

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KENT ÇALIŞMALARI VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

TİPOLOJİK ÖLÇÜTLER BAĞLAMINDA KENTSEL
DÖNÜŞÜM PROJELERİ ANALİZİ: ZEYTİNBURNU
ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Asena Feyzanur KÜÇÜK

İstanbul
Temmuz-2021

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KENT ÇALIŞMALARI VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

TİPOLOJİK ÖLÇÜTLER BAĞLAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM
PROJELERİ ANALİZİ: ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Asena Feyzanur KÜÇÜK

Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Şahika ÖZDEMİR

İstanbul
Temmuz-2021

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalı, Kent Çalışmaları ve Yönetimi Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman Dr. Öğr. Üyesi, Şahika ÖZDEMİR

Üye Dr. Öğr. Üyesi, Serhat ANIKTAR

Üye Doç. Dr. Yavuz ÖZDEMİR

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Ali GÜNEŞ
Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım “**Tipolojik Ölçütler Bağlamında Kentsel Dönüşüm Projeleri Analizi: Zeytinburnu 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.

Asena Feyzanur KÜÇÜK

ÖN SÖZ

Araştırmamdaki her aşamada bana sabırla yardımcı olan ve destek veren değerli tez danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Şahika ÖZDEMİR'e, fikirlerinden istifade ettiğim Doç. Dr. Yavuz ÖZDEMİR'e ve bugüne kadar üzerimde emekleri olan tüm hocalarıma,

Hayatımın her anında maddi manevi desteklerinin yanında güzel gülümsemelerini de benden esirgemeyen en başta kıymetli annem Fatma KÜÇÜK'e ve yaslandığım dağım olan babam İhsan KÜÇÜK'e olmak üzere diğer tüm canım aile üyelerime,

Sevgisiyle moral ve motivasyon kaynağım olan nişanlım Harun YILDIZ'a,

Zeytinburnu Belediyesi'ne, Zeytinburnu Belediyesi Başkanı Ömer ARISOY'a, Başkan Yardımcısı İdris ATABAY'a, Kentsel Dönüşüm Müdürü Enes ŞEN'e,

Yan yana çalıştığım tüm mesai arkadaşlarıma

Çok teşekkür ederim.

Asena Feyzanur KÜÇÜK
İstanbul-2021

ÖZET

**TİPOLOJİK ÖLÇÜTLER BAĞLAMINDA KENTSEL
DÖNÜŞÜM PROJELERİ ANALİZİ: ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ**

Asena Feyzanur KÜÇÜK

Yüksek Lisans, Kent Çalışmaları ve Yönetimi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Şahika ÖZDEMİR

Temmuz, 2021 -148 Sayfa

Dünyada olduğu gibi Türkiye’de de mevcut yapı stoklarının doğal afetlere karşı yetersiz güçte olması, göç artışı, ruhsatsız ve kaçak yapılar, ulaşım ve altyapı problemleri ve plansız kentleşme gibi bazı nedenler zaman içerisinde kentsel dönüşümün gerekliliğini ortaya koymuştur.

Bu kapsamda yapılan çalışmada, niteliksiz yapı stokunun, gecekondulaşmanın, plansız yapılaşmanın çok olduğu İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesindeki bazı kentsel dönüşüm projeleri belirli parametreler çerçevesinde değerlendirilmiştir. Öncesinde genel bakışı görmek amacı ile ilçede yaklaşık 100 kişi ile sanal anket çalışması yapılmış olup ilçe sakinlerinin kentsel dönüşüme bakış açısı belirlenmeye çalışılmıştır.

Çalışma alanında seçilen projeler tipolojik gruplandırma açısından ilk etapta yakın çevre analizi başlığı altında yeşil ve rekreasyon alanları bakımından, ulaşım bakımından, bünyelerindeki erişilebilirlik bakımından incelenmiş olup; ikinci etapta mekan analizleri başlığı altında işlevsellik, dolu/boş veya açık/kapalı mekan bağlantıları ve yapıların yönlenmesi bakımından incelenmiştir. Üçüncü ve son etap olarak ise seçilen projelerin cephe analizleri yapılmış olup; kat yükseklikleri, cephe düzenleri, çevresel uyumlarının incelenmesi ile dikkat edilen parametreler son bulmuştur. Seçilen proje alanlarında bulunan blokların fotoğrafları, mimari planları, şematik çizimleri anlatılmak istenilen tipolojik analizleri görsel anlamda güçlendirilmiş olup değerlendirme süreci çizimler ile desteklenmiştir. Bu projeler yapı tasarım ölçütleri kapsamında birbirleri ile kıyaslanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Tipoloji, Mimari tasarım, Zeytinburnu.



ABSTRACT
ANALYSIS OF URBAN TRANSFORMATION PROJECTS IN
THE CONTEXT OF TYPOLOGICAL CRITERIA:
ZEYTINBURNU EXAMPLE

Asena Feyzanur KÜÇÜK

Master, Kent Çalışmaları ve Yönetimi

Thesis Advisor: Asst. Prof. Dr. Şahika ÖZDEMİR

July, 2021 - 148 Pages

Some reasons such as the insufficient strength of existing building stocks against natural disasters, increase in migration, unlicensed and illegal buildings, transportation and infrastructure problems, and unplanned urbanization have revealed the necessity of urban transformation in Turkey as in the world.

In the study carried out within the scope of this study, some urban transformation projects in Zeytinburnu district of Istanbul province, where unqualified building stock, slums, and unplanned construction are abundant, were evaluated within the framework of specific parameters. In order to see the general view, a virtual survey was conducted with about 100 people in the district, and the perspective of the residents of the district on urban transformation was tried to be determined.

The projects selected in the study area were examined in terms of typological grouping, in terms of green and recreation areas, transportation, and accessibility under the title of near environment analysis in the first place; In the second stage, under the title of space analysis, functionality, full/empty or open/closed space connections and orientation of structures were examined. As the third and final stage, facade analyzes of the selected projects were made; The parameters that were taken into consideration with examining floor heights, facade layouts and environmental harmony came to an end. The photographs, architectural plans, schematic drawings and typological analyzes of the blocks in the selected project areas were visually strengthened and the evaluation process was supported by

drawings. These projects were compared with each other within the scope of building design criteria.

Keywords: Urban transformation, Typology, Architectural design, Zeytinburnu.



İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI.....	i
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ	ii
ÖN SÖZ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER	vi
TABLOLAR LİSTESİ	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ	ix
KISALTMALAR	xviii

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ.....	1
1.1.Problem.....	2
1.2. Amaç	3
1.3.Araştırmanın Önemi	3
1.4. Varsayımlar.....	4
1.5. Sınırlılıklar	4
1.6. Tanımlar.....	4

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE BOYUTLARI.....	6
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı	6
2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci.....	9
2.2.1. Kentsel Dönüşümün Dünyadaki Gelişimi	9
2.2.2. Kentsel Dönüşümün Türkiye’deki Gelişimi.....	12
2.3. Kentsel Dönüşümün Boyutları	15
2.3.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu	15
2.3.2. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu	16

2.3.3. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu	17
2.3.4. Kentsel Dönüşümün Tasarımsal Boyutu	18
2.3.5. Kentsel Dönüşümün Yasal/Yönetmel Boyutu.....	19
2.4. Kentsel Dönüşümün Mevzuattaki Yeri	19
2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri.....	24
2.5.1. Kentsel Koruma (Conservation – Preservation)	25
2.5.2. Kentsel İyileştirme (Rehabilitasyon).....	26
2.5.3. Yeniden Canlandırma (Revitalization).....	27
2.5.4. Soylulaştırma (Gentification)	27
2.5.5 Kentsel Sağıklaştırma	29
2.5.6. Yeniden Üretim (Regeneration)	29
2.6. Dünyada ve Türkiyede Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları ve Örnekleri	29
2.6.1. İngiltere - Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi	30
2.6.2. İspanya/Barcelona - Poblenou Kentsel Dönüşüm Projesi	33
2.6.3. Brezilya - Rio Kentsel Dönüşüm Projesi	35
2.6.4. Ankara - Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	38
2.6.5. İstanbul - Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi	41
2.6.6. İstanbul - Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi	44

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ZEYTİNBURNU İLÇE SAKİNLERİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALGISI..... 48

3.1. İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Konumu	48
3.2. Zeytinburnu İlçesi Tarihsel Gelişim Süreci	49
3.3. Anket verileri	50
3.4. Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi	66

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ZEYTİNBURNU İLÇESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMLERİ

4.1. Tip, Tipoloji Ve Mimarlıkta Tipoloji Kavramları	68
4.2. Yapı Tasarımı Ölçütleri	70
4.3. Çalışma Alanı 1: Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi	73
4.3.1. Vaziyet Planı İlişkileri	74
4.3.2. Plan Ölçeğinde Mekan Analizi.....	78

4.3.3. Cephe Çözümlerinin Analizi	84
4.4. Çalışma Alanı 2: Beşelsiz Mahallesi (Kuran Sitesi) Kentsel Dönüşüm Projesi.....	87
4.4.1. Vaziyet Planı İlişkileri	90
4.4.2. Plan Ölçeğinde Mekan Analizi	92
4.4.3. Cephe Çözümlerinin Analizi	98
4.5. Çalışma Alanı 3: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	100
4.5.1. Vaziyet Planı İlişkileri	103
4.5.2. Plan Ölçeğinde Mekan Analizi.....	105
4.5.3. Cephe Çözümlerinin Analizi	112
4.6. Bölüm Sonucu	114

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	118
----------------------------------	------------

KAYNAKÇA.....	122
----------------------	------------

ÖZGEÇMİŞ	129
-----------------------	------------

TABLolar LİSTESİ

Tablo 2.1: Kentsel dönüşümün dönemsel gelişimleri.....	10
Tablo 2.2: Kentsel dönüşümün Türkiye’deki gelişimi	13
Tablo 4.1: Yapı tasarım ölçütleri özet tablosu.....	71
Tablo 4.2: Kuran sitesi kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası sayısal verileri	88
Tablo 4.3: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası sayısal verileri...	101
Tablo 4.4: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin yakın çevre analizinin özet tablosu	115
Tablo 4.5: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin mekan analizinin özet tablosu.....	116
Tablo 4.6: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin cephe analizinin özet tablosu.....	117
Tablo 5.1: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin kentsel dönüşümün boyutları ile olan ilişkisi	120

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1: Boyutlar grafiği	15
Şekil 2.2: Kentsel dönüşümde eylemsel biçimler	25
Şekil 2.3: İngiltere-Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi Master Planı.....	32
Şekil 2.4: Poblenou Kentsel Dönüşüm Alanı	34
Şekil 2.5: Poblenou Kentsel Dönüşüm Alanından Örnekler	35
Şekil 2.6: Brezilya-Rio bölgesi kentsel dönüşüm öncesi 1	37
Şekil 2.7: Brezilya-Rio bölgesi kentsel dönüşüm öncesi 2.....	37
Şekil 2.8: Brezilya-Rio bölge halkının gecekondularına yaptıkları boyamalarla alana turist kazandırma çalışmaları.....	38
Şekil 2.9: Ankara Dikmen Vadisi Görünümü.....	41
Şekil 2.10: Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm sürecinin öncesi	43
Şekil 2.11: Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm sürecinin sonrası	44
Şekil 2.12: Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Öncesi.....	46
Şekil 2.13: Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm sonrası	46
Şekil 2.14: Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm sonrası	47
Şekil 3.1: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Konumu	48
Şekil 3.2: İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesi mahalleleri	49
Şekil 3.3: Anket katılımcılarının cinsiyet dağılımlarını gösteren grafik	51
Şekil 3.4: Anket katılımcılarının yaş aralıklarını gösteren grafik.....	51
Şekil 3.5: Anket katılımcılarının eğitim durumlarını gösteren grafik	52
Şekil 3.6: Anket katılımcılarının hanelerindeki aylık gelirlerini gösteren grafik	52
Şekil 3.7: Anket katılımcılarının çalışma durumlarını gösteren grafik	53
Şekil 3.8: Anket katılımcılarının ilçede hangi amaçla bulduklarını gösteren grafik	53

Şekil 3.9: Anket katılımcılarının ilçenin mekânsal açıdan hangi sorunlarını sıraladıklarını gösteren grafik	54
Şekil 3.10: Anket katılımcılarının ilçenin sosyal açıdan hangi sorunlarını sıraladıklarını gösteren grafik	54
Şekil 3.11: Anket katılımcılarının ilçenin olumlu yanlarını verilen şıklara göre sıraladıklarını gösteren grafik	55
Şekil 3.12: Anket katılımcılarının ilçedeki mülkiyet durumlarını gösteren grafik..	55
Şekil 3.13: Anket katılımcılarının afete hazır olup olmadığını gösteren grafik	56
Şekil 3.14: Anket katılımcılarının afet riskine karşı aldıkları önlemleri gösteren grafik.....	56
Şekil 3.15: Anket katılımcılarının afet riskine karşı aldıkları bireysel önlemlerini gösteren grafik	57
Şekil 3.16: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm beklentilerini gösteren grafik	57
Şekil 3.17: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile hak kaybına uğrayıp uğramayacaklarını gösteren grafik	58
Şekil 3.18: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile yeni yapı taleplerini gösteren grafik.....	58
Şekil 3.19: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile yeni yapı taleplerini verilen şıklardan hangisi karşılığında kabul edeceklerini gösteren grafik.....	59
Şekil 3.20: Anket katılımcılarının yeni konutlardaki avantaj kriterlerini gösteren grafik.....	59
Şekil 3.21: Anket katılımcılarının yeni konutlardaki dezavantaj kriterlerini gösteren grafik.....	60
Şekil 3.22: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının hangi ilçede yaşadıklarını gösteren grafik serisi (5 adet).....	61
Şekil 3.23: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yapılarının mülkiyet durumunu gösteren grafik.....	61
Şekil 3.24: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının afete karşı hazırlıklı olup olmadıklarını gösteren grafik	62

Şekil 3.25: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının afete karşı yapılarında aldıkları önlemleri gösteren grafik.....	62
Şekil 3.26: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının afet riskine karşı aldıkları bireyler önlemleri gösteren grafik	63
Şekil 3.27: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının kentsel dönüşümden beklentilerini gösteren grafik	63
Şekil 3.28: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket kentsel dönüşüm ile hak kaybına uğrayıp uğramadığı hakkındaki görüşlerini gösteren grafik	64
Şekil 3.29: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile yeni yapı talep edip etmediğini gösteren grafik	64
Şekil 3.30: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yapılarının yenilenme koşullarını gösteren grafik	65
Şekil 3.31: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yeni yapılardaki avantaj kriterlerini gösteren grafik.....	65
Şekil 3.32: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yeni yapılardaki dezavantaj kriterlerini gösteren grafik	66
Şekil 4.1: Yapı tasarım ölçütleri kapsamında Zeytinburnu ilçesinde incelenecek çalışma alanlarının ilçe içerisindeki konumları	72
Şekil 4.2: Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanı	73
Şekil 4.4: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi ulaşım yolları. 76	
Şekil 4.5: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi erişilebilirlik analizi.....	77
Şekil 4.6: A blok kütleli gösterim.....	78
Şekil 4.8: Yapı konutlarının kat planı	78
Şekil 4.9: 4+1 konut plan tipi	79
Şekil 4.10: 2+1 konut kat plan tipi.....	79
Şekil 4.11: Loca Mahal projesindeki tüm 2+1 konut tipleri	80
Şekil 4.12: Loca Mahal projesindeki tüm 3+1 konut tipleri	80

Şekil 4.13: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesinde bulunan bloklar	81
Şekil 4.14: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi yakın çevre fonksiyon analizi.....	82
Şekil 4.15: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi doluluk/boşluk analizi.....	82
Şekil 4.16: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi A blok 1.normal kat 4+1 planı açık-kapalı mekan ilişkisi.....	83
Şekil 4.17: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi yönlenme ilişkisi.....	84
Şekil 4.18: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi A blok cephe örneği	85
Şekil 4.19: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi üç boyut çalışmaları ve cephe tasarımları.....	86
Şekil 4.20: Kuran sitesi yıkıldıktan hemen sonrası	88
Şekil 4.21: Kuran Sitesi yıkılmadan önceki hali	89
Şekil 4.22: Kuran sitesi 13.01.2017 tarihinde çökmüş olup, yıkım çalışmaları 25.09.2017 tarihinde yapılmıştır.....	89
Şekil 4.23: Kuran sitesinin devam eden inşaat görüntüleri	90
Şekil 4.24: 2321 ada imar planı	90
Şekil 4.25: 2321 ada için öngörülen projenin vaziyet planı	91
Şekil 4.26: Beştelsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki konut sayısını gösteren şematik gösterim	92
Şekil 4.27: Beştelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki zemin ve normal kat kütle gösterimleri	92
Şekil 4.28: Beştelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki zemin kattaki ticari alanlar ve normal kattaki kütle gösterimleri	93
Şekil 4.29: Beştelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki zemin kat planındaki ticari alanlar	93

Şekil 4.30: Beştelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki normal kat planındaki konut alanları	94
Şekil 4.31: Beştelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki normal kat planındaki bazı daire planları	95
Şekil 4.33: Kuran sitesi doluluk boşluk oranını gösteren analiz	96
Şekil 4.34: Kuran sitesi açıklık-kapalılık ilişkisini gösteren analiz.....	97
Şekil 4.35: Kuran sitesi yapıların yönlenme ilişkisi	98
Şekil 4.36: Kuran sitesi ön cephe	99
Şekil 4.37: Kuran sitesi arka cephe.....	99
Şekil 4.39: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesi imar planı ve konumu	102
Şekil 4.40: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki yeşil çatı uygulaması	103
Şekil 4.41: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde iç bahçede bulunan engelli asansörü	104
Şekil 4.42: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde iç bahçede erişilebilir bir merdiven örneği.....	104
Şekil 4.43: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki üretilen konut sayıları	105
Şekil 4.45: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki D blok yapı kütle gösterimi ve katlardaki bağımsız bölümleri gösteren şema.....	106
Şekil 4.46: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki D blok yapı kütle gösterimi ve katlardaki bağımsız bölümleri gösteren şema.....	106
Şekil 4.47: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki F-G blok yapı kütle gösterimi ve katlardaki bağımsız bölümleri gösteren şema.....	106
Şekil 4.48: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki F blok kat planı	107
Şekil 4.49: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki F blok 3+1 daire planı örneği	107
Şekil 4.50: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki F blok bazı 2+1 daire plan örnekleri	108

Şekil 4.51: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi işlev analizi	109
Şekil 4.52: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi doluluk boşluk oranını gösteren analiz	110
Şekil 4.53: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi açıklık-kapalılık ilişkisini gösteren analiz	110
Şekil 4.54: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki yapıların yönlenme ilişkisi.....	111
Şekil 4.55: Telsiz Mahallesi batı cephesi	112
Şekil 4.56: Telsiz Mahallesi doğu cephesi	112
Şekil 4.57: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi üç boyut çalışmaları ve cephe tasarımları.....	113

KISALTMALAR LİSTESİ

TDK	: Türk Dil Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
sf	: Sayfa
vd	: Ve Diğerleri
vb	: Ve Benzeri



BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, kentin bir kısmının veya çoğunluk kısmının, Türkiye'nin ciddi konularından biri olan deprem faktörünün var olan yapı stoklarının ve bu stokların üzerinde bulunduğu zeminlerin bir proje kapsamında değerlendirilmesidir. Bu değerlendirme risk durumlarının tespiti ve tespit edilen risklerin bertaraf edilmesi için gerekli düzenlemelerinin yapılması ile başlayıp çürük veya ruhsatsız yapıların çevredeki diğer sağlam ve yeni yapılara zarar vermesini önlemesi amacı ile devam eder. Kentsel dönüşüm olası bir depremde can ve mal kaybının en az seviyede tutulabilmesi açısından yıkılan binaların yerine kanun ve yönetmeliklere bağlı kalınarak yeni binaların oluşturulması, sağlıklı ve depreme dayanıklı yapıların aynı zamanda düzenli şehir planlamalarını kentlere ve kentlilere kazandırılmasını amaçlayan eylemlerdendir.

Türkiye'nin bir gerçeği olan deprem dışında, plansız yapılaşmaların ve fonksiyonunu kaybetmiş alanların tekrar kazandırılması için çözümler yine kentsel dönüşüm hareketleriyle aranmaktadır. Kentsel dönüşüm başlığı altında yapılacak olan projelere, halkın sürece dahil edilmesi, istenilen hedefi görme/giderme açısından ortak anlaşma ve planlama ile dönüşümü uygulayanlar/talep edenler arasında daha sürdürülebilir ve başarılı bir sonuç oluşmaktadır.

Kentsel dönüşümün dönüşen alanlara fiziksel, sosyal ve ekonomik katkı sağlama ve projenin her evresine o evreyle ilgili kurum, kuruluş, kişi gibi özel veya kamusal aktörlerinin projelere katılımını sağlama gibi amaçları vardır. Fiziksel amacı; ülkenin deprem tehlikesine karşı güvenilir olan, aynı zamanda yeni ve nitelikli yapı stoklarını oluşturmak, altyapı ve ulaşım sorunlarını alt düzeyde tutmak, dönüştürülecek alanın kentsel doku ve kentsel kimliğini bozmamak gibi maddelerle özetlenmektedir. Sosyal amacı; alan kullanıcıların yaşamsal kalite parametrelerine uygun yeni alanların oluşturulması, dönüşüm yapılacak alanın komşuluk, mahalle kültürü gibi sosyal ilişkilerinin bozulmaması, dönüştürülecek alanda varsa tarihi ve kültürel değerlerin bozulmaması gibi maddelerle özetlenebilir. Ekonomik amacı ise; mevcuttaki iş imkânlarını kaybetmeden hatta imkân varsa iş imkânlarını arttırarak,

bölgeyi ekonomik anlamda güçlü ve cazibe merkezine dönüştürmek gibi maddelerle özetlemek mümkündür.

Kentsel dönüşüm başlığı altında yapılacak olan her yeni değişim, kentlilerin birçok açıdan etkilenmesini sağlayacaktır. Örneğin dar ya da geniş kapsamlı diğer bir söylemle parsel veya yapı adası olması fark etmeksizin uygulanacak bir kentsel dönüşüm projesinin etki düzeyi yalnızca fiziki değişim olarak algılanmayacaktır. Fiziksel, sosyal, ekonomik, yönetsel ve tasarımsal olmak üzere birçok açıdan değişim kentlilerin kentsel mekanlarla olan ilişkisini değiştirmektedir. Kentin kullanıcılarının bu değişimlerden memnun kalması aslında tüm bu değişimleri ortak paydada buluşturan ana etkidir.

Doğru tasarım kararları, kent parçasının güzelleşmesine, estetik anlamda güçlenmesine, kullanım açısından verimine, ulaşımından alt yapı bağlantılarına kadar sorun oluşturmamasına, fiziksel çevre kontrolüyle rüzgâr koridorlarının oluşmamasına, yapıların birbirine gölge düşürmemesine vs. birçok olumsuz şartın daha projenin başındayken ortadan kaldırılmasına sebebiyet verir. Bu da projelerin nitelikli ve başarılı olmasını sağladığından, tüm projeler için kentsel dönüşümün tasarım ve planlama boyutu oldukça önemlidir.

Türkiye’de plansız kentleşmenin dışında, beraberinde getirdiği altyapı sorunları, yeşil alanların eksikliği, yapılan hatalı kentsel dönüşüm uygulamaları vb. durumlar belediyeleri harekete geçirmiş olup kamu eliyle yapılan kentsel dönüşümlerin artmasına yol açmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde kentsel dönüşümün literatürdeki tanımlarından, boyutlarından, ülkemizdeki yasal süreçlerinden, dünyadaki ve Türkiye’deki örneklerinden bahsedilmiş olup, üçüncü bölümünde insanların kentsel dönüşüm bakışlarını ölçümlemek amacı ile anket çalışması yapılmıştır. Aynı zamanda bu bölümde tip, tipoloji ve mimarlıkta tipoloji kavramları açıklanıp, dördüncü bölümde seçilen ilçedeki bazı kentsel dönüşüm deneyimleri tipolojik açıdan incelenmiştir. Beşinci bölüm sonuç ve öneriler kısmını içermektedir.

1.1. Problem

İnceleme alanı olan Zeytinburnu İlçesi’nde kaçak parselasyon ve yapılaşma süreçleri yaşanmıştır. Bu süreçler neticesinde; dar sokaklar, küçük imar ada ve parselleri,

yetersiz kamusal alanlar, taban alanı açısından aşırı yoğun yapılaşma, yapısal anlamda uzmanlardan hizmet alınmadan yapılmış konut stoku, bina içi alan kullanımındaki dengesiz planlama gibi olumsuzluklar ortaya çıkmıştır. Tüm bu olumsuzlukları gidermek veya iyileştirmek için kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılması zorunlu hale gelmiştir. Bu uygulamaların belirli kriterler bakımından incelenerek analiz edilmesi, uygulanacak sürece ışık tutması açısından önem arz etmektedir.

Yapılan analizlerin sonucunda bu çalışma ile iki soruya cevap aranmıştır. Bu sorulardan ilki; kentsel dönüşümün tasarım boyutunun Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinin üzerindeki etkileri nelerdir, diğeri ise; mekânsal çözümleme ve gelişen konut tipolojilerinin kentsel dönüşüm projelerindeki rolü nedir olmuştur.

1.2. Amaç

Bu çalışmanın amacı; Zeytinburnu ilçesinde uygulama açısından kentsel dönüşüm konu olan farklı örneklemeler seçilerek kentsel dönüşümün mekânsal açıdan ortaya koyduğu farklılıkların analiz edilmesidir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları süreklilik ve devamlılık gerektirmektedir. Bu nedenle yapılan ya da yapılması planlanan dönüşüm uygulamalarına bir nebze olsun ışık tutmak amacıyla bu tez çalışması kapsamında, üç proje alanı seçilmiştir. Bu proje alanları kaçak yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın fazla olduğu alanlardan meydana gelmekte olup, dönüşüm uygulamaları kamu eliyle yürütülmektedir. Bu alanlara kentsel dönüşümün tasarım boyutu penceresinden bakılarak analiz yapılmıştır.

Bu araştırmanın kapsamını; kentsel dönüşüm kavramı ve kentte gerçekleşen farklı kentsel dönüşüm uygulamaları oluşturmaktadır.

Çalışmanın evrenini; İstanbul, örneklemini ise; Zeytinburnu ilçesindeki seçilen kentsel dönüşüm projeleri olmuştur.

1.3. Araştırmanın Önemi

Literatür tarama aşamasında bu zamana kadar yapılan kentsel dönüşümle ilgili tezlerde daha çok kentsel dönüşümün sosyal boyutu ile ilgili çalışmaların olduğu

görülmektedir. Günümüzde yoğun bir şekilde devam eden ve gelecekte de devam etmesi öngörülen kentsel dönüşüm uygulamalarına yön vermek amacı ile dönüşüm uygulamalarının tasarım boyutu üzerine bir çalışma yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu tez, Zeytinburnu ilçesi özelinde yapılan kentsel dönüşüm projelerinin seçilen tipolojik ölçütlere dayanarak incelemelerini yapmış olup, konu hakkında literatüre katkı sağlamayı önemsemiştir.

1.4. Varsayımlar

Yazar tarafından belirlenen yapı tasarım ölçütleri doğrultusunda yine yazar tarafından seçilen üç adet proje alanının mekânsal analizi ile oluşturulmuştur. Yapı tasarım ölçütleri şunlardır:

1. Vaziyet planı ilişkileri
2. Plan ölçeğinde mekan analizi
3. Cephe çözümlerinin analizi

1.5. Sınırlılıklar

Bu tez kapsamında ikinci çalışma alanı olan Beştelsiz Mahallesi (Kuran Sitesi) kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapı tasarım ölçütleri içerisinde bulunan ilgili projenin ulaşım ve erişilebilirlik bakımından incelenmesi yapılamamıştır. Çünkü projede henüz bu konular tasarlanmamıştır.

Yapılan anket çalışmasının dönemin pandemi koşullarından dolayı yüz yüze değil bulaşıcılık riskini azaltmak amacıyla sanal ortamda gerçekleştirilmesi mecburiyetinde kalmıştır.

1.6. Tanımlar

Kent: “Nüfusun çoğunun ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraştığı, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı” (TDK, 2020).

Kentsel Dönüşüm: “Kentın imar planına uymayan ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” (TDK, 2020).

Tip: “Aynı cinsten bütün varlıkların veya nesnelerin temel özelliklerini büyük ölçüde kendinde toplayan örnek” (TDK, 2020).

Tipoloji: “Olguların veya varlıkların tip kavramı etrafında taksonomisi veya sınıflandırılması” (TDK, 2020).

Rehabilitasyon: “Bir kimsenin iş yapmaya engel olan sakatlığını veya yetersizliğini gidermek amacıyla uygulanan tedavi, iyileştirme” (TDK Batı Kökenli Terimler Sözlüğü, 2020).



İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE BOYUTLARI

Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramının tanımı ve boyutları ilgili araştırmalar ile açıklanmaya çalışılmıştır. Tanımsal açıklamalardan sonra kentsel dönüşüm kavramının dünyadaki ve ülkemizdeki gelişimi konusu seçilen örnekler ile desteklenerek açıklanmıştır. Bölüm içerisinde ülkemizde uygulanan kentsel dönüşümlerin yasal dayanaklarına da değinilmiştir.

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı

TDK, Farsça'daki şehir sözcüğünün Türkçe'deki karşılığı olarak kenti, “nüfusun çoğunun ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraştığı, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı” olarak tanımlamaktadır.

Aristo milattan önceki dönemde kenti “insanların daha iyi yaşam sürmeleri için toplandıkları alan” olarak tanımlamış olsa da günümüzde kenti tanımlarken nüfus yoğunluğu, ekonomik bağlayıcılar, sosyo-ekonomik durumlar, sosyolojik, fiziki ve yönetim birimi açısından etmenler kullanılmaktadır.

Kentler; her yaş grubundaki kenti kullanan insanların günlük ihtiyaçlarını, amaç ve hedeflerini, dinlenmelerini, çalışmalarını, ibadet etmelerini vb. tüm eylemlerini sağladıkları ortamları içeren, açık ve kapalı mekanları bünyesinde barındıran, kent kullanıcılarının rekreatif taleplerine uygun cevaplar verebilmesi için planlanan, bünyesindeki ufak sistemlerin bir araya getirilip bütüncül mekanların oluşturulduğu sistemlerdir (Tatar, 2015).

Kentleşme ise kent sayısının artmasına bağlı olarak kentsel nüfus miktarının artmasıdır. Kent sayılarının artması için göç ile heterojen bir grubun var olması, iş bölümünün artması, sanayinin gelişmesi gibi bazı unsurların olması gerekir.

TDK'nın güncel Türkçe sözlüğünde “kentin imar planına uymayan ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması”

şeklinde kentsel dönüşüm tanımlaması yapılmıştır (TDK, 2020). Kentsel dönüşümün herkes tarafından kabul edilir tek bir tanımı yoktur. Bu nedenle birçok kurum, kuruluş, kişi veya kişiler tarafından farklı yazılı kaynaklarda çeşitli açıklama ve tanımlamaları bulunmaktadır.

Yaşam döngüsünün doğal biçimde ilerlediği küreselleşen dünyada herhangi bir konunun bu dönüşüm ve farklılaşmadan nasibini almaması beklenemez. Bu değişim ve dönüşümün sonucunda kent içerisinde tasarımsal, fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel ve yönetsel bazı problemler çıkmaktadır. Tüm bunlara çözüm olarak yeniden kentsel planlama yani dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Zaten kentlerin zaman içerisinde kaybettikleri cazibelerini kazanabilmesi, kendini yenileyebilmesi ve kentlilerin artmasıyla eş zamanlı artan talepleri karşılayabilmesi için dönüşmesi gerekmektedir. Kentte yaşayan herkesin bu dönüşüm ve farklılaşmaya bir önerisi, amacı, planlaması ve bunlara bağlı olarak beklentileri vardır. Heterojen nüfus birleşmesinin ve yaşamımız için gerekli olan ihtiyaçları bünyesinde barındıran mekanlara kent denilmektedir. Hal böyle olunca kentlerin de bizler gibi kendisini dönüşümün ve farklılaşmanın içinde bulması doğal bir sürecin parçasıdır. Aslında bu doğal dönüşüm ve farklılaşma süreci kentsel dönüşüm kavramının da tarihsel ilerlemesini gözler önüne koymaktadır.

Doğal afetler haricinde, plansız yapılaşmaların ve fonksiyonunu kaybetmiş alanların kentlere tekrar kazandırılması için çözümler yine kentsel dönüşüm hareketleriyle aranmaktadır.

Hazırlık, planlama ve uygulama kentsel dönüşümün başlıca üç aşamalarıdır. Birinci aşama olan hazırlık; dönüşüme konu olan alanın özelliklerinin anlaşılmasıdır. O alanda yaşayan ve alanı dönüşümden sonra kullanacak olan kullanıcı portföyünün belirlenmesi, sorun ve ihtiyaçlarının saptanması gerekir. İkinci aşama olan planlama; dönüşümün organize edilmesidir. Yine alanda yaşayan insanların tasarım sürecine dahil edilmesiyle ve dönüşümün amacının ve projelerinin belirlenmesini hedeflemektedir. Üçüncü aşama olan uygulama; planlama sürecinde ortaya çıkarılan amaç ve hedeflerin uygulandığı ve verilen kararların veriminin kontrol edildiği gerekiyorsa yeni kararların alınmasıdır (Ataöv, Osmay, 2007).

Özetle kentlerdeki dönüşüm; hayat bulma, değişim, canlanma ve yenilenme gibi kavramlarla anlamı desteklenen, buna bağlı olarak da köhneleşen kentsel dokuların

tarihleri boyunca yıpranmış olmaları, önceki cazibe ve fırsatlarını yitirmiş olmaları sebepleriyle, bu kentsel dokuların günümüzün şartlarına uygun stratejiler geliştirerek, yeniden canlandırılması, geliştirilmesi kimi zaman da tamamen yenilenmesi ile sürdürülebilir olması açıklanmaktadır (Sakaklı, 2012).

Kentsel dönüşüm projeleri Seydioğulları (2016)'na göre; ruhsatsız alanların dönüştürülmesi, doğal afetlerin direkt etkileyebileceği alanlarının dönüştürülmesi, kentte özelliği olmayan, sağlıksız alanların, cazibesinin kaybetmiş ve yaşanabilir kent olmaktan çıkmış alanların dönüştürülmesi, koruma alanlarının dönüştürülmesi gibi hususları bünyesinde barındırır.

Roberts ve Sykes (2000), kentsel dönüşüm sürecini şöyle anlatmaktadır; dönüşüm yapılacak kent alanının detaylı ve gerekli tüm analizlerinin yapılmasını, sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel dokuların ve dönüşüm yapılacak alanın çevre şartlarının birbirlerine uymasının amaçlandığı bir süreçtir. Bu uyumun amaçlandığı sürede gerekli stratejilerin planlanması ve stratejiler için en uygun çözümlerin karar verilmesi gerekir. Bu çözümlerin uygulamaya fayda sağlaması açısından açık ve net olarak ortaya konulması buna bağlı olarak sürdürülebilir uygulamaların yapılabileceği, dönüşüm yapılacak alanın mevcut karakterini yapılacak analizlerle korumayı, uygulamanın rahatlıkla gerçekleşebilmesi için yatırımcıların araştırılması yapılmalıdır. Son olarak dönüşüm yapılacak alanda gerçekleşecek uygulamanın kente etkilerinin nasıl olacağı; bu uygulamaların önceden belirlenen yöntemlerle ele alınması gereken planlı, programlı, farklı boyutlarıyla gerçekleşebilecek, içerisinde birden fazla aktörleri barındıran aşamalı süreçtir.

Roberts ve Sykes'ın (2000) kentsel dönüşüm süreci ifadelerinden, dönüşüm sonrasındaki kazanımların yalnızca bina yenilenmesi olarak algılanması doğru değildir. Bina yenilenmesinin dışında bu süreçten en çok etkilenecek olan dönüşüm yapılacak olan alanın sakinleridir. Bu sakinlerin sosyal yaşamları, çevreyle olan etkileşimleri ve uyumları, kenti nasıl algıladıkları gibi parametreler düşünüldüğünde toplumsal anlamda da kentsel dönüşümün reformist bir yapısının olduğu görülmektedir. Nitekim, kentsel dönüşüm ile fiziksel olduğu gibi sosyal, kültürel, nüfus yoğunluğu ve kullanıcı kimliği gibi birçok değişimler oluşmaktadır. Kentsel dönüşümün doğru yapılabilmesi için dönüşümden önce o alanda yaşayan insanların, yaşama alanlarından uzaklaştırılmadan ve alanın gerçek kimliğini kaybetmesinin

önlenmesiyle gerçekleşir. Aksi takdirde yanlış müdahaleler ile alanın kimliğine, orada yaşayan sakinlerine ve sorumlu kurumlara maddi manevi zararlardan öteye gidemeyen başarısız çalışmalara dönüşebilir.

Kentsel dönüşümün dönüşen alanlara fiziksel, sosyal ve ekonomik katkı sağlama ve projenin her evresine o evreyle ilgili kurum, kuruluş, kişi gibi özel veya kamusal aktörlerinin projelere katılımını sağlama gibi amaçları vardır. Fiziksel amacı; ülkenin deprem tehlikesine karşı güvenilir olan, aynı zamanda yeni ve nitelikli yapı stoklarını oluşturmak, altyapı ve ulaşım sorunlarını alt düzeyde tutmak, dönüştürülecek alanın kentsel doku ve kentsel kimliğini bozmamak gibi maddelerle özetlenebilir. Sosyal amacı; alan kullanıcıların yaşamsal kalite parametrelerine uygun yeni alanların oluşturulması, dönüşüm yapılacak alanın komşuluk, mahalle kültürü gibi sosyal ilişkilerinin bozulmaması, dönüştürülecek alanda varsa tarihi ve kültürel değerlerin bozulmaması gibi maddelerle özetlenebilir. Ekonomik amacı ise; mevcuttaki iş imkânlarını kaybetmeden hatta imkân varsa iş imkânlarını arttırarak, bölgeyi ekonomik anlamda güçlü ve cazibe merkezine dönüştürmek gibi maddelerle özetlemek mümkündür.

2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci

2.2.1. Kentsel Dönüşümün Dünyadaki Gelişimi

19. yüzyılda batı ülkelerinin endüstri devrimi sayesinde hızlıca büyüyen kentlerinin fiziki anlamda sağlıklı çevrelerini daha iyi hale getirme çalışmaları ve 20. yüzyılda fonksiyon kaybına uğrayan sanayileşen bölgelerinin yenilenmesi çalışmaları kentsel dönüşümün dünyadaki ilk temellerini oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tabloda kentsel dönüşümün tarihsel gelişiminin dönemlere ayrılarak incelenmesi yapılmıştır.

Tablo 2.1: Kentsel dönüşümün dönemsel gelişimleri

DÖNEM	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
MÜDAHALE YÖNTEMİ	Yeniden İnşa Dönemi	Canlandırma Dönemi	Yenileme Dönemi	Yeniden Geliştirme Dönemi	Yeniden Oluşum Dönemi
Temel strateji ve Yöneliş	Master plana dayalı olarak eski kent kısımlarının yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyö ve kent çeperlerinin büyümesi, rehabilitasyon adımlarının atılması	Yenileme ve mahalle planlamasına önem verilmesi, banliyölerdeki gelişmesinin devamı	Gelişim ve yeniden geliştirme projelerinin yapılması, kent dışı projeler gibi kapsamlı uygulamaların yapılması	Daha kapsamlı politika ve uygulamalara yöneliş, bütüncül müdahalelerle iyileştirme yaklaşımı
Temel Aktörler	Merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör girişimcileri	Kamu ve özel sektör arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması, yerel yönetimin yetkisinin azalması	Özel sektör ve uzman büroların önem kazanması, ortaklıkların artması	Ortaklıkların baskın olması
Mekânsal Eylem Düzeyi	Yerel ve arsa düzeyinde uygulama yaklaşımları	Bölgesel düzeyde uygulamaların ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkması	1980'lerin başında alan üzerinde çalışmaların yapılması, daha sonra yerel düzeyin önem kazanması	Stratejik perspektifin yeniden tanımlanması, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Düzey	Az miktarda özel sektör yatırımı, genellikle kamu yatırımı	Özel sektörün katkısının artması ile 1950'ler döneminin devam ettirilmesi	Kamu sektöründe kaynak sıkıntısı, özel sektör yatırımlarının artması	Seçici kamu fonları ile özel sektör hakimiyetinin artması	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasındaki dengenin artması
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal gelişimin ve refah düzeyinin artması	Toplumun yetkisinin ve katılımının artması	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	Merkezdeki ve banliyölerdeki alanların yer değiştirmesi ve gelişmesi	1950'ler dönemi yaklaşımın devam etmesi mevcut alanlarda rehabilitasyon	Eski yerleşimlerin daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden geliştirme ana planlarının yapılması	1980'lere göre daha sade bir yaklaşım
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme düzenlemeleri	Daha seçici çalışmalar	Bazı yeniliklerle çevresel gelişmelerin yapılması	Çevresel bilincin artırılarak daha geniş kapsamlı yaklaşımların oluşturulması	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir yaklaşım

Kaynak: Roberts ve Sykes, 2000.

Kentsel dönüşümün batı ülkelerindeki uygulamalarının bilgi birikimi günümüzdeki kaynaklara ve ilgili literatüre birçok fayda sağlamıştır. Kentsel dönüşümün batıdaki ilk temelleri 1800 yıllarında başlayan sanayileşme ve paralelinde eş zamanlı gelişen toplumsal yapıdaki ve fiziksel mekanda oluşan sorunları çözüme götürmek amacıyla

başlatılmıştır. Aynı zamanda insanlık tarihinin en büyük savaşlarından olan ve 1939-1945 yılları arasında süregelen 2. Dünya Savaşı sonrasında dağılan kentlerin inşası, kültürel ve tarihi doku tahribatının giderilmesi, özellikleri kaybolan ve köhnemiş alanların yeniden canlandırılması kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte kentsel mekânların sorunlarının çözümü, kentsel dönüşümde aranmıştır. Savaş sonrası kentsel dönüşüm uygulanan yıllarda üst ölçekli, kamusal karar ve politikaların üretimi söz konusu olmuştur. Bu aşamadan sonraki elli altmış yıllık dönemde uluslararası örgüt ve komisyonlar, ekonomik krizler ve Avrupa birliği ile alınan kararlar, kentsel dönüşümün gidişatını doğrudan etkilemiştir. Alınan tüm kararların temeli kentsel mekânların sorunlarına çözüm arama ilkesine temellendirilmiştir (Bal, 2008).

1910 ve 1940 yılları arası modernizm ve kentsel yenileme kavramlarının oluştuğu dönemlerdir. 1914-1918 yılları arasında süregelen 1. Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemlerde endüstrinin kitlesel üretimine ve tüketimine dayalı model olan fordizm etkisi altında büyüme eğiliminde olmuşlardır. 1910 yıllarında ideal kenti tek elden planlama, 1920 yıllarında yenilemeler, 1930 yıllarında ise koruma ve fonksiyonlarına göre bölgelere ayırma kavramları ortaya çıkmıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

1940 ve 1960 yılları arası endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon kavramlarının oluştuğu dönemlerdir. 1939-1945 yılları arasında süregelen 2. Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemlerde ücretli emeğe dayalı ekonomi sistemi etkisi altında kentler büyüme göstermiştir. Bu nedenle kentlerdeki sermaye birikimi ve bölgesel endüstriye bağlı gelişimle, kent içi sanayi bölgelerinin çöküntü alanlarından kurtarılıp iyileştirilmesi öne çıkmış ve sanayi devriminde hızlıca yapılan konutların yerine sosyal konut yapımı anlayışı benimsenmeye başlanmıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

1960-1980 arasındaki yıllar postmodernizmin ve kentsel yeniden canlandırma kavramlarının oluştuğu dönemlerdir. Bu yıllarda her bireyin aynı haklara sahip ve bireylerin her şekilde özgürce fikir beyan edebilme haklarının olması gerektiği düşünülmüştür (Erden, 2003).

Batı ülkeleri 1939-1945 yılları arasında süregelen 2. Dünya Savaşı'ndan sonra kentlerini çöküntü alanlarından ayıklayıp yenilemeye ve yıpranmış konut alanlarında oluşan sorunlarına çare aramıştır. Kentlerin bu çöküntü bölgelerinden ayıklanıp

temizlenmesinden sonra 1960 yıllarında sağıklaştırma ve koruma kavramları uygulamalarda yerini almıştır (Couch, 1990).

1980 ve sonrasındaki yıllarda endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans kavramlarının oluştuğu dönemlerdir. Bu yıllarda küreselleşen ekonomi ile kentler yeniden yapılanmışlardır (Polat ve Dostoğlu, 2007). 1980 yıllarında kentsel sanayi bölgeleri, 1990 yıllarında kültürel ve tarihi fonksiyonlu alanları yeniden geliştirilmesi gündemdedir. Bu yıllardan sonra yerel yönetimlerin katkısıyla kentsel dönüşümün amacı artık kamu faydacılığından, yüksek kar seviyesine ulaşmaya ve ticarileşmeye yönlenmiştir (Newman, 2004).

Farklı yıllarda birbirinden farklı özellikler ile incelenen kentsel dönüşümün, başlangıcının sanayileşmeye devamının da küreselleşmeye dayanan bir süreci olmuştur. O yıllardan günümüze kadar gelen kentsel dönüşüm kavramının temeli sanayileşmenin etkisi ve buna bağlı olarak kentlerin yeniden inşaaı ile başlamış, kentlilerin ve kentlerin zaman ilerledikçe değişen ve gelişen talepleri doğrultusunda şekillenerek bilinen son haline kavuşmuştur (Pestil, 2015).

2.2.1. Kentsel Dönüşümün Türkiye’deki Gelişimi

Ülkemizde mevcut yapı stoklarının doğal afetlere karşı yetersiz güçte olması, göç artışı, ruhsatsız ve kaçak yapılar, ulaşım ve altyapı problemleri ve plansız kentleşme gibi bazı nedenler zaman içerisinde kentsel dönüşümün gerekliliğini ortaya koymuştur. 1950 yıllarından başlayan ve günümüze kadar olan süreçte devam eden kentsel dönüşüm kavramının üç ayrı döneme ayrıldığı görölmektedir.

1950-1980 yılları endüstrinin ve buna bağlı ekonomik büyümenin olduğu dönemdir. Ekonominin gelişmesiyle göçler meydana gelmiş, kentler de plansız ve hızlıca büyümeye başlamıştır. Bu büyüme kentin çevresindeki boş arazilerin gecekondulaşmasına sebebiyet vermiştir. Yıllar içerisinde gecekondulaşan yerlerin iyileştirilmesi, sağıklaştırılması, yeniden yapılandırılması ya da temizlenmesiyle en önemli kentsel dönüşüm hareketleri oluşmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007).

Tablo 2.2: Kentsel dönüşümün Türkiye’deki gelişimi

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 VE SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSAL	Ekonomik Politikalar: Ekonomik Büyüme Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışı açılması; Küreselleşme ve yerelleşme Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	Ekonomik Politikalar: Özelleştirme; AB ilişkileri Demografik Değişim: Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	Konut Sunum Biçimleri: Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut İşgücü-Konut ilişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	Konut Sunum Biçimleri: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma İşgücü-Konut ilişkisi: Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondularda yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	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 İşgücü-Konut ilişkisi: Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	Yetkilerin Dağılımı: Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	Yetkilerin Dağılımı: Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	Yetkilerin Dağılımı: Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi Planlama Uygulamaları: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondular bölgelerinin sağlıklılaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondular alanlarının yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklılaştırma ve islah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması;

Kaynak: Ataöv ve Osmay, 2007.

Osmanlı dönemi, Türkiye'deki kentsel dönüşümün tarihsel gelişmesinin başlangıç temelini oluşturmaktadır. Bu dönemde mülk topraklarının kişilere tahsis edilmesi ve batı ülkelerinin hammaddeyle alakalı eksikliklerinin giderilebilmesi ve tarımsal altyapı ile tarım konusunda mülk ilişkilerinin düzenlenmesi için 1838 Ticaret Anlaşması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1859 Islahat Fermanı ve 1858 Arazi Kanunnamesi ile konuya düzenleme getirilmiştir (Seydioğulları, 2016).

Osmanlı'daki yapılan bu düzenlemeler ile ilk kentsel dönüşüm örnekleri, yanan arazilerin yenilenmesi olmuştur. Sonrasında tarihi varlıkları ayakta tutma amacıyla, kentsel sitlere müdahaleler göze çarpmaktadır (Genç, 2008).

18. yüzyılda Avrupa'da görülen sanayileşme devriminin sonucunda kırdan kentlere göç hareketliliğinin olması ve buna bağlı olarak barınma ihtiyacının ortaya çıkmasıyla kentlerin konut ihtiyacının karşılanması, konforlu ve yaşanabilir mekanlar oluşturabilmek için 19. yüzyılda kentsel dönüşüm fikirleri oluşmuştur. 1950'li yıllarda süregelen bu süreç ülkemizi de etkisi altına almış ve olumlu değişen ekonomi verileriyle kırdan kente göçler hız kazanmıştır. Bu göç ivmesi plansız yapılaşmalara, alt yapı sorunlarına, olası deprem tehlikesinin oluşturacağı maddi manevi hasarların zemininin oluşmasına sebebiyet vermiştir (Güler, 2018).

İçerisinde hareketlilik barındıran kentler zamanla değişimine şahit olunan alanlardır. Dünyada ve ülkemiz kentlerindeki bu dönüşüm ve farklılaşmalar bir süreç eşliğinde farklı farklı gerçekleşmektedir. Bu dönüşüm ve farklılaşma uygulamalarının meydana geldiği her ülkede yapılan kentsel müdahalelerin tek amacı bozulmanın onarılmasıdır. 1950 yıllarında başlayan kentleşme hareketi, 1980 yıllarında kentsel dönüşümü de yanına eklemiştir (Uzun, 2006).

Türkiye'de özellikle 1990-2000 yılları arasında kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasını; göç, kaçak yapıların oluşması, eskiyen kentlerin problemleri ve deprem, sel vb. doğal afetler olmak üzere dört ana nedene bağlamak mümkündür. 2000 yıllarında kentsel dönüşüm ihtiyacının farkındalığı yöneticilerin ifadelerinde yer almaya başlamıştır bununla birlikte konunun hukuki boyutu da ele alınmaya başlanmıştır (Özden, 2006).

Ülkemizdeki kentsel dönüşümün gelişme hikayesi özetle 1950-1980 yıllarında hızlı kentleşme tabiriyle apartman ve gecekondü dönemini içerir, 1980-2000 yıllarında büyük dönüşüm tabiriyle gecekonduların dönüşümü ve sahil alanlarımızda

yazlıkların oluştuğu dönemi içerir aynı zamanda dönüşümle ilgili sorumluluklar merkezden yerellere geçmiştir, 2000 sonrası yıllarda ise yaşanan büyük depremler ve sonucundaki can ve mal kayıplarıyla uygulanan politikaların hatalı olduğu anlaşılıp afet odaklı dönüşümler yapılmaya başlanmıştır.

2.3. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm başlığı altında yapılacak olan her yeni değişim kentlilerin birçok açıdan etkilenmesini sağlayacaktır. Örneğin dar yada geniş kapsamlı diğer bir söylemle parsel veya yapı adası olması farketmeksizin uygulanacak bir kentsel dönüşüm projesinin etki düzeyi yalnızca fiziki değişim olarak algılanmayacaktır. Fiziksel, sosyal, ekonomik, yönetsel ve tasarımsal olmak üzere birçok açıdan değişim kentlilerin kentsel mekanlarla olan ilişkisini değiştirmektedir. Kentin kullanıcılarının bu değişimlerden memnun kalması aslında tüm bu değişimleri ortak paydada buluşturan ana etkidir.



Şekil 2.1: Boyutlar grafiği

2.3.1.Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu

Fiziksel boyut, dönüşüm geçirecek olan bölgenin çeşitli doğal afet risklerine yönelik alınacak önlemleriyle fiziksel çevrenin düzenini, ulaşım ilişkilerini, altyapı sorunlarını ve bununla birlikte çevre kirlenmelerinin de önüne geçilmesini, bölgenin nitelikli ve gerekli yapı stoku ihtiyacının karşılanması tüm bunlarla birlikte dönüşüm

öncesi ve sonrasının var olan kentsel dokuyla bağıını korumak gibi durumlarını kapsar. Yapılacak projelerinin başarılı olabilmeleri için kentsel dönüşümün diğer boyutlarından olan sosyal ve ekonomik başlıkları ile uyumlu fiziksel yenilemenin oluşması gerekmektedir. Bu fiziksel yenilemeler kentlerin köhneyen parçalarının özgün değerine ulaşmasını ve daha sonraki nesillere kolay aktarımının yapılması açısından oldukça elzemdir (Pestil, 2015).

Özet haliyle kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, dönüşecek alanının kent ile elektronik bağıını ve ulaşımını, konut stokunu, altyapısını ve çevresini ilgilendirir. Toplumların yaşama standartları ve refah düzeylerinin bir göstergesi olarak, yaşadıkları alanın fiziksel görünümünün ve çevresel şartlarının iyi olması örnek verilebilir. Bir kentsel dönüşümün başarılı sayılabilmesi için fiziksel yenilemenin projenin temel unsuru olarak ele alınması gereklidir. Alana dönüşüm yapılmadan önce yapılan fiziksel analizlerde var olan yapı stokları ilk etapta göze çarpsa da aslında fiziksel stok demek; açık alanlar ve su varlığı, kentsel boşluklar, kentsel donatılar, araziler, parseller, yapılar, altyapı, ulaşım bağlantıları, çevre standartları, haberleşme ve sunulan hizmetler gibi etmenlerin tümüdür. Aynı zamanda fiziksel dönüşümlerin değişimlerin rehberi olmak, kısıtları önlemek, ek maddi kaynak sağlamak, fırsatları geliştirmek ve değerlendirmek, kentsel dönüşümün diğer boyutlarıyla bağlantılı olmak gibi ana hedefleri vardır (Kut, 2006; Nurengin Kocamemi, 2006).

2.3.2. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu

Sosyal boyut, dönüşüm geçirecek olan bölgenin konut, eğitim, sağlık, güvenlik gibi temel kriterleri ile birlikte kentsel dönüşüme konu olan projelere kamu ve özel sektörün, halkın ve gönüllülerin katılımının söz konusu olduğu durumları kapsar (Atkinson, 2004).

Kentler; kentlileri ve kentlilerin yaşam alanlarını içerisinde barındırır. Kentliler bu yaşam alanlarını gelenek, görenek, örf, adet ve hayata bakış gibi birtakım değerleriyle yaşatırlar. Bu toplumsal değerlerin aynı yaşama alanında bir sonraki nesillere aktarılıp yaşatılması, o bölgede yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmalarına yerel halkın katılmasıyla mümkün olur. Kentsel dönüşüm yapılacak

olan alanlarda uygulama öncesinde alınacak karar ve stratejiler, alanın toplumsal değerleriyle ilişkili olmalıdır.

Sosyal boyut çerçevesinde yerel halkın çeşitliliği, demografik yapısı, eğitimleri, ekonomik durumları, kültürel ve sosyal özellikleri, gelecek beklentileri gibi parametrelerin belirlenerek bu özelliklere zarar vermeden projelerin yapılması dönüşümdeki başarıyı beraberinde getirecektir. Dönüştürülecek alana kazandırılacak olan yeni imkânların yerel halk ile paylaşılması durumunda ise sosyal kazanım ve sürdürülebilirlik elde edilmiş olacaktır.

2.3.3. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu

Ekonomik boyut, kentlerin istihdama yönelik şartlarını ve ekonomik altyapısını çeşitli yöntemler geliştirerek mevcuttan daha iyi hale dönüştürmeyi amaçlamaktadır (Turok, 2004).

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutunda birçok başrol bulunmaktadır, bir tarafta şehirlere yeni fırsat ve yenilikler oluşturulurken diğer tarafta inşaat firmaları, belediyeler, bankalar ve vatandaş bu boyutun başrollerini üstlenmektedir. Kentlerin dönüşmesiyle kentlere kazandırılan yenilikler ve konforun dışında özel sektör ve kamuya bu dönüşümlerin ekonomik kazanımları vardır.

Kentlerdeki sosyal ve kültürel yapının son halini almasında ve fiziksel alanların oluşmasında ekonomik boyut önem arz etmektedir. Bu yüzden ekonomik işlevin dönüşecek olan alanlardaki iş imkânlarına ve kişilerin gelir durumlarına katkısı için dikkatli planlanmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması sürecinde maliyetlerin, projenin başındaki ve sonundaki ekonomik dengelerine dikkat edilmelidir (Pestil, 2015).

Finansman boyut kentsel dönüşümün önemli faktörlerindedir. Fiziksel ve sosyal boyutun gerçekleşebilmesi için ekonomik boyuta ihtiyaç vardır. Kamu-özel sektör ortaklığındaki kentsel dönüşüm projelerinde oluşan harcamalar, proje sonrasında elde edilen değerden karşılanmaktadır. Bu ortaklığın sonucundaki projelerde üç farklı uygulama vardır. Bunlar; finansal serbestlik, Yap-İşlet-Devret modeli, risk paylaşımli ortaklıktır. Finansal serbestlik; özel sektörün proje sonunda maliyetini karşılaması ve kamu sektörünün de planlamasının, ruhsat aşamasının ve diğer

hizmetlerinin karşılanmasına fayda sağlamaktadır. Yap-İşlet-Devret modeli; kamu sektörünün istediği proje özel sektör tarafından uygulanır ve zaman içerisinde kendi kendisini öder. Risk paylaşımli ortaklık ise; uygulamadaki tüm riskler ortak şekilde karşılanır (Eren, 2006).

2.3.4. Kentsel Dönüşümün Tasarımsal Boyutu

Tasarım boyutu, kentlerin dönüşmesinde yapıların fiziksel çevreyle uyum içinde planlanmasını, donatı alanlarını, ulaşım sistemlerini ve altyapısal sistemlerini ilgilendirir (Güzel, 2010).

Bir alanda herhangi bir projeye başlanmadan önce o alanda farklı meslek gruplarının bir araya gelip fikir beyan ederek birikimlerini ortaya koymaları uygulanacak projenin geleceği ve başarısı açısından oldukça önemlidir. Üst ölçekten alt ölçeğe kadar bir proje de şehir plancısının donatı alanlarını doğru kararlar ile saptaması, haritacıların gerekli yapı adası ve parselleri sınırlamasıyla düzenli istikametlerin oluşması, mimarın bu verileri kullanarak oturma yapıp, gerekli analizleri yapması ve bu analizlerinden doğru sonuçlar elde ederek tasarıma yön vermesi ve kendinden sonra projeyi devralacak diğer meslek gruplarına inşaat mühendisinden, makine ve elektrik mühendislerine kadar doğru tasarım kararlarıyla kolaylık sağlaması uygulanacak projenin sağlam bir altlığa oturmasına yardımcıdır. Nitekim doğru tasarım kararları, kent parçasının güzelleşmesine, estetik anlamda güçlenmesine, kullanım açısından verimine, ulaşımından alt yapı bağlantılarına kadar sorun oluşturmamasına, fiziksel çevre kontrolüyle rüzgâr koridorlarının oluşmamasına, yapıların birbirine gölge düşürmemesine vs. birçok olumsuz şartın daha projenin başındayken ortadan kaldırılmasına sebebiyet verir, bu da projelerin nitelikli ve başarılı olmasını sağladığından, tüm projeler için tasarım ve planlama boyutu oldukça önemlidir.

Kentsel dönüşümün tasarımsal boyutu, yapılması planlanan dönüşüm projelerinin nitelikli olmasını sağlar. Tasarım aşamasında, dönüşecek alan veya alanların var olan fiziksel doku özelliklerine aykırı kararlar alınmaması gereklidir. Bu sayede dönüşüm yapılacak olan kent parçasının özgün hali ve yapısı bozulmayacak ve sürdürülebilirliği sağlanacaktır (Pestil, 2015).

Kamusal alanlar, kentsel dönüşümün tasarım boyutunun en önemli kriterlerindedir. Kamusal alanların kullanımının kentlilerin mülkiyeti ve sorumluluğunda olması, kentlilik ilişkisi açısından kentsel gelişimin önemli bir yoludur (Otaner ve Keskin, 2005).

2.3.5. Kentsel Dönüşümün Yasal - Yönetsel Boyutu

Yasal - yönetsel boyutun belirlenmesi için özel, gönül esaslı ve kamusal olan sektörler ayrıca yerel katılım gibi kentsel dönüşüm sürecine katılan ana aktörler vardır.

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama esnasında yasal problemler büyük sorunlar haline gelmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliği ve güvenilir olması yasal ve yönetsel boyutuna bağlıdır. Yönetimsel düzeni olmayan ve yasal kaynağa yaslanmayan projelerin olumsuzluklarla karşılaşması yüksek olasıdır. Birden fazla aktörün bileşkesinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri bazen iletişimde anlaşmazlıklara sebebiyet verebilmektedir. Bu anlaşmazlıkları bertaraf edebilmek, aktörlerin haklarını muhafaza edebilmek ve proje sürecinin aksamadan devam edebilmesi adına da kentsel dönüşümle alakalı kanunlara gereksinim duyulmaktadır. Böylelikle kentsel dönüşüm kanunları süreci hızlandırdığı gibi kontrolcü mekanizma rolü de üstlenmiş olur. Kentsel dönüşüm sürecinde yönetimin sağlanması için güçlü iletişimlerin olabilmesi adına bazı stratejik ortaklıklar sayesinde koordinasyon ve yönetsel yapılar arasında görev dağılımları yapılmalıdır. Bu stratejik ortaklıklar, dönüşümde yer alan aktörleri bir araya getirci çatı görevi üstlenmelidir. Yetki paylaşımının doğru şekilde planlanmış olması projenin başarıya ulaşmasını sağlayacaktır. Yönetsel yapının da farklı şartlara esneklik göstererek uyum sağlaması oldukça önemlidir.

2.4. Kentsel Dönüşümün Mevzuattaki Yeri

Ülkemizin kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulabilmesi ve uygulanabilirliği için farklı nedenler mevcuttur. Gecekondu mahallelerin artışı, ruhsatsız yapıların çokluğu, doğal afetler açısından risk teşkil eden, kentsel yaşam kalite ve parametreleri düşük olan, köhnemiş kent parçalarını bünyesinde barındıran, eskimiş konutların olduğu alanların kente kazanımı kentsel dönüşümün amaçlarındandır. Ülkemizdeki yaklaşık

20 milyon konutun yarıdan fazlasının depreme ve diğer doğal afetlere dayanıklı olmadığı varsayılır (TOKİ, 2020a).

Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarında en çok dikkate alınan başlıca yasaları aşağıda maddelendirilmiştir (TOKİ, 2020b):

- 5393 sayılı Belediye Kanunu Madde 73:

“Dönüşüm”, “gelişim”, “yenileme”, “yıkma”, “onarım”, “restore etme”, “yeniden inşa” ve “koruma” kavramlarının varlığı kentsel dönüşümü ilgilendiren hususlar içeren bir kanundur. Bu kavramlar arasında “restore etme”; literatürdeki kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden olan kentsel onarımın “iyileştirme” ve “yenileştirme” müdahalesi ile, “koruma” kavramı kentsel onarımın “koruma” müdahalesi ile, “yeniden inşa” kavramı kentsel onarımın “yıkım” müdahalesiyle ilişkilendirilebilir. “Gelişim” kavramının, kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden “yeniden geliştirme” ile “yeniden oluşturma” kavramlarına anlam itibarıyla nispeten yakın olduğu anlaşılmaktadır. “Yenileme”, “yıkma”, “onarım” kavramları sırasıyla “kentsel yenileme”, “yıkma” ve “kentsel onarım” kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri ile ilişkilendirilebilir (Boz ve Çay, 2019).

13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyenin oluşumunu, görevlerini, yapacakları işleri ve belediyenin tüm organlarını kapsayarak yol göstericilik rolü üstlenir. Bu sebeple belediyeler kendi başlarına hiçbir zaman için bağımsız iş yapamazlar. Kanun koyucu, yapılacak her işi bu kanunla sınırlandırmış ve kılavuz olmuştur.

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu:

Devlet kurumları hizmetlerinin gereği olarak devlet veya tüzel kişiliklere ait yerleri ihtiyaçtan dolayı kamulaştırma gereği duymaktadırlar. Bu kamulaştırmanın dayanağını da 08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna göre iş ve oluşumlar düzenlenir. Gerçek ve tüzel tüm kamulaştırmalar bu kanun hükümlerine göre yapılır.

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu:

Bu kanunda “ıslah”, “tasfiye” ve “yıkma” kavramlarının varlığı kentsel dönüşümü ilgilendiren hususlar içermektedir. Bu kavramlar arasında “ıslah”; literatürdeki

kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden olan kentsel onarımın “iyileştirme” müdahalesi ile, “tasfiye”; “soylulaştırma” müdahalesi ile, “yıkma” ise “yıkım” müdahalesiyle ilişkilendirilebilir (Boz ve Çay, 2019).

Ülkemizde sanayileşmeyle birlikte 1960 yılından sonra büyükşehirlere karşı göç artışı hızlı bir biçimde oluşmuştur. Bu göç hareketiyle “hemşehricilik” kavramı da devreye girmiş ve artık göç edenlerin tanıdıkları da diğerlerinin yanlarına gelerek büyükşehirlere yerleşmelerine sebebiyet vermiştir. Bu yerleşimler genelde hazine arazileri üzerine olmuştur. Uzun yıllar belediyeler nüfus hareketlerinin oluşması için bu yerleşim ve işgallere sıcak bakmışlardır. Her gelen kişi veya kişiler, kısa zamanda bir yapı yaparak oturma sağladığı için bu yapılara gecekondu ismi verilmiştir. Şehirlerin etrafı yavaş yavaş yolu, suyu, elektriği olmayan yerleşim alanlarına dönüşmüştür ve daha sonra bu yerleşim alanları hizmet istemeye başlamışlardır. Belediyeler imar ve yapı işlerini düzenleyecek iş ve oluşumlar yapmaya çalışmıştır ancak işlerin hacmi çok fazla olmaya başlayınca 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Kanunu bütün bu oluşumlarla ilgili ıslah, yeniden yapım, gecekondu önleme ve takip işleri bu kanun çerçevesi içinde kontrol altında tutulmaya çalışılmıştır. Ancak şehirlerdeki bu yerleşim hareketinin önü uzun yıllar bir türlü kanunla dahi engellenememiştir ve hatta Turgut Özal döneminde tapu tahsis belgeleri verilerek legal hale getirilmeye başlanmıştır. Belediyeler bu alanlara yol, su, elektrik hizmeti vererek gelir elde etmişlerdir. Kendilerinin olmayan araziler zaman içerisinde çeşitli yollarla bu kişilere tahsis edilmiş, tapuları da verilmiştir.

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4’üncü ve ek 7’nci maddeleri:

Kanunda yer alan “dönüşüm”, “iyileştirme”, “tasfiye”, “yenileme” ve “gelişim” kavramlarının varlığı kentsel dönüşümü ilgilendiren hususlar içermektedir (Boz ve Çay, 2019).

1960 yılındaki büyükşehirlere olan göçler hızlı bir şekilde gecekondulaşmaya meydan vermiştir. Bunun sonucunda da kendilerine ait olmayan araziler üzerinde gecekondu yapılmaya başlanmıştır. Gecekondu kanunu ve belediyelerin sıkı takipleri sonucunda yavaş yavaş 1980’li yıllardan sonra bu gecekondulaşmanın önü kapansa da büyükşehirlere göç hareketleri hızlı bir biçimde ilerlemekteydi. Belediyeler ve yerel yönetimler kaynaklarını kullanarak toplu konutlar inşa etmek

için faaliyete başlamışlardır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin KİPTAŞ adlı şirketle toplu konut projeleri ses getirmeye başlayınca, ilgili bakanlık da önce Emlak Konut Bankası kanalıyla toplu konutlar üretmeye başladı daha sonra Toplu Konut İdaresi (TOKİ) oluşturarak, kanun ve kurallara uygun olarak insanların her türlü refah ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak toplu konut yapımına başlamıştır. Bütün bu yapımlar da 17.03.1984 tarihli 18344 sayılı resmi gazetede yayımlanan 2985 sayılı kanun ile yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten sonra Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Türkiye çapında, ihtiyaç görülen her yerde konut ve sosyal yapıları bu kanun çerçevesinde yapmaya başlamıştır.

- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/e maddesi

Bu kanunda “yıkma” ve “tahliye” kavramlarının varlığı kentsel dönüşümü ilgilendiren hususlar içermektedir. Bu kavramlar arasında “yıkma”; literatürdeki kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden olan kentsel onarımın “yıkım” müdahalesiyle ilişkilendirilebilir. Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri arasında olmasa da can ve mal kaybı taşıyabilecek riskteki yapıların bir an önce boşaltılması anlamında kullanılan “tahliye” kavramı ise “yıkma” öncesinde alınan önleme dikkat çekmektedir (Boz ve Çay, 2019).

Toplam nüfusu 750.000 den fazla olan iller bu kanunla büyükşehir statüsü almıştır. Türkiye’de bazı şehirlerde göç hareketlerinin çok yoğunlaşmasıyla belediye hizmetleri çok fazla yükün altında kalmaya başlamıştır ve hizmetlerde buna bağlı büyümeler oluşmuştur. Ancak belediyelerin yetki alanları dardır. Bu sebeple merkezi hükümet 2004 yılından sonra 5216 sayılı kanunu meclisten geçirerek bazı şehirleri bu kapsama almış ve bir bölgedeki yapılacak olan işlerin programlı, etkin ve kontrollü biçimde planlayarak hukuki statü oluşturmuştur. Bu kanunla birlikte büyümekte olan şehirlerdeki hizmetlerin oluşması rahatlamış ve ilçe belediyeleriyle de koordineli çalışarak uygun hizmetler oluşturulmaktadır.

- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

“Yenileme”, “restore etme”, “yeniden inşa”, “onarım”, “koruma” ve “restitüsyon” kavramlarının varlığı kentsel dönüşümü ilgilendiren hususları bu kanun içermektedir (Boz ve Çay, 2019).

Ülkemizin tarihi özellikleri bakımından önemli kent mekânlarına sahiptir. Özellikle Marmara, Ege bölgeleri ve Anadolu'nun en eski dönemlerinden kalma han, hamam, çeşme, saray gibi yapılara sahiptir. Bu yapıların korunması, kollanması ve tamirata gerekmektedir. Vakıflar Genel Müdürlüğü genelde bu hizmetleri yapmaktadır ancak 05.07.2005 tarihli 25866 sayılı resmi gazetede yayımlanan 5366 sayılı kanunla belediyeler de yönlendirilerek tarihi eserlerin ortaya çıkarılması, tamiri, tadilatı yaptırılarak kentlilere sunulması konusunda adımlar atılmıştır.

- 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun

Bu kanunda “dönüşüm” ve “tahliye etme” kavramlarının varlığı kentsel dönüşümü ilgilendiren hususlar içermektedir (Boz ve Çay, 2019).

Ormanların dışında kalan alanların hazine adına faydalandırılması, orman sayılarının arttırılması, orman köylülerinin desteklenmesi ve kalkındırılması ile birlikte hazineye ait olan tarım arazilerinin satılabilmesi ile ilgili usul ve esasları düzenleme amacıyla, 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı kanununun 2. Maddesine göre, 26.04.2012 tarihli 28275 sayılı resmi gazetede yayımlanan 6292 sayılı kanun oluşturulmuştur.

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Yönetmelik:

Bu kanunda “dönüşüm”, “iyileştirme”, “tasfiye”, “yenileme”, “yıkma” ve “tahliye” kavramlarının varlığı kentsel dönüşümü ilgilendiren hususlar içermektedir (Boz ve Çay, 2019).

Afet tehdidi altında olan alanlar ve bu alanların dışında kalan içerisinde riskli yapılar barındıran alanların standartlara uygun şekilde ve güvenle dönüşebilmeleri amacıyla, 31.05.2012 tarihli 28309 sayılı resmi gazetede yayımlanan 6306 sayılı kanun oluşturulmuştur.

Kentsel dönüşüm ile alakalı yukarıda verilen genel mevzuatın dışında, kendi içerisinde farklı özellik barındıran projeler için oluşturulmuş ve yürürlükteki olan düzenlemeler de vardır. Örneğin; 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (Resmi Gazete, 2004a).

- 5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

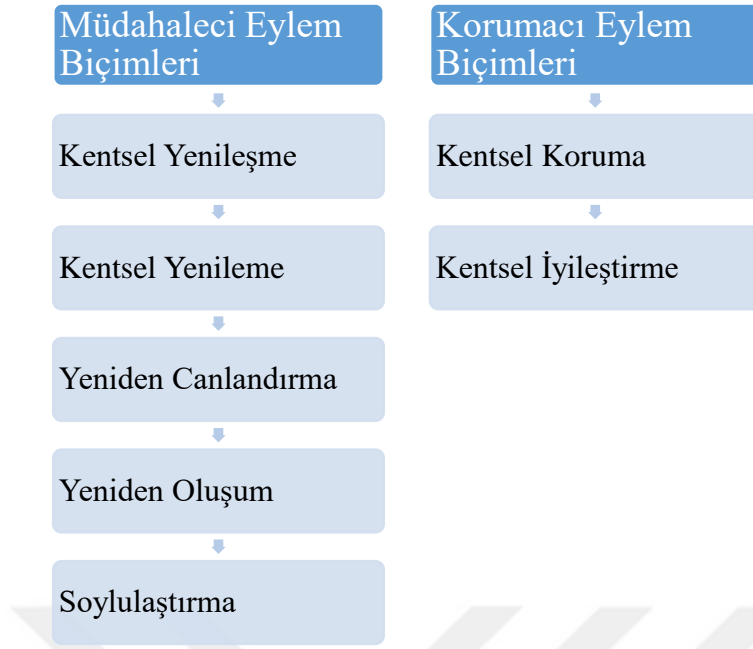
Yaşama standartlarının arttırıldığı ve sağlıklı yerleşimlerin oluşturulduğu, alanların geliştirip, güzelleştirilmesi gibi ifadeleri amaç edinen bu kanun genellikle bütün kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinin ortak gayesini içerir. Bu kanunda “dönüşüm” ve “sağlıklılaştırma” kavramlarının varlığı dikkat çekicidir (Boz ve Çay, 2019).

2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Bir kent parçası kentsel dönüşüm uygulaması geçirdikten sonra, moral sistem çerçevesinde bölgede yeşil alanların, park ve bahçelerin yeterli olması, ekonomik parametre açısından bölgenin ticari faaliyetine hareketlilik kazandırılması, kültür varlıkları açısından eski eserlerin korunması, sosyal açıdan bölgede yaşayan insanların kaynaşabileceği mekanların oluşturulması, sağlıklı ve depreme dayanıklı binaların inşaa edilmesi vb. kriterler bölgenin kentsel yaşam kalitesini güçlendirdiği gibi dönüşümlerin başarıyla tamamlandığını gösteren ve bölgeye güçlü kimlik kazandıran önemli parametrelerdendir. Bölgenin tüm bu kriterlerin ışığında ihtiyaçlarının iyi analiz edilip buna bağlı doğru uygulama yönteminin belirlenmesi gerekir.

Kentsel dönüşüm, kentin düzenlenme ve yenilenme uygulamalarını kendisine konu edinen bir kavramdır. Bu uygulamalar çeşitli tanımlamalara sahiptir. Bunun nedeni dünyanın farklı yerlerindeki bilim insanlarının yaptıkları çalışmaların dilimize çevrilmesi esnasında oluşan karışıklıklardan ve standart dil birliğinin olmamasından kaynaklanmaktadır (Ertaş, 2011).

Dönüşümlerin başarılı olması uygulama yöntemleriyle doğrudan alakalıdır. Uygulama yöntemleri müdahaleci ve korumacı olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır.



Şekil 2.2: Kentsel dönüşümde eylemsel biçimler

Kaynak: Alp, 2005

2.5.1.Kentsel Koruma (Conservation – Preservation)

Kentsel korumaya dair “özgün niteliği ile koruma (Preservation)” bir de “sınırlı değişim ile koruma (Conservation)” olmak üzere literatürde bu kavramlar bulunmaktadır. Kavramlar arasında çok büyük farklılıklar bulunmamaktadır aksine bu iki kavramın ortak amacı kültür varlıklarını varsa hasarlardan veya oluşabilecek yıpranmalardan koruyarak bu varlıkları mevcut yaşama dahil etmektir. Bir dönemde yaşamış olan geçmiş toplumların değerlerini ve yaşantılarını fiziksel olarak yansıttıkları yapıların özgün halleriyle muhafaza edilmesi ve zaman içerisinde harap olmamaları için yapılan uygulamalar; özgün niteliği ile korumadır. Kültürel varlıkların sınırlı müdahaleler ile günümüz koşullarına uyarlanmasına ve bunu yaparken toplum yararının gözetildiği uygulamalar; sınırlı değişim ile korumadır (Polat, 2008; Kocamemi, 2006).

Zaman içerisinde çeşitli koşullarla gerçekleşen farklılıklar ile kent içerisinde var olan yapıların kültürel, fiziksel ve ekonomik özelliklerini yitirmelerine engel olarak yapıların özgün halleriyle varlıklarını sürdürmeleri kentsel korumanın amacıdır (Çatalbaş, 2011).

Korumacı tavıra sahip olan kentsel koruma, eski kentlerin geçmiş ve geleneksel değerlerini koruyup kendilerinden sonraki kuşaklara iletilmesini sağlar. Bu değerlere kentsel koruma yöntemi uygulanırken; işlevsel değişimlerin yapılabilmesi için gerekli ihtiyaçların doğru tespit edilmesi, özgün hallerinin korunabilmesi için bilim dünyasından faydalanılması, oluşan veya oluşabilecek herhangi bir sorunda sürdürülebilir çözümlerin ortaya konulması oldukça önem arz eder (Pestil, 2015).

2.5.2.Kentsel İyileştirme (Rehabilitasyon)

TDK'nın batı kökenli kelimeler sözlüğüne göre (2020) rehabilitasyon; “Bir kimsenin iş yapmaya engel olan sakatlığını veya yetersizliğini gidermek amacıyla uygulanan tedavi, iyileştirme” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımdan hareketle kente engel olan veya kentin yetersizliğini gidermek amacıyla yapılan her uygulama kentsel iyileştirme uygulamalarının konusudur. Kent içerisinde niteliğini kaybetmiş ve eskimiş olan ancak özgünlüğünü kaybetmemiş olan yapıların eskisinden daha iyi hale getirilmesi kentsel iyileştirmenin amaçlarındandır.

Yapıların teknik anlamda güçlendirilmesi, tadilatlarının yapılması, yenilenmesi, dönüştürülmesi gibi, rekreasyon alanlarının artırılması, sosyal kaynaşma ortamlarının genişletilmesi, güvenlik ihtiyacının giderilmesi, yollardaki trafik problemlerinin çözüme ulaştırılması, özetle kentin mevcuttaki sorunlarına çözüm olabilecek ve bununla birlikte kenti daha iyi noktaya getirecek olan bütün müdahaleler kentsel iyileştirmenin ana hedeflerindedir (Demirsoy, 2006).

Dünyada bütün bu amaçlar ile özellikle de gelişmiş ülkelerde planlanan kentsel iyileştirmeler, gelişmekte olan ülkelerde yapılan kentsel sağlıklaştırmalar “upgrading” kavramı ile dikkat çekmektedir. Bu kavramın iki amacı vardır; birincisi güvenli ve ferah ortamda yaşam koşullarını sağlamak, ikincisi ise pis ve temiz su ayrımlarının düzene sokulmasıdır (Açıkgöz, 2014).

Korumacı bir tavıra sahip olan kentsel iyileştirme, yalnızca fiziksel yenilenmeyi amaçlamaz; var olan yapı stoku ile yaşama alanlarının kültürel, sosyal, ekonomik, fiziksel tüm yönlerden tekrar düzenleyerek genel bir iyileşme formülüne eder ve bunu hedeflerken halkı da sürece dahil ederek sosyalleşme unsurunu göz ardı etmez (Pestil, 2015).

2.5.3.Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Türkçe'ye uyarlandığında “uyanış ve canlanma” anlamlarına gelen “revival” kelimesi, çeşitli nedenlerle çöküntü sürecine giren, özellikle de tarihi değerlere sahip kentsel mekanlarda bu çöküntülere sebebiyet veren etmenlerin değiştirilmesi ve ortadan kaldırılmasıyla, bahsedilen bu kentsel mekanların yeniden canlandırılma yöntemiyle hayata kazandırılması sonucunu içeren bir kavramdır.

Kentsel alanlarda köhnemeye sebep olacak sosyal, fiziksel, ekonomik gibi bazı etmenlerin ortadan kaldırılarak veya değiştirilerek, çeşitli canlandırma stratejileri izlenerek, alanın kendi dinamizmine ve karakterine uyumlu müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan kentsel yeniden canlandırma ile, bahsedilen kentsel mekânın yaşam ve standartlarını arttırarak bir iyileştirme hedeflenmektedir (Pestil, 2015).

Yeniden canlandırma yönteminin belirgin bir standardı olmayıp, uygulama yapılacak alanın niteliğine göre uygulama şeklinde farklılaşmalar görülmektedir (Yılmaz, 2015).

Yapısal açıdan sağlam fakat işlevsel açıdan zayıflayan ve bu nedenle kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan kentsel alanlar, kentsel canlandırma uygulaması ile kente yeniden cazibe merkezi olarak kazandırılarak, alanda iş fırsatlarını arttırırken, kentteki suç ve suçluluk oranını da düşürebilir (Şahin, 2016).

Kentsel canlılığını yitiren, çöküntü haline gelmeye başlamış, kentsel cazibe ve çekiciliğini kaybetmiş olan alanlardaki kentsel dönüşüm, bahse konu olan alanların karakterlerini, canlılıklarını ve eski değerlerini yeniden kazandırma amacıyla olmalıdır (Keşoğlu, 2015).

2.5.4.Soylulaştırma (Gentification)

Müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan soylulaştırma; kentin merkezinde bulunan ve dar gelirli insanların yaşadığı semtlere kentsel dönüşüm hareketlerinin getirdiği süreçte orta ve üst sınıf gelir gruplu halkın bu semtlere yerleşmesi olarak tanımlanan, Türkçe'de de “seçkinleştirme, nezihleştirme, burjuvalaştırma, mutenalaştırma” gibi karşılıkları olan bir kavramdır.

Soylulaştırma yöntemi; eskimiş ve yıpranmış kentsel dokuların tarihi kimliğinin ve kültürel mirasının korunmasını gözetirken, o alanda yaşayan halkı da yerinden etmesiyle alanın benliğini olumsuz etkilemektedir. Aynı alanda farklı gelir gruplarının getirilmesiyle oluşan bu eşitsizlik, uygulamanın asıl amacı olmamakla birlikte; uygulamanın asıl amacı sıkıntıları olan kentin bu parçasının yeniden canlanması ve sağlıklı hale getirilmesidir. Fakat yeni oluşturulacak bu bölgenin yeni koşullarına dar gelirli alanın eski ve asıl sahiplerinin uyum sağlamakta güçlük çekeceği düşünüldüğünden, alana daha kolay uyum sağlayabilecek üst gelir grubu halk yerleştirilmektedir.

Soylulaştırma kavramı tarihte ilk olarak Ruth Glass tarafından 1963 yılında ortaya çıkmıştır. 1963-1980 yılları arasında alt gelir gruplarının oturduğu kent merkezlerindeki tarihi alanlarda bulunan semtlere orta ve üst gelir grupların yerleştirilmesiyle kentsel yapıların iyileştirilmesi olarak süreç devam etmişken, 1980 ve sonraki dönemlerde bu uygulama çerçevesinin şekli değişmiş olup; bölgeye rant kazandırmak amaçlı kentin eski ve tarihi alanları yıkılıp bu alanlara lüks konut ve lüks ticari alanların yapılması ve bununla birlikte bahsedilen kentte yaşayan farklı tabakaların yer değiştirmesi şeklinde devam etmiştir. Zaten uygulanan bu yeni çerçeve şekli ile arsa ve konut fiyatlarındaki aşırı artışlar yer değiştirmeyi doğal bir süreç olmaktan çıkarıp zorunlu hale getirmiştir.

Soylulaştırma uygulaması, alandan gönderilen eski kullanıcılar tarafından bakıldığında sosyal ve fiziksel bir dışlanma, yalnızlık, yerinden edilme, bağlarından koparıma ve maddi yetersizlikler açısından hor görülüp yer mücadelelerini kaybetmiş olma gibi duygusal zorluklar ile güç durumda kalırlarken; alanın yeni kullanıcıları tarafından sürece bakıldığında ise nitelikli ve yeni konutlara sahip olma, alanın kimliğinin kendileri tarafından gelişmesi yaşam kalitesinin artması gibi birçok olumlu özelliklerin oluşmasını içermektedir (Özden, 2008).

Dünyada küresel göçlere açık olan bazı metropol kentlerde özellikle Orta Doğu ve Asya tarafından gelen göçlerde doğal olarak insanların kendi tarihleri ve kültürlerinin beraberlerinde taşınması, kentsel ve tarihi kimlik bakımından olumsuzluklar içermektedir üstelik buna planlama açısından da bakıldığında yine olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Farklı kültürel mirasa benlik kazanmış, farklı meslek gruplarının, farklı tarihten gelenlerin vb. örneklerle sunulabilecek her farklılık mevcut statünün

bir diğferinden üstünlüğünü oluşturacağından; öbek öbek izole yaşantılara maruz kalınacağına planlama açısından olan sıkıntılara örnektir (Güler, 2018).

2.5.5.Kentsel Sağlıklaştırma

Dünyadaki ilk kentsel dönüşümün Avrupa`da 1950 yıllarında kentsel iyileştirme ve kentsel sağlıklaştırma müdahaleleriyle çöküntü alanlarının temizlenmesi hareketidir. 1960 yılında bu sefalet yuvaları olarak adlandırılan çöküntü alanlarının büyük oranda yıkılıp yeniden inşaa sürecine gidilmesi, yeni şehir dokuları, altyapı düzenlemeleri, ulaşım akslarının belirlenmesi gibi tüm radikal kararların alınması uygulamalarından, kültürel miras olan mevcut hazinenin korunmasını asıl amaç edinildiğinde terkedilmiştir (Nurengin Kocamemi, 2006).

Kentsel sağlıklaştırma, kent dokusunun kötüleşen ve eskiyen alanlarının kısmi olarak yenilenmesiyle dönüştürülmesidir (Görün ve Kara, 2010).

2.5.6.Yeniden Üretim (Regeneration)

Kentsel dönüşüm müdahale yöntemlerinden biri olan yeniden üretim, kentin kullanılmayacak kadar kötü durumda olan, niteliğini kaybetmiş, yaşamsal parametrelerin yok olduğu ve yaşanılabilirliğin mümkün olmadığı kentsel alanlarda çeşitli stratejik girişimlerle mekansal yenilemenin oluşturulduğu, bozulan kent parçalarının yeniden yapılandırıldığı uygulamaları bünyesinde barındırmaktadır.

2.6. Dünyada ve Türkiyede Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları ve Örnekleri

Bu bölümde ilk olarak Dünya`dan gerçekleştirilmiş üç adet, sonrasında ülkemizde uygulanmış üç adet kentsel dönüşüm projeleri incelenecektir. Örneklerin seçimi daha çok kentlerin eskimiş ve bakımsız yerlerinde ve gecekondu mahallelerini kapsamaları açısından tezin dördüncü bölümüne örnek teşkil etmesi amacıyla çalışma kriterlerine uygunluk sağladığı için seçilmiştir.

2.6.1. İngiltere-Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi

Elephant & Castle bölgesi, konum olarak detaylı incelendiğinde Londra'nın güneyi ile kuzeyini bağlayan ana yol bağlantısı üzerinde bulunmaktadır. Bölgenin kurulmasının en temel amacı tersane işçilerinin varlığı olup bölgede tersane işçilerine yerleşim merkezi kurulmuştur (Dayıoğlu, 2005). Bulduğu konum itibariyle yüksek bir değere sahip bölgenin 112 hektara yayıldığı bilinmektedir. Londra'nın yol ağı sistemi içerisinde önemli bir değişim noktası olması bu değere sahip olmasının en temel nedenidir. İçerisinde yaklaşık 10 bin kişilik bir nüfusu barındırdığı öngörülmektedir. Bölgenin etrafında tren istasyonu, metro ve üniversite bulunmaktadır. Bölgedeki yapı dokusu incelendiğinde özellikle 1960'lı ve 1970'li yıllarda inşa edilen betonarme yapıların olduğu araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Yapıların yapım yılları incelendiğinde 1930'lu yıllara dayanan yapıların bölgede bulunduğu bilinmektedir. Yapıların yaklaşık %75'inin konut dokusundan oluştuğu ve yapıların neredeyse tamamının yüksek katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. Yüksek katlı yapıların arasındaki mekansal boşluğun ise oldukça az olduğu görülmektedir (Kaynak: <https://mu haz.org/ingilteredeki-surdurulebilir-yenileme-olgusunun-gelisimi-ve-el.html>, Erişim Tarihi 19.04.2021)

İşçiler (yoğunlukla Asya ve Afrikalı etnik gruplar) için kurulan bölge zamanla değişik sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Döneme ait kaynaklar incelendiğinde özellikle sosyal yoksulluk ve hava kirliliği sorunlarının bölgede ortaya çıkan en temel sorunlardan biri olduğu bilinmektedir. Ayrıca Londra'ya yakın olmasına rağmen yatırım yapılmaması ve bu nedenle çalışan insan sayısının azalması ekonomik sorunların çoğalmasına neden olmuştur. Ekonomik sorunların çoğalmasıyla da sosyokültürel sorunların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu sorunlardan en önemlisi bölgede artan suç oranlarıdır. Bu sebeple bölgedeki yaşam koşullarının iyileştirilmesine yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmalar ışığında gerekli olan uygulamanın dönüşüm olduğuna karar verilmiş dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir (Dayıoğlu, 2005).

Projenin amaçları temelde bölgenin sosyal ve ekonomik yaşam koşullarını iyileştirilmesi, ekonomik faaliyetleri artırılması, sosyal ve teknik altyapının iyileştirilmesidir. Bu amaçlar etrafında şekillenen projenin ortakları ise Soutwark Council, girişimciler, yerel gruplar, yerel yönetim, sivil toplum kuruluşları olmuştur.

Amaçlar doğrultusunda gerçekleştirilen projede alınan başlıca kararların ise; bölgenin daha cazip ve yaşanabilir bir hale getirilmesi, toplumsal yaşamı destekleyecek sosyal alt grupların oluşturulması, artan suç oranı ve işsizlik sorunlarının önüne geçilebilmesi için dönüşüm projesi uygulanması ve bu sayede toplumsal düzenin oturtulması, ekonomik faaliyetlerin desteklenmesi, toplu taşıma sisteminin desteklenmesinin olduğu görülmüştür. Alınan kararlar doğrultusunda hedeflenen noktaya varabilmek için bölgede 5 adet çalışma alanı belirlenmiştir (Dayıoğlu, 2005).

- Sürdürülebilir Şehir; yaşam kalitesinin yükselmesi ve yeni bir cazibe merkezinin oluşturulabilmesi için iyileştirilmiş konut kapasitesi ile donatılmış, erişilebilir ticaret dokusu bulunan, sosyal donatı alanlarının düşünüldüğü bir yerleşim dokusu oluşturmak,
- Ulaşım; Elephant & Castle'ı ulaşılabilir bir yaşam merkezi haline getirmek,
- Ekonomi; Sürdürülebilir yerel ekonomik aktivitelerin destekleneceği çalışma alanları oluşturmak ve bölge insanının istihdamına katkı sağlamak,
- Toplum; Yerel toplumsal grupları desteklemek ve ağları güçlendirmek,
- Birey; Toplumdan dışlanmış kişilerin dönüşümden yararlanabilmesi için koordinasyonu sağlamak.

Çalışma alanları çerçevesinde bölgede gerçekleştirilmek üzere tasarlanacak projeler için çeşitli ünlü mimarlar ve şehir plancıları birlikte çalışmıştır. Özellikle Fosters & Partners'in tasarladığı proje incelendiğinde karma kullanımların projeye hakim olduğu; konut, mağaza, ofis, kütüphane gibi karma kullanımların projede çeşitli noktalarda bulunduğu ve bu noktalar arasında birbirlerini saran aktarma noktalarının bulunduğu, ulaşım bağlantısının bu yolla bir ağ gibi projeyi sarmasıyla erişilebilirlik ilkesinin desteklendiği görülmektedir (Dayıoğlu, 2005).

Projenin diğer detayları incelendiğinde bölgede toplumsal aktivitenin gerçekleştirileceği sağlıklı yaşam alanlarının eksikliği de göz önünde bulundurulacak olduğunda, projenin en önemli tasarım noktasının yeni yerleşimi High Street'e bağlayan kent meydanının düşünüldüğü görülmektedir. Bu meydanın etrafında ise yer alan iki adet gökdelenin yerleşimdeki yeniliği ve dönüşümü simgeleyeceği öngörülmüştür (Dayıoğlu, 2005).

Bu ve bunun gibi gelişmeleri içerisinde barındıran, yaklaşık 4200 adet konutun yenilenmesi düşünülen, bahsi geçen bölgede altyapı ve üstyapı problemlerinin çözülmesi hedeflenen, yaşam standartları yükseltilmiş bir yaşam merkezinin oluşmasına katkı sağlayacak projenin 2000'li yıllarda büyük bir bölümünün yeniden yapılanması ve dönüşümün gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir (Kaynak: <https://muham.org/ingilteredeki-surdurulebilir-yenileme-olgusunun-gelisimi-ve-el.html>, Erişim Tarihi 19.04.2021). Toplamda 17 hektar büyüklüğe sahip proje alanında, kamusal alanlar oluşturulmuş olup projede, dönüşümün merkez odağı olarak 2 gökdelen yer almaktadır. Ayrıca projede, ticaret alanı olarak 7.500 m², konut alanı olarak 5.300 m² ve tüm bunlara ek olarak 5 açık alan, 2 tramvay hattı, yeni çarşı meydanı, yeni Şehir Akademisi ve Southwark Merkezi'ne yer verilmiştir (Özdemir, 2019).



Şekil 2.3: İngiltere-Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi Master Planı

Kaynak: <https://southwarknotes.wordpress.com/what-is-regeneration-gentrification/>, Erişim Tarihi 19.04.2021

2.6.2.Barcelona-Poblenou Kentsel Dönüşüm Projesi

Tarihsel dönem içerisinde birçok farklı medeniyete ev sahipliği yapan İspanya ülkesinin bu değerleri günümüze entegre edebilmesi için bazı yapısal değişim süreçlerine dahil olması gerekmektedir. İspanya'nın Barselona şehri de sanayi ve ticaret kenti olması sebebiyle bu yapısal değişim sürecine dahil olmuştur. İç savaş yaşamış ve istilalara uğramış olan kentte sosyal çöküntü sebebiyle kent surları yıkılıp kentin boş alanlarına doğru planlamalar yapılmıştır (Pestil, 2015).

1976 yılında PGM (Pla General Metropolita-Genel Metropolitan Plan) planları yürürlüğe konularak kentte kamusal alalar oluşturulmak, yapı yoğunluğu azaltılmak, var olan yapılar iyileştirmek, altyapı planları geliştirmek ve ulaşım sistemleri düzenlemek hedeflenmiştir. 1982 yılında Barcelona şehrinin olimpiyatlara aday olması ile beraber bu plan çalışmaları hızlandırılmış, kentsel sorunları ortadan kaldırmak için dönüşüm ve yenileme çalışmaları kentin çehresini değiştirmeye başlamıştır (Demirtaş,Y., Esgin,İ., 2006).

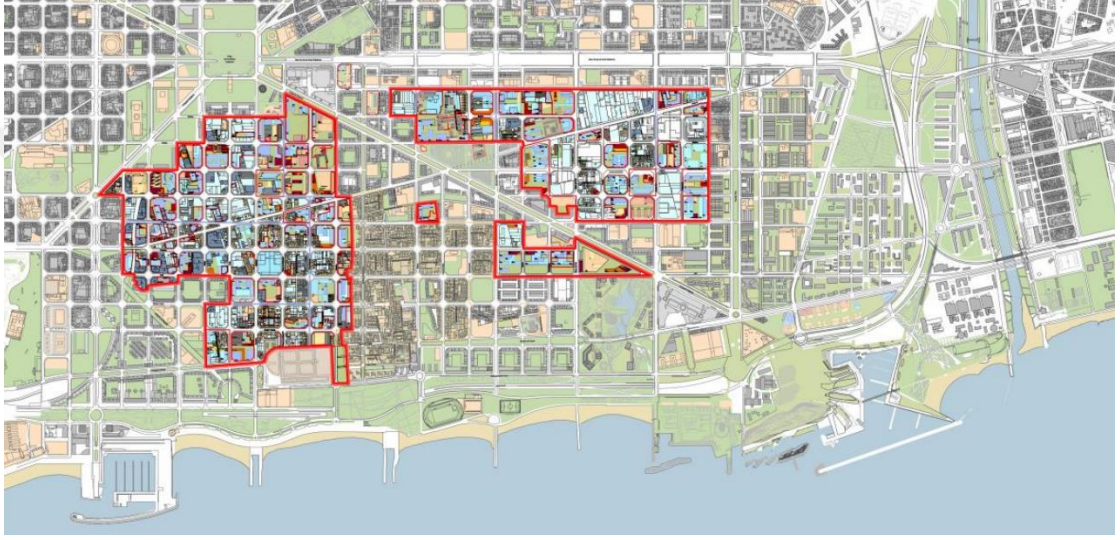
Olimpiyat adaylığı ile başlayan kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmaları küçük projeler halinde uygulanmıştır. Hazırlanan bu projelerde halk katılımı sağlanmış ve halkın planları benimsemesiyle toplumdaki tüm bileşenleri planlara dahil olması hedeflenmiştir. Eski üretim alanının içerisinde bulunan ve zamanla modern şirketlerin içerisinde barındığı alana dönüşün Poblenou bölgesinde de bu planlar uygulanmış ve başarılı olunmuştur (Demirtaş,Y., Esgin,İ., 2006).

Poblenou bölgesi sanayi devrimi sürecinde farklı fabrikalara ev sahipliği yapan ve fabrikalarda çalışanların yaşan alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Dönüşüm projesi ile beraber yeni üretim alanlarının buraya entegre edilmesi ile beraber kent koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir (Pestil, 2015).

Bölgenin; sanayi geçmişine sahip olması, üretken bir kentsel doku içerisinde var olması, ulaşım problemi olmaması, metropoliten merkez olması, dönüşüm ve fonksiyon değişikliğine uygun bir ızgara kent dokusunun olması gibi özellikleri sayesinde 200 hektarlık bir alanda Barselona Kent Konseyi'nin onayıyla 2000 yılında "22@" olarak bilinen dönüşüm projesi başlamıştır (Erden, 2003). Proje ile zamanla işlevini yitirmiş ve köhneleşmeye başlamış olan alanda ekonomi-kültür

alanı oluşturulması amaçlanmış ve projeye “22@” ismini veren 22 farklı faaliyet alanı belirlenmiştir.

Planlanan bu proje ile mevcut konutları onarmak ve yenilemek, kentin kıyı ile bütünleşmesini sağlayarak yeni kamusal alanlar oluşturmak, mevcut sanayi yapılarını farklı aktivitelerde kullanabilmek için yenilemek amaçlanmıştır. Projenin hayata geçmesi ile beraber kent ‘kültü ve bilgi kenti’ olma görevini üstlenmiştir. Dönüşüm kapsamında bölgede oteller, ofisler, araştırma merkezleri, kültürel yapılar ve konut alanları yapılmış ve alanlar tamamen dönüşmüştür (Viladecans, M., 2012).



Şekil 2.4: Poblenou Kentsel Dönüşüm Alanı (Pestil, 2015)



Şekil 2.5: Poblenou Kentsel Dönüşüm Alanından Örnekler

Kaynak: Pestil, 2015

2.6.3. Brezilya-Rio Kentsel Dönüşüm Projesi

Brezilya'nın 5.9 milyon nüfusa sahip ve bu sebeple ülkenin ikinci büyük kenti sıfatını almış olan Rio de Janeiro şehrinde yaşamlarını sürdüren insanların yaklaşık üçte biri yaşamsal konforları olmayan gecekondu alanlarında varlıklarını sürdürmektedirler ve bu gecekondu alanları şehrin en kıymetli yerlerinde konumlanmıştır. Burada yaşayan insanlar barınma, elektrik, su, ısınma vb. temel ihtiyaçlarına bile ulaşamayacak kadar ağır şartlar altında yaşam sürdürmeye çalışmışlardır. Şehrin merkezinde ve şehrin en tercih edilesi alanlarındaki bu bahsedilen sağlıksız, altyapıdan yoksun, toplanmayan çöplerle çevre kirliliğinin yüksek düzeyde olduğu ve bahsedilen bu sorunlar ile yaşanması fiziksel anlamda güç olan yerlerde eğitimsizlik, suç oranının artması, iş imkânlarının azlığı, yaşanan fakirlik gibi bir takım sosyal sorunların kendini belli etmesiyle artık bu gecekondu alanlarının dönüşüme ve sağlıklılaştırmaya muhtaç duruma geldiği anlaşılmıştır (Şişman, Kibaroglu, 2009).

Projede öncelikli olarak kötü altyapı koşullarının iyileştirilmesi, gecekondularında yaşayan insanların sosyal sorunların çözüme ulaştırılması, eğitim imkanlarının iyileştirilmesi, iş imkanlarının artırılması ile gecekondularının iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Geniş vadede ise projede insanların daha güvenli, daha nitelikli konutlara sahip olması ve gecekondularının sosyolojik ve fiziksel anlamda aksaklığa mahal vermeyecek bir gelecek planlamasının yapılması hedeflenmiştir.

Gecekondularında yaşayan halkın güvenle sosyalleşebileceği yerler, spor alanları, eğlence ve yürüyüş parkurları, çocuk parkları gibi tüm donatı alanları kamunun eliyle projeye kazandırılacaktır ancak inşa edilecek sağlıklı konutlara, alandaki halk banka kredileriyle yahut kendi birimleriyle karşılaması şartı ile sahip olabileceklerdir. Özetle bu sağlıklaştırma projesinin kamu ve yerel halkın el birliği ile gerçekleştirilmesi de hedefler arasındadır.

Rio kentsel dönüşüm projesinin etaplama yöntemiyle toplam üç etapta yapılması, gecekondularında yaşayan bir milyon insanın sağlıklı, yaşamsal parametreler açısından daha iyi ve konforlu bir bölgede yaşaması/yaşatılması; 1994-2005 yılları arasında ülkenin ekonomisi gereği geniş bütçe aralıkları ile 600.000 kişiye yeni yaşam şartları kazandırılmıştır ve sonuç olarak ilk etapta 62, ikinci etapta 106 yerleşim sağlıklaştırılmıştır. Üçüncü etap tamamlandığında ise toplamda 1 milyon kişiye yeni yaşam şartları kazandırılmış olacaktır (Işıkcevhair, 2017).



Şekil 2.6: Brezilya-Rio bölgesi kentsel dönüşüm öncesi 1

Kaynak: <https://mu haz.org/kentsel-donusum.html>, Erişim Tarihi 28.04.2021



Şekil 2.7: Brezilya-Rio bölgesi kentsel dönüşüm öncesi 2

Kaynak: <https://rotayol.com/2016/02/11/rionun-diger-yuzu-favelalar-11-subat-2016/#jp-carousel-6637>, Erişim Tarihi 28.04.2021



Şekil 2.8: Brezilya-Rio bölge halkının gecekondularına yaptıkları boyamalarla alana turist kazandırma çalışmaları

Kaynak: <https://sendika.org/2017/12/rio-gecekonduhari-favelaların-surdurulebilir-direnisi-jennifer-chisholm-464140/>, Erişim Tarihi 28.04.2021

2.6.4. Ankara-Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Türkiye'nin başkenti olan Ankara ilinin, Çankaya ilçesi`de Dikmen-Ayrancı arasında bulunan çukur bölgede Dikmen Vadisi yer almaktadır. 1960`lı yıllarda gecekondulaşma hareketinin oluşmasıyla göç hareketleri başlamıştır. Gecekondulaşmanın direncini kırabilmek adına 1982`de Ankara Nazım İmar Planında Dikmen Vadisi yeşil rekreasyon alanı olarak tanımlanmıştır (Avcı, 2013). Ancak bu imar planı hazırlanmasına rağmen uygulanamamıştır, uygulanamamasının sonucunda da vadi işlevini kazanamamış, kentsel yeşil alan eksikliği ve dolayısıyla kentsel donatı yetersizliği gelişmiştir. İlerleyen zaman diliminde de bu kamusal araziye gerçekleşen göçler sonucunda kaçak yapılaşmanın artması ile vadi bakımsız bir alan haline gelmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 1986 yılında onaylanan Dikmen Vadisi Yeşil Alan Projesi alanda var olan yoğun kaçak yapılaşmanın ivedilikle

temizlenmesi gerekliliğinin üstünde durmuştur ancak yine bu dönem içerisinde imar affı yasalarıyla mevcut gecekondular yasal hale gelmiştir. Bununla birlikte devam eden süreçte artık hak sahipleri devreye girdiği ve bedel arttırımı talep ettikleri için kamulaştırma maliyetleri artmıştır.

Projenin temel ilke ve amaçları arasında; 6 km yeşil rekreasyon alanı oluşturularak bölgenin yeşil alan oranının arttırılması, oluşturulacak açık ve yeşil alan ile birlikte kentin doğal olarak nefes almasını sağlayacak rüzgar koridorlarının oluşturulması, kentin yetersiz olan donatı alanlarının sayısının faydalı artışının sağlanması, alandaki gecekonduların temizlenmesi ile doğal afetlere karşı önlem, yeni ve düzenli konut alanlarının oluşturulması gibi bölgenin yeniden ve kente şehircilik ilkelerince verimli şekilde kazandırılmasını saymak mümkün olacaktır.

Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinin ilki olması açısından, kamu ve özel sektörün iş birliği yapması, alınan kararlar ve uygulama açısından yol gösterici olan bu sebeple de önem arz eden, 1990 yılında kamu tarafından bakılınca Ankara Büyükşehir Belediyesi liderliğinde 8 ilçe belediyesinin de dahil edildiği, özel sektör tarafından bakılınca yüklenici Metropol İmar A.Ş.'nin rol aldığı projede, dönemin belediye başkanı Melih Gökçek alandaki hak sahiplerini tapusu olanlar, 1984 yılı öncesinde gecekondusu olup sonra imar affından faydalanmış olanlar, 1984 yılından sonra kaçak yapı yapan ve çıkarılan afftan faydalanmayan işgalciler olmak üzere gruplandırarak hak sahiplerini sürece dahil etmiştir.

Genel hatlarıyla Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi 5 etapta meydana gelmektedir. Etaplama yapılarak çalışılmasının önemli sebebi hak sahiplerini süreç içine daha kolay çekmektir. Proje Dikmen vadisinin yeşil bant olarak tanımlandığını kabul eder niteliktedir.

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin birinci etabında 2264 konut, 68 ticari alan, hepsinden ikişer adet olmak üzere; spor salonu, yüzme havuzu, güzellik merkezi tasarlanmıştır (Avcı, 2013). Bu etap iktidar tarafından desteklenip, 330 hak sahibine göreceli olarak diğer konutlardan daha düşük kalite de olsa, 80 m² lik konutların kura yöntemi ile tahsis edilmesiyle vatandaşın herhangi olumsuz tepkisiyle karşılaşılmamıştır (Çalışkan, 2016).

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin ikinci etabında 810 adet hak sahiplerine, 244 adet finansman olması için toplam 1054 konut inşaa edilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, 2016).

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin üçüncü etabında 303 adeti hak sahiplerine tahsis edilmek üzere toplam 1132 konut tasarlanmıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, 2016). 175,417 m² alan kamulaştırmaya konu olmuştur bununla birlikte rekreasyon alanları tasarlanmıştır. Rekreasyon alanları arasında havuz, kafe, sera, çocuk köyü, cami, modern konutlar ve Dikmen ile Çankaya'nın birleştiği çelik bir köprü tasarlanmış olup, ayrıca "yaşayan istinat duvarları" olarak isimlendirilen vadinin eğimli arazisine uyumlu alanı bitkilerle donatan öğelere yer verilmiştir (Çalışkan, 2016). Bu etapla projenin ismi "Dikmen Vadisi 3.Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi" olarak değişmiştir.

Projenin dördüncü ve beşinci etapları, belediye kararlarının tümünün alınmasına ve uygulanacak tüm planlarının hazırlanmasına rağmen belediye meclisinin 15 Mayıs 2009 tarihli kararıyla projeyi iptal etmesiyle proje devam ettirilememiştir (Avcı, 2013).

Proje değerlendirildiğinde; vatandaşın sürece katılmasının sağlanması ve halkı mağdur etmeden hak gözetilmesi açısından bundan sonraki tüm projeler için iyi altlık oluşturmuştur. Vadideki yeşil alanların varlığı, sonradan eklenen rekreasyon alanlarının tasarımları projenin nitelikli olmasını sağlamıştır. Vadinin kaçak yapılaşmadan kurtarılması, kentte yetersiz olan donatı alanlarının arttırılmasına yarar sağlaması, alanı rekreasyonlarla kültürel anlamda güçlendirme, ticari aksa yer verilmesi gibi tasarım kararları alanın kentsel dönüşüm mekansal politikalarından kentsel temizleme, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma, yeniden oluşum gibi parametrelerini gözler önüne sermektedir. Projenin modern konut tasarımlarıyla estetik bir mimari dilinin oluşması, ekolojik çevre oluşturması, ticari aksıyla alanın sosyal imkanlarını ve istihdam seçeneklerini arttırması, alanın eski haline göre daha yaşanılabilir, konforlu ve güvenilir olmasını sağlaması açısından projenin olumlu özelliklerindedir. Ancak proje finansmanı için ayrılan konutlara gelen yeni halk ile alanın mevcut sahipleri arasında oluşan farklılıklar sebebiyle satışların olması buna

bağlı olarak mekanın kimliğin değişmesi ve yeşil alan olarak kullanılan bölgelerin zamanla yapılaşmasıyla proje hedeflerinden uzaklaşmıştır.



şekil 2.9: Ankara Dikmen Vadisi Görünümü

Kaynak: <https://www.yeniemlak.com/dikmen-vadisinde-kentsel-donusum-calismalari-suruyor-19160-kentsel-donusum-haberleri>, Erişim Tarihi 14.04.2021

2.6.5. İstanbul-Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul'un Kadıköy ilęesine bağlı Fikirtepe, 134 hektarlık alanda bulunmaktadır. Alanın TEM, E5 ve köprü gibi ulaşım ağlarına ve merkezi iş alanlarına olan yakınlığı stratejik açıdan kendi değerini belirlemektedir.

1950 yıllarına kadar fiziksel olarak herhangi bir değişikliği olmayan Fikirtepe bölgesinde, sanayi devriminden sonra 1960'lı yıllarda gç hareketleri başlamıştır. 1980 yıllarında ise plansız ve ęarpık yapılaşmanın sonucunda üç mahalleli bir gecekondu semtine dönüşmüştür.

Anadolu yakasının ilk gecekondu bölgesi olması yönünden dikkat ęeken Fikirtepe, zaman içerisinde kendi dinamiğinin ihtiyaçlarını karşılayamayan, sağlıklı şartları bulunmayan, kentsel yaşam parametreleri açısından zayıf bir çöküntü alanına dönüştüğü için kentsel dönüşüm hareketi bu bölgenin kalkınması ve kendi değerine kavuşması açısından daha fazla gecikmemesi gereken bir olgu haline gelmiştir.

Alanın kentsel dönüşüm gerçekleşmeden önceki mevcut dokusuna bakılacak olursa bitişik nizam 3-4 katlı apartmanların, bahçeli kaçak yapıların, dar sokakların, plansızlığın ve düzensizliğin getirdiği kaotikliğin hakimiyeti göze çarpmaktadır.

Fikirtepe'nin kentsel dönüşümü bölgenin stratejik konumu ve 134 hektarlık büyük alanı ile geniş kitlelere hitap etmesi açısından önem arz etmiş ve İstanbul'da pilot bölge olarak seçilmiştir. 1999 depremi sonrasında depreme dayanıklılık açısından dönüşümlerin acil ve hızlı bir gereklilik olması nedeniyle 2005 yılında Fikirtepe, Dumlupınar ile Merdivenköy ve Eğitim mahallelerinin bir kısmını kapsayan alan imar planında "Özel Proje Alanı" lejantına alınmış, 2007 yılında ise bu lejanta "Kentsel Dönüşüm Alanı" tanımlaması yapılmış ve 2013 yılında 6306 sayılı kanun çerçevesinde bakanlık kararı ile "riskli alan" ilan edilmiş böylelikle alanın kentsel dönüşüm süreci başlamıştır.

Fikirtepe kentsel dönüşümünün asıl amacı bölgeyi mevcuttaki yoğun olan nüfusuna ek yapmadan, sağlıklı şartlara sahip, nitelikli ve depreme dayanıklı yapıların olduğu, yaşam koşullarının iyileştiği bir alan haline getirmektir. Ancak alanın imar hakkı 4,14 olarak verildiğinden bu yüksek hak alandaki hem hak sahiplerinin daha lüks konutlara sahip olması hemde müteahhitlerin daha fazla kat ve daireye sahip olmaları anlamına geldiğinden, oldukça ilgi çekici ve ranta zemin oluşturan bir yer haline getirilmiştir. İlk etapta hak sahiplerinin müteahhitlerle yakınlık kurmaları, hak sahiplerinden büyük parselere sahip olanların da, küçük parselere sahip olanların da aynı anlaşma metnine tabi tutulmaları gibi bir takım adaletsiz durumlar oluşunca arada güvensizlikler doğmuştur. Alanın yoğun nüfus artışı 4,14 emsalle çok daha yoğun hale gelip kendi kapasitesini aşmasından dolayı proje gerçekleştirilememiştir. 2013 yılında bölge riskli alan olarak ilan edildikten sonra verilen imar artışı 3.80-4 bazında tutulunca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte hak sahipleri arasında 2/3 çoğunluk sağlanması projenin başlamasına yeterli olmuş ve sözleşme yapmak istemeyenler mecburen projeye dahil olmuşlardır.

Fikirtepe için "Özel İmar Planı" oluşturulmuş, kentsel silüetin korunabilmesi için yapı adalarının bazısına 2, bazısına 3, bazısına 4 emsal verilmiş ve kat yükseklikleri en fazla 80 metre ile sınırlandırılmıştır (Erez, 2020). Farklı bakış açılarıyla incelenen planlar Çevre Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve diğer ilçe

belediyelerince kararlılıkla sürdürülememiştir. Buna bağlı olarak ilgili müteahhit firmalar ikna edebildikleri imar izinleriyle anlaşmalı oldukları imar adalarında hesaplarına devam etmişlerdir. Böylelikle hiyerarşi karışıklığı, müteahhit firmalar, hak sahipleri ve kurumlar arasındaki iletişimsizlikler, planların yürütülmesi açısından süreci zora sokmuştur (Ünver, M, Suri, L., 2020).

Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2013 yılı bu alandaki plan notlarına göre yapı adaları tevhid edildikçe ilave emsal kazanıyor. İmar planı çalışmaları yapılmış buna göre eski kaotik ve parçacıklı dokunun daha büyük ve bütünleşik parsellere dönüştürülmesi amaç edinilmiştir.

Projenin olumsuz yönlerine bakılacak olunursa, maliklerin haklarının dağıtılamaması dolayısıyla imza süreçlerinin uzamasına yol açmış olup, bazı maliklerin ve müteahhid firmanın daha fazla kazanma isteği, bu iki taraf arasında yapılabılır oran dışına çıkan çıkan gerçek durumlar ilişkilerin ve güvenin sapsmasına yol açmış olup, o dönemde İBB'nin müteahhit firmalardan alt yapı harcı kesmesi gibi etmenler gösterilebilir. Aynı zamanda alt yapısal unsurlar, ulaşım sirkülasyonu, planlama ilkelerinin yöntemleri, alanın aşırı nüfus yoğunluğu gibi faktörler düşünülmeden proje üretilmesi alana fazladan yoğunluk getirmiş olup çözüme ulştırılması gereken konulardandır. Temizlenen alanın yerine yapılan çok katlı ve lüks konutlar bölgenin asıl halkının yerine başka başka kesimler tarafından kullanıma olanak sağladığı için kentsel dönüşüm anlamında alınacak fayda yok olmuştur.



Şekil 2.10: Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm sürecinin öncesi

Kaynak: <http://www.gazetevatan.com>, Erişim Tarihi 12.04.2021



Şekil 2.11: Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm sürecinin sonrası

Kaynak: <http://www.gazetevatan.com>, Erişim Tarihi 12.04.2021

2.6.6. İstanbul-Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul ilinin hızla gelişip büyüyen ilçeleri arasında olan Küçükçekmece, 1950’li yıllarda Yugoslavya ve Bulgaristan’dan, 1970’li yıllarda Karadeniz’den, güneydoğudan ve doğudan göç almış ve bunun sonucunda plansız bir şekilde büyüme eğilimine girmiştir (Ataş, 2015). 1970’li yıllardaki nüfus hareketleriyle devam süreç içerisinde 2004 yılında kurgusuna ve yapımına başlanılan bu proje, Ziya Gökalp Mahallesi Ayazma Mevkii ve Mehmet Akif Mahallesi Tepeüstü Mevkiisinde bulunan çarpık ve kaçak yapılaşmanın yoğun olarak faaliyet gösterdiği, altyapı sorunlarının bulunduğu, yetersiz donatı alanlarının olduğu, fiziksel çöküntü problemlerinin dışında sosyal ve sosyo kültürel problemlerin de baş gösterdiği söz konusu bu alanının kentsel dönüşüm sürecini kapsamaktadır.

Kentin ulaşım bağlantı ve transfer noktalarına konum itibariyle elverişlidir bunun sebebi proje alanının kuzey tarafında toplu konut alanlarının, güney tarafında TEM otoyolunun, doğu tarafında Olimpiyat Stadının ve batı tarafında ise Organize Sanayi Bölgesinin bulunmasından kaynaklanmaktadır (Turgut ve Çaçtaş, 2009).

Projenin amaçları; alanın şehircilik ilkeleri bakışıyla geleceğinin planlanması, yapı stokunun depreme dayanıklı hale getirilmesi, kaçak yapılaşmayı önleyip alanı rehabilite etmek, yerel halkın sosyal projelerle desteklenmesini sağlayıp “dışlanma ve yoksunluk” kavramlarından kurtararak sosyal kalkınma sağlamak, Olimpiyat stadı ve Olimpiyat köyü tasarımının bütüncüllüğünü bozmadan planlama yapabilmek, bu projenin emsal özellikler kazanması ve ilçenin diğer sorunlu her bölgesine ışık tutmasını sağlamaktır (Turgut ve Çağtaş, 2009).

Projede belirlenen bahsi geçen amaç ve hedefler doğrultusunda Küçükçekmece Belediyesi harekete geçmiş ve süreci diğer yandaşlarıyla planlamaya başlamıştır. 04.07.2005 tarihinde bu belediye tarafından 2005/2 sayılı meclis kararı çıkarılmış ve alan “kentsel dönüşüm alanı” olarak belirlenmiştir. Projenin kentsel dönüşüm sürecinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi merkezi yönetimi, yerel yönetimi ise Küçükçekmece Belediyesi üstlenirken; konutların fiziksel inşasını ve finansal kaynağını üstlenecek kurum Toplu Konut İdaresi Başkanlığı olmuştur. Bu üç kurum kendi aralarında bir protokol içine girmişlerdir. Süreç içerisinde halka yansıtılan ödemeleri gereken rakamlar, halkın tahmin ettiği rakamlardan fazla çıkınca bu konu bahsi geçen kurumlar arasında yazışmalar sağlanarak nihayete erdirilmiş ve TOKİ tarafından kimsenin mağduriyet yaşamaması için vatandaşlardan konut tapuları düşük fiyatlarla satın alınarak Beziğânbaççe tarafında yeni konutlar inşa edilmiştir. Ancak sonrasında yeni yapılan konutları da tapu sahipleri ödeme güçleri olmadığından dolayı başkalarına satmak zorunda kalıp mağduriyet yaşamışlardır.

Sonuç olarak Küçükçekmece kentsel dönüşüm projesi, paydaşlar tarafından alanda yaşayan halkın hiçbir şekilde mağdur edilmeyeceği ve kötü yaşamsal koşulların iyileştirileceği vaat edilse de bölgede lüks konutlar ve alışveriş merkezi gibi yeni fonksiyon atamaları yapıldığı için soylulaştırma uygulandığı, buna bağılı olarak rant geliştiğı görülmektedir.



Şekil 2.12: Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Öncesi

Kaynak: <http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/en/1391/Istanbul-Ayazma-Urban-Transformaiton-Project>, Erişim Tarihi 26.04.2021



Şekil 2.13: Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm sonrası

Kaynak: <https://www.emlaktasondakika.com/foto-galeri/insaat-fotograflari/agaoglu-my-world-europeun-havadan-gorselleri-yayinda/388>, Erişim Tarihi 26.04.2021



Şekil 2.14: Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm sonrası

Kaynak: <https://dosya.megaprojeleristanbul.com/tpst-k-d/tpst-k-d.01.jpg>, Erişim Tarihi 26.04.2021

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ZEYTİNBURNU İLÇE SAKİNLERİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALGISI

Bu kısımda çalışılan tezin konusu kapsamında İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesinin konumu, tarihsel gelişim süreci açıklanmış olup; burada yaşayan insanların ilçede uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarına olan bakış açısı, yapılan anket aracılığı ile saptanmaya çalışılmıştır.

3.1. İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Konumu

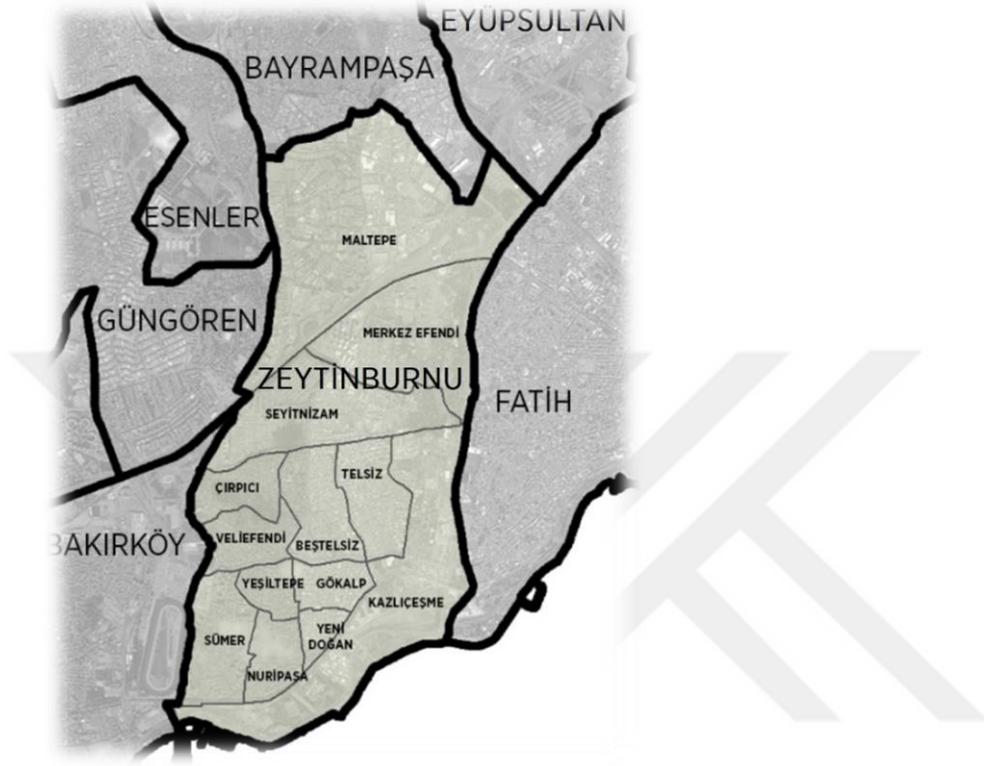
Doğu yönünde Fatih ilçesi, kuzey yönünde Bayrampaşa ile Eyüp ilçeleri ve batı yönünde Bakırköy ile Güngören ilçelerinin bulunduğu Zeytinburnu ilçesi, Marmara Denizinden başlayıp Çatalca Yarımadasının güney yönüne doğru güney-kuzey doğrultusunda ufak bir eğimle 11.16 km`lik alanda varlığını sürdürür (Akçay, 1974). İlçenin günümüzdeki sınırlarını doğu yönünde kara surları, batı yönünde ise Çırpıcı Deresi belirlemektedir. İlçenin denizden itibaren olan toprak yüksekliği yaklaşık 30-35 metredir.



Şekil 3.1: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Konumu

Kaynak: https://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Istanbul_location_Zeytinburnu.svg,
Erişim Tarihi 07.06.2021

Yaklaşık 12 km² yüzeyölçümüne sahiptir, 13 mahalleden meydana gelmektedir. Eski zamanlardan bu yana önem arz eden ulaşım ağlarının bir çoğu (karayolu, demiryolu ve denizyolu) ilçenin sınırları içerisinde yer almaktadır. 44 adet cadde, 991 adet sokaktan oluşmaktadır.



Şekil 3.2: İstanbul İli, Zeytinburnu ilçesi mahalleleri

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

3.2. Zeytinburnu İlçesi Tarihsel Gelişim Süreci

İlçe, adını Kudüslü papazların var olduğu dönemde Zeytinburnu'nun kıyısında bulunan ve sıklıkla yetiştirilen zeytin ağaçlarından almıştır. Yedikule ve Bakırköy arasındaki hat üzerinde denize göre hizasının daha önde kalmasından dolayı “burun” kelimesini de alıp eski zamanlarda “Zeytinli Burun” olarak adlandırılan ve şimdilerde “Zeytinburnu” olarak bilinen bu ilçe, Tarihi yarımada'nın batı yönündeki varlığıyla tıpkı İstanbul dışına açılan bir kapı rolünü üstlenmiştir bu nedenle bulunduğu ilçeye psikolojik anlamda da hem uzak hem yakın mesafede kalmıştır.

Zeytinburnu ilçesi geçmişten günümüze kadar İstanbul'u batıya bağlayan bir köprü görevi görmüştür. Bu köprü görevi nedeniyle üzerinde güzergah barındırdığından dolayı farklı din, dil ve kültür gibi kavramlara da köprü boyunca eşlik etmiştir. Bu

durum Zeytinburnu ilçesinde yaşayan insanlarda ve onların yaşantılarında çeşitliliğe yol açmıştır, bu vasıfı ile adeta “kültür mozaiği” sıfatını kazanmıştır.

1953 yılından sonra ilçenin batı yönünde Bakırköy, doğu yönünde Fatih ilçelerinin bulunmasından dolayı batıda yine Bakırköy, doğuda ise Fatih'e bağlı “Zeytinburnu bucağı” olarak isimlendirilmiştir ancak bu bucak zamanla gelişip büyüme eğilimi gösterdiği için 1957 yılında kendi başına ilçe olmuştur. Aynı zamanda 1984 yılında ilçe belediyesi statüsüne ulaşmıştır.

1945 yılından önce Zeytinburnu ilçesinin mahallelerinden olan Merkezefendi, Kazlıçeşme ve Maltepe dışındaki alanlarda çok sayıda çiftlik ve otlaklara yer verilmiştir.

Sanayileşme döneminin başlamasıyla 1946-1947 tarihlerinde Zeytinburnu ilçesi göç almaya başlamıştır ve bu da ilçenin düzensiz, plansız, hızlı devam eden gecekondulaşma sürecinin başlamasına sebebiyet vermiştir. Süreç içerisinde kentsel yaşam parametrelerinin zayıf olduğu, donatı alanlarının yok denecek kadar az olduğu, plansız yerleşimler gelişimine devam etmiştir ve bununla birlikte ilçenin nüfusu da gecekondulaşma döneminin gelişimiyle doğru orantılı olarak artış eğilimi göstermiştir.

Zeytinburnu ilçesinin gecekondulaşma süreci içerisinde incelendiğinde; 1965 tarihinde 102.874, 1985 tarihinde 147.849, 2000 yılında 247.669, 2015 yılında 289.685, 2019 yılında 293.574 olarak tespit edilmiştir (TÜİK, 2019).

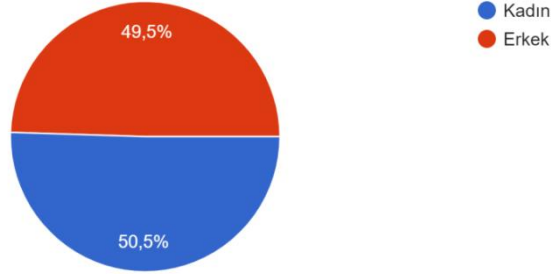
İlçenin yıllar içerisinde nüfusunun artması, birinci derece deprem kuşağında bulunması, kıyı şeridinde bulunması sebebiyle konut üretmek ve yenilemek ihtiyaç haline gelmiştir.

3.3. Anket verileri

Zeytinburnu ilçesinde yaşayan toplumun yapısı ve ilçe sakinlerinin kentsel dönüşüm kavramına olan bakış açıları ile ilgili düşüncelerini saptayabilmek amacı ile ilçe genelinde sanal anket çalışması yapılmıştır. Anket linki Zeytinburnu Belediyesi çalışanları ve çalışanların tanıdıkları vasıtası ile katılımcılara ulaştırılmıştır. Aynı zamanda yüksek lisans tezi kapsamında çalışma yürütüldüğü anlatılarak bazı sosyal

medya platformlarında anket doldurulması için rica da bulunulmuştur. Katılımcıların kimlikleri bilinmemektedir.

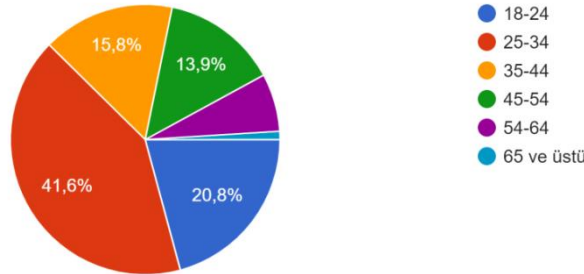
Cinsiyetiniz nedir?
99 yanıt



Şekil 3.3: Anket katılımcılarının cinsiyet dağılımlarını gösteren grafik

Şekil 3.3 incelendiğinde ankete katılım sağlayan insanların yüzde 49,5’u kadınlardan ve yüzde 50,5’i erkeklerden oluşmuştur.

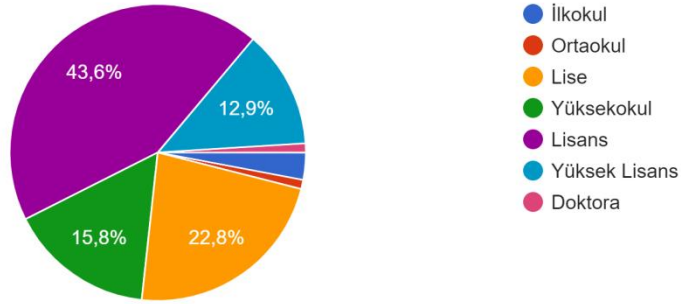
Kaç yaşındasınız?
101 yanıt



Şekil 3.4: Anket katılımcılarının yaş aralıklarını gösteren grafik

Şekil 3.4 incelendiğinde katılımcıların yaş dağılım oranları yüzde 41,6 oranı ile 25 ve 34 yaş aralığını, yüzde 20,8 oranı ile 18 ve 24 yaş aralığını, yüzde 15,8 oranı ile 35 ve 44 yaş aralığını, yüzde 13,9 oranı ile 45 ve 54 yaş aralığını, yüzde 20,8 oranı ile 65 yaş ve üstü yaş aralıklarını ifade etmektedir.

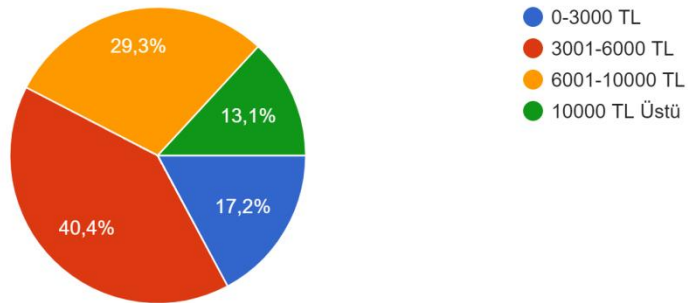
Eğitim durumunuz nedir?
101 yanıt



Şekil 3.5: Anket katılımcılarının eğitim durumlarını gösteren grafik

Şekil 3.5 incelendiğinde katılımcıların eğitim durumlarını tespit etmek için kullanılan soruda 101 yanıt içerisinden en fazla oran olan yüzde 43,6 ile lisans mezunu oldukları, yüzde 22,8 oranı ile lise, yüzde 15,8 oranı ile yüksekökol, yüzde 12,9 oranı ile de ilkökol mezunu oldukları anlaşılmıştır.

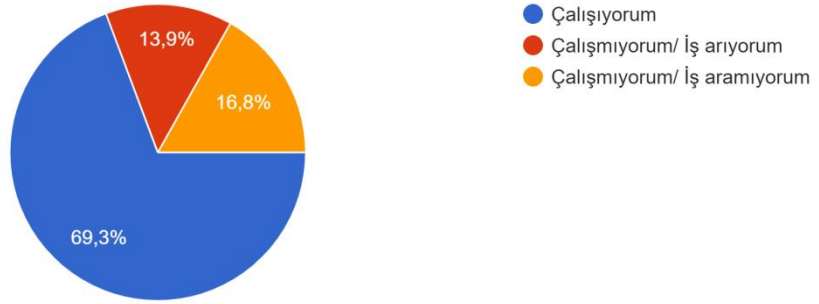
Hanehalkına ait aylık gelir nedir?
99 yanıt



Şekil 3.6: Anket katılımcılarının hanelerindeki aylık gelirlerini gösteren grafik

Şekil 3.6 incelendiğinde ankete katılım sağlayan kişilerin hane halklarına ait aylık gelir sorusu yöneltiilmiş olup; 99 yanıt alınmıştır. Hane halkı geliri en fazla yüzde 40,4 oranı ile 3001-6000 TL arasında olup, yüzde 29,3 oranı ile 6001-10000 TL gelir edinenler, yüzde 17,2 oranı ile 0-3000 TL gelir getirenler, yüzde 13,1 oranı ile 10000 TL ve üzerinde gelir getirenler olmuştur.

Çalışma durumunuz nedir?
101 yanıt



Şekil 3.7: Anket katılımcılarının çalışma durumlarını gösteren grafik

Şekil 3.7 incelendiğinde anket katılımcılarının yüzde 69,3 oranına sahip grubu herhangi bir işte çalışmıyor iken; yüzde 13,9 orandakiler iş arayanlar olup, yüzde 16,8 oranındakiler iş aramayanlardan oluşmaktadır.

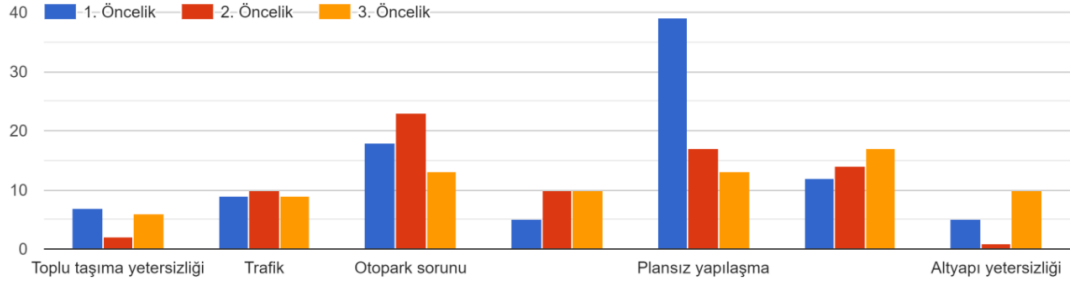
Zeytinburnu'nda hangi amaçla bulunuyorsunuz?
101 yanıt



Şekil 3.8: Anket katılımcılarının ilçede hangi amaçla bulduklarını gösteren grafik

Zeytinburnu ilçesinde hangi amaçla bulunuyorsunuz sorusuna 101 yanıt verilmiş olup; en yüksek oran yüzde 50,5 olan barınma ihtiyacı tespit edilmiştir. Yüzde 23,8 oranı ile çalışma + barınma, yüzde 10,9 oranı ile yalnızca çalışma, yüzde 9,9 oranı ile ulaşım açısından ilçede bulunma sebepleri belirlenmiştir.

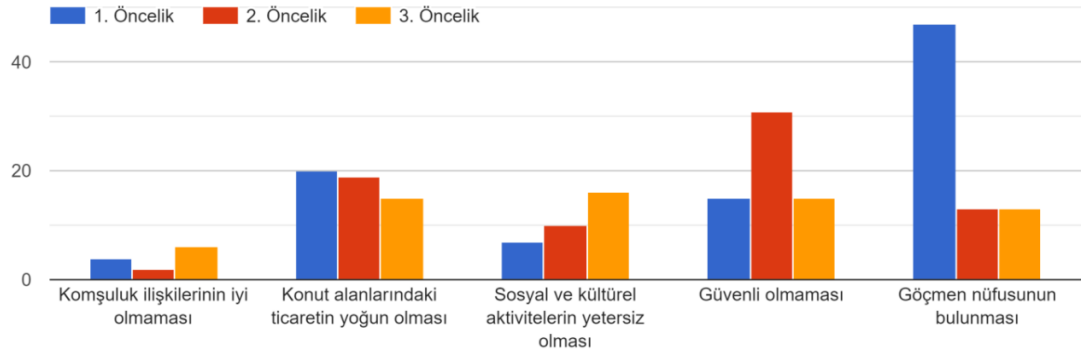
Zeytinburnu'nda mekansal açıdan sorunları nelerdir?



Şekil 3.9: Anket katılımcılarının ilçenin mekânsal açıdan hangi sorunlarını sıraladıklarını gösteren grafik

Şekil 3.9 incelendiğinde Zeytinburnu ilçesinin mekânsal sorunlarını saptamak amacıyla birden fazla seçeneğe cevaplar alınabilecek soru sorulmuştur ve katılımcılar önem sırasına göre ilk sırada plansız yapılaşmayı, ikinci sırada otopark sorununu, üçüncü sırada trafik sorununu belirtmişlerdir.

Zeytinburnu'nda sosyal açıdan sorunları nelerdir?

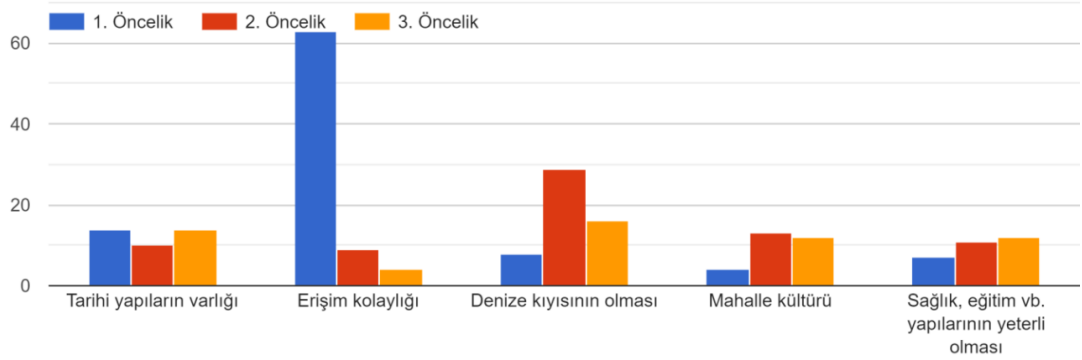


Şekil 3.10: Anket katılımcılarının ilçenin sosyal açıdan hangi sorunları sıraladıklarını gösteren grafik

Şekil 3.10 incelendiğinde Zeytinburnu ilçesinin sosyal sorunlarını saptamak amacıyla birden fazla seçeneğe cevaplar alınabilecek soru sorulmuştur ve katılımcılar önem sırasına göre ilk sırada ilçede göçmen nüfusunun bulunmasını, ikinci sırada ilçenin

güvenli olmamasını, üçüncü sırada ilçede sosyal ve kültürel aktivitelerin yetersiz olmasını seçmişlerdir.

Zeytinburnu'nun olumlu yanları nelerdir?



Şekil 3.11: Anket katılımcılarının ilçenin olumlu yanlarını verilen şıklara göre sıraladıklarını gösteren grafik

Şekil 3.11 incelendiğinde Zeytinburnu ilçesinin olumlu yanlarını saptamak amacıyla birden fazla seçeneğe cevaplar alınabilecek soru sorulmuştur ve katılımcılar önem sırasına göre ilk sırada ilçeye erişim imkânlarının kolaylığını, ikinci sırada denize kıyısının olmasını, üçüncü sırada ise tarihi yapıların varlığını seçmişlerdir.

- Anketin ikinci bölümünde Zeytinburnu ilçesinde ikamet eden vatandaşlara özel sorular hazırlanmıştır.

Zeytinburnu'ndaki yapınızın mülkiyet durumu nedir?

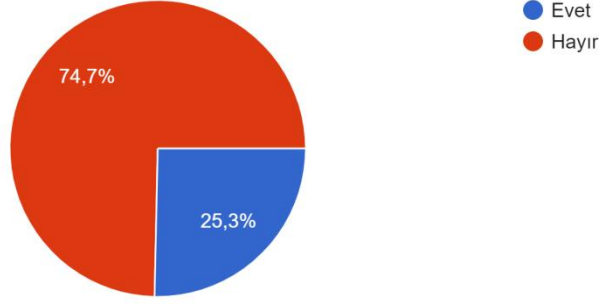
75 yanıt



Şekil 3.12: Anket katılımcılarının ilçedeki mülkiyet durumlarını gösteren grafik

Şekil 3.12 incelendiğinde anket içerisinde kişilere Zeytinburnu ilçesindeki yapınızın mülkiyet durumu nedir diye sorulduğunda 75 yanıt arasından yüzde 64 oranında tapu belgesi olan mülk sahiplerinin varlığı ve yüzde 36 oranında da kiracıların varlığı tespit edilmiştir.

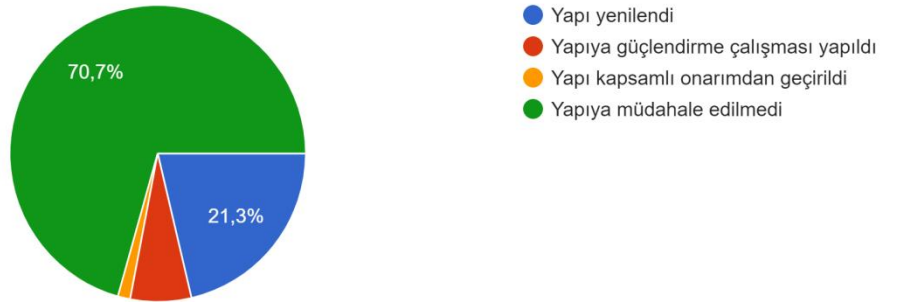
Olası bir afete hazırlıklı mısınız?
75 yanıt



Şekil 3.13: Anket katılımcılarının afete hazır olup olmadığını gösteren grafik

Şekil 3.13 incelendiğinde olası bir afete hazırlıklı mısınız sorusuna verilen 75 yanıtın içerisinde yüzde 74,7 oranında hayır ve yüzde 25,3 oranında evet cevabı tespit edilmiştir.

Afet riskine karşı yapınız kapsamında aldığınız önlemler nelerdir?
75 yanıt

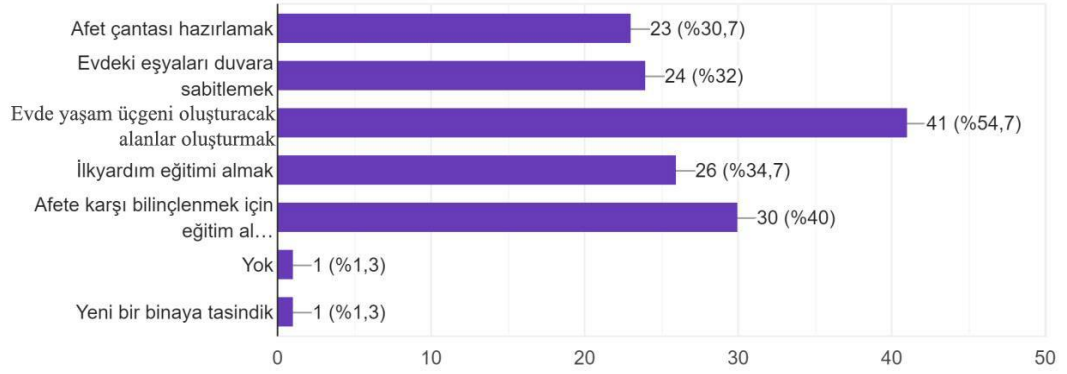


Şekil 3.14: Anket katılımcılarının afet riskine karşı aldıkları önlemleri gösteren grafik

Şekil 3.14 incelendiğinde afet riskine karşı yapınız kapsamında aldığınız önlemler nelerdir sorusuna 75 yanıt verilmiştir ve bu yanıtların yüzde 70,7 oranında yapıya müdahale edilmedi, yüzde 21,3 oranında yapı yenilendi cevabı verilmiştir.

Afet riskine karşı aldığınız bireysel önlemler nelerdir?

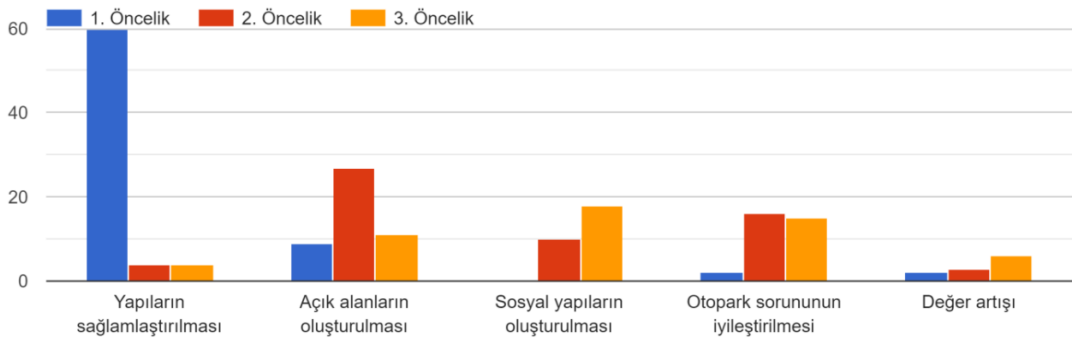
75 yanıt



Şekil 3.15: Anket katılımcılarının afet riskine karşı aldıkları bireysel önlemlerini gösteren grafik

Şekil 3.15 incelendiğinde afet riskine karşı aldığınız bireysel önlemler nelerdir sorusuna 75 yanıt verilmiştir ve bu yanıtların yüzde 54,7 oranı evde yaşam üçgeni oluşturacak alanlar belirlemek, yüzde 34,7 oranı ilkyardım eğitimi almak, yüzde 32 oranı evdeki eşyaları duvara sabitlemek, yüzde 30,7 oranı afet çantası hazırlamak olmuştur.

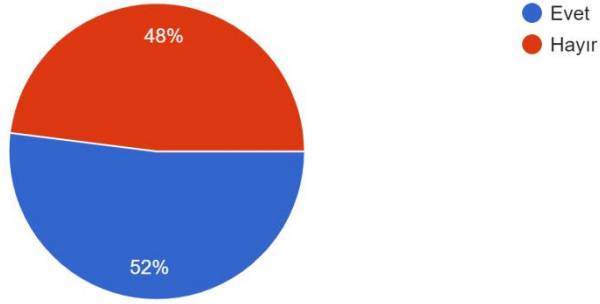
Kentsel dönüşümden beklentileriniz nelerdir?



Şekil 3.16: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm beklentilerini gösteren grafik

Şekil 3.16 incelendiğinde vatandaşların kentsel dönüşümden beklentilerini saptamak amacıyla birden fazla seçeneğe cevaplar alınabilecek soru sorulmuştur ve katılımcılar önem sırasına göre ilk sırada yapıların sağlamlaştırılmasını, ikinci sırada açık alanların oluşturulmasını, üçüncü sırada ise sosyal yapıların oluşturulması seçeneklerini seçmişlerdir.

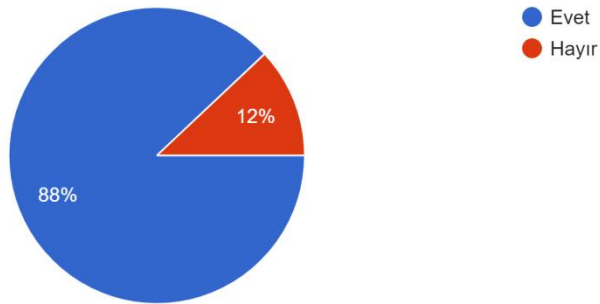
Kentsel dönüşüm gerçekleştiğinde hak kaybına uğrayacağınızı düşünüyor musunuz?
75 yanıt



Şekil 3.17: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile hak kaybına uğrayıp uğramayacaklarını gösteren grafik

Şekil 3.17 incelendiğinde kentsel dönüşüm gerçekleştiğinde hak kaybına uğrayacağınızı düşünüyor musunuz diye katılımcılara soru yöneltildiğinde 75 yanıt alınmıştır ve bunların yüzde 52 oranı evet cevabı, yüzde 48 oranı hayır cevabı olmuştur.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapınızın yenilenmesini ister misiniz?
75 yanıt

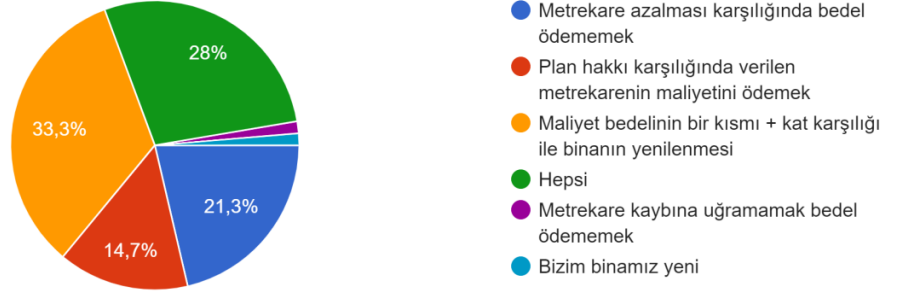


Şekil 3.18: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile yeni yapı taleplerini gösteren grafik

Şekil 3.18 incelendiğinde kentsel dönüşüm kapsamında yapınızın yenilenmesini istermisiniz diye katılımcılara soru yöneltildiğinde 75 yanıt alınmıştır ve bunların yüzde 88 oranı evet cevabı, yüzde 12 oranı hayır cevabı olmuştur.

Kentsel dönüşüm ile binanızın yenilenmesini hangi koşulda kabul edersiniz?

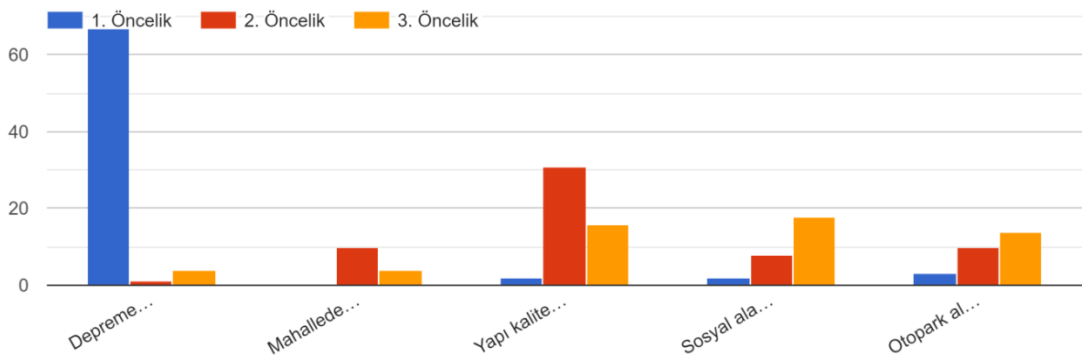
75 yanıt



Şekil 3.19: Anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile yeni yapı taleplerini verilen sıklardan hangisi karşılığında kabul edeceklerini gösteren grafik

Şekil 3.19 incelendiğinde kentsel dönüşüm ile binanızın yenilenmesini hangi koşulda kabul edersiniz diye soru sorulduğunda 75 yanıt içerisinde katılımcıların yüzde 33,3 oranı maliyet bedelinin bir kısmı ve kat karşılığı ile binanın yenilenmesini, yüzde 28 oranı tüm seçenekleri, yüzde 21,3 oranı ile metrekare azalması karşılığında bedel ödememeyi, yüzde 14,7 oranı ile plan hakkı karşılığında verilen metrekarenin maliyetini ödemeyi seçmişlerdir.

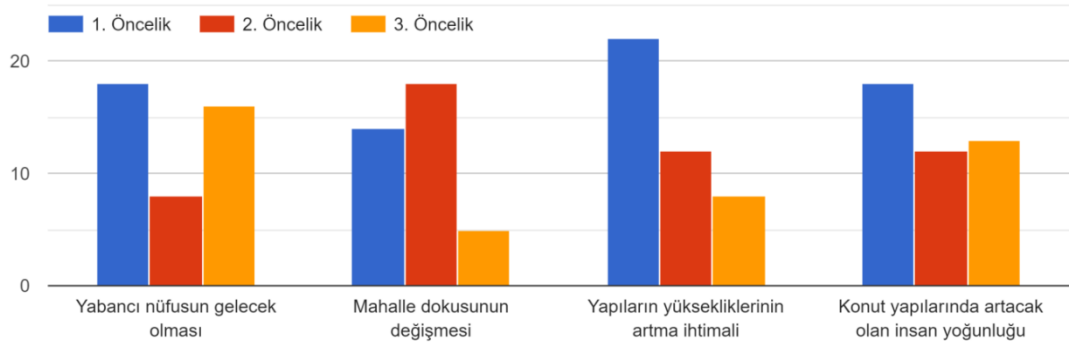
Yeni yapılacak konutların en önemli avantajı sizce hangisidir?



Şekil 3.20: Anket katılımcılarının yeni konutlardaki avantaj kriterlerini gösteren grafik

Şekil 3.20 incelendiğinde vatandaşların kentsel dönüşümde yeni yapılacak konutlarının en önemli avantajını saptamak amacıyla birden fazla seçenekli cevaplar alınabilecek soru sorulmuştur ve katılımcılar önem sırasına göre ilk sırada depreme dayanıklı olması, ikinci sırada yapı kalitesinin artırılması (ısı, su yalıtımı vb.), üçüncü sırada ise sosyal alanların artırılması (çocuk oyun alanları, rekreasyon alanları vb.) seçeneklerini seçmişlerdir.

Yeni yapılacak konutların en önemli dezavantajı sizce hangisidir?



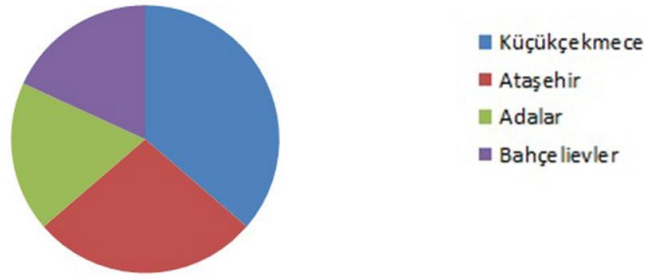
Şekil 3.21: Anket katılımcılarının yeni konutlardaki dezavantaj kriterlerini gösteren grafik

Şekil 3.21 incelendiğinde vatandaşların kentsel dönüşümde yeni yapılacak konutlarının en önemli dezavantajını saptamak amacıyla birden fazla seçenekli cevaplar alınabilecek soru sorulmuştur ve katılımcılar önem sırasına göre ilk sırada yapıların yüksekliklerinin artma ihtimali, ikinci sırada mahalle dokusunun değişmesi, üçüncü sırada ise yabancı nüfusun gelecek olması şıklarını seçmişlerdir.

- Zeytinburnu dışında yaşayan insanların anketin ikinci bölümüne verdiği cevaplar

Şekil 3.22 incelendiğinde hangi ilçede yaşıyorsunuz sorusuna 21 yanıt gelmiştir ve yüzde 19 oranında Küçükçekmece’de, yüzde 14,3 oranında Ataşehir’de, yüzde 9,5 oranında Adalar ve Bahçelievler ilçelerinden katılım olmuştur.

Hangi ilçede yaşıyorsunuz?
21 yanıt



Şekil 3.22: Zeytinburnu’nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının hangi ilçede yaşadıklarını gösteren grafik serisi

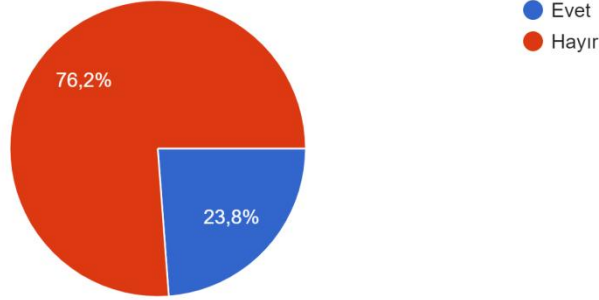
Yapınızın mülkiyet durumu nedir?
21 yanıt



Şekil 3.23: Zeytinburnu’nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yapılarının mülkiyet durumunu gösteren grafik

Şekil 3.23 incelendiğinde anket içerisinde kişilere yapınızın mülkiyet durumu nedir diye sorulduğunda 21 yanıt arasından yüzde 38,1 oranında tapu belgesi olan mülk sahiplerinin varlığı ve yüzde 57,1 oranında da kiracıların varlığı tespit edilmiştir.

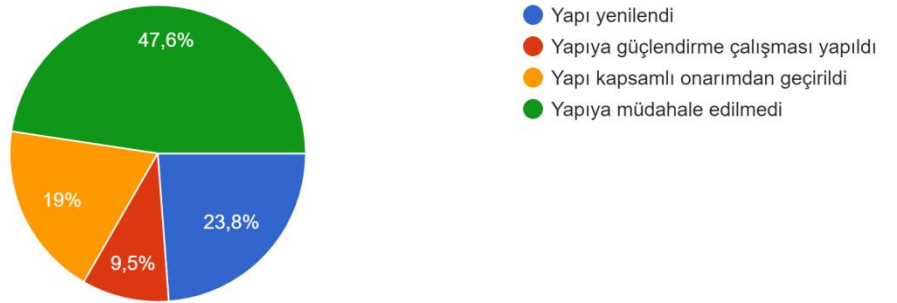
Olası bir afete hazırlıklı mısınız?
21 yanıt



Şekil 3.24: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının afete karşı hazırlıklı olup olmadıklarını gösteren grafik

Şekil 3.24 incelendiğinde olası bir afete hazırlıklı mısınız sorusuna verilen 21 yanıtın yüzde 76,2 oranı hayır, yüzde 23,8 oranı evet olmuştur.

Afet riskine karşı yapınız kapsamında aldığınız önlemler nelerdir?
21 yanıt

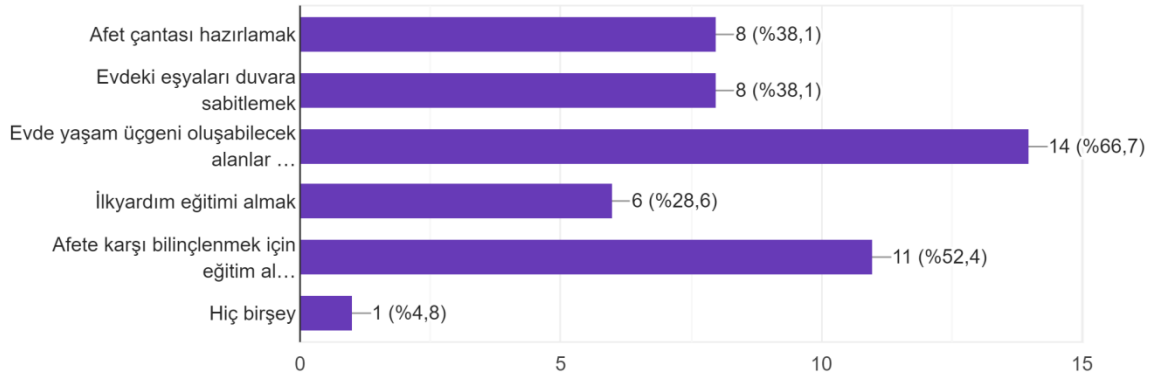


Şekil 3.25: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının afete karşı yapılarında aldıkları önlemleri gösteren grafik

Şekil 3.25 incelendiğinde afet riskine karşı yapınız kapsamında aldığınız önlemler nelerdir sorusuna katılımcılar yüzde 47,6 oranında yapıya müdahale edilmedi, yüzde 23,8 oranında yapı yenilendi, yüzde 19 oranında yapı kapsamlı onarımdan geçirildi, yüzde 9,5 oranında güçlendirme yapıldığını seçmişlerdir.

Afet riskine karşı aldığınız bireysel önlemler nelerdir?

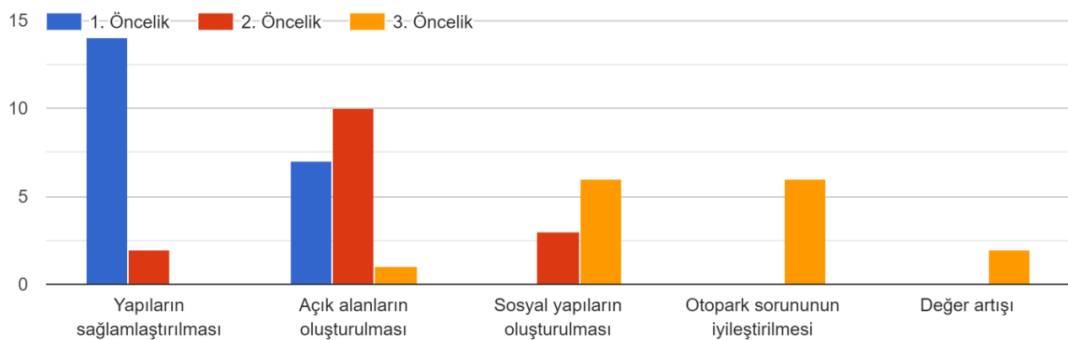
21 yanıt



Şekil 3.26: Zeytinburnu’nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının afet riskine karşı aldıkları bireysel önlemleri gösteren grafik

Şekil 3.26 incelendiğinde afet riskine karşı aldığınız bireysel önlemler nelerdir sorusuna 21 yanıt verilmiştir ve bu yanıtların yüzde 66,7 oranı evde yaşam üçgeni oluşturacak alanlar belirlemek, yüzde 26,6 oranı ilkyardım eğitimi almak, yüzde 38,1 oranı evdeki eşyaları duvara sabitlemek, yüzde 38,1 oranı afet çantası hazırlamak olmuştur.

Kentsel dönüşümden beklentileriniz nelerdir?

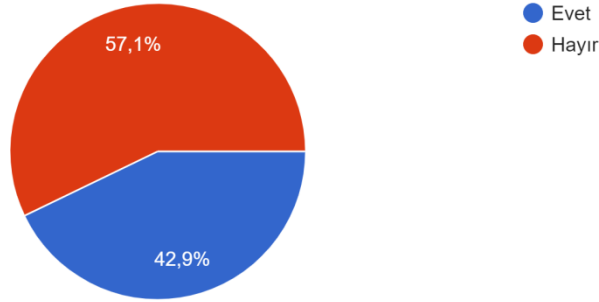


Şekil 3.27: Zeytinburnu’nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının kentsel dönüşümden beklentilerini gösteren grafik

Şekil 3.27 incelendiğinde katılımcıların kentsel dönüşümden beklentilerini saptamak amacıyla birden fazla seçeneğe cevaplar alınabilecek soru sorulmuştur ve katılımcılar önem sırasına göre ilk sırada yapıların sağlamlştırılmasını, ikinci sırada

açık alanların oluşturulmasını, üçüncü sırada ise otopark sorununun iyileştirilmesi seçeneklerini seçmişlerdir.

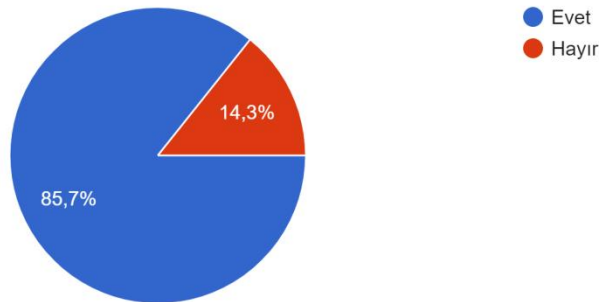
Kentsel dönüşüm gerçekleştiğinde hak kaybına uğrayacağınızı düşünüyor musunuz?
21 yanıt



Şekil 3.28: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket kentsel dönüşüm ile hak kaybına uğrayıp uğramadığı hakkındaki görüşlerini gösteren grafik

Şekil 3.28 incelendiğinde kentsel dönüşüm gerçekleştiğinde hak kaybına uğrayacağınızı düşünüyor musunuz diye katılımcılara soru yöneltildiğinde 21 yanıt alınmıştır ve bunların yüzde 42,9 oranı evet cevabı, yüzde 57,1 oranı hayır cevabı olmuştur.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapınızın yenilenmesini ister misiniz?
21 yanıt

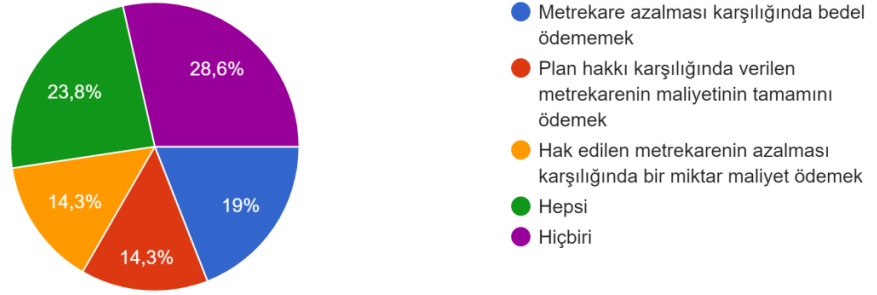


Şekil 3.29: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının kentsel dönüşüm ile yeni yapı talep edip etmediğini gösteren grafik

Şekil 3.29 incelendiğinde kentsel dönüşüm kapsamında yapınızın yenilenmesini ister misiniz diye katılımcılara soru yöneltildiğinde 21 yanıt alınmıştır ve bunların yüzde 85,7 oranı ile evet cevabı, yüzde 14,3 oranı ile hayır cevabı olmuştur.

Kentsel dönüşüm ile binanızın yenilenmesini hangi koşulda kabul edersiniz?

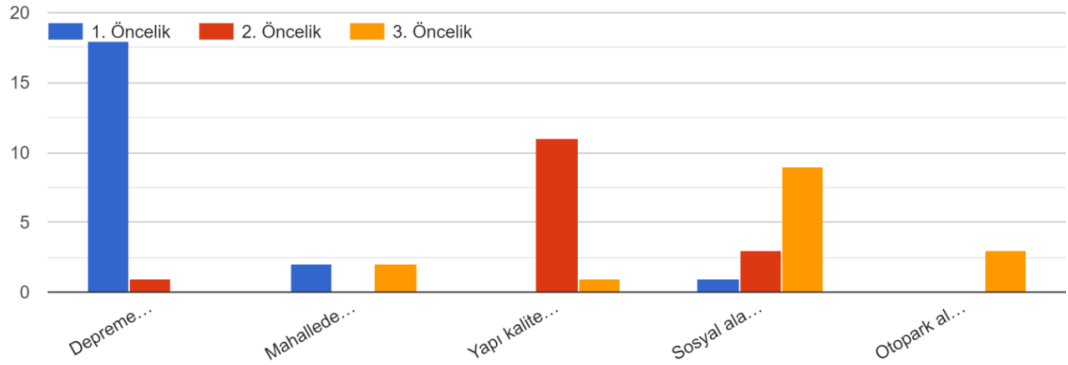
21 yanıt



Şekil 3.30: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yapılarının yenilenme koşullarını gösteren grafik

Şekil 3.30 incelendiğinde kentsel dönüşüm ile binanızın yenilenmesini hangi koşulda kabul edersiniz diye soru sorulduğunda 21 yanıt içerisinde katılımcıların yüzde 23,8 oranı tüm seçenekleri, yüzde 19 oranı ile metrekare azalması karşılığında bedel ödememeyi, yüzde 14,3 oranı maliyet bedelinin bir kısmı ve kat karşılığı ile binanın yenilenmesini, , yüzde 14,3 oranı ile plan hakkı karşılığında verilen metrekarenin maliyetini ödemeyi seçmişlerdir.

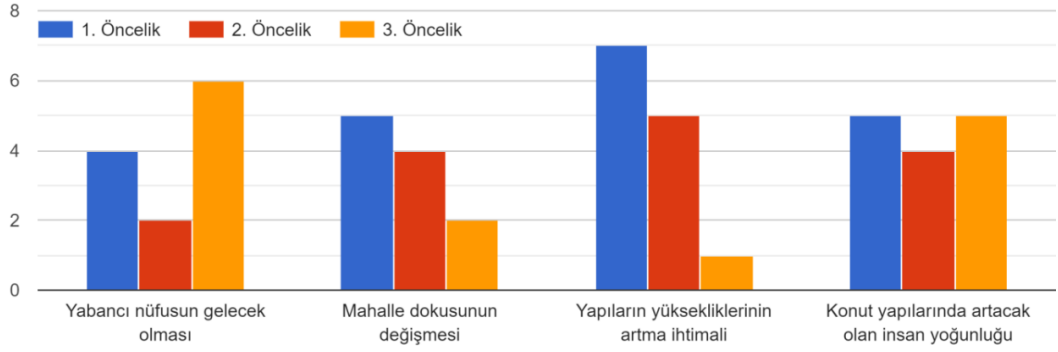
Yeni yapılacak konutların en önemli avantajı sizce hangisidir?



Şekil 3.31: Zeytinburnu'nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yeni yapılardaki avantaj kriterlerini gösteren grafik

Şekil 3.31 incelendiğinde yeni yapılacak konutların en önemli avantajı nedir sorusuna yönelik birden fazla cevap seçebilme özelliği ile ilk sırada depreme karşı dayanıklılığın artırılması, ikinci sırada yapı kalitesinin artırılması, üçüncü sırada sosyal alanların oluşturulması yer almıştır.

Yeni yapılacak konutların en önemli dezavantajı sizce hangisidir?



Şekil 3.32: Zeytinburnu’nda ikamet etmeyen anket katılımcılarının yeni yapılardaki dezavantaj kriterlerini gösteren grafik

Şekil 3.32 incelendiğinde afet riskine karşı aldığımız bireysel önlemler nelerdir sorusuna çok seçenekli yanıtlar verilmiştir ve bu yanıtların birinci öncelikli cevabı yapıların yüksekliklerinin artması, ikinci öncelikli konut yapılarında artacak olan insan yoğunluğudur.

3.4. Elde Edilen Verilerin Değerlendirilmesi

Anket iki bölümden meydana gelmiştir ve sanal ortamda gerçekleştirilmiştir. İlk bölüm Zeytinburnu ilçesinde yaşamlarını sürdüren insanların cevaplarıdır, ikinci bölüm ise bu ilçede ikamet etmeyen katılımcıların verdiği cevaplarıdır. Yapılan anket çalışmasına göre öncelikli amaç Zeytinburnu’nda yaşayan insanların ilçede uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarına olan bakış açısı saptanmaktır. Her iki bölümden de anketi cevaplayanların büyük bir bölümünün yaşadıkları yapıda kiracı oldukları ortaya çıkmıştır. Zeytinburnu ilçesinde yaşayanların birçoğunun kentsel dönüşüm çalışmaları sırasında hak kaybına uğrayacakları düşünülmektedir. Bu cevaba ek olarak kentsel dönüşüm ile yapının yenilenmesini ister misiniz diye sorulduğunda büyük çoğunluğun evet cevabını verdiği görülmektedir. Diğer sorular incelendiğinde öncelik olarak belirlenmesi istenen soruların cevaplarına dair grafikler yukarıda verilmiştir. Anket verilerinden yola çıkılarak genelleme yapıldığında ülkenin fay hatlarıyla olan yakın teması ve İstanbul özelinde beklenen büyük Marmara depreminden dolayı insanların kentsel dönüşüme yaklaşımları

olumlu gözlenmiştir ancak insanların yaşadıkları alan ve yapılar ile duygusal bağ geliştirdikleri ve bu sebeple dönüşüm sonrasında mahalle kültürünün yok olma ihtimalleri, dönüşümlerdeki soylulaştırma örneklerinin fazlalığı, yaşanan hak kayıpları gibi etmenler kentsel dönüşüm hakkında olumsuz ve çekimser tarafta kalmalarına sebebiyet vermektedir. Başarılı kentsel dönüşüm örnekleri artırılıp bu örnekler insanlara anlatıldığında, kaliteli yapı stokları oluşturulduğunda, şehircilik ilkeleri gözetildiğinde, hak kayıplarının en az seviyede tutulduğu ve doğal afetlere karşı güvenli yapıların oluşturulduğu projelerde alanda yaşayan halk bu projelere karşı durmayacaktır. Böylelikle kentsel dönüşüm olması gerektiği gibi rantı göz önünde bulundurmayıp ihtiyaca hizmet etmiş olacaktır.



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ZEYTİNBURNU İLÇESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

DENEYİMLERİ

Bu bölümde çalışılan tezin konusu kapsamında İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesindeki seçilen bazı kentsel dönüşüm projeleri belirli parametreler çerçevesinde değerlendirilecektir. Değerlendirmeden önce inceleme esaslarının tanımları yapılacak olup araştırmanın dayanakları açıklanacaktır.

Zeytinburnu ilçesinde özellikle 1950 yılları ile birlikte yaşanan göçlerden sonra şehircilik anlamında plansız yerleşmelerin, anlamsız yapı adalarının oluşması; gecekondulaşma süreci ile mimarlık anlamında niteliksiz yapı stoklarının oluşması ve tüm bu olumsuz şartların kentsel iyileştirme yapılarak dönüşüme tabi tutulması önem taşımaktadır.

İlçede günümüz itibariyle tez kapsamında bilgisine ulaşılabilen 11 adet kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Bu projelerden bitmiş olanların yanı sıra inşaatı halen devam eden projeler mevcuttur. Seçilen projeler kamu eliyle yürütülmektedir. İlçe içerisinde incelenen 3 adet proje alanının seçilmelerinin sebebi proje verilerine kolay erişim sağlanabilmesinin yanı sıra birbirleri ile kıyaslanacak durumda olmalarıdır. İlk çalışma alanı tamamen bitmiş olup, diğer proje alanlarının inşaatı devam etmektedir. Seçilen projelerin kentsel dönüşüm süreçlerine yazar tarafından çalışma ortamında deneyim sağlanmıştır.

Tez de konu olarak incelenen 3 örneklem, ilçe genelinde uygulanan diğer kentsel dönüşüm projelerinin bir yansıması olup süreçleri ve planlamaları konusunda bilgi vermektedir.

4.1. Tip, Tipoloji ve Mimarlıkta Tipoloji Kavramları

İngilizce ve Fransızca dillerinde yer alan “type” sözcüğü zaman içerisinde Türkçe’de kendisine “tip” olarak yer edinmiştir. Tip sözcüğü birçok disiplin tarafından kullanıldığı için her disiplin kendi açısından olayı değerlendirip farklı tanımlama yoluna gitmiştir. Tip sözcüğü için genel bir tanımlama yapılacak olunursa birden fazla sıralanan tanımlar arasından ilki; özellikleri bakımından birbirlerine benzeyen grup, çeşit, tür; ikinci olarak herhangi olumsuz sorunu olmayan en ideal örnek,

model; üçüncü olarak ise üzerine işlenebilen materyal üzerine sonrasında baskı yapabilme amacıyla kalıbı çıkartılan damga, kalıp, levha olarak tanımlanmaktadır (Redhouse, 2021).

Türkçe karşılığı olarak Muzaffer Sencer'in Yöntembilim terimleri sözlüğüne bakıldığında ise tip sözcüğü "bir olaylar ya da kavramlar kümesini ortak ve ayırıcı özellikleriyle dile getiren kalıp" tanımlaması ile birlikte "örnekçe" sözcüğüne yer verilmiştir.

TDK sözlüğüne göre tip kavramı "aynı cinsten bütün varlıkların veya nesnelere temel özelliklerini büyük ölçüde kendinde toplayan örnek" olarak ve çeşitlilik bildiriyor olması açısından da önem arz eden bir sözcük olarak belirtilmiştir.

Etimolojik bağı sebebi ile tip sözcüğü ve tip sözcüğünün tanımlamaları ile direkt olarak bağlantılı olmasından dolayı tipoloji sözcüğü de, aynı tip sözcüğü gibi kavramsal olarak birden fazla alanda, biçimde ve tanıtımda karşımıza çıkmaktadır. Tipolojiyi genel çerçevede "olguların veya varlıkların tip kavramı etrafında taksonomisi veya sınıflandırılması" olarak açıklamak mümkündür. Öte yandan tipolojiyi, tipolojik araştırma ve çalışmalarında çalışmanın başında olan ve kontrol eden araştırmacının belirlediği hedefler yönünde, kendisinin uygun gördüğü ölçütler sınırlarında, bu sınır ve araştırma için özelleştirilen tiplerden meydana gelen gruplara ayrılması olarak ifade edilebilecek kavramlar tanımlanmaktadır (Bingöl, 2007).

Tipoloji kavramı TDK sözlüğüne göre "insan tiplerini belirleme ve ayırt etme yöntemi" olarak belirtilmiştir. Bu tanımdan hareketle tipolojinin tipten farklı olarak daha geniş anlam içerdiği, aynı zamanda da gruplandırma ve karakteristik özellikler vurgulamaya yarayan bir kavram olduğu anlaşılmaktadır.

Genel olarak kaynaklar incelendiğinde tipolojinin "sınıflandırma" ve "bireyselleştirme" gibi iki ana öğesinin varlığı dikkat çekmektedir (Bingöl, 2007). Tipe özel bulguların aranması bireyselleştirmenin payı iken, aynı özelliklere sahip bulguların toplanıp belirli düzende gruplandırılması, sınıflandırmanın payı olmuştur. Bahsi geçen sınıflandırma payını şu şekilde sıralamak mümkündür (Moles, 1993); verilerin toplanması, bu verilerin irdelenmesi, araştırmayı yapan kişi tarafından belirli ölçütlerin belirlenmesi yani tiplerin ve kategorilerin oluşturulması, belirsizliklerin ortadan kaldırılması ve oluşturulan sınıfların doğru olup olmadığı kontrolünün yapılmasıdır ve bu girişimler düzenliliğin bütüncül çalışmaya yansımaları

olarak nitelendirilmiştir. Moles'e göre; "Sınıflandırmanın amacı, esasta bir takım öğeleri, bunların zihnen kavranışını basitleştirmek için akıl yoluyla sıkıştırmaktır" (Moles, 1993) diyerek sınıflandırmanın amacını ifade etmiştir. Özetle bir araştırmada araştırmacısı tarafından elde edilen son verilerin belirlenen özelliklerine göre tiplere ayırma safhasına tipoloji çalışması denilmesi doğru olacaktır.

Mimarlık çalışmalarında mimariyi meydana getiren kriterler doğrultusunda ve yapılan çalışmaların bu mimari kriterlere cevap verebilmesi için ilk etapta tip arşivi oluşturulur. Bu tip arşivi aslında mimari alanda tipolojinin oluşmasına zemin teşkil eder. Örneğin kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılmak üzere bir yapı tasarlanırken bu yapı eğer siteyse blok tipleri oluşturulur, onun alt başlığında ise daire tipleri oluşturulur. Belirlenen çeşitli gruplamalar sayesinde daha geniş kesimin ihtiyaçlarına hitap etmek daha elverişli olacaktır.

Mimarlık çalışmaları incelendiğinde en kapsamlı tipolojik sınıflandırma sanat tarihçisi Waisman'ın (1976) ortak özelliklere göre gruplandığı önerisidir; yapıt/çevre, biçimsel, işlevsel ve strüktürel tipolojilerdir. Yapıt/çevre tipolojisi; tasarımın çevreyle fiziki şartlarıyla veya kültürel bağlantılarıyla ilişik kurması, biçimsel tipolojiler; tasarımın kendi tarihinde önemli eser olarak kabul edilmesi, işlevsel tipolojiler; tasarımın geniş halk kesimlerine hitabetinin sağlanması, strüktürel tipolojiler; tasarımda kullanılan malzeme ve tasarımı meydana getirmek için başvurulan yapımların teknikleri diye açıklamaktadır.

Mimari anlamda konut tasarımlarındaki seri üretim, çeşitli şekillerde tiplere ayırma oluşmasına sebep olmuştur.

4.2. Yapı Tasarım Ölçütleri

Bu çalışmada Zeytinburnu ilçesindeki bazı kentsel dönüşüm projeleri belirlenen yapı tasarımı ölçütleri çerçevesinde değerlendirilecektir (Tablo 4.1). Çalışma alanında seçilen projeler tipolojik gruplandırma açısından ilk etapta yakın çevre analizi başlığının altında yeşil ve rekreasyon alanları bakımından, ulaşım bakımından, bünyelerindeki erişilebilirlik bakımından incelenecek olup; ikinci etapta mekan analizleri başlığının altında işlevsellik, dolu/boş veya açık/kapalı mekan bağlantıları ve yapıların yönlendirilmesi bakımından incelenecektir. Üçüncü ve son etap olarak ise

seçilen projelerin cephe analizleri yapılacak olup; kat yükseklikleri, cephe düzenleri, çevresel uyum incelenmesi ile dikkat edilen parametreler son bulacaktır. Seçilen proje alanlarında bulunan blokların fotoğrafları, mimari planları, şematik çizimleri anlatılmak istenilen tipolojik analizleri görsel anlamda güçlendirecektir.

En kapsamlı tipolojik sınıflandırmayı sanat tarihçisi Waisman (1976) yapmıştır; Waisman'ın sınıflandırmasına göre tipolojiler yapıt/çevre, biçimsel, işlevsel ve strüktürel olmak üzere gruplandırılmıştır. Bu sınıflandırmadan esinlenilerek tez kapsamında seçilen 3 çalışma alanında mekansal nitelik ve mekansal nicelik olmak üzere analiz yöntemiyle yeniden gruplandırma yapılmıştır.

Tablo 4.1: Yapı tasarım ölçütleri özet tablosu

YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	MEKAN ANALİZİ	CEPHE ANALİZİ
<ul style="list-style-type: none">• Yeşil ve Rekreasyon Alanlarının İncelenmesi• Ulaşım Açısından İncelenmesi• Bünyesindeki Erişilebilirlik Açısından İncelenmesi	<ul style="list-style-type: none">• İşlevsellik• Doluluk/Boşluk• Açıklık/Kapalılık• Yapıların Yönlendirilmesi	<ul style="list-style-type: none">• Kat Yükseklikleri• Cephe Düzenleri• Çevresel Uyum



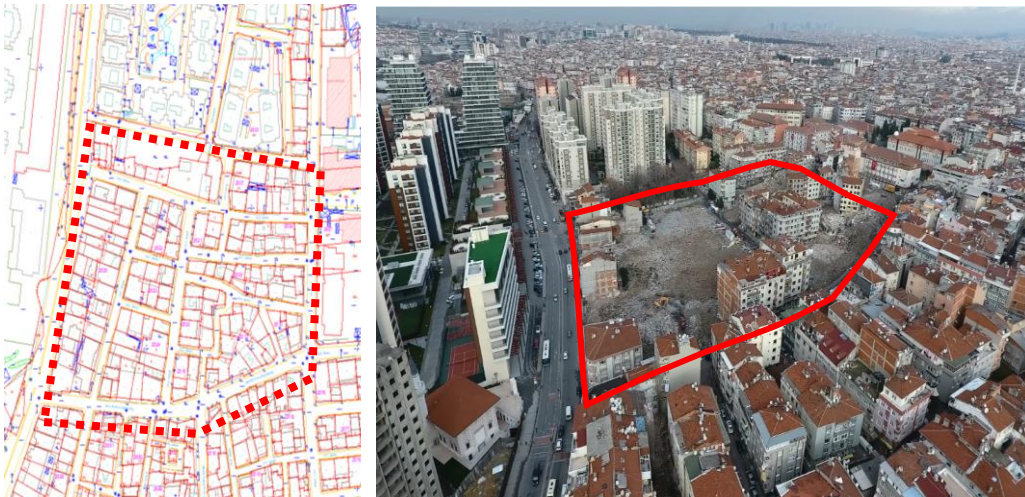
Şekil 4.1: Yapı tasarım ölçütleri kapsamında Zeytinburnu ilçesinde incelenecek çalışma alanlarının ilçe içerisindeki konumları

4.3. Çalışma Alanı 1: Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi

Sümer Mahallesi, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilme potansiyelinin yüksek olduğu ve uygulandığında ilçeye dönüşüm konusunda öncülük kazandırabilecek bir alandır. Bu çıkarımın başlıca sebeplerinden birisi alanda yoğun yapılaşmanın olması ve mağduriyetleri ortadan kaldırma, halkın kolay olarak onay verebilmesi için yakın çevresinde transfer yapılacak boş alanın bulunmasıdır.

Zeytinburnu ilçesindeki ilk dönüşüm projelerinden olan Sümer Mahallesi'nde bulunan kentsel dönüşüm projesinin ilk etabı Sahilpark projesi, ikinci etabı Loca Mahal projesini oluşturmaktadır. Sahilpark projesi 13 blok ile tasarlanmış olup, 631 konut ve 21 ticari alan olmak üzere 93.698 m² inşaat alanına sahiptir. 02.06.2010 tarihinde bu projeye ruhsat verilmiştir. Loca Mahal 3345 ada, 1 parsel üzerinde bulunmakta olup, 35.936,37 m² büyüklüğüne sahiptir. İnşaat çalışmalarının devam ettiği bu projede yaklaşık olarak 1262 adet konut, 77 ticari alan bulunmaktadır. 20 konut, 1 ticari bloktan oluşmaktadır. İmar planında ise proje alanı "kentsel gelişim ve dönüşüm alanı" lejantında kalmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09.12.2016 tarihli ve yazısı üzerine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. Maddesine göre Bakanlar Kurulunun kararı ile 27.12.2016 tarihinde "Riskli Alan" ilan edilmiştir.



Şekil 4.2: Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanı

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

4.3.1. Vaziyet Planı İlişkileri

a) Yeşil ve Rekreasyon Alanlarının İncelenmesi

Yeşil alanlar, kentlerin ve kentte yaşayan insanların nefes alabilmesi için tasarlanması gereken ve kenti yaşanabilir kılan mekânlardır. Yeşil alanlar kentlerin kaotikliği ve üzerindeki kütle yoğunluğunu bir nebze olsun azaltmaya yarayan ve kentte yaşayan insanlar için yaşama bölgelerini diğer bölgelere göre daha tercih edilesi yapan bir kriter olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm; dönüşüm yapılacak alanda yaşayan insanların yaşama konforunu ve alanın tercih edilebilirlik kriterlerini arttıran bir uygulama olmalıdır. Bu nedenle yeşil alan başlığı altında tasarlanan peyzaj çalışmaları dönüşüm yapılacak alan ile bütünlük fikrinde tasarlanmasının yanı sıra dönüşümden önceki haline göre daha iyileştirilmiş, ekolojik ve sürdürülebilir niteliklerde olması gerekmektedir.



Şekil 4.3: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi peyzaj düzenlemesini gösteren analiz

Projenin yakın çevresinde kamusal yeşil alan bulunmamaktadır. Proje alanı incelendiğinde alanda yaşayan konut sahiplerine hizmet etmesi açısından blokların arasında peyzaj tasarımlarına yer verildiği görülmektedir.

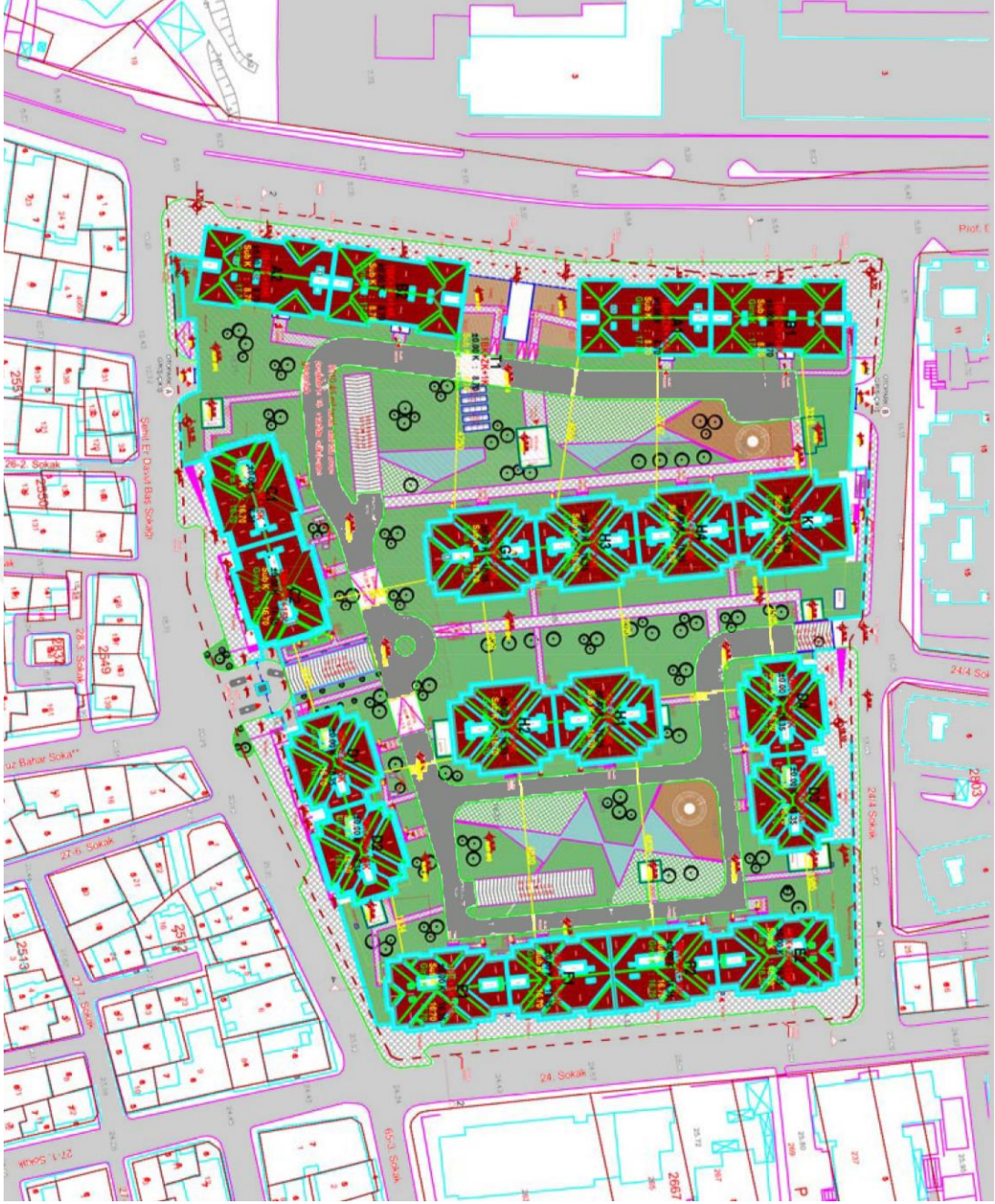
b) Ulaşım Açısından İncelenmesi

Projelerde güvenli yaya yollarının oluşturulması, araç trafiğinden uzak yürüyüş yollarının bulunması, araçları ile konutlarına ulaşabilen insanların rahatça konutlarına erişebilmesi ve tüm bu tasarımların standartlara uygun olan boyutlarda tasarlanmış olması projenin konfor kalitesini belirleyen önemli unsurlardandır.

Kentsel dönüşüm alanları kentlerin eskimiş ve yıpranmış alanlarında yapıldığı için dönüşüm alanlarında var olan dokuyu bozmamak, mahalle kültürünü korumak adına tasarlanan yeni projelerdeki yaya aksları oldukça önem taşımaktadır.

İncelenen Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm projesinin ikinci etabı olan Loca Mahal projesinde; 650 metre uzunluğunda yaya, koşu ve bisiklet yollarını içeren parkurlar bulunmaktadır. Ayrıca bu parkurlar taşıt trafiği ile bağlantısız ve güvenli olarak tasarlanmıştır.

Proje alanındaki iki etapta da fonksiyon olarak konut kullanımı fazla olduğundan yapı adasının içerisinde ihtiyaca hizmet etmek amacı ile otoparka yer verilmiş olup; aynı zamanda rekreasyon alanları ve yeşil alanlara yer verilmiştir. Bu alanların varlığı projenin kent içerisinde cazibe kazanmasına sebep olmuştur.



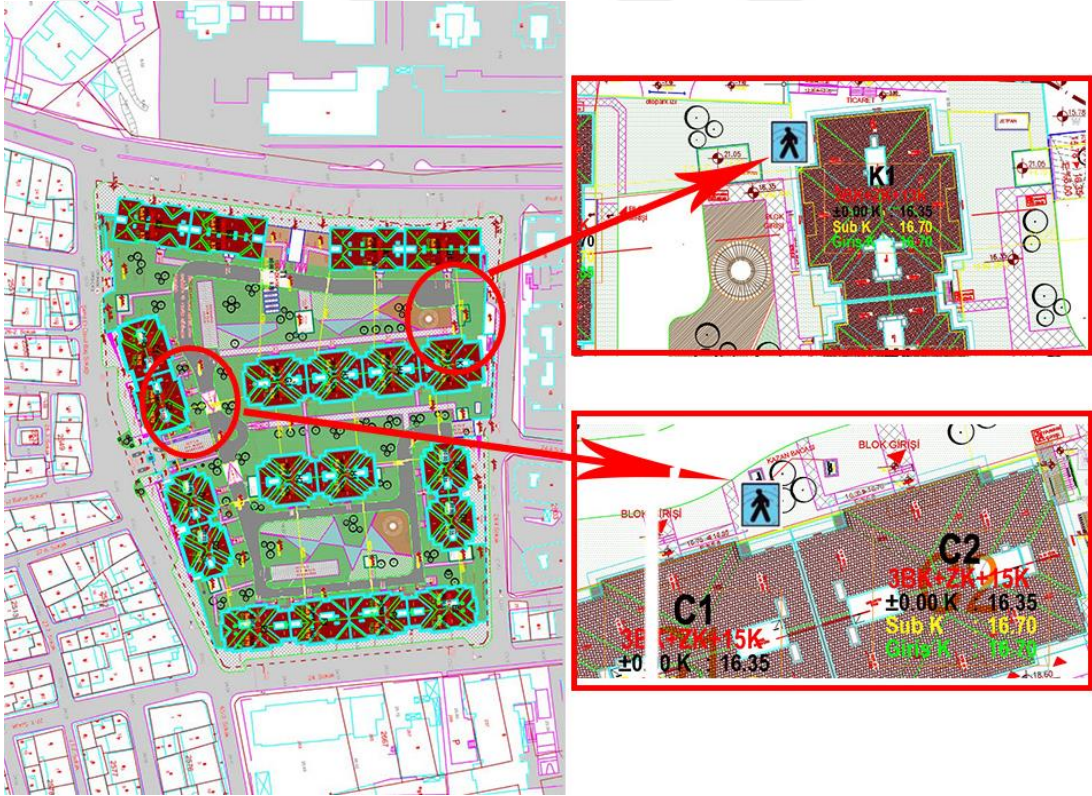
Şekil 4.4: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi ulaşım yolları

Proje alanı incelendiğinde alanda yaşayan konut sahiplerine hizmet etmesi açısından blokların arasında koyu gri olan yollar taşıt yolunu ve yol kenarlarında bisiklet uygun kullanım yollarını ifade ederken, pembe renkteki yollar yaya yollarını temsil etmektedir. Tasarlanan yollar tanımlı şekilde düzenlenmiştir.

c) Binyesindeki Erişilebilirlik Açısından İncelenmesi

Ülkemiz içerisinde engelli bireylerin neredeyse 8,5 milyon kadar olması, bir yerden bir yere ulaşabilmede ve bireylerin kentsel mekânları yardım almaksızın tek başlarına kullanırken karşılaştıkları birçok problem görülmektedir, dolayısıyla kent içerisinde günlük aktivitelerini gerçekleştirmede ve topluma katılmada zorlanmaktadır. En büyük engel olan ulaşımı, fiziksel çevreyi ve onun unsurlarını (yollar, kaldırımlar, konut alanları, parklar vb.) engelli bireylerce erişilebilir hale getirmek yaşam kalitesi açısından önem arz etmektedir.

Erişilebilirlik; bir ürünün, aracın, servisin veya çevrenin mümkün olduğunca çok insana ulaşılabilirlik mertebesidir. Bir sistem veya varlık üzerinden 'erişime uygunluk' olarak da anlaşılabılır. Erişilebilir hale getirmek yaşam kalitesi açısından önem arz etmektedir.

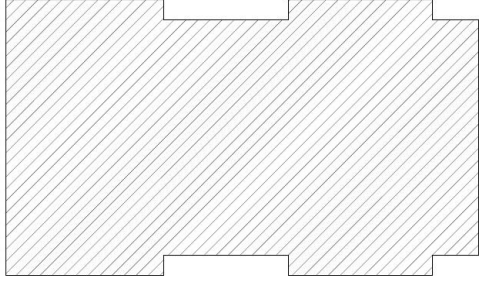


Şekil 4.5: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi erişilebilirlik analizi

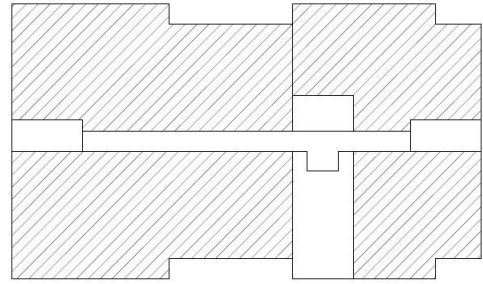
Proje alanına bakıldığında arazide kot farkı olmamasına rağmen blokların altında subasman yapıldığından dolayı +16.35 olan yaya yolunu, +16.70 olan bina giriş kotuna ulaştırmak amacıyla %5,8 eğimli rampa düşünülmüştür. Rampalar sayesinde bütün bloklara herkes erişilebilir konumdadır.

4.3.2. Plan Ölçeğinde Mekan Analizi

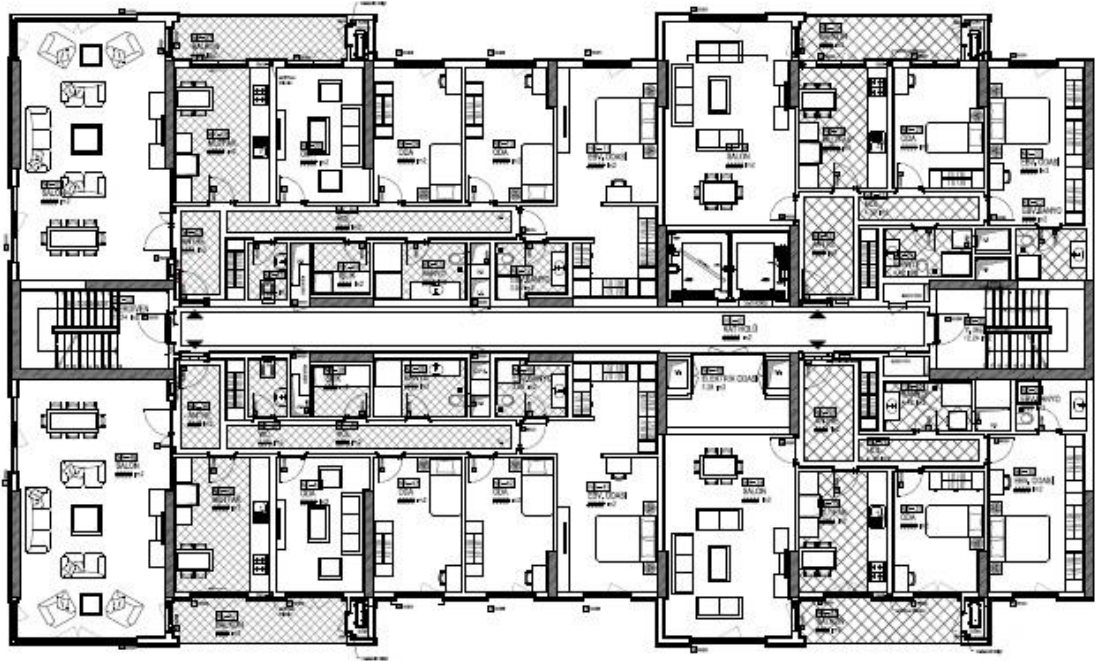
Proje alanının vaziyet planına göre 20 konut bloğu ve 1 ticari bloktan oluşmaktadır. Bu bloklarda toplamda 1262 adet konut, 77 ticari alan bağımsız bölüm bulunmaktadır. Plan ölçeğinde mekân analizi yapıldığında aşağıdaki şekillerde gösterilen çeşitli tiplerin oluşturulduğu, böylelikle her sayıda ailelerin barınabileceği proje kurgusu oluşturulmuştur.



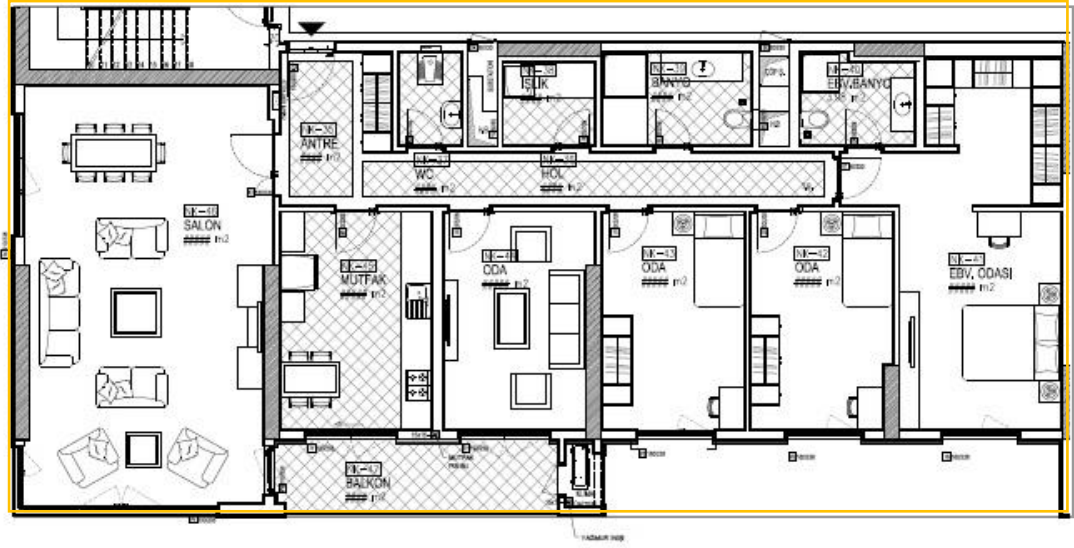
Şekil 4.6: A blok kütleli gösterim



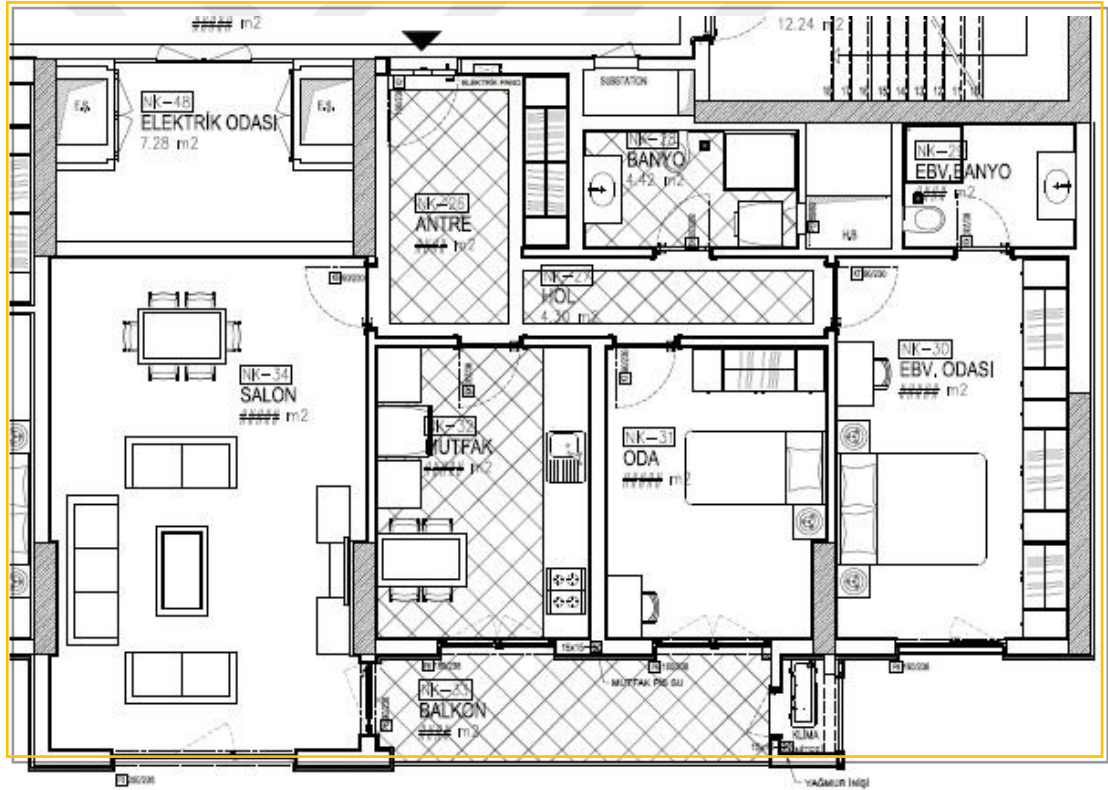
Şekil 4.7: A blok kattaki konut gösterimi



Şekil 4.8: Yapı konutlarının kat planı



Şekil 4.9: 4+1 konut plan tipi



Şekil 4.10: 2+1 konut kat plan tipi

Bloklar genel hatlarıyla incelendiğinde nokta blok olarak çözümlendiği gözlemlenmiştir. Şekillerdeki şemalar A blok tasarımına aittir. A blok özelinde inceleme yapıldığında yapıya ortak koridordan giriş yapıldığı, çekirdeklerin her daireye hizmet edecek şekilde konumlandırıldığı gözlemlenmiştir. Ayrıca daire

planlarına bakıldığında bir koridor ile tüm mahallerin doğru şekilde birleştirildiği görülmektedir. Giriş kapısının karşısında mutfakın yer alması, salon ile mutfakın yakın konumlandırılması, odalara ulaşımında koridorun gece holü gibi kullanılması tasarım kriterleri açısından uygundur.



2+1TİP 1

Brüt: 128.71 m²
Net: 93.36 m²

1. Antrite	8.21 m ²
2. Banyo	4.42 m ²
3. Ekv. Banyo	3.56 m ²
4. Ekv. Yatak Odası	15.81 m ²
5. Oda	11.25 m ²
6. Balkon	7.52 m ²
7. Mutfak	10.85 m ²
8. Salon	27.46 m ²
9. Hol	4.50 m ²



2+1TİP 5B

Brüt: 118.56 m²
Net: 85.82 m²

1. Antrite	5.47 m ²
2. Mutfak	10.34 m ²
3. Balkon	3.91 m ²
4. Salon	25.82 m ²
5. Oda	10.23 m ²
6. Ekv. Yatak Odası	14.45 m ²
7. Ekv. Banyo	3.23 m ²
8. Banyo	4.65 m ²
9. Hol	6.08 m ²



2+1TİP 14

Brüt: 124.26 m²
Net: 92.29 m²

1. Antrite	6.47 m ²
2. Banyo	4.65 m ²
3. Ekv. Banyo	3.96 m ²
4. Ekv. Yatak Odası	14.45 m ²
5. Oda	10.33 m ²
6. Balkon	6.32 m ²
7. Mutfak	10.34 m ²
8. Salon	29.95 m ²
9. Hol	4.98 m ²



2+1TİP 17B

Brüt: 99.72 m²
Net: 71.79 m²

1. Antrite	5.47 m ²
2. Banyo	4.73 m ²
3. Ekv. Banyo	3.91 m ²
4. Ekv. Yatak Odası	14.45 m ²
5. Oda	10.23 m ²
6. Yıpranmış Alan	25.95 m ²
7. Hol	6.08 m ²

Şekil 4.11: Loca Mahal projesindeki tüm 2+1 konut tipleri

Kaynak: <http://www.locamahal.com/daireplanlari-4a1t1.html?utm=direct>, Erişim Tarihi 16.06.2021



3+1TİP 1

Brüt: 178.12 m²
Net: 131.96 m²

1. Antrite	6.76 m ²
2. Wc	2.33 m ²
3. Banyo	5.03 m ²
4. Balçık	4.50 m ²
5. Ekv. Banyo	3.82 m ²
6. Ekv. Yatak Odası	22.45 m ²
7. Oda	10.69 m ²
8. Oda	9.91 m ²
9. Balkon	7.26 m ²
10. Mutfak	13.50 m ²
11. Salon	40.39 m ²
12. Hol	7.14 m ²



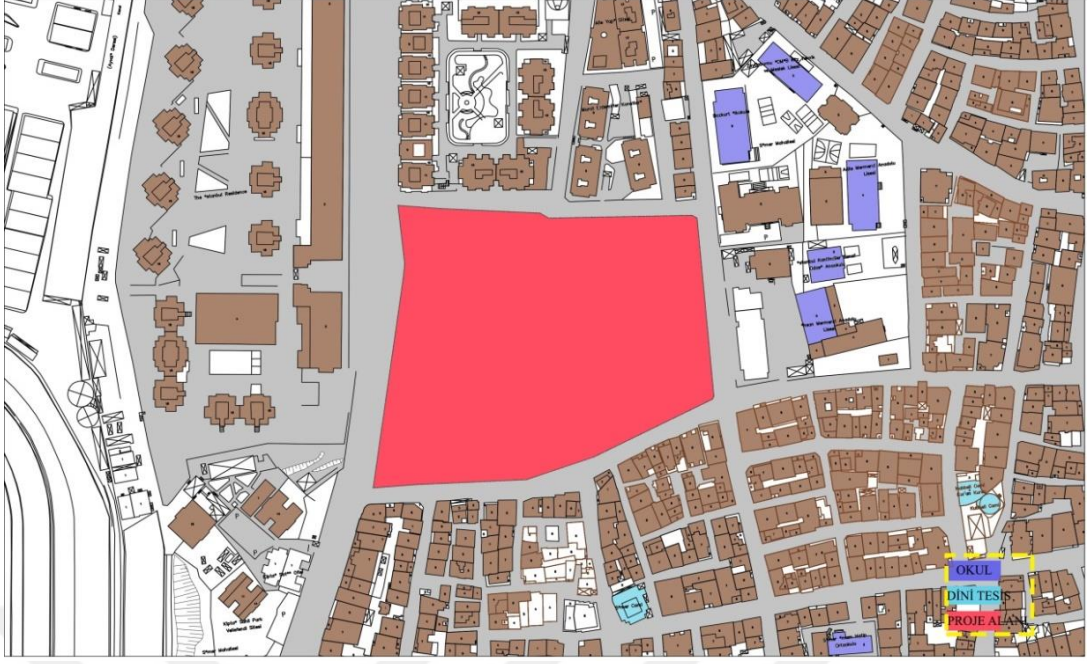
3+1TİP 2

Brüt: 172.55 m²
Net: 126.18 m²

1. Antrite	7.03 m ²
2. Salon	40.37 m ²
3. Mutfak	11.50 m ²
4. Balkon	7.50 m ²
5. Oda	9.73 m ²
6. Oda	10.88 m ²
7. Ekv. Yatak Odası	21.98 m ²
8. Ekv. Banyo	3.55 m ²
9. Banyo	4.91 m ²
10. Wc	2.13 m ²
11. Hol	6.51 m ²

Şekil 4.12: Loca Mahal projesindeki tüm 3+1 konut tipleri

Kaynak: <http://www.locamahal.com/daireplanlari-4a1t1.html?utm=direct>, Erişim Tarihi 16.06.2021



Şekil 4.14: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi yakın çevre fonksiyon analizi

b) Doluluk/Boşluk Oranı

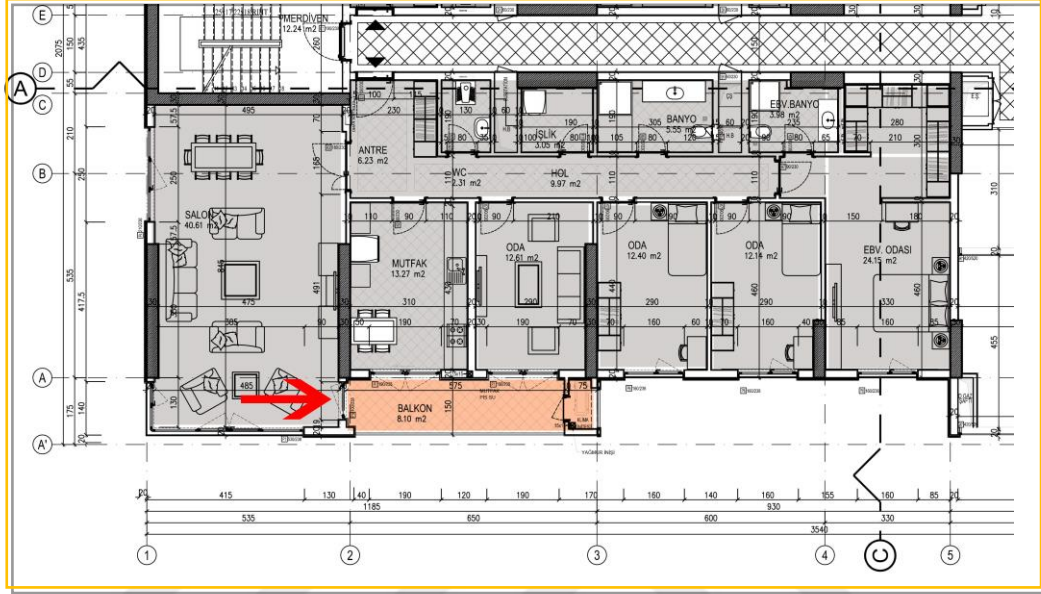
Proje alanı 35.936,37 m² büyüklüktedir ve toplam TAKS alanı ise 10.298,60 m²dir. Analizde bloklar gri renk ile ifade edilmiş olup, sarı renk ise proje alanının boş kısımlarını ifade etmektedir. Boşluk oranından ferah bir tasarım yapıldığını ve bloklar arası mesafenin sağlıklı olduğu söylemek mümkündür.



Şekil 4.15: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi doluluk/boşluk analizi

c) Açıklık/Kapalılık Oranı

Yüksek katlı bloklarda yaşayan ve zemin kat ile direkt olarak bağlantı içinde olmayan alandaki konut kullanıcılarına istedikleri her zaman diliminde açık alanda olma şansı balkonlar ile verilmiştir. Verilen örnekte balkonların salonla direkt, mutfak ve bir oda ile dolaylı olarak bağlantısı bulunmaktadır.



Şekil 4.16: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi A blok 1.normal kat 4+1 planı açık-kapalı mekan ilişkisi

d) Yapıların Yönlendirilmesi

Mimari tasarımlarda dünyanın geleceği için enerji korunumunun düşünülmesi oldukça önemli bir konudur. Son zamanlarda popüler olan enerji korunumunun dikkate alınması tasarlanan projenin kalitesini arttırmaktadır hatta bu konuda yapılara kurumlarca verilen sertifikalar da vardır. Yapıların doğal yollardan havalandırılması, mekandaki ısı kayıplarının önlenmesi gibi etkenler enerji korunumunu sağlayan önemli kriterlerdendir.



Şekil 4.17: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi yönlenme ilişkisi

Yönlenme analizine göre proje alanı incelendiğinde enerji korunumu açısından; güneş ışığından gün içerisinde maksimum düzeyde faydalanma ve ısıyı koruyabilme konusunda en elverişli yön olan güney cephesine bazı konutların yönlendiği bazı konutların ise yönlendirmediği anlaşılmaktadır, bu tasarımın enerji korunumundan ziyade parselde uygun bir yerleşim düzeni oluşturulması gerektiği anlayışı belirlenmiştir.

4.3.3. Cephe Çözümlerinin Analizi

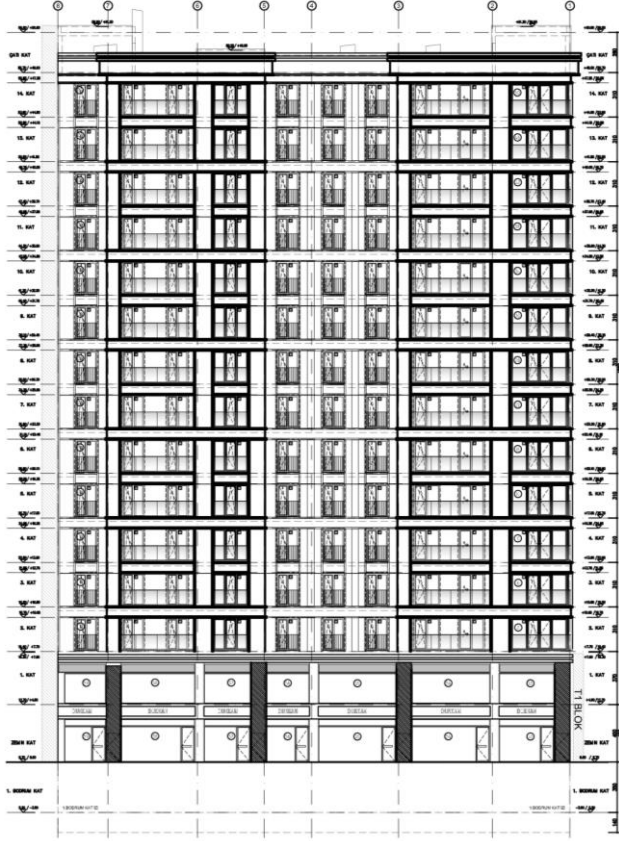
a) Kat Yükseklikleri

Proje alanında en az Z+13, en çok Z+15 katlı bloklar mevcuttur.

b) Cephe Düzenleri

Plan tipolojisi iyi çözümlenmiş her yapı dışarıya yani cephesine başarı yansır. Kat planlarından anlaşılan konut tiplerinin iç organizasyonundaki hareketlilik cephede de kendini göstermiş olup, dışarıdan bakıldığında konutların planı insan zihninde belirebilir. Plan çözümlerinde tip oluşturma yöntemi kullanıldığında cephe okumasında her katın aynı olduğunu anlamak mümkündür.

Projenin cephe tasarımları göze hitap etmektedir ancak mimari doku, iz ve yere özgünlüğü bulunmamaktadır. Zeytinburnu yüksek katlı konutlardan uzak bir bölge olduğu için bu tarz yeni yapılaşmalar arasında en azından kendi içlerinde mimari dil birliği aranmalıdır.



Şekil 4.18: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi A blok cephe örneği

c) Çevresel Uyum

Alanın karakteristik bir cephe tarzı olmadığından Loca Mahal'de yapılan yapılar kendi başlarına uyumsuz gözükmemektedirler. Tasarlanan bu cephe ile çevrenin özgün değerini arayan bir yaklaşımdan ziyade blokların iç tasarımları ile entegre tasarım anlayışı benimsenmiştir.



Şekil 4.19: Sümer Mahallesi Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi üç boyut çalışmalarları ve cephe tasarımları

Kaynak: <http://www.locamahal.com/galeri.html?utm=direct>, Erişim Tarihi 16.06.2021

4.4. Çalışma Alanı 2: Beştelsiz Mahallesi (Kuran Sitesi) Kentsel Dönüşüm Projesi

Zeytinburnu İlçesi, Beştelsiz Mahallesi, , 389/1 Pafta, yeni 2321 ada 26 parselindeki (eski 2321 ada 23, 2, 3, 18, 17, 4, 20, 21, 24, 25, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22 parsel) taşınmazlarından oluşan parseller ile ilgili 13.01.2017 tarihinde Kuran Sitesinin yıkılması sonucunda bölgede zemin hareketlenmesi olma ihtimaline karşın diğer yapılarında tehlike altında kalabileceği düşünülerek ilçe belediyesi tarafından yerinde incelemeler yapılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği yapılan karot çalışmalarına göre binaların %83'ü deprem karşısında risk altında olduğu ortaya çıkmıştır. Buna istinaden çalışma alanı 18 binadan oluşup ve yaklaşık 0,5 hektarlık alan olup; 15.08.2017 tarih ve 10712 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "riskli alan" ilan edilmiştir.

2321 ada bütününde meri planlarda öngörülen yapılaşmalar ve kentsel dönüşümü teşvik amaçlı geliştirilen plan notları çerçevesinde, uygulamaların teşviki öngörülmüş, 23 parselin 16.12.1996 tarihli iskan belgesindeki toplam inşaat alanındaki hakkını da vermek şartıyla, ada bazında parsellerin tevhide halinde; 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmış olup; konuya ilişkin plan değişikliği teklifi değerlendirilerek karar alınmak üzere Zeytinburnu Belediye Meclisinin 08.03.2017 tarih ve kararı ile tadilat yapılması üzere kabul edilmiş meclis kararı ve plan paftaları belediye başkanınca 09.03.2017 tarihinde görülmüştür.

Büyükşehir Belediye Başkanlığına 15.03.2017 tarihinde iletilen tadilat, Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.04.2017 Tarih ve 602 Sayılı Kararı ile aynen uygun görülerek 21.04.2017 tarihinde onanmıştır. Zeytinburnu Belediyesi Başkanlığı'na iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği 15.08.2017-13.09.2017 tarihleri arasında ilan edilmiştir.

Söz konusu yetkiler çerçevesinde vatandaşla sözleşmeler imzalanmış olup, uygulama aşamasında görülen sorunlar nedeniyle geçerli olan uygulama imar planı değişikliğinin revize edilmesi gerekmiştir. Plan değişikliği talepleri Zeytinburnu Belediyesi tarafından 04.09.2019 tarihinde kabul görülmüştür.

Proje alanında bulunan toplam 5.027,01 m² yüz ölçümlü 20 adet parselin biri boş olup; 19 adedinin üzerinde 15 adet riskli bina, 3 adet riskli olmayan bina, 1 adet akaryakıt istasyonu tespit edilmiştir. 18 adet binada 123 konut, 34 işyeri olmak üzere toplam 157 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 25.09.2017 tarihinde belediye tarafından yıkım çalışmaları başlamıştır.

Sürecin ilerleyişi Ocak 2017’de görüşmeler başlamış, 20.04.2018 itibariyle tüm hak sahipleri ile sözleşme yapılmıştır. Uygulama projeleri hazırlanmıştır. Proje çalışmaları bitirilmiş ve mimari projeye istinaden 02.12.2019 tarihli yapı ruhsatı tanzim edilmiştir. TOKİ’ nin yapım ihalesi ile inşaat resmen başlatılmıştır.



Şekil 4.20: Kuran sitesi yıkıldıktan hemen sonrası

Kaynak: <https://www.cumhuriyet.com.tr/haber/2-kisinin-oldugu-bina-sakinlerinden-zeytinburnu-belediyesine-protesto-1121983>, Erişim Tarihi 18.06.2021

Tablo 4.2: Kuran sitesi kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası sayısal verileri

ESKİ DURUM		YENİ DURUM
20	PARSEL ADEDİ	1
5.027,01 m ²	UYGULAMA ALANI	4.739,61 m ²
18 +1 (akaryakıt)	BİNA ADEDİ	Bir ana kütle üzerinde yükselen 2 blok
102	MALİK ADEDİ	102
157 (123 konut + 34 işyeri)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	209 (160 konut + 49 işyeri)
22.395,74 m ²	YAPI İNŞAAT ALANI	44.993,02 m ²



Şekil 4.21: Kuran Sitesi yıkılmadan önceki hali

Kaynak: <https://www.yasamgazetesi.com.tr/ozel-haber/kuran-sitesinin-plan-tadilati-onaylandi-h210377.html>, Erişim Tarihi 18.06.2021



Şekil 4.22: Kuran sitesi 13.01.2017 tarihinde çökmüş olup, yıkım çalışmaları 25.09.2017 tarihinde yapılmıştır

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

Proje tek etaptan meydana gelmektedir. Ana kütle üzerinde yükselen iki bloğa ait vaziyet planları, kat planları ve görünüşleri, bahsedilen ölçütler ile tipolojik analiz bakışı üzerinden incelenmiştir.

İnşaat başlamıştır ve proje aşamasında iki blok tasarlanmıştır; B blok 4. Bodrum kat seviyesinde olup; A blok ise 2. normal kat seviyesindedir. İş bitirme tarihi ise 26.08.2021 olarak öngörülmüştür.



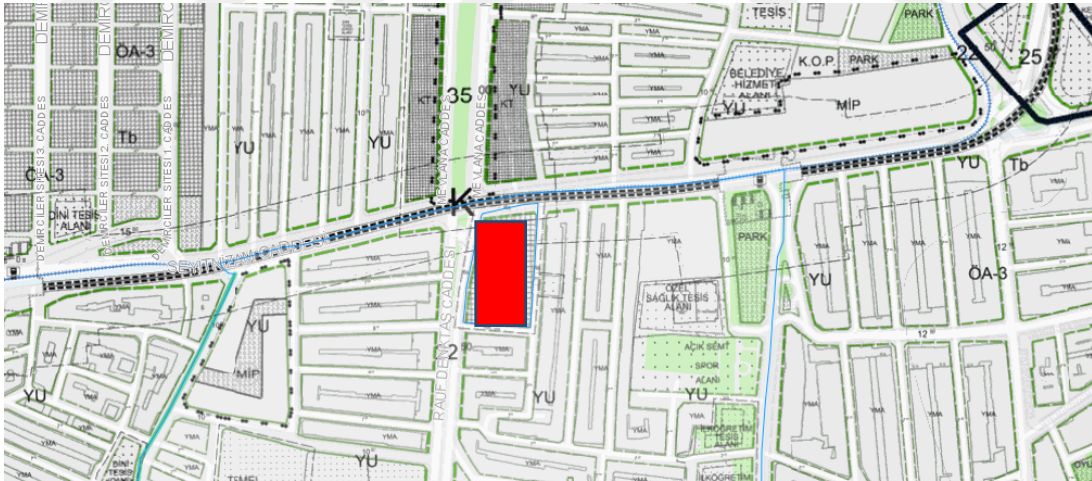
Şekil 4.23: Kuran sitesinin devam eden inşaat görüntüleri

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

4.4.1. Vaziyet Planı İlişkileri

a) Yeşil ve Rekreasyon Alanlarının İncelenmesi

İncelemek için seçilen proje alanının kentsel dönüşüm öncesinde kendisine ait yeşil alanı bulunmamaktadır. Ancak aşağıdaki imar planından anlaşılacağı üzere yakın çevresinde imar planında tanımlanan 2 adet kamusal park bulunmaktadır. Dönüşümden sonrası için zemin katta bulunan ticari bazadan dolayı yeşil alana yer verilmediği görülmektedir. Bununla birlikte ticari bazada yeşil çatı uygulaması bulunmamaktadır.



Şekil 4.24: 2321 ada imar planı

Kaynak: sehirrehberi.zeytinburnu.bel.tr/, Erişim Tarihi 19.06.2021, yazar tarafından düzenlenmiştir.



Şekil 4.25: 2321 ada için öngörülen projenin vaziyet planı

b) Ulaşım Açısından İncelenmesi

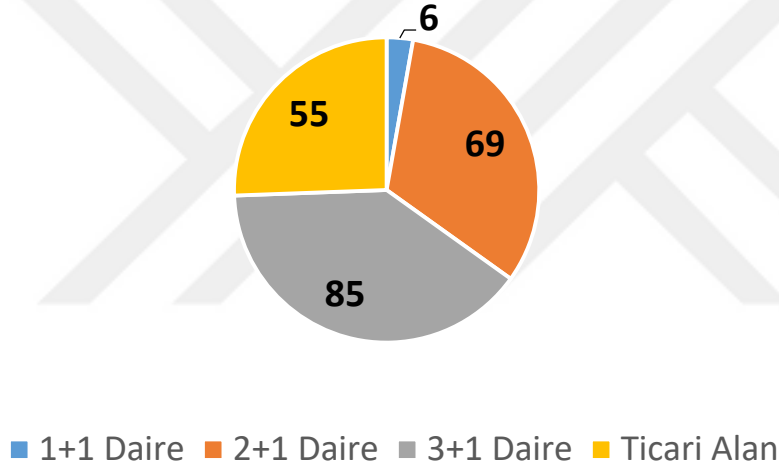
Bahsi geçen projenin ulaşım detayları henüz oluşturulmadığından dolayı bu bölüm incelenememiştir.

c) *Bünyesindeki Erişilebilirlik Açısından İncelenmesi*

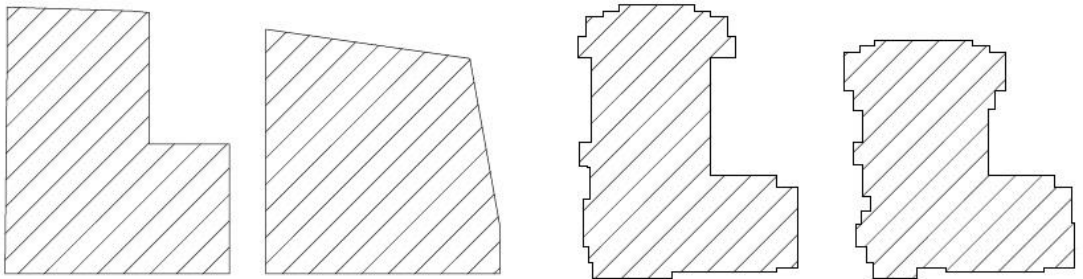
Bahsi geçen projenin erişilebilirlik detayları henüz oluşturulmadığından dolayı bu bölüm incelenememiştir.

4.4.2. Plan Ölçeğinde Mekan Analizi

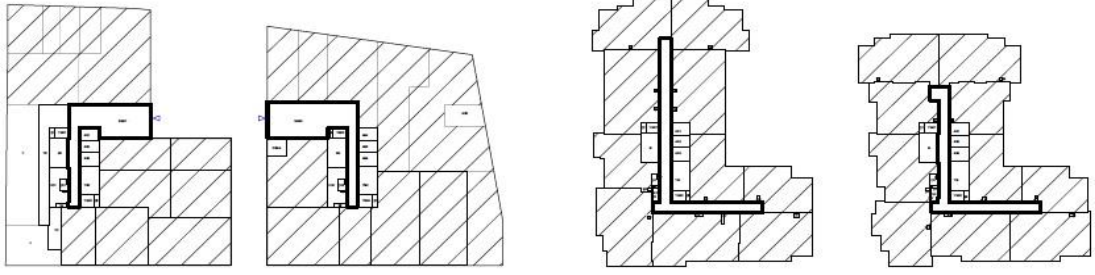
Tasarlanan proje ile 160 konut ile 55 ticaret bağımsız bölümünü barındıran, 5 bodrum kat ve zemin kattan oluşan ana kitle üzerinde yükselen her biri 9 normal katlı iki blok tasarlanmıştır. Proje ile şekil 4.26’da görüldüğü üzere 6 adet 1+1 daire, 69 adet 2+1 daire, 85 adet 3+1 daire çözümü hak sahiplerine sunulmuştur.



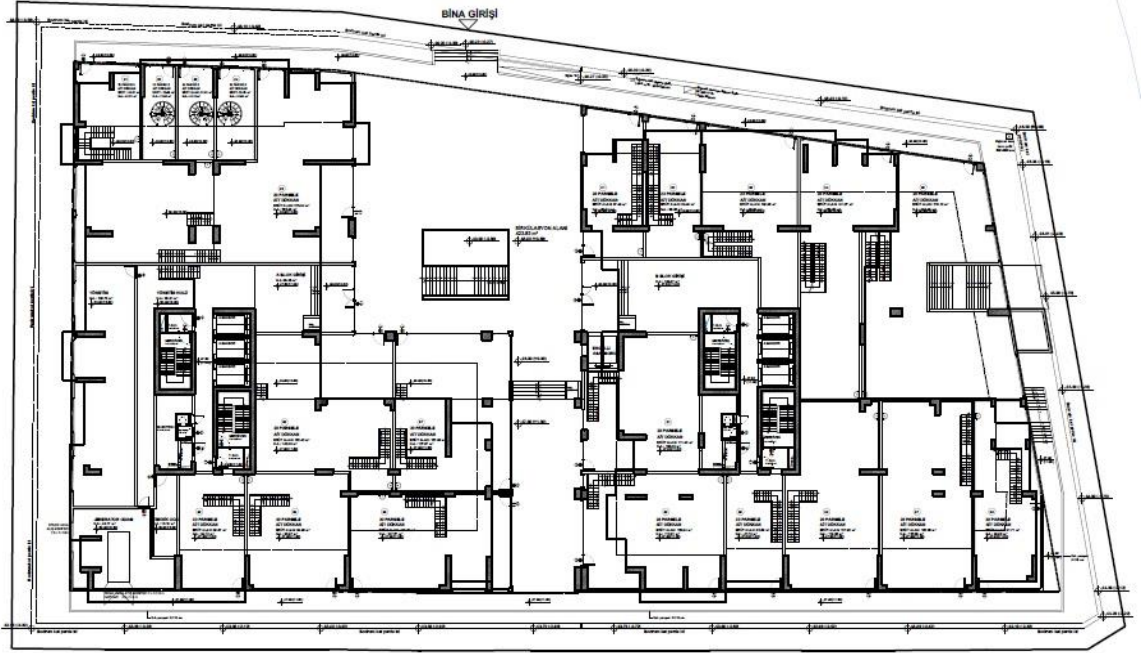
Şekil 4.26: Beşelsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki konut sayısını gösteren şematik gösterim



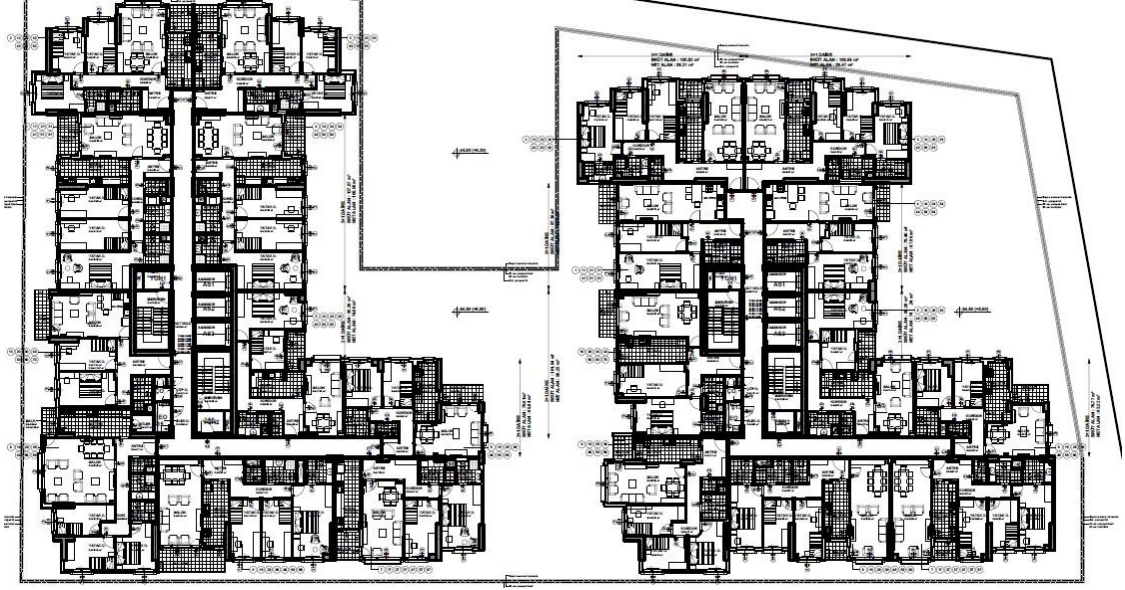
Şekil 4.27: Beşelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki zemin ve normal kat kütle gösterimleri



Şekil 4.28: Beşelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki zemin kattaki ticari alanlar ve normal kattaki kütle gösterimleri



Şekil 4.29: Beşelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki zemin kat planındaki ticari alanlar



Şekil 4.30: Beşelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki normal kat planındaki konut alanları





Şekil 4.31: Beşelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki normal kat planındaki bazı daire planları

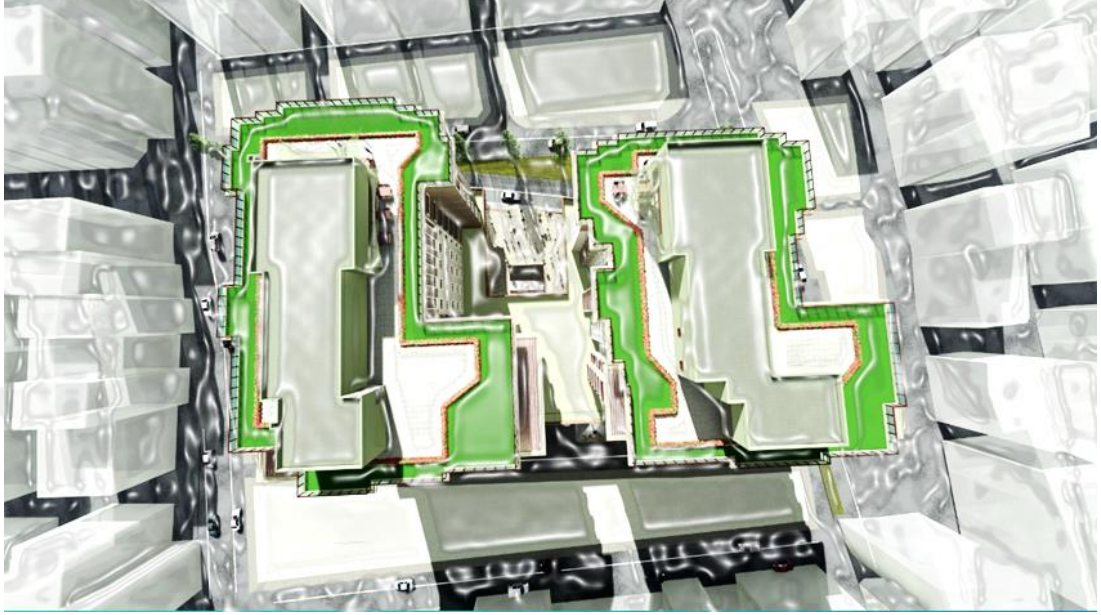
Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

İki blok incelendiğinde daire tiplerini bir standartta toplamadan yani tip oluşturmadan tasarım yapıldığı görülmüştür. Bunun sebebi belediyenin vatandaşla projeyi tanıtmak için yaptığı görüşmelerde her hak sahibinin proje alanı yıkılmadan önceki kat ve cephe konumunda; yapılacak yeni projede de bulunacağı kararını açıkladığı içindir. Görüşmeler esnasında mimari proje sürekli revizelere uğramış ve her malik kendi konutu için değişiklik talebinde bulunmuştur. Taleplerin yerine getirilebilmesi ve memnuniyet oranının artırılması fikri kentsel dönüşüm sürecinin uzamasına sebebiyet vermiştir.

Oluşturulan daire planları iç mekân tasarım ilkelerine uymaktadır. Koridor ile birbirine bağlanan mahallerin dizilimlerinde tasarımsal açıdan problem bulunmamaktadır.

a) İşlevsellik

Proje alanı ağırlıklı olarak konut bölgesinde bulunmaktadır.



Şekil 4.32: Kuran sitesi vaziyet planı bir ana kütle üzerinde yükselen 2 blok

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

b) Doluluk/Boşluk Oranı

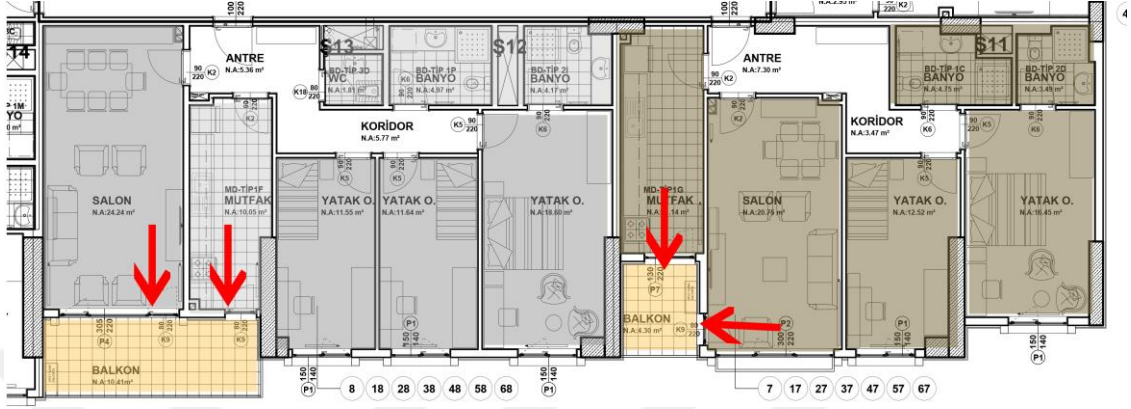
Proje 5.027,01 m² yüz ölçümlü alana sahiptir. Arsası üzerine yapılacak toplam inşaat alanı ise 22.395,74 m²'dir. Zemin kat izinin mevcut parsele oranla taban alanına yüksek oranla yer kaplamasından dolayı yoğun yapılaşma görülmektedir.



Şekil 4.33: Kuran sitesi doluluk boşluk oranını gösteren analiz

c) Açıklık/Kapalılık Oranı

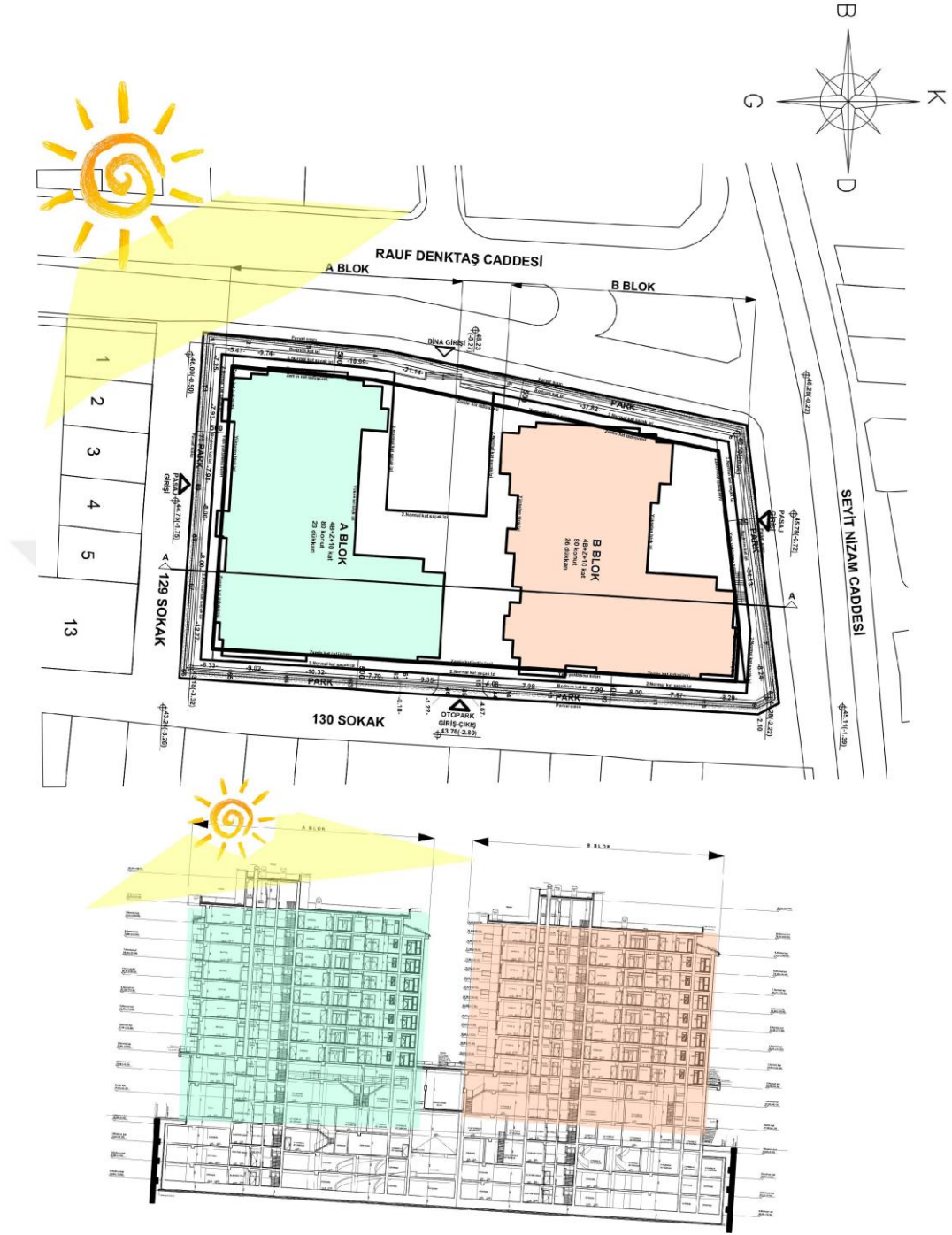
Her dairenin büyüklü küçüklü metrekarelere sahip verilen örnekteki gibi balkonu bulunmaktadır. Balkonların mutfak ve salon mahalleriyle direkt bağlantısı bulunmaktadır.



Şekil 4.34: Kuran sitesi açıklık-kapalılık ilişkisini gösteren analiz

d) Yapıların Yönlendirilmesi

Yapıların yönlendirilmesi gün ışığından faydalanma, ısı ve enerji gibi etkenlere bağlı kalınmadan yalnızca parselde uyum sağlayarak tasarım yapıldığı yapılan analiz sonucunda anlaşılmıştır.



Şekil 4.35: Kuran sitesi yapıların yönlenme ilişkisi

4.4.3. Cephe Çözümlerinin Analizi

a) Kat Yükseklikleri

Proje alanında zemin+ 9 kattan oluşan iki adet blok bulunmaktadır.

b) Cephe Düzenleri

Projenin cephe tasarımları göze hitap etmektedir ancak mimari doku, iz ve yere özgünlüğü bulunmamaktadır. Zeytinburnu yüksek katlı konutlardan uzak bir bölge olduğu için bu tarz yeni yapılaşmalar arasında en azından kendi içlerinde mimari dil birliği aranmalıdır.



Şekil 4.36: Kuran sitesi ön cephe



Şekil 4.37: Kuran sitesi arka cephe

c) Çevresel Uyum

Tasarlanan bu cephe ile çevrenin özgün değerini arayan bir yaklaşımdan ziyade blokların iç tasarımları ile entegre tasarım anlayışı benimsenmiştir.



Şekil 4.38: Beşelsiz Mahallesi Kuran Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi üç boyut çalışmaları ve cephe tasarımları

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

4.5. Çalışma Alanı 3: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Proje alanında bulunan toplam 6.609,10 m² yüz ölçümlü 35 adet parselin üzerinde 27 adet riskli bina, 4 adet riskli olmayan bina tespit edilmiştir. 27 adet riskli binada 281 adet konut, 88 adet işyeri olmak üzere toplam 369 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam yapı inşaat alanı 34.404,52 m²'dir. Projedeki toplam malik sayısı ise; 360 adettir.

Proje alanındaki binaların risk tespiti çalışmalarına Aralık 2016 tarihinde başlanmıştır. Şubat 2017 tarihinden itibaren alandaki binaların risk tespitine başlanmıştır. 15.08.2017 tarih, 10714 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "riskli alan" ilan edilmiştir.

Daha önce başlanarak ara verilmiş olan malikler ile görüşmelere Eylül 2018’de yeniden başlanmış, riskli olmayan binalar başta olmak üzere çeşitli nedenlerle 2/3 uzlaşma sağlanamadığından 28.12.2018’de görüşmelere son verilmiştir.

Proje alanındaki 4 adet yeni bina da proje bütünlüğü gözetilerek proje alanına dahil edilerek Z+6 ve Z+7 normal kat olacak şekilde mimari projeleri tamamlanmış ancak 6306 sayılı kanun kapsamında yeni binaların projeye dahil olmalarını zorunlu kılan madde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildiğinden yeni bina maliklerinin rızası zaruri hali gelmiş olup bundan dolayı süreç uzamıştır.

2020 yılı itibari ile TOKİ tarafından riskli olmayan binalar hariç tutularak konsept proje hazırlanmıştır. Konsept projeye istinaden hak sahipleri ile 04.03.2020 tarih itibari ile konsept proje çerçevesinde hazırlanan avan proje ile ön görüşmelere başlanmıştır. Pandemi dolayısı ile 187 kişiyle görüşme sağlanarak 02.07.2020 tarihi ile ön mutabakat görüşmeleri tamamlanmıştır. Ön mutabakat akabinde uygulama projelerinin çalışmaları başlatılmıştır. Ön mutabakatın sağlanmasına bağlı olarak hazırlanan protokol taslağı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na iletilmiş, uygun görülen protokol 17.09.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

16.11.2020 tarih itibari ile hak sahipleri ile belediye arasında adi sözleşme ve noter vekâletnamelerinin alınması için görüşmeler başlatılmış olup; 16.12.2020 tarihi itibari ile 2/3 oranı sağlanmıştır. TOKİ tarafından yapım ihalesinin yapılması için 07.04.2021 tarihinde ihale günü alınmıştır. 14.06.2021 tarihinde inşaat başlamıştır.

Tablo 4.3: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası sayısal verileri

ESKİ DURUM		YENİ DURUM
35	PARSEL ADEDİ	3
5.840,09 m ²	UYGULAMA ALANI	5.949,62 m ²
31	BİNA ADEDİ	7 blok
311	MALİK ADEDİ	311
369 (281 konut + 88 işyeri)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	369 (281 konut + 97 işyeri)
34.404,52 m ²	YAPI İNŞAAT ALANI	34.410,22 m ²



Şekil 4.39: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesi imar planı ve konumu

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021



Şekil 4.39: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesi yıkım sonrası görüntüleri

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

4.5.1. Vaziyet Planı İlişkileri

a) Yeşil ve Rekreasyon Alanlarının İncelenmesi

İncelemek için seçilen proje alanının kentsel dönüşüm öncesinde kendisine ait yeşil alanı bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm sonrasında tasarlanan yapıların zemin katlarında çözülen ticari bazaların üzerinde yeşil çatı uygulaması bulunmaktadır.



Şekil 4.40: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki yeşil çatı uygulaması

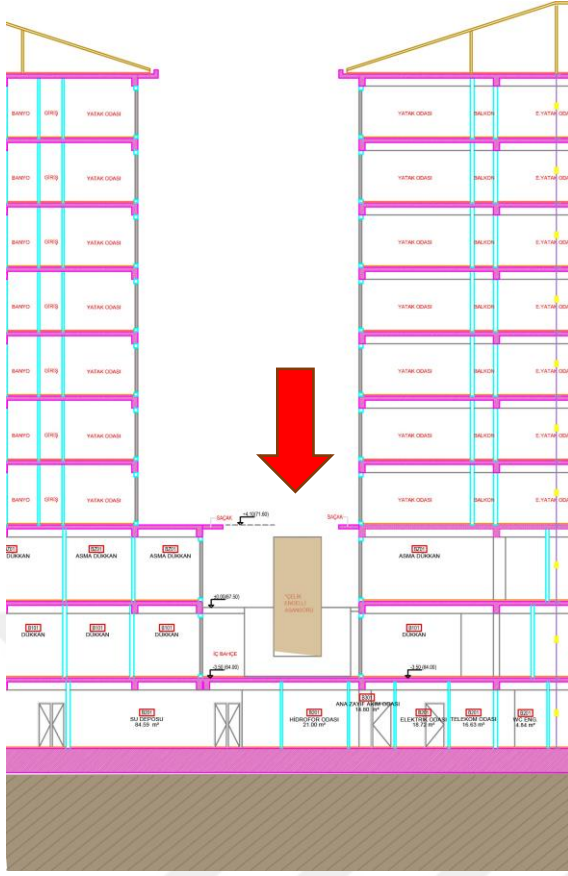
Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi, 2021, yazar tarafından düzenlenmiştir.

b) Ulaşım Açısından İncelenmesi

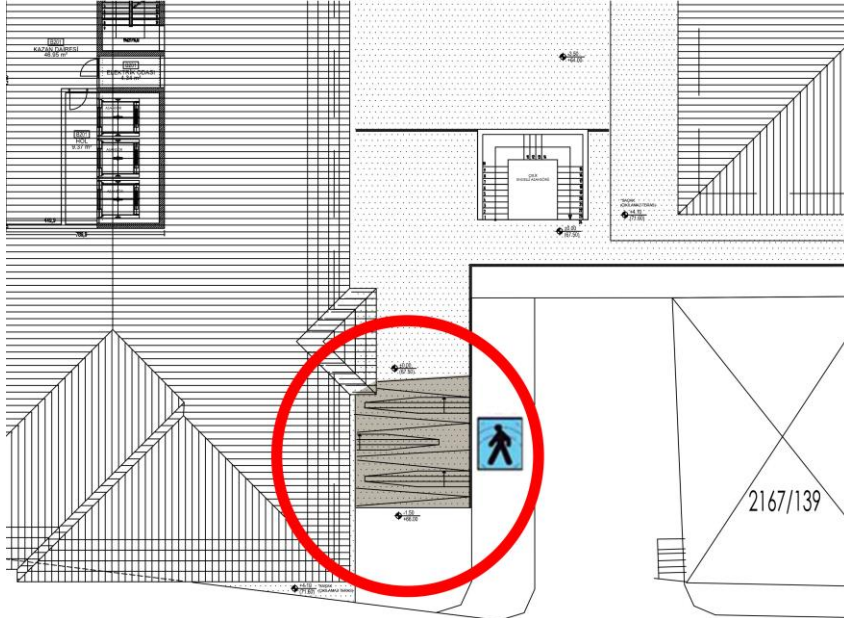
Bahsi geçen projenin ulaşım detayları henüz oluşturulmadığından dolayı bu bölüm incelenememiştir.

c) Bünyesindeki Erişilebilirlik Açısından İncelenmesi

İncelenen projede erişilebilirlik kavramı tasarımın içinde yaşatılmıştır. Yol kotundan proje alanına doğru rampalar ve engelli asansörü mevcuttur. Girişteki erişilebilir merdiven tasarımı ile 1,5 metre kot farkı aşılmıştır.



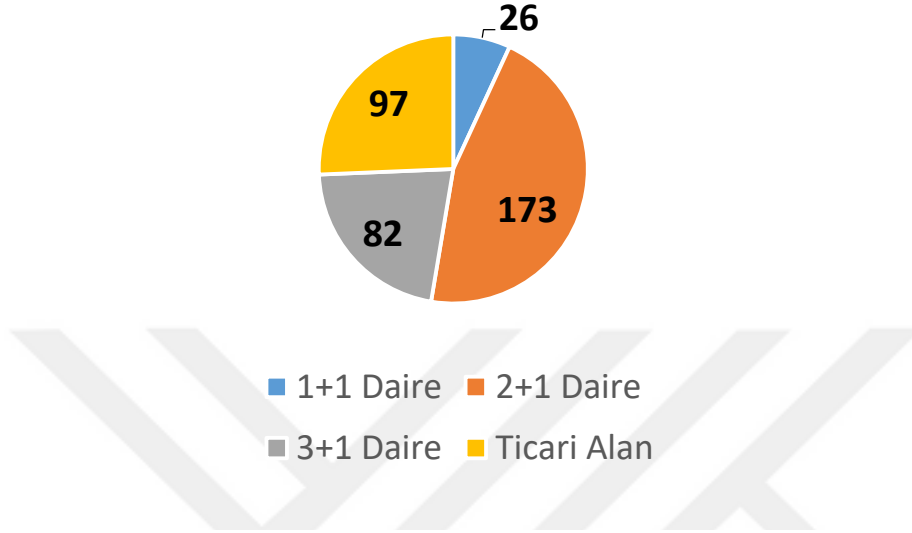
Şekil 4.41: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde iç bahçede bulunan engelli asansörü



Şekil 4.42: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde iç bahçede erişilebilir bir merdiven örneği

4.5.2. Plan Ölçeğinde Mekan Analizi

Tasarlanan proje ile 281 konut ile 97 ticaret bağımsız bölümünü bünyesinde barındırmış ve yedi blok olarak tasarlanmıştır. Proje ile 26 adet 1+1 daire, 173 adet 2+1 daire, 82 adet 3+1 daire çözümü hak sahiplerine sunulmuştur.



Şekil 4.43: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki üretilen konut sayıları

KAT	2.BÖRÜM KAT	1.BÖRÜM KAT	ZEMİN KAT	1234567 KAT	ÇATI KAT
İNŞAAT ALANI					
BİNALEŞTİRİLEBİLİR ALAN					

Şekil 4.44: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki A-B-C bloklarının yapı kütlesi gösterimi ve katlardaki bağımsız bölümleri gösteren şema

KAT	2.BODRUM KAT	1.BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1.2.3.4.5.6.7. KAT	ÇATI KATI
İNŞAAT ALANI					
BAĞIMSIZ BRÜT ALAN					

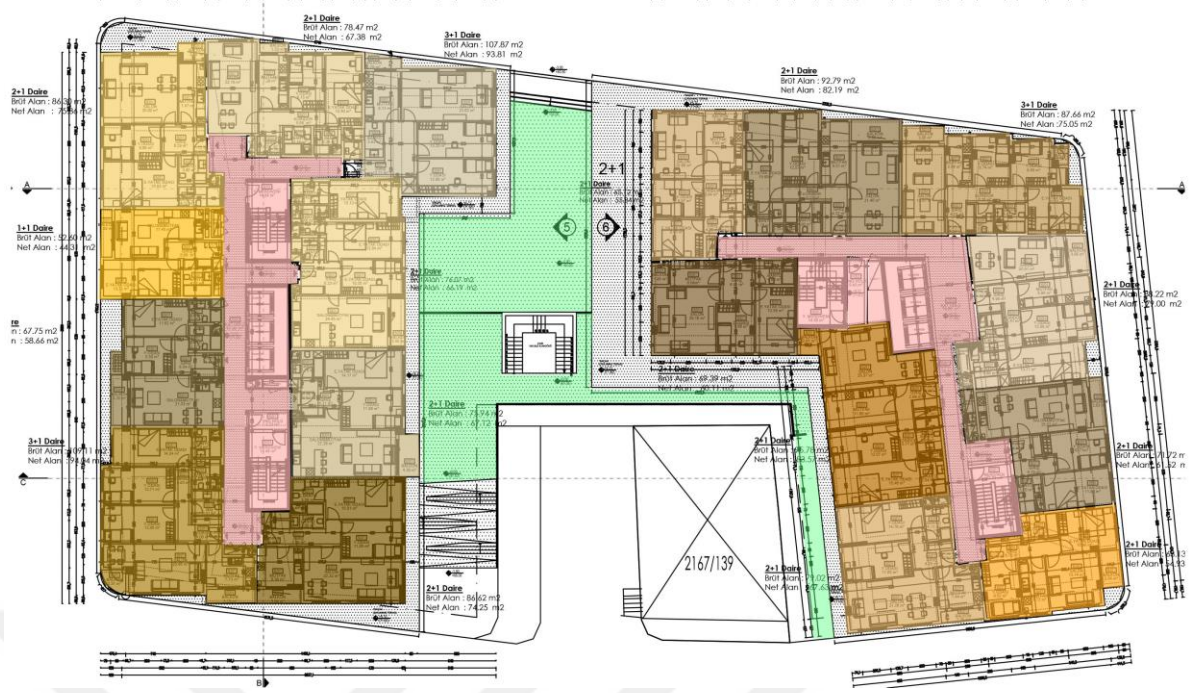
Şekil 4.45: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki D blok yapı kütle gösterimi ve katlardaki bağımsız bölümleri gösteren şema

KAT	1.BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1.2.3.4.5. KAT	ÇATI KATI
İNŞAAT ALANI				
BAĞIMSIZ BRÜT ALAN				

Şekil 4.46: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki D blok yapı kütle gösterimi ve katlardaki bağımsız bölümleri gösteren şema

KAT	2.BODRUM KAT	1.BODRUM KAT	ZEMİN KAT	1.2.3.4.5.6.7. KAT	ÇATI KATI
İNŞAAT ALANI					
BAĞIMSIZ BRÜT ALAN					

Şekil 4.47: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki F-G blok yapı kütle gösterimi ve katlardaki bağımsız bölümleri gösteren şema



Şekil 4.48: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki F blok kat planı



Şekil 4.49: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki F blok 3+1 daire planı örneği

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021



Şekil 4.50: Telsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki F blok bazı 2+1 daire plan örnekleri

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

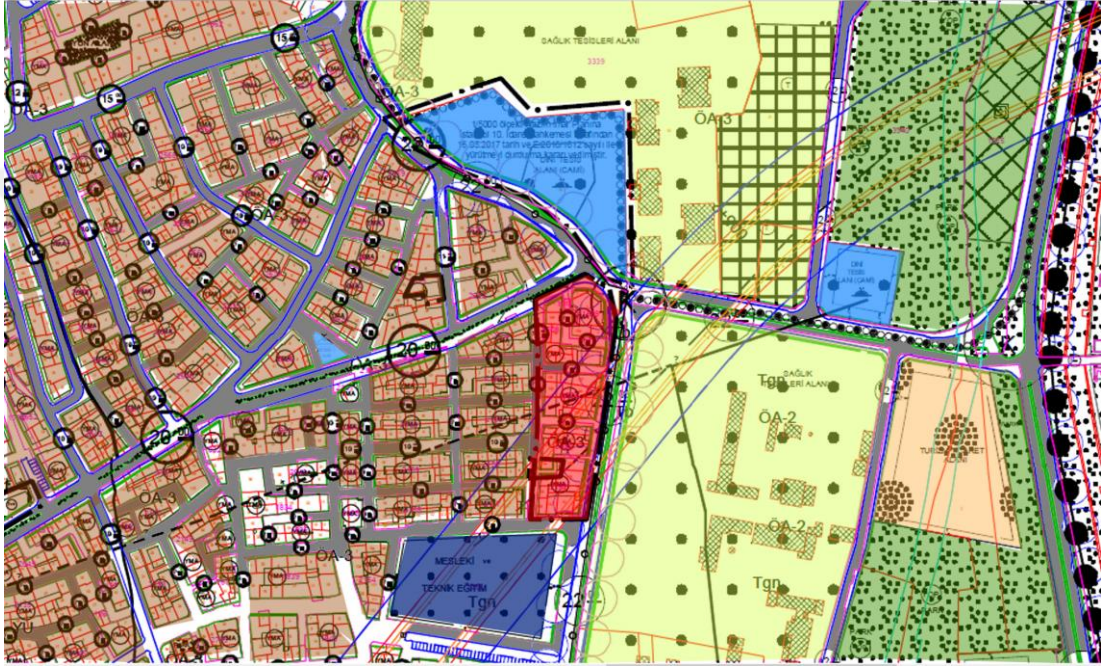
İki blok incelendiğinde Beştelsiz Mahallesi kentsel dönüşüm projesindeki gibi daire tipi oluşturmadan tasarım yapıldığı görülmüştür. Bunun sebebi belediyenin vatandaşla projeyi tanıtmak için yaptığı görüşmelerde her hak sahibinin proje alanı yıkılmadan önceki kat ve cephe konumunda; yapılacak yeni projede de bulunacağı kararını açıkladığı içindir. Görüşmeler esnasında mimari proje sürekli revizelere uğramış ve her malik kendi konutu için değişiklik talebinde bulunmuştur. Taleplerin yerine getirilebilmesi ve memnuniyet oranının artırılması fikri kentsel dönüşüm sürecinin uzamasına sebebiyet vermiştir.

Oluşturulan daire planlarının hepsi birbirinden farklı olmakla birlikte, tasarım ilkelerine ters olarak yatak odası ve salon mahalinin yan yana kaldığı daireler dikkat çekmektedir. Bu tasarım problemi daireler arası ses geçişlerine sebebiyet verebilir, rahatsızlık oluşturabilir. Projede genel olarak ebeveyn yatak odalarında ebeveyn

banyosu tasarlama hassasiyeti dikkat çekmiştir. Bazı 2+1 dairelerde cephe darlığından dolayı kapalı mutfak çözülememiştir.

a) *İşlevsellik*

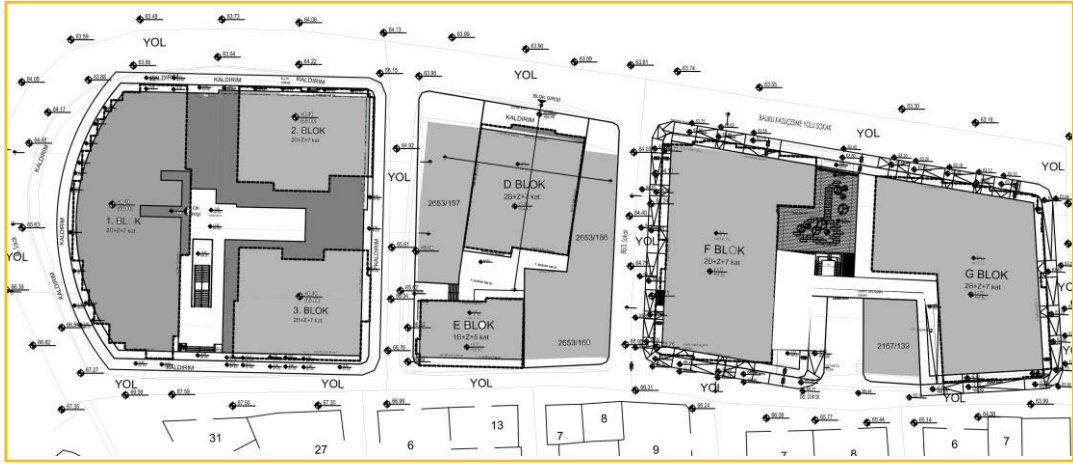
Proje alanı ağırlıklı olarak konut ve ticaret bölgesinde bulunmaktadır. Aşağıdaki şekilde kahverengi ile gösterim konut alanlarını, sarı ile gösterim sağlık tesislerini, mavi ile gösterim dini tesisleri, mor ile gösterim okulları, yeşil ile gösterim park alanlarını ifade etmektedir.



Şekil 4.51: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi işlev analizi

b) *Doluluk/Boşluk Oranı*

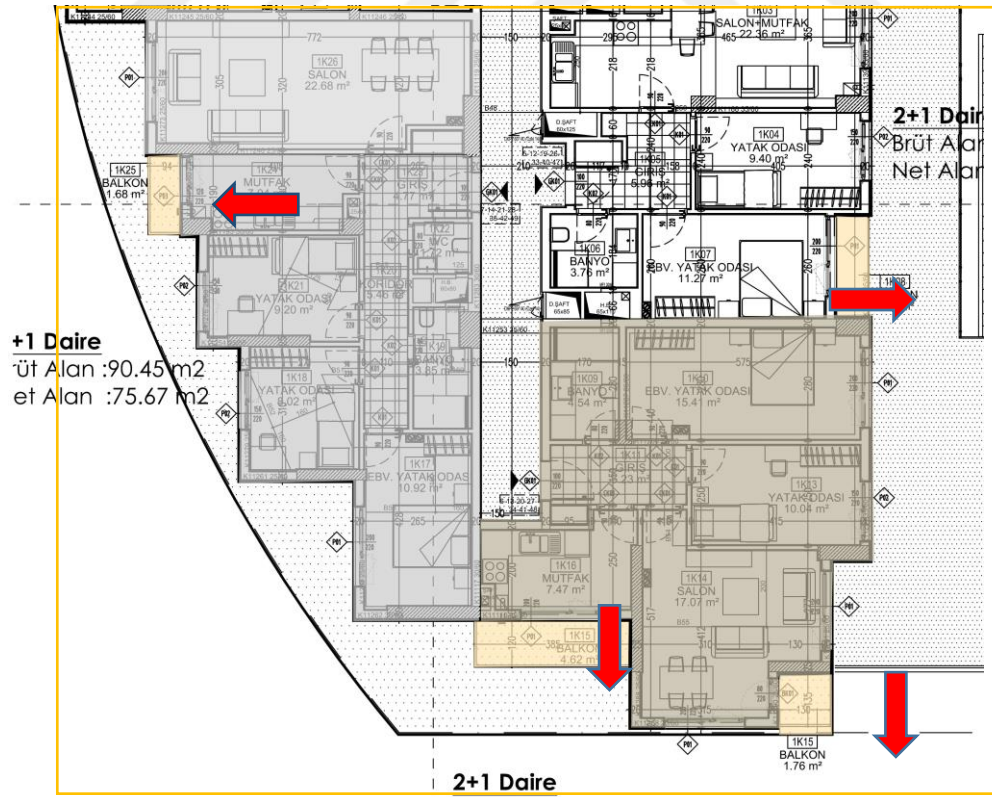
Proje 6.609,10 m² yüz ölçümlü alana sahiptir. Arsası üzerine yapılacak toplam inşaat alanı ise 34.410,22 m²'dir. Projedeki minimum bağımsız birim sayısını sağlayabilmek adına oldukça yoğun bir yapılaşma gözükmektedir.



Şekil 4.52: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi doluluk boşluk oranını gösteren analiz

c) Açıklık/Kapalılık Oranı

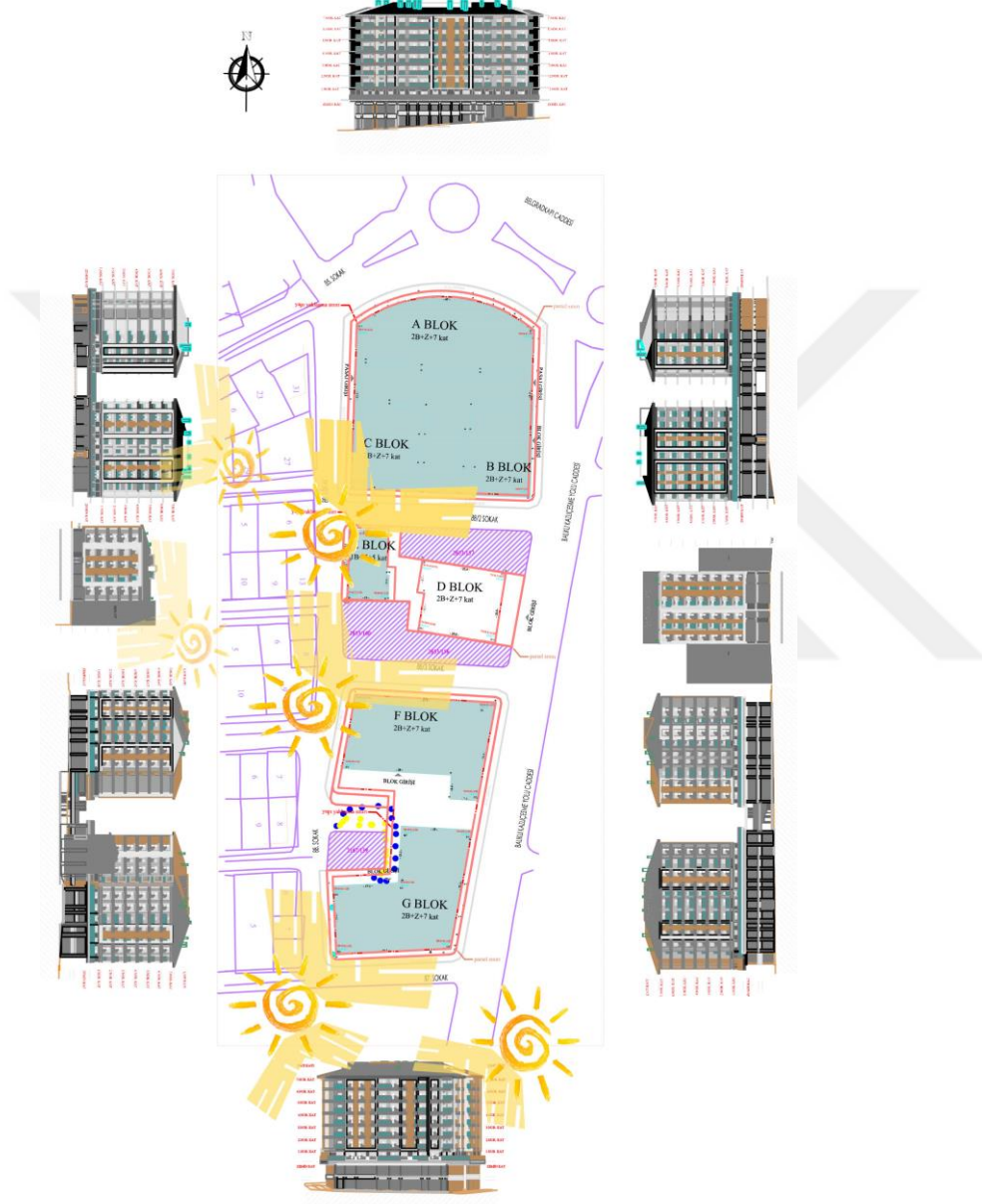
Her dairenin oldukça küçük metrekarelere sahip örneğin 1,5 – 2 – 4 m², aşağıda verilen örnekteki gibi balkonu bulunmaktadır. Balkonların genelde tek bir mahal ile ilişkisinin olduğu görülmektedir.



Şekil 4.53: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi açıklık-kapalılık ilişkisini gösteren analiz

d) Yapıların Yönlendirilmesi

Yapıların yönlendirilmesi gün ışığından faydalanma, ısı ve enerji gibi etkenlere bağlı kalınmadan yalnızca parselle uyum sağlayarak tasarım yapıldığı yapılan analiz sonucunda anlaşılmıştır.



Şekil 4.54: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki yapıların yönlendirme ilişkisi

4.5.3. Cephe Çözümlerinin Analizi

a) Kat Yükseklikleri

Proje alanında zemin+5, zemin+6, zemin+7 katlı olmak üzere 7 adet blok mevcuttur.

b) Cephe Düzenleri

Projenin cephe tasarımları göze hitap etmektedir ancak mimari doku, iz ve yere özgünlüğü bulunmamaktadır. Kullanılan malzeme ve onların uyumlarını gözlemlendiğinde tasarım kaygısı ile cephe düzenlendiğini söylemek mümkündür.



Şekil 4.55: Telsiz Mahallesi batı cephesi



Şekil 4.56: Telsiz Mahallesi doğu cephesi

c) Çevresel Uyum

Tasarlanan bu cephe ile çevrenin özgün değerini arayan bir yaklaşımdan ziyade blokların iç tasarımları ile entegre tasarım anlayışı benimsenmiştir. Modern cephe tasarımında ahşap öğeler kullanılarak sıcak bir görünüm elde edilmiştir ayrıca kompozit kaplamalar ile uyumlu gözükmetedir. Ticari alanların şeffaf düşünülmesi alana davetkâr bir hava katmıştır.



Şekil 4.57: Telsiz Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi üç boyut çalışmaları ve cephe tasarımları

Kaynak: Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

4.6. Bölüm Sonucu

İlçede kentsel dönüşüm kapsamında uygulaması kamu eliyle başlatılmış olan üç proje incelenmiştir. Bu kapsamda projeler depreme daha dayanıklı ve güvenli hale getirilmeye çalışılmıştır. Genel hatlarıyla yeni olan ürünün cazibesi, eskisini elbette ki geçmektedir ancak kentsel dönüşüm süreci uzun ve tarafların birbiriyle anlaşamadığı noktada da sancılı bir süreçtir.

İncelenen üç proje yakın çevre analizi başlığında incelenip birbirleri ile kıyaslanmıştır (Tablo 4.4). Örnek verilecek olunursa iki farklı yerde iki ayrı proje alanı düşünüldüğünde bir alan yeşil alana hakim iken diğer alan yeşil alandan uzak ve betonun daha hakim olduğu bir yer ise insanların tercihi tabii ki yeşil alanın fazla olduğu bölgeden yana olacaktır. Bu demek oluyor ki projelerin yaşanabilirliğini arttırmak ve alana konfor sağlayabilmek için yakın çevre analizi kriterleri oldukça önem arz etmektedir.

Tablo 4.4: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin yakın çevre analizinin özet tablosu

YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	Yeşil ve Rekreasyon Alanlarının Analizi	Ulaşım Analizi	Bünyesindeki Erişilebilirlik Analizi
1. ÇALIŞMA ALANI LOCAMAHAL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	VAR	VAR	VAR
2. ÇALIŞMA ALANI BESTELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	YETERLİ DEĞİL	ANALİZ EDİLEMEMİŞTİR	ANALİZ EDİLEMEMİŞTİR
3. ÇALIŞMA ALANI TELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	YETERLİ DEĞİL	ANALİZ EDİLEMEMİŞTİR	VAR

İncelenen üç proje mekânsal analiz yöntemiyle incelenip birbirleri ile kıyaslanmıştır (Tablo 4.5). Buna göre genel sonucuna bakılacak olunursa; bir projede standart tip oluşturulup ona göre planlamaya devam edilmiştir (çalışma alanı 1), diğerlerinde ise maliklerin rızalarına göre talep toplayıp sürece o şekilde devam edilmiştir. İlk proje çözümlenmesi daha kolay ve herkese hitap eden proje olarak tasarlanmıştır, sürdürülebilirliği mevcuttur. Üç projede de irili ufaklı açıklık-kapalılık ilişkisi altında balkon kullanımlarına yer verilmiş ve kullanıcıların evlerinde nefes alabileceği alanlar oluşturulmuştur. Projelerin üçünde de mahremiyet algısı korunmuştur; plan tipleri arasında koridor ile gündüz ve gece holü oluşturulmuş ve uyuma alanları diğer mahallerden ayrılmıştır. İkinci ve üçüncü proje alanlarında sosyolojik anlamda ileriki dönemlerde sıkıntılar yaşanabilme ihtimali vardır; ailelerin yaşaması için tasarlanan konutlar arasında maliklerin daha az ödeme yaparak yapılarını yenilemek istemesi sonucunda metrekareleri düşük tutulduğundan 1+1 konut tipleri de oluşmuştur. 1+1 evlere daha çok öğrencilerin ve

bekârların talep ettiği düşünülürse 3+1 ve 4+1 konuta sahip ailenin olduğu yerde anlaşmazlıkların çıkabilme ihtimali vardır. Bu nedenle aslında proje henüz tasarım aşamasında iken ailesel bağların sürdürülebilirliğine dikkat edilmelidir.

Tablo 4.5: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin mekan analizinin özet tablosu

MEKAN ANALİZİ	İşlev Analizi	Doluluk /Boşluk Analizi	Açıklık/ Kapalılık Analizi	Yapıların Yönlendirilmesi Analizi
1. ÇALIŞMA ALANI LOCAMAHAL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	KONUT	FERAH TASARIMLI OTURUM	BALKON VAR	PARSELE UYGUN YÖN
2. ÇALIŞMA ALANI BESTELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	KONUT + TİCARET	YOĞUN OTURUM	BALKON VAR	PARSELE UYGUN YÖN
3. ÇALIŞMA ALANI TELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	KONUT + TİCARET	YOĞUN OTURUM	BALKON VAR	PARSELE UYGUN YÖN

İncelenen üç proje cephe analizi başlığında incelenip birbirleri ile kıyaslanmıştır (Tablo 4.6). Projelerin kültürel verilerini koruyabilmek, alanın mimari ve sokak dokusunu bozmamak, göze hitap eden işlevsel cepheler oluşturabilmek adına oldukça önemlidir. Zeytinburnu ilçesinde yapıların cephe tasarımlarında karakteristik bir özellik bulunmamasından dolayı yeni yapılaşmalarda iç mekan çözümlerinin dış mekana yansıtılması fikri ile tasarımların yapıldığı gözlemlenmiştir. Cephe okunabilirliğinde iç mekân plan şemaları dışarıdan fark edilmektedir.

Tablo 4.6: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin cephe analizinin özet tablosu

CEPHE ANALİZİ	Kat Analizi	Cephe Analizi	Çevresel Uyum Analizi
1. ÇALIŞMA ALANI LOCAMAHAL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	Z+13, Z+14, Z+15	KARAKTERİSTİK ÖZELLİK YOK	İÇ MEKAN İLE ENTEGRE CEPHE TASARIM ANLAYIŞI
2. ÇALIŞMA ALANI BEŞTELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	Z+9	KARAKTERİSTİK ÖZELLİK YOK	İÇ MEKAN İLE ENTEGRE CEPHE TASARIM ANLAYIŞI
3. ÇALIŞMA ALANI TELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	Z+5, Z+6, Z+7	KARAKTERİSTİK ÖZELLİK YOK	İÇ MEKAN İLE ENTEGRE CEPHE TASARIM ANLAYIŞI

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1999 yılında gerçekleşen 7,5 şiddetindeki Marmara depremi ile çok fazla sayıda can ve mal kaybı olmuştur. Deprem yılından günümüze kadar olan süreçte kentsel dönüşüm hareketlerine hız verilmiştir. Bu sebepten ülkemizdeki dönüşümlerin bir çoğu doğal afetlerden korunma güdüsüyle, 1999 yılından sonra çıkan yeni yönetmelik ve kanunlar ile riskli ve mühendislik hizmeti almamış olan niteliksiz yapı stokunun yenilenmesiyle alakalı; daha çok kentsel dönüşümün fiziksel boyutu üzerinden çalışmalar sürdürülmüştür.

Çalışmanın ana kurgusu fiziksel, ekonomik, sosyal, yönetsel olmak üzere çok boyutlu bir uygulama olan kentsel dönüşümün tasarım boyutu üzerinden belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının; mekânsal, sosyal, ekonomik açıdan standartları yükseltecek bütün kriterlerin dikkate alınarak uygulanmasının dönüşümün başarılı sonuç vermesinde ana etken olacağı bu çalışmanın ana sonuçlarındandır.

Kentsel alanlar fiziksel, sosyal, çevresel, ekonomik vb. temel etkenlerin karşılıklı etkilenmelerinin sonucu olarak değişime neden olur ve dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkar. Kentsel dönüşüm müdahaleleri, çöküntü alanı olmaya başlamış veya olmuş, fiziksel, ekonomik veya sosyal olarak sorunları bulunan alanlara yapılmaktadır. Bu kapsamda yaşam alanlarının günümüz modern ihtiyaçlarına göre tasarlanarak yaşam ve mekân kalitesini artırmak, güvenli ve sağlıklı yaşam çevresi oluşturmak amacıyla tüm il ve ilçelerde olduğu gibi Zeytinburnu ilçesinde de gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Zeytinburnu ilçesi, mevcut yapı stokunun kalitesi ve deprem dayanımının yetersiz olması sebebiyle ve nüfusunda çok fazla olması ile oldukça tehlikeli durumdadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarının ilçe açısından yetersiz olduğu değerlendirilmekte ve kentsel dönüşümün ilçe genelinde uygulanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmasının yapısal dönüşümün ötesine geçip Zeytinburnu halkının yapısal, donatısal ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanması gerektiği değerlendirilerek, mevcut nüfusunun seyretililebilmesi gerekmektedir. Bunun için rezerv alanlara gerek vardır.

Kıyaslanan projelerin yakın alan çerçevesinde incelemesinde; uygulama yapılacak dönüşüm projesi alanlarında bağımsız birim sayılarının korunması kaygısı, ada ve parsel metrekarelerinin tamamına yapı oturumu yapılmasını gerektirdiği için yeşil alana ayrılacak başka bir alan kalmamaktadır. Bu açıdan projeler değerlendirildiğinde bir taraftan depreme karşı dayanıklı yeni yapılar inşa edilirken, diğer taraftan yeşil alandan uzak ve her yerin betona dönüştüğü kanserleşmiş şehirlerin artacak olması endişe vericidir. Ulaşım konusunda 1. çalışma alanı olan Loca Mahal ve 3. çalışma alanı olan Beştelsiz Kentsel Dönüşüm Projesi alanlarında vaziyet planı çerçevesinde yaya ve taşıt aksları oluşturulmuş olup yaşanabilir proje alanları tasarlanmıştır. 2. çalışma alanı olan Telsiz Kentsel Dönüşüm Projesi için ulaşım verilerine ulaşılamamıştır. Erişilebilirlik konusunda yenilenen kentsel dönüşüm alanlarında yalnızca engelli bireylerin değil herkes için erişilebilirliğinin düşünülmesi ve bu düşüncenin tasarımlara yansımaları insanlığın geleceği açısından umut vericidir.

Kıyaslanan projelerin mekân analizi çerçevesinde incelemesinde; işlevsellik başlığında çalışma alanı 1'in konut bölgesinde kaldığı, çalışma alanını 2 ve 3'ün konut+ticaret bölgesinde konumlandığı gözükmemektedir. Konut+ticaret olan proje alanlarında ekonomik anlamda hareketli yaşantı olacağı düşünülmektedir. Doluluk/Boşluk başlığında çalışma alanı 1 dışındaki diğer projelerde yoğunluğun fazla olduğu gözükmemektedir. Yapıların yönlendirilmesi başlığında enerji korunumu, ısı kayıpları, güneş ışığından yüksek düzeyde faydalanılma gibi unsurlar yapıların yönlendirilmesinde göz ardı edilmiş ve çoğunlukla parsellerine uygun olacak şekilde blok vaziyetleri tasarlanmıştır. Bu konu yaşanan dünya ve enerji tasarrufu açısından önem arz etmekte olup projelerde fiziksel çevre kontrolü analizleri yapıp öyle tasarlanmalı ve uygulanmalıdır.

Kıyaslanan cephe analizi çerçevesinde incelemesinde kat yükseklikleri başlığında proje mevcut alanlarında dönüşümden önceki kat sayılarının arttırıldığı gözlemlenmiştir. Bu emsal artışı aslında kullanıcıların dönüşüm maliyetlerini düşürmek açısından mantıklı dursa da bölgeye aynı alt yapı ve ulaşım aksları varken fazladan nüfus yoğunluğu kazandırmak uzun vadede akılcı çözüm olmaktan çıkıp sıkıntılara yol açabilecektir. Cephe düzenleri başlığında üç çalışma alanında da iç mekândaki plan çözümlerinin dış mekânda algılandığı görülmektedir. Cephe düzenleri başlığında ilçe genelinde karakteristik bir cephe olmadığından dolayı yeni

yapılan projelerde imkanlar dahilinde tasarımlar yapılmıştır. 3. çalışma alanı olan Telsiz Kentsel Dönüşüm Projesinde diğer projelerin cephelerine göre biraz daha fazla tasarım arayışı içinde kalındığını söylemek mümkündür (Tablo 5.1).

Tablo 5.1: Tez çalışması kapsamında incelenen projelerin kentsel dönüşümün boyutları ile olan ilişkisi

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI	1. ÇALIŞMA ALANI LOCA MAHAL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	2. ÇALIŞMA ALANI BESTELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	3. ÇALIŞMA ALANI TELSİZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
TASARIMSAL	TEK TİP PLAN ÇÖZÜMÜ	FARKLI TİP PLAN ÇÖZÜMÜ	FARKLI TİP PLAN ÇÖZÜMÜ
FİZİKSEL	KULLANIŞLI VE NİTELİKLİ İÇ MEKAN TASARIMI	KULLANIŞLI VE NİTELİKLİ İÇ MEKAN TASARIMI	KULLANIŞLI VE NİTELİKLİ İÇ MEKAN TASARIMI
SOSYO KÜLTÜREL	DONATI ALANLARINA YAKINLIK KONUT	DONATI ALANLARINA YAKINLIK KONUT+TİCARET	DONATI ALANLARINA YAKINLIK KONUT+TİCARET
EKONOMİK	KAMU ELİYLE YÜRÜTÜLEN PROJE FARKLI EKONOMİK SEVİYEYE HİTABET	KAMU ELİYLE YÜRÜTÜLEN PROJE FARKLI EKONOMİK SEVİYEYE HİTABET	KAMU ELİYLE YÜRÜTÜLEN PROJE FARKLI EKONOMİK SEVİYEYE HİTABET
YASAL/ YÖNETSEL	6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN	6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN	6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Kentsel dönüşümün eylem biçimleri arasında yeniden oluşum, yenileme, canlandırma, koruma, iyileştirme, soylulaştırma, sağlıklılaştırma gibi biçimlerin varlığından bahsetmek mümkündür. Dönüşüm sürecinin sürekliliğini sağlayan

kentsel dönüşüm eylem biçimleri açısından incelenen Zeytinburnu ilçesinde genel olarak kentsel iyileştirme amacı güdüldüğü ve uygulandığı görülmektedir.

Zeytinburnu ilçesinde tipolojik ölçütler bağlamında incelenen çalışma alanlarının sonuçları ile tez kapsamında yapılan anket bulguları karşılaştırıldığında insanların kentsel dönüşümden beklentileri ve tasarlanan projelerin hedeflediklerinin benzer olduğu kanısına varılmıştır.

İncelenen Loca Mahal, Beştelsiz ve Telsiz dönüşüm projeleri kentsel iyileştirmeye örnek olup, kentsel dönüşümün tasarım boyutu üzerinden incelemeleri yapılmıştır.

Kentsel dönüşüm yapılacak alanlarında yeşil alan düzenlemeleri, spor ve rekreasyon alanları, yaya, bisiklet ve taşıt yollarının varlığı, sosyal aktivelerin oluşabileceği mekanların varlığı uygulama yapılacak proje alanına prestij kazandırdığından bu kriterlere tasarımda dikkat edilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm alanlarında uygulama yapılacak yerin mekânsal tasarımları, dönüşümden önce alanda yaşayan halkın istek ve ihtiyaçlarına uygun olarak ve onların rahatlıkları düşünülerek yapılmalıdır.

Kentler dönüşürken dönüşümden önceki alanın kimliği gözetilmelidir; alanda mahalle kurgusu varsa korunmalıdır, sosyal sürdürülebilirliği devam ettirilmelidir, yapıları nitelikli ve alanın mimari kimliğine uygun olarak tasarlanmalıdır.

Çalışma sonucu olarak; kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel bir yenilenme süreci olmayıp doğru tasarım kriterleri ile planlama yapıldığında ortaya konforlu, nitelikli, yaşanılabilir konutlar çıkar ve daha yaşanabilir şehirlere sahip olunabilir.

KAYNAKÇA

- Açıkgöz, T., (2014). Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği (Yüksek Lisans Tezi). *Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, 206 s, Ankara.
- Akçay, F., (1974). Zeytinburnu; Gerçek Yönleriyle Bir Gecekondu Kenti. Çelik cilt Matbaası, İstanbul.
- Alp, İ. (2005). Kentsel Dönüşüm-Kentsel Mekânın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim Ve Uygulama Araçları (Yüksek Lisans Tezi), *MSGÜ Fen Bilimleri Enstitüsü*, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, 2016
- Ataş, M. (2015). Kentsel dönüşüm sürecinde oyuncular, söylemler ve eylemler: Küçükçekmece örneği (Yüksek lisans tezi). *Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Balıkesir.
- Ataöv, A., Osmay S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Metu Jfa*, 24(2): 57-82.
- Atkinson, R. 2004. Urban Regeneration, Partnerships And Community Participation: Lessons From The UK. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul.
- Avcı E. (2013). Gecekondu Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri Ankara Dikmen Vadisi Örneği, (Yüksek Lisans Tezi). *Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Bal, Ö.H. (2008). İzmir’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi Üzerinden İrdelenmesi (Yüksek Lisans Tezi). *Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir, 13-14.

- Bingöl, Ö. (2007). *Mimarlıkta Tip Kavramı ve Tipoloji* (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Çalışkan M. (2016). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Sürdürülebilirliği; Türkiye ve Yurt Dışı Örnekleri* (Yüksek Lisans Tezi). *Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 128s.
- Boz Y., Çay T. (2019). *Kentsel Dönüşüm Mevzuatında Kullanılan Kavramların Kentsel Dönüşüm Modelleri Bağlamında İncelenmesi*. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-27 Nisan 2019*, Ankara.
- Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory And Practice*. *Macmillan Education*, London, UK, 187 pp.
- Çatalbaş, F. (2011). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal Ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara. 17,18, 27.
- Dayıoğlu, O. (2005). *Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç Ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği* (Yüksek lisans tezi). *İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Demirsoy, M.S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi: Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi* (Yüksek Lisans Tezi). *MSGÜ Fen Bilimleri Enstitüsü*, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Demirtaş, Y., Ve Esgin, İ. (2006). *Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona*. *Şehir Plancıları Odası*.
- Erez, A. (2020). *Bursa Ataevler'de kentsel dönüşüm sürecinin değerlendirilmesi: Eğitimciler sitesi örneği* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). *Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*.

- Erden, Y.D. (2003). *Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri* (Doktora Tezi). *MSGÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.*
- Eren, F., (2006). Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği (Yüksek Lisans Tezi). *Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 156 s, Konya.*
- Genç, F.N. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 15(1), 117.*
- Güler, B. (2018). *Kentsel Dönüşümün Kent Çeperlerine Etkisi: Burdur Kenti Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). *Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta, 18.*
- Güzel, D. (2010). Kentsel Yenileme Bağlamında Endüstri Alanlarının Dönüşümü Ve Tarihi Seka Fabrikası Örneği (Yüksek Lisans Tezi). *Kocaeli Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli, 18-20.*
- Görün, M., Kara, M. (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi 8(2), 146-158.*
- Işıkcevhahir, E., (2017). Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilirlik Kavramı (Yüksek Lisans Tezi). *Haliç Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.*
- Keşoğlu, M. (2015). Kentsel Kimlik Bağlamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi (Yüksek Lisans Tezi). *Beykent Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 18.*
- Özden, P.P. (2008). Kentsel Yenileme. *İmge Yayınevi, Ankara, 466 s.*
- Kut, S. (2006). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Katılım ve Ortaklık Bağlamında Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi (Yüksek Lisans Tezi). *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, 10-21, 33.*

- Moles, A. (1993). *Belirsizin Bilimleri: İnsan Bilimleri İçin Yeni Bir Epistemoloji*, Çev. N. Bilgin, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.
- Muzaffer Sencer (1981). *Yöntembilim Terimleri Sözlüğü*, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara.
- Newman, P. (2004). *Culture and Tourism: Led Regeneration*. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım 2004, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul.
- Nurengin Kocamemi, G. (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği (Yüksek Lisans Tezi)*. *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 3-17.
- Otaner, F., Keskin, A. (2005). *Kentsel Geliştirmede Kamusal Alanların Kullanımı*. *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/A*, 4(1), 107-114.
- Özden, P.P. (2006). *Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 35, 217-219.
- Özdemir, B. (2019). *Kentsel Dönüşümün Farklı Uygulamalarının Mekânsal Örgütlenmeye Etkisi: Ankara İli Mamak İlçesi Örneği (Yüksek lisans tezi)*. *Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı*, Ankara.
- Pestil, M.Z. (2015). *Kentsel Dönüşüm Üzerine Nitelikli Yapı Üretimi (Yüksek Lisans Tezi)*. *Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı*, Bursa.
- Polat, S., Dostoğlu, N. (2007). *Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya örnekleri* *Uludağ Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1): 61-76.
- Polat, S. (2008). *Kentsel Dönüşüm: Tanımlar Nedenler, Uygulamalar*. *Bursa Defteri Dergisi*, 31: 55-61.
- Redhouse İngilizce-Türkçe Sözlük (1986), Redhouse Yayınları, İstanbul.

Roberts, P. ve Sykes, H., (2000). "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration", Urban Regeneration, Thousand Oaks, *New Delhi: Sage Publications*, Londra: 18-19.

Sakaklı, K.K. (2012). Metropolen Alanda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk Ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi (Doktora Tezi). *Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 18.

Seydioğulları, H.S. (2016). Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*, 26(1), 52.

Şahin, S. Z. (2006). Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması /Ayrılması Sürecinde Ankara. *Planlama Dergisi*, 2, 111-114.

Şisman, A., Kibaroglu, D. (2009). Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

Resmi Gazete, 2004a

Tatar, H. (2015). Sürdürülebilirlik Ölçütleri Bağlamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İrdelenmesi Üzerine Bir Model: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap Hak Sahibi Konutları (Yüksek Lisans Tezi). *Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.

Turok, I. (2004, 27-30 Kasım). Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişi. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 23-53.

Turgut S. R, Çaçtaş E. C (2009). Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Bir Örnek: Küçükçekmece / Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 18(3), 23 – 51.

Türk Dil Kurumu, 2020, 2021.

TDK Batı Kökenli Terimler Sözlüğü, 2020.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2020a ve 2020b

Türkiye İstatistik Kurumu, 2019

Uzun, N. (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler Ve Kentsel Dönüşüm Etkileri. *Planlama Dergisi*, 2, 49.

Ünver, M , Suri, L . (2020). Kentsel Dönüşümün Fikirtepe’ye Yansıması, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji Ve Uygulamalı Bilimler Dergisi* , 2 (2) , 11-23)

Viladecans, M. (2012). Can a knowledge-based cluster be created? The case of the Barcelona 22@ district. *Regional Science*.

Waisman, M. (1972). La Estructura Historica del Entorno (Buenos Aires: Nueva Vision, 69-138’ den aktaran Atilla Yücel, “Mimarlıkta Tipoloji Kavramları”, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yapı Araştırma Kurumu Bülteni, 1976, Sayı 2: 18.

Yılmaz, S. (2015). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi: İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği (Yüksek Lisans Tezi). *İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 9.

Zeytinburnu Belediyesi arşivi, 2021

“İngiltere-Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi”
<https://muhas.org/ingilteredeki-surdurulebilir-yenileme-olgusunun-gelisimi-ve-el.html>, Erişim Tarihi 19.04.2021

<https://southwarknotes.wordpress.com/what-is-regeneration-gentrification/>, Erişim Tarihi 19.04.2021

<https://muhas.org/kentsel-donusum.html>, Erişim Tarihi 28.04.2021

<https://rotayol.com/2016/02/11/rionun-diger-yuzu-favelalar-11-subat-2016/#jp-carousel-6637>, Erişim Tarihi 28.04.2021

<https://sendika.org/2017/12/rio-gecekondulari-favelalarin-surdurulebilir-direnisi-jennifer-chisholm-464140/>, Erişim Tarihi 28.04.2021

<https://www.yeniemlak.com/dikmen-vadisinde-kentsel-donusum-calismalari-suruyor-19160-kentsel-donusum-haberleri>, Erişim Tarihi 14.04.2021

<http://www.gazetevatan.com>, Erişim Tarihi 12.04.2021

<http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/en/1391/Istanbul-Ayazma-Urban-Transformaiton-Project>, Erişim Tarihi 26.04.2021

<https://www.emlaktasondakika.com/foto-galeri/insaat-fotograflari/agaoglu-my-world-europeun-havadan-gorselleri-yayinda/388>, Erişim Tarihi 26.04.2021

<https://dosya.megaprojeleristanbul.com/tpst-k-d/tpst-k-d.01.jpg>, Erişim Tarihi 26.04.2021

https://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Istanbul_location_Zeytinburnu.svg, Erişim Tarihi 07.06.2021

<http://www.locamahal.com/daireplanlari-4a1t1.html?utm=direct>, Erişim Tarihi 16.06.2021

<https://www.cumhuriyet.com.tr/haber/2-kisinin-oldugu-bina-sakinlerinden-zeytinburnu-belediyesine-protesto-1121983>, Erişim Tarihi 18.06.2021

<https://www.yasamgazetesi.com.tr/ozel-haber/kuran-sitesinin-plan-tadilati-onaylandi-h210377.html>, Erişim Tarihi 18.06.2021

<https://sehirrehberi.zeytinburnu.bel.tr/>, Erişim Tarihi 19.06.2021

ÖZGEÇMİŞ

Asena Feyzanur KÜÇÜK

A. EĞİTİM

Yüksek Lisans: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı Kent Çalışmaları ve Yönetimi, 2021, İstanbul.

Lisans: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Mimarlık Bölümü, 2018, İstanbul.

B. MESLEKİ DENEYİM

2019- Halen Zeytinburnu Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

D. YAYINLARI

Küçük, F. ve Özdemir, Ş., “Accessible Design: University Campüs Planning Review”, International Journal Multidisciplinary Research and Development, Volüme 8, Issue 7, 2349-4182, 2021.

Küçük, F. ve Özdemir, Ş., “Tipolojik Ölçütler Bağlamında Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Alanlarının İncelenmesi”, 3.Uluslararası Covid-19 ve Güncel Sorunlar Kongresi, İstanbul, 21 Haziran 2021.