İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ KULLANILMASI - ÜSKÜDAR İLÇESİ ÖRNEK-ESATPAŞA-ÜNALAN MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Abdullatif AKSU

Anabilim Dalı: JEODEZİ VE FOTOGRAMAETRİ MÜHENDİSLİĞİ

Programı: GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ

HAZİRAN 2007

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ KULLANILMASI - ÜSKÜDAR İLÇESİ ÖRNEK-ESATPAŞA-ÜNALAN MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Abdullatif AKSU
(501041601)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 7 Mayıs 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 11 Haziran 2007

Tez Danışmanı : Doç.Dr. Necla ULUĞTEKİN
Diğer Jüri Üyeleri Prof. Dr. Dursun Z. ŞEKER (İ.T.Ü.)
Y. Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU (İ.T.Ü.)

HAZİRAN 2007

ÖNSÖZ

Mesleğim olan Şehir Plancılığı'nın güncel konularından biri olan Kentsel Dönüşüm ile profesyonel yaşamımda yararlandığım ve yüksek lisans yaptığım Geomatik Mühendisliği'ni buluşturmaya çalıştığım bu çalışmada, alan seçiminde çıkış noktam olan Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'ne, bana desteğini esirgemeyen sayın hocam Doç. Dr. Necla Uluğtekin'e ve diğer bölüm hocalarıma, son olarak da bu uzun soluklu çalışmada en büyük yardımcım ve hayatımın kalan kısmını paylaşmak için yeni bir başlangıç yapmak üzere olduğum eşim Şehir Plancısı Latife Eroğlu'na sonsuz teşekkürü bir borç bilirim.

Haziran, 2007 Abdullatif AKSU

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR **v**
TABLO LİSTESİ **vi**
ŞEKİL LİSTESİ **viii**
ÖZET **ix**
SUMMARY **x**

1. GİRİŞ **1**

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ İNCELENMESİ **5**
2.1. Kentsel dönüşümün tanımı ve kapsamı 5
2.2. Kentsel dönüşümün gelişim süreci 8
2.3. Kentsel dönüşümde aktörler ve ortaklık modelleri 11
2.4. Kentsel dönüşümün farklı boyutları 12
2.4.1. Sosyo-ekonomik boyut 12
2.4.2. Yasal ve yönetsel boyut 15
2.4.3. Planlama boyutu 16
2.5. Bölüm sonucu 17

3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN İNCELENMESİ **18**
3.1. Türkiye'de kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve gelişim süreci 18
3.2. Türkiye'de kentsel dönüşümü yönlendiren etkenler 26
3.2.1. Kentsel dönüşümü yönlendiren yasal ve yönetsel yapı 26
3.2.2. Kentsel dönüşümü yönlendiren sosyo-ekonomik yapı 29
3.3. Bölüm sonucu 30

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ KULLANILMASI - ÜSKÜDAR ÖRNEK-ESATPAŞA-ÜNALAN MAHALLELERİ ÖRNEĞİ **31**
4.1. Kentsel dönüşümde coğrafi bilgi sistemi kullanılması 31
4.1.1. Planlamanın tanımı ve kapsamı 31
4.1.2. Coğrafi bilgi sisteminin tanımı ve kapsamı 35
4.1.3. Coğrafi bilgi sisteminin planlama çalışmalarındaki önemi 36
4.1.4. Çalışma alanında coğrafi bilgi sistemi kullanılması 39
4.2. Çalışma alanına ilişkin analizler 40
4.2.1. Konum ve ulaşım ilişkileri 40
4.2.2. Jeolojik yapı ve depremsellik 43
4.2.2.1.Jeolojik yapı 43
4.2.2.2.Depremsellik 43
4.2.3. Jeomorfolojik ve topoğrafik eşikler 45
4.2.3.1.Eşyükselti analizi 46
4.2.3.2.Eğim analizi 46
4.2.3.3.Yöneliş analizi 46
4.2.3.4.İklim 46

4.2.3.5.Doğal yapı sentezi 47
4.2.3.6.Yerleşime uygunluk değerlendirmesi 47
4.2.4. Sosyo-ekonomik yapı 48
4.2.4.1.Demografik yapı 49
4.2.4.2.Ekonomik yapı 63
4.2.5. Kentsel arazi kullanım 68
4.2.5.1.Konut alanları 70
4.2.5.2.Ticaret alanları 70
4.2.5.3.Sosyal-kültürel donatı alanları 79
4.2.5.4.Ulaşım ve teknik altyapı alanları 82
4.2.6. Çevresel fiziksel durum 83
4.2.6.1.Bina yapım cinsi analizi 87
4.2.6.2.Bina durumu analizi 88
4.2.6.3.Filiz durumu analizi 89
4.2.6.4.Kat adetleri analizi 90
4.2.7. Mülkiyet yapısı 91
4.2.8. Ulaşım 91
4.3. Sentez 95
4.4. Bölüm sonucu 100

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME 102

KAYNAKLAR 113

EKLER 115

ÖZGEÇMİŞ 146

KISALTMALAR

BKZ	: Bakınız
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
CIAM	: Congres Internationaux D'Architecture Moderne (Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi)
CM	: Santimetre
CORDIS	: Community Research and Development Information Service (Kalkınma ve Araştırma Bilgi Servisi Komitesi)
DMO	: Devlet Malzeme Ofisi
DSİ	: Devlet Su İşleri
HA	: Hektar
ICOMOS	: International Council on Monuments and Sites (Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi)
İSKİ	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
Kİ/HA	: Kişi/Hektar
KW	: Kilowatt
M	: Metre
MİA	: Merkezi İş Alanları
MM	: Milimetre
PTT	: Posta Telefon Telgraf İdaresi
REMONTTI	: İngiltere Rehabilitasyon ve Modernizasyon Programı
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
TCK	: Türkiye Cumhuriyeti Karayolları
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
UNESCO	: United Nations Educational Scientific and Cutural Organization (Birleşmiş Milletler Eğitim Bilim ve Kültür Kurumu)
VTYS	: Veri Tabanı Yönetim Sistemleri

TABLO LİSTESİ

		Sayfa No
Tablo 2.1	Kentsel Yeniden Üretim Süreci ……...	11
Tablo 2.2	Kamu Özel Sektör Ortaklıkların Tipleri……...	12
Tablo 4.1	Çalışma Alanında Yer Alan Mahalleler ve Alansal Büyüklükleri ..	42
Tablo 4.2	Çalışma Alanındaki Mahallelerin Yıllara Göre Nüfusu ve Projeksiyon Nüfusu …….	49
Tablo 4.3	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü-2000 ….....	50
Tablo 4.4	Üsküdar'da Yıllara Göre Nüfus Yoğunluğu Değişimi ……...	50
Tablo 4.5	Çalışma Alanında Mahallelere Göre Yoğunluk Değerleri-2006…	52
Tablo 4.6	Islah İmar Planı Yoğunlukları-1998…….....	51
Tablo 4.7	1995 Yılındaki Mevcut Durum ……..	52
Tablo 4.8	Nüfusun Cinsiyet Yapısı-2004…….	53
Tablo 4.9	İstanbul Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı-2000……	53
Tablo 4.10	Üsküdar Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı-2000……...	55
Tablo 4.11	Çalışma Alanı (Örnek-Esatpaşa-Ünalan Mahalleleri) Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı-2004……...	56
Tablo 4.12	Hane Halklarının Geldikleri Yere Göre Dağılımı……	57
Tablo 4.13	Hane Halkının Aslen Nereli Olduğu……	58
Tablo 4.14	Hane Halkının Bulundukları Yerde Oturma Süreleri……..	59
Tablo 4.15	Hane Halkının Yerleşmeyi Seçim Nedeni……	60
Tablo 4.16	Üsküdar İlçesinde Okur-Yazarlık Durumu……..	61
Tablo 4.17	Çalışma Alanında Okur-Yazarlık Durumu……..	62
Tablo 4.18	Çalışma Alanında Eğitim Durumu……...	62
Tablo 4.19	Potansiyel ve Faal İşgücü Değerleri Karşılaştırması……	63
Tablo 4.20	Nüfusun Çalışma Durumu……	65
Tablo 4.21	Nüfusun Genel Meslek Gruplarına Göre Dağılımı……..	65
Tablo 4.22	Nüfusun Meslek Gruplarına Göre Dağılımı……	65
Tablo 4.23	İşgücünün Çalıştığı İşyeri Türüne Göre Dağılımı……	66
Tablo 4.24	İşgücünün Çalıştığı İşyerindeki Konumu……	67
Tablo 4.25	Çalışanların Bağlı Olduğu Güvence Kurumu……..	67
Tablo 4.26	İşgücünün Konut-İşyeri İlişkisi-Çalışılan Yer……	67
Tablo 4.27	Araç Sahipliliği…….	68
Tablo 4.28	Konut Sahipliliği……...	68
Tablo 4.29	Başka Konut Sahipliliği……..	68
Tablo 4.30	Arazi Kullanımın Alansal Dağılımı……	69
Tablo 4.31	Ticaret Alanlarında Mülkiyet Durumu……	71
Tablo 4.32	Ticaret Alanlarının Alansal Büyüklüğü……..	71
Tablo 4.33	İşyerlerinde Çalışan Sayısı…….	71
Tablo 4.34	İşyeri Faaliyet Türü…….	72
Tablo 4.35	İşyeri Faaliyet Konusu…….	72

Tablo 4.36 Ticaret Birimlerinde Hizmet Sunumu…….. 73
Tablo 4.37 Ticaret Birimlerinde Sosyal Güvenlik……. 74
Tablo 4.38 Ticaret Sektöründe Yer İhtiyacı…….. 74
Tablo 4.39 Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirme İsteği……. 75
Tablo 4.40 Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Yolu…….. 75
Tablo 4.41 Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirmede Tercih Edilen Yer…….. 76
Tablo 4.42 Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Nedeni…… 77
Tablo 4.43 Ticaret Birimlerinde Karşılaşılan Sorunlar…….. 77
Tablo 4.44 Alış-Veriş Yapılan Yerler…… 78
Tablo 4.45 Çocukların Okula Gittikleri Yerler……. 80
Tablo 4.46 Zemin Katlarda Fonksiyon Dağılımı…….. 83
Tablo 4.47 Bina Yapım Yılı…….. 84
Tablo 4.48 Konut Sahipliliği……. 85
Tablo 4.49 Konut Türü…….. 85
Tablo 4.50 Konutun Alanı……. 86
Tablo 4.51 Bina Yapım Cinsi……. 87
Tablo 4.52 Bina Durumu…… 88
Tablo 4.53 Filiz Durumu…… 89
Tablo 4.54 Kat Adetleri……. 90
Tablo 4.55 Bodrum Kat Durumu…… 90
Tablo 4.56 Nüfusun İşyeri/Okula Gidişte Kullandığı Araç Türü…….. 94

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 1.1 : Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Planlama İlişkisi…… 4
Şekil 4.1 : Çalışma Alanının İstanbul ve Üsküdar İlçesi İçindeki Konumu.. 41
Şekil 4.2 : Çalışma Alanındaki Mahalleler..... 42
Şekil 4.3 : Üsküdar'da Yıllara Göre Nüfus Yoğunluğu Değişimi..... 51
Şekil 4.4 : İstanbul İli Nüfus Piramidi-2000 ……..... 54
Şekil 4.5 : Üsküdar İlçesi Nüfus Piramidi-2000…..... 55
Şekil 4.6 : Çalışma Alanında (Örnek-Esatpaşa-Ünalan Mahalleleri) Nüfusun Yaş Aralıklarına Dağılımı-2004..... 56
Şekil 4.7 : Hane Halklarının Geldikleri Yere Göre Dağılımı..... 57
Şekil 4.8 : Hane Halkının Aslen Nereli Olduğu..... 58
Şekil 4.9 : Hane Halkı Göç Oranı 59
Şekil 4.10 : Hane Halkının Bulundukları Yerde Oturma Süreleri..... 60
Şekil 4.11 : Hane Halkının Yerleşmeyi Seçim Nedeni……..….. 61
Şekil 4.12 : Üsküdar İlçesinde Eğitim Durumu…….. 62
Şekil 4.13 : Çalışma Alanında Eğitim Durumu…… 63
Şekil 4.14 : Potansiyel ve Faal İşgücü Değerleri Karşılaştırması…… 64
Şekil 4.15 : Nüfusun Meslek Gruplarına Göre Dağılımı…….. 66
Şekil 4.16 : İşyeri Faaliyet Konusu…….. 72
Şekil 4.17 : Ticaret Birimlerinde Hizmet Sunumu……... 73
Şekil 4.18 : Ticaret Birimlerinde Sosyal Güvenlik…… 74
Şekil 4.19 : Ticaret Sektöründe Yer İhtiyacı…… 74
Şekil 4.20 : Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirme İsteği…….. 75
Şekil 4.21 : Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Yolu……..…….. 76
Şekil 4.22 : Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirmede Tercih Edilen Yer…….... 76
Şekil 4.23 : Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Nedeni…….…… 77
Şekil 4.24 : Ticaret Birimlerinde Karşılaşılan Sorunlar …….. 78
Şekil 4.25 : Alış-Veriş Yapılan Yerler……. 79
Şekil 4.26 : Çocukların Okula Gittikleri Yerler……..…….. 80
Şekil 4.27 : Bina Yapım Yılı…… 84
Şekil 4.28 : Konut Sahipliliği……... 85
Şekil 4.29 : Konut Türü…… 86
Şekil 4.30 : Konutun Alanı……... 87
Şekil 4.31 : Bina Yapım Cinsi…….…… 88
Şekil 4.32 : Bina Durumu…… 89
Şekil 4.33 : Filiz Durumu…… 89
Şekil 4.34 : Bodrum Kat Durumu……. 90
Şekil 4.35 : Nüfusun İşyeri/Okula Gidişte Kullandığı Araç Türü…… 94

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ KULLANILMASI - ÜSKÜDAR İLÇESİ ÖRNEK-ESATPAŞA-ÜNALAN MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Kentsel dönüşüm projelerinin en önemli aşamalarından biri, düzenlenecek bölgenin önce mevcut durumunun saptanmasıdır. Mevcut durumun saptanması ise, düzenlemeye esas oluşturacak verilerin toplanması ve analizini içerir. Burada söz konusu olan iş, mekansal ve sözel bilgi bileşenlerini içeren coğrafi verinin toplanması, belirli bir düzende organize edilmesi ve analizidir. Günümüzde kent planlamasının geleneksel araçlarla işlemesi beklenemez. Bu açıdan Coğrafi Bilgi Sistemi, başvurulabilecek en önemli araçlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Coğrafi Bilgi Sistemi, özellikle coğrafi verinin geleneksel araçlara oranla çok daha doğru ve hızlı bir biçimde analizine olanak tanımaktadır. Bu çalışma, Coğrafi Bilgi Sisteminin diğer bir çok uygulama alanında olduğu gibi kent planlamasında da önemli yararlar sağlayabileceği noktasından hareket edilmiştir. Çalışma alanı Üsküdar İlçesi, Ünalan, Esatpaşa, Örnek Mahalleleri'ni kapsamaktadır. Kent içinde değerli bir konumda yer alan, ancak sağlıksız fiziksel ve sosyo-ekonomik yapı baskısı altında kalmış olan çalışma alanında, bir kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesine ilişkin bir durum tespiti çalışması yapılmıştır. Bölgenin mevcut durumunun tespiti için öncelikle bir "veri tabanı tasarımı" yapılmış, ardından kadastral ve halihazır durumu ile ilişkilendirilerek Netcad Coğrafi Bilgi Sistemi ortamına aktarılmıştır. Ayrıca bölgenin sosyo-ekonomik durumunu tespit amacıyla hanehalkı ve işyeri anketi düzenlenmiş ve bu bilgiler de Excel programında toplanmıştır. Daha sonra bütün bilgilere göre Netcad Coğrafi Bilgi Sistemi ortamında çeşitli analizler gerçekleştirilmiştir.

USING GEOGRAPHIC INFORMATION SISTEM IN URBAN CONVERSION- EXAMPLE OF ÜSKÜDAR COUNTY ÖRNEK-ESATPAŞA-ÜNALAN DISTRICTS

SUMMARY

Confirming present situation at region to be ordered, is the one of important phase of urban conversion projects. This situation consists collecting data and analysis which will be basic factor to order. Analysing and organizing of collecting geographical data, consisting spatial and thematic information in determined arrangement, is the assessment role here. It is not expected to run of urban planning in our present time. According to the this aspect, Geographic Information Sistems (GIS) is the very important system to be applied. GIS, especially provides opportunity to analyse geographical data better and faster than traditional tools. In wiev of the fact that GIS may provide lots of important benefits to urban planning such as several application fields, it was mentioned to this study. This study involves, Üsküdar county, Ünalan, Esatpaşa and Örnek districts. Determination study was made for urban conversion concerning with the work place, which remained under the socio-economic structure pressure, is in the valuable position in the urban. Firstly, " Data Base Design" was made to determine present situation of region, and then this was transferred to the NedCad GIS media by gathering cadastral and present situation. Moreover, household and job-site questionnaire was ordered to determine socio-economic situation and this informations were gathered in the Excell Programme. Afterwards, various analysises were performed on the NetCad GIS media with all of these informations.

1. GİRİŞ

"Kentsel Dönüşüm" planlama söyleminde bir süredir ön plana çıkan çeşitli kavramlar arasında dikkat çekici bir yer tutmaktadır. Türk modernleşmesinin belirli bir özelliği olan Batı'daki yeniliklerin yakından izlenerek bunların hemen ülkeye aktarılması yaklaşımına uygun olarak 80'lerden bu yana dünyada yaşanan süreçlerin planlama alanında yol açtığı önemli anlayış değişikliklerine bağlı yeni kavramlar da planlama gündemimize hızla girmiş bulunmaktadır. Özellikle İstanbul'da yapılan Habitat II toplantısıyla beraber sürdürebilirlik, yönetişim, yapabilir kılma, kapasite geliştirme vb. gibi bir çok yeni kavramı yaygın olarak kullanmaya başlamamız bunu açıkça göstermektedir.

Dünyanın hızla değişmesi ve buna bağlı olarak güncel bilgiye sıklıkla ihtiyaç duyulur hale gelmesi, birçok alanda olduğu gibi şehir planlama alanında Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojilerinin kullanımını zorunlu hale getirmiştir. Coğrafi Bilgi Sistemleri son yıllarda birçok alanda olduğu gibi şehir planlama alanında da birçok problemin çözümünde birlikte kullanılan teknolojilerden biridir.

Fiziksel planlama aktivitelerinde CBS kullanımı her geçen gün artarak devam etmektedir. Plancıların taleplerinin karmaşıklığının yanı sıra, katı ekonomik kısıtlar, güncelleme (update), düzeltme (retrieve), saklama, ilişkilendirme (integrate) ve mekansal ve mekansal olmayan (sözel) verileri beceri ile kullanmak için daha iyi veri yönetimi özelliği gerektirir. CBS alanında hızlı teknolojik gelişmeler, sadece mevcut mekansal veriler için değil, aynı zamanda plan analizinde de kullanımları bu tekniklerin yararlılığını göstermektedir **(Terzi ve Karaşahin, 2004)**.

Amaç: Bu çalışmada planlamanın günümüzde geldiği noktanın kaçınılmaz bir olgusu olan kentsel dönüşümün sınırları tanımlanmış bir alan özelinde Coğrafi Bilgi Sisteminin sağladığı olanaklardan yararlanarak fiziksel ve sosyal yapının irdelenmesi amaçlanmaktadır.

Kapsam: Çalışmada planlama sürecinin "plan öncesi çalışmalar", "plan yapma ve değerlendirme", "planın uygulanması" gibi 3 temel aşamasının ilk kısmından "veri

toplama", "veri girişi", "analizler", "sentez ve değerlendirme"de CBS'nin imkanlarından yararlanılmıştır. (Bkz. Şekil 1.1).

Ayrıca bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramının genel kavramsal tanımları, Türkiye'deki kentsel dönüşüm olgusu, Coğrafi Bilgi Sisteminin planlama çalışmalarındaki önemi, seçilen örnek alanda CBS yönteminin katkısıyla hazırlanan analizler toplam beş bölümde değerlendirilmektedir.

İlk bölümde; çalışmanın temel amaçları, hangi boyutlarda değerlendirildiği ve ne gibi yöntemler kullanıldığı açıklanarak genel bir çerçeve oluşturmaktadır.

İkinci bölümde; kentsel dönüşüm kavramının tanımı ve kapsamı, bu olgunun ortaya çıkışı ve günümüze kadar geçirdiği gelişim süreci, kentsel dönüşüm projelerinde rol oynayan aktörler olarak nitelendirdiğimiz elemanlar ve bunların süreç içindeki ortaklıkları, kentsel dönüşüm olgusunun sosyo-ekonomik, yasal, yönetsel ve planlama boyutlarıyla değerlendirilmektedir.

Üçüncü bölümde; kentsel dönüşüm kavramının Türkiye'de ortaya çıkışı ve gelişim süreçleri, Türkiye'de kentsel dönüşümü etkileyen ve yönlendiren yasal, yönetsel ve sosyo-ekonomik yapı ortaya konarak Türkiye'deki mevcut tablo ortaya konmaktadır.

Dördüncü bölümde; kentsel dönüşümde coğrafi bilgi sistemi kullanılması başlığı altında; coğrafi bilgi sisteminin genel tanımı, planlamanın genel olarak kapsamı ve coğrafi bilgi sisteminin planlama çalışmalarına sağladığı katkılar ve planlama aşamaları açısından önemi açıklanmaktadır. Ayrıca seçilen çalışma alanı olan Üsküdar İlçesi Örnek-Esatpaşa-Ünalan Mahalleleri'ne ilişkin veriler, tespitler, analizler, tablolar, grafikler, harita ve şekillerle güçlendirilerek ifade edilmektedir. Böylece planlama sürecinin plan öncesi çalışmalarından "veri toplama", "veri girişi", "analizler" ve "sentez ve değerlendirme" aşamalarına yer verilmektedir.

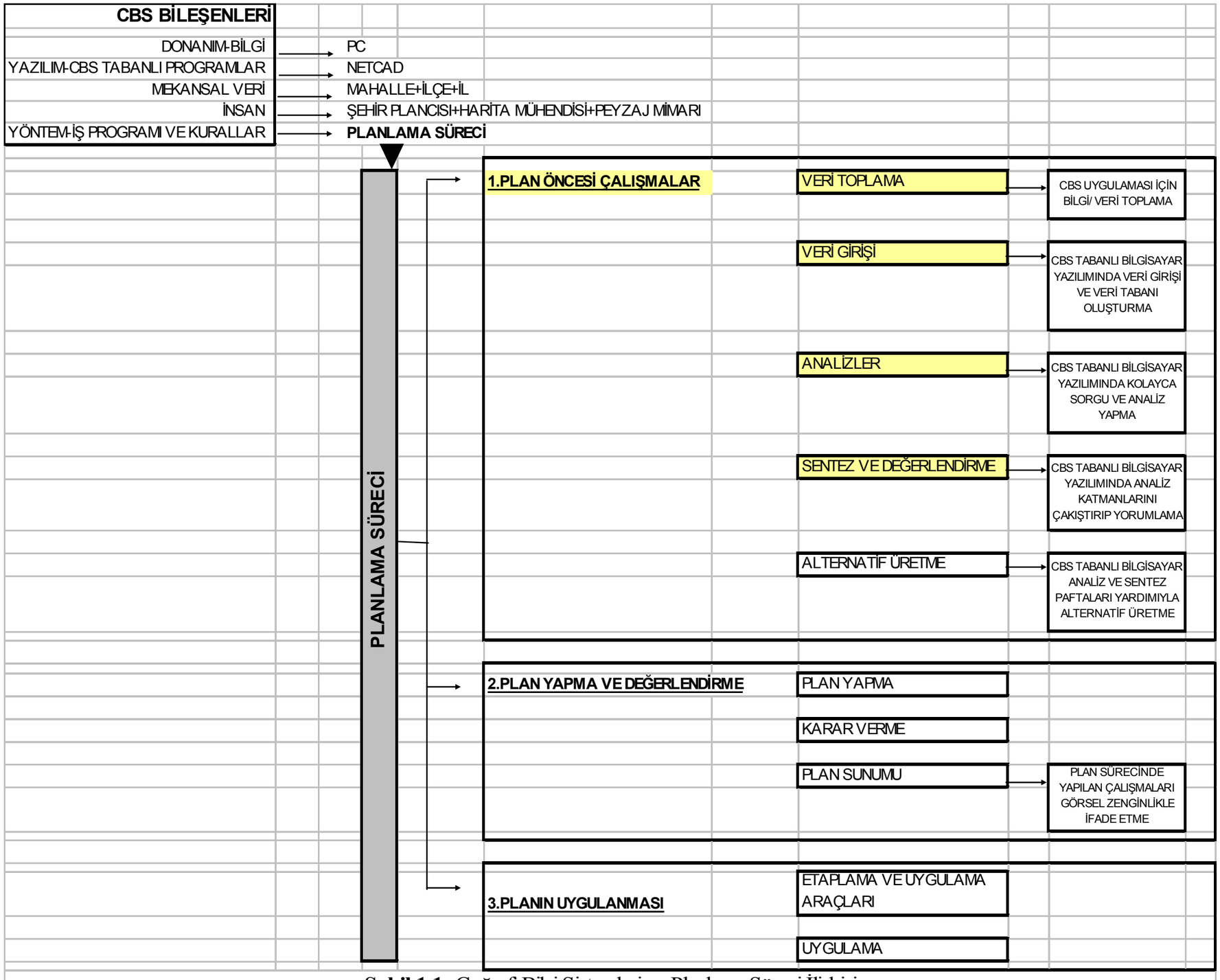
Son bölümde; aktarılan bilgi ve tanımlar ile alan çalışmalarından yapılan çıkarmalar amaç kapsamında değerlendirilerek tartışılmaktadır.

Yöntem: Çalışma kapsamında ilk bölümlerde yer alan kavramsal açıklamalar, literatürden elde edilen kaynaklar sonucunda oluşturulmuştur.

Seçilen örnek alana ilişkin çalışmalar ise, Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün Örnek - Esatpaşa - Ünalan Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi paralelinde hazırlanmıştır. Kent merkezi içinde içinde yer alan, konumsal

açıdan değerli, ulaşım ilişkileri güçlü, sağlıksız kentsel alan niteliği taşıyan, dönüşümü yerel ve merkezi yönetimce destek görebilecek özellikler taşıyan alana ait literatür taraması, mevcut olan halihazır haritalar, kadastro bilgileri yardımıyla "veri toplanma"ya başlanmıştır. Bunların ardından planlama çalışmalarında önemli bir aşama olan yerinde tespit çalışmalarına geçilerek çalışma alanına ilişkin ham veriler toplanmıştır. Bu verilerin elde edilmesinde arazide tek tek bina, yol ve diğer fiziksel ve çevresel öğelerin halihazır harita ile eşleştirilmesi, güncellenmesi, niteliksel ve niceliksel özelliklerinin tablolar ve haritalar üzerinde işlenmesi esas alınmıştır. Harita ve tablo ile eşleştirilerek kodlanan mekansal öğelere ilişkin veriler, CBS tabanıyla çalışan bir program olan NetCad üzerinde "veri girişi"yle oluşturulan veri tabanına işlenmiştir. Verilerin gruplandırılarak dökümünün yapılmasıyla çalışmada sunulan tablo ve grafikler hazırlanmıştır. Sunulan haritalar ise CBS tabanlı programın yardımıyla oluşturulmuştur. Sayısal halihazır haritalar üzerinden doğal yapı "analizler"i hazırlanmıştır. Bunların dışında arazi üzerinde yapılan tespit çalışmalarının yardımıyla binalara ilişkin çevresel "analizler" de hazırlanmıştır.

Ayrıca arazi çalışmalarında birçok sosyal bilimde olduğu gibi planlama disiplininde de önemli bir veri kaynağı olarak nitelendiren anket çalışmaları yer almıştır. Anketlerin hazırlanmasında temel sosyal ve ekonomik duruma ilişkin bilgi verecek sorular ile alandaki kentsel dönüşümü kolaylaştıracak veya zorlaştıracak durumlara ilişkin soruların seçilmesine dikkat edilmiştir. Hazırlanan anket föyleri konut alanlarında hanelerde, park, okul gibi sosyal donatı alanlarında; çalışma alanlarında işyerlerinde %5 oranında mülakatlarla doldurulmuştur. Konutları kapsayan "Hanehalkı Anketleri" toplam 241 hanede 910 kişiyi kapsayacak şekilde yapılmıştır. Söz konusu alanda çalışma alanlarını kapsayan toplam 100 işyeriyle yapılan "İşyeri Anketleri" üzerinden değerlendirmeler yapılmaktadır. Hazırlanan föyler, bilgisayar ortamına gruplandırılarak aktarılmış, bunlar üzerinden gerekli tablo ve grafikler oluşturulmuştur.



Şekil 1.1: Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Planlama Süreci İlişkisi

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ İNCELENMESİ

2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Kapsamı

Eskimiş performansı düşmüş, altyapıları yetersiz bir çevrenin performansını sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirmeye çalışılması sağlıklaştırma olarak adlandırılmaktadır. Bu alanının ayrıca imar bakımından meşru olmadığı durumda meşru hale getirilmesi, bu yerlerde yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesi söz konusuysa, bu tür bir dönüşüm imar ve ıslah olarak adlandırılmaktadır. Eğer bir alandaki fiziksel yapının sağlıklaştırılması ve yasal meşrutiyetinin gerçekleştirilmesiyle yetinmiyor, ayrıca o alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin canlandırılması isteniyorsa gerçekleşecek dönüşümü yeniden canlandırmak olarak adlandırmak daha doğru olacaktır**.** Kentsel dönüşüm ise tüm bu uygulama ve çalışmaları kapsayan bir nitelik taşır.

Kentsel dönüşüm süreci hem dünyada hem de Türkiye'de dinamik ve sistematik karaktere sahip periyodik, birbirini takip eden alt süreçlerde ve evrelerden oluşan bir süreçtir. Kentsel alanın üretimi süreçte başlangıç aşamasıdır. Kentsel durgunluk semptomu, kentsel bozulma sürecine yol açan kentsel kriz durumuna sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde başlıca dört sendrom vardır:

1. Kentsel durgunluk
2. Kentsel çöküş
3. Kentsel yeniden gelişim
4. Kentsel değişim

Kentsel yeniden üretim sürecindeki kentsel dönüşümü işaret eden bu dört sendromun ana karakteristikleri **(Gürler, 2003)**:

1. Kentsel Durgunluk: Politiko-ekonomik krizlerin ve sosyal hareketlerin kentsel alan üzerine olumsuz yansıması durumudur. Bu durum kent içi tarihi alanların mekansal yıpranma sürecine dahil olması nedeniyle başlıca

sebeplerdendir. Bu nedenle özgün nüfus karakteristiklerinde keskin bir azalma kentsel çevre kalitesinde belirgin bir düşüş ortaya çıkmaktadır.

2. Kentsel Çöküş: Dışsal politiko-ekonomik faktörler ve sosyal kuvvetlerin kentsel alanlarda olumsuz sonuçlanması durumudur. Bu durum kent içi tarihi alanların arazi değerlerinde rant boşluğu oluşumu bakımından başlıca sebeplerdendir. Bu nedenle marjinal getto alanlarının yayılımı olduğu kadar özgün nüfus karakteristiklerinde ve konut ile arazi değerlerinde değişen bir dalgalanma ortaya çıkmaktadır.
3. Kentsel Yeniden Gelişim: İçsel politiko-ekonomik ve sosyal kuvvetlerin kentsel alanlarda olumlu sonuçlanması durumudur. Bu durum kent içi tarihi alanların sosyo-ekonomik yeniden yapılanma ve mekansal olarak yükseltme sürecinin oluşumu bakımından başlıca sebeplerdendir. Bu nedenle nüfus yoğunluğunda belirgin bir artış ve konut ile arazi değerlerinde süreklilik gösteren bir düzen ortaya çıkmaktadır.
4. Kentsel Değişim: Politiko-ekonomik güçlenmenin ve sosyal hareketlerin kentsel alan üzerinde olumlu yansımasıdır. Bu durum kent içi tarihi alanların gentrifikasyon (soylulaştırma) ve sosyal ayrışma süreçlerine dahil olması bakımından başlıca sebeplerdendir. Bu nedenle nüfus karakteristiklerinin reformasyonu ve kentsel çevre kalitesinde belirgin bir düzelme ortaya çıkmaktadır.

Kentsel alanın yeniden üretimi, kentsel dönüşüm sürecinde hem bir ara aşama, hem de birbirini aralıksız takip eden bir alt süreçtir. Ara aşamada kentsel yeniden gelişim semptomu, kentsel dönüşüm sürecine yol açan kentsel Rönesans statüsünün ortaya çıkmasına sebep olur. Birbirini aralıksız izleyen alt süreçte kentsel değişim semptomu kentsel dönüşüm sürecinde kentsel alanın yeniden üretimi durumunun ortaya çıkmasına sebep olur.

Kentin gelişmesi, artan refahı, tüketim kapılarının değişmesi, artan özel araba sahipliliği ve bu talepleri karşılamak için yapılan yollar, geliştirilen altyapılar, çok yönlü değişim talepleri yaratmaktadır. Örneğin bir kentte yapılan metro gibi, ekspres yollar gibi, büyük hizmet ve eğitim kampusları gibi gelişmeler kentteki göreli erişebilirlikleri değiştirmekte ve kent mekanında dönüşümler başlatan tetikçiler olarak çalışmaktadır**.** Bunların dışında yapıların eskimesi ve performansının düşmesi,

yangın, deprem, su baskını gibi nedenlerle büyük kayıpların olması ya da olma riski taşıması vb. gibi nedenlerde kentte ortaya çıkan dönüşüm taleplerini etkilemektedir.

Bir kentteki yapıların kısa ömürlü olduğu gibi, sembolik anlamlarının, sanatsal değerlerinin bulunmadığı, yer değiştirme maliyetlerinin çok küçük olduğunu varsayarsak, kent mekanında ortaya çıkan değişik dönüşüm talepleri çok kısa sürede gerçekleşecektir. Bu halde de kentte bugün gözlediğimizden çok daha fazla dönüşüm gerçekleşecek ancak bu düzeyde daha yoğun bir dönüşümün ortaya çıkmayışı kentlerin bugünkü yapısında bulunan dönüşüme karşı direnç mekanizmalarının bulunmasından olacaktır**.**

Kentin dönüşümünü özendiren eğilimlerine karşı çok değişik direnç mekanizmaları bulunmaktadır. Bunlardan biri kentte yapılan yapıların teknik ömürlerinin yüksek olmasıdır. Bu yapıların dönüştürülmesinin önemli bir maliyeti bulunmaktadır. Buna salt ekonomik getiri açısından yaklaşırsak bu noktada yaratılacak dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için getirisinin bu maliyetleri önemli derecede aşması gerekecektir. Bu koşul gerçekleştirilecek dönüşümleri azaltıcı ya da geciktirici bir etki yapacaktır**.**

Diğer bir direnç etkisi yapılan yapıların mimari değerler taşıması, her yapının sembol haline gelmesi, işaretler oluşturması vb. nedenlerle doğmaktadır. İnsanların yaşam kalitesinin yükseltilmesinde bu tür eski, tarihsel miras niteliğindeki yapıların korunmasının önemi her geçen gün daha iyi anlaşılmaktadır. Bu durumda da toplumda kentteki bazı yapıların ve yerleşme dokularının korunmasını sağlayacak kurumsallaşmalar gelişmektedir. Bu kurumsal yapılar dönüşme baskıları karşısında bir durdurucu, geciktirici etki yaratmaktadır.

Bir diğer tür direnç gerek arsalar, gerek gayrimenkuller üzerindeki parçalanmış mülkiyetler dolayısıyla ortaya çıkmaktadır. Gerek mekanizması içinde gerek veraset yasaları dolayısıyla mülkiyet sürekli parçalanma eğilimi göstermektedir. Oysa dönüşümlerin gerçekleşebilmesi için bu mülkiyetlerin ya yeniden bütünleştirilmesi ya da mülk sahipleri arasında gerçekleştirilecek dönüşüm konusunda anlaşmanın sağlanması gerekmektedir. Bunları gerçekleştirmedeki zorluk, dönüşmeye karşı bir direnç yaratmaktadır.

Bir başka önemli neden olarak kent mekanında imar haklarının belli planlar ve kurallar doğrultusunda sınırlanmış olması sayılabilir. Bu sınırlama kentin formunda

yaşanan değişmeler dolayısıyla, kentte belli bir noktada olmuş olan değişme potansiyelinin gerçekleşmesine bir sınır çekebildiği için değişmenin gerçekleşmesinin bir engeli haline gelebilir.

Kentlerde yaşanan dönüşümlerin ilk sınıflandırması bu dönüşümü gerçekleştiren iradenin niteliğine göre yapılabilir. Birinci türü toplumdaki bireylerin ya da mülk sahiplerinin tek tek verdiği kararların birikmesi sonucunda ortaya çıkan dönüşümlerdir. Örneğin İstanbul'da 1980 li yıllardan beri Kuzguncuk'ta yaşanan dönüşüm bu türdeki bir dönüşümdür. İkinci türü ise bir güçlü iradenin bir alanı planlayarak topluca dönüştürmesidir. Örneğin Ankara'da Dikmen Vadisi Projesi'yle bir gecekondu alanı belediye öncülüğünde gelişen büyük bir projeyle prestijli bir konut alanına dönüşmüştür. Bu iradeyi bazı hallerde belediye değil, güçlü bir sermaye ortaya koyabilir**.**

Bir toplumda direnç mekanizmaları bulunmasaydı, dönüşümden kastedilen büyük ölçüde eski olanın yıkılıp yeniden yapılması olacaktır. Birinci ve en radikal dönüşüm var olanın yıkılıp yeniden yapılmasıdır. Buna kentsel yenileme denilebilir. Böyle bir yenilemenin rasyonelliği değişik durumlarda ortaya çıkabilir. Bir çöküntü alanında rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların yıkılıp yeniden yapılması çok karlı bir girişim haline gelebilir. Özellikle de buraya yeni imar hakları verilirse karlılığı yükselecektir. Ancak bir kentte her zaman dönüşüm taleplerini kentsel yenileme halinde gerçekleştirmek en rasyonel tutum olamaz. Yıkılıp yerine sağlıklaştırma, imar - ıslah ya da yeniden canlandırma denilen türdeki mevcut yapıları koruyarak gerçekleştirilen dönüşümler daha akla uygun olabilmektedir.

2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci

Dünya deneyimindeki kentsel dönüşüm yaklaşımı sistematik temellere ve tarihi dönemlere görece ile başlıca dört kategoriye ayrılır **(Gürler, 2003):**

1. Dünyadaki gelişim yönelimli politiko-ekonomisi, modern şehirler planlama amaçlı kentsel yenileme yaklaşımını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda farklı tutumlar vardır; örneğin "Güzel-kent" ve Bauhaus yaklaşımları yıkıp yeniden yapma eğilimi gösterirken, CIAM yaklaşımı işlevsel ayrım ve tarihi korumaya dikkat çekmiştir.

2. Dünyadaki endüstri yönelimli birleşmiş politiko-ekonomisi, endüstri şehirleri planlama amaçlı kentsel rehabilitasyon yaklaşımını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda endüstriyel ve sosyo-ekonomik gelişime yönelik farklı yöntemler vardır; örneğin UNESCO ile tarihi ve kentsel korumaya dikkat çeken ICOMOS yaklaşımlarıdır.
3. Dünyadaki yerinden gelişim yönelimli liberal politiko-ekonomisi, endüstri sonrası şehirler planlamak amaçlı kentsel yeniden canlandırma yaklaşımını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda arazi kullanım değişiklikleri ile tarihi ve kentsel korumaya ağırlık veren farklı yöntemler vardır; örneğin UNESCO, CORDIS, ICOMOS ve HABITAT yaklaşımlarıdır.
4. Dünyadaki sermaye yönelimli bütünleşmiş politiko-ekonomisi, dünya kentleri planlamak amaçlı kentsel yeniden üretim yaklaşımını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda özel sektör sermaye yatırımları ile yeniden yapılandırma programlarına yoğunlaşan kentsel yeniden üretim yaklaşımları vardır.

Dünyada kentsel dönüşümün gelişim süreci 4 periyottan oluşmaktadır. Bunlar; 1910-1940 şehirlerin savaş sonrası yeniden yapımı ve endüstrileşme, 1940-1960 arası dönemi kapsayan şehirlerin savaş sonrası yeniden yapımı ve desantralizasyon, 1960-1980 arası dönemi kapsayan dünya kentlerinin formasyonu ve endüstrinin desantralizasyonu, 1980 sonrası dönemi kapsayan şehirlerin küresel yeniden yapılandırılması olarak değerlendirilmektedir **(Gürler, 2003)**.

Period 1: Şehirlerin savaş sonrası yeniden yapımı ve endüstrileşme (1910-1940)

Modern Hareket ve Kentsel Yenileme Yaklaşımı: 1. Dünya Savaşı (1914-1918) sonrası, şehirlerin Fordist ekonomi sistemi doğrultusunda modern hareket yönelimli endüstriyel gelişmesi ve bağımsız politiko-ekonominin varlığı dünyada ulus-devletlerin kentleşmesini üretmiştir. 1910'larda; "Güzel-Kent" kavramı yönelimli kentsel yenileme yaklaşımı, tek merkezli ideal şehirlere yönelik planlama ilkelerini vurgulamıştır. Meydanlar, bulvarlar, açık kamusal alanlar ve yeşil alanlar şehirde dönüşen kentsel alanlardır. 1920'lerde; Bauhaus uluslararası modernist imaj yönelimli kentsel yenileme yaklaşımı, modern şehirlerin planlaması ve mimarisine yönelik gelişim programlarının önemini vurgulamıştır. 1930'larda; CIAM tarihi miras yönelimli kentsel yenileme yaklaşımı, işlevsel olarak ayrılmış modern

şehirlerin planlama ilkelerinin önemini vurgulamıştır. Miras kentlerdeki kent içi tarihi bölgeler şehirde dönüşen alanlardır.

Period 2: Şehirlerin savaş sonrası yeniden yapımı ve desantralizasyon (1940-1960)

Endüstriyel Gelişme ve Kentsel Rehabilitasyon Yaklaşımı: 2.Dünya Savaşı (1939-1945) sonrası, şehirlerin kapitalist ekonomi sistemi doğrultusunda endüstriyel gelişme yönelimli desantralizasyonu ve otoriter politiko-ekonominin varlığı dünyada emek gücünün kentleşmesini üretmiştir. Sermaye birikimi ve bölgesel endüstriyel kentsel gelişim sayesinde merkez dışına taşınarak boşalan kent içi endüstri alanların rehabilitasyonu şehirde kentsel dönüşümün müdahale biçimidir. 1940'larda; endüstriyel modernist imaj yönelimli kentsel rehabilitasyon yaklaşımı, endüstri şehirlerinin kent içi alanlarına yönelik sosyal konut programının önemini vurgulamıştır. 1950'lerde; kapitalist endüstri yönelimli kentsel rehabilitasyon yaklaşımı, kapitalist endüstri şehirlerinin MİA ve çevresine yönelik yeniden geliştirme programının önemini vurgulamıştır.

Period 3: Dünya kentlerinin formasyonu ve endüstrinin desantralizasyonu (1960-1980)

Post-Modern Hareket ve Kentsel Yeniden Canlandırma Yaklaşımı: Şehirlerin kentsel bölgelerinin post-fordist ekonomi sistemi doğrultusunda post-modern hareket yönelimli endüstriyel desantralizasyonu ve yeniden geliştirme yönelimli liberal politiko-ekonominin varlığı dünyada sermayenin kentleşmesini üretmiştir. Sermaye dolaşımı ve toplum hareketi sayesinde terkedilmiş kentsel alanların yeniden canlandırılması, şehirde kentsel dönüşümün müdahale biçimidir. 1960'larda; model şehir yönelimli kentsel yeniden canlandırma yaklaşımı, kapitalist şehirlerin kent içi tarihi alanlarına yönelik tarihi ve kentsel koruma programlarının önemini vurgulamıştır. 1970'lerde; endüstri sonrası formasyon yönelimli kentsel yeniden canlandırma yaklaşımı, post-modern miras şehirlerin yıpranmış kentsel alanlarını turizm endüstrisi ile iyileştirmenin önemini vurgulamıştır.

Period 4: Şehirlerin küresel yeniden yapılandırılması (1980 sonrası)

Endüstri Sonrası Gelişim ve Kentsel Rönesans Hareketi: Şehirlerin yeniden yapılandırma ekonomi sistemi doğrultusunda endüstri sonrası gelişimi ve küresel sürece entegrasyon yönelimli bütünleşmiş politiko-ekonominin varlığı dünyada

sermayenin hareketliliğini üretmiştir. Sermayenin dolaşımı ve piyasa simgeciliği sayesinde çökmüş kent içi alanların kentsel rönesansı, şehirde kentsel dönüşümün müdahale biçimidir. 1980'lerde; endüstri sonrası piyasa yönelimli kentsel Rönesans yaklaşımı, dünya kentlerinin çökmüş kent içi endüstriyel alanlarına yönelik yeniden geliştirme programlarının önemini vurgulamıştır. 1990'larda; endüstri sonrası rant yönelimli kentsel Rönesans yaklaşımı, küresel şehirlerin kültürel ve tarihi kent içi alanlarına yönelik yeniden yapılandırma programlarının önemini vurgulamıştır.

2.3. Kentsel Dönüşümde Aktörler ve Ortaklık Modelleri

Bir kentsel dönüşüm projesi çalışmasının gerçekleştirilmesinde rol alan belli başlı "aktörler" bulunmaktadır. Bu aktörleri 3 temel grupta toplamak mümkündür: Kamu sektörü aktörleri, yarı-kamusal temsilciler, özel sektör aktörleri (Bkz. Tablo 2.1). Kamu sektörü aktörleri, merkezi ve yerel yönetim otoriteleridir. Yarı-kamusal temsilciler, TOKİ gibi çeşitli ulusal ve uluslararası kurumlar, Şehir Plancıları Odası gibi meslek odaları ve sektörel sendikalar, üniversiteler, vakıflar, yerel gruplar ve sivil toplum kuruluşları (STK'lar)'dır. Özel sektör aktörleri ise, ticaret ve endüstri sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar, emlak şirketleri, çeşitli arazi geliştirme kurumları, planlama ve tasarım işinde çalışan meslek mensupları, o bölge ile ilgilenen özel yatırımcılar ve son olarak da o bölgede yer alan mülk sahipleridir.

Tablo 2.1: Kentsel Yeniden Üretim Süreci

Aktörlerin – Temsilcilerin Tipleri

kamu sektörü aktörleri	yarı-kamusal temsilciler	özel sektör aktörleri
• Merkezi yönetim otoritesi • Yerel yönetim otoritesi	• Ulusal ve uluslararası kurumlar • Meslek odaları, sektörel sendikalar • Üniversiteler, vakıflar • Yerel gruplar, STK'lar	• Ticaret/endüstri sektörleri • Emlak şirketleri • Arazi geliştirme kurumları • Planlama ve tasarım profesyonelleri • Mülk sahipleri • Özel yatırımcılar

Kentsel yeniden üretim sürecinde başlıca 4 tip kamu-özel sektör ortaklıklarının müdahaleleri vardır: Kamu sektörü yönetimli liderlik, kamu-özel sektör ortaklıkları, özel sektör yönetimli liderlik, bölünmüş ortaklık (Bkz. Tablo 2.2). Her müdahale tipi kent içi tarihi alanların kentsel yeniden üretim süreci içinde farklı aktörlerin kentsel dönüşüme yönelik farklı politik ve ekonomik hedeflerle rol almasından ve birbirleriyle etkileşiminden oluşmaktadır **(Gürler, 2003)**.

Tablo 2.2: Kamu Özel Sektör Ortaklıkların Tipleri

kamu sektörü yönetimli	dengeli	özel sektör yönetimli	bölünmüş
• Kamusal liderlik modeli • Sürdürülen liderlik modeli	• Kamu özel sektör ortaklıkları modeli	• Denetimci-danışman liderlik modeli • Bütçe destekli liderlik modeli	• Bölünmüş liderlik-oraklık modeli

2.4. Kentsel Dönüşümün Farklı Boyutları

Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel boyutuyla değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik, yasal ve yönetsel, planlama ve kentsel tasarım boyutlarıyla da ele alınması gereken bir konudur.

2.4.1. Sosyo-Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşüm süreci yaşanırken dönüşüm yapılan alanda yaşayan halkın sosyo-ekonomik durumu uygulama yöntemi ve politikaları belirleyen en önemli faktörlerden biridir.

Kentsel dönüşüm projelerinde yenileme yöntemi saptanırken sosyo-ekonomik veriler önemli girdiler olarak kabul edilmektedir. Proje alanında yaşayan halkın gelir durumu, ikamet ettiği yıl sayısı, öğrenim durumu, gelmiş olduğu yer, yaşadığı bölgedeki memnuniyeti, gelenek ve görenekleri, kültürel özellikleri, politik görüşler uygulama çeşidini etkileyen önemli özelliklerdir. Ayrıca yapılacak düzenlemelerde

bölgede yaşayan halkın korunup korunmayacağı ekonomik yönden önemli bir kriterdir **(Akalın, 2003).**

Gelenek ve Görenekler: Bir bölgede yaşayan insanların yaşam biçimi, daha önceden edinmiş oldukları alışkanlıklarıyla belirlenir. İnsanlar memnun oldukları alışkanlıklarını yaşamaya başladığı yerlerde devam ettirmek isterler. Bazı kentsel mekanlar aynı bölgeden gelen gruplardan oluşmaktadır. Doğal olarak geldikleri yerlerin gelenek, görenek ve adetlerini o mekana uydurarak yaşamaya çalışırlar. Bölgede yaşayan gruplar arasında böyle bir bağlantı varsa ve kendi gelenek ve göreneklerini o mekanda karşılayabiliyorsa yenileme daha zor yaşanacaktır.

Kültür Düzeyi: Dönüşüm yapılacak bölgede yaşayan halkın kültür düzeyi uygulamalara verilecek tepkiler üzerinde etkisi olacaktır. Kültür düzeyi yükseldikçe projede amaçlananın ve sonucun ne olacağı konusunda daha bilinçli tepkiler veren bir toplum profili ortaya çıkar. Fakat kültür düzeyi düşük olan toplumlarda yapılmak isteneni anlatmak daha güç olacağında kentsel dönüşüm zorlaşacaktır.

İkamet Ettiği Yıl Sayısı: Bölgede ikamet edilen yıl sayısına göre bölgeye alışamadığından veya bağı bulunmadığı için uzaklaşmak isteyen insanların olması veya tam tersi uzun yıllar boyunca bölgede yaşadığı için bölgeyi sahiplenen insanların olması kentsel dönüşüm sürecini etkileyecek önemli faktörlerden biridir. Kişi yaşadığı süre içinde yeni geldiği bölgeye uyum sağlama şansına sahip olabilmektedir. O bölgede kalmak ve o bölgeyi güzelleştirmek adına da kentsel dönüşüm destek görebilir.

Halkın Memnuniyeti: Dönüşüm projesi hazırlanacak alanlarda yaşayan halkın bölgeden memnun olup olmaması önemli bir faktördür. Yaşanan mekan kötü ve sağlıksız olmasına rağmen kişi kurduğu düzeni bozmak istemeyebilir. Bu dönüşüm sürecini olumsuz etkileyebilir. Fakat yaşadığı yerdeki sorunlardan haberdar olan kişiler, yaşadığı memnuniyetsizliğin çözülmesi için çaba sarf edebilir, kentsel dönüşüm programına katılabilirler.

Mülkiyet Durumu: Dönüşüm uygulamasında süreci etkileyen önemli bir veri de mülkiyet durumudur. Mülkiyeti kamuya ait olan alanda dönüşüm süreci karar alma, proje üretme ve uygulama aşamalarında daha kolay olabilecektir. Dönüşüm yapılan alanlardaki parsel ve arsa boyutları da uygulama aşamasında önemli bir kriterdir. Parsel ve arsa büyüklükleri küçüldükçe projeyi uygulamak üzere iletişim kurulacak

kişi ve kurum sayısı artacaktır. Bölgede dönüşüm projesi hazırlandığının veya yatırım yapılacağının haberi yaşayan halkı rant beklentisi içine sokacağından uygulama zorlaşacaktır.

Kullanıcı Çeşitliliği: Bölgede yaşayan kişileri kiracı, ev sahibi, aynı alanda farklı odaları paylaşan kiracılar, yabancı uyruklular gibi farklı sosyo-ekonomik koşullara sahip kişiler olması dönüşümde uygulamayı güçlendiren farklı bir boyuttur. Proje analiz aşamasında kiracı-ev sahibi oranı belirlenmeli, oluşturulacak politikalarda bu oran değerlendirilmelidir.

Yabancı uyrukluların mülk sahibi olduğu yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm daha güç yönetilecektir. Karar alınması için o kişinin bulunması gerekliliği ve farklı yasaların devreye girmesi nedeniyle süreç etkilenecektir.

Ekonomik Durum: Kentsel dönüşüm projesi hazırlanacak alanda yaşayan halkın ekonomik durumu ve işgücü önem kazanmaktadır. Ekonomik yönden sorun yaşayan halk, dönüşüm uygulamasını harekete geçirecek projelerde yer almak istemeyecek veya gerekli desteği sağlayamayacaktır. Böyle bir durumda devlet desteği veya kamu-özel sektör ortaklıkları başarılı bir dönüşüm yapılması için önemli olmaktadır. Bununla beraber kişinin düzenli bir işinin olması, dönüşüm programına katılmasına cesaret verecek bir durumdur.

Kentsel dönüşüm projesinde sosyal ve ekonomik araştırmalar sonucunda halkın korunup korunmayacağı konusunda karar alınmakta, bu da kentsel dönüşüm maliyetini etkilemektedir. Köhneme bölgesindeki alt gelir gruplarının bölgeden uzaklaştırılması, belirli bir program hazırlanmadan başka bir bölgeye aktarılması ve bölgeye üst gelir grubunun gelmesi, o belediye için yararlı olacakken, alt gelir grubunun yeni tercih edeceği bölgedeki belediye için olumsuz sonuçlar verecektir. Buna göre kent bütününde bir kazanç söz konusu olmayacaktır.

Mevcut halk korunarak uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri: Dönüşüm yapılacak olan alanda yapılan araştırmalar kullanıcıların dönüşüm sonrası çevreye uyum sağlayabileceği sonucunu veriyorsa, bölge orada yaşayan halk ile beraber geliştirilir. Burada önemli olan bölgenin fiziksel dönüşümü gerçekleşirken, sosyal dokunun da yeni gelecek fonksiyonlar içinde kendine yer bulmasıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde halkın korunması amaçlanıyorsa, fiziksel yenileme çalışmaları yapılarak kullanıcılar için bölgeyi yaşanır hale getirmek, bununla beraber yüksek

gelir grubunu bu alana çekmek ve arazi değerlerini yükseltmek için çalışmalar yapmak gerekmektedir.

Halkın uzaklaştırılacağı düşünülerek uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri: Yapılan araştırmalar bölgede yaşayan halkın bölgenin gerçek kullanıcısı olmayıp, bölgeyi yine köhnemeye sürükleyebileceği konusunda sonuçlar çıkartıyorsa halkın o bölgeden taşınıp başka bir bölgeye aktarılması söz konusu olacaktır. Böyle bir durumda halkın taşınacağı sosyal konutların inşası, taşınma masrafları program yürütücüleri tarafından karşılanmalıdır. Bölgede yaşayan halkın bölgeden uzaklaştırılması; halkı ikna etme, kamulaştırma, yeni bir sosyal doku oluşturma gibi sebeplerle daha zor yaşanacak bir süreçtir.

2.4.2. Yasal ve Yönetsel Boyut

Kentsel yeniden yapılanma açısından önemli olan konulardan biri yasal ve yönetsel boyuttaki sorunlardır. Farklı ülkelerin yönetim biçimleri ve yasaları birbirinden ayrı olmaları, farklı yenileme sistemlerini kullanmaları sonucunu doğurmaktadır.

Yasal boyut ele alındığında; başarılı yeniden yapılanma sürecinin yaşanması için yeniden yapılanma ile ilgili özel yasaların olması veya mevcut yasaların olması veya mevcut yasaların birbiri ile örtüşür durumda olması gerekmektedir. Kentin yönetsel yapısının da birbiri ile koordineli çalışan ve denetim mekanizmaları yürüyebilen sistemler olması gerekir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel ve merkezi yapı arasında yetki paylaşımının ve özel sektörün katılım ve denetiminin yapılması doğru olacaktır.

Yönetsel boyutlarıyla ülkeler incelendiğinde İngiltere'nin kentsel dönüşümde kamu sektörünün yükünü özel sektöre devrettiği dikkat çekmektedir. Fakat kurduğu ortaklıklara hem denetimi, hem de katılımı sağlayan bir yapı sergilemektedir. İngiltere'deki yasal sistem değerlendirildiğinde; ilk olarak dikkati çeken merkezi hükümetin; özel sektör yatırımlarını çekmek üzere altyapının sağlanması, finansal programların hazırlanmasıyla ilgili önceliklerini açıklamasıdır. İngiltere'deki genel şema incelendiğinde yerel ve merkezi hükümetin, İngiliz ortakların, bölgesel gelişme kurallarının, ortak teşebbüs ile oluşmuş birimlerin, yardım vakıflarının kentsel dönüşümde aktif rol oynadığı görülmektedir **(Akalın, 2003)**.

Yerel otoriteler kentsel dönüşüm programlarında anahtar rol üstlenirler; bazen toprak sahibi, bazen planlama otoritesi, bazen her iki rolü de sahiplenen karar verme

merciini temsil etmektedir. 1989 Yasası'na ek olarak, 1995 Yasası'nda da yetki yerel hükümete verilmiştir ve yasa; yerel otoritelere şirketlerden pay alma haklarını getirmiştir **(Akalın, 2003).**

İngiltere'deki Kentsel Yeniden Yapılanma Kurulu 1993 Konut ve Kentsel Gelişme Yasası koşulları altında kurulmuştur. Finlandiya'da ise devlet ve belediye yetkilileri bina bakımlarının yapılmasından sorumlu olup, bina yenileme danışmanlarını bu konuda görevlendirmişlerdir. Çevre Ticaret ve Sanayi Bakanlığı konut stokunun korunması için araştırma ve geliştirmeyi finanse etmektedir. Çevre Ticaret ve Sanayi Bakanlığı REMONTTI adı altında geniş çaplı bir rehabilitasyon ve modernizasyon programı yürütmektedir.

Finlandiya Gayrımenkul Geliştirme Federasyonu da kentsel yeniden yapılandırma konusunda yasaları belirleyen yetkililere önerilerde bulunur, planlama çalışmalarını denetler ve iş ilişkileri hakkında önerilerde bulunur.

Kentsel yeniden yapılanma her ülkenin değişen hükümetlerine, yasalara göre şekillenebilmekte ve farklılık gösterebilmektedir.

2.4.3. Planlama Boyutu

Kentsel yapılanmanın sürecini ve oluşumunu etkileyen önemli boyutlardan biri planlama boyutudur. Sağlıklı yeniden yapılanmanın sağlanması için sınırları doğru belirlenmiş bir bölgede çalışmak gerekmektedir. Fiziksel, sosyal bölgelere ve planlama kriterlerine göre belirlenmiş bölgelerde kararlar oluşturmak kentsel yeniden yapılanmanın gereğidir.

Klasik planlama anlayışıyla köhneme bölgesi haline gelmiş alanlar veya hızlı ve düzenli gelişmesi beklenen alanların sorunları çözülemeyecektir. Bu tür uygulamalar için sınırları belirlenmiş, belirli uygulama süresi olan eylem planları oluşturulmalıdır. Bununla birlikte oluşturulan eylem planları üst planlarla uyumlu olarak geliştirilmelidir.

Eylem planı oluşturulan bölgede planlama ile birlikte bölgenin çekiciliğini arttıracak, bölgeye yüksek standartların gelmesini sağlayacak kentsel tasarım çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Kentsel tasarım çalışmalarıyla kamuya açık alanların düzenlenmesi, boş bina ve arsaların en iyi şekilde kullanımları sağlanacaktır. Kamu

alanlarının gelişimini sağlayacak sokak ve caddelerin düzenlenmesi, park ve rekreasyon alanı düzenlemeleri, meydan ve açık alanların düzenlenmesi yapılmalıdır.

2.5. Bölüm Sonucu

Kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap veremeyen; ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan sorunlar yaşayan kent parçalarının yeniden ele alınması ve iyileştirilmesi "kentsel dönüşüm" olarak tanımlanabilir. Yeniden canlandırma, sosyo-ekonomik yenileme, yenileme, yeniden gelişim, sağlıklaştırma kentsel dönüşümün farklı biçimleri olarak tanımlanmaktadır.

Dinamik bir yapı sergileyen kent merkezleri, küreselleşmenin etkisiyle sürekli olarak değişme göstermektedir. Temeli Sanayi Devrimi'ne dayanan kent mekanlarındaki büyük farklılaşmalar, teknolojik gelişmeler, otomobilin gücü, merkez bölgelerin gelişimi, 2. Dünya Savaşı sonrası kentlerin yeniden yapılandırılmaları süreçleriyle devam etmiştir. Zamanla sanayi alanlarındaki büyük gelişim ardından hizmet sektöründeki artış, globalleşme ve yeni politikalarla beraber kentsel yenileme yaklaşımları da çeşitlilik göstermiştir. Biçim ve tanımlamadaki farklılıklara rağmen süreç değişmeyen boyutları içinde barındırır. Dönüşüm yapılan alanda yaşayan halkın sosyo-ekonomik durumu; süreci, yöntemi ve politikaları belirleyen en önemli faktördür. Bölgede yaşayan insanların kişisel nitelikleri, inançları, ekonomik durumları, yetenekleri genel karakteristik durumu gösterir.

Yasal boyut ile ele alındığında başarılı bir kentsel yenileme süreci için yeniden yapılanma ile ilgili özel yasaların olması ve mevcut yasalar arasında örtüşmenin olması gereklidir. Süreci etkileyen diğer bir faktör olan planlama, sağlıklı bir yeniden yapılanma için kriterlere bağlı kalmak, eylem planı oluşturacak bölgede planlama ile birlikte standartları yükseltecek kentsel tasarım çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN İNCELENMESİ

Batılı ülkelerde kentsel dönüşüm kavramının bugün kullanıldığı anlamda sanayi öncesi gelişme aşamasının sorunlarını ve özellikle de post-fordist dönem dinamiklerinin kentlerde yol açtığı sosyo-ekonomik ve mekansal çöküntüleri aşmaya dönük geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Yaşanan yeni sorunların gündeme getirdiği bir çözüm olarak bu yeni kavramın içinin nasıl bir planlama anlayışından hareketle doldurulduğu, onu Türkiye bağlamında yorumlamak açısından önem taşımaktadır **(Sökmen, 2003).**

Bu geniş kapsamlı sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde refah sağlayıcı kaynak yaratmaya dönük girişimci bir gelişme yaklaşımı ön plana çıkmakta ve sosyal adaletçi ve çevreci amaçlara ulaşabilme olanaklarının refahla beraber arttığı kabul edilmektedir. Küreselleşmenin yol açtığı makroekonomik değişmeler ulus devletlerin çok uluslu sermaye akımlarını kontrol edebilmelerini güçleştirirken kentlerin kendi kaderlerini belirlemeyle ilgili hareket alanlarının genişlediği görülmektedir. Küresel sermayenin kazandığı hareket serbestliğine ve dolaşım hızına bağlı zaman/mekan sıkışması sermayenin bir yere çekilmesini güçleştirip buna dönük yarışmayı tırmandırırken girişimci politikalar geliştirebilen kentler bu yarışmada başarılı olmaktadır.

3.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişim Süreci

Dünyadaki bütün şehirler kentsel büyüme ve değişim süreciyle karşılaştığı gibi İstanbul da kaçınılmaz olarak karşılaşmıştır. Kentsel dönüşüm sürecindeki modeller, dinamik ve sistematik bir karaktere sahip olduğu gibi deneyim olarak ise planlı, plansız ve karma süreç olarak gruplandırılabilir. İstanbul'daki kent içi alanlar olarak, özellikle Boğaziçi silüeti ve tarihi kentsel dokusu itibariyle Osmanlı Döneminden beri İstanbul'un planlaması bakımından temel bir meseledir. 1970'lerde tarihi ve kentsel koruma yasaları ile kentsel değişim süreci açısından yasal çerçeveler oluşturulmuştur. 1980 sonrasında kent içi tarihi alanlardaki kentsel dönüşüm

müdahaleleri birçok sebebin yanında küreselleşme sürecinde entegrasyon amacıyla yeniden yapılanma hareketi ile ivme kazanmıştır.

Kentsel dönüşümün Türk planlama literatüründe tartışılmaya başlaması, 1980'lerin dışa dönük, küreselleşen dünyada bir yer edinme çabaları ile şekillenen hükümet politikalarının bir uzantısıdır. Bu anlamda dönüşüm, küresel kentler sistemi içerisinde yeniden tanımlanan kentsel alanların fiziksel mekanda yeniden yapılandırılmasının bir gerekliliğidir. Bu bağlamda yerel yönetimlerin etkinliğinin ve özel sektör kamu ortaklığı olanaklarının arttırılması gibi, sermayenin alışkanlığını hızlandıracak örgütlenmeler desteklenirken, kentsel yeniden yapılanmanın baş aktörleri olan yerel halkın katılımı da sorgulanmaktadır **(Dündar, 2003).**

Ancak 1970'lerden beri dünyada tartışılmakta olan bu örgütsel düzenlenmeler Türk planlama deneyimi için yenidir. Bu nedenle küresel sermayenin çekici bulacağı ve böylece kentinin küresel düzlemde rekabetini arttıracağı merkezi alanlarda dönüşümün sağlanmasında bir araç olarak ele alınması gereken kentsel dönüşüm uygulamaları, Türk planlama sistemi içerisinde kullanılamaz hale gelmiş tarihi doku, çöküntü alanları ve özellikle ıslah planları ile dönüşümü sağlanmamış gecekondu alanlarında tek çözüm olarak öne sürülmektedir.

Türk Planlama Sistemine Kentsel Dönüşüm Fikrinin Girişi: Türk kent planlama sistemi içinde kentsel dönüşümün bir kentsel yenileme modeli olarak en yaygın uygulaması özellikle kent merkezlerinde ve yakın çevresinde kalmış gecekondu alanlarının yeniden kazanımı ve yeniden yapılandırılması arayışının uzantısıdır **(Dündar, 2003).**

Önceleri barınma amaçlı oluşan gecekondular zaman içerisinde artan göç oranı ve popülist devlet politikaları ile şekillenen af uygulamaları ile bir taraftan kentsel mekanda önemli bir alana sahip olurken, diğer taraftan nüfusunu spekülatif ortamlara taşımıştır. Kentlerin ekonomik ve fiziksel mekanda büyümesi ile gecekondu alanları rant değeri gittikçe artan merkezi alanlarda yeniden değerlenirken, bunun farkına varan gecekondulu bir zamanlar barınma olarak gördüğü gecekondusundan en yüksek faydayı elde etme arayışı içindedir. Diğer tarafta bu tür oluşumları engellemesi ve kentsel rantın dağılımında adil olması beklenen devlet hem ekonomik hem de sosyal anlamda uygun konut sunmadığında populist yaklaşımlara sığınmakta ve varolanı yasallaştırma yolları aranmaktadır.

Islah İmar Planları ile Dönüşüm: Türkiye'de gecekondu alanlarının yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm ıslah imar planlarıdır. Arazinin temizlenerek altyapısının getirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu olduğu, yeni yapılaşmanın ise gecekondu ile müteahhidin varacağı anlaşma ile şekilleneceği ıslah imar planları ile dönüşümün gerçekleşmesinde üç farklı oluşum tanımlanabilir **(Dündar, 2003):**

1. Büyük inşaat firmalarının en yüksek rantlı alanların dönüşümünü hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
2. Küçük ölçekli firmalar yada en yaygın kullanımıyla yap-satçılar daha az karlı alanların-önemli ulaşım aksları ve prestijli konut alanları çeperi vb. dönüşümünde etkin rol oynamaktadır.
3. Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde, topoğrafik engelli, çöp toplama yada sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondu alanlarında dönüşüm gerçekleştirilmezken, gecekondulu ıslah imar planlarının yarattığı rant beklentisi ile farklı çözümleri tümüyle red etmektedir. Bu alanlarda eskime hızlanırken kentsel çöküntü alanları oluşmaktadır.

Bu değerlendirme göstermektedir ki ıslah imar planları ile önemli oranda gecekondu alanında dönüşüm sağlanırken, belki de en önemli problemli alanlarda ıslah imar planları dönüşümü engellemektedir. Bunun yanı sıra dönüşümü gerçekleştiren alanlarda ise;

1. Hükümetler planlar için gerekli kriterleri geliştirmediğinden dönüşüm beklenilen fiziksel mekanı yaratamamıştır.
2. Her parselde yıkılan 1-2 katlı gecekondu yerine her katta iki daire olan 4 katlı apartmanların gelmesi nüfus yoğunluğunu hızla arttırırken gerekli sosyal donatılar hiçbir zaman gerçekleştirilmemiştir. Bunun nedeni yapılaşmanın yap-satçılar elinde parsel bazında ele alınması ve onların da sosyal donatılarla ilgilenmemesidir.
3. Kiracı nüfus, alan dışı kalmış ve kent içindeki diğer gecekondu alanlarına eklenmiştir.

4. Eski gecekondu alanları apatmankondu alanlarına dönüşmüştür. Geçiş alanları olarak da tanımlanabilecek bu alanlar özellikle sosyal anlamda çok daha problemli oluşumlar yaratmaktadır.

Böylece ıslah imar planları ile varolan tüm gecekondu alanlarının dönüştürülememesi ve dönüşümü sağlanan alanlarda da yeni problemlerle karşılaşması yerel otoriteleri farklı çözüm önerileri geliştirme yoluna itmiştir**.**

Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Dönüşüm: Bu dönemde dünya uygulamaları üretim tarzlarının yeniden yapılandırılması ve kentlerin küresel düzlemde yeniden tanımlanmasının mekansal gerekliliklerinin oluşturulmasında öncelikle kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında hızlı ve toplu yenileme ile kentsel cazibe alanları oluşturulması fikrine dayanan büyük ölçekli kentsel yeniden yaratma projeleri ile yeniden şekillenmektedir. Bu uygulamalar aynı zamanda özel sektör-kamu ortaklıkları, kent işletmeciliği, proje ortaklığı, vb. yeni kavramlarda tanımlamakta, böylece kentsel mekanın yeniden yaratılmasında kentsel arazi rantının kazanımı yolları aranmaktadır. Bu nedenledir ki müdahale rant alanlarına yönelirken, dönüşüm yerel otoritelerin desteği ile özel sektör elinde çöküntü alanlarından ofis ve prestijli konut alanlarına doğru şekillenmektedir. Amaç dönüşümü sağlanacak alanda yaşayan nüfusun problemlerine çözüm bulmak, bu alanı ıslah etmek değil, kentsel arazi rantını en iyi şekilde kullanarak bundan pay almaktır. Bu bağlamda kentsel yeniden yaratma projeleri hem yerel otoriteler hem de büyük inşaat firmaları ve hatta bunlara kredi sağlayan finansman kurumları tarafından da desteklenmektedir **(Dündar, 2003).**

Kentsel yeniden üretim süreci – İstanbul deneyimi: İstanbul deneyimlerinde kent içi alanların kentsel dönüşümü, 19. yüzyıl İstanbul'undaki kentsel büyüme hareketi sebebiyle tarihi dokusunu koruma, nitelikli reformasyon yaklaşımıyla ortaya çıkmıştır. 19. yüzyılda dönemin sultanı liderliğiyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci iki temel motife dayanır. Birincisi; denetimci-danışman ortaklık modeli çerçevesinde gelişim operasyonları üreten 1837 Moltke Planı'dır. Bu planın fonksiyonel kararlarını ve sultanın korumacı ideolojisini yansıtan yeniden düzenleme müdahaleleri içerir. İkincisi; sultanın liderliği çerçevesinde yeniden gelişim operasyonları üreten 1848 Ebniye Kanunları'dır. Bu kanunlar yangına karşı tasarım stratejisiyle şehirdeki kentsel alanların tahribini engelleme müdahaleleri içerir. Bu iki

motif, 20. yüzyılın başlarından Cumhuriyet'in ilanına kadar yeniden canlandırma yönelimli kentsel dönüşüm şemasının temelleri haline gelmiştir.

İstanbul'da da kentsel dönüşüm sürecinin politiko-ekonomik güdüsü; zaman içinde ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek kentsel planlama bağlamında değişmiştir. Bu nedenle, İstanbul deneyimlerindeki kentsel dönüşüm sürecindeki kentsel planlama ve tasarım yaklaşımı sistematik temellerine ve tarihi dönemlere göreceyle başlıca 3 kategoriye ayrılır **(Gürler, 2003):**

1. Türkiye'nin gelişim yönelimli, merkezi ve bağımsız politiko-ekonomisi, kentsel yenileme yaklaşımını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda, kent içi alanlar 1930'dan 1970'e kadar kamulaştırma, arazi kullanım değişimleri ve yıkıp yeniden yapma gibi yöntemler, kentsel dönüşüm sürecinde temel araç olmuştur.
2. Türkiye'nin endüstri yönelimli, denetimci ve otoriter politiko-ekonomisi kentsel yeniden canlandırma yaklaşımını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda, kent içi tarihi alanlar için arazi düzeyinde düzenleyici çerçeveler üreten 1973 yılı tarihi koruma yasaları, kentsel dönüşüm sürecinde tarihi ve kentsel koruma şeması bakımından temel araç olmuştur.
3. Türkiye'nin entegrasyon yönelimli, desantralize ve liberal politiko-ekonomisi kentsel Rönesans yaklaşımını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda, kent içi alanlar 1980'den sonra tarihi ve kentsel koruma, uyarlanmış yeniden kullanım ve rehabilitasyon gibi strateji ve yöntemler, kentsel dönüşüm sürecinde temel araç olmuştur.

Bu kategoriler, kentleşme sürecindeki planlamaya yönelik politiko-ekonomik hedefe göreceyle kentsel dönüşüm yaklaşımları bakımından gruplar altında genelleştirilebilecek birbirini takip eden 5 farklı kentsel yeniden üretim dönemi ile uygunluk gösterir **(Gürler, 2003).**

Periyod 1: Cumhuriyet Dönemi (1923-1950)

Cumhuriyetçi Modernist İmaj Yönelimli Kentsel Yenileme Yaklaşımı: Tek partili rejimde Cumhuriyetçi liderlik ve merkezi yönetim ağırlıklı ekonomik gelişme modeli Türkiye'nin ulus-devlet olarak kentleşmesini üretmiştir. Kentsel planlamanın metodu, sosyo-ekonomik gelişimi geliştirmek amacıyla ulusal bazda yorumlanan uluslararası modern hareket ve CIAM yaklaşımına dayanmaktadır. Bu nedenle,

kentsel dönüşüm sürecindeki fikir Cumhuriyetçi modernist imaj yönelimli kentsel yenileme yaklaşımına dayandırılmıştır. Başlıca kent meydanlarına açılan bulvarlar, açık yeşil alanlar, kent içi konut alanları ve kent parkları şehirde dönüşen kentsel alanlardır.

Period 2: Savaş Sonrası Geçiş Dönemi (1950-1965)

Endüstriyel Modernist İmaj Yönelimli Kentsel Yenileme Yaklaşımı: Çok partili rejimdeki siyasal çekişmeler ve liberalleşme odaklı ekonomik gelişim modeli Türkiye'de emek gücünün kentleşmesini üretmiştir. Kentsel planlamanın metodu, endüstriyel gelişim ve askeri yeniden yapılanmayı gerçekleştirmek amacıyla modern harekete dayanmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir endüstriyel modernist imaj yönelimli kentsel yenileme yaklaşımına dayandırılmıştır. Başlıca kent meydanlarına açılan bulvarlar, tarihi Merkezi İş Alanları (MİA) içindeki konut alanları ve Haliç kıyısındaki kent içi endüstri alanları şehirde dönüşen kentsel alanlardır.

Period 3: Endüstriyel Gelişme Dönemi (1965-1980)

Kapitalist Endüstri Yönelimli Kentsel Canlandırma Yaklaşımı: Politik liderlik ve ithal ikameci ekonomik gelişim modeli Türkiye'de emek gücünün kentleşmesini devam ettirmiştir. Kentsel planlamanın metodu, kapitalist endüstriyel gelişimi gerçekleştirmek amacıyla ekonomik kalkınma hedefine dayanmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir kapitalist endüstri yönelimli kentsel yeniden canlandırma yaklaşımına dayandırılmıştır. Tarihi MİA içindeki ticaret alanları ve Boğaziçi kıyısındaki boşaltılmış kent içi endüstri alanları şehirde dönüşen kentsel alanlardır. 1960 sonrasında kentsel dönüşüm süreci bakımından ilk deneyim, turizm stratejisiyle başlangıç aşamasında dönemin koşulları sonucu devam ettirilemeyen Galata Kulesi örneğidir.

Period 4: Endüstri Sonrası Gelişme Dönemi (1980-1990)

Endüstri Sonrası Piyasa Yönelimli Kentsel Rönesans Yaklaşımı: Politik liderlik ve ihracata yoğunlaşmış ekonomik gelişim modeli Türkiye'de sermayenin kentleşmesini üretmiştir. Kentsel planlamanın yöntemi endüstri sonrası gelişimi geliştirmek amacıyla post-modern harekete dayanmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm sürecindeki fikir endüstri sonrası piyasa yönelimli kentsel Rönesans yaklaşımına dayandırılmıştır. Hem Tarihi Yarımada hem de Boğaziçi kıyılarındaki kent içi tarihi

bölgeler şehirde dönüşen başlıca kentsel alanlardır. 1980 sonrasında kentsel dönüşüm süreci bakımından ilk deneyimler Boğaziçi örnekleridir: Üsküdar-Kuzguncuk, İcadiye Caddesi ve Beşiktaş-Ortaköy'dür. Daha sonraki deneyimler kent içi alan örneklerine yoğunlaşmıştır: Beyoğlu, İstiklal Caddesi, Galata Kulesi ve çevresidir.

Period 5: Endüstri Sonrası Bütünleşme Dönemi (1990-günümüz)

Endüstri Sonrası Rant Yönelimli Kentsel Rönesans Yaklaşımı: Bölünmüş ortaklık türünde politik koalisyonlar ve özelleştirme nitelikli ekonomik gelişim modeli Türkiye'de sermayenin kentleşmesini devam ettirmiştir. Kentsel planlamanın yöntemi endüstri sonrası entegrasyonu gerçekleştirmek amacıyla küresel sürece dayanmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir endüstri sonrası rant yönelimli kentsel rönesans yaklaşımına dayandırılmıştır. Hem Tarihi Yarımada hem Haliç kıyılarındaki kent içi tarihi bölgeler şehirde dönüşen başlıca kentsel alanlardır. 1990 sonrasında kentsel dönüşüm süreci bakımından göze çarpan deneyimler Tarihi Yarımada örneklerine yoğunlaşmıştır: Eminönü-Sultanahmet, Cankurtaran bölgesindeki sokaklar ve Haliç-Fatih, Fener-Balat semtindeki sokaklardır.

Özetle; Period 1 içinde İstanbul'daki kentsel yenileme müdahaleleri CIAM yaklaşımı doğrultusundaki 1937 Prost Planı'na dayanır.

Period 2 içinde UNESCO'nun mimari mirası koruma hedefi doğrultusunda mimari ölçekte tarihi koruma kavramı 1951 yılı kanunlarıyla kentsel planlama disiplini altında ele alınması gerektiğini vurgulamıştır. Ancak, İstanbul'daki kentsel yenileme yaklaşımı genel olarak 1956-1960 Högg Planı, 1958 Piccinato Planı ve yıkıp yeniden yapma şeklindeki Menderes Operasyonları'na dayanır. Ardından 1964 Tarihi Yarımada Koruma Planı, kent içi alanlara yönelik tarihi ve kentsel koruma ilkelerini plan hükmü bazında oluşturarak yasal çerçeve oluşturmasına öncülük etmiştir. Bu plan ICOMOS'un kentsel koruma tutumundan önce, Tarihi Yarımada'nın kentsel dokusu ve silüeti baz alınarak kuşaklama ve kentsel gelişim yönetmelikleri oluşturulmuştur. Buna rağmen Haussman operasyonları modelinde kentsel yenileme stratejisiyle büyük ölçekte kamulaştırma yapılmıştır.

Period 3 içinde ulusal düzeyde 1967 yılında başlayan ekonomik kalkınma planlarıyla 1970 sonrası tarihi ve kentsel koruma kanunları, kentsel dönüşüm sürecine yönelik planlama çerçeveleri oluşturmuştur. Bu dönemde İstanbul'daki kentsel yeniden canlandırma yaklaşımı genel olarak 1971 İstanbul Nazım İmar Planı'na dayanır.

UNESCO-ICOMOS tarihi koruma hedefi doğrultusunda 1972-1973 yılı tarihi koruma yasaları ile tarihi alanlar sit alanı olarak değerlendirilmeye ve 1974 yılı koruma yönetmelikleriyle tarihi kentsel dokunun ve kent silüetinin korunmasına yönelik yasal çerçeveler üretilmiştir.

Period 4 içinde liberal ve girişimci politiko-ekonomik güdünün hedefi doğrultusunda, İstanbul'un kent içi tarihi alanları endüstri sonrası piyasa yönelimli Kentsel Rönesans Yaklaşımı ile kentsel dönüşüm sürecinde yer almıştır. Bu dönemde, İstanbul'daki kentsel dönüşüm müdahaleleri tarihi ve kentsel koruma planları üreten 1980 İstanbul Nazım İmar Planı'na dayanır. 1982 yılı UNESCO Dünya Koruma Programı ve 1989 yılı AB-Avrupa Mimari Mirası Koruma Programı kapsamındaki uluslararası anlaşmalar doğrultusunda kentsel koruma müdahaleleri farklı bir boyut kazanmıştır. Bunun yanında 1982 yılı turizmi teşvik yönetmelikleri İstanbul'daki kentsel dönüşüm sürecine sermaye yatırımlarını arttırmıştır. Buna rağmen Haussman operasyonları modelinde kentsel yenileme stratejisi ile büyük ölçekte kamulaştırma ile kentsel rehabilitasyon ve yenileme müdahaleleri yapılmıştır. Örneğin Dalan Operasyonları. Bu dönemde ekonomik yapılandırma amaçlı yeniden canlandırma yönetimli şemayla turizm yönetimli şema, dönüşüm sürecindeki kentsel alanları 'kentsel mekan' olarak değiştirmiştir.

Period 5 içinde liberal ve girişimci politiko-ekonomik güdünün hedefi doğrultusunda İstanbul'un kent içi tarihi alanları endüstri sonrası rant yönelimli Kentsel Rönesans Yaklaşımı ile kentsel dönüşüm sürecinde yer almıştır. Bu dönemde İstanbul'daki kentsel dönüşüm müdahaleleri 1995 İstanbul Alt Bölge Nazım İmar Planı'na dayanır. 1996 HABITAT-İstanbul Deklerasyonu ile tarihi ve kentsel korumaya yönelik ulusal ve uluslararası yasal çerçeveler İstanbul'da bütünleşmiş dönüşüm programları düzenlenmesine ve özel sektör sermaye yatırımlarının yapılmasını üreterek kentsel dönüşüm sürecinde farklı bir boyut kazandırmıştır. Bu dönemde sosyo-ekonomik rehabilitasyon amaçlı yeniden canlandırma-yönetimli şema ile turizm yönetimli şema dönüşüm sürecindeki kentsel mekanları 'kentsel atmosferler' şeklinde değiştirmiştir.

3.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümü Yönlendiren Etkenler

3.2.1. Kentsel Dönüşümü Yönlendiren Yasal ve Yönetsel Yapı

Kentsel dönüşüm sürecinde sorunun kaynaklandığı alanlardan birisi parçalı yasal sistem ve çok başlı yönetim yapısıdır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın kentsel dönüşümü ilgilendiren maddeleri 35. madde olan mülkiyet hakkını tanımlayan madde, 46. kamulaştırma ile ilgili hükümleri içeren madde, konut hakları ile ilgili 57. madde ve kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hükümleri belirleyen 63. maddedir.

Ülkemizde planlama ve kentsel dönüşüm sürecinde en temel sorunlardan bir tanesi mülkiyete müdahale gerekliliği ve bunun zorlukları-kısıtlılıklarıdır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda mülkiyet hakkı tanımının olduğu ve bunun da ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabileceği hükmü getirilmiş olması nedeniyle, mülkiyet ve buna müdahale biçimleri kentsel dönüşüm sürecinde yasal düzenlemelerde çözüm aranması gereken başlıklardan bir tanesidir.

Yine anayasa bağlamında konut kavramı irdelendiğinde anayasasının 57. maddesinde *"devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler"* hükmü getirilmiştir.

Kentlerin özelliklerini ve çevrenin korunması perspektifindeki bir planlama süreci ile konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almak devletin görevleri arasında sayılmıştır.

3194 sayılı imar kanununun değerlendirilmesi: 3194 sayılı İmar Kanunu ülkemizdeki özel kanunlarla düzenleme getirilecek, bu kanunun kapsamından çıkarılmış alanlar dışındaki belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde imar planı, yapımı uygulaması, yapı ile ilgili esaslar, ruhsat ve parsellerle ilgili düzenlemeleri ve bu konuda tanımlanan işlemlere aykırı uygulamalara müdahale biçimlerini kapsamaktadır. 09.05.1985 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yasanın 10, 11, 18, 33, 39. maddeleri kentsel dönüşümle ilgilidir.

3194 sayılı imar kanunu ülkemizde planlama ve imarı tanımlayan ve yönlendiren bir kanundur.

Esasen imar kanunu ülkemizde son on beş yılda çıkarılan bir çok kanun sonucunda planlama boyutunda da etkinliğini kaybetmiştir. Ülkemizde planlama sürecinin yasal boyutuna bakıldığında da bu süreci yönlendiren çok sayıda yasanın bulunduğu ve bu yasalarında farklı onama kurumlarını tanımladığı görülmektedir. Bu durum ülkemizdeki yasal olmayan gelişmelerin yanında yasalar eliyle bir yetki karmaşasına neden olmaktadır.

Planlama sürecini etkileyen kanunlar;

1. 3194 Sayılı İmar Kanunu
2. 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu
3. 2883 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kannu
4. 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu
5. 2872 Sayılı Çevre Kanunu
6. 6831 Sayılı Orman Kanunu
7. 388 Sayılı GAP İdaresi Hakkında K.H.K
8. 3621 Sayılı Kıyı Kanunu
9. 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu
10. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu
11. 2981(3290-3386) Sayılı İmar Affi Kanunu
12. 3367-442 Sayılı Köy Kanunları
13. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu
14. 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine Ait Kanun
15. 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla ile Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun
16. 1580 Sayılı Belediye Kanunu
17. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun
18. 5442 Sayılı İl İdaresi Kanunu
19. 3360 Sayılı Kanun ile Değişik İl Özel İdaresi Kanunu'dur.

Bu kanunlar, planlama sürecinde alan ve çalışmanın kapsamı özelinde etkili olmaktadır. Ancak planlama konusunun temel taşını oluşturan İmar Kanunu'nda, konu ile ilgili olan maddelere baktığımızda imar planı süreci sonrasında planların uygulanmasını kapsayan imar programlarının yapılması, kamulaştırma, kamuya ait gayri menkullere planlara dayalı düzenleme, imar planlarında donatı alanlarına ayrılan alanlara nasıl ve ne yöntemlerle müdahale edilebileceği, ruhsatsız veya ruhsatına aykırı yapılara ilişkin işlemler içeren (madde 10-11-13-18-32-33-39) hükümler bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm konusu içerisinde imar planları dönüşümün ilk adımını oluşturmaktadır. İmar planları hazırlandıktan sonra imar programlarına girerek kentsel dönüşüm projeleri ve kentsel tasarım projeleri hazırlanmalıdır. Görüleceği üzere imar planlarının yukarıda açıklandığı gibi uygulama sürecinin belirsiz olması, mülkiyet ve kamu yararı kavramına bakış açısının getirdiği çelişkiler, Anayasa Mahkemesi'nin ortaya koyduğu eksiklikler bu konuda uygulama boşluklarını ortaya çıkarmaktadır. Bu konuda yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ise arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili hükümleri içermektedir. İmar planı sınırları içerisinde binalı ve binasız arsa ve araziler maliklerinin muvaffaktı aranmaksızın düzenlemeye konu edilerek reysen tescil işlemleri yapılmaktadır. Söz konusu yetki belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeye, dışında ise valiliklerce kullanılmaktadır.

Madde kapsamında arsa ve arazilerin %40'a kadar olan kısmı yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami, karakol gibi donatılara bedelsiz olarak ayrılmaktadır.

Söz konusu madde imar planlarının uygulanması konusunda olumlu bir araç olarak kullanılmaktadır. Bununla beraber kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde yetersizdir. Yerleşik alanlarda imar haklarının toplulaştırılması ve transferleri konusunda ilave düzenlemelerle ihtiyaç bulunmaktadır.

Bu kapsamı ile imar kanunu ve yönetmelikleri planlama sürecini bile yönlendiremeyen bir konumda olup, kentsel dönüşüm sürecini de bütün boyutları ile tanımlayamamaktadır.

3.2.2. Kentsel Dönüşümü Yönlendiren Sosyo-Ekonomik Yapı

Ekonomik yapı, kentsel dönüşümün uygulanabilirliğini etkileyen önemli verilerden biridir. Genel olarak ifade edilecek olunursa; Türkiye'de mevcut gelir düzeyleri ve kamu kaynakları, uzun vadeli finansmana ihtiyaç duyan konut sektörünü finanse edecek güce sahip değildir. Ülkede inşaat sektörünün gelişim göstermesi için devletin politikalar geliştirdiği dönemler yaşanmış, buna bağlı olarak krediler sunulmuştur. Devletin konut alanları oluşturmak, bu konuda politika geliştirmek ve kredi sağlamak üzere 1984 yılında kurduğu Toplu Konut İdaresi bir çok kişiyi konut sahibi yapmıştır. Kooperatiflere sağlanan kredi olanaklarıyla bir çok konut alanı oluşturulmuştur. 1984 yılında Toplu Konut İdaresi'nin kaynakları bu kadar genişken, 1990'lı yıllarda bu değer büyük bir düşüş yaşamaya başlamıştır.

Türkiye'de toplu konut alanları oluşturularak kentin çeperlerinde yer seçimi yapılmış ve kentin her yönden genişlemesi sağlanmıştır. Bununla beraber merkezdeki konut alanlarına yönelik herhangi bir çalışma hazırlanmadığından bu alanlar kaderine terk edilmiş ve eskime sürecine girmişlerdir.

Türkiye gibi ekonomik yönden sorun yaşayan halkın yoğun bulunduğu bir ülkede, kentsel dönüşüm uygulamasında halk katılımı boyutunda önemli sorunlar ortaya çıkabilir. Halkın desteklemediği böyle bir durumda devlet desteği veya kamu-özel sektör ortaklıkları başarılı bir dönüşüm yapılması için önemli olmaktadır. Türkiye'deki yerel ve merkezi idare, kentsel dönüşüm projelerinde söz konusu alanlarda halkın korunmaması, yani bölgeden uzaklaştırılması yönünde karar verilmektedir. Hatta bu durum kentsel dönüşüm sürecinin doğal bir sonucu olarak karşımıza çıkmakta ve benimsenmektedir. Bu durum, gelişmiş ülkelerde halkın kentsel dönüşüm maliyetini etkilemektedir. Ancak Türkiye'de büyük projeler olarak sunulan dönüşüm projeleri, bölgenin fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak "kurtarılmasını" hedeflemektedir. Buralarda yaşayan alt gelir gruplarıyla ilgili belirli bir program hazırlanarak başka bir bölgeye aktarılması çalışmanın 2. bölümünde Sosyo-Ekonomik Boyut başlığı altında açıklanan gelenek ve görenekler, kültür düzeyi, ikamet ettiği yıl sayısı, halkın bölgedeki memnuniyeti, mülkiyet durumları, kullanıcıların çeşitliliği, halkın ekonomik durumu ve ayrıca ilgili yasal ve yönetimsel düzenlemelerin bulunup bulunmaması ve bunun gibi oluşturduğu zorluklar nedeniyle uygulanamamaktadır (Bkz. sayfa 23-27).

3.3. Bölüm Sonucu

Bu bölümde ülkenin kentsel dönüşüm çalışmalarını yönlendiren yasalar ve yönetim ile ilgili mevzuat irdelenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde sorunun kaynaklandığı alanlardan biri parçalı yasal sistem ve çok başlı yönetim yapısıdır.

Kentsel dönüşümde yasal boyutta önemli noktalar yönetim ile ilgili mevzuatın bu süreci düzenleyecek içerikte olması ve ona uygun bir yönetsel yapının kurulmuş olmasıdır. Onlarca yıl öncesinin kanunlarının kentsel dönüşüm sürecindeki beklentileri karşılaması zor görünmektedir.

Yerel yönetim mevzuatında yapılacak düzenlemelerle yetkilerin doğru kullanımının sağlanması ve kentsel dönüşüm sürecinin diğer kanunlarla paralel halde olması gerekmektedir.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ KULLANILMASI ÜSKÜDAR ÖRNEK-ESATPAŞA-ÜNALAN MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

4.1. Kentsel Dönüşümde Coğrafi Bilgi Sistemi Kullanılması

4.1.1. Planlamanın Tanımı ve Kapsamı

Şehir planlama ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak mekanın, zaman ve mekan birliği içinde ve kamu yararı göz önünde bulundurularak düzenlenmesini sağlayan pozitif bir bilim, sanat ve faaliyet alanıdır. Şehircilik disiplini, kentlerin büyümesi, gelişmesi ve düzenlenmesine yön vererek; kentsel çevrenin ve yaşamın toplumsal, ekonomik, kültürel ve yönetimsel ihtiyaçlarının uyum içinde sağlanmasına rehberlik etmektedir **(Yalçıner ve diğ., 2004).**

Planlama Kademelenmesi ve Planlar: Ülkemizdeki planlama kademelerinde en üst düzeyde Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan Beş Yıllık Kalkınma Planları gelmektedir. Bu planlarda sektörel durum tespiti, hedefler ve yıllık programlarla gerçekleştirilecek öneriler yer almaktadır. Kalkınma planlarının fiziki boyutu yoktur. Fiziki planlamayı içeren plan kademelenmesi ise; genel olarak üç ana başlıkta tanımlanmaktadır: Bunlar; bölge planı, çevre düzeni planı ve imar planlarıdır.

Bölge planları; "*sınırları belirlenen ve kalkınma planları ilkeleri doğrultusunda hazırlanan; bölgesel kademelenme, bölgesel alan kullanımı ve altyapıya ilişkin kararları ve yatırımları zaman ve mekan boyutu ile belirleyerek, ilgili kuruluşların sektörel uygulama plan ve programlarına yansımasını, yatırımların koordinasyon ve yönlendirilmesini sağlayan; çevre düzeni ve nazım imar planlarını yönlendiren planlar*"dır. Bölge planlarını gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapmakta veya yaptırmaktadır.

"*Konut, sanayi, tarım, turizm gibi farklı alan kullanımı taleplerinin yoğunlaştığı kentsel ve onunla bütünleşen kırsal alanların birlikte oluşturduğu, seçilen ve sınırları belirlenen "çevresel bütünlüğü olan alanlarda" düzenlenen, üst düzey plan kararları*

çerçevesinde ve imar planlarına yol gösterici ve çevreden yaklaşım sağlayıcı nitelikte hazırlanan, getirdiği tüm yerleşme alanı kullanımı, koruma ve kısıtlama kararları açısından plancı, uygulayıcı, yatırımcı sektörler ve kişiler için uyulması gereken bir nazım plan olup, ölçeği genellikle 1/50000 ve 1/25000 olan planlar" **çevre düzeni planı** olarak tanımlanmaktadır. Bir yandan doğal kaynakları, kültürel, tarihi ve çevre değerlerini korumak, öte yandan yerleşme taleplerine yol göstermek amacını taşıyan bu plan alt kademedeki planları yönlendirici nitelik taşımaktadır. **(Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik)**

İmar planları ise; *"belirli bir tarihsel oluşumun zaman içinde geliştirdiği, fonksiyonlarda uzmanlaşmış bugünkü yerleşik (meskun) alanlarda bunların çevresindeki gelişme (inkişaf) alanlarının oluşturduğu, çeşitli alan kullanışları arasında en uygun kentsel gelişme biçimini belirleyen ve uygulamaya yönelik ayrıntıdaki plan"* olarak tanımlanmaktadır. Bu planlar üst düzeydeki bölge ya da çevre düzeni planları ilke kararları uyarınca düzenlenir ve uygulamaya yönelik ayrıntılar getirir. İmar planları o yörede yaşayanlara gerekli yaşam standartlarını sunarak, iyi bir yaşam kalitesini sağlamak amacıyla, sosyal ve kültürel gereksinmeleri karşılayarak; oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasında sağlanabilecek en iyi çözüm yollarını bulmak için halihazır haritalar üzerinde geliştirilen mekansal düzenlemelerdir. İmar planları, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak iki aşamalıdır **(İmar Kanunu)** :

Nazım imar planı; İmar Yasası'nın 5. Maddesine göre, *"varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak, halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır"*. Nazım planlar, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmakta ve genellikle 1/5000 ölçekli haritalar üzerine hazırlanmaktadırlar **(İmar Kanunu).**

Uygulama imar planı ise; *"tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar*

uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır". Nazım planlarda olduğu gibi, uygulama planları da, açıklama raporu ve plan notları ile birlikte bir bütün oluşturmaktadır. Uygulama planları 1/1000 ölçekli planlardır **(İmar Kanunu).**

Planlama süreci: Tanımlanan bu plan kademeleri belirli bir planlama sürecinden geçerek ortaya konulmaktadır. Bu süreç 3 aşamadan oluşmaktadır: İlk aşama, plan öncesi çalışmaları ve planlama için yapılması gerekli araştırma ve değerlendirmeyi; ikinci aşama, plan ve raporunun hazırlanmasını, üçüncü ve son aşama ise plan uygulama programlarını içermektedir.

Plan Öncesi Çalışmalar: Kent planlaması eylemi, geniş ölçüde veri toplanmasını ve bunların sistemleştirilmesini zorunlu kılmaktadır **(Yalçıner ve diğ., 2004).** Kent plancılarının ilgi alanları, sadece kent ve kasabaların fiziksel gelişmesi ve arazi kullanım sorunlarını değil, aynı zamanda toplumsal sistemin bütünü ve öğeleri arasındaki ilişkileri de kapsaması, araştırma alanlarının sınırlarını geniş tutmalarına sebep olmaktadır. Kent planlaması için yapılan araştırmalar, kentin doğal, sosyo-ekonomik, tarihsel, çevresel, teknik ve yönetsel yapısını kapsamaktadır. Doğal yapı araştırmalarında kentin, iklimi, jeolojik yapısı, toprak kaynakları, bitki örtüsü, kıyı kenarı gibi verileri toplanmaktadır. Sosyal ve ekonomik yapıya ilişkin araştırmalar; kent nüfusu yapısını, konut ve gecekondu alanlarıyla, bunların özelliklerini, kentin ekonomik yapısını istihdam, gelir ve gelişme olanaklarını, eğitim, sağlık, kültür, yeşil alan, eğlence ve turizm gibi toplumsal donanımlara ait çalışmaları kapsamaktadır. Elektrik, su, havagazı, kanalizasyon, yüksek gerilim ve enerji nakil hatları, devlet karayolu geçişleri, demiryolu, liman ve hava alanı gibi ulaşım ve iletişim olanaklarının tespiti teknik altyapı araştırmalarında yapılmaktadır. Tarihsel ve çevresel yapı araştırmalarında kentin tarihsel gelişimi, eski eser ve sit bölgeleri tespit edilerek, çevresel değerler ortaya konulmaktadır. Yönetsel yapı araştırmaları ise, yürürlükteki kent planını, kentteki yetkili kurumları, idari sınırları, belediye bütçesini, toprak iyeliği ve değerlerine ilişkin parasal bilgileri içeren kentin planlaması için gerekli araştırmalardan sonuncusudur.

Kent arazisinin jeolojik, topoğrafik ve bitki örtüsü açısından durumu, arazinin hangi işlevler için kullanıldığı, ticaret, yeşil alan, konut alanları ve diğer kentsel fonksiyonların birbirleriyle nasıl bağlandığı ya da ayrıldığı, nüfusun ve istihdamın dağılışı vb. gibi araştırmalar halihazır haritalar üzerinde gösterilmektedir. Ayrıca

kentin nüfus kestirimlerini ve ekonomik yapısını yansıtan ileri yönelik çözümlemeler de bu haritalar üzerinde ya da grafikler şeklinde sunulmaktadır.

Plancı, toplanan verileri sürekli kullanarak, değişiklikleri izlemek, eksiklikleri tamamlamak, bu alandaki gelişmelere uyarak, iletişim sistemleri, bilgi bankaları kurmak durumundadır. Bilgisayardan, artan oranda yararlanma ve öteki teknolojik gelişmeler, plancılara bu alanda geniş ufuklar açmaktadır. Etüt ve araştırmaların sürekliliğini sağlama ve teknolojinin imkanlarından en iyi şekilde yararlanmada CBS önemi bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Planlamaya geçmeden önce yapılan araştırmaların ve hazırlanan haritaların birleştirilmesi gerekmektedir. "Sentez" denilen bu aşamada, araştırma sonuçları birleştirilerek yorumlanmakta ve plan kararlarını yönlendirecek biçimde tek bir haritaya aktarılmaktadır. Sentez, planlama sürecinin gerekli ve vazgeçilmez bir aşamasıdır.

Plan Yapma ve Değerlendirme: Planlama aşamasına geçerken, plan yapmaya neden olan amacın yanı sıra, kentin özelliği ve gelişme aşamasına göre belirlenen gelişme hedefleri uyarınca ve gelişmeyi yönlendiren eşik ve sınırlamaların belirlendiği sentez ve projeksiyonlar sonucunda elde edilen alt/üst değerlerin tanımlandığı çerçevede, geleceğe dönük bir dizi varsayım yapılmaktadır. Geleceğe dönük varsayımlarla birlikte, bu kadar çok değişkenin bir arada olduğu fiziksel, sosyal ve ekonomik alan düzenlemesinde aynı hedeflere farklı çözümler getirilerek, çeşitli gelişme stratejileri ve plan alternatifleri üretilmektedir. Üretilen alternatifler içinden çok ölçütlü değerlendirmeler sonucunda, kentsel ve onu bütünleyen çevresel alanlarda, gelişmenin o aşaması için en uygun bulunan kentsel gelişme biçimi seçilmektedir.

Ağırlıklı konusu analiz, sentez ve bunların fiziksel olarak ifadesi olan, hem klasik hem de yapısal planlarda CBS'nin kullanımı büyük fayda sağlamaktır. Tüm haritalar CBS kullanılarak hazırlanabilmekte, plan raporları şemalarla desteklenerek, görsel ve nitelik açısından çok daha doyurucu planlar hazırlanabilmektedir.

Planın Uygulanması: Hazırlanan planların uygulama aşamalarının belirlendiği ve programın hazırlandığı aşamadır. Planın hızlı uygulanmasını sağlayacak, gelişme önerileri (örneğin ulaşım bağlantıları, ticaret alanı önerileri gibi) öncelikle tamamlanacak işler arasında sıralanmakta, böylece planın kalan diğer kısımları için

gerekli finansman ve toplumsal destek daha kolay elde edilebilmekte ve planın uygulanabilirliği arttırılmaktadır.

Bu noktada unutulmaması gereken, planlama eyleminin bir süreç olduğu ve dolayısıyla her adımda bir önceki adıma geri-beslemelerin olabileceğidir. Herhangi bir ölçekte işlemeyen bir konu, bir önceki adıma geri dönülerek tekrar gözden geçirilmektedir. Ölçekler arasındaki bu esneklik, özellikle teknolojinin planlama alanında kullanılmasıyla plancıya büyük kolaylıklar sağlamaktadır **(Yalçıner ve diğ., 2004).**

4.1.2. Coğrafi Bilgi Sisteminin Tanımı ve Kapsamı

Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) genel olarak, konumsal veri tabanı yönetimi için tasarlanmış yazılım ve donanım elemanlarının bir bütünü olarak tanımlanabilir. Burada "veri tabanı", birbiri ile ilişkili düzenli veri topluluğu olarak tanımlanır. Veri tabanları, amaca uygun bir veri tabanı yönetim mantığını kapsayan Veritabanı Yönetim Sistemi aracılığı ile yönetilir. Birbiri ile ilişkili veri, bir mahalledeki binalara, parsellere, adalara vb. ait veri olabilir. "Veri Tabanı Yönetimi" ile kastedilen, verinin veri tabanına girilmesi, depolanması, işlenmesi ve analizi ile bir formda kullanıma sunulmasıdır. "Veri Tabanı Yönetim Sistemleri (VTYS)" ile, bu işlevleri yerine getiren sistemler anlaşılır. Yerine getirmesi gereken işlevler açısından CBS'ler de birer VTYS olarak düşünülebilir. CBS'nin temel bileşenleri; veri, yazılım, donanım, kullanıcı, yöntem'dir. Bu temel bileşenlerden veritabanı, sistem yaklaşımı çerçevesinde geliştirilen yaklaşımların bir parçasıdır **(Cömert ve Bostancı 1999).**

CBS'lerin çıkış noktası, çok büyük miktarda ve karmaşık ilişkiler içeren verinin, bilgisayar desteğinde alışılagelmiş yöntemlerden çok daha etkin bir biçimde organizasyonu ve yönetimi olmuştur. Diğer bir anlatımla, bu tür verinin arşivlenmesi ve güncellenmesi ile aranan veriye erişilebilmesi, çeşitli analizlerin yapılması ve sonuçların istenen tarzda rapor edilebilmesi gibi temel işlemlerin geleneksel yollarla basit ve hızlı bir biçimde gerçekleştirilememesi, aynı verinin farklı kullanıcılarca "kullanılabilir" olmaması CBS'leri gerektirmiştir.

CBS'lerin ilgi alanını oluşturan verinin "karmaşıklığı", konum boyutunu da içermesindendir. Mekansal veri hem kendi yapısı hem de içerdiği ilişkiler bakımından karmaşıktır. Genel amaçlı VTYS'ler mekansal olmayan veriye yönelik

olduklarından, CBS'ler VTYS'lerden farklı olarak veri girişi, işleme, analiz, sunuş gibi temel işlevlerin hepsinde konum boyutunun getirdiği karmaşıklığın üstesinden gelmek durumundadır. Uygulamadan bir örnekle bu durumu açıklamak gerekirse, yalnızca tapu işlemlerinin yapılması genel amaçlı bir VTYS ile başarılabilirken, bu işlemlerin kadastral durumla bütünlük içerisinde yapılabilmesi bir CBS sistemini gerektirecektir. CBS burada binaların durumunun belirlenmesi ve takibi, binadaki kat adetlerinin güncellenmesi, bina fonksiyonu gibi çeşitli analizlerin, işlem sonuçlarının sunumuna kolaylık sağlamaktadır **(Cömert ve Bostancı 1999).**

CBS'lerin yaygın kullanımı büyük ölçüde analiz gücünden kaynaklanmaktadır. Geleneksel yöntemlerle çok uzun zaman alabilecek analizler çok daha basit ve hızlı bir biçimde yapılabilmektedir. Bu nedenle CBS'ler günümüzde "Karar Verici"lerin vazgeçilmez araçlarından biri haline gelmiştir **(Cömert ve Bostancı 1999).**

4.1.3. Coğrafi Bilgi Sisteminin Planlama Çalışmalarındaki Önemi

Son yıllarda birçok alanda etkin bir araç olarak kullanılmaya başlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri; planlama alanında da yaratıcı düşünceyi geliştirmekte ve sorunlara farklı açılarından bakma yeteneğini kazandırmaktadır. Sorgulama sürecinde plancıya yardımcı olan bu araç, sonuca ulaşmada alternatif çözümler ve senaryolar sunmaktadır. Şehir planlama, kentin gelişimine yönelik mekansal referanslı çok disiplinli bir bilim dalıdır. Şehir planlamadaki süreçler ise; analiz, sentez ve plan aşamalarını içermekte ve bütün bu aşamalarda ve geleceğe yönelik projelerin üretilmesi sırasında haritalar üzerinde çalışılmaktadır. Bu süreçte özellikle analiz aşamasında yer alan fazla sayıdaki verinin değerlendirilmesi ve senteze ulaşılması büyük önem taşımaktadır. Teknolojik bir araç olan coğrafi bilgi sistemleri bu aşamada çok katmanlı analizler yapma olanağı sağlayarak, hassas sonuçlara ulaşılmasında etkin bir rol oynamaktadır. Doğru sentezlerle değişik alternatifler ve senaryolar yaratma imkanı kazanan plancı, sunum aşamasında da daha kaliteli ve görsel anlamda zengin projelerle kendine ifade etme şansına sahip olabilmektedir.

Coğrafi Bilgi Sisteminin Şehircilikte Sağladığı Kolaylıklar: Planlama süreci göz önünde bulundurulduğunda şehir planlamanın, çok kapsamlı, çok girdili ve daha da önemlisi bir kentin geleceğinin ortaya konulduğu uzun soluklu bir süreç olduğu görülmektedir. Bir dönem içerisinde çalışılan kente ilişkin veri toplama, analiz ve sentez oluşturma, alternatif üretme, plan hazırlama ve üretilen ürünleri sunma,

plancılar için çok tempolu bir şekilde çalışma zorunluluğunu getirmektedir. Farklı kurumlardan, farklı şekilde üretilen verileri toplama ve sentezlemenin güçlüğü ve bu verilerin fiziki planlamada kullanılan temel altlık olan "halihazır" haritalar üzerine aktarılması gereği düşünüldüğünde, teknoloji kullanımının bu süreçteki zorlukları hafifleteceği kesindir **(Yalçıner ve diğ., 2004).**

Şehir planlamada coğrafi bilgi sistemlerinin plana/tasarıma giderken bir araç olarak kullanılmasının planlama süreci çerçevesinde ne gibi faydalar sağlayacağı, klasik olarak takip ettirilen adımlar üzerinden tanımlanabilir: Veri toplama, veri girişi, analiz aşaması, sentez aşaması, senaryolar /alternatifler, plan ve planın sunumu (pafta/rapor vb. görsel malzemeler).

a. Veri Toplama: Saha çalışmaları adı verilen ve en önemli veri toplama yöntemlerinden biri olan yerinde yapılan incelemelerde, Mobil CBS uygulamalı cep bilgisayarları yardımıyla veri toplaması işi kolaylaştırılabilir. Böylece, klasik yöntemlere oranla oldukça kısa bir sürede, daha hassas bir biçimde bu aşama tamamlanabilir. Kentin analizi için gerekli her bir veri için cep bilgisayarının içindeki Mobil CBS uygulamasında yeni bir katman açılarak girilen bilgiler üzerinde ölçü alma, işaretleme gerçekleştirilebilir, yeni inşa edilen ve halihazır harita üzerinde görünmeyen bilgiler sahada veri eklenerek/güncelleştirilerek yapılabilir. Ayrıca mekana ilişkin veriler, o anda alınacak notlar, tablolara veritabanına girilebilir.

Saha çalışmasında dijital fotoğraf makineleri veya cep telefonlarıyla çekilen her türlü dijital fotoğraf, cep bilgisayarındaki harita ile ilişkilendirilebilir, hangi sokaktan, nereden, hangi yöne doğru fotoğraflama yapıldığı o anda kaydedilebilir.

b. Veri Girişi: Saha çalışmasında toplanan verilerin değerlendirilmesi, senteze ulaşabilmek için çok önemlidir. Bu sebeple, toplanan her verinin eksiksiz olarak değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır. Fotokopi yoluyla büyütme/küçültme/ kaydırma gibi klasik yöntemlerle güçlükle elde edilen veri setlerinin kayba uğraması ve hassasiyetin azalması söz konusu olmaktadır. Klasik yöntemler kullanıldığında tamamlanması haftalar süren ve veri kaybının söz konusu olduğu bu aşama, CBS kullanımıyla zaman ve emek kullanımı açısından kolaylıklar sağlamaktadır. Saha çalışmasında Mobil CBS kullanımı örneğin binanın numarası, apartmanın ismi, işlevi, kat sayısı, daire sayısı vb. tablolar haritayla ilişkili olarak girilebilir. Yeni konut alanları, değişen/düzeltilen yollar, kısacası araziye ait bütün nokta, çizgi ve

alansal verileri bu araçla düzeltmek mümkündür. Bunlara ek olarak, arazide yapılan anket sonuçları da veritabanına tablolar biçimde aktarılabilir.

c. Analiz Aşaması: Kentin arazi kullanım haritasını CBS programında görüntülemek, yapı tarzı analizini, kat sayılarını, sosyal donatıların yerlerini, yeşil alanlarını, ulaşım bağlantılarını analiz olarak katmanlar halinde görmek veri girişinden sonra tek bir tuş ile mümkün olabilmektedir. Analiz aşamasında büyük emek ve zaman harcayarak hazırlanılan paftalar ve bu paftalara ait lejantlar kolaylıkla ortaya konulabilmekte ve format gibi konularda daha rahat alternatif üretme şansı yakalanabilmektedir.

Ayrıca eğim analizine, bakı ve rüzgar analizine gerek duymaktadır. Klasik yöntemde, kağıt paftalar üzerinde tek tek ölçülerek gerçekleştirilebilen eğim analizi gibi analizler CBS programında kareler ağı biçiminde modellenmiş arazide kolayca gerçekleştirilebilmektedir. Aynı şekilde veri aralıkları ve renkler istenildiği şekilde değiştirilebilmektedir.

Yine konumsal analiz olarak bir sosyal donatının yeterliliğini ölçmek amacıyla yapılan "hizmet alanı (service area)" analizleri, o kentteki, örneğin okulun veya hastanenin durumunu ortaya koymaktadır. Yapılacak ağ (network) analizleri ise; güzergah analizi yapmak amacıyla, örneğin bir itfaiye merkezinden çıkan aracın bir okula en kısa nereden erişeceğini haritada gözler önüne serebilmektedir.

d. Sentez Aşaması: Klasik yöntemlerle eskiz kağıtlarının üst üste konularak yapıldığı ve pek çok poligonun iç içe girdiği veya karelere ayrılarak gözle yapılan bir sentezin doğruluğu, hassasiyeti ve objektifliği her zaman tartışmaya açıktır. Ancak analiz aşamasında hazırlanan pek çok analiz paftasının yani katmanın CBS programı yardımıyla insan gözünün ayırt edemeyeceği kadar fazla haritanın alt alta konularak sentezin hazırlanması dakikalarla sınırlıdır.

e. Alternatifler/Senaryolar: Bir plana giderken değişik fikirlerin ortaya konulduğu ve sentezlendiği, değişik sorgularla, sorgulardan ortaya çıkan yeni katmanlar veya varolan analiz-sentez katmanlarının açılıp kapanmasıyla ortaya konulan alternatifler, bir karar-destek sistemi olan CBS'nin olanak verdiği ve ekranda zevkle çalışılan kısmıdır. Arazi çalışmasını yapıp tanıdığı, analiz ettiği, verilerini özümsediği ve bir senteze vardığı kentin gelecekteki rolünü (sanayi kenti, üniversite kenti, çevre duyarlı, afete duyarlı, yaşanabilir, sürdürülebilir bir kent için) o konuda özelleşmiş

analizleri ekranda ön plana çıkartarak hazırlayıp, "eğer (what-if)" senaryoları kullanarak farklı alternatifler ortaya koyabilme şansına sahiptir. Felaket senaryoları (sel, deprem, patlama vb.) yaratabilme, göreli üstünlüklerini düşünebilmektedir.

f. Plan: Yapılan tüm bu çalışmalar sonrasında plancı kentin geleceğini belirlerken, analiz kısmında o güne kadar ki eğilimleri ortaya koyarak çıkardığı nüfus projeksiyonunu CBS ekranında karşılaştırma olanağı bulabilir ve değişik alternatiflerden birini çok ölçütlü değerlendirmeler yaparak seçebilir.

g. Planın Sunumu: Uzun çalışmalar sonucunda elde edilen planların ilgililere sunumu, en az planın içeriği kadar önem taşır. CBS, sunum aşamasında da kullanılmakta ve yine bu aşamada da pek çok faydalar sağlamaktadır **(Yalçıner ve diğ., 2004):**

- Çizimde netlik, okunabilirlik, temizlik
- Çizimde hassasiyet, doğruluk
- Farklı renk, işaret ve tarama çeşitleriyle pafta tasarımı
- Hazır şablonlarla (çerçeve, lejant, ölçek, kuzey işareti) pafta düzeni
- En altta halihazır haritanın göründüğü, üstteki kararların şeffaf ve renkli bir şekilde sunulması
- Fotoğrafların harita üzerinde gösterilebilmesi

4.1.4. Çalışma Alanında Coğrafi Bilgi Sistemi Kullanılması

Bu çalışmada yukarıda açıklanmaya çalışılan CBS'nin planlamada sağladığı olanaklardan yararlanarak ek kısmında gösterilen haritalar oluşturulmuştur. Çalışmadaki aşamalar sırasıyla; ulaşılan mevcut verileri derleme (sayısal halihazırlar, uydu fotoğrafları vb.), arazide yerinde tespit, Access yazılımıyla birlikte çalıştırılan NETCAD 4.0 yazılımında veri girişi, veri tabanı oluşturulması, verilerin saklanması, verilerin dökümü, tablo ve harita hazırlanması, veriler üzerinde sorgu yapılması, analizler yapılmasıdır.

Jeolojik Durum Analizi, Dere Yatakları, Eşyükselti Analizi, Eğim Analizi, Yöneliş Analizi, Doğal Yapı Sentezi, Zemin Kat Fonksiyonları, Bina Yapım Cinsi, Bina Niteliği, Bina Filiz Durumu, Bina Kat Adetleri paftaları üretilmiştir. Bu paftaları,

hazırlanmasında yararlanılan NetCad yazılımında uygulanan yöntemlere göre iki grupta toplamak mümkündür (Bkz. Ekler).

İlk grupta; hazır veriler üzerinde yazılımın birkaç basit işlem yapılarak oluşturduğu haritalar yer almaktadır. Bunlar; Eşyükselti Analizi, Eğim Analizi, Yöneliş Analizi, Doğal Yapı Sentezi ve Sentez'dir.

Bu gruptaki haritalar çalışma alanında sayısal ortamda hazır bulunan halihazır haritalardan yararlanarak hazırlanmıştır. Sayısal halihazır haritalar NetCad ortamında açılarak yer kotlarından "üçgen modeller" oluşturulmuş, elde edilen bu harita üzerinden analizin cinsine göre yükselti aralıkları, eğim oranı aralıkları, yöneliş grupları ve gösterim renkleri belirlenip tematik haritalar üretilmiştir (Bkz. Ekler).

İkinci grupta ise; çalışma alanında yapılan arazi tespitlerinde her bina tek tek özelliklerinin kaydedilerek etiketlenmesi, CBS tabanlı NetCad yazılımında oluşturulan veri tabanına aktarılarak sorgulanması sonucu elde edilmiştir.

Alandaki her binaya ilişkin olarak; Access yazılımında *katlara göre fonksiyon dağılımı, bina yapım cinsi, bina durumu, filiz durumu, kat adetleri* verilerine göre seçenek çeşitleri belirlenmiştir. Bundan sonra veriler, veri tabanına girilmiştir. Bu verilerin kaydedildiği tabloların "NetCad Spatial" bağlantısının kurulması ve binalar üzerinde bilgilerin girilmesiyle her bir binaya ait bu kategorilerde bilgiler elde edilmiştir. Bu bilgilerin her bir kategori için tek tek sorgulanmasıyla da zemin kat fonksiyonu, bina yapım cinsi, bina durumu, filiz durumu ve kat adetleri analizleri üretilmiştir (Bkz. Ekler).

Jeolojik Durum Analizi ve Ulaşım Analizi ise söz konusu alanda konulara ilişkin edinilen veriler sayısal ortamda olmadığından, mevcut alana ait kağıt ortamındaki bilgilerin NetCad yazılımında alansal olarak sayısallaştırılmasıyla elde edilmiştir.

4.2. Çalışma Alanına İlişkin Analizler

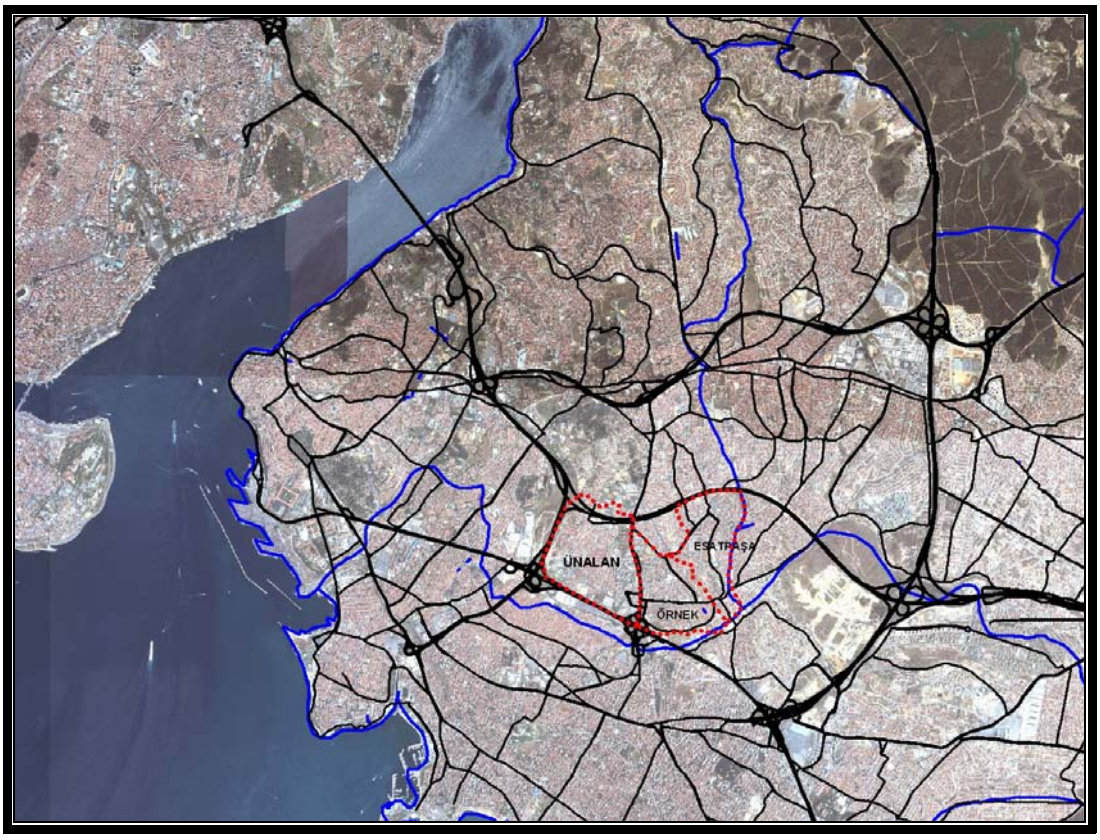
4.2.1. Konum ve Ulaşım İlişkileri

İstanbul'da 1950'lerden itibaren süre gelen yoğun ve sağlıksız kentleşme sorununa çözüm olarak geliştirilmeye çalışılan kentsel dönüşüm çalışmaları göz önünde bulundurularak, çalışma alanı belirlenmiştir. Alanı belirlerken; kent merkezi içinde yer alan, konumsal açıdan değerli, ulaşım ilişkileri güçlü, sağlıksız kentsel alan

niteliği taşıyan, dönüşümü yerel ve merkezi yönetimce destek görebilecek özellikler taşımasına dikkat edilmiştir. Burada belirtilen kriterler, bu çalışma kapsamında alan seçiminde kullanılmıştır.

İstanbul Metropoliten Alanının Doğu yakasında ve Üsküdar İlçesi'nin sınırları içinde yer alan çalışma alanı; Örnek, Esatpaşa ve Ünalan Mahalleri'ni kapsamakta, Libadiye Caddesi ve çevresini içine almaktadır. Bölgenin Şekil 1'de de görüldüğü gibi güneyinde metropolün önemli ulaşım aksı olan E-5 Karayolu ve Kadıköy İlçesi, kuzeyinde ve batısında TEM Otoyol bağlantısı, doğusunda ise Ümraniye İlçesi yer almaktadır.

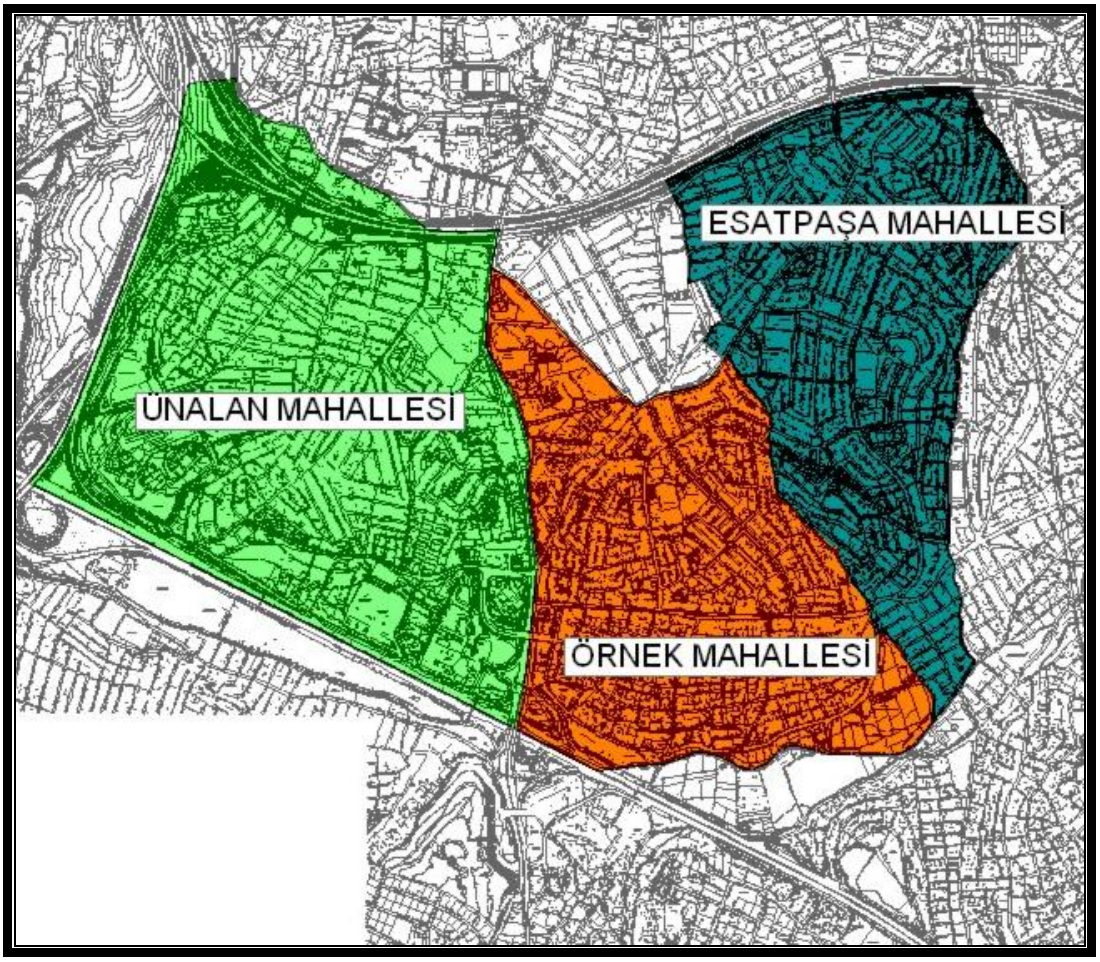
Alanının ortasından geçen ve alanı ikiye ayıran Libadiye Caddesi, yerleşimi beslemekte ve Çamlıca ile E-5 Karayolu arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır. Alan, E-5 Çevre Yolu ile Boğaziçi Köprüsü'ne ve kentin diğer merkezlerine bağlanmaktadır.



Şekil 1: Çalışma Alanının İstanbul ve Üsküdar İlçesi İçindeki Konumu

Çalışma alanı Üsküdar İlçesi'ne bağlı bulunan 3 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; alanın batısındaki Ünalan Mahallesi, güneydoğu kesimdeki Örnek Mahallesi ve kuzeydoğu kesimdeki Esatpaşa Mahallesi'dir. Çalışma alanı sınırları içinde bulunan

Ünalan Mahallesi'nin küçük bir kısmı TEM Otoyolu'nun kuzeyinde kalmaktadır (Bkz. Şekil 2). Mahallelere göre alansal büyüklükler Tablo 4.1'de de görüldüğü gibi Ünalan Mahallesi 1.627.524 m^2, Örnek Mahallesi 1.075.102 m^2, Esatpaşa Mahallesi 1.033.381 m^2 olmak üzere toplam alan 3.736.007 m^2'dir.



Şekil 2: Çalışma Alanındaki Mahalleler

Tablo 4.1: Çalışma Alanında Yer Alan Mahalleler ve Alansal Büyüklükleri

MAHALLE ADI	**ALAN (m^2)**	**ORAN (%)**
ÜNALAN	1.627.524	43
ÖRNEK	1.075.102	29
ESATPAŞA	1.033.381	28
TOPLAM	**3.736.007**	**100**

Kaynak: İdari mahalle sınırları üzerinden hesaplanmıştır.

4.2.2. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

4.2.2.1. Jeolojik Yapı

Çalışma alanında temel olarak 3 çeşit formasyon yer almaktadır. Bunlar; Kartal, Tuzla ve Trakya Formasyonu'dur. Ayrıca Trakya Formasyonu'nun üstüne ise kalınlığı değişen alüvyon bir birim gelmektedir (Bkz. Ekler).

Kartal Formasyonu: Dolayoba Formasyonu üzerinde sarımsı kahve-gri renkli, iyi yapraklanmalı düzeyler halinde brakyopod, mercan ve bryozoa vs. fosilleri içeren ve seyrek siltaşı ile kumtaşı artabakalı şeyler yer alır. Hem Kocaeli ve hem de İstanbul yarımadalarında geniş yüzlek veren bu birim, **Önalan (1982)** tarafından Kartal Formasyonu olarak ayrılmıştır.

Tuzla Formasyonu: İstanbul ve Kocaeli yarımadalarında, Kartal Formasyonu içindeki kırıntılı kireçtaşı ara tabakalarının kalınlaşması ve sayıca artması, şeylerin de giderek yok olmasıyla sarımsı mavimsi gri masif kireçtaşlarına geçilir. Bu kireçtaşları bir birim üste doğru ince ardışımlı mikritik kireçtaşı alacalı-sarımsı kahve şeyl ardışım haline gelir. İşte bu istif **Önalan (1982)** tarafından Tuzla Formasyonu olarak adlandırılmıştır.

Trakya Formasyonu: İstanbul Boğazı'nın doğu kıyılarında ve İstanbul Yarımadası'nda Baltalimanı Formasyonu üzerinde baskın olarak yeşilimsi gri renkli, yerel merceksel çakılştaşı ve türbiditik kumtaşı ara tabakalı bir istif izlenir. Bu istif **Kaya (1978)** tarafından Trakya Formasyonu olarak adlanmış ve ayırtlaşmıştır.

Alüvyon: Alüvyonlar, Geç Kuvaterner'de İstanbul ve Kocaeli yarımadalarında mevcut olan çeşitli akarsu yataklarında depolanmış gevşek blok-çakıl-kum-kil'den yapılmış çökellerdir. Genelde çapraz tabakalı ve devresel çökeller şeklinde olup kalınlıkları ve kendilerini oluşturan malzeme çevrelerine ve akarsuların fiziksel ve geometrik özelliklerine bağlıdır.

4.2.2.2. Depremsellik

Çalışma alanının depremsellik durumunun incelenmesinde Üsküdar Belediyesi'nin Ünalan-Esatpaşa-Örnek Mahalleleri Kentsel Dönüşümü çalışmalarında yararlandığı, Kandilli Rasathanesi Deprem Araştırma Enstitüsü'nün verilerinden ve arazi araştırmalarında bulunan iki jeoloji mühendisi, bir harita mühendisi, bir inşaat

mühendisi ve üç şehir plancısından oluşan teknik ekibin analiz verilerinden yararlanılmıştır.

Günümüzde depremsellik, İstanbul ve çevresi için gittikçe önemi artan ve bir tehdit unsuruna dönüşen ciddi bir araştırma konusudur. Kent, tarih içinde birçok kez ciddi boyutlarda depremden zarar görmüştür. Mevcut tarihsel dönem deprem kataloglarına göre İstanbul ve yakın çevresinde M.S. 32 ile 1900 yılları arasında 100'den fazla yıkıcı büyüklüklerde depremler meydana gelmiştir. 1900 yılından sonra şise Marmara Bölgesi'nde İstanbul ve yakın çevresini etkileyebilecek büyüklüklerde (6,0 ≤ M) 21 deprem yaşanmıştır. Bu depremler ise kenti VI ve X arasında değişen şiddetlerde etkilemiştir.

İstanbul ve çevresinde meydana gelen bu depremler Türkiye ve çevresinde oluşan diğer depremler gibi güncel tektonik hareketlerle ilişkilidir. Bu hareketler, Afrika, Avrasya, Arabistan ve Ege - Anadolu levhalarını göreceli hareketleri ile açıklanabilmektedir. **Barka ve Kadinsky-Cade'in (1988)** görüşlerine göre, Ege-Anadolu levhasının kuzey sınırını oluşturan Kuzey Anadolu Fay Zonu Adapazarı'nın batısında üç kola ayrılarak Marmara Denizi ve Biga yarımadası üzerinden kuzey Ege Denizi'ne kadar devam etmektedir. Marmara Denizi kuzeyindeki uzantı muntazam olmayıp ötelenmiş sağ-yönlü-doğrultulu-atımlı fay parçaları ile çek-ayır (pull-apart) tipinde havzalar oluşmuştur. Fay düzlemi çözümlerinde yanal atımlı faylanmalar yanında düşey atımlı faylanmalara da rastlanmaktadır.

17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Marmara Depremi'nin ardından deprem, başta İstanbul Metropoliten Alanı olmak üzere tüm ülkede ana gündeme oturdu ve bu yönde daha ciddi boyutlarda araştırmalar yapılmaya başlanmış, deprem yönetmelikleri geliştirilmiş ve yapılaşmalarda depreme dayanıklılık etüdünün yapılması şart olarak koyulmuştur. Bugün olası bir depreme karşı hazırlıkların ve sağlam alt yapı önleminin alınması büyük önem taşımaktadır.

Sıvılaşma Özellikleri: Deprem sırasında zeminin davranışı (tepkisi) depremin sebep olabileceği hasarın büyüklüğünü etkileyen önemli etkenlerden biridir.

İstanbul Metropoliten Alan bütünü için zemim türlerinin deprem karşı davranışları hakkında jeolojik, jeofizik ve gözlem analizleriyle elde edilmiş verilere göre metropol bütününde mevcut, su muhtevası ile plastik davranış gösteren zeminler ve

gevşek çakıl-kum-kilden oluşan alüvyon alanların olası bir depremde hasarı büyütebilecek bir davranış göstereceği yönünde sonuçlara varılmıştır.

Alanda yapılan jeoloji ve jeofizik çalışmalarda zeminin zayıf olduğu tespit edilmiş bölgelerde su tutucu ve kumlu aşırı ayrışmış birimler deprem dalgalarının etkisiyle deprem anında sıvılaşma tehlikesi taşımaktadır.

Aletsel Dönem Deprem Etkinliği: Marmara Bölgesi'nde açığa çıkan birikimli deprem enerjisinin yıllara göre değişimi incelenirse Marmara Bölgesi'nin aletsel dönemde sismik bakımından oldukça aktif olduğu, 1970'lerden sonra nispeten sakin bir döneme girdiği gözlemlenir. Ancak, 17 Ağustos 1999 tarihinde Gölcük'te meydana gelen 7.4 magnitüdlü deprem ve artçıları İstanbul'u etkileyebilecek büyük depremlerin olabileceğini göstermiştir. Episantr haritaları incelendiğinde, tarihsel ve aletsel dönemde, çalışma alanının çevresinde deprem etkinliği görülmektedir.

4.2.3. Jeomorfolojik ve Topografik Eşikler

Genel olarak bölgenin topoğrafyası, güney yönünde ve Kurbağalı Dere yatağına doğru uzanan sırtlar ve tepelerden oluşur. Denizden yükseklik 100-125 metreye kadar çıkmaktadır. Topoğrafya yer yer vadilerle kesilmekte, Örnek Mahallesi'nde kuzeyden gelen bir vadi bu bölgeyi topoğrafik açıdan ikiye bölmektedir. Çalışma alanının batı kısmında (Ünalan Mahallesi) topoğrafya daha çok vadi tabanı oluşturur ve eğim kuzeyde sert biçimde artar. Alanının doğu kısmında iki dere kolu (Ayvacık Deresi ve Kargacık Deresi) vadi tabanlarından akmakta ve güneyde Kurbağalı Dere ile birleşmektedir. Batıda kuzeyden güneye doğru inen vadi tabanı (Ayvacık Deresi) bölgenin Ümraniye ile olan batı sınırını oluşturmaktadır.

Dere Yatakları: Çalışma alanının doğu kısmında, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri'nde kuzey-güney yönünde Karga Deresi ve Ayvacık Deresi geçmekte ve bu iki dere güneydoğu kısmında kesişip Kurbağalı Dere ile birleşmektedir. Bu iki dere yatağının her iki yakasında İSKİ'nin koruma bantları bulunmaktadır. Ancak bu koruma alanları bugün kaçak yapılaşmaya maruz kalmıştır.

Ayrıca Ünalan Mahallesi'nin orta kısmında İSKİ Su Toplama Alanı bulunmaktadır. Ancak bu alan, mer'i planlarda İSKİ Alanı olarak ayrılsa da mevcut durumda üzerinde yapılaşma gelişmiştir. Yaklaşık 1.5 hektarlık bu alandan güney yönünde E-5 Karayolu'na doğru ve kuzey yönünde olmak üzere iki kol uzanmaktadır. Kuzey

yönündeki kol, kuzeyde batı ve doğu yönde çalışma alanının kuzeyinde yer alan Fetih Mahallesi'ne doğru ikiye ayrılmaktadır (Bkz. Ekler).

4.2.3.1. Eşyükselti Analizi

Bölge topografyası yer yer 0-25 m, 25-50 m, 50-75 m, 75-100 m ve 100-125 m yükseklikte platolarla kesilmektedir. 0-25 m kotu Kurbağalı Dere yatağının oluşturduğu, üzerinden E-5 Karayolu'nun geçtiği alandır ve bölgenin güney sınırını oluşturur. 25-50 m ve 50-75 m kotları bölge topoğrafyasının büyük kısmını oluşturur. Alanın en yüksek noktaları kuzeyde Libadiye Caddesi'nin TEM Otoyolu ile kesiştiği alan ile kuzey batıda TEM Otoyolu ile E-5 köprü bağlantısının kesiştiği alandır. Bu alanda eğim 125 m'ye kadar çıkmakta ve arazi sert vadilerle kesilmektedir (Bkz. Ekler).

4.2.3.2. Eğim Analizi

Çalışma alanı genel yapısına bakıldığında bütününe yakını %0-10 eğime sahiptir. Ancak batı sınırı çevresinde, kuzeybatı kısmında ve doğu sınırı çevresinde eğim sert bir biçimde artmakta ve %50-60 ve %60 üzerine çıkmaktadır (Bkz. Ekler).

4.2.3.3. Yöneliş Analizi

Yöneliş analizi incelendiğinde alan bütününde güney ve güney-batı yönelişinin hakim olduğu ve birbirine yakın değerlerde olduğu görülmektedir. İkinci olarak düşük değerlerde olsa da batı ve güneydoğu yönelişi gelmektedir **(**Bkz. Ekler).

4.2.3.4. İklim

Çalışma alanı, iklim bakımından Marmara ve Karadeniz Bölgesi iklim tipleri arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Ilıman kuşak özellikleri taşıyan alanın Göztepe İstasyonunda yapılan ölçümlere göre Ocak ayı sıcaklık ortalaması 5.4°C, Temmuz ayı sıcaklık ortalaması 23.2°C'dir. Alanın yıllık ortalama yağış miktarı 670 mm'dir.

Alanda Lodos ve Keşişleme rüzgarları hakimdir. Çamlıca, Kayışdağı gibi yükselti alanları kuzey rüzgarlarını bölgeye sokmamaktadır. Bu durum bölgenin yerleşilebilirliğini olumlu yönde etkiler.

Yapılaşma açısından iklimin etkisi ile vadi yamaçları heyelan tehlikesine maruzdur. Vadi tabanı sellenme çekincesi taşımaktadır. Bölge şiddetli su ve rüzgar erozyonu baskısı altındadır.

Ayrıca bölgede son yıllarda yüksek oranda hava kirliliği gözlemlenmektedir. Hava kirliliği, Göztepe-Çamlıca arasında bulunan E-5 ve Kurbağalıdere Vadisinde sirkülasyonun iyice azalması sonucunda yüksek seviyelere çıkmaktadır. Kış aylarında ısınma amaçlı olarak kömürün daha çok tercih edilmesi de hava kirliliğini artırmaktadır.

4.2.3.5. Doğal Yapı Sentezi

Çalışma alanının sınırlarını güney, kuzey ve doğu yönlerinde vadiler, batıda yüksek eğim oluşturmaktadır. Bölgenin sınırını belirleyen yapay eşiklerinden sürat yolları (E-5 ve TEM Otoyolları) kuzey ve güneyde vadi tabanlarından geçmektedir. Ana ulaşım aksı olan Libadiye Caddesi kuzey-güney yönünde sırtlardan tepeye doğru uzanmaktadır.

Bölgede eğim güney yönünde düşmekte, alanın bütününe yakını 0-50 m yüksekliğe ve %0-20 eğim üzerine oturmaktadır. Arazi güneye doğru uzanan sırtlardan oluşmaktadır. Dolayısıyla alanın önemli bir kısmı topoğrafya açısından yerleşime uygundur.

Esatpaşa Mahallesi'nde dereye bakan ve denizden 60 m yükseklikte bir manzara noktası bulunmaktadır. Ayrıca Ünalan Mahallesi'nde de kuzeybatı kısmında güneye bakan ve denizden 80 m yükseklikte iki bakı noktası bulunmaktadır. Ancak manzara noktaları yapılaşmaya maruz kalmıştır. Yapılaşma vadi tabanlarında da görülmektedir (Bkz. Ekler). Keşişleme ve Lodos bölgeyi etkileyen iki rüzgardır.

4.2.3.6. Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen Marmara Depremi'nden sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün yayınladığı genelge ile jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarının hazırlanması gereğine bağlı olarak planlama alanı;

- Yerleşime uygun alanlar
- Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar
- Ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alanlar

- Yerleşime uygun olmayan alanlar

olarak sınıflandırılmaktadır.

Bu sınıflandırmaya bağlı olarak çalışmada, ilgili genelgeye göre yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılarak çalışma alanında şu bölgeler belirlenmiştir:

- Yerleşime uygun alanlar
- Ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alanlar
- Alüvyal malzeme ile toprak özelliğindeki ayrışmanın görüldüğü alanlar
- Hafriyat malzemelerinden oluşan dolgu alanları.

Yerleşime Uygun Alanlar: Yerleşime uygun alanlar Trakya Formasyonu, Tuzla Formasyonu ve Kartal Formasyonunun görüldüğü yerler olarak sınıflandırılmıştır. Bu formasyonlar tamamen kaya ortamıdır. Taşıma güçleri yüksek olduğundan en az sorunlu yerlerdir. Temel hafriyatları kırıcı iş makineleri ile yapılabilir. Orta ve yüksek katlar için uygun alanlardır. En az bir bodrum derinliğinde temel seviyesinin uygulanması tavsiye edilir. Kaya ortamlarda dik ve yüksek şevler uzun süre stabil olabilir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar: Kurbağalı Dere boyunca çakıl, kum kilden oluşan alanlar, jeoteknik özelliklere ve bu materyallerin kalınlığına bağlı olarak ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar olarak bölgelenmiştir.

Bu alanların taşıma güçleri düşük ve su muhtevaları genel olarak yüksektir. Ancak birimin derinliği bilinmemektedir. Dinamik yükler esnasında birimde sıvılaşma, deprem dalgasının büyütülmesi ve oturma problemleri görülebilir. Yapılacak binalar için temel derinliği ve temel tipi yapılacak jeoteknik etütlere göre belirlenmelidir.

4.2.4. Sosyo-Ekonomik Yapı

Analitik çalışmalar kapsamında Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından yapılan Hanehalkı Anketleri, toplam 241 hane ile 910 kişiyi kapsayacak şekilde yapılmıştır.

Yapılan "Hanehalkı Anketi" çalışmasında sorulan sorular bireysel ve hanesel olarak iki gruba ayrılmaktadır. Bireysel sorularda aile bireyinin kim olduğu, yaşı, cinsiyeti, medeni hali, eğitim durumu, mesleği, çalışıyorsa çalıştığı kurum, çalıştığı kurumun yeri, iş yerindeki konumu, sosyal güvenliği sorulmaktadır. Hane ile ilgili konularda

ise, nereden geldikleri, kaç yıldır oturdukları, aslen nereli oldukları, yer seçim sebepleri, mülkiyet bilgileri, başka konutları olup olmadığı, araç sahipliliği, işyeri ve/veya okula gidiş-gelişlerdeki kullanılan araç, varsa çocukların okullarının nerede olduğu, nereden alış-veriş yapıldığı sorulmaktadır.

"Hanehalkı Anketleri" sonucunda yapılan değerlendirmeler aşağıdaki alt başlıklar altında açıklanmaktadır.

4.2.4.1. Demografik Yapı

Çalışma alanını oluşturan 3 mahalledeki toplam nüfus, 1990 nüfus sayımına göre Tablo 4.2'de de görüldüğü gibi 60.199 kişi'dir. Bu sayı, sanayileşme ve İstanbul kent bütününde hızlı ve plansız gelişmeyle beraber artmıştır. Buna göre planlama alanında yıllara göre nüfus sayımı aşağıda verilmiştir.

Tablo 4.2: Çalışma Alanındaki Mahallelerin Yıllara Göre Nüfusu ve Projeksiyon Nüfusu

	Güncel Nüfus (2006 yılı)	**1997 yılı Nüfusu**	**1990 yılı Nüfusu**	**1985 yılı Nüfusu**	**ProjeksiyonNüfusu (2015 yılı/2024 yılı)***
Ünalan	58.515	28.340	21.821	-	**88.690 / 118.865**
Örnek	25.000	18.657	16.227	6.442	**31.343 / 37.686**
Esatpaşa	25.000	21.915	22.151	4.545	**28.085 / 31.170**
TOPLAM	108.515	68.912	60.199	**10.987**	**148.118 / 187.721**

Kaynak: Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü Plan Çalışması raporu, 2006
*Lineer Projeksiyon Modeli kullanılarak elde edilmiştir.

Libadiye Caddesi'nin batısında yer alan Soyak Sitesi, Tahralı Sitesi gibi toplu konut alanlarının yer almaya başlaması, çalışma alanı sınırları içinde yer alan gecekondu önleme bölgesinde yapılaşmanın artması, bu alanların dışında özellikle Ünalan Mahallesi'nde kaçak ve plansız bir yapılanmanın hızla artması ve alt merkezlerin oluşmaya başlaması, çalışma alanının bugünkü durumunu oluşturmuştur. Bunlarla beraber 1998 yılında Islah İmar Planı'nın onaylanması da bu hızlı yapılaşmaya paralel bir etki yapmıştır.

Alanın, önemli ulaşım aksları üzerinde yer alması ve İstanbul Anadolu Yakası Kozyatağı-Ümraniye MİA aksı ile önemli bağlantılarının bulunması da alanı çekici kılmaktadır. Bu durum bölgede plansız bir yapılaşmaya bağlı olarak kontrolsüz bir nüfus artışı tehlikesini doğurmaktadır.

Hanehalkı Büyüklüğü: Yapılan anket sonuçlarına göre planlama alanında ortalama hane halkı büyüklüğü 3.50 kişi hesaplanmıştır. Hane halkı büyüklükleri incelendiğinde Türkiye'nin 4.50 kişi, İstanbul'un 3.85 kişi, Üsküdar İlçesi'nin 3.61 kişi olduğu görülür (Bkz. Tablo 4.3).

Tablo 4.3: Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü-2000 yılı

TÜRKİYE	4,50
İSTANBUL	3,85
ÜSKÜDAR	3,61
ÇALIŞMA ALANI	**3.50**

Kaynak: DİE, 2000 Nüfus Sayımı

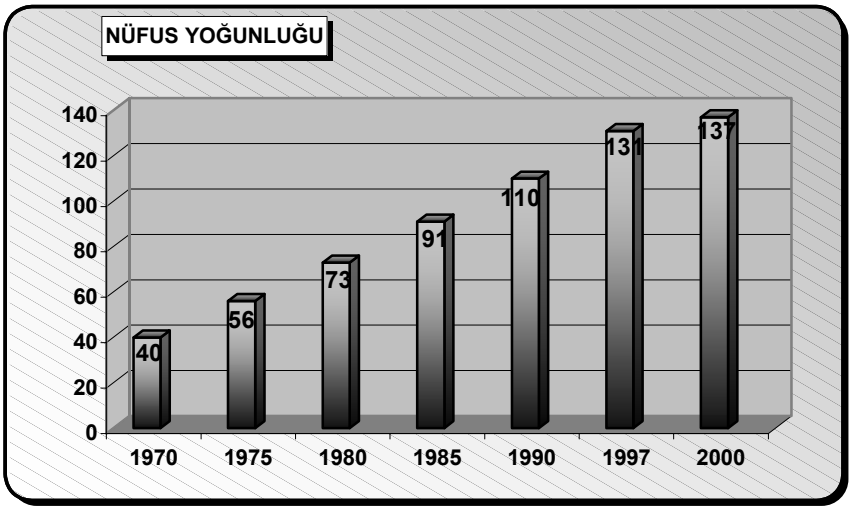
Nüfus Dağılımı ve Yoğunluk: Aşağıdaki Tablo 4.4'te de görüldüğü gibi Üsküdar'ın nüfus yoğunluğu 1970'te 40 ki/ha iken 2000 yılında 137 ki/ha'a ulaşmıştır. Diğer ilçelerin gelişimleri incelendiğinde Üsküdar İlçesi'nin, nüfus yoğunluğu en hızlı artan ilçeler arasında olduğu görülmektedir.

Tablo 4.4: Üsküdar'da Yıllara Göre Nüfus Yoğunluğu Değişimi

YILLAR	**YOĞUNLUK (Kİ/HA)**
1970	40
1975	56
1980	73
1985	91
1990	110
1997	131
2000	137

Kaynak: Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü Plan Çalışması raporu, 2006

Şekil 4.3: Üsküdar'da Yıllara Göre Nüfus Yoğunluğu Değişimi



Ünalan, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri'ni kapsayan çalışma alanı yaklaşık toplam 356 hektardır. Bu alanda yaklaşık 108.515 kişi (2006 yılı) nüfus yaşamaktadır. Bkz. Tablo 4.3. Buna göre alanda brüt yoğunluk 304.8 ki/ha olarak hesaplanmıştır. Mer'i Islah İmar Planı'na göre ise net yoğunluk 325 ki/ha'dır (Bkz. Tablo 4.6).

Tablo 4.5: Çalışma Alanında Mahallelere Göre Yoğunluk Değerleri (2006 yılı)

MAHALLE	ALAN (HA)	NÜFUS	BRÜT YOĞUNLUK (Kİ/HA)
ÜNALAN	162	58515	361
ÖRNEK	107	25000	233
ESATPAŞA	103	25000	242

Kaynak: Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü Plan Çalışması raporu, 2006

Ünalan, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri'ni kapsayan çalışma alanında yapılaşmanın en yoğun olduğu bölge olarak Ünalan Mahallesi öne çıkmaktadır. Yapılaşma bakımından doygunluğa ulaşmış bir alan olarak Ünalan Mahallesi'nde 1997 yılı ortalama brüt yoğunluk 174 ki/ha iken bugün 361 ki/ha'dır (Bkz. Tablo 4.5). Bu rakamlar bölgedeki plansız gelişmeyi ortaya koymaktadır. Yeşil alan, park, sağlık ocağı gibi donatı alanlarından tamamen yoksun olan bu bölgede konut ile yol boyunca lineer olarak gelişen konut + ticaret lekeleri hakimdir.

Soyak Sitesi, Tahralı Sitesi gibi toplu konut alanları mevzii imar planı ile yapılaşmalarını tamamlamış alanlardır. Esatpaşa ve Örnek Mahalleri yerleşim şemasına bakıldığında doluluk-boşluk açısından bir doygunluğa ulaştığı ancak

yoğunluk açısından henüz gelişmesini tam tamamlamamış olduğu görülür. 1998 yılında yapılmış olan Islah İmar Planı'nda tanımlanan yoğunluklar Tablo 4.6'da görülmektedir. Bu planın yapımından önce, 1995 yılındaki mevcut duruma ilişkin bilgiler de Tablo 4.7'de görülmektedir.

Tablo 4.6: Islah İmar Planı Yoğunlukları (1998 yılı)

GENEL HESAPLAR	
NET ALAN	1558250 m²
BRÜT ALAN	3577344 m²
DONATI ALANLARI	2019094 m²
TOP. İNŞ. ALANI	1513805 m²
NÜFUS	60552 kişi
NET YOĞUNLUK	389ki/ha
BRÜT YOĞUNLUK	348 ki/ha

Kaynak: Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü Plan Çalışması raporu, 2006

Tablo 4.7: 1995 Yılındaki Mevcut Durum

GENEL HESAPLAR	
NET ALAN	1663689 m²
BRÜT ALAN	3577344 m²
DONATI ALANLARI	1913655 m²
TOP. İNŞ.ALANI	1434365 m²
NÜFUS	57375kişi
NET YOĞUNLUK	311ki/ha
BRÜT YOĞUNLUK	345ki/ha

Kaynak: Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü Plan Çalışması raporu, 2006

Nüfusun Cinsiyet Yapısı: Yapılan anket çalışmaları verilerine göre çalışma alanı nüfusunun %47'si kadın ve %53'ü erkekten oluşmaktadır. Bu değerler Üsküdar İlçesi cinsiyet yapısı (kadın %50, erkek %50) ve İstanbul Metropolü cinsiyet yapısıyla (%49'u kadın, %51'i erkek nüfus) yakın değerdedir (Bkz. Tablo 4.8).

Tablo 4.8: Nüfusun Cinsiyet Yapısı-2004

	TOPLAM	KADIN	%	ERKEK	%
İSTANBUL	10018735	4930200	49	5088535	51
ÜSKÜDAR	495118	247800	50	247318	50
ÇALIŞMA ALANI	910	424	47	486	53

Kaynak: Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü Plan Çalışması raporu, 2006

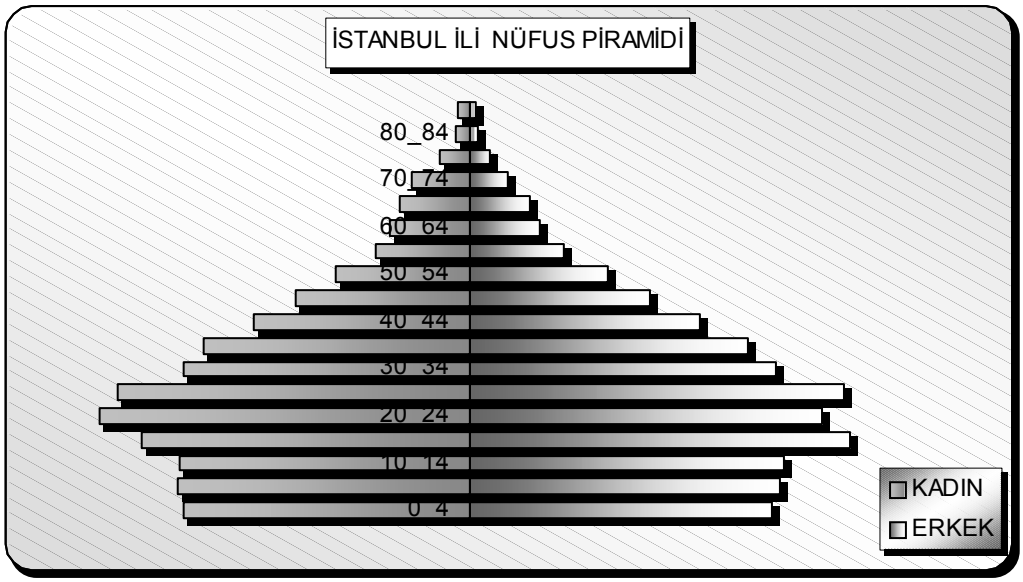
Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı: İstanbul nüfus yapısı içinde belirgin olarak ortaya çıkan nüfus grubu Tablo 4.9'da da görüldüğü gibi erkek nüfusunda %11 ile 15-19 yaş grubu, %10.82 ile 25-29 yaş grubu, %10.15 ile 20-24 yaş grubudur. Kadınlarda da benzer şekilde %11.01 ile 20-24 yaş grubu ve %10.47 ile 25-29 yaş grubu piramidin en geniş kısımlarını oluşturmaktadır (Bkz. Tablo 4.9).

Tablo 4.9: İstanbul Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı-2000

	ERKEK	%	KADIN	%
0_4	444602	8,73	419199	8,50
5_9	455931	8,95	430358	8,72
10_14	462730	9,09	425168	8,62
15_19	560056	11,00	483011	9,79
20_24	516580	10,15	543021	11,01
25_29	550732	10,82	516279	10,47
30_34	450067	8,84	419605	8,51
35_39	407694	8,01	390073	7,91
40_44	337606	6,63	318913	6,46
45_49	263788	5,18	256800	5,20
50_54	202833	3,98	197184	3,99
55_59	138326	2,71	139548	2,83
60_64	101471	1,99	118151	2,39
65_69	87109	1,71	103029	2,08
70_74	56191	1,10	84015	1,70
75_79	30153	0,59	45372	0,92
80_84	12162	0,23	20683	0,41
85+	9489	0,18	18695	0,37
TOPLAM	5088535	100	4930200	100

Kaynak: DİE, 2000 Nüfus Sayımı

Şekil 4.4: İstanbul İli Nüfus Piramidi-2000



2000 yılındaki piramidin en önemli özelliği, 15 yaşından küçük kuşaklardaki nüfus büyüklüklerinin aynı olmasıdır. Bu tip nüfus piramidi doğurganlık hızının azaldığı durumlarda görülür. Genel olarak, 2000 yılındaki nüfus piramidi gelişmiş ülkelerin nüfus piramidine benzer bir yapı göstermektedir (Bkz. Grafik 4.9).

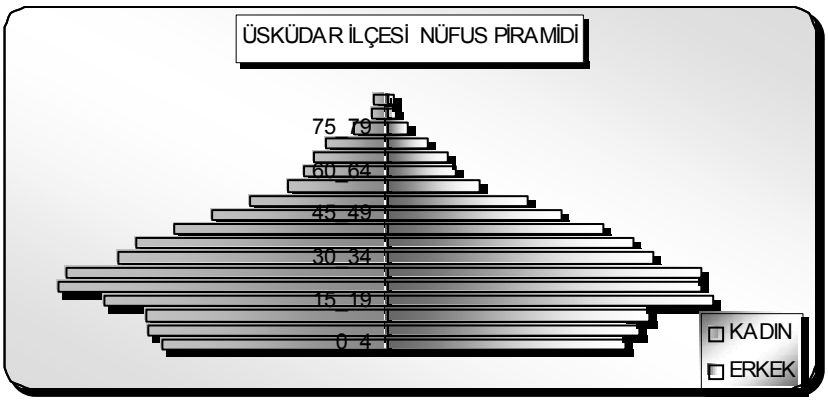
Üsküdar nüfus yapısı içinde belirgin olarak ortaya çıkan nüfus grubu Tablo 4.10'da da görüldüğü gibi erkek nüfusunda %10.68 ile 15-19 yaş grubu, %10.29 ile 25-29 yaş grubu, %10.28 ile 20-24 yaş grubudur. Kadınlarda da benzer şekilde %10.73 ile 20-24 yaş grubu ve %10.50 ile 25-29 yaş grubu piramidin en geniş kısımlarını oluşturmaktadır. İstanbul nüfus yapısı ile benzer özellik göstermektedir.

Tablo 4.10: Üsküdar Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı-2000

	ERKEK	%	KADIN	%
0_4	19352	7,82	18143	7,32
5_9	20384	8,24	19374	7,81
10_14	21204	8,57	19420	7,83
15_19	26434	10,68	22920	9,24
20_24	25446	10,28	26590	10,73
25_29	25463	10,29	26035	10,50
30_34	21620	8,74	21696	8,75
35_39	20020	8,09	20272	8,18
40_44	17575	7,10	17261	6,96
45_49	14081	5,69	14135	5,70
50_54	11340	4,58	11121	4,48
55_59	7577	3,06	7961	3,21
60_64	5633	2,27	6760	2,72
65_69	4906	1,98	5977	2,41
70_74	3293	1,33	4984	2,01
75_79	1681	0,67	2747	1,10
80_84	669	0,27	1243	0,50
85+	589	0,23	1106	0,44
TOPLAM	247318	100	247800	100

Kaynak: DİE, 2000 Nüfus Sayımı

Şekil 4.5: Üsküdar İlçesi Nüfus Piramidi-2000



Çalışma alanı nüfus yapısı içinde 15-34 yaş aralığı ağırlıkta bulunmaktadır. Buna takiben 40-44 yaş aralığı gelmektedir. Bu rakamlar alanda yaşayan nüfusun daha çok genç bireylerden oluştuğunu, genç işgücü potansiyelinin yüksek olduğunu

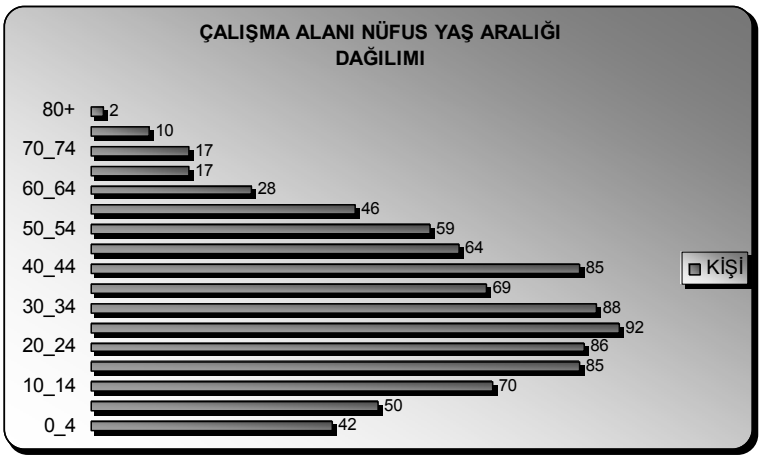
göstermektedir. Yapılan anket çalışmaları verilerine göre yaşlı olarak kabul edilen 65 yaş üstü nüfus Tablo 4.11'da da görüldüğü gibi çok az bir paya sahiptir.

Tablo 4.11: Çalışma Alanı (Örnek-Esatpaşa-Ünalan Mahalleleri) Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı-2004

YAŞ ARALIĞI	KİŞİ
0_4	42
5_9	50
10_14	70
15_19	85
20_24	86
25_29	92
30_34	88
35_39	69
40_44	85
45_49	64
50_54	59
55_59	46
60_64	28
65_69	17
70_74	17
75_79	10
80+	2

Kaynak: DİE, 2000 Nüfus Sayımı

Şekil 4.6: Çalışma Alanında (Örnek-Esatpaşa-Ünalan Mahalleleri) Nüfusun Yaş Aralıklarına Dağılımı-2004



Nüfusun Göç Yapısı:

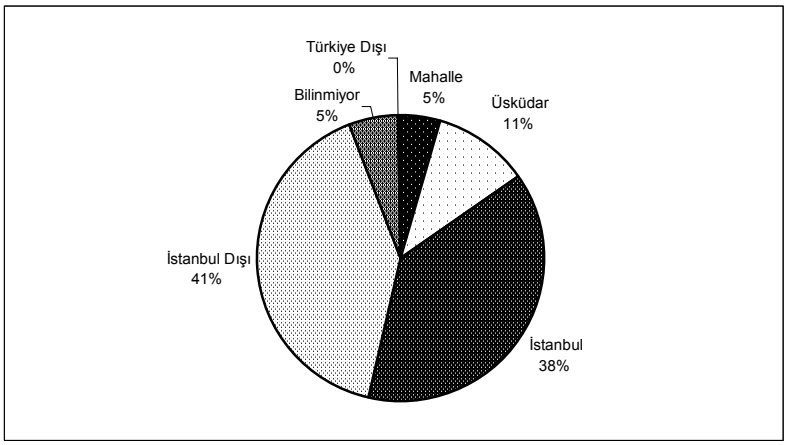
Hane Halkının Geldikleri Yere Göre Dağılım: Çalışma alanında yapılan anket çalışmasına katılanların % 41'i İstanbul dışından gelmiştir. % 38'i İstanbul'daki farklı ilçelerden gelirken, % 11'i Üsküdar ilçesi içerisinden, % 5'i aynı mahalleden

göç etmiştir. % 5'lik dilimden ise net bir cevap alınamamıştır (Bkz. Tablo 4.12, Grafik 4.12).

Tablo 4.12: Hane Halklarının Geldikleri Yere Göre Dağılımı

NEREDEN GELDİĞİ	HANE SAYISI
Mahalle	11
Üsküdar	26
İstanbul	92
İstanbul Dışı	98
Bilinmiyor	13
Türkiye Dışı	1

Şekil 4.7: Hane Halklarının Geldikleri Yere Göre Dağılımı

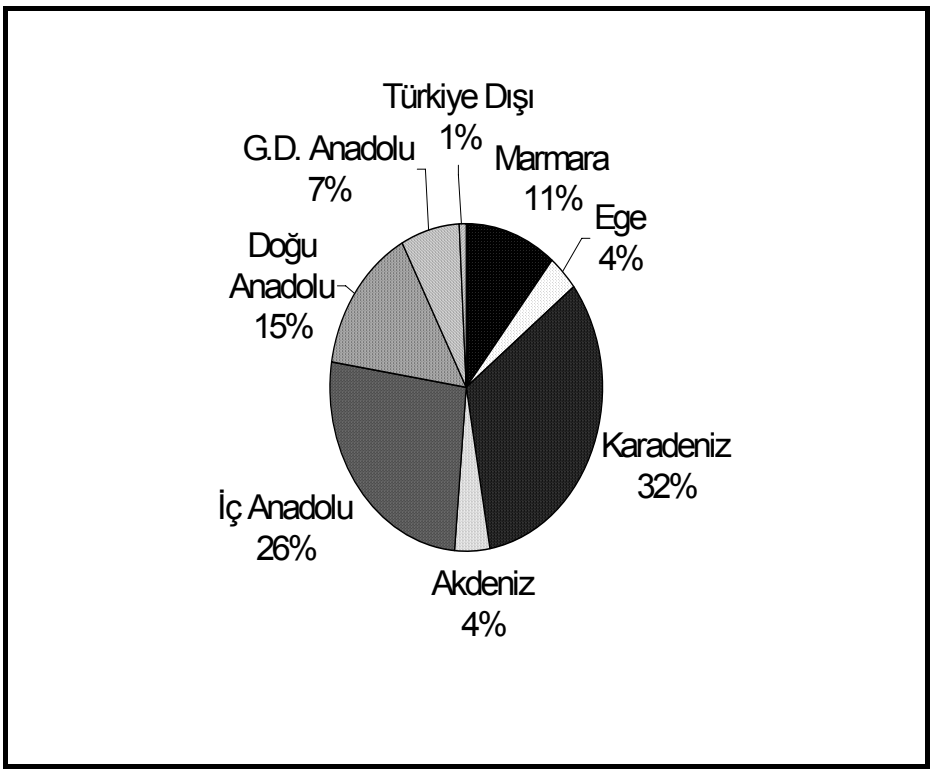


Hane Halkının Aslen Nereli Olduğu: Grafik 4.13-1'de görüldüğü gibi yapılan anket çalışmasına katılanların % 32'si Karadeniz, % 26'sı İç Anadolu, % 15'i Doğu Anadolu, % 11'i Marmara ve % 7'si Güney Doğu Anadolu bölgesinden göç etmiştir. % 4'er ile alanda Ege ve Akdenizlilerde bulunmaktadır. Ayrıca % 1'lik bir dilimde Türkiye dışındandır (Bkz. Tablo 4.13).

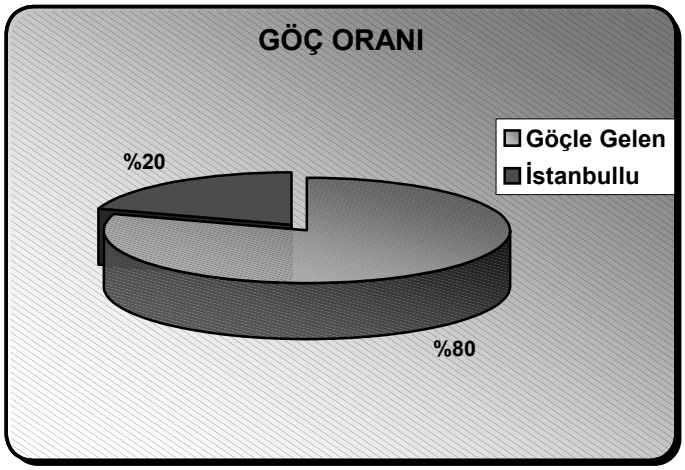
Tablo 4.13: Hane Halkının Aslen Nereli Olduğu

ASLEN NERELİ OLDUĞU	HANE SAYISI
MARMARA	26
EGE	9
KARADENİZ	79
AKDENİZ	10
İÇ ANADOLU	63
DOĞU ANADOLU	35
G.D. ANADOLU	17
TÜRKİYE DIŞI	2

Şekil 4.8: Hane Halkının Aslen Nereli Olduğu



Şekil 4.9: Hane Halkı Göç Oranı

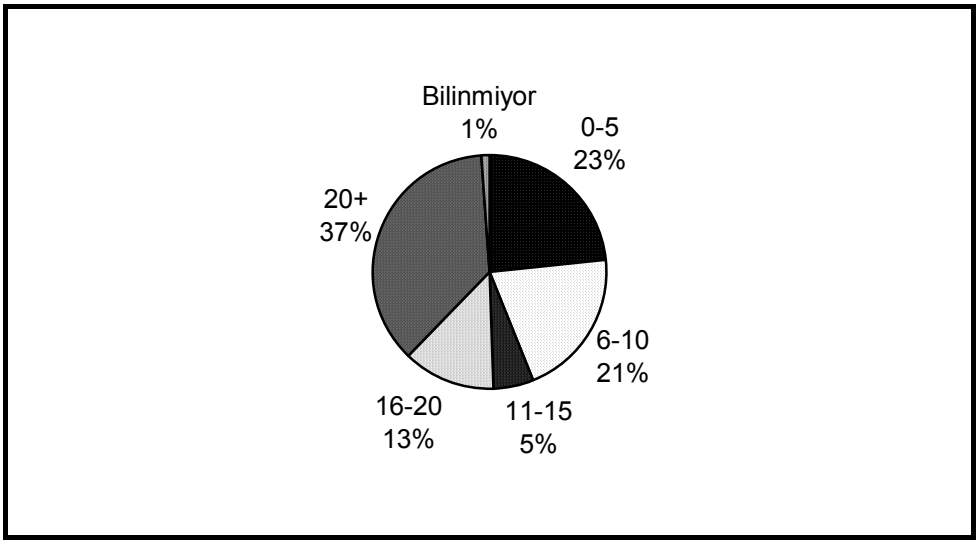


Hane Halkının Yerleşmede İkamet Süreleri: Grafik 4.14'te de görüldüğü gibi yapılan anket çalışmasına katılanların % 37'si 20 yıldan daha uzun süredir, % 23'ü ise 5 yıldan daha az süredir aynı yerde ikamet etmektedir. % 13'lük dilimde 16-20 yıldır, % 5'lik dilimde 11-15 yıldır ve % 21'lik dilimde 6-10 yıldır aynı yerde ikamet edenler bulunmaktadır. 5 yıldan az süredir yerleşmede ikamet edenlerin % 23'lük dilimi göz önüne alındığında halen bu alanlara doğru bir nüfus hareketinin olduğu görülmektedir.

Tablo 4.14: Hane Halkının Bulundukları Yerde Oturma Süreleri

KAÇ YILDIR OTURDUĞU	HANE SAYISI
0-5	56
6-10	50
11-15	13
16-20	31
20+	88
Bilinmiyor	3

Şekil 4.10: Hane Halkının Bulundukları Yerde Oturma Süreleri



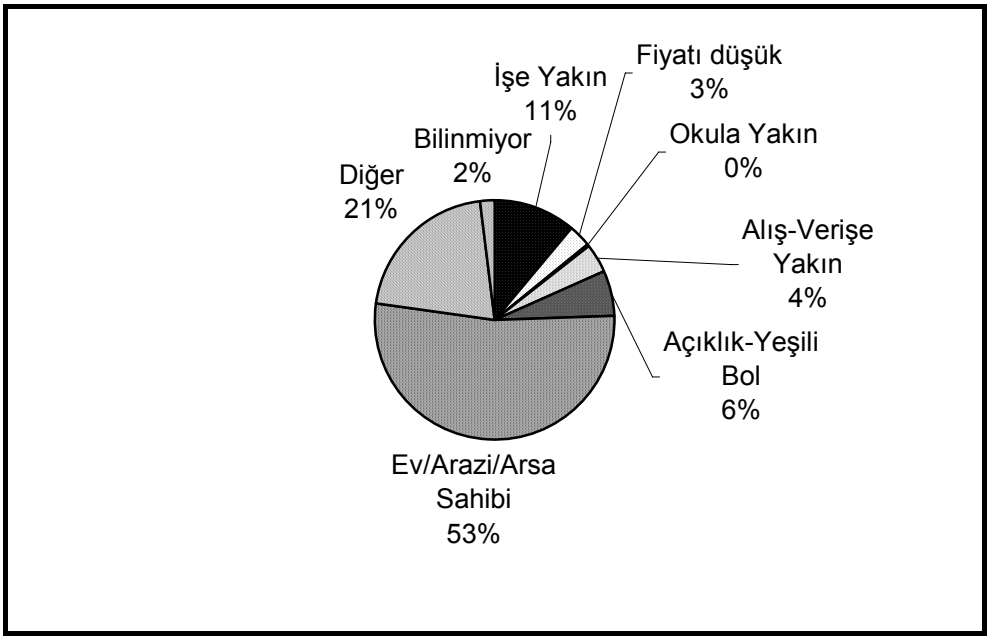
Hane Halkının Yerleşmeyi Seçim Nedeni: Hane halkının % 53'ü yerleşmeye ev-arazi-arsa sahibi olmak amacıyla gelmiştir. Hane halkının % 11'i işe yakınlık nedenini belirtmişlerdir. % 6'lık oran, açıklık ve yeşili bol olduğu için burada yer seçtiklerini söylerken, % 3'lük oran ise konut fiyatlarının ekonomik olması nedeni ile yer seçtiklerini belirtmişlerdir.

Grafik 4.15'te yer alan % 21'lik diğer seçeneği ise genelde ailevi sebepler, akrabaya yakınlık ve diğer özel sebepleri içermektedir.

Tablo 4.15: Hane Halkının Yerleşmeyi Seçim Nedeni

YER SEÇİM SEBEBİ	**HANE SAYISI**
İŞE YAKIN	27
FİYATI DÜŞÜK	7
OKULA YAKIN	1
ALIŞ-VERİŞE YAKIN	9
AÇIKLIK-YEŞİLİ BOL	15
EV/ARAZİ/ARSA SAHİBİ	127
DİĞER	50
BİLİNMİYOR	5

Şekil 4.11: Hane Halkının Yerleşmeyi Seçim Nedeni



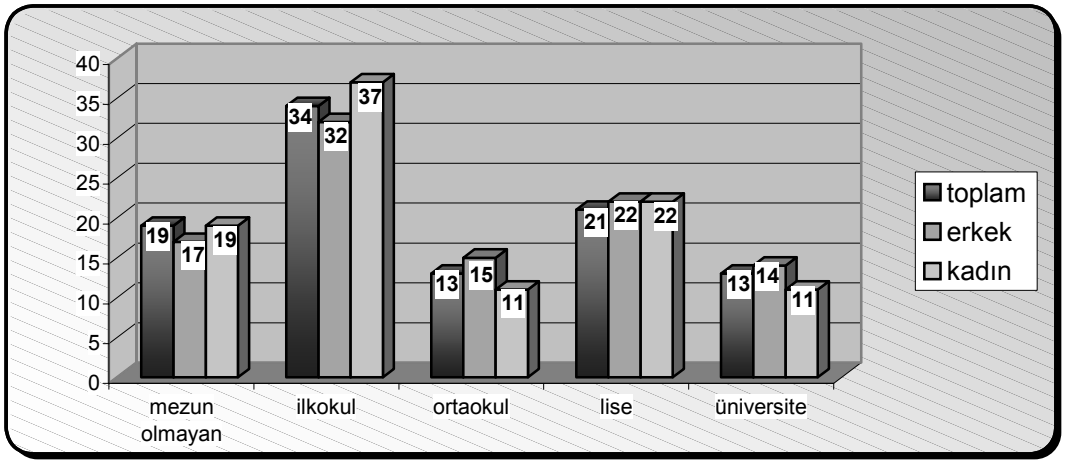
Eğitim: Üsküdar genelinde 2000 yılı verilerinde okur-yazarlığa baktığımızda nüfusun 94'ünün okur-yazar olduğu görmektedir (Bkz Tablo 4.16). Bu değer Türkiye ve İstanbul genelinden biraz fazladır. Üsküdar'da okuma yazma bilmeyenlerin çoğunluğunu kadınlar oluşturmaktadır. Erkeklerin %2'si okuma yazma bilmezken, kadınların %8'i okur-yazar değildir.

Tablo 4.16: Üsküdar İlçesinde Okur-Yazarlık Durumu

	NÜFUS	OKUR-YAZAR DEĞİL	%	OKUR-YAZAR	%
TOPLAM	450052	22845	6	427176	94
ERKEK	224125	4350	2	219768	98
KADIN	225927	18495	8	207408	92

Üsküdar'da okur-yazar nüfusun eğitim durumuna baktığımızda yine ilkokul mezunlarının çoğunlukta olduğunu görüyoruz. Üsküdar'da ortaokul, lise ve üniversite mezunu oranı İstanbul ve Türkiye geneline göre fazladır.

Şekil 4.12: Üsküdar İlçesinde Eğitim Durumu



Çalışma alanında ise okur-yazar nüfusun eğitim durumuna baktığımızda yine ilkokul mezunlarının çoğunlukta olduğunu görüyoruz. Çalışma alanında ortaokul, lise mezunu oranı İstanbul ve Türkiye geneline göre fazladır. Ancak üniversite mezunlarının oranı İstanbul ve Üsküdar'a göre daha düşüktür (Bkz. Tablo 4.17 ve 4.18).

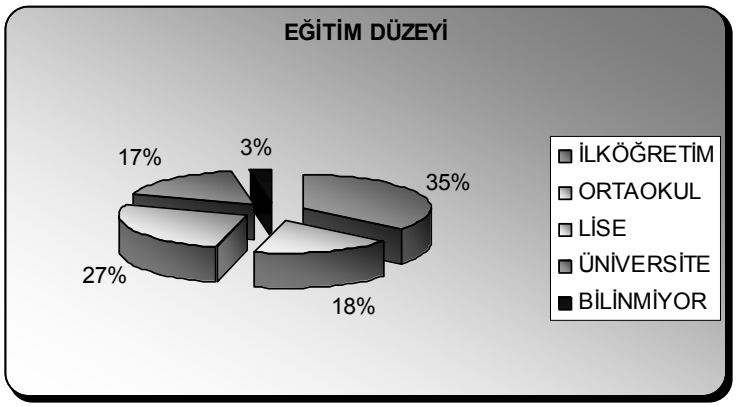
Tablo 4.17: Çalışma Alanında Okur-Yazarlık Durumu

EĞİTİM DURUMU	KİŞİ SAYISI
OKURYAZAR	824
OKURYAZAR DEĞİL	86

Tablo 4.18:Çalışma Alanında Eğitim Durumu

EĞİTİM DURUMU	KİŞİ SAYISI
İLKÖĞRETİM	296
ORTAOKUL	147
LİSE	219
ÜNİVERSİTE	140
BİLİNMİYOR	22

Şekil 4.13: Çalışma Alanında Eğitim Durumu



4.2.4.2. Ekonomik Yapı

Bu çalışmada ekonomik yapıyla ilgili ifade edilen tablolar ve grafiklerde, 241 hanehalkı anketinde 910 kişiyle yapılan mülakatlarda sorulan sorular sonucunda elde edilen çalışan sayısı olan 246 kişi üzerinden ve söz konusu alanda 100 işyeriyle yapılan "İşyeri Anketleri" üzerinden değerlendirmeler yapılmaktadır.

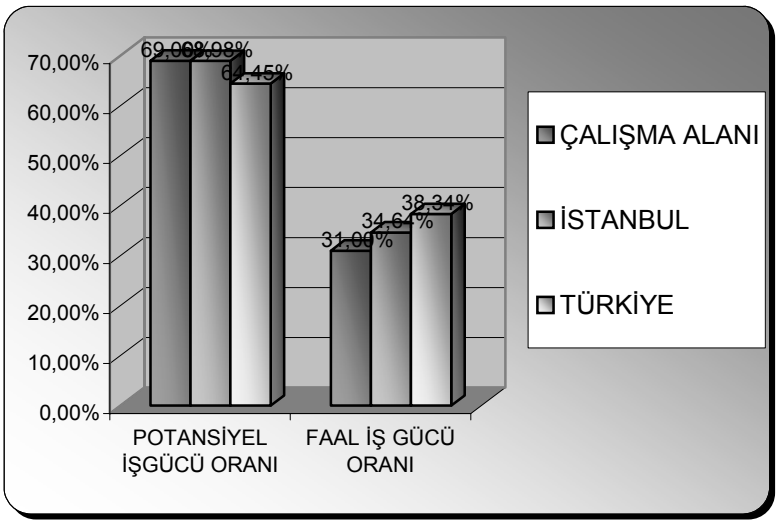
Yapılan "İşyeri Anketi" çalışmasında sorulan sorular arasında iş yeri faaliyet konusu, faaliyet türü, mülkiyet durumu, iş yeri olan bölümün daha önce konut olup olmadığı, sosyal güvenlik, sunulan hizmetin çapı, iş yerinin büyütme isteği olup olmadığı, iş değişikliği düşünülüp düşünülmediği, varsa iş yeri değiştirme nedeni ve değiştirme şekli gibi sorular yer almaktadır.

İşgücü: Ünalan, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri'nde yapılan hanehalkı anket çalışmalarına göre alanda tespit edilen işgücü değerlerinin ortalamaları, İstanbul İli ve Türkiye değerleri ile karşılaştırıldığında bölgede potansiyel bir işgücü olmasına rağmen faal işgücünün az olduğunu göstermektedir (Bkz. Tablo 4.19).

Tablo 4.19: Potansiyel ve Faal İşgücü Değerleri Karşılaştırması

	POTANSİYEL İŞGÜCÜ ORANI	**FAAL İŞGÜCÜ ORANI**
ÇALIŞMA ALANI	69,00%	31,00%
İSTANBUL	68,98%	34,64%
TÜRKİYE	64,45%	38,34%

Şekil 4.14: Potansiyel ve Faal İşgücü Değerleri Karşılaştırması



Yapılan anket çalışmalarına göre 15-64 yaş arası nüfusun tüm nüfusa oranı potansiyel iş gücü olarak alındığında bu oran %69 çıkmaktadır. Çalışan nüfusun tüm nüfusa oranı faal işgücü olarak alındığında bu oran %31 çıkmaktadır.

Potansiyel işgücü oranı Türkiye'de %64.45, İstanbul'da %68.98 iken çalışma alanında potansiyel işgücü oranının %69 ile İstanbul ortalaması ile aynı iken Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu; buna karşın faal işgücü oranı Türkiye'de %38.34, İstanbul'da %34.64 iken çalışma alanında faal işgücü oranı % 31 ile daha düşük bir değere sahip olduğu görülmektedir.

Bağımlılık oranı çalışmayan nüfusun çalışan nüfusa oranıdır. Bu değer bir çalışana kaç kişinin bağımlı olduğunu göstermektedir. Buna göre Türkiye'de 1.6, İstanbul'da 1.9 ve çalışma alanında 3.2 kişi bir kişiye bağımlıdır.

Nüfusun Meslek Gruplarına Göre Dağılımı: Planlama alanında yapılan hanehalkı anket çalışmalarının verilerine göre alanda nüfusun %27'si faal olarak çalışmakta, %60'ı çalışmamakta ve %13'ü bilinmemektedir.

Çalışan ve çalışmayanların meslek gruplarına göre dağılımları Tablo 4.21'de verilmiştir. Bu veri tam olarak iş kollarını ifade etmediği için esnaf, işçi, memur ve diğer olarak meslek gruplarına göre nüfusun dağılımı Tablo 4.22'de ayrıca değerlendirilmiştir. Bu sıralamada "diğer", özel sektörde çalışan uzmanlaşmış meslekleri ifade etmektedir.

Tablo 4.20: Nüfusun Çalışma Durumu

ÇALIŞMA DURUMU	KİŞİ	%
ÇALIŞAN	**246**	27
ÇALIŞMAYAN	548	60
BİLİNMİYOR	116	13

Tablo 4.21: Nüfusun Genel Meslek Gruplarına Göre Dağılımı

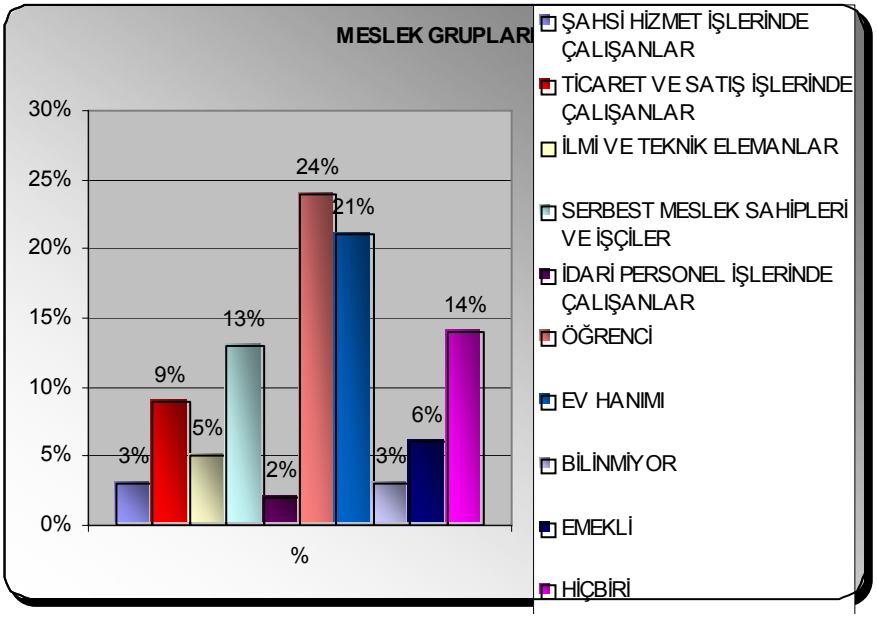
MESLEK GRUBU	KİŞİ	%
ESNAF	40	40
MEMUR	20	20
İŞÇİ	35	35
DİĞER	5	5

Çalışma alanında yapılan anket çalışmalarında, çalışan 246 kişi arasında ortaya çıkan meslekler; aşçı, bekçi, güvenlik görevlisi, kuaför, berber, reklamcı, şöfor, sigortacı, kurye, bankacı, muhasebeci ve halkla ilişkiler, şahsi hizmet işlerinde çalışanlar grubu olarak, mimar, iç mimar, şehir plancı, kimyager, siyaset bilimci, öğretmen, tasarımcı, muhasebeci, mühendis, avukat, sağlık teknisyeni, gazeteci ve ekonomist ilmi ve teknik elemanlar grubu olarak, pazarcı, pazarlamacı, seramikçi, tüccar, tekstil, işletmeci, esnaf ticaret ve satış işlerinde çalışanlar grubu olarak, serbest, işçi, marangoz ve denizci, serbest meslek sahipleri ve işçiler olarak ve memurlar, yöneticiler, postacı ve gümrük personeli de idari personel işlerinde çalışanlar olarak gruplandırılmıştır.

Tablo 4.22: Nüfusun Meslek Gruplarına Göre Dağılımı

MESLEK GRUPLARI	KİŞİ	%
ŞAHSİ HİZMET İŞLERİNDE ÇALIŞANLAR	24	3%
TİCARET VE SATIŞ İŞLERİNDE ÇALIŞANLAR	81	9%
İLMİ VE TEKNİK ELEMANLAR	47	5%
SERBEST MESLEK SAHİPLERİ VE İŞÇİLER	115	13%
İDARİ PERSONEL İŞLERİNDE ÇALIŞANLAR	21	2%
ÖĞRENCİ	210	24%
EV HANIMI	189	21%
BİLİNMİYOR	23	3%
EMEKLİ	53	6%
HİÇBİRİ	125	14%

Şekil 4.15: Nüfusun Meslek Gruplarına Göre Dağılımı



İşgücünün Çalıştığı İşyeri Türü: Ünalan, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri'nde yapılan hanehalkı anket verilerine göre Tablo 4.23'te de görüldüğü gibi çalışan nüfusun %17'si kamu kurum ve kuruluşlarında ve %83'ü özel kurum ve kuruluşlarda çalışmaktadır. %4'lük kısım ise belli bir kuruma bağlı olarak çalışmayanları göstermektedir. Bu veriler burada yaşayan nüfusun çoğunluğunun özel sektör çalışanları olduğunu gösterir. Bu da nüfus profilinin memur profili dışında bir yapı taşıdığının göstergesidir.

Tablo 4.23: İşgücünün Çalıştığı İşyeri Türüne Göre Dağılımı

İŞYERİ TÜRÜ	KİŞİ	%
ÖZEL	198	% 81
KAMU	37	% 15
DİĞER	11	% 4

İşgücünün Çalıştığı İşyerindeki Konumu: Çalışan nüfusun işyerindeki konumu incelendiğinde, DİE 2005 Hanehalkı İşgücü Anket sonuçlarına göre Türkiye genelinde çalışanların %69'u ücretli, %31'i kendi hesabına çalışmakta iken; Ünalan, Esatpaşa ve Örnek Mahallelerinde yapılan hanehalkı anket verilerine göre çalışan nüfusun %27'si kendi işi ve %73'ü ücretli olarak çalışmaktadır (Bkz. Tablo 4.24).

Tablo 4.24: İşgücünün Çalıştığı İşyerindeki Konumu

	ÜCRETLİ	%	KENDİ İŞİ	%	TOPLAM	%
ÇALIŞMA ALANI	180	73	66	27	246	100.00
TÜRKİYE	14927	69	6404	31	21332	100.00

Çalışanların Bağlı Olduğu Güvence Kurumu: Ünalan, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri'nde yapılan hanehalkı anket verilerine göre Tablo 4.25'te de görüldüğü gibi çalışan nüfusun %56'sı SSK, %17'si Emekli Sandığı, %13'ü BAĞKUR'a bağlı iken %4'ünün herhangi bir sosyal güvencesi olmadan çalışmakta ve %10'unun da diğer (özel sigorta vb.) sosyal güvenceleri bulunmaktadır.

Tablo 4.25:Çalışanların Bağlı Olduğu Güvence Kurumu

SOSYAL GÜVENLİK	KİŞİ	%
Yok	54	10
SSK	316	56
Emekli Sandığı	94	17
BAĞKUR	74	13
Diğer	23	4

İşgücünün Konut-İşyeri İlişkisi: İşgücünün konut-işyeri ilişkisi irdelendiğinde çalışanların %27'sinin yaşadığı mahallede istihdam edildiği görülmektedir. Tablo 4.26'ya göre çalışan nüfusun %21'i Üsküdar İlçesi'nde çalışırken, %15'i yakın konumda bulunduğu Kadıköy İlçesi'nde çalışmaktadır. Çalışanların %32'si İstanbul il genelinde çalışmakta, %5'i ise İstanbul dışında çalışmaktadır. Çalışanların %1'lik kısmı ise bu konu hakkındaki soruya yanıt vermemiştir.

Tablo 4.26: İşgücünün Konut-İşyeri İlişkisi-Çalışılan Yer

ÇALIŞILAN YER	KİŞİ	%
MAHALLE	28	27
ÜSKÜDAR	22	21
KADIKÖY	16	15
İSTANBUL	33	32
İSTANBUL DIŞI	5	5

Araç ve Konut Sahipliliği: Çalışma alanında yaşayan nüfusun araç ve konut sahipliliği yapılan anketler ile sorgulanmıştır.

Alanda yaşayan hanelerin %49'unun araç sahibi olduğu ve yine aynı oranda %49'unun araç sahibi olmadığı görülmektedir. %2'lik kısmı ise bu soruya cevap vermemiştir.

Tablo 4.27: Araç Sahipliliği

ARAÇ	HANE SAYISI	%
VAR	118	49
YOK	117	48
BİLİNMİYOR	6	3

Tablo 4.28'de de görüldüğü gibi alanda yaşayan hanelerin %85'i ev sahibi, %15'i kiracıdır. Ev sahibi oranı yüksek çıktığı görülmektedir. Bu oran alanda yaşayan halkın bölgeye bağımlı olabileceğini göstermektedir.

Tablo 4.28: Konut Sahipliliği

KONUT SAHİPLİLİĞİ	HANE SAYISI	%
EV SAHİBİ	85	85
KİRACI	15	15

Anketlerde sorulan "Başka konutunuz var mı?" sorusuna ise %18 oranında evet cevabı alınmıştır. Bu durum alanda yaşayan halkın büyük bir çoğunluğunun gerektiğinde bölgeyi terk etmesinin zor olabileceğini göstermektedir (Bkz. Tablo 4.29).

Tablo 4.29: Başka Konut Sahipliliği

BAŞKA KONUT	HANE	%
VAR	44	18
YOK	175	73
BİLİNMİYOR	22	9

4.2.5. Kentsel Arazi Kullanım

Çalışma alanında mevcut yapıya göre çeşitli kullanım alanları yer almaktadır. Bunların tespit edilmesinde gerek halihazır haritalar üzerinde, gerek arazide yerinde

yapılan tespitlerle alan kullanımları çıkarılmıştır. Bunların sayısal ortama aktarılması, hesaplanması ve sorgulanmalarıyla sayısal değerlere ulaşılmıştır. Bunlara göre, alanın öncelikle bir konut bölgesi olması nedeniyle en büyük oran %44 ile Konut Alanlarındadır. Bundan sonra Ticaret Alanları, Karayolları; Devlet Malzeme Ofisi gibi büyük kamu alanlarının yer alması nedeniyle İdari Tesis Alanı gelmekte ve diğer alan kullanımları aşağıdaki Tablo 4.30'da detaylarıyla görülmektedir.

Tablo 4.30: Arazi Kullanımın Alansal Dağılımı*

ARAZİ KULLANIM	**ADET**	**ALAN (m²)**	**%**
BOŞ ALAN	124	302.319,40	8,47
DEPO	4	6.111,33	0,17
LİSE	7	30.360,27	0,86
İLKÖĞRETİM	10	60.762,45	1,70
HİZMET	12	65.596,04	1,84
İNŞAAT	4	32.604,60	0,91
KONUT	433	1.570.770,19	44,01
KONUT+KÜÇÜK SANAYİ	13	13.484,33	0,38
KÜÇÜK SANAYİ	3	4.123,84	0,12
PARK	29	116.872,58	3,27
PAZAR	2	6.599,65	0,18
SAĞLIK	6	11.566,36	0,32
KÜLTÜR TESİSİ	2	11.568,79	0,32
SPOR	6	28.696,81	0,80
TİCARET+HİZMET	4	8.092,05	0,23
TRAFO	3	4.268,22	0,12
TİCARET	8	10.358,24	0,29
TİCARET+KONUT	198	321.990,89	9,02
YEŞİL ALAN	2	6.701,07	0,19
YURT	3	6.233,77	0,17
İBADET ALANI	18	30.079,93	0,84
İDARİ TESİS	11	210.312,36	5,89
YOLLAR	-	709.187,26	19,87
TOPLAM	902	3.568.930,40	100

* CBS ortamında hazırlanan Arazi Kullanım Haritası üzerinden hesaplanmıştır.

4.2.5.1. Konut Alanları

Düşük Yoğunlukta Konut Alanları: 200-300 kişi/ha yoğunluklu konut alanları olup, Ünalan Mahallesinin kuzey ve kuzeybatısında kalan alanları kapsamaktadır. Bu alanlara; 02.04.1987 onanlı Çamlıca Islah İmar Planı ile İkiz Nizam 1 ve 2 katlı yapılaşma getirilmiş, ancak yapılaşma Islah İmar Planı'nın aksine bir gelişme göstermiştir. Bu alanlarda yoğun yerleşimin olması nedeni ile donatı alanları ayrılamamış, mevcut donatı alanları korunmuştur.

Orta Yoğunlukta Konut Alanları: 450-500 kişi/ha yoğunluklu konut alanları olup, Ünalan Mahallesi ile Esatpaşa Mahallesinin bir kısmını kapsamaktadır. Bu alanlara; 2.4.1987 onanlı Çamlıca Islah İmar Planı ile ikiz nizam 3 kat yapılaşma, 17.10.1990 onanlı Örnek Mahallesi Islah İmar Planı ile Blok nizam 3 kat yapılaşma hakkı verilmiştir.

Yüksek Yoğunlukta Konut Alanları: 750 kişi/ha yoğunluklu konut alanlarıdır. Bu alanlar Örnek Mahallesi ile Esatpaşa Mahallesinin diğer kısmını kapsamakta olup, 1 ve 2 katlı yapıların yoğun olduğu alanlardır. 1-2 katlı yapıların yoğun olması bu alanların daha düzenli ve şehircilik ilkelerine uygun yapılaşma getirilmesine olanak tanımaktadır. Bu amaçla bu konut alanlarındaki mevcut parsellere tevhit düzenlemeleri getirilmiş ve ilave donatı alanları ayrılmıştır.

Yoğunluğu Korunacak Alanlar: Bu alanlarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılan bloklar yer almaktadır. Bu sınır içinde kalan alanlarda bugüne kadar yürürlükte olan plan ve plan tadilatlarının sosyal donatı alanları planlara aktarılmıştır.

Mevzii İmar Planı Geçerli Alanlar: Bu alanlarda bugüne kadar yürürlükte olan plan ve plan tadilatlarının sosyal donatı alanları planlara aktarılmıştır.

4.2.5.2. Ticaret Alanları

Ticaret Alanlarında Mülkiyet Durumu: Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde yapılan iş yeri anket sonuçları iş yerinin mülkiyeti açısından incelendiğinde, Tablo 4.31'de de görüldüğü gibi iş yerlerinin % 76'sının kira, %19'unun ise mülk olduğu görülmektedir.

Tablo 4.31: Ticaret Alanlarında Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET DURUMU	İŞLETME SAYISI	%
KİRA	73	73
MÜLK SAHİBİ	27	27

Ticaret Alanlarının Alansal Büyüklüğü: Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde yapılan ticaret birimleri anketleri %72 oranında 10-100 m^2 ticaret birimlerinin yoğunlaştığı ve bu alanların ağırlıkta lokanta, kıraathane, giyim, bakkal vb. işletmelerin kullandığı görülmektedir. Diğer % 28 lik alanda ise yani 100 m^2 den büyük olan alanlarda mobilya, inşaat malzemesi ve toptancılık yapıldığı görülmektedir (Bkz. Tablo 4.32).

Tablo 4.32: Ticaret Alanlarının Alansal Büyüklüğü

ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m^2)	İŞLETME SAYISI	%
10-50	33	33
51-100	39	39
101-150	8	8
151-200	9	9
201-250	2	2
251-	9	9
TOPLAM	100	100

İşyerlerinde Çalışan Sayısı: Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahallelerinde yapılan ticaret birimleri anketleri incelendiğinde işletmelerin % 88'inin 1-4 kişi, %10'unun 5-9 kişi, %2'sinin ise 10-19 kişi arası personelin çalıştığı işletmeler olduğu görülür. Tablo 4.33'ten de anlaşılacağı gibi çalışma alanında faaliyet gösteren işletmelerin çoğunluğunun küçük ticaret birimleri olduğu görülmektedir.

Tablo 4.33: İşyerlerinde Çalışan Sayısı

ÇALIŞAN SAYISI	İŞLETME SAYISI	%
1-4	88	88
5-9	10	10
10-19	2	2
TOPLAM	100	100

İşyeri Faaliyet Türü: Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde faaliyet gösteren ticari birimlerin %69'unun perakende ticaret, %10'unun imalat, %21'nin diğer (perakende + toptan ve toptan) faaliyet türlerinde bulundukları görülmüştür.

Tablo 4.34: İşyeri Faaliyet Türü

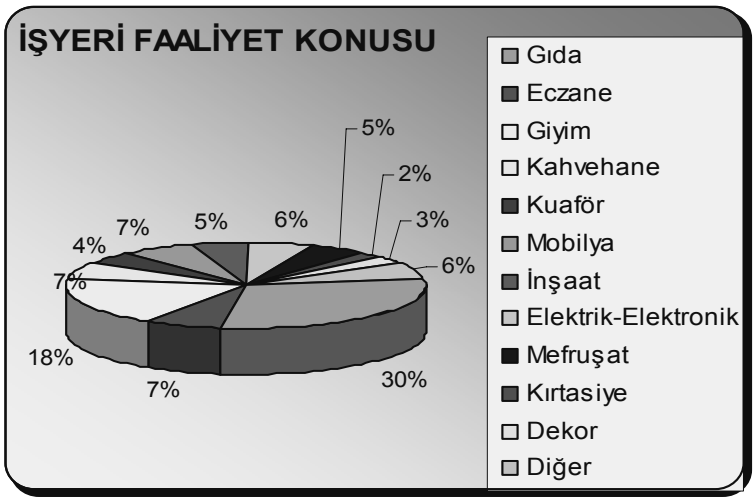
FAALİYET TÜRÜ	İŞLETME SAYISI	%
PERAKENDE	69	69
İMALAT	10	10
DİĞER	21	21

İşyeri Faaliyet Konusu: Yapılan anket çalışmalarına göre ticaret alanlarında işyeri faaliyet konuları Tablo 4.35'te gösterilmektedir.

Tablo 4.35: İşyeri Faaliyet Konusu

FAALİYET KONUSU	İŞLETME SAYISI	%
GIDA	30	30
ECZANE	7	7
GİYİM	18	18
KAHVEHANE	7	7
KUAFÖR	4	4
MOBİLYA	7	7
İNŞAAT	5	5
ELEKTRİK-ELEKTRONİK	6	6
MEFRUŞAT	5	5
KIRTASİYE	2	2
DEKOR	3	3
DİĞER	6	6

Şekil 4.16: İşyeri Faaliyet Konusu

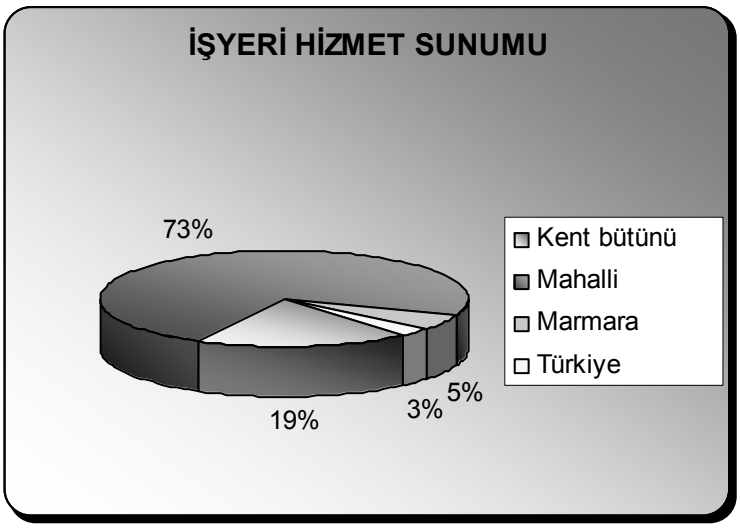


Ticaret Birimlerinde Hizmet Sunumu: Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde yapılan işyeri anketleri, hizmet sunumlarına göre değerlendirildiğinde, Tablo 4.36'da da görüldüğü gibi ticaret birimlerinin %73'ünün mahalle içi satış yaptığı tespit edilmiştir. İşyerlerinin %19'u kent bütününe, % 5'i Marmara ve çevresine, % 3'ü Türkiye bütününe hizmet sunmaktadır. Kent bütününe hizmet sunan ticari birimlerin çoğu gıda, halı ve mobilya satan birimlerdir. Şehir dışına satış yapan ticaret birimlerinin çoğu mobilya ve inşaat malzemeleri satan birimlerdir.

Tablo 4.36: Ticaret Birimlerinde Hizmet Sunumu

HİZMET SUNUMU	İŞLETME SAYISI	%
KENT BÜTÜNÜ	19	19
MAHALLİ	73	73
MARMARA	5	5
TÜRKİYE	3	3

Şekil 4.17: Ticaret Birimlerinde Hizmet Sunumu

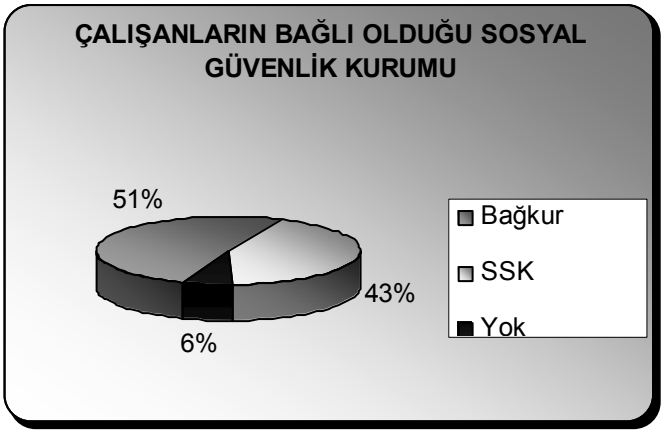


Ticaret Birimlerinde Sosyal Güvenlik: Yapılan anketler sonucunda çalışma alanında faaliyet gösteren ticaret birimlerinde çalışan personelin %43'ünün SSK, % 51'inin Bağ-Kur, %6'sının ise herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadığı görülmüştür. Bu bağlamda çalışma alanındaki ticari faaliyet gösteren birimlerin tamamına yakınının bünyesinde çalışan personelin sosyal güvenlik ihtiyacını karşıladığı görülmüştür (Bkz. Tablo 4.37).

Tablo 4.37: Ticaret Birimlerinde Sosyal Güvenlik

SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	KİŞİ	%
BAĞKUR	51	51
SSK	43	43
YOK	6	6

Şekil 4.18: Ticaret Birimlerinde Sosyal Güvenlik

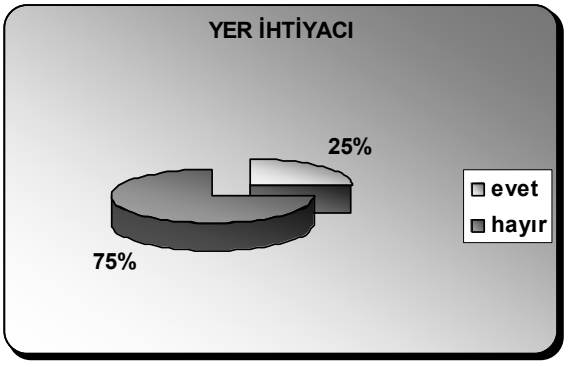


Ticaret Sektöründe Yer İhtiyacı: Çalışma alanının bütününde yapılan anketler ışığında toplam iş yerlerinin yeni yer ihtiyacı olup olmadığı değerlendirildiğinde, Tablo 4.38'de de görüldüğü gibi %25'inin daha fazla mekana ihtiyaç duyduğu, %75'inin ise iş yeri büyüklüğünün arttırılması yönünde bir talebi olmadığı görülmektedir.

Tablo 4.38: Ticaret Sektöründe Yer İhtiyacı

TİCARET İÇİN YER İHTİYACI	İŞLETME SAYISI	%
EVET	25	51
HAYIR	75	43

Şekil 4.19: Ticaret Sektöründe Yer İhtiyacı

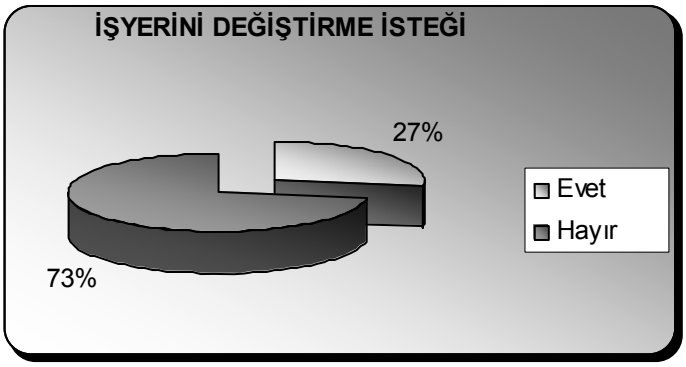


Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirme İsteği: Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde yapılan ticaret birimleri anketlerine göre, yeni bir yer tercihi açısından incelendiğinde % 73'lük bir oranın yer değiştirmeyi düşünmediği, % 27'lik oranın yer değiştirmek istediği görülmektedir

Tablo 4.39: Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirme İsteği

YER DEĞİŞTİRME İSTEĞİ	İŞLETME SAYISI	%
EVET	27	27
HAYIR	73	73

Şekil 4.20: Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirme İsteği

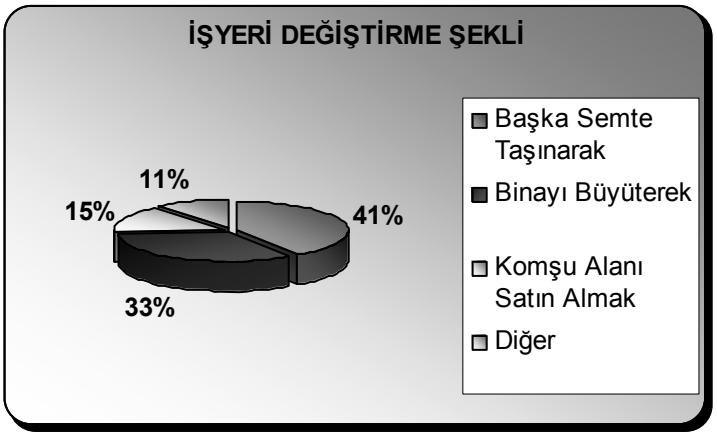


Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde yapılan ticaret birimleri anketleri sonuçlarında, yer değiştirmek isteyen ticaret birimleri sahiplerinin yer değiştirme yolu olarak %33 oranında bulundukları alanı genişletme, %41 oranında başka semte taşınma, %15 oranında komşu alanı satın alma ve %11 oranında da farklı yolları kullanmayı tercih ettikleri görülür (Bkz. Tablo 4.40).

Tablo 4.40: Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Yolu

İŞYERİ DEĞİŞTİRME ŞEKLİ	İŞLETME SAYISI	%
BAŞKA SEMTE TAŞINARAK	11	41
BİNAYI BÜYÜTEREK	9	33
KOMŞU ALANI SATIN ALMAK	4	15
DİĞER	3	11

Şekil 4.20: Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Yolu

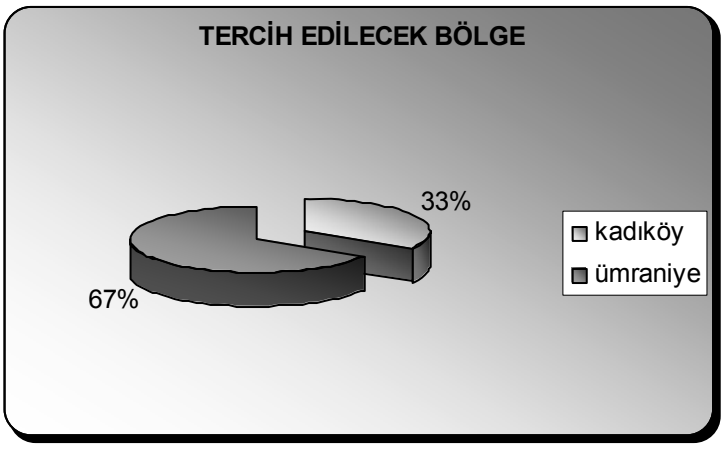


Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde yapılan ticaret birimleri anketleri sonuçlarında, yer değiştirmek isteyen ticaret birimleri sahiplerinin yeni yer tercihlerinde %67 Ümraniye ve %33 oranında Kadıköy ilçeleri olduğu görülmektedir.

Tablo 4.41: Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirmede Tercih Edilen Yer

TERCİH EDİLECEK YER	İŞLETME SAYISI	%
KADIKÖY	9	41
ÜMRANİYE	18	33

Şekil 4.22: Ticaret Birimlerinde Yer Değiştirmede Tercih Edilen Yer

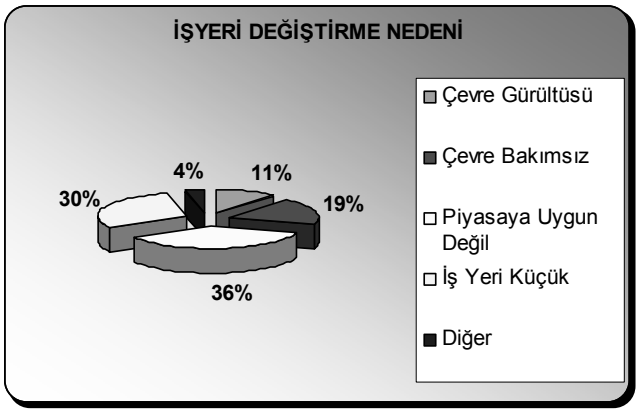


Çalışma alanında işyerini değiştirmek isteyen iş yeri sahiplerinin bu duruma gösterdikleri nedenlerin başında %36'lık dilimle piyasanın uygun olmaması ve %30'luk oranla iş yerinin küçük olması gelmektedir.

Tablo 4.42: Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Nedeni

İŞYERİ DEĞİŞTİRME NEDENİ	İŞLETME SAYISI	%
ÇEVRE GÜRÜLTÜSÜ	3	11
ÇEVRE BAKIMSIZ	5	19
PİYASAYA UYGUN DEĞİL	10	36
İŞYERİ KÜÇÜK	8	30
DİĞER	1	4

Şekil 4.23: Ticaret Birimlerinde İşyeri Değiştirme Nedeni

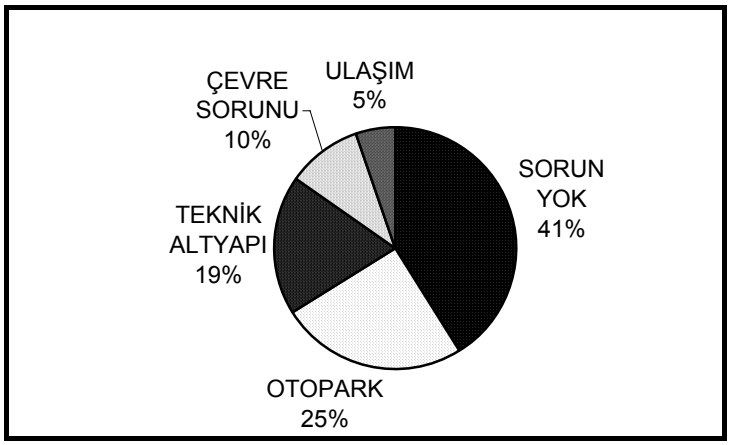


Ticaret Birimlerinde Karşılaşılan Sorunlar: Üsküdar Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde yapılan iş yeri anketlerinde ticaret birimlerinde karşılaşılan güçlükler değerlendirildiğinde Tablo 4.43'te de görüldüğü gibi, % 25 ile otopark eksikliği en önemli sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunu % 18,75 ile teknik altyapı sorunu izlemektedir. Toplam içerisinde % 9,82'lık bir oran ile çevre sorunu ve % 5,35'lik oranla ulaşım sorunu gözükmektedir. Ankete katılanların %41,07'i ise sorun olmadığını belirtmiştir.

Tablo 4.43: Ticaret Birimlerinde Karşılaşılan Sorunlar

SORUNLAR	İŞLETME SAYISI	%
SORUN YOK	46	41,07
OTOPARK	28	25
TEKNİK ALTYAPI	21	18,75
ÇEVRE SORUNU	11	9,82
ULAŞIM	6	5,35
TOPLAM	112	100

Şekil 4.24: Ticaret Birimlerinde Karşılaşılan Sorunlar

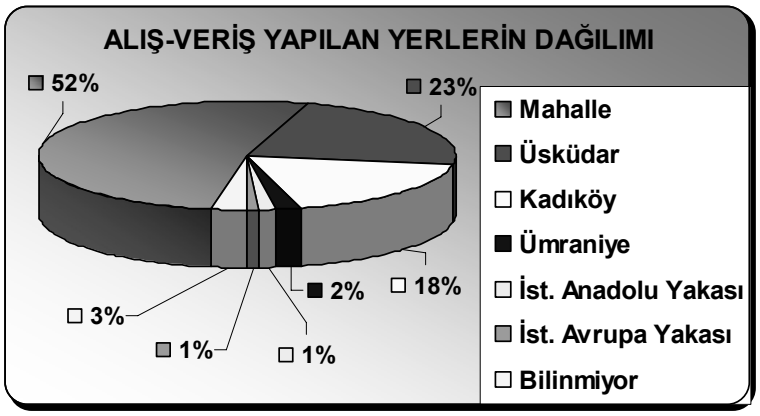


Alış Veriş Yapılan Yerler: Yapılan anket çalışmasında hane halkının alışveriş için hangi ilçeleri tercih ettiği konusu incelenmiş ve Tablo 4.44'te gösterilmiştir. Buna göre %52'sinin mahalleden alışveriş yapmakta olduğu, %23'ünün Üsküdar ilçesi, %18'inin Ümraniye ilçesi, %2'sinin Ümraniye ilçesini alışveriş için tercih ettiği görülmektedir. %1'lik kısım İstanbul Anadolu Yakasını ve %1'lik bir kısımda İstanbul Anadolu Yakasında farklı merkezleri tercih etmektedir.

Tablo 4.44: Alış-Veriş Yapılan Yerler

ALIŞ-VERİŞ YAPILAN YERLER	İŞLETME SAYISI	%
MAHALLE	125	52
ÜSKÜDAR	56	23
KADIKÖY	43	18
ÜMRANİYE	5	2
İST. ANADOLU YAKASI	3	1
İST. AVRUPA YAKASI	2	1
BİLİNMİYOR	7	3

Şekil 4.25: Alış-Veriş Yapılan Yerler



4.2.5.3. Sosyal-Kültürel Donatı Alanları

Çalışma alanı yoğun ve hızlı yapılaşmayla karşı karşıya kalmasına rağmen donatı açısından yetersiz durumdadır. Hızlı yapılaşmayla beraber Islah İmar Planının da donatı standardı aranmaması sonucunda bölgede donatı eksikliği ile ilgili bir problem ortaya çıkmaktadır. Süreç içinde kaçak yapılaşmanın iyice artması donatı alanlarına ayrılabilecek alanları da yok etmiştir. Donatı açısından en yüksek oranda okulların bulunmasına karşın alanda sosyo-kültürel tesis gelişememiştir. Sağlık donatısı ise sağlık ocağı ölçeğinde kalmış ve artan nüfusa cevap vermemeye başlamıştır. Yeşil alan açısından yalnızca jeolojik açıdan yerleşmeye sakıncalı alanlarda ve İSKİ alanlarında tanımlı olarak bulunmaktadır. Ancak bu genel duruma karşın Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde 1969 onanlı Sineklitepe Gecekondu Önleme Bölgesi Planı ile ayrılan donatı alanları korunmuştur.

Çalışma alanında mahalle ölçeğinde hizmet eden donatılar sadece okul ve camii alanlarıdır. Çalışma alanında kültür merkezi sadece Ünalan Mahallesi'nde bir adet bulunmakta ve yerleşme bu açıdan başta Kadıköy ile diğer çevre yerleşmelerden beslenmektedir. Sağlık tesislerinin yetersizliği ile de yine başta Kadıköy ile diğer çevre yerleşmelere bağlıdır. Alanda bulunan D.M.O., T.C.K. gibi idari birimler İstanbul geneline hizmet eden birimlerdir.

Eğitim Tesisleri Alanı: Çalışma alanı bütününde ilköğretim (10 adet), lise (3 adet) ve meslek lisesinden (1 adet) oluşan hesaplanan toplam eğitim alanı 87996,35 m² (8.7ha)'dir. Eğitim alanı toplam nüfusun ihtiyacını karşılayamamakta ve bunun yanında alan içindeki dağılımı, ulaşılabilirlik ve etki alanı açısından da dengesiz ve yetersiz bir durum sergilemektedir. Mahallelere göre okullar aşağıda belirtilmektedir:

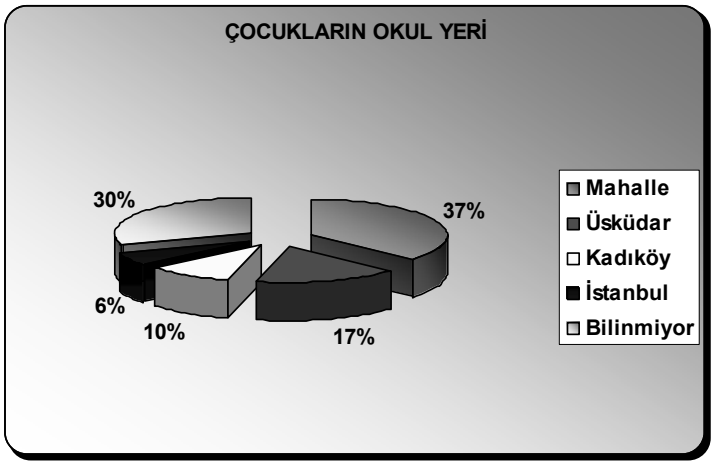
- *Ünalan Mahallesi:* Özel Bilfen Koleji, Necmiye Güniz İlköğretim Okulu, Yıldırım Beyazıt İlköğretim Okulu, Yılmaz Soyak İlköğretim Okulu, Şeyh Şamil Lisesi
- *Esatpaşa Mahallesi:* Sosyal Meskenler İlköğretim Okulu, Ali Nihat Tarlan İlköğretim Okulu, İ.M.K.B. İlköğretim Okulu, Mehmet Rauf Lisesi, Esatpaşa İmam Hatip Lisesi
- *Örnek Mahallesi:* Örnek İlköğretim Okulu, Bekir Esenler İlköğretim Okulu, Ali Fuat Cebesoy İlköğretim Okulu, Örnek Lisesi

Konut - Okul İlişkisi: Yapılan anketlerle çocukların okul yerleri incelenmiştir. Buna göre çocukların %37'si mahallede okurken, %17'si Üsküdar merkezde okumaktadır. Çocukların %6'sının okulu İstanbul'daki diğer ilçelerde, %10'u Kadıköy'de eğitim görmektedir (Bkz. Tablo 4.45).

Tablo 4.45: Çocukların Okula Gittikleri Yerler

ÇOCUKLARIN OKULA GİTTİKLERİ YERLER	KİŞİ	%
MAHALLE	53	37
ÜSKÜDAR	25	17
KADIKÖY	15	10
İSTANBUL	8	6
BİLİNMİYOR	44	30

Şekil 4.26: Çocukların Okula Gittikleri Yerler



Sağlık Tesisleri Alanı: Bölgede toplam bir adet Örnek Mahallesi'nde, bir adet Esatpaşa Mahallesi'nde ve iki adet Ünalan Mahallesi'nde olmak üzere toplam dört

adet sağlık ocağı bulunmaktadır. Sağlık tesisleri kapasite, ölçek, sayı ve konum itibariyle nüfusun ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktadır. Bu yönde bölgede sağlık donatısı eksikliği ciddi bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Sağlık tesislerinin kapladığı hesaplanan alan 12050 m^2'dir. Mahallelere göre sağlık tesisleri aşağıda belirtilmektedir:

- *Ünalan Mahallesi:* Ünalan Sağlık Ocağı, Soyak Sağlık Ocağı
- *Esatpaşa Mahallesi:* Sağlık Ocağı
- *Örnek Mahallesi:* Ana Çocuk Sağlığı Sağlık Ocağı

Kültürel Tesis Alanı: Çalışma alanında yalnızca Ünalan Mahallesi'nde bulunan bir adet kültür merkezi bulunmaktadır. Kültür merkezinin toplam kapladığı hesaplanan alan 7991 m²'dir. Kültürel tesis alanının toplam nüfusa göre oldukça yetersiz olduğu görülmektedir.

Yeşil Alanlar ve Spor Tesisleri: Çalışma alanında yeşil alan bakımından yetersizlik olmasına karşın İstanbul ölçeği ile kıyaslandığında bir çok yerleşmeye göre iyi bir konumda olduğu görülür. Planlama alanında yeşil alanın en yetersiz görüldüğü bölge Ünalan Mahallesi'dir. Bu bölgede yoğun, çok katlı ve bitişik nizam yapılaşmayla birlikte yeşil alanın yetersizliği ciddi bir problem olarak ortaya çıkmaktadır.

Islah İmar Planları ile ayrılan yeşil alanlar ile İSKİ'ye ait alanlar kaçak yapılaşmalar sonucunda dolmuş ve konut alanlarına dönüşmüştür. Alanın güneybatısında yer alan ve Islah İmar Planı ile semt parkı olarak ayrılan alanın bir kısmı tadilat planları ile konut alanlarına dönüştürülmüş ve Ünalan Mahallesi için potansiyel yeşil alan gittikçe yok edilmiştir.

Bölgede Karayolları Kamulaştırma Alanı ile Dere Koruma Kuşakları zorunlu olarak korunmuş ve bu alanlar bölgenin yeşil aksını oluşturmuştur.

Park olarak ayrılmış alanların önemli bir bölümü tanımsız ve bakımsız durumdadır. Spor alanları, yeşil alanların yetersizliğine paralel olarak nüfusa cevap verememektedir. Yerleşmenin farklı semtlerinden yaşayanların spor sahası talepleri bulunmaktadır. Yeşil alanların kapladığı hesaplanan alanlar toplamı 117262 m², spor alanlarının kapladığı alanlar toplamı 22723 m²'dir.

İdari Tesis: Çalışma alanında muhtarlıklar dışında bir polis karakolu ile İstanbul geneline hizmet eden DMO, TCK, PTT ve AKTAŞ'a ait tesisler alandaki idari tesisleri oluşturmaktadır. Alandaki hesaplanan toplam idari tesis alanı 213316m²'dir.

Dini Tesis: Çalışma alanında toplam 16 adet cami bulunmaktadır. Alandaki hesaplanan toplam dini tesis alanı 30080 m²'dir. Bunların mahallelere göre dağılımları aşağıda verilmiştir:

- *Ünalan Mahallesi:* Tepeüstü Camii, Ünalan Sandıklar Camii, Ünalan Camii, Kuba Camii, Ünalan Merkez Camii, Abdurrahman Soyak Camii,
- *Esatpaşa Mahallesi:* Sosyal Meskenler Hacılar Camii, Esatpaşa Merkez Camii, Yunus Emre Camii, Türkistan Camii,
- *Örnek Mahallesi:* Örnek Merkez Camii, Park Camii, Mimar Sinan Camii, Libade Camii, Mevlana Camii, Mezun Camii.

4.2.5.4. Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları

İçme Suyu ve Atıksu: İstanbul' da 1994 yılına kadar Büyükçekmece, Kağıthane ve Ömerli Orhaniye Tasfiye Tesisleri bulunmakta iken, 1994 sonrasında yapılan Ömerli-Muradiye ve İkitelli Fatih Sultan Mehmet Han içme suyu tasfiye tesisleri ilave edilmiştir. İlave ve yenileme çalışmaları sunucunda, toplam su arıtma kapasitesi, 1490.000 m^3/gün ilave ile 2.568.000 m^3/güne ulaşmıştır. Çalışma alanı içerisinde kalan Elmalı İçmesuyu Tasfiye Tesisi de bu süreçte yenilenmiş ve günde 50.000 m^3 su arıtır duruma getirilmiştir. Çalışma alanı bütününe yakınında içme suyu kullanımı şebekeden sağlanmaktadır.

Elektrik: İstanbul elektrik sistemi ulusal elektrik sisteminin bir parçasıdır. Kent halen 380 kw üzerinden bir, 154 kw üzerinden 12 ve 154/ 380 kw üzerinden 3 ayrı merkezden olmak üzere toplam 16 merkezden beslenmektedir. İstanbul' a ulaşan enerji, Anadolu Yakasında Tepeören Trafo Merkezine, buradan Ümraniye Trafo Merkezine ve ardından abonelere dağıtılmaktadır. Planlama alanında trafo alanı bulunmamakta ve alan Ümraniye trafo merkezinden beslenmektedir.

Telekomünikasyon: Çalışma alanında Örnek Mahallesi'nde bir abonelik merkezi, Esatpaşa Mahallesi'nde Türk Telekom Müdürlüğü ve Ünalan Mahallesinde de bir PTT merkezi yer almaktadır. Bu merkezlerin kapasiteleri ve abone sayıları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

4.2.6. Çevresel Fiziksel Durum

Çalışma alanında yapılan çalışmalarının CBS kullanılarak değerlendirilmesiyle alandaki bina fonksiyonları katlara göre tespit edilmiştir. Tablo 4.46'de zemin kat fonksiyon dağılımı görülmektedir. Buna göre zemin katlarda % 44 oranında konut fonksiyonu yer almaktadır. Çalışma alanında sadece ticaret fonksiyonu barındıran alanlar % 0,29'luk oran ile oldukça düşüktür. Alan içerisinde özellikle ana akslar boyunca zemin kat kullanımı ticaret üst kat kullanımları ise konut olarak gelişmiştir (Bkz. Ekler).

Tablo 4.46: Zemin Katlarda Fonksiyon Dağılımı*

FONKSİYON	BİNA ADEDİ	%
BOŞ ALAN	124	8,47
DEPO	4	0,17
LİSE	7	0,86
İLKÖĞRETİM	10	1,7
HİZMET	12	1,84
İNŞAAT	4	0,91
KONUT	433	44,01
KONUT + KÜÇÜK SANAYİ	13	0,38
K. SANAYİ	3	0,12
PARK	29	3,27
PAZAR	2	0,18
SAĞLIK	6	0,32
KÜLTÜR TESİSİ	2	0,32
SPOR	6	0,8
TİCARET + HİZMET	4	0,23
TRAFO	3	0,12
TİCARET	8	0,29
TİCARET + KONUT	198	9,02
YEŞİL ALAN	2	0,19
YURT	3	0,17
İBADET ALANI	18	0,84
İDARİ TESİS	11	5,89

* Hazırlanan haritalar üzerinden sorgulama yapılarak çıkarılmıştır.

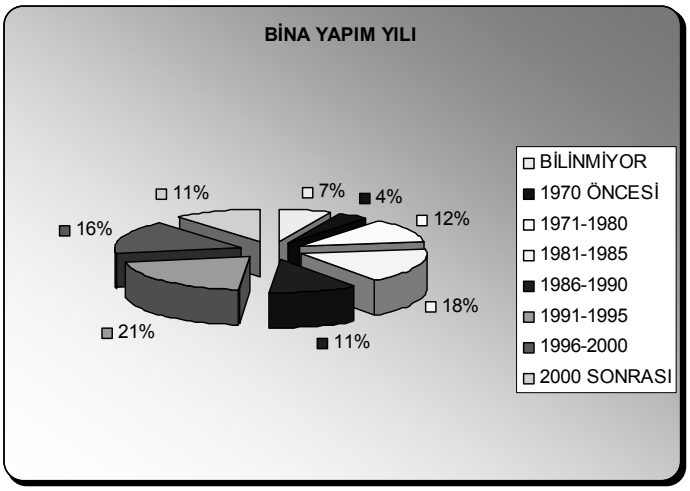
Yapılan hane halkı anketlerine göre Bina Yapım Yılı, Konut Sahipliliği, Konut Türü, Konutun Alanına ilişkin sonuçlara ulaşılmıştır.

Bina Yapım Yılı: Bölgede yapılan hane halkı anket sonuçlarına göre, bina yapım yılları özellikle 1980-1995 yılları arasında yoğunlaşmaktadır. 2000 sonrası yapılan binaların oranı %11'lik bir değerdedir. Planlama alanında tarihi nitelik taşıyan yapı bulunmamakta ve 1970 öncesi yapılan binalar ise yapım yılı pastasında %4'lük bir dilim almaktadır. Bu yapılar da 1960'lı yıllarda yapılmış binalardır. Alanda 1998 tarihli ıslah imar planı onanmadan önce yoğun bir yapılaşma hareketi görünmektedir. Yine planın ardından da bu yapılaşma kısa bir süre daha paralel hızda devam etmiş ancak 2000 sonrasında kısmen yavaşlamıştır (Bkz. Tablo 4.47).

Tablo 4.47: Bina Yapım Yılı

BİNA YAPIM YILI	BİNA ADEDİ	%
1970 ÖNCESİ	270	4
1971-1980	808	12
1981-1985	1212	18
1986-1990	742	11
1991-1995	1415	21
1996-2000	1078	16
2000 SONRASI	742	11
BİLİNMİYOR	471	7
TOPLAM	6744	100

Şekil 4.27: Bina Yapım Yılı

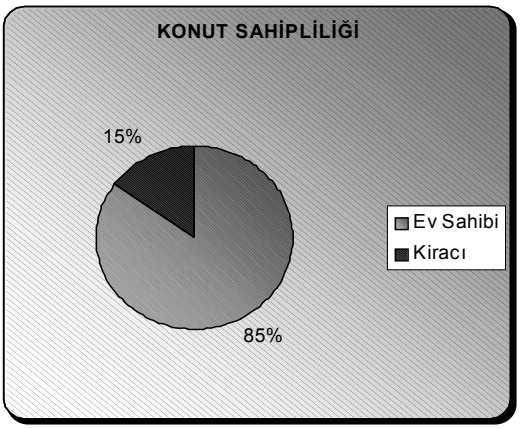


Konut Sahipliliği: Alanda yaşayan hanelerin %85'i ev sahibi, %15'i kiracıdır (Bkz. Tablo 4.48) Konut edinme amacıyla gerçekleşen yapılaşma ile ev sahipliği oranının yüksek çıktığı görülmektedir.

Tablo 4.48: Konut Sahipliliği

SAHİPLİLİK	HANE ADEDİ	%
EV SAHİBİ	5728	85
KİRACI	1010	15
TOPLAM	6744	100

Şekil 4.28: Konut Sahipliliği

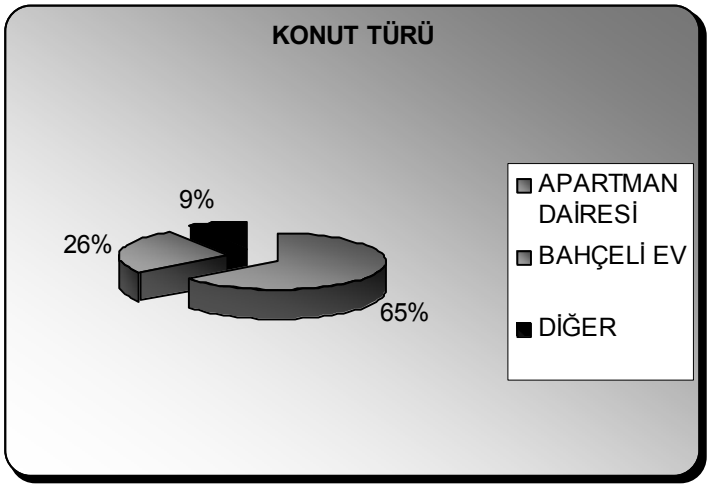


Konut Türü: Alanda yaşayan hanelerin %26'sı bahçeli evde ikamet ederken, %65'i apartman dairesinde ikamet etmektedir. Sitede ikamet edenlerin oranı ise %9'dur (Bkz. Tablo 4.49).

Tablo 4.49: Konut Türü

SAHİPLİLİK	HANE ADEDİ	%
APT. DAİRESİ	4380	65
BAHÇELİ EV	1752	26
DİĞER	606	9
TOPLAM	6744	100

Şekil 4.29: Konut Türü

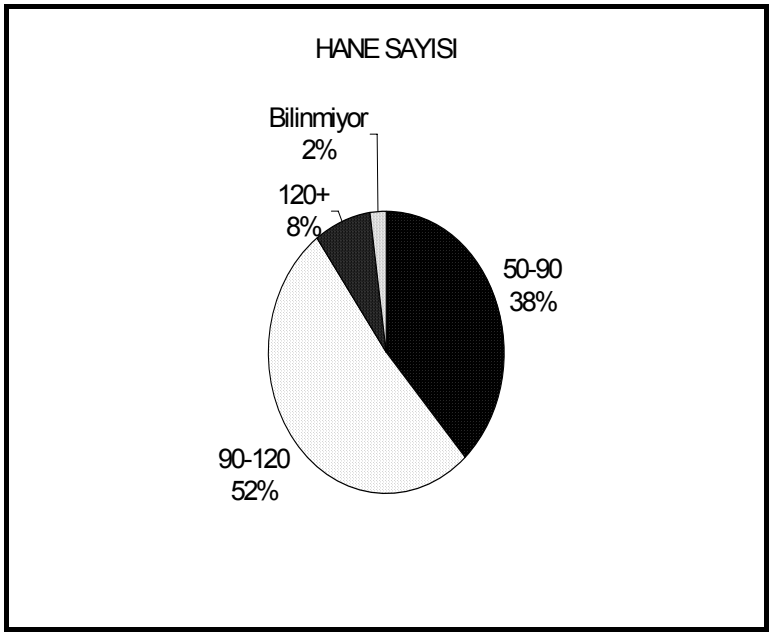


Konutun Alanı: Alanda yaşayan hanelerin konut büyüklükleri incelendiğinde 120 m² üstünde olan konut oranı %8'dir. %52 oranında 90-120 m², %38 oranında 50-90 m² büyüklüğünde konutlar alanda yer almaktadır (Bkz. Tablo 4.50).

Tablo 4.50: Konutun Alanı

ALAN	HANE ADEDİ	%
50-90	2560	38
90-120	3504	52
120+	549	8
BİLİNMİYOR	125	2
TOPLAM	6744	100

Şekil 4.30: Konutun Alanı



Çalışma alanında yapılan bina tespit çalışmalarında, alanın fiziksel durumunun değerlendirilmesi amacıyla bina cinsleri, bina yapı durumu, bina kat adetleri ve filiz durumu değerlendirilmiştir.

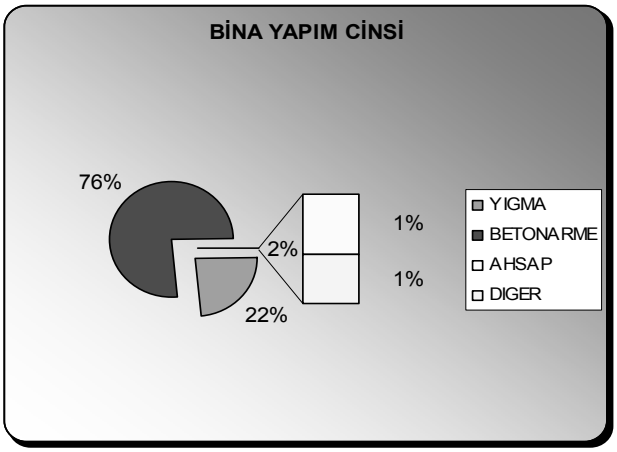
4.2.6.1. Bina Yapım Cinsi Analizi

Çalışma alanında bina yapım cinsleri incelendiğinde % 76'lık değer ile betonarme binaların hakimiyeti görülmektedir. Yığma binalar % 22'lik pay ile ikinci sırada yer almaktadır (Bkz. Ekler).

Tablo 4.51: Bina Yapım Cinsi

YAPIM CİNSİ	BİNA ADEDİ	%
YIGMA	1565	22
BETONARME	5164	76
AHSAP	5	1
DIGER	4	1

Şekil 4.31: Bina Yapım Cinsi



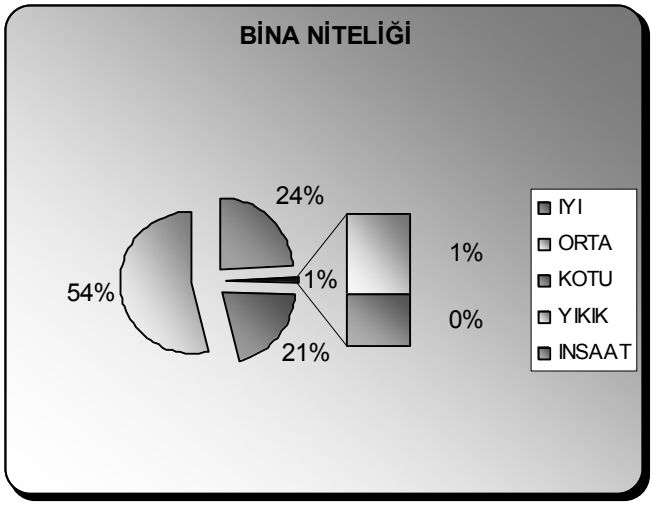
4.2.6.2. Bina Durumu Analizi

Çalışma alanındaki binaların yapı durumları incelendiğinde, orta nitelikteki bina kategorisine giren yapıların % 53 ile en büyük payı aldığı görülmektedir. Kötü nitelikli bina kategorisine uygun görülmüş olan yapılar % 24'lük bir paya sahip durumdadır. Bunu % 21'lik oran ile iyi nitelikli yapılar takip etmektedir (Bkz. Ekler ve Tablo 4.52).

Tablo 4.52: Bina Durumu

YAPI DURUMU	BİNA ADEDİ	%
IYI	1392	21
ORTA	3631	53
KOTU	1631	24
YIKIK	51	1
INSAAT	33	1

Şekil 4.32: Bina Durumu



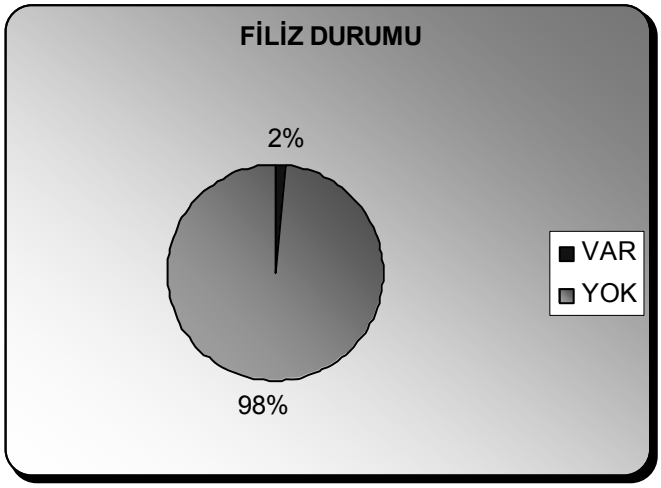
4.2.6.3. Filiz Durumu Analizi

Çalışma alanındaki binaların %98'inde yapı, yapım aşamasını tamamlamıştır. Çalışma alanındaki tüm binaların %2'si filiz bırakan binalardan oluşmaktadır (Bkz. Ekler ve Tablo 4.53).

Tablo 4.53: Filiz Durumu

FİLİZ	BİNA ADEDİ	%
VAR	104	2
YOK	6634	98

Şekil 4.33: Filiz Durumu



4.2.6.4. Kat Adetleri Analizi

Çalışma alanı bina kat yükseklikleri incelendiğinde en yüksek oranın % 31 ile 1 katlı binalara ait olduğu görülmektedir. 2 katlı binalar tüm binaların % 17'sini, 3 katlı binalar % 18'ini, 4 katlılar ise % 13'ünü oluşturmaktadır. Çalışma alanında çekme kat oranı % 11'dir. Çoğu kaçak olan bu katların % 11'lik oranı aynı zamanda yerleşmede yapılaşma şartlarına uyumsuzluğu da ortaya koymaktadır (Bkz. Ekler ve Tablo 4.54).

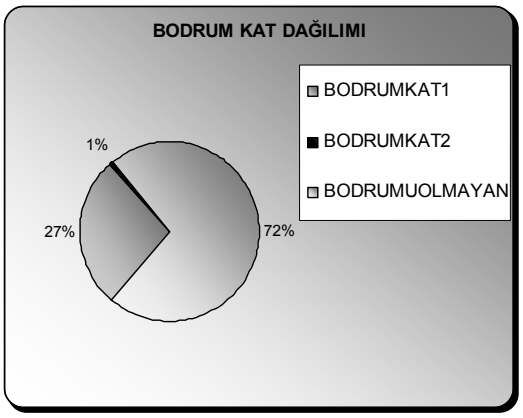
Tablo 4.54: Kat Adetleri

KAT ADETLERİ	BİNA ADEDİ	%
1 KATLI	2333	31
2 KATLI	1267	17
3 KATLI	1365	18
4 KATLI	1013	13
5 KATLI	524	7
6 KATLI	101	0,5
7 KATLI	11	0,05
8 KATLI	28	0,05
9 KATLI	40	0,2
10 KATLI	56	0,2
ÇEKME_ÇATI KATLI	828	11

Tablo 4.55: Bodrum Kat Durumu

BODRUM KAT DURUMU	ADET	%
BODRUMKAT1	1827	27
BODRUMKAT2	58	1
BODRUMUOLMAYAN	4853	72

Şekil 4.34: Bodrum Kat Durumu



4.2.7. Mülkiyet Yapısı

Çalışma alanında bulunan Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri, gecekondu önleme bölgesi olması nedeni ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, süreç içerisinde tapuların verilmesi ile bugün itibariyle yaklaşık %75'i özel mülkiyete dönüşmüştür.

Çalışma alanında arazi sahipliliği kamu ve şahıs mülkiyeti olarak iki kısma ayrılabilir. Kamu mülkiyetinde; devlet, yerel yönetimler ve vakıf mülkiyetleri yer almaktadır. Şahıs parselleri ise tek malikli, 2-9 malikli, 10 ve üzeri malikli olarak ayrılmıştır. Bunun yanında hisseli kamu ve şahıs parselleri ile İl Özel İdaresi parselleri de bulunmaktadır.

4.2.8. Ulaşım

Çalışma alanı kuzey, güney ve batı yönlerinde, İstanbul Metropolü için önemli olan otoyollar ile çevrelenmiştir. Bölgenin ana ulaşımı çalışma alanının güneyinden geçen ve Göztepe Kavşağı ile bağlanan E-5 Karayolu ile sağlanmaktadır. TEM Otoyolu çalışma alanının kuzeyinden transit olarak geçmekte ve Ünalan Mahallesi'nin küçük bir kısmı TEM Otoyolu'nun kuzeyinde kalmaktadır.

Alan, E-5 Çevre Yolu ile Boğaziçi Köprüsü'ne ve kent merkezlerine bağlanmaktadır. Ayrıca konumu itibariyle çevrelendiği otoyollar sonucunda şehirler arası ulaşım ağı içinde de yer almaktadır.

Alanı kuzey ve güney yönünde ikiye ayıran ve ortadan geçen Libadiye Caddesi, yerleşimi beslemekte ve Çamlıca ile E-5 Karayolu arasındaki bağlantıyı da sağlamaktadır. Libadiye Caddesi ~30m genişliği, toplayıcı özelliği ve otoyollara bağlantıyı sağlaması ile çalışma alanının I. Derece Ana Ulaşım Aksıdır.

Libadiye Caddesi'nin doğusunda kalan Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nin ulaşımını sağlayan ve kendi içinde ring yapan Fevzipaşa, Ziyapaşa ve Salik Omurtak Caddeleri ile bu caddeleri Libadiye Caddesi'ne bağlayıp besleyen 35. Cadde alanın ikinci derece ulaşım aksını oluşturmaktadır. Ancak 35. Cadde bu bağlantı ve besleyici özelliği ile Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri için en önemli ana ulaşım aksı özelliği taşımaktadır. Ayrıca 35. Cadde, alanı doğuda Ümraniye İlçesi ile bağlamaktadır. Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'ndeki caddeler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılan planlara göre düzenlenmiştir.

Libadiye Caddesi'nin batısında kalan Ünalan Mahallelesi'nde yoğun yapılaşmaya karşın yol genişlikleri yetersiz ve yollar düzensizdir. Yapılaşma yolları şekillendirmiştir. Baraj Yolu ve Ayazma Caddesi bölgenin önemli ana ulaşım aksları olup, güneyde toplayıcı ve besleyici yol olan Ünalan Caddesi'ne bağlanmaktır. Ünalan Caddesi de Göztepe Kavşağı'ndan Libadiye Caddesi'ne bağlanmaktadır. Ayrıca, bölgenin TEM Otoyolu'nun kuzeyinde kalan alanında ulaşım Çamlıca Caddesi ile sağlanmaktadır.

Çalışma alanının bütününe bakıldığında çıkan sonuçta; Ünalan Caddesi ve 35. Cadde alanın doğu-batı yönünde ulaşımını sağlayan ana ulaşım aksları ile bu yollara bağlanan ve kentin diğer parçalarına ulaşımı sağlayan Libadiye Caddesi de alanın kuzey-güney yönünde ulaşımını sağlayan birinci dereceden ana ulaşım aksıdır.

Karayolu ile ulaşım sisteminin yanında bugün İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen Marmaray Raylı Sistem Projesi kapsamında Üsküdar merkezden Kartal yönüne giden Anadoluray'ın çalışma alanında biri Ünalan Mahallesi'nin güney sınırında E-5 Karayolu üzerinde, biri de Örnek Mahallesi'nin güney kısmında E-5 Karayolu üzerinde olmak üzere iki metro durağı projesi ve yine Ünalan Mahallesi'nin güney kısmında bir transfer merkezi projesi bulunmaktadır. Bu da planlama alanının gelecekte metropol içindeki konumunu önemli ölçüde etkileyecek ve alan bu açıdan bugün önemli bir potansiyel özelliği taşımaktadır (Bkz. Ekler).

Ulaşım Kademelenmesi: Kent içi karayolu ulaşım sistemi; Sürat Yolları, I. Derece Yollar, II. Derece Yollar, III. Derece Yollar şeklinde kademelendirilebilir. Yol kademelenme çalışmasında arazi tespitleri sonucu şerit sayıları ve toplayıcılık-dağıtıcılık özellikleri dikkate alınarak yollar kademelenmiştir. Bu kapsamda;

- *Sürat Yolları:* Bölgeler arası gidiş gelişlerin yapıldığı T.C.K. Genel Müdürlüğü'nün bakım ve onarımından sorumlu olduğu yollardır.
- *I. Derece Yollar:* Kent karayolu şebekesinin büyük bir bölümünü oluşturan ve bölgeler arası yolculukların yapıldığı sistemi oluşturmaktadır. Ana arter olarak adlandırılan bu şebeke İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bakım ve sorumluluğunda olan yollardır.

- *II. Derece Yollar:* Konut dokusunu bölgesel toplayıcı yollara bağlayan lokal toplayıcılık vazifesini ifa eden, ilçe belediyelerince yapım ve onarım sorumluluğunda olan yollardır.
- *III. Derece Yollar:* Konut dokusu içerisinde genel şebekeye fazla etkisi olmayan ilçe belediyeleri sorumluluğundaki tali yollardır.

Bu bilgiler ışığında çalışma alanındaki yolların kademelenmesi; E-5, TEM Bağlantı Yolu ile Boğaziçi Köprü Bağlantısı Otoyolu, Libadiye Caddesi I. Derece Yol, 35. Cadde ve Ünalan Caddesi II. Derece Yol, Fevzipaşa, Ziyapaşa ve Salik Omurtak Caddeleri ile Baraj yolu ve Ayazma Caddesi III. Derece kent içi ulaşım aksları olarak gruplanabilir.

Yaya Erişebilirliği ve İmaj Öğeleri: Çalışma alanına genel olarak bakıldığında yaya ulaşılabilirliğinin düşük olduğu görülür. Bunun nedenleri ise;

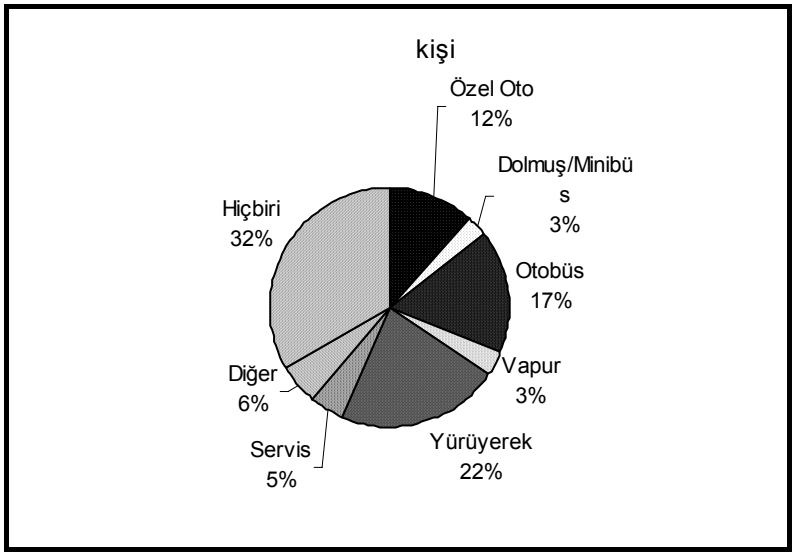
- Yer yer eğimin artması
- Kaldırımların yetersiz ve kalitesiz olması
- Otopark yetersizliğinden dolayı taşıtların kaldırımlara park etmesi
- Satış birimi, büfe ve diğer ticari faaliyetlerin kaldırımları işgal etmesi ve yaya hareketlerini kısıtlaması
- Yaya ve taşıt trafiği ayrımının yeterli seviyede olmaması
- Yaya erişilebilirliğini sağlayan düzenlemelerin yapılmaması
- Özürlüler, yaşlılar, hamileler, yük taşıyanlar, çocuklar, kilolu kişiler ve kronik hastalığı olan hareket kısıtlılığına sahip kişilere yönelik düzenlemelerin yapılmamış olması
- Yoğun yapılaşmanın yaya alanlarına olan baskısıdır.

Bölgede yapılan hane halkı anket verilerine göre nüfusun işyeri ve okula erişmede; %12'si özel araç, %22'si yürüyerek, %17'si otobüs, %3'ü dolmuş/minibüs, %3'ü vapur, %5'i servis araçlarını ve %6'sı da değişik yolları kullanmaktadır (Bkz. Tablo 4.56).

Tablo 4.56: Nüfusun İşyeri/Okula Gidişte Kullandığı Araç Türü

ARAÇ TÜRÜ	KİŞİ	%
ÖZEL OTO	28	12
DOLMUŞ / MİNİBÜS	7	3
OTOBÜS	40	17
VAPUR	8	3
YÜRÜYEREK	53	22
SERVİS	11	5
DİĞER	14	6
HİÇBİRİ	80	32

Şekil 4.35: Nüfusun İşyeri/Okula Gidişte Kullandığı Araç Türü



Çalışma alanında ana yaya arteri bulunmamakta ve araç yolları boyunca yer yer kesintiye uğrasa da sadece kaldırımlar yaya yolu olarak görülmektedir. Alanda yaya hareketini düzenleyecek ve yönlendirecek toplanma, dağılma ve dinlenme alanı olarak odak noktaları ve yaya aksları bulunmamaktadır. Ancak, bir araç kavşağı olarak Göztepe Kavşağı, Ünalan Parkı ve Soyak Sitesi'nde bulunan Migros ve bir bowling salonu kısmen odak noktası özelliği göstermektedir. Bunun yanında metro projesi de ileriye dönük potansiyel bir odak noktası ve Kurbağalı Dere, Ayvacık Deresi, Karga Deresi ve koruma alanları potansiyel bir odak noktası özelliği taşımaktadır.

Bölgede DMO, TCK, Soyak Sitesi ve Tahralı Sitesi, Koç Holding ve helikopter pisti ile önemli ulaşım projeleri bölgenin imaj öğelerini oluşturmaktadır.

Bölgede otopark olarak ayrılmış alan bulunmamaktadır.

Ulaşım Sorunları: Ünalan, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri'nde ulaşım sorunları şu şekilde sıralanabilir:

- Belirgin bir ulaşım kademelenmesinin olmaması
- Ana yolların devamlılığının olmaması ve bu yolların gittikçe genişliğini kaybetmesi
- Yaya - taşıt trafiğinin yeterince ayrılmaması
- Taşıtların yol kenarlarına park etmesi
- Taşıt yollarının kalitesiz olması ve yollardaki arızaların kazalara sebebiyet vermesi
- Yolların drenaj yetersizliği ve yağmurlu havalarda su birikmesi
- Kavşak düzenlemesi ve sinyalizasyonun yeterli seviyede olmaması
- Çalışma alanındaki eğimin yer yer yüksek olması
- Yaya erişilebilirliğinin yetersiz olması
- Otopark alanlarının yetersizliği
- Yoğun yapılaşma ve bunun ulaşım akslarına baskısı

4.3. Sentez

Araştırma çalışması sonucunda bütün alan çalışması verileri, nüfus verileri, sosyo-ekonomik veriler, kamu kurum görüşleri ile doğal ve yapay eşikler kullanılarak sentez çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda:

Doğal eşik analizinde;

- Dereler ve taşkın alanları
- Eğimli alanlar
- Ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlar ve önlem alınarak yerleşilebilir alanlar
- Kuzeye bakan alanlar
- Vadiler belirlenmiştir.

Yapay eşik analizinde;

- Büyük alan kullanımlı mevcut donatı alanları
- Karayolları Kamulaştırma Alanı
- Büyük alan kullanımlı iş merkezleri ve helikopter pisti
- Önemli ulaşım aksları (E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu)
- İlçe sınırı belirlenmiştir.

Sentez çalışmasında doğal ve yapay eşik analizi paftaları çakıştırılarak yerleşilemez ve önlem alınarak yerleşilebilir alanlar tespit edilmiştir. Bina bazlı zemin kat arazi kullanımı, mevcut donatı alanları, hisseli parseller ve kamu parselleri ve ruhsatlı alanlar bu pafta üzerinde gösterilmiştir. Çalışma alanının genel özellikleri ve potansiyelleri ile mevcut genel sorunları tespit edilmiştir.

Genel Özellikler: İstanbul Metropoliten Alanının Doğu Yakasında ve Üsküdar İlçesi'nin sınırları içinde yer alan çalışma alanı, Örnek, Esatpaşa ve Ünalan Mahallerini kapsamakta, Libadiye ve çevresini de içine alan 356 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.

Bölgenin güneyinde metropolün önemli ulaşım aksı olan E-5 Karayolu ve Kadıköy İlçesi, kuzeyinde ve batısında TEM Otoyolu Bağlantısı, doğusunda ise Ümraniye İlçesi yer almaktadır. Alanı ikiye ayıran ve ortadan geçen Libadiye Caddesi, yerleşimi beslemekte ve Çamlıca ile E-5 Karayolu arasındaki bağlantıyı da sağlamaktadır. Alan, E-5 Karayolu ile Boğaziçi Köprüsü'ne ve kent merkezlerine bağlanmaktadır. Ayrıca konumu itibariyle çevrelendiği otoyollar sonucunda şehirler arası ulaşım ağı içinde de yer almaktadır.

Çalışma alanının sınırlarını güney, kuzey ve doğu yönlerinde vadiler, batıda yüksek eğim oluşturmaktadır. Bölgenin sınırını belirleyen yapay eşiklerinden sürat yolları (E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu) kuzey ve güneyde vadi tabanlarından geçmektedir. Ana ulaşım aksı olan Libadiye Caddesi kuzey-güney yönünde sırtlardan tepeye doğru uzanmaktadır.

Bölgede eğim güney yönünde düşmekte, alanın bütününe yakını 0-50 m yüksekliğe ve %0-%20 eğim üzerine oturmaktadır. Arazi güneye doğru uzanan sırtlardan oluşmaktadır. Dolayısıyla alanın önemli bir kısmı topoğrafya açısından yerleşime uygundur.

Esatpaşa Mahallesi'nde dereye bakan ve denizden 60 m yükseklikte bir manzara noktası bulunmaktadır. Ayrıca Ünalan Mahallesinde de kuzeybatı kısmında güneye bakan ve denizden 80 m yükseklikte iki bakı noktası bulunmaktadır. Ancak manzara noktaları yapılaşmaya maruz kalmıştır. Yapılaşma vadi tabanlarında da görülmektedir.

Keşişleme ve Lodos bölgeyi etkileyen iki rüzgardır.

Çalışma alanı yerleşmeye uygunluk açısından 3 ayrı bölgeye ayrılmıştır. Yerleşmeye uygun alanlar dışında yüksek eğim (%36'dan fazla) ve dolgu alanlarında "önlem alınarak yapılaşmaya izin verilmesi" koşulu getirilirken, vadi tabanlarındaki alüvyonlar "ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

1927-2000 döneminde İstanbul İlinin nüfusu sürekli artış göstermiştir. 1927 yılında İstanbul, ülke nüfusu içinde % 5,9'luk paya sahipken 2000 yılında %14,8'lik bir paya sahiptir. Üsküdar İlçesi, il nüfusunun % 4.94'lük kısmı ile 6. sırada yer almaktadır. Üsküdar'ın nüfusu, 1970 yılından bu yana geçen 30 yıllık sürede yaklaşık 3 kat artmıştır.

Çalışma alanının nüfus artış hızı çok yüksek çıkmaktadır. 1997 yılında nüfus 68912 iken 2006 yılında nüfus 108515'e çıkmıştır.

Çalışma alanı içerisinde nüfus yapısı incelenmesinde, cinsiyet dağılımı İstanbul ili değerlerine yakın değerler taşımaktadır. Erkek nüfus oranı %53, kadın nüfus oranı %47'dir. Hanehalkı büyüklüğü Türkiye'nin 4,50; İstanbul'un 3,85; Üsküdar'ın 3,61'dır. Çalışma alanı ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,50'dir.

İstanbul geneli brüt nüfus yoğunluğu 89 ki/ha'dır. Çalışma alanında güncel nüfus verilerine göre yaklaşık 304 ki/ha brüt yoğunluk hesaplanmıştır.

Çalışma alanında nüfusun büyük bir bölümü (%32) Karadeniz Bölgesi'nden alana göç etmiştir. İkinci sırayı İç Anadolu'dan göç edenler almaktadır. Yerleşmeye geliş amacı, konut-arazi-arsa sahibi olmak olarak ortaya çıkmaktadır.

Çalışma alanında tespit edilen işgücü değerlerinin ortalamaları, İstanbul İli ve Türkiye değerleri ile karşılaştırıldığında bölgede potansiyel bir işgücü olmasına rağmen faal işgücünün az olduğu görülmektedir. Potansiyel iş gücü %69,00 iken, faal işgücü %31,00 çıkmaktadır. Meslek gruplarına bakıldığında serbest meslek sahipleri ve işçiler ilk sırada yer almaktadır. Faal iş gücünü büyük bir kısmını aynı

mahallede çalışanlar oluşturmakta ve ikinci sırayı ise Üsküdar ilçe genelinde çalışanlar oluşturmaktadır. Ticaret alanları yol aksıları boyunca lineer olarak gelişmiştir.

Çalışma alanı donatı açısından incelendiğinde; alanda toplam 10 ilköğretim, 3 düz lise ve 1 meslek lisesi ile 2 özel okul bulunmaktadır. Alanda toplam 4 sağlık ocağı ve 1 kültür merkezi bulunmaktadır. Alanda genel bakıldığında önemli ölçüde yeşil alanlar mevcuttur. Parklar ve düzenlenmemiş boş yeşil alanlar toplam 18 ha'lık bir alan kaplamaktadır.

Alanda 16 camii, 1 polis karakolu ve metropol ölçeğinde hizmet veren DSİ ve TCK tesisleri yer almaktadır.

Çalışma alanında toplam 6744 bina bulunmaktadır. Bunların 5049'u konut, 961'i konut + ticaret ve geriye kalan kısmını donatı alanları oluşturmaktadır.

Mevcut yapılaşmayı; %31'lik bir payla büyük çoğunluğunu 1 katlı yapılar oluşturmaktadır. İkinci sırada ise %18'lik payla 3 katlı yapılar gelmektedir. Yapılaşmanın %8'lik kısmı ise 5 ve 5+ katlı yapılar oluşturmaktadır. Bu yapıların %21'i iyi durumda ve %24'ü kötü durumdadır. Geriye kalan büyük kısmını orta durumdaki yapılar oluşturmaktadır.

Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahallelerini kapsayan çalışma alanı, gelişen Kozyatağı MİA aksı üzerinde bulunması ile metropol içindeki konumu, çevrelendiği ilçelerin gelişmişliği (Kadıköy ve Ümraniye), güçlü ulaşım bağlantıları (E-5, TEM Bağlantı Yolu, Boğaziçi Bağlantı Yolu, Üsküdar-Kartal Anadoluray Metro Projesi) ve doğal yapısı ile İstanbul Metropoliten Alanı içinde önemli bir potansiyel özelliği taşımaktadır.

Genel Sorunlar: Çalışma alanında yapılaşma, alan bütününde, gerek doğal yapı açısından gerekse sağlıklı bir çevre yapısı açısından önemli sorunlar doğurmaktadır.

Esatpaşa Mahallesi'nde dereye bakan ve denizden 60 m yükseklikte bir manzara noktası bulunmaktadır. Ayrıca Ünalan Mahallesi'nde de kuzeybatı kısmında güneye bakan ve denizden 80 m yükseklikte iki bakı noktası bulunmaktadır. Ancak manzara noktaları yapılaşmaya maruz kalmıştır. Yapılaşma vadi tabanları ve dere yataklarında da yoğun olarak görülmektedir.

Özellikle Esatpaşa Mahallesi'nde yoğun ve sık yapılaşmadan oluşan bir kentsel doku görülmektedir. Bu kentsel doku içinde başta yeşil alanlar olmak üzere donatı alanlarının yeterliliği açısından büyük problemler bulunmaktadır. Yoğun ve sık yapılaşma, donatı alanlarına yer bırakmamakta ve mevcut donatı alanlarına baskı yapmaktadır. Alanda donatı fonksiyonunun gelebileceği potansiyel alanlar bulunmamaktadır. Bu konuda mülkiyet durumu, yatayda ve dikeyde yoğun yapılaşma, nüfus, önceki plan uygulamaları ve ulaşım şeması bugün bir kısıt getirmektedir.

Bununla birlikte donatı durumu açısından çalışma alanı bütününe bakıldığında; mevcut donatı alanları, mevcut nüfusun ihtiyaçlarına cevap vermemektedir. Bu durumda alanın yüksek bir nüfus artış hızına sahip olduğu dikkate alındığında ileriye dönük ciddi donatı problemlerinin de ortaya çıkacağı görülür. Toplam donatı alanlarının alan içindeki payı bugün %10 oranındadır. Bu oran içine geniş alan kullanımlı DSİ ve TCK tesislerinin de olduğu, sadece bir alansal büyüklük hesabı olduğu ve alandaki yapılaşmanın düşeyde ve yataydaki yoğunluğu düşünüldüğünde donatı alanları açısından önemli bir sorun olduğu görülür. Hane halkı anket verilerine göre nüfus sağlık tesisi ihtiyacını çevre ilçelerden (başta Kadıköy ve Ümraniye) karşılamaktadır. Alansal ve etki yarı çapı açısından yeterli görünen eğitim alanları kapasite ve nitelik açısından nüfusa cevap verememektedir. Bu durumda servis araçları kullanılarak çevre yerleşmelerden faydalanılmaktadır.

Hızlı nüfus artışı ve önceki plan uygulamalarına bağlı olarak ortaya çıkan hızlı yapılaşma ileriye dönük olarak, altyapı ve ulaşım yetersizliği, donatı yetersizliği, doğal yapıya aykırı yapılaşma, sağlıksız ve düzensiz bir kent dokusu gibi bugünden ciddi problemler doğurmaktadır. Mevcut kentsel doku incelendiğinde; kötü ve orta nitelikli yapılar hakimdir. Yapılar arası mesafe, güneşlenme, hava ve ışık alma durumu açısından yetersizdir.

Alan önemli ulaşım aksları kesişiminde bulunmasına karşın kendi içinde ciddi ulaşım sorunları taşımaktadır. Alan bütününde sık bir ulaşım dokusu mevcuttur. Ulaşım şemasına bağlı olarak kentsel doku incelendiğinde küçük yapı adalarının hakim olduğu görülür. Ulaşım açısından alan içinde tanımlı bir kademelenme mevcut değildir. Yol genişlikleri ile kullanım yoğunluğu arasında ters bir durum bulunmaktadır. Sürekli değişken ve tanımsız yol genişlikleri hakimdir. Düzensiz ve kontrolsüz kavşaklar trafik akışında ciddi problemler doğurmaktadır. Çevre

yerleşmelerle bağlantı yollarının kademelenme açısından düşük kademede bulunmaktadır. Sürat yolları ile bağlantı noktaları tanımsızdır.

Çalışma alanına genel olarak bakıldığında yaya ulaşılabilirliğinin düşük olduğu görülür. Yaya ve taşıt trafiği ayırımı yeterli seviyede değildir. Yaya hareketini sağlayacak bir düzenleme yapılmamıştır. Ayrıca yaya hareketini yönlendirecek odak noktaları bulunmamakta ve bu yöneliş ticaret aksları ile kaldırım aksları aracılığıyla sağlanmaktadır. Oysa hane halkı anket verilerine göre nüfusun işyeri ve okula erişmede yürümeyi tercih etmektedir.

Çalışma alanında tanımlı bir otopark alanı bulunmamaktadır. Buda yol kenarlarının otopark olarak kullanılmasına ve buna paralel olarak özellikle ana arterlerde ciddi trafik yoğunluğuna neden olmaktadır.

Ticaret alanlarında bir kademelenme ve ayrışma bulunmamaktadır. Ticaret daha çok yol aksları boyunca, zemin katlarda lineer olarak gelişmiştir.

Büyük oranda genç nüfus olmasına karşın nüfusun %31'lik faal işgücüne karşın %69'luk bir potansiyel işgücü nüfusu bulunmaktadır. Bu durum ülke genelinde de yaşanan işsizlik probleminin çalışma alanına yansımasını göstermektedir. Alanda bu potansiyel işgücünü besleyebilecek ve istihdam edebilecek bir iş sahası gelişmemiştir.

Çalışma alanı kendi kimliğini oluşturabilecek odak noktaları ve imaj öğelerine sahip değildir. Tarihi bir yerleşme olmamasına paralel olarak alana bir imaj kazandıracak düzenlemeler gelişmemiştir.

Sahip olduğu genel özellikler ve mevcut genel sorunlar ile Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Alanı; metropol içinde geliştirilebilecek, bu gelişimi kendi içinde çeşitli düzenleme, planlama ve stratejik ilkelerle sağlayabilecek önemli bir potansiyel taşımaktadır.

4.3. Bölüm Sonucu

Bu bölümde çalışma alanı olan Üsküdar İlçesi Esatpaşa-Örnek-Ünalan Mahalleleri ile ilgili tüm fiziksel ve sosyal arazi çalışmalarının sonuçları açıklanmış ve değerlendirilmiştir.

Söz konusu alan İstanbul'un Anadolu Yakası'nın merkezi konumda, çoğunluğu topoğrafya ve jeolojik yapı açısından yerleşime uygun bir bölgedir.

Sosyo-ekonomik yapısına göre, çoğunluğu İstanbul dışından konut ve yer sahibi olmak amacıyla göçle gelmiş insanlar yaşamaktadır. Çoğunluğu alt/alt-orta gelir grubuna mensup halkın, yeterli altyapı ve donatı alanlarına sahip olmadığından ve yapılaşma yoğun olduğundan fiziksel çevre koşulları olumsuzdur. Ancak buna rağmen halk yapılan mülakatların sonuçlarına göre yaşadığı bölgeden memnun olduğunu belirtmektedir.

Alandaki mevcut binaların çoğunluğu 1-3 katlı yapılardır. Bu yapıların niteliği ve durumu, alan içinde yer yer kötü ve orta arasında değişmektedir.

Bölge İstanbul'un önemli ulaşım akslarıyla çevrelenmiş olduğu halde alan içindeki ulaşım şeması ve niteliği oldukça düşüktür. Ayrıca alanın ticari faaliyetleri, kent içindeki konumu ve çevre ulaşım bağlantıları değerlendirildiğinde küçük ölçekli perakende ticarete yönelik olduğundan yetersiz düzeydedir.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Kentsel dönüşümde Coğrafi Bilgi Sistemi yazılımlarının kullanımıyla ilgili hazırlanan bu çalışmada Coğrafi Bilgi Sistemleri genel anlamda tanımlanmıştır. CBS genel olarak, mekansal veri tabanı yönetimi için tasarlanmış yazılım ve donanım elemanlarının bir bütünü olarak tanımlanabilir. Veri tabanı ile kastedilen, birbiri ile ilişkili veri topluluğu olarak tanımlanır. Birbiri ile ilişkili veri, bir mahalledeki binalara, parsellere, adalara vb. ait veri olabilir. CBS'nin temel bileşenleri; veri, yazılım, donanım, kullanıcı, yöntemdir. Bu temel bileşenlerden veritabanı, sistem yaklaşımı çerçevesinde geliştirilen yaklaşımların bir parçasıdır.

CBS'lerin çıkış noktası, çok büyük miktarda ve karmaşık ilişkiler içeren verinin, bilgisayar desteğinde alışılagelmiş yöntemlerden çok daha etkin bir biçimde organizasyonu ve yönetimi olmuştur. Diğer bir anlatımla, bu tür verinin arşivlenmesi ve güncellenmesi ile aranan veriye erişilebilmesi, çeşitli analizlerin yapılması ve sonuçların istenen tarzda rapor edilebilmesi gibi temel işlemlerin geleneksel yollarla basit ve hızlı bir biçimde gerçekleştirilememesi, aynı verinin farklı kullanıcılarca kullanılabilir olmaması CBS'leri gerektirmiştir. Çünkü planlama sürecinde veriler ve onlardan çıkarılan bilgiler, sürekli güncellenmek ve yenilenmek durumundadır. Planlama süreci uzun soluklu bir süreç olduğundan bu sürecin herhangi bir aşamasında geri dönüşler, yeniden başlangıçlar, kullanıcı değişiklikleri oldukça doğal görülmektedir.

Şehir planlama alanında uygulanabilir ve etkin bir plan üretilebilmesi için veri kaynağı olarak planlanacak alana ilişkin doğru, güvenilir ve güncel bilgiye ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak, klasik yöntemlerle elde edilen bilgiler ve üretilen haritalar; hızlı ve sürekli değişen dünyada plancının bu ihtiyacının karşılanmasında yetersiz kalmakta, uzun bir süreç ve yüksek maliyet gerektirmektedir.

Coğrafi bilgi sistemi teknolojilerinin kullanımı şehir planlama alanında planlanacak alana ilişkin gerekli mekansal ve mekansal olmayan bilgilerin elde edilerek harita üretilmesinde büyük kolaylıklar sağlamaktadır. Planlama sürecinin analiz aşamasında, arazi bilgilerinin elde edilmesinde sınıflandırma çalışması, arazi

hakkında bilgi elde etme ve tematik harita oluşturulmasında en etkin yöntemlerden birisidir.

Planlama dinamizme sahip bir bilim dalıdır. Bilgi teknolojilerinde her geçen gün ufukları genişleten yenilikler planlamada bilgi teknolojilerinin kullanımını kaçınılmaz hale getirmiştir. **(Çelik ve diğ., 2004)**

CBS'lerin kullanışlığı büyük ölçüde analiz gücünden kaynaklanmaktadır. Geleneksel yöntemlerle çok uzun zaman alabilecek analizler çok daha basit ve hızlı bir biçimde yapılabilmektedir. Bu nedenle CBS'ler günümüzde plancıların vazgeçilmez araçlarından biri haline gelmiştir.

Mekansal verinin çok geniş bir kullanıcı yelpazesine sahip olması nedeniyle CBS'lerle yapılabilecek uygulama ve analizler neredeyse sınırsızdır. Bugün CBS'ler çok çeşitli alanlarda kullanılmakta ve her geçen gün yaygınlaşmaktadır. CBS'lerin yakın bir gelecekte bugünkünden çok daha geniş bir teknik kullanıcı kesiminin en önemli masaüstü araçlarından biri haline geleceğini söylemek çok iddialı bir tahmin olmayacaktır.

Sonuç olarak geleneksel yöntemlerle yapıldığında çok büyük maliyet ve zaman gerektiren bu tür planlama çalışmaları coğrafi bilgi sistemi teknolojilerini kullanarak çok kısa bir zaman diliminde ve daha az maliyetle gerçekleştirilebilir.

Bu teknolojilerin geliştirildiği ve kullanılmaya çalışıldığı ülkemizin en önemli sorunlarından biri de çarpık kentleşmedir. Yönetimin yeni yerleşim alanları açma ve yapılaşmayı denetimdeki acizlikleri, çarpık kentleşmenin temel nedenlerindendir. Çarpık kentleşmenin başlıca ortaya çıkış şekillerinden olan gecekondulaşma, çeşitli alt yapı ve buna bağlı sağlık sorunlarını beraberinde getirmekte, günümüzde görmek istediğimiz modern kent görüntüsünü tümüyle bozmaktadır. Bu nedenle özellikle büyük kentlerimizde Kentsel Dönüşüm Projeleri sıkça gündeme getirilmekte ve çeşitli projeler yürütülmektedir. Bu tez çalışmasında, kentin merkezinde yer alan ve yaygın olarak görülen kentsel sorunların yaşandığı bir alanın kentsel dönüşüm projesinin geliştirilmesinde katkılar sağlayabilecektir.

Planlama söyleminde bir süredir ön plana çıkan çeşitli kavramlar arasında dikkat çekici bir yer tutan kentsel dönüşüm, Türk modernleşmesinin belirli bir özelliği olan Batı'daki yeniliklerin yakından izlenerek bunların hemen ülkeye aktarılması yaklaşımına uygun olarak 80'lerden bu yana dünyada yaşanan süreçlerin planlama

alanında yol açtığı önemli anlayış değişikliklerine bağlı yeni kavramlar olarak hızla kullanıma geçmiş bulunmaktadır.

Kent merkezlerinin yaşadığı kentsel durgunluk, kentsel çöküş gibi süreçler kentlerin dış kesimlere doğru genişlemesine imkan vermektedir. Ancak konumu nedeniyle çok değerli olan merkez alanlarının niteliksiz yapılaşma ve sağlıksız sosyo-ekonomik çevreden kurtarılması gereği zaman içinde gelişmekte ve bu durumda da yeni arayışlara girilmektedir.

Dünya kentlerinde izlenen dönüşüme ilişkin gelişmeler, Türk yerel otoritelerine ıslah imar planları ile çözüm getirilemeyen gecekondu alanları için yeni bir model sunmaktadır. Ancak dönüşüm bir model olarak gerekli örgütsel ve finansal kurumları ile oluşturulmadığından ve gelişmiş ülke örneklerinin uygulama biçimleri ulusal ve yerel ölçekte hiç sorgulanmadığından bu projeler Türk planlama sistemine adeta eklenmiştir. Böylesi bir ele alış, kavramsal içeriği boşaltılmış, eleştirel sorgulamalardan yalıtılmış, tamamıyla uygulamaya yönelik örgütlenme modelleri ile işleyen, bu nedenle olası sonuçları göz ardı edilmiş bir mekansal dönüşüm biçimi ile sonlanmaktadır.

Uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde getirilen dönüşümün fiziksel mekandaki yansıması düşük yoğunluklu, 1-2 katlı bahçeli gecekondulardan, yüksek yoğunluklu, minimum 9 katlı konutlara olmaktadır. Ayrıca dönüşümün tamamlanması ile mevcut rant değeri yeni ve yüksek kalitede bina ve çevre düzenlemeleri ile daha da yükselmektedir. Bu nedenle pek çok kentsel dönüşüm projesinin başlıca hedeflerinden olan mevcut nüfusun barındırılması, uzun dönemde gerçekleştirilememekte, bu alanlar orta ve yüksek gelir gruplarınca ele geçirilmektedir. Aslında hem özel sektör hem de yerel yönetimler proje raporlarında ele almamakla ve hiç dile getirmemekle birlikte bu sosyal dönüşümü beklemekte ve hatta istemektedir. Çünkü yıllardır süregelen çöküntü ve gecekondu problemlerinden sonra sosyal dönüşüm, fiziksel dönüşümden sonra gelecek kültürel ve ekonomik yeniden yapılanmanın bir göstergesidir**.**

Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde amaç dönüşümde bütünselliği sağlamak, kentin sorunlu alanları olarak görülen fakat aynı zamanda kentsel gelişme ve büyüme ile birlikte kent merkezlerinde kalarak prestij kazanan, ilk gecekondu alanlarında yenileme olanakları aramaktadır. Merkezi konumları itibarıyla diğer gecekondu

alanlarında getirilebilecek çözümlere kapalı olan bu alanlarda, bir yandan büyük kent imajı ile bütünleşebilecek, bulunduğu kente prestij kazandırabilecek dönüşüm modelleri aranırken, bir yandan da barındırdıkları gecekondulu nüfusun ekonomik ve sosyal problemlerine ıslah imar planlarının sunduklarından farklı bir çözüm beklenmektedir.

Ancak uygulamalar söz konusu mekanın dönüşümü ile varılan noktanın ıslah imar planlarının getirdiğinden çok da farklı olmadığını göstermektedir. Bu bağlamda daha önce tartışılan ıslah imar planlarının yarattığı sadece fiziksel mekana değil sosyal mekana ilişkin sorunların kentsel dönüşüm projelerinde de devam ettiği söylenebilir. Düşük yoğunluklu, insan ölçeğinde bir dokudan, yüksek yoğunluklu, kente ait diğer bir deyişle kentsel ve/veya çağdaş, ama farklı gelir/statü gruplarınca ortak yaşanabilirliği tartışılır bir dokuya, ıslah imar planlarının getirdiği çeşitsizlik, mekanda ve sosyal yaşantıda tek düzelikten, ekonomik ve sosyal anlamda erişilemeyen bir çeşitliliğe geçiş; sosyal donatı ve yeşil eksikliğinden yakınırken, kentsel dönüşüm projelerinin yükselttiği kentsel rant ile zaman içersinde varolan ve/veya önerilen sosyal donatılardan olmadır.

Bir Kentsel Dönüşüm Projesinde öncelikle, proje hedeflerine yönelik olarak, bölgenin mevcut durumunun tespit edilmesi gerekir. Toplanacak bilgilerin belirli bir sisteme göre organizasyonu, hem mevcut durumun doğru olarak tespiti, hem de düzenlemeye yönelik çeşitli analizler için gereklidir. Ayrıca analiz sonuçlarının belirli aşamalarda çeşitli karar mercilerine, bölge sakinlerine çarpıcı sunumlarla pratik bir biçimde raporlanması gerekir. Bu işlevlerin geleneksel yöntemlerle basit ve hızlı bir biçimde gerçekleştirilmesi olanaksızdır. Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) bu açıdan geniş olanaklar sunmakta, geleneksel yöntemlerle oldukça zor olan analizler, çok daha basit ve hızlı bir biçimde yapılabilmekte, istenen formda rapor düzenlenebilmektedir. Bu özellikleri ile CBS günümüzde plancıların vazgeçilmez araçlarından biri haline gelmiştir. Çünkü CBS olanaklarından yararlanılarak kentsel dönüşüm çalışmalarında karar mekanizmalarını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyen konum, ulaşım, eşyükselti, eğim, bakı, topografya ve çevresel fiziksel duruma ilişkin veriler gibi parametrelerin etkin bir şekilde analizi yapılabilmektedir.

Coğrafi Bilgi Sisteminin sağladığı olanaklardan yararlanarak Türkiye kent planlamasındaki güncel konulardan biri olan kentsel dönüşüm olgusunu Üsküdar

İlçesi Örnek-Esatpaşa-Ünalan Mahalleleri üzerinde somutlaştırarak irdelemeyi amaçlayan bu çalışmada elde edilen sonuçlar sırasıyla şöyle özetlenebilir:

Konum ve ulaşım ilişkileri: Planlamada çalışılacak alanda bakılması gereken ilk bilgi, konum bilgisidir. Alanın konumu; sırasıyla dünyada, Türkiye'de, İstanbul'da, Üsküdar'da değerlendirilerek ortaya konmalıdır. Alanın değeri ve niteliği öncelikle konumuna bağlı bulunmaktadır. Bu çalışmada söz konusu alan İstanbul ve Üsküdar İlçesi ve çevresiyle olan ulaşım ilişkileri özelinde değerlendirilmiştir.

Çalışma alanının şehir içindeki ve ilçe içindeki konumu klasik planlama anlayışında büyük ölçekli halihazır haritalar üzerinde işaretlenerek ve paftalar üzerinde boyama yapılarak gösterilmektedir. Ancak CBS'nin sağladığı imkanlarla, sayısal ortamda bulunan ve ilgili kurum ve kuruluşlarda edinilen halihazır haritalar, hava fotoğrafları ve ulaşım akslarına ilişkin veriler iyi bir veri tabanı yardımıyla NetCad ortamında birkaç tuşa basılarak çalıştırılmakta ve sunulabilmektedir.

Bu yöntemle elde edilen bilgiler özetlenecek olursa; çalışma alanı İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Üsküdar İlçesi'nin iç kesiminde Boğaziçi Köprüsü bağlantı yollarının kıyısında yer alarak merkezi bir konumda bulunmaktadır.

Jeolojik yapı ve depremsellik: Planlamada alanın jeolojik yapısı çok önemli kriterlerden biridir. Bir alanın yerleşilebilirliği, yerleşilebilecekse ne şekilde bir yapılaşma kapasitesi taşıyabileceği bu analizler sonucunda ortaya konmaktadır.

Söz konusu alanda jeolojik yapıya ilişkin edinilen veriler sayısal ortamda elde edilemediğinden, mevcut alan bilgileri NetCad yazılımında çizilerek sayısallaştırılmış ve sentez paftasında değerlendirme yapmak üzere hazırlanmıştır.

Buna göre; çalışma alanında batı kesimler ve güneydeki sınır kesimleri "yerleşime önlemli alanlar"da kalmaktadır. Diğer alanlarda ise genel olarak yerleşim ve yapılaşma açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Eşyükselti: Alanın topografik yapısını gösteren en temel bilgilerden biri olan eşyükselti analizi; alandaki yükseltileri, vadi, sırt ve tepe noktalarını göstermektedir. Bu bilgiler planlama açısından değerlendirilecek olan sorun ve potansiyelleri tanımlamada ve karar üretmede kullanılan önemli kriterlerdendir. Örneğin tepe noktaları, manzara noktaları olarak donatı alanlarıyla değerlendirilebilir. Diğer bir örnekle de vadi tabanları doğal su kanalları olduğundan bu kesimlere yerleşilmemesi gerekmektedir.

Çalışma alanında sayısal ortamda hazır bulunan halihazır haritalardan yararlanarak eşyükselti analizi hazırlanmıştır. Sayısal halihazır haritalar NetCad ortamında açılarak yer kotlarından "üçgen modeller" oluşturulmuş, elde edilen bu harita üzerinden yükselti aralıkları ve gösterim renkleri belirlenip tematik haritası üretilmiştir. CBS'nin sağladığı olanakla, klasik yöntemle paftalarda eğim çizgilerinin el ile çizilip, yükselti aralıklarına göre tek tek boyanması külfetinden kurtularak, birkaç basit işlem komutuyla eşyükselti analizine ulaşılmıştır.

Buna göre; söz konusu alanda yükselti güney kesimlerde 0-25 metre kotlarından başlayarak kuzey kesimlere doğru 100 metre kotlarına ulaşmaktadır. Alanın doğu ve batı sınırlarında ve orta kesimlerde ara ara vadiler yer almaktadır.

Eğim: Topografik yapının hareketli olması ve alandaki eğim oranlarının fazla olması; gerek konut alanlarının, gerek çalışma alanlarının, gerekse donatı alanlarının konumlandırılmasında daha dikkatli davranılmasını gerektirir. Örneğin eğim oranı fazla olan kesimden yol geçirilmesi veya büyük bir spor alanının yerleştirilmesi planlama açısından uygun görülmeyecektir.

Ünalan, Örnek ve Esatpaşa Mahalleleri'nde sayısal halihazır haritalardan yararlanarak NetCad ortamında oluşturulan "üçgen model" üzerinde sorgulama yapılmış ve eğim analizi hazırlanmıştır. NetCad'de sayısal pafta üzerinde eğim oranı aralıkları ve renk dağılımı belirlenerek tematik harita üretilmiştir (Bkz. Ekler).

Buna göre; söz konusu alandaki eğim yüzdeleri topografyanın hareketli olduğu doğu, güney ve özellikle batı sınırında %20 ila %50 arasındaki değerlerde değişmektedir. Buna karşılık orta kesimler yapı ve büyük donatı alanları yerleşimi açısından daha sorunsuz alanlar olarak ortaya çıkmaktadır.

Yöneliş (Bakı): Çalışma alanındaki topografik yapının sergilediği arazi yönelişi, yerleşim derecelendirmesinde kullanılan kriterlerdendir. Arazinin eğim yapısına göre yöneldiği yönler; güneşin doğuş ve batışına göre hareketi ile bölgedeki rüzgar yönüyle birlikte değerlendirilerek karar vermede kullanılır. Örneğin konut alanlarının yerleşiminde güneşlenmeye göre doğu ve güney yönleri en uygun yönler olarak değerlendirilirken, kuzey ve onun ara yönleri güneşlenme açısından uygun olmayan yönlerdir. Ayrıca diğer bir örnekle de, kuzeydoğudan esen hakim rüzgar olan Poyraza açık konumdaki bir ticaret alanı da tek başına değerlendirildiğinde planlama açısından kabul görmeyecektir.

Söz konusu alanda sayısal haritalardan üretilen "üçgen model" üzerinde topografik yapının gösterdiği arazi yöneliş analizi hazırlanmıştır. CBS tabanlı çalışan NetCad yazılımında sayısal harita üzerinde yönler ve bunların gösterim renkleri belirlenerek yöneliş haritası üretilmiştir. Ortaya çıkan haritada, tüm ana ve ara yönler renklerle ifade edilirken, paftada beyaz renkli kalan alanlar ise düz alanları ifade etmektedir.

Buna göre; çalışma alanında güney, güneybatı, güneydoğu ve doğu yönlerine yöneliş geniş alanları kaplamaktadır. Alandaki yükselti güneyden kuzeye doğru arttığından, kuzey ve onun ara yönleri daha az kesimde yer almaktadır. Ancak bu çalışmada yöneliş analizi kentsel dönüşüm alanlarında yapıların yıkılıp yeniden yapılması aşamasında değerlendirilebilecek bir kriter durumundadır (Bkz. Ekler).

İklim: Bir bölgenin iklim yapısı, bir yerleşmenin karakteri açısından en temel özellikleri belirlemektedir. Örneğin sıcak ülkelerin kentlerindeki sokaklar dardır ve fazla güneş almaması için yapılar ve yüksek duvarlarla çevrelenmiştir. Bir başka örnek olarak da kışın uzun sürdüğü ve kar yapışının fazla olduğu soğuk ülkelerdeki yapıların çatıları fazla kar birikmesini önlemek için yüksek eğime sahiptir. Ülkemizde yürürlükte olan kanun ve yönetmelikler, iklim koşullarına göre yapılaşmada esneklik tanımadığından, bu bilgi uygulama aşamasında somut olarak değerlendirilemeyecektir.

Doğal yapı sentezi: Bir plan çalışmasında ulaşılması gereken en önemli aşamalardan birisi sentez aşamasıdır. Bu çalışmada genel bir senteze ulaşmadan önce ortaya konan doğal yapıya ilişkin verileri derlemek amacıyla doğal yapı sentezi paftası üretilmiştir.

Bu paftanın hazırlanmasında CBS tabanlı NetCad yazılımında yukarıda açıklanan eşyükselti, eğim, yöneliş gibi analizler kolayca çakıştırılmış ve bu veriler anlamlı bilgiler verecek şekilde gruplanmıştır.

Buna göre; çalışma alanını oluşturan 3 mahallede vadiler, tepe noktaları dışında kalan alanlar, yerleşim açısından uygun alanlar olarak değerlendirilmektedir. Yerleşime uygunluk değerlendirmesinde sözü edilen yer üstü verileri dışındaki çok önemli bir başka veri de jeolojik verilerdir. Ekte görülen jeolojik yapı haritasından da takip edilebileceği gibi çalışma alanı 4 bölgede değerlendirilmiştir: Yerleşime uygun alanlar, ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlar, önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar, yerleşime uygun olmayan alanlardır. Çalışma alanının batı ve

güney sınır kesimleri yerleşime önlemli alanlarda, diğer kesimleriyse yerleşime uygun alanlarda kalmaktadır.

Çevresel fiziksel durum: Çalışma alanında yapılan arazi tespitlerinde her bina tek tek özellikleri kaydedilerek tanımlanmıştır. CBS tabanlı NetCad yazılımında oluşturulan veri tabanında her binaya ilişkin olarak; katlara göre fonksiyon dağılımı, bina yapım cinsi, bina durumu, filiz durumu, kat adetleri verileri girilmiştir. Bu verilerin kaydedildiği tabloların NetCad mekansal bağlantısının kurulması ve binalar üzerinde bilgilerin girilmesiyle her bir binaya ait bu kategorilerde bilgiler elde edilmiştir. Bu bilgilerin her bir kategori için tek tek sorgulanmasıyla da zemin kat fonksiyonu, bina yapım cinsi, bina durumu, filiz durumu ve kat adetleri analizleri üretilmiştir (Bkz. Ekler).

Zemin kat fonksiyon dağılımı: Söz konusu çalışma alanında tüm binalar üzerinde yukarıda belirtilen kategorilerde girilen verilerle hazırlanmış olan sayısal haritada her bir bina bir obje olarak yer almıştır. Bu objeler üzerinde zemin kat fonksiyonları üzerinde sorgulama yapılmıştır.

Buna göre; mevcut binaların %44'ünün zemin katı konut olarak kullanılmaktadır. Bu durum çalışma alanının büyük ölçüde bir konut yerleşim alanı olduğunu göstermektedir.

Bina yapım cinsi: Bu çalışmada NetCad ortamında hazırlanan bina verileri arasında yer alan bina yapım cinsi analizi, alandaki yapıların niteliklerini ortaya koymada yardımcı bir araçtır.

Buna göre; çalışma alanındaki yapıların büyük bir çoğunluğu betonarmedir. Bu durum alanda kentsel dönüşümü zorlaştıracak olan nitelikte yapıların bulunduğunu göstermektedir.

Bina durumu: Bina ile ilgili yapılan analizler arasında yer alan bu analiz, kentsel dönüşüm gibi yıkıp-yeniden yapmaya yönelik bir anlayışa sahip olan planlama sürecinde anahtar bir role sahiptir. Alandaki mevcut yapıların kötü durumda olması, kentsel dönüşümü destekleyici bir özellik taşımaktadır.

Çalışma alanında sayısal ortamda işlenmiş olan binaların özellikleri üzerinde sorgulama yapılmış ve iyi durumda, kötü durumda, orta durumda, yıkık durumda ve inşaat halinde olmak üzere 5 kategoride düzenlenmiştir. Buna göre; alandaki yapıların çoğunluğu orta ve iyi durumdadır (Bkz. Ekler).

Filiz durumu: Bir kentsel dönüşüm projesi çalışmasında alandaki yapılarda filiz bulunup bulunmadığı, o alanda kat artırımına ilişkin bir talep veya beklenti olup olmadığını göstermektedir.

NetCad yazılımında oluşturulan veri tabanında her binaya ilişkin olarak tanımlanan filiz olup olmadığı verilerine göre; çalışma alanında %98 oranında binalarda filiz bulunmamaktadır.

Bina kat adetleri: Bu analiz, söz konusu alandaki dikeydeki yapılaşma yoğunluğunu ve bir dönüşüm projesinde mevcut binaların yıkılıp-yeniden yapılmasında değerlendirilecek önemli bilgiler vermektedir.

Çalışma alanında sayısal ortamda işlenmiş olan binaların özellikleri üzerinde sorgulama yapılmış ve her bir kat adedindeki binaya göre tematik harita üretilmiştir (Bkz. Ekler).

Buna göre; çalışma alanındaki binaların büyük çoğunluğu az katlı yapılardan oluşmaktadır. Tek katlı yapılar % 31, 2 katlı yapılar % 17 oranında yer almaktadır. Bu durum bir dönüşüm projesinde maliyetler açısından kolaylık sağlayacaktır.

Alana ilişkin edinilen tüm bilgiler üzerinden genel olarak bir değerlendirme yapmak gerekirse; doğal yapıya aykırı yoğun ve sık yapılaşmanın görüldüğü, donatı alanlarının mevcut nüfusun ihtiyaçlarına cevap veremediği, altyapısı ve ulaşımı yetersiz bir alan olduğu tespit edilen Üsküdar İlçesi Ünalan-Esatpaşa-Örnek Mahalleleri, İstanbul'un çok önemli bir merkez noktasında sağlıksız ve düzensiz bir kent dokusu görüntüsü oluşturmaktadır. Çalışma alanının yapılan tespit, sorgulama ve analiz çalışmalarından elde edilen sonuçlara bakılırsa genel olarak; donatıları ve altyapısı yetersiz, yoğun, kalitesiz ve depreme dayanıksız yapılaşmanın görüldüğü, çevrenin sağlıksız olduğu, ticari aktivitenin, arsa ve yapı değerlerinin düşük olduğu, mer'i planlardan, mevzuattan, mülkiyet yapısından kaynaklanan sorunlarla karşı karşıya olan, eğitim seviyesi düşük, göçle gelenlerin oranı yüksek, kendi evinde oturanlar çoğunlukta olduğu, esnaf ve işçi meslek grubu çoğunlukta olduğu bir bölge olduğunu belirtmek mümkündür.

Kentsel Dönüşüm Projeleri, en önemli problemlerinden biri çarpık kentleşme olan ülkemizde sıkça gündeme gelmektedir. Bu tür projeler, kapsamı oldukça geniş olabilen, konum ilintili bilgiler gerektirir. Kentsel Dönüşüm Projelerinde toplanan bilgilerin belirli bir yapı altında organize edilmesi, bölgede mevcut durumun doğru

olarak tespiti, düzenlemeye yönelik çeşitli analizler ve analiz sonuçlarının istenen tarzda raporlanması gibi temel işlevler içerir. Geleneksel yöntemlerle bu işlevlerin, basit ve hızlı bir biçimde yerine getirilmesi olanaksızdır. CBS, Kentsel Dönüşüm Projeleri gibi konum bilgisine dayalı uygulama alanında, bu açıdan geniş olanaklar sunmakta ve istenen formda rapor düzenlenebilmektedir. Sonuç olarak Kentsel Dönüşüm Projelerinde CBS kullanımının özellikle, çeşitli analizlerin basitçe yapılabilmesi, sonuçların istenen formda raporlanabilmesi, oluşturulan veri tabanının ilgilenen kurum ve organizasyonlarca da kullanılabilir olması açısından çok önemli yararlar sağlayabileceği görülmüştür.

CBS'nin sağladığı yararlar genel olarak; verilerin çeşitli kaynaklardan toplanması, bilgisayar ortamında depolanması, işlenmesi, sorgulanması, veri girişinde, analiz ve sentez aşamalarında veri kaybı olmaması, veri güncellemede kolaylık sağlaması, etkili sunum tekniklerinin kullanılması (sayısal paftalar ve modeller), çizimde hassasiyet, doğruluk, netlik, okunabilirlik, temizlik sağlaması, farklı renk, sembol ve tarama çeşitleriyle pafta tasarımı geliştirmeyi desteklemesi, hazır şablonlarla (çerçeve, lejant, ölçek, kuzey işareti) pafta düzeni oluşturulması, bilgilere kolay erişim sağlayarak zaman, maliyet ve işgücünde tasarruf sağlaması olarak belirtilebilir.

Bu çalışma özelinde genel olarak değerlendirmek gerekirse; 1. Bölümde yer alan Şekil 1.1'de tanımlanmaya çalışılan CBS'nin Planlama Sürecindeki katkısı, plan öncesi aşamalardan veri toplama, veri girişi ve veri tabanı oluşturma, analizler yapılması ve senteze ulaşma, bu çalışmada ortaya konmaya çalışılmıştır.

Çalışmada kullanılan CBS tabanlı olan Netcad programı, bu aşamalardan sayısal verilerin toplanması, veriş girişi ve veri tabanı oluşturulması, sorgu yapılmasında büyük yararlar sağlamaktadır. Konum ve ulaşım ilişkilerinin kolayca ve etkin olarak gösterimi, klasik yöntemle paftalarda eğim çizgilerinin el ile çizilip, yükselti aralıklarına göre tek tek boyanması veya aralık ölçülerek hesaplanması külfeti yerine, birkaç basit işlem komutuyla doğal yapı analizleri hazırlanması, klasik yöntemle şeffaf paftaların üst üste konulup çakıştırılması yerine, kolayca sentez paftası hazırlanması, alana ilişkin bir veri tabanı oluşturulması ve bilgilerin girilmesi sonucu, istenilen tüm bilgilerin istenildiği sayıda, tek tek veya gruplanarak mekansal analizlerin basit bir biçimde yapılması buna örnek olarak gösterilebilir.

Analizlerin hazırlanmasında da kolaylık sağlayan bu program, sentez yapılması aşamasına gelindiğinde ise aynı verimliliği sağlayamamıştır. Yazılımcılarla şehir plancıları ve CBS uzmanlarının bir arada çalışmalarıyla bu problem de ortadan kaldırılabilir.

KAYNAKLAR

Akalın E. Ö., 2003. Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Araştırması Dolapdere Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Atkinson R., 2004. Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım İngiltere Deneyimi, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu,* Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s. 87-98.

Barka, A.A., Kadinsky-Cade, K., 1988. Strike-Slip Fault Geometry in Turkey and Its Influence on Earthquake Activity, *Tectonics,* 7, 3, 663-684.

Cömert Ç., Bostancı H. T., 1999. Kentsel Geliştirme Projeleri İçin Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Önemi: Trabzon Zağnos Dere Havzası Örneği, *Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu,* Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, 13-15 Ekim.

Çelik M., Saygın Ö., Süer A., Kınacı O., Günay E., Çaçtaş E., Dal F., 2004. Şehir Planlamada Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Uzaktan Algılama Çalışmaları, *3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri,*Fatih Üniversitesi, İstanbul, 6-9 Ekim.

Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik, 2000. *Çevre ve Orman Bakanlığı,* Ankara.

DİE, 2000. Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, TC Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.

Dündar Ö., 2003. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu,* Yıldız Teknik Üniversitesi İstanbul, 11-12-13 Haziran, s. 65-74.

Göksu F., 2004. Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu,* Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s. 249-252.

Gürler E., 2003. Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu,* Yıldız Teknik Üniversitesi İstanbul, 11-12-13 Haziran, s. 113-158.

İmar Kanunu, 1985. *Bayındırlık ve İskan Bakanlığı*, Ankara.

Mccarthy J., 2004. Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu,* Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s. 99-107.

Newman P., 2004. Kültürel Dönüşüm, Turistler ve Kent Yönetimi, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu,* Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s. 31-37.

Özdemir D., 2003. Yeniden Canlandırma Projelerinde Kültür, Turizm ve Emlak Piyasaları Üzerine Kurulu Stratejilerin Başarı(sızlık) Koşullarının İncelenmesi, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu,* Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 11-12-13 Haziran, s. 384-397.

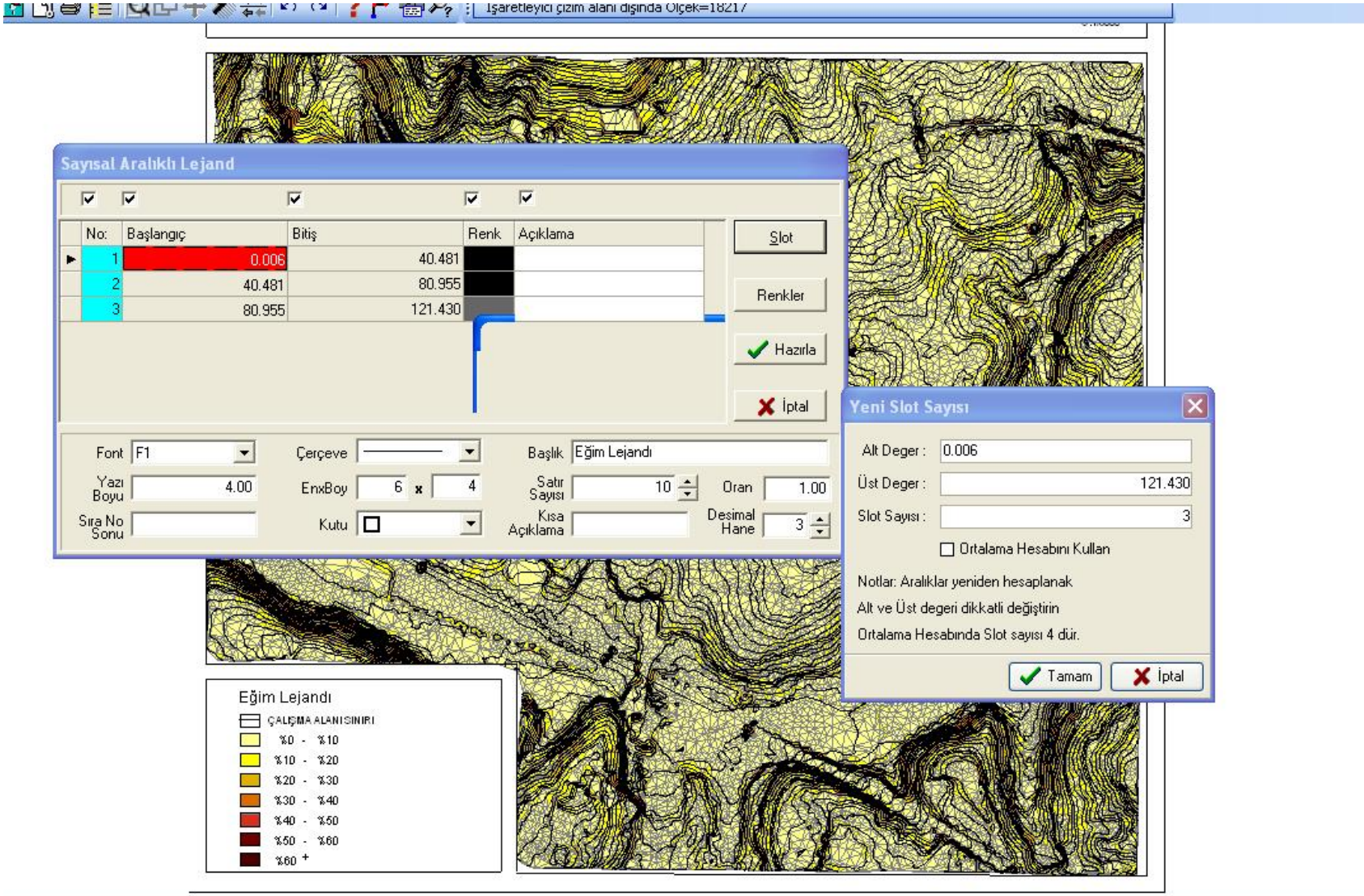
Sökmen P., 2003. Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu,* Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 11-12-13 Haziran, s. 47-51.

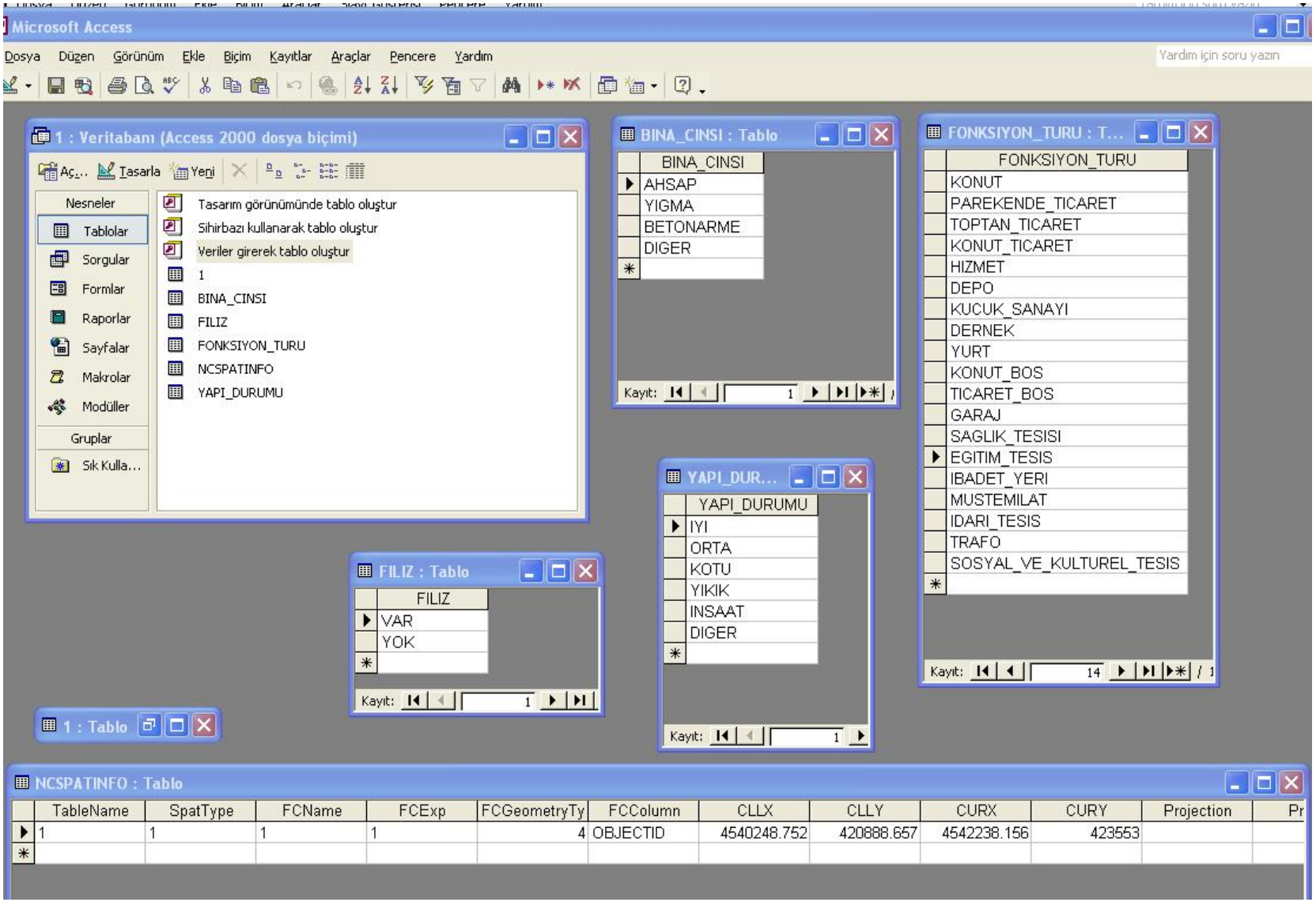
Terzi S., Karaşahin M., 2004. Ulaştırma Mühendisliğinde Coğrafi Bilgi Sistemleri Kullanımı*, 3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri,* Fatih Üniversitesi, İstanbul, 6-9 Ekim.

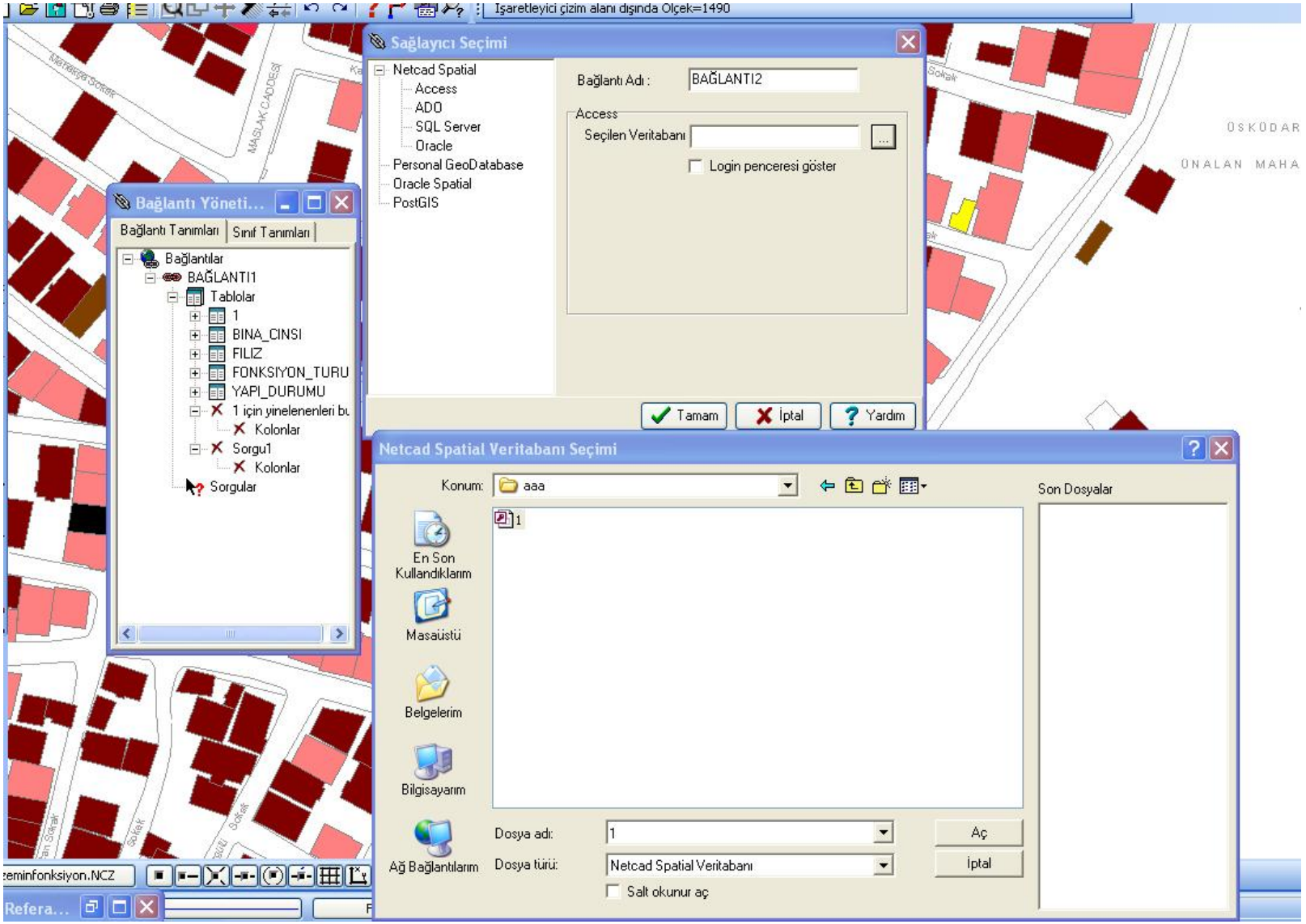
Turok I., 2004. Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu,* Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s.25-30.

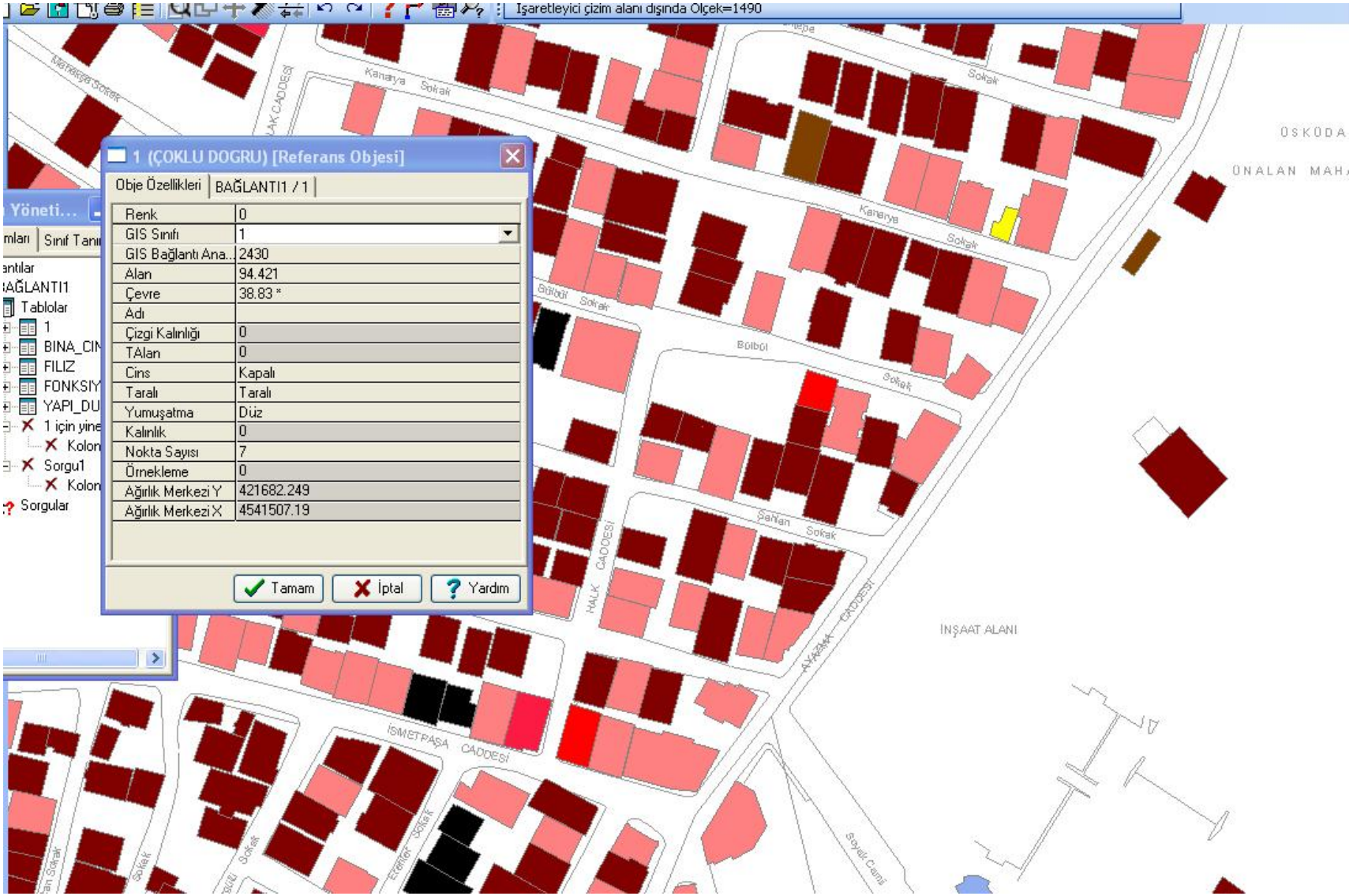
Yalçıner E. Ö., Sat N. A., Varol Ç., 2004. Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Şehir Planlama Eğitimindeki Rolü, *3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri,* Fatih Üniversitesi, İstanbul, 6-9 Ekim.

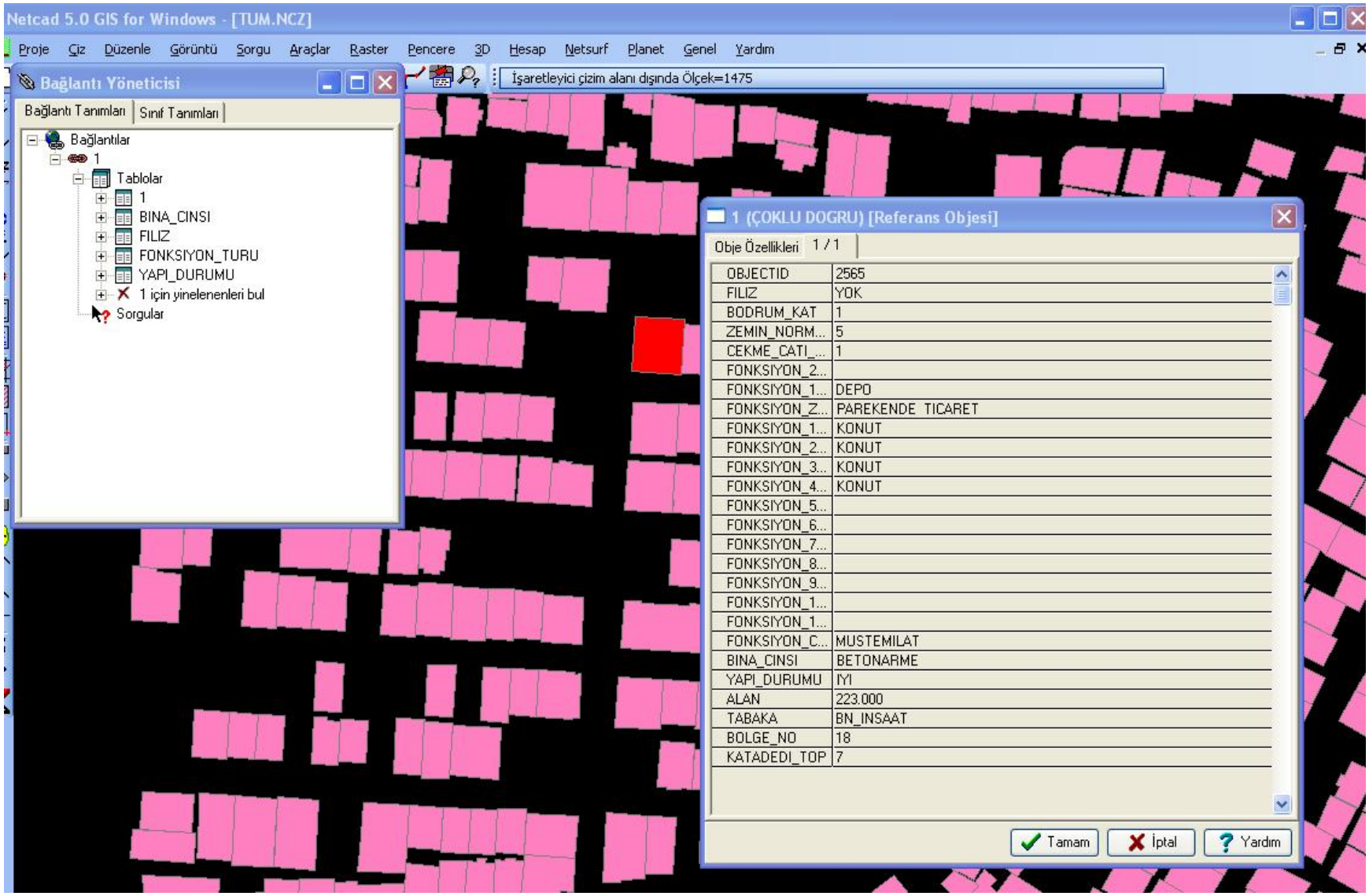
EKLER

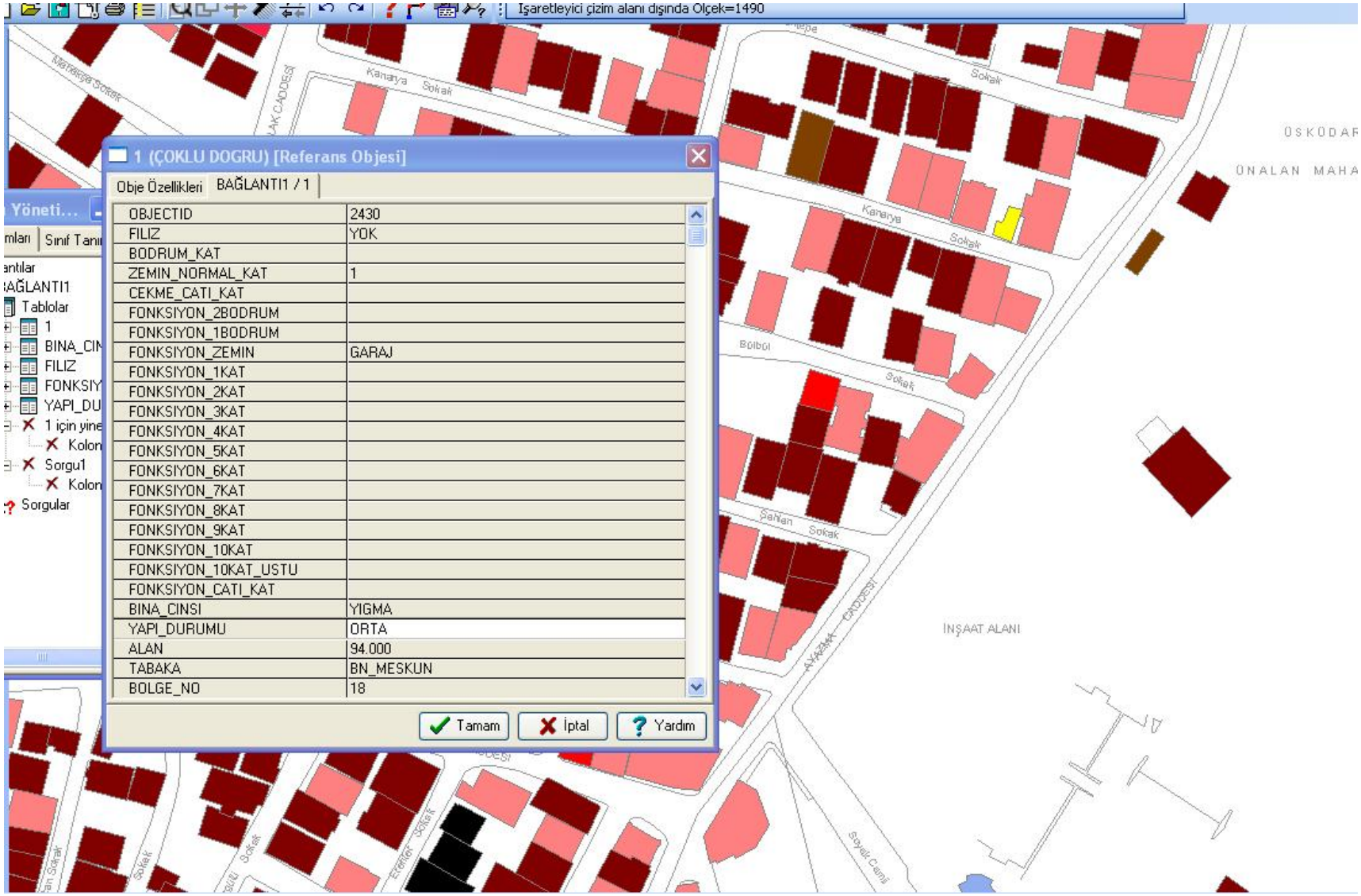

İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=18217
Sayısal Aralıklı Lejand
No:
Başlangıç
Bitiş
Renk
Açıklama
1
0.006
40.481
2
40.481
80.955
3
80.955
121.430
Slot
Renkler
Hazırla
İptal
Font
F1
Çerçeve
Başlık
Eğim Lejandı
Yazı Boyu
4.00
EnxBoy
6
x
4
Satır Sayısı
10
Oran
1.00
Sıra No Sonu
Kutu
Kısa Açıklama
Desimal Hane
3
Yeni Slot Sayısı
Alt Deger :
0.006
Üst Deger :
121.430
Slot Sayısı :
3
Ortalama Hesabını Kullan
Notlar: Aralıklar yeniden hesaplanak
Alt ve Üst degeri dikkatli değiştirin
Ortalama Hesabında Slot sayısı 4 dür.
Tamam
İptal
Eğim Lejandı
ÇALIŞMA ALANI SINIRI
%0 - %10
%10 - %20
%20 - %30
%30 - %40
%40 - %50
%50 - %60
%60 +

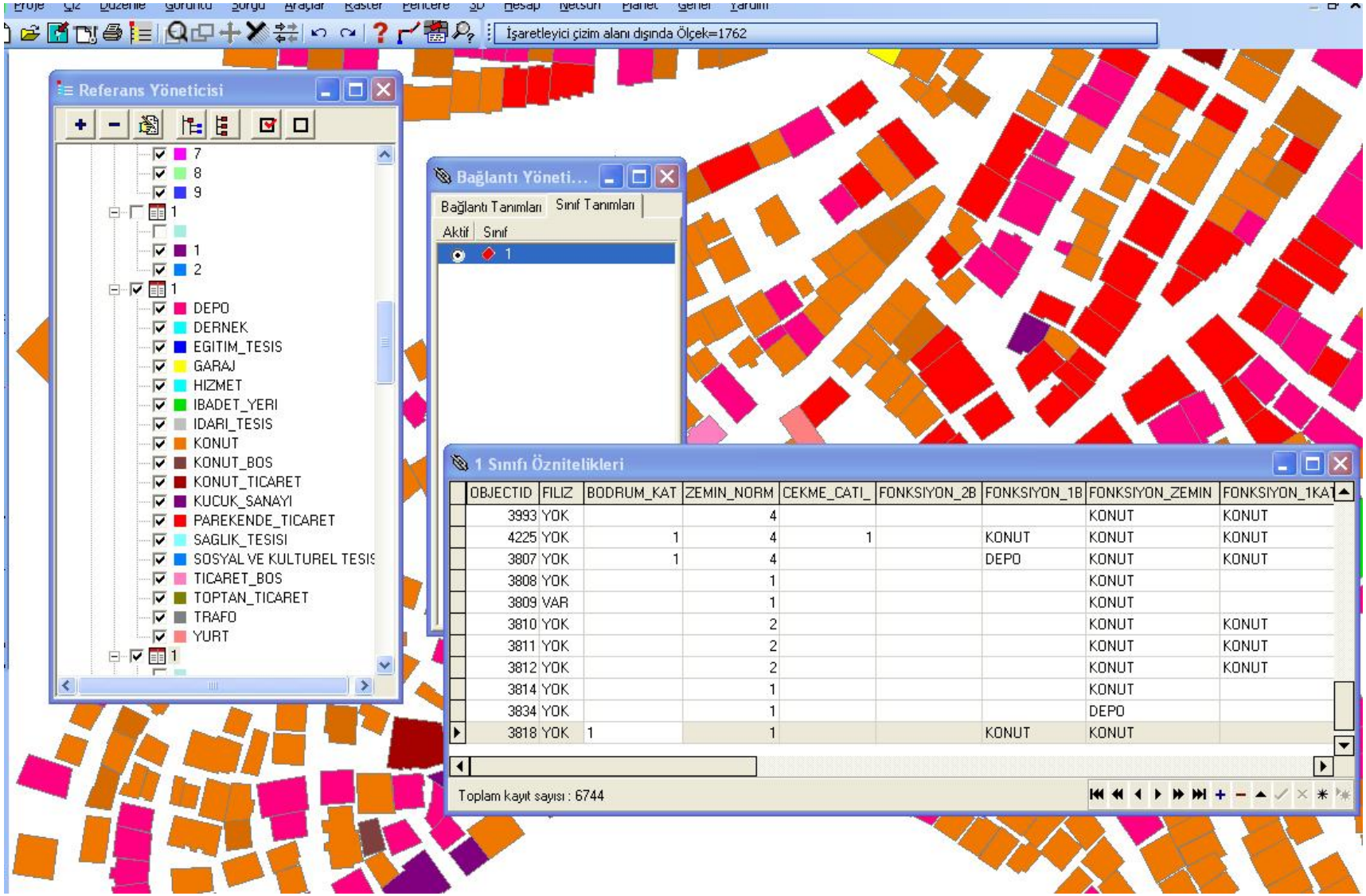

Microsoft Access
Dosya Düzen Görünüm Ekle Biçim Kayıtlar Araçlar Pencere Yardım
Yardım için soru yazın
1 : Veritabanı (Access 2000 dosya biçimi)
Aç... Tasarla Yeni
Nesneler
Tablolar
Sorgular
Formlar
Raporlar
Sayfalar
Makrolar
Modüller
Gruplar
Sık Kulla...
Tasarım görünümünde tablo oluştur
Sihirbazı kullanarak tablo oluştur
Veriler girerek tablo oluştur
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
NCSPATINFO
YAPI_DURUMU
BINA_CINSI : Tablo
BINA_CINSI
AHSAP
YIGMA
BETONARME
DIGER
Kayıt: 1
FONKSIYON_TURU : T...
FONKSIYON_TURU
KONUT
PAREKENDE_TICARET
TOPTAN_TICARET
KONUT_TICARET
HIZMET
DEPO
KUCUK_SANAYI
DERNEK
YURT
KONUT_BOS
TICARET_BOS
GARAJ
SAGLIK_TESISI
EGITIM_TESIS
IBADET_YERI
MUSTEMILAT
IDARI_TESIS
TRAFO
SOSYAL_VE_KULTUREL_TESIS
Kayıt: 14
YAPI_DUR...
YAPI_DURUMU
IYI
ORTA
KOTU
YIKIK
INSAAT
DIGER
Kayıt: 1
FILIZ : Tablo
FILIZ
VAR
YOK
Kayıt: 1
1 : Tablo
NCSPATINFO : Tablo
TableName SpatType FCName FCExp FCGeometryTy FCColumn CLLX CLLY CURX CURY Projection Pr
1 1 1 1 4 OBJECTID 4540248.752 420888.657 4542238.156 423553

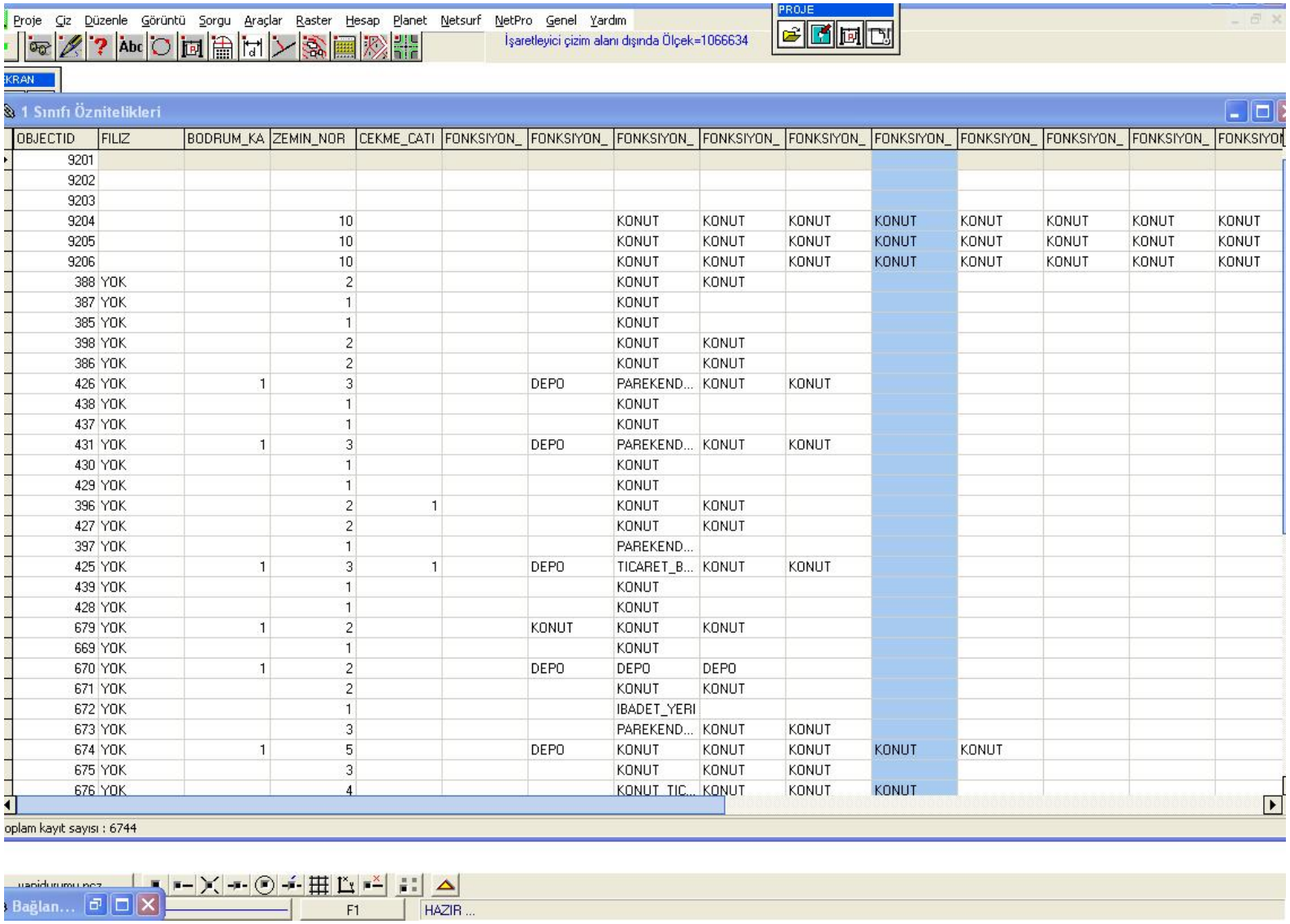

Işaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1490
Sağlayıcı Seçimi
Netcad Spatial
Access
ADO
SQL Server
Oracle
Personal GeoDatabase
Oracle Spatial
PostGIS
Bağlantı Adı :
BAĞLANTI2
Access
Seçilen Veritabanı
Login penceresi göster
Tamam
İptal
Yardım
Bağlantı Yöneti...
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bu
Kolonlar
Sorgu1
Kolonlar
Sorgular
Netcad Spatial Veritabanı Seçimi
Konum:
aaa
Son Dosyalar
En Son Kullandıklarım
Masaüstü
Belgelerim
Bilgisayarım
Ağ Bağlantılarım
Dosya adı:
1
Dosya türü:
Netcad Spatial Veritabanı
Aç
İptal
Salt okunur aç
OSKODAR
ÜNALAN MAHA
eminfonksiyon.NCZ
Refera...

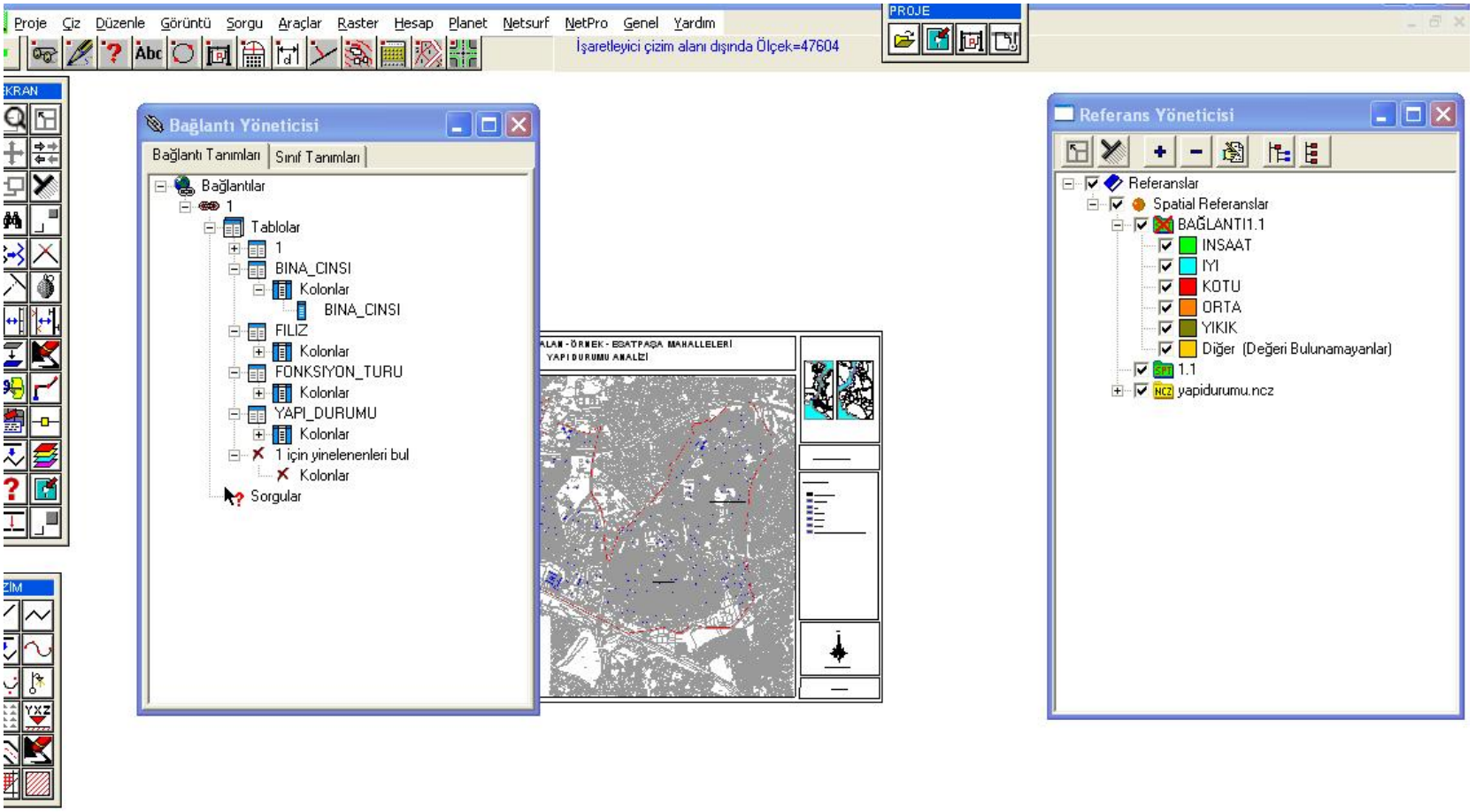

İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1490
1 (ÇOKLU DOGRU) [Referans Objesi]
Obje Özellikleri
BAĞLANTI1 / 1
Renk 0
GIS Sınıfı 1
GIS Bağlantı Ana... 2430
Alan 94.421
Çevre 38.83 *
Adı
Çizgi Kalınlığı 0
TAlan 0
Cins Kapalı
Taralı Taralı
Yumuşatma Düz
Kalınlık 0
Nokta Sayısı 7
Örnekleme 0
Ağırlık Merkezi Y 421682.249
Ağırlık Merkezi X 4541507.19
Tamam
İptal
Yardım
Yöneti...
Tablolar
Sorgular
Kanarya Sokak
Bülbül Sokak
Şahin Sokak
HALK CADDESİ
İSMET PAŞA CADDESİ
İNŞAAT ALANI
OSKODA
ÜNALAN MAH.

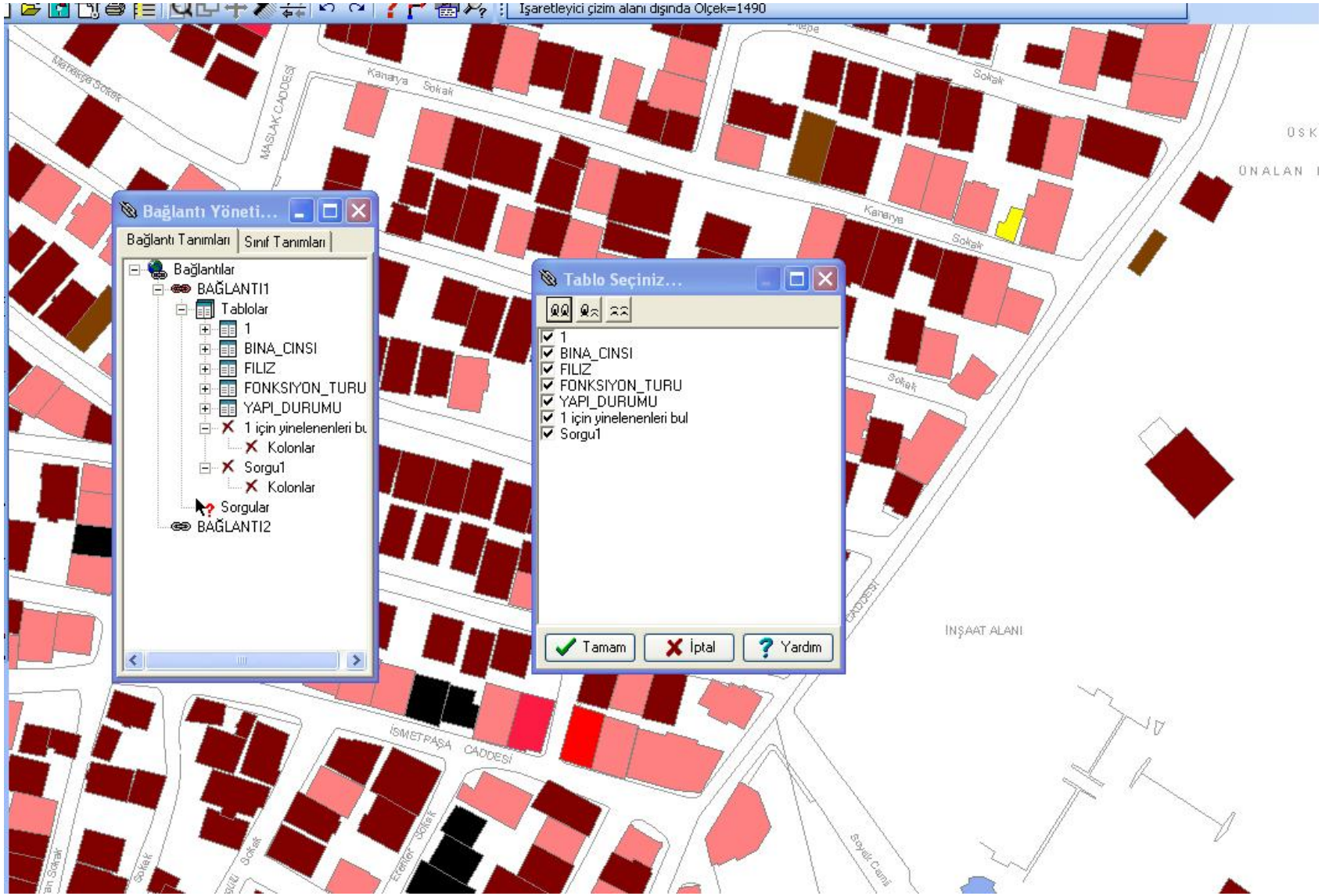

Netcad 5.0 GIS for Windows - [TUM.NCZ]
Proje Çiz Düzenle Görüntü Sorgu Araçlar Raster Pencere 3D Hesap Netsurf Planet Genel Yardım
İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1475
Bağlantı Yöneticisi
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bul
Sorgular
1 (ÇOKLU DOGRU) [Referans Objesi]
Obje Özellikleri 1 / 1
OBJECTID 2565
FILIZ YOK
BODRUM_KAT 1
ZEMIN_NORM... 5
CEKME_CATI_... 1
FONKSIYON_2...
FONKSIYON_1... DEPO
FONKSIYON_Z... PAREKENDE TICARET
FONKSIYON_1... KONUT
FONKSIYON_2... KONUT
FONKSIYON_3... KONUT
FONKSIYON_4... KONUT
FONKSIYON_5...
FONKSIYON_6...
FONKSIYON_7...
FONKSIYON_8...
FONKSIYON_9...
FONKSIYON_1...
FONKSIYON_1...
FONKSIYON_C... MUSTEMILAT
BINA_CINSI BETONARME
YAPI_DURUMU IYI
ALAN 223.000
TABAKA BN_INSAAT
BOLGE_NO 18
KATADEDI_TOP 7
Tamam
İptal
Yardım

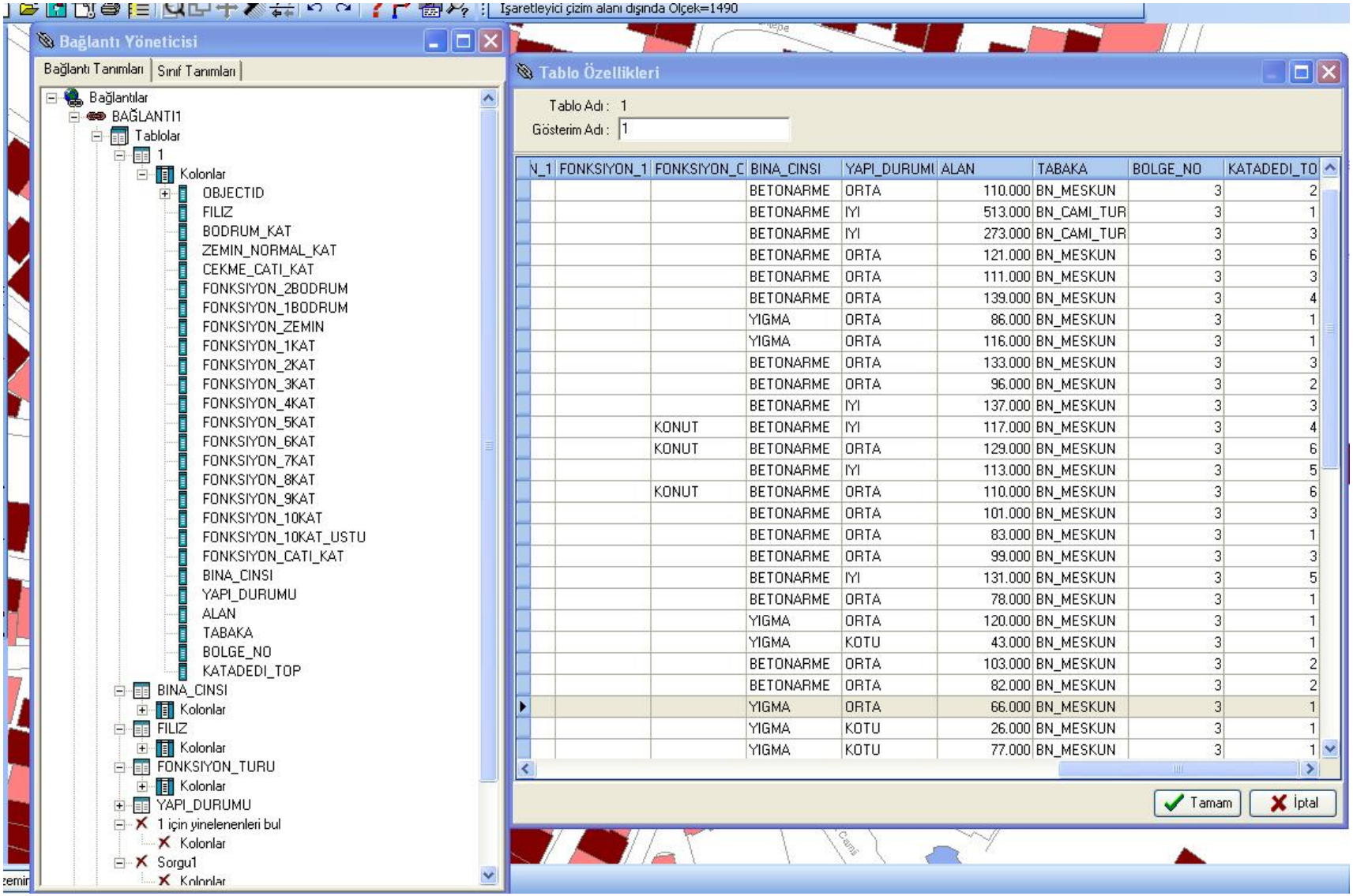

İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1490
1 (ÇOKLU DOGRU) [Referans Objesi]
Obje Özellikleri
BAĞLANTI1 / 1
OBJECTID 2430
FILIZ YOK
BODRUM_KAT
ZEMIN_NORMAL_KAT 1
CEKME_CATI_KAT
FONKSIYON_2BODRUM
FONKSIYON_1BODRUM
FONKSIYON_ZEMIN GARAJ
FONKSIYON_1KAT
FONKSIYON_2KAT
FONKSIYON_3KAT
FONKSIYON_4KAT
FONKSIYON_5KAT
FONKSIYON_6KAT
FONKSIYON_7KAT
FONKSIYON_8KAT
FONKSIYON_9KAT
FONKSIYON_10KAT
FONKSIYON_10KAT_USTU
FONKSIYON_CATI_KAT
BINA_CINSI YIGMA
YAPI_DURUMU ORTA
ALAN 94.000
TABAKA BN_MESKUN
BOLGE_NO 18
Tamam
İptal
Yardım
Tablolar
Sorgular
Kanarya Sokak
Bülbül Sokak
Şahan Sokak
İNŞAAT ALANI
ÜNALAN MAHA

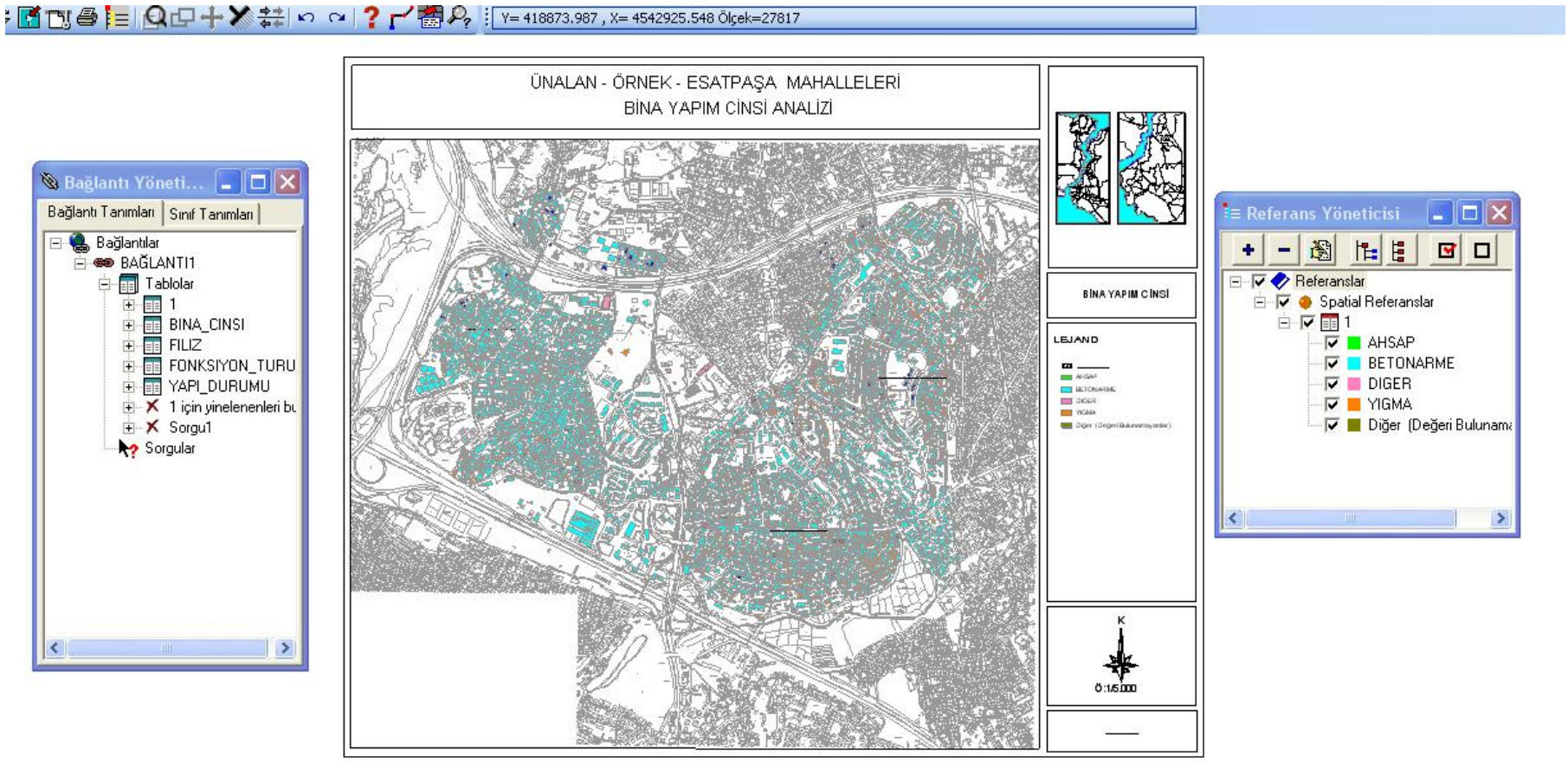

İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1762
Referans Yöneticisi
7
8
9
1
1
2
1
DEPO
DERNEK
EGITIM_TESIS
GARAJ
HIZMET
IBADET_YERI
IDARI_TESIS
KONUT
KONUT_BOS
KONUT_TICARET
KUCUK_SANAYI
PAREKENDE_TICARET
SAGLIK_TESISI
SOSYAL VE KULTUREL TESIS
TICARET_BOS
TOPTAN_TICARET
TRAFO
YURT
1
Bağlantı Yöneti...
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Aktif
Sınıf
1
1 Sınıfı Öznitelikleri
OBJECTID FILIZ BODRUM_KAT ZEMIN_NORM CEKME_CATI_ FONKSIYON_2B FONKSIYON_1B FONKSIYON_ZEMIN FONKSIYON_1KAT
3993 YOK 4 KONUT KONUT
4225 YOK 1 4 1 KONUT KONUT KONUT
3807 YOK 1 4 DEPO KONUT KONUT
3808 YOK 1 KONUT
3809 VAR 1 KONUT
3810 YOK 2 KONUT KONUT
3811 YOK 2 KONUT KONUT
3812 YOK 2 KONUT KONUT
3814 YOK 1 KONUT
3834 YOK 1 DEPO
3818 YOK 1 1 KONUT KONUT
Toplam kayıt sayısı : 6744

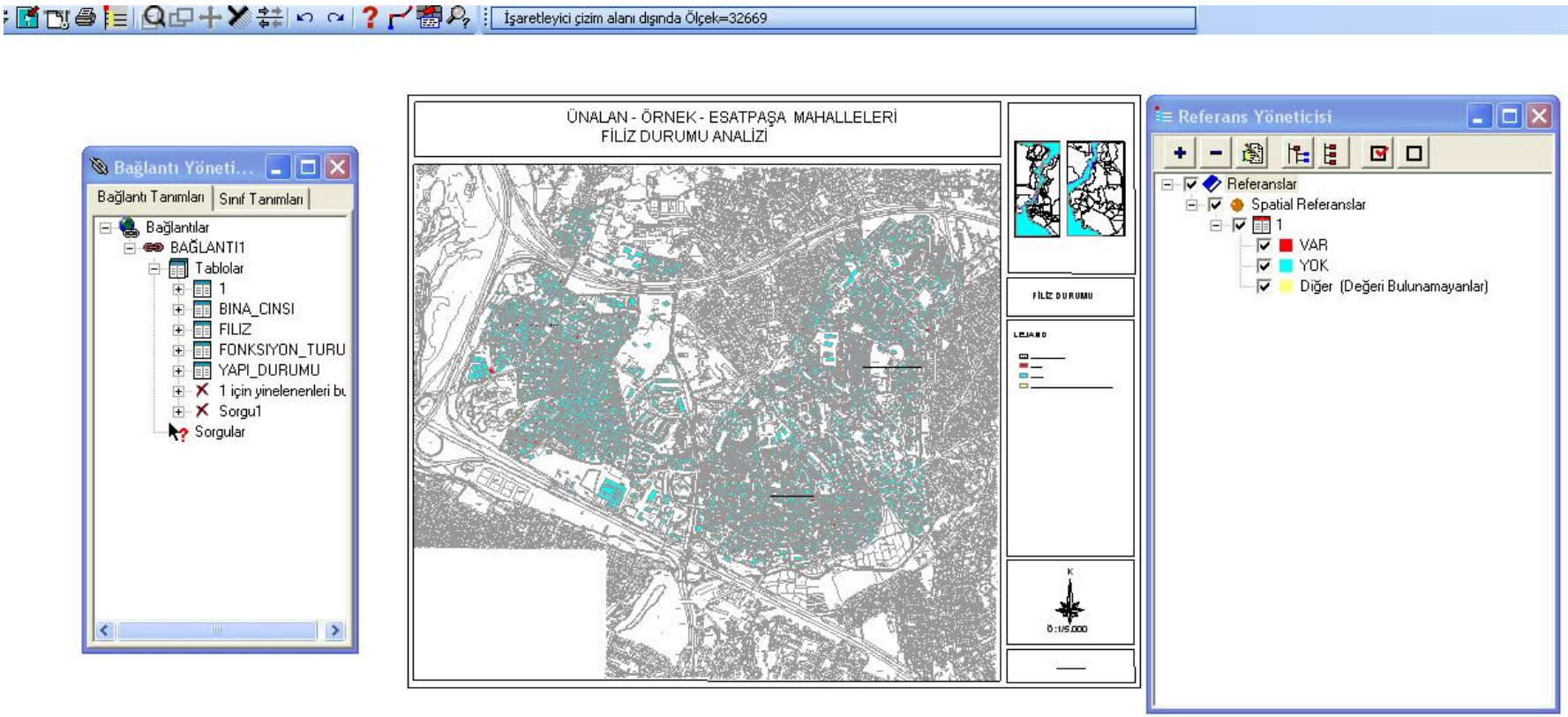

Proje Ciz Düzenle Görüntü Sorgu Araçlar Raster Hesap Planet Netsurf NetPro Genel Yardım
İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1066634
PROJE
1 Sınıfı Öznitelikleri
OBJECTID FILIZ BODRUM_KA ZEMIN_NOR CEKME_CATI FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_ FONKSIYON_
9201
9202
9203
9204 10 KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT
9205 10 KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT
9206 10 KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT
388 YOK 2 KONUT KONUT
387 YOK 1 KONUT
385 YOK 1 KONUT
398 YOK 2 KONUT KONUT
386 YOK 2 KONUT KONUT
426 YOK 1 3 DEPO PAREKEND... KONUT KONUT
438 YOK 1 KONUT
437 YOK 1 KONUT
431 YOK 1 3 DEPO PAREKEND... KONUT KONUT
430 YOK 1 KONUT
429 YOK 1 KONUT
396 YOK 2 1 KONUT KONUT
427 YOK 2 KONUT KONUT
397 YOK 1 PAREKEND...
425 YOK 1 3 1 DEPO TICARET_B... KONUT KONUT
439 YOK 1 KONUT
428 YOK 1 KONUT
679 YOK 1 2 KONUT KONUT KONUT
669 YOK 1 KONUT
670 YOK 1 2 DEPO DEPO DEPO
671 YOK 2 KONUT KONUT
672 YOK 1 IBADET_YERI
673 YOK 3 PAREKEND... KONUT KONUT
674 YOK 1 5 DEPO KONUT KONUT KONUT KONUT KONUT
675 YOK 3 KONUT KONUT KONUT
676 YOK 4 KONUT_TIC... KONUT KONUT KONUT
oplam kayıt sayısı : 6744
Bağlan...
F1
HAZIR ...

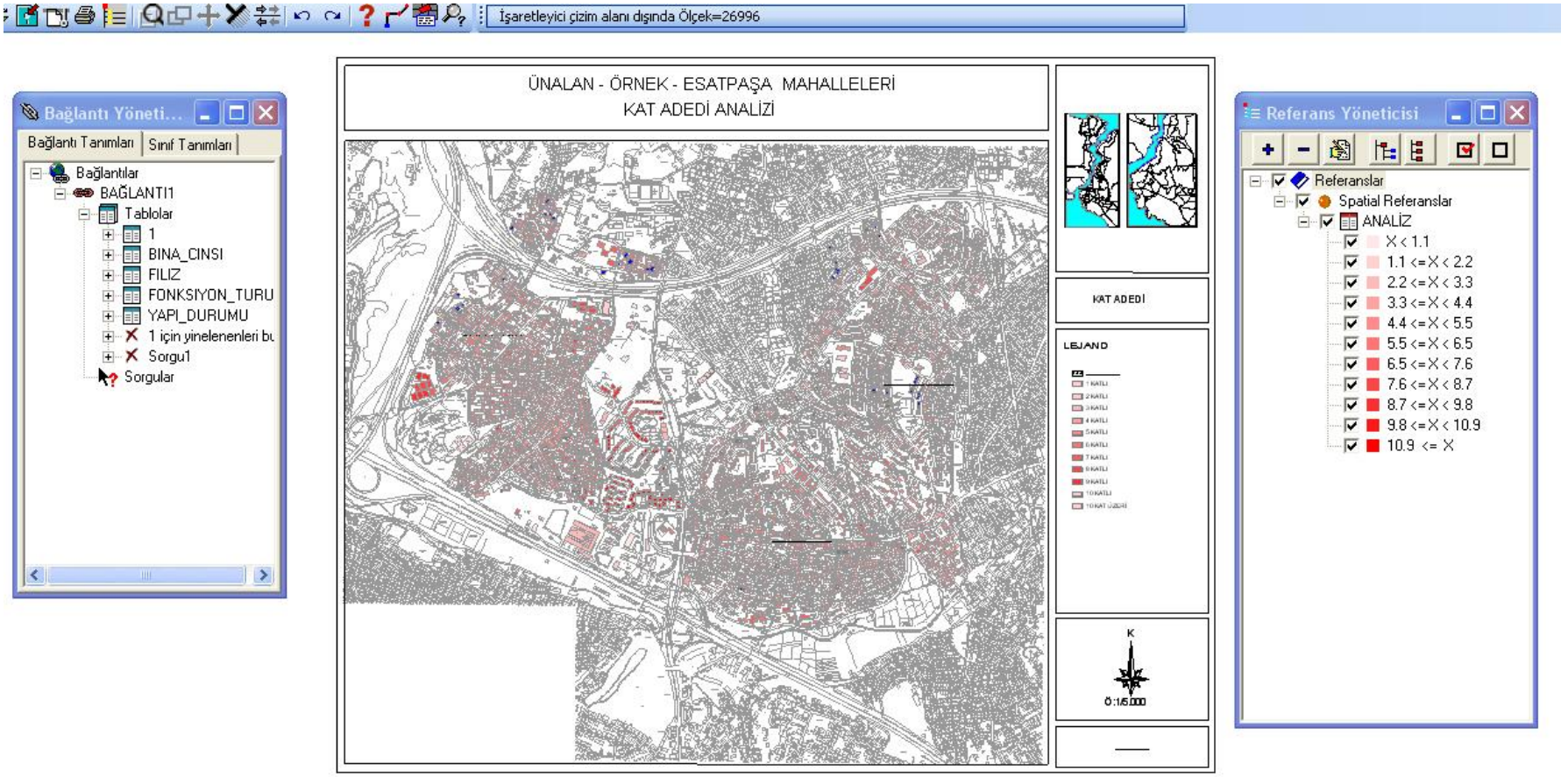

Proje Çiz Düzenle Görüntü Sorgu Araçlar Raster Hesap Planet Netsurf NetPro Genel Yardım
İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=47604
PROJE
Bağlantı Yöneticisi
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
1
Tablolar
1
BINA_CINSI
Kolonlar
BINA_CINSI
FILIZ
Kolonlar
FONKSIYON_TURU
Kolonlar
YAPI_DURUMU
Kolonlar
1 için yinelenenleri bul
Kolonlar
Sorgular
Referans Yöneticisi
Referanslar
Spatial Referanslar
BAĞLANTI1.1
INSAAT
IYI
KOTU
ORTA
YIKIK
Diğer (Değeri Bulunamayanlar)
1.1
yapidurumu.ncz

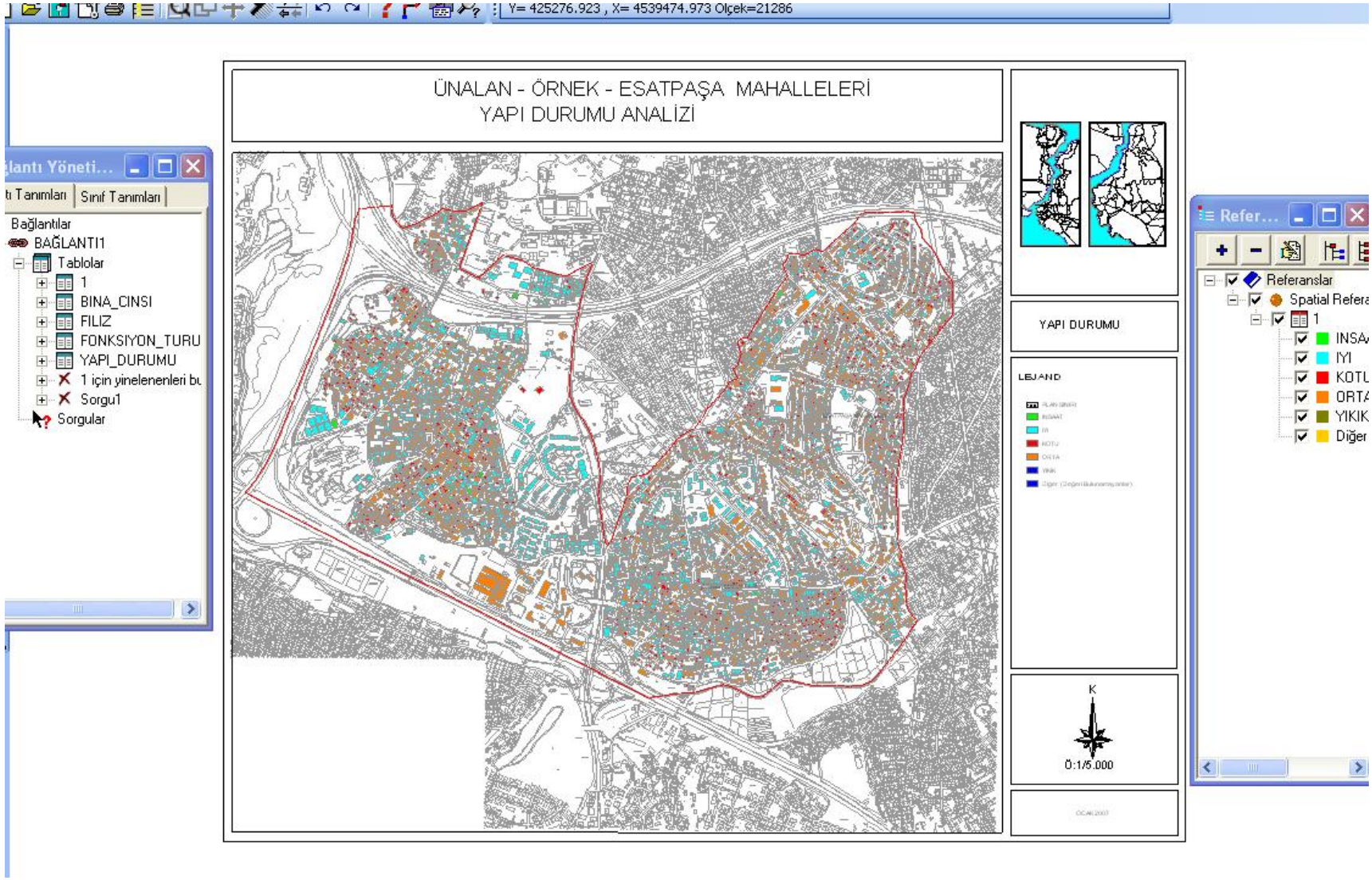

Işaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1490
Kanarya Sokak
MASLAK CADDESİ
Bağlantı Yöneti...
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bu
Kolonlar
Sorgu1
Kolonlar
Sorgular
BAĞLANTI2
Tablo Seçiniz...
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bul
Sorgu1
Tamam
İptal
Yardım
İSMETPAŞA CADDESİ
İNŞAAT ALANI

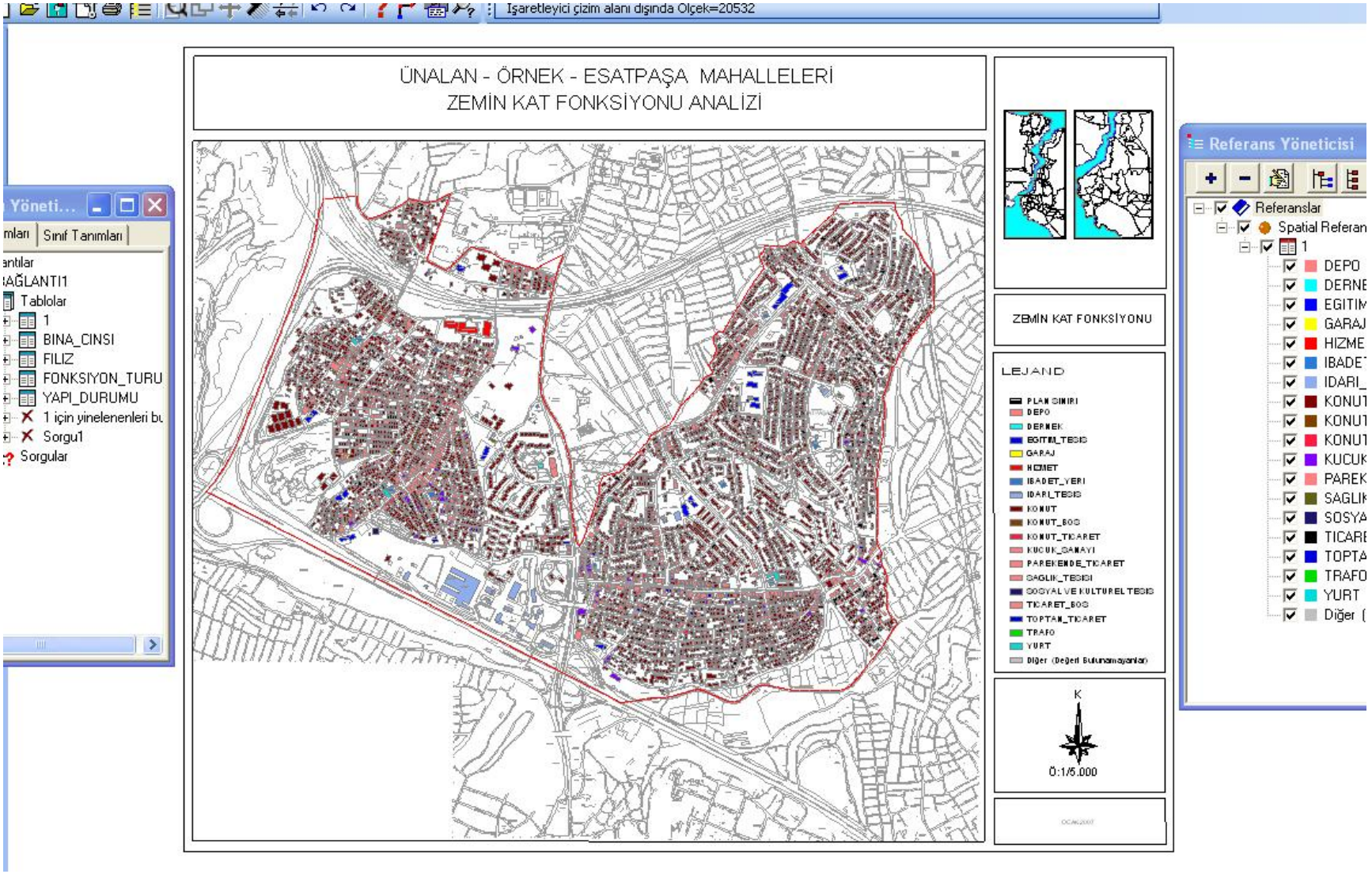

Işaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=1490
Bağlantı Yöneticisi
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
Kolonlar
OBJECTID
FILIZ
BODRUM_KAT
ZEMIN_NORMAL_KAT
CEKME_CATI_KAT
FONKSIYON_2BODRUM
FONKSIYON_1BODRUM
FONKSIYON_ZEMIN
FONKSIYON_1KAT
FONKSIYON_2KAT
FONKSIYON_3KAT
FONKSIYON_4KAT
FONKSIYON_5KAT
FONKSIYON_6KAT
FONKSIYON_7KAT
FONKSIYON_8KAT
FONKSIYON_9KAT
FONKSIYON_10KAT
FONKSIYON_10KAT_USTU
FONKSIYON_CATI_KAT
BINA_CINSI
YAPI_DURUMU
ALAN
TABAKA
BOLGE_NO
KATADEDI_TOP
BINA_CINSI
Kolonlar
FILIZ
Kolonlar
FONKSIYON_TURU
Kolonlar
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bul
Kolonlar
Sorgu1
Kolonlar
Tablo Özellikleri
Tablo Adı : 1
Gösterim Adı : 1
N_1 FONKSIYON_1 FONKSIYON_C BINA_CINSI YAPI_DURUMU ALAN TABAKA BOLGE_NO KATADEDI_TO
BETONARME ORTA 110.000 BN_MESKUN 3 2
BETONARME IYI 513.000 BN_CAMI_TUR 3 1
BETONARME IYI 273.000 BN_CAMI_TUR 3 3
BETONARME ORTA 121.000 BN_MESKUN 3 6
BETONARME ORTA 111.000 BN_MESKUN 3 3
BETONARME ORTA 139.000 BN_MESKUN 3 4
YIGMA ORTA 86.000 BN_MESKUN 3 1
YIGMA ORTA 116.000 BN_MESKUN 3 1
BETONARME ORTA 133.000 BN_MESKUN 3 3
BETONARME ORTA 96.000 BN_MESKUN 3 2
BETONARME IYI 137.000 BN_MESKUN 3 3
KONUT BETONARME IYI 117.000 BN_MESKUN 3 4
KONUT BETONARME ORTA 129.000 BN_MESKUN 3 6
BETONARME IYI 113.000 BN_MESKUN 3 5
KONUT BETONARME ORTA 110.000 BN_MESKUN 3 6
BETONARME ORTA 101.000 BN_MESKUN 3 3
BETONARME ORTA 83.000 BN_MESKUN 3 1
BETONARME ORTA 99.000 BN_MESKUN 3 3
BETONARME IYI 131.000 BN_MESKUN 3 5
BETONARME ORTA 78.000 BN_MESKUN 3 1
YIGMA ORTA 120.000 BN_MESKUN 3 1
YIGMA KOTU 43.000 BN_MESKUN 3 1
BETONARME ORTA 103.000 BN_MESKUN 3 2
BETONARME ORTA 82.000 BN_MESKUN 3 2
YIGMA ORTA 66.000 BN_MESKUN 3 1
YIGMA KOTU 26.000 BN_MESKUN 3 1
YIGMA KOTU 77.000 BN_MESKUN 3 1
Tamam
İptal


Y= 418873.987 , X= 4542925.548 Ölçek=27817
Bağlantı Yöneti...
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bu
Sorgu1
Sorgular
ÜNALAN - ÖRNEK - ESATPAŞA MAHALLELERİ
BİNA YAPIM CİNSİ ANALİZİ
BİNA YAPIM CİNSİ
LEJAND
K
Ö:1/5.000
Referans Yöneticisi
Referanslar
Spatial Referanslar
1
AHSAP
BETONARME
DIGER
YIGMA
Diğer (Değeri Bulunama

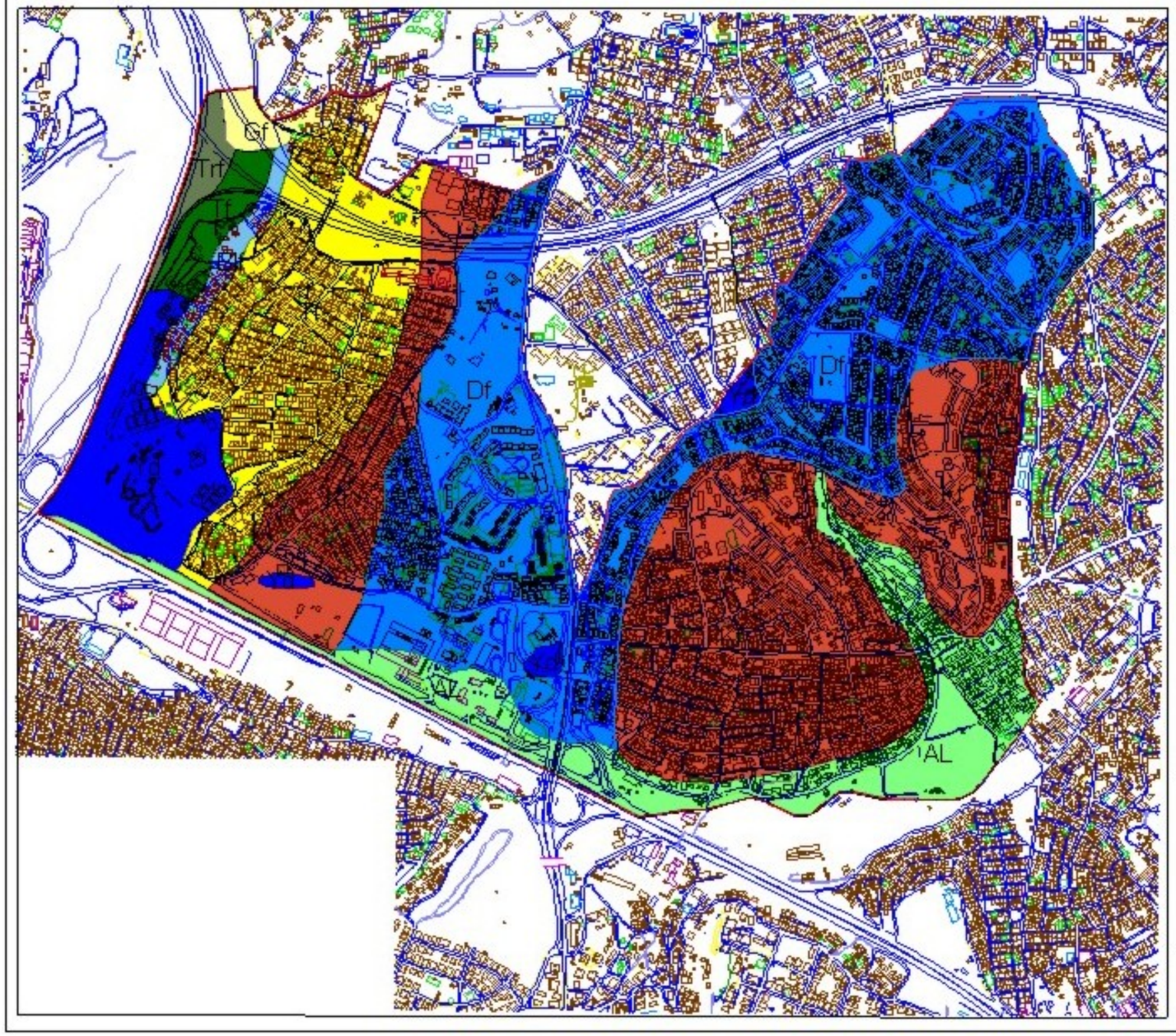

İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=32669
Bağlantı Yöneti...
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bu
Sorgu1
Sorgular
ÜNALAN - ÖRNEK - ESATPAŞA MAHALLELERİ
FİLİZ DURUMU ANALİZİ
FİLİZ DURUMU
LEJAND
K
Referans Yöneticisi
Referanslar
Spatial Referanslar
1
VAR
YOK
Diğer (Değeri Bulunamayanlar)

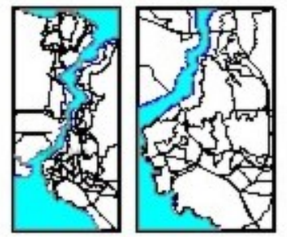

İşaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=26996
Bağlantı Yöneti...
Bağlantı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bu
Sorgu1
Sorgular
ÜNALAN - ÖRNEK - ESATPAŞA MAHALLELERİ
KAT ADEDİ ANALİZİ
KAT ADEDİ
LEJAND
K
Referans Yöneticisi
Referanslar
Spatial Referanslar
ANALİZ
X < 1.1
1.1 <= X < 2.2
2.2 <= X < 3.3
3.3 <= X < 4.4
4.4 <= X < 5.5
5.5 <= X < 6.5
6.5 <= X < 7.6
7.6 <= X < 8.7
8.7 <= X < 9.8
9.8 <= X < 10.9
10.9 <= X


Y= 425276.923 , X= 4539474.973 Olçek=21286
ÜNALAN - ÖRNEK - ESATPAŞA MAHALLELERİ
YAPI DURUMU ANALİZİ
lantı Yöneti...
ı Tanımları
Sınıf Tanımları
Bağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bu
Sorgu1
Sorgular
YAPI DURUMU
LEJAND
K
Ö:1/5.000
Refer...
Referanslar
Spatial Refera
1
INSA
IYI
KOTL
ORTA
YIKIK
Diğer


Işaretleyici çizim alanı dışında Ölçek=20532
ÜNALAN - ÖRNEK - ESATPAŞA MAHALLELERİ
ZEMİN KAT FONKSİYONU ANALİZİ
ZEMİN KAT FONKSİYONU
LEJAND
PLAN SINIRI
DEPO
DERNEK
EGITIM_TESIS
GARAJ
HIZMET
IBADET_YERI
IDARI_TESIS
KONUT
KONUT_BOS
KONUT_TICARET
KUCUK_SANAYI
PAREKENDE_TICARET
SAGLIK_TESISI
SOSYAL VE KULTUREL TESIS
TICARET_BOS
TOPTAN_TICARET
TRAFO
YURT
Diğer (Değeri Bulunamayanlar)
K
Ö:1/5.000
Referans Yöneticisi
Referanslar
Spatial Referan
1
DEPO
DERNE
EGITIM
GARAJ
HIZME
IBADE
IDARI_
KONUT
KONUT
KONUT
KUCUK
PAREK
SAGLIK
SOSYA
TICARE
TOPTA
TRAFO
YURT
Diğer (
Yöneti...
Sınıf Tanımları
ağlantılar
BAĞLANTI1
Tablolar
1
BINA_CINSI
FILIZ
FONKSIYON_TURU
YAPI_DURUMU
1 için yinelenenleri bu
Sorgu1
Sorgular

ÜNALAN - ÖRNEK - ESATPAŞA MAHALLELERİ
ANALİTİK ETÜD ÇALIŞMASI





JEOLOJİK ETÜD

LEJAND

- PLAN SINIRI
- YERLEŞİME ÖNLÜ DİĞER ALAN
- TUZLA FORMASYONU YERLEŞİME UYGUN ALAN
- BALTALİMANI FORMASYONU YERLEŞİME UYGUN ALAN
- DOLAYOBA FORMASYONU YERLEŞİME UYGUN ALAN
- GÖZDAĞ FORMASYONU YERLEŞİME UYGUN ALAN
- KARTAL FORMASYONU YERLEŞİME UYGUN ALAN
- YAMAÇ DOLGU YERLEŞİME ÖNLÜ DİĞER ALAN
- TRAKYA FORMASYONU YERLEŞİME UYGUN ALAN
- TUZLA FORMASYONU YERLEŞİME ÖNLÜ DİĞER ALAN

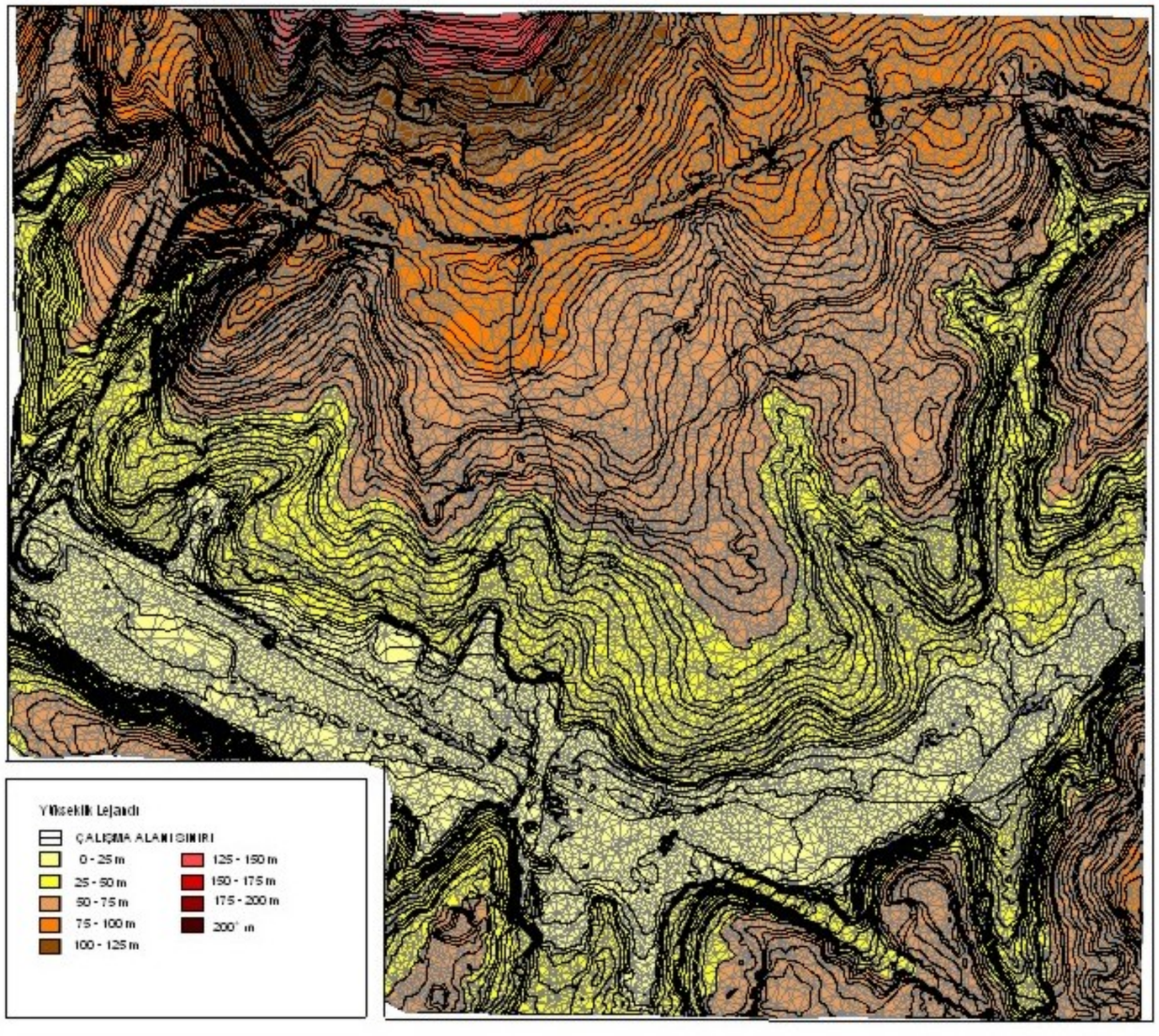
K

Ö:1/5.000

ÜNALAN-ÖRNEK-ESATPAŞA MAHALLELERİ / YÜKSEKLİK ANALİZİ

K

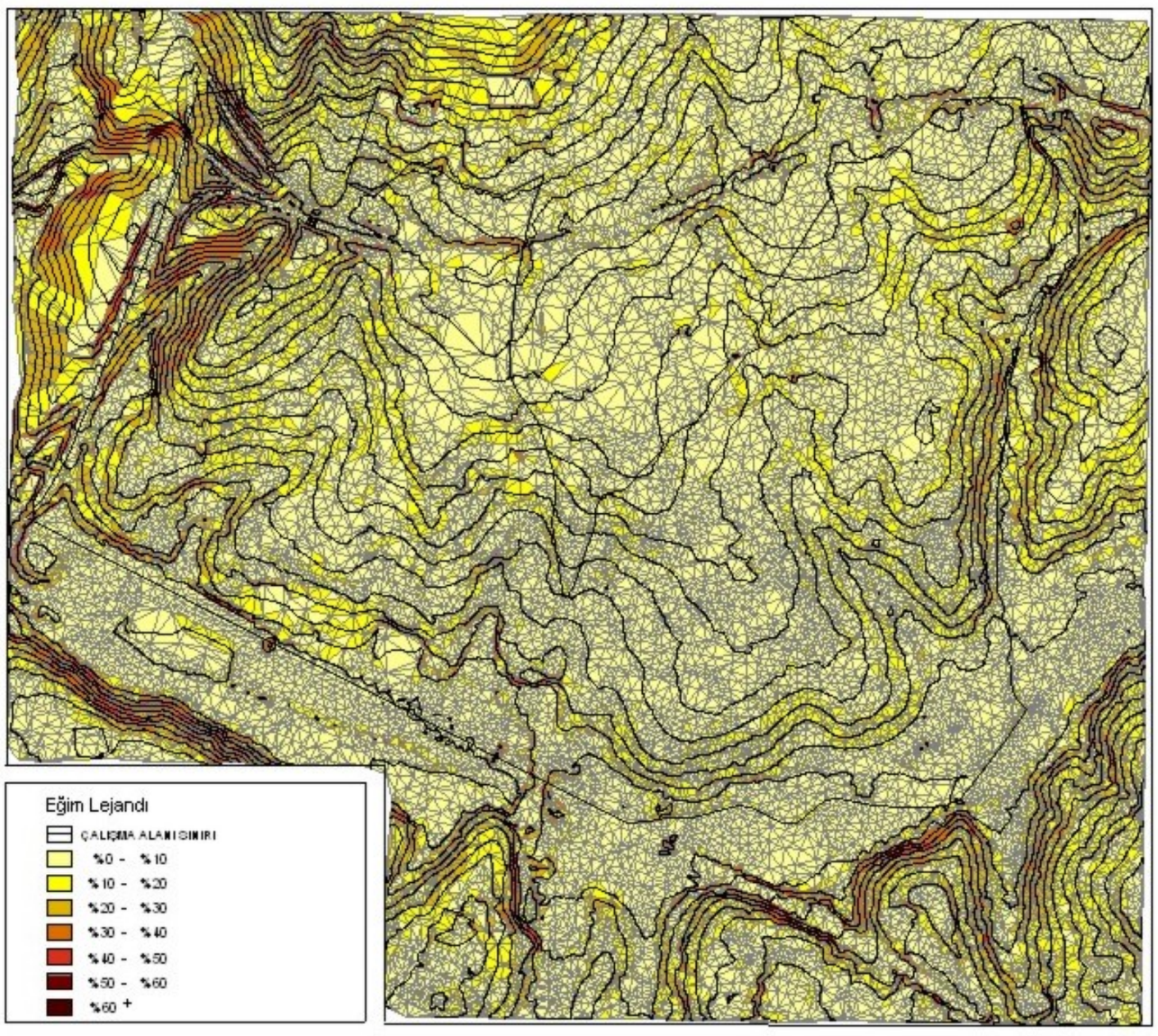
Ö:1/5000



ÜNALAN-ÖRNEK-ESATPAŞA MAHALLELERİ / EĞİM ANALİZİ

K

Ö:1/5000



Eğim Lejandı

ÇALIŞMA ALANI SINIRI

%0 - %10

%10 - %20

%20 - %30

%30 - %40

%40 - %50

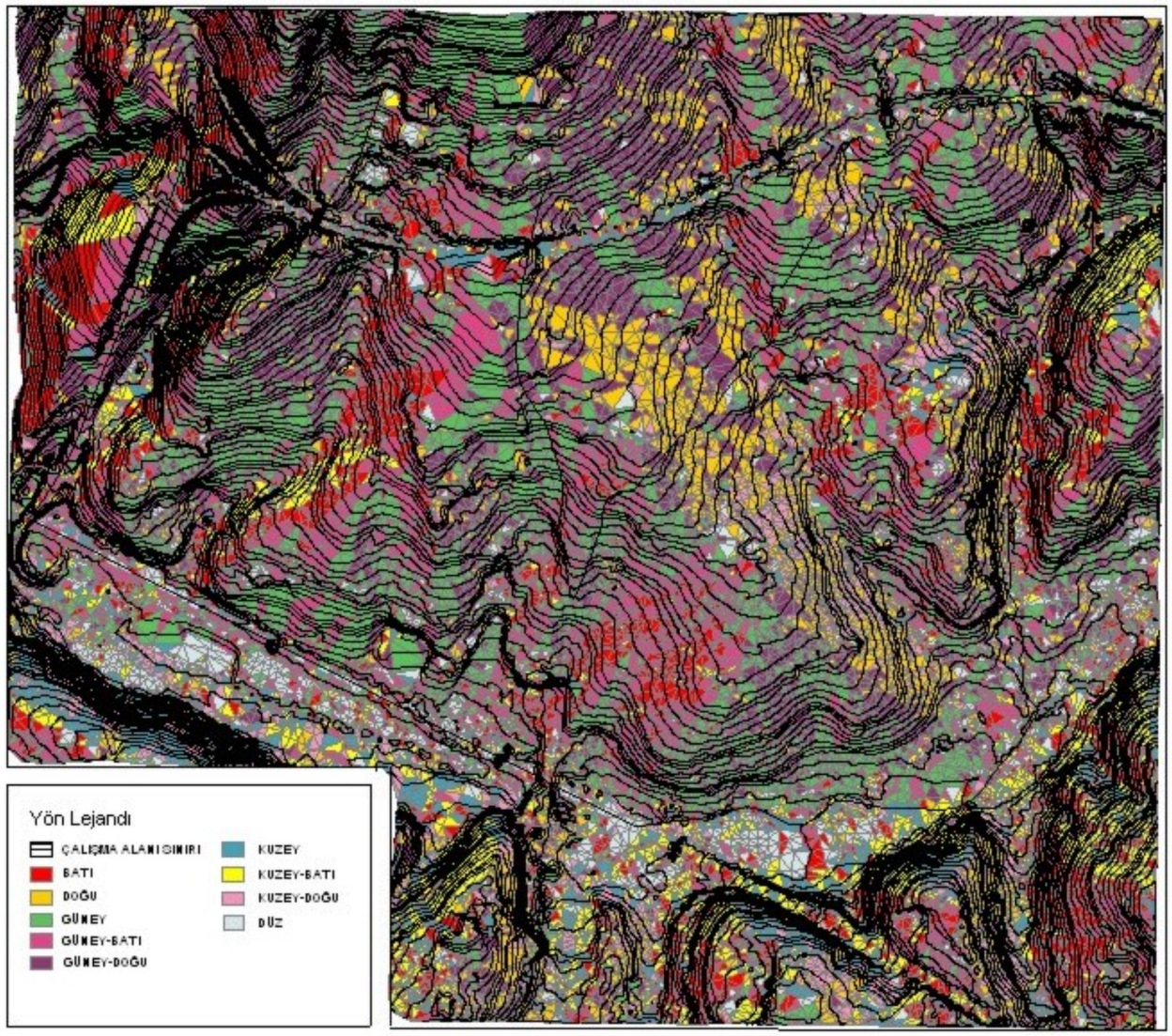
%50 - %60

%60 +

ÜNALAN-ÖRNEK-ESATPAŞA MAHALLELERİ / YÖNELİŞ ANALİZİ

K

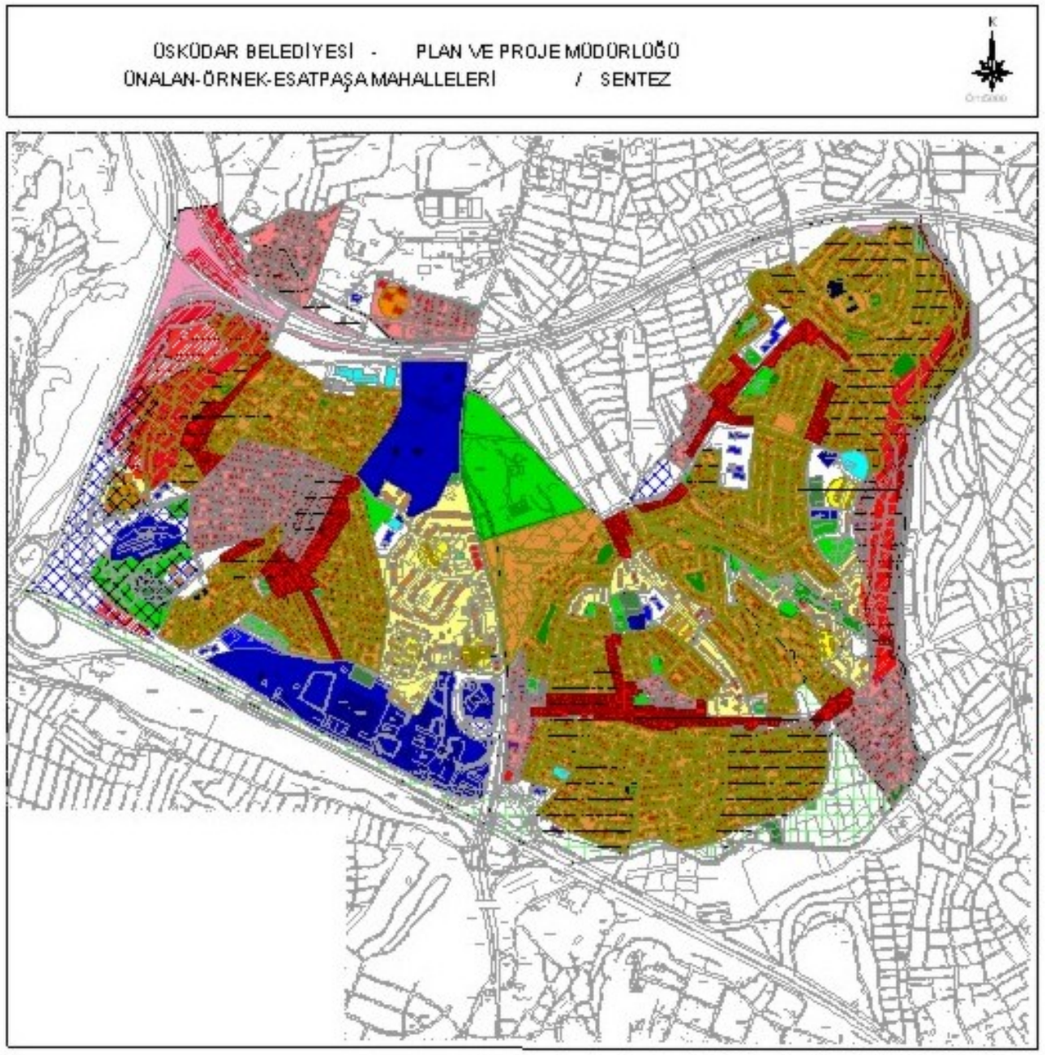
Ö:1/5000

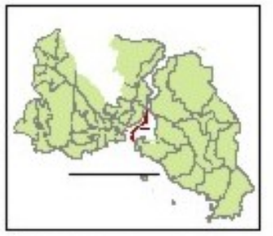


Yön Lejandı

- ÇALIŞMA ALANI SINIRI
- BATI
- DOĞU
- GÜNEY
- GÜNEY-BATI
- GÜNEY-DOĞU
- KUZEY
- KUZEY-BATI
- KUZEY-DOĞU
- DÜZ

ÜSKÜDAR BELEDİYESİ - PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
ÜNALAN-ÖRNEK-ESATPAŞA MAHALLELERİ / SENTEZ

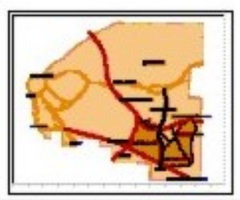




NÜFUS: 108000
ÇALIŞMA ALANI: 356ha

LEJAND

SORUNLAR



ÖZGEÇMİŞ

ABDULLATİF AKSU

Şehir Plancısı

Kişisel Bilgiler:

Doğum Yeri:	Faryap
Doğum Tarihi:	09.07.1979
Uyruğu:	T.C.

Yabancı Dil:

İngilizce:	İyi

Eğitim Durumu:

2004 – …	İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Lisansüstü programı
1996 – 2004	Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
1992 – 1995	Tokat Gazi Osman Paşa Lisesi

Akademik Çalışmalar:

Yıldız Teknik Üniversitesi

Lisans Tezi	Nevşehir-Avanos İlçesi Gelişme Konut Alanları Planlaması

İş Tecrübesi:

2006-…	İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü-Şehir Plancısı
2005-2006	Üsküdar Belediyesi Planlama ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü-Şehir Plancısı