T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI KARAR SÜRECİNİN ÇOK KRİTERLİ KARAR ANALİZİ KULLANILARAK MODELLENMESİ

SEDA DUMAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE PLANLAMA PROGRAMI

DANIŞMAN
DOÇ. DR. BERNA DİKÇINAR SEL

İSTANBUL, 2016

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI KARAR SÜRECİNİN ÇOK KRİTERLİ KARAR ANALİZİ KULLANILARAK MODELLENMESİ

Seda Duman tarafından hazırlanan tez çalışması 22.11.2016 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Berna DİKÇINAR SEL

Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Berna DİKÇINAR SEL

Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Prof. Dr. Emre AYSU

Maltepe Üniversitesi _____

Yrd. Doç. Dr. Ayfer YAZGAN

Yıldız Teknik Üniversitesi _____

ÖNSÖZ

Çalışmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren danışman hocam Doç. Dr. Berna DİKÇINAR SEL'e ve tüm eğitim hayatım boyunca maddi, manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan aileme teşekkürü bir borç bilirim.

Ekim, 2016

Seda DUMAN

İÇİNDEKİLER

Sayfa

SİMGE LİSTESİ vii

KISALTMA LİSTESİ viii

ŞEKİL LİSTESİ ix

ÇİZELGE LİSTESİ xi

ÖZET xii

ABSTRACT xiii

BÖLÜM 1

GİRİŞ 1

1.1 Literatür Özeti 1
1.2 Tezin Amacı 3
1.3 Hipotez 5

BÖLÜM 2

KENT PLANLAMA- KARAR VERME SÜRECİ 7

2.1 Kent Planlamada Karar Destek Sistemleri 9
2.2 Çok Kriterli Karar Verme- Analitik Hiyerarşi Süreci 12
2.2.1 Analitik Hiyerarşi Süreci 16
2.2.2 Analitik Hiyerarşi Süreci Aşamaları 18
2.3 Kent Planlamada Karar Destek Sistemi Örnekleri 23
2.3.1 Adıyaman Ziyaret Çayı Havzası'nda Tarım Türü Önceliklerinin Simos Prosedürü ve ELECTRE 1 Yöntemi ile Belirlenmesi 23
2.3.2 Portsmouth Kenti Kentsel Arazi Kullanım ve Yoğunluk Kararının Çok Kriterli Karar Verme Analizi Kullanılarak Verilmesi 25
2.3.3 Lanzhou Kenti Kentsel Arazi Kullanım Ve Yapılaşma Yoğunluk Kararının Çok Kriterli Karar Analizi Kullanılarak Verilmesi 28

BÖLÜM 3

KENT PLANLAMADA BİR KARAR PROBLEMİ: KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI 30

3.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm 32
3.2 Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları 40
3.2.1 Baltimore 40
3.2.2 Harbor Burnu Dönüşüm Projesi 41
3.2.3 Londra Doklar Bölgesi 42
3.2.4 Newcastle Dönüşüm Deneyimi 43
3.2.4.1 Farklı Banliyö Alanları Özelindeki Konut Alanlarında Emlak Eksenli Dönüşüm Stratejisi 44
3.2.4.2 Kent Merkezi Ve Kıyı Alanında Koruma Eksenli Dönüşüm Stratejisi 45
3.2.4.3 Eski Endüstriyel Alanları Içeren Liman Bölgesinde Kültür Eksenli Stratejileri 46
3.2.5 Lowell Sanayi Kenti Dönüşüm Süreci 47
3.2.6 Dublin Kent Merkezi Dönüşümü 48
3.2.7 Barcelona Dönüşüm Deneyimi 50
3.2.8 Elephant& Castle Fırsat Alanı 52
3.2.9 Lea Vadisi Fırsat Alanı 54
3.2.10 Değerlendirme- Sonuç 55
3.3 Kentsel Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesinde Temel Kriterler 66
3.3.1 Kentsel Dönüşüm Müdahalesi Gerektiren Kentsel Alan Sorunlarının Tanımlanmasına Ilişkin Kriterler/ Ölçütler 69
3.4 Türkiye'de Kentleşme Süreci ve Kentsel Dönüşüm 71
3.4.1 1923- 1950 arası dönem 71
3.4.2 1950- 1980 arası dönem 72
3.4.3 1980- 2000 arası dönem 75
3.4.4 2000 ve sonrası dönem 79
3.5 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları 82
3.5.1 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 82
3.5.2 Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 84
3.5.3 Zeytinburnu Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi 85
3.5.4 Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi 89
3.5.5 Maltepe- Başıbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 92
3.5.6 Tuzla- Aydınlı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 94
3.5.7 Tozkoparan Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 95
3.5.8 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi 97
3.5.9 Derbent Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 99
3.5.10 Tarlabaşı Yenileme Projesi 100
3.5.11 Süleymaniye Bölgesi Yenileme Projesi 102
3.5.12 Sulukule Kentsel Yenileme Projesi 104
3.6 Değerlendirme- Sonuç 109

BÖLÜM 4

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI KARAR VERME SÜRECİNİN MODELLENMESİ 118

4.1 Planlama Sürecinde Kentsel Dönüşüm Müdahalesi Gerektiren Alanların Belirlenmesi Modeli 119
4.2 Modelin İşleyiş Aşamaları 120
4.2.1 Sorun Tanımlama 120
4.2.2 Sorun Saptama/ Belirleme 121
4.2.3 Veri Toplama ve Mevcut Durum Analizi 122
4.2.4 Karar Kriterleri Ağırlıklarının Belirlenmesi 123
4.2.5 Karar 126
4.3 Modelin İstanbul Anadolu Yakası- Konut Alanlarında Test Edilmesi 126
4.3.1 Veri Toplama- Standartlaştirma 127
4.3.1.1 Verilerin Standardize Edilmesi 135
4.3.2 Elde Edilen Veriler Doğrultusunda Karar Kriterlerinin Değerlendirilmesi 136
4.3.3 Veri Özniteliklerinin Puanlandirilmasi 136
4.3.4 Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesine Yönelik Çok Kriterli Karar Hiyerarşisinin Oluşturulması- Karar Kriterlerinin Alan Seçimindeki Ağırlıklarının Belirlenmesi 140
4.3.4.1 Kriter Ağırlıklarının Belirlenmesi 141
4.3.5 Kriter Ağırlıklarının Alan Özelliklerine Uygulanması 145
4.4 Bulgular- Değerlendirme 147

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER 150

KAYNAKLAR 152

EK-A

TEMATİK HARİTALAR 156

A-1 Doğal Yapı Haritası 157
A-2 Fizik Mekan Kalitesi Haritası 158
A-3 Erişebilirlik- Ulaşım Haritası 159

EK-B

ANKET YAPILAN KİŞİLER 160

B-1 Güneş Gencer ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi 161
B-2 Ayfer Yazgan ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi 162
B-3 Fatma Gül Kılıç ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi 163
B-4 Zeynep Erdoğan ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi 164
B-5 Kemal Çolak ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi 165
B-6 Ali Güvenç Kiraz ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi 166

EK-C

SONUÇ HARİTASI 168

ÖZGEÇMİŞ 169

SİMGE LİSTESİ

CR	Tutarlılık Oranı
RI	Random Göstergesi
λ	Temel Değer
n	Eleman Sayısı

KISALTMA LİSTESİ

AHS	Analitik Hiyerarşi Süreci
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemeleri
ÇKKV	Çok Kriterli Karar Verme
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
JICA	Japonya İşbirliği Kurumu
KAKS	Kat Alanları Kat Sayısı
KİPTAŞ	İstanbul Toplu Konut İmar Plan Sanayi A.Ş.
KDS	Karar Destek Sistemi
MKDS	Mekânsal Karar Destek Sistemi
TAKS	Taban Alanları Kat Sayısı
TOKİ	Toplu Konut İdaresi

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 Karar verme süreci aşamaları ve uygulama kontrol ilişkileri [3] 8
Şekil 2.2 KDS'nin temel bileşenleri [7] 10
Şekil 2.3 Çok kriterli karar analiz süreci [10] 13
Şekil 2.4 AHS'nin hiyerarşik yapısı [12] 17
Şekil 2.5 AHS aşamaları 19
Şekil 2.6 Tarım türünün belirlenmesine yönelik çok kriterli karar hiyerarşisi [16] 24
Şekil 2.7 Portsmouth kenti yapılaşma yoğunluğu kararının verilmesinde kent jeolojisi esaslı çok kriterli karar hiyerarşisi [14] 26
Şekil 2.8 Portsmouth kentinde çok katlı binaların yerleşimi- atık depolama kentsel kullanımı uygunluk haritaları [14] 27
Şekil 2.9 Portsmouth kentinde sanayi alanları- yeşil alanlar uygunluk haritaları [14] 27
Şekil 2.10 Lanzhou kenti yapılaşma yoğınluğu kararının verilmesinde kent jeolojisi esaslı çok kriterli karar hiyerarşisi [17] 28
Şekil 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm süreci 57
Şekil 3.2 Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanı 88
Şekil 3.3 Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanı öncesi ve sonrası 88
Şekil 3.4 Ayazma- Tepeüstü Mahalleleri kentsel dönüşüm alanı 90
Şekil 3.5 Başıbüyük Mahallesi kentsel dönüşüm alanı 93
Şekil 3.6 Aydınlı Mahallesi kentsel dönüşüm alanı 94
Şekil 3.7 Tozkoparan Mahallesi kentsel dönüşüm alanı 96
Şekil 3.8 Fikirtepe Mahallesi kentsel dönüşüm alanı 98
Şekil 3.9 Derbent Mahallesi kentsel dönüşüm alanı 99
Şekil 3.10 Tarlabaşı yenileme alanı 101
Şekil 3.11 Süleymaniye Bölgesi yenileme alanı 103
Şekil 3.12 Sulukule yenileme alanı 105
Şekil 3.13 İstanbul'da kentsel dönüşüm müdahale alanları 116
Şekil 4.1 Model akış şeması 120
Şekil 4.2 Dönüşüm müdahale alanlarının belirlenmesine yönelik çok kriterli karar hiyerarşisi 125
Şekil 4.3 Model uygulama akış şeması 127
Şekil 4.4 Modelin uygulanması sürecinde veri tabanının oluşturulması 128
Şekil 4.5 Jeolojik sakıncalı alanlar [53] 129
Şekil 4.6 Çevresel sorunlu alanlar [53] 130
Şekil 4.7 Sürdürülebilir gelişim alanları [53] 131

Şekil 4.8 Konut alanları gelişimi [53] 132
Şekil 4.9 Yapılaşma yoğunlukları [53] 133
Şekil 4.10 Çekim odakları- parket/devamet noktaları- transfer merkezleri 134
Şekil 4.11 Önemli çekim odaklarına ve park et- devam et noktalarına erişim süresi 134
Şekil 4.12 Transfer merkezlerine yaya erişim mesafesi 135
Şekil 4.13 Doğal yapı 138
Şekil 4.14 Fizik mekân kalitesi 139
Şekil 4.15 Ulaşım- erişebilirlik 139
Şekil 4.16 İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında dönüşüm uygulama alanları yer seçimi çok kriterli karar hiyerarşisi 140
Şekil 4.17 Dönüşüm müdahalesine konu olan sorunlu alanlar 146
Şekil 4.18 Kentsel dönüşüm müdahelesi yapılabilecek sorunlu alanlar ve mevcut kentsel dönüşüm müdahale alanları 148

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 Seçeneklerin birbirine göre önemini gösteren matris..... 14
Çizelge 2.2 Kriterlerin birbirine göre önemini gösteren matris..... 15
Çizelge 2.3 AHS'de kullanılan önem ölçeği ve tanımları [11]..... 18
Çizelge 2.4 Standart düzeltme değeri [14]..... 22
Çizelge 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm alanları..... 60
Çizelge 3.2 Türkiye'de dönüşüm alanları..... 106
Çizelge 3.3 Kentsel dönüşüm alanı- yasal boyut..... 110
Çizelge 4.1 Öznitelik puanları..... 137
Çizelge 4.2 Uzmanlık alanlarına göre karar kriterlerinin önem sıralaması..... 141
Çizelge 4.3 Karar kriterlerinin dönüşüm alanı kararına etki oranları..... 142
Çizelge 4.4 Uzmanlık alanalarına göre karar kriterlerinin önem sırlaması..... 143
Çizelge 4.5 Karar kriterlerinin dönüşüm alanı kararına etki oranları..... 144
Çizelge 4.6 Puan aralıkları..... 145

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI KARAR SÜRECİNİN ÇOK KRİTERLİ KARAR ANALİZİ KULLANILARAK MODELLENMESİ

Seda DUMAN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Berna DİKÇINAR SEL

Kentsel dönüşüm müdahalesi 2000'li yıllarla birlikte ülkemiz kentlerini biçimlendiren en önemli uygulamalardan biri haline gelmiştir. Ancak yapılan uygulamalar planlama sürecinden ve kararlarından bağımsız bir süreçte ve gerek seçilen alan gerekse uygulama süreci planlama ilkelerinden farklı ilkeler gözetilerek gerçekleştirilmektedir. Oysa ki kent planlamayı bir karar süreci olarak ele aldığımızda, kentsel dönüşüm müdahalelerini söz konusu süreçteki uygulamalardan biri olarak ele almak mümkündür. Çalışma bu yaklaşımdan hareketle kentsel dönüşüm müdahalesini planlama süreci kapsamındaki bir karar verme problemi olarak ele almaktadır.

Çok Kriterli Karar Verme ve Analitik Hiyerarşi Süreci karar verme yöntemlerinin kullanıldığı çalışmada, kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik dünya örnekleri incelenerek karar verme sürecine ait karar kriterleri belirlenmiştir. Bu kriterler temel alınarak planlama süreci kapsamında dönüşüm müdahalesi karar modeli oluşturulmuştur. Son olarak İstanbul Anadolu Yakası örneğinde test dilerek böyle bir modelin kentlere ve planlamaya katkısı tartışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm müdahale alanları, karar verme süreci, çok kriterli karar verme, analitik hiyerarşi süreci.

ABSTRACT

MODELLİNG DECİSİON PROCESS OF URBAN TRANSFORMATİON AREA BY USİNG MULTİ-CRİTERİA DECİSİON ANALYSİS

Seda DUMAN

Department of Urban and Regional Planning

MSc. Thesis

Adviser: Assoc. Prof. Dr. Berna DİKÇINAR SEL

The intervention of urban transformation has become one of the most important practices shaping the major cities in Turkey since early 2000s. Nevertheless, the execution process of most projects are carried out in a process that is uncorrelated with the planning and decision making processes. Furthermore, since urban transformation is considered as a decision making process, intervention practices should be seen as a part of these processes. From this approach, the study considers the urban transformation intervention as a decision making problem within the planning process.

With this particular study, where Multi-Criteria Decision and Process of Analytical Hierarchy Decision methods are used, decision criteria which belong to decision process are carried out by examining the examples from all around the world related to urban transformation practices. Based on these criteria, decision model of transformation intervention has been established within the scope of planning process. Last but not least, by choosing Istanbul Anatolian Side as a model for this study, the contribution of such model on cities and the planning process has been examined.

Keywords: Urban transformation, urban transformation intervention areas, decision process, multi-criteria decision, process of analytical hierarcy.

BÖLÜM 1

GİRİŞ

1.1 Literatür Özeti

Kent planlama geleceğe yönelik olarak, istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla sistemli eylem programları hazırlama sürecidir. Derinlemesine bir veri toplama sürecini içinde barındıran, analizleri ile sorunları saptayan, sorunların çözümüne yönelik amaç ve hedefleri olan ve belirlenen hedefler doğrultusunda alternatifler geliştirerek değerlendirmesi yapılan çözüm odaklı bir karar verme sürecidir. Bu süreç, kentsel alanların mekânsal oluşum ve örgütlenmesinin nasıl olacağı ve uygulanabilir farklı müdahale biçimlerinden hangisinin veya hangilerinin kullanılacağı gibi bir çeşit kararlar dizgesinden oluşmaktadır.

Planlama sürecinde kente müdahale etme yöntem ve araçlarından biri olan kentsel dönüşüm; kentsel alanların büyümesi/ yeni gelişme alanlarının planlaması yerine planlama süreci içerisinde kentin mevcut alanlarının yeniden tanımlanması/ düzenlenmesidir.

Dünya'da esas olarak 2. Dünya Savaşı sonrası dönemde harap olan Avrupa kentlerinin yeniden yapılandırılması ihtiyacı ve savaş öncesi dönemde Sanayi Devrimi'nin etkisinde gelişen yaşam kalitesi düşük konut alanlarının yenilenmesi ihtiyacı kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkmasına neden olmuştur.

1970'li yıllarda dünya ekonomisi, yaşanan ekonomik krizlerden sonra sanayi toplumundan, bilgi toplumuna; Fordist birikim rejiminden esnek birikim rejimine geçerken, küreselleşmiş bir dünyaya doğru yol almaya başlamıştır [1]. Bu ekonomik yeniden yapılanma süreci dünyada nüfusun ve kapitalin mekânda yeniden dağılımını

dolayısıyla mekânsal organizasyonunu yeniden belirlemiş, Dünya kentleri/küresel kentler kavramını gündeme getirmiştir. Kentler arasında özellikle yatırımları ve küreselleşme süreci içinde yer alan sermaye akışlarını çekmek üzere bir yarış başlamıştır. Bu yeni mekânsal organizasyon küresel ölçekte sanayinin desantralize edilmesi, sanayisizleşme sürecini getirmiştir.

Sanayisizleşme süreci Dünya'da yaşanan kentsel dönüşüm uygulamalarının artmasında önemli ve belirleyici unsuru olmuştur. Sanayinin kent dışına çıkması ile boşalan sanayi alanları kent ekonomisine katkı sağlanması hedeflenerek yeni işlevler kazandırılarak dönüşürken, merkezdeki çöküntü alanları da hem bireysel girişimlerle hem de yerel yönetimler eliyle yenilenmeye başlamıştır. Kent merkezlerindeki çöküntü alanlarında yaşanan kentsel problemleri kapsamlı bir yaklaşımla ele alan, alanın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri büyük önem kazanmıştır [2].

Ülkemizde 1980'li yılların başından itibaren ortaya çıkan yeni siyasal dengeler ve ekonomik yapılanmalar, kentleşme süreçlerinde emek gücünün kentleşmesi olarak nitelenen bir kentleşme dönemini sona erdirirken, sermayenin giderek hegemonyasını kurduğu bir kentleşme dönemini doğurmuştur [2]. Kentler artık güçlü yeni aktörlerin eliyle, büyük kent parçalarının kent çeperlerinde saçaklanarak eklemlenmesiyle büyümeye başlamışlardır.

2000'li yıllarla birlikte kentlerimizde bütüncül planlamanın gözardı edildiği, büyük ölçekli projelerin kentin gelişiminde etkin olduğu bir yaklaşım ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm planlama sürecinden bağımsız olarak uygulanan en önemli müdahale biçimi olarak görülmektedir.

Bugün ülkemizde dönüşüm beş farklı şekilde gerçekleşmektedir. Bunlardan birincisi **Merkezi Yönetimin Üst Ölçekteki Politikaları/ Tercihleri Sonucunda Üretilen Büyük Ölçekli Projeleri**, ikincisi **Merkezi Yönetim ve/ veya Yerel Yönetimler Tarafından Karar Verilen Kentsel Dönüşüm Projeleri**, üçüncüsü **Tarihi Alanlara Yönelik Dönüşüm Projeleri**, dördüncüsü **Parsel Ölçeğinde Dönüşen Alanlar**, beşincisi de **Dönüşümü Talep Eden Alanlar**dır. Ancak tüm bu alanlarındaki uygulamalar; planlama sürecinin bütünlüğünün ve planlar arası bağlantıların hiçbir şekilde dikkate alınmadığı, yasal

düzenlemeler yoluyla gerçekleşmekte ve parçacıl bir yaklaşım ortaya koymaktadır. Bu yasal düzenlemelerde kentsel dönüşüm uygulama alanların belirlenmesi ile ilgili kurallar ve ilkeler yetersiz kalmaktadır.

Tüm bu nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm alanı olarak tanımlanan kentsel alt bölgelerin belirlenmesi; planlama süreci içerisinde "dönüşüm müdahalesi" kararı ve müdahale biçiminin ne olması gerektiği kararı gibi önemli kararların verildiği geniş kapsamlı bir süreç ve karar dizgesini gerektirmektedir.

Yapılan çalışma "dönüşüm müdahalesi" kararı verilecek alanların planlama süreci kapsamında ele alınması gerekliliğinden hareketle, bunu bir planlama kararı olarak ele almaktadır. Bu planlama kararının alınmasında da bilimsel karar verme yöntemlerinden yararlanılması gerekliliğinden hareket ederek "dönüşüm alanlarının belirlenmesi" plan kararının Çok Kriterli Karar Verme Analizi ile modellenmesi gerçekleştirilmektedir.

1.2 Tezin Amacı

Ülkemizde kentsel dönüşüm, kentin birbirinden bağımsız parçalar halinde planlanmasının aracı haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi, bütüncül planlama yaklaşımı kapsamında ele alındığında; planlamadan bağımsız yürütülmemesi gereken bir sürecin başlangıcı ve en önemli aşamalarından biridir. Çünkü söz konusu dönüşümün neden yapıldığı sorusunun cevabı önemlidir. Dönüşüm müdahalesi kararı planlama sürecinde kentin gelişimini etkileyen/ yön veren, birden fazla nedene dayalı olarak verilen çok boyutlu ve önemli bir karardır.

Tez çalışmasında temel amaç; çok boyutlu ve birçok amaca yönelik olan kentsel dönüşüm alanı kararının, planlama süreci içerisinde kentin gereksinimleri dikkate alınarak verilmesidir. Çünkü kentlerde dönüşüm alanı kararını belirleyen fiziksel, sosyal ve ekonomik vb. problemler olmak üzere farklı uzmanlık alanlarını ilgilendiren birden fazla sorun/etken/ neden vardır. Tüm bunların bilimsel kriterlerle tanımlanması gerekmektedir. Bu kriterlerin değerlendirilmesi hangi sorunun dönüşüm müdahalesi gerektirip gerektirmediği, hangi soruna ne tür bir müdahalenin yapılması gerektiği konularında planlama sürecine girdi sağlaması düşünülmektedir. Bu nedenle çalışma; kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi kent planlamada karar vericiye göre değişen

öneme sahip çok sayıda kriterin olduğu bir karar problemi olarak tanımlanmakta ve bu kriterler doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulama alanlarının yer seçim kararlarının verilmesi sürecinin karar destek sistemi sürecini modellemeyi amaçlamaktadır.

Çalışma kapsamında kent planlama, karar verme süreci, karar destek sistemleri ve kentsel dönüşüm kavramlarına yönelik literatür taraması yapılmıştır. Çalışma yöntemi olarak ilk aşamada dönüşüm alanlarının belirlenmesindeki kriterlerin saptanması amaçlanmıştır. Kriterlerin saptanmasında özellikle bu süreci bizden önce deneyimlemiş olan ülkelerin örnekleri incelenmiştir. Belirlenen dönüşüm alanı tanımlama kriterleri ülkemizdeki uygulama örnekleri belirlenme süreci ile karşılaştırılarak incelenmiştir. Kentsel dönüşüm alanı kararının çok boyutlu olması Çok Kriterli Karar Vermeyi gerektirmiştir. Karar sürecinde kriterlerin karara etki oranı önemli olduğundan, kriterlerin ağırlıklarını belirlemek için Çok Kriterli Karar Verme yöntemlerinden Analitik Hiyerarşi Süreci kullanılarak planlama süreci kapsamında dönüşüm alanlarının belirlenme sürecine yönelik analitik bir model oluşturulmaya çalışılmıştır.

Tez çalışması Giriş, Kent Planlama- Karar Verme Süreci, Kent Planlamada Bir Karar Problemi: Kentsel Dönüşüm Alanları, Kentsel Dönüşüm Alanları Karar Verme Sürecinin Modellenmesi, Sonuç ve Öneriler olmak üzere beş bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın Giriş bölümünü takip eden 2. Bölümünde karar kuramı bağlamında planlama ve karar verme kavramlarının irdelemesi yapılmaktadır. Karar verme süreci ve kent planlama süreci arasında kurulan ilişki irdelenerek, bilgi teknolojilerinin gelişmesine bağlı olarak karar alma sorununa yeni bir yaklaşımla gündeme gelen Karar Destek Sistemlerinin gelişimi, karmaşık karar problemlerini bilimsel ve analitik çerçevede ele alan Çok Kriterli Karar Verme (ÇKKV) ve ÇKKV yöntemlerinden Analitik Hiyerarşi Süreci (AHS) aktarılmaktadır. Bu çalışmanın yaklaşımına uygun üç örnek çalışma irdelenerek, kent planmada karar destek sistemlerinin kullanımı somutlaştırılmaktadır.

Çalışmanın 3. Bölüm'ünde ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı tanımlanarak, değişen planlama yaklaşımları bağlamında dünyadaki kentsel dönüşüm politikaları ve bu politikalar çerçevesinde belirlenen kentsel dönüşüm uygulamaları irdelenmektedir. Bu incelemede kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine yönelik kriterlerin neler

olduğunun tespit edilmesi amaçlanmaktadır. Bu bölüm çalışmanın özgünlüğü açısından önem taşımaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşümün nedenlerini ortaya koyabilmek amacıyla kentleşme süreci ve kentsel dönüşüm dört ayrı dönemde ele alınarak aktarılmakta ve ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulama örnekleri irdelenmektedir. Bu kapsamda ülkemiz ve diğer ülkelerdeki dönüşüm müdahaleleri karşılaştırması yapılmaktadır. Bu kapsamda dönüşüm alanlarının belirlenmesine yönelik kriterler tanımlanmaktadır.

Kentin gereksinimleri doğrultusunda kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine yönelik tanımlanan kriterler birden fazla olduğundan karar vermeyi karmaşıklaştırmaktadır. 4. Bölüm'de kent planlama sürecinde kentsel dönüşüm alanı kararının verilmesine yönelik olarak Çok Kriterli Karar Verme Analizi kullanılarak bir model oluşturulmaktadır. Çok boyutlu bir karar olan dönüşüm alanı kararında, kentle ilgili farklı uzmanlık alanlarının değer ve yargıları önem kazanmaktadır. Bu nedenle de ÇKKV yönteminin seçimi önemli hale gelmektedir. AHS, farklı uzmanlık alanlarından kişilerin, kriterlerin karara etki oranını belirlemesini olanaklı kılması nedeniyle en uygun yöntem olarak seçilmiştir. Bir planlama kararı olarak kentsel dönüşüm müdahalesinin gerçekleştirileceği alanların belirlenmesi modeli örnek alanda test edilmektedir.

5. Bölüm'de ise İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarındaki mevcut kentsel dönüşüm müdahale alanları ve modelin uygulanması sonucunda belirlenen müdahale alanlarının karşılaştırması yapılarak, modelin kentsel dönüşüm çerçevesine yapacağı katkı aktarılmaktadır.

1.3 Hipotez

Kent planlamada bir karar problemi olarak tanımlanan kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi karar kuramı bağlamında değerlendirildiğinde çok kriterli karar verme problemi olarak ele alınabilir. Çünkü planlama süreci içerisinde kentsel dönüşüm alanı kararının alınması aşamasında fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların alt başlıkları ve bu sorunların etki oranı önemlidir ve bu sorunlar birden fazla olduğu, birbirleriyle çatıştığı için karar vermeyi karmaşıklaştırmaktadır.

Bu kapsamda; kentsel dönüşüm müdahalesi gerçekleştirilecek alanların plan yapım sürecinde bilimsel karar verme yöntemleri kullanılarak belirlenmesi gerekmektedir. Böylece kentlerimiz hem planlama kararları doğrultusunda yönlendirilebilir hem de parçacıl dönüşüm uygulamalarından doğan sorunlar en aza indirilebilir.

BÖLÜM 2

KENT PLANLAMA- KARAR VERME SÜRECİ

Karar verme; kent planlama sürecinin her aşamasında gerçekleştirilmektedir. Çalışmaları kararların akılcılığı üzerinde yoğunlaşan Karar Kuramı[1] bağlamında karar verme; çeşitli amaçlar, bunlara ulaştıracak yollar, araçlar ve imkânlar arasından seçim ve tercih yapmakla ilgili zihinsel, bedensel ve duygusal süreçlerin toplamıdır [3]. Kuramın temelide analitik teknikler ve bilgi yer almaktadır. Bir karar probleminin var olabilmesi için; birden fazla seçenek olması ve her bir seçeneğin sonuçlarının birbirinden farklı olması gerekmektedir.

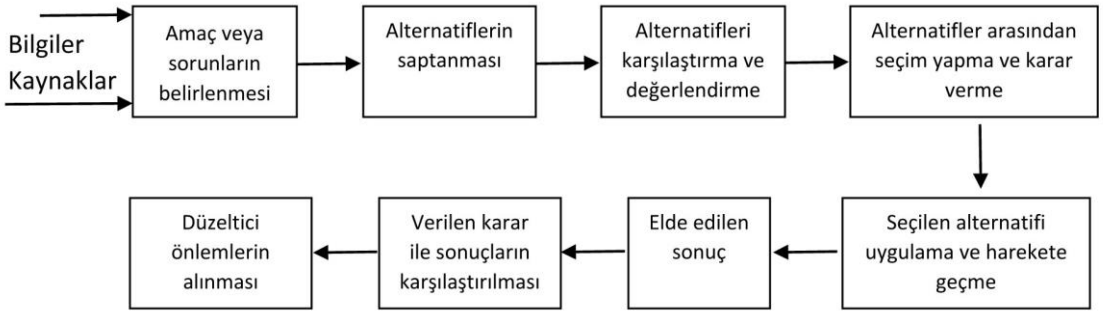
Kent planlamaya karar kuramı bağlamında bakıldığında; karar eyleminin belli bir amaca ulaşmak için karar kriterleri doğrultusunda belirlenen alternatifler arasından uygun yöntem veya yöntemler kullanılarak gerçekleştirilen bir seçme işlemi olduğu görülmektedir. Her bir seçme işlemi bir karar sürecini gerektirmektedir.

Karar verme sürecinde, planlama sürecinde olduğu gibi bilgi toplama ve bilgileri yararlı hale getirebilecek şekilde işleme, rasyonel olma ve karar vericiler önemli unsurlardır (Şekil 2.1).

Karar kuramına göre karar verme eyleminin altı temel bileşeni vardır [4]:

[1] Karar Kuramı, yönetim düşünce sistemini oluşturan teori okullarıyla ortaya atılmıştır. “Karar Teorisi Okulu”, faydanın en yüksek düzeye çıkarılması, kararsızlık eğrileri, marjinal fayda, risk ve belirsizlik durumlarındaki davranışlar gibi, temelde ekonomik düşüncelerden hareketle karar verme ile ilgili sorunlarla uğraşmaktadır [3].

Karar verici (Karar alıcı): Karar verme araçlarının ilk ve esas aracıdır. Tüm sorunların çözümüne yönelik olarak verilecek kararları bir veya birden çok kişi verebilir. Sorunların analizinde her zaman bir kişi veya grup ortaya çıkmakta ve kararı vermektedir [8].



Şekil 2.1 Karar verme süreci aşamaları ve uygulama kontrol ilişkileri [3]

Amaç veya ulaşılacak sonuç: Kararlar belli bir amaca ulaşılmak için verilir. Amaçların tanımı farklılıklar göstermektedir. Amaçlar; yer, zaman ve olayların değişmesi halinde kimi zamanda tümüyle değişmektedir. Bu nedenle, amaçlar genellikle dinamik karakterlidir. Karar verme bir amaca ulaşabilmek için var olan olanak ve koşullara göre mümkün olabilecek çeşitli seçeneklerden en uygun olanı seçmektir. Yani tüm karar problemlerinin bir amacı olması gerekmektedir.

Karar kriteri: Karar verenin seçiminde kullandığı ölçüttür. Ekonomi alanında; kar ve faydanın maksimizasyonu, maliyetin minimizasyonu, toplum yararı vb. karar kriterlerini oluşturmaktadır. Sorunların analizinde bir kişi veya bir grup ortaya çıkmakta, kararı vermektedir [5].

Seçenekler (Karar Faaliyetleri): Bir sorunun çözümünde kullanılabilecek olan birbirinden farklı yaklaşımlardır. Bu yaklaşımlara genellikle "seçenekler, alternatifler veya stratejiler" denilmektedir. Seçenekler, karar vericinin istemine bağlı olduklarından karar vericinin denetimi altındadır. Bu bakımdan; seçenekler denetlenebilir değişkenlerdir. Seçenekler, karşılıklı birbirlerini dışlayan olaylardır. Diğer bir açıklamayla, seçenekler karşılıklı bağdaşmaz olaylardır. Seçeneklerin ortak noktaları yoktur. Karar vericinin amacını gerçekleştirmesi için izleyeceği yoldur.

Olaylar: Doğa durumları karşısında olası seçeneklerin benimsenmeleriyle ortaya çıkan değerdir.

Sonuç: Her bir seçenek uygulandığında elde edilecek değerdir.

Kent planlamada karar veren kişiler incelendiğinde, karar vericilerin politik kimlikleri olan yasal bir çerçeve içinde hareket eden yöneticiler olduğu görülmektedir. Karar kriterleri de bu kişiler tarafından yapılan yasalarla belirlenmektedir.

Karar verme sürecindeki seçenekler ya da karar faaliyetleri, plan alternatifleridir. Problemin çözümüne yönelik geliştirilen plan alternatiflerinin birden fazla olması karar eyleminin daha esnek olmasında önemli bir etkendir. Bütün alternatiflerin birbirleri ile karşılaştırılması ve karar kriteri karşısında değerlendirilmesi karar vermeyi kolaylaştırmaktadır. Bunu sağlamak üzere kent planlamada da karar kuramında olduğu gibi niceliksel ve niteliksel tekniklerden yararlanılmaktadır.

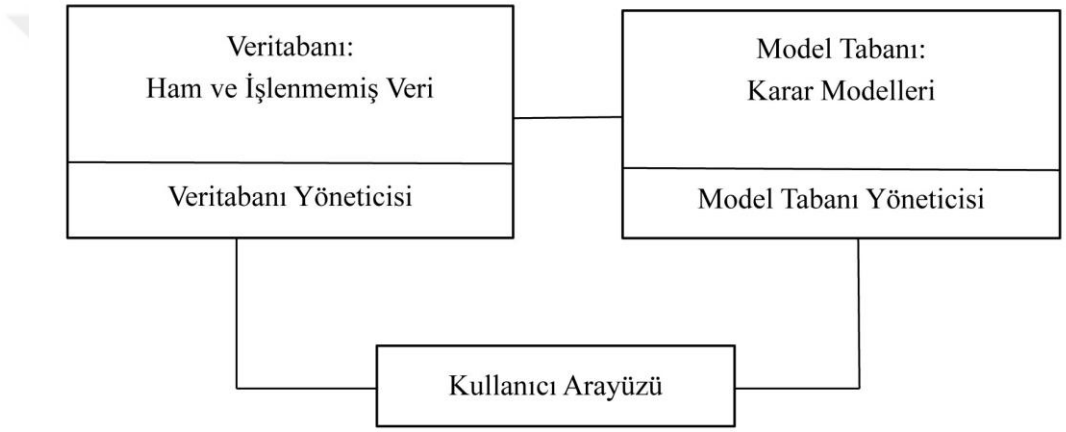
2.1 Kent Planlamada Karar Destek Sistemleri

1960'lı yıllarda kent planlamayı bir tasarım uygulaması olarak görmek yerine uygulamalı bir bilim olarak değerlendiren sistem yaklaşımının egemen olması, kentin bir sistemler bütünü olarak ele alınmasını beraberinde getirmiştir. Bilgisayar tekniklerinin yoğun bir biçimde kullanılması planlama alanında ihtiyaç duyulan yöntemlerin geliştirilmesini sağlamıştır. Nüfus tahmini, şehirlerin büyümesi ve göç modelleri, şehir sistemlerinin planlanması- arazi kullanımı ve ulaşım sistemi planlaması, sosyal ve ticari tesislerin statik ve dinamik yer seçim modelleri, karar verme modelleri, şehir planlarının ekonomik olarak değerlendirilmesi ve proje zamanlaması - konularını içeren yöntemler şehir plancılarına karar verme sürecinde yardımcı olmaya başlamışlardır [6]. Bu yöntemler karar vericilerin problemlere sistematik bir bakış açısı ile yaklaşmasını ve karar verme de modellerin bir araç olarak kullanılmasını sağlamıştır. Bu kapsamda kent planlama sürecinde, kent modelleri oluşturularak, kenti analiz etmek ve plan kararlarını bu şekilde üretmek üzere çalışmalar yapılmıştır.

1960'lı yıllarda kent planlama gündemine giren Karar Destek Sistemleri (KDS), 1980'li yıllardaki teknolojik gelişmelere bağlı olarak grafik verinin işlenebilirliği üzerinde yoğunlaşan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) aracılığıyla Mekânsal Karar Destek Sistemlerine (MKDS) evrilmiştir. MKDS'ler analitik modeller, grafik görüntü ve çizelge

şeklinde raporlama yeteneği ile karar vericinin uzman bilgisi ile bütünleşmiş bir yapı sağlamaktadır.

Kent planlama problemlerinde birbirinden farklı aynı zamanda birbiriyle ilişkili birçok veri grubunun değerlendirilmesi ve bu veri grupları arasındaki etkileşimin ortaya konması ihtiyacı; bu problemlerin karmaşıklığını artırmaktadır. Karar Destek Sistemleri; bu problemlerin çözümü için karar vericiler tarafından planlama sürecinin farklı aşamalarında kullanılarak, planların ekonomik ve sosyal açıdan daha sağlam temellere dayanması ve zaman içinde oluşacak gelişmeler/ değişmeler göz önüne alınarak daha sağlıklı kararların verilmesi için yoğun olarak kullanılmaktadır.



Şekil 2.2 KDS'nin temel bileşenleri [7]

Karar Destek Sistemleri üç ana modülden oluşmaktadır [7]:

1. Ham ve işlenmemiş veriyi içeren veri tabanı: Veri tabanları birçok uygulamadan elde edilen verileri bir araya getirerek, KDS uygulamalarında ihtiyaç duyulan veriyi sunan sistemlerdir. Birbirinden bağımsız kullanıcılar tarafından veriye ulaşımı sağlayan yöntemlere Veri Tabanı Yönetim Sistemi adı verilmektedir. Burada veriye ulaşımdan kastedilen veri oluşturma, birleştirme, görüntüleme ve üzerinde değişiklikler yapabilme vb. tüm işlemlerdir. Bu sistemin görevi, elde edilen verileri veri tabanına eklemek ve farklı kullanıcıların veriye ulaşımını sağlamaktır. KDS yazılımları veriyi analiz etmek için ihtiyaç duyduğu bilgiyi, kendisine hazırlayan bu araçlara çevrimiçi sistemlerle anında ulaşabilmektedir. Sistem veritabanından elde ettiği bu veriyi de analitik araçlar ile anında bilgiye dönüştürmektedir [8].

2. Yöneylem araştırmalarını, simülasyon veya optimizasyon modelleri gibi modelleri içeren, çeşitli modelleri kapsayan model tabanı: Bir model tabanı rutin ve özgün istatistiksel, iktisadi, tahminsel yöntemler, ve KDS'de analiz yeteneği sağlayan diğer kantitatif modelleri içermektedir. Başvuru, çağırma, değiştirme, birleştirme, ve denetleme yapabilme becerileri onu diğer bilgi sistemlerinden ayırmaktadır. KDS'ler karar sürecinde Veri Yönetimi Alt Sistemi ile veriyi yönetirken, Model Yönetimi Alt Sistemi ile ihtiyaca göre en uygun modeli tasarlar, denetler, düzenler ve veriye uygular [8].

3. Kullanıcı ile sistem arasındaki etkileşimi kolaylaştıran kullanıcı ara yüzü: Karar alma durumunda kaldığında kendisine karar destek sisteminin destek sağladığı karar vericiye kullanıcı denmektedir. Kullanıcı KDS ile Kullanıcı Arayüzü Alt Sistemi sayesinde iletişim kurar ve ona komut verir. Yani Kullanıcı Arayüzü Alt Sistemi kullanıcının KDS'ye erişimini sağlamaktadır. Kullanıcının sistemin bir parçası olması KDS yazılımlarının en önemli özelliklerinden birisidir. Kullanıcı arayüzü, kullanıcıların sistemi kullanırken diyalog, sorgulama komutları, grafik/tablo ya da raporlama gibi işlemlerin yapılmasını sağlayan, bilgisayar ekranında görülen penceredir [8].

Karar problemleri için, veri tabanındaki veri kullanılarak model tabanından seçilen en uygun model çalıştırılmaktadır. KDS'nin çıktısı karar verme eylemlerinde kullanılmaktadır [7].

Karar Destek Sistemi (KDS) aşağıdaki özellikleri taşımaktadır [9];

1. Sistem karar verme problemlerinde karar vericileri desteklemeyi hedeflemektedir. Burada karar vericinin hedefleri ve problemin kendisi tam olarak tanımlanamaz.
2. KDS hem güçlü hem de kullanımı kolay kullanıcı ara yüzüne sahiptir.
3. Sistem kullanıcıya analitik modelleri ve veriyi esnek bir şekilde birleştirme olanağı sağlamaktadır.
4. Kullanıcıya, sistemde seçenekleri oluşturan modeller uygun seçim için yarımcı olmaktadır.
5. Karar verme şekillerinden birini desteklemekte ve kullanıcının ihtiyacı olan yeni olanaklar sisteme kolaylıkla adapte edilebilmektedir.

6. Böyle sistemler, etkileşimli ve içe dönük problemlerin her ikisinin de çözümüne olanak sağlamaktadır.

Karar destek sistemlerinin sahip olduğu bu özellikler; kent planlama gibi geniş çerçevede mekânsal bilgiyi gerektiren bir alanda verinin işlemesi ve depolanması ile karar sürecini hızlandırmakta ve değişen kentsel dinamikler göz önünde bulundurulduğunda bilgisayar tabanlı sistemler olduğundan verinin güncel hale getirilmesi konusunda esneklikler sağlamaktadır. Bu durum karar vericilere mevcut durumla ilgili bilgi edinme ve alternatifler geliştirmede kolaylık sağlamaktadır. Ayrıca planlamanın sadece mekânsal kararlar üretmediği; ekonomik, sosyal ve toplumsal kararlar da ürettiği göz önüne alındığında KDS içerdiği modeller ile birçok problemin çözümüne yardımcı olmakta ve planlama sürecinin her aşamasında girdi veren bir sistem olarak kullanılmaktadır. Bu noktada problemin çözümüne yönelik modelin veya modellerin seçimi önemlidir. Farklı amaçlar için farklı koşullarda kullanılan pek çok istatistiksel model[1] ve bu modeller dışında sıklıkla tercih edilen çoklu deneme yöntemleri[2] de vardır. Karmaşık karar problemlerini bilimsel ve analitik bir çerçevede ele alarak karar vericiye optimum çözüme ulaşmasında yardımcı olmaya çalışan Çok Kriterli Karar Verme bu yöntemlerden biridir ve planlama alanında etkin bir araç olarak kullanılmaktadır.

2.2 Çok Kriterli Karar Verme- Analitik Hiyerarşi Süreci

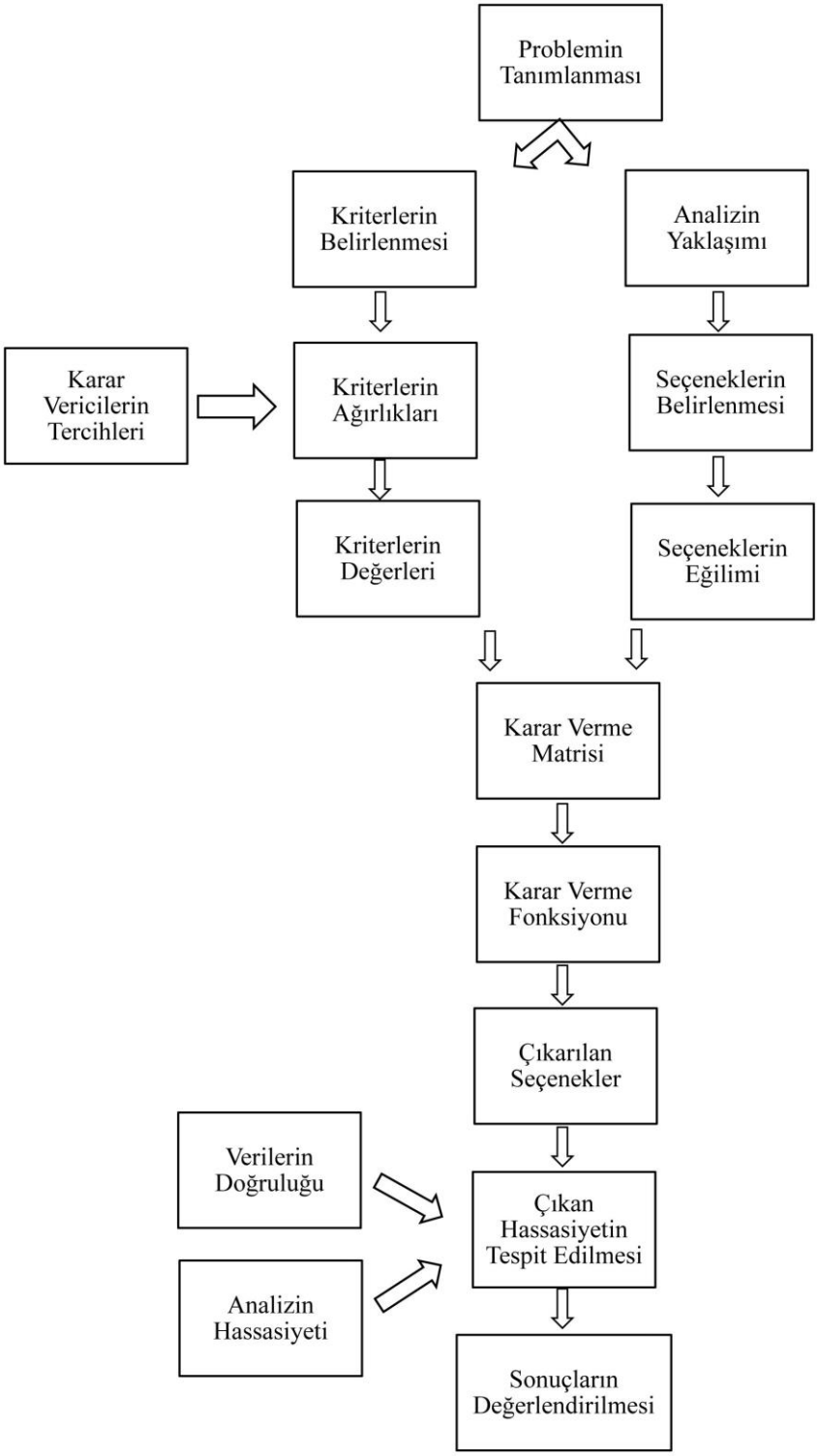
Çok Kriterli Karar Verme; karar sürecini çok sayıda değişkeni ve bu değişkenlerin ortaklaşa etkilerini modelleme ve analiz etme sürecine dayanmaktadır. İnsanların çeşitli kaynaklardan gelen farklı bilgileri yeterli bir şekilde değerlendiremediği gözlenmiş ve bu durumun önüne geçebilmek amacıyla geliştirilmiştir.

Çok Kriterli Karar Verme problemi birçok seçenek içinden seçim yapmayı gerektiren bir işlemdir ve karar vericiye göre değişen öneme sahip çok sayıda kriterin olduğu, yani

[1] 1.Optimizasyon modelleri 2. Bayes karar teorisi 3. Karar analizi 4. Etki diyagramları 5. Karar ağacı 6. Markov analizi 7. Simülasyon teknikleri 8. Çok kriterli karar verme 9. Regresyon analizi 10. Kümeleme ve diskriminant analizi

[2] 1.What if 2.Duyarlılık analizi 3.Amaç arama analizi 4.Senaryo analizi 5.Swot analizi

alternatifleri değerlendirmek için birden çok kriterin olduğu durumlarda kullanılmaktadır.



Şekil 2.3 Çok kriterli karar analiz süreci [10]

Çok Kriterli Karar Verme; problemin tanımlanmasıyla başlayan, sonuçların değerlendirilmesiyle tamamlanan uzun bir değerlendirme sürecidir. (Şekil 2.3) Değerlendirme süreci kriterler ve seçeneklerle ilgili adımlar olarak ikiye ayrılır:

İlk adımda kriterlerin belirlenmesi gerekmektedir. Kriterler amaçlar doğrultusunda belirlenmektedir. Değerlendirme kriterleri, amaçlar ve öznitelik düşüncelerini içermektedir. Amaçlar ulaşılması istenen durumla ilgilidir. Öznitelik, kriterin kendi içindeki başarı seviyesini göstermektedir ve bu seviyelerin değerleri karar vericiler tarafından belirlenmektedir. Bir amacın başarı derecesini tam olarak değerlendirmede bir kriter için birden fazla öznitelik gerekebilmektedir [10].

İkinci adımda karar için seçeneklerin belirlenmesi gerekmektedir. Seçenekler, karar verildiğinde uygulanacak eylemlerdir ve bu seçeneklerin iyi irdelenerek belirlenmesi gerekmektedir. Çizelge 2.1'de görüldüğü gibi hangi seçeneğin hangi seçeneğe oranla daha üstün olduğunu belirlemek için karar vericinin belirlediği alanında uzman kişiler tarafından bir puanlama yapılmaktadır. Bu şekilde problemin türüne göre seçenekler de kendi aralarında değerlendirilebilmektedir.

Çizelge 2.1 Seçeneklerin birbirine göre önemini gösteren matris

	Seçenek 1	**Seçenek 2**	**Seçenek3**
Seçenek 1	s1/s1	s1/s2	s1/s3
Seçenek 2	s2/s1	s2/s2	s2/s3
Seçenek3	s3/s1	s3/s2	s3/s3

Kriterlerin belirlenmesinin ardından karar vericilerin tercihleri yönünde kriterlerin karara etki oranlarının/ ağırlıklarının belirlenmesi gerekmektedir. Kriter ağırlıklarının belirlenmesinin amacı, her bir kriterin diğerlerine üstün olduğunu/ olmadığını belirlemektir. Kriter ağırlıkları karar vericilerin tercihlerine bağlı olarak oluşturulmakta ve sonuçları etkilemektedir. Kriterlere ağırlık verme işlemi de seçenekler için oluşturulan matris kriterler için oluşturulmaktadır (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2 Kriterlerin birbirine göre önemini gösteren matris

	Kriter 1	**Krter 2**	**…**	**Kriter n**
Kriter 1	k1/k1	k1/k2	…	k1/kn
Kriter 2	k2/k1	k2/k2	…	k2/kn
-	-	-	…	-
Kriter n	kn/k1	kn/k2	…	kn/kn

Seçeneklerin eğilimi göz önünde bulundurularak kriter değerleriyle birlikte oluşturulan karar verme matrisine göre her bir seçenek ve her bir kriterin ağırlığı bir karar fonksiyonu aracılığı ile değerlendirilmektedir. Karar kuralları seçeneklerin sıralanmasını veya hangi seçeneğin başka bir tanesine göre tercih edileceğinin karşılaştırmasını yapmayı sağlamaktadır. Karar kuralları verileri, karar seçeneklerini ve karar vericilerin tercihlerini seçeneklerin/ alternatiflerin toplam bir değerlendirmesinde bütünleştirmektedir.

Bununla elde edilen ağırlık matrisinin kullanılabilirliği yani tutarlılığı ortaya konarken, verilerin doğruluğu ve analizin tutarlılığı ile ilgili yapılan işlemlerin hedefi tavsiye edilen seçeneğin, girişlerdeki değişikliklerden nasıl etkilendiğini kararlaştırmaktır. Analiz tavsiye edilen çözümün doğruluğunu anlamayı sağlamaktadır. Bu adım, karar vermede kullanılan veriler büyük ve kesinlikle bilinmediği zaman özel öneme sahiptir. Bununla beraber sonuçta seçilen seçeneğin tutarlılığı ortaya konmaktadır.

Çok kriterli karar verme yöntemleri, Çok Amaçlı Karar Verme ve Çok Nitelikli Karar Verme olarak iki kategoride sınıflandırılmaktadır. Çok Amaçlı Karar verme metotları tanımlanan sınırsız sayıdaki alternatifleri içeren amaç problemleri için uygulanırken, Çok Nitelikli Karar Verme metotları belirlenen kesin alternatifler içerinden bir alternatifin seçilmesi için kullanılmaktadır. Alternatiflerden seçim yapma işlemi iki aşamadan oluşmaktadır: İlk olarak bütün hedeflere ve alternatiflere göre verilen kararlar bir araya getirilmekte, ikinci olarak ise bir araya getirilen hükümler içerisinden karar alternatiflerinin derecelendirmesi yapılmaktadır.

Çok Nitelikli Karar Vermenin özellikleri belirlenirken, genellikle önceden belirlenen alternatifleri sınırlandırılmış bir sayı bulunmaktadır. Alternatifler, en son verilmesi gereken kararda esas alınan özelliklerin başarı seviyesine göre birleştirilmektedir. Bir alternatifin seçiminde son karar, niteliklerin kendi içinde ve birbirleriyle kıyaslanmasından yararlanılarak verilmektedir.

Çok sayıdaki kriterler arasında kıyaslama yapabilmek seçenekler arasından en uygun olanını seçme işlemi açısından önemlidir. Çok kriterli karar vermede pek çok farklı yöntem kullanılmaktadır. Kullanılacak bu yöntemler; fayda kavramına, üstünlüğe dayanan, etkileşime dayanan ya da basit yöntemler olabilir. Bu yöntemler arasındaki temel farklılıklar;

- Hesaplamalarda kriter ağırlıklarını farklı şekillerde kullanma,
- En iyi seçeneği seçme yaklaşımlarındaki farklı işlem sıraları,
- Seçimi etkileyecek ek parametreleri devreye sokma olarak sıralanabilir.

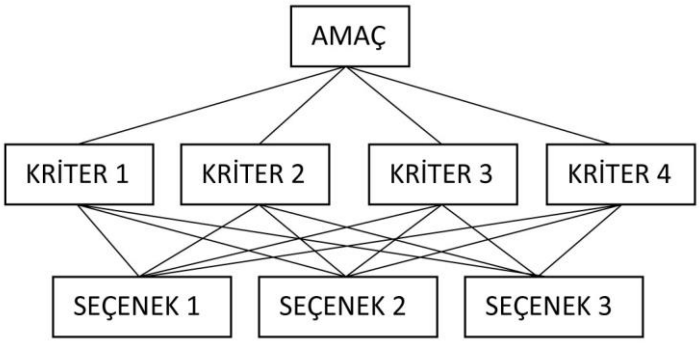
Kent planlama alanında uygulamadaki pratikliği, nitel ve nicel ölçümleri birlikte değerlendirebilmesi yeteneği ile en çok kullanılan çok kriterli karar verme tekniği: Analitik Hiyerarşi Süreci Yöntemi'dir.

2.2.1 Analitik Hiyerarşi Süreci

Saaty [11] tarafından geliştirilen Analitik Hiyerarşi Süreci (AHS), karmaşık çok kriterli karar problemlerini çözmek için tasarlanmıştır. AHS'de çok sayıdaki kritere göre değerlendirilmesi gereken alternatifler içerisinden hangisine öncelik verilmesi/ seçilmesi için değerlendirme kriterlerinin göreli önemleri birbirinden farklı meslek alanları ile mülakatlar yaparak belirlenmektedir. Çıkan sonuçların tutarlılığının test edilebilmesi, çok sayıda kriterin değerlendirilmesiyle alınacak çok önemli bir kararın karar verici tarafından uygulanması nedeniyle AHS, KDS uygulamalarında sıklıkla kullanılan önemli bir araçtır. Karar problemi sosyal, politik, teknik ve ekonomik faktörleri içerebilir. Bu yöntemin en belirgin üstünlüğü karar verme sürecine sübjektif faktörleri de dâhil etmesidir.

AHS'nin en önemli yanı karar vericinin Çok Kriterli Karar Problemini görsel olarak, kriter hiyerarşisi formunda görebilmesine olanak sağlamasıdır. Bu hiyerarşi en az üç

seviyeden oluşur (Şekil 2.4): İlk seviyede problemin temel amacı, ikinci seviyede alternatifleri tanımlayan kriterler, ve üçüncü seviyede de seçim yapılacak olan alternatifler yer almaktadır. Bir kriter çok soyut ya da geniş kapsamlı olduğunda alt kriterler türetilerek çok seviyeli hiyerarşiye yerleştirilebilmektedir.



Şekil 2.4 AHS'nin hiyerarşik yapısı [12]

Hiyerarşinin amacı, üst seviyedeki elemanların alt seviyelerdeki elemanlar üzerindeki etkisini tahmin etmektir. Amaçların ve kriterlerin düzenli bir şekilde, bir hiyerarşi yapısında dizilmesinin nedenleri şunlardır [12]:

1. Mevcut durumun doğasında olan karmaşık ilişkilerin ayrıntılı bir değerlendirilmesini sağlamak;
2. Genel kriter etkisinin alt kriterlere dağılım hızını yakalamak,
3. Karar vericinin, aynı sıradaki elemanların, ağırlık olarak ya da çözüm üzerinde etki olarak dağılımlarını karşılaştırmasında yargısını kullanmasını sağlamaktır.

Analitik Hiyerarşi Süreci (AHS), karar vericilerin her kriterin önemi hakkında fikir sahibi olmasını ve sonra her kriteri kullanarak her bir karar alternatifi için tercih belirmesini gerektirir. AHS çıktısı karar verici tarafından belirtilen önceliklere dayandırılarak karar alternatiflerinin öncelik sıralamasıdır. Bu süreçte önceliklerin belirlenmesi için kullanılan ikili karşılaştırma matrisleri temel yapı taşını oluşturmaktadır [13]. İkili karşılaştırmalar, karar kriterlerinin önem ağırlıklarının ve/veya alternatiflerin her bir kriter açısından önemlerinin belirlenmesinde kullanılır. Saaty bu ikili karşılaştırmalara yardımcı olması için iki kriterin arasındaki önemi belirleyebilmek amacıyla dokuz seviyeli bir skala geliştirmiştir [11]. İki kriterin arasındaki tercih oranını belirleyecek rakamlar ve bunların sözel karşılıkları Çizelge 2.3'deki gibidir. AHS'nin sağlıklı bir sonuç

vermesi için verilen puanların karar vericinin düşüncelerini yansıtması çok önemlidir [12]. Ölçek karar verici tarafından ifade edilen sözel tercihler için tavsiye edilmiş olan sayısal değerleri verir. 1-9 ölçeğine göre kıyaslanan iki kriterden biri diğerine göre biraz tercih ediliyorsa 3 değeri, eğer tercih ediliyorsa 5 değeri, eğer kuvvetle tercih ediliyorsa 9 değeri kullanılır. 2,4,6 ve 8 değerleri orta değerler olarak tercih ölçeğinde kullanılabilir. 1 değeri ise iki kriterin eşit olarak tercih edildiği yargısının verilmesi durumunda kullanılır [14].

Çizelge 2.3 AHS'de kullanılan önem ölçeği ve tanımları [11]

1	Eşit önemde	İki seçenek eşit derece önemli
3	Az çok daha önemli	Bir seçenek bir diğerine göre biraz daha önemli
5	Kuvvetle daha önemli	Bir seçenek diğerine göre oldukça önemli
7	Çok kuvvetle daha önemli	Bir seçenek diğerine göre çok önemli
9	Aşırı kuvvetle daha önemli	Bir seçeneğin diğerinden önemli olduğunu gösteren kanıt çok büyük güvenilirliğe sahiptir.
2,4,6,8	Ara değerler	Yakın cevaplar uzlaşma gerektiğinde kullanılmak üzere iki ardışık yargı arasındaki değerler

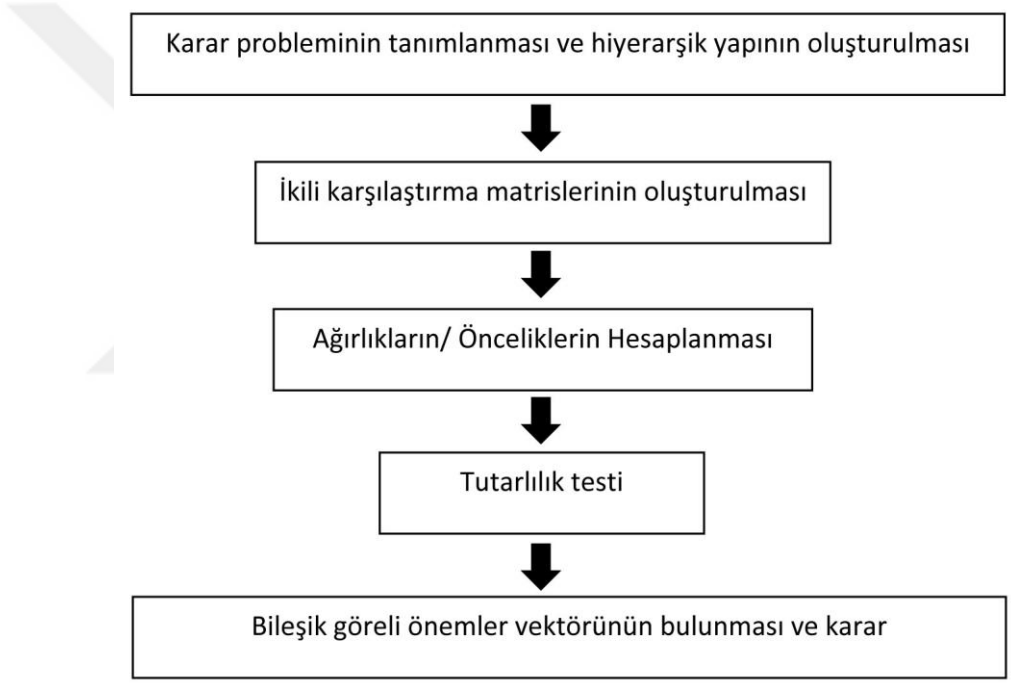
2.2.2 Analitik Hiyerarşi Süreci Aşamaları

Analitik Hiyerarşi Süreci Şekil 2.5'te görüldüğü gibi beş aşamadan oluşmaktadır:

1. Aşama: Karar Probleminin Tanımlanması ve Hiyerarşik Yapının Oluşturulması

Sürecin en önemli aşamasıdır. Çünkü karar probleminin ne olduğu, hangi kriterlere göre değerlendirme yapılacağı ve seçenekler bu aşamada belirlenmektedir. Karmaşık problemlerde karar problemini, seçenekleri ve kriterleri doğru tanımlamak için

disiplinler arası yaklaşım gerekir. Özellikle kriterlerin doğru olarak belirlenmesi hayati önem taşımaktadır. Çünkü verilecek karar, seçeneklerin belirlenen kriterleri karşılama düzeylerine göre yapılacağından, eksik ya da yanlış bir tanımlama sonucu karar vericinin amacına yeterince hizmet etmeyen bir kararın verilmesi olasılığı vardır. Öncelikle kriterlerin ve seçeneklerin belirlenmesi sonra da probleme ait hiyerarşik yapının oluşturulması gerekmektedir. AHS'de kriterler arasında ayrıca bir hiyerarşinin tanımlanması da mümkündür. Kriterlerin sayısı yöntemin uygulanabilir olması açısından önemlidir. Bu durumda öncelikle bu alt kriterler arasındaki önem derecelerinin belirlenmesi ve bunlardan yararlanılarak ana kriterin önem derecesinin belirlenmesi gerekir [15].



Şekil 2.5 AHS aşamaları

2. Aşama: İkili Karşılaştırma Matrislerinin Oluşturulması

Karar probleminin ortaya konmasından sonra yapılacak işlem, kriterlerin ikili karşılaştırmalarla birbirlerine göre önem derecelerini belirlemektir. Problem birden fazla seçenek arasından seçim yapmayı gerektiriyor ise daha sonra da her kriter için bütün seçeneklerin ikili karşılaştırmalarla birbirlerine göre önem derecelerini belirlemek gerekmektedir.

İkili karşılaştırmalar matrisi kriterlerin önem derecelerini belirlemek için kuruluyorsa veya sayısal olmayan kriterlere göre seçeneklerin karşılaştırılması söz konusuysa Çizelge 2.3'te açıklanan AHS ölçeğinin kullanılması gerekir. Ama sayısal kriterlere göre seçeneklerin karşılaştırılması söz konusuysa, doğrudan doğruya seçeneğin o kriter için aldığı sayısal değer kullanılır. Kriterlerin kendileri ile kıyaslanmaları ile elde edilecek matris değeri 1 olmalıdır. Bu nedenle matrisin köşegenindeki tüm değerlere 1 atanmalıdır. Bir kez kıyaslanan iki ayrı kriter örneğin 5 değerini aldı ise faktörlerin tersine karşılaştırılması durumunda 1/5 değerini alır [14].

Karar probleminin alanına göre karar vericiler çeşitlendirilebilmektedir. Planlama açısından bakıldığında karar verici için pek çok grup ve mekanizmadan söz etmek mümkündür. Kriterleri belirleyen meslek grubuna göre kriterler farklılaşacağı gibi her meslek grubu kendi uzmanlık alanları doğrultusunda tercih yapma eğilimindedir. Burada karar vericilerin tercihleri önemli olduğundan her biri için ayrı bir matris oluşturularak karar vericilerin yaptığı puanlama sonucunda her bir kriterin bir diğerine göre üstünlüğü olacaktır ve bu nedenle de her kriter karar vermede eşit derecede yer alamayacaktır [15].

Eğer kriterler kendi aralarında da bir hiyerarşi oluşturuyorsa, bu düzey için de ikili karşılaştırmalar yapılarak ilgili matrislerin oluşturulması gerekir. Bu karşılaştırmalar yapılırken sayısal olmayan kriterler için yine Çizelge 2.3'te verilen karşılaştırma ölçeğinden yararlanılır.

İkili karşılaştırma matrisi kare matristir ve boyutu eğer kriterler karşılaştırılıyorsa, kriter sayısı kadar; seçenekler karşılaştırılıyorsa seçenek sayısı kadardır. Problemdeki toplam ikili karşılaştırma matrisi sayısı da bütün seçenekler her bir kriter için ayrı ayrı karşılaştırılacağından kriter sayısı+1 kadardır.

3. Aşama: Ağırlıkların/ Önceliklerin Hesaplanması

İkili karşılaştırma matrislerinin oluşturulmasından sonraki adım, karşılaştırılan kriterlerin bütün içerisindeki ağırlıklarını/ yüzde önem dağılımlarını belirlemektir. Bu hesaplama için ihtiyaç duyulan matematiksel işlemler özdeğer ve özvektör hesaplamalarını içermektedir. İkili karılaştırmalar matrisindeki her bir değer, bulunduğu sütunun toplam değerine bölünür. Bu işlem sonucunda, normalize edilmiş

ikili karşılaştırmalar matrisi elde edilir. Normalize edilmiş ikili karşılaştırmalar matrisinin her bir satırındaki değerlerin aritmetik ortalaması hesaplanır. Bu aritmetik ortalama değerleri kriter öncelikleri ile ilgili bir tahmin sağlamaktadır. Böylelikle kriterlerin göreceli önceliklerini veren özvektör elde edilir [14].

AHS birden fazla kişinin yargılarının değerlendirilmesini olanaklı kılmaktadır. Sürecin içerisine karar verici tarafından dâhil edilen bu kişilerin tüm kriterler için yargıda bulunacaktır. Her bir kişinin yargılarının bütün içerisindeki yüzde önem dağılımını görmek için bu yargıların birleştirilmesi gerekmektedir. Her bir ikili karşılaştırma matrisi için hesaplanan özvektör sütunları birleştirilerek bir matris oluşturulur. Bu matristeki hesaplama işlemi aritmetik ortalama, geometrik ortalama ve matris karesi yöntemi kullanılarak yapılabilir. Üç yöntem de yaklaşık olarak aynı sonuçları vermektedir. Bu yöntemlerden hangisinin seçileceği konusunda kriterlerin sayısı önemlidir. Aritmetik ortalama yöntemi hesaplaması daha kolay olduğu için tercih edilmektedir. Ancak geometrik ortalama ve matris karesi yöntemleri aynı sonucu veren ancak kriter sayısının fazla olduğu durumlarda kullanılan ve elle hesaplaması zor daha hassas yöntemlerdir.

4. Aşama: Tutarlılık Testi

Özvektörün hesaplanmış olması, göreli önem değerlerinin doğru olarak bulunduğu anlamına gelmez. Çünkü özellikle büyük boyutlu problemlerde karşılaştırmalar sırasında karar verici istemeden tutarsız değerlendirme yapmış olabilir veya bazı kriterlerde yanlı davranmış olabilir. Oysa doğru karar verebilmek için değerlerin hatasız bulunmuş olması gerekir.

Sayısal kriterlerin söz konusu olduğu ikili karşılaştırma matrislerinde karar vericiye ait bir yargı olmadığı için yanlılık veya istemeden tutarsız derecelendirme gibi hataların oluşması mümkün değildir. Bu yüzden bu tür matrisleri için tutarlılık testi yapmaya gerek yoktur. Ama sayısal olmayan kriterlerin söz konusu olduğu matrisler için değerlendirme hataları olabilir ve mutlaka matrisin tutarlı olup olmadığının kontrol edilmesi, eğer tutarlı değilse değerlendirmede kullanılan puanların gözden geçirilerek matris tutarlı hale gelinceye kadar üzerinde çalışılması gerekir [15].

AHS, karar verici tarafından verilen ikili karşılaştırma hükümleri arasındaki tutarlılık derecesinin ölçümüne yönelik bir metot sağlamaktadır. Eğer tutarlılık derecesi kabul edilebilir düzeyde (< 0,1) ise, o takdirde karar sürecine devam edilebilir. Ancak tutarlılık derecesi kabul edilemez düzeyde (> 0,1) ise, bu durumda karar vericinin analize devam etmeden önce ikili karşılaştırma hükümlerini yeniden değerlendirmesi ve düzeltmesi gereklidir.

AHS'de, Tutarlılık Oranı (CR) hesaplaması, kriter sayısı ile Temel Değer adı verilen (λ) bir katsayının karşılaştırmasıdır. λ'nın hesaplanması için öncelikle ikili karşılaştırmalar matrisi ile öncelik vektörünün matris çarpımından bir sütun vektörü elde edilir. Oluşan bu matristeki sütun elemanlarının ortalaması alınarak λ hesaplanır[14]. Hesaplanan λ değeri kullanılarak Random Gösterge (RI) hesaplanır (2.1):

$$\mathrm{RI} = \frac{\lambda - \mathrm{n(karşılaştırılan\ eleman\ sayısı)}}{\mathrm{n} - 1} \tag{2.1}$$

Son aşamada RI değeri aşağıda gösterilen faktör sayısının karşılığı olarak seçilen standart düzeltme değerine bölünerek Tutarlılık Oranı (CR) elde edilir (2.2).

$$\mathrm{CR} = \frac{\mathrm{CI}}{\mathrm{RI}} \tag{2.2}$$

Çizelge 2.4 Standart düzeltme değeri [14]

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
CI	0	0	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

5. Aşama: Bileşik Göreli Önemler Vektörünün Bulunması ve Karar

Bu adım hem kriterlerin ikili karşılaştırmalarının yapıldığı hem de alternatiflerin kriterleri karşılama durumlarının değerlendirildiği durumlarda uygulanır. Bütün düzeyler için oluşturulan ikili karşılaştırma matrislerinin tutarlılığı sağlandıktan sonra elde edilen göreli önemler vektörleri Bütünleşik Matris olarak adlandırılabilecek bir matriste toplanır. Bileşik göreceli önemler vektörü, alternatiflerin amacı karşılama düzeylerini göstermektedir. Alternatiflerden bileşik göreceli önemi en büyük olanı, karar verici için en uygun seçeneği ifade etmektedir. Bu aşama kriterlerin alternatiflerle

birlikte değerlendirilerek, alternatifler içerisinden en uygun seçeneğin hangisi olduğu kararının verilmesi durumunda kullanılmaktadır.

Karar aşamasında bileşik göreli önemler vektörü, daha önceden karar vericiler tarafından belirlenen öznitelik puanları ile çarpılır. Öznitelik puanları kriterin kendi içindeki seviyesini gösterir. Kararın verilmesinde seçeneklerin sıralaması önemli olduğu kadar özniteliklerinde sıralaması önemlidir.

2.3 Kent Planlamada Karar Destek Sistemi Örnekleri

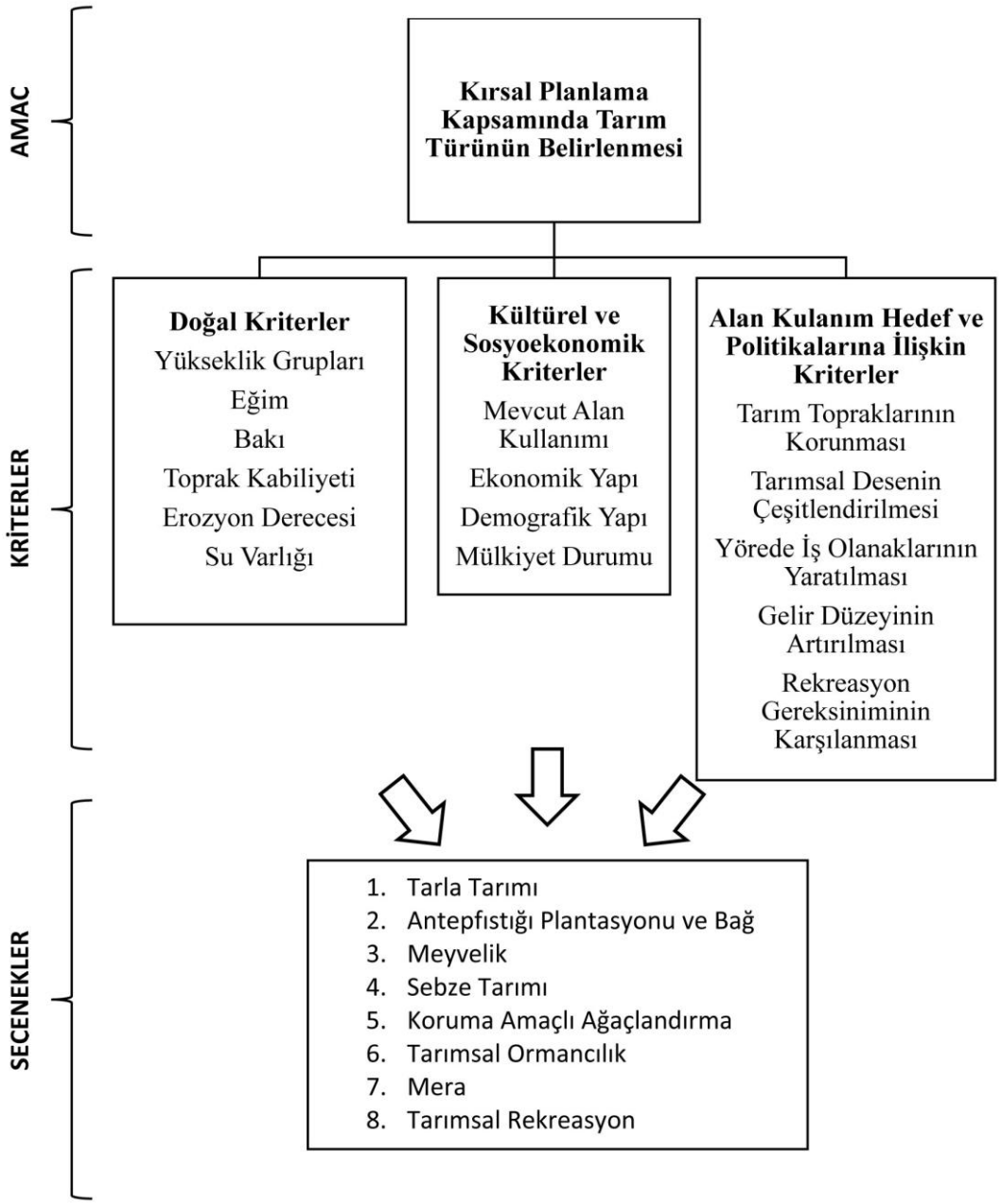
Kent planlamanın her aşaması kentin ekolojik, fiziksel, sosyal ve ekonomik yönlerinin ele alınmasını gerekli kılan, karar üretmenin oldukça zor olduğu bir bilim alanıdır. Bu nedenle planlama kararı destekleyen, karar verdikten sonrasını izleyen yöntemler kullanmaya ihtiyaç duymaktadır. Birçok araştırmacının yer seçiminde, çevresel etki değerlendirmesinde, jeolojik çevrenin değerlendirilmesinde, ulaşım için güzergah seçimlerinin belirlenmesinde çok kriterli karar verme tekniklerini kullandığı görülmektedir.

2.3.1 Adıyaman Ziyaret Çayı Havzası'nda Tarım Türü Önceliklerinin Simos Prosedürü ve ELECTRE 1 Yöntemi ile Belirlenmesi

Adıyaman Ziyaret Çayı Havzası'nda farklı tür tarımların uygulanacağı alt bölgelerin belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda alanın özelliklerine, planlama hedefine ve planlama deneyimlerine bağlı olarak alan için sekiz tarım türü belirlenmiştir. Bunlar tarla tarımı, antepfıstığı plantasyonu ve bağ, meyvelik, sebze tarımı, koruma amaçlı ağaçlandırma, tarımsal ormancılık, mera ve tarımsal rekreasyondur. Bu tarım türleri arasında üstünlük sıralaması yapılırken değerlendirilebilecek kriterler alana ilişkin elde edilebilen ve yorumlanabilen veriler ve planlamanın amacı da dikkate alınarak; "doğal kriterler", "kültürel ve sosyo ekonomik kriterler" ve "arazi kullanım hedef ve politikalarına ilişkin kriterler" olmak üzere üç ana başlık altında toplanmıştır [16]. Şekil 2.6'da, çalışmadaki çok kriterli karar hiyerarşisi oluşturulmuştur.

Çevresel ve sosyo- ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında, alanın tarımsal potansiyelinin geliştirilmesi ve aynı zamanda ekolojik, ekonomik ve sosyal anlamda en

uygun tarım desenini oluşturması dikkate alındığında her bir kriter önemli hale gelmektedir. Değerlendirme kriterlerinden kimi için nicel, kimi için ise nitel bir değerlendirme yapılmıştır. Bu değerlendirmeleri olanaklı kılan Simos prosedörü kullanılarak kriterler ağırlıklandırılmıştır. Simos prosedürü ile tüm kriterler karar verici/ uzman grup tarafından en önemsizden en önemliye doğru sıralanmaktadır. Bu düzende sıralamadaki ilk kriter en az önemli, son kriter ise en çok önemli kriterdir.



Şekil 2.6 Tarım türünün belirlenmesine yönelik çok kriterli karar hiyerarşisi [16]

ELECTRE 1 yöntemi kullanılarak, farklı ağırlıklara sahip kriterlere göre tarım türleri değerlendirilmiştir. Tarım türlerinin ikili karşılaştırmaları yapılarak birbirleriyle ilişkileri ve üstünlükleri ortaya konmuştur. Bu çalışma kapsamında seçilen değişik eşik değerlerine göre ortaya çıkan sıralamalardaki benzerlik ve farklılıklar, tarım türlerinin genel bir öncelik sıralaması yapılmasına olanak sağlamaktadır.

Bazı tarım türleri erozyona neden olurken, bazıları erozyonun önlenmesini ve erozyon riskinin azaltılmasını, toprak ve su kaynaklarının korunmasını sağlamaktadır. Bazı tarım türleri ekolojik ve ekonomik yararlar sağlarken, bazıları ekolojik yapının bozulmasına, verimin azalmasına ve uzun vadede sosyo- ekonomik sorunların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Tüm bu nedenler farklı tür tarımların uygulanacağı altbölgelerin belirlenmesi kararında doğru tercihin yapılması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu durum örnek çalışmada kullanılan çok kriterli karar verme yönteminin önceliklerin belirlenmesine sağladığı katkı ile mümkün hale gelmektedir.

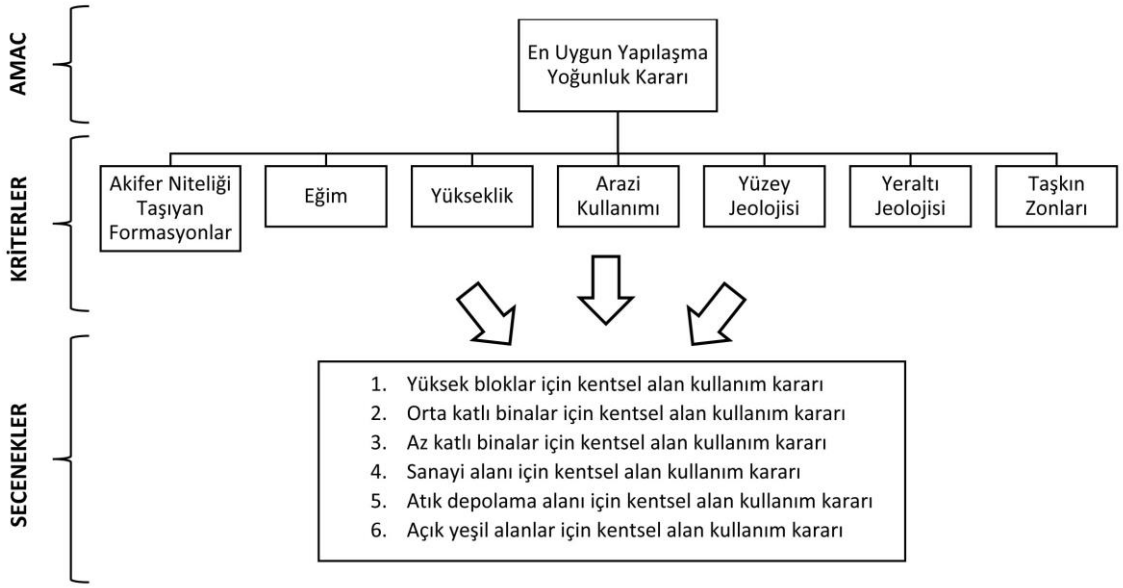
2.3.2 Portsmouth Kenti Kentsel Arazi Kullanım ve Yoğunluk Kararının Çok Kriterli Karar Verme Analizi Kullanılarak Verilmesi

Portsmouth kentinde kentsel arazi kullanım ve yapılaşma yoğunluğu kararını üretmek amaçlanmaktadır. Bu kapsamda yeni yapılaşmalarda planlama çalışmalarına yön vermesi doğrultusunda yüksek bloklar, orta katlı binalar, az katlı binalar, sanayi, atık depolama ve açık yeşil alanlar olmak üzere altı kentsel arazi kullanım ve yoğunluk kategorisi belirlenmiştir [14].

Kentsel arazi kullanım ve yoğunluk kararı jeolojik krierler baz alınarak irdelenmektedir. Bu kapsamda kent yerleşim alanını etkileyen jeolojik eşik ve kriterler belirlenmiştir. Bu kriterler, topografya, yer altı suyu içeren formasyonlar, yüzey jeolojisi, yer altı jeolojisi, taşkın zonu ve mevcut arazi kullanım olmak üzere altı başlıkta toplanmış, Şekil 2.7'de gösterildiği gibi hiyerarşi tablosu oluşturulmuştur.

Çevre ve afet duyarlı planlama yaklaşımları kapsamında; doğal kaynakların korunması, ve sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulması dikkate alındığında her bir kriter önemli hale gelmektedir. Kriterler çok kriterli karar verme yöntemlerinden karar

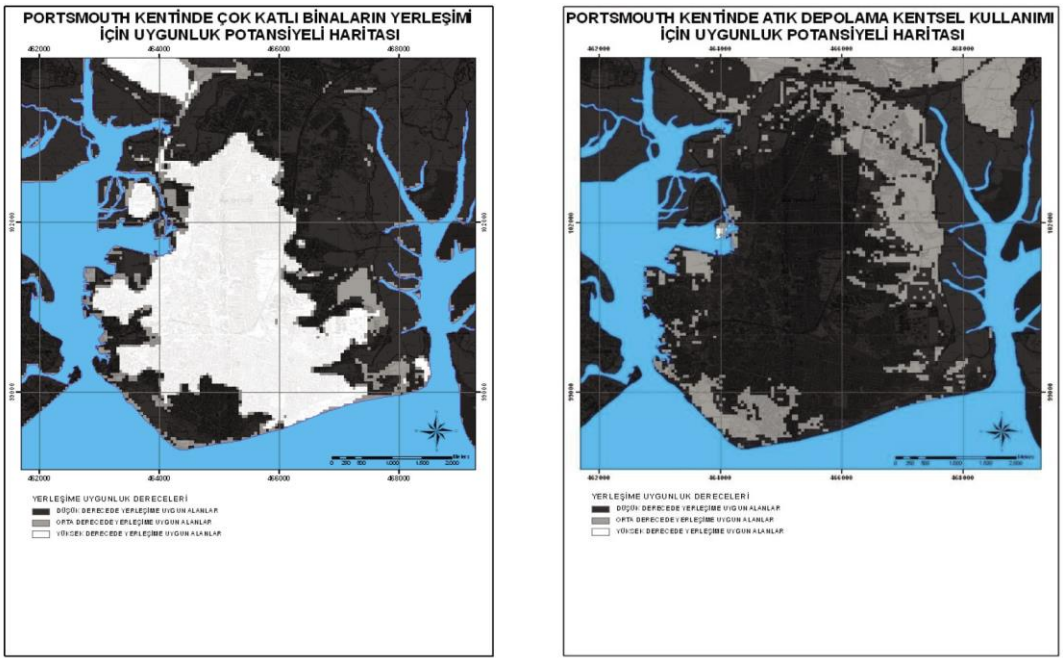
vericinin sübjektif yargılarını değerlendirmesini olanaklı kılan AHS kullanılarak ağırlıklandırılmıştır.



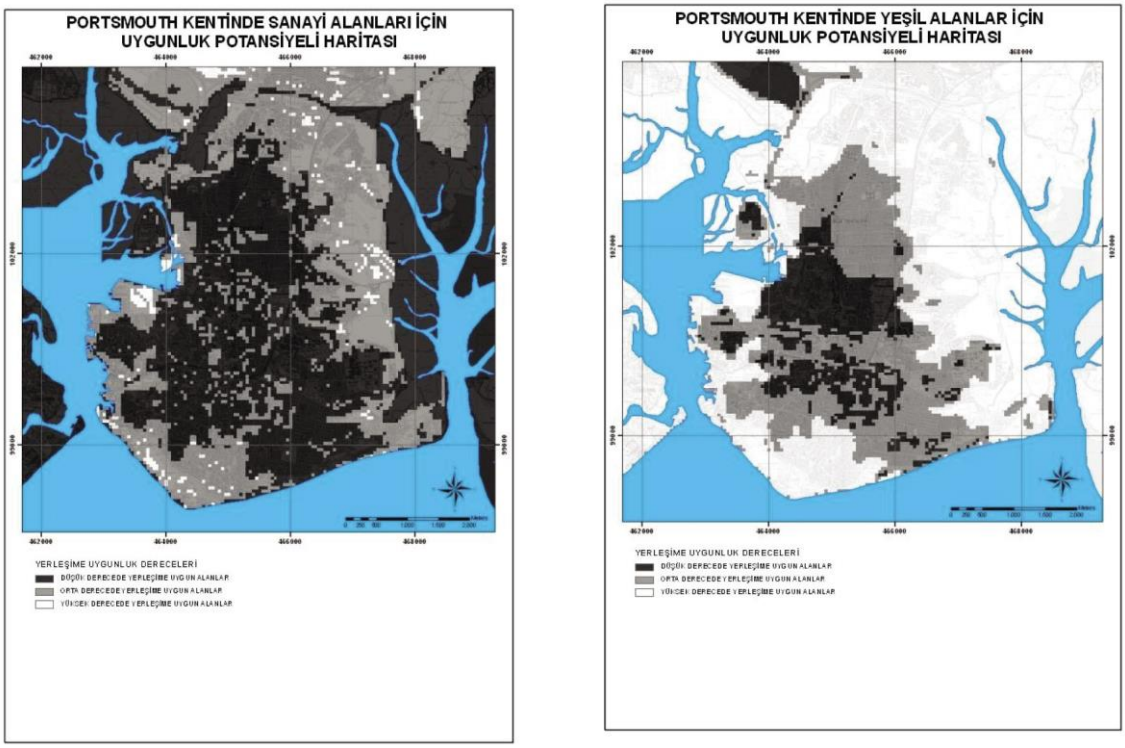
Şekil 2.7 Portsmouth kenti yapılaşma yoğunluğu kararının verilmesinde kent jeolojisi esaslı çok kriterli karar hiyerarşisi [14]

Her bir arazi kullanım ve yoğunluk kategorisi için kriterlerin ikili karşılaştırmaları yapılarak yer seçim uygulunluğu değerlendirilmiştir [14]. Bu değerlendirme sonuçları Coğrafi Bilgi Sistemleri ile birleştirilerek analitik bir model kurgulanmıştır. Her bir arazi kullanım ve yoğunluk kategorisi için yerleşime uygunluk haritaları elde edilmiştir (Şekil 2.8) (Şekil 2.9).

Farklı işlev alanları farklı fiziksel gereksinimlere sahiptir ve yer seçimlerinin bu gereksinimler dikkate alınarak yapılması gerekmektedir. Bu gereksinimlerin dikkate alınmadığı durumlarda deprem, heyelan, sel, yer altı sularının kirlenmesi, sıvılaşma ve çökme vb. jeolojik eşik ve çevresel tehlikeler kenti tehdit etmektedir. Bu tehlikeler, kentin içinde bulunduğu jeolojik, morfolojik, hidrojeolojik, tektonik vb. özellikleri analiz edilmeden gerçekleştirilen arazi kullanım ve yoğunluk kararlarıyla artmaktadır. Bu örnekte sadece jeolojik yapı dikkate alındığında arazi kullanım ve yoğunlukların nasıl şekilleneceği, jeolojik yapı ve yapı yoğunluğu ilişkisi tanımlanmaya çalışılmaktadır.



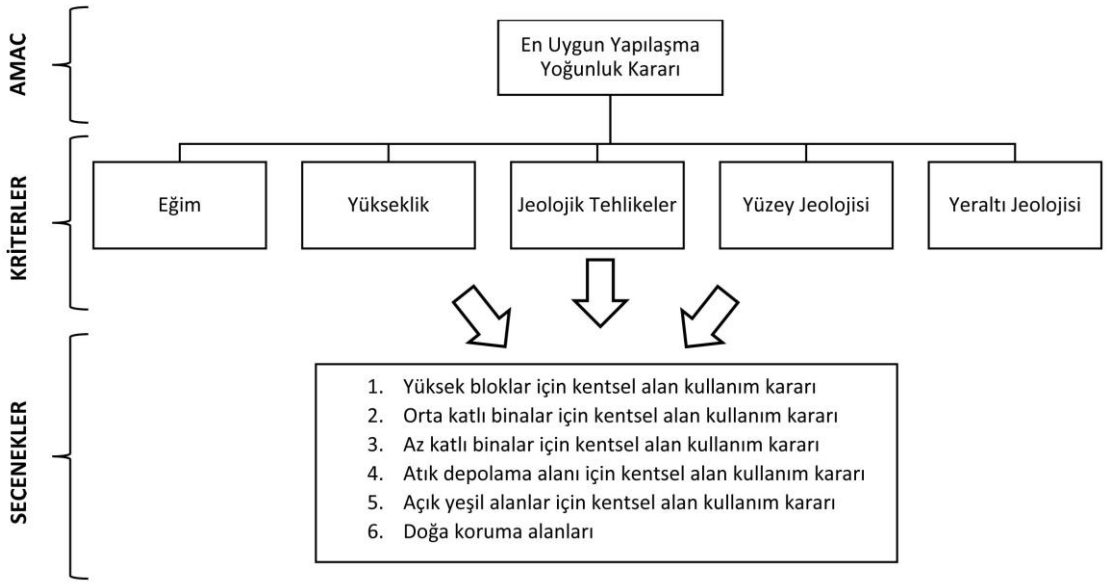
Şekil 2.8 Portsmouth kentinde çok katlı binaların yerleşimi- atık depolama kentsel kullanımı uygunluk haritaları [14]



Şekil 2.9 Portsmouth kentinde sanayi alanları- yeşil alanlar uygunluk haritaları [14]

2.3.3 Lanzhou Kenti Kentsel Arazi Kullanım Ve Yapılaşma Yoğunluk Kararının Çok Kriterli Karar Analizi Kullanılarak Verilmesi

Lanzhou kentinde kentsel arazi kullanım ve yapılaşma yoğunluğu kararını üretmek amaçlanmaktadır. Kentsel arazi kullanım ve yoğunluk türleri yüksek bloklar, orta katlı binalar, az katlı binalar, atık depolama ve doğal koruma alanları olmak üzere beş ayrı kategoriye ayrılmıştır [17].



Şekil 2.10 Lanzhou kenti yapılaşma yoğınluğu kararının verilmesinde kent jeolojisi esaslı çok kriterli karar hiyerarşisi [17]

Kentsel arazi kullanım ve yoğunluk kararı jeolojik krierler baz alınarak irdelenmektedir. Bu kapsamda kent yerleşim alanını etkileyen jeolojik eşik ve kriterler belirlenmiştir. Bu kriterler, topografya, jeolojik tehlikeler, yüzey jeolojisi, yer altı jeolojisi olmak üzere beş başlıkta toplanmış, Şekil 2.10'da gösterildiği gibi hiyerarşi tablosu oluşturulmuştur [17]. Bölüm 2.3.2'de Portsmouth kenti için oluşturulan model Lanzhou kentinde de uygulanmıştır. Her bir arazi kullanım ve yoğunluk kategorisi için yerleşime uygunluk haritaları elde edilmiştir.

Ziyaret Çayı Havzası'nda tarım türünün/ seçeneklerin öncelikleri, Portsmouth ve Lanzhou kentinde her bir arazi kullanım ve yoğunluk kararı/ seçenek için kriterler önceliklerini belirlemek için çok kriterli karar verme yöntemleri kullanılarak analitik modeller geliştirilmeye çalışılmıştır.

İncelenen bu üç örnek çalışmada izlenen yol;

1.Çalışmanın amacının ve kapsamının belirlenmesi,

2.Veri toplama,

3.Seçeneklerin oluşturulması,

4.Kriterlerin belirlenmesi,

5. Kriter ağırlıklarının belirlenmesi,

6.Değerlendirme- karar verme olmak üzere altı aşamadan oluşmaktadır.

Kriter ağırlıkları Adıyaman Ziyaret Çayı Havzasında Simos prosedürü, Portsmouth ve Lanzhou kentinde AHS kullanılarak belirlenmiştir. Simos prosedüründe kriterler en önemsizden en önemliye doğru sıralanırken, AHS'de kriterlerin ikili karşılaştırmaları yapılarak, her bir kriterin bir diğerine göre önemi belirlenmektedir.

Portsmouth ve Lanzhou kentlerinde kentsel arazi kullanım ve yapılaşma yoğunluğu kararını üretmek amacıyla belirlenen kriterlerin farklılık gösterdiği görülmektedir. Ulaşılmak istenen amaca yönelik karar kriterleri her kentin gereksinimleri doğrultusunda belirlenmiş ve kriterler birlikte değerlendirilerek karar üretilmiştir. Bu iki örnek aynı yöntemin kente özel formüle edilebileceğini, kriterler ve seçenekler değişiklik gösterebileceğini göstermektedir.

Kent planlama alanında birden fazla kriterin dikkate alınması gereken birçok problem alanı mevcuttur. AHS'de uzman kişilerin deneyim ve yargıları göz önünde bulundurularak hiyerarşik bir yöntemle sıralanan kriterler ve bu kriterlerin karara olan etkisinin oranı karar vericinin sonuç kararı vermesi sürecini desteklemekte ve kolaylaştırmaktadır. Bu tür yöntemler, planlama çalışmalarında plancının bilgi birikimini ve deneyimini sezgileriyle birleştirerek etkin bir biçimde yorumlamasına, kullanmasına olanak sağlamakta ve planlamaya yol göstermektedir.

BÖLÜM 3

KENT PLANLAMADA BİR KARAR PROBLEMİ: KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI

Kentler sürekli bir gelişim ve değişim içinde olan sosyal, ekonomik, fiziksel ve toplumsal yapılardır ve kuruldukları tarihten günümüze, her dönemin gerektirdiği farklı sosyal, ekonomik, toplumsal, politik ve teknolojik dinamikler doğrultusunda değişen yeni yaşam biçimlerine cevap verebilecek dönüşümlere sahne olmaktadırlar. Bu dönüşümler sayesinde kent, kendini yeni koşullara göre yeniden kurgulayarak devamlılığını sağlamaktadır. Kentlerin yaşadığı bu doğal dönüşüm sürecinin ötesinde bu çalışmanın da konusunu oluşturan "Kentsel Dönüşüm", planlama alanı içerisinde yer alan ve sistemli müdahale ile kentlerin yeniden şekillendirilmesini tanımlayan bir kavramdır.

20. yüzyılın başından günümüze özellikle ekonomik yapıda yaşanan değişim ve dönüşümler kentsel mekânının da değişimini zorunlu kılmıştır. İngiltere ve diğer Avrupa ülkelerinde ve ABD ile İsrail gibi, diğer ülkelerde de, uzun zamandır var olan ve kentsel gelişmeye planlı devlet müdahalesi süreci olarak tanımlayabileceğimiz kentsel dönüşüm kavramının; hedefleri, kapsamı ve amacının zamanla ve ülkeler arasında değişen tanımlamaları ve uygulamaları bulunmaktadır [18]. Çünkü kentsel dönüşüm kavramının özünde değişim, dönüşüm, canlanma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Keleş [19]'da bu konuyla ilgili; anlamsal olarak birçok çakışma barındırmasına rağmen işlev, amaç, hedef ve yöntem açısından birbirinden farklılık gösteren yenileme (renewal), onarım (renovation), yeniden inşa/ yapılandırma (reconstruction), sağlıklaştırma (rehabilitation), yeniden canlandırma (revitalisation), koruma (conservation), fonksiyonel çeşitlendirme (functional diversification),

soylulaştırma (gentrification) gibi birçok kavram olduğunu, ancak bu kavramların kentsel dönüşüm ile karıştırılmaması gerektiğini söylemektedir. Temelde kentsel dönüşüm ile ilgili bu kavramlar, özünde kentlerde daha iyi bir sosyal yapı, daha iyi bir ekonomik yapı ve mekânsal kaliteyi hedeflemektedir. Bu açıdan kentsel dönüşümün bir müdahale yöntemi değil, farklı müdahale yöntemlerinin hepsini içeren bir üst kavram olması söz konusudur. Kılıç [20]'de kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarının aynı içerikte görünmekle birlikte aslında birbirinden farklı iki kavram olduğunu, kentsel dönüşümün, yenilemeyi de içeren genel bir kavram olduğunu söyleyerek kentsel dönüşüm kavramının bütün bu müdahale yöntemlerini içeren bir şemsiye olduğunu ifade etmektedir. Özgül [20]'de 'Kentsel yeniden üretim' kavramını "yapılaşmış alanlara ilişkin yaklaşımların ve bu alanlara yapılan müdahale biçimlerinin (yenileme, yeniden geliştirme, canlandırma, koruma, iyileştirme, sağlıklılaştırma, temizleme, vb.) genel bir ifadesi" olarak tanımlayarak konuya benzer bir yaklaşım ortaya koymaktadır. Bu müdahale biçimlerinin farklı dönemlerde ihtiyaca yönelik olarak ortaya çıktığı ve planlama yaklaşımları çerçevesinde mekâna sadece fiziksel müdahale olmanın ötesinde giderek daha kapsamlı, sosyo- ekonomik boyutları da içerecek biçimde çeşitlilik kazandığı görülmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşümü çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, işlevsiz kalmış veya bu süreçlerin yaşanmakta olduğu sorunlu kent parçalarının, ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan bir yaklaşım içinde, günün sosyo- ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması veya yeniden üretilmesi eylemi olarak tanımlanmak mümkündür.

Kentte sorun yaşayan bu kent parçalarının mevcut durumu ve çevresi ile değerlendirilerek geri kazanılması gerekmektedir. Bu durum kentsel dönüşümün bir planlama kararı olması gerektiğini göstermektedir. Yıkıp yeniden yapma ile koruma arasında geniş bir yelpazeye sahip farklı müdahale biçimleri bulunmaktadir. Kentsel dönüşüm kararının ardından bu müdahale biçimlerinden hangisinin uygulanacağı kararı önemli hale gelmektedir. Kentsel dönüşümün çok boyutlu bir kavram olması ve birden fazla müdahele biçiminin bulunması nedeniyle kentsel dönüşüm kararı ve hangi müdahale biçiminin uygulancağı kararı, kent planlamada bir karar problemi olagelmektedir.

3.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm

Sanayi devrimiyle birlikte, 19. yüzyılın getirdiği sosyo-ekonomik ve kültürel dönüşümlerin kent mekânı üzerinde önemli etkileri olmuştur. Sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, yetersiz altyapı hizmetleri, salgın hastalıklar ve güvenlik problemleri vb. ekonomik ve sosyal sorunlar kentleri etkisi altına almıştır. Kentsel alanlardaki bu sorunları çözme çabaları sürerken, İkinci Dünya Savaşı sonrası başta İngiltere olmak üzere batı Avrupa genelinde, 1950'li ve 1960'lı yıllar boyunca savaşın kentsel mekândaki yıkıcı izlerini ortadan kaldırmayı, artan nüfusun ortaya çıkardığı konut açığını gidermeyi, yaşam koşullarının iyileştirilmesini hedefleyen politikalar izlenmiştir [21].

Öncelikli olarak savaşta hasara uğramış kent ve kasabaların yeniden inşası/ yapılandırılması (urban reconstruction) bağlamında, düşük gelirli vatandaşların yaşadığı köhneleşmekte olan mahallelerdeki kötü kaliteli konutlara çözüm üretilmesi hedeflenmiştir. Bir master plan çerçevesinde daha çok devlet müdahalesi esaslı "konut ağırlıklı" bu süreci tanımlamak için Kuzey Avrupa ülkelerinde "kentsel yenileme (urban renewal)" ifadesi kullanılmıştır. Bu nedenle, İngiltere'de öncelikle yeniden yapılandırma, sonraları da 19. yüzyılın ikinci yarısında endüstrileşen kentlerin hızla artan nüfusunu barındırmak üzere inşa edilmiş olan daha çok 19. yüzyılın mahallelerinin iyileştirmesi (rehabilitation) önem kazanmıştır [36]. Bu dönemde başta Amerika ve Batı Avrupa ülkeleri olmak üzere, tüm dünya, kentlerini yenileme çalışmalarına başlamıştır [22].

Yapılan çalışmalarda öncelik kenar mahallelerin temizlenmesine verilmiş; büyük yıkımlar yapılarak, bu alanlara çok katlı konut blokları inşa edilmiştir. Geleneksel kent merkezlerinde de büyük yıkımlar yapılmıştır. Kamu eliyle gerçekleştirilen bu dönüşüm faaliyetleri; yüksek katlı konut ve ofis yapılarının inşa edilmesi ve ulaşım sistemini yeniden düzenlemeye yönelik geniş yolların açılması gibi bir dizi dönüşümü beraberinde getirmiştir. Bu uygulamalar kentlerin fiziksel yapısını önemli ölçüde değiştirmiştir [23]. Sonuçta üretilen konut çevreleri yüksek yoğunluklu, modernizmin etkisiyle şekillenmiş yapılar oluşan ve katı bölgeleme kurallarının uygulandığı kentsel

çevreler olmuştur. Bu uygulamaların olumsuz etkileri 1970'lerden başlayarak birçok Avrupa kentinde kendini göstermiştir [21].

1960'lar özel sektör yatırımlarının ağırlık kazandığı (kamu kaynaklarının kullanımı daha yüksek olmakla birlikte), sosyal refah devleti uygulamalarının yaygınlaştığı ve 1950'lerin devamı olacak şekilde rehabilitasyon çalışmalarının sürdüğü bir dönem olmuştur [24].

1950 ve 1960'larda kentsel dönüşüm gayrimenkul piyasasının talepleri doğrultusunda gerçekleştirildiği için pek çok kentte genellikle olumsuz sonuçlar doğurmuştur. ABD kentlerinde; yoksulların yaşadıkları bölgelerde yeniden konuta kavuşturulmalarına yönelik programların yokluğunda, süreç soylulaştırma (gentrification) ile sonuçlanmıştır [25].

İngiltere'de yürütülen programlar ise refah devletinin konut alanlarına yönelik "konut alanı- esaslı dönüşüm programları" olmuştur. Kapsamlı yeniden yapılaştırma alanlarında, yoğunluğun düşürülmesi yörede yaşayan ailelerin kısmen yörede yeniden barındırılabilmesi anlamına geldiğinden, genellikle, yoksul vatandaşların kent çeperlerindeki yeni konut bloklarına yeniden yerleştirilmeleri konusunda sorunlar yaşanmıştır. 1970'lerde konuta yönelik uygulamalar, yerel yönetimlerle işbirliği içinde özel sektörün elindeki konut stokunda iyileştirmeler şeklinde olmuş, ancak bunun sonucunda genellikle eski sakinler yerlerinden edilmiş ve süreç ABD örneklerinde olduğu gibi soylulaştırma ile sonuçlanmıştır.

Dünya ölçeğinde 1970'lerin ortalarından başlayarak ekonominin yeniden yapılanması sonucunda üretim biçimlerindeki değişim ve büyük kentlerin sanayiden arınması süreci, kentlerde sosyo-ekonomik ve mekânsal açılardan önemli değişimler meydana gelmiştir. Teknolojinin gelişmesi, yeni teknolojiler, ulaşım, bilgi ve iletişimde meydana gelen ilerlemeler, kapitalizm ve küreselleşmenin etkisi ile kent merkezi ve çevresi tüm dünya kentlerinde yeniden planlanmaya başlamıştır. Bu süreçte kentsel dönüşüm, konut alanları, çevresel koşullar ile birlikte, ekonomik dönüşüm ve istihdam sağlanması konularında planlanmış müdahaleyi kapsar hale gelmiştir.

Başta İngiltere olmak üzere, Avrupa genelinde ve Amerika'da ekonomik kriz sonucu ortaya çıkan değişimin sosyal, ekonomik ve mekânsal etkileri artarak devam etmiştir. 1970'lerde başlayan ve 1980'ler boyunca devam eden bu süreçte kentlerin başlangıç

yeri ve kimlik tanımlayan imajlarının yaratıldığı yer olan eski liman alanlarının ve çevresindeki sanayinin içinde sıkıştıkları kent merkezlerinden/ kentsel kıyılardan geri çekilmeleri söz konusu olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda kentin odağında yer alan bu mekânlar terk edilmiş/ işlevsiz kalmış, boş ve ıssız alanlar haline dönüşmüştür ve bu alanlar dönemin potansiyel dönüşüm alanlarını meydana getirmiştir [26].

Bu alanların terk edilişi kentlerin kıyı ile olan ilişkisinin yeniden gözden geçirilmesi noktasında önemli bir fırsat olmuştur. Kentler yeniden sahip oldukları kıyı kenti kimliğini geri kazanma şansını yakalamıştır. Ancak bazı kentlerin, bu fırsatı kenti farklılaştırmak adına küresel sermayenin talepleri doğrultusunda bir takım değerlere özenerek yeniden kurgulanması söz konusu olmuştur. **Baltimore** ve **Columbia Burnu (Harbor Burnu) Dönüşüm Projeleri** bu süreçte gerçekleştirilen önemli örneklerden iki tanesidir.

1980 sonrası, Avrupa'da merkezi- yerel yönetim ilişkilerinin yeniden yapılandırılarak yerel yönetimlerin daha özerk bir yapıya geçtikleri, ama buna karşın merkezi hükümetten gelen kaynakların yitirildiği bir dönem olmuştur. Amerika'da ve İngiltere'de serbest piyasa ekonomisi dinamikleri içinde özel sektörün etkinlik kazandığı, tüketim odaklı ve yeniden dağıtım mekanizmalarının belirli sınıflara yönelik olarak yeniden düzenlendiği bir yapı ortaya çıkmıştır [21]. Özellikle ABD'de son derece önem kazanmış olan yeni ortaklık tabanlı yaklaşımlardan oldukça etkilenerek, gayrimenkul piyasasının yön verdiği, ekonomik boyuttaki önemin arttığı "gayrimenkul esaslı kentsel dönüşüm" ağırlığını koymuştur.

Kentsel yeniden geliştirme (urban redevelopment) politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. Uygulanan projelerin birçoğu kamu- özel sektör ortakları ile gerçekleştirilmiş ve sanayinin kent dışına çıkması ile boşalan alanlarda, işlevsiz hale gelen liman ve antrepolarda, terk edilmiş alanlarda; kent ekonomisini canlandırmak, yatırımları artırmak ve alana nüfusu çekmek amaçlanmıştır [27].

Özellikle bu dönemde kentsel dönüşüm ile kentsel arsa ve emlak piyasalarının yeniden canlandırılması hedeflenmektedir. Bu bağlamda, başta İngiltere olmak üzere, 1980'lerin ortalarından itibaren, birçok Avrupa ülkesinde Amerika'daki örneklerden

esinlenerek büyük iş ve alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, spor tesisleri gibi emlak piyasalarını tetikleyecek ve yatırımcıları ve turistleri çekmeyi hedefleyen emlak eksenli büyük projeler (prestij projeleri) uygulanmaya başlamıştır. Bu projelerin birincil amacı ekonomik büyüme yaratmak ve bu büyümeyi yönlendirmektir. Örnek olarak; yeni küresel kent fonksiyonlarına yönelik kongre merkezleri, festival market alanları, alışveriş merkezleri, büyük ofis kompleksleri, eğlence ve spor faaliyetleri, karma kullanımlı yaşam merkezlerine yönelik projeler ve ulaşım, altyapı projeleri gösterilebilir. Büyük ölçekli bu yatırımların çoğu aldığı büyük finansal risk gereği, kamu – özel ortaklıkları aracılığı ile gerçekleşmiştir [28].

Bu amaçla başta İngiltere olmak üzere, Avrupa ve Kuzey Amerika'da kentsel dönüşümün katalizörleri olarak işleyecek öncü projeler yapılmıştır. Bu tür projeler geniş alan kapsayan, kentsel işlev çeşitliliği içeren, kamu yararından çok yatırımcının karını ön plana çıkaran projelerdir. Bu tip projelerin oluşturduğu çarpan etkisi bir geminin hareket ettiğinde su yüzeyinde oluşturduğu dalgalanmaları andırdığı için bu projelere "öncü projeler (flagship)" denilmiştir [28].

Bu projelerin genel niteliği yalnızca belli kent parçalarına (örneğin merkez ve kıyı alanları) odaklanarak proje bazında parçacıl bir yaklaşımın benimsenmiş olmasıdır. Gerçekleşen dönüşümün ölçeğinin sınırlı olması kentsel alanda parçalanma ve ayrışmaya yol açmıştır. Kamu sektörü projeyi başlatırken, uygulama sürecinde özel sektör etkin olmakta ve projenin bütününde kamu sektörünün öncü rolü devam etse bile, özel sektöründe aynı ağırlıkta rol almak istemesi sebebiyle taraflar arasında istek ve beklentilerin farklılığından kaynaklanan çelişkiler ortaya çıkmıştır. Özel sektörün ortak projenin yürütüldüğü alanın çevresi ile ilgili uzun vadeli başka beklentilerinin olması, temelde yerel yönetimlerin kamu yararı ilkesinin korunması görevi ile çelişmiş ve yerel yönetimlerin özel sektörle yaptıkları ortaklıklarda oynadıkları bu ikili rol, yani hem ortaklıkta taraf olmak hem de kamu yararı ilkesini korumaya çalışmak, gerilimli ortaklıklar yaratmıştır. Kamunun diğer bir rolü ise, dönüşüm projelerini yürütecek ortaklıkları sağlayacak kurumsal örgütlenmelerin kurulmasını sağlamaktır. Merkezi yönetim öncülüğünde kurulan, özel ve kamu sektöründen birçok paydaşın yer aldığı "kentsel yapılandırma birlikleri (urban development corporation)" bu tür örgütlenmelerin önde gelenlerinden biri olmuştur [22].

“Londra Docklands”, köhnemiş liman/ tersane bölgesinin yeniden kullanılır hale getirilmesi için özel sektör projelerine finansal destek sağlama hedefli kamu harcamalarının yapıldığı bu kentsel dönüşüm projelerinden biridir. Çoğunluğunu, büyük ölçekli, dekoratif, gösterişli ya da yaratıcı nitelikte ve postmodern mimari örneklerin oluşturduğu bu öncü (flagship) projelerin arasında, Doclands’deki Canary Wharf örnek olarak ortaya çıkmaktadır.

Tüm dünyada kent merkezi ve kıyı alanlarında uygulanan bu projeler yerel ekonomiden ziyade küresel ekonominin mekânsal taleplerine yanıt verecek şekilde oluşturulmuş ve bu süreçte özellikle kent merkezlerinde yaşayan yoksullar ve düşük gelir gruplarının gereksinimleri ihmal edilmiştir. Bu gayrimenkul esaslı kentsel dönüşüme, yeniden kazanılan liman arazilerine komşu mahallelerdeki yoksulların koşullarının iyileştirilmesine ilişkin sosyal hedeften daha çok öncelik verilmiştir. Bu nedenle de sağlıksız konut alanlarının yeniden yapılandırılması tamamen durmuş ve konut alanları esaslı dönüşüm ve toplum tabanlı mahalle dönüşüm programları önemini yitirmiştir [28].

1990’ların başında, Londra’nın lider dünya kenti olarak başarısının etkisi ile İngiltere ekonomisi sürekli büyüme dönemine adım atmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşümün dengeleri yeniden değişmiştir. Karar vericiler kentsel dönüşümün, sadece prestij projeleri ile değil, İngiltere’deki kentlerin yarışabilirliğini sürekli kılmadaki katkısının önemli olacağı görüşünü benimsemişlerdir. Londra’nın öncülüğünde, 1997’de İngiltere’de kentsel politika ve dönüşüm gündeminde yeni bir süreç başlamıştır. Kentlerde turizm ve perakende ticaret ekonomisini geliştirmek; yerel pazarlama girişimlerine odaklanmak; yaratıcı sektörleri ve medya endüstrilerini desteklemek; sosyal sermaye ve toplumsal bütünleşme yaratmak; özel, kamu ve gönüllülük temelli sektörler arasında ortaklıklar kurmak ve diğer kent ve kentsel alt- bölgelerle uluslararası işbirliği ilişkileri içerisine girmek amacıyla yeni adımlar atılmıştır. Bütün bu girişimler ‘Kentsel Rönesans’ kavramı ile tanımlanmıştır. Kentlerin yaşamakta olduğu gerilemenin nedenleri üzerine odaklanarak bu alanlarda dönüşümü tetikleyecek çözümler üretilmesi hedeflenmiştir. Bu çerçevede izlenen yaklaşımlarda; tasarımda mükemmeliyet, eski sanayi alanlarının yeniden geliştirilmesi ve yüksek yoğunluklu kentsel alanlar yaratılması gibi üç temel eğilim öne çıkmıştır [25].

Kentsel dönüşüm deneyimi anlamında İngiliz kentlerinde sahnelenen süreç ülke ölçeğinde benimsenen politikaların yerel yansımaları bağlamında ticaret, konut ve kültür sektörlerinde yoğunlaşan özgün örnekler içermektedir. Bunlarla birlikte köhnemekte olan mahallelerin sadece çökmekte olan endüstriyel kentlerin bir özelliği olmadığı, 1990'larda giderek kabul görmeye başlayan bir gerçek olmuştur. Aynı zamanda bu mahalleler, küreselleşme koşulları altında başarı ile yarışan kentlerde sürekliliğini koruyan hedefler olarak yer almıştır. Yoksullar refah içindeki kentsel ekonomiklerden yeterli payı alamamış ve giderek artan mekânsal eşitsizlik olarak da yansımasını bulan sosyal adaletsizlik devam etmiştir. Bu bağlamda kentsel dönüşümün hem kentin yarışabilirliğini desteklemesi hem de sosyal dışlanmayı azaltması gerekliliği açıklık kazanmıştır. Ülkeler ve bölgeler arası rekabette, özellikle yaşam kalitesinin önemli üstünlükler sağlaması, kentsel dönüşüm gündemine kamusal hizmetler, komşuluk kalitesi, suç, güvenlik vb. iyi bir çevre ile ilgili konuların girmesine neden olmuştur. 1992 Rio Dünya Zirvesinin ardından "Küresel düşünce- yerel eylem" sloganı 1970'lerde ortaya çıkan ancak "gayrimenkul- esaslı yaklaşımın" baskın olması neden ile 1980'lerde tekrar edilip geliştirilememiş olan mahalle dönüşümüne toplum- tabanlı yaklaşıma desteğin yeniden canlandırılmasına neden olmuştur [25]. Böylelikle merkezi ve yerel yönetimlerin gündemlerinde iyi yaşam koşullarının sağlanmasına yönelik politikalar yer almaya başlamış ve uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

1990'lı yıllardan itibaren kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi kentsel yeniden üretim (urban regeneration) olmuştur [23]. Bu dönemin önde gelen özelliklerinden biri, çok aktörlü ve çok sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğunun kabul edilmiş olmasıdır. 1980'lerdeki kamu- özel sektör ortaklıkları üzerine kurulu dönüşüm modelleri 1990'larda yerel halk ve gönüllü organizasyonlar da sürecin bir aktörü haline gelmeye başlamıştır

Kentlerin değişimi ile birlikte kentte yaşayanların,kentlerin etkilediği bölgelerin ve bu bölgelerde yaşayanların da değişim- dönüşüm sürecine girmesi, yani küreselleşen sistem çerçevesinde sisteme uymak için "bütünün" değişimini zorunlu kılmıştır [23]. Bu süreçte, birbirine benzeyen mekânlar üretilmesinin önüne geçilmesi noktasında; doğal yapı, tarihsel gelişim, kimlik ve kültürel farklılaşma daha da önem kazanmıştır. Bu bütün içerisinde ekonomik açıdan gerilemekte olan kent merkezlerinin sahip olduğu bu

niteliklerden dolayı yeniden canlandırılması (urban revitalisation), kentlerdeki yoğunlukların artırılması yönünde politikalar izlenmiştir. Bu nedenle, 1990'lardan itibaren Kentsel Canlandırma projeleri amaçlarına göre fiziksel, ekonomik, çevresel, toplumsal veya kültürel içerikleri ile çeşitlilik göstermektedir. Boston yakınlarındaki toplumsal içeriği ile ön plana çıkan **Lowell Kentsel Canlandırma Projesi** dönemin örneklerinden biridir.

Dönemin diğer örnekleri ise rekabetçilik gündeminde, yer pazarlaması ilkesinin miras alanları üzerinden kurgulandığı/kültürel ve tarihi mirasın ön plana çıkarıldığı **Newcastle Grainger Town Projesi ve Newcastle Gateshead Kıyı Alanı Dönüşüm Projesidir.**

Bu dönemde uygulanan bazı kentsel canlandırma projeleri ise kültürel etkinliklerin öncülüğünde kentsel dönüşümü sağlamayı amaçlamaktadır. Dublin, Glasgow, Rotterdam gibi Avrupa'nın kültür başkentleri olma yarışını kazanan kentler, kent merkez ve çeperlerindeki, eski liman ve sanayi alanlarındaki çöküntü alanlarının canlandırılmasını bu tür projelerle sağlamışlardır.

Kentsel canlandırma projelerinde diğer kullanılan stratejilerden birisi de turizmin canlanmasını sağlayan, özel ya da rutin düzenlenen organizasyonlar olmuştur. Spor karşılaşmaları, konserler, sanat festivalleri gibi organizasyonlar kentlerin imajını iyileştirmekle birlikte, bu kentlere, turist ve yatırım çekmekte, böylece yeni iş olanaklarının gelişmesini sağlamaktadır. Barselona, Atina, Porto, Orlando, New Orleans, Pekin gibi kentler bu tür organizasyonlar sayesinde, hızla gelişmiş ve dünya kentleri arasında ön sıralara yükselmişlerdir [23]. Olimpiyatlar **küresel ekonomide** uluslararası ölçekte tanınmayı sağlayan bir kapasiteye sahip olmalarının yanı sıra nüfusun psikolojik olarak desteklenmesini sağlamıştır. İş dünyası ile emlak piyasasında gelişmelere ve artan yatırım oranlarına dair olanaklar yaratmışlardır. 1970'li yıllardan bu yana Olimpiyatlar kentsel dönüşüm için bir araç olarak kullanılmaktadır. 1982 yılında Barselona'nın da Olimpiyatlara aday olması ile beraber "Büyük Kent için Planlar" (Plans For Great City) sloganıyla küçük ölçekte yapılan pek çok yenileme kentin çeşitli alanlarına yayılmıştır [29]. Bu değişim alanlarından biri de köhnemiş kent merkezi içinde **"El Raval" Konut Bölgesi'**dir.

Tarihi kent merkezleri, sadece barındırdıkları kültürel miras nedeni ile değil aynı zamanda geçmişi yansıtan şehir dokusuna sahip olmaları nedeniyle önemli yerlerdir. Merkez alanların yer değiştirmesi, alandaki kullanıcıların değişmesine neden olmuştur. Bu değişim genellikle kent merkezlerine alt gelir grubunun, göçmenlerin, bekarların yaşadığı alanlara dönüşmesine, güvenlik problemlerinin yaşanmasına dolayısıyla da bu gibi alanların çoğu, tarihi özelliklerin devam ettirilmesine yönelik önlemlerin alınmaması durumunda, bu özelliklerini kaybetme tehlikesi ile karşı karşıya kalmış ve kalmaya devam etmektedir.

Tarihi kent merkezlerinin yeniden canlandırılmasına yönelik faaliyetler hem fiziksel yenileme hem de bina ve boş parsellerin ekonomik bir şekilde kullanılmasına yönelik çalışmaları içermektedir. Fiziksel açıdan düşünülen bir yeniden canlandırma çalışması, çekici ve daha iyi korunan bir tarihi çevre ortaya çıkmasını sağlamıştır. Buna karşın, daha uzun vadede, ekonomik açıdan yeniden canlandırma çalışmalarına ihtiyaç duyulmuştur.

2000'li yıllar **İngiltere**'de ise 1930'larden beri süre gelen **mahalle dönüşümü** konusu yapılan uygulamalardan alınan dersler sonucunda farklı bir bakış açısının gelişmesine neden olmuştur. Kentsel yoksulluğun sosyal ve ekonomik boyutlarına yönelik çözüm üretilmesi hedefleri ulusal hükümet tarafından kabul edilmiştir. Bu bağlamda, istihdam, becerilerin iyileştirilmesine yönelik eğitim, etnik azınlıkların gereksinimleri, yaşlı ve engellilerin gereksinimleri, okulların kalitesi, toplum güvenliği konuları/ sorunlarının tamamı birbiri ile ilintili olarak görülmüş ve bu sorunların pek çoğunun 19. Yüzyıl mahallelerindeki kentsel yoksulluk alanlarında ve bazı sosyal konut bloklarında yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Bu nedenle mahalle dönüşümü içeriği açısından çok daha kapsamlı hale gelmiş ve yeni mahalle programları, uzun bir geçmişi olan konut alanları hedeflerinin gerçekleştirilmesine ek olarak, bu yeni gündemi uygulamak üzere geliştirilmiştir [25].

Mahalle dönüşümü, hem dönüşüm, hem de Londra'nın başarılı bir dünya kenti olarak büyümesini sürdürmesi için, Yeni Londra Planı'nın en önemli bileşenlerinden birini oluşturmaktadır. Londra'daki mahalle dönüşümü için yürürlükteki stratejik çerçeve, 1990'ların ortalarından günümüze İngiltere'de uygulanmakta olan sürdürülebilir

gelişme stratejileri planlamaya yönelen sürecin bir ürünüdür. Bu sürecin kilit özelliği ise kentsel dönüşüme ilişkin karar verme/ strateji oluşturmanın AB, ulusal, bölgesel, alt-bölgesel, metropoliten ve ilçe ölçeklerinden mahalle ölçeğine dek, bütüncül bir yaklaşımın benimsenmesi olmuştur [25].

İngiltere'nin Southwark ve Newham İlçe Belediyelerinde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikle genel stratejilerin ortaya konduğu ardından da belirli mahallelere odaklanıldığı bir yaklaşım izlenmiştir. Southwark İlçesi'nde yer alan **Elephant and Castle Fırsat Alanı** ve Newham İlçesi'nde yer alan **Lower Lea Valley Fırsat Alanı** fiziksel dönüşüm başta olmak üzere önemli ölçüde dönüşümün gerçekleştirildiği alanlardan sadece iki tanesidir.

Dünyada kentsel dönüşüm müdahalesinin giderek yerel toplulukların katılımının ön plana çıktığı sadece yıkımı değil, kentsel mirasın korunmasının da önem kazandığı bir noktaya geldiği görülmektedir. Devlet eliyle yapılan müdahaleler giderek çeşitlenen ve toplumun değişik kesimlerini içeren bir ortaklık anlayışına bırakmaktadır. Fiziksel yenileme ya da kentsel canlandırma artık yeterli görülmemekte, istihdamı artımak, işsizliği azaltmak, sosyal dışlanmayı gidermek, sosyal donatı alanlarını artırmak, eğitim ve yoksul kesimin kapasitesini artırarak istihdam edilebilirliği sağlamak gibi konular da ön plana çıkmaya başladığı görülmektedir.

3.2 Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları

Çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, işlevsiz kalmış veya bu süreçlerin yaşanmakta olduğu sorunlu kent parçaları, kentsel dönüşüm uygulama alanlarını oluşturmaktadır. Bu sorunlu kent parçalarının belirlenme koşullarını ve dönüşüm uygulamasının kapsamını ortaya koyabilmek amacı, dünyada planlama ve dönüşüm literatürü açısından önemli kırılma noktalarının yaşandığı dönemlerdeki dönüşüm uygulamalarının incelenmesini gerektirmektedir.

3.2.1 Baltimore

Baltimore liman ve ticaret bölgesinin işlevini yitirmesi sonucu, bölgeyi kaliteli ve sürdürülebilir ekonominin cazibe merkezi haline getirerek, yaşam kalitesi yüksek

yaşayan bir kent haline getirmek amacıyla yenileme çalışmaları 1954 yılında başlamıştır. Proje kapsamında eski liman ve ticaret birimlerinin yerini müzeler, ofis binaları, oteller, amfi tiyatro, marinalar, park ve oyun bahçeleri, alışveriş merkezleri ve festival alanı almıştır. Çöküntü alanlarının yenilenmesi ve bu şekilde bölgenin yeniden canlandırılmasının hedeflendiği proje, paydaşları arasında yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının da bulunduğu kamu ve özel sektörün birlikte hareket etmesiyle yürütülmüştür [30].

Baltimore farklı dönemlerde farkı nedenlerle kentsel dönüşüm projelerine konu olmuştur. Projeler kentin ihtiyaçları doğrultusunda sürekli revize edilmiş ve her beş yılda bir dikkat çekecek ölçekte yenilikler yapılmıştır.

3.2.2 Harbor Burnu Dönüşüm Projesi

Harbor Burnu Dönüşüm Projesi, Boston'da uygulanan kıyı alanı dönüşüm projelerinden biridir. 1953 yılında okyanus kıyısında Boston Dorchester'de fiziksel açıdan şartları kötü bir bölgede, 20 hektar alana inşa edilmiş, düşük gelir grubunun sosyal konut alanıdır. 1960'larda, 1502 birimden oluşan bu alanın kentle bağlantısının zayıflığı, sağlıksız yapılaşma (yetersiz alan ve bina yerleşimi) ve yoksulluğun neden olduğu bozulma ve köhneme sürecine girmiştir. Bu süreçte alan önemli ölçüde (%65 oranında) boşalmıştır [18].

Bu bölgedeki dönüşüm süreci, Columbia Burnu Toplum Görev Gücü (Columbia Point Community Task Force-CPCTF) adı verilen sözlü kiracı organizasyonu tarafından tetiklenmiştir. CPCTF, tüm projenin bakım–onarımı için büyük ölçekli bir planlama talep etmiştir. Bu çerçevede, BHA (gelişim sahibi), BRA (toprak sahibi) ve CPCTF'den oluşan üçlü **örgütlenme biçimi**, ekonomik ve kentle bütünleşik bir kentsel yerleşim merkezinin oluşturulmasını amaçlamıştır. 1982 yılında detaylı bir ihtiyaç programı belirlenmiş ve 1983'te projenin yüklenicisi seçilmiştir.

İki yıllık resmi tasarım ve gözden geçirme süreci sonunda Harbor Burnu için son planlar bölgenin orjinal yerleşim planı ve görünüşünün yenilenmesi yönünde olmuştur. Ancak plan açık alanlar ve alışveriş merkezi gibi tüm kenti etkileyecek ve tüm kente hizmet edecek alanlar da tanımlamıştır. Projenin uygulanması 1990'da sona ermiştir [18].

Sonuç olarak, tanınmış tasarımcılar yerleşim özelliklerini en etkin biçimde kullanmış ve planlar Boston kıyı yerleşiminin kıyı kenti kimliğine olumlu katkıda bulunmuştur. Aynı zamanda projenin başarısı, büyük ölçüde CPTF'nin öngörülü ve kararlı davranarak politik güçlere ve yetkililere kapsamlı bir gelişim yaklaşımı ile problemleri çözmeleri yönünde baskı oluşturması ve **önemli kamusal kaynak aktarımı** sağlaması sayesindedir. Dar konut piyasası koşulları, gelişim içinde satılan konutların sosyal ve ekonomik entegrasyonunu kolaylaştırmış ve bu durum **düşük gelir grubunun alanda korunmasına** katkı sağlamıştır (Çizelge 3.1).

3.2.3 Londra Doklar Bölgesi

Londra Doklar Bölgesi 19 yüzyılın en işlek liman bölgesidir. 2. Dünya Savaşı sonraki süreçte bölgedeki şirketlerin kârlılığını yitirmesiyle iş kayıpları yaşanmaya başlanmıştır. Ağır sanayi ve ticari faaliyetlerin ulaşım bağlantıları kuvvetli park ve depolama olanakları olan limanlara kaymaya başlaması ve bunun sonucu olarak alanda yaşayanların bölgeyi terk etmek zorunda kalması Londra Doklar Bölgesi'nin köhneme sürecine girmesine neden olmuştur. Londra küresel kentler hiyerarşisinin en üst sırasında yer alan kentlerden biri olarak sermayeden daha fazla pay alma beklentisi ve küresel rekabet ortamındaki statüsünü korumak istemesi sonucu, köhneme sürecine giren Londra Dok Alanlarının fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan yeniden oluşumunu amaçlanmıştır. "Londra Dock Alanları Kentsel Dönüşüm Projesi" 1981 yılında İngiliz Hükümeti'nin Planlama ve Arazi Kanunu doğrultusunda "Londra Dokları Geliştirme Ortaklığı"nın kurulmasıyla başlamıştır [22].

Bu kurumun dört temel amacı bulunmaktadır:

- Araziyi ve yapıları eski etkin kullanımına geri döndürmek,
- Sanayi ve ticareti özendirmek,
- Elverişli konutlar ve sosyal konfor sağlamak,
- Çekici bir çevre yaratmak.

Bu amaçları sağlaması için Londra Dokları Geliştirme Ortaklığı'na, dönüşümün kontrolünün sağlanması konusunda yetkiler verilmiştir. Planlama yetkileri özel dok

idareleri, emlak gelişim birimleri, yerel yönetimler ve kentsel gelişim şirketleri ile birlikte kullanılırken ulaşım ve yol alt yapısı konusundaki yetkiler de Ulaşım Departmanı, Londra Ulaşım Ofisi ve yerel yönetimlerle paylaşılmıştır. Geliştirme Ortaklığı arazinin temizlenmesi sürecini hızlandırmak amacıyla zorunlu alım yetkisine sahiptir ve yatırımcıları teşvik edici girişimlerde bulunmuştur.

"Londra Dokları Geliştirme Alanı" dünyanın en büyük dönüşüm alanlarından biridir. Alan farklı işlevlerin yer aldığı dört ayrı bölgeye ayrılarak planlanmıştır (Çizelge 3.1). Bunların hemen hemen hepsinde ofis binaları, perakende ticaret, yeşil alan, karma fonksiyonlu kullanımlar, konut alanları yer almakla birlikte, her birinin temel bazı özellikleri de bulunmaktadır. Bu dört alt bölgeden biri olan Isle of Dogs'ta yer alan 50.000 kişiye istihdam yaratılması planlanan "Girişim Bölgesi" olarak tanımlanan "Canary Wharf" bu özellikli bölgelerin en önemlisidir. Girişim Bölgeleri için sadeleştirilmiş ve hızlandırılmış imar izni ve bazı vergi muafiyetleri söz konusu olmuştur [22].

Büyük yatırımları ve riskleri içinde barındıran bu projenin başarısı ulusal ve küresel emlak piyasalarındaki hareketlere bağlı olarak ortaya çıkmıştır. 1989'da dünyadaki emlak piyasalarının çöküşü- ki bu sürecin sembolik olarak bitişi Londra Docklands'deki Canary Wharf projesi ve Olympia & York firmasının iflasıdır- emlak eksenli projelerin uygulanma süreçlerinde tümüyle piyasa dinamiklerine bırakılmasının ve özel sektöre güvenmenin sakıncalarını göstermiştir. O dönemde İngiltere'de merkezi yönetim, özel sektöre ve piyasaların kendisini dengeye getireceğine olan inancı nedeniyle Canary Wharf projesine kamu yardımı yapmıştır. Ancak 1990'ların başında dünyadaki emlak piyasalarının krizi, Canary Wharf projesinin yürütücüsünün iflasına yol açınca sadece projenin yürütücüsü değil projeye para aktaran İngiliz hükümeti ve kredi veren bankalar da borç altına girmiştir. Canary Wharf binasının dolması ve projenin devam ettirilmesi ancak daha sonraki yıllarda gerçekleştirilebilmiştir [27].

3.2.4 Newcastle Dönüşüm Deneyimi

1970'li yıllarla birlikte gelen ekonomik durgunluk dönemi sanayi kenti olarak gelişmiş İngiliz yerleşimlerini önemli bir şekilde etkilemiştir. Ekonomisini gemi endüstrisi, kömür işletmeciliği ve ağır sanayi üzerine kurgulayan Newcastle'da 1980'li yıllarla birlikte

önemli işsizlik oranlarını takiben nüfus kaybı, suç oranlarının artması, boş ve atıl mülk oranlarında artış, kentsel yapılı çevre kalitesinin düşmesi, trafik ve otopark sorunları, açık yeşil alan eksikliği, düşük kaliteli kamusal alanlar ve yatırım eksikliği sorunları ile karşı karşıya kalınmıştır. Bunu izleyen süreçte kentin belirli bölgeleri, ama özellikle de merkez alanları çöküntü alanı görüntüsü almıştır. Ciddi bir kentsel gerileme sorunuyla karşı karşıya kalmış bir kent olan Newcastle, içine girdiği kriz durumundan çıkış yolu olarak ülke ölçeğinde benimsenen **Kentsel Rönesans** stratejisine tutunmuş ve özellikle kentin merkez alanlarındaki gelişimler dönüşüm süreçleri ile desteklenmiştir.

3.2.4.1 Farklı Banliyö Alanları Özelindeki Konut Alanlarında Emlak Eksenli Dönüşüm Stratejisi

Hizmet sektöründe istihdam edilen işgücündeki artışa rağmen, işsizlik oranlarının ülke standartlarının üstünde olması ve yaratılan yeni iş olanaklarının düşük kalitede, güvencesiz ve düşük ücretli istihdama karşılık gelmesi kentte ekonomik bir kutuplaşma yaratmıştır. Sözü edilen koşullar altında kentte konut talebinin düşük oranlarda seyretmesi ve müdahale edilmek istenen mahallelerdeki suç oranlarının yüksekliği sorunları da gündeme gelmiştir. Taleplerdeki bu dengesizlik, sadece konut fiyatlarında değil, sosyal yaşam koşullarının da aşırı kutuplaşmasına neden olmuştur ve kentin bu dengesiz gelişimi ülke genelinde dikkat çekmeye başlamıştır. Yerel ekonominin zayıflaması, göçlerle kentin ciddi nüfus kayıplarına uğraması, düşük talepli mahallelerin oluşması ve bunun kentin tümünde ekonomik ve sosyal kutuplaşmanın yaratması sorunların çözülebileceği yönündeki önerileri “Going for Growth” stratejisi ile tartışma düzlemine taşımıştır [31].

Newcastle farklı banliyö alanlarında **“Going for Growth (GfG)”** olarak adlandırılan **emlak eksenli dönüşüm stratejisi** kentsel alt bölge ya da kent içi parçaları değil, tüm kenti ve kentsel bölgeyi kapsamaktadır. Kentin **rekabetçilik** temelinde tutarlı büyümesini ve uluslararası ölçekte önem kazanan kozmopolitan bir kente dönüşmesi amaçlanmıştır.

Stratejinin belirlenen sorunların çözümüne ilişkin önerisinde Batı aksında 5000, Doğu aksında ise 1600 olmak üzere 6600 konutun yıkılması ve bölgeye yeni getirilecek bir orta üst sınıfın yerleşmesi yoluyla bölgenin sosyal çeşitliliğinin ve dengesinin yeniden

kurulması hedeflenmiştir. 6600 konutun yıkılması karşılığında erişilmek istenen amaç, kentte 15500 kişilik nüfus artışı, 30000 yeni iş olanağı, 20000 yeni konut sağlamak olmuştur. Bu proje ile hem kentin uzun dönemdeki vizyonunun oluşturulması, hem de dönüşümün alan bazlı teşviklerin ötesine geçecek şekilde tüm kent ölçeğinde bir strateji üzerinde koordineli bir şekilde gerçekleştirilmesi sağlanmıştır. Ancak proje ölçeğinin tüm kenti kapsaması, GfG stratejisi yerel protestoların hedefi olmuştur. Bu sürecin ardından toplumsal grupların katılımı ve yeni kurgulanmış ortaklıklar temelinde yeni planlar hazırlanmış ve dönüşüm projelerine birçok finansal kaynak aktarılmıştır.

2003 yılında Newcastle'ın, İngitere'nin dokuz öncü proje alanından biri olduğu ilan edilmiş ve oluşturulan kamu- özel ortaklığı 2004 yılında çalışmalarına başlamıştır. Yerel otoritelerin diğer yerel ve bölgesel ortaklarıyla kurdukları ve güvenlik, eğitim, sağlık, konut gibi kamu- özel sektör ortaklığına dayalı bu girişim projeleri, İngiltere'de uzun geçmişe sahip alan özelindeki ortaklıklar için verilen teşviklerin geldiği son aşamayı yansımaktadır. Ancak gerek aktarılan fonlar anlamında, gerekse de yasal ve örgütsel anlamda kapsamlı desteğin verildiği dönüşüm çalışmaları soylulaştırmaya (daha önceden yoksul kesimin ikamet ettiği yenilenen bölgelere yeni bir orta sınıf nüfusun yönlendirilmesi) neden olmuştur [31].

3.2.4.2 Kent Merkezi Ve Kıyı Alanında Koruma Eksenli Dönüşüm Stratejisi

Dönüşüm politikaları İngiliz kentlerinde özellikle tarihi nitelikleri itibariyle koruma altına alınan alanları kapsamıştır. Bu süreçte koruma ile dönüşümün çakıştığı alanlar kültür eksenli dönüşüm çatısı altında birbirlerinin tamamlayıcısı olarak görülmüştür. Özellikle tarihi yapıların farklı fonksiyonlara tahsis edilerek yeniden kullanımlarında, İngiltere'de sıkı bir planlama denetim sistemi geliştirilmiştir. Grangier Town Bölgesi'nin büyük bir kısmı Merkezi Koruma Alanı olarak belirlenmiştir [31].

Newcastle tarihi kent merkezinin 36 hektarlık önemli bir kısmını oluşturan **Grangier Town**, oldukça nitelikli tarihi bir dokuya sahip bölgesidir. 1970'lerde başlayan ve 1980'lerde de devam eden gelişmeler doğrultusunda kent merkezinin yer değiştirmesi sonucu terkedilerek giderek bakımsızlaşan bir niteliğe bürünmüştür [31]. Bu nedenle bölge English Heritage Kurumu'nun dönüşüm ve ortaklık çalışmaları kapsamında "öncü proje" olarak tanımadığı bölgelerden biri olmuştur. Grangier Town 1992 yılında

Belediye Meclisi tarafından alanın canlandırılması amacıyla konulmuş bir marka isim olarak düşünülmüştür.

Grangier Town Bölgesi dönüşüm ile koruma alanlarının çakıştığı tarihsel öneme sahip bir yer olarak **çok- aktörlü girişimlere** (Çizelge 3.1) sahne olmuştur. Kamu sektörü ortaklıkları, özel sektör gruplaşmaları tarafından desteklenmiştir. Bütüncül bir çerçevede hazırlanan çalışmaların vizyonu kapsamında kent merkezinin dinamik ve rekabet edebilir bir niteliğe kavuşturulması amaçlanmaktadır [31].

3.2.4.3 Eski Endüstriyel Alanları Içeren Liman Bölgesinde Kültür Eksenli Stratejileri

Newcastle'da sürdürülen büyük ölçekli dönüşüm operasyonlarının tamamlayıcı bir son ayağını da hizmetler sektörü içerisinde turizm ve kültür alanları temelinde gerçekleştirilen kültür- eksenli dönüşüm uygulamaları oluşturmaktadır. Kıyı alanındaki hareketlenmelerin başlangıcı olarak, 1963 yılında gündeme gelen imar planıyla Tyne nehri üzerinde konumlanan kentte gemi imalatı ve depolama alanları olarak kullanılan kıyı bölgelerinin canlandırılması kararı alınmıştır. Ağırlıklı olarak trafik düzenlemelerine ve bazı radikal yeniden geliştirme önerilerine dayanan ve kapsamlı radikal müdahaleleri içeren plan kararlarının 1970'li yılların ortalarında yaşanan ekonomik krize bağlı olarak uygulanması mümkün olmamıştır. 1980 yılına gelindiğinde ise yerel yönetim kıyı bölgelerini kapsayan alanı "kentsel dönüşüm alanı" olarak ilan etmiştir ve kıyı kullanımının atıl duruma düşmüş bir endüstri bölgesi niteliği kaynaklı olarak proje kapsamında kimi sanayi yapılarının dönüşümü gerçekleştirilmiştir (Çizelge 3.1).

Kültür eksenli dönüşüm bölgesi olarak **Gateshead kıyı alanında** bugün kente kimlik veren projelerin varlığı önemli olmuştur. Alanda geçerli olan üst ölçekli planın parçacı gelişimlere izin veren esnek yapısı, mevcut mimari ögelere gerekli hassasiyetin gösterilmiş olması, açık alan tasarımında kamusal yaşam özelliklerine ve mekânsal kaliteye önem verilmiş olması, kamu alanlarında sanatsal öğelerin kullanımının özendirilmesi ve alanın erişebilirlik niteliğinin desteklenmesi söz konusu projelerin başarılı olmalarını sağlamıştır. Kültür eksenli dönüşüm alanı olarak Gateshead'in sahip olduğu özellikler; kenti yaşayan, izleyen ve ziyaret edenlerin algısına sunularak **yer pazarlaması** sürecinin önemli bir parçasını oluşturmuştur. Kültür, sanat ve tasarım alanındaki projelerin yanı sıra çeşitli kullanımlarla da kapsamlı bir tasarım yaklaşımı

izlenmiştir (Çizelge 3.1). Söz konusu tasarım içerisindeki kullanımlara özel sektör kuruluşlarının dönüşüm ortaklığı içerisindeki varlıklarını desteklemek amacıyla yer verilmiştir. Bu yönüyle bakıldığında kentin bir marka olma yönündeki iddiası daha büyük bir sistemin bir parçası olarak anlam kazanmıştır.

Kentler arası rekabet içerisinde kültür bir yarış aracı olarak kullanılmaktadır. Gateshead kültür eksenli dönüşüm alanı, gerçekleştirilen tüm sanat ve kültür kullanımları ile yaratıcı ve kültür endüstrilerinin kent içerisindeki gelişimini teşvik edici bir katalizör işlevi görmüştür [31].

3.2.5 Lowell Sanayi Kenti Dönüşüm Süreci

20. yüzyılın başında büyük sanayi kenti olarak Amerika'nın dördüncü büyük kenti durumuna gelen Lowell, 1970'lerde sanayi canlılığını yitirmeye başlamıştır. Bunun sonucu olarak yaşanan iş ve nüfus kaybı, kentin yeniden canlandırılması gerekliliğini doğurmuştur. Bir grup kentli toplumu yeniden canlandırmak, yerel ekonomiyi harekete geçirmek için Lowell'ın sahip olduğu endüstriyel mirası bir fırsat olarak görmüştür. Lowell'ın yeniden canlandırılmasında endüstriyel mirasın varlığı araç olarak kullanılmıştır. 1968 yılında Model Kentler Programı dâhilinde, Lowell, ilk model kentlerden biri olarak seçilmesi dönüşüm sürecini başlatmıştır [22].

Geçmişi geleceğe doğru aktarabilecek, sürdürülebilirliği olan kentsel alanlar yaratma hedefi doğrultusunda disiplinlerarası yapılan işbirliği sonucunda Lowell'ın mimari ve kültürel mirası üzerine odaklanan bir yeniden gelişim planı oluşturulmuştur. Planın uygulanması sürecinde kurulan komisyonlar, uygulama sonrası süreçte kültür programları geliştirmek amacıyla çalışmalarına devam etmiştir. 1970 sonları- 1980 başlarında yüksek eğitim, ileri teknoloji, çekici kültürel miras çerçevesinde yükselişe geçen ekonomiyle birlikte, kentte işgücü ve olanakları yükselmiştir. Kent merkezinde yüzün üzerinde yapı rehabilite edilerek kullanıma açılmıştır. Ancak 1980 sonlarına doğru ekonomideki durgunluk ve uygulanan kemer sıkma politikası başlamıştır. Lowell'ın yaşadığı toplumsal, ekonomik sorunlar ve göç olgusu, Lowell için yeni bir gelecek yaratma kararı alınmasına neden olmuştur. 1980 tarihinde Lowell Planı yapılmıştır. Lowell Planı'nın en önemli özelliği, özel sektör harcamalarının kamusal amaçlar için kullanılmış olmasıdır [22].

Lowell Planı, tüm kentin yeniden üretiminin belirli ilkeler ışığında gerçekleştirilmesini amaçlamıştır. Bunlardan sanayi alanının yeniden işlevlendirilmesi, Lowell'ın sanayi kenti kimliğini kaybetmiş olmasına rağmen sahip olduğu endüstriyel miras ön plana çıkartılarak kentin sanayi kenti kimliğini rekreasyon ve turizm unsurlarıyla birleştirerek değerlendirilmesini kapsamıştır.

Bu örnek üzerinde dikkat edilmesi gereken bir husus Lowell Belediyesi Planlama Birimi bünyesinde yer alan **Kentsel Yeniden Canlandırma Birimi**'dir. Kentsel Yeniden Canlandırma Birimi, kentsel yenileme planlarının, sadece kentsel yenileme eylemleri için hak kazanmış alanlarda gerçekleşebileceğini belirtmektedir. Bu hak kazanış için, bir yerel araştırma ile öngörülen yenileme alanının mevcut koşullarının ortaya konulması ve alanın üç koşuldan en az birini taşıyıp taşımadığının belirlenmesi gerekmektedir. Bu üç koşul şunlardır [22]:

1. Standart altı koşulların varlığı: Belli miktarda konut biriminin standart- altı koşullara sahip olması ya da oturmaya elverişli koşulları taşımaması durumunda, yönetimin, bu koşulları alandan uzaklaştırmakla yükümlü olduğu alanlardır.

2. Çeşitli nedenlerle boşalmış, açık ve mahvolmuş alanların varlığı: Bu alanlar, toprak problemleri, pislik, sel gibi nedenlerle açık alan haline gelerek gelişmemiş ya da başarılı bir gelişim için mantıklı bir beklentisi kalmamış ve bu koşullar nedeniyle, yönetimin gelişimi takviye etmekle yükümlü olduğu alanlardır.

3. Çöküntü alanlarının varlığı: Çöküntü, alandaki gelişimi engelleyen koşulların bileşimini ifade etmektedir. Bu koşullar, onarım görmemiş ya da yetersiz onarım görmüş yapılar, belli miktarda vergisi ödenmeyen araziler, yıkılmış ve yerine yenisi yapılmamış yapılar, standart altı koşullar taşıyan yollar ve altyapı gibi unsurları içermektedir. Bu koşulların, alandaki gelişimi engellemesinden ötürü, yönetimler bu koşulları alandan uzaklaştırmakla yükümlüdür.

3.2.6 Dublin Kent Merkezi Dönüşümü

Temple Bar; Dublin'in kent merkezindeki iki büyük ticaret alanı arasında kalan bir bölgedir. 1620 yılında inşa edilen gümrük binası ve rıhtım bölgenin önemini artırmıştır. Dublin'in başkent ilan edilmesiyle rıhtım uzatılmış ve Temple Bar'ın bir merkez alan

olarak işlevinin artmasına yardımcı olacak gerekli altyapı sağlanmıştır. Ticaret fonksiyonları artmıi, giyim ve yün ticareti üzerine uzmanlaşma ortaya çıkmıştır. Temple Bar; 20. yüzyılın ikinci yarısına kadar ticaret ve dağıtımla uğraşan firmaların faaliyet gösterdiği bir alan iken, 20. yüzyılın ikinci yarısında alanda ekonomik gerilemenin ilk belirtileri görülmeye başladığı, bu durumun da ticaret ve dağıtım ile uğraşan firmalar tarafından alanın terk edildiği bir süreç yaşamıştır. 1966 yılında Temple Bar'ın metro hatları ile bağlantılı bir ulaşım odağı olarak yeniden düzenlenmesi kararı alandaki nüfus ve istihdam kaybının hızlanmasında neden olmuş ve 1980'lerin başında Temple Bar tam anlamıyla bir çöküntü alanı haline gelmiştir.

1981 yılında kamu sektörü alanın bir ulaşım odağı olarak işlevlendirilmesi için kamulaştırma başlatması ve satın alınan mülklerin kısa süreli ve düşük bedelli kontratlarla kiraya verilmesi ise yeni bir dönüşümü tetiklemiştir. Sanat stüdyoları, ikinci el giysi dükkânları, genç moda tasarımcılarının atölyeleri, kitap ve müzik kayıt stüdyoları gibi sadece düşük bedelli kiraları ödeyebilecek küçük ölçekli işletmeler alanda yer seçmeye başlamışlardır. Alanın bir kültür bölgesi- turist çekim noktası olma kimliği bu süreç içinde ortaya çıkmıştır. Alanın kimliğinin giderek güçlenmesindeki bir diğer etken, 1980'lerin ortalarına doğru alana gelen "Proje Sanat Merkezi, İrlanda Sanat Merkezi, Temple Bar Galeri ve Stüdyoları, Olympia Tiyatrosu"gibi ulusal ölçekte faaliyet gösteren büyük kuruluşlar olmuştur [32].

Bulundukları binaların gelecekte yıkılacağı fikri kiracıların birbirlerine kenetlenmelerine yol açmış ve bu birliktelik ve toplumsal değişim, kamu sektörü dönüşümünün amacının ve şeklinin değişmesine neden olmuştur.

Planlamadan sorumlu yerel yönetim birimi olan Dublin Corporation tarafından 1991 yılında Temple Bar'ın kültür eksenli bir turizm alanı olarak geliştirilmesi amacıyla Temple Bar Gelişim Programı hazırlanmıştır. Bu programla karma- fonksiyonlu bir arazi kullanış şeması oluşturularak, zemin katlarda yaya trafiğini artıran ekonomik açıdan canlılık sağlayan barlar, kulüpler, sanat galerileri ve diğer kültürel aktiviteler yer alırken, birinci ve ikinci katlarda ofisler, stüdyolar ve daha üst katlarda ise konut fonksiyonlarına yer verilmiştir. Ayrıca 1991 yılında kentin Avrupa Kültür Kenti olarak seçilmesi ve Avrupa Birliği Bölgesel Gelişim Fonu'ndan kaynak sağlanması alandaki

gelecek dönüşümlerin önünü açmıştır [32]. Kentin başkent oluşu, tarihsel süreç içinde yeşermiş köklü bir kültür ve edebiyat birikimi, sanatçı ve müzisyenlerin vergi indirimine tabi olması gibi faktörler de kültürle ilgili politikaların hayata geçirilmesinde olumlu katkılar yapmıştır.

Sürecin devamında merkezi yönetim tarafından alandaki dönüşümü gerçekleştirecek yasal düzenlemelerin yapılarak, her konuda yetkili iki kuruluşun oluşturulması dönüşümün tek elden yürütülmesinde önemli olmuştur. Böylelikle konuyla ilgili tüm aktörlerin aynı çatı altında toplanması sağlanmıştır. Bu yolla değişik kurumlar arasında yetki ve görev karmaşasından doğabilecek aksaklık ve gecikmelerin önüne geçilmiştir.

3.2.7 Barselona Dönüşüm Deneyimi

Ortaçağda Barselona'nın banliyösü sayılan, eski kent dokusu içinde, düşük yapılaşma yoğunluğuna sahip olan Raval, sanayi devrimi ile tekstil endüstrisi baskın sektör haline geldiği, bununla birlikte tuğla yapımı, kesimhane ve dericilik gibi kirletici ve tehlikeli sanayilerin konumlandığı bir alan haline gelmiştir. Endüstrileşmenin artmasıyla beraber ilk göçmen dalgası endüstri alanı olan Raval'ı konut bölgesi haline getirmiştir. Endüstri ile iç içe sağlıksız bir bölgede yaşayan halkın, hijyenik olmayan ve fiziksel olarak kötü koşullardaki konutlara yerleşmesiyle beraber, salgın hastalıklar ve ölüm oranları bu bölgede yükselmeye başlamıştır. Çöküntü bölgesi haline gelen Raval'dan ve yoğunlaşmış problemlerinden kaçmak için orta sınıf yatırımlarını yeni gelişmekte olan bölgelere yapmış ve kent merkezinden dışarı çıkarak, kent merkezini düşük gelir gruplarına bırakmışlardır. Ucuz kira ve yasadışılığa meydan veren yapısı nedeniyle, Raval göçmen gruplar için en popüler yerleşim alanlarından biri olmuştur. Değişen ekonomik ve sosyal yapısıyla Raval, ucuz ve kötü olayların meydana geldiği cafelerin barların ve bölgesel hayat kadınlarının barındığı bir yer haline gelmiştir [29].

1950'lerde kuzeyinde tuğla yapımı, kesimhane ve dericilik gibi eski sanayi fabrikaları, güneyinde ise geneleveler ve fakirler için bar, oteller bulunan Raval'a, 1970'lerin sonunda uyuşturucunun da gelmesiyle; bölgedeki suç oranları artmış ve bu durum Raval'ın turizmini olumsuz yönde etkilemiştir [29].

1976 yılında Barselona Metropoliten Planı (PGM) oluşturularak yürürlüğe konulmuştur. Planda bina yoğunluğunu azaltarak, var olan kentsel yapının iyileştirilmesine gidilmiş, yeni kamusal mekanlar, olanaklar ve yeşil kuşaklar yaratmak amaçlanmıştır. Tüm bu iyileştirmelerle beraber kentin alt yapısı da yeniden düzenlenerek iyileştirilmeye çalışılmıştır. Barselona Metropolitan Birliği'nin kurulmasıyla; şehrin içindeki problemleri anlamaya ve çözmeye çalışan pek çok disiplindeki profesyoneller bir araya getirilerek, yepyeni bir bakış açısı getirilmiş bu profesyoneller sayesinde plan özgür, yaratıcı ve katılımcı bir yapıya sahip olmuştur.

1980'lerin başında olimpiyatlara aday olma süreciyle beraber ekonomiye daha da ağırlık verilerek ekonomik büyüme sağlanmış, Avrupa'da kentsel değerleri canlandırılma dalgasıyla, yenilikçi mimari ve düşünce desteklenmiş, planlamada katı bir tutum yerine esnek bir yaklaşım benimsenmiştir. Yeni benimsenen bu anlayışta parçacıl yaklaşımlar azaltılmaya çalışılırken, onun yerine toplumdaki tüm bileşenlerin dâhil edildiği **bütüncül bir yaklaşım** ortaya konmuştur. Kamusal müdahalelerin yerel toplumun talebi ve katılımıyla yapılması amaçlanmıştır. Kenti oluşturan farklı kültürden insanların, kent kimliğini oluşturan ve onun kimliğini özel kılan öğelerden biri olarak tanımlanmasıyla, sosyal ve sağlık hizmetlerine daha çok önem verilmesi, eğitim eksikliği, sağlık ve işsizliğin sosyal problemleriyle baş edebilmek için; iş ve sağlık eğitimleri, boş zaman değerlendirme girişimleri planlanmıştır [29].

Barselona'nın küresel rekabet edebilirliğini sağlamak üzere hazırlanan master plan ve tetikleyici/ öncü projeleri uygulamaya konulmuş, kent merkezine müdahaleler de başlamıştır. Kentin belli bölümlerine odaklanarak yapılmaya başlanan PERI (Localized Planning Projects, Yerel Planlama Projeleri) Planları, sosyal, ekonomik ve güvenlik problemlerini çözmek amacıyla Raval için de yapılmıştır [29].

Raval'da yapılan fiziksel müdahaleler[1] ve izlenen yeni gelişim politikaları sosyal dokunun da değişimine ve sosyal yapıyı ilgilendiren yeni uygulamalara neden olmuştur

[1] Eski kent dokusunun karanlık ve dar sokakları suçun işlenmesini kolaylaştırması, müdahaleyi de zor kılması nedeniyle, aynı zamanda bölgedeki araç ve trafik yükünü de azaltmak için, yıkımlar yapılmış, 59m genişliğinde, 317 m uzunluğunda Raval Bulvarı açılmıştır. Uygulama öncesinde bölgede açık alan/ meydan olmaması nedeniyle de açılan bu bulvar için bazı yapılar yerlerine yenisi yapılmamak **(temizleme**) üzere yıkılmıştır. Merkezi yönetim ev sahiplerine; evlerine gerekli bakımı yapmaları için yaptırımlar uygulamış, bu yaptırımları olanaklı kılmak için de ev sahiplerine vergi indirimleri gibi maddi

(Çizelge 3.1). Ekonomi, işsizlik, konut, sosyal psikoloji ve suç gibi pek çok sorunu olan El Raval'da yaşam kalitesini artırmaya ve sosyal problemleri çözmeye yönelik pek çok proje ve politikalar geliştirilmiştir. Temel olarak üç ana tema altında toplanan programlar, nüfus içindeki belirli gruplara yönelik sosyo- kültürel programlar, sosyo-sağlık programları ve bakım programları olarak gruplandırılmıştır.

Dönüşümün kültür eksenli politikalarla şekillenmesi, alanın bütününün dönüşümü için motor görevi üstlenen odaklar oluşturarak sağlanmıştır. Örneğin Çağdaş Sanatlar Müzesi'nin yapımı, merkeze canlılık kazandırıp, beraberinde yeni kullanımları tetiklemiş olması ile kent merkezini kentlilere geri kazandırmıştır. Başta parçacı gibi görünen bu süreç El- Raval bölgesindeki halkın katılımının sağlanması ve bölgede yaşayanların alanı terk etmelerine yol açacak süreçlerin önlenmesi gibi projelerle kullanıcıların görüşüne sunularak, üzerinde tartışılmış ve bölgede yaşayanlara yenilemeyi teşvik edici maddi destekler sağlanarak bütüncül bir yapıya bürünmüştür [29]. Aktörler arası işbirliğinin iyi çalışması, mekansal iyileşmenin yanında, tüm servislerin bölgeye ulaşabilmesine, halkın yaşam kalitesi iyileştirilmesine, sosyal çeşitliliğin devamına olumlu katkılar sağlamıştır.

3.2.8 Elephant& Castle Fırsat Alanı

Elephant& Castle; 19. yüzyılda tersane ve tersanenin çevresinde yer alan endüstriyel tesislerde çalışan işçilerin konut alanı olarak kurulmuştur. 2. Dünya Savaşı sırasında büyük yıkıma uğramıştır. 1960'lara gelindiğinde ilçe yönetimi 19. yüzyıl döneminin köhneleşmiş konutlarını satın alarak bu alanı yeniden geliştirmişe de günümüzde bu bölge, yüksek oranda sosyal yoksulluğun ve trafikten kaynaklanan hava kirliliğinin yoğun olarak görüldüğü ve kötüleşen belediye konutlarıyla çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi konumundadır [33].

Elephant& Castle, Londra'nın güneyinde bulunan ve kent merkezinin gelişimine bağlı olarak altyapı ve emlak piyasalarının yarattığı artan baskılardan en çok etkilenen bölgelerden biridir. Londra Planı'nda Fırsat alanı belirlenen Elephant&Castle çevresi

---

kolaylıklar tanımıştır. 1504 yapıdan 683 tanesi rehabilite **(sağlıklaştırma)** edilmiştir. Çok kötü durumda olan yapılar yıkılmış ve bu yapılarda yaşayanlar için yönetim yeni konutlar inşa etmiştir.

için planlama çerçevesi, bölgenin toplu taşımaya olan başarılı erişiminden, Merkez Etkinlikler Alanı'na yakınlığından ve görece ucuz arazilerden yararlanılması yönünde olmuştur. Ayrıca Londra Planı'nda "Burası Londra'nın Merkezi'nin, fazladan ofis mekânlarına olan daha uzun süreli gereksiniminin kısmen karşılanması için uygun bir konum olabilir ve genelde yüksek yapılar için uygundur. Büyük ölçekli, otomobil tabanlı perakendeciliğin gelişimi özendirilmemelidir. Çerçeve önemli ölçüde yeni konutları hedeflemelidir ve bunları daha verimli ulaşım kavşak noktaları ile bütünleştirmelidir. Trafik yönetimi ve çevre konusunda iyileştirmelerin yapılması, Londra'nın merkezine açılan güney girişinin başarıyla yeniden yapılaştırılması için çok önemlidir." denilmektedir [25].

Bu nedenle, Londra'nın Southwark İlçesi Yenileştirme stratejisinin önemli bir bileşeni olarak Elephant& Castle'ın uzun vadeli ve sürdürülebilir yenileştirmesi Southwark Planı ile bütünleştirilmektedir. Bu bağlamda, Southwark Belediyesi, Elephant& Castle için, kapsamlı değişim ve yenileştirmeye rehberlik etmek ve oluşturmak üzere bölgeye özel bir Gelişim Çerçevesi olan Tamamlayıcı Planlama Rehberini hazırlamaya karar vermiştir. Süreç ilerlerken yerel toplum temsilcilerinin projeye tam ortak olmak istemeleri planlama anlaşması konusundaki görüşmelerin başarısız olmasında neden olmuştur [25].

2002 yılında yeni gelen yönetimle Southwark Belediyesi, Elephant& Castle'ın yenileştirmesi konusundaki sözünü yineleyerek, Elephant& Castle'ın Gelecekteki Yenileştirmesi için Ortaya Çıkmakta Olan Çerçeve adlı bir çalışma yayınlamış ve 3 yıl içerisinde yapılan çalışmalarla ana ticari yapılaşma ortağını seçmek için resmi ihale süreci başlatılmıştır (Çizelge 3.1). Bölgenin yenileştirilmesi için Yapılaştırma Çerçevesi oluşturulmuş ve bu çerçeve Bütünleyici Planlama Rehberi olarak kabul edilmiştir. Çalışmanın adımları Çizelge 3.1'de belirtilmiştir. Proje Elephant&Castle'ın içinden geçilen bir yer olmaktan çıkıp, gelinen bir yer olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Bu proje ile fiziksel çevre kalitesini arttırarak yatırımları teşvik edilmesi, yerel ekonominin güçlendirilmesi ve böylece sürdürülebilir yenileme faaliyetlerinin de teşvik edilmesi hedeflenmiştir.

Elephant & Castle yenileme projesinin temeli; mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, toplum ve gönüllü kuruluşlar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımla desteklenmiş güçlü bir ortaklığa dayanmaktadır [33].

Elephant& Castle projesi, piyasa araştırmalarının, mahalle sakinlerinin görüşlerini incelemek üzere, yerel halkı etkileyecek kararların, doğru bilgi ve sağlıklı istatistiklerle güçlendirilmesini sağlayarak bugün nasıl etkin bir biçimde kullanıldığını göstermektedir.

Elephant& Castle deneyiminden ortaya çıkan son derece önemli bir başka konu ise, büyük ölçekli karma kullanımlı projelerin uygulanması için 10- 15 yıllık takvimlerin gerekli olduğudur. Bu ise, yatırımcıya yatırım yapmaları için gerekli güveni verecek olan, uzun soluklu, stratejik yaklaşımların gerekliliğini vurgulamıştır.

3.2.9 Lea Vadisi Fırsat Alanı

Newham İlçe sınırları içerisinde yer alan Lea Vadisi, kanallardan oluşan bir ağ ve su havzalarından oluşan bir sanayi alanıdır. Alanda elli adet yüksek elektrik pilonundan oluşan bir ağ yer almaktadır. Mevcut binaların pek çoğu kötü kaliteli kullanımlı ve kısmen kullanılmıyor olduğundan vadi yerleşim alanı köhneme sürecine girmiştir. Newham'ın yoksul mahalleleri ile yenileştirme alanları doğu tarafında yer almaktadır. Aşağı Lea Vadisi Fırsat alanlarının önemli bir bileşeni olup, stratejik olarak hedeflenen 8.500 iş olanağı ve 6.000 konut ile Londra Planı'nın tanımladığı bir Fırsat Alanıdır [25].

2004 Londra Planı, planlama çerçevesinin, Londra'nın 2012 Olimpiyat oyunları için başvurusunda merkezi konumda olan alan olarak belirlenmiş olmasını tam anlamı ile yansıtacak biçimde ve de daha kapsamlı bir alan olan Thames Gateway koridoru yenileştirme çalışmalarına önemli bir katkı olarak tamamlanması gerektiğini vurgulamıştır. Lower Lea Vadisi Master Planı, mevcut planlarda 2013 Oyunları ile ya da onsuz olacak biçimde uzun soluklu fiziksel yenileştirmesine yönelik vizyon stratejisi oluşturmak için hazırlanmıştır. Lea Vadisi 2012 Olimpiyat köyünüde kısmen kapsayan ve oyunlardan sonra yüksek kaliteli konut alanı olması planlanan bir alan olmuştur [25].

3.2.10 Değerlendirme- Sonuç

Örnek uygulamaların tamamının başlama süreçlerini incelediğimizde kentsel dönüşümün gerçekleşeceği kentsel alt bölgenin belirlenmesi, bir planlama çalışmasının alt başlıklarından biri ve kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk adımıdır. Bu bağlamda kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği alanlar ülke ölçeğinde benimsenen yaklaşım/ yaklaşımlar ve/ veya yerel insiyatifin girişimleri doğrultusunda, bütüncül bir planlama çalışması kapsamında, nihayetinde bir plan dâhilinde belirlenmektedir.

Londra Dok Alanları merkezi yönetimin, Baltimore ise yerel insiyatif girişimleri sonucunda planları hazırlanan, kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı ilk örneklerdendir. Londra Dok Alanları yeniden oluşum sürecinde, yerelden ziyade küresel ekonominin mekansal taleplerine yanıt verecek şekilde, emlak eksenli dönüşüm stratejisinin uygulandığı bir yol izlenmiştir. Baltimore örneğininde ise, emlak eksenli, tüketim temelli dönüşüm projelerinin aksine **yaşam kalitesinin** göz önünde bulundurulduğu, **sosyal projeler** ile **yerel halkı** ve **katılım süreçlerini** (Çizelge 3.1) gözeten ve özel sektörü dizginleyen bir politika uygulanmıştır.

Newcastle'da yaşanan kentsel gerileme sorununun çözümü için İngiltere'nin benimsemiş olduğu **"Kentsel Rönesans"** stratejisi ile bütüncül bir planlama çalışmaları başlatılmıştır. Newcastle'ın dönüşüm deneyimi **ekonomik büyüme, rekabetçilik ve sosyal bütünleşme** temelinde üç farklı strateji üzerinden kurgulanmıştır. Farklı banliyö alanları özelindeki konut alanlarında emlak eksenli, kent merkezi ve kıyı alanında (Grangier Town) koruma eksenli ve eski endüstriyel alanları içeren liman bölgesinde (Gateshead) kültür eksenli stratejiler üzerinden yürütülmüştür (Çizelge 3.1). Böylelikle farklı sektörel yapılanmalar üzerinden top yekûn bir dönüşüm stratejisi kurgulanmıştır. Newcastle'daki dönüşüm deneyiminin tüm kent ölçeğinde bütüncül politikalar doğrultusunda uygulanabilmesini sağlayan faktör, ülke politikalarınca desteklenen kamu sektörünü varlığı olmuştur [32].

Boston- Lowell kenti, Dublin- Temple Bar, Harbour Burnu- Dorchester'da ise yerel insiyatifin girişimleri sonucunda kentsel gelişim planları hazırlanmıştır. Boston- Lowell kentinde dönüşüm, tepeden inmeci bir kimlik tayini ile değil kent içinde bir grubun girişimi ile **mekânın doğal karakteristiğine vurgu yapan, fiziksel, tarihsel, sosyo-**

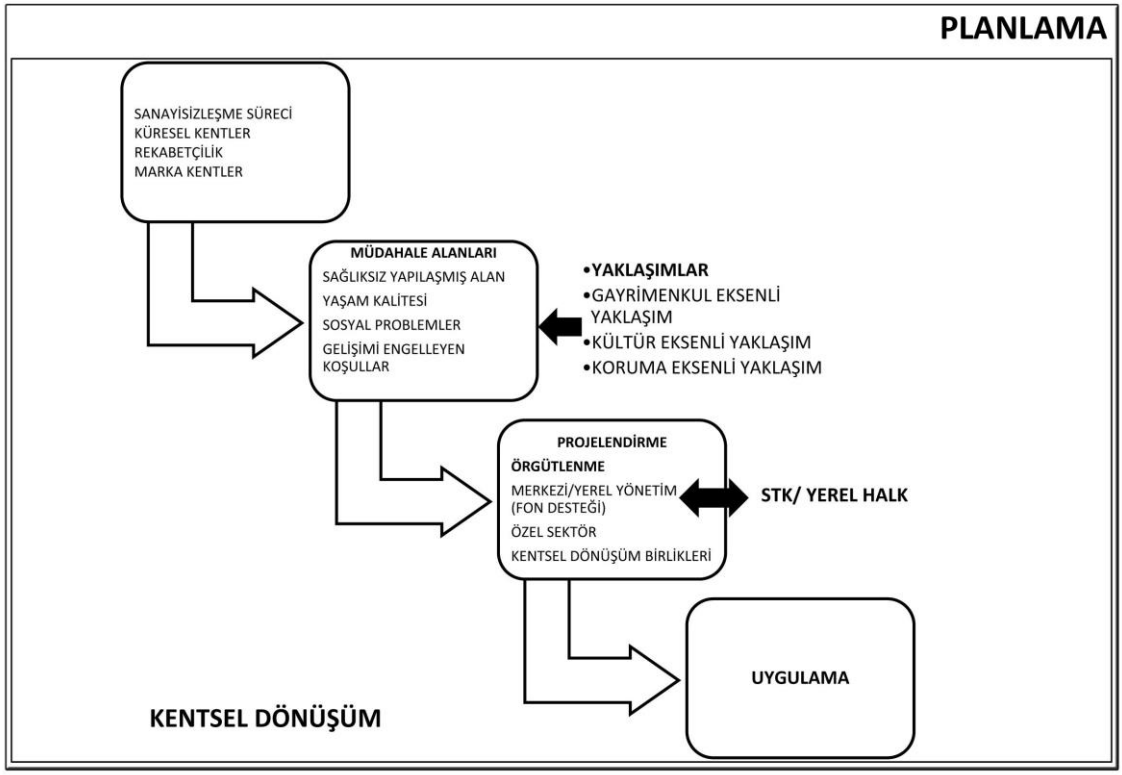
kültürel ve ekonomik bütünlük çerçevesinde endüstriyel miras alanları üzerinden yürütülen politikalarla gerçekleştirilmiştir (Çizelge 3.1). Dublin kentinde 1990'ların başında hayata geçirilen kültür eksenli bir dönüşüm projesi olan Temple Bar, **yerel aktörlerin baskısının merkezi yönetimin kararlarına etkisi açısından** bu noktadaki başarılı örneklerden biridir. **Yerel ölçekteki bir sivil hareket** Temple Bar'da kültür endüstrilerinin gelişiminin tetiklenmesinde ve bu gelişimin devamlılığının sağlanmasında en büyük etken olmuştur. Kültür endüstrilerinin üretimi ve tüketiminde mekânın rolü ayrı bir önem taşımaktadır. Kültürel üretim ve tüketim yapılabilmesi için belli mekânsal ve sosyal koşulların bir araya gelmesi gerekmektedir. Yerel hareketin oluşumundaki en önemli belirleyici ise alanın bir kültür bölgesi olma kimliğini kazanmış olmasıdır ki bu yerel halkta ve bölgenin kullanıcılarında aidiyet hissinin oluşmasını sağlamıştır.Harbour Burnu- Dorchester örneğinde ise, kentsel kıyı alanlarında yer alan konut alanları dönüşümünün **kamu yararı** ilkesi doğrultusunda ve kentin ihtiyaçları göz ardı edilmeden atanan fonksiyonlarla gerçekleştirilmesi yönünde bir politika izlenmiştir (Çizelge 3.1).

El Raval, Barselona Metropoliten Planı; Elephant- Castle Fırsat Alanı ve Lower Lea Valley Fırsat Alanı, Londra Planı kapsamında bütüncül bir yaklaşımla belirlenmiş ve kentsel dönüşüme konu olmuş alanlardır.

Barselona'da sosyal, ekonomik ve kent sorunlarına duyarlı dönüşüm modeli benimsenmiş, kent merkezinde yer alan El Raval'ın yeniden canlandırılmasında toplumdaki tüm bileşenlerin dahil edildiği bir süreç izlenmiştir. Fiziksel, sosyo-ekonomik koşulların yanı sıra, tarihi yapı stokunun yapısal özelliklerine bağlı olarak; kültür eksenli dönüşüm stratejisi uygulanmıştır (Çizelge 3.1).

1990'lı yıllar sonrasında da oyunlara ev sahipliği yapma peşindeki rekabet ortamı, Londra'nın Paris, Madrid, New York ve Moskova'yı geride bırakarak 2012 Olimpiyatlarına ev sahipliğini yapmaya hak kazanması ile son bulmuştur. Söz konusu yarışın temel nedeni sürdürülebilir dönüşüm ve Londra'nın büyük ölçüde çöküntü bölgesi haline gelmiş kesimlerine yerel ölçekte sağlanacak faydalar oluşturmuştur [25]. Elephant& Castle örnek alanında, ekonomik, sosyal ve çevresel hedefleri sağlayan, büyük ölçekli, karma kullanımlı yeniden yapılaşma projelerinin tasarlanması ve

uygulanmasına ilişkin yerel yönetim bu süreci etkin bir biçimde yönettiğini söylemek mümkündür. Bir yerel yönetim biriminin ilgi alanına giren tüm konular hakkında sosyal, ekonomik, kültürel, çevresel, yönetsel, mali vb. ile ilişkili olarak geliştirilecek siyasalarla bağlantılı olarak planlar hazırlaması; üst ölçekli plan politikalarının yerele uygulanmasın önemini göstermiştir. Lower Lea Valley ise; Londra'nın küresel kentler gündeminde, yer pazarlaması ilkesini rutin düzenlenen organizasyonlardan olan olimpiyatlar üzerinden başlatıldığı ancak esasında yaşam kalitesi düşük bir mahalleye kapsamlı mahalle dönüşümü uygulanarak kentin imajının iyileştirmesi yönünde politikalar uygulanmıştır. (Çizelge 3.1).



Şekil 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm süreci

Tüm bu örneklerde Şekil 3.1'de aktarılan süreç izlenmiştir. Bu örneklerin ortaya çıkışında, merkezi yönetimin stratejileri en önemli yönlendirici olmaktadır. 1980- 1990 yılları arasındaki örneklerin altında sanayisizleşme süreci ve kentlere yeni alanların eklemlenmesiyle sosyo- ekonomik yapının değişmesi sonucu kent merkezlerinde ortaya çıkan çöküntü alanlarının yeniden işlevlendirilmesi, canlandırıması, sağlıklaştırılması amacı yatmaktadır. Bu amaç doğrultusunda yerel ekonomiyi harekete geçirmek, fizik mekan kalitesini yükseltmek, yaşam kalitesini artırmak

hedeflenmektedir (Çizelge 3.1). Bu hedefler Dok Alanları'nda olduğu gibi kente yeni bir kimlik kazandırarak ya da Baltimore, Lowell ve Harbour Burnı- Dorchester örneğinde olduğu gibi kentin sahip olduğu kent kimliğini yeniden kazandırarak gerçekleştirildiği görülmektedir (Çizelge 3.1).

Çöküntü alanlarının kent merkezlerinde yer alması veya kapladıkları alan itibariyle tüm kenti/ kentsel bölgeyi etkileyecek büyüklükte olması tüm bu örneklerde ortak bir özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Dok alanları dışında, kentin önemli bir noktasında bulunan bu alanlarda hangi işlevlerin yer alması gerektiğine geniş bir katılımla karar verildiği, projelerin paydaşlarının çeşitlilik gösterdiği ve projelerin ihtiyaçlara göre güncellendiği bir süreç izlenmektedir (Çizelge 3.1).

1990 sonrası örneklerin altında küreselleşmenin etkisinde ortaya çıkan rekabetçilik ortamı ve marka kent olma çabası yatmaktadır. Bu kapsamda yerel ekonomiyi harekete geçirmek, fizik mekan kalitesini yükseltmek ve yaşam kaltesini artırmak hedeflerinin yanı sıra kentlere yatırım çekmek amaçlanmaktadır. Yüksek nitelikli kentsel çevreye sahip olmak kentler arası rekabette kenti güçlü kılacak parametrelerden biri olarak görülmektedir (Çizelge 3.1). Kentin imajını güçlendirme, görücüye çıkarma/ pazarlama eylemi bağlamında, 1990 sonrası dönem örneklerinin; özellikle tarihi kent merkezinde, kent merkezindeki konut alanlarında, işlevsiz kalmış sanayi alanlarında;

1. Gayrimenkul eksenli dönüşüm
2. Kültür eksenli dönüşüm
3. Koruma eksenli dönüşüm olmak üzere üç farklı strateji üzerinden kurgulandığı görülmektedir

Tüm bu örneklerde kentsel kimlik açısından önemli olan kültür endüstrilerinin ve kültürel miras alanlarının varlığı, niteliği bu üç stratejiden hangisinin benimsenmesi gerektiği konusunda yönlendirici olmakla birlikte dönüşümü tetikleyici bir rol üstlenmektedir. Merkezi yönetimin örgütlenmesi, yerel aktörlerin sürece katılımı uygulama aşamasında önemli bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır (Çizelge 3.1).

Kentsel dönüşüm ile müdahale edilen kentsel bölge, tarihi bir yerleşme, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı ya da pek çok toplumsal ve mekansal sorunu barındıran bir konut

alanıdır. Kentsel dönüşüm de bu bölgelerinin sorunlarının ekonomik, toplumsal ve mekansal anlamda çözümlenmesi amacıyla gerçekleştirilmektedir. Ancak farklı işlev alanları (konut alanları, kıyı, liman ve dok alanları, kent merkezleri, sanayi alanları) birbirlerinden farklı ilkeler ve stratejiler doğrultusunda ele alınmakta; bir başka deyişle, her birinin kendine özgü koşullarından kaynaklanan yere özgü planlama ilkeleri ve özel yaklaşımlar söz konusu olmaktadır. Bu nedenle de dönüşüm alanları saptanırken bu alanların kendine özgü koşullarının saptanması önemli ve öncelikli olmaktadır.

Avrupa ülkeleri, İngiltere ve ABD'de örneklerine sık rastlanan kentsel dönüşüm uygulamalarında güçlü bir merkezi yönetim, etkin ve girişimci bir yerel yönetim, izlenecek yol ve yöntem konusunda rehberlik eden rasyonel bir program, hedefleri net katılımcı yaklaşımla hazırlanmış bir plan, güçlü ve etkin bir finansman mekanizması bulunmaktadır (Çizelge 3.1). Tüm bu uygulamalar bütüncül bir planlama çalışması ile plan dâhilinde yapılmaktadır. Bu planlarda ilkeleri/ hedefleri olan kentsel dönüşüm stratejileri tanımlanmakta, alana ilişkin ekonomik, sosyal, yönetsel eylem planları ile çevre ve tasarım ağırlıklı konuları kapsamaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm proje/ planlarının yerel ve ulusal ölçekli plan ve politikalarla ilişkileri kurulmaktadır. Ulusal ölçekte, kentsel dönüşüm programları oluşturulması bir ön koşul olarak kabul görmekte; buna koşut olarak merkezi ve yerel yönetimlerin katılımının sınırları ve kapsamı çizilmektedir. Yerel stratejiler, kentsel dönüşüm üst stratejilerinin ilkeleri doğrultusunda ve onlara paralel olarak geliştirildiği görülmektedir.

Çizelge 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm alanları

PROJENİN ADI/ KRİTERLER	AMAÇLAR/HEDEFLER	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORGANİZASYON	POLİTİKALAR	PAYDAŞLAR	TETİKLEYİCİLER	PROJENİN SONUÇLARI
Londra Docklands •Limanlar ve çevresindeki endüstrinin canlılığını yitirmeye başlaması (ticaret depolama ve liman faaliyetlerinin bölgeyi terk etmesi) •Nüfus kaybı (Çalışan) •Düşük nitelikte bir konut stoku var, memur sınıfı burada oturuyor.	Fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan yeniden oluşum; •Araziyi ve yapıları eski etkin kullanımına geri döndürmek, •Sanayi ve ticareti özendirmek, •Elverişli konutlar ve sosyal konfor sağlamak, •Çekici bir çevre yaratmak.	•1800 ha kara •200 ha su olmak üzere toplam; •2000 ha	1981 yılında İngiliz Hükümeti'nin Planlama ve Arazi Kanunu doğrultusunda Londra Dokları Geliştirme Ortaklığı kurulmuştur. Londra Dokları Kentsel Gelişme Alanı; 1.Surrey Docks 2.Isle of Docks (Isle of Dogs Bölgesi'nde 200 ha'lık bir alan Girişim Bölgesi olarak tanımlanmıştır. 3.Wapping ve Limehouse 4.Royal Docks	•Yöresel özelliği olan ve tarihsel değer taşıyan yapıların korunması/ yenilenmesi; •Dört alt bölgenin hepsinde ofis binaları, perakende ticaret, yeşil alan, karma kullanımlı fonksiyonlar, konut alanları ve yenileme kararları yer almakla birlikte hepsi için ayrı ayrı işlevsel özellikleri belirlenmesi; •Yatırımcı çekmek için "Girişim Bölgesi" tanımlanması	•Merkezi Yönetim •Yerel Yönetim •Yatırımcı		1982- 1998 Nüfus 30.000'den 79.000'e ulaşmıştır. 13.000 konut 23.000 konuta ulaşmıştır. Yapıların bir kısmı pahalı apartmanlardır. Alana yerleşenlerin niteliğinin yükselmesi hedeflenmiştir. Alandaki şirket sayısı 1000'den 2500'e yükselmiştir. Alandaki iş miktarı 10.000'den 70.000'e yükselmiş, 120.000 yeni iş imkanı yaratılmıştır.
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•EMLAK EKSENLİ DÖNÜŞÜM** **•YENİDEN İŞLEVLENDİRME**						
Boston Lowell Yenileme Projesi • Sanayinin canlılığını yitirmeye başlaması •İş ve nüfus kaybı	1960- 1980 •Toplumu yeniden canlandırmak, •Eğitim sistemini dönüştürmek, •Yerel ekonomiyi harekete geçirmek için "Ulusal bir kent parkı yaratmak" 1980- … •Yeni bir gelecek yaratma kararı	•Lowell Kenti tamamı	•Model Kentler Programı dâhilinde, model kentler fonlarının akademisyenler ve öğrenciler tarafından kullanılmasının teşvik edilmesi, •1974'te Lowell Tarihi Koruma Komisyonu kurulması,	•Uzun dönem planlama temaları üzerinde yoğunlaşan Lowell Planı'nın yapılması, •Özel sektör harcamalarının kamusal amaçlar için kullanılması,	•Amerikan Kentleri Şirketi •Lowell Belediyesi •Yerel Halk •Akademisyenle •Öğrenciler	•Bir okul Müdürü olan Pat Mogan'ın kentin yeniden canlandırılması için bir stratejiye ihtiyacı olduğu ve bu stratejinin, Lowell'ın endüstriyel mirasından kaynaklanması gerektiğini öne sürmesi, •Model Kentler Programı dâhilinde, Lowell'ın, ilk model kentlerden biri olarak seçilmesi	•1974'te Lowell Heritage State Park, •1978'de Lowell National Historical Park •Kent merkezinde 100'ün üzerinde yapı rehabilite edilerek yeni kullanımlara açılmıştır. •,Kent merkezinde yapıların %80'den fazlasının rehabilite edilmiştir.
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•ENDÜSTRİYEL MİRAS ALANLARI** **•ÖRGÜTLENME** **•KATILIM** **•YENİDEN CANLANDIRMA**						

Çizelge 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm alanları (devamı)

PROJENİN ADI/ KRİTERLER	AMAÇLAR/HEDEFLER	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORGANİZASYON	POLİTİKALAR	PAYDAŞLAR	TETİKLEYİCİLER	PROJENİN SONUÇLARI
Baltimore 1954 •İşlevini yitirmiş liman ve ticaret alanı 1999 •Suç oranı •Uyuşturucu kullanım düzeyi	1954 •Çöküntü alanlarını yenilemek, •Bölgeyi yeniden canlandırmak, •Kaliteli ve sürdürülebilir ekonominin cazibe merkezi haline getirmek, •Yaşam kalitesi yüksek yaşayan bir şehir haline getirmek, 1999 •Daha güvenli, daha temiz, çocuklar için yaşanabilir, ilgi çekici ve yeni yatırım alanları oluşturmak	Baltimore liman bölgesi	•Sanayinin geri çekilmesiyle bu alanların nasıl dönüştürülmeleri gerektiğine geniş bir katılımla karar verilmesi •Fiziksel anlamda amaçlarına ulaşan projede sosyal hedefler, sorunlara ve ihtiyaçlara göre güncellenerek yürütülmesi	•Projede şehrin ihtiyaçları doğrultusunda her beş yılda bir revize yapılması	•Kamu Sektörü •Özel Sektör •Sivil Toplum Kuruluşları •Üniversite		1954 •eski liman ve ticaret birimlerinin yerine müzeler, ofis binaları, oteller, amfi tiyatro, marinalar, park ve oyun bahçeleri, alışveriş merkezleri ve festival alanı 1999 •Suç oranı en düşük seviyeye getirilmiş •Uyuşturucu ile müdahalede Amerika'nın en başarılı şehri haline gelmiş
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•YAŞAM KALİTESİ** **•YEREL HALK/ KATILIM/ SOSYAL PROJELERİN BİRLİKTELİĞİ** **•YENİDEN CANLANDIRMA**						
Boston Harbor Burnu-Dorchester Dönüşüm Projesi •Alanın boşalması •Yoksul ailelerin yoğunlaştığı alanın kentle bağlantısının zayıflığı •Yetersiz alan ve bina yerleşimi •Bakımsız bina ve tesisler	•Kıyıyla kent dokusunu birleştirmek, •Dönüşümden elde edilen kamusal yararları en fazlaya çıkartmak	•20 ha/ 1502 br	•Columbia Burnu Toplum Görev Gücü'nün büyük ölçekli bir planlama talebi •3'lü komite tarafından kentsel yerleşim merkezi modeli tasarımı •İki yıllık resmi tasarım ve gözden geçirme süreci •Kamusal kaynak aktarımı	•1282 birimden 400 ü düşük gelirli aileler için muhafaza edilecek. •Düşük gelir evlerinin hakları dönüşüm sürecinde azaltılmayacak veya değiştirilmeyecek •Columbia Burnu evleri dönüşüm sürecinin sağlayacağı inşaatın ve devamlı iş fırsatları paylaşılacaktır. BHA ve BRA projenin kalanında genel kontrol rolünü elinde bulunduracaktır.	•BHA (gelişim sahibi), •BRA (toprak sahibi) •CPCTF (Columbia Burnu Toplum Görev Gücü) den oluşan üçlü bir komite	•Columbia Burnu Toplum Görev Gücü	1983- 1990 •Mahalle merkezi bir AVM ile vurgulanmış, •Yakınlarında 3000 yeni konut yapılmış, •Yeniden düzenlenen yerleşim planı farklı tercihlere yönelik seçenekler sağlayan 65 farklı çeşit birim içeren ufak mahalleler oluşturulmuştur.
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•ÖRGÜTLENME BİÇİMİ/ KAMU YARARI/ KAMUSAL KAYNAK AKTARIMI/ DÜŞÜK GELİR GRUBUNUN ALANDA KORUNMASI ÇABASI/ KIYI KENTİ/ KENTSEL KİMLİK/YENİDEN GELİŞTİRME**						

Çizelge 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm alanları (devamı)

PROJENİN ADI/ KRİTERLER	AMAÇLAR/HEDEFLER	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORGANİZASYON	POLİTİKALAR	PAYDAŞLAR	TETİKLEYİCİLER	PROJENİN SONUÇLARI
Barcelona El Raval Dönüşümü 1988- 2002 •Yoksul, göçmen, mülteci ve marjinal gruplar için popüler bir alan olması (Alt gelir grubu ve işsiz göçmenler tarafından işgal edilmiş) •Endüstri ile iç içe geçmiş konut alanları •Hijyenik olmayan ve fiziksel olarak kötü koşullarda konutlar •Salgın hastalıklarda artış •Ölüm oranında artış •Suç oranlarında artış •Tüm bu nedenlerden dolayı turizmin olumsuz yönde etkilenmesi	Raval'ın sosyal, ekonomik ve güvenlik problemlerini çözmek; •Bina yoğunluğunun azaltmak •Var olan kentsel yapıyı iyileştirmek •Yeni kamusal mekânlar oluşturmak •Yeşil kuşaklar yaratmak •Yaşam kalitesini artırmak	•Kent Merkezi	•1976 Barcelona Metropoliten Planı (PGM) •Barcelona Metropolitan Birliği'nin kurulması •PERIS (Locallized Planning Project) adı verilen küçük ölçekli projeler; büyük ölçekteki planları küçük ölçeklere adapte etmek için kullanılan araçlardır. •1988 yılında özel bir şirket kurulmuş ve 14 yıl sonunda feshedileceği baştan belirtilmiştir. •PERI'ler daha sonra halkın içinde olduğu planlara dönüşmüştür. •1985 Raval PERI'si 1995 yılında değiştirilerek 2000 yılında tamamlanmıştır.	•Bütünsel bir yaklaşımın benimsenmiş olması •Alanın bütününün dönüşümü için motor görevini üstlenen odaklar oluşturmak •Dönüşümü kültür ekseni tarafına kaydırmak (Çağdaş Sanatlar Müzesi kültürel dönüşümün ilk adımı-	•Merkezi Yönetim •Yerel Yönetim •Avrupa Birliği •Yerel Halk	•1982 yılında Barcelona'nın Olimpiyatlara aday olması ile Büyük Kent için Planlar (Plans for great city) sloganıyla küçük ölçekte yapılan pek çok yenilemenin kentin çeşitli alanlarına yayılması	•1504 yapının 683'ü rehabilite edilmiştir. •11.300 m² konut alanı, 9400 m² ofis alanı, 9300 m² otel ve ticari alan ve 556 araçlık otoparka sahip kompleks bir yapı yapılmış. •10 ha yeni kamusal alan üretilmiştir. •2 yeni park, 26 yeni meydan kullanıma açılmıştır. •400'ü yeniden bakım olmak üzere toplam 1700 yeni konut kullanıma açılmıştır. •6 yeni kültür işlevli yapı açılmıştır. •1992 senesinde kültür bölgesine gelen ziyaretçi sayısı 19.026; Raval'a gelen ziyaretçi sayısı 253.194'tür. •2002 senesinde kültür bölgesine gelen ziyaretçi sayısı 711.150; Raval'a gelen ziyaretçi sayısı 996.418'dir.
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•PLANLAMANIN BÜTÜNCÜL YAPISI •SOSYAL, EKONOMİK VE KENT SORUNLARINA DUYARLI DÖNÜŞÜM MODELİ •HALKIN KATILIMININ SAĞLANMASI •KÜLTÜR EKSENLİ DÖNÜŞÜM •SAĞLIKLAŞTIRMA/ YENİDEN İŞLEVLENDİRME •ALANSAL TEMİZLEME •YAŞAM KALİTESİ •DONATI ALANLARI SAĞLANMASI**						

Çizelge 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm alanları (devamı)

PROJENİN ADI/ KRİTERLER	AMAÇLAR/HEDEFLER	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORGANİZASYON	POLİTİKALAR	PAYDAŞLAR	TETİKLEYİCİLER	PROJENİN SONUÇLARI
Dublin Temple Bar Kültür Eksenli Dönüşüm Projesi •Ticaret ve dağıtım ile uğraşan firmaların alanı terk etmeleri •Nüfus ve istihdam kayıpları •Yoksulluk	•Temple Bar'ı kültür eksenli bir turizm alanı olarak geliştirmek	•1000ha/kent merkezi •81ha/ Temple Bar	•Temple Bar Gelişim Konseyi'nin kurulması 1991 yılında; •Dublin Kenti Gelişim Planı, •Maliye Yasası'nın çıkartılması (buna bağlı iki şirket kurulmuştur), •Temple Bar Yenileme ve Geliştirme Yasası'nın çıkartılması, •Temple Bar Eylem Planı hazırlanması, •Temple Bar Gelişim Programı'nın hazırlanması.	•Sosyo- ekonomik ve mekansal özellikleri, güçlü ve zayıf yönlerine yer verilerek dönüşümün sağlanmasına yönelik strateji ve politikalar izlemek •Alanı beş yıl içinde kültür, konut ve küçük ölçekli işletmelerin ağırlıklı olarak yer seçtiği bir "turizm alanı" olarak geliştirilmek.	•Merkezi Yönetim •Yerel Ölçekteki Sivil Hareket (Temple Bar Gelişim Konseyi) •Avrupa Birliği	•Metro hatları ile bağlantılı bir ulaşım odağı olarak yeniden düzenlenmesi kararı, •Yerel ölçekteki sivil hareket, •Avrupa Kültür Kenti olarak seçilmesi, •Alanın bir kimlik kazanmış olması	1991- 1994 •1991 yılı turizm gelirleri 242.6 milyon sterlin •1997 yılı turizm gelirleri 475 milyon sterlin- •1993 yılı itibariyle 1400 konut br planlama aşamasında, 1200 konut br tamamlanmış. •Tescilli bölgenin dışındaki yenileme çalışmaları 1993 yılı itibariyle 900 konut br inşa edilmiş, 1300 konut birimi planlama aşamasında.
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•KÜLTÜR ENDÜSTRİLERİ/ KENTSEL KİMLİK VE AİDİYET HİSSİ/ YENİDEN İŞLEVLENDİRME/ KORUMA •YEREL AKTÖRLERİN SÜRECE KATILIMI •MERKEZİ YÖNETİMİN ÖRGÜTLENMESİ**						
Newcastle- Grangier Town Bölgesi Dönüşüm Projesi •Kent merkezinin değişen coğrafyası •Terkedilmişlik nedeniyle giderek bakımsızlaşan bir niteliğe bürünmesi •1992-1997 bölgedeki işyerleri ve konutlardaki azalma, işsizliğin 5000 kişi daha azalması	•Newcastle'ı yatırım çekecek bir kente dönüştürmek, •Kent merkezini dinamik ve rekabet edebilir bir niteliğe kavuşturmak,	•Tarihi kent merkezi/ 36 ha •Merkezi Koruma Alanı	•English Heritage Kurumu- Belediye Meclisi- İngiliz Çevre Bakanlığı ve İngiliz Sanayi Konfederasyonu teşvikli "Newcastle Girişimi" •1994- Koruma Alanı Ortaklığı adı altında yaratılan fonlama olanakları •1996- İngiliz Ortaklıkları adı verilen dönüşüm kurumunun devreye girmesi (3 yıl sürecek bir program dâhilinde Tek Dönüşüm bütçesini devreye sokulması) •Üst katların konut kullanımına tahsis edilmesini teşvik eden "Dükkan Üst Katlarında Yaşam" mali destek programının sağlanması •Grangier Town Dönüşüm Stratejisi çerçevesinde devlet desteğine başvurulması	•Kentsel Rönesans (kentlerin fiziksel, sosyal ve ekonomik yapılarının kentsel dönüşüm stratejileri ile bütüncül olarak çözümlenmesi- kentsel yapılı çevrenin ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesi) •Grangier Town Koruma Eksenli Dönüşüm Stratejisi •Kamu sektörünün varlığı	•English Heritage Kurumu •Belediye Meclisi •İngiliz Çevre Bakanlığı ve İngiliz Sanayi Konfederasyonu teşvikli "Newcastle Girişimi" •İngiliz Ortaklıkları Kurumu	•English Heritage Kurumu'nun dönüşüm ve ortaklık çalışmaları kapsamında öncü proje alanı olarak tanımlanan bir bölge olması	•121 yapı restore edilerek kullanılmaya başlanmış, •1900 yeni iş olanağı hedeflenirken 2299 yeni iş yaratılmış, •522 olarak hedeflenen konut birimi sayısı 572 birim olarak kayda geçmiştr.
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•REKABETÇİLİK / YARIŞMACI KENTLER/ YAŞAM KALİTESİ • KÜLTÜREL MİRASALANLARI/ KORUMA EKSENLİ DÖNÜŞÜM/ SAĞLIKLAŞTIRMA**						

Çizelge 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm alanları (devamı)

PROJENİN ADI/ KRİTERLER	AMAÇLAR/HEDEFLER	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORGANİZASYON	POLİTİKALAR	PAYDAŞLAR	TETİKLEYİCİLER	PROJENİN SONUÇLARI
Newcastle- Büyük Ölçekli Konut Alanı Dönüşüm Projeleri •Kent limanının atıl konuma düşmesi (yerel ekonominin zayıflaması) •İşsizlik oranlarını ülke standartlarının üstünde olması •Göçlerle kentin ciddi nüfus kayıplarına uğraması •Yaratılan yeni iş olanaklarının düşük kalitede, güvencesiz ve düşük ücretli istihdama karşılık gelmesi •Kentsel yapılı çevre kalitesinin düşmesi •Trafik ve otopark sorunları •Açık yeşil alan eksikliği •Düşük kaliteli kamusal alanlar •Suç oranlarının artması •Sosyal ayrışma	•Kentin rekabetçilik temelinde tutarlı bir büyümesini sağlamak •Uluslararası ölçekte önem kazanan kozmopolitan bir kente dönüştürmek; •6600 konutun yıkılması, •15.000 kişilik nüfus artışı •30.000 yeni iş olanağı •20.000 yeni konut sağlanması; •Bölgeye orta sınıf nüfusun yerleştirilerek sosyal çeşitliliğin ve dengenin yeniden kurgulanması	•Newcastle Kenti- Newcastle Kentsel Bölgesi	•Ocak 2000- Green Paper (Yeşil Kitap) •Haziran 2000- Üst Ölçekli Planlar •3 ay süren anket çalışmalarıyla konunun tüm kentlinin görüşüne açılması •Siyasilerin ve kentlinin karşı muhalefet oluşması ve benimsenen yaklaşımın terk edilmesi •Toplum temelli bir yaklaşımın benimsenmesi •Toplumsal grupların katılımıyla ve yeni kurgulanmış ortaklıklar temelinde yeni planların hazırlanması •2003- NewcasleGateshead Konut Piyasası Yenileme Öncü Projesi/ Bridging NewcastleGateshead (BNG) faaliyete başlaması	•Kentsel Rönesans (kentlerin fiziksel, sosyal ve ekonomik yapılarının kentsel dönüşüm stratejileri ile bütüncül olarak çözümlenmesi- kentsel yapılı çevrenin ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesi) •Going for Growth (Emlak Eksenli Dönüşüm Stratejisi) •Kamu sektörünün varlığı •Uzun dönem vizyonu	•Kamu Sektörü •Özel Sektör	•2003- İngiltere'nin kuzey ve Midlands bölgelerindeki 9 öncü proje alanından birinin Newcastle olduğunun ilan edilmesi	Bridging NewcastleGateshead (BNG) projesi 2009 raporuna göre; •Boş konut oranı 2005'te 5.300 iken, 2009'da 4.441'e düşmüş; •El değiştirmeler 2005'te % 15.3 iken, 2009'da %12.3'e gerilemiş •Scotwood Bölgesi'nde 1800 konutu içeren bir planlama ve projelendirme sürecinin tamamlanmış •Yıkılması planlanan 1600 konuttan 1200'ünün yıkımları gerçekleştirilmiş,
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•REKABETÇİLİK/ KÜRESEL REKABET/ YAŞAM KALİTESİ •EMLAK EKSENLİ DÖNÜŞÜM/ YENİDEN GELİŞTİRME/ TOPLUM TEMELLİ YAKLAŞIM**						
PROJENİN ADI/ KRİTERLER	**AMAÇLAR/HEDEFLER**	**PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ**	**ORGANİZASYON**	**POLİTİKALAR**	**PAYDAŞLAR**	**TETİKLEYİCİLER**	**PROJENİN SONUÇLARI**
Gateshead Kıyı Alanı Dönüşüm Projesi •Atıl duruma düşmüş gemi imalatı ve depolama alanları	•Kentin geleceğini yaratıcılık ve kültür eksenli gelişim üzerinden kurgulamak •Sanayi yapılarının dönüştürülmesi	•Gateshead Kıyı Alanı- Sanayi Yapıları	•1980 – Yerel yönetimin kıyı bölgelerini kapsayan alanı "Kentsel Dönüşüm Alanı" ilan etmesi •1987- yerel yönetimin proje denetimini bir yatırım şirketine devretmesi •1989- kıyı alanının kent merkez alanlarıyla bütünleştirildiği plan önerisi •1994 yılında Ulusal Piyango kurumunun finansal desteği	•Kentsel Rönesans (kentlerin fiziksel, sosyal ve ekonomik yapılarının kentsel dönüşüm stratejileri ile bütüncül olarak çözümlenmesi- kentsel yapılı çevrenin ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesi) •Kültür eksenli dönüşüm •Kamu sektörünün varlığı	•Kamu Sektörü •Özel Sektör	•1996 Görsel Sanatlar Yılı	•2002- Baltic Çağdaş Sanat Merkezi •2004- Gateshead Müzik Merkezi (yaratıcı sektörde istihdam ettiği tespit edilen 3000 iş alanı, yaklaşık 26.000 işgünü destekleyen bir alan kullanım biçimi sunması) •
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•KÜLTÜR EKSENLİ DÖNÜŞÜM/ YENİDEN İŞLEVLENDİRME •MARKA KENT OLMAK**						

Çizelge 3.1 Dünyada kentsel dönüşüm alanları (devamı)

PROJENİN ADI/ KRİTERLER	**•AMAÇLAR/HEDEFLER**	**PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ**	**•ORGANİZASYON**	**•POLİTİKALAR**	**•PAYDAŞLAR**	**•TETİKLEYİCİLER**	**PROJENİN SONUÇLARI**
Elephant And Castle Fırsat Alanı- 2012 Olimpiyat Köyü Projesi •Yoksunluk •Suç •Sağlık sorunları •Öğrenim başarısı •İşsizlik •Çağdışı konutlar •Toplu taşımaya erişim	•Elephant and Castle'ın stratejik konumundan yararlanmak, •Bölgenin sürdürülebilir ekonomik, toplumsal ve çevresel yenileştirmesini ve tüm bölgedeki yenileme çalışmalarını canlandırmak •Yerel halkın yaşam niteliğini yükseltmek •İlçede en fazla gereksinimi olan mahallelerin, en fazla ilgi görmesini sağlamak, •Yöre halkını, hizmetlerin geliştirilmesi ve ulaştırılmasına katmak, •Kapsayıcı ve sürdürülebilir toplumlar yaratmak •En yoksun mahallelerdeki temel kamu hizmetlerinin niteliğini iyileştirmek,	42,5 ha/ 1960'lara ait bir alışveriş alanı ve bu alana bitişik sosyal konutlar	•Southwark Yerel Stratejik Ortaklığı'nın dönüşüm için yerleşim alanlarının önceliklerini belirlemesi •2004/ Şubat- Southwark Belediye Meclisi'nin "Yapılaşma Çerçevesi" ni oluşturması, •%80 Yerel halkın desteği •"Yapılaşma Çerçevesi" nin Bütünleyici Planlama Rehberi olarak kabul edilmesi •2004/Haziran- Ticaret sektörüne sunulmak üzere çerçevenin iyileştirilmesi •2004/Ekim- konut yapılaşmasının ilk aşamasında ortak bulmak üzere satın alma işlemlerinin başlatılması, •2005/Ocak- Ana ticari yapılaşma ortağını seçmek için Avrupa resmi ihale sürecinin başlatılması •Sosyal konut kiracılarına seçenekler sunulması	•Londra Planı'nda yer alan stratejik gereklilikler •Ulusal mahalle yenileştirme stratejisi •İlçe yenileştirme stratejisi	•Southwark Yerel Stratejik Ortaklığı ○Southwark Belediye Meclisi ○Sağlık Hizmetleri ○Büyükşehir Polisi ○İstihdam Hizmetleri ○Konut Sektörü ○İş& işveren örgütleri ○Sivil Toplum Kuruluşları ○İnanç Grupları Temsilcileri ○Mahalle Sakinleri	•Kendisi tetikleyici	1998- 2014 •7.5 ha Perakende satış ve boş zaman değerlendirme alanı, •5300 yeni konut yapımı, •Yeni yapılar ve tesisler, yeni ve İyileştirilmiş kamusal alanlar, toplu taşımacılıkta iyileştirmeler olmak üzere yaklaşık 650.000 m²'lik karma kullanımlı yapılaşmayı desteklemesi
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•KAPSAMLI PLANLAMA YAKLAŞIMI/ YENİDEN GELİŞTİRİME/ YAŞAM KALİTESİ •YEREL YÖNETİMİN ETKİNLİĞİ**						
LOWER LEA VALLEY FIRSAT ALANI •Kanallardan oluşan bir ağ ve su havzalarından oluşan bir sanayi alanı •Kötü kaliteli kullanımlı ve kısmen kullanımlı binalar •Yoksulluk •İş ve işçi kaybı	•Newham sakinlerinin değişen ve küreselleşen yerel ekonomideki iş olanaklarına erişimlerini artırmak için eğitim ve öğrenim, •Londra'nın büyüme sektörü endüstrilerinden uygun payını almasını sağlayacak olan işe yatırım, •İlçeye daha sürdürülebilir sosyo- ekonomik yapı kazandırmak için buraya orta ve üst gelir grubunun çekilmesini sağlayacak olan iyileştirilmiş konut temini, •Yoksul mahallelerin kapsamlı iyileştirilmesine yoğunlaşan halkın geliştirilmesi	600 ha	•1997- Birinci Kalkınma Planı •2001- İkinci Kalkınma Planı •Newham Yerel Kalkınma Çerçevesi •Newham Kent Yenileştirme Stratejisi •Olimpik Alan odaklı Lower Lea Valley Master Planı (yeni konutlar/ iş olanakları/ açık alanlar)	•Londra Planı'nda yer alan stratejik gereklilikler •Mahalle yenileştirme çalışmaları ile ekonomik yeniden yapılandırma çalışmalarını birleştirmek •Fırsat alanlarında yaratılan fırsatların, yenileştirme alanlarında yaşayanların gereksinimleri ile ilişkilendirilmesi •Lea Vadisi'nin 2012 Olimpik Köyü de kısmen kapsaması •Oyunlardan sonra Lea Vadisinin yüksek kaliteli konut alanı olması	•Newham Belediyesi •Olimpik Uygulama Grubu •Londra Ulaşım Grubu •Londra Kalkınma Grubu •Olimpik Kentsel Yenileştirme Şirketi	•Kendisi Tetikleyici	1997- 2010 •8500 iş/6000 yeni konut
KAVRAMSAL ÇIKARIMLAR	**•KÜRESEL KENTLER/ KENTSEL GİRİŞİMCİLİK/ YER PAZARLAMASI/ YENİDEN GELİŞTİRME**						

3.3 Kentsel Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesinde Temel Kriterler

Gelişmiş ülkelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm müdahalelerini incelediğimizde kentin fiziki, sosyal ve ekonomik koşullarında yaşanan sorunlara çözüm olarak bütüncül planlama anlayışı kapsamında gerçekleştirildiği görülmektedir.

Örneğin, Londra Dok Alanları ve Baltimore'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm müdahaleleri, eski işlevlerini ve eski işlevleri ile ilgili yan faaliyetlerin de alanı terketmiş olması nedeniyle nüfus ve iş kaybının yaşandığı, köhneme sürecine girmiş alanlarda gerçekleştirilmiştir. Bu fiziksel sorunlara ek olarak her iki alanda yaşanan işsizlik sonucunda yoksulluk baş göstermiştir. Baltimore'da suç oranları ve uyuşturucu kullanım düzeyi artmıştır.

Newcastle örneğinde ise, kentin yeni limanının, kentsel yerleşimden uzak bir noktada konumlandırılması mevcut liman alanını işlevsiz hale getirmiştir. 1992-1997 yılları arasında bölgede işyerlerinin kapanması sonucunda işsizliğin artması ve konut kullanımın azalması, alanın giderek bakımsızlaşan bir niteliğe bürünmesine neden olmuştur. Newcastle'da işsizlik oranlarının ülke standartlarının üstünde olması, yaratılan yeni iş olanaklarının düşük kalitede, güvencesiz ve düşük ücretli istihdama karşılık gelmesi vb. tüm göstergeler/ olaylar bölgenin ekonomik anlamda bir çöküntü yaşandığını göstermektedir. Bu ekonomik çöküntü sosyal sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu durum kentte ekonomik bir kutuplaşma yaratmış, kentteki suç oranları artması ve sosyal ayrışma ile sonuçlanmıştır. Bu gösterge kentteki gayrimenkullerin değer kaybına uğramasına neden olmuş, kentin merkez alanlarında da boş ve atıl mülk oranlarında artmıştır. Ayrıca trafik ve otopark sorunları, açık yeşil alan eksikliği, düşük kaliteli kamusal alanlar sorunları ile karşı karşıya kalınmıştır.

Lowell kenti; bir sanayi kenti iken sanayinin canlılığını yitirmeye başlaması sonucu iş ve nüfus kaybı yaşamaya başlamıştır. Kentte yaşayan nüfusun da kendini kente ait hissetmemesi, genç nüfusun eğitim vb. nedenlerle kentten ayrılması ve geri dönmek istememesi kentin giderek boşaldığı bir sürecin yaşanmasına neden olmuştur.

Harbour Burnu- Dorchester, sanayi ve liman hizmetlerinde çalışan düşük gelir grubunun yaşadığı, fiziksel açıdan şartları yetersiz bir bölgede sosyal konut alanı olarak

planlanmıştır. Sanayi ve liman hizmetlerinin yer değiştirmesi sonucu sosyal konut alanı boşalmaya başlamıştır. Giderek daha yoksul ailelerin yoğunlaştığı alan haline gelmiştir. Alan kentle bağlantısının zayıflığı, yetersiz alan ve bina yerleşimi, bakımsız bina ve tesislerin neden olduğu bozulma ve köhneme sürecine girmiştir.

Sanayileşmenin etkisiyle Raval Bölgesi (Barselona), göç almaya başlamış ve konut bölgesi haline gelmiştir. Raval'da fizik mekan kapasitesi üzerindeki nüfusun barınma ihtiyacına cevap verebilmek için her yapı adasının avlusunda ortak tuvaletler ve musluklar gibi, ortak kullanım alanları olan yüksek bloklar inşa edilmiştir. Endüstri ile iç içe olan konutların hijyenik olmayan ve fiziksel olarak kötü koşullardaki yapısı bu bölgede salgın hastalıkların ve ölüm oranlarının artmasına neden olmuştur. Çöküntü bölgesi haline gelen Raval'dan ve yoğunlaşmış problemlerinden kaçmak için, orta sınıf yatırımlarını yeni gelişmekte olan bölgelere yapmış ve kent merkezinden dışarı çıkarak, kent merkezini düşük gelir gruplarına bırakmışlardır. Zamanla bölgede endüstrinin ağırlığı giderek yok olmuş olsa da ucuz kira ve yasadışılığa meydan veren karanlık/ dar sokak yapısı nedeniyle, Raval göçmen grupların yerleşim alanlarından biri olmuştur.

Dublin'in kent merkezinde yer alan Temple Bar'da 20. yüzyılın ikinci yarısında ekonomik gerilemenin ilk belirtileri ticaret ve dağıtım ile uğraşan firmaların kapanmasıyla başlamış ve alanı terk etmeleri ile devam etmiştir. Bu anlamda Temple Bar ekonomik açıdan işlevsizleşme, istihdam oranlarının düşmesi ve nüfus kayıpları bölgedeki sorunların temelini oluşturmaktadır.

Elephant And Castle Fırsat Alanı ve Lower Lea Valley Fırsat Alanı; Londra Planı kapsamında yapılaşma ve gelişmeden yoksulun yararlanmasını sağlayacak biçimde gelişme potansiyelinin gerçekleştirilmesine odaklanan eylem için öncelikli olarak belirlenen alanlardan ikisidir.Elephant And Castle, tersane ve yan faaliyetlerinde çalışanların barınması amacıyla inşa edilmiş konut alanıdır. 1965 yılında ülkenin ilk alışveriş merkezi burada açılmıştır. 19. yüzyıl döneminin köhneleşmiş konutlarının bulunduğu alanda yeniden geliştirme girişimlerinde bulunulsa da, yüksek oranda yoksulluğun, trafikten kaynaklanan hava kirliliğinin yoğun olarak görüldüğü ve fiziksel olarak yetersiz konutlarla çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi konumundadır. Lower Lea Valley ise kanallardan oluşan bir ağ ve su havzalarından oluşan bir sanayi

alandır. İşlevsel eskimenin yaşandığı alan, mevcut alt yapısı nedeniyle nüfus kaybetmeye başlamıştır. Bu durum vadi yerleşim alanına köhneme sürecine girmesine neden olmuştur.

Örnek uygulamalarda saptandığı gibi kentsel bir alt bölgenin nüfus kaybı, işlevsiz hale gelmesi, aşırı nüfus almasıi yapı stoğunda meydana gelen sorunlar gibi pek çok neden kentsel dönüşüm müdahalesini gerektirmektedir. Bu sorunları;

1. **Fizik mekana ilişkin sorunlar,**
2. **Sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunlar,**
3. **Sosyo- ekonomik yapı ve fizik mekan etkileşiminin beraberinde getirdiği sorunlar** olmak üzere üç ana başlık altında sınıflandırmak mümkündür.

Fizik mekana ilişkin sorunlar: Nüfus yoğunluğunun kontrolsüz bir biçimde artması; özellikle konut alanlarında yapılaşma ve nüfus yoğunluklarını artırmaktadır. Bu artışın plansız bir şekilde gerçekleşmesi mevcut kent dokusunda; yapı stokunun sağlıksız olmasına, kentsel donatı alanlarının yetersiz kalmasına, fizik mekan kalitesinin düşmesine neden olmaktadır.

Sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunlar: Gelişmiş ve gelişmekte olan tüm ülkelerin en önemli sosyal sorunlarının başında işsizlik gelmektedir. Üretim sistemleri değişirken işgücünün bu gelişmelere ayak uydurması zorlaşmakta, nüfus artışına bağlı olarak artan işgücüne istihdam olanakları yaratmak sorun haline gelmektedir. Demografik yapıdaki değişimler, niteliksiz işgücü, yetersiz gelir düzeyi, bölgeler arası gelişme farklılıkları, eğitim durumu işsizliğin nedenleri arasında yer almaktadır. Tüm bu nedenler yaşam kalitesini yansıtmaktadır. İşsizliğin artması, ekonomik ve toplumsal sorunların gittikçe yoğunlaştığını göstermektedir. İşsizlik yalnızca ekonomik bir sorun olmayıp, aynı zamanda sosyal bir sorun olduğu gibi, sosyal yapının bozulmasına, suç oranlarının artmasına da neden olabilmektedir.

Sosyo- ekonomik yapı ve fizik mekan etkileşiminin beraberinde getirdiği sorunlar: Kentin büyümesinin yeni alanlara yayılması yoluyla gerçekleşmesi ise kentin farklı noktalarına erişebilirlikleri değiştirmekte ve bunun sonucunda değişen arsa değerleri, rant potansiyelleri yaratarak, kentlerde özellikle de kent merkezi ve yakın çevresindeki

konut alanlarında dönüşüm baskısı yaratmaktadır. Bu baskının altında ise bu alanlarda zamana ve kullanıma bağlı olarak eskimeyle başlayan daha sonra da süzülme ve köhneme süreçlerinin etkisiyle ortaya çıkan fizik mekan ve sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunlar yatmaktadır. Eskime fiziksel olduğu kadar, işlevsel ve ekonomik açılardan da gerçekleşmektedir. Süzülme, belirli bir kentsel alanda yer alan işlevin bulunduğu yeri terk ettikten sonra, arkasında boş bir kentsel mekân bırakmasıdır. Çoğunlukla kentlerin tarihi merkezlerinde karşılaşılan bu süreç, işlevsel ve ekonomik eskimenin sonucu olarak gelişmekte ve daha sonra da köhnemeye neden olmaktadır. Köhneme ise bir bina veya binalar grubunun, bir kentsel bölge veya alt bölgenin fiziksel eskimeye ilave olarak, sosyo- ekonomik, yaşam kalitesi ve kültürel açılardan kendi içinde yaşayanlar için olduğu kadar, yakın çevresi içinde problem oluşturabilecek bir düzeyde yetersizlik göstermesine neden olabilmektedir.

Planlama çerçevesinde ele aldığımızda ise bu sorunların her birinin varlığı ve oranı kentsel alt bölgeye dönüşüm müdahalesinin yapılmasının gerekliliğini ve kapsamını belirlemektedir.

3.3.1 Kentsel Dönüşüm Müdahalesi Gerektiren Kentsel Alan Sorunlarının Tanımlanmasına İlişkin Kriterler/ Ölçütler

Üç ana başlık/ konu altında sınıflandırdığımız sorunların alandaki varlığının ölçülmesi ve alanın analiz edilebilmesi için ölçütlerin/ kriterlerin belirlenmesi gerekmektedir. Fizik mekana ilişkin sorunların tanımlanması, kent mekanının fizik mekan özelliklerinin tespit edilmesini gerektirmektedir. Fizik mekan özelliklerinin nitelik ve niceliklerini şu ölçütlerle tanımlamak mümkündür:

1.Nüfus yoğunluğu

2.Yapı yoğunluğu

3.Kişi başına düşen konut alanı

4.Kentsel donatı alanlarının varlığı

5.Kentsel teknik alt yapı

6.Ulaşım ağı niteliği/ niceliği

Sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunların tanımlanması, kent mekanındaki sosyo-ekonomik yapı özelliklerini ortaya konmasını gerektirmektedir. Sosyo- ekonomik yapının tanımlanması için ise aşağıdaki verilerin elde edilmesi gerekmektedir:

1.İşsizlik

2.Yoksulluk

3.Sosyal yardım alım oranı

4.Sağlıksızlık düzeyi

5.Sosyal ayrışma

6.Suç ve güvenlik

7.Aile büyüklüğü

8.Eğitim durumu

Fizik mekan ve sosyo- ekonomik yapı etkileşiminin beraberinde getirdiği sorunlar, kentlerin tarihi alanlarında yaşanan eskime ve/veya köhneme süreci etkisinde/ sonucunda ortaya çıkmaktadır. Kent planlamada bu alanlara "kendine özgün koşulları/ alanın niteliği" doğrultusunda müdahale edilmesini gerektirmektedir.

Sonuç olarak yukarıda 15 başlık altında tanımladığımız ölçütler analiz edilen kentsel altbölgenin fizikseli sosyal, ekonomik ve tarihsel özellikleri bağlamında varolan sorunları ve bu sorunların düzeyini tanımlamaya yöneliktir. Bu saptamadan hareketle söz konusu 15 başlıktaki veri grupları planlama çalşması kapsamında kentsel dönüşüm müdahalesini belirleyecek kriterler olarak tanımlanmaktadır.

3.4 Türkiye'de Kentleşme Süreci ve Kentsel Dönüşüm

Ülkemiz kentlerinin gelişim ve büyüme süreçlerinde etkin olan dinamikler gelişmiş ülke kentlerinden farklı bir kentleşme sürecine neden olmuştur. Gerek sosyo-kültürel ve gerekse ekonomik faktörlerin etkisiyle, genelde fiziki mekân ve özelde kent dokusu, kendini dönüştürmekte ya da dönüştürülmektedir. Bu dönüşüm süreci ülkemizde, yasal ve yönetsel yapıdaki oluşum ve değişimlerin etkisi altında devam etmektedir. 2000'li yıllarda giderek daha etkin olan kentsel dönüşüm müdahalesinin nedenlerini ve işleyiş sürecini daha iyi analiz edebilmek için ülkemizin kentleşme ve gelişim süreçlerini iyi analiz etmek gerekmektedir.

3.4.1 1923- 1950 arası dönem

Cumhuriyetin ilanından sonra ulus devletin inşası, sanayileşme ve kentleşme politikalarıyla birlikte sürdürülmüştür. Anadolu'yu planlı bir biçimde kalkındırma politikası izlenmiştir. Bu politika kamu yatırımlarının yer seçim kararları ile de desteklenmiş, yapılan yatırımlar Anadolu'ya eşit dağıtılmaya çalışılmıştır. Bu tür ekonomik yatırımların yapılığı alanlar başta olmak üzere ulaşım ağının Anadolu'nun uç noktalarına doğru yayılması ulusal bütünleşme ve kontrol sağlama açısından önem verilen bir başka mekansal politika olmuştur. Ancak devletin sınırlı kaynakları ve siyasal çatışmalar politikaların mekansal olarak uygulanmasını sınırlandırmıştır [34].

Ankara ve Anadolu'da kent mekanını yeniden düzenlemek amacıyla önemli yasal ve yönetsel yapılanmalara girişilmiştir [35]. 1930 tarihli 1980 sayılı Belediyler Yasası ile imar planlarının hazırlanması ve uygulanması zorunlu hale getirilmiştir. Özellikle Ankara'da gecekonduların sağlıklaştırılması ve yeni gecekondu yapacaklara arsa sağlamak suretiyle uygun geri ödeme koşulları ile arsa temin edilmesi, arsa yardımı alanlara konut kredisi sağlamak üzere ülke genelinde tüm belediyelere arsa dağıtma yetkisinin verilmesi, yeni gecekonduları önlenmesi ve yapılanların yıkılması, Belediye Meclisi'ne gerekirse kentte dokunulmaz bölgeler tanımlama yetkisinin verilmesi 1950'lere dek izlenen devlet politikaları arasında yerini almıştır [22]. Ancak bu politkaların gerçekleşmesini sağlayacak ekonomik yönden güçlü belediye anlayışı uygulamaya konamamıştır.

Kaynak yaratmada karşılaşılan sıkıntılar ve siyasal dengelerin değişimine paralel olarak bu politikalar çıkış noktasındak hedeflerden farklı bir noktaya gelmiştir. Bir yandan kaynakların yaratılmasının bir sonucu olarak kentin geleneksel ve yeni orta sınıfının planlı gelişmeye karşı, rant paylaşma kaygısıyla verdikleri siyasal mücadele nedeniyle planlı bir kentin yaratılmasına yönelik çabalar kısa sürede etkisizleşmiştir [34].

Bu dönemde devletin kent mekanına sınırlı müdahalesi, başta kentsel arsa olmak üzere, kentsel mekanın küçük, ancak birden fazla aktörün belirleyiciliğine bırakmasına yol açmıştır. Siyasal ve yönetsel otoriteye ulaşma konusundaki avantajlarınında etkisiyle, orta sınıf bu tür bi yapı içinde çıkarlarını en iyi savunan ve kentsel gelişmeye damgasını vuran kesim olmuştur.

Planlı kentler yaratılma çabası, İkinci Dünya Savaşı'nın sonunda kırdan kente büyük kitleler halinde gerçekleşen göç ile beklenmedik bir darbe almıştır. Hızla kentleşen kır yoksullarının taleplerini karşılamakta zorlanan devlet kentsel alanı biraz daha terkederek, kendisini ulusal düzeyde sınırlayan bir stratejiye yönelmiştir. Bu durum devletin ve orta sınıfların merkezinde yeralma mücadelesi verdiği bir kentleşme dönemi sona ermese bile, yeni bir kentleşme katmanının ortaya çıkması karşısında geri çekilmek zorunda kalmıştır [34].

3.4.2 1950- 1980 arası dönem

Cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketlerinin, 1950'lere gelindiğinde, sanayileşmeye paralel olarak, kırdan kente yoğun göçlerle birlikte hızlanması sonucu, mevcut kentsel donanımlar özellikle de konut stoğu bu hızı yakalamada son derece geri kalmıştır [22]. Eldeki kaynakların sınırlı olması, önceliğin sanayileşmeye verilmesine neden olmuş, buna karşın kentleşme ve konut üretimi kendi dinamiklerine bırakılmış ve (yerel) topluluk merkezli kentleşme dönemine geçilmiştir. Bu dönemde emek, hem üretim mekanlarıyla hem de emeğin yeniden üretildiği farklı konut alanlarıyla kentin şekillenmesinin en önemli dinamiğini oluşturmuştur.

Kamunun konut sunumunda etkin rol alamadığı, hızla artan nüfusun (büyük ölçüde göç ile gelen nüfus) ve kent içinde yer değiştiren toplumsal katmanların değişen yaşam

alışkanlıkları koşutundaki mekân talebinin farklılaştığı bu dönemde özel sektör yasal ve yasadışı yöntemler ile konut üretmesi çabası içine girmiştir [36].

Büyük kentlerin çeperlerinde tek tük rastlanan gecekondu oluşumu, 1950'li yıllarda günlük iş olanaklarına yakın olması nedeniyle kent merkezlerinde görülmeye başlanmış ve ülkemiz kentlerini değiştiren konut üretim biçimi olmuştur. Standart altı, altyapısız ve plansız olarak ortaya çıkan gecekondular, büyüyüp yayılmış ve birbirleriyle birleşerek kentlerin büyümesini gerçekleştirmiştir. Kıray [37]'de bu yönüyle gecekondu alanlarının aslında tam anlamıyla bir altkent, yani suburb olduğunu belirmektedir. Gecekondu alanlarının kent mekânındaki yer seçimleri büyük ölçüde sanayinin yer seçimiyle ilgili olduğu görülmektedir. Sadece birinci sınıf sanayi kuruluşların konut alanları dışında yapılmasının zorunlu tutulması, ikinci sınıfa sokulmuş üretim faaliyetlerinin kent merkezine yığılmasına neden olmuştur. Bu eğilim düşük gelirli işçi sınıfının kentin kenar mahallelerine gitmesini önlemiş, merkez mahallelere yığılmasına neden olmuştur. Sanayi alanları çevresindeki ilk yoğun gecekondu alanı İstanbul Zeytinburnu'nda ortaya çıkmıştır. Ancak yeni gelişmekte olan ve bu nedenle eğitimli ve sınırlı istihdam olanakları yaratan sanayi ve hizmet sektörleri, kente gelen deneyimsiz ve eğitimsiz kırsal nüfusun beceri ve deneyim gerektirmeyen iş kollarına itilmesine neden olmuştur. Gecekondu, bu gruplar tarafından kötü koşullar altında da olsa barınma ihtiyaçlarını karşılayacak bir çözüm olarak görülmüş ve bir yandan özel mülkiyetin koruyucusu siyasal otoriteyi tehdit ederken, diğer yandan kentlerde belirleyici olan orta sınıfların hegomonyasına da son vermiştir. Ancak kentsel alanda ekonomik aktörler olarak varlıklarını korumuşlardır [34].

Kentin yasadışı ve imarsız gelişimi altyapı ve trafik sorunlarına müdahaleleri gerektirmiştir. Ancak bu müdahaleler plan ile değil, imar operasyonları ile yapılmıştır. 1956 yılında İstanbul'un imarında Menderes İmarı olarak bilinen plansız imar operasyonları başbakan eliyle yürütülmüştür. Tarihi dokuda önemli kayıplara neden olan bu uygulamada eski kent dokusu yer yer yıkılarak apartmanlaştırılmış ve taşıt trafiğine uygun geniş yollar (Millet ve vatan caddeleri Boğaziçi ve Haliç sahillerine açılan yollar, Barbaros Bulvarı) açılmıştır.

Gecekondulaşma ile paralel gelişme gösteren diğer olgular da hisseli ifraz ve kaçak yapılaşma olmuştur. Masum bir barınma istemiyle başladığından söz edilen gecekondular, 1960'lar bitip 1970'lere gelindiğinde, yasadışı yapılar ve hisseli ifrazla çoğalan (6875 sayılı İmar Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklere aykırı yöntemlerle inşa edilmiş, düşük yapı kaliteleri, sağlıksız iç mekân tasarımları, yetersiz, niteliksiz ya da hiç olmayan altyapı ve ulaşım olanakları, sağlıksız fiziksel çevreleri ile kentsel çöküntülere altlık teşkil eden) konut dokusu olarak kentler bu müdahalelerle büyümeye ve gelişmeye devam etmişlerdir [22].

Bu dönemde yaşam kalitesi ve standartları düşük, kent bütünüyle bağdaşmayan, uyuşmayan, ancak kente yapışık yaşayan fiziksel çevreler olarak tanımlayabileceğimiz gecekondu alanlarının sağlıklı konut alanlarına dönüştürülmesi amacıyla yasal düzenlemeler[1] yapılmaya başlanmıştır. 1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu özellikle kent merkezlerinde ruhsatlı az yoğun ve az katlı konut stounun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşmesine imkan vermiş ve bireysel yapı birimlerine yönelik mülkiyet haklarının genişletilmesini desteklemiştir.

Bu yasal düzenlemeler, gecekonduların mevcut durumunu desteklemiş ve kentteki gecekondu alanlarının yasallaşarak kentin gelişiminde önemli bir belirleyici olmasına neden olmuştur. Gecekondu sahipleri mekanlarını düzeltmek, düzenlemek, imara ve planan uygun hale getirebilmek için arsa ya da konutunu satarak ya da kat karşılığı vererek rant sağlamışlar ve yasadışı yapılaşmaya devam etmişlerdir. Gecekondunun üretim biçiminden malzeme türüne, kat adedinden oda sayısına dek farklı bir yasadışı yapılaşma biçimi türemiş ve kentsel mekânda fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda büyüyen sorun alanları olarak oldukça hızlı gelişim göstermiştir.

[1] Bunlardan bazıları şunlardır: özellikle kent merkezindeki ruhsatlı az yoğun ve az katlı konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşmesine imkân veren ve bireysel yapı birimlerine yönelik mülkiyet haklarının genişletilmesini destekleyen 1965 tarihli '634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'; belediye başkanını halk tarafından doğrudan seçilmesini getiren ve gecekondu sakinlerini politikacılar üzerinde baskı oluşturmaya imkan veren 1963 tarihli '307 sayılı Belediye Yasası'; ıslah-imar planları yoluyla gecekonduları yasallaştıran ve ticarileştiren 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Yasası; konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesislerinin yapımında arsa ve arazi sağlamak için Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kurulmasına imkan veren 1969 tarihli '1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'; ve 1972'deki metropoliten alanlarda metropoliten nazım planı yapma yetkisini İmar İskan Bakanlığı'na veren '6735 sayılı İmar Kanunu'dur [38].

Kent içinde geleneksel konut alanları da yasal dayanağı kat mülkiyeti yasası olan yap-sat üretim biçimi ile çok katlı konutlara dönüşmüştür. Küçük müteahhitler tarafından, kamu ya da özel denetimlerden yoksun üretilen apartmanlar yoğunlukları artırmış ve kentsel hizmetler açısından yetersiz konut alanları oluşturmuştur [39]. Bu süreçte kentler düşük yapı kaliteleri, sağlıksız iç mekân tasarımları, alt yapı ve ulaşım olanakları yetersiz, niteliksiz ya da hiç olmayan sağlıksız fiziksel çevrelerin eklemlenmesi ile büyümeye devam etmişlerdir.

Bunların sonucunda kentlerin çeperlerindeki tarımsal/ kırsal arazilerde yapılı alanlar yükselmiş, kentlere imarsız/ altyapısız/ sağlıksız yeni büyük yapı alanları eklemlenmiş, kentler plansız bir şekilde büyümüştür [40].

3.4.3 1980- 2000 arası dönem

1980'li yıllar ekonomik, siyasal, toplumsal ve mekânsal anlamdaki köklü dönüşümler neden olan önemli bir kırılma noktası niteliğindedir. 1980 yılı ile birlikte neoliberal ekonominin ve küreselleşmenin etkisindeki politikaların gündeme geldiği bir döneme geçiş yaşanmıştır. Bu dönemde küreselleşme ekseninde yaşanan krizden çıkmak ve yeni ekonomik yapılanmayı hayata geçirebilmek için sermayenin birikim alanı olarak kentsel rantları harekete geçirmiş ve yatırımları canlandıracak kararlar alınmıştır [41]. Emek yoğun işgücünün dönüştürdüğü kentlerden, sermaye sınıfının devlet desteği ile dönüştürdüğü kentlere geçişin yaşandığı bir süreç başlamıştır.

Kentlerde sermaye piyasaları, serbest ticaret ve üretim, bankacılık alanlarında yeni kurumlar oluşmaya başlamış; altyapı politikalarında telekomünikasyon yatırımlarına öncelik verilmiştir [42]. Özellikle turizmin gelişmesi için, arazi tahsisi gibi teşvikler sunulmuştur. Merkezi hükümetin kentsel alanda kontrol gücünü artıran yasalar da çıkarılmıştır. İstanbul'da ve özellikle ülkenin kıyı bölgelerinde önemli mekânsal gelişmelere neden olan bu yasalardan en önemlisi, 16.03.1982'de yürürlüğe giren 2634 sayılı "Turizm Teşvik Yasası"dır. Yasanın amacı bazı alanları "turizm alanı, merkezi ya da bölgesi" ilan ederek buralarda yatırımları özendirmek ve turizm sektörünü geliştirmektir. Bu alanlar Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmiştir; yasa bu alanlardaki plan yapma ve onama yetkisini Turizm Bakanlığı'na vermiştir. Ayrıca turizm alanlarına yatırımı teşvik için bir dizi tedbir uygulanmış ve

"turizm ve iş merkezi" tanımı getirilmiştir. 1982 ve 1989 yılları arasında 37'si İstanbul'da olmak üzere Türkiye'de toplam 142 turizm alanı ilan edilmiştir [40]. Ağırlıklı olarak emlak ve turizm eksenli projelerin geliştirildiği bu alanlarda dünya pazarına açılma, küresel ekonomiye eklemlenme için gerekli olduğu öne sürülen lüks ofisler, alışveriş merkezli konutlar ve oteller yapılmıştır[1].

Bu dönemde kentsel dönüşüm süreçlerini tetikleyen üç önemli yasal düzenleme daha yapılmıştır. Birincisi 1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Kanunu, ikincisi bir yıl sonra yürürlüğe konan 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Belediye ve imar kanunları ile yetkiler belediyelere devredilmiş ve belediyelere aktarılan kaynaklar artırılmıştır. Bu sayede neredeyse bütün büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmaları başlatılmıştır. Büyük çaplı toplu konut uygulamaları harekete geçirilmiştir. Kentin sıkışıklığının getirdiği sorunlar 1950'li yıllardakine benzer olgularla 1980'lerde de çözülmeye çalışılmıştır. Tarihi dokuda büyük yıkımlar gerçekleştirilerek Tarlabaşı Bulvarı açılması, İkinci Boğaz Köprüsü inşası da İstanbul'u bugünlere kadar küçük sermaye tarafından bölüşülen imar rantlarını büyük sermayenin ilgi alanı haline getirmiştir.

Bu iki yasal düzenlemeye ek olarak konut, gecekondu, kültürel, tarihi ve doğal çevre gibi özel alanlardaki dönüşümü etkileyen diğer yasa ve yönetmelikler yürürlüğe girmiştir. 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu konut ihtiyacının giderilmesi için toplu konut projelerinin hayata geçirilmesini, eylem planı kapsamında gecekondu alanlarının dönüştürülmesini ve mevcut tarihi konut stokunun iyileştirilmesini öngörmüştür. Bu yasa devlet eliyle kent çeperinde yeni konut alanlarının oluşturulmasına, kırsal alanların yapılanmasına ve eski gecekondu mahallelerinin yasallaştırılarak veya kat artırımı ile yeni konut alanları haline dönüşmesine imkân vermiştir.

[1] Tarihi Yarımada'nın açık hava müzesi haline getirilmesi, Büyükdere- Maslak sanayi aksının uluslararası finans merkezine dönüşmesi, diğer bir merkezin Altunizade'de yaratılması, lüks oteller ve alışveriş merkezlerinin yapımı (Çırağan Otel, Swiss Otel, Gökkafes, Galeria, Akmerkez), Boğaziçi, ormanlar ve kentin çeperlerinin yeni tipte lüks konut alanlarına açılaması vb. bu projelerden bazılarıdır.

Ayrıca ruhsatsız yapılaşma sorununa çözüm olarak 1983 ve 1988 yılları arasında birbiriyle ilişkili beş af yasası[1] çıkartılmıştır. Bu yasa grubu ile gecekondu alanlarının mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekondu stokunun apartman türü konuta dönüşümünü amaçlanmıştır. Ancak bu dönüşüm piyasa koşullarına bırakılmıştır. Özellikle 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve o dönem yürürlükteki 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun başlıklı af kanunu ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken Islah imar planları yasadışı gelişmeleri yasallaştırmış, bununla da kalmayarak yapılara kat artışı getirmek suretiyle kentsel rantları harekete geçirmiştir [38]. Sağlıksız konut alanlarında bu yüksek kat artışları sağlıksız durumu pekiştirmiştir. Çıkartılan yasalarla yerel yönetimlerin planlama yetkisinin artması, gerek planlı alanlarda gerek imarsız alanlarda, af yasalarıyla da desteklenerek kentsel rantların siyasi gruplar, sermaye ve arazi mafyası tarafından ele geçirilme sürecini hızlandırmıştır. Yerel yönetimlerin özellikle 1985'ten sonra ürettikleri planlama kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri, kentlerde giderek kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir kent formu ortaya koymuştur [43].

Kentsel arsanın sağladığı rant gecekondu sahiplerinin de dahil olduğu çeşitli kesimler tarafından yeniden paylaşılmıştır. Gecekondu sahipleri, spekülatörlere ya da arazi mafyalarına ödedikleri paralarla satın aldıkları arsaları bir kez daha satın almış buna

[1] Her türlü yasa dışı gelişmenin meşrulaştırmasını öngören 1983 tarihli '2805 sayılı yasa'; gecekondulara önce tapu tahsis belgesi verilmesini, sonra İmar-Islah Planı yapılmasını ve sonuçta gecekondululara tapu verilmesini öngören 1984 yılında çıkarılan '2981 sayılı yasası'; konut ve konut dışı amaçlı kullanılan kaçak yapıların tümünü kapsayan ve gecekondu alanlarında dört kat yapılaşma hakkı veren 1986'da yürürlüğe giren '3290 sayılı yasası'; boş alanlara plan yapılmasına izin veren ve tapu tahsis belgeli gecekondu parsellerinin satışına imkân tanıyan 1987'de '3366 sayılı yasa'; ve son olarak, 775 sayılı gecekondu yasasının getirdiği bütün sınırlamaları ortadan kaldırmış ve tüm kaçak yapıları af kapsamına alan 1988 tarihli '3414 sayılı Yasa'dır. Kentlerdeki konut stokuyla ilgili yasalara ek olarak, dönüşümü etkileyen 1983 tarihli kültürel, tarihi, doğal çevre ve Boğaziçi yasaları da yürürlüğe girmiştir. Bunlar '2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu', '2872 sayılı Çevre Kanunu' ve '2960 sayılı Boğaziçi Yasası'dır. Bu yasalar koruma bölgeleri için çıkarılmıştır. Ulusal düzeyde yürürlüğe giren yasal düzenlemelerin yanı sıra, yeterli konut ve yerleşim çevreleriyle ilgili uluslararası düzeyde geliştirilen, yapılan anlaşmalarda bu dönemde etkili olmuştur [38].

karşılık yeni imar haklarıyla önemli bir rant alanı elde etmişlerdir. Uygulanan ıslah imar planları sonunda imarsız/ sosyal ve teknik altyapısız/ sağlıksız konut alanlarının mevcut haliyle sadece yasal dönüşümü gerçekleşmiş, kentsel dönüşümün temel hedefi olan fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel dönüşüm gerçekleşmemiştir.

1980'lerin sonunda ıslah imar planlarının yansıra yeniden canlandırmaya yönelik projeler de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır. Tarihi değeri olan bir alanın yeniden işlevlendirilerek korunmasını (Ankara Kalesi Koruma Geliştirme İmar Planı Projesi ve Antalya Kaleiçi) ve tarihi alan içinde yaşayan grupların öncülüğünde ekonomik yaşayabilirliğin kazandırılmasını (İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk) amaçlayan uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Kentte yeniden canlandırma yapılan bu alanlar, bu alanların çevresinde gelişen yasadışı alanların değerini artırmıştır. Bu durum bu artışı karşılayamayan sosyo- ekonomik grubun alandan atılması ile sonuçlanmıştır. Ankara'da ise bu uygulamaların gecekondu alanları üzerinden kent ekonomisinin canlandırılmasını hedefleyen projeler yoluyla gerçekleşmesi planlanmıştır. Bu süreçte yerel yönetim bizzat girişimci rol üstlenerek özel sektör işbirliği ile bu uygulamalara dahil olmuştur. Bu projelere ilk önek Ankara vadisindeki gecekondu alanı için hazırlanan Portakal Çiçeği Dönüşüm Projesi'dir. Daha sonra bu Projeyi Dikmen Vadisi Dönüşüm Projesi izlemiştir.

1990'lı yıllar özellikle büyük kentlerde, yaşam biçimlerde önemli değişimlerin yaşanmıştır. Uydu kentler birbiri ardına kent çeperlerinde ortaya çıkamaya başlamış, kentlerin çeşitli bölgelerinde yeni siteler ve hatta kent içinde yeni kentler inşa edilmiştir. Bu yerleşimler kentli nüfusun ekonomik güçleri doğrultusunda yer seçimi tercihleri arasında yer almıştır.

1999 Marmara Depremi ve ülke çapında gerçekleşen depremlerin etkisiyle, deprem faktörü, nüfusun yer seçim tercihlerinde dikkate alınan faktörlerin başında gelmiştir. Kent merkezine yakınlıkları dolayısıyla tercih edilen sağlıksız yapı alanları yerine, kentlerin sağlam zeminli bölgelerinde depreme dayanıklı olarak inşa edilen yeni yerleşimlere talep giderek artmıştır. Gerek deprem riski nedeniyle gerekse de trafik, park yeri, gürültü, hava kirliliği, yeşil alan eksikliği gibi nedenlerden dolayı kentlerin merkez kimliği taşıyan kent parçalarına talep azalırken, yeni yerleşim biçimleri için boş

alanlara ya da işgal altındaki arsalara talep giderek artmıştır. Bu durum kent merkezlerinin konut fonksiyonunun her geçen gün biraz daha yok olmasıyla sonuçlanarak kent merkezlerinin köhneme sürecine girmesine neden olmuştur.

Kent içinde site türü yapılanmalar için uygun yer bulunmaması etkisiyle tıpkı kaçak yapılar gibi su havzalarının, orman alanlarının içinde konumlanmayı tercih etmesi kentsel dokunun tahribata yol açmıştır. Üstelik arz talep dengesi üzerine oturtulmadan üretilen ve orta- üst ve üst gelir grubuna sunulan bu konutlar boş bir yapı stokunun ortaya çıkmasına neden olmuştur [22]. Bunların sonucunda kentsel büyüme, yoğunlaşma ve çeperler yönünde yaygınlaşma biçiminde şiddetini artırmış, kaçak yapılaşma ve kapalı siteler kentsel makroformun belirleyici olmuştur.

3.4.4 2000 ve sonrası dönem

1999 Marmara Depremi'nin ardından ulusal/ yerel karar ve stratejilerin oluşturulduğu bağlam değişime uğramıştır. Depreme dayanıksız konut stokunun varlığı ve altyapı sorununun yaşanması nedeniyle acil dönüşüm gereksinimi kamu tarafından çarpıcı bir biçimde tanımlanmıştır. Bu gelişmeler hızlı kentleşmenin ürünü olan –depreme duyarlı arazilerde standartların altında inşa edilmiş milyonlarca gecekondu / geriye dönük yasallaştırılmış konutlar- sorunun çözümlenmesi gerekliliğine dikkatleri yoğunlaştırmıştır [25].

İstanbul' da bu doğrultuda bir dizi pilot proje başlatılmıştır. Bu projelerden birincisi ilk gecekondu yerleşmelerinden biri olan ve 1970'lerde yap-sat yöntemi ile hızla yeniden yapılaştırılan Zeytinburnu İlçesi için 2003 yılında hazırlanan ancak uygulanamayan **Zeytinburnu Deprem Odaklı Dönüşüm Projesi**'dir. Diğer bir proje ise Küçükçekmece Belediyesi'nin girişimi ile 2005 yılında gecekondu alanlarının tasfiyesini hedefleyen **Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi**'dir. Bu proje Zeytinburnu Projesi ile karşılaştırıldığında daha yakın zamanda yapılaşmış bir alana odaklanmaktadır.

2000 sonrası süreç 1980'lerle gündeme gelen ancak mekansallaşamayan neoliberal pratiklerin, hükümet politikalarının[1] ve 1999 Marmara Depremi'nin siyasi otoriteye vermiş olduğu argüman sayesinde de güçlü bir biçimde mekânsal ifadesini bulduğu ve kentte yer seçtiği, yeni bir döneme işaret etmektedir. 1980'li yıllardan sonra kentin yapılaşmış çevrelerine olan ilginin artması anlam kazanmış, kentsel dönüşüm ifadesinin ülkemizde ağırlıkla 2000'li yıllar sonrasında kullanılmaya başlanmasının gerekçeleri ortaya çıkmıştır. Neoliberal politikalar, kentsel büyümenin ve değişimin biçimi, yönü ve şiddeti üzerine etkili olmuştur. Yani üst ölçekli planlarla yönlendirilen kentsel büyüme stratejilerinin yerini parsel ölçeğinde girişimci- mülk sahibi ittifakı ile dönüşüm almış, kentsel mekânsal dönüşümü yönlendiren aktörler ve dayanakları değişmiştir.

2000'lerde kentsel dönüşümün gündeme gelişinin ulusal ve yerel ölçekte iki temel yönünü vurgulamak gerekmektedir [41]:

Birincisi, saçaklanarak büyüyen kentlerin, çeperlerindeki fiziksel eşiklere dayanması nedeniyle büyüme sorunları ile karşı karşıya olmalarıdır. Bu sorunu aşmanın çözümü olarak gösterilen banliyöleşme seçeneği, arsa ve ilk yatırım maliyetlerinin düşük olmasına karşın ulaşım gereksiniminin karşılanması için maliyetli kamu yatırımlarına ihtiyaç duymuş; kentsel yayılma alanı içinde kalan yüksek eğimli alanların yapılaşmaya açılması seçeneği ise yüksek inşaat maliyetleri nedeniyle kentsel büyüme talebine çözüm getirememiştir. İlk seçenekte kapalı siteler, ikinci seçenekte rezidanslar yoluyla üst gelir grubuna yönelen konut piyasası, yüksek kar getirisi nedeniyle yatırımcı

[1] İktidar partisinin neoliberalizmin sarsılan meşruiyet sorunu çözmek üzere programının ana temalarını devletin desantrilizasyonu, yeni bir devlet toplum kurgusu, katılımcı demokrasi modeli, özelleştirmelere hız verilmesi, sivil toplumun güçlendirilmesi, iyi yönetişimin geliştirilmesi, beşeri semayenin iyileştirilmesi ve sosyal dayanışmanın artırılması olarak tanımlamıştır. Adalet ve Kalkınma Partisi Türkiye'nin geleceğinin İstanbul'un geleceğine bağlı olduğunu ileri sürmektedir. İstanbul'un kültürel ve tarihi değerlerini koruyarak ve uyumlu bir küresel kent olması gerektiği, kentin dünya kenti olmak için diğer kentlerle yarışması gerektiği bunun için de turizm, kültür, ekonomi ve finans sektörlerinin geliştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kentsel dönüşüm bir önceki dönemdeki gibi sadece vizyon projeleri ile değil aynı zamanda büyük gecekondu ve ıslah imar planları ile dönüşmüş alanları da kapsayacak şekilde büyütülmüştür. Bu projelere bir de kültürel projeler eklemlenmiştir. Bir önceki dönemde gündeme gelen büyük vizyon projelerine yenileri de ilave edilerek gündemin ağırlıklı konuları olarak ön plana çıkmıştır. Yerel ve merkezi yönetim bir yerel insiyatif olarak başlatılan ve içinde birçok kentsel dönüşüm gerçekleştirmeyi hedefleyen Avrupa Kültür Başkenti Projesini desteklemiştir. Burada amaç, kenti pazarlamak ve yabancı sermayeyi çekmek olmuştur [44].

açısından kazançlı olmakla birlikte, konut piyasasını kitlesel ölçekte harekete geçirememiştir. Bu nedenle mevcut yapılaşmış alan içerisindeki yasadışı gelişmiş gecekondu alanları, tarihsel ve doğal çevreler, atıl kalmış iş alanları ve özelleştirme kapsamına alınan kamu arazileri, stratejik konumları, merkezi iş alanlarına göreli yakınlıkları, manzara ve ana erişim olanaklarıyla bütünleşme avantajları nedeniyle söz konusu sorunlarının aşılmasında ve konut sunumunun gerçekleştirilmesinde potansiyel alanlar olarak görülmeye başlanmıştır [41].

Kentsel dönüşüm alanlarını gündeme taşıyan ikinci gerekçe ise, sermaye birikim krizinin, kentsel arsa rantları yoluyla aşılması yönündeki 1980 sonrası ekonomik ve politik tercihlerdir. Sonuç olarak kentsel dönüşüm, makro düzeyde sermaye birikim süreçlerinin önünün açılmasında, mikro düzeyde ise yerel kentsel büyüme problemlerinin çözümünde en güçlü aday olarak öne çıkmıştır. Bu kapsamda özellikle 2000'li yıllardan sonra ekonomik, toplumsal ve mekânsal süreçlerin odağına yerleşen kentsel dönüşüm projelerinin, üst ölçekteki politikalar/ tercihler sonucunda proje bazında müdahalelerle ortaya çıktığını ve buna bağlı olarak geliştirilen araçlarla hayat bulduğunu söylemek mümkündür. Bu süreç, yatırımları kolaylaştırıcı yasal düzenlemeler yoluyla desteklenmiştir [41].

1984 tarihinde yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu'nda 2003 tarihli yasa maddesi değişikliği ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin kar amacı güden yatırımlar yapabileceği ve bu doğrultuda şirket kurabileceği tanımlanmıştır. Bu kuruluşun genel eğilimi haline gelmiş ve kamu adına özel sektör yatırımcısı haline gelmesine araç olmuştur. 2004 yılında değişiklik ile de TOKİ'ye "çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde" plan yapma yaptırma, tadil ettirme ve onaylanmayan planların re'sen uygulamaya konulmasına yönelik yetkiler verilmiştir. Bu yetki ve donanım ile TOKİ yerel yönetimin üzerinde bir planlama yetkisi olan ve sadece konut değil, altyapıdan, turizm ve sanayi alanına kadar her türlü yapılanmadan sorumlu hale gelerek kentsel dönüşümün merkezi düzeydeki uygulayıcısı olarak sürecin içine dâhil olmuştur.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu içerisinde belediyelerin kentsel dönüşüme

yönelik rolleri ve yükümlülükleri ilk kez tanımlanmıştır ve böylelikle kentsel dönüşümün yereldeki uygulayıcıları yasal anlamda belirlenmiştir.

2006 yılında yürülüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun da kentsel yenileme uygulamaları gerçekleştirmede önemli yasal araçlardan biri olarak yürürlüğe girmiştir. 2012 yılında yürülüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun bu sürecin geldiği son aşamayı temsil etmektedir. Bu yasa gücün ve merkezileşmenin son adımı olmuştur. Kentlerin dönüşümü ile ilgili neredeyse bütün yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ve Toplu Konut İdaresi'ne aktarılmıştır. Dolayısıyla, yerelleşmenin en önemli aktörleri olan Büyükşehir Belediyeleri ve İlçe Belediyeleri güç kaybetmiştir.

Bu yasal düzenlemeler yoluyla kentsel dönüşüm kapsamında, özellikle İstanbul'da, Maltepe Başıbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (2004), Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (2005), Tuzla Aydınlı Kentsel Dönüşüm Projesi (2006), Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi (2006), Süleymaniye Yenileme Projesi (2006), Sulukule Kentsel Yenileme Projesi (2006), Tozkoparan Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi (2013),Derbent Kentsel Dönüşüm Projesi (2013) vb. dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Bu dönüşüm uygulamaları kenti parça parça dönüştürmekte bunu yaparken bütüncül bir planın rehberlik edeceği stratejieleri ve vizyonu gözardı etmektedirler. Kentsel dönüşüm kapsamına alınan alanlar, kent bütünü ile bağlantıları kurulamadan kendi dinamiklerini oluşturmakta ve üst ölçekli mekansal stratejiler kapsamında öngörülmeyen yeni çekim noktaları oluşturarak kentin sorunlu alanlarına yeni sorun alanlarının eklemlenmesine neden olmaktadır.

3.5 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları

3.5.1 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Portakal Çiçeği Vadisi, 1950'li yıllardan önce bir bölümü kamunun elinde olan ancak belli bir bölümü yeşil alan, diğer bölümü ise iskâna müsait olmayan kentsel alan kullanımında iken, vadiye 1950 yılında ilk imar hakkı verilmiş ve daha sonraki yıllarda çeşitli yönetimlerce (belediye- bakanlık) getirilen planlama kararları sonucunda,

birtakım imar hakları alarak kentsel arsaya dönüşmüştür. 1985 yılında ise verilen imar hakları kaldırılarak vadi için yeşil alan kullanım kararı alınmıştır [33]. Vadi alanı, kamu ve şahıs mülkiyetinde arsaların bulunduğu bir gecekondu alanıdır (Çizelge 3.2).

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, 1985 yılında Çankaya Belediyesi tarafından hazırlanmıştır. Proje ile sosyal ve fiziki donatıları yetersiz, mülkiyet sorunlarının yaşandığı gecekondu alanının, yaşam kalitesi yüksek bir alan haline getirilmesi amaçlanmıştır. Hazırlanan kentsel dönüşüm projesi kapsamında daha önce verilen imar haklarının düşürülmesine, vadinin en az %70- 80'inin yeşil alan olarak düzenlenmesine karar verilmiştir.

Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nin oluşturulmasında kurumsal yapı; arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahıslar ve girişimcinin kamu ve özel sektör işbirliğiyle bir araya geldikleri bir şirket örgütlenmesi biçiminde oluşturulmuştur. Projenin temel ilkesi, kamulaştırma işlemi yapmadan, vadide yaratılacak değerin arsa sahipleriyle uzlaşma sonucunda paylaşım esasına dayanmaktadır. Kamu ve özel sektör iş birliği, bir proje yönetimi ya da arazi geliştirme şirketi yaklaşımıyla sağlanmıştır. Şirketin yönetim ve denetim kurumlarında ise projenin uygulanmasından sorumlu belediye ve yatırımcı temsilcileri bulunmuştur. Belediyenin birincil aktör, yatırımcının ise uygulama aşamasında bir aktör olarak dahil olduğu projede yer alan yatırımlar ve planlama kararları etaplar halinde uygulamaya sokulmuştur.

Etaplamanın birinci stratejik kararı, uygulamanın mülkiyet ve yasal sorunu çözülmüş alanlarda başlaması; ikinci stratejik karar ise özellikle proje finansmanını yaratacak ilk uygulamanın, rantın en yüksek olduğu alanda başlaması ve bu uygulamanın mevcut teknik, sosyal ve ticari altyapısı olan alanlara yakınlığının dikkate alınması yönünde olmuştur.

Belirlenen stratejiler, projenin esnek ve dinamik bir planlama anlayışı içinde ele alınmasını zorunlu kılmıştır. 1985 yılında başlayıp 1989 yılında sonlanan proje sürecinde geçmişinde kısmi imarlı yeşil alan niteliği taşıyan bölgenin aşırı rant elde etmeye yönelik yoğunlaşmasını engelleyici bir yaklaşım izlenememiştir. Alanda yaşayanlar için gecekondu önleme bölgesinde yeni yaşam alanları oluşturulmuştur.

Vadideki sosyal yapının herhangi bir iyileştirme yapılmadan başka bir alana taşınması projede sosyal boyutun gözardı edildiğini göstermektedir.

3.5.2 Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dikmen Vadisi, 250 hektarlık alanda yaklaşık 2000 gecekondunun bulunduğu bir gecekondu mahallesidir ve kentin yüksek gelir gurubunun yer seçtiği en gelişmiş bölgesinde bulunmaktadır (Çizelge 3.2).

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, 1989 yılında Ankara Büyükşehir Beldiyesi ve Çankaya Belediyesi tarafından kurulan Metropol İmar A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Proje ile gecekondu alanlarının yaşam kalitesi yüksek konut ve çevreler üreterek iyileştirilmesi, kentsel teknik ve sosyal altyapının temelde kendi kendini finanse eden mekanizmalar ve katılımcı yaklaşımları çerçevesinde ıslah edilmesi, ve kente yeşil bir koridor kazandırılması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda vadi tabanının yeşil alan olarak korunmasına, ancak konut, işyeri ve kültürel tesislerin yapılmasına da olanak sağlayacak oranda yapılaşmaya izin verilmesine, yerel yönetim ve özel sektör işbirliği ile etaplar halinde uyuygulanmasına karar verilmiştir. Kentin diğer gecekondu alanlarında ıslah imar planları hazırlanırken Dikmen Vadisi'nde Konut ve Çevre Geliştirme Projesi hazırlanmasının nedenlerinden biri vadinin kentin yeşil olarak korunması gereken hava koridorlarından biri olması, bir diğer nedeni ise vadinin kentin yüksek gelir gruplarının yer seçtiği en gelişmiş bölgesinde bulunması olmuştur [33].

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile vadideki hak sahipleri için yapılan konutların yanı sıra, vadide projenin finansmanını yaratacak yüksek gelir grubunu hedefleyen lüks konut ve iş yeri kullanım alanları da önerilmiştir. Katılımcı yaklaşımın gerekleri yerine getirilmiş ve projenin ilk etabı 2000 yılında tamamlanmıştır. Yüksek gelir grubunu hedefleyen konut alanları bölgenin rantını artırmıştır. 1994 yılından sonra değişen kent yönetimi ve merkezi yönetimin projeye dâhil olması ile projenin amacı ortaya çıkan bu kentsel rantın piyasa lehinde geliştirilmesi yönünde farklılaşmış ve projede bu amaçla çok değişiklik yapılmıştır. Proje ile yeşil ve açık alan karakteri olan vadide sosyo- kültürel bir alan oluşturulması, vadide bulunan gecekonduların, konut sahipleri ile anlaşılarak çağdaş konutlara dönüştürülmesi ve kent bütününe hizmet edecek ticaret odaklarının oluşturulması amaçlanmıştır.

Uygulama ortaya koymuştur ki; Dikmen Vadisi kentin gereksinim duyduğu ve kent için hazırlanan bütün fiziksel planların da dikkatle koruduğu bir yeşil alana değil, kentsel gelişme odağına dönüşerek farklı bir sosyal yapıya sunulmuştur. Uygulama sürecinde projenin sosyal boyutunun değişerek mevcut sosyal yapının gözardı edilmesi, bölgede barınmalarına imkan tanınan gecekondu sahiplerinin alandan ayrılmalarına neden olmuştur.

3.5.3 Zeytinburnu Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi

Zeytinburnu İlçesi, İstanbul'un sanayileşme sürecinde ilk gecekondu mahallesi olarak ortaya çıkmış ve yasadışı gelişimini devam ettirmiştir. Bu süreçte dar sokakların, küçük imar ada ve parsellerinin, yetersiz kamusal alanların, taban alanı açısından aşırı yoğun yapılaşmanın neden olduğu olumsuzluklar sağlıksız konut alanı dokusunun ortaya çıkmasına neden olmuştur (Çizelge 3.2). Ayrıca Zeytinburnu 1999 Marmara Depremi'nden sonra yapılan Japonya İşbirliği Kurumu (JICA) çalışmasına göre İstanbul'un zemin yapısı açısından en riskli bölgesi olarak belirlenmiştir.

Japonya İşbirliği Kurumu (JICA) çalışmasını bir adım ileriye götürmek üzere 2003 yılında İBB tarafından danışman hizmetleri kapsamında İstanbul için depremle ilgili hazırlıklar dâhil, deprem öncesi ve sonrasında gerçekleştirilecek her türlü tespit ve işlemler için İstanbul Deprem Master Planı yaptırılmıştır. Bu hedefe yönelik olarak, İstanbul'un Depreme Hazırlanması Projesi kapsamında Zeytinburnu Pilot Bölge seçilmiş ve İstanbul Deprem Master Planı ve Japonya İşbirliği Kurumu (JICA) raporları doğrultusunda Zeytinburnu İlçesinde AB uyum programları çerçevesinde Zeytinburnu Pilot Projesi hazırlanmıştır [25]. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2005 yılında İstanbul'da ilk ilçe ölçeğinde kentsel dönüşüm stratejisi ve eylem planı hazırlanarak gündeme gelmiştir.

Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama alanı olarak 20.000 konutu kapsayan, ortalama 80 hektarlık bir alan belirlenmiştir. Proje süresi yaklaşık 10 yıl olarak planlanmış olup 16 hektar büyüklüğünde olan kamu arazileri dönüşüm projeleri içerisinde yeşil alan kullanım kararı alınmıştır.

Zeytinburnu Genel Gelişim Stratejisi kısa ve uzun vadede gerçekleşmesi hedeflenen iki vizyon göz önüne alınarak şekillendirilmiştir. Bunlardan birincisi 2010 yılına kadar, güvenli olmayan yapıların güvenli hale getirilmesi ve genişletilmiş yollar ile acil durum hizmetlerine ve tahliye alanlarına erişimin sağlandığı ortamın yaratılması olmuştur. Uzun vadede hedeflenen vizyon ise 2023 yılına kadar ki sürede, Zeytinburnu İlçesi'nin çeşitlenen ve güçlenen ekonomik yapısından herkesin yararlandığı, güvenli yaşam ve yapı standartlarının sağlandığı, tarihi ve doğal çevresi korunmuş yaşanmaya değer örnek bir ilçe yaratmaktır. Depremin yanı sıra, niteliksiz yapı stoku ve çevre, kentsel donatıların yetersizliği, eğitimin eksikliği, yetersiz yaşam koşuları ve işsizlik gibi sorunların da iyileştirilmesine yönelik hedefler ortaya konulmuştur. Sorunlarının çözümü yanında kentsel dönüşüm vizyonunun farklı potansiyeller içeren beş bölgeye gelişim stratejileri sunması ve bu stratejilerin bölgeler arası ilişkiler sistemi çerçevesinde bütünleştirilmesi hedeflenmiştir [33]. Gelişme bölgeleri;

1.Maltepe sanayi bölgesi

2.Kıyı gelişme bandı

3.Sur bandı

4.Sümer Çırpıcı hattı

5.Konut yerleşim bölgesi olarak tanımlanmıştır.

Gelişim stratejilerinin uygulanmasına yönelik kısa vadede uygulanması gereken Acil Eylem Planı, orta vadede çözümler öneren Mahalle Yenileme Eylem Planı ve son olarak uzun vadede Zeytinburnu İlçesi'nin kent bütünündeki önemini artırıcı çözümler öneren Zeytinburnu Gelişim Eylem Planı geliştirilmiştir [25].

1.Deprem riskinin azaltılması,

2.Yaşam alanlarının yeniden yaratılması,

3.Dönüşüm ve gelişim alanlarının potansiyellerinin iyi değerlendirilmesi,

4.Ekonomik çeşitliliğin geliştirilmesi ve yönetilmesi,

5.Yaşam kalitesinin yükseltimesi,

6. Yeni bir yönetim ve proje geliştirme anlayışı ortaya konulması bu statejilerin gerçekleştirilmesine yönelik eylemler olarak belirlenmiştir.

Ortaya konan bu çalışmaların gerçekleşmesi için örgütlenme ve katılım modeli çalışmaları yapılmış ve kurumsal model yapılar önerilmiştir. Bu yapılardan birincisi, kamu ve özel sektör ortaklığının gerçekleştireceği "Zeytinburnu Proje Ortaklığı (ZPO)", diğeri ise daha çok mahalle ölçeğinde toplumsal ve ekonomik dönüşümü dikkate alan "Zeytinburnu Geliştirme Ortaklığı (ZGO)"dır. ZPO'nun amacı proje yatırımlarını belirlemek, projeleri geliştirmek, projeler arası irtibatı sağlamak, ortak altyapıyı geliştirmek ve proje finansmanını yaratmak üzere stratejik kararların alınması; ZGO'nun amacı ise mahalleler arası sosyal eşitsizliği azaltan ve ekonomik gelişmeyi teşvik eden projelerin geliştirilmesi ve bu süreçte yerel halkın aktif rol almasını sağlamak olmuştur.

Üst ölçekte oluşturulan modelde; Zeytinburnu mekânsal gelişme dinamiklerini içeren üst ölçek yönlendirici ve sınırlandırıcılar ile konut adası ölçeğinde dönüşümü içeren alt ölçek çalışmalarınının bütünleştirilerek, mevcut durumda ve önerilen düzende konut sayısının eş olması hedeflenmiş, alt kattaki kapsamlı ticaret birimlerinin ise finansmanı sağlaması amaçlanmıştır. Bölgede ekonomik, sosyal ve mekânsal dönüşümleri bir araya getiren, yaşam standartları yüksek, yaşanabilir, sürdürülebilir, estetik çözümler üretmeyi hedefleyen stratejik kararların uygulanması gereği üzerine Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi kapsamında Zeytinburnu Pilot Projesi verileri farklı bir bakış açısı ile değerlendirilerek kentsel tasarım çalışmasına altlık oluşturacak çalışmalar yapılmıştır. Ardından bu veriler değerlendirilerek kentsel dönüşümü yönlendirecek kentsel tasarım modeli oluşturulmuş ve yapı adası bazında tasarım projeleri hazırlanmıştır.

Bu tasarım projelerinden biri için Sümer Mahallesi seçilmiştir. Bu projenin uygulanması, Sümer Mahallesi'nde depreme dayanıksız yapılarda yaşayan nüfusun başka bir alana taşınmasını gerektirmiş ve bu kapsamda varolan yasalar çerçevesinde dönüşümün yapılabileceği ilkesi benimsenmiştir. Zeytinburnu'nda üzerinde yapılaşma olmayan iki mahalle "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilerek proje alanındaki nüfusa yönelik konutların yapılması amaçlanmıştır. Ancak ilan edilen bu alanda üst gelir grubu için konutlar üretilmesi sonucunda Sümer Mahallesi Projesi'nin uygulanabilmesi için

başka bir arazinin aranmasını gerektirmiş ve uygulama sürecini uzamasına neden olmuştur. İlçe bütününde dönüşüm potansiyeli taşıyan ve ilçe bütününde kentsel dönüşümü tetikleyebilecek alan olarak görülen Sümer Mahallesi 17.02.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir (Şekil 3.2). 160 dönüme yakın arazi üzerinde başlangıçta projenin önce 8 katlı yapılardan oluşması tasarlanmış ancak aha sonra kat yükseklileri artırılmıştır [33] (Şekil 3.3).



Şekil 3.2 Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanı



Şekil 3.3 Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanı öncesi ve sonrası

Deprem riski taşıdığı için pilot bölge seçilen Zeytinburnu'nda kentsel rantın yatırımcı açısından istenilen düzeyde olmaması projenin uygulama aşamasında gecikmeler yaşanmasına neden olmuştur. Süreç içerisinde Zeytinburnu 25.01.2013 tarihinde riskli alan ilan edilmiştir. Projenin çıkış noktasında ele alınış biçimi, projelendirme süreci, örgütlenme yapısı ve uluslararası boyut açısından önemli bir örnek olan Zeytinburnu'nun riskli alan ilan edilmesi, Zeytinburnu ile ilgili yapılan tüm planlama çalışmalarından kopuk bir sürecin yaşanmasına neden olmaktadır (Çizelge 3.2).

3.5.4 Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi

Küçükçekmece İlçesi İstanbul içindeki konumu, korunması gerekli tarihi ve kültürel değerleri, doğal potansiyelleri, önemli ana ulaşım aksları ve uluslararası bağlantı noktalarına yakınlığı ve taşıdığı istihdam olanakları ile önemli merkezlerden biridir (Çizelge 3.2).

1950'lerden başlayarak artan göç, nüfus yığılmaları, buna paralel gelişen yoğun konut talebi baskısı ile de karşı karşıya kalan Küçükçekmece, giderek yasadışı gelişen bir yerleşim alanı olarak büyümüş ve yayılmıştır. Yasadışı olarak gelişen mahalleler ve plana aykırı ilavelerle yayılan, yoğunlaşan mahalleler veya planlı ancak ilkeleri, standartları, yapılaşma koşulları ve plan kurgusu açısından problemli mahalleler/ konut alanları ve çalışma alanlarından oluşan bu doku Küçükçekmece ilçesinin temel profilini belirleyen sorunlu yapının özetidir (Çizelge 3.2).

Küçükçekmece Belediyesi tarafından 2004 yılında gündeme gelen Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi, 1970'lerde emek gücünün yarattığı kentsel alanlar olan Ziya Gökalp Mahallesi Ayazma Mevkii ve Mehmet Akif Mahallesi Tepeüstü Mevkii gecekondu alanlarını kapsamaktadır [45]. Hem fiziki şartlar hem de sosyo- ekonomik koşullar bakımından önemi dinamiklerle birlikte ciddi sorunlar taşıyan bu alt bölgeler; aynı zamanda birinci derece deprem kuşağında yer almaktadır. Yapı stoku kalitesi deprem riskini artıracak boyuttadır. Gerek fiziksel gerekse sosyal bağlamda çağdaş çevre ilişkilerinin kurgulanamadığı, kentle bütünleşememiş, kopuk, plansız, sağlıksız ve güvensiz (yapı güvenliği sorunları) olarak gelişen bölgeler; Küçükçekmece Belediyesi tarafından, öncelikli olarak müdahale edilmesi gerekli pilot bölgeler olarak saptanmıştır.



Şekil 3.4 Ayazma- Tepeüstü Mahalleleri kentsel dönüşüm alanı

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi taraflarınca 13.06.2004 tarihinde üçlü bir protokol imzalanmış ve bu uygulamanın kamu- kamu ortaklığında yürütülmesi sağlanmıştır. Bunu takiben 04.07.2005 tarih ve 2005/2 sayılı Belediye Meclis kararıyla Ayazma ve Tepeüstü bölgeleri toplamda 1238 hektar alan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine göre "kentsel dönüşüm alanı ilan" edilmiştir [40] (Şekil 3.4). 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Çalışmaları'nın devam ettiği süreçte bu çalışmalara paralel olarak alan ilişkin fonksiyonlar belirlenmiş ve bu saptamaların ardından Ayazma- Tepeüstü Bölgeleri için belirlenen ilke kararları ve yoğunluklar doğrultusunda 1/500.000 ölçekli Nazım Plan çalışmaları İMP tarafından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları da TOKİ tarafından üretilmiştir. Onay süreci 28.12. 2008 tarihinde tamamlanan planların çıkış noktası altı temel kabule dayanmaktadır. Bunlar;

1.Deprem riski karşısında güvenli yaşam alanları oluşturmak,

2.Yasadışı yapılaşma ile oluşmuş bölgeleri islah etmek,

3.Atatürk olimpiyat stadı çevresinde öngörülen olimpiyat köyü için bütüncül ve kapsamlı bir planlama ve tasarım uygulaması gerçekleştirmek,

4.Alanın mevcut değerlerini tüketmeden kullanılabilecek bir dönüşüm kurgusu hazırlamak,

5.Bu bölgede yaşayan nüfusun sosyal projelerle desteklenmesini sağlayarak sosyal kalkınmanın önünü açmak,

6.Tüm ilçe için bir pilot proje oluşturulabilmesi amacıyla süreci olumlu yönde tetikleyecek bir öncü proje olarak planlamak ve yönetmektir [42].

Proje ile çeşitli süreçler sonunda yasadışı olarak oluşmuş söz konusu alanın, çağdaş planlama ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda yapılaşmasıyla, bölgedeki yasadışı yayılmanın önüne geçilmesi; bunun paralelinde; yaşayan nüfusun özellikle sosyal dışlanmışlık ve yoksunluk kavramlarından arındırılması amacıyla sosyal kalkınmanın sağlanması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda, belli bir alanda 2600 konut üretilmesi ve mahallelerin buraya taşınması kararı alınmıştır [45].

Ancak proje alanının Olimpiyat Köyü komşuluğunda kalıyor olması; alanın Olimpiyat Stadı ve Olimpiyat Köyü konsepti içinde bütüncül bir şekilde ele alınması ve bu alanın boşaltılarak, temizlenerek söz konusu fonksiyon çerçevesinde planlanması kabulünü gündeme getirmiştir. Bu kabul, mevcut sosyal yapının değiştirilmesi yönünde getirilen kararların temelinde yatan en önemli belirleyicisi olmuştur [45].

Küçükçekmece Belediyesi'nin 2004 yılında düzenlediği Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu'nda sosyal konularla ilgili stratejiler olarak, uygulamalarda yerel halkın alandan koparılmaması gerektiği ifade edilmiş ve yerel kullanıcıları yeni alanlara taşımak yerine mevcudu koruyarak bu alanlarda yaşayanların temel ihtiyaçlarını karşılamanın önemli olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca toplumun eğilim ve tercihlerinin kentsel dönüşümün en önemli belirleyicileri olması gerektiği vurgulanmıştır. Ancak bu niyet ve ilkeler resmi söylemde kalmış ve uygulamada bölgedeki sosyal yapı alandan çıkarılmış, TOKİ tarafından yapılan konutlara etaplar halinde borçlandırılarak yerleştirilmiştir. Aynı süreçte, Ayazma- Tepeüstü bölgelerinde boşalan yapıların yıkım süreci, alanın temizlenme süreci başlamıştır. Fiziksel çevre olanaklarında olumlu değişiklikler olmasına rağmen, bu sosyal yapı yeni yaşam biçimine alışmakta zorluk çekmektedir. Nitekim TOKİ konutlarına yerleşenlerin yarısına yakını konutlarını devrederek bölgeden ayrılmışlardır [42].

Ayazma ve Tepeüstü mahalleleri gecekondu bölgelerinde yaşanan gelir dağılımındaki eşitsizlik, işsizlik, eğitim seviyesinin düşüklüğü gibi sosyal problemler, TOKİ tarafından üretilen konut alanlarında yaşanmaya devam etmektedir (Çizelge 3.2). Temel hedefi yasadışı olarak gelişmiş bir çöküntü bölgesinin çevre, fizik ve mülkiyet sorunlarına bir çözüm olarak üretilen bu çalışmanın ilgi alanına giren sorun çok kapsamlı ve karmaşıktır. İşsizlik ve yoksulluk gibi yerel ölçeği aşan ve ulusal belirleyicileri olan bu tür sorunların çözümünde üst ölçekli politika ve uygulama kararları önemli hale gelmektedir.

3.5.5 Maltepe- Başıbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul'da Maltepe İlçesi'nde yer alan Başıbüyük Mahallesi 1970'li yıllarda oluşmuş, bir gecekondu mahallesidir. Yasadışı yapılaşma ve deprem riski gerekçe gösterilerek 2004 yılının Haziran ayında Maltepe Belediyesi tarafından kabul edilen 1/5000 ölçekli planda E5 (D-100) karayolunun kuzeyinde kalan alanlar 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre "kentsel dönüşüm alanı" ilan edilmiştir. Fındıklı, Zümrütevler, Başıbüyük, Gülsuyu ve Gülensu olmak üzere beş mahalle kentsel dönüşüm bölgesi olarak planlanmıştır. Ancak alanda yaşayan nüfusun katılım süreçleri yürütülmeden hazırlanan bu plana itirazları sonucunda Başıbüyük Mahallesi'nin de içinde olduğu "E5 Kuzeyi Başıbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak adlandırılan proje 16.04.2005 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Maltepe Belediyesi taraflarınca 24.02.2006 tarihinde üçlü bir protokol imzalanmış ve Maltepe Belediye'sine ait gözüken 400 dönümlük alan TOKİ'ye devredilerek kentsel dönüşümün bu alanda gerçekleşmesi kararı alınmıştır. TOKİ uygulayıcı bir aktör olarak devreye girmiş ve 400 dönümlük alanda yaşayan nüfusun başka bir alanda yapılacak TOKİ konutlarına taşınması planlamıştır. Belirlenen alanın toplu konut projesine uygun olmaması sonucunda, mahalle içerisinde bir alan belirlenmesi yönünde çalışmalar yapılmıştır (Çizelge 3.2).



Şekil 3.5 Başıbüyük Mahallesi kentsel dönüşüm alanı

09.10.2006 tarihinde Maltepe Belediyesi tarafından Başıbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) projesine dair 1/1000 Uygulama İmar Planı kabul edilmiştir. 14.11.2006 tarihinde üçlü protokole ek olarak belediye mülkiyetindeki parselde (yeşil alan) kentsel yenileme projesi uygulama kararı alınmış ve 11.01.2007'de hazırlanan 1/1000 uygulama imar planı İBB'de kabul edilmiştir. Bu planla birlikte sadece 400 dönümlük alan değil mahallenin tamamı (930 dönüm) kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir (Şekil 3.5). Projenin birinci etabında plan sınırları içerisine sonradan dâhil edilen yeşil alanda TOKİ tarafından öngörülen 300 konutluk proje; mahalledeki dönüşümün bir anda "yerinde dönüşüm" olarak adlandırılmaya başlamasına neden olmuştur. Mahallede yaşayan nüfusun üretilen konutlara borçlandırılarak yerleştirilecek olması mahalleliler açısından bir direnme sürecini doğurmuştur [42].

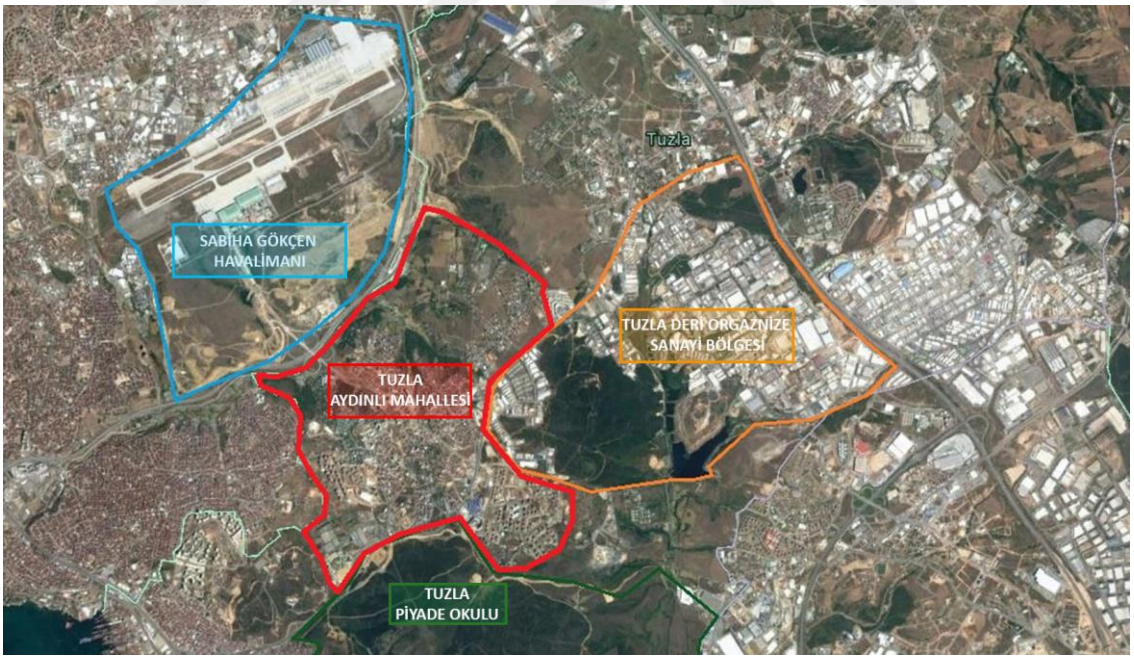
Protokolün imzalanmasından sonra kentsel dönüşüme karşı başlayan muhalefet, deprem ve çarpık yapılaşma gerekçe gösterilerek yapılmak istenen zemin yapısı açısından sorunlu bir alanda yüksek katlı konutların yapılmasını öngören kentsel dönüşüm projesi ile artarak devam etmiştir. Mahallede kentsel dönüşümüm yapılmaması yönünde daha da baskın bir fikrin ortaya çıkmasına neden olmuştur [42].

Mahallede 2004 yılında başlayan kentsel dönüşüm sürecinde, 2013 yılına gelindiğinde, mahallede birinci etap tamamlanmış, gecekondu sahiplerinin bir kısmı zemin yapısı nedeniyle deprem riski taşıyan alanda yapılan konutlara taşınmış, bir kısmı da alanı terk etmek zorunda kalmışlardır. Alanda TOKİ haricinde büyük sermaye grubu konut projelerini devam ettirmektedir.

Proje yasadışı yapılaşma ve deprem riski gerekçeleri ile gündeme gelmiş, ancak uygulama sırasında ortaya çıkan tezatlıklar esas gerekçenin kentsel ranttan pay almak olduğunu göstermektedir.

3.5.6 Tuzla- Aydınlı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Aydınlı Mahallesi Tuzla İlçesi'nde yer alan bir gecekondu mahallesidir. 1984 Sanayinin Desantrlizasyonu Planı kent içinde yer alan sanayi alanları için Anadolu Yakası'nda Aydınlı- Kurtköy'de yerseçimi kararı alınmıştır. Bu karar doğrultusundaki mahalle nüfusu göçün etkisi ile artmış ve Aydınlı'da, gecekondu ve kaçak yapılaşmaların yoğunluğu bu süreçte artmıştır [42].



Şekil 3.6 Aydınlı Mahallesi kentsel dönüşüm alanı

Bölgede 2000'li yıllarda, lokasyon avantajları ve artan ulaşım imkânları nedeniyle kapalı lüks konut siteleri için de önemli bir çekim alanı oluşturmuştur. Mahallede farklı kesimler için inşa edilen toplu konut siteleri ve lüks kapalı sitelerin yerleşime açılmasıyla toplumsal yapıda ciddi bir değişim yaşanmaya başlamıştır. Sabiha Gökçen Havalimanı, Sabancı Üniversitesi, Piri Reis Üniversitesi, Okan Üniversitesi, planlanan metro hattı ve Pendik Marina Projesi bölgedeki rantın artmasına neden olmuştur. (Çizelge 3.2).

Bütün bu gelişmeler, gecekondu ve kaçak yapılaşmanın ağırlıkta olduğu mahallede dönüşüm baskına yol açmış ve Aydınlı Mahallesi 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Aydınlı Kentsel Dönüşüm Bölgesi, batıda Sabiha Gökçen Havalimanı, doğuda Tuzla Organize Deri Sanayi, güneyde askeri alan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi mezbaha alanı ve kuzeyde Orhanlı Belediyesi ile sınırlanmış 600 hektarlık bir alanı kapsamaktadır [42] (Şekil 3.6).

Tuzla Belediyesi ve TOKİ arasında bir protokol imzalanmıştır. Mahallede TOKİ bloklarının olduğu bölgede 20 civarında gecekondu yıkılmış ve bu alanın da dâhil olduğu hazine arazisine çok sayıda TOKİ blokları inşa edilmiştir. Aydınlı Mahallesi'nde yer alan diğer gecekondularda yaşayanların evlerinin de yıkılarak bu kişilerin TOKİ Blokları'na geçirilmesi hedeflenmiştir. Ancak hak sahipleri ile anlaşma sağlanamadığı için bu girişim durdurulmuş ve TOKİ Blokları'ndaki konutlar İstanbul genelinde dar gelirlilere açılmıştır [40]. Alan ve çevresinde TOKİ'nin yanında büyük sermaye grubu konut projelerini devam ettirmektedir.

3.5.7 Tozkoparan Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Tozkoparan Kenetsel Dönüşüm Alanı 58 hektarlık Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi'ni[1] kapsamaktadır. Tozkoparan'ın dönüştürülme gerekçesi, depreme dayanıksız

[1] 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra İstanbul'da 134 tasfiye bölgesi, 156 ıslah bölgesi ve önleme bölgesi ilan edilmiştir. 1982 yılında gecekondu önleme bölgelerinin sayısı 53'e çıkmıştır. Gecekondu Önleme Bölgeleri dar gelirliler için konut üretiminde önemli bir paya sahip olmuştur. Bu alanlarda gecekondusu yıkılan ya da halen gecekonduda oturan ailelere arsa ya da konut sağlanmış ve borçlandırmayla dar gelirli kesimlerin konut ihtiyacına çözüm oluşturulmaya çalışılmıştır. İlk uygulama, 1963 yılında İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı Mesken Genel Müdürlüğü'nün yaptığı 230 nüve konutla, daha sonra Osmaniye'den ayrılarak Tozkoparan adını alan semtte başlamıştır.

yıpranmış konut stokunun varlığı olmuştur. Konutların bir kısmı zaman içinde yıpranmaya uğramış olsa da, kolay ulaşılabilirlik ve düşük yoğunluğun getirdiği geniş yeşil alanlar ve sosyal donatılarıyla, yaşam kalitesi yüksek bir yerleşmedir (Çizelge 3.2). Bu bölgede konut bloklarının dışındaki park, bahçe, spor alanı gibi tüm kullanımlar ve açık alanlar, 28.03. 2007 tarihinde yürürlüğe giren 5609 sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile TOKİ'nin mülkiyetine geçmiştir.

Gecekondu Önleme Bölgesi'nin düşük yoğunluklu yapısı ve TOKİ'ye devredilmiş büyük yeşil alanların varlığı, merkezi konumdaki bu yerleşmede ciddi bir rant potansiyeli oluşturmuştur. Bu rant potansiyeli Gecekondu Önleme Bölgesi'nin esas dönüştürülme gerekçesi olmuş ve daha yüksek yoğunluklu bir yerleşmeye dönüşümün kapısını aralamıştır. Tozkoparan'ın yenileme alanı olarak ilan edilmesine yönelik yasal süreç, Güngören Belediye Başkanlığı ile TOKİ arasında 11.04. 2008 tarihinde bir protokol imzalanmasıyla başlamıştır (Çizelge 3.2).



Şekil 3.7 Tozkoparan Mahallesi kentsel dönüşüm alanı

Nüve konutlar olarak başlatılan bu uygulama daha sonra devlet tarafından yaptırılıp dar gelirlilere satılan konutlar, belediyenin kendi çalışanları için yaptığı bloklar ve kooperatifler şeklinde gerçekleştirilmiştir [42].

Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi'nin yenileme alanı ilan edilmesi hukuksal bir takım sorunlara yol açmış ve ilginç bir süreç yaşanmıştır. Yenileme tarihi alanlar için çıkarılmış 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanuna göre yapılmakta olduğu için mahallenin durumunun yasaya uygun düşmediği anlaşılmıştır. Tozkoparan'da bu yasanın gerektirdiği koşullar olmadığından; diğer bir deyişle bu alanda tescilli sit alanı bulunmadığından bu kanun kapsamında değerlendirilememiştir. Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi'nin, 14.07.2009 tarihinde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında değerlendirilerek "kentsel dönüşüm alanı" ilan edilmesine karar verilmiştir (Şekil 3.7).

Ancak Gecekondu Önleme Bölgesi statüsünde olan bu alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesine yönelik yasal bir engelle daha karşılaşılmıştır. Nitekim bu tür yasal engelleri ortadan kaldırmayı amaçlayan ve Haziran 2010'da çıkarılan 5993 sayılı Belediye Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile bu engel aşılmıştır. Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde yapılan değişiklikle artık buranın özellikle deprem gerekçesiyle kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinin ve dönüştürülmesinin önünde bir engel kalmamıştır. 2013 yılında ise yapı stoğunun sağlıksız olduğu gerekçesi ile Riskli Alan inşa edilmiştir.

Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi'nde 1980 sonrası yapılan konutların çoğu henüz ekonomik ömrünü tamamlamamıştır, ancak arazi değerinin yapı değerinin çok üstünde olması Tozkoparan gibi dar gelirlilerin yaşadığı konut alanlarını ve gecekondu alanlarını dönüşüm uygulamalarının odağı haline getirmektedir. Bu nedenle Tozkoparan'ın merkezi iş alanına yakın konumu bölgede dönüşüm uygulamasının yapılabilmesi için neden her türlü girişimde bulunulduğunun gerekçesidir (Çizelge 3.2).

3.5.8 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Fikirtepe Bölgesi, Kadıköy'ün merkezi yerinde kaçak ve imarsız yapılaşmalar sonucunda gelişen, daha sonraları ıslah imar planları ile yasallaştırılsa da hızlı ve çarpık gelişmenin getirdiği altyapısız ve sosyo- ekonomik eksikleriyle tipik bir gecekondu alanı olarak ortaya çıkmış ve günümüze kadar gelmiştir. Alandaki kentsel çevre ve yaşam kalitesinin

düşük olması, fiziksel ömrünü tamamlamış yapı stokunun varlığı, bölgenin sağlıklı bir planlama çalışması ile değişmesi ve gelişmesi gerekliliğini oluşturmaktadır (Çizelge 3.2).

09.03.2005 onaylı "1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı"nda kentsel çevre ve yaşam kalitesi düşük olan Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim Mahallelerinin bir bölümü fiziksel, sosyal çevreyi iyileştirerek yaşam koşullarını sağlıklılaştırmak amacıyla ilgili belediye tarafından projelerin geliştirilebileceği "Özel Proje Alanı" lejandı ile tanımlanmıştır (Şekil 3.8).



Şekil 3.8 Fikirtepe Mahallesi kentsel dönüşüm alanı

Özel proje alanı, mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıksız yapılaşmış konut alanlarının sağlıklaştırılması ve donatı alanları arttırılarak kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi amaçlanarak projelendirilmiş ve proje kapsamında bölgedeki yaşam alanları için olumsuzluk oluşturan küçük sanayi alanları da dönüşüme dahil edilmiştir. Bölgenin, imar planlarındaki fonksiyon değişikliğiyle "Ticaret+Konut+Hizmet Alanı"na dönüştürülmesi hedeflenmiştir. 22.03.2007 onaylı Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ile de "Özel Proje Alanı" lejantına "Kentsel Dönüşüm Alanı" ifadesi eklenmiştir. 14.01.2011 tarihinde İBB Meclisi 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nı onaylamıştır. Bu plan parsel birleştirerek oluşturlan yapı adalarına emsal artışı verilmesi şeklinde bir yapılaşma çerçevesi ortaya koymaktadır. Bu emsal artışı yerleşim ve

çevresindeki nüfusun neredeyse dört katına çıkmasının önü açılırken yeterli donatı alanları ve ulaşım çözümleri planda yer almamaktadır. Alana mülkiyetin parçalı olması, yapı yüksekliğine getirilen sınır bölgedeki uygulama sürecinin yatırımcı özel sektör tarafından yavaşlamasına neden olmuş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bölgeyi riskli alan ilan etmek üzere çalışmaları durdurma kararı almıştır. 01.05.2013 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile de Riskli Alan ilan edilmiştir.

Fikirtepe Bölgesi'nde yapı yoğunluğu artırılarak gerçekleştirilen uygulamalar fizik mekanı önemli ölçüde değiştirirken, sosyal yapıyı da değiştirmekte ve bu durum projenin dönemin rant odaklı mekânsal politikalarını destekler nitelikte olduğunu gözler önüne sermektedir [46].

3.5.9 Derbent Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Derbent, Büyükdere- Maslak aksı boyunca sanayinin gelişimi sonucu gelişmiş gecekondu alanıdır. Bu aks üzerindeki sanayinin 1980'lerin ortalarından itibaren kentin dışına desantralize edilmesi ile boşalan alanlarda yüksek katlı yapılardan oluşan büyük holdinglerin merkez ofisleri, alışveriş merkezleri ve lüks rezidanslar yer seçmeye başlamıştır (Çizelge 3.2).



Şekil 3.9 Derbent Mahallesi kentsel dönüşüm alanı

Kentin uluslararası ekonomik ağlarla eklemlenmiş yeni orta sınıfı kentin merkezindeki rezidanslara ya da bu aksa uzak olmayan ve kentin kuzeyindeki orman alanlarında yer alan kapalı sitelere yerleşmeye başlamışlardır. Büyükdere- Maslak aksı bugün Türkiye'de arazi fiyatlarının en yüksek olduğu alan haline gelirken artan rant çevredeki diğer gecekondu alanları gibi Derbent'in de kentsel dönüşüm alanı olarak gündeme alınmasına neden olmuştur [42].

Bu süreç Derbent'te kentsel dönüşümün İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin aktör olarak devreye girmiş ve Derbent 03.01.2013 tarihinde Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu kararınca riskli alan ilan edilmiştir (Şekil 3.9). Bu şekilde kentsel dönüşüm süreci özel sermaye açısından hukuki zemine oturtulmuş olmasına rağmen, mahallede yaşanılan sürecin bir taraftan mülkiyet transferine diğer taraftan ise yoksulluk, barınma sorunu ve sosyal problemleri artırmaya aday olduğunu göstermektedir.

3.5.10 Tarlabaşı Yenileme Projesi

Tarlabaşı 2000'li yıllardan sonra, geçmişte yapılmış olan ve/veya yapılması planlanan imar uygulamaları sonucunda İstanbul'un en cazip noktalarından biri haline gelmiştir. Şehir içindeki merkezi konumu, Pera'nın tarihsel süreç içinde artan önemi ve barındırdığı tarihsel konut stoku da dönüşümün altyapısını oluşturmuştur. Ayrıca 1980'ler sonrasında İstiklal Caddesi'nde yapılan düzenlemeler, Talimhane'nin önemli bir turizm bölgesine dönüşmesi ve Cihangir, Galata gibi konut alanlarında yaşanan dönüşüm semtin rant potansiyelini artırarak dönüşümde önemli bir rol oynamıştır. Ancak Tarlabaşı'nda bina parsellerinin küçüklüğü ve binaların özgün yapısı burada çok yüksek bir rantın oluşmasını engellemekte ve yatırımcıların yeterinde ilgisini çekememektedir. Bu nedenle yenileme projesi ile binaları birleştirerek otel, alışveriş merkezi gibi daha büyük kullanım alanı gerektiren yatırımları olanaklı hale getirmek ve bu yolla daha büyük yatırımcıları alana çekmek hedeflenmiştir [42].

16.06.2005 tarihinde çıkarılan ve 05.07.2005 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve

Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un[1] yürürlüğe girmesi Tarlabaşı'nın dönüştürülmesinin yasal zeminini hazırlamıştır (Çizelge 3.2).



Şekil 3.10 Tarlabaşı yenileme alanı

Tarlabaşı'nda dokuz yapı adasını kapsayan alan, Bakanlar Kurulu kararı ile 5366 sayılı kanunun ilgili maddeleri uyarınca 20.02.2006 tarihinde yenileme alanı ilan edilmiştir. 10.11.2006 tarihinde ise Beyoğlu Belediyesi bu kararı onaylayarak kabul etmiştir. Proje 210'u tescilli sivil mimarlık örneği olan 278 binanın, bu binaların arasındaki sokakların ve tüm altyapının yenilenmesini kapsamaktadır (Şekil 3.10). Dokuz adada gerçekleşen

[1] Bu kanunun amacı; "Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında İl Özel İdarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılması "olarak belirlenmiştir. Burada belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Bunun yanı sıra bu yasa ile kentsel sit alanı kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması söz konusudur. Kanun belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır. Ayrıca büyükşehir sınırları içerisindeki belediyeler bu yetkilerini kullanırken mali sorumluluk altına girebilmeleri için 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7.e maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinden yetki almaları gerekmektedir.

bu dönüşümün Tarlabaşı'nın diğer alanlarında değişimi de tetikleyeceği beklenmektedir. Bu durum yenileme alanı ilanının kentsel rantları harekete geçirmek amacı taşıdığını göstermektedir.

Beyoğlu Belediyesi bu dönüşümün hızlandırılması için başka yenileme alanlarını da gündeme getirmiş ve 14.01.2011 tarihinde 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Planı'nda Tarlabaşı dışında beş yenileme alanı daha ilan edilmiştir. Çeşitli sivil toplum kuruluşları ve meslek odaları tarafından bu planın korumaya yönelik olmadığı tespit edilmiş ve bu kapsamda plana itiraz etmişlerdir.

2006 yılında gündeme gelen proje 2011 yılının son aylarında yapılan yıkımlarla uygulanmaya başlamıştır. Tarlabaşı'nın kullanıcılarından tümüyle değiştirilerek soylulaştırılması ve rantın en üst seviyeye çıkarılabilmesi sonuçlarını içeren projede daha farklı mağduriyetlerin de yaşanması söz konusu olmuştur. İş kayıpları, daha yüksek yaşam maliyetleri ve kaybedilen dayanışma ağları insanların daha da yoksullaşması anlamına gelmektedir. Bunun bir sonraki aşaması ise mülksüzleşerek daha zor ve belirsiz koşullarda yaşamaya çalışmak zorunda kalmaları olmuştur.

3.5.11 Süleymaniye Bölgesi Yenileme Projesi

Sülymaniye Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Turizm Merkezi" ve "Geleneksel Merkez" olarak belirlenmiş olan Tarihi Yarımada'da yer almaktadır. Önemli ulaşım bağlantılarının kesişiminde bulunan ve Tarihi Yarımada için önemli "turizm odakları"ndan biri olan Süleymaniye Camii ve Külliyesi bu alan içerisinde bulunmaktadır (Çizelge 3.2).

Süleymaniye Bölgesi'nde özgün konut dokusundaki yıpranma, tarihi miras alanlarının hiçbir bakım yapılmadan yoğun ve yanlış müdahalelerle kullanılması; konut işlevinin yerini imalat ve depolama alanları alması; bölgede yaşayan yoksulun yerini daha yoksula bırakması nedeniyle 1980'lere kadar devam etmiştir. 1980'lerde UNESCO'nun Dünya Miras Listesi içine dâhil edilen Süleymaniye'de tahribat, yakma ve yakın çevrenin otoparkı haline getirilme aşamasına geçmiştir. 1980'lerden 2000'li yıllara uzanan bu dönemde Süleymaniye, çok büyük oranda tahrip olmuş tarihi dokusuyla yakın çevredeki hizmet, ticaret ve imalat işlevlerinin otopark ve depolama ihtiyaçlarının

karşılandığı fakat her şeye rağmen canlılığını devam ettiren bir semt olarak tanımlamak mümkündür [47]. Arsa ve bina değerlerinin düşmesi, çevre semtlerdeki değerler ile aralarındaki farkların giderek artması ve merkezi konumu bu bölgenin dönüşüm kapsamına alınmasının esas gerekçeleridir.



Şekil 3.11 Süleymaniye Bölgesi yenileme alanı

Süleymaniye Bölgesi, 24.05.2006 tarihinde 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun kapsamında 24.05.2006 tarihinde Bakanlar Kurulu kararınca Yenileme Alanı ilan edilmiştir (Şekil 3.11). Yenileme alanı ilanının ardından İBB ve Fatih Belediyesi arasında bir protokol imzalanmış ve Süleymaniye semtini ve Dünya Miras Listesine giren alanın tümünü kapsayacak biçimde ilan edilen yenileme alanı beş etap bölgesi olarak tasarlanmıştır.

Süleymaniye Bölgesi Yenileme Projesi;

- Birinci aşamada ayakta olan kültür varlıklarının restorasyonunu,
- İkinci aşamada yıkılmış ya da yanlış uygulama yapılarak kaybedilmiş olan kültür varlıklarından bilgisi ve belgesine ulaşılanların aslına uygun olarak yeniden yapımını,
- Üçüncü aşama ise bilgisi ve belgesi olmayan boş parsellerde veya üzerinde niteliksiz yapı bulunan parsellerde yapılacak yeni yapıları yapımını öngörmektedir.

Projenin birinci etabında uygulama modelinin farklı kamu kurumlarının ortaklığında sürdürülmesi planlanmıştır. Yenilenmek üzere kayıt altına alınan tescilli yapı sayısı 728, henüz tescillenmemiş yapı sayısı 1239'dur. 45 yapının restorasyon ve onarımı yapılmıştır. Proje maliyetinin %40'ı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı nedeniyle İl Özel İdaresi tarafından karşılanmış; geri kalan %60'ını ise İBB üstlenmiştir. Yapım maliyetinde ise yine %40'nın İl Özel İdaresi tarafından, geriye kalan kısmının ise TOKİ'nin mülk sahiplerine uzun vadeli ve düşük faizli kredi vermesiyle karşılanması programlanmaktadır.

Tüm bu gelişmeler doğrultusunda, İBB'nin şirketi olan KİPTAŞ (İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.) projenin uygulama sürecini hızlandırmak için Süleymaniye yenileme alanı içinde mülk sahibi olarak rol almaya başlamıştır. Ayrıca yenileme kent planlama alanında yıkıp yeniden yapma anlamına gelmektedir. Ancak Süleymaniye Bölgesi'nde koruma projesi uygulanmaktadır.

3.5.12 Sulukule Kentsel Yenileme Projesi

Sulukule, Tarihi Yarımada'nın sınırlarını oluşturan tarihi kara surlarına yakın bir konumda yer almaktadır. 1950'li yıllardan sonra ağırlıklı olarak 1-2 katlı müstakil sıra evlerden ve yer yer 4-5 katlı apartmanlardan oluşan bir yerleşim alanı gelişmiş ve 1990'lı yıllardan sonra hızlı bir köhneme sürecine girmiştir. Piyasa ortalamalarının çok altında seyreden mülk ve kira değerleri ile yoksullar için ucuz konut stoku işlevi görmüştür (Çizelge 3.2).

13.07.2006 tarihinde 6366 sayılı Yıpranan Tarihi Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun kapsamında yenileme alanı ilan edilmiştir Kamu- kamu ortaklığına dayalı Sulukule projesi Fatih Belediyesi ile TOKİ ve Büyükşehir Belediyesi arasında 2005 yılında imzalanan ve 2006 yılında geliştirilerek yenilenen bir protokol ile başlatılmıştır. Yaklaşık 9 hektarlık bir alana karşılık gelen yenileme alanı için geliştirilen avan proje hazırlanmış ve yenileme kurulu tarafından uygun görülmüştür.

Proje mevcut binaların tamamen yıkılıp, yerlerine TOKİ tarafından yeni binaların inşa edilmesini öngörmüştür. Belediye ile TOKİ arasında imzalanan protokole göre mülk

sahiplerine, inşaat maliyetleri ile evlerin mevcut değerleri arasındaki farkı 15 yıla varan taksitlerle ödemeleri durumunda inşa edilecek evlere sahip olma, bölgede yaşayan kiracıların ise kentin çeperlerinde 15 yıla yayılan taksitlerle ev sahibi olma hakkı tanınmıştır [48].



Şekil 3.12 Sulukule yenileme alanı

Projede sosyal yapıyı göz ardı ederek fiziksel dokuyu iyileştirmeye ağırlık veren bir yaklaşımın izlenmesi toplumsal muhalefete neden olmuş, ciddi itirazlara rağmen, yıkımlar yapılmış ve yaşayanlar bölgeden tahliye edilmiştir. Burada yaşayan çok sayıda kişi karşılaştıkları baskı ve korkutmalar sonucunda mülklerini çok ucuza satarak mahallelerinden ayrılmışlardır. Yıkımlar ve harfiyatlar sırasında ortaya çıkan arkeolojik izlere rağmen, çoğunluğu Sulukuleli olmayan yeni mülk sahiplerinin taleplerine uygun bir sitenin inşaatına devam edilmiştir. Yaşanan pek çok huzursuzluk nedeniyle inşaatlar durma noktasına gelmiş, Sulukuleli hak sahiplerine verilen sözler tutulmamıştır.

Sulukule Kentsel Yenileme Projesi'nin temelinde fiziksel yenileme vardır ve uygulama sosyo- ekonomik sorunların sadece fiziksel sorunlarla çözülemeyeceğini göstermiştir. Uygulama sürecine özel sektör dahil olmasa bile fiziksel müdahalelerin sosyal politikalar ile desteklenmedikçe, yerel hakın bu süreçlerden olumlu etkilenmesinin güç olduğunu göstermektedir.

Çizelge 3.2 Türkiye'de dönüşüm alanları

PROJENİN ADI	MEVCUT DURUM	SEÇME KRİTERLERİ	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	SÜREÇ	PAYDAŞLAR	YASAL DAYANAK
ANKARA PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan •Yaşam Kalitesi •Sosyal Problemler	•Sosyal ve fiziki donatıları düşük bir alan olması •Gecekondu alanı olması			1950 öncesi iskan dışı ve yeşil alan kullanımı 1950: ilk imar hakkı 1957: vadinin %20'si yeşil alan kullanımında 1974 planı: tüm alana yapı yoğunluğu kararı getiriliyor 1985: tüm vadi için yeşil alan kararı alınması- projelendirilmesi	•Belediye •Yatırımcı •Mal Sahibi	
ANKARA DİKMEN VADİSİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan •Yaşam Kalitesi •Sosyal Problemler	•Yaşanan göçler sonucu gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma •Doğal olarak korunması gerekli bir alan •Merkezi bir konumda yer alması		290ha	1957 İmar Planı: Yeşil Alan 1986 gecekondu alanının yeşil alana dönüştürmek üzere çalışmalar başlatılmış- kesintiye uğramış 1989 çalışmalar tekrardan başlatılmış 1994'te merkezi yönetimin devreye girmesi Yurtdışı tahvil satışı ile belediye tarafından yapılması Geri ödemenin projede gerçekleşecek ticari yatırımlardan elde edilecek gelirle yapılması	•Ankara Büyükşehir Belediyesi • (Metropol İmar AŞ) •İlçe belediyeleri •Yatırımcı •Mal sahibi	
ZEYTİNBURNU DEPREM ODAKLI DÖNÜŞÜM PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan •Yaşam Kalitesi •Sosyal Problemler	•Gecekondu alanı olması •Konut alanı ile iç içe geçmiş sanayinin varlığı •Küçük imar ada ve parselleri •Depreme dayanıksız yapı stoğu •Donatı eksikliği •Altyapı eksikliği •Yüksek nüfus yoğunluğu •Yüksek yapı yoğunluğu •Eğitim eksikliği •İşsizlik	•Deprem riski	80 ha Yaklaşık 20.000 konut	JICA Raporu'nun hazırlanması İstanbul Deprem Master Planı Zeytinburnu'nun pilot bölge seçilmesi 17.02.2008 Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlanı 25.01.2013 Riskli Alan İlanı	•İBB •Zeytinburnu Belediyesi •KİPTAŞ •Yatırımcı	5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun
KÜÇÜKÇEKMECE AYAZMA TEPEÜSTÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan •Yaşam Kalitesi •Sosyal Problemler	•Gecekondu alanı olması •Donatı eksikliği •Altyapı eksikliği •Depreme dayanıksız yapı stoku •Yetersiz eğitim düzeyi •Güvencesiz çalışma koşulları •Yüksek deprem riski •Gelir seviyesinin düşük olması •Olimpiyat Parkı ve Organize Sanayi Bölgesine yakınlığı	•Deprem riski	1238 ha Ayazma ve Tepeüstü Mahalleleri (güneyinde Halkalı Toplu Konutları- kuzeyinde Başakşehir)	13.06.2006 TOKİ- İBB- Küçükçekmece Belediyesi arasında protokol imzalanması Küçükçekmece Belediyesi girişimi ile Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumunun düzenlenmesi 04.07.2005 Kentsel Dönüşüm Alanı İlanı	•TOKİ •İBB •Küçükçekmece Belediyesi	5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi

Çizelge 3.2 Türkiye'de dönüşüm alanları (devamı)

PROJENİN ADI	MEVCUT DURUM	SEÇME KRİTERLERİ	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	SÜREÇ	PAYDAŞLAR	YASAL DAYANAK
MALTEPE BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan	•Gecekondu alanı olması	•Deprem riski	93 ha Başıbüyük-Gülsuyu- Gülensu Mahalleleri	2004/ Haziran Kentsel Dönüşüm Alanı İlanı (400 dönüm/ Fındıklı- Zümrütevler-Başıbüyük- Gülsuyu- Gülensu) 16.04.2005 E-5 Kuzeyi Başıbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Projesinin İBB tarafından onayı (Fındıklı ve Zümrütevler hariç) 24.02.2006 TOKİ- İBB- Maltepe Belediyesi arasında protokol imzalanması ve 400 dönümlük alanın TOKİ'ye devri 09.10.2006 Maltepe Belediyesi'nin Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Projesine dair 1/1000 Uygulama İmar Planı kabulü 11.01.2007 Maltepe Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 uygulama imar planının İBB'de kabulü (mahallenin tamamı 900 dönüm kentsel dönüşüm alanı ilanı)	•TOKİ •İBB •Maltepe Belediyesi	5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi
TUZLA AYDINLI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	•Gecekondu alanı olması •Sanayisizleşme •Birkaç özel üniversitenin burada yer seçmesi •TEM ve Havaalanına yakınlık •Kıyı kullanımının artması (sayfiye yeri olma özelliğini koruması) •TOKİ'nin alanı konut deposu olarak görmesi	•İmarlı ya da imarsız olması •Alan büyüklüğü	•600 ha •Aydınlı Mahallesi	•2006-… Kentsel Dönüşüm Alanı İlanı	•TOKİ •İBB •Tuzla Belediyesi	5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi
TOZKOPARAN MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ	•Gecekondu Önleme Bölgesi •Düşük yoğunluklu bir alan olması •TOKİ'ye devredilmiş yeşil alanların varlığı •E-5 ve Londra Asfaltına metroya yakınlığı	•İmarlı ya da imarsız olması •Alan büyüklüğü	58 ha	11.04.2008 TOKİ- Güngören Belediyesi arasında protokol imzalanması 09.05.2008 Gecekondu Önleme Bölgesi'nin kentsel yenileme alanı olarak ilan edilmesi 14.07.2009 Dönüşüm Alanı İlanı 2013 Riskli Alan İlanı	•TOKİ •Güngören Belediyesi	5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu 14. Maddesi 5393 Sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesi
FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ •İşlevsel Eskime •Sağlıksız Yapılaşmış Alan •Yaşam Kalitesi •Sosyal Problemler	•Gecekondu alanı olması, •Alanda sanayinin yer alması, •Düşük yaşam kalitesi(donatı yetersizliği), •Fiziksel anlamda yetersiz yapı stoku, •Kentsel çevre ve yaşam kalitesinin düşük olması, •Bulunduğu bölgenin merkezinde, ana arterlerin kesişim noktasında yer alması	•Afet riski	31 ha Eğitim, Dumlupınar, Merdivenköy Mahalleleri Yaklaşık 15bin konut	09.03.2005 Mahallelerin bir bölümünün Özel Proje Alanı ilanı 22.03.2007 Özel Proje Alanı Lejantına Kentsel Dönüşüm Alanı ifadesinin eklenmesi 31.05.2013 Riskli Alan İlanı (Bakanlar Kurulu Kararı) Özel imar hakları (parsel birleştirerek oluşan yapı adalarında emsal artışı vererek yapılaşma)	•Çevre ve Şehircilik Bakanlığı •İBB •Yatırımcı •Mal Sahibi	5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun

Çizelge 3.2 Türkiye'de dönüşüm alanları (devamı)

PROJENİN ADI	MEVCUT DURUM	SEÇME KRİTERLERİ	PROJE ALANI KONUMU/ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	SÜREÇ	PAYDAŞLAR	YASAL DAYANAK
DERBENT MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan	•Gecekondu mahallesi •Finans Merkezi ve lüks alışverişmerkezlerine yakın konumda yer alması	•Afet riski	Derbent Mahallesi	1986 Atatürk Oto Sanatkârları Yapı Sanayi Kooperatifinin mahallede hisse toplamaya başlaması 2002-2004 yılları arasında 98 gecekondu yıkılarak MESA Konutlarının yapımı tamamlanmış 14.08.2012- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 1/5000 Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nı onaylaması 14.09.2012 İBB'ye protokol imzalanması için yetki verilmesi 03.01.2013 Riskli Alan İlanı	•İBB •Yatırımcı •Mal Sahibi	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun
TARLABAŞI KENTSEL YENİLEME PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan •Yaşam Kalitesi •Sosyal Problemler •İşlevsel eskime •Ekonomik Eskime	•Tarihsel konut stoku •Kentin göçle gelen, yoksul ve marjinal kesimlerinin yaşam alanı olması, •Kent içindeki merkezi konumu, •Bina parsellerinin küçük olması, •Yaşam kalitesinin düşük olması, •Suç oranı, •Eksik, yetersiz altyapı, •Eskime ve bakımsızlıktan dolayı tehlikeli hale gelen yapı stoğu	•Tarihi ve kültürel özellikleri	Kent Merkezi 20000 m²'lik bir mahalle 9 Yapı Adası 278 Bina	20.02.2006 Yenileme Alanı İlanı (Bakanlar Kurulu Kararı) 10.11.2006 Beyoğlu Belediyesi'nin onayı 14.01.2011 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Planı ile beş yenileme alanı daha ilan edildi.	•Beyoğlu Belediyesi •Yatırımcı •Mal Sahibi	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun
SÜLEYMANİYE BÖLGESİ KENTSEL YENİLEME PROJESİ •Sağlıksız Yapılaşmış Alan •Yaşam Kalitesi •Sosyal Problemler •Fiziksel Eskime	•Tarihi kent merkezinde yer alması •Konut işlevinin yerini imalat ve depolama alanlarını alması •Afet riski taşıyan bir alan olması •Tarihsel yapı stoğu •Donatı alanlarının yetersizliği •Güvenlik problemleri	•Tarihi ve kültürel özellikler	Tarihi Kent merkezi 939.000m²	1/100000 Çevre Düzeni Planı'nda Tarihi Yarımadanın "Turizm Merkezi ve Geleneksel Merkez" lejantına alınması 24.05.2006 Yenileme Alanı İlanı	•Fatih Belediyesi •Kiptaş (İBB) •TOKİ+Mal Sahibi+ İl Özel İdaresi •Mal Sahibi+ Belediye+ Kiptaş	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun
SULUKULE KENTSEL YENİLEME PROJESİ •Ekonomik Eskime	•Eğlence mekânlarının kapatılması nedeniyle ortaya çıkan işsizlik •Piyasa ortalamalarının altında seyreden mülk ve kira değerleri	•Tarihi ve kültürel özellikler	93.126 m² Sulukule Mahallesi	13.07.2006 Yenileme Alanı İlanı	•TOKİ •Yerel yönetim	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun

3.6 Değerlendirme- Sonuç

Ülkemizde kentsel dönüşüm müdahalesi yapılacak alanların, aktarılan örnek uygulamalar da dahil olmak üzere, tümü plan kararları doğrultusunda değil yasaların tanımladığı kriterlere göre, merkezi ve yerel yönetimler tarafından ilan edilmektedir (Çizelge 3.3). Kentsel makroform, çoğunlukla bu tür alt ölçekli projelerle yönlendirilmekte/ geliştirilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilanı edilen, "...Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin…" uygulanacağı bu alanlar için herhangi bir bilimsel tanımlama yapılmamakta; bununla birlikte, bu alanların belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50.000m² (ellibin metrekare- 5ha.), en çok 5.000.000m² (beşmilyom metrekare- 500ha.) olması koşullarından söz edilmektedir [60]. Sadece alan büyüklüğü kriteri ve üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması fark etmeden, plan bütünlüğünü bozacak şekilde büyükşehir belediyesi/ belediye meclisi[1] tarafından yoğunluk ve yapı yüksekliği artırılarak kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararı alınmaktadır (Çizelge 3.3). Ayrıca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlarda sorunların tanımının yapılması söz konusu değildir.

Bir alanın dönüşüm alanı olması, alan büyüklüğü ölçütüyle değil dönüşüm gerektiren sorunların toplam varlığıyla saptanması gerekmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm, belediye meclisi tarafından değil, kent planlamada özellikle Nazım Plan gibi kentle ilgili ana kararların alındığı aşamada tanımlanabilecek bir müdahaledir.

[1] Kamu mülkiyetindeki veya kullanımındaki alanlar için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır [47].

Çizelge 3.3 Kentsel dönüşüm alanı- yasal boyut

YASALAR	MÜDAHALE ALANLARI	MÜDAHALE ALANLARININ (TANIMLARI) BELİRLENME KOŞULLARI
5393 Belediye Kanunu/ 73. madde **Çıkış Tarihi: 13.07.2005**	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı	Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, **eskiyen kent kısımlarını** yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi üzerinde Bakanlar Kurulu'nca bu yönde karar alınması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; **üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması,** etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir [49].
5366 Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun **Çıkış Tarihi: 05.07.2005**	Yenileme Alanı	Sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının sınırı içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kabul edilerek belirlenmiş alanları ifade eder. Yenileme alanının tespitinde tarihi ve kültürel özellikler ile afet riskleri dikkate alınır [50].
6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun **Çıkış Tarihi: 31.05.2012**	Riskli Alan- Riskli Yapı	**Riskli Alan: Zemin yapısı** veya **üzerindeki yapılaşma sebebiyle** can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılan alanı ifade eder. **Riskli Yapı:** Riskli alan içinde veya dışında olup **ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı** ifade eder [51].

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun kapsamında “yenileme alanı” ilanı “ Sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının sınırı içinde..” yapılmakta, yenileme alanları tespitinde de somut veriye dayalı bilimsel kriterlerle hareket etme zorunluluğu bulunmamaktadır. İlgili yönetmelikte yer alan “Yetkili idare öncelikle yenileme uygulaması yapacağı bölgeyi tespit ederek halihazır harita üzerinde koordinatlı olarak yenileme alanı sınırlarını belirler” ve “yenileme alanının tespitinde, tarihi ve kültürel özellikler ile afet riskleri dikkate alınır.” ifadeleri ile yenileme alanı sınırlarının mevcut sosyo- ekonomik yapı göz ardı edilerek gözleme dayalı ve öznel verilerle çizildiğini göstermektedir.

“Yenileme alanı” ilanında yetkili idare tarafından önce yenileme alanı sınırları çizilmekte daha sonra mevcut durum tespiti yapılarak alanın sorunları tanımlanmaktadır. Yetkili idare meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kesinleşen kararları Bakanlar Kurulu onayına sunulmak üzere İçişleri Bakanlığı’na gönderilmektedir. Yenileme alanı kararı, Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girmektedir [50]. Bu şekilde sit alanlarında ada hatta parsel ölçeğinde yenileme alanları belirlenmektedir. Bu yasa yenileme alanı ilan edilen yerler için farklı bir hukuksal çerçeve çizmekte ve mülk sahipleri kendilerine sunulan seçenekten birini seçmeye zorlanmaktadır. Bu yasanın dönüşümü kolaylaştırmak için getirdiği en önemli kararlardan bir tanesi, mülk sahipleri ile uzlaşma sağlanamadığı durumda verilebilecek acele kamulaştırma yetkisidir.

Ayrıca bu alanlara yönelik olarak önceden alınmış kararların ve koruma amaçlı planların göz ardı edilerek yapı adası temelinde projelendirme ve planlama anlayışının yer alması ve bunlara uygun yapılmış koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması, bölgeler özelinde koruma kurulları oluşturulması, uygulama için gerekli araçların tanımlanmaması yasanın sakıncaları arasında yer almaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında “riskli alan” ilanı ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1.Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2.İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması

3.Altyapı ve üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya birkaçının bir arada bulunması halinde;

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen bu alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. Riskli alan belirlemesi için TOKİ, İdare[1] veya alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri de riskli alan belirlemesine ilişkin bilgi ve belgeleri[2] içeren dosya ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan veya idareden riskli alan tespit talebinde bulunmaktadır. Bakanlıkça uygun görülen talepler Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak Bakanlar Kuruluna sunulur. Riskli yapı tespiti ise Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre, mevcut bina taşıyıcı sistem özellikleri dikkate alınarak yapılmaktadır [51].

Riskli yapı tanımının yapıldığı bu düzenleme ile parsel bazında uygulamalara imkan verilmektedir. Bu yasal dayanak ile müteahhitlerin ve mülk sahiplerinin bireysel girişimleri doğrultusunda "yıkıp yeniden yapma" şeklinde gerçekleşen yap-sat modeli ile konut üretimi yeniden canlanmıştır.

---

[1] Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade etmektedir [51].

[2] a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri.

İncelenen örnek uygulamalar ve yasal dayanaklar değerlendirildiğinde ülkemizde sürdürülen dönüşüm uygulamaları,

1. **Merkezi Yönetimin Üst Ölçekteki Politikaları/ Tercihleri Sonucunda Üretilen Büyük Ölçekli Projeleri,**
2. **Merkezi Yönetim Ve/ Veya Yerel Yönetimler Tarafından Karar Verilen Kentsel Dönüşüm Projeleri,**
3. **Tarihi Alanlara Yönelik Dönüşüm Projeleri,**
4. **Parsel Ölçeğinde Dönüşen Alanlar,**
5. **Dönüşümü Talep Eden Alanlar** yoluyla beş farklı şekilde gerçekleşmektedir.

1. Merkezi Yönetimin Üst Ölçekli Politikaları/ Tercihleri Sonucunda Üretilen Büyük Ölçekli Projeler; kent bütününde büyük etkiler yaratan ve genellikle de özel kanunlar yoluyla uygulanması öngörülen ulaşım, konut, ticaret ve turizm merkezi (Galataport, Zeyport, Haydarpaşa Limanı, Dubai Kuleleri, 3. Köprü) projeleridir. Bu projelerin uygulama alanlarının nasıl seçildiği ve sınırlarının nasıl belirlendiği ile ilgili herhangi bir tanımlama bulunmamakla birlikte bu kapsamdaki projeler yer seçimi kararları ve izledikleri süreç açısından değerlendirildiğinde plan bütünlüğünü bozarak kentlerin birbirinden kopuk büyük parçalar halinde dönüşümüne yol açmaktadırlar. Üst ölçekli planlar da bile yeri olmayan bu büyük ölçekli, büyük yatırım gerektiren projeler ile kentlerin makroformlarında önemli değişim ve dönüşümler yaratılmakta ve tetiklenmektedir.

2. Merkezi Yönetim ve/ veya Yerel Yönetimler Tarafından Karar Verilen Kentsel Dönüşüm Projeleri ise;

- Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü Mahalleleri, Maltepe Başıbüyük Mahallesi ve Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi örneklerinde olduğu gibi 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilen alanlarda,

- Fikirtepe, Derbent ve Zeytinburnu örneklerinde olduğu gibi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında "riskli alan" ilan edilen alanlarda gerçekleştirilmektedir (Çizelge 3.3).

Konut eksenli dönüşümüm ağırlıkta olduğu bu uygulama alanlarında sorun saptanması bir zorunluluk olarak görülmemekle birlikte yasalarda mevcut sorunların, alanın yer seçimini ve projeyi yönlendirmesi gibi tanımlamalar bulunmamaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanun'dan farklı olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamındaki alanlarda uygulanacak projelere verilen devlet desteği ve yatırımcıya sağlanan olanaklar/ teşvikler ile bu uygulamalar piyasa dinamiklerine bırakılmaktadır. Bu durum ülkemiz kentlerindeki dönüşüm alanlarının belirlenmesi sürecinin planlama sürecinden bağımsız olarak değerlendirildiğinin hatta bu bağlamda bir sürecin bile yürütülemediğini göstermektedir.

3. Tarihi Alanlara Yönelik Dönüşüm Projeleri ile dönüşüme konu olan bir başka alan ise sit alanlarıdır. Bu alanlarda dönüşüm kimi zaman serbest piyasa dinamiklerine bırakılmakta ve bir takım tetikleyicilerle de desteklenerek, rant potansiyeli yüksek alanların kısa zamanda dönüşerek soylulaşmasına olanak oluşturmaktadır. Diğer tür dönüşüm ise barındırdığı konut stokunun niteliği ve yaşayanların ekonomik koşulları nedeniyle piyasa içinde dönüşümü kilitlenmiş ya da daha zor görünen Tarlabaşı, Süleymaniye ve Sulukule örneklerinde olduğu gibi 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında "yenileme alanı" ilan edilen sit alanlarında gerçekleştirilmektedir (Çizelge 3.3).

4. Parsel Ölçeğinde Dönüşen Alanlar

Top yekûn bir kentsel dönüşüm projesi üretilemeden/ dönüşüm alanı ilanı yapılmadan mal sahiplerinin talebi doğrultusunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a dayandırılarak "riskli alan" ve "riskli yapı" ilan edilen alanlarda gerçekleştirilmektedir. Bu kanunun parsel bazında uygulamalara imkan veriyor olması ve bu uygulamaların piyasa dinamiklerine bırakılması nedeniyle bu alanları "Parsel Ölçeğinde Dönüşen Alanlar" olarak tanımlamak yerinde olacaktır. İstanbul'un Kadıköy İlçesinde parsel bazında gerçekleştirilen uygulamalar buna örnek olarak verilebilir. 2012 yılında 221 ruhsat verilen Kadıköy'de bu rakamın 2013 yılında 329'a, 2014'te 678'e yükselmesi ve 15.01.2015 itibari ile de 700 projenin sırada

beklediği bu durum Kadıköy'ün ne kadar yoğun bir dönüşüm geçirdiğini ispat etmektedir [52]. Bu dönüşüm uygulamaları İstanbul'un özellikle planlı gelişmiş ve rantı yüksek konut alanlarında hız kazandığı görülmektedir. Özellikle de Bağdat Caddesi gibi İstanbul'un belki de yaşam kalitesi en yüksek bir bölgelerinden birinde yoğun olarak parsel ölçeğinde gerçekleşen dönüşüm ile yapı stoku yenilenirken, bu anlamda gerçekten yenilenmeye ihtiyacı olan bölgeler göz ardı edilmektedir.

5. Dönüşümü Talep Eden Alanlar

Mevcut yapılaşmış alan içerisinde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde tanımlanan en az 50.000m² (ellibin metrekare- 5ha.), en çok 5.000.000m² (beşmilyom metrekare- 500ha.) alan büyüklüğüne sahip bir alanın imar hakkı artımı alması sonucu yeniden yapılandırılması yoluyla "Dönüşümü Talep Eden Alanlarda" gerçekleşmektedir. Yine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarının "üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması ve alanın en az beş en çok beş yüz hektar arasında olması koşullarından ve bu alanların, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilmesi gerektiğinden söz edilmektedir [49]. Bu şekilde dönüşümün neredeyse koşulsuz ve denetimsiz olarak her yerde gerçekleştirilebilmesinin önü açılmıştır. Böylelikle, kentin belirli bir bölgesinin, herhangi bir bilimsel ve teknik çalışma yapılmadan, üst ölçekli planlara bakılmaksızın, nazım plan ana kararlarını ve plan bütünlüğünü bozacak şekilde, sadece alan büyüklüğünü sağladığı takdirde yapılaşma kat sayısı artırılarak dönüşüm alanı olabilmesi söz konusudur.

Ülkemizde kentsel dönüşüm müdahalesi büyük bir bölümü Zeytinburnu, Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü Mahalleri, Maltepe Başıbüyük Mahallesi, Tuzla Aydınlı Mahallesi, Fikirtepe ve Derbent Mahalleri gibi gecekondu alanlarında; bir bölümü ise Tarlabaşı, Süleymaniye, Sulukule gibi tarihi kent merkezinde yer alan bölgelerde yapı stoğunun depreme karşı dayanıksız olması gerekçesi ile gerçekleştirilmektedir (Şekil 3.13).

Gecekondu alanları altyapısız/ sağlıksız/ plansız gelişimleri nedeniyle fiziksel açıdan sorunlu alanlardır. İşsizlik, yoksulluk, gelir seviyesinin düşük olması vb. sosyal yapıya ilişkin sorunlar söz konusu mahallelerin varoluşundan bugüne yaşanan önemli

sorunlardır ve fiziksel yapıya ait sorunların yanı sıra en az onlar kadar kentsel dönüşüm müdahalesi açısından tanımlayıcı kriterler arasında yer alması gerekmektedir. Bu alanlarının sınırlarının belirlenmesi ile ilgili herhangi bir tanımlamaya bulunmamaktadır.



Şekil 3.13 İstanbul'da kentsel dönüşüm müdahale alanları

Müdahale alanlarının neredeyse tamamı plan kararları ile değil merkezi yönetim ve yerel yönetim kararları ile belirlenmektedir. Zeytinburnu'nda üst ölçek bir master plan doğrultusunda, Fikirtepe ve Maltepe'de ise 1/5000 ölçekli Nazım planlarda dönüşüm müdahalesi kararı alındığı için diğer örneklerden ayrılmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm ile ilgili birbirinin eksiğini tamamlayan yasal düzenlemeler, bu üç bölgede de tüm planlama çalışmalarından bağımsız bir süreç yürütülmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının tamamı yapılaşma kat sayısı artırılarak yıkıp yeniden yapma şeklinde gerçekleştirilmektedir. Tüm bu uygulamalarda sadece yapılar yenilenmekte, ulaşım ve altyapı da çoğu zaman herhangi bir müdahale gerçekleştirilmemektedir. Tarlabaşı, Süleymaniye ve Sulukule gibi tarihi alanlarda da yıkıp yeniden yapma şeklinde bir dönüşüm yaklaşımı benimsenmiş durumdadır. Oysa ki korunması gerekli alanlar için bu kabul edilemez bir yaklaşımdır.

Sorunlar doğru tanımlansa bile dönüşüm uygulamaları başka sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Fizik mekanın yenilenmesi ve bu yenilemenin alandaki

sosyo- ekonomik yapıyı dikkate almayan gerçekleştirilmesi, sosyal yapının değişimi beraberinde getirmektedir. Tüm bu alanlarda yüksek gelir grubunu hedefleyen projelerin uygulanması, alandaki mülk sahiplerinin mülklerini satarak kentin farklı bölgelerine gitmelerine neden olmaktadır. Bu alanlarda yaşanan sosyo- ekonomik sorunlar kentin farklı bölgelerinde yaşanmaya devam etmekte ve sosyal açıdan yeni problem alanlarını oluşturmaktadır.

Söz konusu uygulama alanlarının kent merkezine yakın konumlarda yer alması bu alanların rant değeri yüksek alanlar haline gelmesine neden olmaktadır. Yatırımcı özel sektörün karar verici konumunda yer alması, en fazla geri dönüşü alacağı bu alanları tercih etmesine neden olmakta ve kentsel dönüşüm müdahale alanlarının belirlenmesinde toprak rantı en temel ve birincil belirleyici olmaktadır.

BÖLÜM 4

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI KARAR VERME SÜRECİNİN MODELLENMESİ

Kentsel dönüşüm, kent planlama alanında birden fazla parametresi olan bir müdahale aracıdır. Bu nedenle de kentsel dönüşüm alanı kararı verilirken; kentsel alanların içinde bulunduğu plansız/ altyapısız/ sağlıksız yapı, sosyal ve ekonomik sorunların planlama süreci kapsamında analiz edilerek kentsel dönüşüm müdahale kararı ve alan sınırlarının belirlenmesi gerekmektedir.

Planlama süreci içerisinde de kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi aşamasında karar verme yöntemlerinin kullanılması ve karar sürecinin çok kriterli yöntemlerle yöntemlerle yürütülmesi konu ile ilgili spekülasyonları en aza indirecektir. Karar sürecinde uygun yöntem veya yöntemlerin kullanılması önemlidir. Kentsel dönüşüm müdahale biçimi kararı verilirken, kriterlerin gruplandırılması ve kriterlerin birbirleri arasındaki önem sırasının saptanması, kararın olabildiğince nesnel olabilmesi için kent planlama süreci içinde yer alan ve yer almayan, alanında farklı uzman kişilerin değer yargılarının da sürece dâhil edilmesi ve bu uzman kişilerin farklı tercihlerinin bilimsel bir zemine oturtularak ortak bir değerde birleştirilmesi önemli hale gelmektedir. Bu süreç kentlerimizin sağlıklı gelişimi için önemlidir. Bu saptamadan hareketle kentsel dönüşüm müdahale alanlarının belirlenmesi sürecine yönelik olarak Çok Kriterli Karar Verme Teknikleri ve Analitik Hiyerarşi Süreci'nin uygulandığı bir model benimsenmiştir.

4.1 Planlama Sürecinde Kentsel Dönüşüm Müdahalesi Gerektiren Alanların Belirlenmesi Modeli

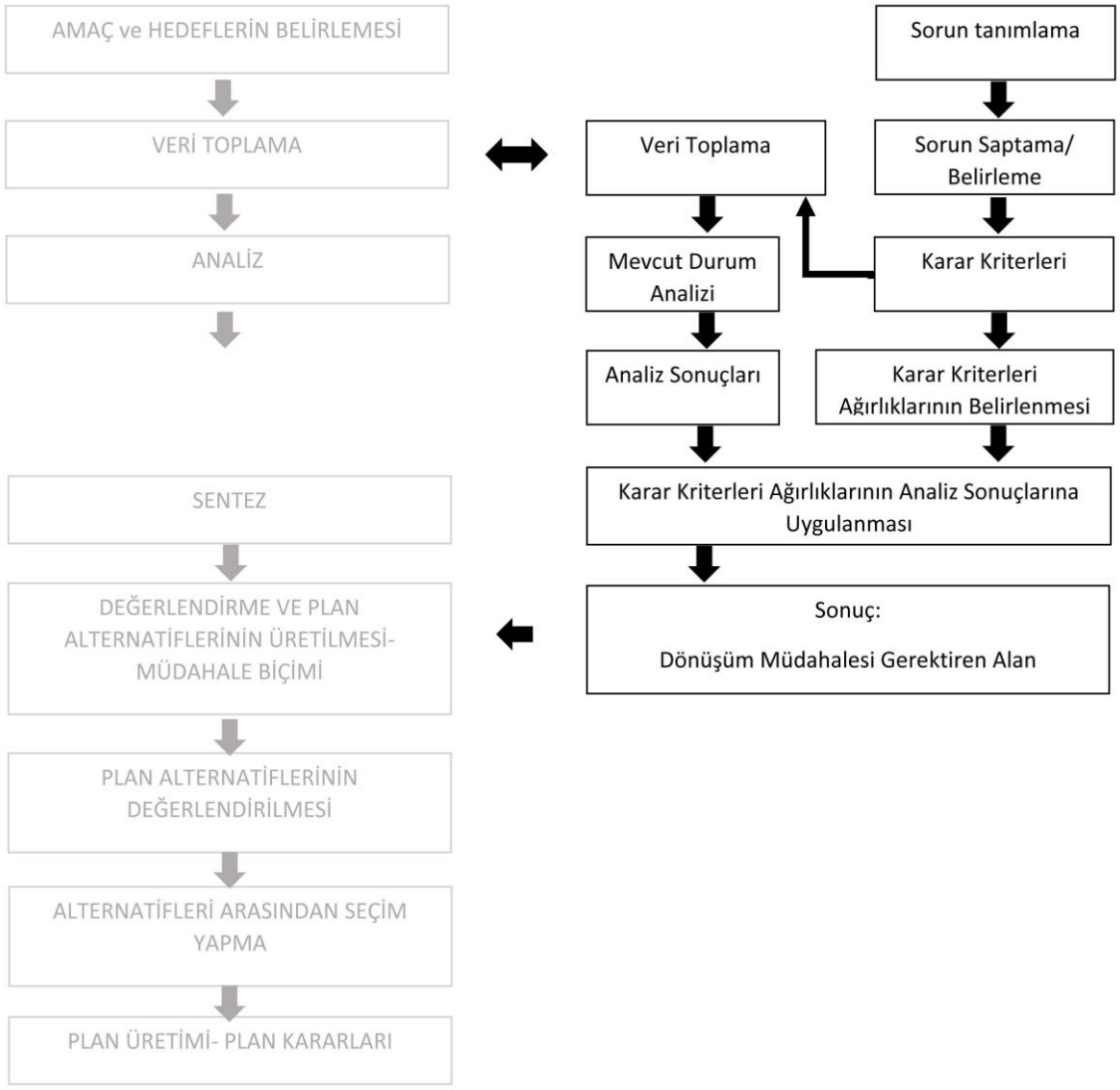
Modelin Amacı: Kentsel dönüşüm müdahale alanlarının planlama süreci kapsamında bir karar problem olarak ele alınması gerekmektedir. Çünkü planlama sürecinden bağımsız belirlenen müdahale alanları kentlerin içinde bulunduğu sorunları çözmek yerine artırmaktadır.

Modelin Kapsamı: Ülkemiz kentlerini şekillendiren en önemli olgu konut alanlarının yasadışı gelişim sürecidir. Bugün de kentsel dönüşüm müdahalesi en yoğun şekilde konut alanları üzerinde gerçekleşmektedir. Bu bağlamda model özellikle konut alanlarındaki müdahaleleri hedef alan bir kapsam içerisinde kalmaktadır.

Kentsel alanlar birden fazla fonksiyon alanını içinde barındırmakta ve bu fonsiyon alanları değişen politik, ekonomik ve toplumsal koşullar nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamalarına neden olmaktadır. Bölüm 3.2'de aktarılan Dünya örneklerinde konut alanları, tarihi kent merkezlerinde, sanayi alanlarının yakınlarında, kentlerin çeperlerinde olmak üzere kentsel alanların büyük bir çoğunluğunu kaplamakta ve tüm bu koşullardan etkilenerek kentlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal anlamda sorunların baş gösterdiği kentsel alanlar olmak üzere kentsel dönüşüm uygulamalarının odağında yer almaktadır. Bu nedenle de modelin kapsamını konut alanlarında yaşanan sorunlar oluşturmaktadır.

Modelin Sınırları: Konut alanlarında yaşanan sorunlar, modelin sınırlarını belirlemektedir.

Modelin Yöntemi: Planlama kararları birden fazla amacın gerçekleştirilmesini gerektiren kararlardır. Çoğu zaman bu amaçlar birbileri ile çatışma halindedir. Çok Kriterli Karar Verme bu nedenle son yıllarda planlama kararlarında giderek daha sık başvurulan yöntemler ve tekniklerden biri olmuştur. Analitik Hiyerarşi Süreci ise gerek karar kriterlerine yönelik hiyerarşik yaklaşımı gerekse birden fazla karar vericinin tercihlerini dikkate alabilen yapısı nedeniyle tercih edilmiştir.



Şekil 4.1 Model akış şeması

4.2 Modelin İşleyiş Aşamaları

4.2.1 Sorun Tanımlama

Çalışmanın 3. Bölümünde (bkz. s:68) uygulama örneklerinden yola çıkılarak kentsel dönüşüm müdahalesi gerektiren sorunlar ve bu sorunları tanımlayan ölçütler/ kriterler belirlenmiştir. Çalışmanın bu aşamasında ise önceki bölümde tanımlanan ana sorun gruplarının detaylandırılması yapılmaktadır:

Fizik mekana ilişkin sorunlar, kötü ve sağlıksız koşullardaki yapı stoku, fizik mekan kalitesi düşük alanlar, sosyokültürel ve teknik altyapı eksikliği, yapı yoğunluğunun fazla olması, nüfus yoğunluğunun fazla olması, ulaşım sorunları;

Sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunlar; yoksulluk, işsizlik, sosyal yardım alım oranı, sağlıksızlık düzeyi, sosyal ayrışma, suç ve güvenlik, aile büyüklüğü, eğitim durumu;

Fizik mekan ve sosyo- ekonomik yapı etkileşiminin beraberinde getirdiği sorunlar; alanın niteliği ile ilgili sorunları kapsamaktadır.

4.2.2 Sorun Saptama/ Belirleme

Birinci aşamada tanımlanan sorunların kentsel mekandaki varlığının saptanması modelin ikinci aşamasında gerçekleştirilmektedir.

Fizik mekana ilişkin sorunlar:

Bu başlık altındaki sorunlar modelin birinci aşaması kapsamında alt başlıklar halinde detaylandırılmaktadır. Bu alt başlıkların gerektirdiği verilerin irdelenmesi kentsel alanın fizik mekanına yönelik olarak varolan sorunların yığılma gösterdiği durumların saptanmasını sağlayacaktır. Fizik mekana ilişkin tüm sorunlar alandaki altyapı ve üstyapının sağlıksız olduğunun göstergesidir. Bu saptamadan hareketle fizik mekana ilişkin sorunları belirleyen kriter "Sağlıksız Yapılaşma" olarak tanımlanmıştır.

Sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunlar:

Modelin bir önceki aşamasında da detaylandırıldığı gibi gelir düzeyi, eğitim düzeyi, aile büyüklüğü, işsizlik, sağlıkla ilgili konulardan kaynaklanan sorunlardır. Bu sorunlardan "işsizlik", "yoksulluk", "sosyal yardım alım oranı" ve "sağlıksızlık düzeyi" yaşam kalitesi göstergelerini oluşturmaktadır. Sosyo- ekonomik yapı ile ilgili bu sorunların saptanması ile ilgili kriter "**Yaşam Kalitesi"** olarak tanımlanmıştır.

Sosyo- ekonomik yapıya ait sorunlardan "sosyal ayrışma", "suç ve güvenlik", "aile büyüklüğü" ve "eğitim durumu" sosyal problemler başlığı altında toplanmıştır. "**Sosyal Problemler**" sosyo- ekonomik yapıya ait sorunların tanımlanmasında bir diğer kriteri olarak tanımlanmıştır.

Fizik mekan ve sosyo- ekonomik yapı etkileşiminin beraberinde getirdiği sorunlar:

Alanın niteliğinden kaynaklanan sorunlardır. Alanın niteliği/ kendi özgün koşulları müdahale biçiminin belirlenmesini sağlayacaktır. Bu nedenle "**Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar**" modelin son kriteri olarak ele alınmaktadır.

4.2.3 Veri Toplama ve Mevcut Durum Analizi

Modelin üçüncü aşaması planlanan kentin konut alanlarında dönüşüm müdahalesi gerektiren alanların saptanması için gerekli verinin toplanıp analiz edilerek mevcut durumu belirlemesi gerekmektedir. Üçüncü aşama; karar kriterleri için analiz edilmesi gereken verinin toplanmasını gerektirir. Yeterli bilgi olmaksızın alınan kararlar istenen sonuçları vermeyecektir. Yanlış veya eksik kararlar almamak için bu aşama önemlidir. Belirlenen dört karar kriteri için gerekli veriler, kent planlama süreci içerisinde toplanması gereken temel veriler ile örtüşmektedir.

"Sağlıksız Yapılaşma" karar kriteri "Doğal Yapı" ve "Kent Fizik Mekanı" özelliklerinin ortaya konmasını gerektirmektedir. "Doğal Yapı"; doğal çevrelerin hatalı kullanımından kaynaklanan afet risklerinin saptanması açısından önemlidir. Ayrıca doğal kaynakların sürdürülemeyecek şekilde tüketilmesi geri dönüşü olmayan sorunlara yol açacağından uzun vadede değerlendirilmesi gerekli bir faktördür. Bu doğrultuda toplanması gereken veriler altı başlıkta sıralanmıştır:

1.Topografik Yapı

2.Jeolojik Yapı

3.Hidrolojik Yapı

4.Toprak Kaynakları

5.Bitki Örtüsü

6.Vadi Akarsu Oluşumları

"Kent Fizik Mekanı" nin tespiti; kentin var olan üstyapı ve altyapısının niteliklerinin, yeterlilik/ yetersizliklerinin saptanması açısından gereklidir. Bu doğrultuda toplanması gerekli veriler ise dokuz alt başlıkta sıralanmıştır:

1.Bina Yapım Yılı

2.Bina Yapım Cinsi

3.Bina Risk Durumu

4.Yapı Yoğunluğu

5.Yapı- Yapı Ilişkisi

6.Yapı- Parsel Ilişkisi

7.Yapı- Sokak Ilişkisi

8.Teknik Altyapı

9.Sosyo- Kültürel Altyapı

- "Yaşam Kalitesi" ve "Sosyal Problemler" karar kriterleri aşağıda sıralanan "Demografik ve Sosyo- ekonomik Yapı" verilerinin değerlendirilmesini gerektirmektedir.

1.Istihdam Oranı

2.Gelir Düzeyi

3.Işsizlik Oranı

4.Eğitim Durumu

5.Etnik Köken

6.Aile Büyüklüğü

7.Suç Oranı

- "Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar" kriteri, alanın niteliği ile ilgili "Tarihsel ve Çevresel Yapı" özelliklerinin ortaya konmasını gerektirmektedir. Bu durumda değerlendirilmesi gereken veriler iki başlık altında toplanmıştır:

1.Yapı Tescil Durumu

2.İşlevsel Yapı

Modelin işleyişi sürecinde bu veriler ile karar kriterlerinin kentsel mekanda değerlendirilebilmesine yönelik analizler yapılarak, bu analizlerde her bir veri grubunun kendi içerisinde sınıflandırılmasının yapılması gerekmektedir.

Elde edilen veriler ve yapılan analizlerin mekansal yansımalarının bilinmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle yapılan planlama çalışmasının gerektirdiği ölçekte ve bu ölçeğin gerektirdiği büyüklüklerdeki kentsel alt bölgelerin analiz sonuçlarının mekansal karşılıklarını tanımlayan tematik haritaların oluşturulması aşamasına altlık olacak kentsel alt bölgeler ve analiz sonuçlarını içeren öznitelik tablolarının oluşturulması bu aşamada gerçekleştirilmektedir.

4.2.4 Karar Kriterleri Ağırlıklarının Belirlenmesi

Modelin temellendiği karar kuramı ve Çok Kriterli Karar Verme Analizi her bir karar kriterinin/ ölçütünün karara etkisinin oranının belirlenmesini gerektirmektedir.

Modelin dördüncü aşaması bu ağırlıkların belirlendiği aşamadır ve Analitik Hiyerarşi Süreci bu ağırlıkların belirlendiği yöntem olarak seçilmiştir.

Analitik Hiyararşi Süreci genel olarak iki aşamada gerçekleştirilmektedir:

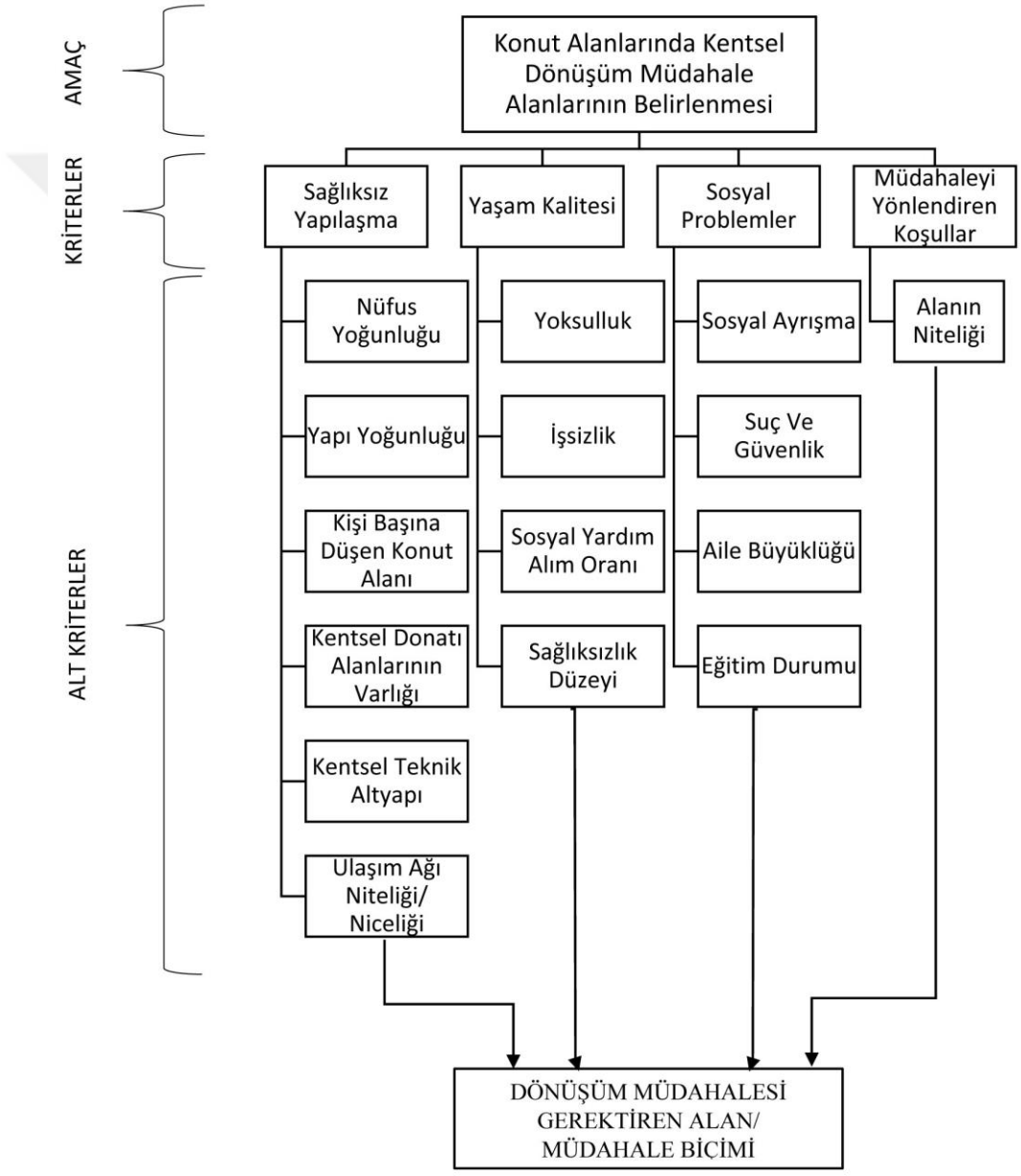
Birinci aşamada uygulanan karar probleminin hiyerarşik şemasının oluşturulmasıdır. Buradaki amaç; kararın verilme sürecinin aşamalı olarak hiyerarşik bir yapıda kurgulanması ve böylelikle karar kriterleri ve aöaç arasındaki ilişkinin kurgulanmasıdır. Önüşüm müdahalesi gerektiren kentsel alt bölgelerin belirlenmesi karar probleminin hiyerarşi şeması Şekil 4.2'deki gibi oluşturulmuştur. Hiyerarşinin ilk düzeyi, genel amacın "konut alanlarında kentsel dönüşüm uygulama alanları yer seçim kararı" olduğunu göstermektedir. İkinci düzey, alan seçimindeki karar kriterlerini, üçüncü düzey karar kriterlerine ait alt kriterleri göstermektedir. Hiyerarşik yapının amacı, bu karar kriterlerinin ve karar kriterlerini yönlendiren alt kriterlerin karar olan etkilerini tanımlamaktır. Her bir karar kriterinin alt kriterlerinin karara olan etkisi, karar kriterinin etki oranı doğrultusunda karar dahil edilmektedir. Böylelikle her bir faktör değerlendirmeye alınarak kararı etkilemektedir.

AHS'nin ikinci önemli aşaması karar kriterlerinin ağırlıklarının tanımlanmasıdır. Bu aşamada karar verici veya karar verici grup karar kriterlerini kendi bilgi birikimleri ve değer yargıları doğrultusunda ikişerli karşılaştırılarak birbirlerine göre üstünlük puanlarını belirlemektedir. İkili karşılaştırma matrisleri olarak tanımlanan bu süreçte karar vericilerin herbiri, karar kriterlerinin herbirini bu şekilde değerlendirilmektedir.

Kentsel dönüşüm fiziksel, sosyal, ekonomik ve toplumsal yapının etkisinde ortaya çıkmakta ve bu olguları etkilemektedir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde özellikle 1980'lerden sonra benimsenen katılımcı planlama anlayışı çerçevesinde çeşitli aktörler yer almaktadır. Bu aktörler arasında birbirinden farklı disiplinlerden kişilerin yer aldığı kamu sektörü, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk olması gerekliliği belirtilmektedir. Modelde kentsel dönüşüm müdahalesi gerçekleştirilecek alanı tanımlayan kriterlerin ağırlıkları belirlenirken de konu ile ilgili aktörlerin yaklaşımlarını sürece yansıtmak amacıyla kent ile ilgili aktörler ve planlama konusunda uzman ve yetkin kişiler karar verici grup olarak tanımlanmıştır. Karar kriterlerinin farklı karar vericilerin tercihleri doğrultusunda dönüşüm alanı kararına

katkıda bulunması dönüşüm alanı karar sürecindeki öznelliği en aza indirmek açısından önemlidir.

Her bir disiplinin dönüşüm alanı kararına yönelik bir yaklaşımı vardır. Karar verici grubun üyelerinin birbirinden bağımsız şekilde oluşturdukları ikili karşılaştırma matrisleri sonraki aşamada biraraya getirilerek tek bir ağırlık vektörüne ulaşılmaktadır. Her bir kriterin karar üzerindeki belirleyiciliğini oransal olarak ifade eden bu vektör de her bir karar vericinin öznel yorumu nesnel olarak ifade edilmektedir.



Şekil 4.2 Dönüşüm müdahale alanlarının belirlenmesine yönelik çok kriterli karar hiyerarşisi

4.2.5 Karar

Beşinci aşamada, önceki dört aşamada mevcut duruma yönelik analizlerin yapılıp mekan ile eşleştirildiği harita ve bu haritaları oluşturan tablolardaki verilere ağırlıkları belirlenmiş karar kriterlerinin uygulanması gerçekleştirilmektedir.

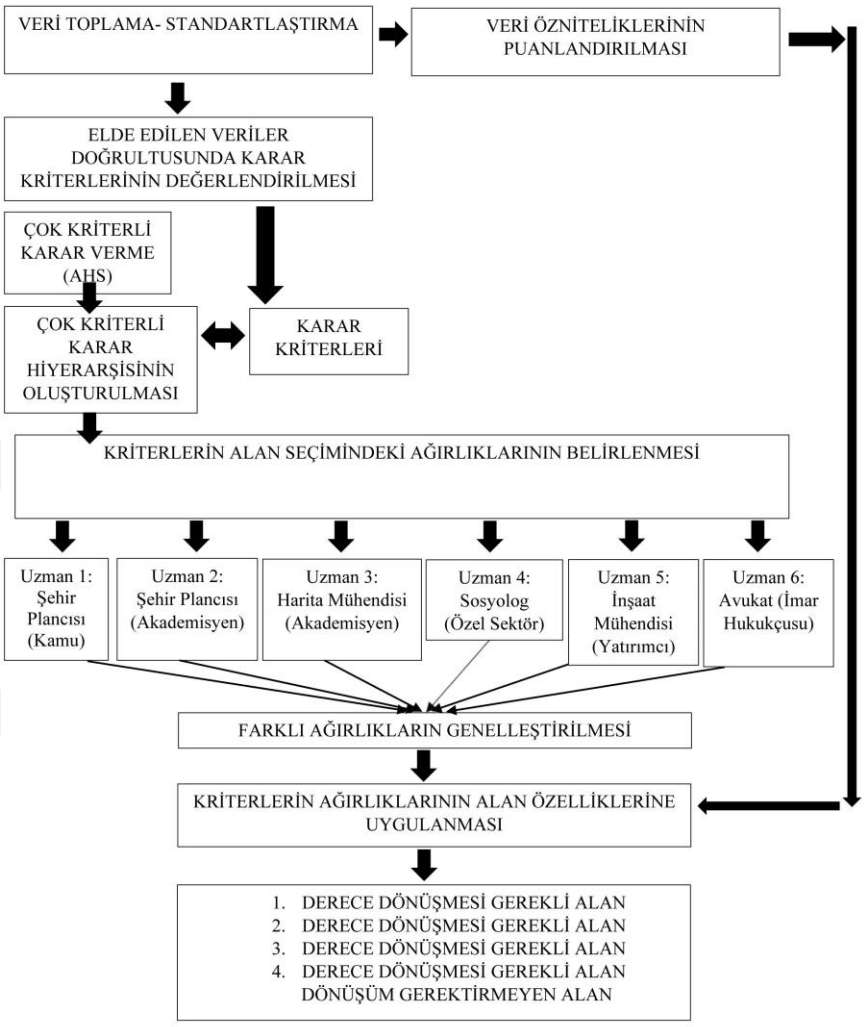
Mevcut durumu tanımlayan verilere ağırlık vektörünün uyglanması sonucu, herbir alt bölge için kentsel dönüşüm müdahalesi gerektiren sorunlar rakamsal değerlerle ifade edilebilmektedir. Bu rakamsal değerler başta tanımlanan sorunların söz konusu alt bölgede hangi yoğunlukta varolduğunu göstermektedir ve bu değerler yine haritalarla ifade edilmektedir. Söz konusu haritalar planlama sürecinde dönüşüm müdahalesi kararı için planlama ekibine yardımcı olacak analizler olarak girdi verisi şeklinde kullanılabilecektir.

4.3 Modelin İstanbul Anadolu Yakası- Konut Alanlarında Test Edilmesi

İstanbul nüfus büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, aldığı göçler, hızlı ve yasadışı büyüme süreçleri, konumu, tarihi mekanları gibi pek çok farklı ve karmaşık yapıyı barındıran bir mega kenttir. Ülkemizin özellikle 2000'li yıllarla birlikte gündemin büyük bir bölümünü oluşturan kentsel dönüşüm müdahalesi kapsamında da dönüşüm alanı, yenileme alanı, riskli alanın ilan edildiği ve parsel bazında dönüşümün en hızlı ve yoğun yaşandığı kentimizdir. Tez çalışması kapsamında, Bölüm 3.6'da, tanımlandığı üzere ülkemizde sürdürülen kentsel dönüşüm uygulamaları temel dayanağı 1999 Marmara Depremi olan yasal düzenlemelerler yoluyla beş farklı şekilde gerçekleşmektedir.

Özellikle İstanbul Anadolu Yakası'ndaMaltepe- Başıbüyük, Tuzla- Aydınlı ve Kadıköy-Fikirtepe'deki dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik alınan "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı"/ "riskli alan" kararlarının yanı sıra Kadıköy ilçesinde parsel bazında alınan "riskli yapı" kararları kentsel dönüşüm sürecinin kentsel mekandaki uygulama alanlarını oluşturmaktadır. 2012 yılında 221 ruhsat verilen Kadıköy'de bu rakamın 2013 yılında 329'a, 2014'te 678'e yükselmesi ve 15.01.2015 itibari ile de 700 projenin sırada beklediği bu durum Kadıköy'ün ne kadar yoğun bir dönüşüm geçirdiğini ispat etmektedir [52]. Planlamadan bağımsız işleyen bu süreç, mevcutta da yetersiz olan kamusal mekanlar ve sosyal donatı alanlarının, söz konusu kanun çerçevesinde artırılan

imar hakları ile öngörülen nüfus artışına karşılık sabit kalmasına neden olmakta ve söz konusu alanlarda varolan sorunları daha da artıracağı bir süreç yaşanmaktadır. Tüm bu nedenlerden dolayı çalışma kapsamında geliştirilen model Anadolu Yakası konut alanlarında uygulanarak, test edilmiştir.

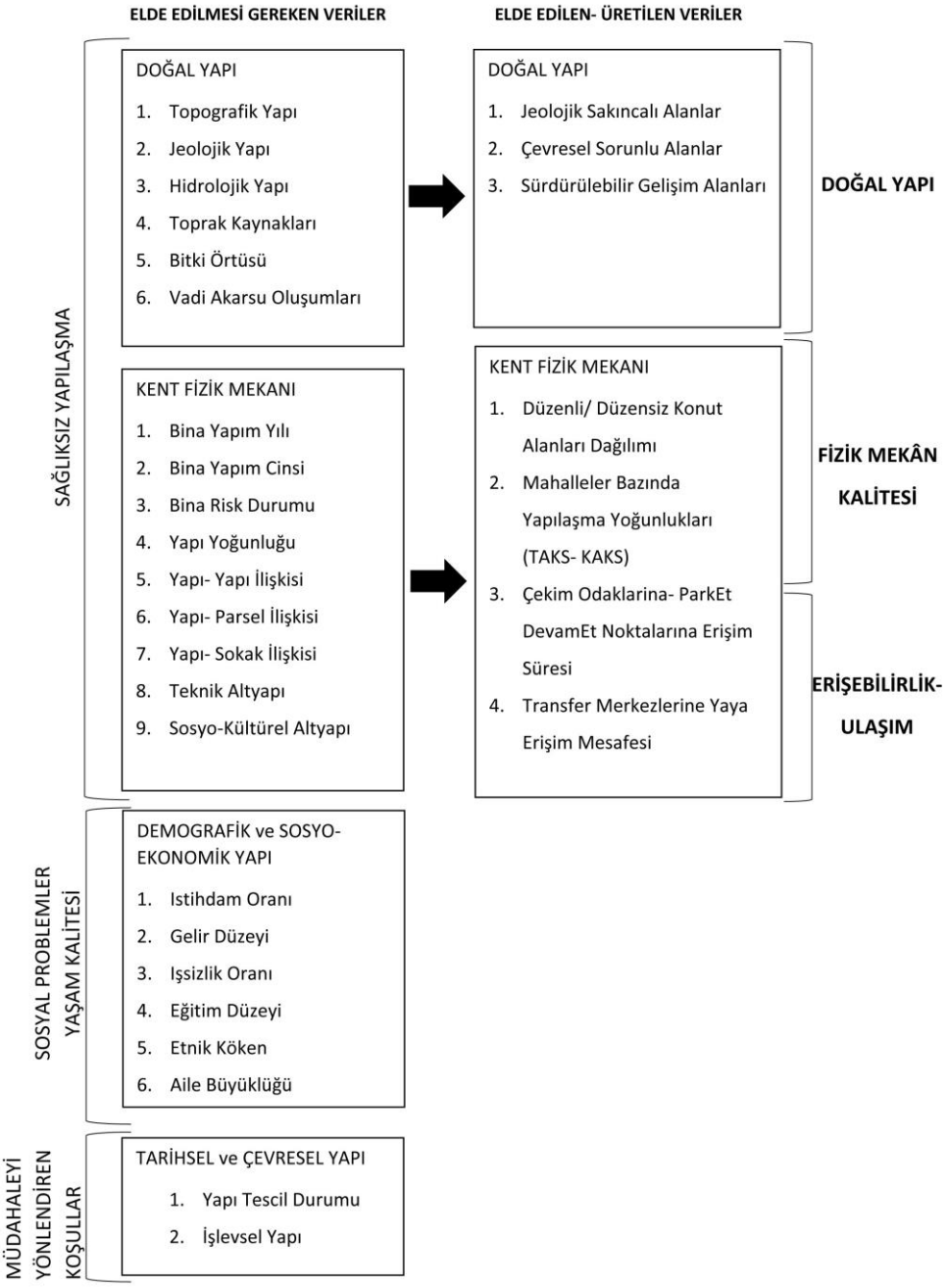


Şekil 4.3 Model uygulama akış şeması

4.3.1 Veri Toplama- Standartlaştırma

Modelin uygulanabilmesi için konut alanlarında yaşanan sorunları tanımlayıcı kriterlerin İstanbul Anadolu Yakası alanlarında mevcut durumun saptanmasına yönelik çalışmanın 4.2.3 nolu alt başlığında tanımlanan veri gruplarının elde edilmesi gerekmektedir. Ancak ilgili kurum ve kuruluşların veri güvenliği ve bilgi koruma gerekçeleri ile söz konusu veriler elde edilememiştir. Bu durumda model test edilirken bazı veriler ile ilgili 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Plan Raporu kapsamındaki

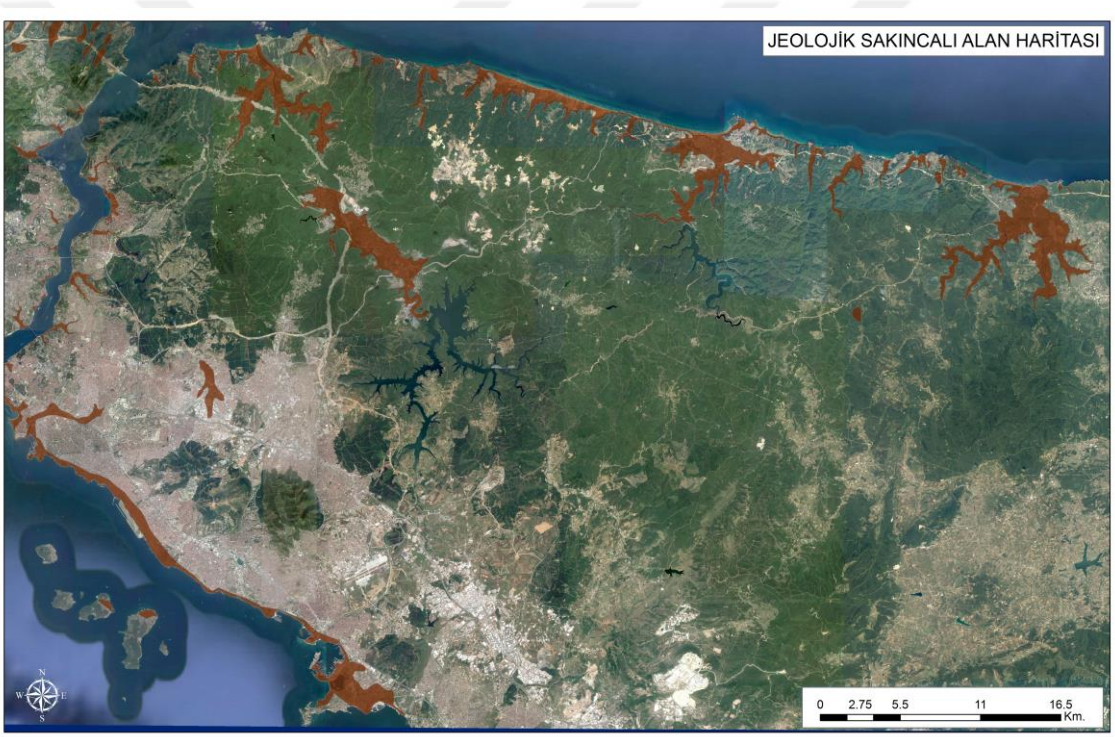
analiz ve sentez çalışması sonuçlarından yola çıkılarak modelin veritabanının oluşturulması yoluna gidilmiştir. Şekil 4.4'de modelin geliştirilmesi sürecinde tanımlanan veri grupları ve modelin test edilmesi aşamasında elde edilen veri grupları karşılaştırmalı olarak verilmektedir. Şekil 4.4'den anlaşılacağı gibi model geliştirilme sürecinde tanımlanmış veri ve veri grupları test aşamasında edilememiş, elde edilebilen sınırlı verilerle modelin testi yapılmaya çalışılmıştır.



Şekil 4.4 Modelin uygulanması sürecinde veri tabanının oluşturulması

2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı raporunda doğal yapı analiz ve sentez çalışmalarında kullanılan “jeolojik sakıncalı alanlar”, mekânsal sürdürülebilirlik sentezindeki “çevresel sorunlu alanlar” ve “sürdürülebilir gelişme alanları”, konut alanlarının mekânsal dağılımı analizinde kullanılan düzenli/ düzensiz konut alanları ve yapılaşma yoğunlukları verisi elde edilebilmiştir. Elde edilen veriler mekanla ilişkilendirilerek her bir veri grubu için tematik taritalar üretilmiştir.

Jeolojik Sakıncalı Alanlar: İstanbul’un formasyon, tektonik hareketler vb. zemin yapısı özellikleri açısından doğal risk taşıyan, yapılaşmaya uygun olmayan alanlardır (Şekil 4.5). Bu alanlar üzerindeki yapılaşma, deprem riski çerçevesinde önlemler alınmasını gerektirmektedir.



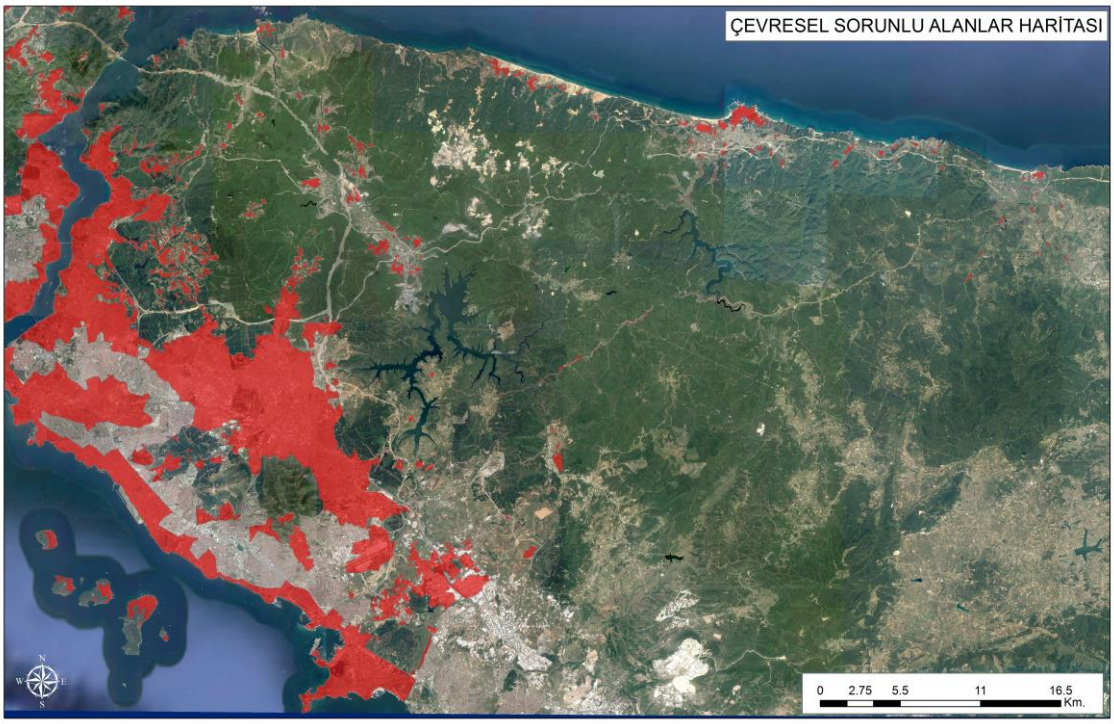
Şekil 4.5 Jeolojik sakıncalı alanlar [53]

Çevresel Sorunlu Alanlar: Kentsel yapılaşmanın su havzaları, orman alanları, yüzey ve yeraltı su kaynakları, tarım alanları ve biyolojik çeşitliliğe sahip alanlar üzerinde gelişme gösterdiği yada gelişmeye başladığı alanlardır.

İnsan etkisi sonucunda bozulduklarında doğal işlevlerini yerine getirmeyen bu alanlara, işlevlerinin yeniden kazandırılabilmesi yüksek maliyetler gerektirmektedir. İşlevleri

yeniden kazandırılsa bile hiçbir zaman doğal haline geri döndürülmesi sağlanamamaktadır (Şekil 4.6).

Bu alanlar genellikle kaçak yapılaşmış, çevre ve toprak korumaya dair teknik altyapı önlemleri alınmadan plansız bir gelişim göstermiştir. Bu gelişimin kentin önemli yaşam destek sistemlerinin varlığını tehdit etmesi, deprem dışında başka doğal afetlerin yaşanmasına neden olacaktır.



Şekil 4.6 Çevresel sorunlu alanlar [53]

Çevresel sorunlu alanlar üzerindeki yapılaşma doğal yapıda geri dönüşü olmayan tahribatlara yol açabilecek boyuttadır. Bu nedenle de doğal yapı özelliklerinin tespit edilmesinde topografik yapı, hidrolojik yapı, toprak kaynakları, bitki örtüsü ve vadi/ akarsu oluşumları verileri yerine kullanılmıştır.

Sürdürülebilir Gelişim Alanları: Mevcut kentsel alan içerisinde kentsel gelişmenin söz konusu olabileceği, ancak bunun çevresel döngülerin kapanması, birim enerji tüketiminin ve emisyonların azaltılması, yaşam alanlarının iyileştirilmesi ve gerektiği hallerde doğal alanların ve kaynakların korunması gibi sürdürülebilir planlama ilkeleri çerçevesinde gerçekleşmesi gereken alanlardır (Şekil 4.7).



Şekil 4.7 Sürdürülebilir gelişim alanları [53]

"Jeolojik Sakıncalı Alanlar", "Çevresel Sorunlu Alanlar" verileri kentin doğal yapısı ile ilgili mevcut durumun değerlendirilmesinde doğal riskler açısından sorunlu bölgeleri; "Sürdürülebilir Gelişim Alanları" verisi doğal riskler açısından sorunlu olmayan bölgeleri tanımlamaktadır.

Düzenli ve Düzensiz Konut Alanları: Plansız gelişen alanların en temel özelliği düzensiz bir dağılıma sahip olmalarıdır. Plansız olarak gelişmiş alanların bir kısmı zamanla Islah İmar Planlı Alanlar kapsamına alındığında, günümüzde planlı statüsündedir. Ancak bu durum yapılaşmanın karakterini değiştirmektedir. Bu nedenle, planlı/ plansız ayrımı yerine düzenli/ düzensiz ayrımı yapılmıştır (Şekil 4.8). Düzensiz konut alanları, gerek yer seçim tercihleri, gerek konut üretim biçimi gerekse de kişi başına düşen konut alanı ve kentsel donatı standartları açısından sağlıksız bir yapı ortaya koymaktadır.

Yapılaşma Yoğunlukları: Çevre Düzeni Planı'nda sağlıklı bir yapılaşma için güneş, havalandırma, gölge vb. etkenler göz önüne alındığında, konut alanları için TAKS'ın en fazla 0,25 ve KAKS'ın da en fazla 2,00 olması uygun bulunmuş ve mahallelere göre TAKS- KAKS değerleri hesaplanmıştır. İstanbul geneli için ortalama TAKS değeri 0,43, KAKS değeri 1,69'dur. Bu değerler Anadolu Yakası için sırasıyla 1,27 ve 0,36'dır. Yine

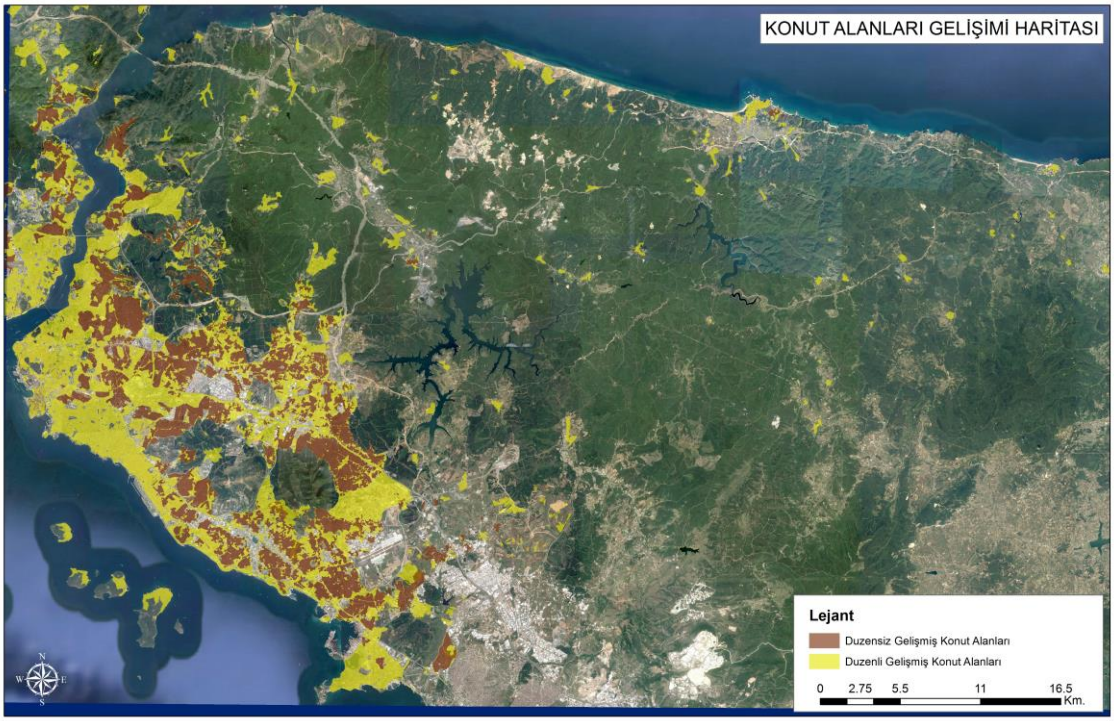
Çevre Düzei Planı'nda TAKS- KAKS değerlerinin birlikte değerlendirilmesiyle aşağıdaki gibi bir sınıflama yapılmıştır [53]:

TAKS ≥ 0,30 ve KAKS ≥ 2 ise Çok Yüksek Yoğunluklu

TAKS ≥ 0,30 ve 1 < ≤ KAKS 2 ise Yüksek Yoğunluklu

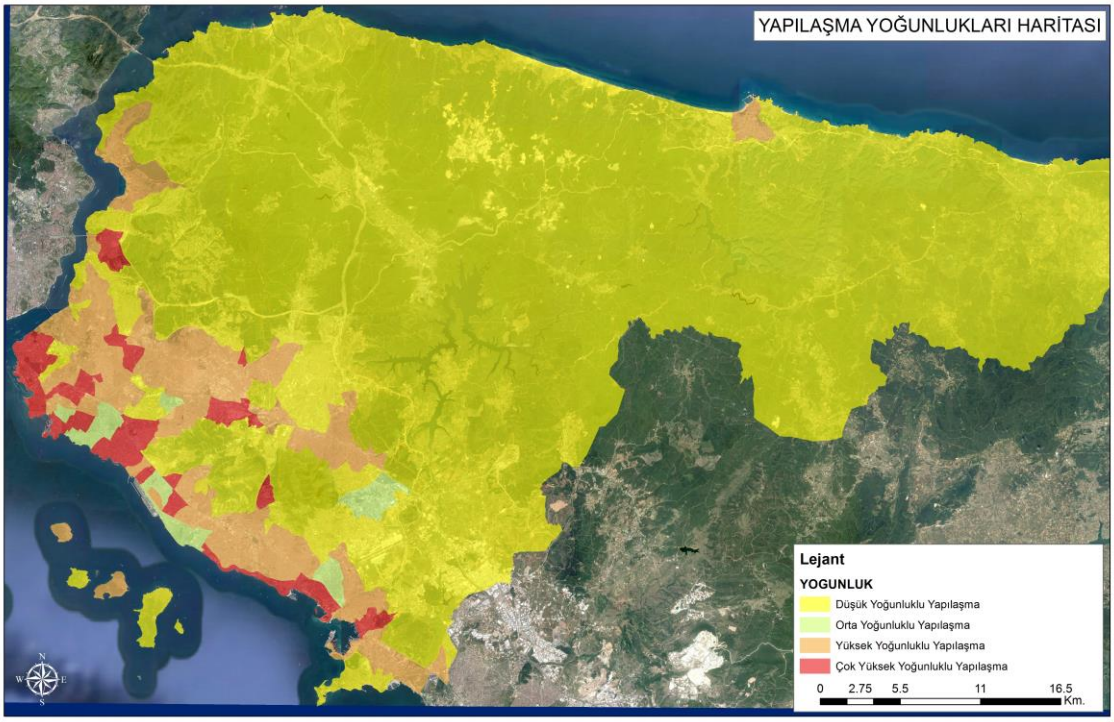
TAKS < 0,30 ve KAKS ≥ 1ise Orta Yoğunluklu

TAKS < 0,30 ve KAKS < 1 ise Düşük Yoğunluklu Yapılaşmış Alanlar olarak tanımlanmıştır (Şekil 4.9).



Şekil 4.8 Konut alanları gelişimi [53]

"Düzenli- Düzensiz Konut Alanları" konut alanlarının doku özellikleri, yapılaşma biçimlerini, yapı risk durumlarını; "Yapılaşma Yoğunlukları" konut alanlarındaki sağlıksız koşulları ortaya koymaktadır.

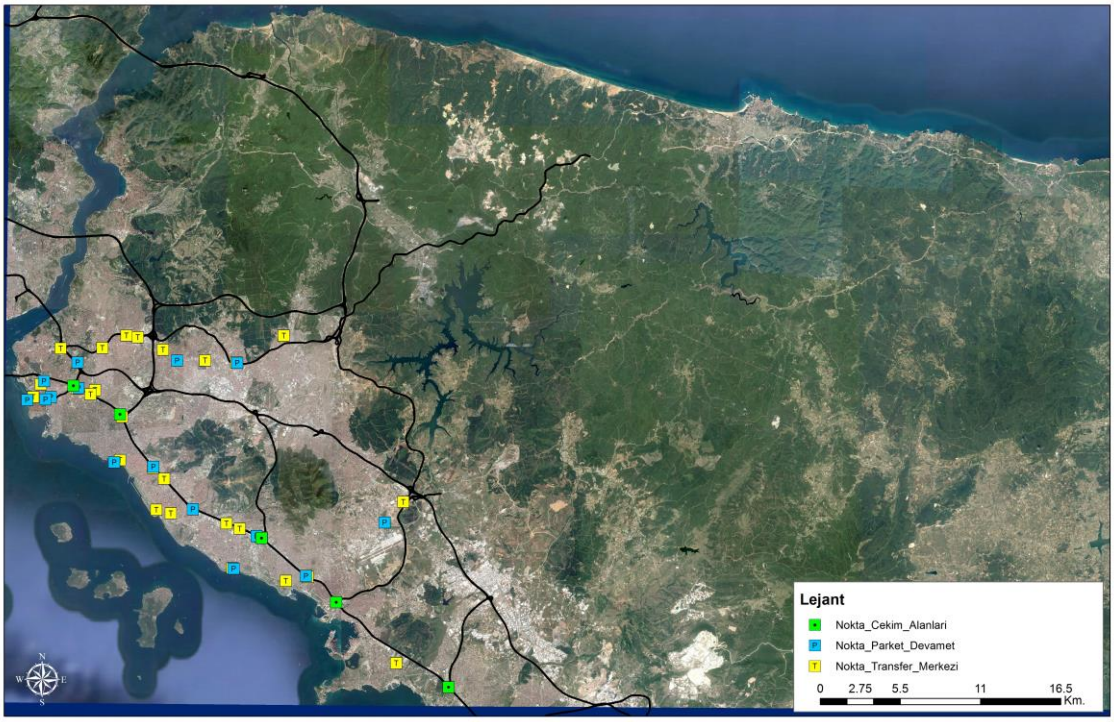


Şekil 4.9 Yapılaşma yoğunlukları [53]

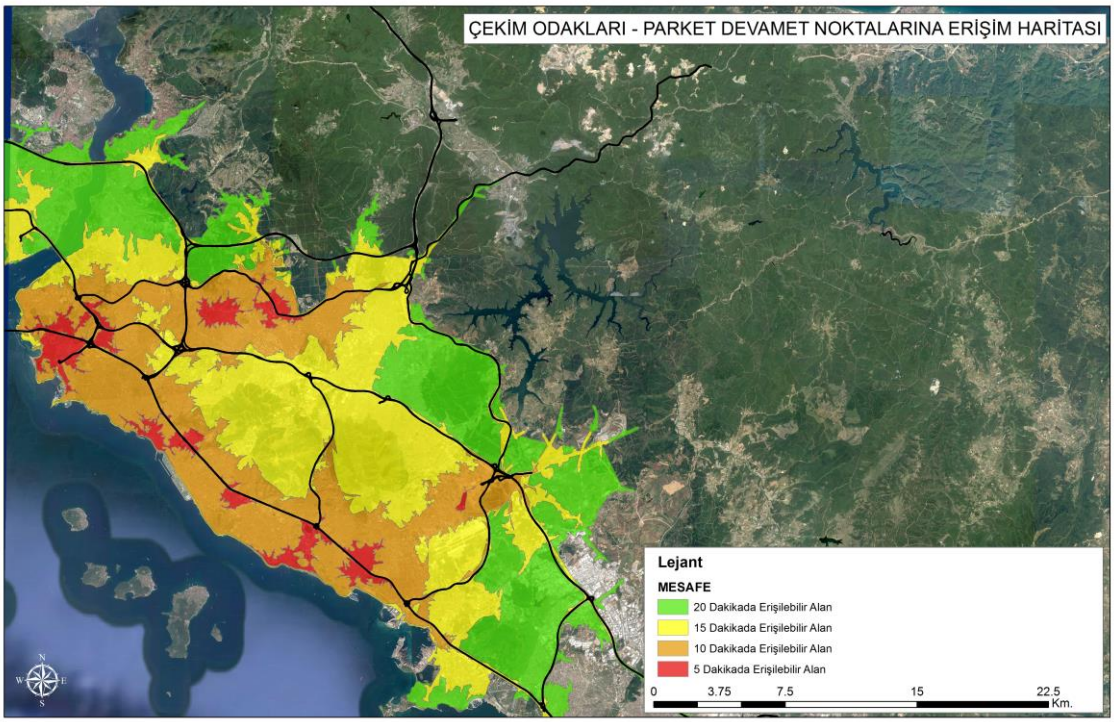
Konut alanlarında yer seçimi tercihlerine bağlı olarak kentsel hizmetlere erişim sorunun yaşanmasına neden olmaktadır. Anadolu Yakası'nda TEM konut alanlarının hız kontrolü olmayan yollarla bağlantısını sağlamaktadır. Konut alanlarından kentsel hizmetlere erişim açısında en sorunlu/ sorunsuz alanları belirlemek amacıyla bu bağlantıları sağlayan kavşak noktaları önemi çekim merkezleri olarak tanımlanmıştır. Bunlar; Uzunçayır Kavşağı, Kozyatağı Kavşağı, Kartal Kavşağı, Kurtköy Kavşağı ve Çayırova Kavşağı olmak üzere beş tane olarak belirlenmiştir (Şekil 4.10).

Ayrıca araç ile ulaşımda Ulaşım Master Planı'nda belirlenen park et- devam et (pr) noktaları yaya erişimi için ise yine Ulaşım Master Planı'nda birden fazla ulaşım türünün bir arada bulunduğu transfer merkezleri verisi kullanılmıştır (Şekil 4.10).

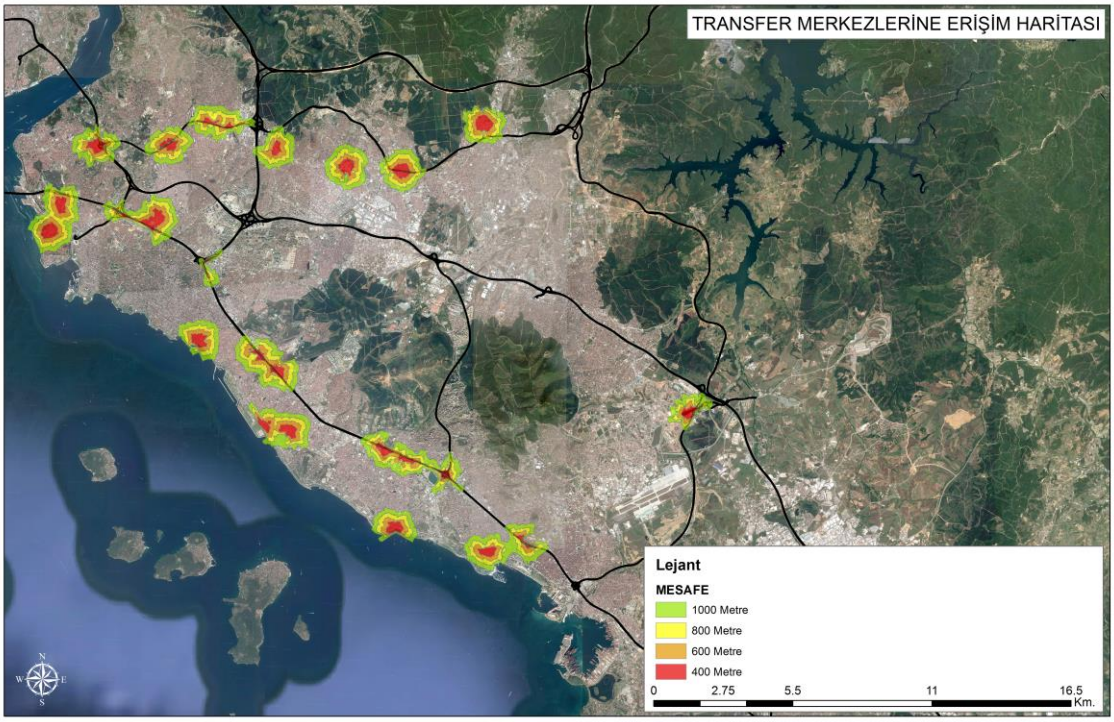
Önemli çekim odaklarına ve park et- devam et noktalarına araç ile 5dk, 10dk, 15dk ve 20dk sürede alanlar (Şekil 4.11) ; transfer merkezlerine yaya olarak 400m, 1000m mesafede alanlar hesaplanmış, erişilebilirlik- ulaşım açısından sorunlu alanlar tanımlanmıştır (Şekil 4.12).



Şekil 4.10 Çekim odakları- parket/devamet noktaları- transfer merkezleri



Şekil 4.11 Önemli çekim odaklarına ve park et- devam et noktalarına erişim süresi



Şekil 4.12 Transfer merkezlerine yaya erişim mesafesi

4.3.1.1 Verilerin Standardize Edilmesi

Temin edilen ve oluşturulan veriler farklı ölçeklerde, farklı yapılardadır. Yapılan analizin sağlıklı bir sonuç verebilmesi için bu verilerin birbiri ile ilişkilendirilebilir bir yapıya getirilmesi gerekmektedir. Bu amaçla yöntem olarak hücre/ grid sisteminden faydalanılmıştır. Bu kapsamda İstanbul Anadolu Yakası haritası grid yapı ile tanımlanmıştır. Oluşturulan her bir hücre kentsel dönüşüm müdahalesi gerektiren en küçük alanı göstermektedir.

Uygulamada bu hücrelerin/ gridlerin büyüklüğü belirlenirken, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen min ve max değerler (kentsel dönüşüm ve gelişim alanı büyüklüğünün en az beş en çok beşyüz hektar arasında olması), mahalle büyüklükleri ve uygulamanın 1/100.000 ölçekte yapılması dikkate alınmış, veri kaybını önlemek ve nitelikli bir değerlendirme yapabilmek için 500*500 metre boyutlarında gridler/ hücreler oluşturulmuştur. Elde edilen tüm veriler grid sistemle ilişkilendirilerek haritalar üretilmiştir.

4.3.2 Elde Edilen Veriler Doğrultusunda Karar Kriterlerinin Değerlendirilmesi

Modelin test edilmesi sürecinde elde edilen verilerin kısıtlı kalması nedeniyle model sadece "Sağıksız Yapılaşma" olarak tanımlanan kriter bazında çalıştırılabilmiştir.

Doğal Yapı ile ilgili elde edilen veriler, alanın doğal risk durumunun değerlendirilmesine ve bu anlamdaki kentsel altyapıdaki eksiklerin yorumlanmasına katkı sağlayacaktır. Bu nedenle uygulama kapsamında "Kentsel Teknik Altyapı" alt kriteri yerine "Doğal Yapı" bir kriter olarak tanımlanmıştır.

Kent fizik mekanı ile ilgili elde edilen veriler, "Kentsel Donatı", "Yapı Yoğunluğu" ve "Kişi Başına Düşen Konut Alanı" alt kriterlerinin ayrı ayrı saptanmasına yönelik değildir. Elde edilen veriler plansız/sağlıksız/altyapısız gelişim gösteren konut alanlarının fizik mekan kalitesi açısından değerlendirilmesini olanaklı kılmaktadır. Bu nedenle uygulama kapsamında Fizik Mekan Kalitesi ikinci kriter olarak tanımlanmıştır.

"Ulaşım Sorunları","Sağlıksız Yapılaşma" karar kriterinin bir diğer alt kriteridir. Uygulama kapsamında ulaşım sorunları ile ilgili elde edilen veriler, "Erişebilirlik-Ulaşım"ın konut alanlarında yaya, araç ve toplu ulaşım araçlarına erişimin ve kentsel hizmetlere erişimin değerlendirilmesine yönelik üçüncü kriter olarak tanımlanmıştır.

Sonuç olarak karar verme modelinin karar kriterleri;

- Doğal Yapı
- Fizik Mekan Kalitesi
- Erişilebilirlik- Uaşım olarak tanımlanmıştır.

4.3.3 Veri Özniteliklerinin Puanlandirilmasi

İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında sağlıksız yapılaşma sorunun boyutlarını ortaya koymak için; doğal yapı, fizik mekan kalitesi ve erişebilirlik- ulaşım olmak üzere birbirinden farklı üç veri grubunun içeriklerine göre alanın analiz edilmesi gerekmektedir. Başka bir deyişle alanın niteliğinin tanımlanması gerekmektedir. Bu amaçla herbir karar kriterinin alt başlıkları elde edilen veriler doğrultusunda belirlenmiştir (Çizelge 4.1) Grid sistemdeki herbir hücrenin kentsel dönüşüm

müdahalesinin belirlenmesi sürecinde niteliğini/ yapısını tanımladığımız bu aşamada her bir alt kriter bu soruna yaptıkları katkı baz alınarak puanlanmaktadır.

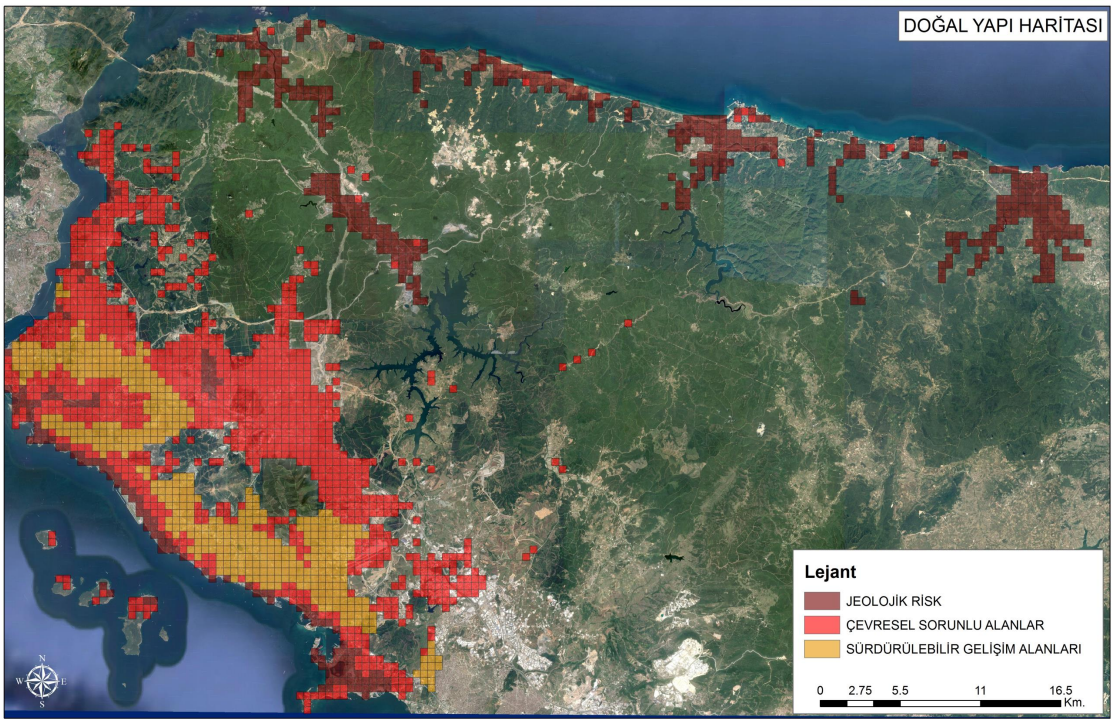
Öznitelik olarak tanımladığımız bu alt kriterler puanlandırılmıştır. Puan aralığı 0- 100 olacak şekilde belirlenmiş ve üç veri grubunun da öznitelikleri puanlandırılmıştır. Bu puanlama her bir veri grubu içerisinde sorunun boyutlarını tanımlamaktadır. 100 puan verilen öznitelik o alt kriterin en sorunlu olduğu durumu göstermektedir. Puan azaldıkça o alt kriter için de sorun azalmaktadır. Çizelge 4.1'de aktarıldığı üzere öznitelikler puanlandırılmıştır. Her bir veri grubunun öznitelik puanları grid tablosuna işlenmiş ve her bir kriter için tematik haritalar oluşturulmuştur.

Çizelge 4.1 Öznitelik puanları

Kriter	Veri Özniteliği	Puan
Doğal Yapı	Jeolojik Risk	100
	Çevresel Sorunlu Alanlar	90
	Sürdürülebilir Gelişim Alanları	0
Fizik Mekân Kalitesi	Düzensiz Konut Alanları Çok Yüksek Yoğunluklu	100
	Düzensiz Konut Alanları Yüksek Yoğunluklu	90
	Düzensiz Konut Alanları Orta Yoğunluklu	80
	Düzensiz Konut Alanları Düşük Yoğunluklu	70
	Düzenli Konut Alanları Çok Yüksek Yoğunluklu	50
	Düzenli Konut Alanları Yüksek Yoğunluklu	40
	Düzenli Konut Alanları Orta Yoğunluklu	30
	Düzenli Konut Alanları Düşük Yoğunluklu	20
Erişilebilirlik-Ulaşım	20dk < Çekim Merkezleri- Pr Noktalarına Araç Erişim Süresi	100
	15dk < Çekim Merkezleri- Pr Noktalarına Araç Erişim Süresi ≤ 20dk	60
	10dk < Çekim Merkezleri- Pr Noktalarına Araç Erişim Süresi ≤ 15dk	40
	5dk < Çekim Merkezleri- Pr Noktalarına Araç Erişim Süresi ≤ 10dk	20
	Çekim Merkezleri- Pr Noktalarına Araç Erişim Süresi ≤ 5dk	15
	400 < Transfer Merkezlerine Yaya Erişim Mesafesi ≤ 1000m	5
	Transfer Merkezlerine Yaya Erişim Mesafesi ≤ 400 m	0

Jeolojik sakıncalı alanlar üzerinde yapılaşmış konut alanları, yüksek deprem riski göz önünde bulundurulduğunda birincil derecede sorunlu alanlardır. Bu nedenle 100 tam puan verilmiştir. Çevresel sorunlu alanlar, üzerindeki yapılaşmanın kentin doğal

yapısında geri dönüşü olmayan etkilere yol açması sebebiyle acil müdahale edilmesi gerekli alanlardır. Jeolojik riskli alanlardan biraz daha az önemlidir. Sürdürülebilir Gelişim Alanları üzerindeki yapılaşma açıdan doğal bir riskin olmadığı alanlardır (Şekil 4.13) (EK- A-1).

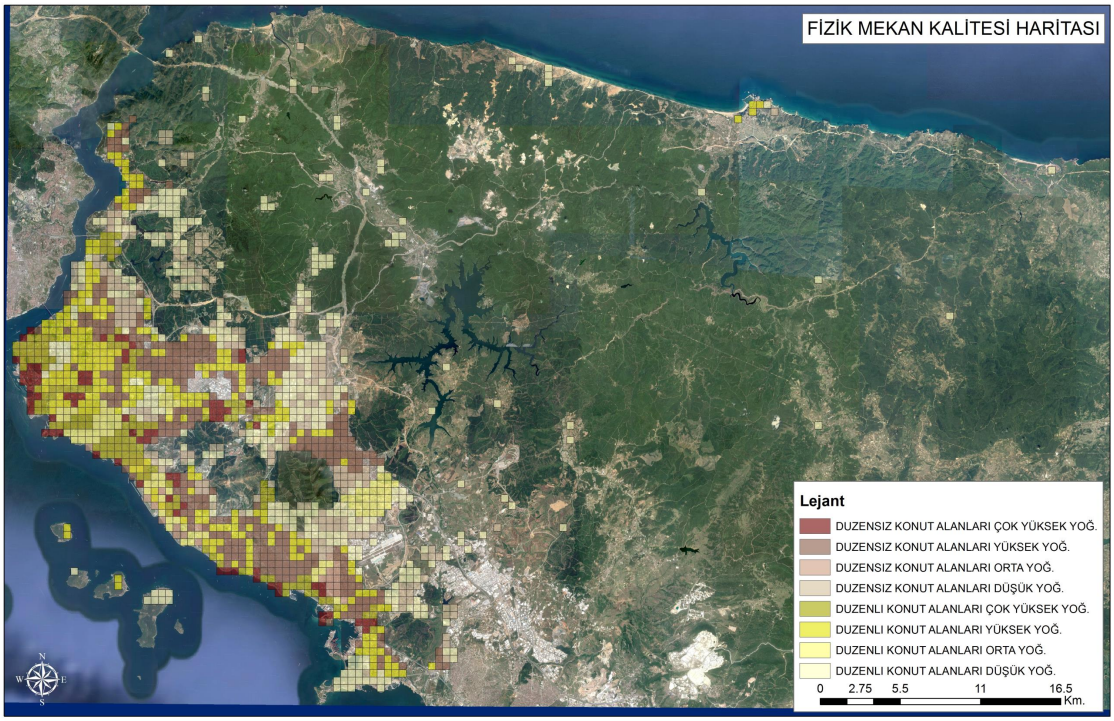


Şekil 4.13 Doğal yapı

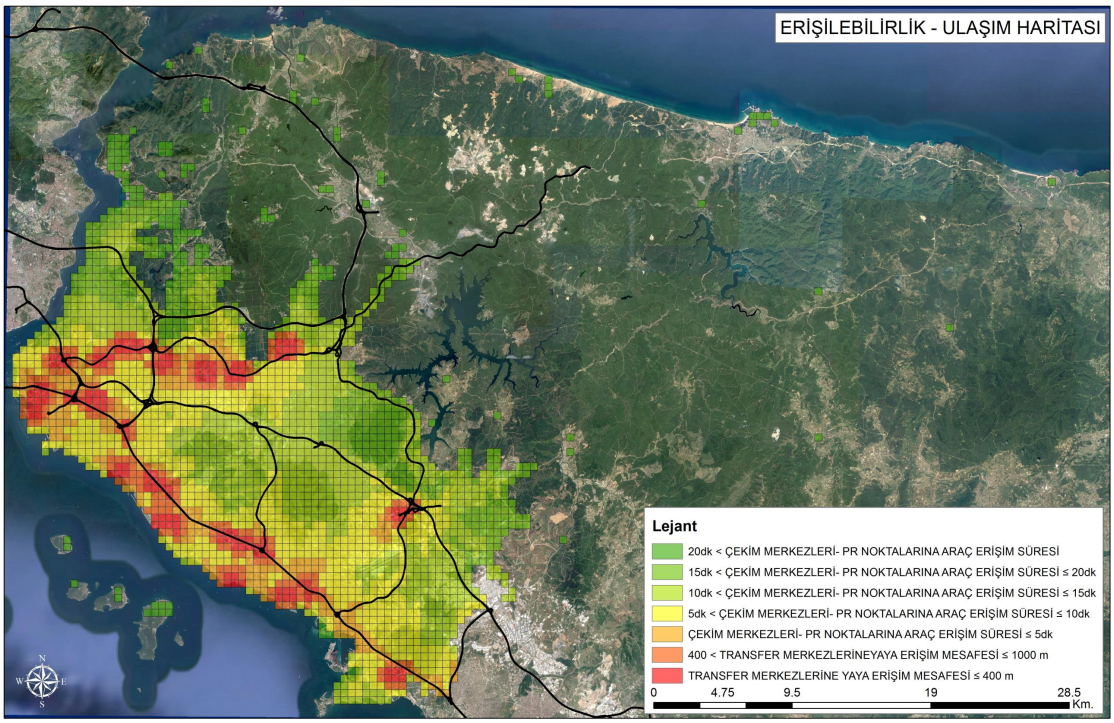
İstanbul Anadolu Yakası'nda Boğaziçi- Marmara kıyıları ve kuzeyde yer alan su havzalarında yer alan konut alanları "Doğal Yapı" kriteri açısından sorunlu alanlar olarak tespit edilmiştir. Bu haritaların oluşturulmasındaki amaç, mevcut durum ortaya koymaktır. Böylelikle her bir gridin içindeki sorunlar ve bu sorunların boyutları tanımlanmıştır.

Düzensiz konut alanları plansız ve yasadışı gelişmiş alanlardır. Çok yüksek yoğunluklu plansız/ yasadışı gelişmiş alanlar en sorunlu, bu nedenle 100 tam puan alması gereken alanlardır. Plansız yapılaşmış alanlar, kentsel donatıları ve alt yapı yetersizlikleri olan alanlardır. Plansız gelişmiş alanlarda yapılaşma yoğunluğunun azalması sorunun da boyutlarını azaltmaktadır. Düzenli gelişmiş alanlar düzensiz gelişmiş alanlara göre daha az sorunludur (Şekil 4.14) (EK- A-2). Toplu taşımaya yaya erişim mesafesindeki konut alanları kentsel hizmetlere erişebilirlik ve ulaşım konusunda sorun yaşanmayan

alanlardır. Konut alanlarından kentsel hizmetlere araç ile erişim süresi arttıkça ulaşım sorunları yaşanmaktadır (Şekil 4.15) (EK- A-3).



Şekil 4.14 Fizik mekân kalitesi



Şekil 4.15 Ulaşım- erişebilirlik

4.3.4 Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesine Yönelik Çok Kriterli Karar Hiyerarşisinin Oluşturulması- Karar Kriterlerinin Alan Seçimindeki Ağırlıklarının Belirlenmesi

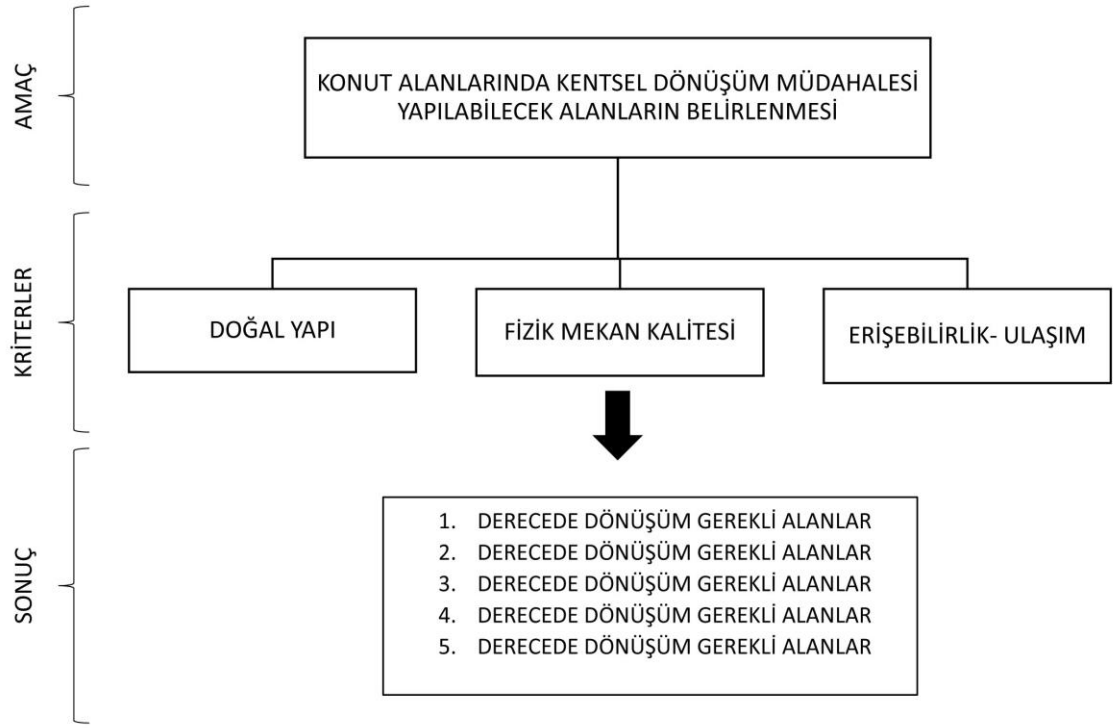
Karar kriterleri tanımlandıktan ve alanın mevcut durumunu tanımlayacak öznitelik başlıkları belirlenerek puanlama gerçekleştirildikten snraki aşama söz konusu karar sürecinin hiyerarşik yapısının tanımlanmasıdır. Şekil 4.16'da görüldüğü gibi genel amaç kentsel dönüşüm müdahalesi gerektiren alanların belirlenmesidir. Bu belirleme üç kriter doğrultusunda yapılacaktır;

1.Doğal Yapı

2.Fizik Mekan Kalitesi

3.Erişilebilirlik- Ulaşım

Ulaşılacak sonuç ise kentsel dönüşüm müdahalesi gerektiren alanlarla ilgili bir öncelik sırası olarak tanımlanmıştır.



Şekil 4.16 İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında dönüşüm uygulama alanları yer seçimi çok kriterli karar hiyerarşisi

4.3.4.1 Kriter Ağırlıklarının Belirlenmesi

Uygulamanın bu aşamasında planlama ve dönüşüm konusunda farklı uzman ve yetkin kişilerler belirlenmiştir. Dönüşüm alanı kararı planlama meslek alanı ile birebir ilişkili olduğundan bu kişiler arasında başta şehir plancılarının olması gerekmektedir. Bu noktada yaklaşımları arasındaki farklılığı görebilmek için hem akademik alandan hem de kamu alanından olmak üzere iki şehir plancısına ulaşılmıştır.Planlama kararlarının kentsel mekandaki uygulayıcıları ve bu uygulamalar için gerekli altyapının hazırlanması teknik olarak mühendislik işlerini gerektirmektedir. Bu doğrultuda akademik alandan bir harita mühendisinin görüşleri alınmıştır. Dönüşüm alanı kararında fiziksel boyut kadar sosyal ve yasal- yönetsel boyutta önem taşımaktadır. Bu nedenle bir sosyolog ve bir de gayrimenkul hukuku konusunda uzman avukat görüşlerine başvurulmuştur. Kentsel dönüşüm çalışmaları İstanbul'da yoğun olarak özel yatırımcılar tarafından ya da kamu- özel yatırımcı ortaklığında yürütülmekte olup; birbirinden farklı uygulamalara konu olabilmektedir. Uygulayıcı özel yatırımcı olduğunda sürecin genellikle standart bir arazi ve arsa geliştirme süreci niteliğinde geliştirilecek arsanın belirlenmesi ve malikler ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin yapılması şeklinde başladığı görülmektedir. Bu sürecin uygulayıcılarından bir inşaat mühendisi yatırımcıya ulaşılımıştır.

Sonuç olarak kriterlerin karar ağırlıklarının belirlenmesi altı kişilik karar grubu tarafından gerçekleştirilmiştir. Her bir karar verici birbirinden bağımsız şekilde ikili karşılaştırma matrislerini oluşturmuşlardır.

Geliştirilen modelde belirlenen karar kriterlerinin tamamına yönelik veri elde edilememesi nedeniiyle test aşamasında karar verici gruba hem kavramsal boyuttaki kriterler hem de uygulamadaki kriterler için ayrı ayrı matrisler oluşturulmuştur (EK- B).

Çizelge 4.2 Uzmanlık alanlarına göre karar kriterlerinin önem sıralaması

	Ş.Plancısı (Kamu)	Ş.Plancısı (Akademi)	Harita Müh.	Sosyolog	Yatırımcı	Avukat
Sağlıksız Yapılaşma	44%	55%	44%	50%	**16%**	56%
Yaşam Kalitesi	28%	23%	28%	28%	**47%**	19%
Sosyal Problemler	19%	12%	19%	12%	**23%**	14%
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	9%	8%	9%	10%	**14%**	11%

Oluşturulan ikili karşılaştırma matrisleri üzerinde yapılan matematiksel işlemler sonucunda her bir uzmanın görüşleri doğrultusunda dönüşüm müdahalesi kararı için karar kriterlerinin önem sıralaması Çizelge 4.2 'deki gibidir.

Şehir plancısı, harita mühendisi, sosyolog ve avukat fizik mekana ilişkin sorunları kentsel dönüşüm müdahalesi konusunda birincil problem, sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunları ikincil problem olarak saptamaktadır.

Yatırımcı sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunları kentsel dönüşüm müdahalesi konusunda birincil problem olarak saptamaktadır. Yatırımcı sosyo- ekonomik yapıya ilişkin sorunların yaşandığı alanlarda yaşam kalitesini artırmak amacıyla fizik mekanın yenilenmesine yönelik dönüşüm uygulamaları yapmaktadır. Bu sorunların yaşandığı alanlarda yaşam kalitesini artırmanın yolunun üretilen kapalı sitelerde, güvenli mekanlarda gerçekleşebileceği yönünde yaygın bir görüşün hakim olması bu durumu pekiştirmektedir.

Bu farklı yargılar genelleştirilerek tek bir önem sıralaması elde edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanı kararına karar kriterlerinin etki oranları Çizelge 4.3 'ki gibidir.

Çizelge 4.3 Karar kriterlerinin dönüşüm alanı kararına etki oranları

Karar Kriterleri	Karara Etki Oranı
Sağlıksız Yapılaşma	**45%**
Yaşam Kalitesi	27%
Sosyal Problemler	17%
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	11%

Elde edilen tabloya göre dönüşüm müdahalesi yapılabilecek alanların belirlenmesinde en etkili kriter %45 oranı ile "Sağlıksız Yapılaşma"dır, bunu %27 ile "Yaşam Kalitesi" takip etmektedir. Karar sürecinde en az etkili olan unsur %11 oran ile "Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar"dır. Fizik mekana ilişkin sorunlar kentsel dönüşüm müdahalesi konusunda en önemli kriter olarak saptanmıştır. Ülkemizde kentsel dönüşüm müdahalesi mevcut yapıların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması olarak algılanmakta, üst yapı yenilenirken alt yapı yetersiz kalmaktadır. Oysa kentsel dönüşüm sadece üst

yapının değil, altyapının da yenilenmesini gerektiren bir müdahaledir. Fizik mekanın yenilenmesi yüksek maliyetler gerektirmektedir. Bu nedenle de yatırımcı genellikle yatırımın geri dönüşünü en hızlı şekilde alacağı alanları tercih etmektedir.

İkinci değerlendirmede ise kendi uzmanlık alanları doğrultusunda modelin uygulama sürecinde tanımlanan üç karar kriterinin önem sıralamasını yapacakları ikili karşılaştırma matrisini doldurmaları istenmiştir. Bu karşılaştırma matrisleri de ekte sunulmuştur (EK- B). Oluşturulan bu ikili karşılaştırma matrisleri üzerinde yapılan matematiksel işlemler sonucunda her bir uzmanın görüşleri doğrultusunda dönüşüm alanı kararı için karar kriterlerinin önem sıralaması Çizelge 4.4 'deki gibidir.

Çizelge 4.4 Uzmanlık alanalarına göre karar kriterlerinin önem sırlaması

	Ş.Plancısı (Kamu)	Ş.Plancısı (Akademi)	Harita Müh.	Sosyolog	Yatırımcı	Avukat
Doğal Yapı	68%	68%	48%	62%	**11%**	70%
Fizik Mekân Kalitesi	19%	19%	35%	22%	**26%**	18%
Erişebilirlik- Ulaşım	13%	13%	17%	16%	**63%**	11%

Bu değerlendirmede doğal yapı, fizik mekan kalitesi ve erişebilirlik- ulaşım kriterlerinin dönüşüm alanı kararına etki oranları da uzmanlık alanlarına göre farklılık göstermektedir.

Şehir plancısı, harita mühendisi, sosyolog ve avukattan oluşan karar verici grup, İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında dönüşüm müdahalesi konusunda "Doğal Yapı"'yı en önemli kriter olarak belirlemişlerdir. Uygulamanın ilk değerlendirmesinde olduğu gibi bu değerlendirmede de yatırımcı bakış açısı diğer beş uzmana göre farklılık göstermiştir. Yatırımcı için "Erişebilirlik ve Ulaşım" kentsel dönüşüm müdahalesi yapılabilecek alan kararının alınmasında en etkili kriterdir. Erişilebilir alanlar kentlerin merkezi yerlerinde bulunan rantı yüksek bölgelerdir ve yatırımcı yatırımının geri dönüşünü en hızlı alacağı alanları tercih etme eğiliminde olması bu bölgeleri tercih etmesine neden olmaktadır.

Bu farklı yargılar da genelleştirilerek karar kriterlerinin İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında dönüşüm müdahalesi yapılabilecek alanı kararına etki oranları Çizelge 4.5 'te gösterilmiştir.

Çizelge 4.5 Karar kriterlerinin dönüşüm alanı kararına etki oranları

Karar Kriterleri	Karara Etki Oranları
Doğal Yapı	54%
Fizik Mekân Kalitesi	26%
Erişebilirlik- Ulaşım	20%

Elde edilen tabloya göre dönüşüm müdahalesi yapılabilecek alanlarının belirlenmesinde en etkili kriter %54 oranı ile Doğal Yapı'dır, bunu %26 ile Fizik Mekan Kalitesi takip etmektedir. Karar sürecinde en az etkili olan unsur %20 oran ile Erişebilirlik ve Ulaşım'dır. Hesaplamada kriterler arası Tutarlılık Oranı (CR) ise 0.04 olarak tespit edilmiştir. Bu değerin 0.1'den küçük olması karşılaştırmanın tutarlı olduğunu göstermektedir.

Karar kriterlerinin dönüşüm müdahalesi kararına etki oranları, karar sürecine katılan uzmanlık ve uzmanlık alanları tercihlerinin büyük bir öneme sahip olduğunu göstermektedir. Şehir plancısı, harita mühendisi, sosyolog ve avukattan oluşan karar verici grubun yargıları dönüşüm alanı kararının alanın doğal yapısından kaynaklı sorunlara önlemler alınması veya geri dönüşü olmayan kayıplarının önlenmesi yönünde olmuştur. İstanbul Anadolu Yakası'nın kuzeyinde doğal olarak korunması gerekli alanlarda ve kentsel alan içerisinde yasadışı yapılaşma, altyapının yetersiz olması nedeniyle kentte deprem dışında başka doğal afetlerin yaşanmasına da neden olabilecektir.

İstanbul Anadolu Yakası'nda genellikle depreme dayanıksız yapı stokuna sahip, yapı yoğunluğunun yüksek ve eğitim, sağlık, yeşil alan vb. kensel donatı alanlarının yetersiz konut alanları bulunmaktadır. Kentteki deprem riski dikkate alındığında bu alanlardaki yapılaşmanın niteliği ve yoğunluğu önem kazanmaktadır, yapılan değerlendirmede bu durum doğal yapıya göre daha az önemli olmaktadır. Yapı stokunu depreme dayanıklı hale getirme ve tüm bu yetersizlikleri giderme amacı fizik mekana müdahaleleri gerektirmektedir. Alandaki fizik mekan kalitesi, yapılaşmanın niteliği ve yoğunluğu ile ilgili sorunların boyutları doğal yapıya göre daha az önemlidir.

4.3.5 Kriter Ağırlıklarının Alan Özelliklerine Uygulanması

Karar kriterlerinin dönüşüm alanı kararına etki oranları/ ağırlıkları, İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarının sağlıksız yapılaşma sorunları ile ilgili mevcut durumun tanımlandığı grid tablosuna işlenmiştir. Yapılan bu işlem sonucunda her bir gridin karar kriterleri karşısındaki durumunu belirlenmiş, her bir gridin 0- 100 arasında puanları elde edilmiştir. Elde edilen puanlara göre her bir gridin niteliği bir diğerine göre farklılık göstermektedir. Bu puanlar yığılmalarına göre Çizelge 4.6'daki gibi sınıflandırılmış ve dönüşüm müdahalesi yapılabilecek sorunlu alanlar belirlenmiştir.

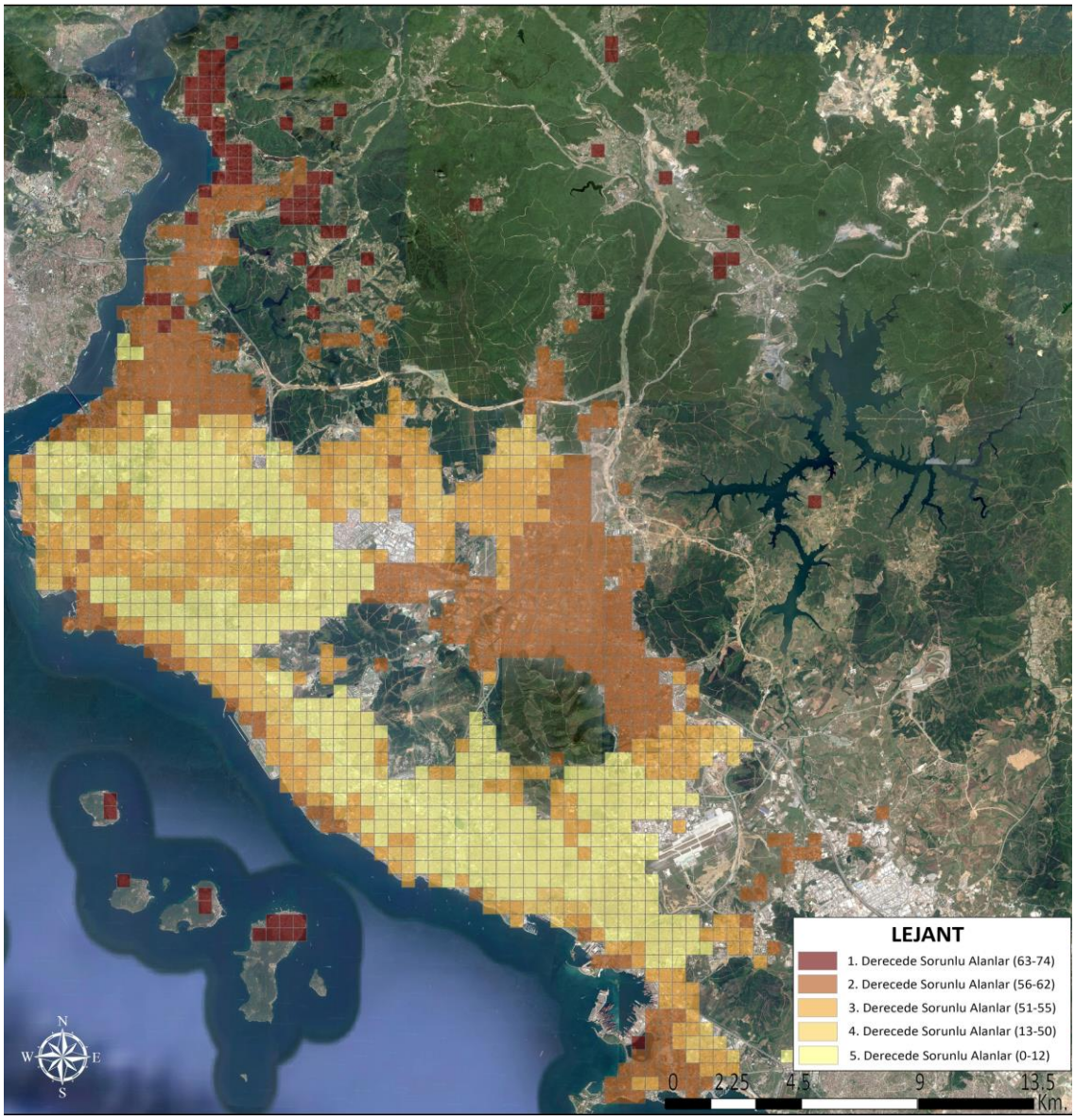
Çizelge 4.6 Puan aralıkları

Sorunlu Alanlar	**Puan Aralıkları**
1.Derecede Sorunlu Alanlar	63-74
2.Derecede Sorunlu Alanlar	56-62
3.Derecede Sorunlu Alanlar	51-50
4.Derecede Sorunlu Alanlar	13-50
5.Derecede Sorunlu Alanlar	0-12

63- 74 arası puanlı gridler birinci derecede sorunlu alanları, 56- 62 arası puanlı gridler ikinci derecede sorunlu alanları, 51-55 puanlı gridler üçüncü derecede sorunlu alanları, 13- 50 puanlı gridler dördüncü derecede sorunlu alanları, 0- 12 puanlı gridler beşinci derecede sorunlu alanları göstermektedir.

Birinci derece ve ikinci derecede sorunlu alanların Boğaziçi kıyılarında ve TEM otoyolunun kuzeyinde; ikinici ve üçüncü derecede sorunlu alanların Marmara kıyılarında, Marmara kıyılarının iç kesimlerinde ve TEM otoyolunun kuzeyindeki alanlarda yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 4.17). Birinci ve ikinci derecede sorunlu alanlar; öncelikli olarak dönüşüm müdahalesi gerektiren alanlar olarak tanımlanabilir.

“Doğal Yapı”nın en ağırlıklı kriter olması bu alanlara yapılacak müdahalenin yoğunlukla kentsel dokuda sağlıklaştırma yapılarak gerçeklemesi gerektiğini göstermektedir.



Şekil 4.17 Dönüşüm müdahalesine konu olan sorunlu alanlar

4.4 Bulgular- Değerlendirme

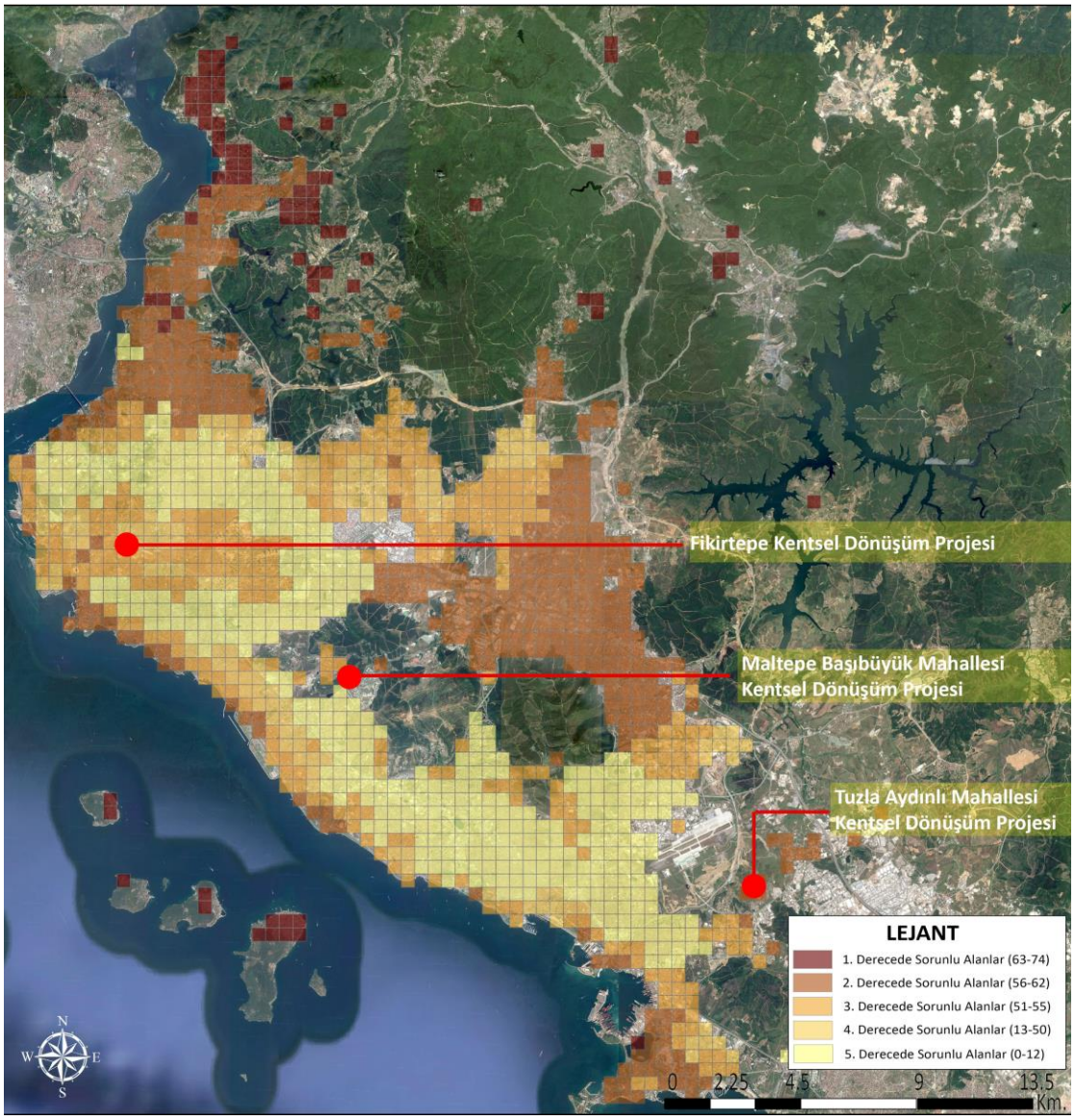
Model İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında uygulanmış, kentsel dönüşüm müdahalesine konu olan sorunlu alanların öncelik sıralaması elde edilmiştir (Şekil 4.17) (EK- C). Ortaya konan bu sonuç elde edilebilen veriler doğrultusunda "Sağlıksız Yapılaşma" kriterine dayanmaktadır, çalışmada diğer üç kriterin kullanılmamış olması göz önünde bulundurulmalıdır.

Doğal özellikleri nedeniyle korunması gerekli alanlar üzerinde yasadışı gelişim gösteren, düşük yoğunluklu ancak sağlıksız konut dokusunun bulunduğu Beykoz ilçesi birinci derecede ve ikinci derecede sorunlu alanların büyük bir bölümü oluşturmaktadır. Bu doku içerisinde kensel donatıların yetersiz olması, donatı ihtiyacının bir üst kentsel hizmet noktalarından karşılanmasına neden olmaktadır. Bu hizmet noktalarına ulaşım da önemli çekim merkezlerine ve toplu ulaşım odaklarına erişimi gerektirmekte ve bu odakların konumu kentsel hizmetlere erişim süresini artırmaktadır. Bu nedenle hem doğal yapı hem de erişebilirlik- ulaşımın Beykoz'da sağlıksız yapılaşma sorunlarının tanımlanmasında etkili olduğu görülmektedir.

İkinci derecede sorunlu alanların bir bölümünü Boğaziçi'nde doğal özellikleri nedeniyle korunması gerekli alanlar üzerinde aynı yapılaşma koşulları ile gelişim gösteren Üsküdar ilçesi; diğer bölümünü ise kuzeyde su havzaları ve orman alanları üzerinde yasadışı gelişim gösteren yoğun ve sağlıksız konut dokusunun bulunduğu Samandıra ve Sultanbeyli ilçeleri ve jeolojik açıdan sakıncalı alan üzerinde yapılaşmış Tuzla ilçesi oluşturmaktadır. Bu alanlar önemli çekim merkezlerine ve toplu ulaşım odaklarına daha yakın konumda yer almaktadır.

Üçüncü ve dördüncü derecede sorunlu alanların bir bölümünü kuzeyde yer alan su havzaları ve orman alanları üzerinde yasadışı gelişim gösteren yoğun ve sağlıksız konut dokusuna sahip Ümraniye İlçesi, diğer bölümünü yoğun ve sağlıksız konut dokusuna ancak kısmen yerleşime uygun olmayan alanlar üzerinde yapılaşmış Kadıköy ve Ataşehir ilçeleri, diğer bir bölümü ise Marmara kıyılarında jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda üzerinde yapılaşmanın görüldüğü alanlar oluşturmaktadır. Önemli çekim merkezleri ve toplu ulaşım odakları bu alanlar içerisinde/ bu alanlara yakın konumda yer almaktadır. Ancak yapılaşma koşulları yapı stokunun depreme dayanıklı hale

getirilmesi gerekmektedir. Bu nedenlerle de bu alanlarda sağlıksız yapılaşma sorunlarının tanımlanmasında doğal yapı ve fizik mekan kalitesinin etkili olduğu görülmektedir. Beşinci derecede sorunlu alanlar, Anadolu Yakası'nın planlı ancak kısmen fiziksel ömrünü tamamlamış, kısmen tamamlamamış yapı stokunun yer aldığı alanlardan oluşmaktadır.



Şekil 4.18 Kentsel dönüşüm müdahelesi yapılabilecek sorunlu alanlar ve mevcut kentsel dönüşüm müahale alanları

Tez çalışması kapsamında incelenen Türkiye örnekleri arasından Maltepe- Başıbüyük, Tuzla- Aydınlı, Kadıköy- Fikirtepe İstanbul Anadolu Yakası'nda üçüncü ve dördüncü derecede sorunlu alanların yoğunlaştığı bölgelerde yer almaktadır (Şekil 4.18).

Marmara kıyılarının iç bölgelerinde ve kentin iki önemli aksı TEM ve E-5 karayolları arasında kalan bu konut alanları çoğunlukla yasadışı yapılaşmış alanlardır ve fizik mekân kalitesini artırmak amacıyla yıkıp yeniden yapılanmayı barındıran kentsel dönüşüm projeleri ile dönüştürülmektedir. Bu dönüşüm uygulamalarında yapı yoğunluklarının artırılarak fizik mekân yenilenmektedir. Ancak bu yoğunluk artışının gerektirdiği kentsel donatı ve teknik altyapı gözardı edilmektedir. Mevcut konut dokusu sağlıklı bir kentsel altyapı sunmazken, bu dönüşüm uygulamaları ile daha da yetersiz hale gelmektedir. Bu durum modelin uygulanması sonucunda en ağırlıklı kriter olan "Doğal Yapı"nın mevcut uygulamalar kapsamında dikkate alınmadığını göstermektedir.

Bu alanlardan,

- Tuzla- Aydınlı'da; Sabiha Gökçen Havalimanı, Sabancı Üniversitesi, Piri Reis Üniversitesi, Okan Üniversitesi, planlanan metro hattı ve Pendik Marina Projesi,
- Maltepe- Başıbüyük'de; Yeditepe ve Maltepe Üniveristesi,
- Kadıköy Fikirtepe'de; yeni gelişen yer seçimleri ve fonkisyonel yeniden yapılandırma dönüşüm uygulamaların en önemli tetikleyicileridir.

Uygulama sonuçları, İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında asıl sorunlu alanların dönüşüme konu edilmediğini göstermekte, dönüşüme konu edilen alanların, çevresindeki tetikleyiciler ve kentteki konumları nedeniyle rant değeri yükselen fizik mekan kalitesi düşük alanlar olduğunu ortaya koymaktadır.

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde 2000'li yıllar, yerel yönetimlerin özel sektör işbirliğiyle, ilk defa dönüşümün bir strateji olarak tanımlandığı bir dönemi doğurmuştur. 2000'li yıllardan sonra yapılan yasal değişikler ve ortaya konulan yeni yasalar, kentsel dönüşümün niteliğini büyük ölçüde değiştirmiştir. Hem yapılan yasal düzenlemelerde, hem de verilen yetkiler kent ile ilgili mekânsal kararların giderek merkezileşmesine neden olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun bu sürecin geldiği son aşamayı temsil etmektedir. Bu gelinen noktada kentsel dönüşüm riskli alan ve riskli yapı tanımına dayandırılarak özel yatırımcılar ya da kamu-özel ortaklığı ile yürütülmektedir. Bu uygulamlarla kentler büyük/ küçük parçalar halinde dönüştürülmekte/ yıkılıp yeniden yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm, kentlerde sermaye için gayrimenkul sektörü üzerinden sermaye birikiminin, devlet için ekonomik büyümenin bir çıkış yolu olarak olarak görülmekte ve yasal düzenlemeler yoluyla planlamadan bağımsız gerçekleşen dönüşüm kentlerin daha büyük problem alanları haline gelmesine neden olmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm müdahalesi geretiren alanların planlama süreci kapsamında ele alınması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Ülkemizde bu kapsamdaki dönüşüm uygulamalarının yasadışı yapılaşmış konut alanlarının/ planlı konut alanlarının top yekun yıkıp yeniden yapılması üzerinde odaklanıldığını söylemek mümkündür. Bu uygulamalarda, rant artışı ve rant paylaşımı beklentileri eşliğinde kentlerin fiziksel yapısı değiştirilmekle birlikte; sosyal ve çevresel

boyutların göz ardı edildiği görülmektedir. İmar haklarının artışı ve serbest piyasa koşulları çerçevesinde fiziksel mekanın yenilenmesine dayanan bu yaklaşım, kısa vadede başarılı bir çözüm olarak görülürken; uzun vadede sorunların kentin bir başka bölgesine ötelendiğini göstermektedir. Nitekim bu yaklaşım daha nitelikli kentsel mekan üretimi ya da fiziksel sorunları çözmenin ötesinde mekansal ayrışma veya kentle bütünleşememe gibi sosyo- mekansal sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu bağlamda, İstanbul başta olmak üzere kentlerdeki parçacıl dönüşüm uygulamalarının bu sorunları, kentsel dönüşümün mekansal/ fiziksel, sosyal- kültürel, ekonomik ve kurumsal bileşenlerinin bütüncül bir bakış açısı eşliğinde ele alınması gereğine vurgu yapması bakımından önemli hale gelmektedir. Bu durum yıkıp yeniden yapmaya yönelik bir dönüşüm yerine sorun saptamaya yönelik bir dönüşüm modelinin benimsenmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda konut alanları kapsamında kentsel dönüşüm müdahalesi gerektiren alanların belirlenmesi için bir model geliştirilmiştir. Çok kriterli karar analizi kullanılarak geliştirilen bu model, İstanbul Anadolu Yakası konut alanlarında test edilmiştir. Model konut alanlarında dönüşüm alanı kararının “Sağlıksız Yapılaşma”, ”Yaşam Kalitesi”, “Sosyal Problemler” ve “Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar” karar kriterleri ve alt kriterleri doğrultusunda alanın değerlendirilerek kararın planlama süreci kapsamında belirlenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Model “Sağlıksız Yapılaşma” karar kriteri alt kriterleri kapsamında test edilmiştir. Ortaya çıkan sonuçlar açısından diğer üç kriterin değerlendirmeye alınamamış olmasının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Uygulama sonuçları modelin kentte yaşanan sorunların bir bütün içinde değerlendirilmesine olanak sağladığını göstermektedir ve bu sorunların boyutları karar vericiye dönüşüm müdahalesi kararına yönelik farklı alternatifler sunmaktadır.

Çalışma planlama süreci içerisinde sorun saptamaya yönelik bir dönüşüm modelinin uygulanabilceğine ve sorun alanlarına sadece yıkıp yeniden yapma müdahale biçimi ile değil planlamanın içinde farklı müdahalelerinde kullanılabileceğine dikkat çekmektedir.

KAYNAKLAR

[1] Tekeli, İ., (2013). İstanbul'un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

[2] Uzun, N., (2006). "Yeni Yasal Düzenlemelr ve Kentsel Dönüşüme Etkileri", TMMOB, Planlama Dergisi, 36 (2006/2): 49- 52.

[3] Dikçınar, B., (2000). Planlama Sürecinde Bilgi Teknolojileri- Planlama Destek Sistemi Modeli, Doktora Tezi, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[4] Halaç, O., (1983). Kantitatif Karar Verme Teknikleri, Yöneylem Araştırması, İÜ Yay., İstanbul.

[5] Çetinkaya, A., (2007). Kuramsal İletişim Çerçevesinde Karar Destek Sistemleri ve Portal Yönetimi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

[6] Dökmeci, V., (2005). Planlamada Sayısal Yöntemler, İTÜ Yayınevi, İstanbul.

[7] Han, S.Y. ve Kim, T.J., (1990). "Excota: An Expert System For Global Cola Trade", Expert System: Applications To Urban Planing, Newyork.

[8] Katı, Y., (2010). Karar Destek Sistemlerinde İstatistiksel Çözümleme Yöntemleri, Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

[9] Kroenke, M. D, (1992). "Decision Support and Expert System", Management Information System, Mc Graw-Hıll, USA, 684-730.

[10] Toraman, D., (2008). Mekansal Çok Ölçütlü Karar Analizi: Ulaştırma için Güzergah Seçenekleri, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[11] Saaty, T.L., (1980). The Analytic Hierarchy Process. Mcgraw-Hill, New York.

[12] Gasimov, R.N., (2001). Çok Ölçütlü Karar Verme, Eskişehir Osmangazi Üni., Ders Notları

[13] Anderson, D.R., Sweeney, D.J. ve Williams, T.A., (2005). An Introduction to Management Science: Quantitive Approaches to Decision Making, Thomson South-Western, USA.

[14] Tüdeş, Ş., (2011). “Planlamada Jeolojik Eşiklerin Değerlendirilmesine İlişkin Analitik Bir Model Önerisi- Portsmouth/ İngiltere Örneği”, Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fak. Der., 26 (2011/2): 273-288.

[15] Sipahioğlu, A., (2008). Ders Notları, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü, Eskişehir.

[16] Akpınar, N., (2003). Sürdürülebilir Alan Kullanım Planlamasında Alan Kullanımı Tiplerine Ait Önceliklerin Simos Prosedürü İle Belirlenmesi, Tarım Bilimleri Dergisi, 9: 234-242.

[17] Dai, F.C., Lee, C.F. ve Zhang, X.H, (2001). GIS-based Geo-enviromental Evaluation for Urban Land -Use Planning: a case study, Institute of Geographical Sciences and Natural Resources, Chinese Academy of Sciences, Beijing.

[18] Yerliyurt, B., (2008). Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlenlendirilmesi: Haliç Tersaneler Bölgesi, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[19] Keleş, R., (2003). “Urban Regeneration in Istanbul”, Paper Presented to the Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region, Split, Croatia, July 21-22, 2003, UNEP, Priority Actions Program, Regional Activity Center.

[20] Kılıç A., Akın O. Ve Yerliyurt B., (2006). “Culture Coming Through Water and City/Inhabitant That Doesn’t Live This Culture; The Case Of Istanbul, Tuzla Settlement”, 42st ISoCaRP World Congress, Istanbul.

[21] Özdemir D., (2010). Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları, 1-31. Derleyen: Özdemir, D., Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yay., Ankara.

[22] Özden, P.,P., (2008). Kentsel Yenileme Yasal- Yönetsel Boyut, Planlama ve Uygulama. Ankara: İmge Kitabevi Yay., 160-180.

[23] Akkar, M., (2006). “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, TMMOB, Planlama Dergisi, 36 (2006/)2: 29-38.

[24] Roberts, P., (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, P. Roberts ve H. Skyes (ed), Urban Regeneration: a Handbook içinde, Sage, Londra.

[25] Kocabaş, A., (2006). Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me: İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler, Literatür Yay.,İstanbul.

[26] Hall, P., (1997). The First Megacities Lecture: Megacities, World Cities and Global Cities, The Hague, http:// www.megacities.nl/lecture_hall.htm.

[27] Hall, P., (1998). Urban Geography, Routledge, London and New York.

[28] Loftman, P.ve Nevin, B., (1995). Prestige Projects And Urban Regeneration İn The 1980s and 1990s: A Review Of Benefits And Limitations, Planning Practice and Research.

[29] Kızıldere, D., (2010). Çin Mahallesinden Kültür Merkezine: El Raval'ın Dönüşümü, 128-146. Derleyen: Özdemir D., Kentsel Dönüşümde Politika, Mezuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayınları, Ankara.

[30] Kılıç, A., (2007). Kentsel Dönüşüm Genel Çerçeve ve Örnekler 1, Panel Notları, http://www.mimdap.org/?p=234, 15 Ocak 2015.

[31] Özden, P., (2010). İngiltere'de Kentsel Rönesans: Kentlerdeki Yansımaları ve Eleştirel Değerlendirmeler, 79- 97. Derleyen: Özdemir D., Kentsel Dönüşümde Politika, Mezuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayınları, Ankara.

[32] Özden, P., (2010). Kültür ve Turizm Eksenli Dönüşümde Süreç Yönetimi ve Katılım: Temple Bar, Dublin, İngiltere, 147- 173. Derleyen: Özdemir D., Kentsel Dönüşümde Politika, Mezuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayınları, Ankara.

[33] Dayıoğlu, O., (2006). Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması: Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans Tezi Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE, İstanbul.

[34] Şengül, H., T. (2009). Kentsel Siyaset ve Çelişki: Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi, İmge Kitabevi, Ankara.

[35] Altaban, Ö., (1998). Cumhuriyetin Şehir Planlama Politikaları ve Ankara Deneyimi, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yay., İstanbul, 41-64.

[36] Keleş, R., (2000), Yerinden Yönetim ve Siyaset, Cem Yay., İstanbul.

[37] Kıray, M., (1982). Az Gelişmiş Ülkelerde Metropolitenleşme Süreçleri, Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, Dünya Şehircilik Günü, 6-7-8 Kasım, 1981, Ankara, 1-12.

[38] Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", TMMOB, Planlama Dergisi, 24(2): 57-82.

[39] Balamir, M., (2002). Türkiye'de Kentsel İyileştirme Girişimlerinin Gündeme Alınması ve Planlama Sisteminde Gereken Değişiklikler, Yapı (253): 66-70.

[40] Tekeli, İ., (1999). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

[41] Göksu, E., Bal, E., (2010). Türkiye'de Neoliberal Mekansal Gelişim Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri, 256- 284. Derleyen: Özdemir D., Kentsel Dönüşümde Politika, Mezuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları. Ankara: Nobel Yayınları.

[42] Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Üniversitesi Bilgi Yay., İstanbul.

[43] Şenyapılı, T., (2006). Gecekondu Olgusuna Dönemsel Yaklaşımlar, 84-122, Derleyen: Eraydın, A., Değişen Mekan: Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış 1923- 2003, Dost Kitabevi, Ankara.

[44] Öktem, B., (2006). Neoliberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası : AKP'nin Kent Söylemi ve İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Projeleri, Planlama Dergisi, 2: 53-63.

[45] Turgut, S. Ve Ceylan, Ç., E., (2010). Bir Kentsel Dönüşüm Uygulaması Deneyimi: Küçükçekmece Ayazma- Tepeüstü, 335- 368. Derleyen: Özdemir D., Kentsel Dönüşümde Politika, Mezuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları. Ankara: Nobel Yayınları.

[46] Koç, E., (2011). Konut Alanlarının Dönüşümü, Yüksek Lisans Dersi, Ders Notları.

[47] Dinçer, İ., (2009). Kentsel Koruma ve Yenileme Sorunlarını Örnekler Üzerinden Tartışmak:SüleymaniyeveTarlabaşı, http://www.planlama.org/new/planlama.orgyazilari/2.html, 7 Temmuz 2013.

[48] İslam, T. Ve Enlil, Z., (2010). 5366 Sayılı Yasa Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediyenin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik, 317- 334. Derleyen: Özdemir D., Kentsel Dönüşümde Politika, Mezuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayınları, Ankara.

[49] TC Resmi Gazete (2005), Belediye Kanunu, 13 Temmuz 2005.

[50] TC Resmi Gazete (2005), Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun, 5 Temmuz 2005.

[51] TC Resmi Gazete (2012), Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 31 Mayıs 2012.

[52] Milliyet Emlak, Emlak Haberleri, www.milliyet.com.tr/kadikoy-deki-binalarin-yuzde-75-i-konut-1999472/, 16 Ocak 2015.

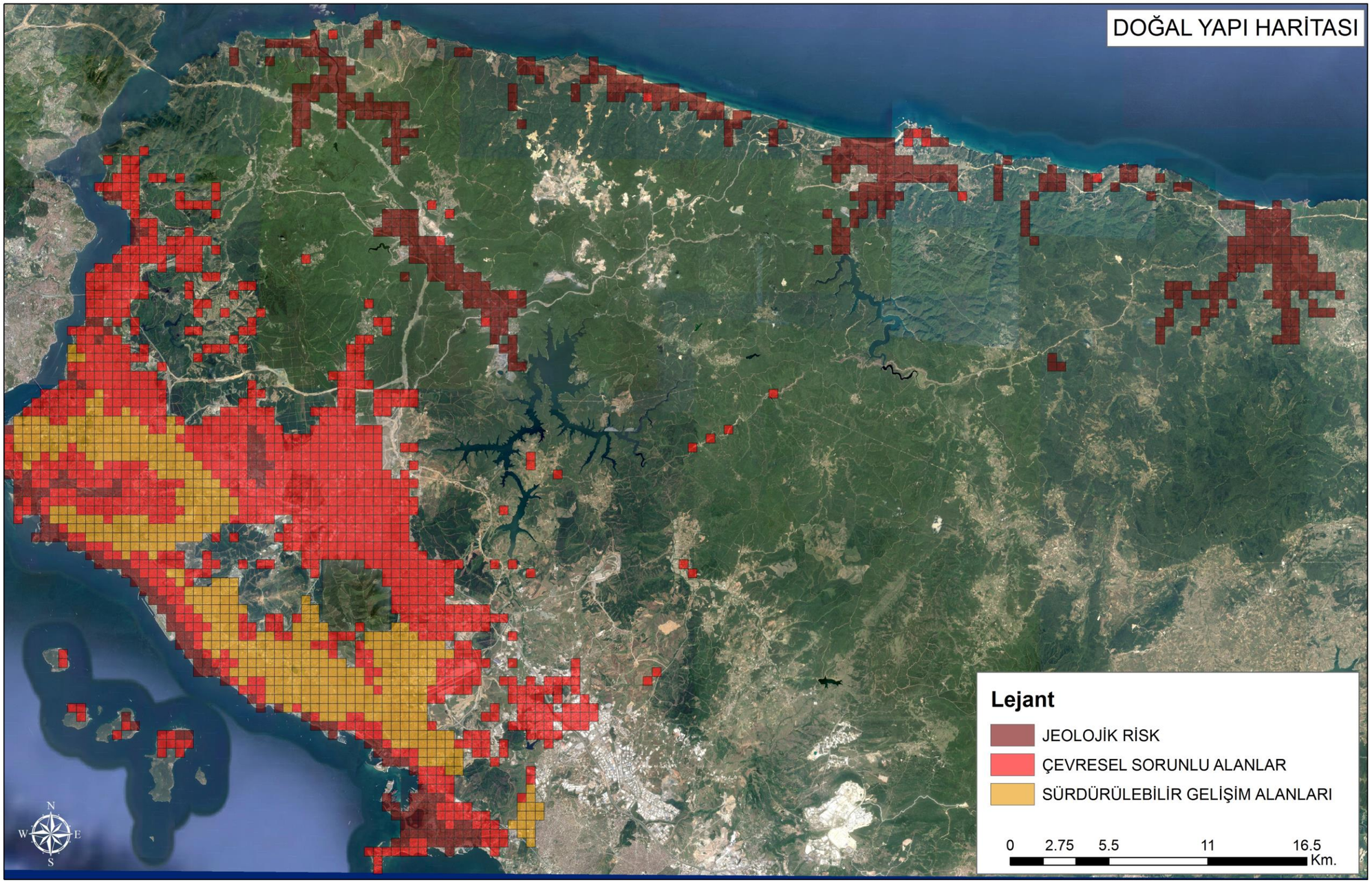
[53] İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, (2009). 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu.

[54] İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü, (2011). İstanbul Metropoliten Alanı Kentsel Ulaşım Ana Plan Raporu.

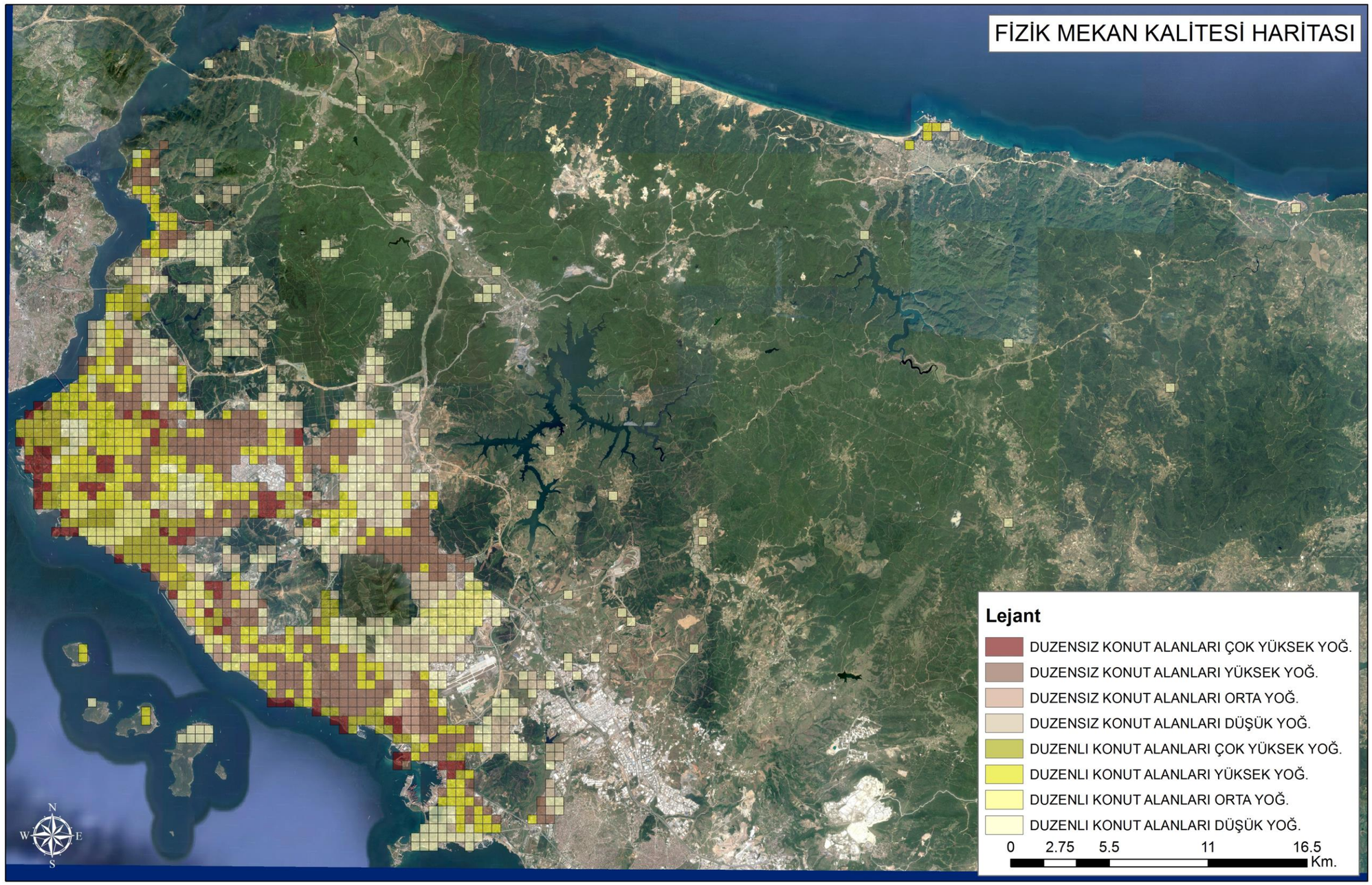
EK-A

TEMATİK HARİTALAR

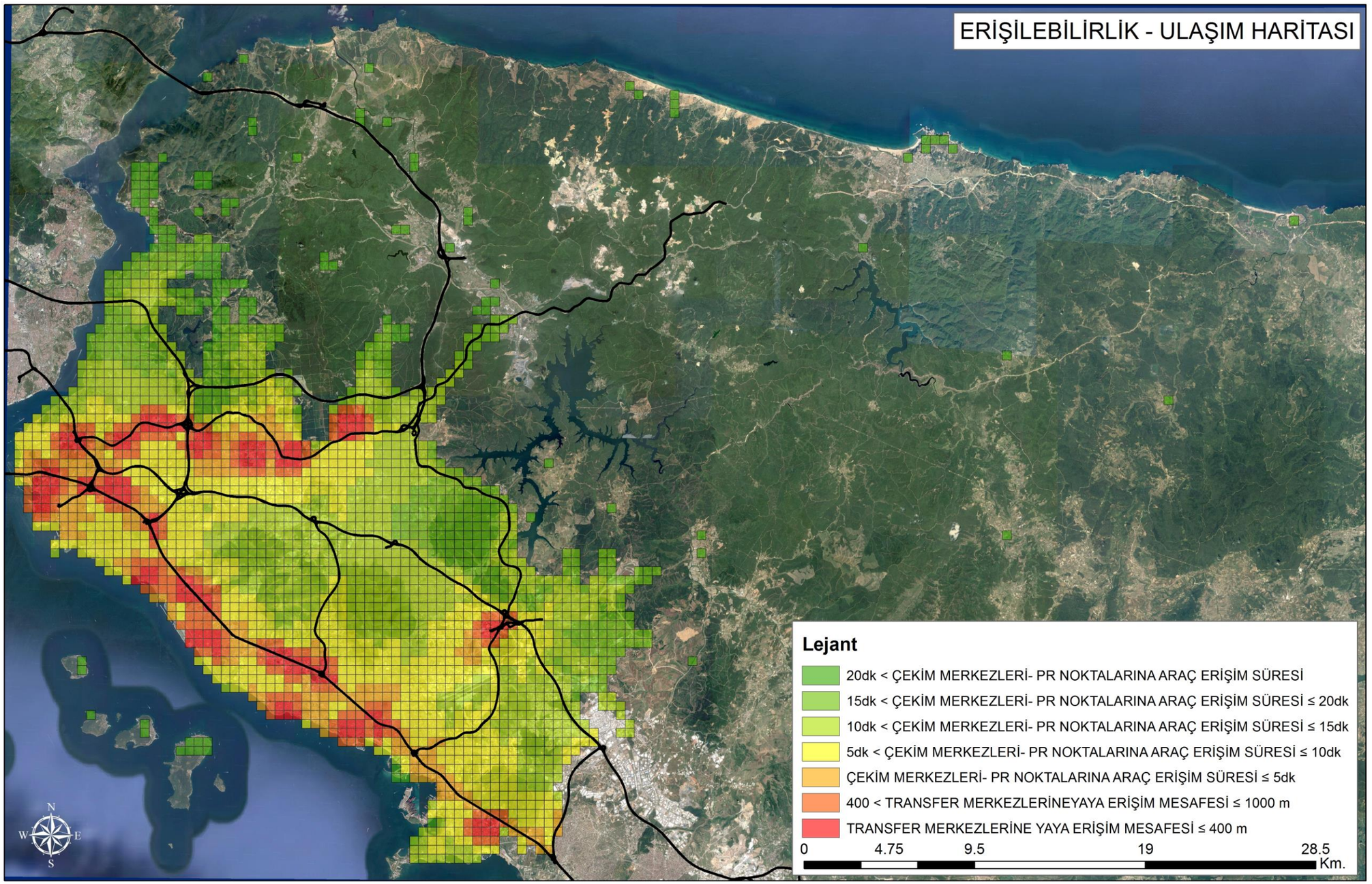
A-1 Doğal Yapı Haritası



A-2 Fizik Mekan Kalitesi Haritası



A-3 Erişebilirlik- Ulaşım Haritası



EK-B

ANKET YAPILAN KİŞİLER

Anket Yapılan Kişi	**Uzmanlık Alanı**
Güneş Gencer	Şehir Plancısı/ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Ayfer Yazgan	YTÜ Şehir ve Bölge Planlama
Prof. Dr. Fatma Gül Kılıç	YTÜ Harita Mühendisliği/Fotogrametri Anabilim Dalı
Zeynep Erdoğan	Sosyolog
Kemal Çolak	Yatırımcı
Ali Güvenç Kiraz	Avukat/ Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı

B-1 Güneş Gencer ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi

	Sağlıksız Yapılaşmış Alan	Yaşam Kalitesi	Sosyal Problemler	Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar
Sağlıksız Yapılaşmış Alan	1	5	3	3
Yaşam Kalitesi	0.2	1	2	2
Sosyal Problemler	0.333333	0.5	1	2
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	0.333333	0.5	0.5	1

	Doğal Yapı	Fizik Mekan Kalitesi	Erilşebilirlik- Ulaşım
Doğal Yapı	1	5	4
Fizik Mekan Kalitesi	0.2	1	2
Erilşebilirlik- Ulaşım	0.25	0.5	1

B-2 Ayfer Yazgan ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi

	Sağlıksız Yapılaşmış Alan	Yaşam Kalitesi	Sosyal Problemler	Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar
Sağlıksız Yapılaşmış Alan	1	5	4	4
Yaşam Kalitesi	0.2	1	3	3
Sosyal Problemler	0.25	0.333333	1	2
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	0.25	0.333333	0.5	1

	Doğal Yapı	Fizik Mekan Kalitesi	Erilşebilirlik- Ulaşım
Doğal Yapı	1	5	4
Fizik Mekan Kalitesi	0.2	1	2
Erilşebilirlik- Ulaşım	0.25	0.5	1

B-3 Fatma Gül Kılıç ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi

	Sağlıksız Yapılaşmış Alan	Yaşam Kalitesi	Sosyal Problemler	Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar
Sağlıksız Yapılaşmış Alan	1	2	3	3
Yaşam Kalitesi	0.5	1	2	3
Sosyal Problemler	0.333333	0.5	1	3
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	0.333333	0.333333	0.333333	1

	Doğal Yapı	Fizik Mekan Kalitesi	Erilşebilirlik- Ulaşım
Doğal Yapı	1	2	2
Fizik Mekan Kalitesi	0.5	1	3
Erilşebilirlik- Ulaşım	0.5	0.333333	1

B-4 Zeynep Erdoğan ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi

	Sağlıksız Yapılaşmış Alan	Yaşam Kalitesi	Sosyal Problemler	Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar
Sağlıksız Yapılaşmış Alan	1	3	5	3
Yaşam Kalitesi	0.333333	1	3	4
Sosyal Problemler	0.2	0.333333	1	2
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	0.333333	0.25	0.5	1

	Doğal Yapı	Fizik Mekan Kalitesi	Erilşebilirlik- Ulaşım
Doğal Yapı	1	4	3
Fizik Mekan Kalitesi	0.25	1	2
Erilşebilirlik- Ulaşım	0.333333	0.5	1

B-5 Kemal Çolak ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi

	Sağlıksız Yapılaşmış Alan	Yaşam Kalitesi	Sosyal Problemler	Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar
Sağlıksız Yapılaşmış Alan	1	0.25	0.5	2
Yaşam Kalitesi	4	1	3	2
Sosyal Problemler	2	0.333333	1	2
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	0.5	0.5	0.5000	1

	Doğal Yapı	Fizik Mekan Kalitesi	Erilşebilirlik- Ulaşım
Doğal Yapı	1	0.333333	0.2
Fizik Mekan Kalitesi	3	1	0.333333
Erilşebilirlik- Ulaşım	5	3	1

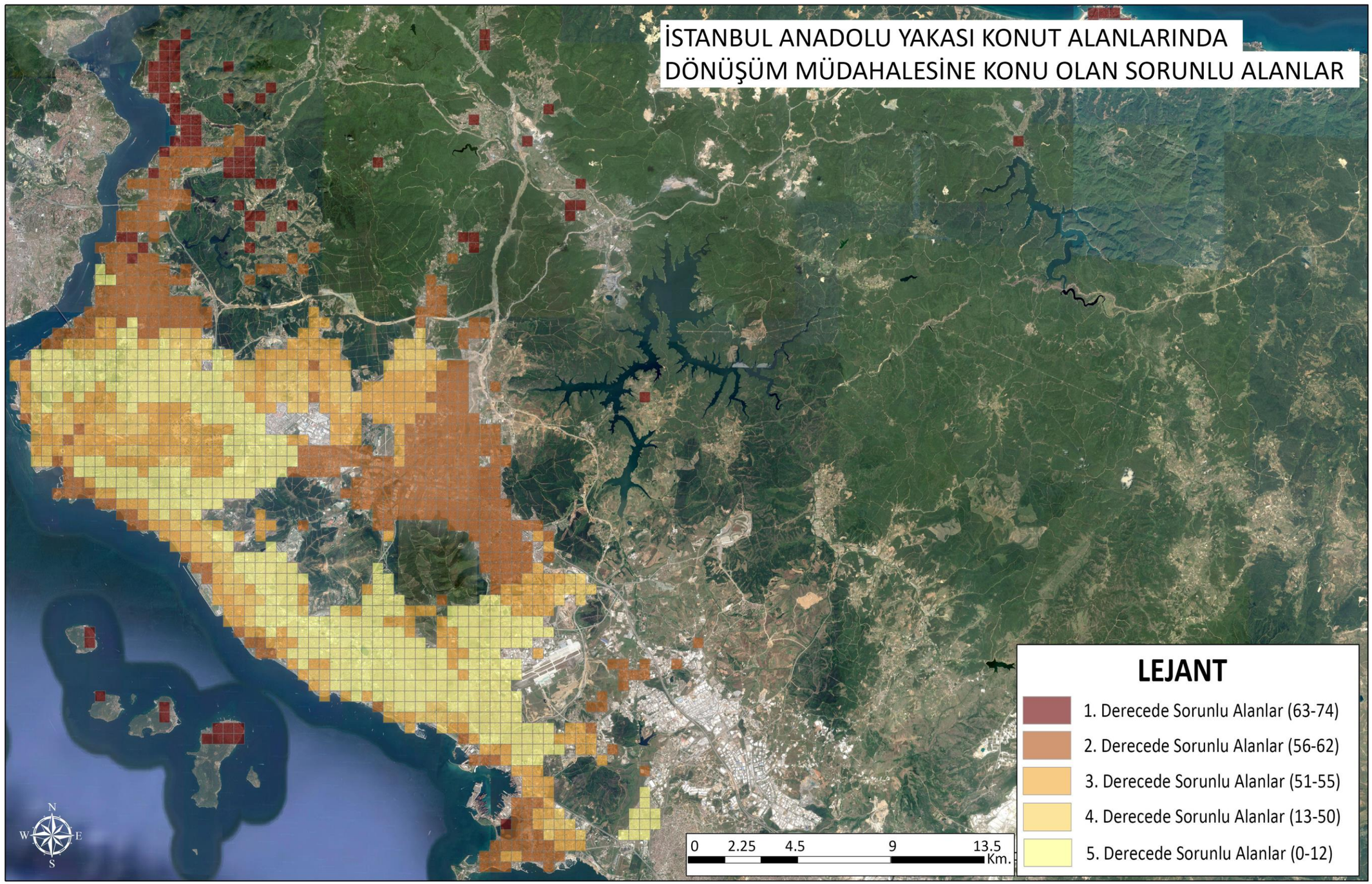
B-6 Ali Güvenç Kiraz ile Yapılan İkili Karşılaştırmalar Matrisi

	Sağlıksız Yapılaşmış Alan	Yaşam Kalitesi	Sosyal Problemler	Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar
Sağlıksız Yapılaşmış Alan	1	5	5	3
Yaşam Kalitesi	0.2	1	2	2
Sosyal Problemler	0.2	0.5	1	2
Müdahaleyi Yönlendiren Koşullar	0.333333	0.5	0.5	1

	Doğal Yapı	Fizik Mekan Kalitesi	Erilşebilirlik- Ulaşım
Doğal Yapı	1	5	5
Fizik Mekan Kalitesi	0.2	1	2
Erilşebilirlik- Ulaşım	0.2	0.5	1

EK-C

SONUÇ HARİTASI


İSTANBUL ANADOLU YAKASI KONUT ALANLARINDA
DÖNÜŞÜM MÜDAHALESİNE KONU OLAN SORUNLU ALANLAR
LEJANT
1. Derecede Sorunlu Alanlar (63-74)
2. Derecede Sorunlu Alanlar (56-62)
3. Derecede Sorunlu Alanlar (51-55)
4. Derecede Sorunlu Alanlar (13-50)
5. Derecede Sorunlu Alanlar (0-12)
0 2.25 4.5 9 13.5 Km.
N
W
E
S

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Seda DUMAN

Doğum Tarihi ve Yeri : 19/09/1987 Fatih/İSTANBUL

Yabancı Dili : İngilizce

E-posta : sedaduman61@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Lisans	Şehir ve Bölge Planlama	Karadeniz Teknik Üniversitesi	2010
Lise	Sayısal Ağırlıklı Lise	Üsküdar Cumhuriyet lisesi	2005

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2011	Lal Gayrimenkul Değerleme Müşavirlik A.Ş	Gayr. Değerleme Uzmanı
2011- 2014	IPC Uluslararasi Proje ve Dan. Ş./ Osmanli Göz Sağlik Hizmetleri A.Ş/ Performans OSGB Ortak Sağlik ve Güvenlik Birimi A.Ş	Şehir Plancısı/ İş Güvenliği Uzmanı