

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
ŞEHİRCİLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLİM DALI

TÜRKİYE-ALMANYA KARŞILAŞTIRMALI İMAR VE
KENTSEL DÖNÜŞÜM: İSTANBUL VE BERLİN
ÖRNEKLEMİ

DOKTORA TEZİ

Süleyman HACICAFEROĞLU

İstanbul
Ocak-2022

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
ŞEHİRCİLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLİM DALI

TÜRKİYE-ALMANYA KARŞILAŞTIRMALI İMAR VE
KENTSEL DÖNÜŞÜM: İSTANBUL VE BERLİN ÖRNEKLEMİ

DOKTORA TEZİ

Süleyman HACICAFEROĞLU

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Adem ESEN

İstanbul
Ocak-2022

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalı, Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm Bilim Dalında DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman Prof. Dr. Adem ESEN

Üye Prof. Dr. İbrahim BAZ

Üye Prof Dr. Halil KALABALIK

Üye Dr. Öğr. Üyesi Zeynep Kerem ÖZTÜRK

Üye Dr. Öğr. Üyesi Gülçin KAHRAMAN

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

Prof. Dr. Metin TOPRAK

Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Doktora tezi olarak hazırladığım “**Türkiye-Almanya Karşılaştırmalı İmar ve Kentsel Dönüşüm: İstanbul ve Berlin Örneği**” adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlandığı aşamaya kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığımı, bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim.

Süleyman HACICAFEROĞLU

ÖNSÖZ

Araştırmamın her aşamasında bana yardımcı olan değerli tez danışmanım Prof. Dr. Adem ESEN hocama, eğitim alanında dersleriyle bize vizyon katan İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi öğretim elemanlarına, tez dönemim boyunca sabırla desteklerini esirgemeyen aileme teşekkürlerimi sunarım.

Süleyman HACICAFEROĞLU

İstanbul-2022



ÖZET

TÜRKİYE-ALMANYA KARŞILAŞTIRMALI İMAR VE KENTSEL DÖNÜŞÜM: İSTANBUL VE BERLİN ÖRNEKLEMİ

Süleyman HACICAFEROĞLU

Doktora, Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Adem ESEN

Ocak-2022, 247 Sayfa

Bu araştırmanın amacı İstanbul, Kâğıthane ile Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg ilçelerindeki imar ve kentsel dönüşümünü incelemektir. Bu amaç doğrultusunda araştırmada “genel tarama” modeli kullanılmıştır. Araştırmada verilerin toplanmasında nitel yöntemlerden doküman analizi ile kentsel dönüşüm paydaşlarından olunan unsurlar ile yapılan fenomenolojik desen kapsamında değerlendirilen mülakat yöntemi kullanılmıştır.

Araştırmada Kâğıthane ve Kreuzberg’in kentsel dönüşümü incelendiğinde; Kâğıthane ilçesinde dönüşüm süreci hızlı bir ivme ile gerçekleşmiş, Kreuzberg ilçesinde ise dönüşümün gerçekleşme hızı zamana yayılmış olduğu gözlemlenmiştir. Kâğıthane ilçesinde, heyelan ve deprem baskısı ile kentin yenilenmesi amacı güdüldüğü, Kreuzberg ilçesinde ise kentin güzelleştirilmesi esas alınarak kentte yaşayan insanı tamamen kentin merkezine aldığı, dönüşümün şehirden çok insan ve toplum odaklı gerçekleştirildiği görülmüştür. Kâğıthane ilçesinde yetkili kurumlarca üst ölçekli planlarda alınan kararlar; alt ölçekli planlarda ve revize imar planlarında zaman içerisinde değiştirilmiş ve bu değişiklikler kentsel dönüşümde farklı uygulamalara sebebiyet vermiştir. Ana kademe planları üzerinden yapılaşma ve dönüşümünü sürdürmekte olan Kreuzberg ilçesinde ise yetkili kurumlar özel planlar ve revize planlara başvurmak suretiyle gerçekleştirmiş oldukları değişikliklerde ana planlara sadık kalmış oldukları görülmektedir. Kâğıthane ilçesinde yerleşim alanlarının gecekondular ile işgalli, mevzuata aykırı kaçak yapılaşma ya da mevzuata uyarlı yapılaşma sürecini tamamlamış düzenli yerleşim alanlarına kamu hizmetlerinin ve altyapının götürüldüğü görülmektedir. Kreuzberg ilçesinde ise genel imar planlamasına bakıldığında altyapının bitirilmediği bölgelerde hiçbir surette üst yapıya izin vermediği gözlemlenmektedir. Kâğıthane ilçesinde, Kâğıthane deresinde yer alan Cendere Caddesi civarı başta olmak üzere ilçenin genelinde kentsel dönüşüm

projelerinin gerekleŖtiđi (AVM, Eğitim Binası, Ofisler vb.) görülmektedir. Kreuzberg ilçesinde ise kentsel dnŖm ağırlıklı olarak Doğu Berlin'den kalan yapı stoku üzerinde gerekleŖtiđi görülmektedir. Kâğıthane ilçesinde gerekleŖtirilen dnŖm projeleri ile sosyal katmanlarda alıŖan kesimlerde deđiŖiklikler yaŖanmıŖtır. Kısmı soylulaŖma görülmektedir. Kreuzberg'te ise planlı sanayileŖme ile birlikte planlı kentleŖme birlikte yrtlmŖtr. Kâğıthane ilçesinde gerekleŖtirilen dnŖm projeleri ile ilçenin ekonomik değeri artmıŖ, Türkiye'nin önemli finans merkezleri ve eğitim kurumlarınca tercih edilir hale gelmiŖtir. Kreuzberg ilçesinde de küresel ölçekli büyük sanayi kuruluŖları BASF, Mercedes Benz, Coca Cola, Universal Music, Zalando gibi birçok uluslararası Ŗirketler tarafından tercih edilir hale gelmiŖtir. Kâğıthane ilçesinde gerekleŖtirilen dnŖm projeleri Türkiye'nin yapı denetim kanunu, kentsel dnŖm kanunu, 6306 sayılı kanun vs. gerekleŖtirilen kanunlarla tamamen deprem kaynaklı olduğu grlmŖtr. Kreuzberg ilçesinde gerekleŖtirilen dnŖm projeleri ise Almanya İmar Yasası ve AB kriterleri çerçevesinde gerekleŖtirildiđi grlmŖtr. AraŖtırmada kentsel dnŖm paydaŖları içerisinde yer alan yatırımcı-müteahhit, yerel yöneticiler ve hak sahipleri ile mülakatlar gerekleŖtirilmiŖ ve genel çerçevede paydaŖların birbirleri ile kentsel dnŖm çerçevesinde koordineli bir Ŗekilde iletiŖim içerisinde olmaları gerekliliği saptanmıŖtır.

Anahtar kelimeler: Kentsel DnŖm, İstanbl, Berlin, Kâğıthane, Kreuzberg, KarŖılaŖtırma.

ABSTRACT
TURKEY-GERMANY COMPARATIVE ZONING AND
URBAN REGENERATION: THE SAMPLE OF ISTANBUL AND
BERLIN

Suleyman HACİCAFEROGLU

Doctoral Degree, Urbanism and Urban Transformation

Thesis Advisor: Prof. Dr. Adem ESEN

January- 2022, 247 Pages

The aim of this research is to examine the zoning and urban transformation in Istanbul, Kagithane and Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg districts. For this purpose, the “general screening” model was used in the research. In the collection of data in the research, document analysis, one of the qualitative methods, and the interview method, which is evaluated within the scope of the phenomenological pattern made with the elements of the urban transformation stakeholders, were used.

When the urban transformation of Kagithane and Kreuzbeg is examined in the research; In the district of Kagithane, the transformation process took place with a rapid acceleration, and in the district of Kreuzberg, it was observed that the speed of transformation was spread over time. It has been seen that in the district of Kagithane, the aim is to renew the city with the pressure of landslides and earthquakes, and in the district of Kreuzberg, the people living in the city are taken as the basis of the beautification of the city, and the transformation is carried out with a focus on people and society rather than the city. Decisions taken in upper scale plans by authorized institutions in Kagithane district; It has been changed over time in lower-scale plans and revised zoning plans, and these changes have led to different applications in urban transformation. In the district of Kreuzberg, which continues its structuring and transformation on the main level plans, it is seen that the authorized institutions have remained faithful to the main plans in the changes they have made by applying to special plans and revised plans. In the district of Kagithane, it is seen that public services and infrastructure are brought to the settlement areas, which are occupied by slums, illegal construction in violation of the legislation or regular settlement areas that have completed the construction process in accordance with the legislation. In the Kreuzberg district, when the general zoning planning is examined, it is observed that

the superstructure is not allowed in any way in the regions where the infrastructure has not been completed. It is observed that urban transformation projects (AVM, Education Building, Offices, etc.) are realized throughout the district, especially around Cendere Street, which is located in Kagithane Stream, in Kagithane district. In Kreuzberg district, it is seen that the urban transformation is mainly carried out on the building stock left from East Berlin. With the transformation projects realized in Kagithane district, there have been changes in the working segments of the social layers. Partial gentrification is observed. In Kreuzberg, planned industrialization and planned urbanization were carried out together. With the transformation projects carried out in the district of Kagithane, the economic value of the district has increased and it has become preferred by the important financial centers and educational institutions of Turkey. In the Kreuzberg district, it has become preferred by many international companies such as large global industrial organizations BASF, Mercedes Benz, Coca Cola, Universal Music, Zalando. The transformation projects carried out in Kagithane district are subject to Turkey's building control law, urban transformation law, law no. 6306, etc. It has been seen that it is completely caused by earthquakes with the laws carried out. It has been observed that the transformation projects carried out in Kreuzberg district were carried out within the framework of the German Zoning Law and EU criteria. In the research, interviews were conducted with the investor-contractor, local administrators and right holders, who are among the urban transformation stakeholders, and it was determined that the stakeholders should be in coordination with each other within the framework of urban transformation in the general framework.

Keywords: Urban Transformation, Istanbul, Berlin, Kâgithane, Kreuzberg, Comparison.

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI	i
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ.....	ii
ÖNSÖZ.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	viii
TABLolar LİSTESİ.....	xii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xv
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xv
BİRİNCİ BÖLÜM	
GİRİŞ	1
1.1. Tezin Konusu, Amacı ve Soruları.....	2
1.2. Tezin Araştırma Yöntemi.....	3
1.3. Tezin Sınırlılığı	4
1.4. Tezin Düzeni	5
İKİNCİ BÖLÜM	
KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ KURAMSAL ÇERÇEVE	6
2.1. Kent.....	6
2.1.1. Kent Kuramları.....	7
2.2. Kentleşme.....	20
2.2.1. Kentleşmenin Sebepleri	21
2.3. Kentlileşme	22
2.4. Kentsel Dönüşüm	23
2.4.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	23
2.4.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları	24
2.4.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri.....	25
2.4.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	28
2.4.5. Kentsel Dönüşümün Tarafları	32
2.4.5.1. Merkezi yönetim	32
2.4.5.2. Yerel Yönetim.....	34
2.4.5.3. Reel Sektör	35
2.4.5.4. Halk	35

2.4.5.5. Sivil Toplum Kuruluşları	36
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
ALMANYA VE TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE GENEL POLİTİKALAR	39
3.1. Almanya’da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci ve Politikaları	39
3.1.1. Birinci Dünya Savaşı Sonrası.....	41
3.1.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası	43
3.1.3. Demokratik Almanya Cumhuriyeti dönemi (1949 – 1990).....	43
3.1.4. Doğu ve Batı Almanya’nın Birleşme sonrası Dönem (1990-2019).....	45
3.1.5. Almanya’da Kentsel Dönüşüm Genel Politikaları.....	48
3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci ve Politikaları	49
3.2.1. Durgun yıllar (1923-1950).....	50
3.2.2. Hareketli Yıllar (1950-1985)	50
3.2.3. Dramatik ve Anomik Kentleşme Dönemi (1985-1997).....	51
3.2.4. Büyük Kentler Dönemi (2000 ve sonrası)	51
3.2.5. Türkiyede Kentsel Dönüşüm Genel Politikaları	57
3.3. Türkiye ve Almanya Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Gayrimenkul ve Mekânsal Alan Üzerindeki Etkileri.....	58
3.3.1. Planlama Süreci.....	58
3.3.1.1. Plan İptal Nedenleri	60
3.3.2. Gayri Menkul Değerinin Değişimi.....	61
3.3.2.1. Almanya’da Gayrimenkul Değerlendirme.....	62
3.3.2.2. Türkiye’de Gayrimenkul Değerlendirme.....	63
3.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Gerekçesi	66
3.4.1. Afet Kavramı.....	67
3.4.2. Afet Alanları.....	68
3.4.3. Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm	71
3.4.4. Riskli Alanlar ve Riskli Yapıların Dönüşümü	71
3.5. Almanya ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Mevzuatı.....	72
3.5.1. Avrupa Birliği İmar Müktesebatında Kentsel Dönüşüm	72
3.5.2. Avrupa Kentsel Şartı	73
3.5.3. Almanya İmar Yasası	74
3.5.4. Türkiye’de İmar ve Kentsel Dönüşüm Mevzuatı.....	77

3.5.5. Türkiye’de İmar Mevzuatında Kentsel Dönüşüm ve Yenileme ile ilgili Yönetmelikler.....	84
--	----

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBUL-KÂĞITHANE İLE BERLİN-FRIEDRICHSHAIN KREUZBERG İLÇESİNİN TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ..... 93

4.1. İstanbul-Kâğıthane İlçesinin Tarihsel Süreç İçerisindeki Gelişimi, Mevcut Durumu ve Kentsel Dönüşümü (1989 – 2019)	93
4.1.1. İlçenin Tarihsel Gelişimi ve Tarihi Dokusu.....	95
4.1.2. İdari Yapısı.....	97
4.1.3. Fiziki Yapısı.....	99
4.1.4. Ekonomik Yapısı.....	116
4.1.5. Sosyal Yapı	116
4.1.6. Mekânsal Plan Durumu.....	121
4.1.7. Yapı Stoğu.....	121
4.1.8. Kâğıthane İlçesinde Kentsel Dönüşüm Süreci (1999 – 2019).....	122
4.1.8.1. Sanayi Alanlarının Kentsel Dönüşümü.....	125
4.1.8.2. Kentsel Dönüşümde Tarihi Binaların Korunması.....	132
4.1.9. Kâğıthane İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Paydaşları	145
4.1.10. Kâğıthane İlçesinin Kent Ölçeği Sentezi	149
4.2. Berlin-Friedrichshain Kreuzberg’in Tarihsel Süreç İçerisindeki Mevcut Durumu ve Kentsel Dönüşüm Süreci	155
4.2.1. İlçenin Tarihsel Gelişimi ve Tarihi Dokusu.....	155
4.2.2. İdari Yapısı.....	160
4.2.3. Fiziki Yapısı.....	161
4.2.4. Ekonomik Yapısı.....	163
4.2.5. Sosyal Yapısı.....	164
4.2.6. Mekânsal Plan Durumu.....	166
4.2.7. Yapı Stoğu.....	167
4.2.8. Sanayi Alanlarının Kentsel Dönüşümü.....	168
4.2.9. Kentsel Dönüşümde Tarihi Binaların Korunması.....	171
4.2.10. Berlin Friedrichshain-Kreuzberg'te Kentsel Dönüşüm	173

4.3. İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin İmar ve Kentsel Dönüşümleri Konusunda Benzerlik ve Farklılıklar	175
4.3.1. Birincil Mevzuat Açısından	175
4.3.2. Kriterler Açısından Benzerlik ve Farklılıklar	178
4.3.2.1. İstanbul-Kağıthane İle Berlin-Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Bazı Parametreler Açısından Karşılaştırılması.....	180
4.3.3. İstanbul-Kâğıthane İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Paydaşları Unsuruna Yapılan Görüşmelerin Yer Aldığı Mülakatların Değerlendirilmesi	186

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇLAR VE ÖNERİLER	204
5.1. Sonuçlar	204
5.2. Öneriler	210
KAYNAKÇA	213
EKLER.....	227
EK-1. MÜLAKAT SORULARI	227
ÖZGEÇMİŞ.....	229

TABLolar LİSTESİ

Tablo 2.1. Cumhurbaşkanlığı Sistemi	33
Tablo 2.2. Merkezî İdarenin Taşra Teşkilâtı	34
Tablo 2.3. Dernekler İle İlgili Kurumların Sınıflandırmaları.....	37
Tablo 3.1. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Son Elli Yılı	53
Tablo 3.1. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Son Elli Yılı (Devamı).....	56
Tablo 3.2. 6306 Sayılı Kanun İle 5393 Sayılı Kanunun 73. Maddesi Kapsamında Süreçlerin Kıyaslanması.....	89
Tablo 3.2. 6306 Sayılı Kanun İle 5393 Sayılı Kanunun 73. Maddesi Kapsamında Süreçlerin Kıyaslanması (Devamı)	90
Tablo 4.1. Kâğıthane İlçesinin Cinsiyete Göre Nüfus Yoğunluğu.....	117
Tablo 4.2. Kâğıthane İlçesinin Yapı Stoğu İle Yapı Yaş Aralığı.....	121
Tablo 4.3. Meydanla İlgili Yapılan İşlemler	142
Tablo 4.3. Meydanla İlgili Yapılan İşlemler (Devamı).....	143
Tablo 4.4. Kâğıthane Kentsel Dönüşüm Strateji Planı.....	152
Tablo 4.5. Kâğıthane İlçesindeki Yapı Ruhsatları ve Kullanma İzin Belge Sayıları	154
Tablo 4.6. 2010 İle 2010 Yılları Arasında Friedrischain-Kreuzberg Bölgelerindeki Tamamlanan Daire Sayısı	163
Tablo 4.7. Friedrischain-Kreuzberg Bölgesindeki Bazı Ekonomik Parametreler... 164	
Tablo 4.8. Friedrischain-Kreuzberg Bölgesindeki Bazı Sosyal Parametreler.....	164
Tablo 4.9. Yıllara Göre Friedrichshain-Kreuzberg Nüfusu.....	165
Tablo 4.10. Friedrichshain-Kreuzberg'de İkamet Eden Nüfus Sayısı ve Yaş Oranları	166
Tablo 4.11. Friedrichshain-Kreuzberg Dini Topluluk Sayısı.....	166
Tablo 4.12. Friedrichshain Kreuzberg'te Daire Sayılarının Yıllara Göre Değişimi 167	
Tablo 4.13. Friedrichshain Kreuzberg'te Yeni Yapılan ve İçinde Oturulmayan Daire Sayısının Yıllara Göre Değişimi	168
Tablo 4.14. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin İdari Yapısı.....	180
Tablo 4.15. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Fiziki Yapısı	180
Tablo 4.16. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Ekonomik Yapısı 181	
Tablo 4.17. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Sosyal Yapısı.....	182
Tablo 4.18. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Mekânsal Yapısı. 183	
Tablo 4.19. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Dönüşümü	183
Tablo 4.20. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Kentsel Dönüşüm Alan Özelliklerinin Karşılaştırılması	184

Tablo 4.21. Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Kentsel Dönüşümüne Neden Olan Faktörlerin Karşılaştırılması	185
Tablo 4.22. “Tapu sahipliğinizin gereği Kentsel Dönüşümden aldığınız payı yeterli görüyor musunuz?” Sorusunun Frekans Dağılımları	186
Tablo 4.23. “Arsa üzerinden herhangi bir artış sağlamadan binanızın yenilenmesinde ilave olarak alacağınız payı Türkiye’nin herhangi bir yerinde Devlet destekli olarak verilmesine nasıl bakarsınız?” Sorusunun Frekans Dağılımları	187
Tablo 4.24. “Binanızın dönüşümünü kendiniz yaptırdığınızda devletten beklediğiniz finansman ve kira yardımı yeterli midir?” Sorusunun Frekans Dağılımları	188
Tablo 4.25. Binanızın tapu kaydında real değeri görülmekte midir? Gayrimenkullerin ekonomik gerçek değerinin tapuda yer alması durumunda Kentsel Dönüşüm nasıl etkilenir?” Sorusunun Frekans Dağılımları.....	189
Tablo 4.26. “Dairenizin mevcut m ² ’sinin dönüşümde küçülmesine rıza gösterir misiniz?” Sorusunun Frekans Dağılımları	190
Tablo 4.27. “Sizce Kentsel Dönüşüm nasıl olmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları	191
Tablo 4.28. “Kâğıthane Bölgesine Yatırım Yapma Gerekçeniz Nelerdir?” Sorusunun Frekans Dağılımları.....	192
Tablo 4.29. “Tapu sahipleri ile yapılan paylaşımdan (sözleşmelerde) firmanızı en çok zorlayan hususlar nelerdir?” Sorusunun Frekans Dağılımları	192
Tablo 4.30. “Hak sahibi ile yapılan sözleşmelerde İmar Hakkı transferi hususunda yaklaşımınız neler olabilir?” Sorusunun Frekans Dağılımları.....	193
Tablo 4.31. “Gayrimenkulün gerçek ekonomik değerinin tapuda yer alması durumunda kentsel dönüşüm nasıl etkilenir?” Sorusunun Frekans Dağılımları.....	194
Tablo 4.32. “Kentsel dönüşüm sizce nasıl olmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları	194
Tablo 4.33. “Belediyelerin Kentsel Dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanuni altyapı gösterilebilir mi?” Sorusunun Frekans Dağılımları	195
Tablo 4.34. “Belediyelere kentsel dönüşüm uygulama sürecinde sizce ilave olarak hangi yetki ve sorumluluklar tanınmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları	196
Tablo 4.35. “Bölgenizde yapılan plan tadilatları kentsel dönüşümün sürecinde nasıl bir fonksiyon üretmiştir?” Sorusunun Frekans Dağılımları	196
Tablo 4.36. “İlçenizde gerçekleşmiş kentsel dönüşüm sürecine Belediyenizin herhangi bir finansman desteği olmuş mudur, olmuşsa nelerdir?” Sorusunun Frekans Dağılımları	197
Tablo 4.37. “Bölgenizdeki Stratejik dönüşüm sürecinde Sosyoekonomik ve Kültürel değişim meydana gelmiş midir? Gelmiş ise sürecin sonuçlarını değerlendirir misiniz?” Sorusunun Frekans Dağılımları	198

Tablo 4.38. “İmar hakkı transferi hakkında ne düşünüyorsunuz, Kentsel Dönüşümü hızlandırabilir hak kayıplarını azaltıp zenginleştirebilir mi?” Sorusunun Frekans Dağılımları 199

Tablo 4.39. “Gayrimenkul değerlendirme reel noktaya getirilirse (tapu bedeli) kentsel dönüşümde katkısı nasıl olur (pozitif/negatif?” Sorusunun Frekans Dağılımları.... 200

Tablo 4.40. “Sizce kentsel dönüşüm nasıl olmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları 201



ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1. Faaliyet Alanlarına Göre Derneklerin Sınıflandırılması	37
Şekil 3.1. Berlin ve Çevresinin Güzelleştirme Planı	39
Şekil 3.2. 1862 Hobrecht Kent Planı	40
Şekil 3.3. Bölgeleme Kent Planı	42
Şekil 3.4. 1939 Yılı Speer Kent Planı	43
Şekil 3.5. Batı Berlin (1965) İle Doğu Berlin (1969) Arazi Kullanım Planı	44
Şekil 3.6. 1994 Berlin Kent Nazım Planı	45
Şekil 3.7. 1862 - 1994 Yılları Arasında Berlin Tarihsel Gelişimi	47
Şekil 3. 8. Türkiyede Diri Fayların Gösterimi ve Heyelan Yoğunluk Haritası	68
Şekil 3. 9. 1979-2008 Yılları Arasında Meydana Gelen Afet Olaylarının Zaman ve Mekan Dağılımı	69
Şekil 3. 10. İstanbul/Kâğıthane İlçesi Harita Üzerinde Diri Fayların Gösterimi.....	70
Şekil 4.1. Kâğıthane İlçesinin Genel Görünümü	94
Şekil 4.2. İlçenin İstanbul Metropoliten Alan İçindeki Yeri	95
Şekil 4.3. Sadabat Sarayları	96
Şekil 4.4. Kâğıthane Köyü	96
Şekil 4.5. Kâğıthane İlçesinin Mahalleleri.....	99
Şekil 4.6. Çağlayan Mahallesi Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü	100
Şekil 4.7. Çağlayan-Hürriyet Mahalleleri Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü. 101	
Şekil 4.8. Nurtepe Mahallesi Ruhsatlı Yapıların Havadan Görünümü.....	102
Şekil 4.9. Çeliktepe-Emniyetevleri Mahalleleri	103
Şekil 4.10. Yahya Kemal-Harmantepe Mahalleleri	104
Şekil 4.11. Merkez Mahallesi Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü	105
Şekil 4.12. Gültepe-Telsizler-Harmantepe Mahalleleri Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü	106
Şekil 4.13. Kâğıthane İlçesi Ruhsatlı Yapıların Genel Tematik Görünümü	107
Şekil 4.14. Kâğıthane İlçesi Ulaşım Haritası	108
Şekil 4.15. Kâğıthane İlçesinin Yeşil Alan Haritası	109
Şekil 4.16. Kâğıthane İlçesinin Eğitim Sağlık Haritası	110
Şekil 4.17. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı	113
Şekil 4.18. 1/5000 ölçekli Kâğıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı	114
Şekil 4.19. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı	115
Şekil 4.20. Nüfus Grafiği	118

Şekil 4.21. Nüfus Artış Hızı.....	118
Şekil 4.22. Kâğıthane İlçesi Mahalle Nüfusları	119
Şekil 4.23. Kâğıthane İlçesindeki Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımları.....	120
Şekil 4.24. Kâğıthane İlçesinde Tamamlanan Yapıların İnşaat Bitiş Tarihleri	125
Şekil 4.25. Boronkay Fabrika Afişi	126
Şekil 4.26. Ofishane Proje Görseli.....	127
Şekil 4.27. Fen Bilimleri Okulları Proje Görseli	128
Şekil 4.28. Hayat Kimya ve Hasel Fabrikasının Eski Görünüşleri.....	129
Şekil 4.29. AXİS Projesinin Tamamlanmış Görseli	130
Şekil 4.30. Kimya Endüstrisi A.Ş. Fabrika Alanının Eski Görselleri.....	131
Şekil 4.31. Four Points by Sheraton Oteli Projesinin Tamamlanmış Görsel Hali...	132
Şekil 4.32. Çeşme-i Nur'un Eski ve Yeni Görünümü	134
Şekil 4.33. Yeni Çeşme'sinin Eski ve Yeni Hali	136
Şekil 4.34. Poligon Çeşmesinin Eski ve Yeni Hali.....	138
Şekil 4.35. Saray Çamaşırhanesinin Eski ve Yeni Hali	139
Şekil 4.36. Su Haznesinin Eski ve Yeni Hali	140
Şekil 4.37. Süvari Karakolunun Eski ve Yeni Hali	141
Şekil 4.38. Kâğıthane Meydanının Eski Halini Gösteren Görseller	143
Şekil 4.39. Kâğıthane Meydanının Yeni Halini Gösteren Görseller	144
Şekil 4.40. Parsel Bazında Dönüşüm Projesi/Kâğıthane-Merkez Mahallesi	146
Şekil 4.41. Greenox Residence, Türkiye'nin İlk ve Tek Dikey Ormanı.....	147
Şekil 4.42. Yatay Mimari-Yahya Kemal Mahallesi Toki Projesi.....	148
Şekil 4.43. Kâğıthane İlçesinin Kent Sentezi	150
Şekil 4.44. İlçenin Hedef ve Stratejileri.....	151
Şekil 4.45. 1737 Yılı Planı ve 1722 Yılında Bölgenin Görünümü	155
Şekil 4.46. Oberbaum Köprüsü.....	158
Şekil 4.47. Anhalter Bahnhof.....	159
Şekil 4.48. Fichte-Bunker	160
Şekil 4.49. Friedrischain-Kreuzberg İlçesinin Genel Görünümü	161
Şekil 4.50. Kreuzberg- Friedrischain Konumu ve İlçe Sınırı	162
Şekil 4.51. Friedrichshain Kreuzberg'te Daire Sayılarının Yıllara Göre Değişimi.	167
Şekil 4.52. Mercedes Benz Arena ve Zalando Binaları	169
Şekil 4.53. Friedrichshain-Kreuzberg 1928 yılı.....	169

Şekil 4.54. Friedrichshain-Kreuzberg 2015 Yılı.....	170
Şekil 4.55. Molecule Man Eseri.....	173
Şekil 4.56. Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşümün Zaman İçerisindeki Süreçleri.....	174



KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
AVM	: Alışveriş Merkezi
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
SPK	: Sermaye Piyasası Kanunu
SSCB	: Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi



BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm; nüfus yoğunluğunun fazlalığı nedeniyle bir alanın fiziki çevresinin bozuk olması nedeniyle yeniden ihya edilmesi süreci olarak ifade edilebilir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamaları zamanla alanda bulunan yerleşiklerin çeşitli sebeplerle alanı terk etmeleri neticesinde kent merkezlerinde oluşan, kentlerin yıkıntı bölgelerinin güvenli ve daha kullanışlı bir şekilde girerek daha yaşanılır bir hale gelmesi, geçmişten günümüze gelebilmiş tarihi yapıların restorasyonu yapılarak insanların hizmetine sunulması ve güvenli konutlar yapmak suretiyle eski yapıların iyileştirilmesi gibi nedenlerle gerçekleştirilmektedir (Çifçi, 2016).

Kentsel dönüşüm; kentsel bozulmayı daha iyi anlama ve onu yeniden ihyası ihtiyacından doğan ve dönüşümle elde edilecek sonuçların üzerinde paydaşlarla ve toplumla bir uzlaşma sürecidir. Bir başka deyişle, yok olan bir ekonomik etkinliğin, sosyo-kültürel yeniden gelişiminin, işlemeyen ekonomik-sosyal ve kültürel hayatın yeniden işler hale getirilmesi, toplumsal dışlanma olan çöküntü alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel refahın veya çevre-doğa dengesinin kaybolduğu alanlarda bu dengenin ve refahın tekrar sağlanması süreci olarak ifade edilebilir.

Canlı organizmalar gibi zaman içerisinde kentlerin değişime uğramaları kentlerin değişmez gerçeğidir. Yaşam döngüsü içerisinde yer alan kentler; çeşitli faktörlerin etkisi ile sürekli olarak değişim içerisinde olabilmektedirler. İnsanların doğdukları ve büyüdükları alanlardan göç etmeleri ve sahip oldukları kültürel değer ile sosyal yapılarını göçtükleri büyükşehirlere taşıyarak ve veya kent merkezlerinde köy hayatını yaşamaya devam etmeleri bu değişime neden olabilmektedirler (Doğaner, 2017). Kentlerde bu ve benzeri değişimler kentlerin mekân kalitesini artırırken, bazıları ise mekânın ekonomik, fiziki ve toplumsal açıdan bozulmasına neden olabilmektedir. Bozulan alanların içerisinde gecekondular alanları, doğal afet riski olan alanlar, çöküntü alanları, tarihi kentsel alanlar ve ekonomik işlevini kaybetmiş alanlar olabilmektedir (Şahin, 2010). Özellikle sanayi devriminden sonra kentlerin geçirdikleri bu değişim ve dönüşüme paralel olarak, kent planlamasının da kapsadığı teknik ve araçları yeniden değerlendirme ve sürece uygun hale getirme çalışmalarının başladığı görülmektedir. Bu süreçte kent planlamacıları kentin kendisine has özellikleri kapsamında değişimi gerçekleştirerek, kentin kendi yapısına özgü bir

kimlik, kişilik, imaj ve yaşam olgusu oluştururlar. Her kent kendisine ait bir dil ve gramer geliştirerek dönüşümünü sağlar. Kent planlamacıları kent içerisinde yaşamanın, ona tutunmanın yolunun şehrin dilini ve gramerini çözmekten geçtiğini bilerek kentin dönüşümünü gerçekleştirecek planlamaları yapmalarında fayda vardır (Alver, 2012).

Kentsel dönüşüm veya kentsel yenileme, Türkiye’de son yıllarda birçok kişinin en güncel konularından biri haline gelmiştir. Türkiye’nin özellikle deprem kuşağında olma durumu, kentsel dönüşüm sürecinin insanlar tarafından güncel olarak tutulmasında etken olduğu söylenebilir. Türkiye’de özellikle Marmara Bölgesinde bulunan sağlıklı yapılaşmanın fazlalığı düşünüldüğünde bu konunun insanlara güncel tutulması, kentsel dönüşüm süreçlerinin gerçekleştirilmesi açısından önemlidir (Doğaner, 2017).

Bu bağlamda kentsel dönüşüm için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile diğer paydaşların bu yenileme projelerini gerçekleştirmek için koordinasyon sağladıkları görülmektedir (Öztürk, 2010). Bu planlamalar çerçevesinde Türkiye’de özellikle yapı bloğunun riskli olan bölgelerin yenilenmesi kapsamında planlamaların yapıldığı söylenebilir (Doğan ve Bostan, 2019). 1950’li yıllarda dünya nüfusunun yaklaşık %30’u kentlerde yaşadığı belirtilmektedir. 2050 yılına kadar bu rakamın %66’ya yükselmesi beklenmektedir. Haliyle böyle bir hızlı kentleşme beraberinde bir dizi sürdürülebilirlik zorluğu da getirebilmektedir. Kentsel nüfus şu anda toplam enerji tüketiminin %80’ine, karbon emisyonlarının %75’ine ve küresel doğal kaynak tüketiminin %75’ine neden olmaktadır (Özgür, 2017). Bu minvalde yerinde yapılacak olunan kentsel dönüşüm süreçleri hızlı ve aşırı kentleşme ile oluşabilen problemleri ortadan kaldıracaktır ve veya en aza indirebileceği söylenebilir.

1.1. Tezin Konusu, Amacı ve Soruları

Bu çalışmanın konusunu Türkiye ve Almanya’da gerçekleştirilen imar ve kentsel dönüşümün İstanbul (Kâğıthane) ve Berlin (Friedrichshain Kreuzberg) örneklemini kapsamında karşılaştırmalı olarak incelenmesi oluşturmaktadır. Araştırmamızın evren gurubu içerisinde yer alan kentimiz İstanbul’da özellikle sanayileşme sürecinde hızlı kentleşmenin yaşandığı görülmektedir. Sanayileşme ve hızlı kentleşme İstanbul’a hemen hemen her bölgeden farklı inanç ve kültürlerle sahip bireylerin göç etmesine neden olduğu, özellikle sanayi alanlarına gerçekleşen göçün, gecekondulaşmaya

neden olduğu, yapılan imar afları sonucunda İstanbul'da çarpık, yapı denetiminden uzak, sağlam olmayan binalardan oluşan bir yapı stoğu meydana geldiği görölmektedir. Günümüzde bu yapı stoku olası bir İstanbul depremi için de büyük risk teşkil etmektedir. Araştırmamızın bir diğer örneklem gurubu içerisinde yer alan Berlin kentinin tarihi süreç içerisinde ki gelişimlerine bakıldığında; 2. Dünya savaşı sonrası Almanyanın ikiye ayrılmasıyla Berlin ikiye bölünmüş ve Alman Demokratik Cumhuriyeti'nde kalan Berli'nin doğu bölgesi içerisindeki birçok bina, sıkı bütçe kısıtlamaları nedeniyle birleşmeden önce ya yenilenmemiş veya hiç yenilenmemiş durumda oldukları belirtilmektedir. Ayrıca, özel gayrimenkul mülkiyeti de teşvik edilmediğinden ve kiralar 1945'ten bu yana düşük bir seviyede kaldığından, konut stokunu yeniden inşa etmek için özel teşviklerinde düşük seviyelerde olması nedeniyle orijinal konut stokunun genel olarak kötü bir durumda olduğu belirtilmektedir. Bu durum 1990 yılında gerçekleşen birleşme sonrasında bu alanlarda değişim projelerinin hayata geçirildiği görölmektedir (Richter, 2005).

Yukarıda belirtilen bilgiler ışığında bu araştırmanın amacı İstanbul-Kâğıthane ile Berlin Friedrichshain-Kreuzberg ilçelerindeki İmar ve Kentsel Dönüşümünü incelemektir.

Bu amaç doğrultusunda araştırmanın ana sorusu şudur:

- İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain Kreuzberg ilçelerindeki İmar ve Kentsel Dönüşümü nasıl gerçekleşmiştir?

Buradan hareketle aşağıda ifade edilen alt araştırma sorularına cevap aranılacaktır;

- İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinde kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan farklılıklar nelerdir?
- Bu farklılıklar çerçevesinde İstanbul-Kâğıthane ilçesindeki kentsel dönüşüm paydaşları içerisinde yer alan unsurlarının kentsel dönüşüm sürecine olan etkileri nelerdir?

1.2. Tezin Araştırma Yöntemi

İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain Kreuzberg ilçelerindeki imar ve kentsel dönüşümünün incelenmesi amacıyla yapılan bu araştırma; tarama yöntemlerinden biri olan genel tarama modeli kullanılarak yapılmıştır. Tarama modeli, "kişi sayısının fazla olduğu evrende, evren hakkında genel bir yargıya varmak amacıyla, evrenin tümü ya

da ondan alınacak bir grup, örnek veya örneklem üzerinde (Karasar, 2012), tutum, inanış, değer, alışkanlıklar ve düşünceler gibi bilgi türlerini belirlemede kullanılan tarama düzenlemeleridir” (McMillan ve Schumacher, 2001).

Araştırmada verilerin toplanmasında nitel yöntemlerden doküman analizi ile kentsel dönüşüm paydaşlarından olan unsurlar ile (belediye yöneticileri, hak sahipleri, inşaat şirket yöneticileri) yapılan fenomenolojik desen kapsamında değerlendirilen mülakat yöntemi kullanılmıştır.

Mülakatlar; gerek Kâğıthane Belediyesi ve diğer belediyelerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilileri ve üst yöneticileri ile yapılan gerekse kentsel dönüşüm uygulayıcıları olan müteahhit ve mülk sahipleri ile açık uçlu soruların yöneltilmesiyle yapılan görüşmeler neticesinde vücut bulmuştur. Bu hususta yaşanmış deneyimlerin ve uygulamaların odak noktasında olan ilgili kurumların ellerindeki verilerin yorumlanması önemli rol oynamıştır. Bir diğer altlık da var olan deneyimlerin yorumlanması ile birlikte istanbulda olası deprem gerçeği ile tarafları dönüşüme iten etkenleri açıklamak olmuştur.

Nitel araştırmanın amacı, bireylerin yaşantılarını nasıl anlamlandırdıkları ile ilgili bir anlayış geliştirmek ve bu sürecin ana hatlarını çizerek bireylerin deneyimlerini nasıl yorumladıklarını tarif etmektir (Merriam, 1998). Nitel araştırma türleri arasından fenomenolojik desen bireylerin kendi bakış açılarına göre algı ve deneyimlerini ön plana çıkarmayı amaçlayan bir nitel araştırma desendir (Ersoy, 2016). Doküman analizi, yazılı belgelerin içeriğini titizlikle ve sistematik bir biçimde analiz etmek için kullanılan bir nitel araştırma yöntemidir (Wach, 2013). Ayrıca araştırılması planlanan durum hakkında bilgi içeren yazılı materyallerin analizi olarak da tanımlanmaktadır (Çepni, 2012; Yıldırım ve Şimşek, 2011). Dokümanlar, bir araştırmacının müdahalesi olmadan kaydedilmiş yazılı ve görsel metinleri içerebilmektedir (Labuschagne, 2003).

1.3. Tezin Sınırlılığı

Araştırma İstanbul Kâğıthane ve Almanya Kreuzberg bölgeleriyle sınırlıdır. Bu bölgeler hakkında yapılan tez, makale ve raporlardan edinilen teorik bilgiler ile sınırlıdır. Ayrıca kentsel dönüşüm çerçevesinde İstanbul ilinin Kâğıthane ilçesinde kentsel dönüşüm paydaşlarından olan unsurlar (belediye yöneticileri, hak sahipleri, inşaat şirket yöneticileri) ile kayıtlıdır.

1.4. Tezin Düzeni

Tez çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünü takip eden ikinci bölümde, kentsel dönüşüm ile ilgili kuramsal çerçeveye değinilmiştir. Üçüncü bölümde, araştırmanın evrenini oluşturan Türkiye ve Almanya'daki kentsel dönüşüm ve genel politikalarına yer verilmiştir.

Son olarak dördüncü bölümde İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain Kreuzberg ilçesinin tarihi süreç içerisindeki gelişimi hakkındaki bilgiler karşılaştırmalı olarak ortaya koyulmuş ve teorik çerçevede ortaya konan yaklaşımlar değerlendirilerek tartışılmıştır. Ayrıca dördüncü bölümdeki söz konusu karşılaştırmalar neticesinde İstanbul-Kâğıthane ilçesindeki kentsel dönüşüm paydaşları içerisinde yer alan unsurlarca yapılan görüşmelerin yer aldığı mülakatların değerlendirilmesine ve bu görüşmelerin sonucunda ortaya çıkan analizler doğrultusunda yapılan öneriler yer almıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ KURAMSAL ÇERÇEVE

2.1. Kent

Kent kavramının tanımına bakıldığında ilk olarak kökenine inmekte fayda vardır. Latin toplumlarda önceleri yuttaşlık olarak ifade dilen cite, ciudad. Citta ve city kelimelerinden türetilerek kullanılmaya başlandığı ifade verilmektedir (Holton, 1999).

Günümüzde kent ve kentleşme üzerine birçok araştırmanın yapıldığı görülmektedir. Kent kavramını incelerken toplumun yaşamış olduğu coğrafya, sosyo ekonomik ve kültürel değerlerin bilinmesi kent kavramının açıklanmasında fayda sağlaması açısından önemlidir. Kent kavramının ilk çıkış yeri ve zamanı bilinmesi, neleri sorguladığı, amacını ve yerine getirdiği işlevlerin neler olduğunun bilinmesinde yarar vardır. Bu süreçlerin geçmişteki kent kavramı ile modern kent kavramının açıklanmasında günümüz insanına fikirler verebilecektir (Mumford, 2013). Kentlerin birçok problemleri bulunabilir. Bu sorunlara değişik birçok açıdan bakmak gerekir. Zira bir yaşam döngüsü içerisinde yer alan birçok sosyolojik, ekonomik ve kültürel alanların birleştiği fiziki yapılaşmanın varlığından bahsedilebilir (Dogrusöz, 2017).

Öte yandan, şehirlerin kökenini derinlemesine incelemek için önce nasıl ortaya çıktıklarının bilinmesinde fayda vardır. Zira şehirler karmaşık süreçlerden oluşmaktadır. Sosyal, ekonomik ve dini süreçler bunun bir parçasıdır. Bu nedenle şehirleri etkileşim içinde oldukları tüm tanımlamalarla değerlendirmek daha doğru olacaktır. Başka bir deyişle, bu kavramı siyasi, sosyal ve ekonomik bir çerçevede incelemek yeterli değildir (Aslanoğlu, 1998). Canlı yapılar, ne tür bir organizasyon içinde olurlarsa olsunlar, temel yapılarının canlılığını mutlaka sürdürürler. Bu durumda kentin canlı bir yapıya sahip olduğunu, bir sosyal grubun üretimi olduğunu bilmek gerekmektedir. Bir başka deyişle birey, bir kenti kuran, içinde yaşayan ve ondan yararlanan kişi olarak tanımlana bilir (Laborit, 1990).

Kentler tarihi süreç içerisinde var oldukları ilk günden bu yana bünyelerinde farklı bireyleri, inanışları barındıran mekânlardır. İlk kuruluşlarında savunma, sanayi ve veya ticari amaçla kurulsalar bile genel çerçevedeki ortak yönleri egemen oldukları kaynakların devamı ve bu kaynaklarla gelen gücün devamlılığını sağlamaktır. Bu gücü ellerinde tutamayan kent topluluklarının zamanla tarih sahnesinden ayrıldıkları

görülmektedir. Fakat yaşam devam ettiğinden yıkılan, yok olan bu kültürel mirasın üzerinde yeni tip kentlerin oluştuğu görülmektedir (Uğurlu ve Duru, 2010).

2.1.1. Kent Kuramları

Feodalizmden kapitalizme geçiş ile birlikte, kuramcıların kapitalist sürecin çözümlenmesi bağlamında kenti ele aldıkları görülür. Ancak kuramcıların öncelikli amacı kapitalizmin çözümlenmesi olmuş olsa da kent, bu çözümlenme içerisinde belirli bir oranda yer almış (özellikle kırsal ve kent ayrımı ve kentin kırsal üzerindeki hâkimiyeti üzerinden bir değerlendirme yapılmış) ve sonraki dönemlerde yapılacak çalışmalara zemin oluşturmuştur. Bu bakımdan o dönemdeki tartışmalar özellikle Marx-Engels, Weber, Durkheim ve Pirenne tarafından geliştirilen teoriler-önemli bir yere sahiptir (Pınarcıoğlu vd., 2013).

Weber ve Marx-Engels tarafından kent problemleri modern kapitalist toplumda toplumsal ilişkiler üzerine geliştirdikleri teori altında analiz etmişlerdir. Erken sosyal teori, sanayi toplumunun doğasını anlamaya yönelik olup bu dönemde kent sorunlarının ele alınış biçimi analiz edilmiştir. Kent olgusu, Karl Marx ve Frederick Engels'in geliştirdikleri "özel mülkiyet ilişkisi", Weber'in bahsettiği "meşru egemenlik yapısı" ve Emile Durkheim'in "iş bölümü ve dayanışma" kavramları çerçevesinde ele alınmış ve bir toplumsal ilişkiler ağından ayrı olarak kendine özgü bir kategori olarak değerlendirilmemişlerdir (Pınarcıoğlu vd., 2013). Kent kapitalist üretim biçimi ve ilişkileri olarak görülmekte ve kente olan çelişkilerin sınıf yapısını beslediği belirtilmektedir (Keleş, 2016). Durkheim ise sanayileşmenin neden olduğu toplumsal değişmeden hareketle çalışmalarını sürdürmüş ve temel değişikliği toplumsal işbölümü ile açıklamış (Kurtuluş, 2013) ve kentsel teorilerle kentleşmenin işbölümünü artıracığından ifade etmiştir. Görüldüğü üzere doğrudan kent olgusu odaklı çalışmalar ortaya konulmamışsa da kapitalist sürecin analizine bağlı olarak kent olgusu ele alınmıştır. Kentlerin sosyal ve mekânsal dönüşümlerini anlamada Durkheim görüşlerinin Marx, Engels ve Weber görüşlerinden ayrıldığı görülebilmektedir. Öncelikle Marx ve Engels'in kapitalizmin analizine ilişkin yaptıkları çalışmalarda kent ve kırsal ayrımı, kent ve konut sorunları başlıkları altında kente yaklaşmışlar ve kenti kapitalist üretim biçiminin ve üretim ilişkilerinin gerçekleştirildiği bir mekân bağlamında değerlendirmişlerdir. Marx ve Engels'e göre kapitalizmle birlikte ortaya çıkan kentsel sorunların kaynağı özel mülkiyet ve artı-

değer olarak görülmüştür. Karl Marx kentleşmeyi, hem üretici güçlerin gelişmesinin doğal bir sonucu olarak hem de bu gelişmeyi ayakta tutan bir güç olarak görmüştür. Marx toplumsal olguların birbirleriyle ilişkili olduğunu savunmaktadır. Dolayısıyla Marksist bir bakış açısıyla toplum ve kentler üzerinde düşünmenin bütünsel düşünmeyi gerektirdiği ve mikro ile makro, sermaye ile emek, değişim değeri ile kullanım değerinin birbirlerini karşılıklı olarak oluşturduğu söylenebilir. Marx, üretim araçlarının özel mülkiyeti ile üretici emeğin toplumsal karakteri arasındaki temel sınıf çelişkilerinin asli önem taşıdığını ve kapitalizmin gelişimi ile kentleşmenin gelişimi arasındaki ilişkinin “iş bölümüne” dayandığını ileri sürmektedir. Ayrıca, kır ve kentin ayrışmasını zihinsel emek ile fiziksel emeğin ayrışması ile ilişkilendirmiştir. Engels’in ise büyük kentlerin yerleşim düzenlerinin birbirine benzerlik gösterdiğini, hepsinin tipik bir örüntüye uygun göründüklerini ve bozuk bir doğal düzene sahip olduklarını ileri sürmüştür (Merrifield, 2019).

Alman İdeoloji kitaplarında kent olgusunu kır ve kent ayrımı bağlamında üretim araçları ve üretim ilişkileri üzerinden değerlendirmişlerdir. Bununla birlikte Marx’ın görüşlerini temellendirdiği sınıf olgusunun da kentle birlikte belirginleştiği söylenebilir. Engels ise benzer şekilde kentleri İngiltere’de kapitalizmle birlikte ortaya çıkan yoksulluk ve sefaletin mekânları olarak çalışan işçi sınıfların “cehennemi” olarak görmüş ve 1844 yılında yayımlanan “İngiltere’de İşçi Sınıfının Durumu” adlı eserinde kentleri sanayi devriminden sonra işçi sınıfının yaşam koşulları bağlamında ele almış, İngiltere’de farklı mekânlara dağılan sınıfları yaşam şartları doğrultusunda analiz etmiş ve kenti kapitalizm ve sanayileşmenin olumsuzlarını pekiştiren unsurlardan biri olarak görmüştür (Pınarcıoğlu vd., 2013; Kurtuluş, 2013; Şen, 2005). Manchester kentinde yaptığı gözlemlerle kapitalizmin kent merkezinin çeperine doğru kaotik bir şekilde ilerlerken yoksulluğu da beraberinde getirdiğini tespit etmiştir. Ayrıca kentin sınıflara göre nasıl ayrıştığını ve sınıfların birbirlerine temas etmeden yaşamlarını nasıl sürdürdüklerini gözler önüne sermiştir (Kurtuluş, 2013).

Yukarıda yapılan açıklamalar kapsamında Marx ve Engels’in kente ilişkin görüşlerinin temelinde özel mülkiyet ve iş bölümü kavramlarının belirleyici olduğu, Marx’ın kentleşmeye ilişkin saptamasının ise sınıf olgusunun açıklanması bağlamında olduğu, benzer şekilde Engels’in de sınıf vurgusuna işaret ettiği görülmektedir. Weberin ise kent olgusunu kapitalist süreçle bağlantılı olarak Avrupa merkezli bir dışa vurum olarak görmekte ve Batı kültürüyle özdeşleştirmiş olduğu görülmektedir. Bunun

yanında Weber'e göre kent; idari, ekonomik ve askeri hayat ile entegre edildiğinde etkin işlev görebilecek siyasal bir sistemdir. Durkheim ise sanayileşmenin neden olduğu toplumsal değişmeden hareketle işbölümü ve dayanışma kavramları üzerinden kent olgusunu açıklamıştır. Kent olgusuna yönelik ilk yaklaşımlar olarak da kabul edilen bu görüşlerin, kent sosyolojisi ile birlikte genel olarak kent kuramlarını etkilediği söylenebilir. Bu görüşler ışığında kent olgusu 1915 ve 1940 yılları arası bir disiplin olarak ele alınmış olduğu ve kent sosyolojisinin kurucu okulu olan Şikago Okulu tarafından ilk kuramsal teorisinin geliştirmiş olduğu görülmektedir (Koyuncu, 2011).

Şikago Okulu'nun çalışmalarının görgül zeminini oluşturan Şikago kenti bir laboratuvar ortamı sunmuş ve Şikago kenti temel alınarak modeller geliştirilmiştir. Dolayısıyla, Şikago Okulu'nun aldığı eleştiri noktalarından biri de ortaya attıkları kuramın Şikago kentine özgünlüğü olmuştur (Aslanoğlu, 1998; Kurtuluş, 2013). Şikago Okulu bir taraftan Simmel'in kültürel yaklaşımının etkisinde kentleri "sosyal patolojiler" kapsamında bir taraftan da Darwin'in teorisinin etkisinde mekânda sosyal grupların rekabeti varsayımıyla yani "biyolojik analogi" yoluyla açıklamaya çalışmış olduğu görülmüştür (Kurtuluş, 2013). Bu görüşe göre doğal bir rekabet sonucunda ve herkesin kendi gücü ölçüsünde elde ettikleri yerlere yerleşmeleri bir kazanım olarak kabul edilmektedir. Şikago Okulu temel olarak iki yaklaşımdan hareket etmektedir. Bu yaklaşımlar "kentsel ekolojik kuram" ve "bir yaşam biçimi olarak kentlileşme" olarak ifade edilmektedir. Bu iki yaklaşım kent sosyoloji alanında etkinliği olan Şikago Okulu'nun temel düşünce sitemini belirlemektedir (Duru ve Alkan, 2002).

Şikago Okulu'nun yaklaşımlarının birçok araştırmalar üzerinde belirleyici olduğu söylenebilir. Şikago Okulu'nun temsilcilerinden Park, Burgess ve McKenzie, geliştirdikleri "kentsel ekolojik kuram"dan hareketle kenti, ilk kez sistemli olarak karşılaştırmalı bir biçimde incelemişlerdir. Böylelikle modern sanayi kentlerinde, mekânsal ayrışma ile kentsel büyümenin nasıl gerçekleştiğini anlamaya çalışmış ve kent nüfusunun çevreyle nasıl uyum içinde yaşadığı sorusuna yanıt aramışlardır (Aslanoğlu, 1998). Bu kuramda başlıca analiz konuları ise, insan toplulukları ile birlikte kurumsal yapılanmalar ile kentlerde mekânsal dağılım ve örgütlenme modellerinin nasıl gerçekleştiğidir. Bununla birlikte genel çerçevesi Park tarafından oluşturulan kuramda; kentteki insanların yaşadıkları çevreye uyum sağlama şekilleri,

biyoloji ve ekoloji kavramlarından hareketle, sosyolojik davranış modellerine yansıtılarak açıklanmaya çalışılmıştır (Giddens, 2000).

Kentsel ekolojik kuramla ilgili bir başka saptama da Sounders'dan gelir. Sounders'a göre, Robert Park'ın kentsel ekolojik kuramı, iki farklı kuramın bileşkesidir. Buna göre Park'ın kentsel ekolojik yaklaşımının kuramsal çatısını, Charles Darwin'den aldığı metodolojik çatısını ise -birey ve toplum ilişkisi bağlamında- Emile Durkheim'den aldığı görüşü hakimdir (Sounders, 1986). Kentsel ekolojik yaklaşımda, kentleri oluşturan alanlar “her biri kentsel yaşam ve ekonominin bütünü içinde özel bir işleve sahip olan doğal alanlar”dır. Bu alanlar “kendine özgü kurumları, grupları ve kişilikleri” içerisinde barındırmaktadır (Alkan, 2005). Dolayısıyla Park, kentin “uygar insanın doğal yaşam alanı” ve “fiziksel yapısında, ahlaki düzeninde yapılabilecek keyfi değişikliklerin bir sınırı olduğunu” savunmaktadır. Böylelikle Park, bireysellikten ziyade fiziksel çevre ve toplumsal yapının unsurları tarafından insan davranışlarının belirlenmesi gerektiğini ve bireysel özgürlüklerin toplumsal sınırlandırmalarla kontrol altına alınması gerektiğini ifade ettiği görülmektedir (Pınarcıoğlu vd., 2013).

McKenzie ise ekolojik birimler arasında merkezileşme, ayırım, yoğunlaşma, işgal/istila ve yerini alma gibi kentsel gelişmeyi gerçekleştiren bir takım temel ekolojik süreçlerin varlığından bahsederek ekolojik kentsel kuramı geliştirmiş ve “ekolojik birimler” ve “ekolojik dağılım” gibi kavramları mekânsal süreçleri açıklamak için kullanmıştır. Burgess da kentsel büyümeyi “ortak özekli mekânsal çemberler” teorisi ile açıklayarak kuramın mekânsal boyutunu geliştirmiştir. Buna göre kentlerin “ortak özekli çemberler” ile birbirlerinden ayrılan beş işlevsel bölgeden oluştuğu belirtilmektedir (Harris ve Ullman, 2002). Bu varsayımla, kentin merkezden hareketle çemberler oluşturulmuş ve her çember bölgesindeki dağılımın ve yerleşimin farklı olduğuna işaret edilmiştir. Nitekim kentsel ekolojik kuram için statik bir mekân analizi yapıldığı ve mekânın değişmezliği kabulü çerçevesinde toplumun mekânsal kategorilerle çözümlenmeye çalışıldığı, kültürel faktörlerin kapsam dışında bırakıldığı hususları temel eleştiri noktalarını oluşturmaktadır (Alkan, 2005). Böylelikle ekolojik kuram ve kuramla ilişkili tanımlamalardaki bağıntılarının yetersizliği ve statikliği bağlamında kuramın zayıflığının yeni yaklaşımları gerekli kıldığı söylenebilir. Aslında kent olgusuyla ilgili olarak, 20. yüzyılın başlarında kent sosyolojisini geliştiren Şikago Okulu'nun çalışmalarından da kısmen etkilenen Simmel, 1903 yılında kaleme aldığı

“Metropol ve Zihinsel Yaşam” adlı çalışmasında modern kenti kültürel bağlamında ele almış ve analizlerini kentin insanın bilincinde yarattığı dönüşüm varsayımı üzerinden yapmıştır. Simmel kuramını modernite temeli üzerine inşa etmiştir. Kentteki sosyal ilişkiler, mekânın düzenlenişini, para ekonomisi ve gündelik yaşamın zihinsel yapıda yarattığı dönüşümü araştırmış ve bireyin kentsel yaşama uyum sağlaması için insanın davranış kalıpları ile düşünce yapısını bu yeni düzene göre yeniden inşa etmesi gerektiğini savunmaktadır (Simmel, 2015). Ancak, Şikago Okulu’nun ve Simmel’in kent yaklaşımlarının yetersiz olduğu ve eleştirildiği görülür. Şikago Okulu’nun eleştirildiği nokta, ortaya koydukları kentsel teorilerinde ekonomik değişkenlerin yanı sıra küreselleşmeyi, kapitalizmin rolünü, devletin düzenleme mekanizmasını, kentsel kaynakların dağılımını ihmal ettikleri yönünde olmuştur (Kurtuluş, 2013).

Sanayi öncesi kentlerin niteliklerini Asya ve Avrupa kentleri özelinde inceleyen Gideon Sjoberg ise kentlerin gelişiminde sanayi dışında farklı mekanizmalara odaklanmış, ekonomik, toplumsal ve ekolojik örgütlenmelere bakarak kentleri incelemiş ve değişken parametre olarak sanayileşme kabulünden hareketle kentleri sanayi öncesi, geçiş ve sanayi sonrası kentler olmak üzere dönemlere ayırmıştır (Sjoberg, 2002). Bununla birlikte Sjoberg teknolojiyi toplumsal sistemler için ana belirleyici unsur olarak kabul etmiştir. Louis Wirth Simmel’den de etkilenerek geliştirdiği “bir yaşam biçimi olarak kentleşme” düşüncesi doğrultusunda kenti bir kişilik ve zihniyet problemi yaklaşımı olarak ele almıştır (Özyurt, 2007). Kenti bir formdan, bir fiziksel çevre olmaktan ziyade bir yaşam tarzı olarak ele almıştır. Wirth kentlerdeki nüfusun yoğunluğu, büyüklüğü ve heterojenliğini vurgulamış ve kentlerdeki yaşama evrensellik atfetmiştir (Giddens, 2000; Pınarcıoğlu vd., 2013).

Wirth nüfus büyüklüğünün sosyoekonomik durum, etnik köken, beğeniler gibi bireysel farklılaşmalara sebebiyet verdiğini ve bu farklılaşmanın ise bireysel ilişkileri zedelediğini, bireylerin parçalı rollere sahip olduğunu ve ilişkilerin çıkar üzerine kurulduğunu; nüfus yoğunluğunun ise ekolojik görüşü baz alarak farklılaşan bölgelerin ortaya çıkmasına ve insanlar arasındaki rekabetin ve sömürünün artmasına neden olduğunu; kentlerdeki kozmopolit yapı nedeniyle nüfustaki heterojenliğin de kentte ortaya çıkan farklı işlevleri gerçekleştirmek üzere niteliksel olarak değişik nüfusları kendisine çekerek ortaya çıktığını savunmaktadır (Wirth, 2002). Ayrıca, endüstrileşme ve modern kapitalizm ile kentleşmeyi birbirine karıştırmanın tehlikeli olacağı yönünde uyarıda bulunmuş ve kenti toplumsal bir organizma olarak

kavramsallaştırmıştır (Özdemir, 2012). Kentsel ekoloji kuramı dışında kentleri araştırma nesnesi olarak analiz eden bir diğer kuram ise kentlerde uygulama alanı bulan neo-klasik iktisat teorisinden ortaya çıkan “neoklasik yerseçim” teorisidir. Bu teoriye göre kentsel sistemde yüksek yoğunluklu kent merkezinden çeperine gidildikçe azalan yoğunluk ve rant temeline dayanan bir denge olduğu varsayılmaktadır (Scott, 2001).

Teorinin esasını ise kentsel sistem içerisinde yer alan elemanların (tüketici ve üreticiler) seçtikleri mekân ile günlük yaptıkları minimum seyahat mesafesi arasındaki fayda ve kar maksimizasyonuna dayalı rasyonel davranış biçimine sahip oldukları fikri oluşturmaktadır. İç içe halkalar halinde biçimlendiği öngörülen kentlerde rasyonel davranış sergilediği düşünülen bireyler yerleşim yerlerine rant ile merkeze uzaklık arasındaki ters orantılı bağlantıda optimum noktayı hesaplayarak karar vermektedirler. Aktörlerin yer seçim davranışlarının neticesinde de sistemin dengeye geleceği fikrini öne süren teori bireylere belirleyicilik atfeder (Kurtuluş, 2013).

Bu kuramın iktisadi olarak fayda ve kar maksimizasyonunu ele alması ve kuramda kendiliğinden dengeye gelme durumuna vurgu yapılması iktisat kuramlarıyla ilişkili görülebilir. Nitekim İkinci Dünya Savaşı sonrasında Keynezyen ekonomi politikaları 1970'lere kadar sürmüş ve bu süreçte mekânda yapılan büyük kamusal yatırımlar geniş ölçekli bir kentsel dönüşümü sağlamıştır. 1950'li yıllardan itibaren bir yandan gelişmiş sanayi ülkelerinde bir yandan da kapitalistleşmesini geç tamamlayan ülkelerde kentsel alanlarda gerçekleştirilen kentsel projeler kapitalizmin girdiği krizden çıkışına yardımcı olmuştur. Kent çeperindeki arsaların imara açılması ile birlikte orta ve üst-orta sınıflar bu alanlara inşa edilen ayrıcalıklı konumdaki banliyölere doğru yani kentin merkezinden çeperine doğru bir akış sağlamışlardır. Fishman'ın büyük banliyöler çağı olarak ifade ettiği bu dönemde, kent çeperlerine yeni otoyol ağları döşenmiş, kentle banliyö arasına yeni altyapılar inşa edilmiş, kent merkezleri ise düşük gelirli sınıflara terk edilmiştir (Kurtuluş, 2013).

Savaş sonrası dönemde Amerika'da banliyö evleri ile birlikte altyapı yatırımları devam ederken Avrupa'da savaşın yarattığı tahribat kentsel yenileme projeleri ile onarılmaya çalışılmıştır. Kentler hem sermaye hem de insanları çekmenin bir aracı olarak görülmüş ve kent geçmişini ön plana çıkaracak şekilde kentlerin pazarlanması ve birbirleriyle yarışır hale getirilmesi için kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir.

Diğer yandan ise ucuz emek maliyetlerine sahip üçüncü dünya ülkelerinde emek-yoğun sektörlerin yoğunlaşması ile bu kentler de hızla büyümeye başlamıştır (Türkün ve Kurtuluş, 2005). Bu anlamda neo-liberal politikaların kent olgusu üzerinde belirleyici olduğu söylenebilir. 1970’li yıllardan itibaren uygulanmaya başlayan neo-liberal ekonomi politikaları ile metropollerini dönüştürecek kentsel yatırımlar uygulamaya geçirilmiştir (Kurtuluş, 2013).

Lefebvre’in öngördüğü kentlerin kuralsız gelişimi varsayımı yeni kuramsal tartışmaları da doğurmuştur. Bu dönemde devlet hem üretim hem de sosyal hizmetler alanından çekilmiştir. Sermaye, hizmet ve malların küresel akışının hızlandırılmasının da kentlerin yeniden ölçeklendirilmesinin bir boyutunu oluşturduğu söylenebilir. Gelişmiş ülkelerin yanı sıra gelişmekte olan çevre ülkelerde de dönüşümler önemli boyutlarda yaşanmış ve kapitalizmin krizinin aşılmasında kentsel mekânlar başrol oynamıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında banliyölerin kentin çeperlerine inşası yani diğer bir ifadeyle alt-kentleşme olarak tabir edilen dönemde çöküntü alanı haline gelen kent merkezlerinin yeniden yapılandırılması kentsel dönüşümün farklı bir boyutunu oluşturmuştur. Öte taraftan, siyasi merkezleşmenin de kent olgusu üzerinde belirleyici etkilerinin olduğu görülür. Bununla birlikte kapitalist üretim tarzındaki yeniden üretim biçimi hem merkezleşmeyi sağlamakta hem de üretim biçiminde yeni boyutları ortaya çıkarmaktadır. Ulus devletlerin sınırlarını aşan, sermaye ve ticaret akışkanlığını artıran, seri üretimden esnek üretime geçişi sağlayan, işbölümünün yeniden düzenlenmesini ortaya çıkartan, yerleşmiş yeni üretim biçimlerinin oluşmasına yol açan, mal ve hizmetlerin, bilginin, hammaddenin uluslararası paylaşım ve dolaşımını gerçekleştiren küreselleşme olgusu içerisinde, yerel birimlerin bir yandan kendi öznelliklerini koruma bir yandan da dünya sistemi içerisine dâhil olabilmek için çabalarıyla birlikte dünya sisteminde de giderek ağırlık kazanan “kent ve bölgelerin ana yerel birimler olduğu” söylemi hâkim olmaya başlamıştır. Batı’da sanayisizleşme ile birlikte kentlerin artık “üretim mekânları”ndan “tüketim mekânları”na doğru evrildikleri ve kentlerin önemli kazanç alanlarını hizmet sektörünün oluşturduğu mekânlara dönüştüğü söylenmektedir (Urry, 1999).

Sanayisizleşme dönemi ekonomik bir dönüşümün yanı sıra kültürel ve sosyal olarak da dönüşümlere gönderme yapan bir evreyi ifade etmektedir. Kentleşme sürecinde ise sosyal konut alanlarının bakımsızlaşması ile bazı semtlerin yoksulluk bölgeleri haline gelmesi, orta ve üst sınıfların kapalı ve güvenli yerleşim alanlarına yönelmesi ve

kentin bu yönde büyümesine denk düşen bir evreden bahsedilmektedir. Kentlerde küreselleşmenin getirdiği yeni üretim ve tüketim kalıplarına uygun yeni merkezi iş alanlarının oluşturulması, lüks konut yatırımları, turizm sektörünün geliştirilmesi için yapılan yatırımlar kentleri sermaye için cazip bir hale getirmektedir (Ocak, 1996; Işık, 1994).

Küresel ölçekte kentlerin aynışması ve benzer öğeleri barındırması dünya kenti kavramının en belirgin özelliklerindedir. Tüm bu süreçlere bağılı olarak artık kentleşme olgusunun başlı başına bir konu olarak ele alınması gerekliliğinin ortaya çıktığı söylenebilir. Böylelikle 1960'ların sonlarına kadar kentlerin analizinde kullanılan teorilerin, kentte ortaya çıkan sosyal problemler üzerine odaklandıkları görülür. Ancak 1970'li yıllarda kapitalizmin krizleriyle birlikte görünür olan toplumsal ve ekonomik sonuçlar 60'ların varsayımlarıyla tanımlanamaz duruma gelmiştir. Bunun sonucunda artık kentlere özellikle modern kentlere- eleştirel bir gözle bakılarak kent çalışmaları, kentlerin yalnız yapılı bir çevreden ve konut stoğundan ibaret olmadığı fikrinin hâkim olduğu ve mekânın toplumsal içeriğinin dikkate alındığı bir yöne evrilmiştir. Bu yönde yapılan teorik tartışmalarda ekonomi politik bakış açısı hâkim olmuştur. Eleştirel kuram 1960'lı ve 70'li yıllar sonrasında mekâna dair önemli tartışmaların yapıldığı ve yeni kuramların çalışıldığı bir döneme işaret eder. Bu dönemin aynı zamanda kapitalizmin krizlerinden çıkış yolunun arandığı bir zamana tekabül etmesi kuramların ortaya çıkış nedenlerinin anlaşılmasında önemli bir noktadır ve kapitalist gelişme ekseninde mekân problemlerinin ele alınması gerekliliğinden hareketle çalışmalara yön verilmiştir. Henri Lefebvre, Marksist teorinin mekân boyutunu ele alarak çalışmalarında mekân ile üretim biçimi arasındaki ilişkiyi ele almıştır. Marksist bir gelenekten gelen H. Lefebvre ve D. Harvey'in kuramsallaştırmaları mekân ve kapitalist gelişme ilişkisine dayanmaktadır ve mekânın yeniden üretimi tartışmaları da genel olarak bu kuramlar çerçevesinde ortaya çıkmaktadır. 1960'lı yılların sonlarından itibaren ise kapitalist birikim süreçleri çerçevesinde ekonomi, politik yaklaşımla kentlerin yeniden kavramsallaştırıldığı, kentsel kuramlara metodolojik açılımlar getirildiği görülmektedir. Bu dönemde ortaya atılan yaklaşımlar hem mekânın toplumsal üretimi hem de toplumun mekânsal üretimi argümanından hareket etmektedirler (Kaygalak ve Işık, 2007).

Kapitalist sistemin işleyişinde mekânsal örgütlenmenin önemine vurgu yapan araştırmacılar kapitalizmin analizi için mekân analizini de ayrı bir boyutta ele

almışlardır. Eleştirel kent kuramının öncülerinden Lefebvre, Harvey ve Castells kentsel gelişme biçimlerini kapital birikim süreçleri kapsamında kuramsallaştırmışlardır. Zira kentleşme olgusunu kavramak için oluşturulacak kuramsal çerçeve küresel ekonomik sistem içerisinde merkez-çevre farklılıklarının anlaşılmasına olanak vermeli, sürecin evrimsel yönünü anlaşılır kılmalı, kentleşmeyi politik kararlarla da ilişkilendirmeli ve hem toplumsal özelliklere hem de kentlerin fiziksel oluşumuna açıklık getirecek şekilde kurgulanmalıdır. Kentleşmenin kapital birikim süreçleri ile açıklanma imkânı ise hem konuyu evrimsel bir bakış açısı ile irdelemeyi hem de merkez-çevre ilişkileri açısından farklılaşmayı ortaya koyma potansiyeli taşımaktadır (Tekeli, 1998).

Marksist çözümlenmeye göre; kapitalist üretim biçiminde meta üretimi kullanım değerinden ziyade pazara yönelik değişim değeri üzerinden belirlenmektedir ve kapitalizm sınıf ilişkilerinin somutlaşmasında da önemli bir etkidir. Yani üretim araçlarının mülkiyetine sahip bir burjuva sınıfı (sermaye sınıfı) ile üretim araçlarından yoksun bir işçi sınıfı olmak üzere toplum iki temel sınıf düzeyinde tanımlanmaktadır. Marksist yaklaşımda kapitalizm; üretim biçimi, üretim araçlarının mülkiyeti, üretim ilişkileri, ürünlerin dağıtımı ile ilişki biçimleri üzerinden karakterize edilmektedir (Politzer, 2012). Diğer bir deyişle, Marksist perspektiften kentleşme sürecine eleştirel bir bakış açısının merkezini de emeğin yeniden üretimi çerçevesinde kapitalist ilişkiler oluşturmaktadır. Böylelikle kapitalist mantıkla üretilen kentlerde topluma ilişkin kültürel öğelerin yeniden inşa edildiği söylenebilir (Keleş, 2016). Kentsel mekânın üretimi, dönüşümü ve yeniden üretimi süreçlerinde sermaye birikim süreçleri, devletin rolü ve sınıfların konumları sacayaklarını oluşturmaktadır. Bu anlamda üretim kentleşme olgusunun anlaşılmasında önemli görülebilir. Üretim kavramı denildiğinde anlamamız gereken nokta; endüstriyel anlamda ürünlerin üretimi yani değişim değerlerine refere eden dar anlamının ötesinde, doğanın ve yapılı çevrenin üretimine de gönderme yapmaktadır (Lefebvre, 2003). Diğer bir ifadeyle söylemek gerekirse yalnızca metanın mekânda üretiminden değil aynı zamanda mekânın da bir meta olarak üretiminden (Lefebvre, 1979) de bahsedilmektedir. Bu noktada mekânın yeniden üretilmesi sürecinde sermaye birikim süreçlerini de işin içerisine katmak farklı bir bakış açısı sunmaktadır. Kapitalist sistemde birbirinden farklı iki mekânın, kapitalizm açısından alınıp satılan soyut birer parsel ya da bina olarak görülmektedir (Şengül, 2001). Marksist yaklaşımın kent analizinde, kentsel olan ile toplumsal olan

arasındaki ilişkiselliğe dair bir tartışma yürütülmekte olup bu tartışmalardan birisi kentsel mekândaki ilişkilerin ekonomik belirlenimciliğine vurgu yapan “yapısalcı işlevselci yaklaşım”dır. Althusserci bir yaklaşım sergileyen Manuel Castells de üretim araçları ile işgücünü kapsayan ekonomik yapı ile ideoloji ve siyaset olmak üzere üç temel yapının oluşturduğu çelişkileri kentsel mekânda aramıştır (Gottdiener, 2001).

Bir diğer tartışma ise Lefebvre’in öncülüğünde, kent mekânını soyutlaştıran kapitalizmin mekânı da bir meta olarak ürettiği ve mekâna değişim değeri üzerinden bir değer biçtiği üzerinedir (Şengül, 2001). Lefebvre’in yaklaşımı mekânın kapitalist toplumda nasıl üretildiği ve üretim sürecinde meydana gelen çelişkiler üzerinden belirlemiştir. Marx’ın üretim güçleri ile üretim ilişkileri arasındaki çelişkisi teorisinin izlerinden giderek üretim ilişkilerinin kentsel mekândaki izdüşümü incelemiş ve kentlerin kıt kaynak olarak üretildiği bir sisteme evrildiğini ileri sürmüştür. Örneğin konut piyasasına yapılan doğrudan müdahalelerden ziyade vergi kolaylıkları gibi dolaylı müdahaleler daha yaygın bir uygulamadır ve sermaye için risk azaltılarak kar teminat altına alınmaktadır (Şen, 2005). Lefebvre’in ortaya attığı kapitalist sermaye birikiminin krizlerden mekânı kullanarak çıktığı savı Harvey’in de çalışmalarının temelini oluşturmuş ve “sermayenin ikinci döngüsü” kuramı ile kapitalist birikim sürecinde kentsel çevrenin rolünü açıklamıştır. Bu teorisinde sermayenin birinci döngüsünde aşırı rekabet sonucu biriken sermayenin talebin doygunluğa ulaşmasından dolayı yatırıma dönüştürülememesinin neticesinde yatırımların ikinci döngüye aktarılması ile bunun krizden çıkışın yolu olduğunu ileri sürmüştür. Kapitalizm girdiği krizleri atlatmanın yolunu bulmakta ve sistemin devamlılığını sağlamak için stratejiler geliştirmektedir. Yapılı çevre bir taraftan da emek gücünün üretilmesini içinde barındırmaktadır (Şengül, 2001; Şen, 2005).

Harvey’in teorisinin Lefebvre’den ayrılan yönü onun teorisinde kentleşmeye sermaye ürünlerinin talebini arttırması üzerinden bir anlam biçmesidir. Althusser’in epistemolojisini ve yapısalcı yaklaşımını temel alarak ve onun teorisinden beslenerek 1970’li yıllarda Manuel Castells tarafından geliştirilen kent kavramı temellerini kapitalist üretim tarzından almıştır ve Castells kenti kentsel mekânı üretim, tüketim ve dağıtım süreçlerini içine alan ekonomi düzlemi ile ilişkilendirerek açıklamıştır (Castells, 1997; Gottdiener, 2001; Şengül, 2001).

Althusser teorisinde en üstte ideolojinin ortada politik sistemin ve en altta da ekonominin yer aldığı üç ana düzlemde oluşan bir yapıdan bahseder. Bu üç düzlemde kentsel mekân da karşılığını bulmuştur. Castells referans aldığı bu yapısalcı yaklaşıma göre kentleri karşılıklı etkileşimde bulunan ekonomik, ideolojik ve fiziksel düzlemlerde incelemiştir (Kurtuluş, 2013). Castells işgücünün yeniden üretim birimi olarak kenti tanımlamakta ve “kentsel sistem” olarak kavramlaştırdığı durumu ise “kentsel sistemle, emek gücünün yeniden üretiminin mekânsal bir biriminin içerisinde, sosyal yapının parçalarını spesifik eklemlenmesini kastediyorum” ifadesiyle açıklamaktadır (Castells, 1997).

Bununla birlikte artık kentlerin üretim mekânlarından tüketim mekânlarına doğru evrildiklerini ileri süren Castells’in kent teorisinde kentlerin artık kolektif tüketimin emeğin yeniden üretimi için gerekliliğine ve bunun kentsel mekân aracılığıyla gerçekleştirildiğine vurgu yapılmaktadır (Aslanoğlu, 1998).

Kapitalizmin gelişimi ile birlikte sermayenin de değişimi, üretim-tüketim mekanizmaları ile kentsel yapılarının temelinde toplumsal talepleri karşılamak için geliştirilen kolektif tüketim araçlarının gerekli kılındığı üzerinde durmaktadır (Castells, 1997). Castells’in teorisinin eleştiri aldığı nokta ise toplumsal ilişkileri mekanik rollere indirgeyerek göz ardı ettiği yönündedir (Kurtuluş, 2013). Castells kenti iş gücüne bağlı süreçlerle tanımlamakta ve ekonomiyi de tanımlama aracı olarak kullanmaktadır. Castells’in yaklaşımında sosyal ilişkilerin ve bağlantıların mekanik rollere indirildiği söylenebilir. Patrick Dunleavy kentsel politika olaylarını analiz etmek için en kapsamlı ve tutarlı yaklaşımın Castells tarafından ortaya konulduğunu ve toplu tüketim süreçlerinin analizine odaklanılması gerektiğini ileri sürmüştür. Dunleavy, toplu tüketim alanlarındaki kastın öncelikle eğitim, sağlık, çevre hizmetleri, sosyal yardım hizmetleri, kültürel tesisler, otoyollar, toplu taşıma, toplu konut, arazi kullanım yöntemleri ve kentsel planlama gibi bir dizi kamu hizmetini kapsadığını ifade etmiştir. Son iki alan tüketimle ilgili olmamakla birlikte kentsel sistemin düzenlenmesi veya yönetimi ile ilgili olup birincil etkilerinin toplu tüketim süreçlerinin gelişimine etkili olmasından dolayı analiz kapsamına dahil edilmiştir. Nitekim toplu tüketim politikasına odaklanmak, tüketim örüntülerinin gelişimini belirleyen politik yapıyı ve süreçleri tanımlama girişimini gerektirecektir. Bu noktada Dunleavy, yerel siyasi kurumlar ile yerel olmayan kurumsal katılımların kent politikası üzerinde belirleyiciliğini karmaşık bir modele dayandırmaktadır. Bu nedenle kentsel siyasi alan

çözümlemesinde hem devlet aygıtının hem özel sektör kuruluşlarının hem de ulusal, bölgesel ve yerel kurumların analizlerini gerekli görmektedir. Dunleavy, kent politikalarını kapitalist üretim biçiminin yapısal özelliklerinden çıkarmaya yönelik her türlü girişime şüpheli yaklaşmakta olup yapısal açıklamaların tek başına sosyal süreçler için nedensel olarak yeterli veya belirleyici ifadeler üretmesinin olası olmadığını savunmaktadır. Dolayısıyla, kentsel politika değişikliklerinde merkezi yönetimin yerel otoritenin karar verme üzerindeki etkisini, yerel otorite organizasyonlarının, özellikle konut ve planlamadaki hizmetlerini, konut geliştirmede yerel yönetimler ve özel şirketler arasındaki ilişkileri, yerel olmayan kentsel politika değişikliklerini, yerel seçimlerin ve kamuoyunun yerel politika yapıcılar üzerindeki etkilerini ve yerel siyasi kurumların analizini önemli görmüştür (Dunleavy, 1980).

Eleştirel kent sosyolojisinin öncüsü olan Lefebvre'in savı ise kapitalizmin geçirdiği krizlere rağmen ayakta kalmasını toplumsal ilişkilerin yeniden üretiminin sağladığı yönündedir (Gottdiener, 2001). Mekânın yeniden üretimi ile kapitalizmin krizlerinin aşıldığı ve sermaye birikimi sağlandığını ifade etmektedir (Şengül, 2001). Lefebvre hem ekolojik kent kuramının hem de neo-klasik yer seçim kuramının aksine kentin çevresine doğru genişlemesinin bir düzensizlik içerisinde gerçekleştiğini görmüş ve kuralsız kentleşme modelini öne sürmüştür (Kurtuluş, 2013). Lefebvre'in kentsel devrim tabiri sanayi üretiminden kent kaynaklı kapitalist üretim biçimine dönüşümünü kastetmektedir (Aslanoğlu, 1998). Yeniden üretim biçimini ise “biyolojik yeniden üretim”, “toplumsal ilişkilerin yeniden üretimi” ve “işgücünün yeniden üretimi” olmak üzere üç katmandan bahisle toplumsal mekânı bu katmanları bir arada tutan şey olarak belirtmektedir (Gottdiener, 2001). Lefebvre'e göre her üretim tarzı kendi mekânını yaratmaktadır ve mekân bir çıktı, bir araç, bir ürün olarak farklı farklı kategorilerde tanımlanmaktadır. Lefebvre'i kendinden önce sunulan yaklaşımlardan ayıran devletin kentsel mekândaki ihmal edilmiş rolüdür ve Lefebvre devletin kentsel mekânı toplumu kontrol aracı olarak kullanımı yaklaşımını tartışmaya açmıştır. Planlama, yasal düzenlemeler, özel ya da kamusal yatırımlar, imar kararları alınarak soyut mekân olarak tasarlanan kente yapılan her türlü uygulama aynı zamanda içerisinde yaşayan sosyal sınıfların yaşam alanlarına doğrudan yapılan bir müdahaleyi de barındırmaktadır (Kurtuluş, 2013). Lefebvre'in “çevrim modeli” olarak adlandırdığı teori; sermaye birikimi endüstriyel üretim sürecinin geçirdiği krizin üstesinden gelebilmesi için alanın işgal edilmesi ve yeni alanlar oluşturması ve bu yöntem ile

devamlı süreçle kendini yenilemesi olarak tanımlanabilmektedir (Ayşın ve Turhanoglu, 2014; Lefebvre, 2013). Gayrimenkuller, arazi spekülasyonları ve finans gibi sermayenin aktarıldığı alanlar, artı değerın üretilmesinde öncelikli kaynaklar haline gelirken finansal kuruluşlar, bankalar, şirketler ve gayrimenkul komisyoncularının öncülüğünde ikinci sektör oluşmuş ve birincil çevrim paralelinde gerçekleşen ikinci çevrimin araçlarını oluşturmuşlardır (Gottdiener, 2001; Merrifield, 2019). Lefebvre (2003) mekânların çözümlenmesine yönelik olarak “çevrim modeli”ni önermektedir. Bu öneriyi referans alan Harvey ise ikincil çevrimi “sermayenin kentleşmesi” bağlamında değerlendirmiştir. Harvey’in teorisine göre sermayenin ihtiyaçları doğrultusunda fiziksel altyapıyı oluşturan kentler üretim, tüketim ve değişim rolü için üretilmektedir (Harvey, 1985). Harvey de kentsel yapıyı çevreyi kapitalist birikim süreçlerindeki rolü kapsamında değerlendirmektedir ve sınıf mücadelesi ile birikim ana temaları üzerinden teorisini inşa etmiştir (Şengül, 2001; Kurtuluş, 2013). Harvey’e göre sermayenin birinci döngüsünde kapitalist üretim sürecinde oluşan talep doygunluğu sebebiyle aşırı sermaye birikiminin yatırıma dönüştürülememesine çözüm olarak yatırımların ikincil döngüye aktarılması gerekmekte ve ikincil döngü de sermayenin kentsel yapıyı çevrenin yeniden üretimine yönlendirilmesi anlamına gelmektedir. Kapitalizmin eşitsiz gelişimi neticesinde ortaya çıkan krizleri aşmanın bir yolunun da sermayenin başka alanlara hareketi ile sağlanacağı öngörülmektedir. İkinci döngünün krize girmesi durumunda işgücünün yeniden üretiminin sağlanması için sosyal harcamalarla diğer taraftan ise bilim ve teknoloji alanına yapılan yatırımlarla üçüncül döngüye geçilmektedir (Şengül, 2001). Harvey kente kapitalist birikim süreci içerisinde bir anlam atfetmektedir ve kentsel mekânın nasıl ve neden üretildiği sorusuna yanıt aramaktadır. Bir taraftan tüketim alanını oluşturan diğer taraftan ise artık değer için kaynak oluşturan kapitalist kente bu yönüyle yeni bir anlam yüklemektedir (Kurtuluş, 2013). Harvey sadece sermayenin kentleşmesine değil aynı zamanda bilincin de kentleşmesine vurgu yapmış ve sınıf çelişkisinin emek ve sermaye arasındaki çelişkiden doğduğunu ifade etmiştir (Şengül, 2001). Soylulaştırma süreci ile sermayenin yeniden üretimi ve düşük gelirli sınıfın kentin dış çeperlerine doğru yönlendirilmesi ile kentte sınıfsal yerleşimlerin keskinleştirilmesinin Harvey’in teorisinin somut bir görünümünü sunduğu söylenebilir. Harvey kapitalist sermaye birikiminin girdiği krizlerden kurtulma yolunu coğrafi olarak yayılma, mekânın yeniden yaratılması ve mekânın içsel olarak

boşaltılması ile bulmuştur. Sürekli çatışma halinde olan; kentsel mekânda hâkimiyet kuran kesim ile hâkimiyete direnenler devamlı yeniden inşa edilirler. Harvey ve Castells'in teorik yaklaşımlarının çıkış noktası felsefi idealizme dayanan kentsel kuramların eleştirisi olmuştur. Bu eleştiri noktalarının temelini kentin idealize edilerek kente toplumsal ilişkileri belirleyici mekânsal bir güç atfedilmesi oluşturmaktadır. Bu eleştirilerin okları da özellikle kent ekolojistleri olan Şikago Okulu'na yönlendirilmiştir. Bir başka yaklaşım olarak Pahl'ın geliştirdiği kent teorisinde ise yapılı çevrenin rolünden ziyade kentsel kaynakların dağıtımında kent yöneticilerinin rolünün önemi üzerinde durulmuştur. Pahl, kıt kaynakların dağıtımında birincil aktör rolü verilen kent yöneticilerinin kentsel kaynakların dağıtımında kendi inisiyatiflerine göre hareket edeceklerini ve yöneticilerin aldıkları kararlar ve eylemleri ile kentsel eşitsizliğe neden olabileceklerini öne sürmektedir (Şengül, 2001).

Pahl devleti sermaye birikimin dışında tutarken kent sorunlarının ortaya çıkmasında da devlete önemli bir rol yüklemektedir. Kentleşmenin birinci evresinde aşırı biriken sermayenin yeni alanlara ya da yapılı çevreye aktarılarak kâr amaçlı yatırım olanakları yaratılmakta; Keynesçi rejimin hâkim olduğu ikinci evrede ise yaratılan yeni yatırım alanları ile ilk evrede elde edilen üretim fazlasının tüketimi amaçlanmakta; üçüncü evrede ise sermayenin banliyölerde değerlenmesi, değersizleşen ve rant açığına neden olan kent merkezlerinde yatırımlar kar elde edecek şekilde yeniden yatırıma cazip hale gelmektedir. Bu anlamda soyut pazar yaratmada kapitalist üretim biçimi en etkili araçtır (Debord, 2012).

2.2. Kentleşme

Kentleşme sadece nüfusun artması, nüfusun bir yerde yoğunlaşması ve şehir sayısındaki artış olarak görülüyorsa, şehirleşmenin ekonomik ve sosyal yapısındaki değişiklik göz ardı edilmiş anlamı taşımaktadır. Bu nedenle şehirleşmenin geniş manada tanımı daha fazla kullanılır. Kentleşme, çok çeşitli tanımlara göre, "sanayileşme ve iktisadi gelişmenin sonucu olarak kentlerin sayısında ve nüfusunda meydana gelen artış, toplumdaki örgütlenme düzeyinin, iş bölümünün ve uzmanlaşmanın artması ve kentlere özgü insan davranışları ve ilişkilerindeki değişimlerdir (Keleş, 2018).

2.2.1. Kentleşmenin Sebepleri

Kentleşme kavramı, farklı birçok disiplinin bulunduğu bir kavramdır. Sosyo ekonomik gelişimini sağlamış olan birçok kent gelişim sürecini tamamlamış olduğu görüle bilmektedir. Zira sanayileşme ve kentleşmenin aynı orantıda gelişme gösterdiği söylenebilir. Sanayisi ve kentleşme süreci aynı oranda başarılı bir şekilde büyümemesi şehirlerde bir sosyal problemin oluşmasına neden ola bilmektedir.

Bu bağlamda kentleşmenin daha iyi kavranabilmesi için kentleşmenin sebeplerini birkaç başlık altında incelemek konunun daha iyi anlaşılabilmesi açısından faydalı olacaktır (Erkan, 2004; İşbir, 1982; Şahin, 2010).

Ekonomik faktörler

Kentleşme üretim faktörlerindeki ekonomik sebeplerinin değişiminden kaynaklı ekonomik gelişim sağlanabilmektedir. Bu değişim endüstrileşme ile tarımla uğraşanların yaptığı işin değerini yitirip kentlerdeki üretimin önem kazanmasına sebep olmuştur.

Endüstrileşme ile tarımsal üretimde modern araç ve gereçlerin kullanılması ile işgücüne olan ihtiyacın azalması, tarımdaki verimliliğin ve kişilerin elde ettiği gelirlerin yeterli olmaması, tarım arazilerinin parçalanması, kırsal bölgelerde iş imkânlarının azalması, şehirlerde sanayi kuruluşlarının, üretim ve hizmet sektörlerinin gelişmesi, şehirleri cazip duruma getirerek insanları göç etmeye yöneltmiştir. Bütün bu faktörler kentleşme sürecini hızlandırmıştır.

Teknolojik faktörler

Kentleşmenin teşvik edilmesinde etkisi olan ana sebeplerden biri, teknoloji sektörünün gelişmesinden kaynaklanmaktadır. Özellikle ulaşım, iletişim ve imalat sektörlerindeki gelişmeler kentleşme bağlamında büyük önem taşımaktadır. Ulaşım teknolojisinin gelişmesi, imal edilen ürünlerin yurt içine ve yurt dışına kolaylıkla getirilme imkânını yaratmış, kişilerin daha kolay ve ucuzca seyahat etmelerine olanak tanımıştır. Bunun sonucunda kırsaldan şehirlere ulaşım imkânları ve göç artmıştır. İletişim alanındaki gelişmeler, köy ile kentlerin aralarındaki iletişimi artırarak, kırsaldaki insanların kent hakkında bilgi edinmelerini ve göç etmelerini, şehir yaşamına olan ilginin artmasını sağlamıştır. Öte yandan imalat sektörünün gelişmesi, köylerde yapılan pek çok el

sanatını ortadan kaldırarak bu işçileri işsiz bırakmış ve yeni iş bulma umuduyla şehirlere göçler yaşanmıştır.

Sosyo - Psikolojik Faktörler

Psikososyal nedenlerin ana temeli köy ve şehir arasındaki farklardan kaynaklanmaktadır. Burada şehrin çekicilikleri önem kazanmakta ve insanların kırsal şehre göçünde etkili olabilmektedir. Kentin başlıca cezbeden özellikleri; eğitim, istihdam ve sağlık olanakları, özgürlüklerin daha fazla olması gibi durumlardır. Bu imkânlardan yoksunluk yaşayan kırsaldaki ortam daha çok insanı şehirlere göç etmeye itmektedir. Şehirlerin birçok sosyo-kültürel fırsatı ve hizmeti büyüleyicidir. Şehirlerin özgür atmosferi, daha büyük bir gruba ait olma duygusu ve şehirli vatandaşlar olarak paylaşılan gurur kilit faktörlerdir. Bazı yerlerde kırdan kente göç, bazı külliyeleri ortadan kaldıracak statüde bir iyileşme olarak kabul edilmektedir.

2.3. Kentlileşme

Toplumsal gelişme, kent yaşamının ve kentsel toplumun oluşmasıyla birlikte gerçekleşecektir. Kentsel toplumun, eski şehirden ve kırsal çevreden geriye kalanlardan oluştuğu, bunun endüstrileşme ve kentleşme arasındaki geçiş yoluyla gerçekleştiği ve kent toplumuna ulaşmak için toplumsal ihtiyaçlar, özellikle de kent halkının ihtiyaçları için planlama yapılması gerektiği önerilmektedir. Kentsel üretimin hem mekân sağladığı hem de toplumsal dönüşüm için kaldıraç olduğu ileri sürülmektedir (Lefebvre, 2003). Kentler, maddi egemenliğin gücü sayesinde bireylerin günlük yaşamlarında bilim, sanat ve teknoloji gibi kentin olanaklarından yararlanma olanağı sunmaktadır.

Kentleşme sürecindeki bazı etkileyici unsurlar; şehirde yaşam süresi, şehirde hareketlilik, akraba, yurttaş, hemşehri ve arkadaşlarla ilişkiler, tüketim eğilimleri ve biçimleri, kentsel örgütsel ilişkiler, medyaya açıklık kitle, toplumsal kimlik, kentlileşme arzusu ve özdeşleşmedir (Mazlum, 2010).

Kentsel mekânlar farklı nüfuslar arasındaki toplumsal, kültürel ve psikolojik farklılıklar nedeniyle kültürel mesafelere neden olabilmektedir. Bireyler kent kültürünü kabul etmezler. Bu durumun kişilerde anomi başlangıcına neden olabileceği öne sürülmektedir. Anomi, sosyalleşme, şiddet, suç ve mafya gibi sorunlarla ilişkili olarak kültürel ve mekânsal ayrışma gibi neticelere yol açabilmektedir (Mutlu, 2010). Şehirler, yeni değerleri / özellikleri algılayıp uygulayarak ve bunları önceki kırsal

yaşamlarıyla karşılaştırarak kişilerde şehir bilincini geliştirebilir. Kişinin mevcut şartları sağlıklı bir şekilde değerlendirebilmesi için belirli bir süre geçmesi gerekir. Bireyin kırsaldan kente geçişinin Türkiye koşullarında 40 sene veya daha fazla zaman aldığı öne sürülmektedir (Uluç ve Karasu, 2015).

2.4. Kentsel Dönüşüm

Kentler, nüfus akınları, yaşanan deprem gibi doğal felaketler gibi birtakım etkenlerle zaman içinde yıpranma ve özelliklerini kaybetme sürecine girmiştir. Avrupa ve Amerika' da 2. Dünya Savaşı sonrasında, ülkemizde ise 1950' li yıllarda yaşanan göçler sonrasında kentlerin bu sorunlarına çözüm üretebilmek için çeşitli yöntemler benimsenmiştir. Kentlerin sorunlarına çözüm olarak gösterilen son yöntem ise kentsel dönüşümdür. Batı' da savaş sonrası yaraların sarılması amacı ile benimsenen bu yöntem daha sonra kentlerin kimliklerini ortaya çıkarmak suretiyle, ülkelerin uluslararası pazarda ayakta kalmasını sağlamak amacı ile kullanılmıştır. Ülkemizde ise, bu yöntem Batı' dan farklı olarak daha geç; 2000' li yıllarda benimsenmiştir. Önceleri, gecekondulara çözüm olarak öngörülen bu yöntem, artık, yıpranan tarihi ve kültürel varlıkların korunması ve kullanılmasına yönelik olarak yasal düzenlemelere konu edilmiştir (Üstün, 2008).

2.4.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm kavramını kentsel problemlere çözüm imkânı getiren ve fiziki, çevresel, toplumsal ve iktisadi hallere çözümler getiren eylemler bütünü olarak tanımlanmaktadır.

Kentlerde kentsel dönüşümün bir diğer unsuru da iktisadi ve toplumsal değişimdir. Ayrıca kentsel alanlarda toplumsal, çevresel ve iktisadi bozulmayla mücadele için planlı müdahalelere ihtiyaç vardır. Bu nedenle kentsel dönüşüm sadece kentsel sorunları çözmekle kalmaz, aynı zamanda ekonomik ve sosyal kalkınmanın ihtiyaçlarını da karşılar. Tüm bunlara ek olarak, kentsel dönüşüm bütüncül bir şekilde, birbiri ile etkileşim içinde ve tamamlayıcı kararlarla, aşağıdakiler çerçevesinde yapılmalıdır (MCGreal vd., 2000; Rodney ve Clark, 2000);

- Toplumsal Dönüşme,
- İktisadi Dönüşme,
- Fiziki Dönüşme,

Kentsel dönüşüm olgusunun arazi sahipleri, kamu ve özel sektör üzerindeki en önemli etkisi, bu geçişten kaynaklanan değer artışlarıdır. Yukarıda bahsedilen değer artışının anlamı, mülkün değerinin artmasıdır. Bunun yanında dönüşüm bölgedeki fiziki yapıyı değiştirirken, bölgedeki halkın gelir dağılımını da değiştirebilmektedir. Sonuç olarak, bu dönüşüm bölgelerinde yer alan grupların toplumdaki dezavantajlı kesim olması durumunda, kentsel dönüşüm projeleri bu gruplar için toplumsal ve iktisadi eşitliği sağlamak için çok önemli bir fırsat sunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının planlanmasında bahsettiğimiz haksızlıkların giderilmesi için çalışmaların yapılması sayesinde verilen kararlarda büyük oranda uzlaşa sağlanacaktır (Rodney ve Clark, 2000).

2.4.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm için gerçekleştirilen projeler, birçok alanlarda kentin fiziki yapısının bozulduğu ve zamanla mülkiyet sorunlarına neden olan alanlarda kenti bir sonraki kuşaklara daha sağlıklı ve yaşanılabilir şekilde ulaşmasını sağlayacaktır. Bu durumun gerçekleşebilmesi içinde sadece karar alınması yeterli olmayacak bazı fiziki, sosyal ve ekonomik amaçların gerçekleşmesi de gerekecektir (Kurt, 2014).

Akkar (2006) kentsel dönüşümdeki bazı ana hedefleri aşağıdaki gibi sınıflandırılabilirliğini ifade etmektedir;

Fiziksel ve çevresel amaçlar

Çevrenin korunması kirliliğin önlenmesi, kentteki alt yapının iyileştirilmesi, tabii afetlere önlem amaçlı çalışmalar yapılması hazırlık için çalışmalar yapılması, kentin sahip olduğu tarihi ve kültürel değerlerin gelecek kuşaklara bozulmadan aktarılması ile ilgili meselelerin çözüme kavuşturulması, kentteki fiziksel çevrenin yaşam kalitesini artıracak şekilde düzenlenmesi, ulaşım olanaklarının artırılması sürecidir.

Ekonomik amaçlar

Kentin ekonomisini geliştirecek çalışmaların yapılması, kentin iktisadi olarak kendine yetebilen bir sisteme dönüştürülmesi, iş imkânlarının artırılmasıdır.

Sürdürülebilirlikle ilgili amaçlar

Kentleşme sırasında oluşan gereksinim dışı, gereksiz yayılmaların engellenmesi, sürdürülebilir kentleşmenin sağlanması adına stratejik kararların alınmasıdır.

Politik amaçlar

Siyasi gayeler politik çatışmaların ve toplumsal şartların zarara sebep olduğu planlama politikasının engellenmesi adına gereksinim duyulan yaklaşım çeşididir (Akkar, 2006).

2.4.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Kentsel dönüşümde sürecinde bazı uygulamalar gerçekleştirilebilmektedir. Bunlar sırasıyla;

Kentsel Koruma

Genel olarak mimarlık, kültür ve kültür alanlarında ve bunlarla birlikte büyük tarih alanlarında işlevlerini yerine getirebilecek yapıların korunması için aşırı nüfusun önlenmesi ve plansızlıkların kontrolü olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2016). Kentsel koruma, şehirlerdeki tarihi eserlere yaygın olarak uygulanan bir metottur.

Kentsel Rehabilitasyon

Dinçer (2010) kentsel bozulmayı veya bozulmaya yeni başlamış fakat özgün özelliğini yitirmemiş kentsel mekânların restorasyonu şeklinde ifade edilmektedir. Kentsel yenilemenin ülke dâhilinde, mahalle ve tüm mimari yapı yenileme gibi farklı boyutlarda yapılabileceğini, yenilemenin kentsel planlama ve inşaat gibi makro ve mikro ölçekte ele alınması gerektiğini belirtmektedir.

Kentsel Soylulaştırma

Soylulaştırma, İngilizce ‘gentry’ teriminden ‘soylulaştırma’ kelimesinden türetilmiştir. Terimin İngilizce anlamı ‘üst sınıf, üst sınıf’tır (Özden, 2001). Konsept ilk olarak 1964’te, Londra’nın işçi sınıfı bölgelerindeki evlerin ve arazilerin üst sınıflarca satın alındığı ve bunların yerini modern, şık binaların aldığı zaman ortaya çıktığı belirtilmektedir. Sosyolog Ruth Glass tarafından, bölge birliklerinin toplumsal karakterinin evrimi ile bağlantılı biçimde tanımlanmaktadır (Uysal, 2006).

Soylulaştırma ile kentsel dönüşüm, elitizm, soylulaştırma, burjuvallaşma gibi terimlerle de anılmaktadır. Sosyal, ekonomik ve maddi olarak çökmüş alanlarda düşük gelirli kullanıcıların yaşadığı alanlarda talepler yapıldığından, çöküntü alanlarındaki yapılar gelişmeye başlamıştır. Sonuç olarak, yüksek gelir grubu harap binaları satın alıp yenilemiş, alt gelir grubu başka alanlara kaydırılmış ve bunun sonucunda bu

alanlar daha nezih konutlara dönüştürülmüştür. Halkın doğrudan bina satın almasıyla başlayan imar faaliyetlerinin başlamasından bu yana, halkın katılımı olmadan kentsel dönüşüm modeli biçiminde değerlendirilmektedir. Fener Balat ve Ayvansaray yöresi halkının de dahil oldukları Tarlabası yöresindeki evrimsel çalışmalara, yapıyı bitirdikten sonra elde edemeyecekleri gerekçesiyle karşı çıkmaları da bu görüşle bağlantılıdır (Akalin, 2016).

Sonuç olarak dönüş sürecinde yerinden edilen mevcut nüfus şehrin başka bir yerine taşınmış olsa bile bu kişilerin kentsel mekânların sosyal ve/veya fiziksel olarak tanınmasını kabul etmiş olabilecekleri unutulmaktadır. Böylece mahalle halkı her türlü toplumsal ilişkiden sıyrılmakta ve kentsel mekânda atomize olmaktadır. Ancak bu gruplar yerleştikleri yerleri kullanarak, değiştirerek veya benimseyerek çoğalırlar. Bu nedenle sadece fiziki alanın korunmasından ziyade sosyal alanın sürdürülebilirliğine öncelik verilmelidir. Başka bir ifadeyle, kentsel dönüşüme hem fiziki yapıyı hem de sakinleri içeren kapsamlı yaklaşımlar oluşturmaya ihtiyaç olduğu görülmektedir (Enlil ve Dinçer, 1996).

Kentsel Yeniden Canlandırma

Kentin canlandırılması durumu bir kentin bütününe kapsamak için kullanılsa da, kent içinde oluşan değişikliklere yanıt olarak yapılan faaliyetler bütünü de tanımlamaktadır (Demirsoy, 2006). Kentsel canlandırma binaların kendine has niteliklerini kaybetmesi ve yapısal manada sağlam olmalarına rağmen değerinin düşmesi durumunda bir zorunluluk olarak yapılan uygulamadır. Ayrıca kentsel canlandırma çalışmalarında iktisadi, fiziksel ve sosyo-kültürel nedenlerle çökmeye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılarak, değiştirilmiş alanların yenilenmesi veya yeniden yapılmasıdır (Yaman, 2012).

Tüm bunlara ek olarak, bu faaliyetler dünyanın farklı bölgelerindeki sosyo-ekonomik ve ekonomik fırsat ve koşulların iyileştirilmesine yardımcı olan birçok kriterden biri olan bir kentsel politika olarak da tanımlanabilir (Özden, 2001). Son olarak, kentsel canlandırmanın temel amacı, mahallelerin veya kentsel mekânların yeniden canlandırılması esnasında toplumun ve yaşam alanlarının veya mahallelerin yaşam standardını sosyo-ekonomik bir çerçevede yükseltmektir.

Kentsel Yenileme

Bu kavram özellikle 1950-1960 yılları arasındaki Sanayi Devrimi ve İkinci Dünya Savaşı'nın izlerinden kurtulamayan Avrupa'nın sağlıklı şehirlerinin yeniden düzenlenmesi sonucunda ortaya çıkmıştır. Söz konusu alanlarda yaşanan toplumsal huzursuzluk ve sorunlar nedeniyle kamu yetkilileri alana müdahale etmek zorunda kaldığı belirtilmektedir. Bu müdahalelerin kilit unsuru, mahallelerdeki maddi ve toplumsal sorunların ortak akılla alınan kararlarla ele alınması ve sürdürülebilir kentlerin keşfedilmesidir. Bu bağlamda, 1980'li yıllarda Avrupa'da pek çok bilimsel ve akademik araştırma yapılmış ve Avrupa Konseyi, 1981 yılında "Kentsel yenilik" başlıklı bir kampanyayı gerçekleştirmiştir. Ancak yıkmak ve yeniden inşa etmek anlamına gelen "tadilat (renewal)" kelimesinden duyulan kaygı sebebiyle adı "Kentsel Rönesans (Urban Renaissance)" olarak ifade edilmiştir (Özden, 2001).

Türkiye'de kentsel dönüşüm, temel değerini ve ekonomik değerini kaybetmeye başlayan bozulmuş alanların kentin herhangi bir yerine, kente ve kentlilerin kullanımına kazandırmak için yapılan faaliyetleridir (Genç, 2008). Yenileme; yoksul konut mahallelerinin yenilenerek binaların iyi hale getirilmesi, daha fazla iş olanakları sağlanması ve yerel plan ve programlara uygun olarak, şehirlerin ve kent merkezinin tamamının veya bir kısmının zamanın değişen şartlarına daha iyi cevap verebilecek hale getirilmesi, topluluğun desteği veya inisiyatifiyle endüstriyel, bayındırlık işlerinin yapılmasıdır. Ekonomik ve yapısal özellikleri artık iyileştirilemeyecek kadar bozulan yoksul evlerin yıkılması ve ardından kentsel alanların yeni bir gelişme düzeninde geliştirilmesi şeklinde ifade edilebilir (Çakallı, 2012).

Erden, rehabilitasyon yönteminin olumsuz tesirlerini üç kategoride şu biçimde ifade etmiştir:

1. İnsanları evinden ve yaşam alanlarından uzaklaştırmanın psikolojik etkisi dikkate alınmamaktadır.
2. Kentlerin tarihi merkezlerinde eski dokuların yıkımı yapılmaktadır.
3. Yeni konutlarda yerleşimcilerin katılımının garanti altına alınmaması, özellikle geliri düşük olan aileleri büyük yerleşim birimlerine yerleşmeye zorlamaktadır (Erden, 2003).

Kentsel dönüşüm projeleri ile kentsel mimarisi bozulmuş kentsel dokusunu restore ederek kentlere kazandırmayı amaçlanmaktadır. Bu amaçla, söz konusu alanlar kente

yeniden kazandırılırken, kentin tarihsel yapısını ve kültürünü koruyarak bu alanın bireylerinin bu sürece katılımını sağlayarak daha yaşanabilir ve keyifli bir kent yaşamı elde etmek için çaba göstermeleri amaçlanmaktadır.

2.4.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm çalışmaları sıralı aşamalardan geçerek gerçekleşmektedir. Geçmişten günümüze kentlerde ki sosyal ve ekonomik yapılara bağlı olarak her dönemde çok fazla dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiş ve yenilemeler geliştirilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının çeşitlilik oluşturması, yeni yapılacak olunan uygulamaların mekân ile zamana göre farklılıklar oluşturarak gelişmesini ve farklı alanlardan faydalanma imkânına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları sosyal, siyasal, iktisadi bir çok disiplin alanına temas etmektedir. Haliyle bugünkü şartlarda oluşan değişimler ve teknolojik hayatta yaşanan ilerlemeler, yeni yaklaşımların ortaya çıkmasını sağlamıştır (Yaman, 2012). Aşağıda bu yöntemlerin bazılarını sırasıyla değinilmeye çalışılmıştır.

İmar Haklarının Bir Araya Getirilmesi, Toplulaştırma

Kentsel dönüşüm uygulamalarında imar haklarının toplulaştırılması yöntemi de sıklıkla kullanılmaktadır. Bu sayede parçalanmış bir şekilde olan mülkiyet haklarının bir bütün olarak bir araya getirilmesi sağlanmaktadır. Bu yöntemde yapılan projelerle oluşturulacak olan rantın anlaşma / uzlaşma yoluyla paylaşılması esasına dayanır. Bu yöntemde ki amaç; imar haklarının parsel bazında kalmayıp, projelerle bir araya getirilerek bütünleşmesinin sağlanmasıdır. Uygulama kamulaştırma temelinde kamu ve özel iş birliği çerçevesinde gerçekleşmektedir.

Başka bir ifadeyle, kamulaştırma yoluyla başlayan proje süreçlerinin uzayıp, hukuki yola başvurulmadan, imar haklarının toplulaştırılması ile projeye ortaya çıkacak olan değer dağılımında hak sahipleri ile anlaşmanın sağlanması şeklinde tanımlanmıştır (Yaman, 2012).

Kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı hayata geçirilebilmesi için, ya bu mülkiyetlerin bir araya getirilerek bütünleştirilmesi ya da mülk sahipleri ile anlaşma yoluyla mümkün olacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamaları yöntemlerinden imar haklarının toplulaştırılması yönteminde izlenen yöntem projelerle bir araya getirilerek bütünleşmesi sağlanır. Gerçekleştirilen proje ile oluşturulacak değer paylaşılmasında mal sahipleri ile anlaşmanın sağlanması oldukça önemlidir. Bu

izlenen imar haklarının toplulaştırılması yöntemi, parsel bazında olan imar haklarının projelerle bir araya getirilerek bir değer yaratılması ve bu değer kamusal kesim ve özel kesim ortaklığında paylaşımını ifade eder. Özellikle, riskli alanların, deprem bölgelerinin ve çöküntü alanlarının boşaltılmasında ve güvenli alanların oluşturulmasında kullanılan bir yöntemdir.

İmar haklarının toplulaştırılması yönteminin avantajlarına değinilecek olunursa:

- Parsel bazında yapılaşma yerine model bazında yapılaşmanın sağlanması,
- Proje bazında oluşturulan değer kamusal ve özel kesim tarafından paylaşımı,
- Projelerin, arazi ve proje geliştirme mantığı çerçevesinde değerlendirilmesi,
- İmar hakkının değil, oluşturulan ortaya çıkan değer paylaşımı,
- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucu daha fazla kamusal yarar elde edilmesi,
- Farklı grupların projeye katılımının sağlanması,
- Proje ortaklarının geliştirilmesi (Kara, 2007).

Sonuç olarak İmar haklarının toplulaştırılması ile ulaşılmak istenen imar haklarının projeler ile bir araya getirilmesi ve gerçekleşecek olunan değer kamusal ve özel sektör iş birliği içerisinde paylaşılmasına olanak sağlamaktadır.

İmar haklarının toplulaştırılması yönteminin avantajları olduğu gibi bir takım dezavantajlara da sahiptir. Bu dezavantajlara değinildiğinde; İmar haklarının toplulaştırılması sonucu imar yönetmeliklerine konulan plan notları sayesinde imar artışları söz konusu olabilmektedir. Bu da kentlerimizde dikey yapılaşmaya neden olabilmektedir. Toplulaşma sonucu yerleşik nüfusun gelişen ve başkalaşan sosyal ve ekonomik hayata intibak edememeleri ile alandan ayrılarak soylulaştırma görülebilmektedir. Alanın siteleşerek kentin bir parçası değil de kentin uydusu görünümünü almakta bu da kentin bütüncül kavranılışını sarsmaktadır. Bu nedenle İmar Hakkı Transferi önemli bir enstrüman olarak karşımıza çıkmaktadır.

İmar Haklarının Transferi

İmar hakkının aktarımı ile ifade edilen, kişinin elinde tuttuğu imar durumundan kaynaklı olan hakkının bir başka projeye aktarılması olarak ifade edilmektedir (Yaman, 2012). Buradaki aktarım, dönüşümün gerçekleşeceği ve korunması gereken

alandaki var olan imar hakkının, bir başka projeye geçişi, transferi şeklinde olabileceği gibi bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanması şeklinde de olabilir. Uygulanacak olan bu sistemde hak sahipleri ile anlaşma zemininin oluşması gerekmektedir. Hak sahibi arsa üzerinde bulundurduğu hakkı, belirlenecek olan değer karşılığında, ya sertifika yoluyla piyasa şartlarında, likitideye çevirir ya da başka bir projede kullanacak şekilde başka yöntemlerle değerlendirilebilir.

İmar Haklarının aktarımı yönteminin başarılı olabilmesi için (Yaman, 2012):

- Söz konusu gönderen bölgedeki taşınmazın yeniden yapılacağı alanın tasarımı,
- Alan bölgedeki gelişecek alanın tasarımı,
- İmar haklarının aktarım yönteminin hukuki yönünün geliştirilmesi,
- İşleyiş prosedürünün etkinliği oldukça önemlidir (URL-1).

İmar haklarının aktarımı, genellikle büyük risk gurubu içerisinde bulunan alanlar, kritik alanların, çöküntü bölgelerinin boşaltılması, söz konusu hakların diğer alanlara ve veya projelere aktarılması ile çöküntü alanlarının dönüştürülmesi projelerinde kullanılabilir. İmar haklarının aktarımı yöntemi başarılı olabilmesi için gönüllülük esasına dayanan sistemin geliştirilmesi, yaygınlaştırılabilir olması ve kamu ve özel sektör işbirliği ile sağlanmalıdır (URL-1).

6306 sayılı yasa ile Gayrimenkul Sertifikası, Gecekondu Dönüşüm Sertifikası, İmar Hakkı Transfer Sertifikası ve İmar Hakkı Topplulaştırılması kavramlarının kullanılması zorunlu hale getirilmiştir. Bu bağlamda 6306 sayılı yasaya kısaca değinilecek olunursa;

Gayrimenkul Sertifikası: Ev ve çalışma alanı projelerinin, bir yatırımcı tarafından, proje bedelinin finansmanını sağlamak amacıyla kullanılır. Bu sertifika yeni yerleşim projeleri ile kent merkezlerinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için kullanılabilir.

Gecekondu Dönüşüm Sertifikası: Kamu aracılığıyla gecekondu sahiplerine, tapu tahsis belgesi veya imar hakkı vermek yerine, belirlenecek olan bedel karşılığında, 'Gecekondu Dönüşüm Sertifikası' vererek, bir menkul değer oluşturulur. Bu yöntem ile gerek kamu, özel sektör ve sertifikası olan gecekondu sahibi veya ikinci piyasada elinde bulunduran menkul yatırımcısının, piyasa koşullarında, herhangi bir proje etrafında bir araya gelmelerini sağlamaktadır.

Yaklaşım, arsa bazında apartman tipi konut oluşturmanın yanı sıra, uygun olmayan gecekonduları okullarda ve topluluk hastanelerinde de kullanılabilir yeşil alanlara dönüştürerek gecekonduların geliştirilmesinin tek alternatifini olarak görülmektedir.

İmar Hakkı Transfer Sertifikaları: Kentlerdeki binaların yoğunluğunun yüksekliği ve yeşil alanlar, parklar ve oyun alanları gibi düşük kamu kullanımları göz önüne alındığında, güçlü depremlerin olduğu bölgeler risk ve mevcut yapılardan bazılarının güvencesiz olması, şehirlerimizde belirli bölgelerin terk edilmesi sağlanılarak yeniden dönüştürülmesi yerinde bir yaklaşım olarak görülmektedir.

Bu tarz projeleri üstlenebilmek için mevcut ya da potansiyel imar hakkının hesaplanması ve başka bir bölgede üstlenilen projelere devredilmesi avantajlıdır. Amaç, planlama hakkını başka bir alana aktarmak ve adil bir planlama hakkı ve yeşil alan, park vb. daha fazla kamusal alan yaratmaktır. Sistem, mal sahibi ile yapılan bir anlaşma üzerine kuruludur. Mal sahibi, arsası üzerinde imar hakkı karşılığında piyasa şartlarında bir sertifika ile veya piyasa şartlarına bağlı olarak başka bir projede değerlendirme hakkı karşılığında nakide çevirebileceği belirtilmektedir (Esentürk, 2009). İmar Hakkı Transferi Modeli, gecekonduların ve kentlerdeki çöküntü bölgelerinin dönüştürülmesinde kullanılabilir (Göksu, 2003).

İmar Hakkı Toplulaştırılması: Bu hakkın gayesi, parsel imar hakkının bir projeye göre bir araya toplulaştırılarak ve oluşturulan değer kamuya, özel sektör ve mülk sahiplerinin eşgüdümüyle paylaşımının yapılmasıdır. Bu model, Ankara’da, detaylı biçimde Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinde ve Bursa’da Zafer Plaza Kentsel Dönüşüm Projesinde kullanıldığı görülmektedir (Kara, 2007).

Menkulleştirme

Menkulleştirme, toprağın alınıp satılması, bankacılık sisteminin bir unsuru haline gelmesi sürecidir. Bu bağlamda likit olmayan varlıkların likit ve pazarlanabilir hale gelmesi olarak da tanımlanabilir (URL-2).

Menkulleştirme, mal sahiplerinin imar haklarının, sertifika adı verilen kâğıtlara dönüşümü olarak tanımlanmıştır. Bahsi geçen bu sertifika kâğıtları, uygulanmış olan başka kentsel dönüşüm projelerinde kullanılabilirliği gibi şartların oluşturduğu koşullar çerçevesinde nakite çevrilebilme imkanı sağlamaktadır.

2.4.5. Kentsel Dönüşümün Tarafları

Kentsel dönüşümün başalt tarafları merkezi yönetim, yerel yönetim, reel sektör, halk ve sivil toplum kuruluşlarıdır.

2.4.5.1. Merkezi Yönetim

Merkezi yönetim almış olduğu kararların hızlı bir şekilde alınabilmesi için taşra örgütüne bazı yetkiler vererek bazı yetkilerini genişletmiştir. Merkezden yönetimin birtakım yararlarının ve sakıncalarının olduğuda görülmektedir. Yararlarını özetlemek gerekirse; merkezi yönetimle merkezi hükümet siyasi ve idari açıdan güçlü olur. Böylelikle de yönetimde birlik ve bütünlük sağlanmış olur. Yine sosyal ve ekonomik kalkınma bölgeler arasında daha düzenli ve istikrarlı bir biçimde dağılmış olur, kamu hizmetlerinin aynı seviyede ülkeye dağılmasını sağlar. İdare daha tarafsız olma imkânı bulur ve bu sayede kamu görevlileri bölgenin etkisi altında kalmadan tarafsız hizmet sunabilirler. Ayrıca bazı hizmetler (milli savunma, diplomasi gibi) bölünemez ve ülke geneli bir hizmet olduklarından yerinden yönetim tarafından yürütülemezler. Bu tarz hizmetlerin merkez tarafından yürütülmesi zorunluluktur (Eryılmaz, 1995). Merkezden yönetimin sakıncalarından bahsetmek gerekirse en önemli sakıncalarından biri kamu hizmetlerinde gecikmeye sebep olmasıdır. Başkentten alınan bir karar yerel halkın tercihlerine uygun düşmeyebilir bu yüzden de kaynak israfına neden olabilir. Yine merkezden alınan kararlar kırtasiyeciliğe yol açabilir. Ayrıca taşrada çalışan memurlara kendi alanlarında fazla bir ayrıcalık tanınmaz, bu yüzden memurlar becerilerini geliştiremezler. Bu durumda görevlerinde ilgisiz ve isteksiz bir şekilde çalışmalarına yol açabilir. Merkezi yönetimin diğer bir sakıncası ise günlük ve tekrarlanan işlerle uğraşmaları sonucu hizmet yükünün artırılmasına ve etki gücünün azalmasına neden olur. Önemli sakıncalarından bir diğeri ise halkın yönetime katılımını azaltmasıdır. Her şeyin başkentten alınan kararlarla yürütülmesi halkın kararının alınmamasına yol açar ve halk bu yüzden pasifleşmesine neden olabilmektedir (Eryılmaz, 1995).

Merkezi yönetimle gerçekleştirilen idare ülke genelinde gerçekleştirilen milli kamu hizmetlerini üstlenen idari birimdir. Tüzel kişiliğe sahip olan merkezi yönetimde bir başkent teşkilatı bir de başkent teşkilatına bağlı taşra teşkilatı bulunmaktadır.

Aşağıdaki tabloda merkezi idarenin yer aldığı merkez teşkilatına (Cumhurbaşkanlığı sistemi) değinilmiştir (URL-3).

Tablo 2.1: Cumhurbaşkanlığı Sistemi

Cumhurbaşkanlığı Makamı	<ul style="list-style-type: none">• Özel Kalem Müdürlüğü• Başdanışman ve Danışman• Özel Temsilci Başkan
İdari İşler Başkanlığı	<ul style="list-style-type: none">• Başkan• Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü• Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğü• Güvenlik İşleri Müdürlüğü• Destek ve Mali Hizmetler Genel Müdürlüğü
Cumhurbaşkanı Yardımcıları	
Politika Kurulları	<ul style="list-style-type: none">• Bilim, Teknoloji ve Yenilik Politikaları• Eğitim ve Öğretim Politikaları Kurulu• Ekonomi Politikaları Kurulu• Güvenlik ve Dış Politikalar Kurulu• Hukuk Politikaları Kurulu• Kültür ve Sanat Politikaları Kurulu• Sağlık ve Gıda Politikaları Kurulu• Sosyal Politikalar Kurulu• Yerel Yönetim Politikaları Kurulu
Bağlı Kurum ve Kuruluşlar	<ul style="list-style-type: none">• Devlet Arşivleri Başkanlığı• Devlet Denetleme Kurulu• Diyanet İşleri Başkanlığı• İletişim Başkanlığı• Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği• Milli İstihbarat Teşkilatı Başkanlığı• Milli Saraylar Dairesi Başkanlığı• Savunma Sanayi Başkanlığı• Strateji ve Bütçe Başkanlığı• Türkiye Varlık Fonu• Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
Bakanlıklar	<ul style="list-style-type: none">• Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı• Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı• Ticaret Bakanlığı• Maliye ve Hazine Bakanlığı• Tarım ve Orman Bakanlığı• Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı• Adalet Bakanlığı• İçişleri Bakanlığı• Dışişleri Bakanlığı• Milli Eğitim Bakanlığı• Milli Savunma Bakanlığı• Kültür ve Turizm Bakanlığı• Sağlık Bakanlığı• Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı• Gençlik ve Spor Bakanlığı• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı

Aşağıdaki tabloda merkezi idarenin yer aldığı taşra teşkilatına değinilmiştir (Gözler, 2018).

Tablo 2.2: Merkezî İdarenin Taşra Teşkilâtı

Merkez Teşkilatı	Bağlı Kuruluşlar	Taşra Teşkilatı
Bakan Yardımcılığı	Genel Müdürlük Daire Başkanlığı	Bölge Müdürlüğü
Bakan Yardımcılığına bağlı Genel Müdürlük, Kurul Başkanlığı	Şube Müdürlüğü	Bölge Müdürlüğü Şube Müdürlüğü Şeflik veya Mühendislik
Genel müdürlük, Kurul Başkanlığına Bağlı Daire Başkanlığı	-----	İl Kuruluşu Vali İl Müdürlüğü Şube Müdürlüğü Şeflik
		İlçe Kuruluşu Kaymakam İlçe Müdürlüğü Şube Müdürlüğü Şeflik

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci çerçevesindeki bütün yetkilerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na devredildiğinden, kentsel dönüşümle ilgili merkezi yönetimin alacağı kararlar ülkedeki kentsel dönüşüm uygulamalarını yakından etkilemektedir.

2.4.5.2. Yerel Yönetim

5393 sayılı Belediye Kanunu’nda kentsel dönüşüm projelerine ilişkin 73. maddesinde değişiklik yapılarak;

Belediye, belediye meclisinin kararlarıyla; Her türlü konut, sınai, ticari, teknolojik, kamu hizmeti, eğlence ve toplumsal fayda sağlayacak alanları ve eski şehir alanlarını yeniden inşa etmek, rehabilite etmek, şehrin tarihsel yapısını muhafaza etmek veya sismik tehlikelere karşı önlem almak amacıyla dönüşüm ve geliştirme projeleri gerçekleştirebilir.

Denilerek Kanunu'nun 73'üncü maddesinde yapılan bu değişiklikle, kentsel dönüşüm projelerinin karar alma ve uygulama safhasında merkezden yönetilen kentlere daha çok yetkiler verilmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm başarılı bir şekilde uygulanmasında belediyelere önemli görevler düşmektedir.

2.4.5.3. Reel Sektör

Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşümle ilgili faaliyetlerde 1980’lerden itibaren özel sektörle kamunun birlikte çalışması zorunluluğunu doğurmuştur. 1970’lerden başlayarak 1990’lı yıllara kadar devam eden krizler sonucunda tüm dünyada liberal kentleşme politikaları uygulanmaya başlamıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm politikalarının uygulanmasında özel ve kamu sektörlerinin birlikte çalışması durumu ortaya çıkmıştır.

Bir taraftan kentlerin iktisadi aktivitelerinin artması öte yandan da kamudaki mali yükleri düşürmesi açısından globalleşme ve özelleştirme vb. kavramlarla biçimlenen yeni kentlerin yönetilmesi yaklaşımının da bir sonucu olarak yerel yönetimlerin aynı zamanda özel kuruluşlarla iş birliği yapmaları gereksimi doğmuştur (Özden, 2001). Kentsel dönüşüm politikalarının uygulanmasında özel ve kamu sektörlerinin birlikte çalışması kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için gerekli olmaktadır.

2.4.5.4. Halk

Kentsel dönüşümde konut sahiplerinin hakları bulunmaktadır. Her ev sahibi evinin kentsel dönüşüm çerçevesinde değerlendirilip değerlendirilmediğini öğrenebilir. Konut sahibi konutunun riskli olup olmadığını öğrenebilmek için lisanslı kuruluşlara müracaat edebilir ve gerekli olunan ölçümleri yaptırabilir. Konut bu süreçlerde riskli olarak belirlenirse konutun kentsel dönüşüme girmesi ve yeniden yenilenmesi için gerekli olunan çalışmalar başlatılması gerekir.

Konutlarının mülkiyetlerine sahip olan kişiler için;

- Kentsel dönüşüm sürecinde kira yardımı gerçekleştirilmektedir.
- Konut Kredisi Desteği verilmektedir.
- Alan İnşası Hakkı verilmektedir.
- Harç ve Vergi İndirimleri verilmektedir.

Dönüşümde Kiracıların sahip oldukları haklar;

Kentsel dönüşümde kiracı tahliyesi kararı verildiği zaman kiracı, taşınma için kira yardımı alabilir. Kira yardımı 2 aylık kira bedeli olarak yapılır. Kiracıya, yeni inşa edilecek binada tekrar kentsel dönüşümün uygulanması, dönüşüme uğrayan bölgelerin hayat kalitesinin ve fiziki şartlarının iyileştirilmesini amaçlamaktadır. Yapılması

gerekli en önemli nokta, sahada araştırma yaparak sorunları olabildiğince iyi tespit etmektir. İzleyici genellikle sorunlarla karşı karşıya kaldığı ve bunlardan kurtulmaya çalıştığı için, halkın katılımı da destekleyici olacaktır. Yine kentsel dönüşüm sırasında şehrin zengin dokusu içindeki dinamik ilişkileri ve değişik güç yapılarını değerlendirmek gerekir; çünkü planlama süreçlerinin başarısı, ancak planlamayı uygulayan farklı sosyal gruplar ve tüm kurumsal yapıların birbiriyle uyumlulukla ve işbirliği içinde olmasıyla sağlanabilir.

2.4.5.5. Sivil Toplum Kuruluşları

Türkiye’de Sivil Toplum: TÜSEV tarafından hazırlanan ve Türkiye Üzerine Ülke Raporu II’de (2011) bildirildiği üzere hazırlanan öne çıkan uluslararası sivil toplum endeksi taslağı, sivil toplumun bazı özelliklerini kapsamaktadır.

- a) Toplumun mevcut çıkarları; savunmak, korumak ve onları geliştirmek için toplanan bireylerin (vatandaşların) bir organizasyonudur.
- b) Bu kuruluşlar, çeşitli aktörler ve süreçlerle geniş bir sosyal alan oluşturur.
- c) Bu alanla ortak bir sınırı paylaşan üç temel sosyal alan vardır: Devlet, piyasa ve aile.
- d) Belirlenen üç sektör ile sivil toplum sektörlerinde sınır net olmakla birlikte, iç içe geçmiş ortak kullanım alanlarının varlığı da açıktır.

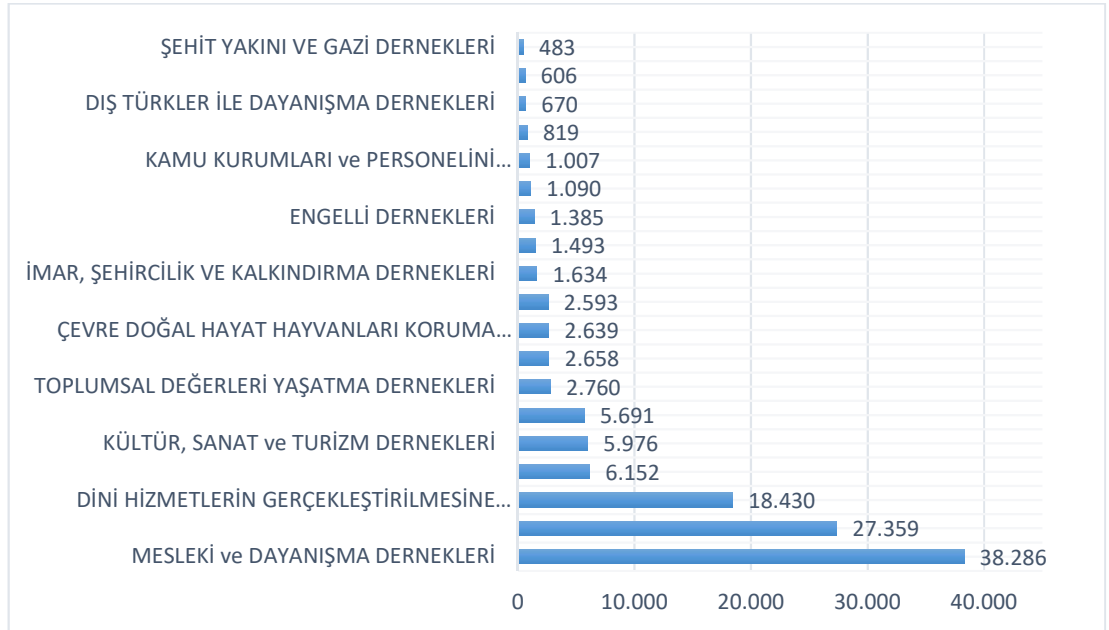
Kentsel alanlarda değişkenlik gösteren her tür fiziksel ve sosyo-ekonomik etki ya da etkiler altında, kentin belirli kısımlarının ‘yıpranma’ göstererek işlevlerini yerine getirememeleri doğal bir süreçtir. İşlevlerini yerine getiremeyen bu bölgelerin, kullanıcıların ve mevcut arazi kullanımının gerektirdiği ihtiyaçlara cevap verebilir niteliğe tekrar kavuşturulması ise yerel ve merkezi yönetim birimlerinin kamu yararı adına yapması en temel yükümlülüklerindedir.

Türkiye’de mevzuat açısından sivil toplum kuruluşları; dernek, vakıf ve kooperatifler ve bu kuruluşların şube ve temsilcilikleri ile üst kuruluşlarından oluşmaktadır.

Aşağıda dernekler ve vakıflar ile ilgili kurumların kendi sınıflandırmaları yer almaktadır (URL-4).

Tablo 2.3: Dernekler İle İlgili Kurumların Sınıflandırmaları

DERNEKLER LİSTESİ
Çevre, Doğal Hayat, Hayvanları Koruma Dernekleri
Çocuk Dernekleri
Dıştükler İle Dayanışma Dernekleri
Engelli Dernekleri
Eğitim Araştırma Dernekleri
Toplumsal Değerleri Yaşatma Dernekleri
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Alanında Faaliyet Gösteren Dernekler
Hak ve Savunuculuk Dernekleri
İmar, Şehircilik ve Kalkındırma Dernekleri
İnsanı Yardım Dernekleri
Kamu Kurumları ve Personelini Destekleyen Dernekler
Kültür, Sanat ve Turizm Dernekleri
Mesleki ve Dayanışma Dernekleri
Sağlık Alanında Faaliyet Gösteren Dernekler
Şehit Yakını ve Gazi Dernekleri
Spor ve Spor İle İlgili Dernekler
Bireysel Öğreti ve Toplumsal Gelişim Dernekleri
Uluslararası Teşekküller ve İşbirliği Dernekleri
Yaşlı ve Çocuklara Yönelik Dernekler
Dini Hizmetlerin Gerçekleştirilmesine Yönelik Faaliyet Gösteren Dernekler
Düşünce Temelli Dernekler



Şekil 2.1: Faaliyet Alanlarına Göre Derneklerin Sınıflandırılması

Şekilden de görüleceği üzere Türkiye'de "Kentsel Dönüşüm Derneği" adında herhangi bir dernek bulunmamaktadır. Çevre, İmar, Şehircilik ve Kalkınma Dernekleri şeklinde bütünleştirilmiş tasnif; faaliyet alanlarının kategorik yaklaşımla ele alınmış olması, özelde, kentsel dönüşüm faaliyetlerini bire bir kapsamadığından kentsel dönüşüm muhatap kitlenin haklarını koruyucu ve geliştirici sivil inisiyatif bu nedenle Türkiye'de etkin olamamaktadır. İmar, Şehircilik ve Kalkınma Dernekleri toplamda 1634 adet ile istenilen boyutta olmadığı da tablodan izlenilmektedir. Kâğıthane ölçeğinde de herhangi bir "Kentsel Dönüşüm" derneğine resmi kayıtlarda rastlanılamamıştır (URL-5).



planlanması yapıldığı anlaşılmaktadır. Sanayi devrimiyle birlikte dünyanın tüm kentlerine etki eden göçler kırsaldan başlayıp doğudaki bölgelerden Almanya'nın büyük şehirlerine kadar etkisini göstermiştir. Artan göç ve artan arsa değerleri ile birleşerek artış gösteren konut talebi, planlı kentsel gelişim ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Ayrıca Almanya'da özellikle Berlin kentinde sık sık oluşan yangınları önlemek için 'imar yönetmeliği' yayınlanmış, ardından 1862 yılında J. Hobrecht tarafından şehrin nüfus yoğunluğunu gözeterek yeni bir şehir planı hazırlanmıştır (Baran, 2013; URL-6).



Şekil 3.2: 1862 Hobrecht Kent Planı

Bu dönemlerde Alman kentleri, Avrupa ülkelerine göre daha kontrollü ve düzenli bir şekilde genişleyip büyümüşlerdir. Bu duruma örnek olarak 1871'de Fransa'dan alınarak Alman İmparatorluğuna dâhil edilen Strazburg ile o dönemdeki Lille (Fransa) arasında bir mukayese yapılmaktadır. Ortak noktalarda birbirlerine benzeyen iki şehirde de sanayileşme süreçlerinin farklı olduğu görülmüştür. Almanya kentin sanayileşme hızını yavaşlatarak kontrollü bir şekilde büyümeyi sağlarken Fransız yönetiminde kalan Lille ise hızlı bir şekilde sanayileşerek kontrolsüz bir şekilde geliştiği görülmektedir (Hohenberg ve Less, 1996).

19. yüzyılın başlangıcında reformlar, projeler, eskizler ve benzeri çalışmalar sürekli gündemdedi. 1920'lerin sonlarında birleşen büyükşehir belediyeleri, Alman Şehir Kongresi (Deutsche) Stadtetag'i (Bingham, 2009) gerçekleştirerek büyükşehirlerin çağdaş bir idari yapıya kavuşturulması için çalışmalar gerçekleştirildiği görülmektedir.

1920'li yıllarda sadece ss plazaları ve avlular açık kentsel mekân olarak kullanılırken, g ve nüfus nedeniyle konut talebi ve yoğun konut yapıları ve imar yönetmeliğinde belirtildiği gibi manevra bölgeleri bırakan avlu içinde güneşi alması, nnn açık olması gibi kriterler olmaksızın binaların inşa edildiği görülmektedir (Arın, 2002; MacDougall, 2011). Bu durum Şu anda bir 'iŒi Œehri' durumuna dnŒen Kreuzberg'de yoğunluklu bir biçimde gerekleŒtii belirtilmektedir.

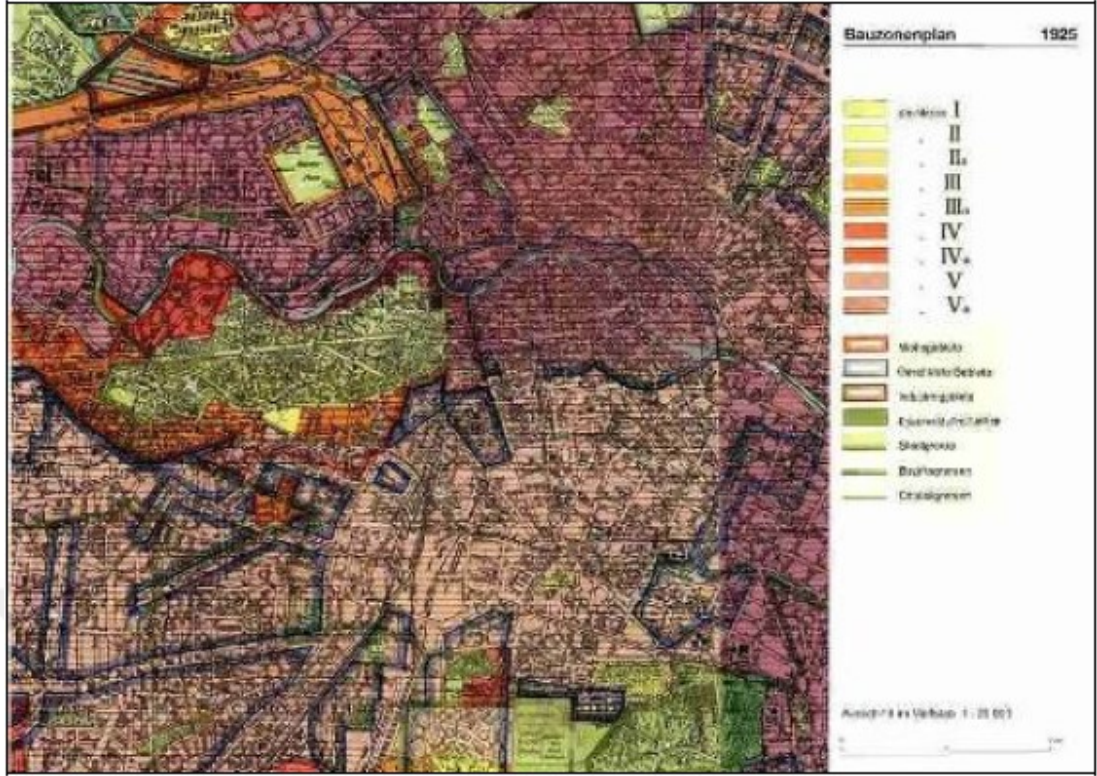
Almanya'da kentsel dnŒmn gerekleŒmesi için oluŒan sürece bakıldığında Avrupa lkelerinde yaygınlaŒan geniŒ cadde ve bulvarların oluŒturulması Almanya'nın da kentsel dnŒm içerisine girmesine etken olduğu söylenbilir. Kentsel dnŒm süreçleri içerisinde aŒırı nüfus artıŒı son dönemde azaldığı görülmektedir. Bu durumun sonucunda atıl kalan konutların miktarı devamlı olarak artıŒ göstermekte ve teknik altyapılar noktasında problemlerin ortaya çıktığı belirtilmektedir (Arın, 2002; Brake ve Kress, 2001).

19. yüzyıl ortalarından itibaren Alman Œehirlerinin nüfusu doğum oranındaki devam eden dŒŒ ve genç nesillerin güçleri nedeniyle artmıŒtır. Bu duruma bağlı olarak boŒ konutların sayısı da sürekli olarak arttııda gözlemlenmektedir.

3.1.1. Birinci Dünya SavaŒı Sonrası

1900'l yıllarda Hobrecht Planı'nda ngrldi gibi blok Œeklinde oluŒan yapılar yerine apartmanlardan oluŒan kompleksler tasarlanmıŒtır. Bu durum Almanya'daki savaŒ sonrası geliŒen düzensiz kentleŒmeye çözüm olarak sunulmuŒtur (Brake ve Kress, 2011; MacDougall, 2011).

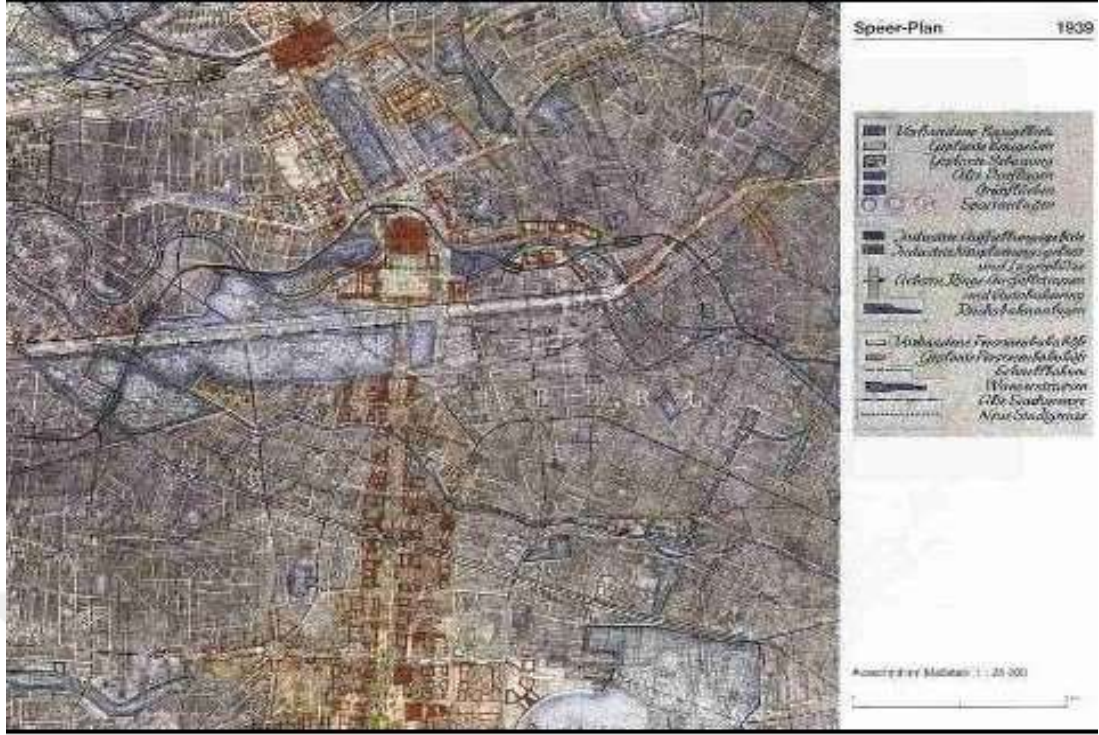
1918'den sonra bloklar içerisinde yer alan avlular içerisine konutların yapılmasına yasak getirilmesiyle beraber yeni bina tasarımlarının yapıldığı belirtilmektedir. 1920 yılına gelindiğinde Berlin imar alıŒmalarında bu planlar konut alanlarının yanı sıra açık alan ve toplumsal gereksinimleri karŒılayan alıŒmalar da önem kazanmıŒ ve halka açık geniŒ parklar ve yeŒil alanlar bir araya getirilerek bahsi geçen yapı bir döngü halinde yapılmıŒtır. 1920'den 1933'e kadar gerekleŒen bu yapılanma nedeniyle "Berlin'in altın özgürlük aı" olarak adlandırılmıŒtır (Arın, 2002; Brake ve Kress, 2011).



Şekil 3.3: Bölgeleme Kent Planı

Şekil 3.3’de görülen 1925 yılında uygulamaya konulan “İmar Planı”nda işçi yerleşim birimlerinin şehir merkezinden uzak ve kenar mahallelere taşındığı tespit edilmiştir. Bu sayede 1920’li yıllardan itibaren kamu denetiminde büyük özel konut firmaları kurularak, bugünkü çağdaş mimarlığın öncüsü şeklinde bilinen yerleşimleri oluşturmuşlardır.

1929 senesinde gerçekleşen büyük buhran başta Almanya olmak üzere pekçok ülkeyi etkileyerek halkın ekonomik sıkıntı içine girmesine yol açmıştır. Bu dönemde güç kazanan Nazi iktidarında 1938 yılında hazırlanan ‘Speer Planı’ ile hedefin ‘kiracı kışlalarının yıkılması ve özellikle 1862 yılında yapılan ‘Hobrecht Planı’ni sonlandırıp şehirde daha iyi hayat şartları meydana getirmek ve bu sayede topluma mevcut iktidarın büyüklüğünün gösterilmesi hedeflenmiştir (Arın, 2002). Özellikle bu dönemde kent merkezinde inşa edilen kamu binalarının devasa boyutlarda olması bu durumun bir göstergesi olarak görülebilir (Baran, 2013; URL-6).



Şekil 3.4: 1939 Yılı Speer Kent Planı

3.1.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası

İkinci Dünya Savaşı'nın Almanya'da özellikle başkent Berlin kentinde daha fazla yıkıma neden olmuş ve bunun sonucunda da birçok insanın barınma problemi ortaya çıkmıştır. Savaş öncesinde hem trafik hemde insan yoğunluğunun fazla olduğu, önemli yapı ve sanayilerinin bir araya toplandığı Potsdamer Platz meydanı çok büyük oranlarda yıkıma uğramıştır. Berlin'de 1945 tarihi yıllarında başlayan onarım, özellikle tarihi 18 ve 19. yüzyıl şehrinin yenilenmesi gerçekleştirilirken diğer yandan kentin modern anlayışla yeniden yapılması için çalışmalar başlanılmıştır. Bu esnada yeni bir yapılaşma modelinin (yapıların daha fazla ışık alması dikkate alınarak yapılaşmaya gidilmesi) tercih edildiği görülmektedir. Bu bağlamda 1945 yılında dönemin modern mimarlık örneklerinin mimarı olan H. Scharoun'un projeleriyle yıkım ve yeniden yapım döneminin başladığı görülmektedir (Baran, 2013).

3.1.3. Demokratik Almanya Cumhuriyeti Dönemi (1949 – 1990)

İkinci Dünya Savaşından sonra Almanya'da 1949 yılı Demokratik Alman Cumhuriyeti kurulmuş ve başkent Berlin'in ikiye ayrılması ile doğu-batı yerleşkeleri arasında huzursuzluğun-gerilimin arttığı görülmüştür (Arın, 2002; Brake ve Kress, 2011). 1961 tarihlerinde doğu ve batı sektörleri arasındaki huzursuzluk Berlin kentinin ikiye

ayırarak olunan duvarın örülmesine neden olmuş ve bu süreç Berlin kentinin büyümesinde bazı gelişmelere sebep olmuştur. Bu zaman zarfında ikiye ayrılan şehirde karşılıklı geçişlerin iptal edilmesi süreci Batı Berlin’de iş gücü kaybına neden olmuştur. Bu iş gücünü sağlamak amacıyla kente getirilen yabancı çalışanlar için kentte yeniden yıkım ve veya yapım çalışmalarının yapılmaya başlandığı görülmektedir. Bunun içinde büyük oranlı konut projelerinin gerçekleştirilmeye başlanılmış olduğu gözlenmektedir (Brake ve Kress, 2011). Savaş sonrasındaki Batı Almanya’da ekonomik kalkınma ve Doğu eyaletlerinden kente göç eden 10 milyon üzerindeki Alman vatandaşı, nüfusun %25 oranında arttırmış ve yoğun bir kentleşme döneminin başlamasına sebep olmuştur (Wallman, 2004). Bu hızlı gelişme ile ihtiyaç olunan konutların prefabrik yapılarla çözümlenmesi için 1965 yılında yapılan Batı Berlin Arazi Kullanım Planı ile 1969 yılında yapılan Doğu Berlin Arazi Kullanım Planlarının sürece dâhil edildiği görülmektedir (Brake ve Kress, 2011).

Aşağıdaki şekilde Batı Berlin ile Doğu Berlin’de bulunan arazilerin kullanım planı görseline yer verilmiştir (URL-6).



Şekil 3.5: Batı Berlin (1965) İle Doğu Berlin (1969) Arazi Kullanım Planı

Ayrıca Almanya’da 1970’lerden sonra kentin yenilenmesinde ‘koruyucu’ bir yaklaşım sergilenmiştir. Bunun nedeni 1970’lerden itibaren gerçekleştirilen eski binaların yıkımına yönelik gerçekleşen tepki ve direnişten kaynaklı olduğu belirtilmektedir. Gerçekleştirilen direnişlerin çöküntü hale gelen yerlerin yeniden ihya edilmesi için çalışmalar başladığında bu alanlara daha önce yerleştirilen işçi ve öğrenci guruplarının itirazları sonucu oluştuğu görülmektedir (Baran, 2013).

3.1.4. Doğu ve Batı Almanya’nın Birleşme Sonrası Dönem (1990-2019)

1989 yılında Berlin’in her iki kısmında yaşayanlara yeni yaşam alanları yapılabilmesi için yeni yapı projelerinin gerçekleşmesi gerekti. Bu bakımdan Allmanya’da doğu ve batının birleşmesi bu tarz yapısal projelerinin yapılmasında, yeni alanların belirlenmesinde ve düzenlenmesinde bir milat olmuştur. Özellikle Doğu Berlin’de yapı planlarının olmadığı bölgelere yeni alanların önerilmesi durumu olmuştur.

Bu yeni yapılanmaların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinin mülkiyetleri hakkında yasal düzenlemelerin gerçekleşmesi güçlüğü ortaya çıkmıştır (Brake ve Kress, 2011). Bundan dolayı 1994 yılında Berlin’in tamamında gerçekleşmesi planlanan Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir.

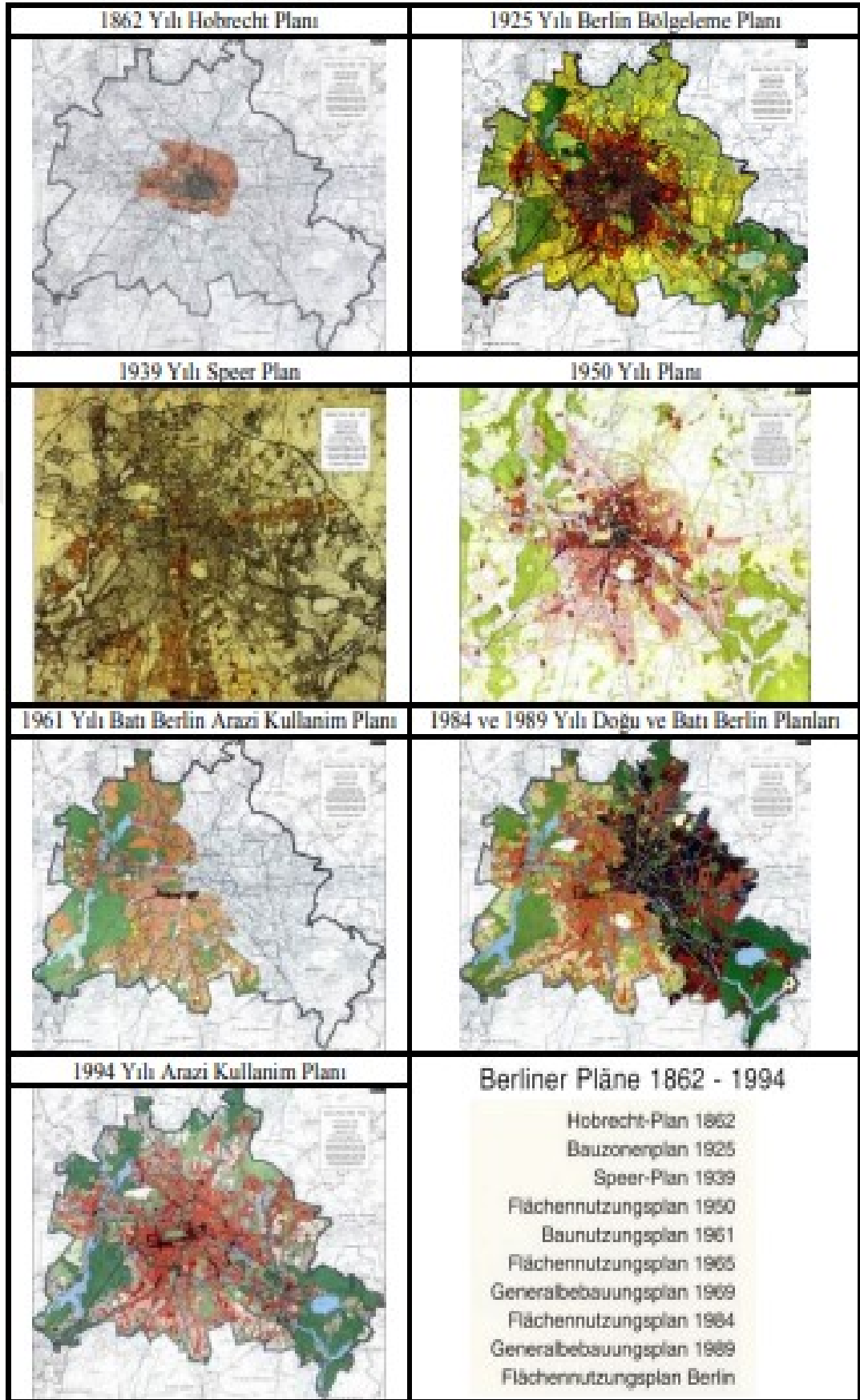
Aşağıdaki şekilde 1994 Berlin Kent Nazım Planının görseline yer verilmiştir (URL-6).



Şekil 3.6: 1994 Berlin Kent Nazım Planı

1862 yılında Hobrecht planı olarak adlandırılan planın dışında 1925 tarihinde yapımına başlanılan ve günümüze kadar gelen ve daha çok yeşil alan ağırlıklı planlamaların gerçekleştiği görülmektedir. Duvar yıllarında dahi doğu ve batı Berlin'in geçmiş yıllardaki bütünlüğünün bozulmadığı görülmektedir. 1960'lı yıllardan sonra özellikle batı Berlin'de nüfusun baskısıyla bazı yapı mimarisinde değişimlere gidilmiştir. Aşağıdaki görsellerde özellikle göçmen olarak ikamet eden nüfusun ve buna bağlı olarak gelişen konutların yoğunluğunu gösterildiği görülmektedir (Baran, 2013; URL-6).





Şekil 3.7: 1862 - 1994 Yılları Arasında Berlin Tarihsel Gelişimi

3.1.5. Almanya’da Kentsel Dönüşüm Genel Politikaları

Berlin’deki yaşamın izleri 13. yüzyıla kadar dayanmaktadır. Berlin tarihsel gelişim sürecinde stabil kalmış sanayi gelişiminde kent farklılaşmaya başlamıştır. Gelişen, başkalaşan ve büyüyen kent II. Dünya Savaşı sırasında büyük oranda hasar görmüş daha sonrasında Doğu ve Batı Berlin olmak üzere kent ikiye ayrılarak iki rekabetçi yönetsel sistemin etkisi altında kalmıştır. Bu rekabet kent dokusunu oluşturan yapılar üzerindende etkisini göstermektedir.

Berlin Duvarı’nın yıkılmasının ardından Doğu Berlin’de oluşan kalitesiz yapıların yenilenme ve dönüşüm ihtiyacını gidermek için Doğu Berlinde ileri teknoloji imkânlarla desteklenilmiş yapıların inşaya başlanıldığı görülmektedir. Tezin konu özeline aldığı Berlin Kreuzberg yalıtılmış bir kentin bir kenar mahallesi iken duvarın yıkılması ile büyük bir imar hareketliliği başlatılan Almanya’nın başkentinin tam merkezinde yer alarak büyümesine ve gelişmesine devam etmiştir.

Kreuzberg, aynı zamanda yabancı işçi statüsünde olan Türk nüfusunun Almanya’da yoğun olduğu bölgedir. Kent, SO 36 ve SW 61 olarak iki bölüme ayrılmıştır. SO 36 olarak adlandırılan bölge göçmenlerin yaşamı için ayrılmış alandır. SW 61 ise daha çok Alman halkının yaşadığı bir bölgedir. Kreuzberg bir dönem sosyal doku açısından ülkenin en fakir semti olarak bilinir. Duvarın yıkılması Kreuzberg için bir dönüm noktası olmuştur. Önceden oldukça sosyal açıdan dezavantajlı işçi kesiminin barındıran kent, günümüzde sosyal ve kültürel açıdan oldukça gelişmiş bir yerdir.

Almanya’da, şehirlerde gerçekleşen yapı çöküntülerine karşı kentsel yenilemenin gerçekleştiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm, kentin gelişim süreçlerinden biri olarak algılanmakta ve tüm kentsel alt yapıyı ilgilendirecek şekilde uygulanmaya çalışılmaktadır. Kentsel dönüşümde çöküntü halindeki konutların boş kalması engellenmiş ve azalan teknik alt yapı tesislerinin bakımı ile yeniden inşası sağlanmıştır. Bunu sağlarken özellikle kentin yenilenmesinde yapılan tasarımların yapılacak olunan bölgenin karakteristik özelliğininide taşınması gerektiği söylenebilir. Kentsel dönüşüm projelerinde aşağıda belirtilen dört unsur ön plana çıkmaktadır (Reuter, 2004);

- 1) **Koruma Bölgeleri:** Bölgedeki konut durumunun varlığı ve şehrin imajının korunması.

- 2) **Yeniden Yapılandırma Bölgeleri:** Kentte yapı bloğunun büyük oranda yıkıma uğramaması için gerekli önlemlerin alınması, korunması ve yıkılmayan yapı bloğunun yeniden kullanımının sağlanması.
- 3) **Yeniden Geliştirme Bölgeleri:** Kent bölgelerinde yapılacak olunan yıkımın kapsamlılığını ifade eder. Söz konusu yıkılan binaların çok azının korunması, yıkım süreci içerisinde atılacak alanların yeniden yapılaşmaya ya da dinlence ve rekreatif amaçlı kullanımı için hazırlanması.
- 4) **Yıkım Bölgeleri:** Kentteki yıkılması planlanan tüm yapıların yıkılması ve veya gerekli görülen alt yapı için uyarılma kapsamlı yıkımın gerçekleşmesi.

3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci ve Politikaları

Kentsel dönüşüm, dört temel boyutu içinde barındırmaktadır. Bu boyutlar fiziksel/tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetimsel olarak ifade edilmektedirler. Birbirleriyle örtüşen Fiziki boyut, dönüşüm alanının içerisinde bulunduğu özellikleri bakımından bazı çevresel sorunlar ile ilgilendir. Tasarım boyutu ise kentsel tasarım sürecini içerir. Kentsel yenilemenin üç önemli alanı vardır; mekânsal, toplumsal ve ekonomik. Mekânsal açıdan dönüşüm sağlanırken mülk sahipleri açısından ekonomik değer oluşturulurken yıkıntı bölgelerinde yaşayan halk içinde farklı alanlarda iş imkânı sağlama ve toplumsal gelişme programlarının eşgüdümlü olarak yapılması planlanmalıdır (URL-7).

Cumhuriyet’in ilk yıllarındaki savaş şartları, nüfusun ve özel olarak da kent nüfusunun artışı engellemiştir. 1950’lerden sonra kentleşme süreci hızlanmış ve buna bağlantılı olarak şehirlerde barınan kişi sayısının artışı gerçekleşmiştir. 1980’lerde özellikle yeni oluşumların oluşması nedeniyle (kırsal alandan şehirlere göç vb.) şehirlerde yaşayan kişi sayısı giderek yukarı doğru bir ivme kazanmıştır. Kentlerde yaşayan kişi sayısının 2008 yılından bu yana kent nüfusunun toplam nüfus içindeki yüzdelik oranı 1927’de kırsal alanda yaşayan nüfusun toplamını yakaladığı belirtilmektedir.

Kentleşme Dönemleri:

- Durgun Yıllar: 1923-1950 yılları arası.
- Hareketli Dönem: 1950-1985 yılları arası.
- Dramatik ve Anomik Kentleşme Dönemi: 1985-1997 yılları arası.

➤ Büyük Kentler Dönemi: 2000 ve sonrası.

Kentsel bölgelerdeki yoğun nüfus artışı özellikle büyükşehirlerde kendini göstermektedir. Türkiye’de özellikle Marmara, Akdeniz ve Ege Bölgeleri’nde kentsel alanlarda yoğun nüfus artışı söz konusudur. Bu duruma bağlantılı olarak kırsal nüfus Doğu Anadolu ve Karadeniz Bölgesi’nde hızla azalmaktadır. Türkiye’de kentleşme oranı, Batılı endüstrileşmiş ülkelere göre düşük olmasına rağmen kentleşme hızı son derece yüksektir. Bu duruma karşın kentleşme hızında son zamanlarda bazı nedenlerden dolayı (ekonomik, yaşam kalitesi vb.) bir yavaşlamanın olduğu da gözlenmektedir.

3.2.1. Durgun Yıllar (1923-1950)

Cumhuriyetin ilanından sonra Türkiye büyük bir arazi stoğuna sahip olmuştur. Çünkü toprakların büyük bir kısmı Osmanlı İmparatorluğu'nda miri olarak bilinen devlet arazileri, padişahın tapusu altındaki topraklar, Türk-Yunan mübadelesi, terk ve tasfiye kanunları ile kamulaştırıldı. Kamulaştırılan bu toprakların kentleri, modern devlet egemenliğindeki mekânlar döneminde ciddi bir demografik baskı yaşamasa da, kırsaldan kentlere göçün sonrasında göçmenlerin yerleşiminde ve sermayenin birikiminde önemli bir yer tutmuştur. Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulmasıyla alt yapı yatırımlarına ve kalkınmaya odaklanılmıştır. Bu amaçla devletin eliyle çağdaş bir kent yaratılmaya çalışılmıştır (Kurtuluş, 2013). Yine Türkiye’deki kentleşme çabaları diğer ülkelerdeki çalışmalara benzer olsa da yurtiçi dağılımlarında farklılık göstermektedir. Ankara konumu itibarı ile başkent olarak belirlenerek kentleşme çabalarına hız verilmiştir.

Ancak Cumhuriyetin ilanı ile 1940 yılları arasında Ankara’nın haricindeki şehirlerde kentleşme oranı fazla değildi. 1930'larda bölgelerin arasındaki ulaşım olanaklarının çeşitlenip artmaya başlaması, kentlerde sanayileşme ve tarımın makineleşmesinin artmasıyla birlikte kırdan kente göç hızlanmıştır. Fakat tüm bunlara karşın nüfusun çoğunluğunun kırsal kesimde yaşamayı sürdürdüğü görülmektedir. Ayrıca Anadolu'daki pek çok kasabanın küçüklüğü nedeniyle bu dönemde kasabalara göç ciddi bir sorun olarak görülmemektedir (Özden, 2001).

3.2.2. Hareketli Yıllar (1950-1985)

Marshall yardımı sebebiyle tarımda oluşan modernleşmeye dayalı hareketler kırsal kesimde nüfusta ve emekte fazlalık yaratmış, ancak bu durumun daha fazla şehirlere

etkisi olmuştur. Sonuç olarak, büyük şehirlere yoğun göçler 1950'lerden 1970'lere dek sürmüştür. Bu durumun yarattığı insan hareketi ve şehirlerdeki emek birikimi, 1950-1980 yıllarında kentleşmenin en önemli etkeni olmuştur. Netice olarak çok sayıda göçmen alan kentler, kendisine geleneksel ve çağdaş alanlar yaratmış ve yaşadıkları zamanları kendi güce dayalı ilişkileriyle şekillendirmiş, yerleşim alanlarında farklı gruplar tarafından yasa dışı ve dağınık çözümler yaratılmıştır (Şengül, 2001).

Ülkemizde kentleşmenin süreci yarım asrı aşkın bir süredir devam etmektedir. Köylerden şehirlere olan hızlı göç sonucunda kentteki nüfus artmıştır. Bu bağlamda, sosyolojik ve ekonomik sorunların artmasıyla birlikte konut problemi ortaya çıkmıştır. Öte yandan, bu problemler sadece kentin merkezini değil, kentin bütün alanlarını etkilemekte, tüm fiziki mekânlarda görülen hızlı ve düzenli olmayan göçün bir yansıması olarak kentlerde çöküntü bölgeleri meydana gelmiştir (Kurtuluş, 2013).

3.2.3. Dramatik ve Anomik Kentleşme Dönemi (1985-1997)

Türkiye'de 1980'li yıllardan itibaren kendi kendini yöneten şehirler, merkezi idareden yerel yönetime kaynak aktarımı vasıtasıyla özellikle büyükşehirlerde yatırımları artırma fırsatını yakalamıştır. Bu bağlamda, uzun süredir gözden kaçan altyapıya yapılan yatırımlar da kamuoyunda dikkat çekmiştir. Yapılan yatırımlarla bir taraftan kentin altyapısı gelişmiş, diğer taraftan kentte girişimcilik hâkim olmuştur. 1980'lerden başlayarak şehirlere ekonomik olarak hâkim olabilmek için uygulanan yeni sağ projeleri ile gecekondu hareketi başarılı şekilde gerçekleştirilmiştir (Şengül, 2001). Türkiye'de 1980 ile 2000 arasında hızlı kentleşmeyle oluşan rant, popülist politikalar sonucunda düzensiz bir kentleşme sürecini gerçekleştirmiştir.

3.2.4. Büyük Kentler Dönemi (2000 ve Sonrası)

Kenlerdeki gelişim ve büyüme Türkiye'de, özellikle kentsel dönüşüm alanındaki gelişmelere iyi birer örnek olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu gelişimlerin sadece Büyükşehir belediyelerini kapsadığını ifade etmek doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Zira Anadolunun birçok kentinde bu kentsel dönüşüm ve kentin yenileme süreçlerinin olduğu gözlemlenmektedir. Bu gelişim devletin makroekonomik politika tercihlerinden olan inşaat sektörü ve gayrimenkul yatırımlarını teşvik etme stratejisine bağlı olduğu söylenebilir. Bu sürecin yasal ve idari anlamda daha sağlam bir şekilde devam edebilmesi için yapılan müdahalelerle kentsel dönüşümün gerçekleşmesi sağlandığı görülmektedir. Bu süreçte bazı kamu yapı ve taşınmazlarının

özelleşmesi bazı siyasi çevrelerce kabul görmediği de söylenebilir. Bu bağlamda kentsel dönüşümün fazlaca yapıldığı bu dönemde sadece ekonomik anlamda gelişmelerin olduğu söylenemez. Zira kent içi hem de kent dışı bölgelerde yaşayanların mekânı anlamlandırma ve deneyimleme biçimlerinin farklılaşarak dönüştüğü ifade edilebilir (URL-8).

Aşağıdaki tabloda Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin son elli yılının dönüşüm değişkenleri ve uygulamaları bağlamında incelenmesi gösterilmektedir.

Tablo 3.1: Kentsel Dönüşüm Sürecinin Son Elli Yılı



DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ	1950-1980	1980-2000	2000 SONRASI
YAPISAL/ BAĞLAMSAL	<p>Ekonomik Politikalar: Ekonomik Büyüme</p> <p>Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı</p>	<p>Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme</p> <p>Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi</p>	<p>Ekonomik Politikalar: Özelleştirme; AB ilişkileri</p> <p>Demografik Değişim: Doğudan batıya göç</p>
SOSYO- EKONOMİK	<p>Konut Sunum Biçimleri: Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut</p> <p>İşgücü-Konut İlişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular</p>	<p>Konut Sunum Biçimleri: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma.</p> <p>İşgücü-Konut ilişkisi: Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu.</p>	<p>Konut Sunum Biçimleri: Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları</p> <p>İşgücü-Konut ilişkisi: Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor.</p>
YÖNETİM / UYGULAMA	<p>Yetkilerin Dağılımı: Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi</p> <p>Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli, Bütüncül Planlama Yaklaşımı</p> <p>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları</p>	<p>Yetkilerin Dağılımı: Yerel ilçe belediyelerine planlama verilmesi; Yerel Gündem 21</p> <p>Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı</p> <p>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları</p>	<p>Yetkilerin Dağılımı: Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi</p> <p>Planlama Uygulamaları: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması</p> <p>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları</p>

Tablo 3.1. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Son Elli Yılı Devamı

KENTSEL MAKROFORM	"Azman Kent" (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolitan Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1.Gecekondu bölgelerinin sağlamlaştırılması 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü 3.Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması 4.Bu alanlarda kentsel yenileme.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve islah-imar uygulamaları, 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme 2. Apartman alanlarını iyileştirilmesi 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması

3.2.5. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Genel Politikaları

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde batıda izlenen süreçlerle benzerlik gösterse bile birçok açıdan farklılıklarda görülmektedir. Bu durum Türkiye’nin içerisinde bulunduğu ekonomik ve siyasal koşullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından ileri gelmekte olduğu söylenebilir. Erken dönem cumhuriyet ile başlayan 1950’li yıllarda sanayi gelişimlerle devam eden büyüme, özellikle büyükşehirlerde barınma sorununu ortaya çıkarmış ve yapılaşmanın kontrolsüz bir şekilde gerçekleşmesine neden olmuştur. Barınma sorununun kısa vadede çözümlenebilmesi için yapılan sağlıksız ve yasadışı konutlar neden olduğu birçok sağlıksız etkenler nedeniyle kentsel dönüşümün gerekliliğini ortaya koymuştur (Özden, 2001).

1950’li yıllarda yeni imar hareketleri gündeme gelmiş ve kentsel yenileme uygulamaları başlatılmıştır (Şahin, 2010). Bu tarihlerde uydu kentlerin ortaya çıktığı görülmektedir. Buralara yerleşen nüfus ister istemez kent merkezlerinde ki yapıların boşalmasına neden olmuş ve buralara gelir düzeyi daha düşük nüfus yerleşimi olduğu görülmektedir. Bununla beraber birçok çöküntü alanlarının da ortaya çıkmıştır. 1960’lı yıllara da kent merkez ve çevrelerinde iyileştirmelerin başladığı, kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmeye çalışıldığı görülmektedir (Uzun, 2006). 1960’larda büyük ölçekli şirketlerin şehir dışına çıktığını küçük ölçekli şirketlerin ise kent merkezlerinde faaliyet gösterdikleri ve bu uzak mesafelerin kolaylıkla aşılabilmesi için devlet politikalarının karayollarına ağırlık veren projelere başladığı görülmektedir (Ataöv, 2013).

1970’lerde yasadışı yapılan gecekonduların artışı kentlerin yaşam dokusunu tehdit eder hale gelmiştir. Çıkartılan imar afları mevcut sorunu daha da kötüye götürmüş, sanayileşmiş olan kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur (Özden, 2001). Özellikle sanayi gelişimler bu süreci hızlandırmış, kentlerin merkezlerinde büyük oranlı çöküntü alanlarının oluşmasına neden olunmuştur (Uzun, 2006).

1980’li yıllarda yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının genellikle kamu ile özel şirketlerin ortak çalışmaları ile gerçekleşmiştir. Ön planda özel şirketler gözükse bile kamunun alt yapı çalışmaları ve imar düzenlemeleri bu süreci sağlıklı bir şekilde yürütülmesine neden olmuştur (Akkar, 2006). Kentlerde 1980’li yıllarda daha çok turizm yatırımlarının ön planda olduğu projeler uygulamaya konulmuş, 1990’larda ise

bu projelere kültür ile ilgili projelerde eklenmiştir. Bu dönemlerde ülkede çeşitli imar kanunlarının çıkarıldığı görülmektedir. Çıkarılan bu kanunlar ile kentsel yenilemenin önü açılmıştır (Uzun, 2006).

1985’li yıllardan itibaren yerel yönetimlerce çıkartılan imar planları ve yine yerel yönetimlerin yeteri kadar denetim yapamaması sonucu kentlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını daha fazla olması için yapılan yapıların oluşmasına neden olduğu gözlemlenmiştir (Özden, 2001). 2000’li yıllar ve sonrasında ki gelişmelere bakıldığında kentsel dönüşümün yasalarda yer alması önemli bir süreçtir. Bu dönemlerde geliştirilen planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, sivil güçlenme gibi çabaların yaygınlaşmaya başlamıştır (Ataöv, 2013). Bu bağlamda Türkiye’de 2000’li yıllardan bu yana yerel yönetimler mevzuatında kentsel dönüşüme yönelik çabalarda da artış gözlemlenmiştir.

3.3. Türkiye ve Almanya Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Gayrimenkul ve Mekânsal Alan Üzerindeki Etkileri

3.3.1. Planlama Süreci

İmar planlaması esasında toplumun tarihi, kültürü, hayata bakışı ile ilgilidir. Bununla beraber mekânın, üzerinde yaşayan insanların düşünsel/entellektüel hayatına olan birinci derecede etkisi bugün birçok bilimsel araştırmanın konusunu oluşturmaktadır. Türkiye’de Yasalar, Çevre Şehircilik Bakanlığının Kontrolünde birçok plan türü bulunmaktadır. Bunlara değinilecek olunursa (URL-9; URL-10);

Üst ölçek planlar aşağıdadır

Bölge Planı

Bölge Planı bir alanın gelişmesi amacıyla merkezi yönetimlerce ulusal düzeyde oluşturulan politika, plan ve stratejileri kapsamaktadır. Ayrıca bu kararların yerel yönetimlerce gerçekleştirilmesi için gerekli olan koordinasyonu sağlamak, kamu, özel kesim ile sivil toplum kuruluşları arasındaki işbirliğini geliştirmek; mevcut alanların gelişmesine katkı sağlamak ve bu amaçla yapılan sürecin sürekliliğini, sağlamak, mevcut kaynakların yerinde ve etkin kullanımını sağlayan planlardır.

Mekansal Strateji Planı

Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilgilendiren bölgesel planlar birçok ekonomik, sosyal, ulaşım gibi fiziki eksikleri

değerlendirerek dikkate alan yer altı ve üstü kaynakları ekonomiye kazanmasını amaçlayan ve bu amaçla birçok farklı disiplinler ile iletişim içerisinde olan 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planı ifade eden planlardır.

Çevre Düzeni planı

Merkezi yönetimlerce gerçekleştirilen ulusal ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen planlara denilmektedir. Çevre Düzeni Planı; yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde oluşturulan bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade etmektedir.

Alt ölçek planlar aşağıdadır

Nazım İmar Planı

Çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, tiplerini, nüfus yoğunluklarını, kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini belirleyen planlardır. Ayrıca kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder.

Uygulama İmar planı

Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak kentsel dönüşümün yapılacağı alanın durumu ve planlama alanının genel özellikleri, söz konusu olan yapının kullanım amacı, erişim ve sürdürülebilirlik ile alanın çevreye olan etkisi dikkate alınarak; var olan papı bloğuna ilişkin oluşan yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı gibi birçok teknik altyapı alanlarını içeren imar planlarıdır. Ayrıca parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği gibi teknik içerikli özellikleri gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ile bütün olarak hazırlanan planı ifade eder.

İlave İmar Planı

Daha önce yapılan planın farklı gelişimler sonucunda ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan planları ifade eder.

Revizyon İmar Planı

Tüm ölçeklerdeki mevcut planların gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı üst ölçek planlarının hedef planlarının gerçekleştirilmeyecek durumda olan bölümlerinin yenilenmesi sonucu oluşan planlardır.

3.3.1.1. Plan İptal Nedenleri

Uygulamada Danıştay kararlarına göre imar planları için yürütmeyi durdurmayı ve iptal gerekçeleri şu başlıklar altında görülebilir (Keleş, 2020);

Yeterliliğe sahip plan müellifinin olmaması

İdare hazırlanarak onaylanan imar planları ile plan değişikliklerinde, planlanan alanın büyüklüğü ve nüfusa göre belirlenen grupta plan müellifinin imzasının bulunması gereklidir. Konuya ilişkin olarak yapılan Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerinin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (URL-11).

Danıştay konuya ilişkin emsal bir kararında; “İmar planı değişikliği gerekçelerini açıklayan plan müellifi raporunun mevcut olmaması halinde imar planı değişikliğinde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığına” karar verilmiştir.

Teknik zorunluluk yokken sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması ve eşdeğer alan oluşturulmaması

İmar planlarının da zorunlu olmadıkça sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri yapılamaz. Zorunlu hallerde bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ilgisi olan kurum veya kuruluşun da görüşünün alınmasının gerekliliği ifade edilmektedir.

Planların ve Plan Değişikliklerinin İlkeleri, Planlama Esasları ve Kamu Yaralarına Aykırılık Olması

İmar planlarının yargısal denetimde; taşınması yer, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayırdığı amacın şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olup olmadığının incelenmesi zorunludur. Bu iptal gerekçesi, uygulamada karşımıza en çok çıkan gerekçelerden biridir.

İlk Kez Yapılan veya Değiştirilen İmar Planlarının Üst Ölçekteki Planlara Uymaması

İmar planlarının üst ölçekli planlara aykırı olamaz. Bu konu ileride ayrı bir başlık altında daha geniş olarak irdelenecektir.

İmar Planlarının Değiştirilmesine İlişkin Usul Kurallarına Uyulmaması

İmar planlarının nasıl yapılacağı ve değiştirileceği temel olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile belirlenmiştir. Bu mevzuat hükümlerine aykırı olarak plan yapılması hukuken mümkün değildir. Örneğin imar planlarının ya da plan değişikliklerinin askıya çıkarılarak ilan edilmemesi halinde bu planın idari yargı tarafından iptal edilmesi kaçınılmazdır. Ya da bir değişikliğin belediye meclisi yerine belediye başkanı tarafından değerlendirilmesi yetki bakımından açık bir hukuka aykırılık halidir. Bu temel başlıklarının yanında, resmi kurum alanlarında yatırımcı kurumun görüşü alınmadan plan yapılması, eski eser ve turizm mevzuatına aykırılıklar da planların iptal sebeplerindedir.

İmar Planlarının İptali Halinde İnşaatların Durumu

Sadece inşaat ruhsatının alınması imar planının değiştirilmesi veya iptali halinde kazanılmış hak doğurur mu? Konuyla ilgili Danıştay kararları incelendiğinde, planın iptali veya değiştirilmesi halinde, inşaatın fiili durumunun kazanılmış hak için bir ölçüt olduğu görülmektedir.

3.3.2. Gayri Menkul Değerinin Değişimi

Gayrimenkulün değerini belirleme yöntemleri uzun çalışmalar sonucunda ortaya çıkmıştır. Vergi yükümlülükleri nedeniyle emlak değerlerine sıklıkla ihtiyaç duyulduğundan, piyasa hadiseleri vb. için kontrollerin kurulması, gayrimenkul değerinin tespiti için yöntem ve prosedürlerin geliştirilmesi gerekmektedir. Sosyal, iktisadi ve gayrimenkul değeri ile ilgili yasa ve yönetmeliklerin giderek karmaşıklaşan

etkileri ile yöntem ve prosedürler tekrar düzenlenmiş, güncel olaylara ve gerçeklere uyarlanmış, gerektiğinde hayata geçirilmiştir. Gayrimenkul sahipliği ile ilgili birçok yasal reform, benzersiz değerlendirme tahminlerine sahip iş modelleri ve benzersiz gayrimenkul piyasaları dünya çapında ortaya çıkmıştır. Bütün bunlar birçok farklı değerlendirme yönteminin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

3.3.2.1. Almanya’da Gayrimenkul Değerlendirme

Gayrimenkullerin uluslararası boyuta ulaşması Avrupa Birliği gibi iktisadi birliklerin oluşması ile bölgesel değerlendirme yöntemlerini uluslararası boyuta sürüklemesi veya uyumlu hale getirme ihtiyacını ortaya çıkarmıştır (Kircher, 2020).

Değerlendirme yönteminin seçimi, değerlemenin konusuna ve değerlemenin gayesine bağlıdır. Genel olarak, aşağıdaki unsurlar standart değerlendirme metotları olarak kabul edilir.

- Karşılaştırma Yöntemi,
- Gelir Yöntemi,
- Maliyet Yöntemi.

Farklı ülkelerin deneyimleri göz önüne alındığında, standartlaştırılmış metotların kullanımı tüzel kişilik şeklinde düzenlenmekte veya gayrimenkul sektörünün en iyi modelini sağladığından kabul edilmiştir. Örneğin Alman imar kanun ve yönetmeliklerini kullanarak sahada değer tespiti yapmakla yükümlü olan tüm kurum, mahkeme, kuruluş ve meslek mensupları yasal olarak bu metotları kullanmakla yükümlüdür. Bu üç metodun Almanya’da kullanımı uzun süredir yerleşik olduğundan değerlendirme faaliyetlerinde de kullanılması yasal bir zorunluluk değildir. Bunun ana nedeni, metotların her bir kriteri için çok miktarda piyasa verisi ve tahminin bulunmasıdır.

Metotlar arasında üçünden hangisinin ya da bunların bir kombinasyonunun uygulanması gerektiğine karar vermek gerekir. Doğru gerçeğe uygun değeri belirlemenin ilk ve en önemli adımı doğru yöntemi seçmektir. Her nesne için, değeri belirleme yöntemine karar veren diğer kriterler en üste yerleştirilir. Şüphesiz bu üç yöntemin de ilkeleri vardır. Bu kurallar gayrimenkul piyasasına katılan yatırımcıların piyasa davranışlarından türetilmiştir. Ancak, birkaç yöntemi birleştirmek gerekli olabilir.

Yöntemler Almanya'da yasal olarak standardize edilmemiştir, ancak gelir yöntemine benzer ticari ekonomik modellere dayalı olarak bir miktar önem kazanmıştır. “Anglo-Sakson” veya “uluslararası” değerlendirme yöntemleri olarak bilinen bu ve yeni değerlendirme yöntemleri, gerçeğe uygun değeri belirlemeye yönelik uygun yöntemler hakkında yoğun ve çelişkili tartışmalara yol açmaktadır. Çoğu durumda, kuralcı olmayan yöntemler, değerleri belirlemenin en iyi yolu olarak tanımlanır.

Normlaştırılan metotların haricinde son dönemlerde kullanılan bazı metotlar Artık (Kalan) Metodu, Monte-Carlo Simulasyonu, İndirgenmiş Nakit Akışı Metodu, Yatırım Metodu olarak sıralanabilir.

İlk kararın verilmesi safhasında normlaştırılan bir metot mu ya da başka bir metodu kullanmanın avantajlı olacağı belirlenmelidir. Değerlemenin gayesi ve metodu tüzel şekilde tanımlandıysa normlaştırılan metotların kullanılması gerekmektedir.

Hangi metot kullanılırsa kullanılsın piyasa şartlarının analizinden ortaya çıkan veri tabanları, bu yöntemlerle ulaşılabilecek neticeler açısından önem arz etmektedir. Türkiye’de bu konu hakkında önemli eksiklikler bulunmaktadır.

3.3.2.2. Türkiye’de Gayrimenkul Değerlendirme

Bir gayrimenkulün genel anlamda gayrimenkul projesinin olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçütlere, verilere dayanarak belirlenmesi ‘değerleme’ olarak adlandırılır. Değerlemenin konusu sınai tesis ekipmanı, antika, takı-mücevher gibi taşınabilir mülkler gibi değişik alanlar olabileceği gibi; boş arazi, yapı/bina ve ilgili diğer hak ve faydalar gibi taşınmaz mülkler de ele alınabilir.

28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda (SPK) hangi kurumların ve hangi özellikleri ve sınırlılıklar içerisinde gayrimenkul değerlendirme yapmalarını yasal çerçeve altına almıştır. Muvzuat zaman içerisinde güncellenerek değişen şartlar gözetilerek yenilenmektedir (URL-12).

Bu durum; SPK’da 15/12/1999 tarih ve 4487 sayılı Kanunla yapılan değişik yirmi ikinci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentleri gereğince;

Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut

finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek” ve “Sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunacaklar, bu maddenin (r) bendi kapsamında faaliyet gösterecek kişi ve kuruluşlar ile sermaye piyasası kurumlarının yönetici ve diğer çalışanlarının mesleki eğitimi, mesleki yeterliliği ve mesleki ehliyetlerini gösterir sertifika verilmesine ilişkin esasları belirlemek, bu amaçlarla merkez kurmak ve faaliyet esaslarını belirlemek.

Mevzuat hükmü olarak belirtilmektedir.

Ayrıca yine konumuz özelinde SPK’un “Konut finansmanı fonu” bahsi ile fon kurulması fon sahibi ve işlerliği ile ilgili diğer hususları mevzuat içerisine almıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun yetmiş üçüncü maddesinde;

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bu yetkisini kullanırken SPK Liste firmalarına mülkiyet tespiti ve değerlendirme yaptırır.

Hükmü bulunmaktadır.

Bu hükme göre SPK yirmi ikinci maddesinin (r) ve (t) maddeleri hükümleri doğrultusunda SPK’ya kayıtlı özel firmalar tarafından gayrimenkul değerlendirme işlemleri yapılabilmektedir. Yine 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un “Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri” başlıklı altıncı maddesinin yedinci fıkrasına göre (URL-13); “*Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tâbi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesâtı ile birlikte değerlendirme işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlendirmeleri, Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır*” denilmektedir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa Yönetmeliğın ‘Taşınmazların değeri nin tespiti’ başlıklı on ikinci maddesinde ise (URL-14);

1) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

Denilmektedir.

6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm değerlendirme hizmeti özel sektör tarafından verilmektedir. SPK’da uygun olan özel değerlendirme firmaları değerlemeyi Risk Tespit Raporunun Bakanlığa sunum aşamasında ve yıkım işleminden sonra onay alınmış ruhsat ve proje aşamasında olmak üzere yapmaktadırlar.

Değer artışının kamuya kazandırılması

Bir diğer mevzuat bahsi olan imar planı değişikliğine dair değer artış payı hakkındaki yönetmelikte, plan değişikliklerinden kaynaklı değer artışının kamuya kazandırılmasını sağlayan imar kanunu hükmü doğrultusundaki usul ve esaslar belirlenmiştir. Bu yönetmelik 20 Şubat 2020’de yürürlüğe girerek gerekli olan düzenlemelerin yapılmasına olanak sağlamıştır (URL-15).

Bu yönetmeliğe göre oluşacak olunan imar planı değişikliğinin sonucunda gerçekleşen değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılması sürecinde bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemlerin düzenlenmesi öngörülmüştür. Bu yönetmeliğe göre;

a) Plan değişikliğinden kaynaklı değer artış payı, fiyat takdir komisyonlarınca arsa değeri üzerinden hesaplanacak ve tamamı kamuya döndürülerek, kentsel dönüşüm ve altyapı harcamalarında kullanılacak.

b) *Kentsel dönüşümde parsel bazlı dönüşüm yerine, ada bazlı dönüşümü teşvik etmek amacıyla riskli alan ve rezerv yapı ilan edilen alanlarda değer artış payı alınmayacak.*

c) *Riskli yapı taşınmazlarında ise yürürlükteki planda belirtilen emsale esas inşaat alanının 1.5 katına kadar olan plan değişikliklerinde değer artış payı uygulanmayacak.*

Denilmektedir.

Yönetmeliğe göre değer artış payının dağılımına bakıldığında; değer %25'i büyükşehir belediyesine, %25'i ilgili ilçe belediyesine, %25'i ilgili bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabı'na ve %25'i hazine'ye aktarılacağını ifadeetmektedir. (URL-16). Büyükşehir belediyesi olmayan illerdeki dağılımın oranlarına bakıldığında; %40'ının imar planı değişikliğini onaylayan idareye, %30'u bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabı'na, %30'u hazine'ye verileceği belirtilmektedir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin adeta bir denkleştirme piyasası mantığıyla değerlendirilerek uygulanması gereklidir. Bunun mantığı, karlı projelerin oluşturduğu değer artışına ait payların bir bölümünün kar getirmeyen projelerin finanse edilmesinde kullanılmasıdır. Yönetmelikle getirilen bütün düzenlemelerin Mülkiyet Hakkının Korunması ve Kanun Önünde Eşitlik ilkesine uygun şekilde olması gereklidir (URL-17).

3.4. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Gereçesi

Yakın gelecekte İstanbul'da bir depremin kaçınılmazlığı ve tahmin edilen büyüklüğü, olası hasarı en aza indirmek için her türlü önlemin alınmasını zorunlu hale getirmektedir. Milyarlarca TL'lik maddi hasara yol açması tahmin edilen depremin yıkıcı etkisini azaltmak için fiziksel ve toplumsal çevrenin kalitesinin iyileştirilmesi zorunludur. Ayrıca bu konuda iyi sonuçlar elde etmek için depreme dayanıklı yapı koşulları oluşturulmalı, yapı malzemelerinin üretimi ve kullanımı kontrol edilmelidir. TÜİK'in 2003 yılı verilerine göre 1.070.808 binanın bulunduğu İstanbul'da yüksek riskli yapı ve tesislerin tespit edilerek depreme dayanıklı hale getirilmesi gerekmektedir. Binaların depremden zarar görme riskinin arttığı alanlarda yıkım, yeniden inşa, bina güçlendirme gibi kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007).

Deprem durumu ve İstanbul için oluşturduğu risk Türkiye'nin gündeminde üst sıralarda yer almaktadır. Çünkü İstanbul depreminin etkisi İstanbul ve bölge ile sınırlı değildir. Bu nedenle İstanbul'u tehdit eden depremle mücadele için makro düzeyde ulusal ve bölgesel plan ve çözümlerin geliştirilmesi gerekmektedir. Bunu yapmak için kaynakların kullanımı iyi organize edilmeli ve insanlar ortaya çıkan maliyetleri mümkün olan en kısa sürede karşılayabilmelidirler. Kentin riskli bölgelerinde stratejik planlama/eylem planı/kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde yenileme, restorasyon ve iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır. Riskli alanlar tahliye/takviye operasyonları ile güvence altına alınmalıdır. Tahliye alanlarındaki kişilerin güvenli bölgeye getirilmesi, sosyo-ekonomik düzeyden psikolojik düzeye kadar tüm sorunların çözümü ve her şeyden önce sosyal ve çevresel ortamın niteliğinin sağlanması zorunludur. Karşılaştığımız riskler sadece ekonomik tedbirlerle azaltılamaz. Ayrıca toplumsal dönüşümler ve değişimlerinde olması gereklidir. Oluşabilecek olan risk tamamen ortadan kaldırılamadığından azaltılması için daha fazla çaba gösterilmelidir (Köktürk ve Köktürk, 2007).

3.4.1. Afet Kavramı

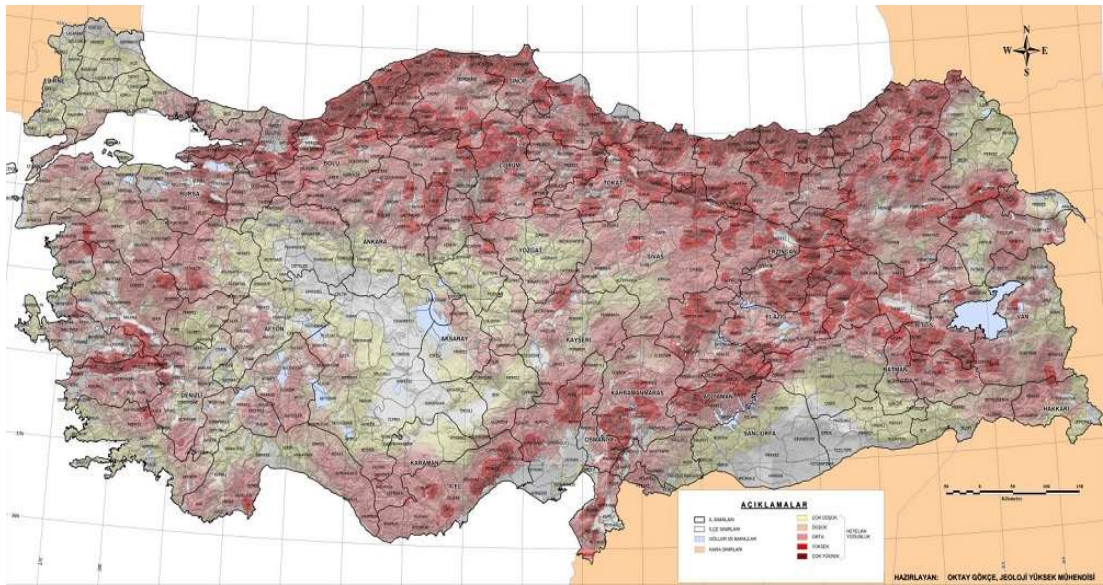
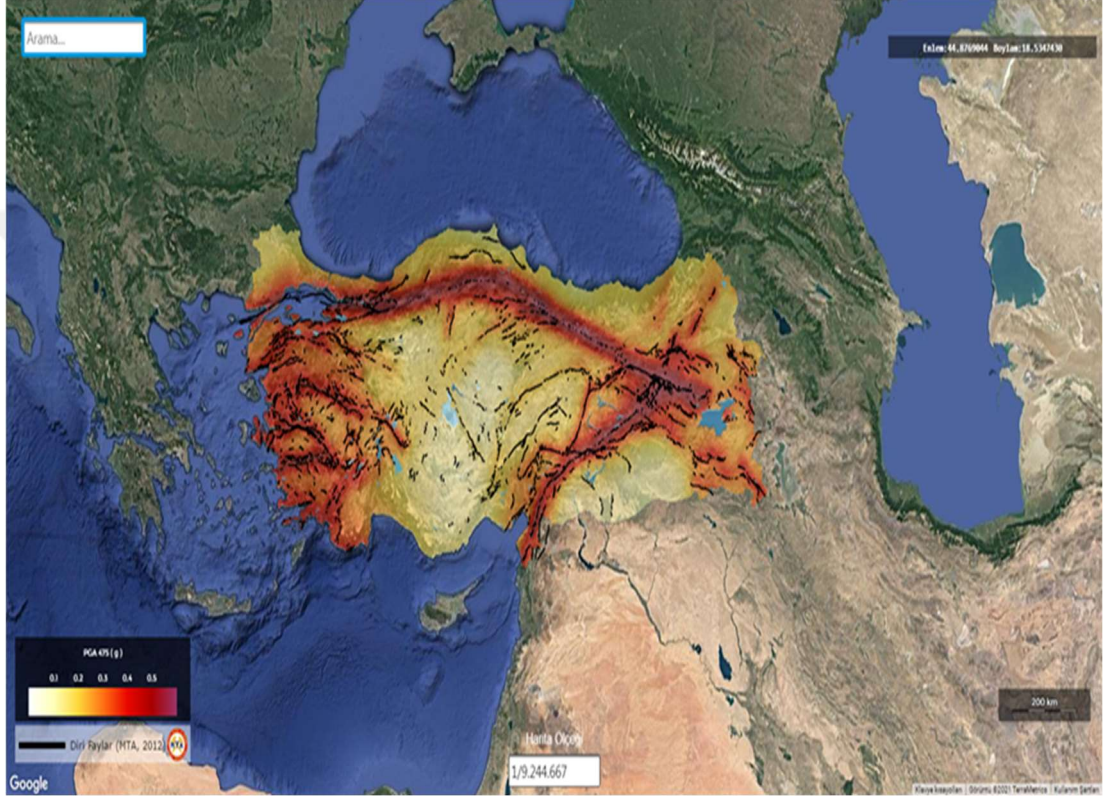
Afet, toplumun tamamı veya belli kesimleri için fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplar doğuran, normal hayatı ve insan faaliyetlerini durduran, insanların doğa olaylarıyla elindeki gelişmiş teknolojiyle bile baş edemeyeceği olağanüstü olaylardır. Bu süreç doğanın kendisi tarafından gerçekleştiği gibi insan ve insanın ürettiği teknoloji kaynaklı da olabilir (URL-18).

Türkiye'nin deprem kuşağında olması ve bu durumun sonucu olarak gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinde; afet durumlarının zarar azaltımı, sosyal kapital, planlama, yasal durum ve proje yönetimine yer verilmesi önemlidir. Bu minvalde kentsel dönüşüm sürecinde şehirlerin iyi bir stratejik planla yeniden yapılanmasında fayda vardır. Özellikle ulusal, kent ve mahalle ölçeğinde tarafların kentsel dönüşümün bir bütünlük içinde ele alınması için birbirleri ile ilişkili yeni stratejik planların hazırlanması önemlidir (Göksu, 2003). Yıkıntı bölgelerinin yeniden yapılanması yenilenmesi sürecine, girebilmesi kentin diğer alanlarıyla uyumlu bir şekilde gerçekleşmesi yapılacak olunan dönüşümün bir bütünlük içerisinde ele alınması gerekliliğinden bahsedilebilir. Yapılan bu projeler kente karşı olmamalı kentin sosyo kültürel değerlerine uygun olması gereklidir (Elander ve Montin, 1990).

3.4.2. Afet Alanları

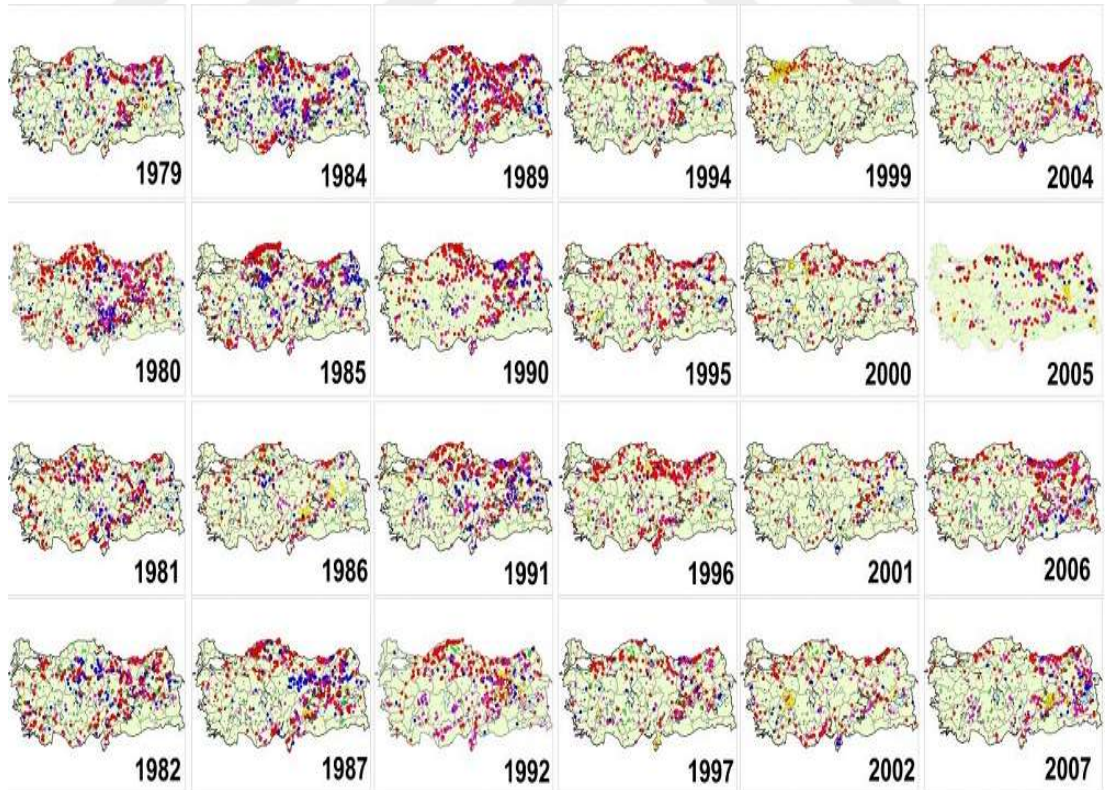
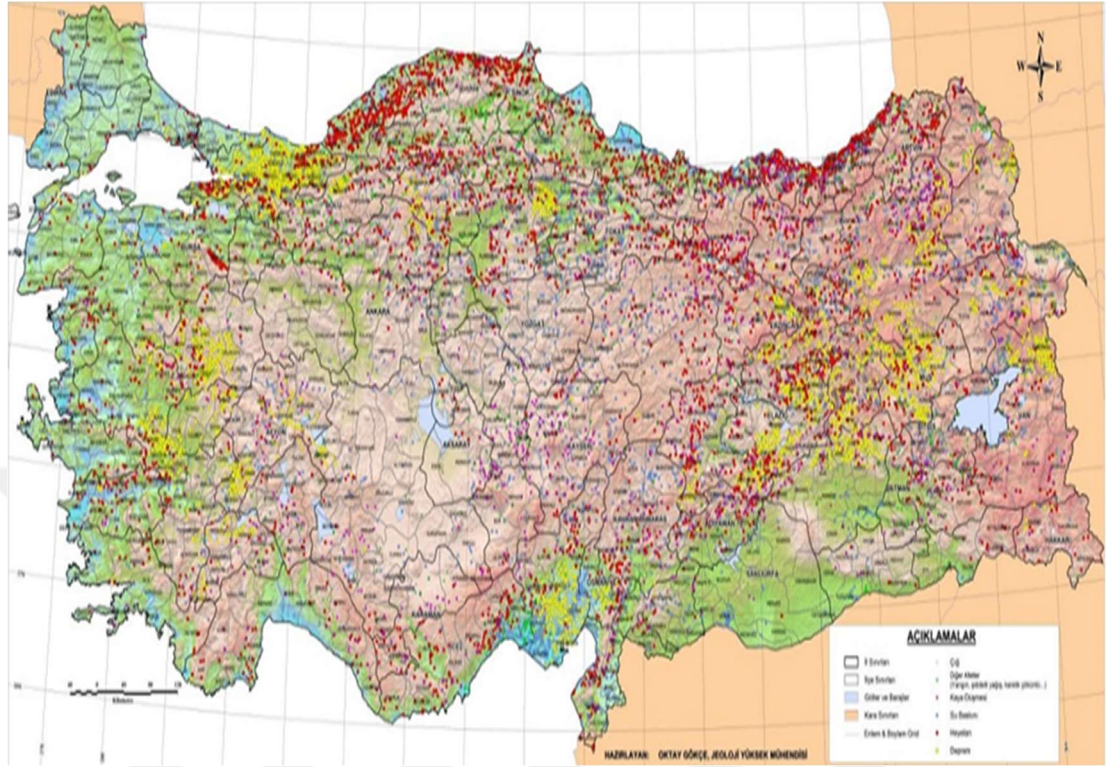
Türkiye Kentsel dönüşümün gerekçesi olarak afet alanlarına sahip olması kentsel dönüşümü mecbur bırakmaktadır. İstanbul-Kâğıthane heyelan ve depreme etki alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm hayati bir karakter taşımaktadır.

Aşağıdaki şekillerde Türkiye'nin diri fayları ile heyelan yoğunluk harita görsellerine yer verilmiştir (URL-19).



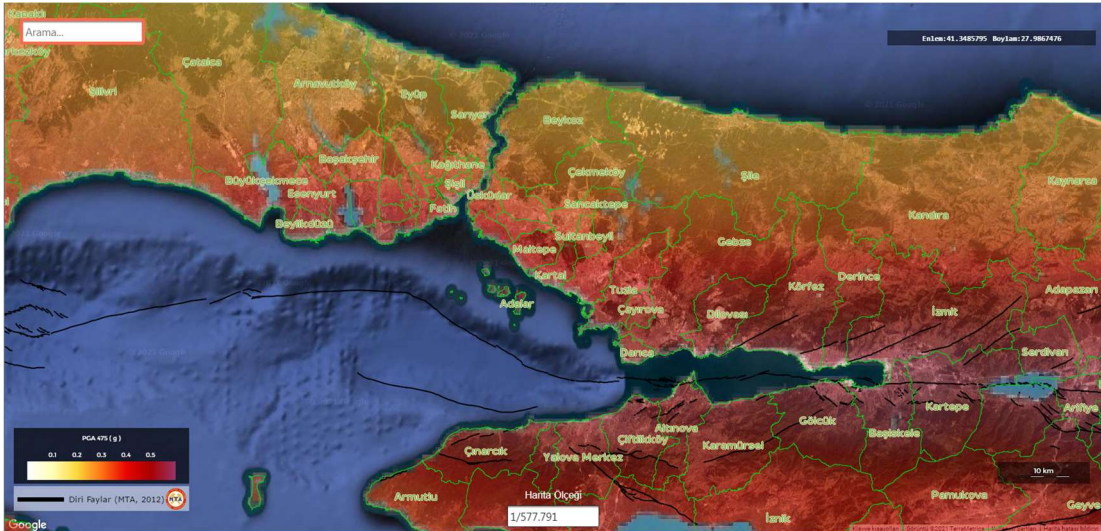
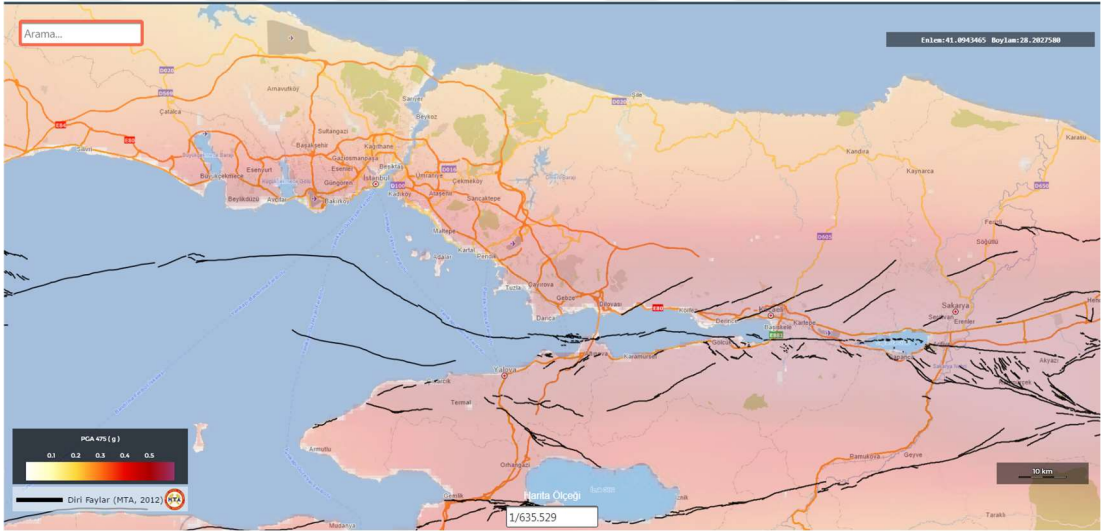
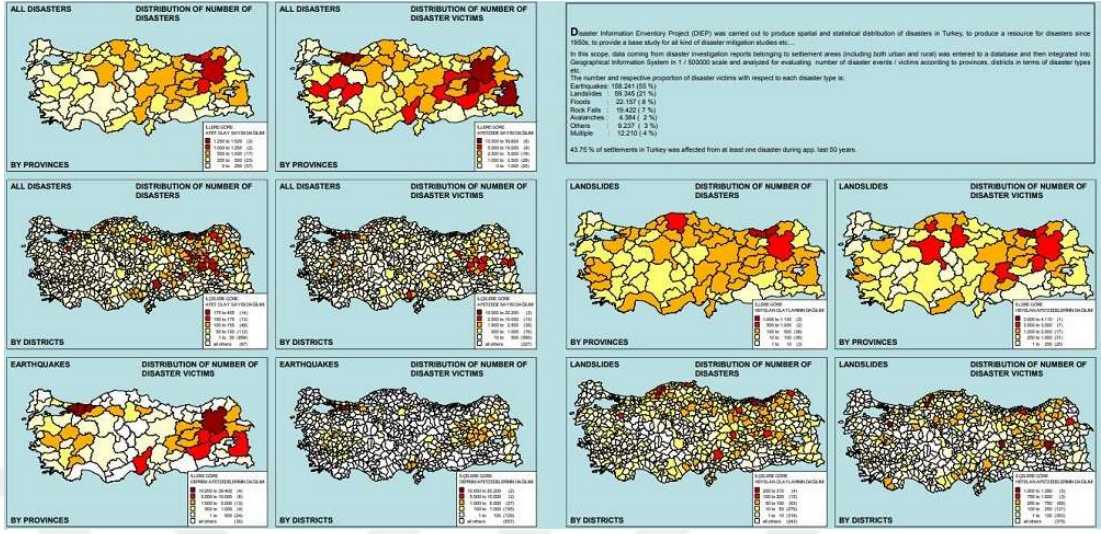
Şekil 3. 8: Türkiyede Diri Fayların Gösterimi ve Heyelan Yoğunluk Haritası

Aşağıdaki şekillerde Türkiye’de 1979-2008 Yılları Arasında Meydana Gelen Afet Olaylarının Zaman ve Mekân Dağılımı görsellerine yer verilmiştir (URL-19).



Şekil 3. 9: 1979-2008 Yılları Arasında Meydana Gelen Afet Olaylarının Zaman ve Mekân Dağılımı

Aşağıdaki şekillerde İstanbul/Kâğıthane İlçesinin Harita Üzerinde Diri Fay görsellerine yer verilmiştir (URL-20).



Şekil 3. 10: İstanbul/Kâğıthane İlçesi Harita Üzerinde Diri Fayların Gösterimi

3.4.3. Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm

Türkiye Alp Himalaya deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. 20. yüzyılın başlarından itibaren yapılan istatistiki çalışmalar, her iki yılda bir büyük ve yıkıcı güçte birçok depremin olduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşüm, yazılı ve görsel basın programlarında sıklıkla karşılaşılan kavramlar içerisinde yer almaktadır. Özellikle 1999 yılında Türkiye'de gerçekleşen ağır bedeller yaşanmasına neden olan yıkımlar sonrasında yapıların iyileştirmelerin olduğu görülmektedir.

Türkiye'de yaşanan deprem tehlikesine ek olarak, hızlı nüfus artışı ve köylerden şehirlere gerçekleştirilen göç ile artan kaçak yapılaşma, gecekondulaşma durumu kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya koymuştur (Gül ve Bayram, 2014).

Hızlı nüfus artışı sanayileşme ile birlikte köyden kente doğru büyük bir oranlarla göçe neden olmuş ve bunun neticesinde Türkiye'de kentleşme oranı büyük oranlarda artmıştır. Türkiye'de Nüfus artışının yanı sıra kırsal kesimden kentlere göçünde artması neticesinde kentlerdeki konut talebinde arttığını görmekteyiz. Şehirlerdeki hızlı kentleşme nedeniyle çarpık ve sağlıksız yapılaşma, altyapının bozulması gibi sorunlarla karşılaşıldığı görülmüştür (URL-21).

Deprem, ülkemizde kentsel dönüşümü gerektiren önemli faktörlerden biridir. Acı tecrübelerle yaşanan depremin yıkıcı gerçeği, kentsel dönüşümün bir gereklilik olduğunu göstermektedir. Sıhhi olmayan yapıların deprem öncesi tespiti ve ortadan kaldırılması olası bir depremde can ve mal kaybını büyük oranlarla azaltacağı gerçeği kentsel dönüşümün daha ciddiye alınmasını gerektirdiğini göstermektedir (Gezer, 2014).

3.4.4. Riskli Alanlar ve Riskli Yapıların Dönüşümü

Bir binanın riskli olarak kabul edilebilmesi için söz konusu binanın risk faktörlerinin alınması ve belirlenmesi gerekmektedir. Bir binanın ciddi hasar görme, çökme tehlikesi altında olması veya ekonomik ömrünün sonuna gelmiş olması durumunda, bu sorunlar bilimsel ve teknik veriler kullanılarak belirlendikten sonra bina risk altında kabul edilir ve süreç başlar. Risk altındaki bir binanın tespiti için bina sahibi tarafından önceden talepte bulunulmalıdır. Bina sahibinin kimlik tespitini yapmaması durumunda risk altındaki yapıların tespit süreci yönetim tarafından yürütülür. Risk yapısı belirlendikten sonra hak sahipleri itiraz edebilir. Rapor ve yapılan itirazlar, itirazları değerlendiren teknik komiteye sunulur. Risk yapısı raporu teknik komite tarafından

değerlendirilir. Eksiklikler varsa bunlar giderilir. Risk yapısı raporuna malikin itirazı üzerine karar verilir. İtirazın reddinin hemen ardından idari risk tespiti yapılır ve yıkım aşamasına geçilir. İdare mahkemesi muhalefetin kaldırılmasına karar verebilir. Ancak bu uygulama tek başına yıkım sürecini durdurmaz (Gezer, 2014).

3.5. Almanya ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Mevzuatı

Bu bölümde Avrupa Birliği üyelerinden olan Almanya ile Türkiye kentsel dönüşüm mevzuatlarına değinilmiştir.

3.5.1. Avrupa Birliği İmar Müktesebatında Kentsel Dönüşüm

1800 ile 1945 yılları arasında kentlerin fiziki ve sosyal yozlaşmasıyla mücadeleye yönelik temel müdahale biçimi ‘Kent Reformu’ şeklinde gerçekleşmekte olduğu görülmektedir. Sanayi devrimiyle beraber şehirlerde çevresel kirlilik ve düzensiz yapılaşma artmış, aşırı kalabalık ve kalitesiz konutlar, plansız kentleşme, temel hizmetler kentin alanlarını genişletmek için yetersiz altyapı, sağlıksız kasabaların oluşmasına neden olmuştur. Bu oluşumun gerçekleşmesi sonucunda Avrupa’da 19. Yüzyıl içerisinde ‘Park Hareketi’, Kuzey Amerika’da ise ‘Güzel Şehirler Hareketi’, Londra’da ‘Victoria’, New York’ta ‘Central Park’ gibi birçok park vb. yeni yaklaşımlar gelişmiş olduğu görülmektedir (LeGates ve Stout, 1998). II. Dünya savaşı sonrası Avrupa’da şehirlerin büyük bir oranının yıkımı, şehirlerin çoğunun yeniden inşa edilmesi gerekliliğini getirmiştir. 1940’ların ve 1950’lerin kentsel politikalarının amacı eski düzenin maddi ve sosyal eksikliklerini gidermek, kentsel işlevleri yeniden düzenlemek ve devlet denetimi altında yeniden yapılandırmak, organize etmek olduğu görülmektedir. Merkezi ve yerel banliyölerin temizlenmesi, şehir merkezlerinde büyük yıkımların yapılması ve bu temizlenen alanlara çok katlı konut, ofis ve ticari binaların yapılması kentsel dönüşüm planları içerisinde olduğu görülmektedir. Ayrıca “kentsel gelişme” stratejisinin de benimsenmiş ve gelişme kent merkezinden yayılarak birçok yeni alanların oluşmasına katkı sağlamıştır. 1960’lı ve 1970’li yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin ağırlıklı olarak ‘Kentsel İyileştirme’ ve ‘Kentsel İyileştirme’ yöntemlerine göre yürütüldüğü görülmektedir (Akkar, 2006). Bu dönemde, şehirlerin fiziki ve sosyal bozulması arasındaki bağlantı görülmüş ve kentsel yenileme ve sosyal konulara dayalı yenileme projeleri geliştirilmiştir. Fiziki ve sosyo-kültürel bozulmanın yaygın olduğu kabul edilerek, çöküntü haline gelmiş şehir merkezlerini ve yoksul mahalleleri iyileştirmeye yönelik politikalar benimsenmiştir. 1980’lerin en önemli

özelliği “kentsel dönüşüm” politikasının yaygın olarak uygulanmasıdır. Böylece boşaltılmış çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması önemli hale gelmiştir. Londra’daki Canary Wharf, Rotterdam’daki Rotterdam Waterstad ve Cultural Triangle, New York’taki Battery Park City ve South Street Seaport bu dönemde gerçekleştirilen projelere örnek olarak gösterilebilir. Bu projelerin ortak özellikleri, geniş bir alana sahip olmaları, birçok farklı işlevi içermeleri ve kamu yararından çok yatırımcıların kâr marjlarına değer veren projeler olmalarıdır (Akkar, 2006). 1990’larda planlamacılar ağırlıklı olarak şehir merkezlerinin daha verimli ve etkin kullanımı ve yeniden değerlendirilmesi üzerine çalıştıkları görülmektedir. Bu faaliyetlere “Kentsel Rönesans”, “Yeni Evrim” ve “Kentsel Dönüşüm” gibi isimler verilmiştir. Bu faaliyetlerde kent merkezlerinin canlandırılması, tarihi kent yapılarının günümüz sosyal yaşamına uyarlanması, eski kent kültürünün yaşatılması gibi eylemler hedeflenirken, yerel ve merkezi yönetimler ile özel sektör arasındaki işbirliğinin gerekliliğinin vurgulandığı görülmektedir (Üstün, 2008).

3.5.2. Avrupa Kentsel Şartı

Bu şart Avrupa ülkelerinin arasındaki iş birliğini, dayanışmayı önemli ve gerekli kılar. Dünyada kent nüfusunun artışıyla kent hayatını yaşayan kentli olarak ifade edilen nüfusun bazı haklarının olduğu görülmektedir. Kentli hakları 1871 yılında Pariste gerçekleşen ve sonrasında 1933 yılında Atina’da yapılan antlaşmayla milletler arası modern kongrelerinde kabul görsede (Ertan ve Ertan, 2013), sözkonusu hakların Avrupa kentsel şartı ile ilk defa uluslararası bir metinde yer aldığı görülmüştür (Pektaş ve Akın, 2010). 1992 tarihinde Avrupa Konseyi tarafından kabul edilen Avrupa Kentsel Şartı, kentli haklarının neler olduğu kapsamındaki içeriği hakkındaki somut tanımlamaların ortaya konulması (Karasu, 2008), bu hakların kurumsallaşması açısından bir başlangıç mahiyetindedir (Tekeli, 2002). Söz konusu kentsel şartta kabul edilen bildirgede kentli haklarının tanınması bakımından aydınlatıcı niteliktedir (Avrupa Kentsel Şartı, 1992). 1992 yılında ve sonrasında gelişen ve değişen toplumsal, kültürel ve ekonomik değişimler söz konusu Avrupa Kentsel Şartı’nda bazı güncellemelerin yapılmasını neden olmuştur. Bu nedenle Avrupa Konseyi’nin 15. Genel Oturumu’nda, Avrupa Kentsel Şartı-2: Yeni Bir Kentlilik İçin Manifesto’su kabul edilmiştir (Avrupa Kentsel Şartı-2, 2008).

Bu manifestoya göre aşağıda belirtilen konu başlıkları özelinde Avrupa’da yapılacak olunan kentsel dönüşüme yön çizdikleri görülmektedir. Bu konu başlıklara değinilecek olunursa;

- 1) Kentlerde Ekonomik Kalkınma
- 2) Tarihi Kentsel Yapı Mirası
- 3) Kentlerin Fiziki Yapıları
- 4) Yerleşmelerde Kültür
- 5) Kentlerde Çevre ve Doğa
- 6) Kentlerde Sağlık
- 7) Konut
- 8) Ulaşım ve Dolaşım
- 9) Halk Katılımı, Kent Yönetimi ve Kent Planlaması
- 10) Kentlerdeki Özürlü ve Sosyo-Ekonomik Bakımdan Engelliler
- 11) Kentsel Alanlarda Spor ve Boş Zamanları Değerlendirme
- 12) Yerleşimlerde Kültürlerarası Kaynaşma.

3.5.3. Almanya İmar Yasası

Kentsel dönüşümde dönüşümün gerçekleşmesi gereken alanın durumuna göre, dönüşüm projeleri farklı biçimlerde kullanımı söz konusudur. Burada önemli olan çöküntü alanlarının sağlıklılaştırılması sürecidir. Almanya’da 2004 yılında kurulan Uzmanlar Kurulu’na göre yasada açıklığa kavuşturulması gereken yerlerin ve mevcut durumun güçlendirilmesinin gerekli olup olmadığının açıklığa kavuşmasını önerirler. Bu kurul; Almanya’da eyaletlerin birleşmesi ile gerçekleşen sözleşmeden güçlenmiş ve konutlardaki kira durumunu koruma altına almış, özel kentleşme hukukunu gözetmiş ve çöküntü bölgelerin sağlıklılaştırma hukuku ile de ilgilenmektedir. Ayrıca dönüşüm esnasında yapıların yıkımı nedeniyle meydana gelen toprak değer artışlarının kamuya döndürülmesi için toprak değerine ilişkin vergi alınmasını önermektedir (Reuter, 2004).

Alman İmar Yasası (Baugesetzbuch) Kentsel Dönüşüm sürecini dört maddede düzenlemektedir. Bu maddelere değinilecek olunursa (URL-22)

Almanya İmar Yasası, Madde 171/a

Kentsel Dönüşüm Önlemleri

1) Kentlerin ve belediyelerin bölümlerinde, standart ve ivedi biçimde uygulanması kamu yararına olan kentsel dönüşüm önlemleri, hem ilgili yerde ya da bu yasadaki önlemleri bütünlük amacıyla bu bölümdeki hükümlere göre uygulanabilirler.

2) Kentsel dönüşüm önlemleri, önemli kentsel işlev kayıplarının ortaya çıktığı alanlarda, sürdürülebilir bir kentleşmenin sağlanmasına yönelik uyarlamaların yapılmasını olanaklı kılan önlemlerdir. Önemli kentsel işlev kayıpları, eğer belli kullanımlar, özellikle de konut amaçlı kullanımlar için yapısal tesislerde sürekli bir sunu fazlalığının var olması ya da bunun beklenmesi durumunda söz konusu olurlar.

3) Kentsel dönüşüm önlemleri toplum yararına hizmet ederler. Bu önlemler özellikle şu durumlarda katkı sağlarlar:

a) Yerleşme yapısının, halkın ve ekonominin gelişme gereksinmelerine uyarlanması,

b) Oturma ve çalışma koşullarıyla çevrenin iyileştirilmesi,

c) Kent içindeki alanların güçlendirilmesi,

d) Artık gereksinme duyulmayan yapısal tesislerin yeni bir kullanıma kavuşturulması,

e) Başka bir kullanıma kavuşturulamayan yapısal tesislerin yıkılması,

f) Açılan alanların, sürdürülebilir bir kentsel gelişmeye ya da bu biçimde uyumlu bir ara kullanıma kavuşturulması,

g) Kentin içindeki eski yapı stoklarının korunması.

Gerekliliği ifade edilmektedir.

Almanya İmar Yasası, Madde 171/b

Kentsel Dönüşüm Bölgesi, Kentsel Gelişim Planı

1) Belediye, kentsel dönüşüm önlemleri uygulanması gereken bölgeyi, bir kararla kentsel dönüşüm bölgesi olarak belirler. Bölgenin mekansal sınırlarının öyle belirlenmesi gerekir ki, bu sınırlar içinde önlemler amaca uygun olarak uygulanabilsinler.

2) 1. fıkraya göre verilecek kararın dayanağı, belediye tarafından hazırlanması gereken bir kentsel gelişim planıdır. Bu planda, kentsel dönüşüm bölgesindeki hedeflerin ve önlemlerin (m. 171a/3) yazılı olarak tanımlanması gerekir. Özel ve kamusal çıkarların, karşılıklı olarak ve kendi aralarında adil biçimde dengelenmesi gerekir.

3) 137. ve 139. maddelerin, kentsel dönüşüm önlemlerinin hazırlanmasında ve uygulanmasında uygun biçimde uygulanabilir.

4) 164a. ve 164b. maddelerinin, kentsel dönüşüm bölgesinde uygun biçimde uygulanabilir.

Denilmektedir.

Almanya İmar Yasası, Madde 171/c

Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi

Söz konusu kentsel dönüşüm sözleşmelerinin içerdiği konular aşağıda belirtildiği şekilde ifade edilmektedir.

a) Yapısal tesislerin belli bir süre içinde yıkılması ve yıkım için gerekli masrafların hesaplanması,

b) 39. ve 44. maddelerdeki hakların kullanılmasından vazgeçilmesi,

c) Yüklerin, katılımcı malikler arasında dengelenmesi.

Olarak ifade edilmektedir.

Almanya İmar Yasası, Madde 171/d

Uygulama Önlemlerinin Güvencelenmesi

1) Belediye, bir yönetmelikle, saptanmış bir kentsel dönüşüm bölgesini (m. 171b/1) ya da bunun bölümlerini kapsayan bir bölgeyi tanımlayabilir ve bu

bölgede kentsel dönüşüm önlemlerinin güvencelenmesi ve sosyal sözleşmeye dayanarak uygulanması için, 14. maddenin 1. fıkrasında tanımlanan projeler ve diğer önlemler bir onaya gereksinme duyabilirler.

2) Eğer 1. fıkroda sözü edilen bir yönetmeliğin hazırlanması kararı verilmiş ve bu yerel olarak alışılmış araçlarla duyurulmuşsa, projelerin ve önlemlerin uygulanmasına ilişkin 15. maddenin 1. fıkrası, 1. fıkra anlamında uygun biçimde uygulanabilir.

3) 1. fıkranın uygulanması durumunda onay, yalnızca, belediye tarafından hazırlanan kentsel gelişme planına (m. 171b/2) ya da bir sosyal plana (m. 180) dayanan kentsel dönüşüm önlemlerinin kentsel ve sosyal çıkarları dikkate alan bir akışını güvencelemek için reddedilebilir. Toplum yararı gözetilse de, projenin ve önlemlerin uygulanmasından vazgeçilmesi ekonomik olarak istenebilir değilse onay verilebilir.

4) 138., 173. ve 174. maddeler, 1. fıkroda sözü edilen yönetmelik bölgesinde uygun olarak uygulanabilirler.

Denilmektedir.

3.5.4. Türkiye’de İmar ve Kentsel Dönüşüm Mevzuatı

Türkiye’de gerçekleştirilen imar ve mevzuatlara aşağıda değinildiği gibidir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu

1950 senesinden itibaren odaklanılan ve genel olarak yasa dışı kentsel kullanıma ilişkin müdahaleleri içeren 775 nolu Gecekondu Kanunu, gecekondu kavramını ilk kullanan kanun olmuştur. Göçle çoğalan gecekondu inşaatları, şehirlerdeki artan nüfus yoğunluğuyla da doğrudan ilişkilidir. Söz konusu kanunda kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önlenmesine ilişkin başka yasalardan farkı, tek bir amacının ve sistemli bir yapısının bulunmasıdır (URL-23).

Bu yasada ilk defa yer verilen gecekondu tanımını “Mülk sahibine ait olmayan arsa ve araziler üzerine, malikinin izni olmaksızın, imar ve imar ile ilgili genel yönetmelik ve kanunlara uymayan yapı tipidir. Başka bir deyişle gecekondu, mülkiyeti olmayan, ruhsatsız ve kaçak olarak inşa edilmiş yapılardır” şeklindedir (Çakır, 2011).

Öte yandan, konuyla ilgili 775 sayılı kanun'dan önce yürürlükte olan birçok yasa ya gecekonduların sorununa değinmemiş ya da bulunan çözümler yetersiz kalmıştır. Tüm bunlara ek olarak, yasanın temel amacı, mevcut gecekonduların tasfiyesini, ıslahını ve tekrar inşasını önlemektir.

3194 Sayılı İmar Kanunu

Türkiye’de planlamayla alakalı pek çok düzenlemeler vardır. 1958 senesinde çıkarılan İmar yasası bunların temelini oluşturmaktadır. Fakat beklenenin aksine yasa kentleşme dönüşümüyle alakalı bir hüküm yer almamaktadır. Mevcut yasa sağlık, çevre gibi alanlarda planlamayla ilgili düzenlemeleri içeren bir kanun maddesine yer verilmemesi bir noksanlık olarak değerlendirilmektedir (URL-24).

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının mevzuattaki metinde adının geçmesi açısından 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu bir ilki taşımaktadır. Belli bir alan için özel olarak çıkartılmış olması ve gelecekteki kanunlara da temel oluşturacak bir kanun olma özelliğini gösterir. Kanunun içeriğinde, Esenboğa protokol yolu ile Kuzey Ankara kent girişi ve çevresinde meydana gelen gecekonduların önlenmesi adına bir kentsel yenilemeyi ifade etmektedir. Bu bağlamda mevcut alanın daha fazla sağlıklılaştırılması, fiziki ve sosyo kültürel yönden soylulaştırılması hedeflenmektedir (URL-25).

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Kent merkezlerinin ve kentin bazı bölümlerinin çökmesi, sızma süreci, göç, depremler vb. doğal afetler ve kaçak yapılaşma, gecekondulaşma (Özden, 2001) hem kentsel alanlarda büyük rahatsızlıklara hem de sağlıksız kentleşme ve aşırı kalabalıklaşmaya neden olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi zorunluluk arz etmektedir. Ayrıca bahsedilen faktörlerin kişilerin gelir durumu ve kentsel konut arzı ile yakından ilişkisinin dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin TOKİ'nin başkanlığında yürütülen kentsel dönüşümle ilgili konut üretim projelerinin amacı, kişilerin gecekondularda mahkûm olmasını engellemek değil, aynı zamanda bireylere geliriyle orantılı sağlıklı bir yaşam alanı sunmaktır.

Bu kapsamda ilk toplu konut kanunu 1984 senesinde çıkarılmış olmasına rağmen birçok değişikliğe uğrayarak 2004 senesinde 5162 nolu kanun ile son şeklini almıştır (URL-26). Bu madde aşağıdaki konuları içerir.

- a) Afet alanlarından konutların yapılmasının desteklenerek teşviğinin sağlanması,
- b) Çocuklara yönelik oyun alanları, ibadethaneler, okullar, karakollar, postaneler, ekonomik ve spor sağlık tesisleri, turizm altyapısı ve benzerleri ile tarihi ve mahalli yapıların yenilenmesi uygulama projeleri için krediler ve bu kredilere faiz desteği uygulanması,
- d) Ticaret erbabının istihdamını artırmak için çeşitli esnaf ve zanaatkarların işletmeleri ve küçük endüstri işletmelerine kredi olanaklarını sağlanması,
- e) Toplu konutlar için arazi üretiminin gerçekleştirilmesidir.

Gerekliliğini ifade eder.

Yukarıdaki değişiklikler değerlendirildiğinde, Toplu Konut Kanunu'nun TOKİ'ye şehrin çevresine yeni konutlar yapması, kentin silüetini bozan gecekonduların yıkması ve binaları yeniden yapılandırması konusunda verdiği yetkinin ve sağladığı imkânların yanında yaptırımlar da uygulayabilen, özel kuruluşlarla işbirlikleri gerçekleştirebilen farklı iş modellerini verimli olarak kullanılabilecek bir kurum hüviyetini kazandırdığı söylenebilmektedir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Yerel yönetimler arasında nüfus yoğunluğu ve kendisine ayrılan bütçe açısından önemli bir yeri olan Büyükşehir Belediyelerinin özel alanları doğrultusunda kendilerine ait hazırlanan imar kanunları bulunmaktadır. 2004 tarihli 5216 sayılı kanunun birinci bendinde “Büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünün düzenlenmesi, hizmetlerin uyum içinde, verimli, etkin, programlı ve planlı şekilde yürütülmesinin sağlanmasını” içerdiği görülmektedir. Bu kanunun 7/e bendinin 69. ve 73. Maddelerinin Büyükşehir Belediyelerine yetkilerini kullanma hakkı verdiği de görülmektedir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi

2005 senesinde uygulamaya konan 5393 sayılı Belediye kanunuyla Belediyelere kentsel dönüşümü uygulayabilme yetkileri verilmiştir. Kanunun 73. maddesinde,

Belediye; belediye meclisi kararı ile kentsel dönüşüm, kentin eski mahallelerinin yeniden inşası ve restorasyonu için yerleşim alanları, sanayi alanları, ticari alanlar, teknolojik alanlar, kamu hizmet alanları, eğlence parkları ve çeşitli sosyal tesisler oluşturmayı, kentteki tarihsel ve kültürel dokuyu korumayı amaçlamaktadır. Bu maddeye dayanarak, Şehirler; konut, sanayi, müstahkem alanlar gibi alanların oluşturulması veya şehrin eski bölümlerinin yeniden inşası gibi çeşitli nedenlerle kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilir. Deprem gibi nedenlerle yıkılma riski olması durumunda kanunun beşinci maddesine göre İmar ve dönüşüm projelerinin bulunduğu bölgelerde yer alan yapıların tahliyesi, yıkılması ve kamuya aktarılmasında anlaşma şekli gereklidir.

5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu

2005 yılında yürürlüğe giren İl Özel İdaresi Kanunuyla, idarelerinin organları, kuruluşu, görev, yetki ve sorumlulukları gibi birçok özelliklerinin düzenlendiği görülmektedir. Bu kanun ile idareye yıpranan yapıların kentsel dönüşüm projelerini yapma veya yaptıрма yetkisi de verilmektedir (URL-27).

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili olarak eski tarihlerden günümüze yayınlanan en detaylı yasal düzenlemeler 6306 Sayılı Afete Açık bölgelerin dönüştürülmesiyle ilgili yasadır. Bu yasanın yürürlüğe konmasının ana sebebi, 17 Ağustos 1999 depreminin yol açtığı ve Türkiye’ye önemli zararlar veren büyük tahribattır. Bu büyük felaketten başlayarak kentsel dönüşüm olgusu gündemin ilk başlarında yer almıştır. İstanbul ve diğer şehirlerde düzensiz ve denetimin olmadığı yapılan sağlıklı olmayan mahallelere ve kaçak yapılaşma, gecekondulaşmaya müdahale etmeyi amaçlamıştır. Bu bağlamda aynı yasa müdahaleleri afet riski yüksek alanlara da yönlendirmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16. Maddesi, İmar Barışı Düzenlemesi

3194 onaltıncı maddesinde “Yapı Kayıt Belgesi” alamayacak yapılarla alanların kapsamı açıklanmış, bunların haricindeki 31.12.2017’den evvel ruhsatı olmayan ya da ruhsat ve eklerine uygun olmayan yapılarda aykırı durumlar için mülkiyeti olanlara eDevlet sisteminden başvurunun yapılması, yükümlülüğü kendisine ait olmak şartıyla yapılarla ilgili bilginin beyanı ve yapı kayıt ücretinin ödenmesi yoluyla e-Devlet sisteminden “Yapı Kayıt Belgesi” alınabilmesi mümkün olmaktadır. “Yapı Kayıt Belgesi”, yapıların İmar Kanunu’na uymayacak şekilde yapılmasına karşın

kullanılabilmesine izin vermesi sonucunu doğurup, alınan Yapı Kayıt Belgesine göre yapılardaki imara ve dolayısıyla imar planına aykırılığundan ötürü 3194 sayılı Kanunla 2960 sayılı yasaya göre yıkım kararları ile verilen fakat tahsili gerçekleşmemiş parasal cezaların iptali gereklidir.

Öte yandan, başvuru sahibinin e-Devlet sistemi üzerinden yapı bilgilerini beyan etmesi durumunda sistem tarafından yapı kayıt belgesi otomatik olarak oluşturulmakta ve ihraç için herhangi bir yönetim kuruluşuna başvurulamamaktadır. Ancak, yukarıda belirtilen geçici 16'ncı madde hükümlerine aykırı olarak, ilgili belediyeler, diğer kamu kurumları veya vatandaşlar tarafından valiliğe (İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne) Yapı Kayıt Belgesi alındığının bildirilmesi halinde (Binanın yapım tarihi, mülkiyetlik hali vb.), gerekli incelemeler yapılarak yukarıda belirtilen geçici 16'ncı maddeye hukuka aykırı olarak düzenlendiği saptanan yapı kayıt belgelerinin 2'nci fıkra uyarınca iptal edilir (URL-28)

Ruhsatsız veya Ruhsat Eklerine Aykırı Yapılar

Bu yasanın maddelerine göre, ruhsatsız yapının başlatılması ya da ruhsatı alınmadan yapılabilen projelerde ve mevzuata uygun yapılmadığı saptanan yapıların belediyeler veya valilikler tarafından yapılar mühürlenip inşaatı hemen durdurulmaktadır. İnşaatın imara uygun olmadığına ilişkin bilgi, tapunun beyanlar kısmına kaydedilmek üzere tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulur.

Muhtara bu bildirimden bir nüshasını bırakılmaktadır ve bir örneği de il çevre ve şehir işleri müdürüne gönderilmektedir. Bundan sonra en geç bir ay içerisinde yapının mülk sahibi, yapıyı ruhsata uyumlu hale getirip ruhsat alarak belediyeden mührün kaldırılmasını isteyebilir. Denetim sonunda ihlal giderilmişse veya izin alınmışsa ve yapı bu izne uygunsa, belediye veya valilik mührü kaldırır ve inşaatı devam edilebilir. Aksi takdirde ruhsatın iptali yapılır, izne aykırı veya ruhsat alınmadan yapılan bina belediye veya il idare kurulu kararı ile belediye veya hükümetçe yıkılır ve bedeli malikinden tahsili yapılır.

Yetkili düzenleyici merci tarafından yapının izne veya yapı sahibine uygun olmadığı tespit edildiği halde iki ay içinde yıkım kararı alınmayan binalar inşaat izin raporunun yayınlanmasından sonraki bir ay içinde izin almamış ve yıkım işi yetkili düzenleyici kurum tarafından onaylanmamıştır. Bu hükümde açıklanan idari yaptırımlara uyulmadığı takdirde davranış ve durumun saptandığı tarihten başlayarak 10 iş günü

içinde yetkili yönetim kurulu tarafından üstlenilen her bir yükümlülük için ayrı ayrı uygulanacaktır. Bu maddede belirtilen durumlar imar kanununa aykırıdır (URL-29).

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun “I -Genel kural” başlığının 1. Maddesinde (URL-30);

a) Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, ahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.

b) Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.

Hükmü bulunmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun “II – Tarifler” başlığının 2. maddesinde;

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);

b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);

c) (Değişik: 13/4/1983-2814/1 md.) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi);

d) Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı);

e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme); denir.

Hükümleri bulunmaktadır.

Kıyı Kanunu

Türkiye'nin üç bölgesinde deniz bulunması nedeniyle kıyı alanlarımız hakkında kanunların çıkarıldığı görülmektedir. Bu minvalde çıkartılan kıyı kanunlarımızın amaçları kapsamında yer alan birinci maddesine göre; *"Bu Kanun, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir"* hükmü yer almaktadır.

Kapsam başlıklı alanın iki, üç ve on dördüncü maddelerinde;

a) Bu Kanun, deniz, tabii ve suni göller ve akarsu kıyıları ile deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerine ait düzenlemeleri ve bu yerlerden kamu yararına yararlanma imkân ve şartlarına ait esasları kapsar.

b) Bu Kanun kapsamında kalan alanlardaki uygulamaların kontrolü; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında ise valilikçe yürütülür. İlgili bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklıdır.

c) Bu Kanun kapsamında kalan alanlarda ruhsatsız yapılar ile ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.

Hükümleri yer almaktadır.

Ceza Hükümleri başlığının onbeşinci maddesinde ise;

Kıyıda ve uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engelleri oluşturanlara ikibin Türk Lirasından onbin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir. Ayrıca oluşturulan engellerin beş günden fazla olmamak üzere belirlenen süre zarfında kaldırılmasına karar verilir. Bu süre zarfında engellerin ilgililer

tarafından kaldırılmaması halinde, masrafı yüzde yirmi zammıyla birlikte kendilerinden kamu alacaklarının tahsili usulüne göre tahsil edilmek üzere kamu gücü kullanılmak suretiyle derhal kaldırılır. Kabahatin tekrarı halinde, ceza üst sınırdan verilir.

Hükmü yer almaktadır.

3.5.5. Türkiye’de İmar Mevzuatında Kentsel Dönüşüm ve Yenileme ile İlgili Yönetmelikler

Türkiye’de gerçekleştirilen yönetmenliklere sırasıyla değinilecek olunursa;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

2017 tarihinde 23722 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre planama, sürdürülebilir çevresel koşullar, sağlıklı yaşam ortamlarına uygun yapılaşma, düzenleme ve denetimle ilgili usuller ve kurallar yer almakta olduğu görülmektedir.

Söz konusu yönetmeliğin Kapsam başlıklı ikinci maddesinde; *“Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar”* hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin Dayanak başlığının üçüncü maddesinde;

Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevlerini düzenleyen 6’ncı kısım 3 üncü bölüm hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Denilerek yönetmeliğin hukuki dayanağının belirtildiği görülmektedir (URL-31).

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

2019 tarihinde 30701 Sayılı Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin Amaç başlığının birinci maddesinde; *“Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır”* denilmektedir.

Yönetmeliğin Kapsam başlıklı ikinci maddesinde yönetmeliğin hükümleri aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

- a) *1. Plansız beldelerin hudut yerleşimlerinde ve/veya nüfus sayımlarında nüfus oranının 10.000'den az olan yerleşim yerlerinde,*
- b) *İl sınırları dâhilindeki köyler ve mezralarda birleşik yerleşimlerde ve çevre mahallelerde, mezra çevrelerinde uygulanır.*
- c) *Belediyenin dâhilinde ya da dışında, belediye ve mücavir mahallerinde, imar sınırı haricinde yerleşim yerlerinde uygulanır.*

Denilmektedir.

Yönetmeliğin Çevre düzeni planı kapsamında kalan alanlar başlıklı üçüncü maddesinde “İkinci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, çevre düzeni planı kararlarına uyulur” şeklinde belirtilmektedir (URL-32).

İstanbul İmar Yönetmeliği

20.05.2018 tarih ve 24601 sayılı İstanbul İmar Yönetmeliğinin “Amaç” başlıklı birinci maddesinde belirtilen amacın; Planlama, bilim, sağlık ve sürdürülebilir çevre koşulları ile uyumlu projelerin inşası ve yapısı, tasarımı ve test edilmesi ile ilgili usul ve ilkelerin tanımlanması ile ilgili olduğu belirtilmektedir. Aynı yönetmeliğin “Kapsam” başlığı taşıyan ikinci maddesinde “*Bu Yönetmelik imar planının uygulandığı bölgeleri kapsadığı*” belirtilmektedir (URL-33).

Bisiklet Yolları Yönetmeliği

Bisiklet Yolları Yönetmeliği “Amaç ve kapsam” başlığı birinci maddesinde (URL-34);

- a) *Bu Yönetmeliğin amacı, bisikletin ulaşım, gezinti ve spor gibi amaçlarla kullanılabilmesini sağlamak üzere bisiklet yollarının ve bisiklet park istasyonlarının planlanması, projelendirilmesi ve yapımına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.*
- b) *Bu Yönetmelik, yapılacak farklı türlerdeki bisiklet yollarının; birbirleriyle, taşıt yollarıyla, yaya kaldırımlarıyla ve ulaşım sistemleri ile bütünleşme ilkelerini kapsar. Özel kanunları kapsamında korunan alanlarda ilgili mevzuatı uyarınca planlama ve uygulama yapılır, özel kanunlara dayalı*

yönetmeliklerde aksine bir hüküm bulunmuyorsa bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Denilmektedir.

Yönetmeliğin Dayanak başlığının ikinci maddesinde “*Bu Yönetmelik, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97’nci maddesi ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun ek 6’ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır*” denilmektedir.

Sığınak Yönetmeliği

Bu yönetmeliğin Kapsam başlıklı ikinci maddesinde, 3194 nolu imar kanununa göre imar yönetmeliğinin uygulanacağı bölgeler, 3194 sayılı Kanunun dördüncü maddesi uyarınca imar kanunu ile ilgili olarak doğrudan merkezi yönetime bağlı belediyelerin yetkisi altındaki yerler, ülkemizde silah ve harp araçlarının etkisine karşı imar kanunu kapsamında yapılan sığınak türlerini ve bunların nerede, nasıl ve kimlerce inşa edileceğine, kullanılacağına, bakımının yapılacağına ve korunacağına ilişkin düzenlemeleri içerdiği görülmektedir (URL-35).

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik

Bu Yönetmeliğin gayesi; Kurum ve kuruluşlar, kamu görevlileri, özel kurumlar ve gerçek kişiler tarafından kullanılabilen her çeşit yapının, binanın, tesis ve işletmelerin tasarımı, inşası, işletilmesi, bakımı ve kullanılması sırasında oluşabilecek yangınları en aza indirmek ve oluşabilecek yangınları söndürmek, kayıpları minimuma indirmek, yangın öncesi ve yangın sırasında alınacak önlem, organizasyon, eğitim ve testlerin esaslarını belirlemektir.

Yönetmeliğin Kapsam başlıklı ikinci maddesinde (URL-36);

a) Ülke genelinde değişik tesisler, ticari kuruluşlar ve yapılar için alınan yangın önleme ve kontrol tedbirleri, Isı, duman, zehirli gazlar, boğulma nedeniyle oluşabilecek yangının can ve mala zarar verme riskini en aza indirebilmek amacıyla yapıların, binaların, tesisatların ve işletmelerin tasarımı, yapımı, kullanımı, bakım ve işletme esaslarını kapsar.

b) Türk Silahlı Kuvvetleri tarafından kullanılan bina, bina ve tesisler ile eğitim ve tatbikat alanlarında, yapıların özelliklerinin esası, bu Yönetmelik

hükümleri dikkate alınarak; Türkiye Atom Enerjisi Kurumu tarafından tanımlanan nükleer tesislerle ilgili yangın güvenliği önlemleri kapsar.

Denilmektedir.

Yönetmeliğin Dayanak başlığının üçüncü maddesinde “Bu hüküm, Sivil savunma yasasının tamamlayıcı 9’uncu maddesine tabidir. 9 Haziran 1958 tarih ve 10 Temmuz 2018 tarih ve 7126 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Resmi Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97, 107 ve 508 inci maddeleri esas alınarak hazırlanılmıştır” denilmektedir.

Otopark Yönetmeliği

Kentsel dönüşüm projelerinde çok önemli yer tutan otoparklar hususunda uyulması gereken Otopark Yönetmeliği”nin Amaç ve kapsam başlıklığının birinci maddesinde (URL-37);

Bu Yönetmeliğin amacı, 10/7/2004” tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında kalan belediyelerde, son nüfus sayımına göre nüfusu 10000 ve daha fazla olan yerleşmelerde, nüfusu 10000’den az olmakla birlikte imar planı onaylanmış yerleşmelerde ve alanlarda ve imar planı bulunmamakla beraber bu Yönetmeliğin uygulanacağına dair idarelerce karar alınan bütün yerleşmelerde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda araçların yol açtığı parklanma ve trafik sorunlarının çözümü için otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerde otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esaslarını düzenlemektir.

Denilmektedir.

Dayanak başlıklı ikinci maddesinde ise “Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 37’nci ve 44’üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır” denilerek İmar Kanunu’nu odaklaştırmış olduğu görülmektedir.

Yinede otopark ihtiyacını parselinde sağlayamayan ve üzerinde riskli yapı bulunan parsellerde, ruhsat için genel ve bölge otoparklarının olmayışı/yetersiz oluşu doğrultusunda binaların yenilenmesi önünde engel teşkil ettiği söylenebilir.

Türkiye’de kentsel dönüşümün mevcut yapıların imar haklarının kullanılmış olması ve ekonomik zorlukları çerçevesinde aynı parsellerde yeni alanlar oluşturarak otopark probleminde bir çözüm aramak, süreci daha da zor/imkânsız hale getirebilmektedir.

Mahallelerin yıllara sair yenilenen parselleri tematik olarak görsellerde incelendiğinde Kâğıthane’nin gerek ada gerekse parsel dönüşümünün en az olduğu bölgelerde yer alan mahallelerde olduğu görülmektedir. Bunun en büyük sebepleri; bu bölgelerdeki parsel m²’nin çok küçük olması, mevcut yapılardaki bağımsız bölüm sayılarının yüksek oluşundan kaynaklı olabilir. Ayrıca dönüşüm bölgelerinde mevcut yaşayan insan sayısının ihtiyacına cevap verecek nitelikte/sayıda bağımsız bölümün üretilmemesi, bölge insanının kendi yapılarını yenileyecek ekonomik imkana sahip olmayışları, parsellerin otopark için araç giriş/çıkışının uygun olmayışı; riskli yapıların yenilenmesinde ayrı bir engel olarak görülebilmektedir.

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin Amaç başlığında düzenlenen birinci maddesinde “*Bu Yönetmeliğin amacı; toplu yapılarda, kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tesisinde istenilecek belgeleri ve tapuda yapılacak işlemlerin usûl ve esaslarını belirlemektir*” denilmektedir.

Yönetmeliğin Kapsam başlıklı ikinci maddesinde “*Bu Yönetmelik hükümleri, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında uygulama imar plânı ve parselasyon plânı bulunan alanlarda yapı ruhsatı eki mimarî projenin onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak olan toplu yapılar hakkında uygulanır*” denilmektedir.

Yönetmeliğin Dayanak başlığının üçüncü maddesinde ise “*Bu Yönetmelik, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 68 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır*” şeklinde hüküm vermektedir (URL-38).

Türkiye’de Mer’i Olan Kentsel Dönüşümde Öne Çıkan 6306 Sayılı Kanun İle 5393 Sayılı Kanunun 73. Maddesi Kapsamında Süreçlerin Kıyaslanması

6306 Sayılı Kanun İle 5393 Sayılı Kanun’un 73. Maddesi Kapsamında Süreçlerin karşılaştırılması aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir (Akbiyıklı vd., 2017).

Tablo 3.2: 6306 Sayılı Kanun İle 5393 Sayılı Kanununun 73. Maddesi Kapsamında Süreçlerin Kıyaslanması

	6306 Afet Riski Hakkındaki Kanun	5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi
Alan İlanı	Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı kavramları çerçevesinde dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi tanımlanmıştır	Sadece alan bazında dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi öngörülmüştür.
İlan Yetkisi	Riskli Alan İlanı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın veya İdarelerin (Belediye veya İl Özel İdareleri) belirlediği alanların Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı'nın onayı ile belirlenir.	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları, belediye meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir.
İlan Gerekçesi	Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebi ile can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı teknik raporlar ile belirlenmiş alanlar, Kamu düzeni veya güvenliğinin bozulduğu yerlerde; planlama ve altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması veya altyapı veya üstyapıların hasar gördüğü alanlar, Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'inin imar mevzuatına aykırı olduğu veya sonradan yapı ruhsatı almış olsalar dahi yapı ruhsatı almadan inşa edilmiş yapıların bulunduğu alanlar riskli alan olarak ilan edilebilir.	Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent alanlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbir almak amaçları ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim projeleri uygulanabilir.
Alan Sınırları	Genel uygulamada Bakanlıkça 15.000 m2 asgari alan istenilmekle beraber, Bakanlığın uygun görmesi halinde riskli alanlar için her hangi bir uygulama alan sınırı olmadan da riskli alan ilanı yapılabilir.	5 hektar (50.000 m2) ile 500 hektar (5.000.000 m2) arasındaki alanlar kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilir.
Mevzuat İçeriği	Kanun özel olarak kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi amacı ile çıkarılmış olan bir kanundur. Kanun ile beraber uygulama yönetmeliği, riskli yapı tespit esasları, kira yardımı genelgesi gibi Kanun hükümlerinin uygulanmasını aydınlatacak ve bu kapsamda çalışmalar yürütecek kişilere ışık tutacak detaylar yayınlanmıştır.	Belediyelerce gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm faaliyetleri sadece 5393 sayılı Kanun'un 73. Maddesinde geçen hükümler ışığında gerçekleştirilmektedir.
Yaptırım ve Yetkiler	Riskli alan ilan edilen yerlerdeki yapıların yıkılması, riskli yapıların ise yıkılması veya güçlendirilmesi kanuni bir zorunluluktur. Riskli alanlar ancak İdari Yargı kararları ile iptal edilebilirler.	Yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşmaya katılmayan hak sahiplerinin yapılarının kamulaştırılabilmesi için idarece kamu yararı kararının alınması uygun olacaktır

Tablo 3.2: 6306 Sayılı Kanun İle 5393 Sayılı Kanununun 73. Maddesi Kapsamında Süreçlerin Kıyaslanması (Devamı)

Muafiyet	<p>Noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden müstesnadır. Riskli alan bünyesinde gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişilerinin uygulamada bulunması halinde gerçekleştiren kurum adına değil de kendi adlarına uygulama yapmaları halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.</p>	<p>Kentsel dönüşüm proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak şahsa ait yapılarla ilgili resim, vergi ve harçların dörtte biri alınır.</p>
Yardım ve Destekler	<p>Riskli yapıların veya riskli alan sınırlarındaki yapıların maliklerine, sınırlı aynı hak sahiplerine ve kiracılarına kira yardımı yapılabilmektedir. 'TOKİ' ye veya dönüşümü gerçekleştiren idarelere, 6306 sayılı Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapma yetkisi verilmiştir.</p>	<p>Hiçbir yardım ve destek bulunmamaktadır.</p>
Proje Giderleri	<p>İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında Gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır. Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin, yüzde beşi ile Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.</p>	<p>Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.</p>

Kentsel dönüşümün kabaca uygulanabilir kaynağı olan her bir mevzuat sonucunda aşağıdaki çıkarımlar yapılabilir. 6306 sayılı Kanun kapsamında, risk alanları yalnızca bina ve yapıların doğal afetlerde can ve mal kaybına yol açması ve konut, sanayi, ticaret ve sosyal alanlar gibi pekçok yeni alan oluşturması nedeniyle ilan edilebilmektedir. 5393 sayılı kanun çerçevesinde kentin eski mahallelerinin yeniden yapılandırılması yapılmaktadır.

Riskli bölge sürecinde, hükümetin 6306 Kanuna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yaptığı teklif, bakanlığın teklifinin gözden geçirilmesi, Afet Yönetim Kurulu ve Acil Durum Yönetimi Başkanı'nın tavsiyesi gibi birçok bürokratik süreci içermektedir. Öte yandan, 5393 sayılı Kanun ile belediye meclisi üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan olunur. Yayın döneminde 5393 Sayılı Kanun daha hızlı karar alınmasına olanak sağlamaktadır. Ancak geçiş kurumlarının her iki kanun kapsamında geçiş bölgesi ilan edilecek bölgenin teknik bir zemine özel gerekçelerini sunması, süreci yayınlaması ve uygulaması çok faydalı olacaktır.

5393 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen alanın en az 5 hektar olması zorunludur, ancak 6306 sayılı Kanun kapsamında kapsadığı ilan edilen alanlar için alan sınırlaması yoktur. 6306 sayılı Kanuna göre yürütülür. Kanunda, 6306 sayılı Kanun düzenlemesi çerçevesinde yapılan işlemlerde maliklerle anlaşma şeklinin esas olduğu açıkça belirtilmiştir. Bu kanun çerçevesinde yapılan işlemlerden haberdar olmak ve bu olmadığı takdirde kamu yararına hükmetmek için tüm bölge malikleriyle anlaşmaya varılması avantajlıdır.

6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen dönüşüm faaliyetlerinde ev sahipleri, kiracılar ve diğer kiracılara kira yardımı, kredi faizi yardımı gibi iktisadi yardımlar yapılabilmektedir. 5393 sayılı kanunun muafiyet hükümlerine göre daha fazla masraf ve harçtan muaftır. 6306 sayılı Kanun, hak sahiplerine ve sınırlı hak sahibi ve kiracılara iktisadi yardım sağladığından, dönüşüme uygulanacak hukuk, dönüştürülen bölgedeki kişilerin mülkiyet durumu dikkate alınarak seçilebilir.

Türkiye'de özellikle yapılaşmasını tamamlamış, üzerindeki yapı sebebiyle risk analizi yapılmak suretiyle yenilenmesi gerekli olan mevcut yapıların maliklerin mevzuatta imar hakkından daha yüksek bir talep ile müteşebbis ya da müteahhidin karşısına çıkışı dönüşümün önündeki engellerden biri olarak görülebilir. Özellikle bahse konu çoğunluğu kaçak mevcut yapılardaki kat fazlalığı/imar hakkından fazla bağımsız bölüm sayısının gerek mer-i mevzuat ile karşılanamaması gerekse taleplerin

müteahhitler tarafından rantabal görülemeyişi kentsel dönüşümün gerçekleşmesinde zorluklara neden olabilmektedir. Kentsel dönüşüme girerek yıkılacak olan bina sahiplerine yapılacak tebligatlarda yaşanan zorluklar (yurtdışı tebligat, adres yetersizliği) tehlike arz eden binanın yıkımını da oldukça uzun sürelerde gecikmesine neden olabilmektedir.

Müteahhit ve diğer mal sahiplerinden rant elde etmek isteyenler kentsel dönüşüm süreci engelleri arasında görülebilir. Yapılacak hukuki düzenleme ile hisse sahiplerinin %50'sinin muvafakati ile ruhsat verilebileceği söylenebilir.

Hak sahibi, müteahhit ve kamu kentsel dönüşüm sürecinin üç paydaşı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Hak sahipleri mevcut payını en yüksek noktada temin etmeye çalışırken piysayı kontrol eden müteahhit kesimi bu talebi kısarak kendi rantını arzu etmekte ve bunu yapmaya çalışmaktadır. Kamu ise oluşacak deprem ve heyelandan dolayı zarar görecektir vatandaşın konutun yenilenmesinden idari olarak ve siyasete yansıtacak şekilde dönüşünü sağlayacak şekilde gerçekleştirdiği düzenlemelerle kar elde etmektedir. Ancak her iki paydaşın kar maksimizasyonu karşısında plan tadilatlarına gidilmekte ve şehir gittikçe yükselmektedir. Bu durum kentin diğer bileşenleri tarafından tepki ile karşılanabilmektedir. Bu bağlamda idarenin kentin sülîetinin değişmesi nedeniyle oluşan ve adına betonlaşma tepkisi denilen “Kamuoyunun Beton Algısı” tepkisi nedeniyle dikey yapılaşmadan ve aşırı imar artışlarından vazgeçtiği görülmektedir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBUL-KÂĞITHANE İLE BERLİN-FRIEDRİCHSHAİN KREUZBERG İLÇESİNİN TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

4.1. İstanbul-Kâğıthane İlçesinin Tarihsel Süreç İçerisindeki Gelişimi, Mevcut Durumu ve Kentsel Dönüşümü (1989 – 2019)

Türkiye'nin büyükşehirlerinden olan İstanbul'un bir dönem mesire alanı olarak kullanılan ve sonrasında ise sanayi alanlarından biri haline gelen Kâğıthane ilçesine ismini veren Kâğıthane Deresi'nin adı Bizans döneminde Barbisos olarak ifade edilmekteydi. Tarihi süreç içerisinde İstanbul'un fethi sırasında bu dere yakınlarında kâğıt değirmeni bulunduğu ve bu imalathanenin II. Bayezid dönemine (1481-1512) kadar çalıştığı ifade edilmektedir. Ünlü seyyah Evliya Çelebi 17. yüzyılda Kâğıthane ve çevresini anlatırken burada harap durumda bir kâğıthane imalathanesi bulunduğunu anlatması ilçenin Kâğıthane isminin kâğıt imalathanesinden gelmiş olma sürecini destekler niteliktedir. Osmanlı Devleti döneminde 1481-1512 yılları arasında Candereci Muhittinzade Teşkilatı ile kurulan ve anlatıldığı gibi üzerinden geçilen Kâğıthane köyünün ilk çekirdeği Merkez ilçesinin yerleşimi ile bölgede nüfus artışının ve yaşamın başladığı ifade edilmektedir.

Kâğıthane ilçesi, İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. Kâğıthane, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, Asya ve Avrupa kıtalarını ayıran, dünyanın en önemli suyollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında, Avrupa'nın kıyısında yer almaktadır. İstanbul, Kâğıthane ilçesi 1987 yılına kadar Şişli ilçesine bağlı bir mahalle statüsündeydi. 1987 yılında Şişli ilçesinden ayrılarak yeni ilçe olmuştur. Kâğıthane İlçesi alanı idari olarak kuzeyde Sarıyer, güney ve güneydoğuda Şişli, doğuda Beşiktaş, güneybatıda Beyoğlu, batıda ve kuzeyde Eyüpsultan ile bağlanan Ayazağa ilçeleri ile çevrilidir.

Yüzölçümü bakımından Adalar, Bayrampaşa, Beyoğlu, Güngören ve Zeytinburnu ile birlikte İstanbul'un en küçük yedi ilçesinden biridir. Kâğıthane ilçesi toprakları toplam 16 kilometrekarelik bir alana sahiptir. İstanbul'un yüzölçümü ise 5343 kilometrekaredir (URL-39). Karayollarından birincisi İstanbul Boğazı'ndan geçmekte olup, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyden geçmektedir. Bunlardan Ulusal Karayolu 01 (E5) güneyde Şişli bölgesi ile sınırı

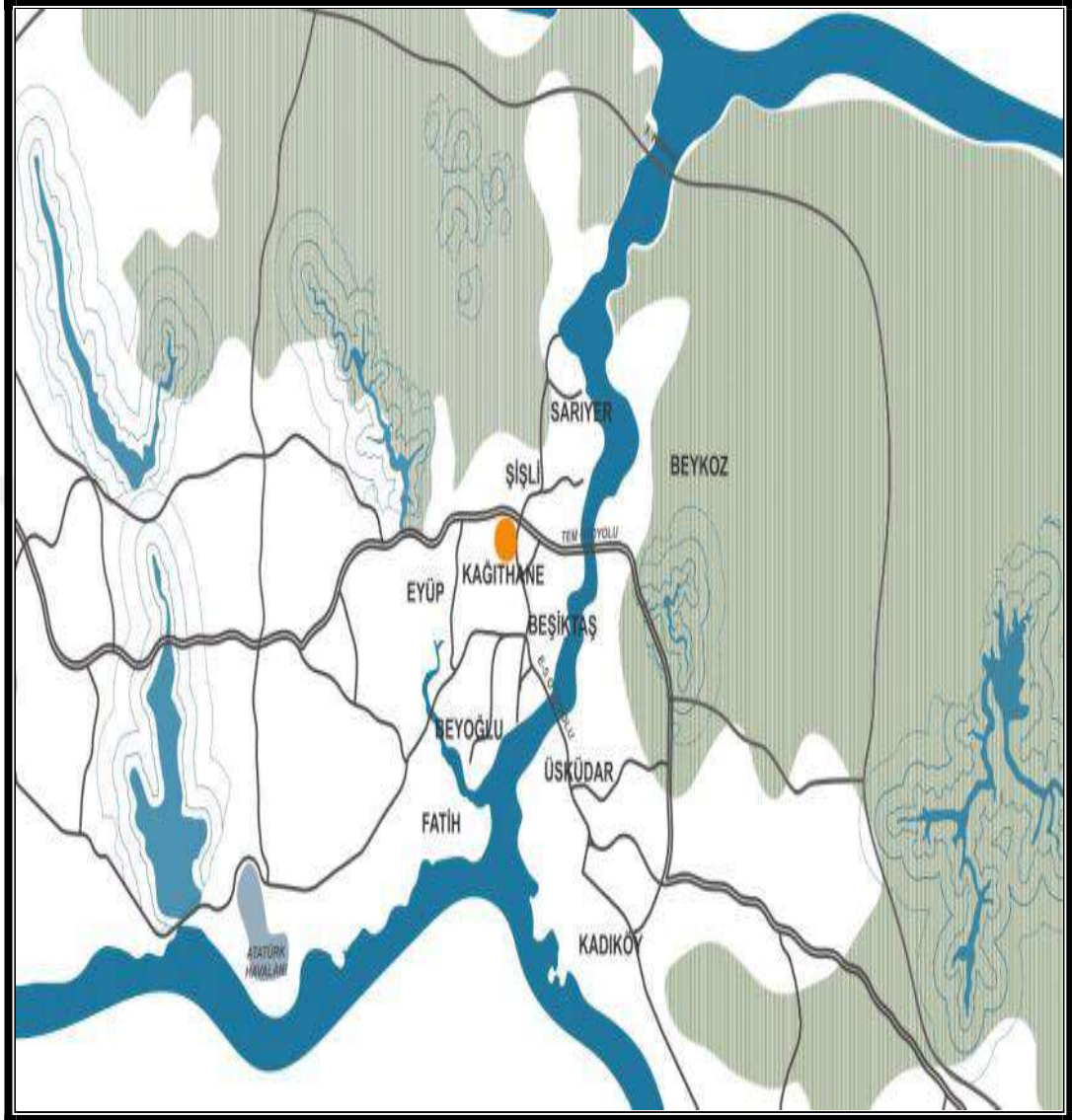
oluşturuyor. Ulusal Karayolu 02 (TEM), Kâğıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı yönünde uzanmaktadır. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında 01 ve 02 otoyollarını birbirine bağlayan Hasdal-Okmeydanı bağlantı yolu uzanmaktadır.

Aşağıdaki görselde Kâğıthane ilçesinin genel görünümünü gösteren şekille yer verilmiştir (URL-40).



şekil 4.1: Kâğıthane İlçesinin Genel Görünümü

Aşağıdaki görselde Kağıthane ilçesinin İstanbul metropoliten alan içindeki yerini gösteren şekilde yer verilmiştir (URL-41).



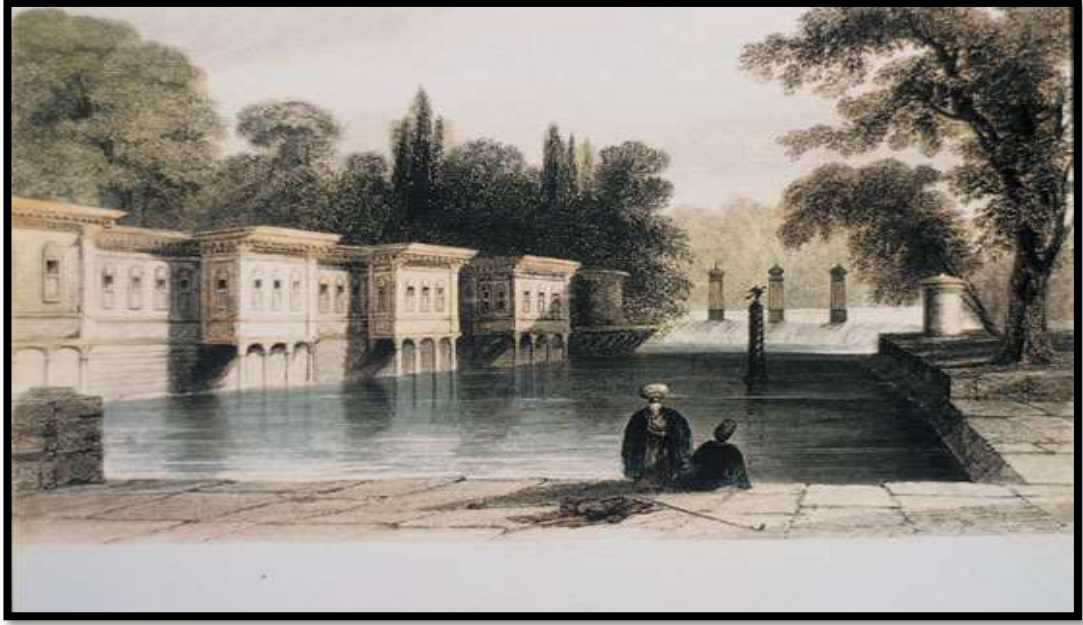
Şekil 4.2: İlçenin İstanbul Metropoliten Alan İçindeki Yeri

4.1.1. İlçenin Tarihsel Gelişimi ve Tarihi Dokusu

Osmanlı döneminde önemli bir mesire yeri olarak kullanılan Kâğıthane, XV. yüzyıldan başlayarak, doğal güzellikleri ve koruları ile ünlenmiştir. Sadabad Kasrı'nın yapılışı, çevrenin havuzlarla, bahçelerle süslenmesi Lale Devrinde olmuştur. Bu dönemde Kâğıthane'de 100 kadar irili ufaklı köşk inşa edildiği belirtilmektedir. Kâğıthane ilçesinin tarihi İstanbul'un tarihi kadar eski olduğu ifade edilmektedir. Haliç, özellikle Kâğıthane deresi ve çevresi, Bizans döneminden başlayarak, İstanbul'un önemli coğrafyalarından biri olmuştur. Kâğıthane ilçesine adını veren

Kâğıthane deresi ve çevresi, Osmanlı döneminde önemli bir mesire yeri olarak kullanıldığı belirtilmektedir. XV. yüzyıldan başlayarak, doğal güzellikleri ve koruları ile ünlenmiştir. Sadabad Kasrı'nın yapılışı, çevrenin havuzlarla, bahçelerle süslenmesi Lale Devrinde olmuştur. Bu dönemde Kâğıthane'de 100 kadar irili ufaklı köşk inşa edildiği belirtilmektedir.

Aşağıda doğal güzelliklerini taşıyan Kâğıthane ilçesi ile ilgili görsellere yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.3: Sadabat Sarayları



Şekil 4.4: Kâğıthane Köyü

Osmanlı Devleti'nde önemli bir dönemi ifade eden Lale Devri sonrasında mesire yeri olarak kullanılan Kâğıthane bölgesi, 1930'lu yıllarda şehir planlarında Haliç ve çevresini sanayi merkezi olarak gösterilmesiyle Kâğıthane doğal özelliklerini kaybetmeye başlamıştır. Sanayileşme sonrasında doğa güzelliklerinden çok doğaya verilen tahribatla anılmaya başlanmış ve geçmişten günümüze bazı tarihi yapıların temel yapıları ulaşmıştır.

Ayrıca son dönemde Kâğıthane ilçesinde yaşayan nüfusun 442.415 kişi, toplam nüfus yoğunluğu km²'ye 29.494 kişi düşmektedir. Nüfusun %35'ini gençler, %56'sını orta yaşlılar, %49'unu kadınlar ve %51'inin de erkekler oluşturmaktadır (TUİK, 2021).

4.1.2. İdari Yapısı

İstanbul kentinin ilçelerinden biri olan Kâğıthane ilçesi, Cumhuriyet'in ilk yıllarında Eyüp kazasına bağlı bir köy olduğu tarihi süreç içerisinde görülmektedir. 1940'lı yıllarda Beyoğlu ilçesine, 1954 yıllarında Şişli ilçesine bağlanmıştır. 1963 yılına kadar Şişli ilçesi merkez bucağına bağlı bir köy statüsünde gelişimine devam etmiştir. Kâğıthane ilçesi 1963 yılında bağımsız bir belde belediyesine dönüştüğü görülmektedir. Kâğıthane Belde Belediyesi, 1980 askeri yönetimiyle İstanbul Belediyesi'ne sonrasında tekrardan Şişli ilçesine bağlanmıştır. 1987 yılında ise 3392 kanuna göre ilçeye dönüştürülmüştür. 1989 senesindeki yerel yönetim seçimleriyle de ilk defa Belediye Başkanını seçmiştir.

İstanbul ilinin 39 ilçesinden biri olan Kâğıthane ilçesindeki idari yapı Türkiye'nin diğer illerinde olduğu üzere Merkez ve Yerel Yönetim olarak ikiye ayrılmaktadır. Merkez Yönetimi Valilik bünyesinde yer alan kaymakamlık örgütlenmeleri ile gerçekleştirilmektedir. Bakanlıkların taşra örgütlenmeleri valiliğin koordinasyonunda ve eşgüdümünde yapılmaktadır. İlçede bulunan merkezi yönetimin bir parçası olan müdürlüklere aşağıda değinilmiştir. Bunlar sırasıyla;

- Kâğıthane İlçe Nüfus Müdürlüğü.
- Kâğıthane İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü.
- Kâğıthane İlçe Sağlık Müdürlüğü.
- Kâğıthane İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü.
- Kâğıthane Gençlik Hizmetleri ve Spor İlçe Müdürlüğü.
- Kâğıthane İlçe Emn. Müdürlüğü.

- Kâğıthane Malmüdürlüğü.
- Kâğıthane İlçe Seçim Kurulu Başkanlığı.
- Kâğıthane Toplum Sağlığı Merkezi.

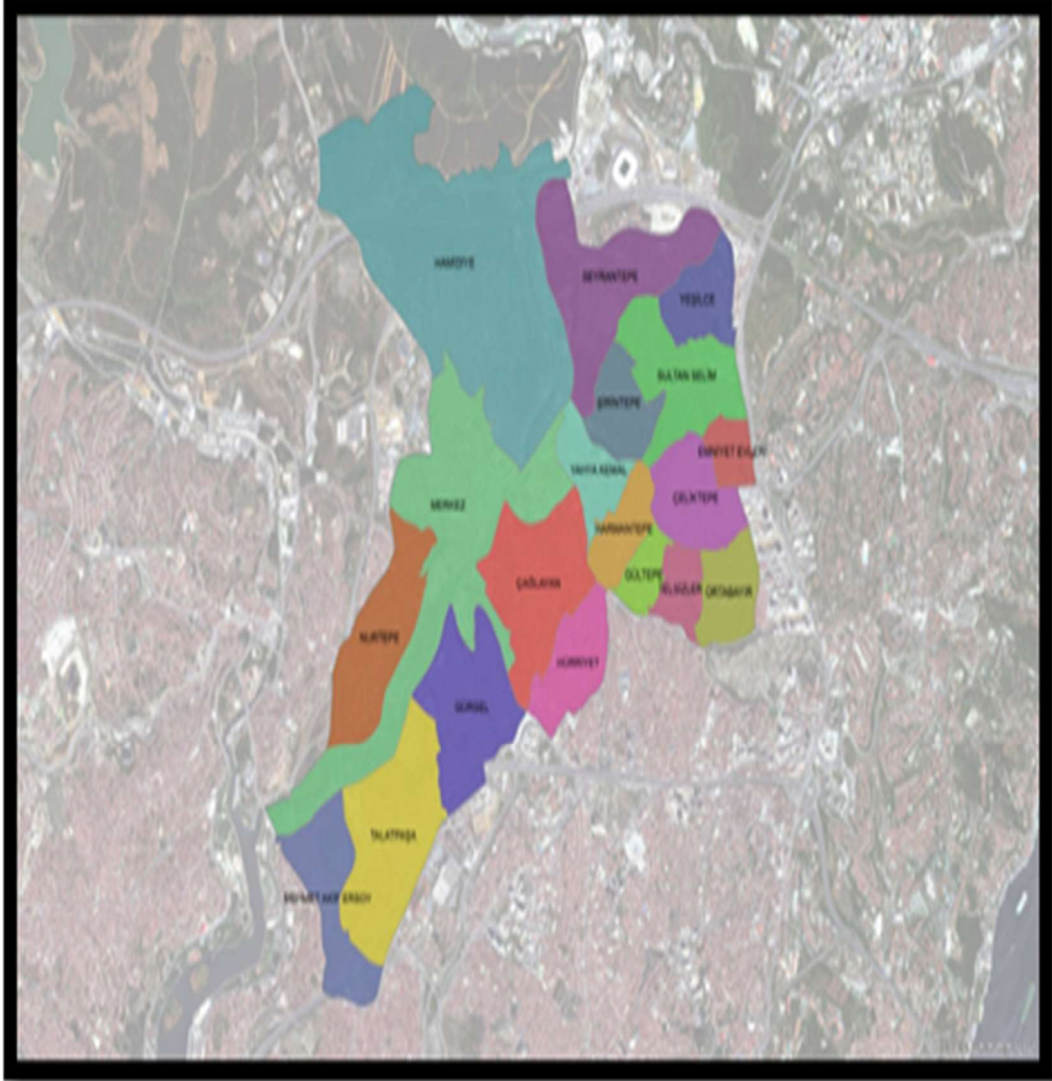
Yerel Yönetim açısından yönetim sürecine bakıldığında açık seçimlerle beş yılda bir yapılan seçimlerle İlçe Belediye Başkanı ve Belediye Meclisi üyeleri seçilmekte ve görev yapmaktadırlar. Aynı zamanda Büyükşehir konumuz bağlamında yetki sadece belediyede olmamakla beraber, merkez birimlerindeki yoğunluklu olarak kentsel dönüşüm sürecine katıldığı bir uygulama yaşanmaktadır.

Kâğıthane İlçesine bağlı 19 mahalle bulunmaktadır (URL-42). Bunlar sırasıyla;

- Çağlayan Mahallesi.
- Çeliktepe Mahallesi.
- Emniyetevleri Mahallesi.
- Gültepe Mahallesi.
- Gürsel Mahallesi.
- Hamidiye Mahallesi.
- Harmantepe Mahallesi.
- Hürriyet Mahallesi.
- Mehmet Akif Ersoy Mahallesi.
- Merkez Mahallesi.
- Nurtepe Mahallesi.
- Ortabayır Mahallesi.
- Sultan Selim Mahallesi.
- Seyrantepe Mahallesi.
- Şirintepe Mahallesi.
- Talatpaşa Mahallesi.
- Telsizler Mahallesi.

- Yahyakemal Mahallesi.
- Yeşilce Mahallesi.

Aşağıda Kâğıthane ilçesinin mahallelerinin fiziki dağılımlarını gösteren görsele yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.5: Kâğıthane İlçesinin Mahalleleri

4.1.3. Fiziki Yapısı

Kâğıthane ilçesinin kuzeydoğusunda Beşiktaş, güneybatısında Beyoğlu, batı ve kuzeybatısında da Eyüp ilçeleri yer almaktadır. Kâğıthane deresinin vadi tabanı alüvyal dolgu sahasıdır. Yükselti Kâğıthane deresine doğru azalır. Yükselti genellikle 30-40 m arasındadır. Yer yer 70 m'ye çıkan kesimleri de vardır. Gültepe ve Çeliktepe Kâğıthane'nin en yüksek noktalarıdır. Akarsular, Kâğıthane deresi, Keçi

deresi ve Galata dereleridir. Kâğıthane deresi Beyoğlu Platosunun batısında kalan suları Haliç'e ulaşmaktadır. Yazın suları azalmakta, bazı seneler ise kış aylarında sel olmakta ve vadi tabanındaki evleri su basıklını riskine maruz bırakmaktadır.

İklim Akdeniz ve Karadeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösterir. Yazları sıcak kurak, kışları ise ılıman ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 13,8 °C'dir (URL-42).

Kâğıthane ilçesinin fiziki yapısı içerisinde yer alan mahallerin tematik ve havadan çekilmiş görüntülerine ve ilçenin ulaşım, eğitim hastahane gibi kamu yararına olan unsurlara bakıldığında; aşağıda Çağlayan mahallesine ait ruhsatlı yapıların tematik görünümüne yer verilmiştir. Şekilde görünen Çağlayan mahallesine ait haritada kahverengi renkte gösterilen bölgeler lejant Yapı Ruhsatı almış yapıları ifade etmektedir (URL-41).



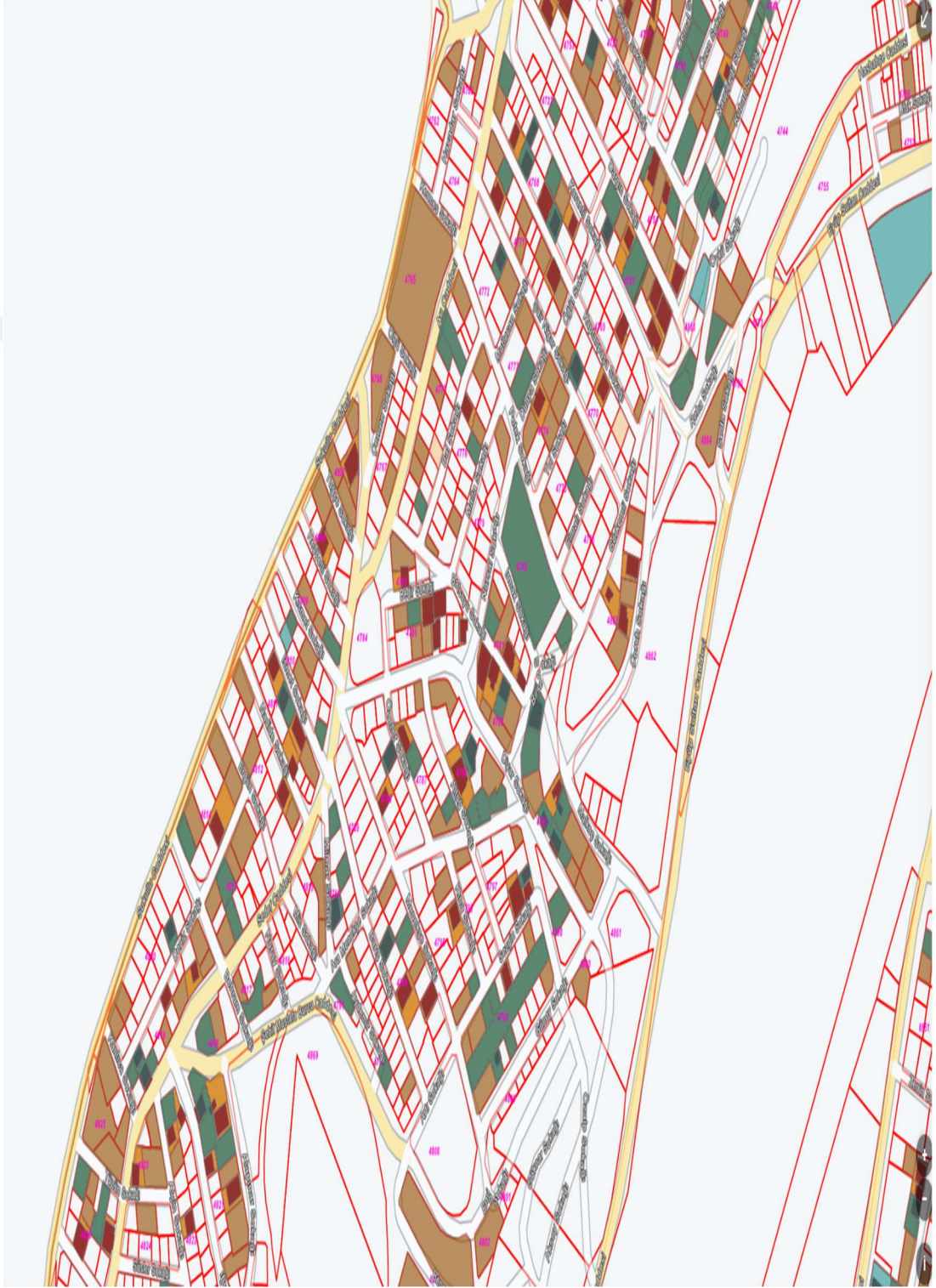
Şekil 4.6: Çağlayan Mahallesi Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü

Aşağıda Kâğıthane ilçesi Çağlayan ve Hürriyet mahallelerine ait ruhsatlı yapıların tematik görünümüne yer verilmiştir. Şekilde görünen Çağlayan ve Hürriyet mahallelerine ait haritada kahverengi renkte gösterilen bölgeler lejant Yapı Ruhsatı almış yapıları ifade etmektedir (URL-41).



Şekil 4.7: Çağlayan-Hürriyet Mahalleleri Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü

Aşağıda Kâğıthane ilçesi Nurtepe mahallesine ait ruhsatlı yapıların havadan görünümüne yer verilmiştir. Şekilde görünen Nurtepe mahallesine ait haritada kahverengi renkte gösterilen bölgeler lejant Yapı Ruhsatı almış yapıları ifade etmektedir (URL-41).



Şekil 4.8: Nurtepe Mahallesi Ruhsatlı Yapıların Havadan Görünümü

Aşağıda Kâğıthane ilçesi Çeliktepe-Emniyetevleri mahallesine ait ruhsatlı yapıların havadan görünümüne yer verilmiştir. Şekilde görünen Çeliktepe-Emniyetevleri mahallelerine ait haritada kahverengi renkte gösterilen bölgeler lejant Yapı Ruhsatı almış yapıları ifade etmektedir (URL-41).



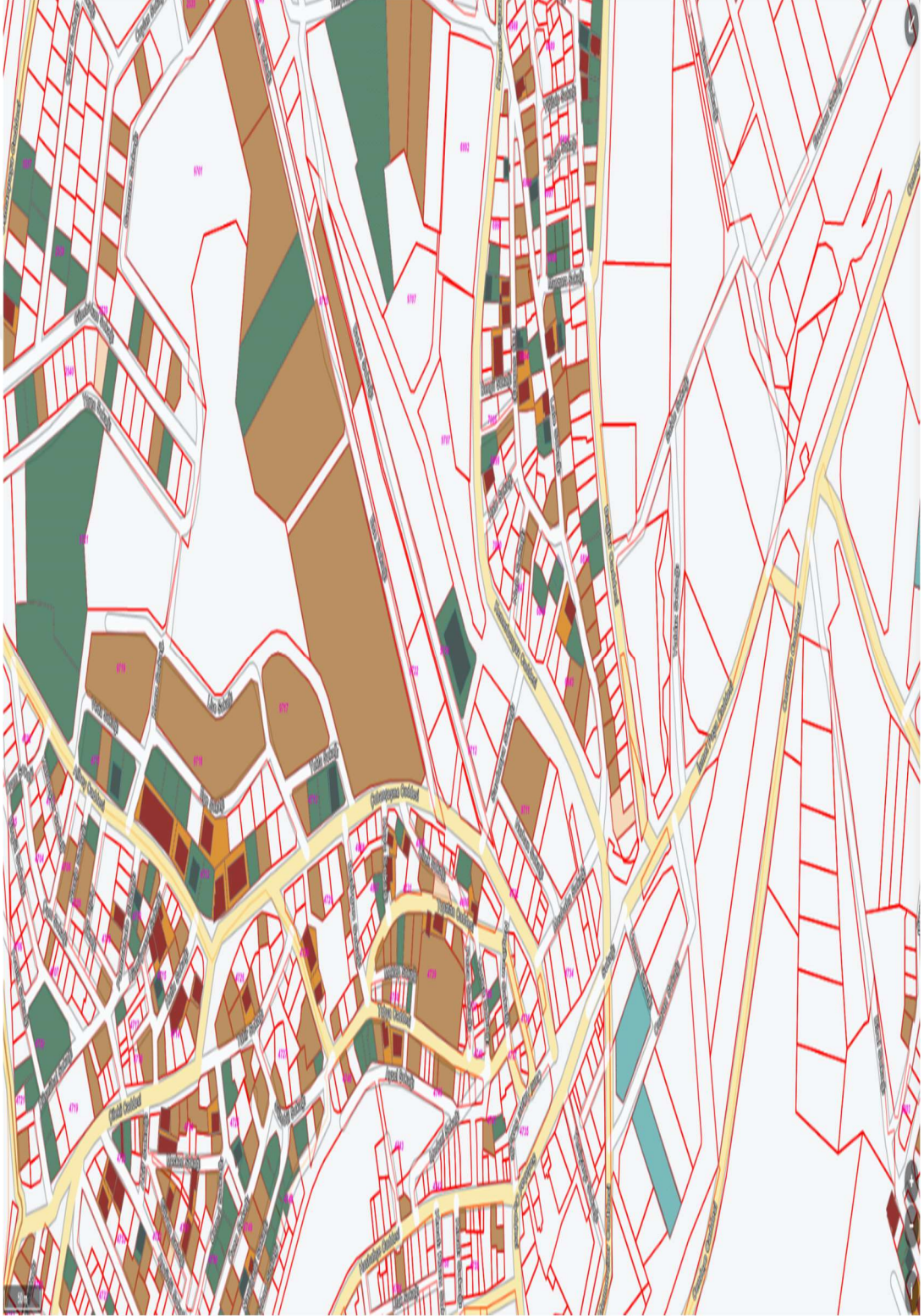
Şekil 4.9: Çeliktepe-Emniyetevleri Mahalleleri

Aşağıda Kâğıthane ilçesi Yahya Kemal-Harmantepe mahallesine ait ruhsatlı yapıların tematik görünümüne yer verilmiştir. Şekilde görünen Yahya Kemal-Harmantepe mahallesine ait haritada kahverengi renkte gösterilen bölgeler lejant Yapı Ruhsatı almış yapıları ifade etmektedir (URL-41).



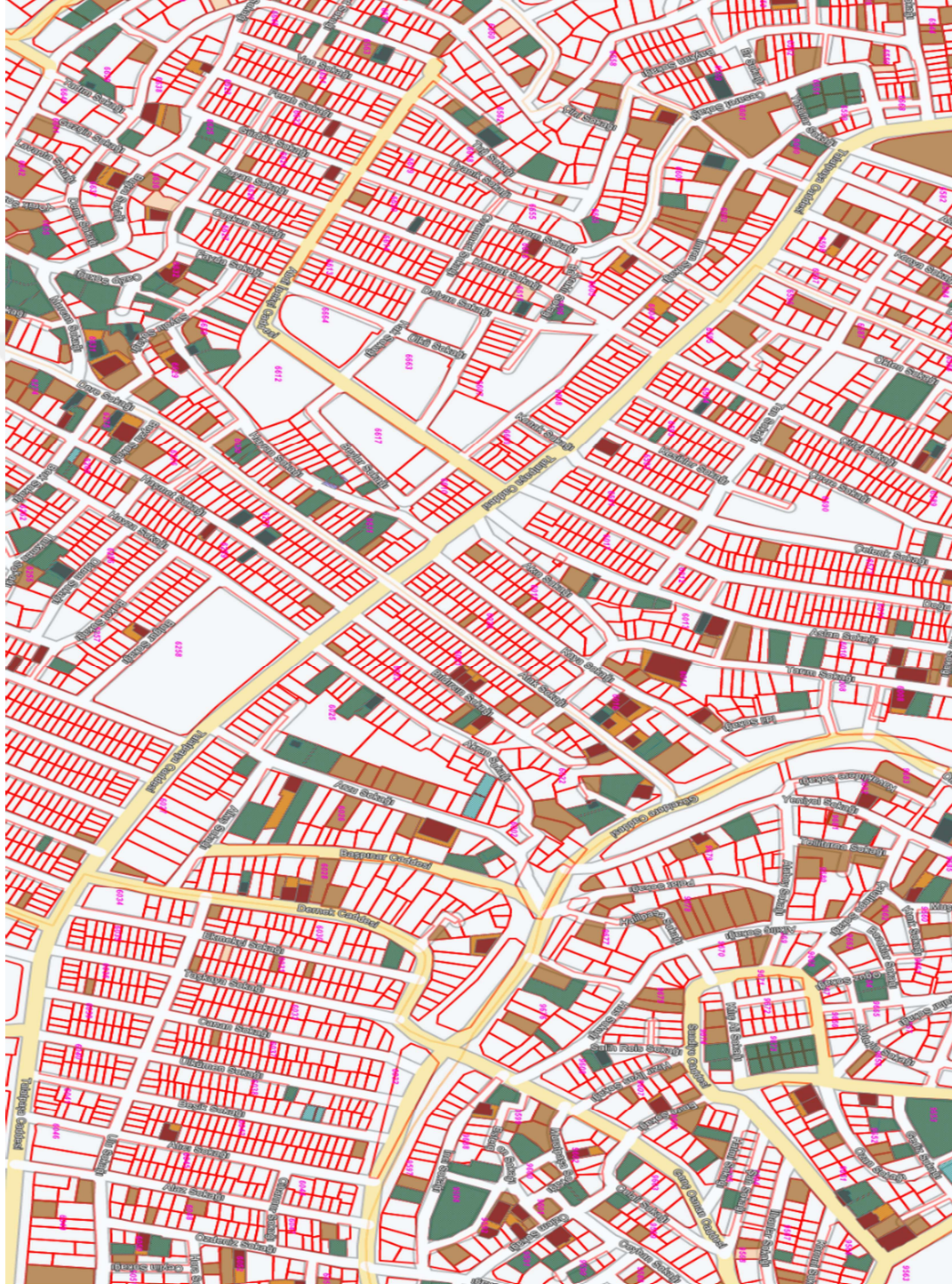
Şekil 4.10: Yahya Kemal-Harmantepe Mahalleleri

Aşağıda Kâğıthane ilçesi Merkez mahallesine ait ruhsatlı yapıların tematik görünümüne yer verilmiştir. Şekilde görünen Merkez mahallesine ait haritada kahverengi renkte gösterilen bölgeler lejant Yapı Ruhsatı almış yapıları ifade etmektedir (URL-41).



Şekil 4.11: Merkez Mahallesi Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü

Aşağıda Kâğıthane ilçesi Gültepe-Telsizler-Harmantepe mahallesine ait ruhsatlı yapıların tematik görünümüne yer verilmiştir. Şekilde görünen Gültepe-Telsizler-Harmantepe mahallesine ait haritada kahverengi renkte gösterilen bölgeler lejant Yapı Ruhsatı almış yapıları ifade etmektedir (URL-41).



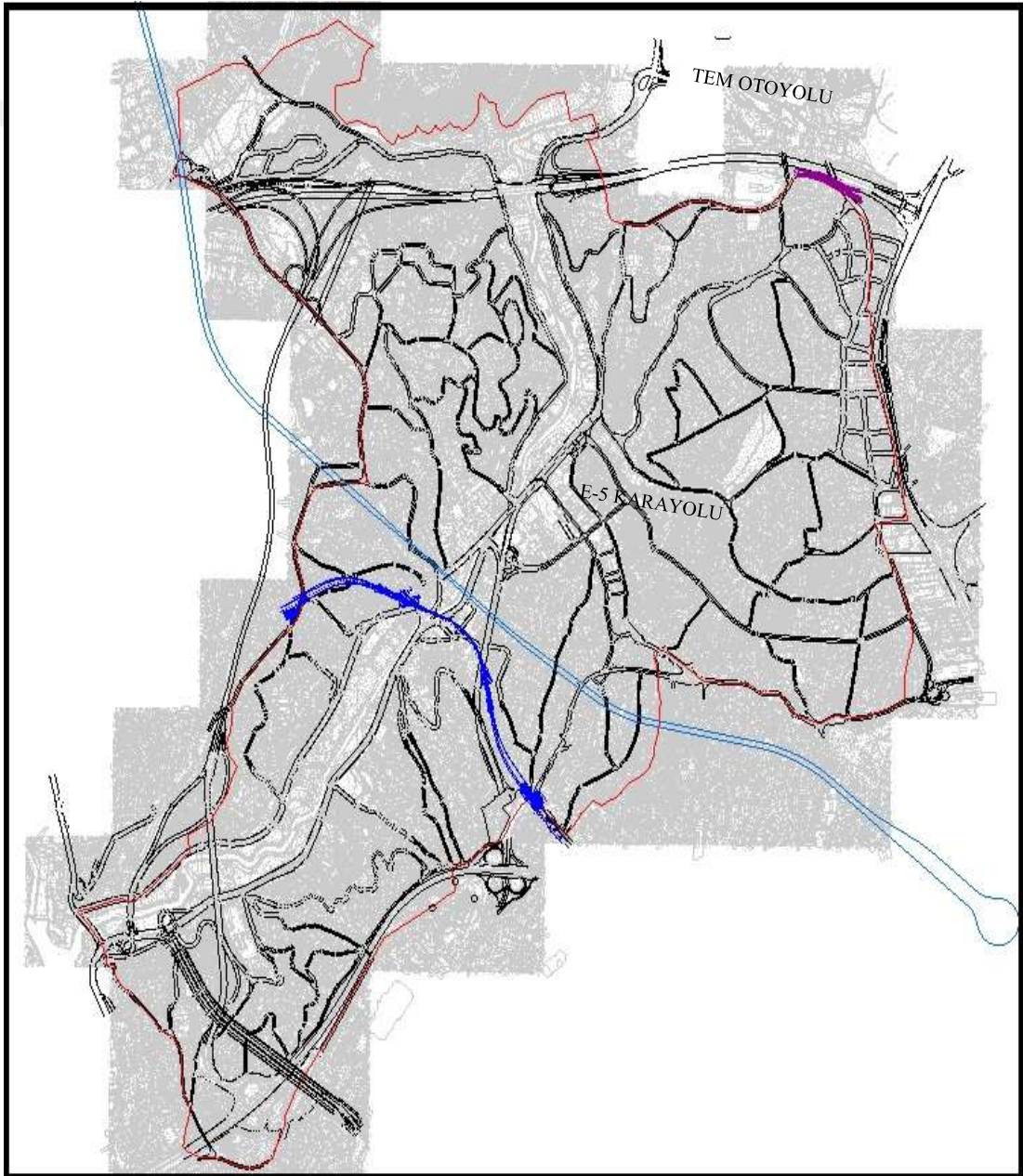
Şekil 4.12: Gültepe-Telsizler-Harmantepe Mahalleleri Ruhsatlı Yapıların Tematik Görünümü

Sosyal ve Teknik Altyapısı

Kâğıthane İlçesinin sosyal ve teknik altyapılarına bakıldığında; İlçenin, konumu, kolaylıkla ve hızlıca ulaşılabilir konumda olması, altyapı yatırımlarının kentsel dönüşüm sürecinin uygulandığı bir yer olması yatırım yapmak isteyenler için burayı cazip hale getirmektedir.

Kuzeyde; TEM Otoyolu, Güneyde; E5 Karayolu, Doğusunda Büyükdere Caddesi, Batısında Hasdal-Okmeydanı bağlantı yolu bulunmaktadır.

Aşağıdaki şekilde ilçenin ulaşım ağına yer verilmiştir (URL-41).

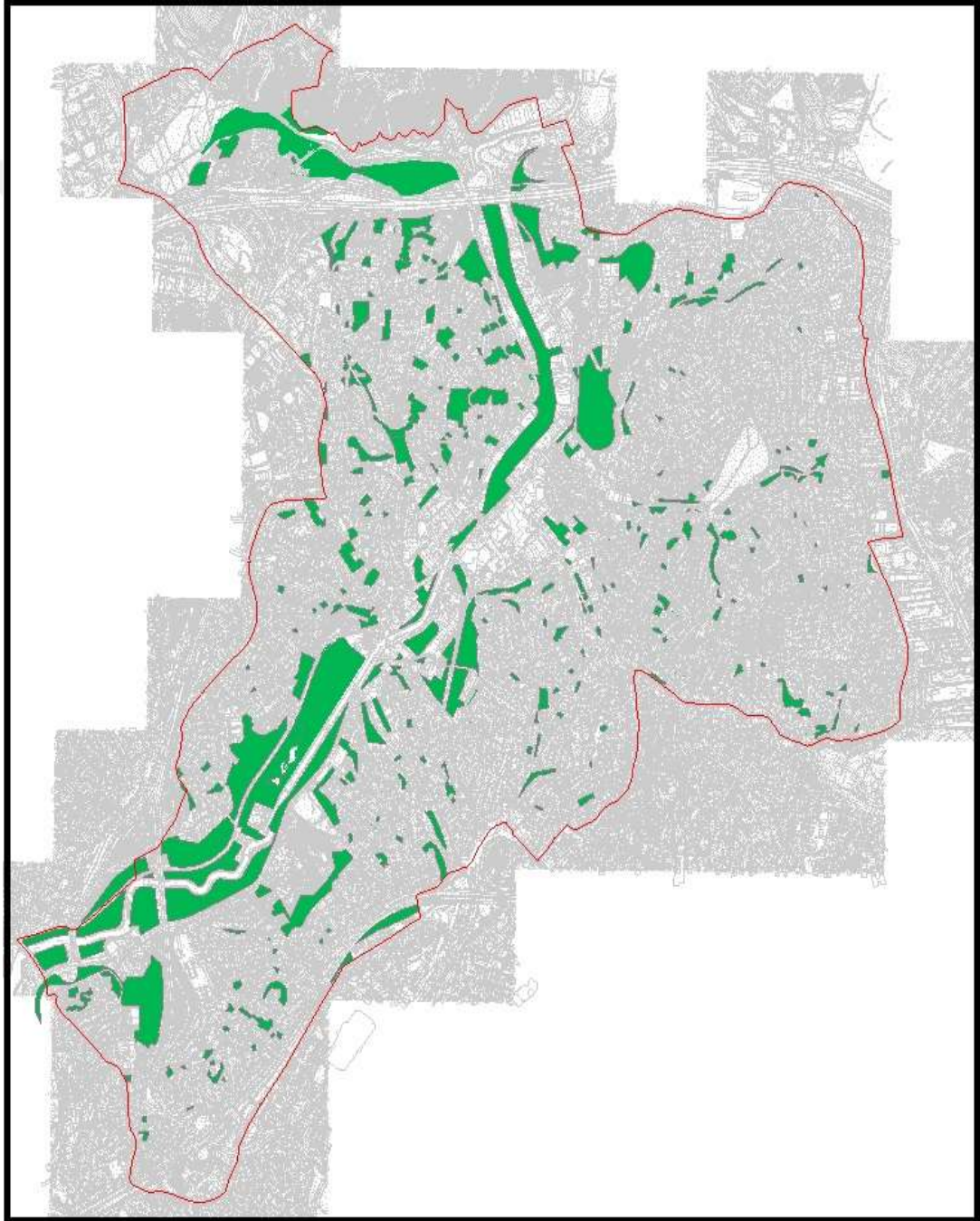


Şekil 4.14: Kâğıthane İlçesi Ulaşım Haritası

Okullar-Üniversiteler-Park Alanları- Hastaneler

Kâğıthane İlçesinde 2018 yılında 211.4040 hektar yeşil alan bulunmakta iken bu değer plan değişikliği ile yeşil alanların miktarı 2.2830 hektar artırılarak 213.6870 hektara çıkartılmıştır. Yaklaşık 45.45 hektar orman alanı bu alana eklendiğinde 259.1370 hektar yeşil alan mevcut olup, kişi başına 5.9 m² yeşil alan düştüğü belirtilmektedir (URL-39).

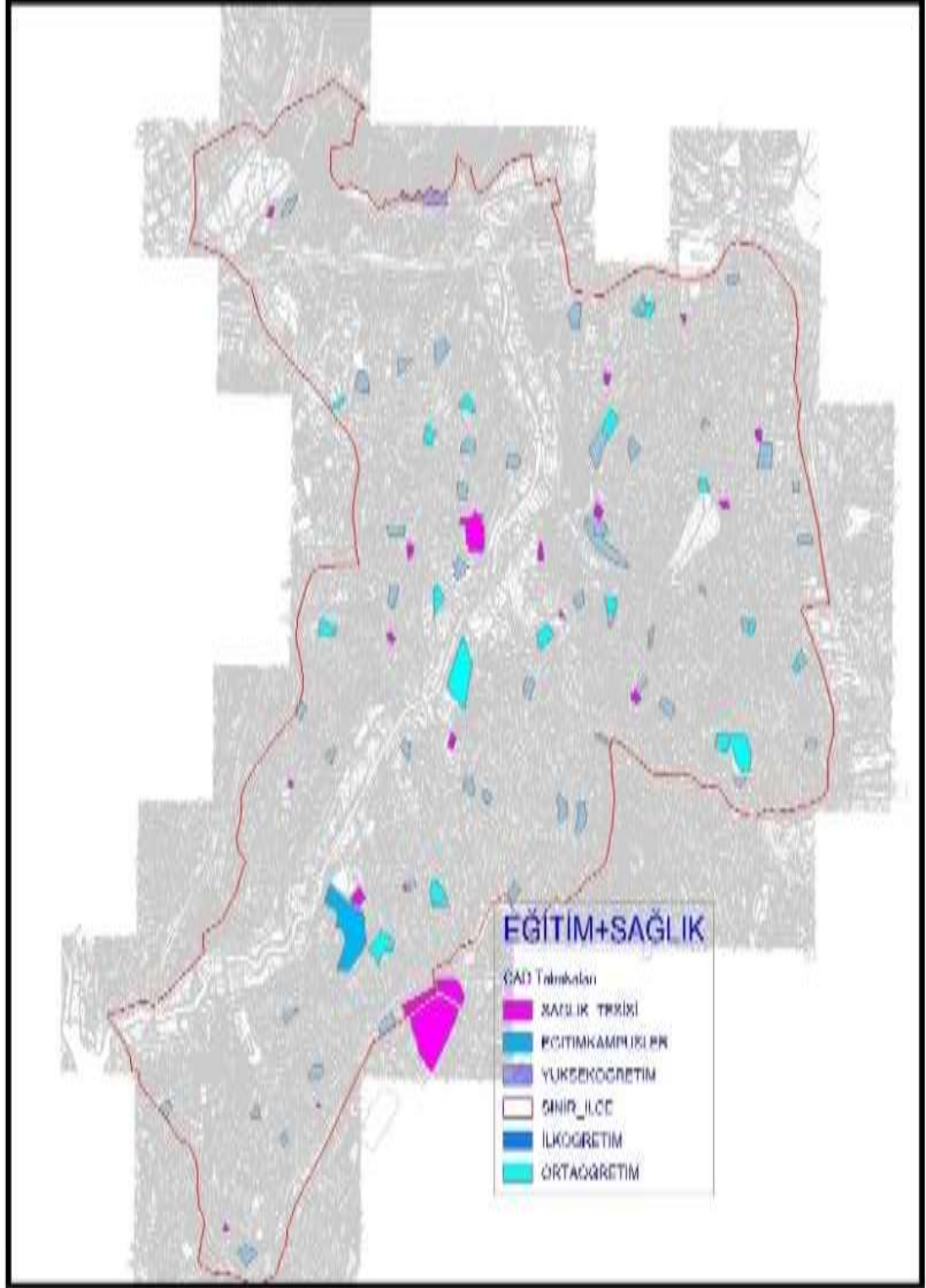
Aşağıdaki şekilde ilçenin yeşil alanlarının dağılımına yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.15: Kâğıthane İlçesinin Yeşil Alan Haritası

Kâğıthane İlçesi Eğitim ve sağlık donatıları açısından kimi bölgelerde yeterli sayıdayken kimi bölgelerde eğitim ve sağlık hizmetlerinin yetersiz olduğu söylenebilir.

Aşağıdaki şekilde ilçenin eğitim ve sağlık dağılımına yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.16: Kâğıthane İlçesinin Eğitim Sağlık Haritası

Meri Planlar

Kâğıthane ilçesinde uygulanan İmar Planları 25-30 yıllık zaman dilimleri düşünülerek hazırlanmıştır. Kademeler halinde, öncelikler belirlenerek hayata geçirilen planlar ile kentin hem fiziki yapısında hem de sosyo ekonomik yapısında yenilemeler gerçekleştirilebilir.

Kâğıthane İlçesi İstanbul'un tarihsel kimliği ve coğrafi özellikleri ile kıymetli bir bölgedir. İlçe'nin çevresel, kentsel ve toplumsal ihtiyaçlarına uygun olarak planlanmış bütüncül düzenlemeler ile şehircilik açısından modern, geniş ve sağlıklı mekânlar oluşturarak gecekondulaşmanın getirdiği çarpık kent görünümünden uzaklaşılması, sosyal donatı alanlarının artırılarak kentsel mekân kalitesinin yükseltilmesi, Kâğıthane ilçesinin tarihi ve kültürel kimliğini belirten geçmişinden gelerek günümüze ulaşan kentsel alanlar (fiziki doku), yapılar, peyzaj değerleri ve tabiat varlıklarının korunup geliştirilmesini hedefleyen plan anlayışı ile 2007-2008 İBB Meclisi kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve bu plan doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanarak onanmıştır.

Kâğıthane İlçesi'nde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının esas aldığı ana plan 21.11.2001 tarihinde İBB tarafından onanan 1/5000 ölçekli Kâğıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı; 21.11.2001 onanlı plana itirazlar sonucu oluşan 01.04.2003 onanlı tadilat planı ve İlçe Belediyesi ile Büyükşehir Belediyesinin muhtelif yerlere ve konulara ilişkin talepleri doğrultusunda oluşan 12.02.2006 onanlı tadilat planı olmuştur.

Kâğıthane İlçesi'nde 1986 yılında yürürlüğe giren İslah İmar Planlarının yetersiz kalmasının ardından, Uygulama İmar Planı beklentisi uzun yıllar sürmüş olup, 2004 yılında başlanarak Kâğıthane İlçesi'nin tamamında İBB ile koordineli olarak yürütülen ve etaplar halinde tamamlanarak 2006-2017 yılları arasında onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile Kâğıthane İlçesi güncel planlarına kavuşmuştur (URL-42).

Kâğıthane İlçesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile etaplar halinde tamamlanarak onanmıştır.

Kâğıthane İlçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda (R) sembolü imar adaları belirlenmiş ve bu sembolün olduğu adalarda Kentsel Dönüşümü sağlayacak şekilde yapılaşmaya izin veren plan notları ile uygulamaya başlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında; “Planda (R) sembolü ile gösterilmiş ada bazlı kentsel dönüşüm alanlarındaki değişimler;

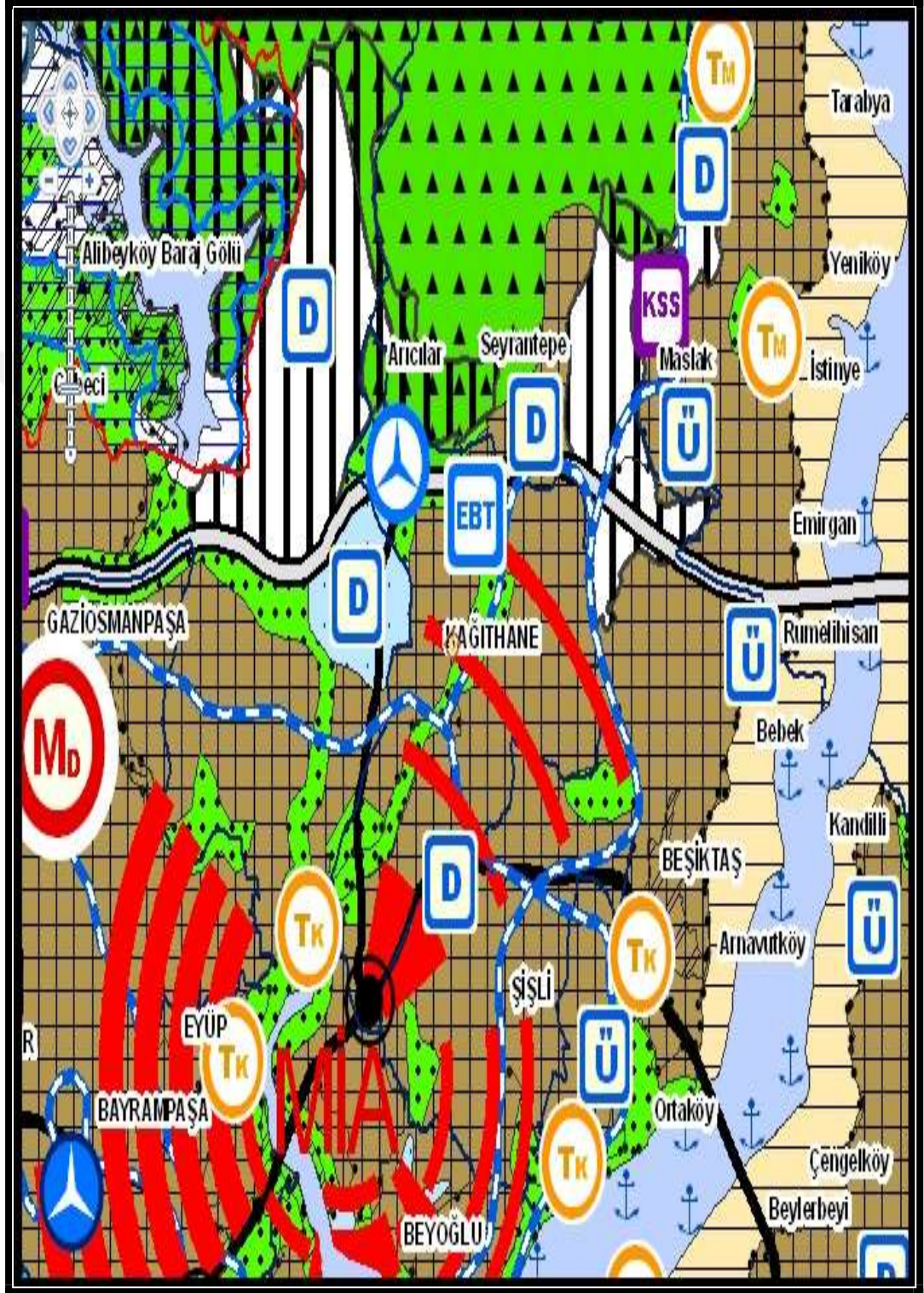
a) Kentsel dönüşümü sağlamak için; planda üzerinde R simgesi bulunan ada, parsel veya parsellerde geçerli olmak şartı ile ada bütününde tevhid veya min. 5000 metrekare parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla inşaat hakkı %30 oranında artırılır.

b) Planda (R) sembolü ile gösterilmiş olan ve belirtilen şartları sağlamak kaydıyla %30 artış uygulaması yapılacak yerlerde; %30 artıştan sonra bulunan inşaat hakkı sabit kalmak üzere, binaların yeni yapı düzeni, bina ebatları, bina irtifaları ve bina taban oturum büyüklükleri İlçe Belediyesince belirlenir. Buna göre; İlçe Belediyesince belirlenecek bina irtifaları, birbirinden farklı irtifalarda olabileceği gibi, en fazla bina yüksekliği $H_{max}=45.50m$ olabilir. Bu durumda maks. taks: 0,40'ı aşamaz, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.

Şeklinde belirtilen plan notları doğrultusunda uygulamalar sürdürülmektedir (URL-43). Plan notunun öne çıkan özelliği; R simgesi olan yerlerde uygulama koşullarını belirtmektedir.

1/100.000 Çevre Düzeni Planı

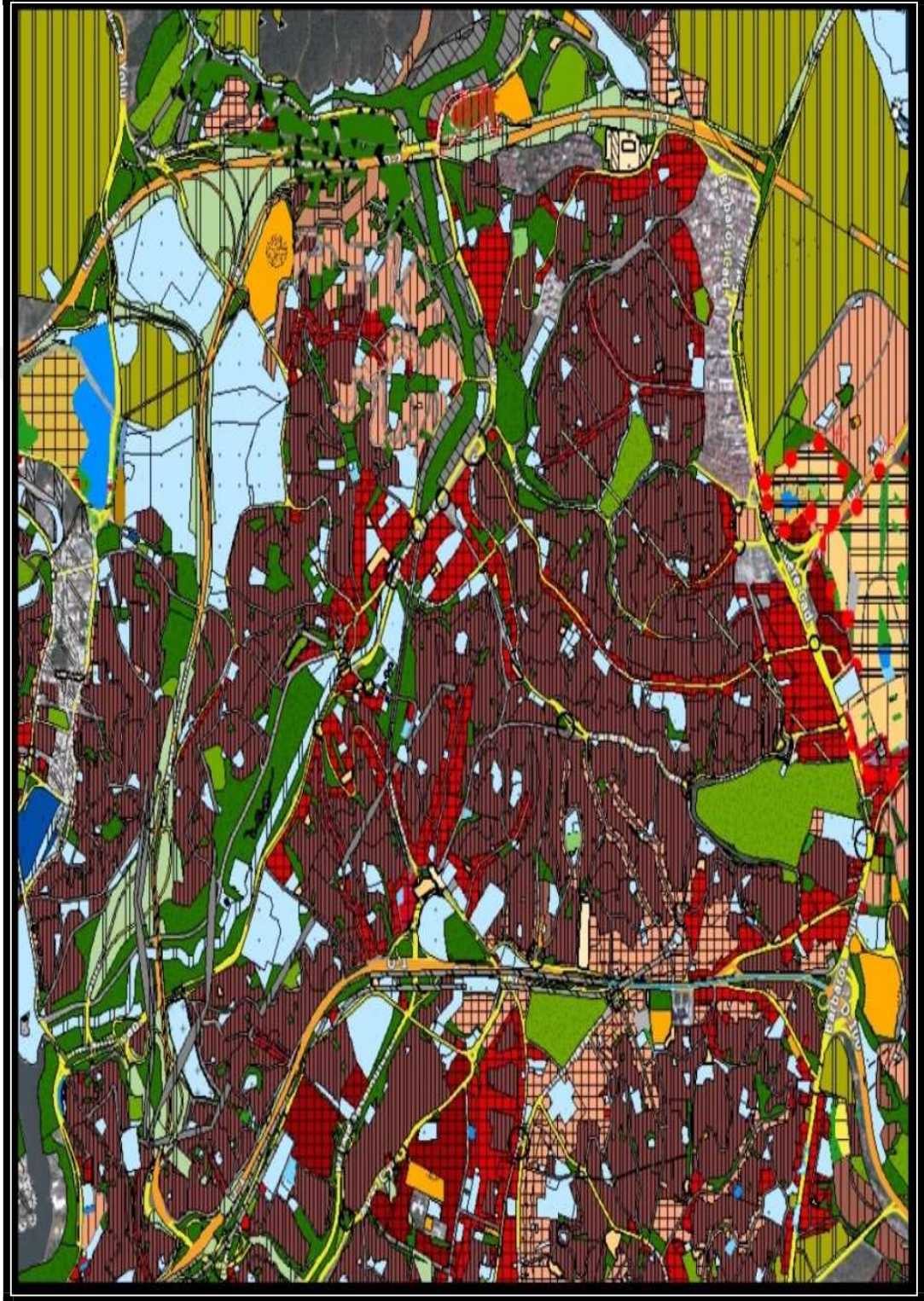
Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarına yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.17: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı

1/5.000 Nazım İmar Planı

Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesinin 1/5.000 ölçekli 2. revizyon nazım imar planına yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.18: 1/5000 ölçekli Kâğıthane II. Revizyon Nazım İmar Planı

1/1.000 Uygulama İmar Planı

Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesinin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.19: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

4.1.4. Ekonomik Yapısı

Merkezi konumu ile öne çıkan Kâğıthane ilçesinde kentsel değişim ve dönüşümün başladığı görülmektedir. Eski fabrika alanlarının birer birer lüks konut ve ofis projesine dönüştüğü alanlarda eski yapı stoku yenilendiği görülmektedir. Günümüzde gayrimenkul yatırımcılarının yoğun ilgi gösterdiği Kâğıthane ilçesinde 3 binden fazla inşaatın devam ettiği belirtilmektedir. Yeni metro hatlarının da devreye girmesiyle bölgenin hem iş hem de yaşam için önemli bir adres haline gelmesi hedeflenmektedir. İstanbul, Kâğıthane ilçesinde 2021 sonu itibarıyla son bir yıl içerisinde satılık konutların fiyatları %20.27 artmış olduğu, ortalama satılık konut büyüklüğünün 90 metrekare olduğu belirtilmektedir. Yatırımın Ortalama Geri Dönüş Süresi ise 23 yıl olarak ifade edilmektedir (URL-42). Kâğıthane ilçesinde en fazla değer kazanan mahallelere sırasıyla bakıldığında Çağlayan, Çeliktepe, Emniyet Evleri, Gültepe ve Gürsel mahalleleri olduğu belirtilmektedir. Buna karşın maddi anlamda en fazla kazandıran mahalleler sırasıyla; Şirintepe, Talatpaşa, Telsizler, Yahya Kemal, Yeşilce mahalleleri olduğu görülmüştür (URL-44).

Bu gelişmeler çerçevesinde Kâğıthane ilçesinde; ticarethaneler, gökdelenler ve plazalar gibi yapılar hızla popülerlik kazanmakta, birbiri ardına sıralanan binalar ilçeyi cazibe merkezi haline getirmektedir.

4.1.5. Sosyal Yapı

20. yüzyılın başlarına kadar daha çok mesire alanı olarak kullanılan ve İstanbul nüfusu tarafından önemli bir yer alan Kâğıthane ilçesindeki harabe halindeki köşk ve yalıların yıktırılması sonucu askeri personellerin bu bölgeye yerleştiği belirtilmektedir. 1940 ve 1950'li yıllardan sonra ilçe sanayi merkezi haline gelmesi nedeniyle birçok bölgeden göçün alması nedeniyle mevcut nüfus artmış ve barınma sorunu oluşmaya başlanılmıştır. Bu sorunu o dönemlerde çarpık ve sağlıksız bir şekilde yapılan gecekondular ile çözülmesi sonucu ilçede çöküntü alanlarının olduğu görülmektedir. 1950'li yıllarda başlayan yoğun göç hareketi ile İstanbul'a yığılan nüfus, kentsel alandan kırsal alana yayılarak kent merkezlerini çepeçevre sarmıştır. Bir yandan eski yerleşme birimleri büyürken, diğer yandan yeni yerleşme merkezleri oluşmuştur. Bu kentleşme biçimi ve buna bağlı olarak gelişen nüfus hareketi Kâğıthane İlçesi'nin küçük bir köy iken kısa zamanda bir kente dönüşmesine sebep olmuştur. Kâğıthane İlçesi, uzun süre köy statüsünü korumuştur. Nüfus hareketinin oluşturduğu imar

hareketleri ile hızla büyüyen Kâğıthane, 1963 yılında Belediye olmasına rağmen, 1987 yılına kadar yönetsel açıdan Şişli Belediyesi'ne bağlı kalmıştır (URL-42).

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre İstanbul ili nüfusu 15.067.724, Kâğıthane İlçesi'nin nüfusu ise 437.026 kişidir. Bu nüfusun 220.089 erkek ve 216.937 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ifade etmek gerekirse; %50,36 erkek, %49,64 kadındır. 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi'ne göre Kâğıthane ilçesi nüfusu İstanbul il nüfusunun %2.90'ını oluşturmaktadır.

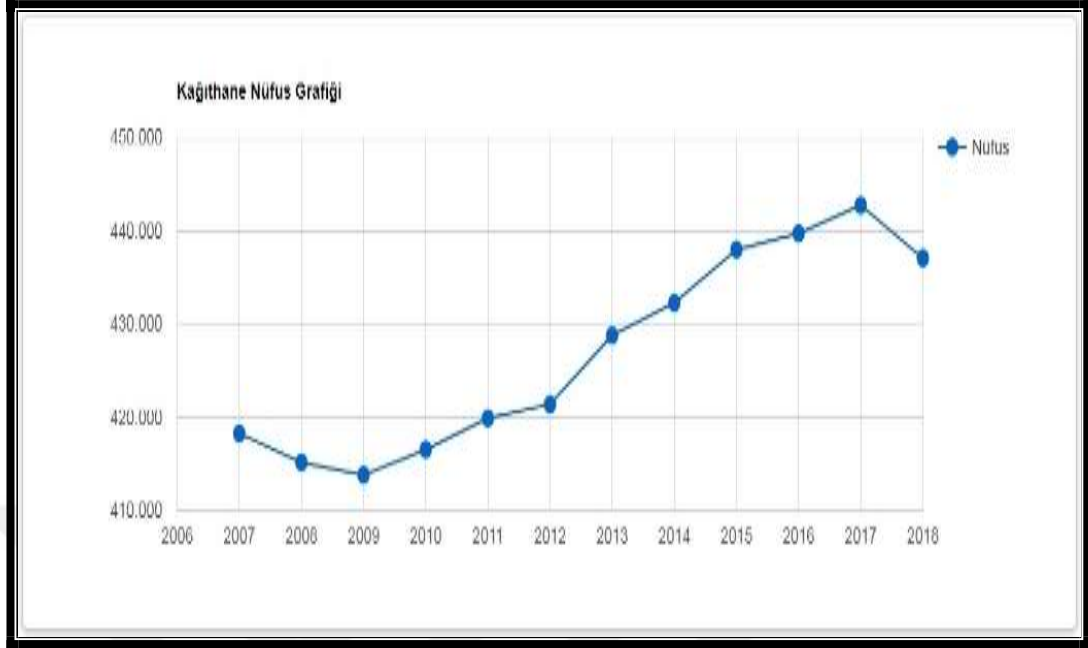
Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ilçesinin 2018 yılı verilerine göre nüfus dağılımlarına değinilmiştir (URL-43).

Tablo 4.1: Kâğıthane İlçesinin Cinsiyete Göre Nüfus Yoğunluğu

Bölgeler	Kadın		Erkek		Toplam	
	Kişi	(%)	Kişi	(%)	Kişi	(%)
Kâğıthane	216.937	49.64	220.089	50.36	437.026	100
İstanbul	7.525.493	49.94	7.542.231	50.06	15.067.724	100

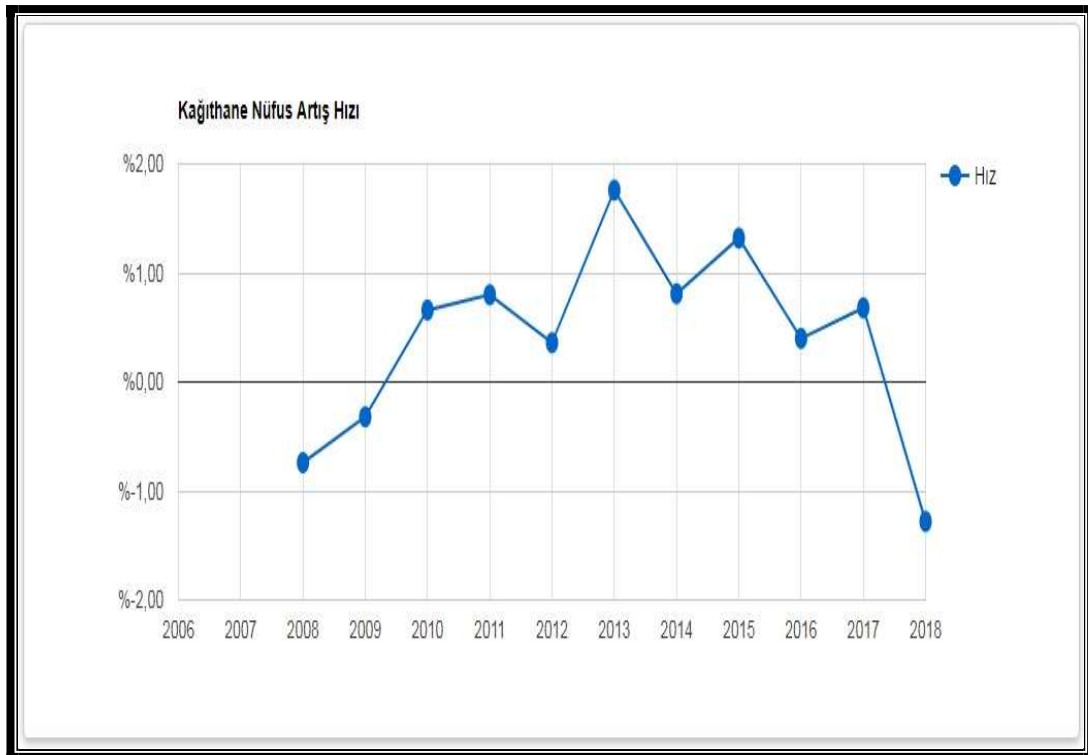
İstanbul metropol nüfusu, ülke nüfusu içindeki en yüksek değere sahiptir. Kentin ülke nüfusuna oranı, 1950'de % 5.6 iken 1970'te % 8.48, 1980'de % 10.6, 1990'da % 12.94, 1997'de % 14.69, 2000'de % 14.77, 2010 yılında 23.34 ve 2018 yılı nüfus kayıtlarına göre % 18.37 olarak saptanmıştır.

Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesinin yıllara göre nüfus dağılımlarına değinilmiştir (URL-43).



Şekil 4.20: Nüfus Grafiği

Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesinin yıllara göre nüfus artış hız dağılımına değinilmiştir (URL-43).



Şekil 4.21: Nüfus Artış Hızı

İstanbul'un nüfus değişimi ilçeler ölçeğinde incelendiğinde gelişme hızları açısından farklılık gözlenmektedir. Kâğıthane ilçesinin İstanbul ili nüfusu içindeki oranı, 1970 yılında % 4.82 iken, bu değer 1980 yılında % 4.70, 1990 yılında % 3.74, 1997 yılında % 3.40, 2000 yılında % 3.45, 2010 yılında % 3.14, 2018 yılında ise % 2.90 olmuştur. Son 40 yılda ilçe nüfusu artmış olmasına rağmen İstanbul kent içindeki nüfus payı düzenli olarak azalış göstermiştir.

Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesinde bulunan mahalle nüfus dağılımlarına değinilmiştir (URL-43).

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2018	Kağıthane	Hamidiye Mah.	37.698
2018	Kağıthane	Sultan Selim Mah.	35.604
2018	Kağıthane	Çeliktepe Mah.	32.584
2018	Kağıthane	Talatpaşa Mah.	32.457
2018	Kağıthane	Merkez Mah.	31.184
2018	Kağıthane	Çağlayan Mah.	30.022
2018	Kağıthane	Gürsel Mah.	29.575
2018	Kağıthane	Nurtepe Mah.	25.418
2018	Kağıthane	Ortabayır Mah.	22.482
2018	Kağıthane	Seyrantepe Mah.	22.264
2018	Kağıthane	Harmantepe Mah.	21.612
2018	Kağıthane	Şirintepe Mah.	21.268
2018	Kağıthane	Hürriyet Mah.	19.700
2018	Kağıthane	Yahya Kemal Mah.	17.758
2018	Kağıthane	Gültepe Mah.	13.593
2018	Kağıthane	Mehmet Akif Ersoy Mah.	12.486
2018	Kağıthane	Yeşilce Mah.	11.691
2018	Kağıthane	Telsizler Mah.	11.413
2018	Kağıthane	Emniyet Evleri Mah.	8.217

Şekil 4.22: Kâğıthane İlçesi Mahalle Nüfusları

Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesindeki nüfusun cinsiyete göre dağılımlarına değinilmiştir (URL-43).

Yıl	Kağıthane Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	437.026	220.089	216.937
2017	442.694	223.598	219.096
2016	439.685	222.981	216.704
2015	437.942	222.523	215.419
2014	432.230	219.449	212.781
2013	428.755	217.577	211.178
2012	421.356	213.562	207.794
2011	419.865	212.700	207.165
2010	416.515	210.718	205.797
2009	413.797	210.088	203.709
2008	415.130	210.657	204.473
2007	418.229	211.668	206.561

Şekil 4.23: Kâğıthane İlçesindeki Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımları

Kâğıthane'deki gökdelenlerde yer alan ticari kuruluşlarda çok sayıda insan çalışmaktadır. Gündüz İstanbul'un her bölgesinden gelen insanlar akşam tekrar evlerine dönmekte, bu durum gece ve gündüz arasında nüfus farkı yaratmaktadır.

Kâğıthane ilçesinde hızlı bir gelişme vardır. Bölgenin ekonomik değerinin gün geçtikçe artması nedeniyle her geçen gün yeni ve modern yapılar yapılmaktadır (URL-43).

4.1.6. Mekânsal Plan Durumu

Kâğıthane ilçesinde başlayan Uygulama İmar Planlarının hazırlanma ve uygulanması sürecinde plan değişikliklerini de getirmiştir. İlçede 2007 ile 2016 yılları arasında ilgili yerel idarece gerçekleştirilen toplam 105 adet plan değişikliği gerçekleşmiştir. 2014 yılına gelindiğinde, idare tarafından “Zorunlu Olmadıkça Plan Değişikliği yapmama” politikası benimsemiş ve bu kuralı günümüze kadar olması gereken iki alt yapı projesi için esnetmiş olduğu görülmektedir. İlçede mevcut plan değişikliği ile uygulama imar planları üzerinde birçok özellik üzerindeki imkânların arttırılması hedeflenmiş ve bu plan değişikliklerine uygun olarak çok sayıda yeşil alan, yeraltı ve üstü otoparkı, yolların genişletilmesi ya da kullanıma açılması gibi birçok proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır. Gerçekleştirilen plan değişikliklerinin yaklaşık %81’inin bu imkânları sağlamak üzere hayata geçirildiği ve kalan %19’unun idarenin gayrimenkul üretimi standartlarını değiştirmek üzere gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır (Yavuz ve Sertyeşilışık, 2019).

4.1.7. Yapı Stoğu

Kâğıthane ilçesi İstanbul’da yaşanan iç göçten oldukça yoğun olarak etkilenmiştir. Sanayi alanı şeklinde değerlendirilen ilçe, fabrika vb. işletmelerin yakın çeperinde ibtidai malzemelerle yapılan barınaklara sahip olmuş, zamanla gecekondulaşma 1980 yılına kadar devam etmiştir. Kâğıthane ilçesinin yapı stoğu zamanla 27358 bina sayısına ulaşmıştır. Bağımsız sayısı 209294 olmakla beraber binaların 4920 adeti 1-10 yaş aralığında, 4917 adeti 10-20 yaş aralığında, 17521 adeti ise 20 yaş ve üzerindedir. Ki 20 yaş üzeri binalar ekonomik ömürlerini tamamlamaya yakın ve 4708 sayılı Yapı Denetim kanunu dışında yapılan ve 1999 depremini yaşayan binalar olma özelliği taşıdığından riskli bina stoğu olarak bu sayıyı görmek mümkündür.

Aşağıdaki tabloda yapı âdeti ve yapıların yaş aralığına değinilmiştir (URL-42).

Tablo 4.2: Kâğıthane İlçesinin Yapı Stoğu İle Yapı Yaş Aralığı

Yapı stoğu	Bağımsız bölüm sayısı	1-10 yaş aralığında bina sayısı	10-20 yaş aralığında bina sayısı	20 yaş üstü bina sayısı
27358	209294	4920	4917	17521

4.1.8. Kâğıthane İlçesinde Kentsel Dönüşüm Süreci (1999 – 2019)

1955 yılı nüfus sayımında nüfusu 3.084 olarak tespit edilen Kâğıthane ilçesi 1963 tarihine kadar köy muhtarlığı ile yönetilmiştir. 1953'te bir dernek kararıyla Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri kurularak, 1934 yılında ihtiyaç sahibi kişilerin barınmasına imkân sağlanmıştır. 45 ev ile başlayan barınma zaman içerisinde çoğalmış ve 1960 yılından önce İstanbul'da yapılan imar hareketleri kapsamındaki kamulaştırmalar nedeni ile evlerinden çıkartılan konut sahiplerine İstanbul Mesken ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Harmantepe, Çeliktepe ve Ortabayır semtlerinde yer verilmiştir. Kâğıthane 1987 yılına kadar Şişli ilçesine bağlı bir mahalle iken bu tarihten itibaren ilçe statüsü kazanmıştır. Kâğıthane'de 16 km² 'lik alanda, 19 mahallede 432.230 kişi yaşamaktadır (URL-45).

Kâğıthane Belediyesi'nin web sayfasından alınan bilgiye göre belediyenin İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile ortaklaşa ürettiği projede 2007 yılında Hamidiye Mahallesi'nde başlatılan kentsel dönüşüm pilot uygulaması üç aşamada gerçekleştirilmiş, toplam 692 yeni konut üretilerek gecekonduların alanlarından çıkartılmış olan ev sahiplerine dağıtılmıştır. İlçe sınırları içinde 600 konutluk yeni bir projenin çalışmaları ile 1000 konutun ıslah çalışmalarının devam etmekte olduğu bildirilmektedir (URL-46).

Yine Belediye Başkanı Fazlı Kılıç gazetelere verdiği röportajlarda 2004 yılından beri Kâğıthane Belediyesi sınırları içindeki mevcut konut stokunun %46'sı olan 80.000 bağımsız konut ünitesinin yenilendiğini ve 240 bin kişiye yeni yaşam alanı oluşturulduğunu belirtmektedir (Tabak, 2015). Kâğıthane Belediyesi'nin planladığı kentsel dönüşüm türleri aşağıdaki gibi sınıflanabilir;

- 1) Gecekonduların önleme alanlarında dönüşüm,
- 2) Gecekondular - Ruhsatsız yapılarının dönüşümü,
- 3) Sanayi alanlarının dönüşümü.

İlk grup kamu arazisinde olduğundan dönüşümü kolay olmaktadır. İkinci sıradaki dönüşüm bireysel olarak gerçekleşmekte, mülk sahipleri müteahhitler ile anlaşarak evlerini yenilemektedir. Üçüncü durumda binaların bazıları özel sektöre bazıları hazineye aittir. Bu kategoride arazi kullanımı ve işlevleri değişmektedir. Belediye şahsa ait konut alanlarının tekil-parcel bazında dönüşümüne izin vermekte, bunun yanı sıra birden fazla parselin biraraya gelmesiyle oluşturulacak ada bazında dönüşümü

teşvik etmektedir. Belediye bireysel dönüşümlerde konut sahibine %1.2 ile %1.5 arasında imar hakkı verirken, ada bazında dönüşüm konusunda anlaşılan konut sahipleri bu haktan %30 oranında bir artışla faydalanmaktadırlar. Buna rağmen bölgede çok sayıda parsel bazında dönüşüme gidildiği görülmektedir.

Her iki durumda da belediye müteahhitlerle alanda yaşayan ev sahiplerini başbaşa bırakmakta, sürece dahil olmamaktadır ve dönüşümün özel sektör tarafından yapılması eğilimini göstermektedir. Belediye riskli alan ya da binaları tanımlama konusunda istekli değildir, bununla birlikte yeni yasa zorunluluk ortaya koymayıp öneren bir yapıya sahip olduğundan belediyenin bu tutumuna izin vermektedir.

Kentsel dönüşüm yasası ilçe belediyelerinin esnek uygulamalarına imkân tanımaktadır. Belediyenin bakış açısını anlamak için kentsel dönüşüm yasasının yürürlüğe girmesi ile Kâğıthane’de yapılanlara bakıldığında;

- 1) Yasal olmayan inşaat faaliyetlerinin engellenmesi,
- 2) Gecekondu önleme alanlarının tespit edilmesi,
- 3) 1/5000 ölçekli makro plan revizyonlarının yapılması,
- 4) 1/1000 ölçekli planların hazırlanması,
- 5) 134 adet kötü durumda binanın yıkılması,
- 6) Geniş ve dar yollar için trafik düzenlemelerinin yapılması konuları öne çıkmaktadır.

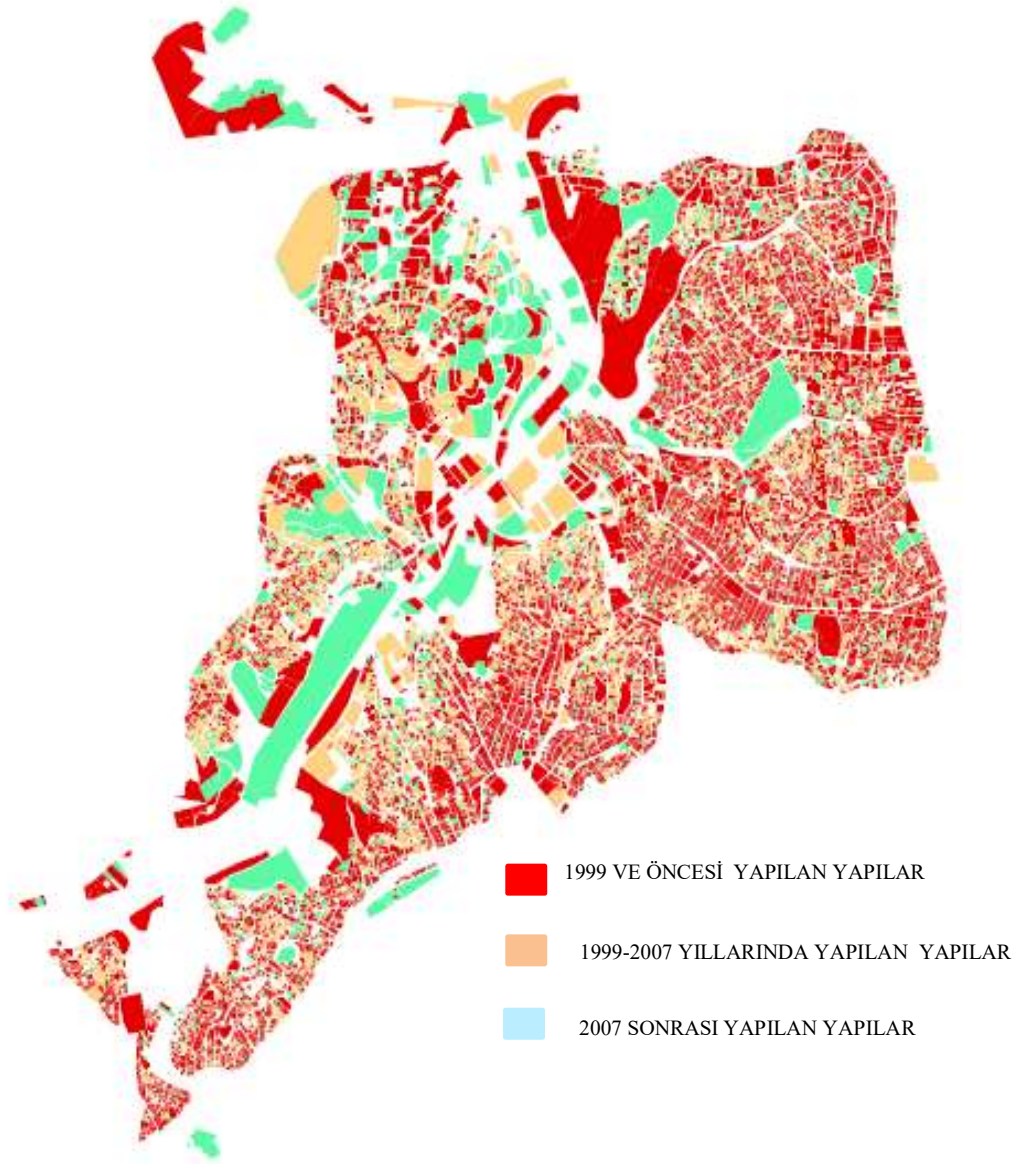
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kâğıthane’yi önemli kentsel dönüşüm alanlarından biri olarak seçmiştir. Bunun sebebi tünel, metro bağlantıları ve altyapı yatırımlarını içeren bölgedeki yeni ulaşım yatırımlarıdır. Bölgeyi bir çekim noktası haline getirerek büyük yatırımcıların alanda yatırım yapmaları sağlanmıştır. Belediye Başkanı tarafından, 2004 yılından bu yana Kâğıthane’de başlayan, devam eden ve yeni başlayacak olan projelerin yatırım değerinin 5 milyar dolar olduğu belirtilmektedir (Anon, 2015). İstanbul Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP) tarafından geliştirilen Cendere Vadisi projeleri arasında özel sektörün otel, ofis, konut, showroom projeleri olduğu, Cendere Vadisi’nin bir kültür vadisi olarak düzenleneceği ifade edilmektedir. Cendere Vadisi’nin gelecekte Levent-Maslak finans aksına paralel çalışan ana aks olarak ona rakip bir gelişme haline geleceği düşünülmektedir. Kâğıthane’de büyük ölçekli projelerin yaya aksıyla

bağlantılı büyük kamusal meydanlarla kamuya açılması planlanmaktadır. Bölgedeki mevcut endüstri alanlarının (yaklaşık 300.000 m²) prestijli konut, ofis ve alışveriş merkezlerini içine alan çözümlerle dönüştürüleceği ifade edilmektedir. Dönüşüm süreci tamamlandığında, tüm Kâğıthane Bölgesi'nin 250.000 kişilik bir iş gücünü barındırması beklenmektedir (URL-46). Tüm bunlar Kâğıthane'yi İstanbul'un merkezine yakın bir başka kent merkezi haline getirmektedir. Ancak tüm bu projeler bugün alanda yaşayan halkın İstanbul'da konut ve mahallelerin mevcut sosyal örüntüsüne zarar verme potansiyeli taşımakta, tüm dönüşüm projelerinde görülen soylulaştırma ve yer değiştirme gibi konuları gündeme getirmektedir. Bunun yanında Kâğıthane Belediyesi'nin bu dönüşüm sürecinde mahallelerde yaşayan ve toplumun önemli bir parçası olan kiracıların hakları konusunda özel bir modeli bulunmamaktadır (URL-42).

Bu bağlamda Kâğıthane ilçesi genelinde yapılan tüm yapıların inşaat sürecinin bittiği yılların ve fiziksel durumu 3 farklı kademedeki analizi yapılmıştır. Bu analizlere değinilecek olunursa;

- 1) 1999 tarihinde ve öncesinde yapılan yapılar
(Yapı durumları orta ya da kötü durumda)
- 2) 1999 – 2007 tarihleri arasında yapılan yapılar
(Yapı durumları orta ya da iyi durumda)
- 3) 2007 tarihinden sonra yapılan yapılar
(Yapı durumları iyi durumda)

Aşağıdaki şekilde Kâğıthane ilçesi genelindeki yapıların inşaat sürecinin bittiği yılların görünümüne yer verilmiştir (URL-41).



Şekil 4.24: Kâğıthane İlçesinde Tamamlanan Yapıların İnşaat Bitiş Tarihleri

4.1.8.1. Sanayi Alanlarının Kentsel Dönüşümü

İstanbul'un iş merkezi Levent-Maslak hattına yakın konumu nedeniyle son dönemde Kâğıthane'de birçok ofis ve konut projesi hayata geçiriliyor. Kentsel dönüşümle de yıldızı parlayan bölge, inşa edilen projelerin tamamlanmasıyla iş dünyasının yeni adresi olmaya da başladı. Özellikle Levent-Maslak hattında kira değerlerinin yüksek olan ofislere alternatif olarak düşük kira bedeli ile ofis kiralama imkânı sağlanan Kâğıthane ilçesinde birçok firmanın tercihi bulunmaktadır. Sanayi alanlarının hızla

Aşağıda kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmiş olan Ofishane projesinin görseli görülmektedir (URL-42).



Şekil 4.26: Ofishane Proje Görseli

Eski Mayadağ Fabrikası, Yeni Fen Bilimleri Okulları (11959)

Kâğıthane ilçesi, Erseven Sokak üzerinde bulunan Kâğıthane Nazmi Arıkan Fen Bilimleri Okulları”, Eski Mayadağ fabrikası arazisi üzerine kurulmuştur.

2007 yılında yapımına başlanılan projede Haliç Üniversitesi, Devri âlem Eğitim Kolejleri ve son olarak “Fen Bilimleri Okulları” olarak hizmet vermeye devam etmektedir. Fen Bilimleri Okulları; 5 adet ticari bağımsız bölümü, 11761 m²’lik alanıyla Kâğıthane’nin dönüşümüne hız kazandırmıştır.

Kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmiş olan, “Fen Bilimleri Okulları” projesinin güncel görseli aşağıdaki şekilde gibidir (URL-42).



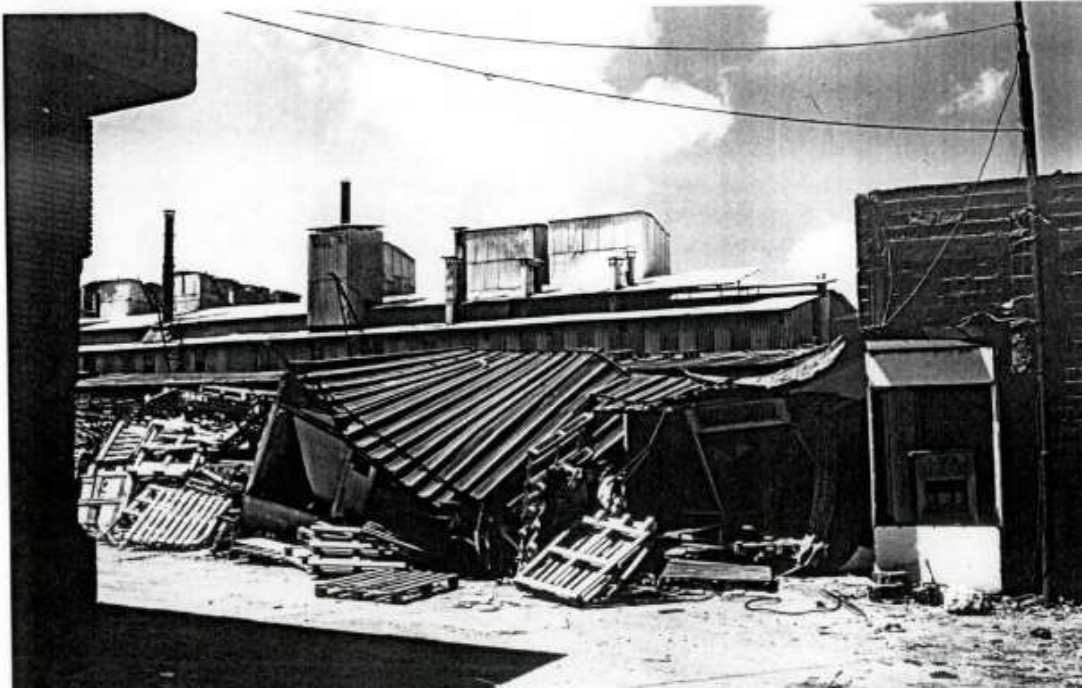
Şekil 4.27: Fen Bilimleri Okulları Proje Görseli

***Cendere Caddesi Eski Hasel Fabrikası ve Birleşik Akrilik Sanayi Yeni Axis Avm
(12695)***

Kâğıthane ilçesi, Cendere Caddesi üzerinde bulunan Hayat Kimya ve Hasel fabrikalarının yerine Axis AVM'nin yapımına 2011 yılında başlanılmıştır.

Axis AVM; 137 adet ticari bağımsız bölümü, 70236 m²'lik alanıyla Kâğıthane'nin dönüşümüne hız kazandırmıştır (URL-43).

Aşağıdaki görsellerde Hayat Kimya ve Hasel fabrikasının eski görünüşüne yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.28: Hayat Kimya ve Hasel Fabrikasının Eski Görünüşleri

Aşağıda AXİS projesinin görseline yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.29: AXİS Projesinin Tamamlanmış Görseli

Cendere Caddesi Plastifay Fabrikası Yeni Otel (7029-12)

Kâğıthane ilçesi, Cendere Caddesi üzerinde bulunan 1998 yılından beri Plastifay Kimya Endüstrisi A.Ş. fabrika alanı olarak kullanılan yere; Ferko İnşaat'ın kentsel dönüşüm projeleri ile yeni bir yüz ile Four Points by Sheraton Oteli olarak 2016 yılı sonlarında yapımına başlanılmış olan bir projedir.

Ferko İnşaat tarafından gerçekleştirilen bu projede; 230 adet ticari bağımsız bölümlü ve 1 adet Four Points by Sheraton Oteli bulunmaktadır. Bu proje 101590 m²'lik alanıyla Kâğıthane ilçesinin kentsel dönüşümüne yeni bir hız kazandırmıştır (URL-43).

Aşağıdaki görsellerde Kimya Endüstrisi A.Ş. fabrika alanının 2016 yılı öncesi görsellerine yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.30: Kimya Endüstrisi A.Ş. Fabrika Alanının Eski Görselleri

Aşağıdaki görsellerde Kimya Endüstrisi A.Ş. fabrika alanına kentsel dönüşüm kapsamında yapılan Four Points by Sheraton Oteli'nin projesinin güncel görsellerine yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.31: Four Points by Sheraton Oteli Projesinin Tamamlanmış Görsel Hali

4.1.8.2. Kentsel Dönüşümde Tarihi Binaların Korunması

Yerel yönetimler bünyesindeki yöneticiler, yaptıkları ve veya yapacakları iş ve işlemler için siyasal organlara ve seçmenlerine karşı sorumludurlar. Bu minvalde Kâğıthane Belediyesin yapmış olduğu projeler değerlendirildiğinde öncelikle Kent Konseylerini incelediği zaman çevre projelerine aktif bir şekilde yer alan Kâğıthane Belediyesinde, Kent Konseylerinin alt bünyelerinde çevre çalışma gruplarının olmadığı fakat yapılan faaliyetler içerisinde çevre okullarında aktif bir şekilde kentsel dönüşüm projeleri ile mekânsal dönüşüm projeleri adına sempozyumlar düzenlendiğini, halkı bu konuda bilinçlendirmek adına “Yaşanabilir Bir Çevre İçin El Ele” sürdürülebilir kalkınmanın önemi ve yaşanılabilir bir kent, yaşanılabilir bir çevre amaçlandığı söylenebilir.

İlçedeki Kentsel Dönüşüm projeleriyle ilçedeki sanayileşme ile oluşan gecekondulaşmaya karşı, yaşam mekânlarının kalitesi yükseltilerek, sağlıklı kentler ve çevreye duyarlı projelerin gerçekleştirildiği söylenebilir. Bu bağlamda ilçede yapılan Sadabad ve Hasbahçe alanlarında ki mekânsal düzenlemeyle, yer altı tüneli ile Kâğıthane'nin Piyalepaşa üzerinden Dolmabahçe'ye bağlandığı görülmektedir (URL-39). Yine Cendere vadisi dönüşüm projesiyle beraber, ilçedeki sanayileşmenin bölge içinde neden olduğu çevre kirliliğini engellemek adına bacasız işletmelere dönüştürüldüğü görülmektedir. Bu dönüşümler sırasında eski ilçede sınırları içerisinde kalan Çağlayan ve İmrakor Kasır'ları yıktırıldığı buna karşın Zabit Mektepleri, Sıbyan Mektepleri, Daye Hatun Camii, Aziziye Camii, Köprüler ve birçok tarihi Çeşmenin restore edildiği görülmektedir.

Bu tarihi yapılar hakkındaki bazı bilgilere aşağıda değinilmiştir:

Çeşme-i Nur

Kâğıthane Deresi'nin yanında yer alan Sadabad Çağlayanı'nın hemen önünde bulunan 3'üncü Ahmet Çeşmesi; Çeşme-i Nur, Çeşme-i Pakize ve Çeşme-i Nevpeydâ isimleriyle de bilinmektedir. 1721'de 1'inci Sadabad Sarayı ile birlikte yapılan 3'üncü Ahmet Çeşmesi mermerle kaplanmış ve kesme taştan iki cepheli olarak yapılmıştır. Kâğıthane ilçesinde Lâle devrinin günümüze kalmış tek eseri olan çeşmede sivri kemerli bir nişan ve ayna taşından yarım çanak şeklinde tekne bulunmaktadır (URL-48). Kentsel dönüşüm çerçevesinde yapının aslına uygun bir şekilde yenilendiği görülmektedir.

Aşağıda çeşme-i nur yapısının eski ve yeni halini gösteren görsellere yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.32: Çeşme-i Nur'un Eski ve Yeni Görünümü

Yeni Çeşme (II. Abdülhamid Çeşmesi)

Sadabad Camisinin yanına II. Abdülhamid tarafından inşa ettirilmiştir. Dört yüzlü, saçaklı bir çeşmedir. Saçak altları baklava dilimi süslerle bezelidir. Dört yanında da mermer aynaları bulunmaktadır. Kitabesi Şair Fevzi tarafından hazırlanmış, yazısı ise Hattat Nuri tarafından yazıldığı belirtilmektedir.

Kitabede: “*Arz eder Feyzi kulu, İnşasına tarihi tam, Yaptı Lütü padişahi, Çeşme-i me-i hayat 1310' yazılıdır*” (URL-49).

Kitabe günümüz Türçesine çevrildiğinde; “*Cihan tutan, bütün kâinat nutuf çeşmesinin duru suyuyla bütün kâinatımız kandıran âlemin susuzlarını şadetmek, sulamak için bu çeşmeyi övülmüş sıfatlı han yaptırmıştır. Fevzi kulu da çeşmenin yapılması için şu tam tarihi arz etmiştir. Padişahın lütü ile 1310 tarihinde bu hayat suyu çeşmesini yaptırdı.*” anlamına gelmektedir.

Aşağıda yeni çeşme yapısının eski ve yeni halini gösteren görsellere yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.33: Yeni Çeşme'sinin Eski ve Yeni Hali

Poligon eşmesi (İttifak eşmesi)

Kâğıthane ilçesinde bulunan poligon sarayı'nın çeşmesi olduğu için bu isimle anılan yapının bir diğeri ismide ittifak çeşmesidir. Çeşme, 1915'te sarayda çalışan bazı görevliler tarafından yaptırılmış ve kitabeye yaptırılanların ismi yerleştirilerek yapım tarihi eklenmiştir.

Kimi tarihçiler tarafından neoklasik mimari örneği olarak görülen çeşmenin geniş bir saçağı, üzerinde soğan biçimli bir kubbesi vardır. Saçağının iki konsolu bulunan çeşmenin ön yüzü kemerlidir. Kemer, 7 koyu renk, 6 ise beyaz renk taşdan yapılmıştır. İçinde süslü bir mermer aynası ile musluk ve kurnası vardır. Her iki yanında da daha küçük musluklar ve mermer kurnaları vardır. Kurnaların alt tarafında da çeşitli süsler yer aldığı görülmektedir (URL-50).

Aşağıda poligon (ittifak) çeşmesinin eski ve yeni halini gösteren görsellere yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.34: Poligon Çeşmesinin Eski ve Yeni Hali

Saray Çamaşırhanesi

Sultan Abdülaziz tarafından 1860 yıllarında sarayın çamaşırhanesi olarak yapılan tarihi yapı, Kâğıthane Belediyesi'nin restorasyon çalışmalarıyla restore edilmiştir. Enjeksiyon güçlendirme çalışmalarının ardından paslanmaz güçlendirme imalatları, ahşap pencere ve kapı imalatları ile eski yapılara uygun elektrik ve tesisat imalatları yapılarak yapının uzun yıllar ayakta kalması için gerekli olunan çalışmaların yapıldığı görülmüştür (URL-51).

Aşağıda saray çamaşırhanesinin yapısının eski ve yeni halini gösteren görsellere yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.35: Saray Çamaşırhanesinin Eski ve Yeni Hali

Su Hazneleri

Kentin su ihtiyacını karşılayan ve Osmanlı Devleti zamanında yapımı gerçekleşen Sadabad Sarnıcı restore edilmiştir. Taş yapı tekniğiyle iç duvarları suyu sızdırmayacak şekilde inşa edilen sarnıcın fazla suyu tahliye etmesi için ön cephesinde pencereler bulunan yapının güçlendirilmesi yapılarak gelecek kuşaklara aktarımı sağlanmıştır. Aşağıda su haznesine ait eski ve yeni halini gösteren görsellere yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.36: Su Haznesinin Eski ve Yeni Hali

Süvari Karakolu (At Ahır)

Sadabad Bahçesi'nde yer alan ve Osmanlı Dönemi'ndeki Sadabad Sarayı'nın güvenliği için yaptırılan Süvari Karakolu'nun da restorasyon çalışmaları tamamlanmıştır.

Aşağıdaki görselde süvari karakolu yapısının eski ve yeni halini gösteren görsellere yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.37: Süvari Karakolunun Eski ve Yeni Hali

Kâğıthane Meydan Projesi

Kâğıthane Meydanı projesi birden çok etaptan oluşuyor. 2014 öncesi yapıların varlığı ve bu yapıların kentsel dönüşüm çalışmaları sonucunda bu alanlar kamulaştırılarak meydan yapımı kararı alınmıştır. Kâğıthane Meydanı Projesi Kâğıthane ilçesini tarihte olduğu gibi yeniden ihya etmek amacıyla tasarlanmıştır.

Bu kapsamda ilçe merkezindeki 20 bin metrekarelik alanın 12 bin metrekaresi botanik bahçe ve meydan, 5 bin 500 metrekaresi yeşil alan ve 2.500 metrekaresi de yürüyüş yolları olarak ilçe sakinlerinin hizmetine sunulmuştur. Çalışma kapsamında; 2500 m² antik taş döşenmiştir, 5050 m² yeşil alan düzenlenmiştir, 1700 m² traverten gezi ve yürüyüş alanı yapılmıştır, 2200 m² granit taş ile yaya yürüyüş yolu düzenlenmiştir, 1050 m² tamburlu malzemedeki meydan içi yolu düzenlenmiştir,

Proje kapsamında Oya ağacı, palmiye, hatmi, akçaağaç, ıhlamur gibi 13000 adet yeşillendirme çalışmaları yapılmıştır. 2500 adet bitki kullanılarak ve çim ekilerek yeşil yamaç oluşturulmuştur. Yine Meydan'da tarihi dokuyu simgeleyecek 24 milyon yaşında bir ağaç fosiline de yer verilmiştir (URL-52).

Meydan projesi etaplar halinde genişletilmektedir. Aşağıdaki tabloda meydanla ilgili yapılan işlemlere etaplar halinde değinilmiştir.

Tablo 4.3: Meydanla İlgili Yapılan İşlemler

I. Rekreasyon Alanı	II. Merkez Meydanı Alanı	II. Kaymakamlık Meydanı Alanı
Hasbahçe Futbol Sahası ve Tribünleri	Mahmutbey, Kâğıthane, Mecidiyeköy Metro Hattı İstasyonu	Havaalanı Metro İstasyonu
Futbol Sahası Altı 1000 Araçlık Otopark	Tarihi Karakol Meydanı ve Tarihi Çınarlar	Ekolojik Köprü Tarihi Çeşme
Güreş Alanı	Daye Hatun Cami Meydanı	Tören ve Etkinlik Alanları Kaymakamlık
Kafe ve Yeme İçme Alanları	Ekolojik Yaya Köprüsü Yeni Yaya Köprüsü	Oturma ve Dinlenme Alanları
Basketbol Sahaları	Dere Kenarı Tampon Bitkilendirme Alanları	Metro Köprü Altı Rekreasyonları

Tablo 4.4: Meydanla İlgili Yapılan İşlemlerin Devamı

Çocuk Oyun Alanları ve Ramazan Etkinlik Alanları	-----	-----
Yeni Araç ve Yaya Köprüleri	-----	-----

Aşağıdaki şekillerde Kâğıthane Meydan Projesi öncesi ve sonrasına ait görsellere yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.38: Kâğıthane Meydanının Eski Halini Gösteren Görseller





Şekil 4.39: Kâğıthane Meydanının Yeni Halini Gösteren Görseller

4.1.9. Kâğıthane İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Paydaşları

Kentsel dönüşümde kullanılan paydaşlar aşağıda değinildiği gibidir. Bu paydaşlar sırasıyla;

Kentsel Dönüşümün Finansmanı

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleşmesi gerekli olunan finansmanın iki özelliği söz konusudur. Birincisi yapılacak olunan projelerin gerçekleştirilmesi için gerekli yatırım finansmanı, ikincisi ise, proje ile üretilen taşınmazları satın alacak ve bir yatırım aracı olarak kullanacaklar için gerekli olan finansmandır.

Kentsel Dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için gerekli olan yatırım finansmanını kentsel dönüşüm aktörleri ile sağlanabilir.

Kentsel Dönüşüm Aktörleri

Kâğıthane’de kentsel dönüşümün yönetim boyutunda dört ana paydaş grup bulunmaktadır ve bu gruplar projelerin hayata geçirilmesi sürecini yönetmektedir. Bunlar; Kamu Sektörü, Özel Sektör, Kamu-Özel Sektör ortaklığı ve Hak Sahipleridir.

Kamu Sektörü İle Kentsel Dönüşüm

İstanbul’un birçok bölgesinde olduğu gibi Kâğıthane İlçesi sınırlarında da TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut gibi Kamu sektörü ile Kentsel Dönüşüm uygulamaları projelendirilmekte veya yapılmaktadır.

Hak Sahipleri ile kentsel dönüşüm

Hak sahipleri tarafından mevcut durumdaki yapılar 6306 Sayılı Kanun gereğince Risk Raporu alınarak yıkılan ve yeniden yerinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarıdır.

Aşağıdaki görselde hak sahiplerinin gerçekleştirdiği parcel bazda kentsel dönüşüm görseline değinilmiştir (URL-42).



Şekil 4.40: Parcel Bazında Dönüşüm Projesi/Kâğıthane-Merkez Mahallesi

Özel Sektör ile Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm neticesinde gerçekleştirilen projelerin içerisinde yer alan özel sektör arasında; inşaat firmaları inşaatı yapacak şirketler ve yapılaşmas onucu oluşan ürünün pazarlanması noktasında pazarlama kuruluşları bulunmaktadır.

Kâğıthane Kent Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm uygulamalarını en yoğun olarak hayata geçiren en önemli aktör özel sektör dür.

Aşağıdaki görselde özel sektör tarafından yapılmış ve Türkiye Cumhuriyeti'nin tek dikey ormanı olma özelliği taşıyan Greenox Residence projesinin görseline yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.41: Greenox Residence, Türkiye'nin İlk ve Tek Dikey Ormanı

Kamu-Özel Sektör ile Kentsel dönüşüm

Emlak Konut tarafından geliştirilen Kentsel dönüşüm projelerinde özel sektör ile yapılan hasılat paylaşımı uygulamalarıdır.

Aşğıdaki görselde 688 konut, 57 dükkân, 27 bin m² alanda, yatay mimari anlayışıyla mahalle kültürümüzü yansıtan Yahya Kemal Mahallesi Toki Projesinin görsellerine yer verilmiştir (URL-42).



Şekil 4.42: Yatay Mimari-Yahya Kemal Mahallesi Toki Projesi

4.1.10. Kâğıthane İlçesinin Kent Ölçeği Sentezi

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kâğıthane ölçeğinde yapıların lokasyonuna göre karşımıza özel sektör (kendi kendine dönüşme potansiyeli olan alanlar) tarafından dönüştürülebilecek alanlar ve Kamu veya Kamu-Özel sektör tarafından dönüştürülecek alanlar olarak iki farklı bölge çıkmaktadır.

Özel sektör tarafından dönüştürülebilecek alanlar; ekonomik değerinin yüksek olduğu arz-talep dengesinin paralel gittiği, ulaşım akslarının yoğunlaştığı bölgeler ve prestij açısından değerli olan bölgelerdir.

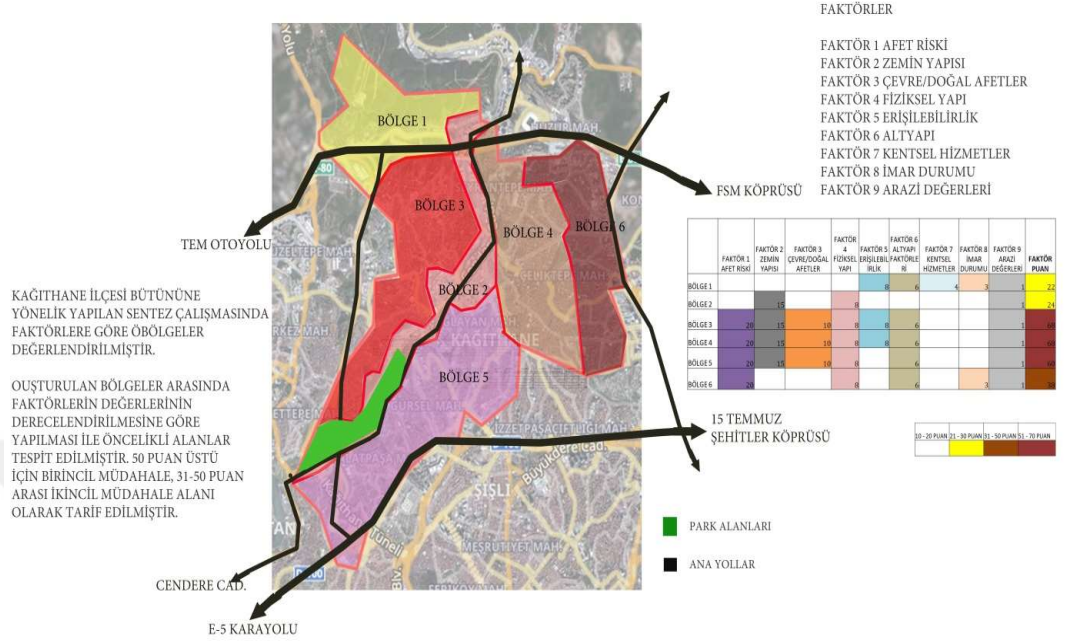
Kamu veya Kamu-Özel sektör tarafından dönüştürülecek alanlar; ekonomik değerinin daha düşük olduğu, Lokasyon olarak kentin iç kısımlarında kalan ve ana ulaşım arterlerine uzak olan bölgelerdir. Bu bölgelerin kendi kendine dönüşüm potansiyeli daha düşüktür.

Aşağıdaki Sentezde olduğu gibi Kâğıthane İlçesi sınırları içinde faktörlere göre 6 farklı bölge ortaya çıkmış durumdadır. Kentsel dönüşüm uygulaması konusunda bölgenin ekonomik değeri olarak aktörlerin ilgi gösterdiği ve yatırımcıların farklı kriterlere göre yatırım yapmak istedikleri öncelikli alanlar gösterilmiştir.

Aşağıdaki görselde Kâğıthane ilçesinde faktörlerine göre belirlenmiş öncelikli alanları gösteren kent sentez görseline yer verilmiştir (URL-53).

Kâğıthane ilçesi genelinde yapılan analizlere göre ortaya çıkan sentez ve mekânsal stratejilere göre kentsel stratejik eylem planı oluşturulmuştur.

FAKTÖRLERE GÖRE BELİRLENMİŞ ÖNCELİKLİ ALANLAR



KAĞITHANE KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİ

	FAKTÖR 1 AFET RİSKİ	FAKTÖR 2 ZEMİN YAPISI	FAKTÖR 3 ÇEVRE/DOĞAL AFETLER	FAKTÖR 4 FİZİKSEL YAPI	FAKTÖR 5 ERİŞİLEBİLİRLİK	FAKTÖR 6 ALTYAPI	FAKTÖR 7 KENTSEL HİZMETLER	FAKTÖR 8 İMAR DURUMU	FAKTÖR 9 ARAZİ DEĞERLERİ	FAKTÖR PUAN
BÖLGE 1					8	6	4	3	1	22
BÖLGE 2		15		8					1	24
BÖLGE 3	20	15	10	8	8	6			1	68
BÖLGE 4	20	15	10	8	8	6			1	68
BÖLGE 5	20	15	10	8		6			1	60
BÖLGE 6	20			8		6		3	1	38

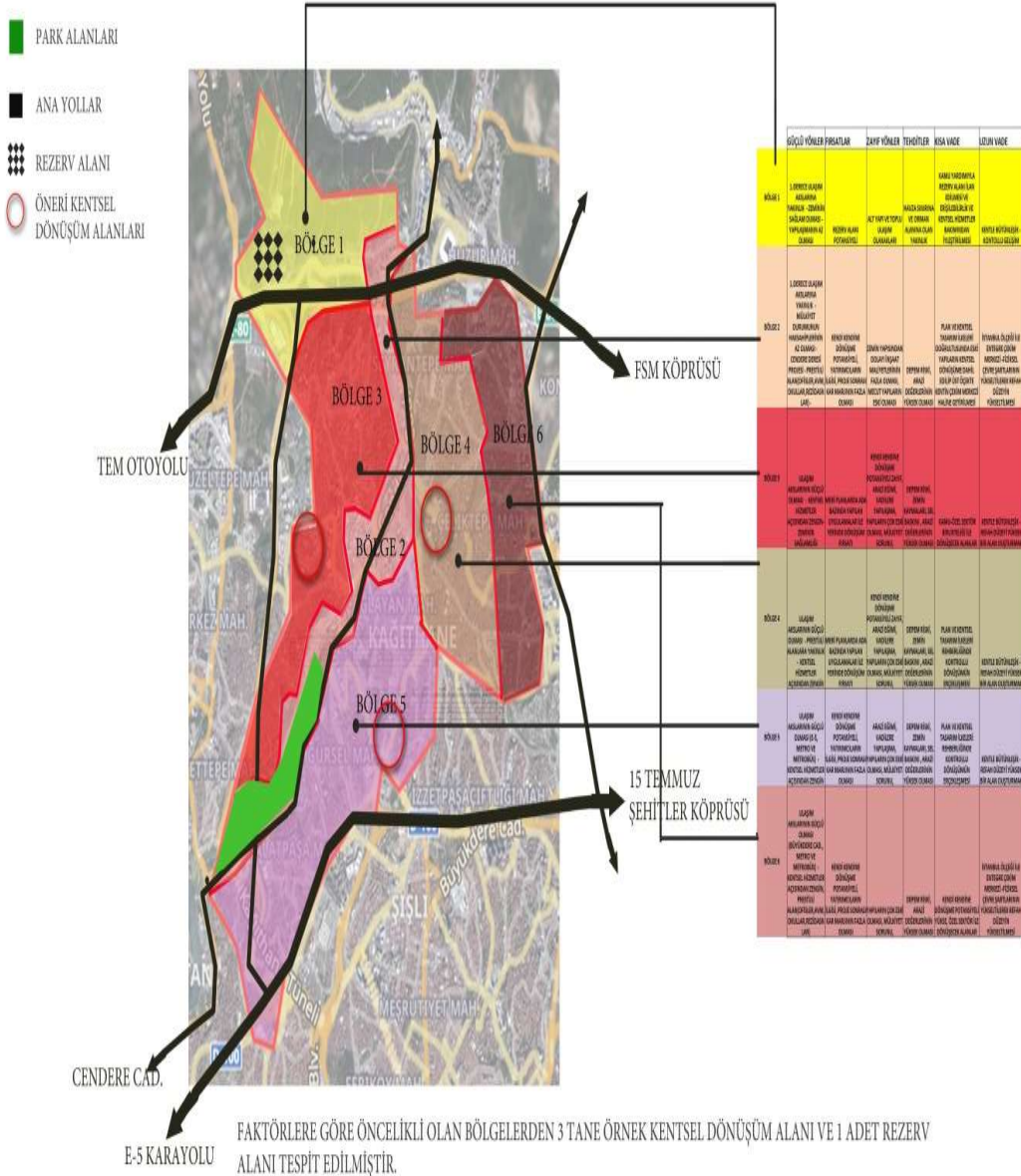
10 - 20 PUAN	21 - 30 PUAN	31 - 50 PUAN	51 - 70 PUAN
--------------	--------------	--------------	--------------

Şekil 4.43: Kağıthane İlçesinin Kent Sentezi

Aşağıdaki görsellerde ilçenin hedef ve stratejilerini, bu hedef ve stratejilerin güçlü ile zayıf yönlerini gösteren görsellere değinilmiştir (URL-53).

HEDEF VE STRATEJİLER

BU ÇALIŞMADA KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ PLANINA ALTLIK OLACAK ŞEKİLDE PLANLAMA EYLEM VE UZUN - KISA VADELİ HEDEFLER FAKTÖRLERE GÖRE BELİRLENMİŞ OLAN BÖLGELER ÜZERİNDE TARİF EDİLMİŞTİR.



KAĞITHANE KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİ BELGESİ

Şekil 4.44: İlçenin Hedef ve Stratejileri

Tablo 4.5: Kâğıthane Kentsel Dönüşüm Strateji Planı (URL-53).

	GÜÇLÜ YÖNLER	FIRSATLAR	ZAYIF YÖNLER	TEHDİTLER	KISA VADE	UZUN VADE
Bölge 1	1.derece ulaşım akslarına yakınlık-zeminin sağlam olması-yapılaşmanın az olması	Rezerv alanı potansiyeli	Altyapı ve toplu ulaşım olanakları	Havza sınırına ve orman alanına olan yakınlık	Kamu yardımıyla rezerv alanı ilan edilmesi ve erişilebilirlik ve kentsel hizmetler bakımından iyileştirilmesi	Kentle bütünleşik-kontrollü gelişim
Bölge 2	1.derece ulaşım akslarına yakınlık-mülkiyet durumunun haksahiplerinin az olması-cendere deresi projesi-prestijli alan).	Kendi kendine dönüşme potansiyeli, yatırımcıların ilgisi, proje sonrası kar marjının fazla olması	Zemin yapısından dolayı inşaat maliyetlerinin fazla olması, mevcut yapıların eski olması	Deprem riski, arazi değerinin yüksek olması	Plan kentsel tasarım ilkeleri doğrultusunda eski yapıların kentsel dönüşüme dahil edilmisi	İstanbul ölçeği ile entegre çekim merkezi - fiziksel çevre şartlarının yükseltilerek refah düzeyin yükseltilmesi
Bölge 3	Ulaşım akslarının güçlü olması- kentsel hizmetler açısından zengin- zeminin sağlamlığı	Meri planlamalarda ada bazında yapılan uygulamalar ile yerinde dönüşüm fırsatı	Kendi kendine dönüşme potansiyeli zayıf, arazi eğimi, vadilere yapılaşma, yapıların çok eski olması	Deprem riski, zemin kaymaları, sel baskını, arazi değerlerinin yüksek olması	Kamu-özel sektör birlikteliği ile dönüşecek alanlar	Kentle bütünleşik-refah düzeyi yüksek bir alan oluşturmak
Bölge 4	Ulaşım akslarının güçlü olması- prestijli alanlara yakınlık-kentsel hizmetler açısından zengin	Meri planlamalarda ada bazında yapılan uygulamalar ile yerinde dönüşüm fırsatı	Kendi kendine dönüşme potansiyeli zayıf, arazi eğimi, vadilere yapılaşma, yapıların çok eski olması, mülkiyet sorunu	Deprem riski, zemin kaymaları, sel baskını, arazi değerlerinin yüksek olması	Plan ve kentsel tasarım ilkeleri rehberliğinde kontrollü dönüşümün gerçekleşmesi	Kentle bütünleşik-refah düzeyi yüksek bir alan oluşturmak
Bölge 5	Ulaşım akslarının güçlü olması (e-5, merto ve metrobüs)- kentsel hizmetler açısından zengin	Kendi kendine dönüşme potansiyeli, yatırımcıların ilgisi, proje sonrası kar marjının fazla olması	Arazi eğimi, vadilere yapılaşma, yapıların çok eski olması, mülkiyet sorunu	Deprem riski, zemin kaymaları, sel baskını, arazi değerlerinin yüksek olması	Plan ve kentsel tasarım ilkeleri rehberliğinde kontrollü dönüşümün gerçekleşmesi	Kentle bütünleşik-refah düzeyi yüksek bir alan oluşturmak
Bölge 6	Ulaşım akslarının güçlü olması büyükdere cad., metro ve metrobüs)- kentsel hizmetler)	Kendi kendine dönüşme potansiyeli, yatırımcıların ilgisi, proje sonrası kar marjının fazla olması	Yapıların çok eski olması, mülkiyet sorunu	Deprem riski, arazi değerlerinin yüksek olması	Kendi kendine dönüşme potansiyeli yüksek, özel sektör ile dönüşülecek alanlar	İstanbul ölçeği ile entegre çekim merkezi - fiziksel çevre şartlarının yükseltilmesi

Kentsel stratejik eylem planı ile belirlenen 6 bölge içinde Bölge 3 ve 4 acil müdahale bölgeleri olarak belirlenmiş olup bu bölgelerde örnek olarak 2 adet Uygulama alanı seçilmiştir.

- Bölge 3 içinde Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi 9701 ada 1 parsel (hizmet sitesi),
- Bölge 4 içinde Kâğıthane İlçesi Yahya Kemal Mahallesi 6564, 6565, 6566, 6567, 6580, 6581, kısmen 6582, kısmen 6583 nolu adalar ve 6568 ada1-13 nolu parsellerin olduğu alanı kapsamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile yenilenen Kâğıthane ilçesi'nin, yeni yapıların yapılmasıyla konuttan ziyade iş yeri ofislerinin ve yoğun yapılaşmanın oluşmasının yanı sıra bölgenin 3. Havaalanı ve 3. Köprü bağlantı yollarıyla kesişmesinin de etkisiyle emlak değerinin arttığı görülmektedir.

Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Projeleri Kâğıthane Belediyesi tarafından Seyrantepe ve Hamidiye 50 Mahalleleri'nde gerçekleştirilmiştir (URL-42).

Afet riski alan ilan edilmeyen Kâğıthane İlçesi'nde, bina risk raporu alan hak sahipleri "6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında öncelikle harçtan muaf tutulmaktadır. Kâğıthane Belediyesi ada bazlı modeli başlatmak için 2007 yılında 1/5000 ölçekli İmar Planı ile 1/1000 ölçekli planlar çizilmiştir. Daha sonrasında ise çeşitli proje ofislerinin desteğiyle vatandaşa fikir verebilecek alternatif fikir projeleri ortaya çıkmıştır. Her ofis kendi tasarım kriterleri ile öneriler oluşturulmuştur. Bu öneriler çeşitli irtibat büroları kurularak halka açık hale getirilerek bürolarda vatandaşlarla proje toplantıları yapılmıştır. Daha sonra ikna olan mülk sahipleriyle sözleşme sağlanarak dönüşüm başlatılmıştır (Kurt, 2014).

Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ilçesindeki yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belge sayılarına değinilmiştir (URL-42).

Tablo 4.6: Kâğıthane İlçesindeki Yapı Ruhsatları ve Kullanma İzin Belge Sayıları

YIL	YAPI RUHSATI	İSKÂN
2005	245	2
2006	356	1
2007	443	14
2008	268	22
2009	357	20
2010	594	81
2011	769	288
2012	845	317
2013	818	470
2014	1059	534
2015	954	593
2016	659	672
2017	761	522
2018	343	367
2019	232	204
2020	236	196

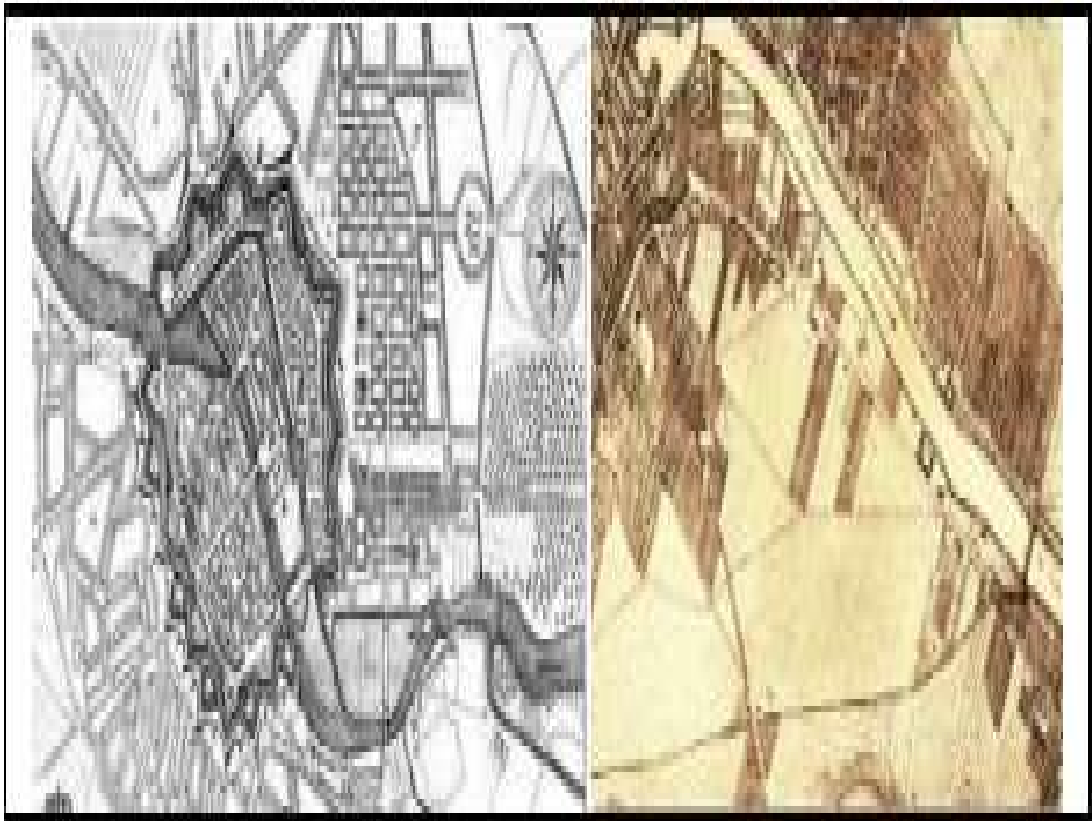
Yerel yönetimler seçimle iş başına gelen demokratik tüzel yapılardır. Türkiye’de beş yılda bir yapılan mahalli seçimlerle ilçe, il, büyükşehir belediyelerinin başkanlık ve meclisleri oluşmaktadır. Yerel iktidara gelen siyasiler kentsel dönüşümün bir paydaşı olmaktan uzak durmakta hak sahibi-müteahhit uzlaşmalarının dışında özenle kalmaktadırlar. Belediyeler Kentsel Dönüşümü stratejik belgeleri ile kamuoyuna ilan etmekte kimi zamanda ise parsel bazlı plan tadilatlarına gitmektedirler. Bu durumda seçmenlerinin önünde kişi haklarının koruyan bir yönetim algısı oluşturmaktadır. Bu yıpratıcı algıdan yerel iktidarlar kaçınmaktadır. Diğer bir siyasal isteksizlik de kentsel dönüşümün sonuçlarından kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm ile alanda oluşan yeni rantlar: mülk sahiplerinin haklarını satarak projeden ve haliyle ilçeden ayrılmasına, yeni gelen ve alanı soylulaştırılan profilin ise önceki seçmen kitlesinden farklı tercihlerde bulunma ihtimalinin varlığı karşısında mevcut siyasal iktidarın yeniden seçimle iktidar olmasının önünde engel olarak görülmesine yol açtığı

söylenbilir. Bir yandan güvenli alanların dönüşerek güvenli konutların oluşmasına gayret göstermek diğer yandan mahalli “komşularının” değişecek olması ile iktidarı kaybetme riski tam bir tenakuz içeren bir dualite ile karşı karşıya kalınmaktadır. Bu durum kentsel dönüşümün hızını azaltmakta hatta kentsel dönüşümü gerçekleşmesinde engel olmaktadır.

4.2. Berlin-Friedrichshain Kreuzberg’in Tarihsel Süreç İçerisindeki Mevcut Durumu ve Kentsel Dönüşüm Süreci

4.2.1. İlçenin Tarihsel Gelişimi ve Tarihi Dokusu

Berlin Friedrichshain Kreuzberg'in tarihi gelişimi, Berlin'in Prusya Prensiği'nin idari merkezi olduğu 1685 yılında başladı. 1685 tarihli "Lavigne" planında ve 1723 tarihli Dusableau planında Kreuzberg, eski Berlin duvarının hemen kenarında, neredeyse ıssız, tamamen tarıma dayalı bir bölgeydi (Lorenz, 2001; MacDougall, 2011). Alanın 1737 ve 1722 yıllarındaki plan ve görünümü aşağıdaki şekilde görülmektedir (Baran, 2013; URL-6).



Şekil 4.45: 1737 Yılı Planı ve 1722 Yılında Bölgenin Görünümü

Kreuzberg İlçesi, 12 idari bölgeye ayrılan Berlin'in alanlarından birisidir. 2001 senesine kadar doğu ve batı Berlin'in farklı ilçelerinden olan Friedrichshain ve Kreuzberg bu

zamandan sonra yönetsel reform çerçevesinde birleştirilerek Friedrichshain-Kreuzberg'e dönüşmüştür (Baran, 2013).

Kreuzberg bölgesinde kentsel gelişime 1840 yılında P.J. Lenne tarafından Berlin ve çevresindeki alanları dahil ederek belirlenen 'Nazım Plan' ile başlamıştır. 1841 tarihinde tüm alanı kapsayan imar sayesinde Kreuzberg yeniden imara açılmıştır. Bu planlama ile hızla sanayileşmekte olan kente kırsal kesimden göç eden nüfusun çarpık kentleşmeye sebep olmayacak şekilde yerleştirilmesi amaçlanmıştır (Ewert ve Evers, 2014; Lorenz, 2001; MacDougall, 2011). Ayrıca bu dönemde mimarlar ilçede yerleşim alanlarında esnek bir yerleşim alanı tasarlanmış küçük ölçekli iş yerleri önermişlerdir (S.T.E.R.N., 1990; Lorenz, 2001). Berlin, İkinci Dünya Savaşı'nın muzaffer güçleri tarafından dört sektöre bölündüğü için Kreuzberg, Amerikan Sektörünün bir parçası oldu. 1961'de Berlin Duvarı'nın inşası kentsel coğrafyayı kökten değiştirerek ilçeyi uzak bir yerle sınırlamış ve söz konusu duvarın bulunduğu yapıların değer kaybına uğramış ve bağlamdada çöküntü hızlanmıştır (Baran, 2013).

1971 Kentsel Gelişim Yasası (Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)) Berlin'deki sosyal ve mekânsal boyutlar arasındaki ilişki hakkındaki fikirlerin tohumlarını içerir. Bu yeni mevzuat, net bir uygulama planı belirlenmemiş olsa da etkilenen insanlar için sosyal planların hazırlanması ihtiyacını vurgulayarak kentsel (yeniden) kalkınmada sosyal hususlara değer verilmiştir. 1970'lerde Berlin'in Kreuzberg semti, özellikle de güneydoğu bölgeleri (SO 36 olarak adlandırılır) canlandırılarak, şehir için sosyal konuların önemi vurgulanmıştır. Kreuzberg'i diğer sıkıntılı bölgelerden ayıran da bu, mevcut kentsel dönüşüm yapılarının verimsizliğine olan inancın artması ve kentteki sıkıntılı mahallelerin yeniden canlandırılması için yeni bir yaklaşım arayışının gerekliliğiydi (Ayanoğlu ve Bayram, 2020). 1977'de Kreuzberg Stratejileri başlatıldığı görülmektedir. Bu proje, Kentsel Gelişim Yasası'na dayalı devam eden yenileme stratejilerinden farklı olarak yeni, alternatif bir yenilenme yöntemi için pilot bölge seçildi. Bu yeni yaklaşımda, mahalle sakinleri hem fiziksel hem de sosyal canlanmanın temel itici güçleri olarak görüldü. Değişim, fiziksel, teknik bir yaklaşımdan daha sosyal, insan temelli bir prosedüre açık bir geçiştir. Proje aynı zamanda kentsel planlama ve politikadaki eylem alanlarını tanımlamaya yönelik bir eğilimi de işaret ediyor, yeni yaklaşımda, kentsel projelerde yeni uygulama birimleri olarak binaların yerini mahalle alanları aldı (Baran, 2013). Böylece, bir yandan kentsel (yeniden) kalkınmanın itici gücü olarak insanlar, diğer yandan kent toplumunun

mekânsal birimleri olarak mahalleler, Berlin'in kentsel gelişim ve yeniden yapılanma programlarında ön plana çıkarılmaya başlandı.

1989'da Berlin duvarı yıkıldığında, Kreuzberg'de durum hızla değiştiği görülmektedir. İlçe, bir kez daha Alman başkenti olan yeniden birleşmiş şehrin merkezine geri döndü. Sonraki yıllarda evler yenilendiği, kiraların arttığı ve nüfus değiştiği belirtilmektedir. Bugün, Kreuzberg, büyük ölçüde soylulaştırılmış bir ilçedir ve neredeyse benzersiz bir demografik değişim örneğidir. Ancak bu süreç 1970'lere dayanmaktadır. Kuşkusuz, ilçenin alternatif kültür ve tüketim merkezi olarak cazibesi ya da ucuz yaşam alanı açısından kaynakları gibi birçok faktör Kreuzberg'in kentsel rönesansına katkıda bulundu. Bu, Berlin'in yeniden birleşmesinin değil, toplumsal değişimin ve eski kentsel yapının yeniden değerlendirilmesinin sonucudur (Lang, 1987). Şehirdeki sosyo-mekânsal karşılıklı ilişki fikri 1980'ler ve 1990'lar arasındaki Gençlik Çalışmaları ve Mahalle Yeniden Geliştirme programlarında departmanlar arası bir fikir olarak gelişti. 1970'lerde, sosyal pedagoji yaklaşımını daha spesifik olarak müşterilerinin günlük yaşamına odaklanmak için değiştirdi. 1980'ler boyunca, bu vurgu ek bir ivme buldu ve sosyal bilgilerde günlük yaşama doğru bir kayma yarattı. Daha sonra, 1990'larda 'yaşam dünyası temelli' yaklaşım (Lebensweltorientierung) gençliğe yardım programlarının paradigması ve onların en önemli düşüncelerinden biri haline geldi.

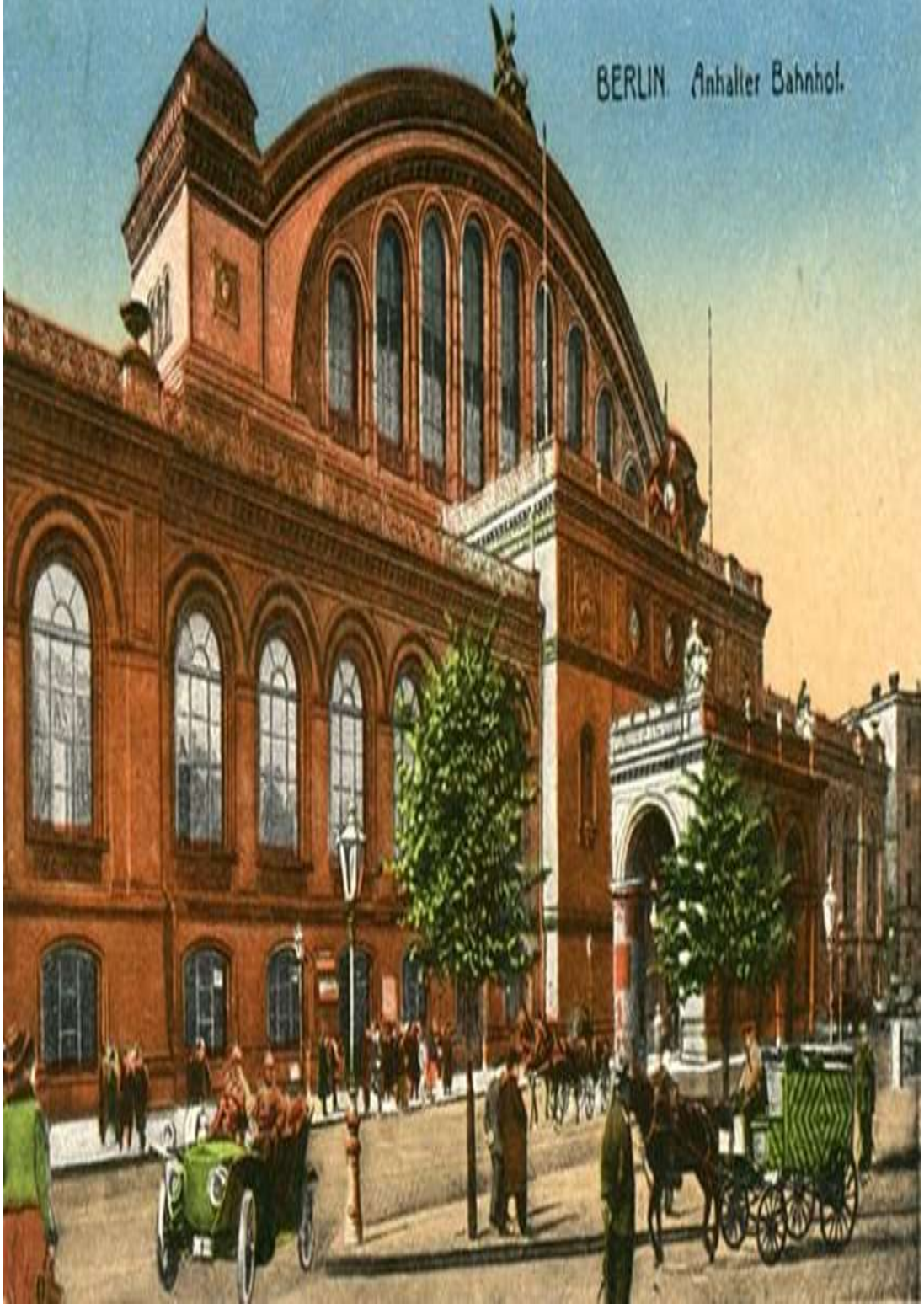
Berlin şehir planlamasında yaşam dünyası fikrinin ortaya çıkışı, uzun süreli kentsel yenileme programları geleneğinin yanı sıra 1990'ların siyasi koşulları ve kentsel zorluklarına dayanıyordu. 1990'larda şehir, Potsdamer Platz gibi projelerde neoliberal politikaların uygulanması, devasa sosyal boşluklar, yüksek işsizlik oranları, damgalama, soylulaştırma ve sosyo-mekânsal bölünmeler ile karakterize edildi. Berlin'i çiçek açan bir şehir olarak görmek yerine, birden fazla kentsel sorunun birikimi vardı. Bu bağlamda, mahallelerin şehir genelinde sosyal odak noktaları (sozialer Brennpunkt) olduğu ve mekânın kentsel sorunların ele alınmasında önemli bir rol oynayabileceği algısı ortaya çıktı.

Berlin-Friedrichshain Kreuzberg'in tarihsel dokusuna ilişkin Oberbaum Köprüsü ile Anhalter Bahnhof tren istasyonuna ait görsellere yer verilmiştir (URL-54).



Şekil 4.46: Oberbaum Köprüsü

Bu köprü, Berlin'in simge eserlerindedir. 1896 senesinde inşa edilmiş olup, Kreuzberg ve Friedrichshain'i birbirine bağlamaktadır (URL-55).



Şekil 4.47: Anhalter Bahnhof

1874 ve 1880 yılları arasında inşa edilen Anhalter Bahnhof, Berlin'deki en önemli uzun mesafe tren istasyonlarından biridir. Berlinliler için Anhalter aynı zamanda güneye açılan kapı olarak görülmektedir. Buradan tren bağlantıları İtalya ve güney Fransa'ya kadar uzanmaktadır. Mimari olarak Franz Schwechten'in binası, zamanının en önemli temsilcilerindendir (URL-56).



Şekil 4.48: Fichte-Bunker

Fichte-Bunker, Friedrichshain-Kreuzberg arasında, çoğu şu anda tarihi koruma altında olan Jugendstil apartmanlarının bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.

4.2.2. İdari Yapısı

Berlin Temsilciler Meclisi (AGH), Berlin federal devletinin eyalet parlamentosudur. Friedrichshain-Kreuzberg bölgesi, 2021 parlamento seçimlerinde altı seçim bölgesine

bölünmüştür. Her seçim bölgesinden en çok oyu alan aday doğrudan AGH'ye girmektedir. Diğer milletvekilleri, partilerinin ilçe veya eyalet listeleri aracılığıyla Berlin Parlamentosu'nda görev yaparlar.

Berlin'in Friedrichshain-Kreuzberg semtindeki Bölge Meclisi (BVV) seçimi Almanya Federal Meclisi ve Berlin Temsilciler Meclisi'ne ek olarak, Berlin Bölge Konseyi Meclisleri de seçimle belirlenmektedir.

4.2.3. Fiziki Yapısı

Kreuzberg-Friedrichshain, 20,2 km² alanıyla Berlin'deki en küçük fakat 13.389 kişi/ km² ile en fazla nüfusu barındıran bir ilçedir. Stratejik olarak Berlin'in merkezi şeklinde nitelendirilen bir yerdir. Spree nehriyle ikiye ayrılan ilçede Friedrichshain, bölgenin doğu yakasını, Kreuzberg ise batı tarafını oluşturmaktadır (Baran, 2013).

Aşağıdaki şekilde Friedrichshain-Kreuzberg ilçesinin genel görünümü ile konumunu gösteren görsele yer verilmiştir (URL-57).



Şekil 4.49: Friedrichshain-Kreuzberg İlçesinin Genel Görünümü

Aşağıdaki şekilde Friedrischain-Kreuzberg ilçesinin konumunu gösteren görsele yer verilmiştir (URL-58).



Şekil 4.50: Friedrischain-Kreuzberg Konumu ve İlçe Sınırı

Aşağıdaki tabloda Friedrischain ve Kreuzberg bölgelerindeki 2010 ile 2010 yılları arasında tamamlanan yeni konut ve konut dışı binaları içerisindeki yeni daire sayılarına yer verilmiştir (URL- 59).

Tablo 4.6: 2010 İle 2010 Yılları Arasında Friedrichshain-Kreuzberg Bölgelerindeki Tamamlanan Daire Sayısı

YIL	Friedrichshain Kreuzberg
2010	685
2011	194
2012	66
2013	221
2014	687
2015	1.609
2016	801
2017	1.266
2018	1.389
2019	823
Toplam	7.741
1-2 ailelik evlere göre yüzdelik pay	0.16
Apartmana göre yüzdelik pay	98.49

Tablo incelendiğinde 2015-2017 ve 2018 yıllarında Friedrichshain-Kreuzberg ilçelerinde yapılan daire sayısının yüksek oranlarda olduğu görülmektedir.

4.2.4. Ekonomik Yapısı

Merkezi konumuyla ticaret ve iktisadi olarak önem kazanan ilçe, turizm, toplumsal yaşam ve ticari işlevler açısından önemli bir merkez haline dönüşmüştür. Bu durumdan dolayı giderek artan ticari girişimler, büyük şirketlerin merkezlerinin bu bölgeye taşınmasıyla farklı bir boyut kazanmıştır (Baran, 2013).

Friedrichshain-Kreuzberg ilçesine son senelerde BASF, Mercedes Benz, Coca Cola, Universal Music, Zalando gibi birçok bilinen uluslararası şirketler taşınmıştır (URL-60). Ayrıca ilçede 7063 Zanaat, 12605 Ticaret, 489 Sanayi sektörleri ve 37509 diğer sektörlerden firmalar olmak üzere Toplam: 57666 firma bulunmaktadır (URL-61).

Aşağıdaki tabloda Friedrischain ve Kreuzberg bölgesindeki ekonomik duruma (Hane halkı geliri, kira bedeli oranı, kiralık dairelerinin toplam konut içindeki pay ve genel arzın fiyat aralığı) hakkında bilgiler verilmiştir (URL-59).

Tablo 4.7: Friedrischain-Kreuzberg Bölgesindeki Bazı Ekonomik Parametreler

Parametreler	Friedrischain Kreuzberg
Ortalama Aylık Hane Halkı Geliri (Avro)	2.075
Kira Bedeli Oranı (%)	14.6
Kiralık Dairelerin Toplam Konut İçindeki Payı (%)	91.5
Genel Arzın Fiyat Aralığı (EUR/M ²)	7.18-19.98

Tablo incelendiğinde aylık hane başına düşen gelirin 2.075 Avro düzeyinde olduğu ve genel çerçevede kiralık daire kapsamında bu gelirin harcandığı söylenebilir.

4.2.5. Sosyal Yapısı

İlçedeki nüfus yapısına baktığımızda Almanların doğuda özellikle Friedrischain'de yoğunlaştıkları bilinmektedir. Geçmişte çok kültürlü büyüyen Kreuzberg'de göçmen nüfusun büyük bir kısmı ilgi çeken sanayi bölgelerinden dönüştürülmüş sanayi yapılarında yaşadığı, yabancı nüfusun ve Alman üniversite öğrencilerinin genellikle Kreuzberg'i tercih ettikleri görülmektedir.

Aşağıdaki tabloda Friedrischain Kreuzberg'in sosyal yapı oluşumlarına (Yabancı oranı, Göçmen kökenli, Hane ve hane başına düşen kişi sayısı, Daire başına düşen kişi sayısı) değinilmiştir (URL- 59).

Tablo 4.8: Friedrischain-Kreuzberg Bölgesindeki Bazı Sosyal Parametreler

PARAMETRELER	FRIEDRİSCHAIN-KREUZBERG
Yabancı Oranı (%)	12.8
Göçmen Kökenli (%)	34.4
Hane Sayısı	53.9
Hane Başına Düşen Kişi Sayısı	1.7
Daire Başına Düşen Kişi Sayısı	1.90

Tablo incelendiğinde Friedrichshain-Kreuzberg ilçesinde yabancı ve göçmen kökenli nüfusun hane sayısına oranla önemli bir alan kapladığı görülmektedir.

Nüfus olarak kozmopolit bir yapıya sahiptir. 21. Yüzyılın başından beri soylulaştırma çalışmaları vardır. Bu bağlamda nüfus artışı çok azdır (URL-62).

Aşağıdaki tabloda yıllara göre Friedrichshain-Kreuzberg'ta ikamet eden kişilerin nüfus sayılarını içeren bilgiler verilmiştir (URL-52).

Tablo 4.9: Yıllara Göre Friedrichshain-Kreuzberg Nüfusu

YIL	NUFUS SAYISI	YIL	NUFUS SAYISI
2001	245.712	2011	265.361
2002	247.508	2012	269.471
2003	249.267	2013	273.517
2004	252.069	2014	275.691
2005	255.181	2015	278.393
2006	259.071	2016	281.323
2007	260.437	2017	283.974
2008	262.251	2018	289.120
2009	259.967	2019	290.386
2010	261.090	2020	289.787

Tabloya bakıldığında yıllara göre nüfus oranlarının Friedrichshain-Kreuzberg bölgesinde çok fazla farklılıklar gerçekleştirmediğini küçük oranlarla azalıp yükseldiği görülmektedir.

Aşağıdaki tabloda yıllara göre Friedrichshain-Kreuzberg'ta ikamet eden kişilerin nüfus sayısı ve yaş ortalamalarını içeren bilgilere değinilmiştir (URL-59).

Tablo 4.10: Friedrichshain-Kreuzberg’de İkamet Eden Nüfus Sayısı ve Yaş Oranları

PARAMETRELER	FRIEDRİSCHAIN KREUZBERG
Nüfus (Kişi)	290.386
Yaş Ortalaması	38.2
0-6 Yaş Altı Arası (%)	6.4
6-18 Yaş Altı Arası (%)	9.0
18-30 Yaş Altı Arası (%)	17.7
30-45 Yaş Altı Arası (%)	33.8
45-65 Yaş Altı Arası (%)	23.1
65 Yaş ve Üstü (%)	10.1

Tabloda görüldüğü üzere Friedrichshain-Kreuzberg bölgesinde yaşayan nüfusun yaş ortalamasının 38.2 ortalamaya sahip olduğu belirlenmiştir. Bu bağlamda Friedrichshain-Kreuzberg bölgesinde genç nüfusun yer aldığı söylenebilir.

Aşağıdaki tabloda Friedrichshain-Kreuzberg ilçesinde yaşayan kişilerin dini inançlarını gösteren bilgilere yer verilmiştir (URL- 6).

Tablo 4.11: Friedrichshain-Kreuzberg Dini Topluluk Sayısı

DİNİ KİMLİK	KİŞİ SAYISI	YÜZDE
Protestan kiliseleri	34.586	%12.3
Katolik kilisesi	24.289	%8.6
Diğer veya hiçbiri	222.201	%79.1

Dini kimlik açısından Friedrichshain-Kreuzberg bölgesinde hristiyan olmayan nüfusun %79.1 oranla daha fazla yer aldığı görülmektedir.

4.2.6. Mekânsal Plan Durumu

1950'ler ve 1960'lı senelerde Berlin’de planlanmış olan “geniş otoyol ağı” projesinin bir parçası olarak, güney ve doğu ulaşım noktaları Luisenstadt'ta kesişmektedir (MacDougall, 2011). 1960'larda planlanan otoyol projesiyle Oranienplatz meydanına

yakın birçok bina yıkılarak yerlerine büyük ölçekli konutlar yapılmıştır (Lorenz, 2001; MacDougall, 2011).

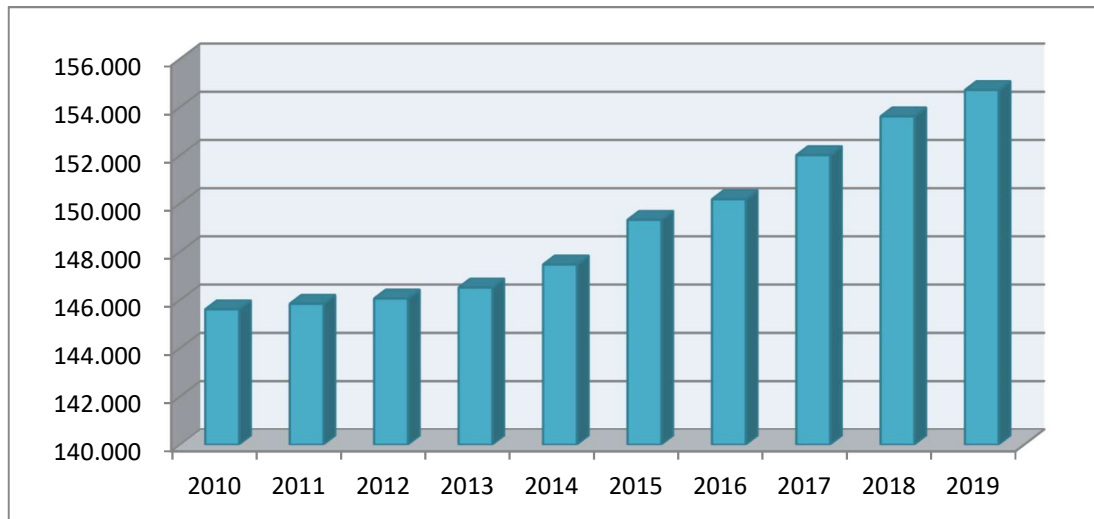
4.2.7. Yapı Stoğu

Friedrichshain Kreuzberg'teki daire sayılarının yıllara göre değişimi aşağıdaki tabloda görülmektedir (URL- 6).

Tablo 4.12: Friedrichshain-Kreuzberg'te Daire Sayılarının Yıllara Göre Değişimi

YILLAR	DAİRE SAYISI
2010	145.612
2011	145.840
2012	146.061
2013	146.514
2014	147.470
2015	149.321
2016	150.177
2017	152.006
2018	153.614
2019	154.709

2010 yılında 145.612 olan daire sayısı, 2017 yılında 152.006'ya, 2019 yılında ise 154.709'a yükselmiştir.



Şekil 4.51: Friedrichshain Kreuzberg'te Daire Sayılarının Yıllara Göre Değişimi

Yukarıdaki grafikten de görüldüğü gibi Friedrichshain Kreuzberg'teki daire sayılarında yıllara göre sürekli bir artış terendi görülmektedir.

Yeni yapılan ve içinde oturulmayan daire sayısının yıllara göre değişimi aşağıdaki tabloda görülmektedir (URL-6).

Tablo 4.13: Friedrichshain Kreuzberg'te Yeni Yapılan ve İçinde Oturulmayan Daire Sayısının Yıllara Göre Değişimi

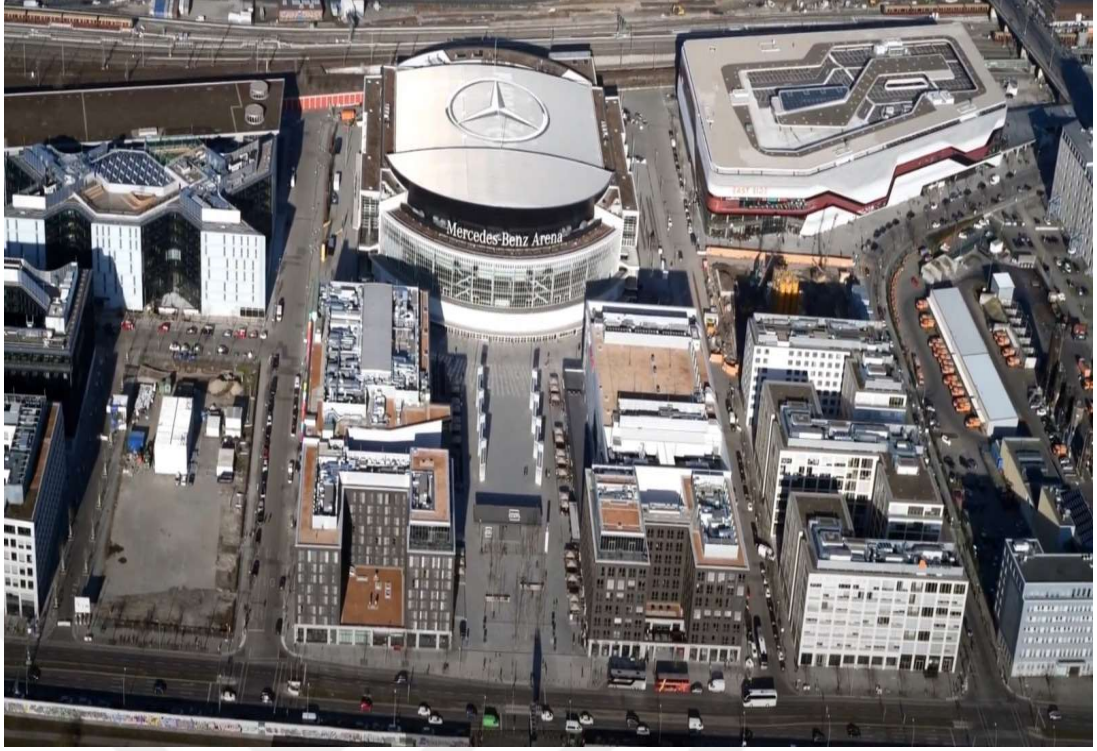
YILLAR	DAİRE SAYISI
2010	685
2011	194
2012	66
2013	221
2014	687
2015	1609
2016	201
2017	1266
2018	1389
2019	823

Yeni yapılan ve içinde oturulmayan daire sayısı yıllara göre farklılık göstermektedir. 2010 yılında 685 olan daire sayısı, 2018 yılında 1389'dur.

4.2.8. Sanayi Alanlarının Kentsel Dönüşümü

Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin'in kalbinde yer alır ve mükemmel ulaşım bağlantılarıyla Spree Nehri boyunca çekici alanlar sunar. Berlin Duvarı ile ayrılan iki bölge, 120'den fazla ülkeden sakinleriyle başkentin en küçük ve en genç semti olurken, kültürel çeşitlilik, yaratıcı enerji ve sürekli dönüşüm atmosferini ortaya çıkardı.

Aşağıda Mercedes Benz arena ve Zalando binalarının görsellerine yer verilmiştir (URL-63).



Şekil 4.52: Mercedes Benz Arena ve Zando Binaları

Aşağıda 1928 yılı Friedrichshain-Kreuzberg bölgesine ilişkin görsellere yer verilmiştir (URL-63).



Şekil 4.53: Friedrichshain-Kreuzberg 1928 Yılı

Aşağıdaki şekilde 2015 yılı Friedrichshain-Kreuzberg bölgesine ilişkin görsel yer verilmiştir (URL-63).



Şekil 4.54: Friedrichshain-Kreuzberg 2015 Yılı

Şekillerde görüldüğü üzere imar planları üzerinde büyük oranlarda değişiklik yapılmadığı görülmektedir.

1928 yılı sol üst ¼'ün sağ alt köşesinde görülen tren raylarının yerinde bugünkü Mercedes Arena, Zalando, Oteller, Alisveris Merkezleri ve ofis binaları mevcuttur. Sağ alt ¼'de, iki köprü arasında, spree nehrinin üst yakasında Ünlü Müzik Avrupa merkezi, Coca Cola Almanya merkezi ve Universal in 500m kuzeyinde BASF vardır.

Friedrichshain-Kreuzberg ilçesindeki sanayi alanlarının kentsel dönüşümünde başta eğitim ve kültür amaçlı projeler olmak üzere, ofis, konut gibi yeni projelerle dönüşüm ve yenileme gerçekleştirilir. Prenzlauerberg'deki tarihî bira fabrikasının Kültür Kompleksi'ne, Hamburg Tren İstasyonu'nun Güncel Sanatlar Müzesi'ne, eski bir

sanayi alanının Adlershof Bilim ve Teknoloji Parkı'na dönüştürülmesi önemli birkaç örnek olarak sıralanabilir.

Yaklaşık 18.000 şirket ile “Spreeraum” Yaratıcı, Medya ve ICT, Hizmet, Oteller ve Gastronomi sektörleriyle tanınmaktadır. Genç ve yaşlı bir karışımla, yenilikçi start-up'lar yoğun bir kentsel yapıda büyük oyuncularla birlikte faaliyet gösteriyor. Bu benzersiz yetenek, özellikle BASF, Mercedes Benz, Coca-Cola, Zalando ve MTV gibi şirketleri cezbetmektedir (URL-64).

4.2.9. Kentsel Dönüşümde Tarihi Binaların Korunması

Yeniden geliştirme alanı Südliche Friedrichstadt, Friedrichshain-Kreuzberg bölgesinin batı kesiminde, tarihi merkeze yakındır. Çeşitli kültürel ve ekonomik kullanımlarla karakterize edilir ve aynı zamanda önemli bir yerleşim yeridir. Konut gelişimi Wilhelminian döneminden, savaş sonrası modernizmden ve IBA zamanından kalmadır. Değerli mimari ve bahçe anıtları ile anıtsal yapılar bölgeye özel bir karakter kazandırmaktadır. 2010 yılında 63 hektarlık bir alanda yeniden yapılanma alanında yaklaşık 6.200 kişi yaşıyordu. Nüfusu genç ve uluslararasıdır. Güney Friedrichstadt bölgesi önemli kentsel ve işlevsel zayıflıklara sahiptir ve şehir içi konumuna ve işlevine hakkını vermemektedir. Önemli alanlar ve halka açık yerler, şehir planlamasına entegre edilmemiştir veya yetersiz bir şekilde ağa bağlanmıştır. Sosyal altyapı ve kamusal alan tesislerinin işlevsel ve tasarımsal eksiklikleri bulunmaktadır.

Südliche Friedrichstadt bölgesinde tarihi anıtların korunmasına yönelik kentsel gelişim finansman programı, yeniden geliştirme hedeflerini uygulamak için kullanılmaktadır.

Kentsel gelişim finansman programı Yaşam Merkezleri ve Mahalleler, 2020'den beri önceki Aktif Merkezler ve Kentsel Planlama Anıt Koruma programlarının hedeflerini birleştirmiştir ve kentsel gelişim finansmanının üç program sütunundan biridir. Seçilen program alanları, çekici ve kimlik yaratan yerler olarak güçlendirilecek ve daha da geliştirilecektir.

Yaşam Merkezleri ve Mahalleler finansman programı bunu ele alıyor. Program alanlarında, bölgedeki deniz feneri projelerinin modernizasyonu veya tadilatı, kültür ve eğitim altyapısının yenilenmesi ve genişletilmesi ile kamusal alanların iyileştirilmesi ve yeniden tasarlanması gibi önlemler finanse edilmektedir. İlerici iklim

değişikliğinin gereklilikleri dikkate alınmalıdır, uygun koruma ve uyum önlemlerinin uygulanması finansman için bir ön koşuldur. İş birliği ve bölgesel fon projeleri çerçevesinde de dahil olmak üzere özel aktörlerin etkinleştirilmesi ve desteklenmesi, programın diğer odak noktalarıdır.

Canlı Merkezler ve Mahalleler programındaki finansman, kentsel gelişim finansmanına ilişkin mevcut idari anlaşmaya dayalı olarak, genel kentsel gelişim önlemleri (finansman alanları) içindir. Finansman alanları Senato kararıyla belirlenir ve genel önlemler Berlin'de federal devlet finansmanı olarak finanse edilir. Vatandaşların katılımıyla oluşturulan entegre bir kentsel gelişim konsepti, finansmanın sağlanması için bir ön koşuldur (URL-65).

Bölge, büyük ölçüde korunmuş Wilhelminian tarzı bina yapısı ile karakterizedir. Kentsel bir alan olarak gelişme, 1860'larda Peter Joseph Lenné'nin planları temelinde gerçekleştirildi. Luisenstadt'ın caddesini ve yeşil alan ızgarasını kuzeye doğru genişleten ve tarihi arazi yollarının akışını entegre eden bir şehir planı tasarladı. Mahalle, İkinci Dünya Savaşı'ndan büyük ölçüde zarar görmeden kurtuldu ve tarihi şehir planı büyük ölçüde korundu. Fontane, Grimm ve Baerwald gezinti yolu gibi süs meydanları ve yeşil gezinti yolları bugün bölgenin karakteristik özelliğiydi ve hala da öyledir.

Okul binaları, Baerwaldbad, Admiralbrücke veya eski Urbank Hastanesi gibi 19. yüzyılın sonundan itibaren ayırt edici bireysel binalar ve topluluklar eşit derecede ayırt edicidir. Buna ek olarak, yeni Am Urban hastanesi ve Carl von Ossietzky okulu gibi 1970'lerden kalma baskın bina yapıları vardır.

Bina yapısının kalitesi, Landwehr Kanalı üzerindeki konum ve şehir manzarasını şekillendiren meydanlar ve açık alanlar, güvence altına alınması ve günümüz ihtiyaçlarına göre uyarlanması gereken inşa edilmiş bir değeri temsil etmektedir (URL-66).

Aşağıdaki şekilde Jonathan Borofsky tarafından Doğu ve Batı Berlin'i birbirine bağlayan Spree nehri tasarlanan Molecule Man eserine yer verilmiştir (URL-67).



Şekil 4.55: Molecule Man Eseri

4.2.10. Berlin Friedrichshain-Kreuzberg'te Kentsel Dönüşüm

S.T.E.R.N. (1990) Kreuzberg'in kentsel dönüşümünün ana sebepleri; uzun süredir bakımsız kalmış, çok sayıda inşaat ve kullanımdan geçmiş, çoğu zaman çeşitli konut ve işyerlerinden zarar gören eski bir blok yapı olarak kullanılmasıdır. Bu nedenle, ilçe merkezinin kentsel dönüşüm programları kapsamında ele alınmasına öncelik verilmiştir. Bu programların bir parçası olarak Kreuzberg, birkaç zaman diliminde çeşitli uygulamalar görmüştür. 1963'te Kreuzberg, "duvarın içeri girdiği ve şehirle olan orijinal bağlantısını kaybettiği" gerekçesiyle kentsel rehabilitasyon programının bir parçası olarak "yıkım-imar alanı" ilan edilmiştir. 1969'da Berlin Yeniden Yapılanma ve Şehirleşme Senatosu'nca yalnızca davetli bir yarışmaya katılmaları ve bir yenileme projesini hazırlamaları için 5 mimar davet edilmiş, Mimarlar tarafından tarihi binaların yıkımı ve yapısal hasarlarla başa çıkmak için hazırlanan alternatif bir ortak koruma planı gerçekleştirilmiştir (MacDougall, 2011).

1970'lerdeki projelerin kapsamında kent kısmen yıkılarak yeniden inşa edilmiş ve söz konusu proje alanında büyük konut projeleri gerçekleştirilmiştir. Ancak, artan inşaat maliyetleri nedeniyle yıkım için kamu finansmanının kademeli olarak düşmesi ve projelerin hedeflenen başarıya ulaşamaması, beklenen kullanım talebini karşılamaması nedeniyle projenin aksadığı görülmüştür (MacDougall, 2011).

Friedrichshain Kreuzberg ilçesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşümün zaman süreçleri içerisinde çok fazla değişime uğramadığı söylenebilir. Aşağıdaki görselde bu duruma örnek olabilecek görsel yer verilmiştir (URL-68).



Şekil 4.56: Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşümün Zaman İçerisindeki Süreçleri

4.3. İstanbul-Kâğıthane ile Berlin Friedrichshain-Kreuzberg İlçelerinin İmar ve Kentsel Dönüşümleri Konusunda Benzerlik ve Farklılıklar

Bu bölümde araştırmamızın örneklemine oluşturan İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin kentsel dönüşüm konusundaki benzerlik ve farklılıklarına yer verilmiştir.

4.3.1. Birincil Mevzuat Açısından

Türkiye’de;

Türkiye’de 1923 ile 2007 yılları arasında üç imar yasası çıkarılmıştır.

1. Yapı ve Yollar Yasası: 1933 tarihli ve 2290 sayılı yasa.
2. İmar Yasası: 1956 tarihli ve 6785 sayılı yasa (1972 tarihli ve 1605 sayılı değişiklik).
3. İmar Yasası: 1985 tarihli ve 3194 sayılı yasa.

Türkiyede imar planı yetkisi olan kuruluşlar dendiği zaman ilk akla gelen belediyeler olmakla birlikte, imar planı yapma yetkisine haiz olan kuruluşlar aşağıda belirtildiği gibidir (URL-69);

İller Bankası; Belediyelerin imar faaliyetlerini finanse etmek için 11 Haziran 1933 tarihinde 2301 Sayılı Kanun’la 15 milyon sermaye ile Belediyeler Bankası adı ile kurulmuştur.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı; Amacı ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak amacıyla yapılacak özelleştirme çalışmalarında Özelleştirme Yüksek Kurulunun alacağı kararlara yardımcı olmak, alınan kararları özelleştirme yasasında belirtilen ilkeler doğrultusunda uygulamak ve Özelleştirme Fonunu yönetmektir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; 10/08/2018 tarih, 30474 Sayılı R.G. yayımlanan Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi ile;

- a) *Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve denetlemek, Bakanlığın görev alanı ile ilgili mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak ve ilgililerin kayıtlarını tutmak, “...”*

ç) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek,

d) Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak suretiyle hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek”

Ayrıca 3194 Sayılı İmar Kanunu’nda Bakanlığın imar planlarında yetkisi başlığı altında “Madde 9’da;

Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.”

Denilmek suretiyle Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkileri belirtilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ); Toplu Konut uygulama alanı olarak tespit edilen yerlerde imar planı yapma yaptıрма yetkisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığına

aittir. Ayrıca yukarıda 3194 Sayılı İmar Kanunu 9. Maddesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkileri mahfuzdur.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu 4. maddesine göre de TOKİ Başkanlığı gecekonduların dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait olan arsa ve arazilerde veyahut valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ve imar planlarını yapmaya yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.

Ayrıca aşağıdaki plan yapım yetkileri bulunan diğer bakanlıklar şunlardır;

- Büyükşehir Belediyeleri ve Belediyeler,
- Valilikler,
- Tarım ve Orman Bakanlığı,
- Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı,
- Devlet Demir Yolları Genel Müdürlüğü,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı.

İmar planlarının üretimi ve uygulanması sırasında merkezi olarak yönetilen şehirleri ve hükümetleri izleyecek mekanizmaları kurmak mümkün değildir. İmar planlarının uygulanmasında farklı düzeylerdeki hükümetler ve yerel yönetimler tarafından keyfi olarak yetki kullanımının engellenmesi mümkün değildir. Türkiye'de planlama, uygulama ve yapım süreçlerine toplumdaki bütün kesimlerin katılmasını öngören yapının oluşturulamaması nedeniyle planlama istikrarı sağlanamamaktadır. Kontrolsüz arazi kullanımı ve kaçak yapılaşma, gecekondulaşma ile yerel yönetime görev, yetki ve yükümlülüklerin devrinin tek başına sorunun çözümü için yeterli olmadığı görülmüştür.

Türkiye'de, kentsel alanlardaki bu sorunları çözmek için imar yasalarını tamamen değiştirme önerileri başarısız olmuştur. Sonuç olarak, bölgesel ve kentsel düzeyde kentleşme ve mekânsal kuruluş politikası bulunmamaktadır. Doğa koruma, kültür, tarih, ekoloji ve tarım ilkelerini ve afetlere karşı dayanıklı yapılar oluşturulması için yeni bir anlayışa ihtiyaç olduğu anlaşılmaktadır. Merkezi hükümet, merkezi olarak yönetilen şehirler, STK'lar ve vatandaşlar, stratejik planlama ve kentsel dönüşüm dâhil

olmak üzere bu mekanizmayı kontrol edemezler. Bu nedenlerle topluma kentsel katma değer kazandırmak, kentin eksiksiz ve kaliteli donanımına sahip olmasını sağlamak, şehrin yenilik yapması ve gelişmesi için kaynaklar yaratmak, kentin planlama ve etkin uygulama için uygun yaşam ortamları oluşturmasını sağlamak. Türkiye'de kentleşme ile ilgili hizmetlerin önemli bir bölümü tarafından kabul gören bu değerlendirmelerin önümüzdeki dönemde yapılması beklenmektedir.

Almanya'da;

Almanya'da kentsel dönüşüm günümüzde yeteri kadar yapılamadığı görülmektedir. Kentsel yenilemenin engelleri olarak günümüzde aşağıdaki maddeler sayılabılır (Jung, 2005);

- Bürokratik iş ve işlemlerden olan ruhsat ve onay işlemlerinin olması,
- Onamanın ve finansmanın çözülmesinin uzun süreler alması,
- Yıkım kararı alınan katların yıkılmasıyla tümünden yıkma arasındaki verilen devlet desteğinin eksik yanları,
- Projenin yeniden değerlendirme işlemlerinde belediyelerin 1/3 oranındaki özel paylar.

Jung (2005) Almanya'da gerçekleştirilen kentsel dönüşümünün yeterince gerçekleştirilemediği belirtmektedir. Aşağıda belirtilen ve zaman alıcı ve yüksek bürokratik maliyetler gerektiren yetkilendirme ve onay işlemler günümüzde kentsel geçişin önündeki engeller olarak kabul edilmektedir;

- Onay ve finansmanın mutabakatını 5 yıl ile sınırlandırmak.
- Bina yıkımı arasındaki seviye farkının yıkılması için sübvansiyon kaldırılmıştır.
- Yeniden değerlendirme tedbirlerinde belediyelerin 1/3'lük özel pay sahibi olmaları.

4.3.2. Kriterler Açısından Benzerlik ve Farklılıklar

Dünyadan ve Türkiye'den seçilen kentsel dönüşüm projeleri Birleşmiş Milletler Kentsel Şartı ve Avrupa Kentli Hakları Deklerasyonu maddeleri esas alınarak kriterler belirlenmiştir. Seçilen başarılı kriterler aşağıda sıralanmıştır.

Avrupa Kentli Hakları Deklarasyonu Strajisiyle;

- a) Halk Katılımı,
- b) Ekonomik kalkınma,
- c) İstihdam,
- d) Sağlık,
- e) İşlevlerin uyumu,
- f) Konut,
- g) Kaliteli bir mimari ve fiziksel çevre,
- h) Eşitlik,
- i) Belediyeler arası iş birliği,
- j) Mal ve hizmetler.

Bütün bu yaşam kalitesi ölçütleri incelendiğinde aşağıdaki 9 özelliğin tüm alanlarda yer aldığı görülmektedir.

Değişik kentsel dönüşüm örnekleri incelendiğinde öne çıkan ortak özellikler şunlardır:

- a) Halk Katılımı,
- b) Kent planlarıyla entegrasyon,
- c) Koruma/İslah stratejileriyle uyumluluk,
- d) Bölgesel gelişim stratejilerine uyumluluk,
- e) Ekonomi üzerine geliştirici etkisi,
- f) Kentsel dönüşüm alanında ortaya çıkan yeni olanaklar,
- g) Dönüşümün fiziksel yapı üzerine etkileri,
- h) Dönüşümün sosyal yapı üzerine etkileri,
- i) Olumlu ve olumsuz yan etkiler.

Yukarıda sıralanan ortak özellikler hem İstanbul-Kâğıthane hem de Berlin-Friedrichshain Kreuzberg'in ilçelerinin karşılaştırılmasında kullanılmıştır.

4.3.2.1. İstanbul-Kağıthane İle Berlin-Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Bazı Parametreler Açısından Karşılaştırılması

İstanbul-Kağıthane ile Berlin-Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin; İdari yapı, Fiziki yapı, Ekonomik yapı, Sosyal yapı, Mekânsal yapı başlıkları çerçevesinde karşılıklı olarak değerlendirilmiştir.

Aşağıdaki tabloda Kağıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin idari yapılarını karşılaştıran verilere değinilmiştir.

Tablo 4.14: Kağıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin İdari Yapısı

1989-2019	Parametreler	Kağıthane	Kreuzberg
İdari Yapı	İlçe yönetimi	Var	Var
	Merkez yönetimi	Var	Var
	Büyükşehir yönetimi	Var	Var
	Eyalet Yönetimi	Yok	Var
	Şehir parlamentosu	Yok	Var
	İlçe ve Büyükşehir Meclisleri	Var	Var

Aşağıdaki tabloda Kağıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin fiziki yapı durumlarını karşılaştıran verilere değinilmiştir (URL-70).

Tablo 4.15: Kağıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Fiziki Yapısı

1989-2021	Parametreler	Kağıthane	Kreuzberg
		Konut:175.359	
	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut+Ticari: 222.166	2010 yılında 145.612 olan daire sayısı, 2017 yılında 152.006'ya, 2019 yılında ise 154.709'a yükselmiştir.
Fiziki Yapı	Dönüşümün fiziksel yapı üzerine etkileri	Kent ve kentsel yaşam kalitesi artmıştır. Çöküntü bölgeleri kısmen dönüşmüştür. Kent ve kentsel yaşam kalitesi artmıştır	Kreuzberg planlı sanayileşme ile planlı kentleşmeyi birlikte yürütmüştür. Yeşil alanlar tahrip edilmeden çevreyle uyumlu bir şekilde kentsel dönüşüm gerçekleşmiştir. Bu yüzden bir cazibe merkezi olmuştur

Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin ekonomik yapı durumlarını karşılaştıran verilere değinilmiştir.

Tablo 4.16: Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Ekonomik Yapısı

1989-2019	Parametreler	Kâğıthane	Kreuzberg
	Yatırımcı Karı	%15	Ulaşılamadı
	Hak Sahibi Karı	%20-50	%5-10 (m ²) başına yıllık değer artışı
	Yatırımın geri dönüşümü/Yıl	23 yıl	45 yıl
	Ortalama Gayrimenkul değeri	4.700 Tl (m ²)	8500 Euro (m ²)
Ekonomik Yapı	Ekonomik Yapı üzerine geliştirici etkisi	Kent bütününde yeni bir yerleşim, yaşam ve rekreasyon alanları yaratılarak ekonomik değeri arttırmış ve bölgeye yeni potansiyeller halkın ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmıştır.	Sanayi alanlarının dönüşümü ile Uluslararası şirketlerin merkezleri bölgeye yerleşimleri ile ekonomik canlanmaya neden olunmuştur.
	Kentsel dönüşüm alanında ortaya çıkan yeni olanaklar	Çöküntü bölgeleri yerini yeni apartman alanlarına, rekreatif alanlarına, eğitim, sağlık ve ticaret merkezlerine bırakmıştır. Cendere üzerinde bulunan fabrikalar Ofis, AVM, otel gibi alanlara dönüşerek Ulaşım aksında bulunan ilçeye yeni nitelik kazandırmıştır.	DDR'den kalan yapı stoğun yenilenmesi ve yeşilde olan meydan gibi yeni alanların yapılmasıyla ilçe bazında sosyal ve kültürel alanlarda iyileştirmeler görülmektedir. Kent farklı kültürlerin harmanlandığı, sanayisi gelişmiş, tarihi ve kültürel değerler etrafında şekillenen ticaretin canlı olduğu gelişmiş bir ekonomik güce sahiptir.

Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin sosyal yapı durumlarını karşılaştıran verilere değinilmiştir.

Tablo 4.17: Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Sosyal Yapısı

1989-2019	Parametreler	Kâğıthane	Kreuzberg
	Yerleşik nüfus	2020 yılına göre 442.415. Bu nüfus, 223.447 erkek ve 218.968 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,51 erkek, %49,49 kadındır.	2011 yılında 265.361 olan nüfus sayısı 2020 yılında 289.787 olmuştur.
Sosyal yapı	Dönüşümün sosyal yapı üzerine etkileri	Sosyal Yapı Üzerine Etkileri Dönüşüm bölgesinde yaşayan halk sürecin içerisine belirli aşamalarda dâhil olmuştur. Proje alanına bölge dışından üst gelir seviyesine sahip halk gelmiştir. Bununla birlikte mevcut halk kısmen dönüşüm alanı içerisinde kalmıştır. İlçe genelinde Tam bir soylulaştırma yoktur.	Alanda ilk etaplarda işletilen düzende soylulaştırma etkin olmazken ilerleyen etaplarda soylulaştırma ve rant kaygısı ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte mevcut halk dönüşüm alanı içerisinde kısmen kalmıştır. Beyaz yakalı çalışanlar diye nitelendirilen çalışan nüfus artmıştır.

Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin mekânsal yapı durumlarını karşılaştıran verilere değinilmiştir.

Tablo 4.18: Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Mekânsal Yapısı

1989-2019	Parametreler	Kâğıthane	Kreuzberg
Mekânsal Yapı	Plan Tadilatları	1435	Ulaşılamadı
	Kent planlarıyla entegrasyon,	1/5000 ölçekli “Kentsel dönüşüm projesi yapılma aşamasında kent bütünü planlarına göre yeşil alan olarak bırakılması gerekirken plan değişiklikleri ile konut alanına dönüşmüştür.	Kent planlarıyla entegre mekânsal planşama yapılmıştır.
	Bölgesel gelişim stratejilerine uyumluluk	Islah stratejileri kapsamında bölgenin hem merkezde hem de havaalanı ulaşım bağlantı noktasında bulunması nedeniyle görüntü kirliliğinin önüne geçilmeye çalışılmış ve sağlıklı sosyal konutlar ortaya konmuştur.	Bölgesel gelişim stratejilerine uyumlu olarak ileriye dönük planlamalar yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin kentsel dönüşüm durumunu kamu ve özel sektörlerce yapılma durumunu karşılaştıran verilere değinilmiştir.

Tablo 4.19: Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Dönüşümü

1989-2019	Parametreler	Kâğıthane	Kreuzberg
Dönüşüm	Kamu eliyle	Evet	Evet
	Özel sektör eliyle	Evet	Evet
	Kamu özel sektör halk birlikteliğinde	Evet	Evet

Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin kentsel dönüşüm alan özelliklerinin karşılaştıran verilere değinilmiştir.

Tablo 4.20: Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Kentsel Dönüşüm Alan Özelliklerinin Karşılaştırılması

Genel Tespit	Nüfus Yapısı	Sosyal Yapı	Bina Durumu	Fiziksel Çerçve	Konum	Altyapı
İstanbul-Kâğıthane	İç göç	Alt gelir gurubu	Gecekondu-Kaçak Çarpık yapılaşma	Kamu arazilerinin etkin korunamaması ile İstanbul'da sanayi bölgesi olarak planlanması nedeniyle gelişen iç göçün oluşturduğu gecekondu ve kaçak yapılaşma	Kent çeperi iken gelişen ulaşım yolları nedeniyle kent merkezi sayılabilir.	Kısmen yetersiz. Sosyal donatı alanları ve eğitim alanları yetersiz.
Berlin-Friedrichshain Kreuzberg	Göçmen	Alt gelir gurubu	Eski yapılaşma Doğu Almanyadan kalan prefabrik binalar	Planlı sürdürülebilir kentsel dönüşüm sonucu tarihi ve kültürel yapıların korunduğu çağdaş bir kent silüeti oluşmuştur.	Batı-Doğu Almanya dönemlerin de Kent çeperi iken birleşmeden sonra kent merkezi haline gelmiştir.	Yeterli altyapı

Aşağıdaki tabloda Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg ilçelerinin kentsel dönüşümüne, sosyal konut üretimi, kentsel dönüşüm ve sosyal konut birlikteliği, kentsel dönüşümde sanayi alanlarının farklılaşması gibi özelliklerinin karşılaştıran verilere değinilmiştir.

Tablo 4.21: Kâğıthane ile Friedrichshain Kreuzberg İlçelerinin Kentsel Dönüşüme Neden Olan Faktörlerin Karşılaştırılması

Unsurlar	Kâğıthane	Friedrichshain Kreuzberg	
Kentsel Dönüşüme Neden Olan Unsurlar	Sanayişelme sonucu gelişen işçi yerleşimleri doğal afet riski	Evet	Evet
	Gecekondu-kaçak Yapılaşma	Evet	Hayır
	Yapılaşma için yanlış yer seçimi	Evet	Hayır
	Yapı malzeme kalitesizliği ve eskime	Evet	Evet
	Gelişmeye bağlı olarak gayrimenkullerin değer artışı	Evet	Evet
	Kentsel alanlarda çeşitli nedenlerle fonksiyon kaybı	Evet	Evet
	Kent alanı artışı (Şişli'den ayrılma-Berlin Birleşmesi)	Evet	Evet
Sosyal Konut Üretimine Neden Olan Unsurlar	Sanayileşme sonucu ve iş imkânlarının genişliği cazibesiyle gelişen iç göçler nedeniyle oluşan toplulaşma	Evet	Hayır
	Sanayileşme nedeniyle oluşan işçi eksikliğinin dış göçler ile karşılanması nedeniyle oluşan toplulaşma	Evet	Evet
	Afet riskli binalar	Evet	Hayır
	Kaçak yapılar –gecekondu	Evet	Evet
	Dar gelir guruplarının konut ihtiyacı	Evet	Evet
	Alanın tümü ya da bir kısmında görülen Düşük yaşam kalitesi	Evet	Hayır
	Kent arazilerinin aşırı değerlendirilmesi	Evet	Evet
	Ulaşım vb Kamu yatırımları	Evet	Hayır
Değişen sanayi alanları nedeniyle oluşan yeni çalışan kesim	Evet	Hayır	
Kentsel Dönüşüm Ve Sosyal Konut Birlikteliği	Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Konut Birlikteliğinin birlikte fiziksel sosyal ve ekonomik sorunları çözme kapasitesi	Evet	Evet
Kentsel Dönüşümde Sanayi Alanlarının Farklılaşması	Ulaşım vb. nedeniyle gelişen ilçenin fiziksel görünümünün değişikliği	Evet	Evet

Sosyal donatı alanlarının ve yeşil alanların tahliye edilerek yapılan planlar neticesinde mülkiyeti belediyeye ait parsellerin üretimi yapılmış ve akabinde bu donatı alanları ve yeşil alanlar üzerindeki gecekondu ya da ruhsatsız binaların yıkımı gerçekleştirilerek aktif yeşil alanlar kazandırılmıştır.

4.3.3. İstanbul-Kâğıthane İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Paydaşları İle Yapılan Görüşmelerin Yer Aldığı Mülakatların Değerlendirilmesi

Bu araştırma 2021 yılında İstanbul Kâğıthane’de bulunan hak sahipleri arasında seçilen 25 kişi ile yüz yüze görüşülerek yapılmıştır.

2020 ve 2021 yılları içerisinde Kâğıthane Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nden alınan bilgiler ışığında;

- a) Kentsel dönüşüm süreci devam etmekte olan,
- b) Kentsel dönüşüm süreci tamamlanmış ve proje aşamasında olan,
- c) 6306 Sayılı Kanun kapsamında anlaşmaları tamamlanmakla birlikte inşai faaliyetleri tamamlanmış, bazı adaların/ada parsellerin malikleri/hak sahipleri ile yapılan görüşmeler neticesinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Aşağıda kentsel dönüşüm süreci içerisinde hak sahipleri ile yapılan mülakatlara değinilmiştir. Sırasıyla;

Hak Sahipleriyle Yapılan Mülakatların Değerlendirilmesi

Araştırmaya katılanların “Tapu Sahipliğinizin gereği Kentsel Dönüşümden aldığınız payı yeterli görüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.22: “Tapu sahipliğinizin gereği kentsel dönüşümden aldığınız payı yeterli görüyor musunuz?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Hayır görmüyorum. Çünkü binamız eski ve güvensizde olsa yenildiği zaman oluşacak rant sadece müteahhit firmada kalıyor.	15
Hayır. Müteahhitler üçte bir karşılığını veriyor malın.	10

Araştırmaya katılanlardan X;

“Hayır görmüyorum. Çünkü binamız eski ve güvensizde olsa yenildiği zaman oluşacak rant sadece müteahhit firmada kalıyor. Oysa bu binada ben ve ailem yıllarını vermiş ve komşularıyla sosyal bir bağ kurmuş olduk. Müteahhit hakkından fazlasını talep ediyor.” şeklinde görüş bildirmiştir.

Araştırmaya katılanlardan Y;

“Hayır. Müteahhitler üçte bir karşılığını veriyor malın. Kendi çıkarlarının olmayacağı işe başlamıyorlar. Mal sahipleri de zaten paraları olmadığı için mecburen kabul etmek durumunda kalıyorlar.” şeklinde görüşünü açıklamıştır.

Araştırmaya katılanların verdikleri cevaplardan Tapu Sahipliği gereği Kentsel Dönüşümden aldıkları payı yeterli görmedikleri söylenebilmektedir. Kentsel dönüşümde hak sahiplerine verilen payın artırılması kentsel dönüşüm sürecini hızlandırabilir.

Araştırmaya katılanların “Arsa üzerinden herhangi bir artış sağlamadan binanızın yenilenmesinde ilave olarak alacağınız payı Türkiye’nin herhangi bir yerinde Devlet destekli olarak verilmesine nasıl bakarsınız?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.23: “Arsa üzerinden herhangi bir artış sağlamadan binanızın yenilenmesinde ilave olarak alacağınız payı Türkiye’nin herhangi bir yerinde Devlet destekli olarak verilmesine nasıl bakarsınız?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Oluşacak yeni rant tarafıma binanın üzerinden verilmeyecekse devletin garantörlüğünde Kanal İstanbul vb. yerlerde hakkım olan diğer artışın (dairem sabit olmak üzere) transferini kabul edebilirim.	10
Evet, ama gelişim alanlarında, turizm bölgelerinde OSB olması kaydıyla.	10
Çok mantıklı değil. Mesela ben İstanbul’da yaşıyorum. Diyarbakır’daki bir destekten ben nasıl faydalanabilirim. Çok zorlama bir seçim olur.	5

Araştırmaya katılanlardan Hak Sahibi (HS) 1;

“Şayet oluşacak yeni rant tarafıma binanın üzerinden verilmeyecekse (ki verilmiyor) o zaman devletin garantörlüğünde Kanal İstanbul vb. yerlerde hakkım olan diğer artışın (dairem sabit olmak üzere) transferini kabul edebilirim.” şeklinde görüş bildirmiştir.

Araştırmaya katılanlardan HS 2;

“Evet, ama gelişim alanlarında, turizm bölgelerinde OSB olması kaydıyla.”

Araştırmaya katılanlardan HS 4;

“Çok mantıklı değil. Mesela ben İstanbul’da yaşıyorum. Diyarbakır’daki bir destekten ben nasıl faydalanabilirim. Çok zorlama bir seçim olur.” şeklinde fikirlerini beyan etmiştir.

Araştırmaya katılanlar arsa üzerinden herhangi bir artış sağlamadan binanın yenilenmesinde ilave olarak alınacak payı Türkiye'nin herhangi bir yerinde Devlet destekli olarak verilmesine ancak değer artışı getirisi yüksek olabilecek yerler için olumlu yaklaşmaktadır.

Araştırmaya katılanların "Binanızın dönüşümünü kendiniz yaptırdığınızda devletten beklediğiniz finansman ve kira yardımı yeterli midir?" sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.24: "Binanızın dönüşümünü kendiniz yaptırdığınızda devletten beklediğiniz finansman ve kira yardımı yeterli midir?" Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Yeterli değildir.	7
Sağlanan finansman malzeme maliyetleri sürekli arttığından yeterli olmuyor.	8
Kesinlikle yeterli değil.	10

Araştırmaya katılanlardan HS 5;

"Yeterli değildir. Çünkü enflasyonist bir ortamda yapı malzemeleri sürekli artmaktadır. İnşaat arzı yeterli olmadığından kiralarda çok yüksek noktadan oluşmaktadır. Devletin finansman katkısı yetersizdir."

Araştırmaya katılanlardan HS 7;

"Finansman evimin yenilenmesinde malzeme fiyatlarının devamlı arttığından yeterli olmuyor. Kiralar çok yüksek ama Devletin verdiği kira yardımı da bu noktada yetersiz."

Araştırmaya katılanlardan HS 8;

"Kesinlikle yeterli değil. Devletin verdiği paralarda zaten kiralık ev yok. Üstüne birde taşınma masrafları. Devletin büyük adalar şeklinde inşaatları yapması mal sahiplerine mülkleri karşılığında daireleri verip geri kalan kısmı da devletin kendi adına satış yaparak gelir elde etmesi daha doğru olacaktır."

Şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

Araştırmaya kentsel dönüşüm sürecinde Binanın dönüşümünün binadaki hak sahipleri tarafından yaptırıldığında devletten sağlanan finansman ve kira yardımının yeterli olmadığını belirtmektedir. Günümüzde özellikle büyük şehirlerde kiralar hızla

artmaktadır. İstanbul’da son bir yılda kira artış oranı %50 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bazı bölgelerde %100’e ulaşan kira artışları söz konusudur (URL-44).

Bu şartlar altında devletin kentsel dönüşümde sağladığı kira desteği çok yetersiz kalmakta, bu destekle kiraya çıkmak mümkün olmamaktadır. Devletin sağladığı kira desteğinin artırılması gerekmektedir.

Araştırmaya katılanların “Binanızın tapu kaydında real değeri görülmekte midir? Gayrimenkullerin ekonomik gerçek değerinin tapuda yer alması durumunda Kentsel Dönüşüm nasıl etkilenir?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.25: Binanızın tapu kaydında real değeri görülmekte midir? Gayrimenkullerin ekonomik gerçek değerinin tapuda yer alması durumunda Kentsel Dönüşüm nasıl etkilenir?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Gayrimenkulün değeri piyasa rayicine göre belirlendiğinden kentsel Dönüşüme herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.	12
İlgisi yoktur. Sözleşmelerde piyasa değeri esas alınıyor.	8
Gerçek değerler tapuda görünmüyor. Gerçek değeri görünse dönüştürüldüğünde biz de yaşanabilir gerçekten kullanım alanı büyük dairelerde oturabiliriz.	5

Araştırmaya katılanlardan HS 9;

“Tapu değeri vergi açısından düşük görünse de Kentsel Dönüşüm noktasından herhangi bir önemi yok. Çünkü gayrimenkulün değerini piyasa oluşturmaktadır. Kentsel Dönüşüme herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.”

Araştırmaya katılanlardan HS 11;

“İlgisi yoktur. Piyasa değeri ile müteahhit Kentsel Dönüşüm sürecine başlıyor. Sözleşmeler piyasa değeri esas alınıyor.”

Araştırmaya katılanlardan HS 12;

“Gerçek değeri maalesef görünmüyor tapuda. Gerçek değeri görünse dönüştürüldüğünde biz de yaşanabilir gerçekten kullanım alanı büyük dairelerde oturabiliriz.”

Şeklinde görüşlerini ifade etmiştir.

Araştırmaya katılanlar binanın tapu kaydında real değerinin görülmediğini ve gayrimenkullerin ekonomik gerçek değerinin tapuda yer alması durumunda Kentsel Dönüşümde hak sahiplerinin yaşanabilir gerçekten kullanım alanı büyük dairelerde

yaşama fırsatı elde edebileceklerini belirtmektedir. Bu durum da kentsel dönüşüme olan talebi olumlu yönde etkileyecektir.

Araştırmaya katılanların “Dairenizin mevcut m²’sinin dönüşümde küçülmesine rıza gösterir misiniz?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.26: “Dairenizin mevcut m²’sinin dönüşümde küçülmesine rıza gösterir misiniz?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Hayır, kabul etmem. Ancak; ilave imar artışlarında hak payımın artması noktasında kabul edebilirim.	10
Dairemin küçülmesine rıza göstermem.	15

Araştırmaya katılanlardan HS 14;

“Dairemin m²’ sinin düşürülmesi ancak alacağım yeni daire m² ‘si açısından önemlidir. Aksi takdirde sadece yenileme karşılığında m²’nin düşürülmesini kabul etmiyorum.”

Araştırmaya katılanlardan HS 16;

“Hayır, kabul etmem. Ancak; ilave imar artışlarında hak payımın artması noktasında kabul edebilirim.”

Araştırmaya katılanlardan HS 17;

“Dairemin küçülmesine rıza göstermem. Ancak yeni yapılaşma buna ne denli cevap veriyor? Yeterli alt yapı oluşturulmadan dönüşüm yapılmaması ve parsel bazlı değil de ada bazlı inşaat çalışması yapılarak kayıpların en aza indirilmesi gerektiğini düşünüyorum.” şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

Araştırmaya katılanlar dairelerinin mevcut m²’sinin dönüşümde küçülmesine rıza göstermektedir. Kentsel dönüşümde eski ve yerinde dönüşümün yapıldığı binalarda yaşanan özellikle asansör boşluğu gibi nedenlerle yeni yapılacak binanın m²’sinin düşürülmesi daire sahiplerinin kentsel dönüşüme olan yaklaşımını olumsuz etkileyebilmektedir. Özellikle riskli ve can güvenliği açısından yeniden yapılması gereken binalarda dönüşümde fedakârlık göstermesi için vatandaşların bilinçlendirilmesi gerekmektedir.

Araştırmaya katılanların “Sizce Kentsel Dönüşüm nasıl olmalıdır?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.27: “Sizce Kentsel Dönüşüm nasıl olmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Devlet Kentsel Dönüşüm süreçlerine daha etkin olarak katılmalıdır.	14
Kentsel dönüşüm sadece bir binanın yenilenmesi olarak değil, yaşam alanının yenilenmesi, yaşam kalitesinin dönüşmesi anlamına gelmelidir.	11

Araştırmaya katılanlardan HS 11;

“Kentsel Dönüşüm Devlet neden yok? Devletin Kentsel Dönüşüm süreçlerine daha etkin olarak katılmalıdır. Belediyeler hak sahipleriyle yatırımcılar arasında uzlaşma noktasında görev almalıdırlar. Hak sahiplerini yatırımcılar karşısında korunma ve hak sahiplerinin imar artışından elde edilecek gelire ortak olması yasal güvence altına alınmalıdır.”

Araştırmaya katılanlardan HS 19;

“Kentsel Dönüşüm olmamalıdır. Çünkü Kentsel Dönüşüm olduğunda binamda ve mahalleimde yaşama şansım olmuyor. Devlet finansmanında (ucuz kredi) yeni modeller getirmeli ve ben müteahhit hizmeti olarak mevcut binamı yenilemeliyim.”

Araştırmaya katılanlardan HS 23;

“Kentsel dönüşüm sadece bir binanın yenilenmesi olarak değil, yaşam alanının yenilenmesi, yaşam kalitesinin dönüşmesi anlamına gelmeli. Dört duvarı yenilenmiş bir bina yeterli olmayacaktır.” şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

Devletin kentsel dönüşüm süreçlerine daha etkin olarak katılması kentsel dönüşüm sürecini hızlandıracaktır. Belediyeler hak sahipleriyle yatırımcılar arasında uzlaşma noktasında görev almalıdırlar. Bu şekilde oluşabilecek anlaşmazlıklar daha kolay bir şekilde çözümlenebilir. Hak sahiplerinin imar artışından elde edilecek gelire ortak olması yasal güvence altına alınarak yatırımcılar karşısında korunması sağlanmalıdır.

Müteahhit / Yatırımcılarla Yapılan Mülakatların Değerlendirilmesi

Araştırmaya katılanların “Kâğıthane bölgesine yatırım yapma gerekçeniz nelerdir?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.28: “Kâğıthane Bölgesine Yatırım Yapma Gerekçeniz Nelerdir?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
İlçe parlayan bir imkân sunmaktadır. Rantabaldır. Yatırımların kısa vadede geri dönüşü mümkündür.	14
Kâğıthane İstanbul'un merkezine yakınlığı, ulaşım imkânlarının yeterli olması, kent dokusunun dönüşüme açık olması ile ada bazında dönüşümlerde %30 luk imar tekniğinin olması en önemli gerekçeleridir.	11

Araştırmaya katılanlardan Müteahhit /Yatırımcı (MY) 1;

“İlçe parlayan bir imkan sunmaktadır. Rantabaldır. Yatırımımızı kısa vadede geri almamız mümkündür. Rantabal projeler talebe uygun olarak hızlıca tüketilmektedir. Piyasada satış arzımız karşılık görmektedir.”

Araştırmaya katılanlardan M/Y 4;

“Kâğıthane İstanbul'un merkeze ve iş dünyasına yakın ve ulaşım akslarının merkezinde olması, kent dokusunun dönüşüme açık olması ile ada bazında dönüşümlerde %30 luk imar tekniğinin olması en önemli gerekçeleridir.” şeklinde görüşlerini ifade etmişlerdir.

Araştırmaya katılan yatırımcılar Kâğıthane bölgesine cazip ve sürekli değeri artan bir bölge olduğu için yatırım yaptıklarını belirtmektedir. Kâğıthane ilçesi coğrafi konumu, merkeze yakınlığı, ulaşım imkânlarının yeterli olması, dönüşüme ve gelişime açık ve değeri artan bir bölge olması dolayısıyla yatırımcılara cazip gelmektedir.

Araştırmaya katılanların “Tapu sahipleri ile yapılan paylaşımdan (sözleşmelerde) firmanızı en çok zorlayan hususlar nelerdir?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.29: “Tapu sahipleri ile yapılan paylaşımdan (sözleşmelerde) firmanızı en çok zorlayan hususlar nelerdir?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Tapu sahipleri ada bazlı dönüşümlerde finansman desteği sağlamamakta ve üstün imar artışından çok fazla talepte bulunmaktadır. Anlaşmak güçleşmektedir.	15
Hak sahiplerinin bina güvenliği yerine olması gerekenden çok fazla talep etmesi en büyük çıkmamızdır.	10

Araştırmaya katılanlardan M/Y 5;

“Tapu sahipleri ada bazlı dönüşümlerde finansman desteği sağlamamakta ve üstün imar artışından çok fazla talepte bulunmaktadır. Anlaşmak güçleşmektedir.”

Araştırmaya katılanlardan M/Y 7:

“Hak sahiplerinin bina güvenliği yerine olması gerekenden çok fazla imar talep etmesi en büyük çıkmazımızdır. Anlaşmalarda sıkıntı çekiyoruz.” şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

Tapu sahipleri ile yapılan paylaşımdan (sözleşmelerde) firmaları en çok zorlayan hususların başında hak sahiplerinin olması gerekenden daha yüksek taleplerde bulunmaları gelmektedir. Hak sahiplerinin can güvenliğini hiçe sayarak daha yüksek menfaat beklentisi içinde olmaları işleri çıkmaza sokabilmektedir.

Araştırmaya katılanların “Hak sahibi ile yapılan sözleşmelerde İmar Hakkı transferi hususunda yaklaşımınız neler olabilir?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.30: “Hak sahibi ile yapılan sözleşmelerde İmar Hakkı transferi hususunda yaklaşımınız neler olabilir?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
İmar hakkı transferi olmasına karşıyız. Proje alanında yatırım finansmanını karşılamak isteriz. Güçlü firmalara projelerine bakılarak teklif edilebilir.	16
Binanın komple yenilenmesi masrafları ile oluşan yeni değer firmamıza borsada işlem görecektir sertifikalarda olmasını yahut ülkemizin gelişim bölgelerinde devletin garantörlüğünde olması ile imar hakkı transferini kabul edebiliriz.	9

Araştırmaya katılanlardan M/Y 9;

“İmar hakkı transferi olmasına karşıyız. Proje alanında yatırım finansmanını karşılamak isteriz. Güçlü firmalara projelerine bakılarak teklif edilebilir.”

Araştırmaya katılanlardan M/Y 10;

“Binanın komple yenilenmesi masrafları ile oluşan yeni değer firmamıza borsada işlem görecektir sertifikalarda olmasını yahut ülkemizin gelişim bölgelerinde Devletin garantörlüğünde olması ile imar hakkı transferini kabul edebiliriz.” şeklinde görüşlerini açıklamışlardır.

Araştırmaya katılanların “Gayrimenkulün gerçek ekonomik değerinin tapuda yer alması durumunda kentsel dönüşüm nasıl etkilenir?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.31: “Gayrimenkulün gerçek ekonomik değerinin tapuda yer alması durumunda kentsel dönüşüm nasıl etkilenir?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
İlgisi yoktur.	14
Piyasada özel gayrimenkul değerlendirme ofisleri ile çalışıyoruz. Bu nedenle yatırımımız tapu değeri ile değil bizzat piyasa koşullarına göre yapılmaktadır.	13

Araştırmaya katılanlardan M/Y 12;

“Piyasada özel gayrimenkul değerlendirme ofisleri ile çalışıyoruz. Bu nedenle yatırımımız tapu değeri ile değil bizzat piyasa koşullarına göre yapılmaktadır.” şeklinde görüşünü açıklamıştır.

Araştırmaya katılanların “Kentsel dönüşüm sizce nasıl olmalıdır?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.32: “Kentsel dönüşüm sizce nasıl olmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Devlet ada bazında dönüşümü özendirmelidir.	12
Güvenlikli konutlar üretimi için yatırımcılara uzun vadeli finansman bulmada kolaylık sağlanmalıdır.	15

Araştırmaya katılanlardan M/Y 15;

“Devlet ada bazında dönüşümü özendirmelidir. Adanın 10/1 lik hissesini kamulaştırıp ada içerisinde her bölgesinden ulaşılabilir yeşil alan ve bu alanı çevreleyen iş merkezleri oluşturmalıdır. Bu iş merkezleri kamulaştırma bedelini karşılayınca hak sahipleri ile yatırımcı arasında bölüştürülmelidir. “

Araştırmaya katılanlardan M/Y 17;

“Kentsel Dönüşüm şehirlerimizin olmazsa olmazıdır. Güvenlikli konutlar üretimi için biz yatırımcılar uzun vadeli finansman bulmada kolaylık sağlanmalıdır. Devlet desteği sağlanmalıdır. Mevzuat sadeleştirilmeli, hak sahipleri ile uzlaşma süreçlerinde Belediyeler etkin rol almalıdırlar.” şeklinde görüşlerini bildirmişlerdir.

Kentsel dönüşümün hızlandırılması için yatırımcılara devlet desteği ve uzun vadeli finansman olanakları sağlanmalıdır. Yatırımcılar kentsel dönüşüm için özendirilmelidir. Belediyeler kentsel dönüşüm süreçlerinde etkin şekilde rol alarak yatırımcıların işlerini kolaylaştırmalıdır.

Kamu Görevlileriyle Yapılan Mülakatların Değerlendirilmesi

Araştırmaya katılanların “Belediyelerin Kentsel Dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanuni altyapı gösterilebilir mi?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.33: “Belediyelerin Kentsel Dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanuni altyapı gösterilebilir mi?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
5393 sayılı kanununun belediyelere verdiği yetkiler çok sınırlıdır.	14
5393 sayılı yasada belediyelere tanınan yetkilerinin gözden geçirilmesi gerekmektedir	11

Araştırmaya katılanlardan KG 1;

“Belediyeler kanunlarla verilen yetkilerinin müsaade ettiği ölçüde kentsel dönüşüm süreçlerinde aktif rol almaya çalışıyor. Ancak, 5393 sayılı kanununun belediyelere verdiği yetkiler çok sınırlı. Bu kapsamda 5393 sayılı yasada belediyelere tanınan yetkilerinin gözden geçirilmesi gerekiyor.” şeklinde görüş bildirmiştir.

Literatür kısmında da değinildiği üzere 5393 sayılı kanununun belediyelere verdiği yetkiler çok sınırlıdır. Bu kapsamda 5393 sayılı yasada belediyelere tanınan yetkilerin artırılması kentsel dönüşüm daha hızlı ve etkili bir şekilde uygulanmasını kolaylaştıracaktır.

Araştırmaya katılanların “Belediyelere kentsel dönüşüm uygulama sürecinde sizce ilave olarak hangi yetki ve sorumluluklar tanınmalıdır?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.34: “Belediyelere kentsel dönüşüm uygulama sürecinde sizce ilave olarak hangi yetki ve sorumluluklar tanınmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
5393 sayılı Belediye kanununun kentsel dönüşüm ile ilgili 73.maddesinin revize edilerek 6306 sayılı yasadaki 2/3 çoğunlukla uygulama yapma, kira yardımı, harç muafiyetleri gibi konuların Belediye kanununa da ilave edilmesi gerekmektedir.	15
6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlık yetkisi olan 6/A yetkisinin gözden geçirilerek belediyelere verilmesi süreçlerin hızlanması adına belediyelere yetki verilerek gerekli uygulamaların belediyelerce de resen yapılabilmesi sağlanmalıdır.	10

Araştırmaya katılanlardan KG 3;

“5393 sayılı Belediye kanununun kentsel dönüşüm ile ilgili 73. maddesinin revize edilerek 6306 sayılı yasadaki 2/3 çoğunlukla uygulama yapma, kira yardımı, harç muafiyetleri gibi konuların Belediye kanununa da ilave edilmesi gerekiyor.” şeklinde görüş bildirmiştir.

Araştırmaya katılanların “Bölgenizde yapılan plan tadilatları kentsel dönüşümün sürecinde nasıl bir fonksiyon üretmiştir?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.35: “Bölgenizde yapılan plan tadilatları kentsel dönüşümün sürecinde nasıl bir fonksiyon üretmiştir?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
İlçede ruhsatlı/iskanlı ve 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin yeniden düzenlenen plan notlarıyla vatandaşların müktesep hakları korunarak maliyetler belirli oranda azaltılmıştır.	15
Kentsel dönüşüm sürecinin daha etkin ve hızlı yürütülmesine olanak sağlamıştır.	15

Araştırmaya katılanlardan KG 5;

“İlçemiz genelindeki ruhsatlı/iskanlı ve 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin yeniden düzenlenen plan notlarıyla vatandaşların müktesep hakları korunarak maliyetler belirli oranda azaltılmıştır. Bu da kentsel dönüşüm sürecinin daha etkin ve hızlı yürütülmesine olanak sağlamıştır.” şeklinde görüş bildirmiştir.

Araştırmaya katılanların “İlçenizde gerçekleşmiş kentsel dönüşüm sürecine Belediyenizin herhangi bir finansman desteği olmuş mudur, olmuşsa nelerdir?”

sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görölmektedir.

Tablo 4.36: “İlçenizde gerçekteşmiş kentsel dönüşüm sürecine Belediyenizin herhangi bir finansman desteği olmuş mudur, olmuşsa nelerdir?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilen bölgelerde hak sahipliği çalışmaları, plan-proje çalışmaları, uzlaşma görüşmeleri gibi çalışmalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığından belediyemize hibe aktarılmıştır.	12
Belediyemiz kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında bakanlıktan devir aldığı taşınmazlara isabet eden hakedişin tamamını kurgulanan matematiksel ve finansal modellere göre hak sahiplerine vermekte ve kendi mülkiyetindeki taşınmazları kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında finansman kaynağı olarak da değerlendirmektedir.	15

Araştırmaya katılanlardan KG 7;

“6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilen bölgelerde hak sahipliği çalışmaları, plan-proje çalışmaları, uzlaşma görüşmeleri gibi çalışmalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığından belediyemize hibe aktarılmıştır. Bu da proje kapsamında kullanılarak genel maliyeti bir miktar azaltmıştır. Belediyemiz kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında bakanlıktan devir aldığı taşınmazlara isabet eden hakedişin tamamını kurgulanan matematiksel ve finansal modellere göre hak sahiplerine vermektedir. Ayrıca, kendi mülkiyetindeki taşınmazları kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında finansman kaynağı olarak da değerlendirmektedir.” şeklinde görüş bildirmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından belediyelere aktarılan kaynaklar kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmaktadır ve kentsel dönüşümün finansmanına destek sağlamaktadır. Bu konuda gelişmiş ölkelerdeki belediyelerin kentsel dönüşüm finansman modelleri araştırılarak ölkemizde de uygulanması sağlanabilir.

Araştırmaya katılanların “Bölgenizdeki Stratejik dönüşüm sürecinde Sosyoekonomik ve Kültürel değişim meydana gelmiş midir? Gelmiş ise sürecin sonuçlarını değerlendirir misiniz?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görölmektedir.

Tablo 4.37: “Bölgenizdeki Stratejik dönüşüm sürecinde Sosyoekonomik ve Kültürel değişim meydana gelmiş midir? Gelmiş ise sürecin sonuçlarını değerlendirir misiniz?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Kentsel dönüşüm sürecinde küçük m ² li parsellerin belirli oranda emsal artışlarıyla teşvik edilmek suretiyle birleştirilmesi/toplulaştırılması sonucunda bu alanlarda yaşayan insanlarda bir takım sosyo-ekonomik ve kültürel değişimler gözlemlenmiştir.	16
Komşuluk ilişkilerinin daha yoğun yaşandığı mahalle ölçeğinden bireysel yaşamın daha ön plana çıktığı site/toplu konut tipi yaşam tarzına geçilmiştir.	10

Araştırmaya katılanlardan KG 9;

“Kentsel dönüşüm sürecinde küçük m²’li parsellerin belirli oranda emsal artışlarıyla teşvik edilmek suretiyle birleştirilmesi/toplulaştırılması sonucunda bu alanlarda yaşayan insanlarda bir takım sosyo-ekonomik ve kültürel değişimler gözlemlenmiştir. Komşuluk ilişkilerinin daha yoğun yaşandığı mahalle ölçeğinden bireysel yaşamın daha ön plana çıktığı bir sosyal yapı oluşmuştur.

Kentleşmeyle birlikte bu alanlarda yaşayan insanlarda bir takım sosyo-ekonomik ve kültürel değişimler gözlemlenmektedir. Bireysel yaşamın daha ön plana çıktığı site/toplu konut tipi yaşam tarzına geçilmiştir. Komşuluk ilişkilerinin daha yoğun yaşandığı mahalle ölçeğinden uzaklaşmaktadır. Yatay yapılaşma mahalle kültürünün oluşması ve yaşatılması açısından çözüm olabilir.

Araştırmaya katılanların “imar hakkı transferi hakkında ne düşünüyorsunuz, Kentsel Dönüşümü hızlandırabilir hak kayıplarını azaltıp zenginleştirebilir mi?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.38: “İmar hakkı transferi hakkında ne düşünüyorsunuz, Kentsel Dönüşümü hızlandırabilir hak kayıplarını azaltıp zenginleştirebilir mi?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Üst ve alt ölçekli plan çalışmaları sürecinde imar hakkı transferi; nüfus projeksiyonu ile donatı dengesi doğru kurgulanırsa faydalı olduğu düşünülmektedir.	14
İmar hakkı transferi sayesinde özel mülkiyetteki donatı alanlarının kamuya bedelsiz kazandırılması bölgede nüfusun yaşam konforu için önem arz etmektedir.	11

Araştırmaya katılanlardan KG 10;

“Üst ve alt ölçekli plan çalışmaları sürecinde imar hakkı transferi; nüfus projeksiyonu ile donatı dengesi doğru kurgulanırsa faydalı olduğu düşünülmektedir. İmar hakkı transferi sayesinde özel mülkiyetteki donatı alanlarının kamuya bedelsiz kazandırılması bölgede nüfusun yaşam konforu için önem arz etmektedir.” şeklinde görüşünü açıklamıştır.

Araştırmaya katılanlardan KG 12;

“Zenginleştirmeden ziyade sosyal adalete katkı sağlıyor demek daha isabetli olur. Çünkü idari bir işlem olan İmar planı yapımı ve uygulamalarında, bazı parsellere yüksek yapılaşma verilip tabiri caizse piyango vururken bazı parseller donatı alanında bırakılmakta, uygulamanın zorluğu, uzun süreç alması ve siyasi sonuçları nedeni ile de tercih edilir olmaması gibi nedenler ile de donatı ve yapı yasaklı alanda kalan taşınmaz sahipleri toplumsal refahtan payını alamamakta idi. İmar transferi bu eşitsizliği bir nebze gidermektedir.” şeklinde görüşünü açıklamıştır.

Araştırmaya katılanlardan KG 14;

“İlçemizde imar hakkı transferi ile ilgili herhangi bir çalışma veya uygulama bulunmamaktadır. Bununla birlikte kent planlamasının kentin bütünüyle ele alınarak üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yapılması gerektiğinden imar hakkı transferi işlemlerinin noktasal olarak kent dokusunu ve silüetini olumsuz olarak etkileyeceği düşünülmektedir. Ayrıca transfer alanları ile imar hakkı transfer edilen alanların değerleri düşünüldüğünde eşdeğer alanların seçimi zor olacağından vatandaşlar tarafından olumlu olarak karşılanmamaktadır (Sulukule örneği). Büyükçekmece Belediyesi olarak yerinde dönüşüm ilkesi ile yaptığımız çalışmalar devam etmektedir.” şeklinde görüşünü belirtmiştir.

Üst ve alt ölçekli plan çalışmalarında imar hakkı transferi; nüfus projeksiyonu ile donatı dengesi doğru kurgulandığında faydalı olabilmektedir. İmar hakkı transferi sosyal adalete katkı sağlayabilmektedir.

Araştırmaya katılanların “Gayrimenkul değerlendirme reel noktaya getirilirse (tapu bedeli) kentsel dönüşümde katkısı nasıl olur(pozitif/negatif?” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.39: “Gayrimenkul değerlendirme reel noktaya getirilirse (tapu bedeli) kentsel dönüşümde katkısı nasıl olur (pozitif/negatif?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinin ilgili maddeleri doğrultusunda gayrimenkul değerlemeleri SPK lisanslı kuruluşlarca yapıldığından değerlemelerin reel olduğunu düşünüyorum.	8
Gayrimenkul değerlemenin reel noktaya getirmesi birçok noktadan fayda sağlayacağı muhakkaktır. Ancak diğer yasalardaki vergi oranları da o noktada azaltılmalıdır.	9
Tapu alım satım işlemlerinde ödenen harç ve ücretlerde kentsel dönüşüm kapsamında muafiyet bulunmaktadır. Bu uygulama olumlu bir uygulama olup harç ve ücret muafiyetlerinin yanında müteahhit firmalara kdv muafiyeti getirilmesi inşaat maliyetlerinin düşmesine ve vatandaşların daha az maliyetlerde yapılarını yenilemelerine sebep olacaktır.	8

Araştırmaya katılanlardan KG 15;

“Tapu alım satım işlemlerinde ödenen harç ve ücretlerde kentsel dönüşüm kapsamında muafiyet bulunmaktadır. Bu uygulama olumlu bir uygulama olup harç ve ücret muafiyetlerinin yanında müteahhit firmalara KDV muafiyeti getirilmesi inşaat maliyetlerinin düşmesine ve vatandaşların daha az maliyetlerde yapılarını yenilemelerine sebep olacaktır.”

Araştırmaya katılanlardan KG 17;

“6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinin ilgili maddeleri doğrultusunda gayrimenkul değerlemeleri SPK lisanslı kuruluşlarca yapıldığından değerlemelerin reel olduğunu düşünüyorum.”

Araştırmaya katılanlardan KG18;

“Cumhuriyet tarihimiz boyunca taşınmaz değerlemesinde devlet kurumları en alt bedel üzerinden işlem tesis edip, gayrimenkulün değer artışını malikin tasarrufuna bıraktığı bir teamül mevcuttur. Gayrimenkul değerlemenin reel noktaya getirmesi birçok

noktadan fayda sağlayacağı muhakkaktır. Ancak diğer yasalardaki vergi oranlarında o noktada azaltılmalıdır.” şeklinde görüşlerini belirtmiştir.

Tapu alım satım işlemlerinde ödenen harç ve ücretlerde kentsel dönüşüm kapsamında muafiyetin olması olumlu bir uygulama olup, harç ve ücret muafiyetlerinin yanında müteahhit firmalara katma değer vergisi muafiyeti sağlanması, inşaat maliyetlerinin azalarak ve halkın daha az maliyetlerde yapılarını yenilemesine katkı sağlayabilir.

Araştırmaya katılanların “Sizce kentsel dönüşüm nasıl olmalıdır” sorusuna verdiği cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda ve grafikte görülmektedir.

Tablo 4.40: “Sizce kentsel dönüşüm nasıl olmalıdır?” Sorusunun Frekans Dağılımları

Cevaplar	Frekans
Güçlü ve etkin iletişim teknikleri kullanılarak vatandaşların kentsel dönüşüm konusunda bilinçlendirmesi gerekmektedir.	6
Dönüşümün bir rant aracı olmadığına hayati bir zorunluluk olduğunun anlatılması gerekmektedir.	7
Yenilikçi ve sürdürülebilir finansman modelleri geliştirilmeli, vatandaşın kentsel dönüşüm sürecindeki maliyetlerini minimize edici (kredi faiz oranları, ödeme koşulları vb.) düzenlemeler yapılmalıdır.	10
Kentsel dönüşüm siyaset üstü hayati bir mesele olarak görülmeli ve çalışmalar bu doğrultuda yapılmalıdır.	11

Araştırmaya katılanlardan KG 19;

Öncelikle güçlü ve etkin iletişim teknikleri kullanılarak vatandaşların kentsel dönüşüm konusunda bilinçlendirmesi gerekiyor.

Dönüşümün bir rant aracı olmadığına hayati bir zorunluluk olduğunun anlatılması gerekmektedir. Eski konutunun karşılığında yeni bir konut alabilmesi için belli oranda bir maliyete katlanması gerektiğinin anlatılması gerekir. Evinde eskiyen bir eşyasını değiştirirken üzerine nasıl bir ödeme yapıyorsa kentsel dönüşümde de bu ödemenin yapılması gerektiği bilincinin oluşturulması gerekir.”

Araştırmaya katılanlardan KG 23;

“Yenilikçi ve sürdürülebilir finansman modelleri geliştirilmeli, vatandaşın kentsel dönüşüm sürecindeki maliyetlerini minimize edici (kredi faiz oranları, ödeme koşulları vb.) düzenlemeler yapılmalıdır. Sürdürülebilir ve sağlıklı bir kentsel dönüşüm ancak bu şekilde yapılabilir.”

Araştırmaya katılanlardan KG 20;

“Kanal İstanbul Rezerv alanı başta olmak üzere rezerv alanlarının kentsel dönüşüm de değerlendirilmesi, Kamu kurumları ile yükleniciler arasında kat karşılığı değil taahhüt usulü ile yapım işlerine öncelik verilmesi, bayrampaşa cezaevi örneğinde olduğu gibi rezerv alanlarının kamu eli ile doldur boşalt olarak kullanılması, boşaltılan alanlarda şehrin donatı alanı ihtiyacına öncelik verilmesi gerekmektedir.”

Araştırmaya katılanlardan KG 21;

“Kentsel Dönüşüm konusu siyaset üstü bir konu olarak ele alınmalıdır. Deprem, sel v.b. afetler başta olmak üzere daha yaşanabilir ve daha güvenli bir çevre oluşturmak amacıyla imar planlarının ve üst ölçek planlarının ele alınması gerekmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşümü bütün katılımcı çevreler ile birlikte ülkenin ekonomik, sosyal, kültürel ve güvenlik dönüşümü sağlanacaktır. Finansman konusunda devlet bankalarının ve ilgili bakanlıkların bütçelerinin birleştirilerek gerekli görüldüğü durumlarda daha hızlı çözümler üretilebilmesi adına çalışmalar yapılması gerekmektedir.”

Araştırmaya katılanlardan KG 22;

Metruk olan yapıların da kentsel dönüşüm sürecine dahil edilmesi gerekir. Beton değeri belli bir değerin altında olan yapıların tahliye süreci için 60 günlük süre beklenilmeden boşaltılmalı ve belediyeler karar verme noktasında doğrudan yetkili olmalıdır. Belediyelerin resen yaptığı riskli yapı tespit ve kentsel dönüşüm ile ilgili işlemlerde yapılacak tebligatların, 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre yapılması gerekli olmamalı, (Bakanlığın Kanununun 6A maddesi kapsamında yaptığı gibi) riskli yapılara asılması, muhtara bırakılması ve gerekirse belediyelerin internet sitesinde yayınlaması yeterli olmalıdır.

Riskli yapılara itirazlarda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, iş yoğunluğu nedeniyle dosya incelemesi sırası çok uzun zaman sonra gelmekte, zaten riskli olan yapıların tahliye ve yıkım süreci uzamaktadır. Bu nedenle her belediyenin veya bölgesel birkaç belediyenin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince belirlenmiş) bir veya birkaç teknik heyeti olmalıdır. Kentsel dönüşüm sürecinde tebligatların yapılabilmesi en büyük sıkıntıyı oluşturmakta, özellikle yurt dışında tebligat adresleri bulunanlara tebligatlar aylar sonra ulaşabilmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm işlemlerinin e-devlet üzerinden bildirimlerin yapılabilmesi, bu bildirimlerin tebligat olarak tanımlanarak yasal ve teknik altyapı uygun hale getirilmelidir.

Arsa payı satış işlemleri süreçlerinde bazen bir malik yüzlerce maliki mağdur etmektedir. Bu nedenle belli bir oranın altında kalan satışlarda arsa payı satış işlemleri devam ederken ruhsat alımı, inşaata başlanması gibi işlemlere devam edilebilmelidir. Arsa payı satış işleminden önce belediyelerin bünyesinde arsa payı uzlaştırma heyeti olmalı, uzlaştırma heyetinin toplantısına gelmeyen veya uzlaşmaya katılmayan malikin payı satışa çıkarılmalıdır. Ancak uzlaştırma toplantısına davet edilen malik için 7201 sayılı tebligat Kanununa göre tebligat şartı aranmamalı, e-devlet üzerinden bildirim veya belediyelerin sisteminde kayıtlı telefon numarasına gönderilecek mesaj, davet yerine geçmelidir. Riskli yapı olarak kesinleşmiş yapılara, Nüfus Müdürlüklerince “riskli yapıdır, ikamet edilemez” şerhi düşmeli ve altyapı hizmetleri 60 günlük tahliye süreleri sonunda otomatik olarak sonlandırılmalıdır. Bunun için entegre bir sistem olmalı. Belediye ve kurumlar arasında yazışmaya gerek kalmamalıdır.” şeklinde görüşlerini belirtmişlerdir.

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm siyaset üstü bir olgu şeklinde değerlendirilmelidir. Doğal afet riskine karşı yapıların yenilenmesi sağlanmalıdır. Kentlerde daha yaşanabilir ve daha güvenli bir çevre oluşturmak gayesiyle imar planlarının ve üst ölçek planlarının ele alınması gerekmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşümle bütün katılımcı çevrelerin katkısıyla ülkenin iktisadi, toplumsal, kültürel ve güvenlik dönüşümü sağlanacaktır. Kentsel dönüşümün finansmanı konusunda devlet bankalarının ve ilgili bakanlıkların bütçelerinin birleştirilerek gerekli görüldüğü durumlarda daha hızlı çözümler üretilebilmesi adına çalışmalar yapılması gerekmektedir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

5.1. Sonuçlar

Araştırmamızın örneklemini içerisinde yer alan İstanbul'un hızlıca gelişen sanayileşme süreci neticesinde hemen hemen her bölgeden farklı inanç ve kültürlere sahip bireylerin göç etmesine neden olduğu, özellikle sanayi alanlarına gerçekleşen göçün, gecekondulaşmaya neden olduğu, yapılan imar afları sonucunda İstanbul'da çarpık, yapı denetiminden uzak, sağlam olmayan binalardan oluşan bir yapı stoğu meydana geldiği görülmektedir. Günümüzde bu yapı stoku olası bir İstanbul depremi için de büyük risk teşkil etmektedir. Bu bağlamda ekonomik ve yaşam ömrünü tamamlayan yapı stokunun yenilenmesi ve /veya dönüşümü için İstanbul'da birçok bölgede kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir. Araştırmamızın bir diğer örneklem gurubu içerisinde yer alan Berlin kentinin tarihi süreç içerisinde ki gelişim süreçlerine bakıldığında; birleşme öncesinde Alman Demokratik Cumhuriyeti'nin doğu kesiminde bulunan, birçok binanın sıkı bütçe kısıtlamaları nedeniyle yenilenmemiş durumda oldukları görülmektedir. Ayrıca, özel gayrimenkul mülkiyeti de teşvik edilmediğinden ve kiralar 1945'ten bu yana düşük bir seviyede kaldığından, konut stokunu yeniden inşa etmek için özel teşviklerinde düşük seviyelerde olması nedeniyle orijinal konut stokunun genel olarak kötü bir durumda olduğu belirtilmektedir. Bu durum 1990 yılında gerçekleşen birleşme sonrasında bu alanlarda değişim projelerinin hayata geçirildiği görülmektedir.

Bu bilgiler çerçevesinde bu araştırmanın amacı İstanbul (Kâğıthane) ve Berlin'in (Friedrichshain-Kreuzberg) imar ve kentsel dönüşümünü karşılaştırmalı bir şekilde incelemektir. Bu amaç doğrultusunda *İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg ilçelerindeki İmar ve Kentsel Dönüşümü nasıl gerçekleştirmiştir* ana sorusu kapsamında, *ilçelerde ki kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan farklılıklar ile ilerdeki kentsel dönüşüm paydaşları içerisinde yer alan unsurlarının kentsel dönüşüm sürecine olan etkileri nelerdir* Alt sorularına cevap aranılmıştır. Bu soruların cevabına ulaşabilmek için araştırmada "genel tarama" modeli kullanılmıştır. Araştırmada verilerin toplanmasında nitel yöntemlerden doküman analizi ile kentsel dönüşüm paydaşlarından olan unsurlar ile (belediye yöneticileri, hak sahipleri, inşaat şirket yöneticileri) yapılan fenomenolojik desen kapsamında değerlendirilen mülakat

yöntemi kullanılmıştır.

Araştırmamız üç bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünü takip eden ikinci bölümde, kentsel dönüşüm ile ilgili kuramsal çerçeveye değinilmiştir. Üçüncü bölümde, araştırmanın evrenini oluşturan Türkiye ve Almanya'daki kentsel dönüşüm ve genel politikalarına yer verilmiştir. Dördüncü bölümde İstanbul-Kâğıthane ile Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg ilçesinin tarihi süreç içerisindeki gelişimi hakkındaki bilgiler karşılaştırmalı olarak ortaya koyulmuş ve teorik çerçevede ortaya konan yaklaşımlar değerlendirilerek tartışılmıştır. Ayrıca dördüncü bölümdeki söz konusu karşılaştırmalar neticesinde İstanbul-Kâğıthane ilçesindeki kentsel dönüşüm paydaşları içerisinde yer alan unsurlarca yapılan görüşmelerin yer aldığı mülakatların değerlendirilmesine ve bu görüşmelerin sonucunda ortaya çıkan analizler doğrultusunda yapılan öneriler yer almıştır.

Bu bağlamda;

Örnekleme grubumuz içerisinde yer alan Kâğıthane ilçesi, fiziki yapı stoku, genellikle kamu arazilerinin işgali ve mevzuata aykırı yapılardan oluşmaktadır. Hemşeri bağı, sosyal ve ideolojik bağların asabiyeti, yerleşim yapılarının sosyal dokusunu göstermesi bakımından dikkat çekicidir. Spor ve rekreasyon alanları, çevre yollarının kesişme noktası, Çeliktepe ve civarında kümeleşen gökdelenler ile küresel kent kriterine sahip olması, metronun geçiş istikametinde oluşu, istasyonunun da Kâğıthane meydanında oluşu, Kâğıthane deresinin ıslahı ve tarihi Sadabat'ın yeniden ihyası ile İstanbul'un merkezi olarak kabul edilebilecek sur içine yakınlığı, ilçenin cazibe noktalarını artıran temel kamu yatırımlarının mevcudiyeti, ilçeyi öne çıkarmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin öncesinde sanayi ve hizmet sektörünün geliştiği alanlara yakınlığı (Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Eyüp ilçeleri gibi) ve/veya içerisinde oluşu (Sadabat deresi ve çevresindeki sanayi kuruluşları) nedeniyle bu alanlarda çalışan işçi kesiminin ilçenin belirli alanlarında ikamet etmesine neden olmuştur, tercih edilmiştir. Söz konusu işçi kesimi barınma ihtiyacını hazine arazilerini işgal ederek yapılan gecekondularla (Teneke evler) gerçekleştirmiştir.

Yıllar içerisinde Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm-yenileme projeleri ile ilçenin birçok alanlarında yeni bir yerleşim, yaşam ve ticaret alanları oluşturularak ilçenin ekonomik değeri artmış ve bu artış bölgeye yeni potansiyel iş

kollarının gelmesine neden olmuş ve bu sayede İstanbul ve çevre halkının ihtiyaçları karşılanmıştır.

Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ile bölge cazibe merkezi olmuş ve yapılan projeler kısa sürede tamamlanmıştır. Bunu sağlayan konut alanlarının dönüşümünde “Ada bazında yapılan kentsel dönüşüm modeli” uygulamasıdır. 2006 yılı planları ile getirilen %30 ilave emsal artışları ve yeni plan düzenlemeleri ile ada bazlı dönüşüm modeli teşvik edilmiştir. Dönüşüm ile konut imar değerlerinin artışı ve alanın fonksiyon değişimi (Eğitim, Finans vb.), Kâğıthane ilçesine çok sayıda ekonomik düzeyleri yüksek yeni yerleşimcilerin taşınmasına neden olmuştur. Bu durum da dönüşüm projesi neticesinde ilçenin ada bazlı projelerinin bir çıktısı olarak soylulaşmasına etken olduğu gözlemlenmiştir.

Kağıthane ilçesinde gerçekleştirilen konut alanlarının dönüşümünde kullanılan bir diğer model de; “Parsel Bazlı Yenileme Modeli” dir. Bu modelde yenilemeye girecek olan parsellerin küçük olması nedeniyle yapılacak olunan bina oturumlarının, modern ihtiyaçlara imkân tanıyacak seviyeden uzak oluşu nedeniyle ve sosyal donatı alanları, otopark gibi ihtiyaçları karşılayamaması nedeniyle idare tarafından teşvik edilmemiş olduğu görülmüştür.

Bir diğer konut alanlarının dönüşümünde kullanılan model ise “Devlet ve hak sahiplerinin ortaklaşa yaptıkları dönüşüm modelidir.” Kentsel dönüşüm alanlarında yaşayan halk, ada bazında yapılan dönüşüm sürecinin içerisine belirli aşamalarda bu modele dâhil oldukları görülmüştür. Bu model, Yahya Kemal Mahallesi ve Emniyet Mahalleleri üzerinde ve mahallilerin projeye katılımı ile gerçekleştirilmektedir. Bu model dikey mimari yerine yatay mimariyi öngörmekte, güvenli konut alanlarının olduğu mahalle konseptli bir model olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu modelde arazi hak sahiplerinin uzun vadede geri ödeyeceği makul bir maddi katılımın sağlandığı, sosyal donatı alanlarının oluşturulduğu, geniş caddelerinin olduğu, aile hekimliği, muhtarlık gibi temel kamu ofislerinin de içinde yer aldığı bir dönüşümü sağlamaktadır. Yahya Kemal Mahallesinde yapılan mülakatlarda hak sahibi ve kamu yöneticilerinin bu modelin getirdiği kazanımlar hakkındaki memnuniyetlerinin üst noktada olduğu görülmektedir.

Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen “Ada bazında yapılan kentsel dönüşüm modeli” ile “Parsel Bazlı Yenileme Modeli” gerçekleşmesi süreçlerinde dönüşüm bölgesindeki rantın kontrolsüz artışı ile mevcut seçmenin proje alanının soylulaşması sonucu

bölgeden ayrılarak demografik değişime uğraması bu modellerin siyasi elit tarafından olumsuz şekilde değerlendirilmesine ne den olmaktadır.

Tarih boyunca, Almanya'da Prusya, Demokratik ve Federalist dönemlerde, genellikle şehirleri güzelleştirme arzusu, sanayileşme ile gelişen nüfus artışıyla bağlantılı önemli konut ve kentsel gelişim politikalarının uygulanmış olduğu görülmektedir. Birinci Dünya Savaşı öncesi Prusya krallığı döneminde şehirlerin güzelleşmesi için çalışmaların yapıldığı, Berlin ve çevresinin güzelleştirme planının gerçekleştirildiği görülmektedir.

Bu dönemlerde Alman kentleri, Avrupa ülkelerine göre daha kontrollü ve düzenli bir şekilde genişleyip büyümüşlerdir. 19. yüzyılın başlangıcında reformlar, projeler, eskizler ve benzeri çalışmalar sürekli gündemde kalmıştır. 1920'lerin sonlarında birleşen büyükşehir belediyeleri, Alman Şehir Kongresi (Deursche) Stadtetag'i büyükşehirlerin çağdaş bir idari yapıya kavuşturulması için çalışmalar gerçekleştirildiği ve bu çalışmalar sonucunda 1920'li yıllarda talep edilen yoğun konut yapıları ve imar yönetmeliğinde belirtildiği gibi (manevra bölgeleri bırakan avlu içinde güneşi alması, önünün açık olması gibi) kriterler olmaksızın binaların inşa edildiği görülmektedir. 1938 yılında Nazi iktidarı tarafından hazırlanan Speer Planı ile 1862 yılında yapılan Hobrecht Planı'nı sonlandırıp şehirde daha iyi hayat şartları meydana getirmek ve bu sayede topluma mevcut iktidarın büyüklüğünün gösterilmesi hedefiyle kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirdikleri görülmüştür.

İkinci Dünya Savaşından sonra Almanya'da 1949 yılı Demokratik Alman Cumhuriyeti kurulmuş ve Berlin kenti ikiye ayrılmıştır. Bu zaman zarfında ikiye ayrılan şehirde karşılıklı geçişlerin iptal edilmesi süreci Batı Berlin'de iş gücü kaybına neden olmuştur. Bu iş gücünü sağlamak amacıyla kente getirilen yabancı çalışanlar için kentte yeniden yıkım ve yapım çalışmalarının yapılmaya başlandığı görülmektedir. Bu çalışmalarda büyük oranlı konut projelerinin gerçekleştirilmeye başlanılmış olduğu gözlenmektedir. Savaş sonrasındaki Batı Almanya'da ekonomik kalkınma ve doğu eyaletlerinden kente göç eden 10 milyonun üzerindeki Alman vatandaşı, Batı Berlin nüfusunu %25 oranında arttırmış ve yoğun bir kentleşme döneminin başlamasına sebep olmuştur. Bu hızlı gelişme ile ihtiyaç olunan konutların prefabrik yapılanmayla çözümlenmesi için Batı Berlin Arazi Kullanım Planı (1965) ile Doğu Berlin Arazi Kullanım Planının (1969) sürece dâhil edildiği görülmektedir. Ayrıca Almanya'da 1970'lerden sonra kentin yenilenmesinde 'koruyucu' bir yaklaşım sergilenmiştir.

Bunun nedeni 1970'lerden itibaren gerçekleştirilen eski binaların yıkımına yönelik gerçekleşen tepki ve direnişten kaynaklı olduğu gözlemlenmiştir. 1989 yılında Berlin duvarının yıkılmasıyla Doğu Almanya'da bulunan nüfusla Batı Almanya'nın birleşmesi sağlanmış ve Almanya'da yaşayan toplumların seyahat etme özgürlüğü gerçekleşmiştir. Refah seviyesi yüksek Batı Almanya ile birleşen eski Doğu Almanya'da yaşayan insanlar, Almanya'nın gelişmiş bölgelerine yayılma sürecini gerçekleştirmesi nedeniyle, Batı Almanya Eyaletleri tarafından kamu ve büyük firmalara Doğu Almanya'dan gelen insanların istihdamları için çeşitli teşvikler ve zorlamalarda bulunmuşlardır. Bu noktada ekonomik gelişim sürecini tamamlayan Doğu Berlin'den gelen çalışan nüfus, tekrar Doğu Berlin'deki evlerini tamir ve bakımları için batıdan edindikleri ekonomik refahı aktarmışlardır. Eski evlerin tamiratıyla başlayan süreç Almanya'nın Başkentinin 1 Eylül 1999 yılında Born'dan Berlin'e taşınması ile kamu eliyle büyük alt-üst yapı hamlelerine başlanmasına neden olmuştur. Bu dönüşüm sağlanırken kentin yenilenmesinde yapılan tasarımların, yapılacak olunan bölgenin karakteristik özelliği üzerine gerçekleştirilmiş ve koruma, yeniden yapılandırma, geliştirme ve yıkım bölgeleri olmak üzere dört unsur dikkate alınarak kentsel dönüşümün gerçekleştirildiği görülmektedir.

Bu bağlamda yukarıdaki bilgiler ışığında İstanbul/Kâğıthane ve Berlin/Kreuzberg örneğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçlerine bakıldığında;

- İstanbul/Kâğıthane ve Berlin/Kreuzberg örneklerinin de görülen temel farklılık kentsel dönüşümün gerçekleşme hızıdır. Kâğıthane ilçesinde dönüşüm süreci hızlı bir ivme ile gerçekleşmiş, Kreuzberg ilçesinde ise dönüşümün gerçekleşme hızı zamana yayılmış olduğu gözlemlenmiştir.
- Kâğıthane ilçesinde, heyelan ve deprem baskısı ile kentin yenilenmesi amacı güdülmüştür. 2006 yılında yapılan plan değişikliği ile getirilen plan notunda ada bazlı kentsel dönüşüm projelerinde %30'luk imar artışı kentsel dönüşüme teşvik edici olmuştur. Ana paradigma konut güvenliğinden ziyade rant proje üretimine kaymış ve sonucunda soylulaşmaya neden olmuştur.
- Berlin duvarının yıkılması ile 20. yy. sonu ve 21. yy. başlarında başlayan Kreuzberg ilçesinin yeniden inşası süreci içerisinde, kentin güzelleştirilmesi esas alınarak kentte yaşayan insanı tamamen kentin merkezine alarak dönüşümün şehirden çok insan ve toplum odaklı gerçekleştirildiği

görülmüştür. Teknoloji, bilim, sanayi, şehir planlama esaslarının ileri seviyede olan ve başka ülkelere de ilham kaynağı olan Almanya'nın bu yaklaşımı, ülke genelinde ki temel prensibi olarak yer almaktadır.

- Kağıthane ilçesinde yetkili kurumlarca üst ölçekli planlarda alınan kararlar; alt ölçekli planlarda ve revize imar planlarında zaman içerisinde değiştirilmiş ve bu değişiklikler kentsel dönüşümde farklı uygulamalara sebebiyet vermiştir. Ana kademe planları üzerinden yapılaşma ve dönüşümünü sürdürmekte olan Kreuzberg ilçesinde ise yetkili kurumlar özel planlar ve revize planlara başvurmak suretiyle gerçekleştirmiş oldukları değişikliklerde ana planlara sadık kalmış oldukları görülmektedir. Ancak Kağıthane ilçesinde özel planlar ve revize/tadil planlarla bütüncül şehir olgusundan ziyade özel çözümler ile yapılaşma/dönüşüm gerçekleştirilmektedir. 1989 yılından günümüze Kağıthane bölgesi için 1435 adet plan tadilatı bu duruma örnektir.
- Kağıthane ilçesinde yerleşim alanlarının gecekondular ile işgalli, mevzuata aykırı kaçak yapılaşma ya da mevzuata uyarlı yapılaşma sürecini tamamlamış düzenli yerleşim alanlarına kamu hizmetlerinin ve altyapının götürüldüğü görülmektedir. Kreuzberg ilçesinde ise genel imar planlamasına bakıldığında altyapının bitirilmediği bölgelerde hiçbir surette üst yapıya izin vermediği gözlemlenmektedir.
- Kağıthane ilçesinde, Kağıthane deresinde yer alan Cendere Caddesi civarı başta olmak üzere ilçenin genelinde kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştiği (AVM, Eğitim Binası, Ofisler vb.) görülmektedir. Batı Berlin'in, Doğu Berlin sınırını belirleyen Kreuzberg semti ile Doğu Berlin'in Batı sınırını belirleyen Friedrichshain semtinin birleşmesiyle oluşan ilçede ise kentsel dönüşüm ağırlıklı olarak Doğu Berlin'den kalan yapı stoku üzerinde gerçekleştiği görülmektedir.
- Kağıthane ilçesinde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri ile sosyal katmanlarda çalışan kesimlerde değişiklikler yaşanmıştır. Kısmi soylulaşma görülmektedir. Yapılan projelerde rekreasyon içerikli dönüşümün gerçekleştiği belirlenmiştir. Kreuzberg'te ise planlı sanayileşme ile birlikte planlı kentleşme birlikte yürütülmüştür. Üstelik yeşil alanlar tahrip edilmeden çevreyle uyumlu bir şekilde kentsel dönüşüm gerçekleşmiştir.

- Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri ile ilçenin ekonomik değeri artmış, Türkiye'nin önemli finans merkezleri ve eğitim kurumlarınca tercih edilir hale gelmiştir. Kreuzberg ilçesinde de küresel ölçekli büyük sanayi kuruluşları BASF, Mercedes Benz, Coca Cola, Universal Music, Zalando gibi birçok uluslararası şirketler tarafından tercih edilir hale gelmiştir.
- Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri Türkiye'nin yapı denetim kanunu, kentsel dönüşüm kanunu, 6306 sayılı kanun vs. gerçekleştirilen kanunlarla tamamen deprem kaynaklı olduğu görülmüştür. Kreuzberg ilçesinde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri ise Almanya İmar Yasası ve AB kriterleri çerçevesinde gerçekleştirildiği görülmüştür.
- Araştırmada kentsel dönüşüm paydaşları içerisinde yer alan yatırımcı-müteahhit, yerel yöneticiler ve hak sahipleri ile yapılan mülakat sonuçlarına göre; yatırımcı-müteahhitlerin gerek inşaat maliyetlerinin yüksek oluşu gerekse halkın talep ettikleri fazla metrekarenin uzlaşma süreçlerini tıkadığı ve kentsel dönüşüm sürecini zora soktuğunu veya imkânsızlaştırdığını ifade etmektedirler. Yerel yöneticiler ise mevcut, otopark, yeşil alanlarının, sosyal ve kültürel alanların olmadığı mevcut yapı stokunun dönüşmesinin yatırımcı ve hak sahiplerinin uzlaşısı ile yürütülmesi ile gerçekleştiği buna karşın uzlaşma süreçlerinin uzun sürmesi kimi zaman konunun yargıya intikal etmesi ile kentsel dönüşümün olanaklı olmadığını belirtmektedirler. Hak sahipleri ise güvenli konutlarda oturduklarını, deprem baskısını yakından hissettiklerini kendilerinin yatırımcı-müteahhitlerin uzlaşma süreçlerinde az hak verildiğini ve kendilerini müteahhit karşısında güçsüz ve yalnız hissettiklerini ve devletin ucuz finansman desteği ile garantör olması sayesinde kentsel dönüşümün daha hızlı gerçekleşebileceğini ifade etmektedirler.

5.2. Öneriler

Araştırmamızın sonucunda elde edilen bilgiler çerçevesinde aşağıdaki öneriler sunulmuştur.

- Kreuzberg ilçesinde gerçekleştirilen dönüşüm projelerinde; insan odaklı, kentin ve çevrenin güzelleşmesini amaçlayan, sosyal donatı alanları sağlandığı ve imar planlarında yapılacak değişimlerinin istisna hüviyetinde olmasına riayet edildiği gibi, Türkiye'de de kentsel dönüşümün master

planlama çerçevesinde ele alınması, insanın merkeze konularak topografyanın ön gördüğü çözümlerle ele alınması ve kamu yatırımlarının üst ölçek yapılaşma olmadan kültürel kodlarının değişmemesi hedeflenerek kentsel dönüşümlerinin gerçekleştirilmesi gerekir.

- Türkiye'deki kentsel dönüşüm çerçevesinde yapılan tüm çalışmaların tek elden toplanması, yapılacak olunan düzenlemelerin takibinin yapıla bilinmesi amacıyla Cumhurbaşkanlığı yönetim sistemi içerisinde Cumhurbaşkanlığı Kentsel Dönüşüm Ofisinin Kurulması gerekir. Bu ofis; kentsel dönüşüm çerçevesinde gerçekleştirilecek projelerde, mahalle kültürünün korunması üzerine tedbirler almalı, yapılacak yeni güvenli konutlarının soylulaştırmaya neden olabilecek bir rant artışına ve yerel mimarinin dışında bir başkalaşımının önüne geçecek politikaları Kamu ve Halk iş birliğinde projeleri ortaya koymalıdır. Ayrıca yapılacak olunan dönüşümün medya araçları kullanılarak, yoğun yapılaşma olmadan yeni konseptler oluşturacak bilgi ve yönlendirme topluma yapılarak kentsel dönüşümün mevcudiyetinin aktarılması gerekir.
- Kentsel dönüşüm adında mevzuatın yenilenmesi, kentsel dönüşüm paydaşlarınca anlaşılabilir, sade ve temel hedefleri belirlenmiş bir mevzuat bütünlüğü sağlanmalıdır. Bu mevzuata yapılacak olunan kentsel dönüşüm projelerinde halkın katılımı çeşitli enstrümanlarla (referandum vb.) sağlayacak düzenlemelerin yapılması gerekir.
- Kentsel dönüşümünün kendi içerisinde proje odaklı finansman çözümü geniş imkanlar sunmaktadır. Rant üreten büyük şehirler için değer hakkı paylaşım yaklaşımı bir opsiyon olarak da kullanılmalıdır.
- Sosyal konut yapımının kent merkezlerinde gerçekleşmesi için proje paydaşlarının özendirilmesi, devletin dönüşüm projelerinde ucuz finansman sağlamada garantör olması gerekir.
- Toplu Konut İdaresinin yeniden yapılanması, sosyal konutlar ile birlikte sanayi alanında da çalışmalar yapması gerekir. Bu bağlamda alanında ihtisaslaşmış Sanayi TOKİ'si kurulmalıdır.
- İmar Hakkı Transferinin Yönetmeliği çıkarılması gerekir. Kamu alanları üzerindeki işgali yapıların bu alanlardaki imar haklarını kabul edip onları oluşturacak, rezerv alanı, alt yapısı tamamlanmış arsa, yapımı tamamlanmış konut ya da dükkân üzerine Türkiye'nin herhangi bir rantabil alanlarına hak

sahibinin mağduriyetine sebep olmadan transfer edilmesinin sağlanması gerekir.

- Kentsel dönüşüm mekânsal iyileştirme ve dönüşüm yaklaşımı kentlerin betonlaşması sonucunu ortaya koymakla beraber, sosyo-ekonomik ve kültürel değerleri de değişime uğrattığı, ekonomik gelişmenin mekânı anlamlandıran yerleşikleri mekâna yabancılaştırdığı ve bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin ortaya çıkarabilecek sosyo-kültürel problemlere yönelik çözüm önerileri de barındırması gereklidir.

Bütün bu öneriler ideal bir kent ve kent-insan arasındaki anlaşmazlıkları en aza indirgeyebilmek adına önemlidir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde mevcut mekânsal iyileştirme ve dönüşüm yaklaşımı, kentlerin betonlaşmasına sebebiyet vererek, sosyo-ekonomik ve kültürel değerlerin değişime uğramasına, dönüşüm ile gerçekleşen ekonomik gelişmenin mevcut yerleşiklerin kendi alanlarına yabancılaşmasına sebep verdiği görülmektedir. Sosyal katılım konusunda alandaki yerleşiklerin yaşam kültürlerinin dikkate alınması, yaşanması muhtemel mağduriyetlerin giderilmesi noktasında tüm süreçlerin tam bir paylaşım ile ortaya konulması son derece önemlidir. Kentsel dönüşüm projelerinde tüm paydaşların katılımının sağlanması ve kamu iş birliği tarafından takip ve desteklenmesi önemlidir. Yapılması planlanan kentsel dönüşüm projelerinde; kentlinin can ve mal emniyetinin sağlandığı, tarih ve kültürel değerler ile mevcut sosyal dokunun korunduğu, yaşatılıp geliştirildiği planlamalarının yer alması ulusal bir varoluş sorunu olan kentsel dönüşüm projeleri açısından önemlidir.

KAYNAKÇA

- Ataöv, A. (2013). İnsancıl bakış açısıyla konut üretimi: 'diğer aktörler' meselesi. *Planlama*, 23(2), 77-82.
- Akbıyıklı, R., Çınar, Ö. F. ve Koç. S. (2017). *Kentsel Dönüşüm İşlemlerinde, 6306 Kanun ile 5393 Sayılı Kanun Hükümlerinin ve Uygulama Aşamalarının Kıyaslanması*. 7. İnşaat Yönetimi Kongresi, 117-128.
- Alkan, A. (2005). *Yerel yönetimler ve cinsiyet: Kadınların kentte görünmez varlığı*. Ankara: Dipnot Yayınları.
- Alver, K. (2012). *Kent imgesi*. Ankara: Hece Yayınları.
- Anon (2015). The Graduate Market Report 2015. High Fliers Research Ltd. http://www.highfliers.co.uk/download/2015/Graduate_market/GMReport15.pdf (Erişim Tarihi: 18 Aralık 2021)
- Arın, C. (2002) Uluslararası Mimarlar Birliği UIA'nın, Temmuz 2002'de Berlin'de yapılan kongresine Türkiye'den gelen mimar delegasyona yaptığı konuşma metni, *Mimarlık*, 313.
- Aslanoğlu, R. (1998). *Kent Kimlik küreselleşme*. Bursa: Asa Kitabevi.
- Avrupa Kentsel Şartı. (1992). Erişim: https://tr.frwiki.wiki/wiki/Charte_urbaine_europ%C3%A9enne
- Avrupa Kentsel Şartı-2. (2008). Erişim: http://ceidizleme.org/ekutuphaneresim/dosya/125_1.pdf.
- Ayanoğlu, Ö. ve Bayram Ü. (2020). *Berlin-Kreuzberg ve Türkiye kökenli işçi göçü*. Ankara: Uzurler Maatbacılık.
- Ayşın F. ve Turhanoğlu, K. (2014). Kentsel mekânın üretim sürecinde tarihsel ve kültürel miras. *Folklor / Edebiyat Dergisi*, 20(78), 71-82.
- Baran, E. (2013). *Almanya'da yaşayan Türk nüfusun yaşadığı mekân ile etkileşimi: Berlin-Kreuzberg örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Brake, K. ve Kress, C., (2011). Concepts of pride, brand, and communication: architecture, urban design, and knowledge production: Berlin from 1810 to 2010. *International Journal of Knowledge-Based Development*, 2(2), 220-246.

- Bingham, J. (2009). *The Urban Republic, Short Oxford History of Germany, Weimar Germany*. New York: Oxford University.
- Castells, M. (1997). *Kent, sınıf, iktidar*. (A. Erendil, Çev.). Ankara: Bilim ve Sanat Yayınevi.
- Çakallı, M. E. (2012). *Kentsel yenilemede bir araç olarak kentsel dönüşüm projeleri ve ilgili idari yargı kararları*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi.
- Çakır, S. (2011). Türkiye’de göç, kentleşme/gecekondu sorunu ve üretilen politikalar. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 23, 209-222.
- Çepni, S. (2012). *Araştırma ve proje çalışmalarına giriş*. Geliştirilmiş 6. Baskı, Trabzon: Celepler Matbaacılık.
- Çiftçi, S. (2016). *Toplum temelli bir yaklaşım olarak sürdürülebilir kentsel dönüşüm: Ankara dikmen vadisi örneği*. Doktora Tezi, Sakarya: Sakarya Üniversitesi.
- Debord, G. (2012). *Gösteri toplumu*. Ayşen Emekçi & Okşan Taşkent (Çev.). İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Demirsoy, M. S. (2006). *Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi.
- Dinçer, İ. (2010). Türkiye’de 1980 sonrası yapısal dönüşümün mekânsal izlerine bir örnek: Yenileme alanları. *Mimarlık Dergisi*, 352, 24-27.
- Doğaner, A. (2017). *Türkiye’de kentsel dönüşüm politikaları ve finansman modelleri*. Doktora Tezi, İstanbul: İstanbul Üniversitesi.
- Doğan, M. ve Bostan, S. (2019). Kentsel dönüşümün nüfusun sosyo-ekonomik yapısı üzerindeki etkileri: ankara yenimahalle örneği. *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, 2(1), 64-89.
- Doğrusöz, B. (2017). Kentsel dönüşümde kira yardımı. Erişim: <https://www.dunya.com/kose-yazisi/kentsel-donusumde-kira-yardimi/355613>
- Duru, B. ve Alkan, A. (2002). *Yirminci yüzyıl kenti*. Ankara: İmge.
- Dunleavy, P. (1980). *Urban Political Analysis: The Politics of Collective Consumption*. London: The Macmillan Press Ltd.

- Enlil, Z.M. ve İ. Dinçer, (1996). *Eski Kent Mekanlarının Yeni Sahipleri: Göçmenler ve Eski Kent Mekanlarının Yeniden Üretimi*. Diğerlerinin Konut Sorunları, Habitat II Ön Konferansı, Ankara: Mimarlar Odası Yayınları.
- Elander, I. ve Montin, S. (1990). Decentralisation and control: Central-local government relations in Sweden. *Policy and Politics*, 18(3), 165-180.
- Erden, D. Y. (2003). *Kentsel yenileşmede bir araç olarak dönüşüm projeleri*. Doktora tezi, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi.
- Erkan, R. (2004). *Kentleşme ve sosyal değişme*. (2.bs.). Ankara: Bilimadamı Yayınları.
- Ersoy, A. F. (2016). *Fenomenoloji*. Saban, A. ve Ersoy, A. (Edt.), *Eğitimde nitel araştırma desenleri*. Ankara: Anı yayınları.
- Ertan, K.A. ve Ertan B. (2013). *Kentli hakları: Kent ve insan hakları bağlamında kentsel hizmetlere erişim hakkı, kentsel dönüşüm ve insan hakları içinde*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Esentürk, M. (2009). *İstanbul ilinde örneğinde dönüşüm uygulamaları / İstanbul ili kentsel dönüşüm uygulamaları örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Es., M. ve Ateş, H. (2010). Kent yönetimi, kentleşme ve göç: sorunlar ve çözüm önerileri. *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, 48, 205-248.
- Eryılmaz, S. (1995). Konut Sorunu ve Toplu Konut Çözümleri. *Mimarlar Odası Mimarlık Dergisi*, 261, 18-36.
- Ewert, B. ve Ever, A. (2014). Ambiguous Concept: On the Meaningsof Co-production for Health Care Usersand User Organizations? *Voluntas*, 25, 425-442.
- Genç, F. N. (2008). Türkiye’de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Yönetim ve Ekonomi*, 15(1), 115-130.
- Gezer, İ. (2014), *Kentsel Dönüşüm; Ne, Niçin, Nasıl? Kamuda Sosyal Politika*, 41-48
- Giddens, A. (2000). *Sosyoloji*. İstanbul: Ayraç Yayınları.
- Gottdiener, M. (2001). Mekân kuramı üzerine tartışma, *Praksis*, 2, 248-269.
- Gözler, K. (2018). *Türkiye ’nin yönetim yapısı*. Bursa: Ekin yayınevi.

- Göksu, A. F. (2003). *Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi yaklaşımlar*. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Gül, U. ve Bayram, U. (2014). Kentsel dönüşüm projelerinde deprem etkisi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 6(2), 1-11.
- Harris, C. D. ve Ullman, E. L. (2002). *Kentin doğası*. B. Duru ve A. Alkan (Der. ve çev.). 20. Yüzyıl Kenti içinde. Ankara: İmge Yayınları.
- Harvey, D. (1985). *Consciousness and urban experience*. Oxford.
- Hohenberg, P. M. ve Less, H. L. (1996). *The Making of Urban Europe:1000-1994*. Cambridge: Harvard University.
- Holton, R. J. (1999). *Kentler kapitalizm ve uygarlık*. Çev. Ruşen Keleş, Ankara: İmge Kitabevi.
- İspir, E. (1982). *Kentleşme, metropolitan alan ve yönetimi*. Ankara: Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları.
- Işık, O. (1994). Değişen toplum/mekân kavrayışları: mekânın politikleşmesi, politikanın mekânsallaşması. *Toplum ve Bilim*, 64-65.
- Jung, D. (2005). *Stadtumbau: Aufgaben-Ziele-Geschichte-Probleme*. Kommunal-Info, Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.v., 3.
- Kara, G. (2007). *Kentsel dönüşüm uygulamaları*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara.
- Karasar, N. (2012). *Bilimsel araştırma yöntemi*. Ankara: Nobel Yayıncılık.
- Karasu, M.A. (2008). Kentli haklarının gelişimi ve hukuki boyutları. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 78, 37-52.
- Kaygalak, İ. ve Işık, Ş. (2007). Kentleşmenin yeni ekonomik boyutları. *Ege Coğrafya Dergisi*, 16(1-2), 17-35.
- Keleş, R. (2016). *Şehirciliğin kuramsal temelleri*. Ankara: İdealkent Yayınları.
- Keleş, R. (2018). *Kentleşme politikası* (18. Baskı), Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, A. (2020). *3194 Sayılı imar kanunu*. Paıy ve Yapı Belgeleri, Sunum Notları.

- Koyuncu, A. (2011). Sosyoloji kuramlarında kent. *Selçuk Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Dergisi*, (25), 31-56.
- Kircher, M. (2020). Glossar Wertermittlungsverfahren. Erişim: http://www.matthias-kirchner.de/Glossar_Methoden.html.
- Kurtuluş, H. (2013). *Kent sosyolojisinde değişen kavrayışlar ve Türkiye'nin kentleşme deneyimi*. Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları, 177-227, İstanbul: Örgün.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E. (2007). *Türkiye'de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi*. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan, Ankara.
- Kurt, G. (2014). *Yerinde ve katılımcı dönüşüm için ada bazlı uygulamalar: kağıthane örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi.
- Laborit, H. (1990). *İnsan ve kent*. Çev. Onaran, B. İstanbul: Payel yayınevi.
- Lorenz, D. (2001). *Die Wertermittlungsmethoden des Blue Book auf dem Prüfstand*. Europäische Immobilienbewertungsstandards, Diplomarbeit, Abgabe Juni 2001, 100 Seiten, Berufsakademie Stuttgart, Staatliche Studienakademie Deutschland.
- Labuschagne, A. (2003). Qualitative research: Airy fairy or fundamental? *The Qualitative Report*, 8(1), 100-103.
- Lang, J. (1987). *Creating Architectural Theory: The Role of The Behavioral Sciences in Environmental Design*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Lefebvre, H. (1979). *Space: Social product and use value*. J. Freiberg (Ed.), Critical sociology: European Perspective. New York: Grossman.
- Lefebvre, H. (2003). *The urban revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Lefebvre, H. (2013). *Kentsel devrim*. Çev. Sezer, S. İstanbul: Sel Yayıncılık.
- LeGates, R.T. ve Stout, F. (1998). *Modernism and early urban planning*. London, New York: Routledge.
- Mazlum, A. (2010). *Kentleşme sürecinde toplumsal farklılaşma ve bütünleşme: Mersin ili örneği*. Doktora Tezi, Sivas: Cumhuriyet Üniversitesi.
- MacDougall, E.C. (2011). *Cold war capital: Contested urbanity in west Berlin 1963-1989*. New Jersey: New Brunswick.

- McGreal, S., Adair, A., Berry, J., Deddis, B. ve Hirst, S. (2000). Accessing private sector finance in urban regeneration: investor and non-investor perspectives. *Journal of Property Research*, 17(2), 109-131.
- Merriam, S. (1998). *Qualitative Research and Case Study Applications in Education*, JosseyBass Publications, San Francisco, USA, 275.
- Merrifield, A. (2019). *Metromarksizm: Şehrin Marksist bir hikayesi*. Çev. Ünver, N., Ankara: Phoenix yayınevi.
- Mumford, L. (2013). *Tarih boyunca kent: Kökenleri, geçirdiği değişimler ve geleceği* (çev. G. Koca, T. Tosun). İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Mutlu, A. (2010). *Kentli hakları ve Türkiye*. Konya: Çizgi Yayınları.
- Ocak, E. (1996). Kentin değişen anlamı. *Birikim*, 86(87), 32-41.
- Özdemir, H. (2012). Türkiye’de iç göçler üzerine genel bir değerlendirme. *Akademik Bakış Dergisi*, 30(11), 1-18
- Özden, P. P. (2001). Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 23(24), 255-270.
- Özgür M. Ö. (2017). Nüfus dinamikleri, çevre ve sürdürülebilirlik. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 15(1), 1-26.
- Öztürk, F. (2010). *Kentsel dönüşüm projelerinin yer oluşturma açısından değerlendirilmesi: King’s Cross bölgesi/Londra örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Özyurt, C. (2007). Yirminci yüzyıl sosyolojisinde *Kentsel Yaşam*. Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 10(18), 111-126.
- Pektaş, E.K. ve Akın, F. (2010). Avrupa kentsel şartları perspektifinde bir kentli hakkı olarak “katılım hakkı” ve Türkiye. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, XII (2), 23-50.
- Pınarcıoğlu, Ş., Kanbak, A. ve Şiriner, M. (2013). *Kent kuramları, kent sosyolojisi çalışmaları*. Ed. Örgen Uğurlu, İstanbul: Örgün Yayınevi.
- Politzer, J. (2012). *Felsefenin temel ilkeleri*. Ankara: Sol Yayınları.

- Richter, C. (2005). Almanya’da Kentsel Planlama: Şehri ve Çevresini Yeniden Dönüştürmek! Erişim: https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/587965fb4d4b5af_ek.pdf (Erişim Tarihi: 19 Aralık 2020)
- Reuter, F. (2004). Bodenordnung bei Stadtumbau und Stadtrückbau. Erişim: www.gi.geo.tudresden.de/bo/Hauptseite/veroeffentlichung/stadtumbau.pdf, 4 (Erişim Tarihi 08 Aralık 2020)
- Rodney, B. ve Clark, P. (2000). *Financing Urban Regeneration, Real Estate Finance and Investment Research Paper No. 2000.04*, “Property Investment in Urban Regeneration”, Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar, p.4, Ulster University, North Ireland, UK.
- Scott, A. J. (2001). *Global City-Regions: Trends, Theory, Policy*. New York: Oxford University Press.
- Sjoberg, G. (2002). *Sanayi öncesi kenti*. Der, Duru Bülent, Alkan Ayten, 20.YüzYıl Kenti, Ankara, İmge Yayınevi.
- Simmel, G. (2015). *Metropol ve Zihinsel Hayat. İçinde Bireysellik ve Kültür*. (Çev. T. Birkan), İstanbul: Metis Yayınları.
- Sounders, P. (1986). *Social Theory and Urban Question* (2nd ed.). London: Unwin and Hyman.
- Şahin, Y. (2010). *Kentleşme politikası*. (1.bs.). Trabzon: Murathan Yayınevi.
- Şen, B. (2005). *Soylulaştırma: Kentsel mekânda yeni bir ayrışma biçimi*. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Şengül, H. T. (2001). Sınıf mücadelesi ve kent mekânı. *Praksis*, 2, 9-31.
- Tabak, S. (2015). Dönüşüme %30 İmar Artışı, Kağıthane Belediye Fazlı Kılıç ile Röportaj, Sabah Gazetesi (29 Haziran 2015)
- Tekeli, İ. (1998). *Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması. 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Tekeli, İ. (2002). *İnsan Haklarının Yerleşmeye ve Mekâna İlişkin Boyutları Üzerine, İnsan, Çevre, Kent*. Der.: Ferzan Yıldırım, İstanbul: Dünya Yerel Yönetim ve Demokrasi Akademisi.

- Tekeli, İ. (2009). *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi* İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- TUIK (2021). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları. Erişim: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-SonucLari-2021-45500> (Erişim Tarihi: 19 Aralık 2020)
- Türkün, A. ve Kurtuluş, H. (2005). *İstanbul'da kentsel ayrışma*. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Uğurlu, Ö. ve Duru, B. (2010). *Kriz ve kentsel yerinden edilme sürecinde çingenerler*. "II. Uluslararası Ekonomi Politik Konferansı: Kriz ve Kalkınma" başlıklı Konferansı. 16-18 Eylül Kocaeli.
- Uluç A.V.ve Karasu, A.M. (2015). Kente yerleşmiş aşiret üyelerinin kentlileşme eğilimleri üzerine bir çalışma: şanlıurfa örneği. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 13(25), 201-232.
- Urry, J. (1999). *Mekânları tüketmek*, (çev. Rahmi G. Ögdül), İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Uysal, Ü.E. (2006). Soylulaştırma kuramlarının istanbul'da uygulanabilirliği: cihangir örneği. *Planlama*, 36, 77-92.
- Uzun, N. (2006). *İstanbul'da seçkinleştirme (gentrification), istanbul'da soylulaştırma eski kentin yeni sahipleri içinde*. Derleyenler David Behar, Tolga İslam. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Üstün, G. (2008). *Kentsel dönüşüm*. Doktora Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi.
- URL-1 Erişim: <https://kentselstrateji.com/kentsel-donusum-projelerinde-yenilikci-yaklasimlar> (Erişim Tarihi: 10 Temmuz 2020)
- URL-2 Erişim: <https://mmi.com.tr/menkul-kiymetlestirme> (Erişim Tarihi: 14 Şubat 2021)
- URL-3 Erişim: <https://www.iletisim.gov.tr/turkce/teskilat-semasi> (Erişim Tarihi: 14 Mart 2019)
- URL-4Erişim: <https://www.siviltoplum.gov.tr/derneklerin-faaliyet-alanlarına-gore-dagilimi> (Erişim Tarihi: 11 Mart 2021)

- URL-5 Erişim: <https://www.raporlar.org/wp-content/uploads/2018/01/c9b3f2a6d1595bde1124f6df6e830903.pdf> (Erişim Tarihi: 16 Nisan 2021)
- URL-6 Erişim: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/> (Erişim Tarihi: 11 Nisan 2019)
- URL-7 Erişim: <http://mimdap.org/2009/07/kentsel-strateji-ltd-thti-kurucu-ortadhy-afaruk-goksu-ile-soylethi/> (Erişim Tarihi: 17 Nisan 2020)
- URL-8 Erişim: https://tr.boell.org/tr/2017/04/03/turkiyede-kent-calismalarinin-bugunu-ve-yarini_ (Erişim Tarihi: 18 Ağustos 2021)
- URL-9 Erişim: <https://www.gmka.gov.tr/bolge-plani-ve-kapsami-nedir> (Erişim Tarihi: 17 Ocak 2021)
- URL-10 Erişim: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 14.06.2014/29030, Madde4/Fıkra 1/ Bend (Erişim Tarihi: 15 Kasım 2020)
- URL-11 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=9836&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 17 Kasım 2021)
- URL-12 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2499.pdf> (Erişim Tarihi: 15 Nisan 2021)
- URL-13 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=16849&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=> (Erişim Tarihi: 15 Mart 2021)
- URL-14 Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130702-3.htm> (Erişim Tarihi: 17 Ocak 2021)
- URL-15 Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4.htm> (Erişim Tarihi: 18 Şubat 2021)
- URL-16 Erişim: https://www.itohaber.com/haber/mevzuat/212917/kentsel_donusum_icin_deger_artisi_ayari.html (Erişim Tarihi: 05 Şubat 2021)
- URL-17 Erişim: <https://www.hakedis.org/imar-plani-degisikligi-ile-meydana-gelecek-deger-artis-payi-yonetmelik-taslagi/> (Erişim Tarihi: 17 Temmuz 2021)
- URL-18 Erişim: <https://www.afad.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 10 Nisan 2021)

- URL-19 Erişim: <https://www.afad.gov.tr/afet-haritalari> (Erişim Tarihi: 15 Mart 2020)
- URL-20 Erişim: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi> (Erişim Tarihi: 15 Şubat 2019)
- URL-21 Erişim: <http://www.cushmanwakefield.com> (Erişim Tarihi: 15 Haziran 2020)
- URL-22 Erişim: http://www.special-eu.org/assets/uploads/ARL-German_Planning_System.pdf (Erişim Tarihi: 11 Temmuz 2021)
- URL-23 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> (Erişim Tarihi: 04 Ağustos 2021)
- URL-24 Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf> (Erişim Tarihi: 17 Şubat 2021)
- URL-25 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> (Erişim Tarihi: 15 Eylül 2021)
- URL-26 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> (Erişim Tarihi: 17 Haziran 2020)
- URL-27 Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/06/20200626.pdf> (Erişim Tarihi: 15 Haziran 2020)
- URL-28 Erişim: https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/imar_barisi_20200423095535.pdf (Erişim Tarihi: 15 Temmuz 2020)
- URL-29 Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm> (Erişim Tarihi: 11 Şubat 2019)
- URL-30 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>; (Erişim Tarihi: 15 Mart 2021)
- URL-31 Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/03/20190301-1.htm> (Erişim Tarihi: 19 Ocak 2021)
- URL-32 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4882&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 11 Temmuz 2019)

- URL-33 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=24601&mevzuatTur=KurumVeKuruluyonetmeligi&mevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 05 Eylöl 2020)
- URL-34 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/anasayfa/MevzuatFihristDetayIframe?MevzuatTur=7&MevzuatNo=34025&MevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 14 Ocak 2021)
- URL-35 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4883&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 08 Ocak 2021)
- URL-36 Erişim: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/12/20071219-2.htm> (Erişim Tarihi: 13 şubat 2020)
- URL-37 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=24408&mevzuatTur=KurumVeKuruluyonetmeligi&mevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 15 Kasım 2020)
- URL-38 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=12365&mevzuatTur=KurumVeKuruluyonetmeligi&mevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 15 Mart 2021)
- URL-39 Erişim: <https://istatistik.istanbul> (Erişim Tarihi: 15 Ağustos 2021)
- URL-40 Erişim: https://www.kagithane.istanbul/kagithane_belediyesi/mudurlukler-detay/Kentsel-Donusum-Mudurlugu/633/0/0 (Erişim Tarihi: 19 Temmuz 2021)
- URL-41 Erişim: https://www.kagithane.istanbul/kagithane_belediyesi/mudurlukler-detay/Fen-Isleri-Mudurlugu/275/0/0 (Erişim Tarihi: 07 Temmuz 2021)
- URL-42 Erişim: https://www.kagithane.istanbul/kagithane_belediyesi/mudurlukler-detay/Imarve-Sehircilik-Mudurlugu/246/0/0 (Erişim Tarihi: 11 şubat 2020)
- URL-43 Erişim: <https://www.kagithane.istanbul/> (Erişim Tarihi: 15 Haziran 2020)

URL-44 Erişim: <https://www.endeksa.com/tr/analiz/istanbul/kagithane/endeks> (Erişim Tarihi: 10 Eylül 2020)

URL-45 Erişim: https://www.kagithane.istanbul/kagithane_belediyesi/detail/Hakkimizda/9/2/0. (Erişim Tarihi: 15 Eylül 2020)

URL-46 Erişim: <https://www.kagithane.istanbul/projeler/detail/Kentsel-Donusum-Projesi/288/1818/0> (Erişim Tarihi: 15 Mart 2021)

URL-47 Erişim: <http://ofishane.com.tr> (Erişim Tarihi: 18 Ocak 2021)

URL-48 Erişim: <https://hasbahcegazetesi.com/cesme-i-nur-torenle-acildi> (Erişim Tarihi: 14 Kasım 2021)

URL-49 Erişim: http://www.kagithane.istanbul/kagithane_hakkinda/tarih_detail/Yeni-Cesme-ya-da-II-Abdulhamid-Cesmesi/113/137/0 (Erişim Tarihi: 15 Aralık 2021)

URL-50 Erişim: http://www.kagithane.istanbul/kagithane_hakkinda/tarih_detail/Poligon-Cesmesi/118/142/0 (Erişim Tarihi: 15 Temmuz 2021)

URL-51 Erişim: http://www.kagithane.istanbul/guncel/haber_detail/ISTANBULUN-BIR-TARIHI-ESERI-DAHA-GUN-YUZUNE-CIKIYOR/76/7868/0 (Erişim Tarihi: 15 Ekim 2021)

URL-52 Erişim: http://4www.kagithane.istanbul/guncel/haber_detail/AGACLAR-YURUYUS-YOLLARI-VE-MEKANLAR-MEYDANA-CIKACAK/76/7822/0 (Erişim Tarihi: 20 Mart 2021)

URL-53 Erişim: <https://www.kagithane.istanbul/images/download/2020-2024-Stratejik-Plan.pdf> (Erişim Tarihi: 17 Ekim 2019)

URL-54 Erişim: <https://travel.sygi.com/tr/poi/oberbaum-koprusu-poi:1301> (Erişim Tarihi: 18 Haziran 2020)

URL-55 Erişim: <https://karte.industriekultur.berlin/standort/anhalter-bahnhof/> (Erişim Tarihi: 03 şubat 2021)

URL-56 Erişim: <https://karte.industriekultur.berlin/en/standort/fichtebunker/> (Erişim Tarihi: 09 Nisan 2021)

URL-57 Erişim: <https://pixabay.com/tr/photos/berlin-berlin-kreuzberg-507408/> (Erişim Tarihi: 15 Ocak 2021)

URL-58 Erişim:

http://www.statistikberlinbrandenburg.de/regionalstatistiken/rgesamt_neu.asp?Ptyp=410&Sageb=31000&creg=BBB&anzwer= (Erişim Tarihi: 28 Mayıs 2020)

URL- 59 Erişim: www.ibb.de (Erişim Tarihi: 20 Ağustos 2021)

URL-60 Erişim:

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/wirtschaftsfoerderung/wirtschaftsstandort/> (Erişim Tarihi: 05 Haziran 2021)

URL-61 Erişim:

<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/wirtschaftsfoerderung/wirtschaftsstandort/> (Erişim Tarihi: 22 Haziran 2021)

URL-62 Erişim:

<https://www.bz-berlin.de/berlin/in-diesen-berliner-bezirken-leben-die-meisten-hartz-iv-suender> (Erişim Tarihi: 11 Mart 2019)

URL-63 Erişim: <https://1928.tagesspiegel.de/> (Erişim Tarihi: 07 Mayıs 2020)

URL-64 Erişim:

<https://www.berlinoffice-usa.com/news/what-sets-friedrichshain-kreuzberg-apart-from-other-districts-in-berlin/> (Erişim Tarihi: 01 Aralık 2019)

URL-65 Erişim:

- https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/lebendige_zentren/ (Erişim Tarihi: 08 Temmuz 2020)
- URL66 Erişim: <https://www.berlin.de/bafriedrichshainkreuzberg/politikundverwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-infrastruktur-und-staedtebaufoerderung/sds-urbanstrasse/>. (Erişim Tarihi: 10 Mayıs 2019)
- URL-67 Erişim: <https://travel.sygic.com/tr/poi/molecule-man-poi:50690> (Erişim Tarihi: 07 Nisan 2020)
- URL-68 Erişim: Böckhstraße, Kreuzberg, Berlin. <https://manifold.press/berlin-notlari-22-kafa-karisikligi-ve-toz-zerreleri> (Erişim Tarihi: 15 Şubat 2021)
- URL-69 Erişim: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> (Erişim Tarihi: 12 Ocak 2021)
- URL-70 <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/archiv/f-i-1-j> (Erişim Tarihi: 12 Şubat 2021)
- Üstün, G. (2009). *Kentsel dönüşümün hukuki boyutu*. İstanbul, XII Levha Yayınları.
- Wach, E. (2013). Learning about qualitative document analysis. <https://opendocs.ids.ac.uk/opendocs/bitstream/handle/20.500.12413/2989/PP%20InBrief%2013%20QDA%20FINAL2.pdf?sequence=4>. (Erişim tarihi: 13 Kasım 2021)
- Wallman, H. (2004). *The two Waves of Territorial Reform of Local Government in Germany, Redrawing Local Government Boundaries*.
- Wirth, L. (2002). *Bir yaşam Biçimi Olarak Kentlileşme. 20 Yüzyıl Kenti*, İmge Kitabevi.
- Yaman, M. (2012). *Türkiye 'de kentsel dönüş(tür)me uygulamaları: sosyo-politik bir yaklaşım*. Bursa: MKM Yayıncılık
- Yavuz, U. ve Sertyeşilışık, B. (2019). Mekânsal alanlarda plan değişikliklerinin gayrimenkul üretim/ arz eğilimlerine etkileri. *International Journal of Political Science and Urban Studies*, 7(2), 543-567.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2011). *Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri* (8. Basım). Ankara: Seçkin Yayıncılık.

EKLER

EK-1. MÜLAKAT SORULARI

Belediye (kamu yöneticileri)

1.1 Belediyelerin Kentsel Dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanuni altyapı gösterilebilir mi?

1.2 Belediyelere kentsel dönüşüm uygulama sürecinde sizce ilave olarak hangi yetki ve sorumluluklar tanınmalıdır?

1.3 Bölgenizde yapılan plan tadilatları kentsel dönüşümün sürecinde nasıl bir fonksiyon üretmiştir?

1.4 İlçenizde gerçekleşmiş kentsel dönüşüm sürecine Belediyenizin herhangi bir finansman desteği olmuş mudur, olmuşsa nelerdir?

1.5 Bölgenizdeki Stratejik dönüşüm sürecinde Sosyoekonomik ve Kültürel değişim meydana gelmiş midir? Gelmiş ise sürecin sonuçlarını değerlendirir misiniz?

1.6 İmar hakkı transferi hakkında ne düşünüyorsunuz, Kentsel Dönüşümü hızlandırabilir hak kayıplarını azaltıp zenginleştirebilir mi?

1.7 Gayrimenkul değerlendirme reel noktaya getirilirse (tapu bedeli) kentsel dönüşümde katkısı nasıl olur(pozitif/negatif)

1.8 Sizce kentsel dönüşüm nasıl olmalıdır

Müteahhit-Yatırımcı

1. Kâğıthane bölgesinde yatırım yapma gerekçeniz nelerdir?

2. Tapu sahipleri ile yapılan paylaşımda firmanızı en çok zorlayan husus nedir?

3. Hak sahipleri ile yapılan sözleşmelerde İHT hususunda yaklaşımınız neler olabilir?

4. Gayrimenkullerin Gerçek ekonomik değerinin tapuda yer alması durumunda kentsel dönüşüm nasıl etkilenir?

5. Sizce kentsel dönüşüm nasıl olmalıdır?

Hak Sahipleri-Kiracılar

1. Tapu sahipliğiniz gereği kentsel dönüşümden aldığınız payı yeterli görüyor musunuz?
2. Arsa üzerinde herhangi bir artış sağlamadan binanızın yenilenmesine ilave olarak alacağınız lave payı türkiyenin herhangi bir yerinden tahakkuk ettirilmesine genel olarak nasıl bakarsınız?
3. Binanızın dönüşümünü kendiniz yaptırdığınıza devletten beklediğiniz finansman sizce yeterli midir?
4. Binanızın tapu kaydında reel değeri görülmekte midir. Gayrimenkullerin Gerçek ekonomik değerinin tapuda yer alması durumunda kentsel dönüşüm nasıl etkilenir?
5. Sizce kentsel dönüşüm nasıl olmalıdır?

ÖZGEÇMİŞ

2019 yılında İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümünde “İki Savaş Arası Dönemde Türkiye - İngiltere İlişkileri (1923-1939)” isimli tezini vererek yüksek lisansını bitirdi.

1992-1995 yılları arasında özel sektörde iş geliştirme ve müşteri İlişkiler departmanında koordinatör ve bölüm sorumlusu olarak çalıştı.

2003-2021 yıllarında Teftiş Kurulu Başkanlığında Müfettiş olarak görev yaptı.

2000-2002 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesinde idarecilik yaptı.

1993 yılından günümüze çeşitli vakıf, spor ve sivil toplum kuruluşlarının yönetim kurulu üyeliklerinde ve başkanlıklarında bulundu.

2007- 2021 yılları arasında, aynı zamanda kurucusu olduğu Büyükşehir Belediye Müfettişleri Derneği Genel Başkanlığını yürüttü.

“Yolsuzluklarla Mücadele ve Teftiş Kurulları”, "1. Ulusal Belediyelerde Denetim ve Beklentiler", "Topal Adalet" başlıklı kitapları bulunmaktadır.

Çeşitli dergi ve internet sitelerinde mesleki makaleleri yayınlanmaktadır.