

**T.C.
MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE
TASARIMIN ÖNEMİ: İSTANBUL FİKİRTEPE ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Tolga ŞENTÜRK**

**Mimarlık Anabilim Dalı
Bina Bilgisi Programı**

Tez Danışmanı: Yard. Doç. Dr. Özgür BİNGÖL

HAZİRAN 2014

**T.C.
MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE
TASARIMIN ÖNEMİ: İSTANBUL FİKİRTEPE ÖRNEĞİ**

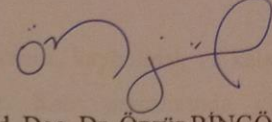
**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Tolga ŞENTÜRK**

**Mimarlık Anabilim Dalı
Bina Bilgisi Programı**

Tez Danışmanı: Yard. Doç. Dr. Özgür BİNGÖL

HAZİRAN 2014

Tolga ŞENTÜRK tarafından hazırlanan “KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE TASARIMIN ÖNEMİ: İSTANBUL FİKİRTEPE ÖRNEĞİ” adlı bu tezin, Yüksek Lisans Tezi olarak uygun olduğunu onaylım.



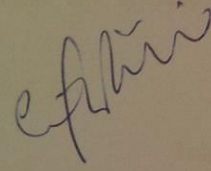
Yrd. Doç. Dr. Özgür BİNGÖL

Tez Danışmanı

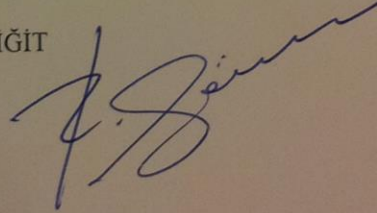
Bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalı Bina Bilgisi Programı’nda Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri :

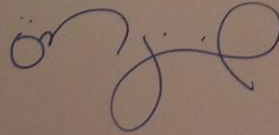
Doç. Dr. Ebru FIRİDİN ÖZGÜR
(MSGSÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü)



Yrd. Doç. Dr. R. Gökhan KOÇYİĞİT
(MSGSÜ Mimarlık Bölümü)



Yrd. Doç. Dr. Özgür BİNGÖL (Tez Danışmanı)
(MSGSÜ Mimarlık Bölümü)



Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

ÖNSÖZ

Yeni yerler keşfetmek, bilmediğim sokaklarda yürümek, kaybolmak ve kalabalığın arasına karışmak beni hep heyecanlandırmıştır. Kent parçalarında gezerken yaşadığım bu duyguyu, tezimi hazırlama sürecinde akademik ve derinlemesine irdelemekten büyük keyif aldım.

Bu çalışmanın bilimsel bir teze dönüşmesi aşamasında, bana yol gösterici olan tez danışmanım Yrd. Doç. Dr. Özgür Bingöl'e teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim. Fikirtepe dönüşüm süreciyle ilgili sorularımı büyük bir özveriyle yanıtlayan Tasarım Atölyesi Kadıköy'e teşekkür ederim.

Ayrıca; her daim yanımda olan ve bugünlere gelmemi sağlayan sevgili anneme, babama, abime ve beni motive edip heyecanlandıran tüm arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Haziran 2014

Tolga ŞENTÜRK

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	4
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM	4
2.1.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı	4
2.1.2 Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	5
2.1.3 Kentsel Dönüşüm Nedenleri	6
2.1.4 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Yöntemler	7
2.1.4.1 Alansal Temizleme (<i>Urban Clearance</i>)	7
2.1.4.2 Yeniden Canlanma - Canlandırma (<i>Revival – Revitalization</i>)	8
2.1.4.3 Yenileme – Yenilenme (<i>Renewal – Renovation</i>)	8
2.1.4.4 Yeniden Üretim (<i>Regeneration</i>)	8
2.1.4.5 Yeniden Geliştirme (<i>Redevelopment</i>)	9
2.1.4.6 Esenleştirme (<i>Rehabilitation</i>)	9
2.1.4.7 Soylulaştırma (<i>Gentrification</i>)	9
2.1.5 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler	10
2.1.5.1 Merkezi Yönetim	12
2.1.5.2 Yerel Yönetim	12
2.1.5.3 Özel Sektör	13
2.1.5.4 Sivil Toplum Kuruluşları	13
2.1.5.5 Yerel Halk	13
2.1.5.6 Tasarım Grubu	13
2.1.6 Kentsel Dönüşümün Boyutları	14
2.1.6.1 Sosyal Boyut	14
2.1.6.2 Yasal ve Yönetimsel Boyut	15
2.1.6.3 Fiziksel Boyut	15
2.1.6.4 Ekonomik Boyut	16
2.1.6.5 Planlama ve Tasarım Boyutu	16
2.1.7 Dünyada Uygulanan Kentsel Dönüşüm Örnekleri	17
2.1.8 Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Örneği (Portakal Çiçeği Vadisi)	28
2.2 BÖLÜM SONUCU	29
3. FİKİRTEPE	30
3.1 FİKİRTEPE’NİN KONUMU	30
3.2 FİKİRTEPE’NİN KENTLEŞME SÜRECİ	33
3.3 FİKİRTEPE’NİN ANALİZİ	35

3.3.1. S.W.O.T Analizi	35
3.3.2. Kentsel Doku	39
3.3.3. Sosyal Doku	39
3.3.4. Demografik Yapı	40
3.3.5. Kentsel Alan Kullanımı	42
3.3.6. Bina Analizi	44
3.4 FİKİRTEPE DÖNÜŞÜM SÜRECİ	46
3.4.1. Fikirtepe Yasal Süreç	46
3.4.2. Fikirtepe Kent Dokusunun Kısır Döngüsü	48
3.4.3. Dönüşümün Ödenmeyen Bedeli	49
3.4.4. İmar Planı Öncesi Fikirtepe	51
3.4.5. İmar Planı Sonrası Fikirtepe	56
3.4.5.1. Üst Ölçekli Mekânsal Strateji	57
3.5 BÖLÜM SONUCU	71
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE TASARIMIN ÖNEMİ	72
4.1. KENTLEŞME SÜREÇLERİ	73
4.2. BÜYÜK ÖLÇEKLİ KENTSEL PROJELER	75
4.3. İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE TASARIMIN ÖNEMİ	82
4.4 BÖLÜM SONUCU	85
5. SONUÇ	86
KAYNAKLAR	89
ÖZGEÇMİŞ	93

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa No
Şekil 2. 1 Kentsel Dönüşüm Süreçleri	10
Şekil 2. 2 Kentsel Dönüşümde Yer Alan Aktörler.....	11
Şekil 2. 3 Dünya ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler.....	12
Şekil 2. 4 Sanayi Devrimi Sonrası Kent.....	17
Şekil 2. 5 II. Dünya Savaşı Sonrası Kent	18
Şekil 2. 6 Petrol Krizi Sonrası Kent	18
Şekil 2. 7 II. Dünya Savaşı Sırasında Rotterdam	19
Şekil 2. 8 Kop van Zuid Eski ve Yeni Görünüm	20
Şekil 2. 9 Fonsiyon Dağılımı	21
Şekil 2. 10 Kop van Zuid Master Plan	21
Şekil 2. 11 İki Yakayı Birleştiren Erasmus Köprüsü	22
Şekil 2. 12 Kapalı Blokları İyileştirme Çalışmaları	24
Şekil 2. 13 Kıyı Şeridi Öncesi ve Sonrası	24
Şekil 2. 14 Barselona Olimpiyat Alanı Öncesi ve Sonrası.....	24
Şekil 2. 15 Şehir Merkezi ve Elephant & Castle.....	25
Şekil 2. 16 Şehir Merkezi ve Elephant & Castle.....	26
Şekil 2. 17 Elephant & Castle	27
Şekil 2. 18 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması	27
Şekil 2. 19 Portakal Çiçeği Vadisi Öncesi ve Sonrası	29
Şekil 3. 1 Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu.....	30
Şekil 3. 2 Planlama Alanının Kadıköy İlçesi İçindeki Konum	31
Şekil 3. 3 Planlama Alanında Yer Alan Mahalle Sınırları	32
Şekil 3. 4 Planlama Alanının Ana Ulaşım Ağları ile İlişkisi	33
Şekil 3. 5 Fikirtepe Günümüz	33
Şekil 3. 6 Fikirtepe 1946 Hava Fotoğrafı.....	34
Şekil 3. 7 Fikirtepe 1966 Hava Fotoğrafı.....	34
Şekil 3. 8 Fikirtepe 1982 Hava Fotoğrafı.....	35
Şekil 3. 9 Fikirtepe Güçlü Yönler	36
Şekil 3. 10 Fikirtepe Zayıf Yönler	37
Şekil 3. 11 Fikirtepe Fırsatlar	38
Şekil 3. 12 Fikirtepe Tehditler	38
Şekil 3. 13 Kadıköy Kent Dokusu.....	39
Şekil 3. 14 Kadıköy Kent Dokusu.....	40
Şekil 3. 15 Fikirtepe Hane Halkı Büyüklüğü	41
Şekil 3. 16 Fikirtepe Nüfusu	41
Şekil 3. 17 Fikirtepe Yoğunluk Değeri	41
Şekil 3. 18 Fikirtepe Kentsel Alan Kullanımı.....	42
Şekil 3. 19 Fikirtepe Zemin Kat Fonsiyon Dağılımı.....	43
Şekil 3. 20 Fikirtepe Bina Durumu	44

Şekil 3. 21 Fikirtepe Bina Cinsi	44
Şekil 3. 22 Fikirtepe Kat Adetleri	45
Şekil 3. 23 Fikirtepe TAKS Değerleri.....	45
Şekil 3. 24 Fikirtepe KAKS Değerleri	46
Şekil 3. 25 Fikirtepe Mevcut Doku	49
Şekil 3. 26 Fikirtepe Dönüşüm Sonrası Oluşacak Doku.....	49
Şekil 3. 27 Fikirtepe	51
Şekil 3. 28 Fikirtepe Kapalı Yerleşimler Sonucu Oluşan Görünüm	54
Şekil 3. 29 Fikirtepe Kapalı Yerleşimler Sonucu Oluşan Görünüm	54
Şekil 3. 30 Fikirtepe Dönüşüm Projeleri.....	55
Şekil 3. 31 Fikirtepe İmar Planı Sonrası Görünüm	57
Şekil 3. 32 Can Damarı	58
Şekil 3. 33 Kamusal Mekanlar	58
Şekil 3. 34 Yenilenen Dokular	59
Şekil 3. 35 Ticari Birimlerin Dağılımı	60
Şekil 3. 36 Yeşil Omurga	60
Şekil 3. 37 Bütünleşen Donatı Alanları	61
Şekil 3. 38 Farklılaşan Karakter Bölgeleri.....	62
Şekil 3. 39 Kolay Bağlantılar	63
Şekil 3. 40 Ulaşım Odakları	64
Şekil 3. 41 Yol Hiyerarşisi	64
Şekil 3. 42 Yol Hiyerarşisi	65
Şekil 3. 43 Uyumlu Yapılar	66
Şekil 3. 44 Fikirtepe Dönüşüm Projesi Genel Perspektif.....	66
Şekil 3. 45 Yapılaşma Kodları	67
Şekil 3. 46 A Bölgesi Yapılaşma Kodları	67
Şekil 3. 47 B Bölgesi Yapılaşma Kodları	68
Şekil 3. 48 C Bölgesi Yapılaşma Kodları	68
Şekil 3. 49 D Bölgesi Yapılaşma Kodları	69
Şekil 3. 50 E Bölgesi Yapılaşma Kodları	69
Şekil 3. 51 Fikirtepe İmar Planı	70
Şekil 4. 1 2002 Yılından Günümüze TOKİ Konut Üretim Raporu	75
Şekil 4. 2 Zorlu Center	78
Şekil 4. 3 Zorlu Center	78
Şekil 4. 4 Trump Towers.....	79
Şekil 4. 5 Trump Towers.....	79
Şekil 4. 6 Emaar Square	80
Şekil 4. 7 Emaar Square	80
Şekil 4. 8 Quasar İstanbul	81
Şekil 4. 9 Quasar İstanbul	81

* Kaynağı belirtilmemiş şekiller yazar tarafından yapılmıştır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE TASARIMIN ÖNEMİ: İSTANBUL FİKİRTEPE ÖRNEĞİ

ÖZET

Tarih boyunca yaşanan birçok gelişme, kentleşme sürecini etkilemiştir. Dünya savaşları, sanayileşme, petrol krizleri, teknolojinin gelişimi vb. gelişmelerin etkisiyle değişim ve dönüşüm süreçleri geçiren kentler, günümüzdeki şekillerini almışlardır. Dönemin koşullarına göre, kentlere yapılan müdahale biçimi de bu doğrultuda evrilmiş ve çeşitlenmiştir.

Türkiye'ye bakıldığında, dünya ile aynı dinamiklerin etkisinde olmasına rağmen kentsel dönüşümü tetikleyen en önemli etkenlerden biri, yakın tarihte yaşanan Marmara Depremi olmuştur. Bunun yanında, plansız ve programsız kentleşme, gecekondular, donatı ve yeşil alan eksikliği, altyapı eksiklikleri gibi nedenlerde özellikle büyük kentlerde dönüşümü tetiklemiştir.

Türkiye'de kentleşme süreçleri incelendiğinde, yapılan stratejik planlama hataları, karar vericilerin süreci sağlıklı yönetememesi ve rant odaklı yaklaşımlar nedeniyle nitelikli dönüşüm süreçleri geçirilmediği görülmektedir. Bu duruma yerel katılımcıların ve sivil toplum kuruluşlarının rolünün yok denecek kadar az olması da eklenecek olursa, sadece kent dokusunun değil, sosyal dokunun da zaman içerisinde dönüşüme uğradığı görülebilmektedir.

Bu tez çalışmasında, Türkiye'nin kentleşme süreçlerine yaklaşımıyla oluşan Fikirtepe dokusunun, yeni yasal düzenlemeler ve ayrıcalıklı yapılaşmalar sonucunda özel sektör tarafından "konsept" projelerle nasıl değişebileceği ve imar planı ölçeğinde tasarımın önemi vurgulanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentleşme, Kentsel Dönüşüm, Fikirtepe, Tasarım, İmar Planı, Master Plan

THE IMPORTANCE OF DESIGN AT MASTER PLAN SCALE IN URBAN REGENERATION PROCESS: ISTANBUL FIKIRTEPE CASE

SUMMARY

Many developments which are throughout history have affected the process of urbanization. Cities have flourished and evolved from the effects of world wars, industrialization, oil crisis, development of technology etc. and took their present shapes. Interventions methods for cities have evolved and diversified according to the circumstances of era.

Referring to Turkey, although it is under the effect of same dynamics, one of the most important effect which triggered the urban transformation is Marmara Earthquake. In addition,

the reasons of unplanned and unscheduled urbanization, slum areas, reinforcement and lack of green space, lack of infrastructure have triggered transformation for big cities.

Considering the urbanization process in Turkey, it observed that cities don't have qualified conversion process because of strategic planning mistakes, decision-makers aren't capable of managing the process healthy and annuity-based approaches. Also because of the role of local actors and civil society organizations is negligibly small, not only the urban texture but also the social texture transformed in time.

In this thesis, it is explained that how the texture of Fikirtepe which is formed by Turkey's approach to the process of urbanization can be change in the light of new regulations and privileged structuring with "concept" projects by private sector and emphasized the importance of desing on scale of development.

Key words: Urbanization, Urban Transformation, Fikirtepe, Design, Development Plan, Master Plan

1. GİRİŞ

Küreselleşmeyle birlikte doğan rekabet ortamından pay alabilmek için dünya kentleri hızlı bir şekilde büyümekte ve değişmektedir. Bu değişimlerde kentlerde fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik değişimleri doğurmaktadır. Süreç doğru tasarım ve yaklaşımla ele alınmadığında, değişen kent parçalarında ciddi sorunlarla karşılaşmaktadır.

Türkiye’de ilk kentsel dönüşüm uygulamaları Ankara’da yaşanmış daha sonra Marmara Depremi ile İstanbul’un gündemine gelmiştir. Son yıllarda ise dönüşümün ilgi alanı, çıkarılan yasalarla kent merkezlerine yakın gecekonduların alanlarına kaymıştır.

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu’yla Türkiye yeni bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu süreçte, gecekonduların ve afet riski altında olan alanların dönüştürülmesi ve kentlilerin yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir. Fakat dönüşümün konsantrasyonu zamanla, planlı ama yapı stoğu eskimiş, kent merkezine ulaşımın kolay olduğu, rant değerinin yüksek olduğu, daha hızlı ve kolay kâr elde edilebilecek alanlara yönelmiştir.

Dönüşümlerin ana motivasyonunun kâr ve rant üzerine kurulu olması sonucunda, gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları, çok boyutlu bir süreç olmasına rağmen fiziksel iyileştirme çalışması gibi ele alınmaktan öteye geçememektedir. Oysa kentsel dönüşüm; sosyo-ekonomik durum, kültürel özellikler, yasal ve yönetsel boyutları barındıran kapsamlı bir üretimdir.

Kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı işleyebilmesi ve sonuca ulaşabilmesi için sürece dâhil olan tüm aktörlerin ve tasarım ekibinde yer alan disiplinlerin ortak ve kolektif bir şekilde çalışması sağlanmalıdır. Ancak bu sayede çevresiyle uyumlu, dayanıklı, okunaklı, estetik ve yaşanılır kentler üretilebilmektedir.

Amaç

Tez çalışmasının amacı, birden çok aktör ve boyuta sahip kentsel dönüşüm uygulamalarının, günümüzde çıkarılan yasalar ve yaklaşımlar neticesinde, kent ölçeğinde yarattığı değişimleri anlamaya çalışmaktır. Özellikle, kent merkezlerinde bulunan, stratejik konuma sahip, merkeze yakın, düşük kat yoğunluğu olan alanların, çıkarılan yasalarla sadece dönüştürülmesini değil, aynı zamanda kârın devamlılığı açısından fırsat olarak görülmesi, bu durumun kentlere ne derece yansıdığı ve süreci nasıl etkilediği irdelenmektedir.

Bununla birlikte, kentsel dönüşümler sonucunda ortaya çıkan rantın, sadece süreci yöneten aktörler tarafından değil aynı zamanda kent ve kentlilerle paylaşılması gerekliliği, aksi takdirde ortaya çıkabilecek kentsel sorunlara değinilmektedir.

Çalışmanın Yöntemi

Tez çalışmasında 3 yöntem benimsenmiştir. Bunlar;

-Kavram Analizi

Kavram analizi, teorik kaynaklardan yararlanılarak yapılmış ve ikinci bölümün temelini oluşturmaktadır. Bu bölümde kavramsal ve kuramsal yaklaşımlar ele alınmış, ilgili kitaplar, süreli yayınlar, yazılmış tezler ve akademik makalelerden yararlanılmıştır.

-Yer/Vaka Analizi

Üçüncü bölümde, Fikirtepe ile ilgili yer/vaka analizi yapılmıştır. Bunun için gözlem, teorik kaynaklar ve raporlardan yararlanılmıştır. Fikirtepe'nin konumu, kentleşme süreci, sosyal, demografik yapısı ve geçirdiği dönüşüm süreci, kaynaklardan, edinilen bilgiler ışığında analizler üretilerek anlatılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Fikirtepe için hazırladığı rapor ve sonrasında hazırlanmış master plan çalışması bu bölümün omurgasını oluşturmuştur.

-Yargı Bölümü

Yargı bölümü olan 4. bölümde, kentsel dönüşümlerde imar planı ölçeğinde tasarımın önemine vurgu yapılmıştır. Bölüm, süreci daha iyi analiz edebilmek adına 3 başlığa ayrılmıştır. Bunlar;

- Kentleşme Süreçleri
- Büyük Ölçekli Kentsel Projeler
- İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi

Çalışmanın Kurgusu

Tez çalışması 5 bölümde kurgulanmıştır.

Giriş bölümünün ardından 2. bölümde, gerekli verileri sunmak ve çalışmanın altyapısını oluşturmak için; kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili yaklaşımlar ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı, ortaya çıkışı ve gelişimi, uygulanan yöntemleri, aktörleri ve boyutları anlatılmış, Dünya ve Türkiye’den örnekler verilmiştir.

3. bölümde, kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Fikirtepe’nin günümüze ait verileri, genel özellikleri, potansiyelleri, sosyo-ekonomik ve mekânsal dinamikleri hakkında bilgiler verilmiştir. Daha sonra Fikirtepe dönüşüm süreci, imar planı öncesi ve sonrası şeklinde ele alınmıştır.

4. bölümde, Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği, 3 alt başlık altında incelenmektedir. İlk başlık; kentlerin mevcut halini almalarına zemin hazırlayan kentleşme süreçleri, ikinci başlık; çeşitli sebeplerle değişen kentsel yaklaşım reflekslerimiz sonucunda günümüz kentsel dönüşüm anlayışı ve üçüncü başlık; sağlıklı bir dönüşüm için gerekli olan imar planı ölçeğinde tasarımın önemidir.

5. bölüm olan sonuç bölümüyle, Fikirtepe’nin kentleşme süreci, büyük ölçekli kentsel projelere olanak tanıyan imar planı ve kentsel tasarıma bağlı geliştirilen imar planı yaklaşımları sonucu oluşması planlanan kent dokusunun röntgeni çekilerek karşılaştırma yapılmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu bölümde, kentsel dönüşüm kavramının kuramsal çerçevesi ortaya konmaya çalışılacaktır. Kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve gelişimi, nedenleri, uygulanan metodoloji, katılan aktörleri, boyutları ve ortaklıkların yapısı incelenecek ve son olarak Türkiye ve Dünya'dan kentsel dönüşüm örnekleri irdelenecektir.

2.1.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı

Kentsel dönüşüm, sosyal, fiziksel ve ekonomik değişimlere uğrayan kentlerin, kent kullanıcılarının isteklerine cevap verememesi sonucu doğmuştur. Kısaca, işlevlerini yitirmiş kentsel alanların, belirlenen dönüşüm stratejileri çerçevesinde tekrar kente kazandırılması olarak tanımlanabilir.

Kentsel dönüşüm kavramı, yabancı kökenli olup Türkiye'de henüz üzerinde uzlaşılan bir tanımı bulunmamaktadır. Fakat “dönüşüm” sözcüğü toplumun genelinde diğer tanımlamalara göre daha çok benimsenmiştir.

Dönüşüm sözcüğü, Türkçe sözlükte; olduğundan farklı bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon olarak tanımlanmaktadır.¹

Kentsel dönüşüm kavramı ise yine Türkçe sözlükte; Kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm; ülkemizde “*urban regeneration*” ve “*redevelopment*” kavramlarının karşılığı olarak kullanılmaktadır. Günümüzde kentsel dönüşüm ve kentsel yenileş(tir)me kavramları çeşitli kaynaklarda aşağıdaki gibi yer almaktadır:

Kentsel yenileştirme, değişime uğrayacak alanın, sosyal, ekonomik ve fiziksel koşullarına kalıcı iyileştirme getirmeyi amaçlayan, kentsel sorunları çözmeye yarayan kapsamlı ve bütünleştirilmiş vizyondur (Roberts ve Sykes, 2000).

¹ www.tdk.gov.tr

Kentlilerin ihtiyaçlarına cevap veremeyen ve fiziksel, sosyal, ekonomik sıkıntılar yaşayan kentsel alanların, tekrar kente kazandırılarak yeniden kullanılmasını sağlamaktır (Akalin, 2003).

Turok (2004) ise kentsel dönüşümü tanımlarken bu tanımı üç temel özellik ile buluşturmuştur;

- *“Bir yerin doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dâhil etmeyi amaçlar.*

- *Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içerir.*

- *Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de, farklı paydaşlar arasında işleyen bir ortaklık yapısı gösterir.”*

2.1.2 Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Küreselleşmeyle birlikte dünya kentleri hızlı bir şekilde büyümekte ve değişmektedir. Bu değişimler kentlerde, fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik değişimleri doğurmaktadır.

Tarih boyunca yaşanan birçok gelişme (endüstri devrimi, savaşlar, sanayileşme, petrol krizi, teknolojik gelişmeler vb.) kentleşme sürecini etkilemiştir. Kentsel dönüşüm olgusunun temeli ise endüstri devrimine dayanmaktadır. Sanayileşme süreci Avrupa'ya hızlı bir kentleşme süreci yaşatmış, kent merkezlerine yapılan yoğun göç ve hızlı nüfus artışı sonucu kontrolsüz bir şekilde büyüyen kentler, sağlıksız yaşam alanlarını doğurmuştur. Nüfus yoğunluğunun artması, hızla artan çevre kirliliği, sağlıksız ve yaşam standartları düşük konut alanları, yetersiz altyapı hizmetleri kentleri ve kentsel mekânları olumsuz etkilemiş bunun sonucunda daha yaşanılır alanlara olan ihtiyaç artmıştır.

20. yüzyılın ilk yarısında yaşanan II. Dünya Savaşı, büyük yıkımları beraberinde getirmiş ve kentsel dönüşüm ihtiyacı, yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi olarak gündeme gelmiştir. Ancak savaş sonrası ekonomik olarak zayıflayan ülkeler kentlerini yenilemek için ihtiyaçları olan finansman, işçi, malzeme ve planlama alanlarında yeterlilik gösterememişlerdir.

II. Dünya Savaşı sonrası büyük bir hızla gelişen ekonomi, teknoloji, sanayi, kentlerde otomobil kullanımının yaygınlaşması ve hizmet sektörünün yükselişi kentlerin kullanım şekillerinin değişmesine ve bozulmasına neden olmuştur.

1950'lerden itibaren kentsel dönüşüm süreci daha bilinçli ve planlı yapılmaya başlanmıştır. Bu yıllarda Londra'da, kentin bazı bölgelerinin yıkılarak yeni sosyal ve mekânsal olanaklar yaratılması için "slum" olarak bilinen kentin yoksul bölgelerinin temizlenme çalışmaları görülmektedir. Bu yaklaşım 1960'lara doğru tarihi öneme sahip alanların korunması düşüncesinin benimsenmesi ile giderek azalmıştır.

Teknolojik gelişmeler sonucunda endüstri kentleri, modern kentlere dönüşmeye başlamış ve ağır sanayinin kentleri terk etmeye başlamasıyla boşalan kentsel alanlar için yeniden düzenlemeler getirilmiştir. 1980'lerle birlikte küreselleşmeye ayak uyduramayan kentler köhneleşmeye başlamışlardır. Sanayi alanları ve köhneleşen bu alanlar dönüşümün gözde alanları olmuşlar ve projelendirilerek kente entegre edilmişlerdir.

Sonuç olarak; kentler var olduğu sürece, zamanın getirdiği değişimler sonucunda yeni problemlerle karşılaşacaktır. Yeni dönüşüm projeleriyle de kendini ve kullanım şeklini değiştirerek bulunduğu zamana adapta olmaya çalışacaktır.

2.1.3 Kentsel Dönüşüm Nedenleri

Kentler; fiziksel, toplumsal, sosyal, ekonomik, siyasal faktörler nedeniyle sürekli bir dönüşüm halindedir. Bu olgu kentlerin kurulduğu tarihlerden bu yana süregelmektedir.

Çünkü kentler de yaşayan bir canlı gibidir. Doğar, büyür ve gelişir. Bu yüzden kuruldukları andan itibaren üzerindeki toplumsal hareketliliğin devamı ve farklı dinamiklerin etkisiyle sürekli bir dönüşüm içindedirler (Kılıç, 2006).

Tekeli (2003) değişim ve dönüşümü sürekli gündemde tutan nedenlerin başında;

- Kent nüfusunda devamlı bir artışın olması,
- Kent ekonomisindeki gelişmeler,
- Kentteki gelişmeler, ulaşım koşullarındaki farklılıklar,
- Kentsel alanlardaki prestij anlayışındaki değişimler,
- Mevcut yapılarda görülen eskime, bozulma, işlev görmeme gibi nedenler veya doğal afetler karşısında riskli bölgelerde bulunmalarını göstermektedir.

Yaşam şeklinin değişmesi, tüketimin farklılaşması, özel araba kullanımının artması, altyapı, doğal afetler gibi nedenler de kentlerin dönüşüm nedenleridir.

Ayrıca kentsel dönüşüm fiziksel iyileştirmelerin yanında, rant ve ekonomik faktörler, istihdamın artırılması gibi farklı beklentilerle de gerçekleştirilmektedir.

İlerleyen bölümlerde, fiziksel, ekonomik ve sosyal bozulmalara uğramış, kentin stratejik bir parçasında yer alan Fikirtepe bölgesinde gerçekleştirilecek olan dönüşümün nedenleri incelenecek ve yaşanan süreçle ilgili tespitler yapılacaktır.

2.1.4 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Yöntemler

Kentsel dönüşüm yöntemleri, kent dinamiklerine göre değişkenlik gösterir. Kentlerin sorunlarına çözüm olarak hazırlanan müdahale programları, bu alanların yeniden elden geçirilerek kente kazandırılması amaçlamaktadır. Birçok kentsel müdahale ve yaklaşım mevcuttur. Bu uygulamaları şu başlıklar halinde sıralamak mümkündür:

2.1.4.1 Alansal Temizleme (*Urban Clearance*)

Alansal Temizleme, çöküntüye uğramış, köhneleşmiş kentsel alanların yıkılması ve yıkılan bölümlerin yeniden yapılarak kente kazandırılması olarak tanımlanabilir. Günümüzde alansal temizleme, rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda kullanılan bir yöntemdir.

Diacon'a (1991) göre yerel yönetimlerin alansal temizleme kararı alabilmesi için aşağıdaki şartların gerçekleşmesi gerekmektedir:

- Kent parçasında insan yaşamı için uygun olmayan yapıların bulunması,
- Planlamanın bozuk olması sonucu insanların yaşam standartlarının düşmesi,
- Kent parçasında insan sağlığı için tehlikeli ya da zararlı yapıların bulunması,
- Alandan taşınacak olanlara uygun bir yerleşim yerinin temin edilebilmesi,
- Yeterli kaynağın var olması.

Alansal temizleme diğer kentsel dönüşüm yöntemlerine göre daha maliyetlidir. Çünkü temizlenecek olan kent parçasında yaşayanların dönüşümü kabul etmeleri için konut(lar) sahibi olabilmeleri gerekmektedir. Bu nedenle, yaşayanların isteklerini karşılamak ve dönüşümü finanse edebilmek için ciddi bir sermayenin olması gerekmektedir.

Günümüzde, kamu, özel sektör veya ikisinin ortaklığıyla sağlanan alansal temizleme, yetersiz planlama ve hatalı yaklaşımlar nedeniyle çoğunlukla soylulaştırmayla sonuçlanmaktadır.

2.1.4.2 Yeniden Canlanma - Canlandırma (*Revival – Revitalization*)

Kentsel yeniden canlandırma, özellikle sanayileşme sonrası kent merkezlerine yapılan kontrolsüz göç, nüfus artışı ve ekonomik dalgalanmaların kentte yarattığı fiziksel çöküntüler, köhneleşme, sağlıksız gelişim ve çarpık kentleşmeye çözüm olarak kullanılmaktadır.

Yeniden canlandırma yöntemi en ekonomik kentsel yaklaşımlardan biridir. Kent kimliğinin ve dokusunun zedelenmesine neden olan süreçler neticesinde oluşan zararları minimuma indirebilmek için uygulanır. Bu yöntemle, kentsel alanlar yeniden canlandırılarak kente kazandırılmakta ve kentin daha yaşanılır olması amaçlanmaktadır.

Bir başka tanıma göre yeniden canlandırma; yerleşim yerinin tümünün ya da bir bölümünün, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak üzere gerekli donatıların eklenmesi ve mevcut imkânların kullanılabilir hale getirilmesi yoluyla elden geçirilmesidir (Keles, 1998).

2.1.4.3 Yenileme – Yenilenme (*Renewal – Renovation*)

Renewal sözlük anlamı olarak yenileme, onarım, canlanma anlamına gelmektedir. Planlama terimi olarak ise yenileme, “bir kent parçasının ya da bir yapının belirli bölümlerini, tekniğine uygun şekilde yenileştirerek koruma” olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1998).

Kentsel yenileme, köhneleşen ve sağlıksız kent parçalarının onarılmasını ve yeni işlevler getirilerek kente kazandırılmasını amaçlar. Açık alan iyileştirmeleri, altyapısal sıkıntıların ve donatı alanı eksikliğinin giderilmesi, ulaşımın geliştirilip çeşitlendirilerek yaşam standartlarının yükseltilmesi gibi hamleler kentsel yenileme olarak tanımlanmaktadır.

Özden (2006) yenileme alanını, sosyal, ekonomik veya fiziksel olarak çöküntüye uğramış ve değer, işlev ve nitelik kaybına uğramış kentlerin, elden geçirilerek kente kazandırılması, mekânın yeniden üretilmesi, örgütlenmesi olarak tanımlamaktadır.

2.1.4.4 Yeniden Üretim (*Regeneration*)

Yeniden üretim “*regeneration*” kavramı, köhneleşmiş ve eskimiş kentsel alanın, günün koşulları göz önüne alınarak yeni bir yapılaşmayla yeniden canlandırılması ve

kente kazandırılmasıdır. Ülkemizde sık uygulanan bu dönüşüm şekli, kentlerin koşullarının iyileştirilmesine yönelik çözümler içermektedir.

Kentlerin yeniden üretimiyle oluşturulacak kent dokusunda, kentsel yaşamın yeniden canlandırılması amaçlanmalıdır. Bu sayede sorunlu kentsel alanlar yapılacak müdahalelerle daha nitelikli ve yaşanılır alanlara dönüşecektir.

2.1.4.5 Yeniden Geliştirme (*Redevelopment*)

Kentsel yeniden geliştirme, ekonomik, sosyal ve fiziksel bozulmaların yaşandığı, kente kazandırılmayacak kadar kötü durumda olan ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu kentsel alanların temizlenmesi, yeniden yapılması veya yeniden işlevlendirilmesini içeren bir müdahale biçimidir.

Gelişmiş ülkelerin günümüzde tercih etmediği bu yöntem, gelişmekte olan ülkelerde kentleri modernize etmek için uygulanmaktadır. Türkiye’de günümüze kadar uygulanan dönüşüm projelerinin çoğu bu kentsel dönüşüm yöntemiyle gerçekleşmiştir.

2.1.4.6 Esenleştirme (*Rehabilitation*)

Esenleştirme, ıslah etme, onarma, iyileştirme anlamına gelmektedir. Bu dönüşüm şekliyle, kent parçalarının özgün yapısının korunarak, işlevini yerine getiremeyen oluşumların giderilmesini, eklemelerin yapılmasını ve kentte bulunan mevcut imkânların kullanılabilir hale getirilmesini amaçlamaktadır.

2.1.4.7 Soylulaştırma (*Gentrification*)

Soylulaştırma kavramı, kentsel alanların orta-üst düzey ekonomik gelire sahip insanların, kültürel ve sosyal ihtiyaçlarını rahatça karşılayabilecekleri, ulaşım alternatiflerinin fazla olduğu tarihi ve kültürel dokusuyla ön plana çıkmış alanlara yerleşme eğilimidir. Kent merkezlerinde artan arazi değerleri ve azalan mülk değerleri bu dönüşüm soylulaştırmaya neden olan en önemli nedenlerdendir.

Bu tarz dönüşümler sonucunda, fiziksel görünümle birlikte, sosyal yapı da dönüşüme uğramaktadır. Bu etkisi nedeniyle soylulaştırma, bazı yayınlarda çevrenin değişiminden çok bölgede yaşayan kentlilerin değişmesine de neden olduğu için “yerinden etme” süreci olarak ifade edilmektedir. Üst gelir grubunun gelip alt gelir grubunun yerini alması ve çevre kalitesinin buna bağlı olarak değişmesidir.

Hamnett soylulaştırmayı şu şekilde tanımlamaktadır:

“Soylulaştırma, önceleri işçi sınıfının ikamet ettiği veya çok sayıda grup tarafından paylaşılan “alacakaranlık bölgelerinin” genellikle orta sınıflarca veya daha yüksek gelir sahibi gruplar tarafından, sakinlerinin sürülmesi veya yer değiştirmesiyle gerçekleştirilen, fiziksel, ekonomik, kültürel ve sosyal bir işgaldir” (Uysal, 2001).

Dönem	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politika Biçimi	Kentlerin Yeniden İnşası (Reconstruction)	Kentsel İyileştirme (Revitalisation)	Kentsel Yenileme (Renewal)	Kentsel Yeniden Yapılandırma (Redevelopment)	Kentsel Yenileşme-Canlandırma (Regeneration)
Ana Strateji ve Yönelim	Kentlerin yeniden inşası ve büyümesi Genellikle banliyölerdeki gelişim bir master plana bağlı	1950'lerin devamı niteliğinde; banliyöler ve çevresinde genişleme; kentsel sağlıklaştırmanın ilk girişimleri	Var olan yapının yenilenmesine odaklanılmıştır ve mahalli ölçekte planlar başlamıştır; gelişme hâlâ şehrin çevresindedir.	Birçok büyük ölçekli yeniden yapılandırma planları; öncü (flagship) projeler ve kent merkezinin dışında projeler söz konusudur.	Kentsel dönüşüm politikaları ve deneyimlerine doğru daha kapsamlı bir yaklaşım söz konusudur.
Aktörler ve Paydaşlar	Ulusal ve yerel hükümet, özel sektör girişimcileri ve yüklenici firmalar	Kamu ve özel sektör arasında daha dengeli bir yaklaşım	Özel sektörün rolünün gelişmesi ve yerel hükümetin desantralizasyonu	Özel sektör ve özel ajanslarda ağırlık vardır. Ortaklıkların gelişmesi söz konusudur.	Ortaklıklar en belirgin yaklaşımdır.
Gelişmenin mekansal Ölçüsü	Yerel ve mahalle ölçeğinde	Gelişmenin bölgesel ölçeği ortaya çıkmıştır.	Başlangıçta bölgesel ölçekte sonrasında daha yerel yaklaşım	İlk dönemlerinde mahalle ölçeğinde iken daha sonra yerel ölçek belirgindir.	Stratejik perspektifin yeniden ele alınması edilmesi ve bölgesel ölçekte gelişme
Ekonomik İçerik	Kamusal ve bazı özel sektör yatırımları	1950'lerin sonlarından itibaren özel sektör yatırımlarının etkisi	Kamudaki kaynak kısıtlamaları ve özel sektör yatırımlarının gelişimi	Bazı kamusal fonlarla birlikte özel sektör dominant durumda	Kamu kuruluşları, özel ve gönüllü kuruluşlar arasında denge
Toplumsal İçerik	Barınma ve yaşam standartlarında gelişim	Toplumsal refahın gelişimi	Halk tabanlı faaliyetler ve yetkilendirmeler	Bazı özel durumlarda desteklerle birlikte halkın kendini idare etmesi	Halkın rolünün kuvvetlenmesi
Fiziksel önem	Kentin merkez alanlarının yeniden ikamesi ve kent çevresinde gelişme	Var olan alanların sağlıklaştırılması a birlikte 1950'lerin devamı niteliğinde	Eskimiş kentsel alanların daha kapsamlı yenilenmesi	Büyük ölçekli yenileme ve yeniden yapılandırma projeleri, Öncü (Flagship) Projeler	1980'lere göre daha iddiasız projeler, kentsel koruma
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Bazı seçici yenilemeler	Yeni fikir ve görüşlerle çevresel yenilemeler	Çevreye dair daha geniş yaklaşımlarla ilgili gelişmeler	Çevresel sürdürülebilirlik kavramının tanımı

Kaynak; Stöbr, 1989 ve Lichfield, 1992. Alıntı; Roberts, 2000

Şekil 2. 1 Kentsel Dönüşüm Süreçleri

Kaynak: Şen (2013)

2.1.5 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler

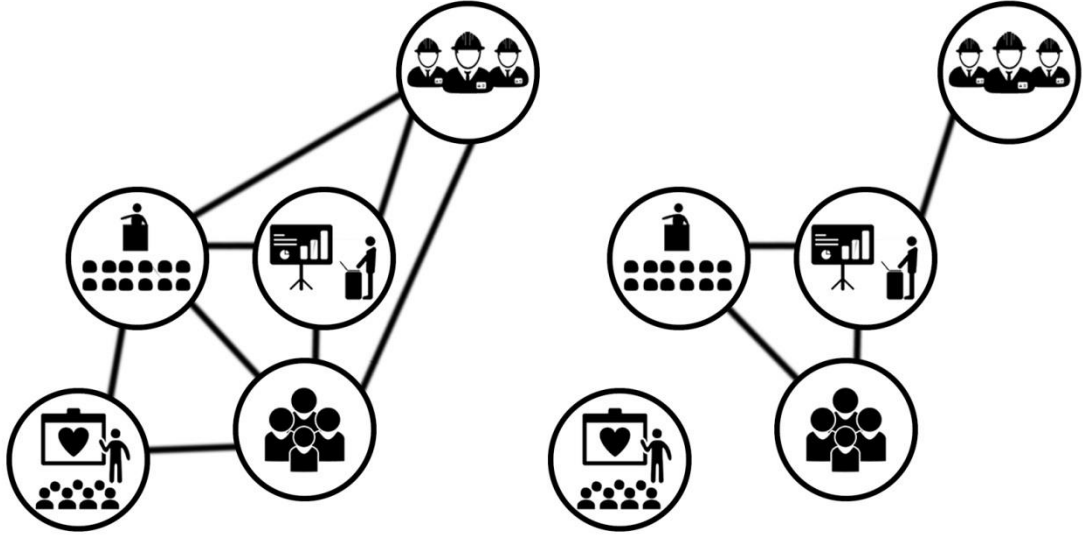
1980’lerden sonra yaşanan kentsel dönüşümlerde, birçok mekanizmanın dönüşüm sürecine dâhil olduğu bilinmektedir. Merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, yerel halk ve tasarım grubu bu süreçlerde yer alan aktörlerdir.

Günümüzde, kentsel dönüşümlerde doğan rant nedeniyle aktörler birbirleri üzerinde hiyerarşi kurmakta ve dönüşüm sürecini kendi çıkarları doğrultusunda yorumlamaktadır. Özellikle kâr odaklı grupların kendi aralarında yaşadıkları bu mücadelenin seyrini, aktörlerin güç dağılımı ve yetkileri belirlemektedir.

Kentsel dönüşümde yer alan aktörler, üç ana başlık altında toplanabilir. Bu başlıklar, uygulayanlar (merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları) tasarlayanlar (mimarlar ve şehir plancıları), ve kullananlar (yerel halk) olarak sıralanabilir (Bknz. Şekil 2.2) (Bknz. Şekil 2.3).



Şekil 2. 2 Kentsel Dönüşümde Yer Alan Aktörler



Şekil 2.3 Dünya ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler

2.1.5.1 Merkezi Yönetim

Neredeyse bütün kentsel dönüşümlerde güçlü bir kamu sektörü katılımı vardır. Çünkü kamu sektörü, kentsel dönüşümü gerçekleştirebilecek kaynaklara, yasal ve ekonomik güce sahip tek aktördür. Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerde kamu sektörünün birer bileşenidir.

Merkezi yönetimler dönüşüm projelerinde tarafsız bir politika izlemelidir. Süreç boyunca gerekli önerileri yapmalı ve projenin kendisi tarafından onaylanmasını temin etmelidir (Hunt, 1965).

2.1.5.2 Yerel Yönetim

Kamu sektörünün bileşeni olan yerel yönetimler, dönüşüm alanlarının, kamu çıkarlarına ters düşmeden, cazip ve nitelikli hale gelebilmesini amaçlamaktadır. Yatırım gruplarını dönüşüm için teşvik eden yerel yönetimler, kamu menfaati ve sürecin sağlıklı işleyebilmesi için yalın ve şeffaf politikalar izlemelidir. Bu sağlanamadığında, dönüşümün diğer aktörleri arasında huzursuzluklar çıkmakta ve özellikle yerel halkın dönüşüme olan güveni sarsılmaktadır.

Merkezi ve yerel yönetimin yanında, dönüşüm sürecine bilgi ve becerileriyle destek verebilecek olan, üniversiteler ve yüksekokullar, ekonomik kalkınma kurumları, kamu kurumları, sağlık kuruluşları vb. gibi kurular da kamu sektörü aktörleri içinde yer alabilmektedir.

2.1.5.3 Özel Sektör

Özel sektör, kentsel dönüşüm projelerinde kâr amaçlı yatırım yapan ve süreci tetikleyen itici güç unsurlarından biridir. Kentsel dönüşüm projeleri, siyasi veya ekonomik sebepler nedeniyle kamu tarafından finanse edilemediğinde, özel sektör sürece dâhil olmaktadır.

Özel sektörün, kentsel dönüşümün çeşitlerine bağlı olarak sahip olduğu deneyimleri, hedefleri ve çıkarları vardır. Dönüşümün şekline göre tecrübeli şirketler süreçte görev alırlar. Kâr odaklı kentsel faaliyetlerin yanında, proje kalitesi ve prestij, özel sektörü kentsel dönüşüm süreçlerinde bulunmaya iten etkenlerdendir.

2.1.5.4 Sivil Toplum Kuruluşları

Sivil toplum kuruluşları, kentsel dönüşümlerde gönüllü olarak yer alan, kâr amacı gütmeyen ve varlıkları dönüşüme olan güveni arttıran aktörlerdir.

STK'lar, farklı disiplinlerle bir araya gelip fikir alışverişinde bulunarak dönüşüm boyunca, planlamaya ve tasarıma katkı sunabilmektedir. Aktörler arası işbirliğinin sağlanmasını, birbirlerini ve süreci daha iyi anlamalarını sağlamaktadırlar.

Dönüşüm sonrası ortaya çıkacak yeni yaşam alanları hakkında, yerel halkın bilgisiz kalması halinde, STK'lar insanları bilinçlendirmekte ve eğitmektedir. Bu nedenle birçok ülkede dönüşüm projelerine dâhil edilmeleri desteklenmektedir.

2.1.5.5 Yerel Halk

Kentsel dönüşüm süreçlerinin sorunsuz bir şekilde ilerlemesi ve benimsenebilmesi için yerel halkın katılımı önemlidir.

Sosyal açıdan gelişmiş kentsel alanlarda yapılacak dönüşümlerde yerel halkın katılımı özellikle sağlanmalıdır. Kullanıcılar dönüşüm sonrasında kendilerini nasıl bir yaşamın beklediğini bilmeli ve konu hakkında fikirlerini belirtebilmelidir. Bu sayede, dönüşüm benimsenmekte ve hedeflenen planlamaya daha hızlı ulaşılmaktadır.

2.1.5.6 Tasarım Grubu

Tasarım grubu, kentsel dönüşümün finansmanını sağlayacak ve süreci yönetecek aktörler tarafından, dönüşümün planlama ve tasarım boyutunda yer almakta ve sürece yön vermektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri ele alınırken tasarım grubu, kent parçasını bütüncül ve stratejik bir planlama ile dönüştürmelidir. Kentsel doku, tipoloji, silüet, tarih gibi tasarım kriterleri düşünülmeli, süreç boyunca doğabilecek sorunlara hazırlıklı olmalı ve birçok meslek disipliniyle (şehir plancıları, mimarlar, peyzaj mimarları vb.) uyumlu çalışmalıdır.

Kentsel tasarım sürecinde düşünülen statik, estetik ve fonksiyonel kararlar kadar, yerel halkın sosyal ve psikolojik durumu da düşünülmelidir. Projelendirme safhasından uygulamanın bitimine kadar olan süreçte, geçmiş-günümüz bağlantısı kurularak yaşayanların aidiyet duygusunu kaybetmemeleri sağlanmalıdır. Tasarımcı grup ayrıca, yaşayanları temsil eden kişi ve kuruluşlarla diyaloglar kurmalıdır. Bu sayede tasarımın, kullanıcılarla kuracağı bağ daha da güçlenecektir.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm sürecinde, kentin gelişimine ve geleceğine ilişkin geliştirilecek kararlarda çok çeşitli aktörler yer almaktadır. Ve birbirleriyle yapacakları uyumlu çalışma, kentin geleceğini ve kentsel dönüşümün başarısını belirleyici bir unsur olacaktır.

2.1.6 Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm, tasarım ve planlama boyutu ile birlikte, fiziki, sosyal, ekonomik, yasal ve yönetsel boyutlarıyla geniş kapsamlı bir süreçtir. Bu bölümde, kentsel dönüşümü oluşturan ve etkileyen boyutlara kısaca değinilecektir.

2.1.6.1 Sosyal Boyut

Kentler, toplumların temsil edildiği, karakterinin yansıtıldığı ve onlar hakkında fikir edinilmesini sağlayan alanlardır. Bu nedenle, dönüşüm projelerinden etkilenebilecek en önemli etmenlerden biri, projenin yapılacağı alanın sosyal yapısıdır. Çünkü kentlerin kimliğini, kentlerin fiziksel durumu belirlediği kadar toplumun sosyal yapısı da belirlemektedir.

Dönüşümlerde tasarım ve planlama boyutu ele alınırken, sosyal sorunların çözümüne ilişkin çalışmaları içermesi önemlidir. Sosyal sorunlara sağlıklı ve kalıcı çözümler üretebilmek için, dönüşüm alanında yaşayanların tanınması gerekmektedir. Yerel halkın geldiği yer ve sahip oldukları gelenek görenekler, eğitim durumları, yöreden hoşnutluğu, kültürel özellikleri kentsel dönüşümün uygulamalarını etkileyebilecek önemli sosyal faktörlerdir (Özden, 2006).

Kentsel dönüşümlerde, sosyal yapının onarılması en küçük yerleşme birimi düzeyi olan mahalle ölçeğinde yapılmalıdır. Bu boyutta yapılacak sosyal yatırımlarla, kentsel alanın sosyal kalitesinin yükseltilmesi sağlanmalıdır (Özden, 2004).

Kentsel dönüşümlerde başarıya ulaşmak ve yerel halkın desteğini alabilmek için tasarım aşamasından itibaren yerel halk sürece dâhil edilmeli ve dönüşüm beklentilerine karşılık verilmelidir.

2.1.6.2 Yasal ve Yönetmel Boyut

Kentsel dönüşüm uygulamalarında süreci etkileyen ve en fazla sorunla karşılaşılan alanlardan biri de yasal ve yönetmel boyuttur. Dönüşüme uğrayacak kentsel alan için yapılacak işlemler ve uygulamalar yasal ve yönetmel kararlarla şekillenmektedir.

Kentsel dönüşüm, yasal sistem içinde düzenlenmedikçe hayata geçirilmesi zordur. Başarılı olabilmek için ilgili yasaların birbiriyle uyumlu ve koordineli çalışması gerekmektedir (Özden, 2006). Çünkü kentsel dönüşüm projelerinde farklı çıkar gruplarının ilişkilerini içerdiği için anlaşmazlıklar çıkabilmektedir. Bu nedenle dönüşümün yaklaşım ve ilkelerini içeren genel bir dönüşüm yasası ihtiyacı vardır. Özellikle yerel olarak geliştirilen dönüşüm projelerinin, nazım imar planları kararlarına bağlı kalarak şekillenmesi kentsel bütünlüğü sağlayacak, süreç boyunca doğacak anlaşmazlıklar hızlı bir şekilde çözülebilecek ve projenin devamlılığı sağlanabilecektir.

2.1.6.3 Fiziksel Boyut

Kentlerin fiziksel görünümü ve çevre kalitesi yaşam kalitesinin göstergesidir. Bu nedenle kentsel dönüşümler genelde dönüşümün temel unsurlarından olan fiziksel yenileme üzerine kurgulanmaktadır.

Kentlerde yaşanan dönüşümler en çok fiziksel alanlarda yaşanan değişimlerle belli olmaktadır. Konut stoğunun eskimesi, köhneleşme, afetlere karşı savunmasız olunması, çevre kirliliği, donatı alanları ve altyapı eksikliği kent merkezlerinin fiziksel sorunlarından. Bu boyutta alınan kararlar, dönüşüm alanını iyileştirmek kadar, çağdaş yaklaşımların getireceği katkılarla dönüşüm alanının gelişimini amaçlamakta ve alanın potansiyellerini ortaya çıkararak kent parçası için yararlı hale getirebilmesi amaçlanmaktadır.

2.1.6.4 Ekonomik Boyut

Ekonomik boyut, dönüşüm sürecinin başından sonuna kadar özellikle karar vermede etkili olan boyutlardan biridir ve dönüşümün finansmanını sağlamaktadır.

Kentsel dönüşümlerde maliyet çalışmaları ve fizibilite analizlerinin iyi değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu sayede dönüşüm projelerinin ilerleyen safhalarında finansal nedenlerle doğabilecek tıkanıklıkların önüne geçilebilmektedir.

Dönüşümün yapılacağı alanda, kamu ve özel sektörün alandaki rollerinin dengesi doğru kurulmalıdır. Özel sektörün alana girmesini teşvik etmek üzere, kamu ilk adımı atmalıdır (Özden, 2006). Fakat dönüşüm sürecine yapılacak katkı ağırlıklı olarak özel sektör tarafından yapıldığında, dönüşümün konsantrasyonu farklı ilgi alanlarına kayabilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin, fiziksel iyileştirmenin yanında, kentsel alan içerisinde ve çevresinde istihdamı artırması, ekonomik canlanma ve kişilerin gelir durumlarına fayda sağlayacak şekilde şekillenmesi gerekmektedir. Projeler bu şekilde ele alındığında doğacak ekonomik gelişim hem dönüşüm alanını hem de yakın çevresini olumlu etkileyecektir.

2.1.6.5 Planlama ve Tasarım Boyutu

Kentsel dönüşümlerde, sağlıklı bir dönüşüm süreci ve iyi bir yaşam kalitesi için planlama ve tasarım boyutunun rolü önemlidir.

Kentsel tasarım kavramını Yarar (2003) şöyle özetlemektedir; “Kentsel Tasarım, sınırları belirlenmiş bir mekânın çevre kalitesini geliştirmeye yönelik, uygulama imar planının getirmiş olduğu genel ilkeler çerçevesinde, fiziksel bir müdahaledir. Bu fiziksel müdahale, kamusal alanların düzenlenmesi şeklinde ortaya çıkarken yaşanılan çevrenin kalitesinin artırılması amacıyla özel mülkiyet alanlarına müdahale olarak da söz konusu olmaktadır.”

Planlama kararlarıyla, üst ölçekten mekânsal niteliklere hâkim olunmakta, altyapı, ulaşım, yapı fonksiyonları ve niteliği, yerleşim gibi kararlar alınmaktadır. Kentsel tasarım ise ekonomik, sosyal gereksinimlerini karşılamak ve yaşam standartlarını yükseltmek için dönüşüm alanının yeniden tanımlanmasını sağlamaktadır. Kamusal alanların düzenlenmesi ve yaşanabilir alanların oluşturulmasını amaçlamaktadır.

Ayrıca; caddeler, sokaklar, meydanlar, yeşil alanlar, parklar ve rekreatif alan düzenlemeleri de kentsel tasarım çalışması bünyesinde yapılır.

Tekeli (1993) kentsel tasarımı hem planlamadan hem de mimari tasarımdan ayrıştırarak özgüllüğünü ortaya koymak adına dört farklılık tanımlamıştır.

- Bir binayı ya da kentsel çevreyi algılamadaki farklılıklar
- Ölçekteki farklılıklar
- Tasarımcının denetim düzeyindeki farklılıklar
- Tasarlanan çevrenin muhataplarındaki farklılıklar

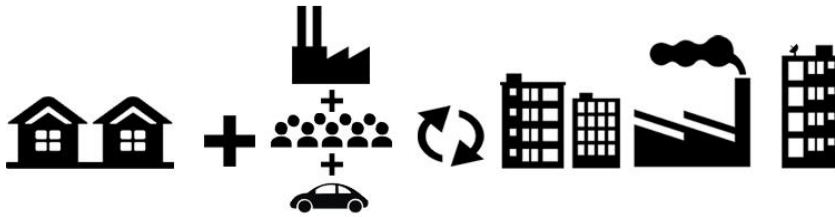
Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm, sosyal, yasal-yönetsel, fiziksel, ekonomik, planlama ve tasarım boyutlarının birlikte çalışmasıyla gerçekleşebilecek bir olgudur. Bunun için her dönüşüm girişimlerinde, istenilen hedeflere bağlı olarak güçlü kamu katılımı olmaktadır. Yerel halk, STK'lar da söz sahibi olabilmelidir.

2.1.7 Dünyada Uygulanan Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Dünyada kentsel dönüşümlerin tarihsel süreci incelendiğinde, 3 kırılma noktası görülmektedir. Bunlar;

- Sanayi devrimi
- 2. Dünya Savaşı
- Petrol krizi

Birinci evre olan sanayi devrimi ile birlikte kentlere yoğun göçler yapılmış, nüfus hızla artmış ve kentlerin kimliği giderek bozulmuştur. Kentler, sanayi üretimiyle doğan yeni toplumsal ihtiyaçlar nedeniyle yeniden şekillenmiştir. Bu dönem dünyada sanayileşme, kentleşme ve modernleşme süreci olarak görülmektedir (Bknz. Şekil 2.4).



Şekil 2. 4 Sanayi Devrimi Sonrası Kent

İkinci evre, II. Dünya Savaşı'nın patlak vermesidir. Savaş boyunca yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi ve canlandırılması süreci başlamıştır. Bu evrede, sanayi ve yapılaşma kent dışına çıkmış, sanayi alanlarının taşınmasıyla kent içerisinde geniş boşluklar oluşmuştur (Bknz. Şekil 2.5).



Şekil 2. 5 II. Dünya Savaşı Sonrası Kent

Üçüncü evre ise Petrol Krizi'dir. 1970'lerden itibaren kapitalizmin içine girdiği kriz nedeniyle kentlerde değişimlerin olduğu dönemdir. Küreselleşme sonucu ekonomi politikaları, kentsel mekâna da yansımış ve giderek bozulan kentlerde dönüşüm başlamıştır. Bu dönemde, kentlerde bulunan sanayi faaliyetleri yerini hizmet sektörüne bırakmış, giderek gelişen teknolojiye kentleşmenin seyrinde etkili olmuştur (Bknz. Şekil 2.6).



Şekil 2. 6 Petrol Krizi Sonrası Kent

Hollanda – Rotterdam Örneği

Rotterdam; Amsterdam'dan sonra Hollanda'nın nüfus olarak en büyük şehirdir. Liman kenti olan bu şehir, Avrupa'nın en büyük limanını bünyesinde barındırmaktadır.

Kozmopolit bir yapıya sahip Rotterdam, nüfus yoğunluğunu, endüstri devrimiyle birlikte kentteki sanayi kollarının gelişmesine borçludur. Hızlı ve kontrolsüz bir şekilde artan nüfus, işsizliğe, konut sıkıntısına ve sosyal sorunlara neden olmuştur. Bunun sonucu olarak şehir merkezlerinden kent çeperlerine doğru yapılaşma başlamış ve ikincil merkezler oluşmuştur.

II. Dünya Savaşı sırasında ağır bombardımanlarla yerle bir olan Rotterdam, bu süreçten sonra hızlı ve uzun vadeli planlamalarla kentlerini inşa etmeye başlamıştır. Savaştan sonra tüm konsantrasyon konut üretimine verilmiş ve birçok toplu konut üretilmiştir. 1950'lere gelindiğinde, ekonominin canlanmasıyla birlikte orta ve yüksek gelir grubuna yönelik bahçeli konut üretimleri başlamıştır. Böylece kent merkezlerinden birçok aile, kentin çevresinde oluşturulan yerleşimlere yönelmiştir (Bknz. Şekil 2.7).



Şekil 2. 7 II. Dünya Savaşı Sırasında Rotterdam

Kaynak: <http://tr.wikipedia.org>

Ailelerin kent dışındaki banliyölere gitmesi nedeniyle, kent içerisinde bulunan konutlara düşük gelirli insanlar yerleşmiştir. Bu nedenle gelir-gider dengesi bozulan Rotterdam'da, kent dokusunu, ekonomiyi, altyapıyı ve istihdamı iyileştirebilmek için kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır.

1990'lı yıllardan itibaren Rotterdam'da kentsel gelişim yerini kentsel yeniden canlandırmaya bırakmıştır. Rotterdam'ı küreselleşen dünya şehirlerinin rekabetinde öne geçirmek için yapılan kentsel canlandırmalardan biri Kop van Zuid'dir (Bknz. Şekil 2.8).

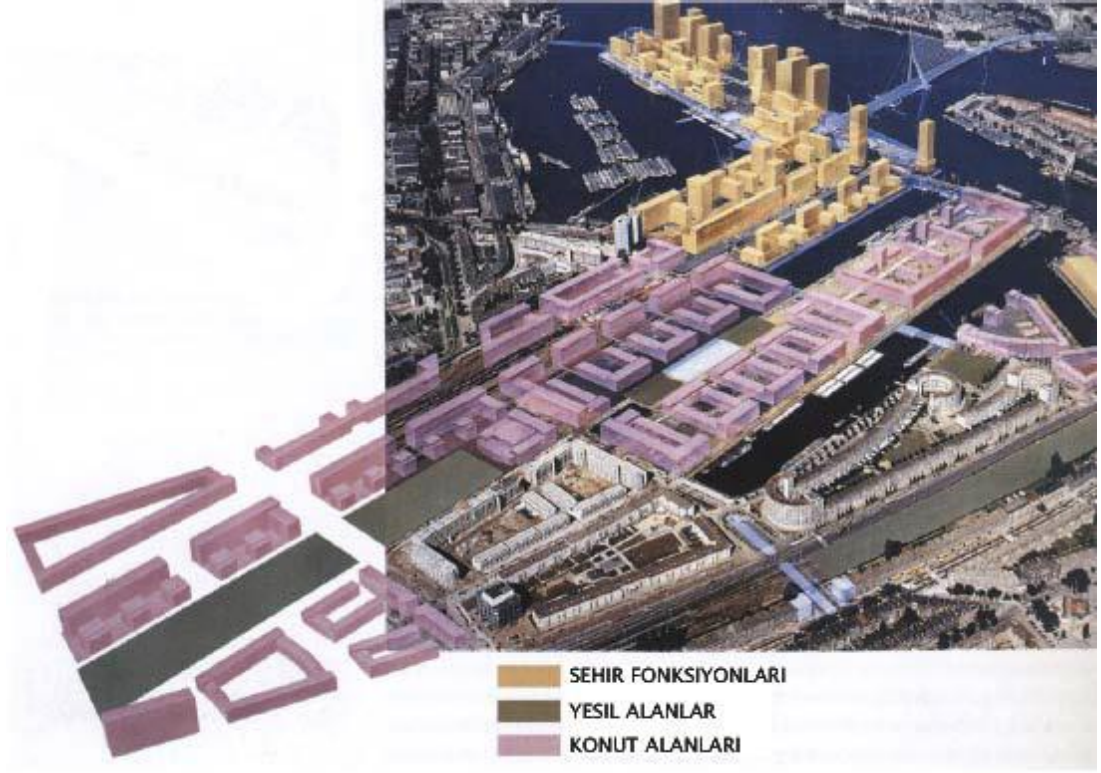


Şekil 2. 8 Kop van Zuid Eski ve Yeni Görünüm

Kaynak: www.unikassel.de

Avrupa'nın en büyük liman hizmetlerini barındıran Rotterdam'da limanların şehir dışına kaydırılması sonucunda Kop van Zuid mevcut fonksiyonunu yitirmiştir. Yapılan çalışma, Maas Nehri'nin güneyinde konumlanmış olan Kop van Zuid bölgesinin canlandırılması ve nehrin kuzeyindeki şehir merkezinin devamı niteliğinde bir bölge kazanılmasını amaçlamaktadır. Bunun için bölgeye, konut, ofis, kamusal alanlar ve yerleşimlerin getirilmesi öngörülmüştür.

Kop van Zuid projesi toplam 6500 konut, 325.000 m²' lik büro alanından oluşmaktadır. Köprü'nün Kop van Zuid ile bağlandığı noktada, geniş bir meydan oluşturulmuştur. Yapıların yüksekliği bölgenin hiçbir noktasında sekiz kattan az değildir, hatta planlama alanının güneyine doğru ilerlendiğinde, yüksek yapılardan orta yükseklikteki yapılara doğru bir kademelenme görülmektedir (Aygen, 1991) (Bknz. Şekil 2.9) (Bknz. Şekil 2.10).



Şekil 2. 9 Fonsiyon Dağılımı

Kaynak: www.unikassel.de



Şekil 2. 10 Kop van Zuid Master Plan

Kaynak: Meyer, 1999, p.355

Kop van Zuid projesi ile kent merkezinin yer aldığı kuzey yaka, güney yaka ile birleştirilmiştir. Maas Nehri'ni arasına alan fonksiyonlarda birbirlerine Erasmus Köprüsü ile bağlanarak kentsel bütünlük oluşturmuştur (Bknz. Şekil 2.11).



Şekil 2. 11 İki Yakayı Birleştiren Erasmus Köprüsü

Kaynak: Meyer, 1999, p.360

İspanya – Barcelona Örneği

İspanya'nın ikinci büyük kenti olan Barcelona, ülkenin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Akdeniz'in en önemli liman ve ticaret merkezlerinden biri olan Barcelona, kendine özgü kültürü ve planlamasıyla İspanya'nın turistik, ticari ve finansal merkezlerinden biridir.

II. Dünya Savaşı birçok kentin ekonomik ve nüfus dengelerini değiştirmiştir. Savaşa girmeyen İspanya'da bu süreçten nasibini almış ve kentleri olumsuz etkilenmiştir. Bu kentlerden olan Barcelona'nın da yaşanan fiziki ve sosyal bozulma nedeniyle görünümü değişmiştir.

Barcelona'nın modern dönüşümü 1992 Barcelona Olimpiyatlarına hazırlıklarının yarattığı itici güç ile başlamıştır. 1986 yılında kentin sorunlarının çözümüne dönük

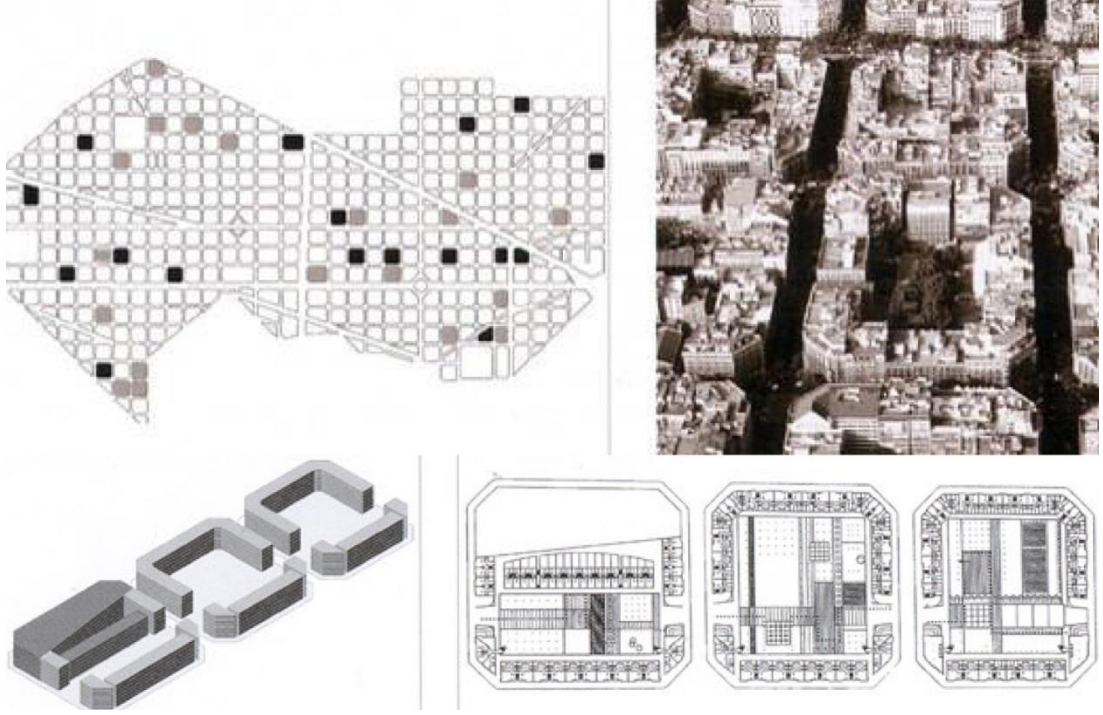
çoklu katılım ve disiplinler arası bir çalışma başlatılmıştır. Dönüşüm projesinin katılımcıları;

- Barselona Kent Konseyi
- Yerel Yönetim
- Özel Sektör
- Sivil Toplum Kuruluşlarıdır.

Barselona'nın dönüşüm öncesinde yaşadığı en önemli sorunlar; yoğunluk, plansız kentleşme, altyapı ve sosyal donatı alanlarının eksik oluşu, sosyal sorunlar ve güvenlik problemleridir. Bu doğrultuda belirlenen kentsel dönüşümün hedefleri;

- Kent içi yoğunluğu düşürmek ve açık alanlar üretmek,
- Yaşam standartlarını yükseltmek,
- Altyapı ve sosyal donatı alanları yaratmak,
- Güvenliğin artırılması,
- Kamu harici rehabilitasyonların özendirilmesidir.

1988 ile 2002 yılları arasında toplam 107.000 m2 alan yeniden değerlendirilmiş ve proje kapsamında toplam, 279 sokak, 61 meydan ve bir kent parkı yeniden düzenlenmiştir. Kentsel yenileşme projesi kapsamında ise 2850 yeni konut, 4 sosyal merkez, 9 okul ve kreş, 5 huzurevi ve 9 spor merkezi oluşturulmuştur. Proje kapsamındaki konut ve sosyal merkezlerin bir kısmı için yeni yapılar inşa edilirken, önemli bir kısmı için de kent içindeki mevcut yapıların restore edilmesi sonucu elde edilen yapılar kullanılmıştır. Ayrıca kamu alanları, yeşil alanlar ve kent içinin rehabilitasyonuna ek olarak, teknik altyapıyla birlikte, otoparklar ve ulaşım ağlarının yenilenmesi gibi altyapı projeleri uygulanmıştır. Yani proje yalnızca restorasyondan ibaret görülmemiş, olması gerektiği gibi diğer boyutları ile bir bütün olarak uygulamaya geçmiştir (Budak 2007) (Bknz. Şekil 2.12) (Bknz. Şekil 2.13) (Bknz. Şekil 2.14).



Şekil 2. 12 Kapalı Blokların İyileştirme Çalışmaları

Kaynak: Dayıoğlu, 2006



Şekil 2. 13 Kıyı Şeridi Öncesi ve Sonrası

Kaynak: Dayıoğlu, 2006



Şekil 2. 14 Barselona Olimpiyat Alanı Öncesi ve Sonrası

Kaynak: Dayıoğlu, 2006

Barselona dönüşüm projesi, planlı ve programlı yaklaşımla kısa zamanda nasıl başarıya ulaşılabileceğini gösteren iyi bir örnektir.

İngiltere –Elephant & Castle Örneği

İngiltere'nin başkenti olan Londra, dünyanın en önemli iş ve finans merkezlerinden biridir. Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla Avrupa Birliği'nin en kalabalık ikinci şehri olan Londra, kozmopolit yaşamıyla da dikkat çekmektedir.

Sanayi devriminin ilk olarak İngiltere'de gerçekleşmesi, İngiltere'nin diğer ülkelere göre dönüşüm süreçlerine daha önce girmesine neden olmuştur. Sanayileşmeyle kırsal kesimlerden kentlere doğru yapılan göçler sonucunda, yeni göçmenlerin barınma sorunu, sağlıksız ve düşük standartlı konutlar ile çözülmeye çalışılmıştır. Zamanla bu konutlar, “slum”laşarak devletin “slum clearance” çalışmalarını başlatmasına neden olmuştur (Gibson ve Kocabaş, 2001).

2.Dünya savaşına kadar çöküntü alanların sıhhileştirilmesi devam etmiştir. Savaş sonrasında bu uygulama yerini köhneleşmiş mahallelerin yeniden geliştirilmesine bırakmıştır.



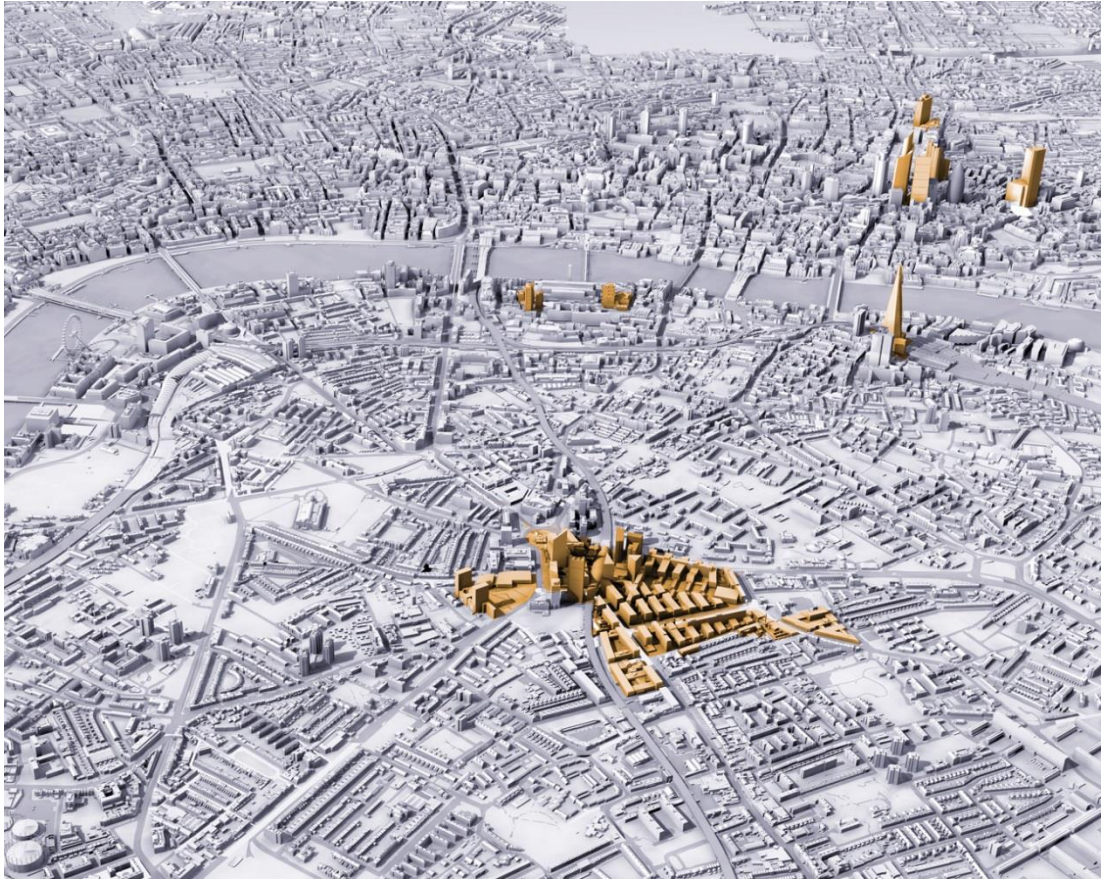
Şekil 2. 15 Şehir Merkezi ve Elephant & Castle

Kaynak: map.google.com.tr

Elephant&Castle, Londra'da düşük gelir gruplarının yaşadığı ve kentsel yoksulluğun yaşandığı bir bölge olan Soutwark'da yer almaktadır. Bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak seçilmesinin nedenlerinden bazıları, altyapı ve emlak piyasasının yarattığı artan baskılardır. Ayrıca önemli ana yol ağı üzerinde olması da etkili olmuştur (Bknz. Şekil 2.15).

Elephant&Castle’ın master planı, 1.5 milyar poundluk bütçeye sahip ve 170 hektarlık alanı kapsayan bir dönüşüm projesidir. Projenin amacı;

- Sosyal ve ekonomik yaşam şartlarını iyileştirmek,
- Yerel ekonomiyi canlandırmak,
- Kullanıcıları toplu taşıma merkezli ulaşımaya yönlendirmek
- Sosyal dışlanmayı ortadan kaldırmak
- Düşük gelirli insanları yerlerinden etmeden, bölgeyi ticaret merkezine dönüştürmek ve halka istihdam sağlamaktır (Bknz. Şekil 2.16) (Bknz. Şekil 2.15).



Şekil 2. 16 Şehir Merkezi ve Elephant & Castle

Kaynak: <http://aecmag.com/>



Şekil 2. 17 Elephant & Castle

Kaynak: <http://aecmag.com/>

KENTSEL DÖNÜŞÜM	ROTTERDAM KOOP VAN ZUID	BARCELONA BARCELONA	LONDRA ELEPHANT&CASTLE	İSTABUL FİKİRTEPE
KONUMU	Maas Nehri'nin güneyinde yer almakta ve şehir merkezine yakın bir konumda bulunmaktadır.	Barcelona'nın kuzeydoğusunda kalan Poblenou bölgesi, ülkenin kuzeydoğusunda yer almaktadır.	Başkent Londra'da bulunan Elephant&Castle, Soutwark'da yer almaktadır.	İstanbul'un en önemli semtlerinden Kadıköy'de merkeze çok yakın bir alanda yer almaktadır.
ŞEHİRİN DEMOGRAFİK YAPISI	Hollanda'nın nüfus olarak ikinci büyük şehirdir. Kozmopolit bir yapıya sahiptir.	İspanya'nın nüfus olarak ikinci büyük şehridir. Kozmopolit bir yapıya sahiptir.	Londra, 15 milyonluk nüfusuyla Avrupa Birliği'nin en kalabalık ikinci şehridir. Kozmopolit yaşamıyla da dikkat çekmektedir.	İstanbul, 14 milyonluk nüfusıyla en kalabalık şehirlerden biridir. Kozmopolit yaşamıyla dikkat çekmektedir.
KENTSEL DÖNÜŞÜME OLAN İHTİYACIN NEDENLERİ	Rotterdam'ı küreselleşen dünya şehirleriyle rekabette öne geçirmek, kenti canlandırmak, konut, ofis ve donatı ihtiyaçlarına cevap verebilmek için uygulanmıştır.	Yoğunluğun fazla olması, plansız kentleşme, altyapı eksiklikleri, sosyal donatı alanlarının yeterli olmayışı, güvenlik problemleri ve sosyal sorunlar nedeniyle uygulanmıştır.	Altyapı eksiklikleri ve emlak piyasasının yarattığı baskılar ve bölgenin önemli ana yol ağı üzerinde olması dönüşümü tetiklemiştir.	Kalitesiz ve depreme dayanıksız yapı stoğu, gecekondu alanı olması, donatı ve altyapı alanlarının yetersiz oluşu, önemli ulaşım ağı üzerinde olması dönüşümü tetiklemiştir.
KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GERÇEKLEŞMESİ İÇİN YARATILAN FIRSATLAR	Liman bölgesinin şehir dışına kaydırılması ile Koop van Zuid Rıhtım'ının işlevini yitirmesi.	1992 Barselona Olimpiyatlarının yarattığı itici güç.	Southwark Belediyesi'nin 2002'de Elephant & Castle'ı geliştirmek için yeni bir tasarım ve düzenleme yapılması kararı alması.	2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu.
HAZIRLANAN MASTER PLAN DOĞRULTUSUNDA HANGİ İŞLEVLER GETİRİLDİ	Kentin, konut, ofis, kamusal mekan ihtiyacı ve kent merkezini çevreleyen yerleşimlerin ekonomik açıdan kalkındırılma ihtiyacına cevap verecek şekilde tasarlanmıştır.	Konut, sosyal donatı alanları, kamu binaları ve yeşil alanlar tasarlanmıştır. Ayrıca birçok mevcut sokak, meydan ve yapı restore edilmiştir.	Master plan doğrultusunda ticaret alanları, konut alanları, açık alanlar, 2 tramvay hattı, yeni çarşı meydanı, yeni Şehir Akademisi ve Southwark Merkezi planlanmıştır.	Masterplan çalışması dönüşümün ilk evrelerinde yapılmayarak ada bazında tasarım anlayışı benimsendi. Süreç tkandıktan sonra 2013 konut, ofis, otel, avm, yeşil alan, donatı alanları içeren bir masterplan hazırlandı.
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNE HANGİ AKTÖRLER DAHİL OLDU	İdari yöneticiler, müşteriler, şehir planacıları, mimarlar ve teknisyenler, planlanmış master plan üzerinden kaliteli bir çevre için birlikte hareket etmiştir.	Barcelona Kent Konseyi, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları süreci birlikte yönetmiştir.	Mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, STK'lar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımı dönüşüm desteklenmiştir.	Süreç, idari yöneticiler ile özel sektör kontrolünde ilerlemektedir. Planlar master plan olmadığı için günlük çalışmakta, STK'lar ve yerel halk sürece yok denecek kadar dahil edilmektedir.
KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI HEDEFLERİ NELERDİR	Bölgenin canlandırılmasını sağlamak ve Maas Nehri'nin kuzeyinde bulunan şehir merkezinin devamı niteliğinde bir bölge kazandırılması amaçlanmıştır.	Kent içi yoğunluğu düşürmek, açık alanlar üretmek, yaşam standartlarını yükseltmek, altyapı ve sosyal donatı alanları yaratmak, güvenliğin artırılması amaçlanmıştır.	Sosyal ve ekonomik şartları iyileştirmek, yerel ekonomiyi canlandırmak, toplu taşıma merkezli ulaşma yöneltmek, sosyal dışlanmayı azaltmak ve istihdamı arttırmak amaçlanmıştır.	Yasa doğrultusunda depreme dayanıklı konutlar yapmak için yola çıkmıştır.

Şekil 2. 18 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması

2.1.8 Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Örneği (Portakal Çiçeği Vadisi)

Sanayi devrimini batı ülkelerine göre daha geç yaşayan Türkiye, bu nedenle kentsel dönüşüm kavramıyla geç tanışmıştır. 2. Dünya Savaşı’ndan sonra ise bütün dünyada yaşanan süreç gibi Türkiye kentleşmesi hız kazanmış özellikle 1950’lerin ortalarından itibaren kent merkezlerine yoğun göçler yapılmıştır.

1980’li yıllara gelindiğinde gecekondular için kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır. 1990’lı yıllarda Ankara’da başlayan “Portakal Çiçeği” ve “Dikmen Vadisi” ilk kentsel dönüşüm uygulamaları olmuştur.

Türkiye’de 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi’yle, mevcut konutların istenilen fiziksel yeterliliğe sahip olmadığı fark edilmiş ve kentsel dönüşüm bir kere daha gündeme gelmiştir. Küresel ekonominin etkisiyle Uluslararası yatırımları çekebilmek için kent toprağı kentsel müdahalelerle cazip hale getirilmiştir.

Portakal Çiçeği Vadisi

Portakal Çiçeği Vadisi,11 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Doğal yapısı ve merkez konumu nedeniyle 1990 yılında Büyükşehir Belediyesi tarafından dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Proje, kamu, özel sektör ve arsa sahipleri ile arsa sahipleri arasında uzlaşma esasına dayanmaktadır. Projenin Amacı;

- Ankara’nın standartları yüksek bir alana kavuşması,
- Proje geliştirme maliyetinin girişimci tarafından karşılanması,
- Yaratılan değerlerin mülk sahiplerince paylaşılması,
- İnşaat emsalinin azaltılması ve alanın %70’inin yeşil olmasıdır.

“Proje kapsamında 67 adet hissedara ait toplam 110 000m²’lik alanda, imar hakları uzlaşma yoluyla toplulaştırılmıştır. Mevcut imar hakkı ¼ oranında azaltılmış, ancak alanın %80’i yeşil alan yapılarak, diğer yatırımların değeri artırılmıştır. Vadide, yeşil alan yatırımı dışında, 180 konutu içeren iki konut bloğu ile ticaret ve kültür merkezi fonksiyonlarını içeren bir Ansera gerçekleştirilmiştir. Toplam yatırım yaklaşık 45 milyon USD civarında olmuştur. Proje yatırımları başlamadan önce vadide 76 adet gecekonduda yaşayanlarla da uzlaşma sağlanarak, belediye

tarafından, Ankara'nın bir başka bölgesinde altyapı arsa verilmiş ve konutların mimari projeleri hazırlanmıştır” (Göksu, 2002) (Bknz. Şekil 2.19).



Şekil 2. 19 Portakal Çiçeği Vadisi Öncesi ve Sonrası

Kaynak: Uzun 2005

2.2 BÖLÜM SONUCU

Kentsel alanların çağın koşullarına ayak uydurabilmesi için bazı operasyonlar geçirmesi gerekmektedir. Bu müdahaleler “Kentsel Dönüşüm” kavramı adı altında yer almaktadır.

Genel çerçevede incelendiğinde kentsel dönüşümler, fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak değişime uğrayan kentsel alanların, belirlenen dönüşüm stratejisi çerçevesinde tekrar kente kazandırılması olarak tanımlanabilmektedir.

Kentsel dönüşümler, dünya savaşları, teknolojik gelişmeler, sanayi devrimi ve kriz dönemlerinde yaşanan, göçler, kirlilik, yıkımlar ve krizler nedeniyle dönem dönem kentlerin gündemine gelmiş ve uygulanmıştır. Süreç, kent dinamiklerine göre değişiklik göstermiş, ilk yıllarda yıkıp yapmak üzerine kurulu olan dönüşüm yaklaşımı zamanla koruma algısının gelişmesiyle çeşitlenerek farklı boyutlarda ele alınmaya başlanmıştır.

Geçmiş yıllarda sadece kamu ve özel sektör destekli gerçekleşen dönüşümler, 1980'lerden sonra yaşanan değişimlerle, birçok aktörün dâhil olduğu ve ortak çalışmasına olanak tanıyan bir eyleme dönüşmüştür. Güçlü merkezi ve yerel yönetimlerin bulunması, sistematik ve planlı bir çalışma yürütülmesi, master plan oluşturulması, dönüşümün finansmanının sağlanması ve aktörlerin koordineli çalışması bu eylemi minimum sorunla atlatmayı sağlamaktadır. Aksi halde kentsel dönüşümler sağlıklı yerleşimler olarak karşımıza çıkmakta, hem fiziki hem de sosyal dokunun bozulmasına neden olmaktadır.

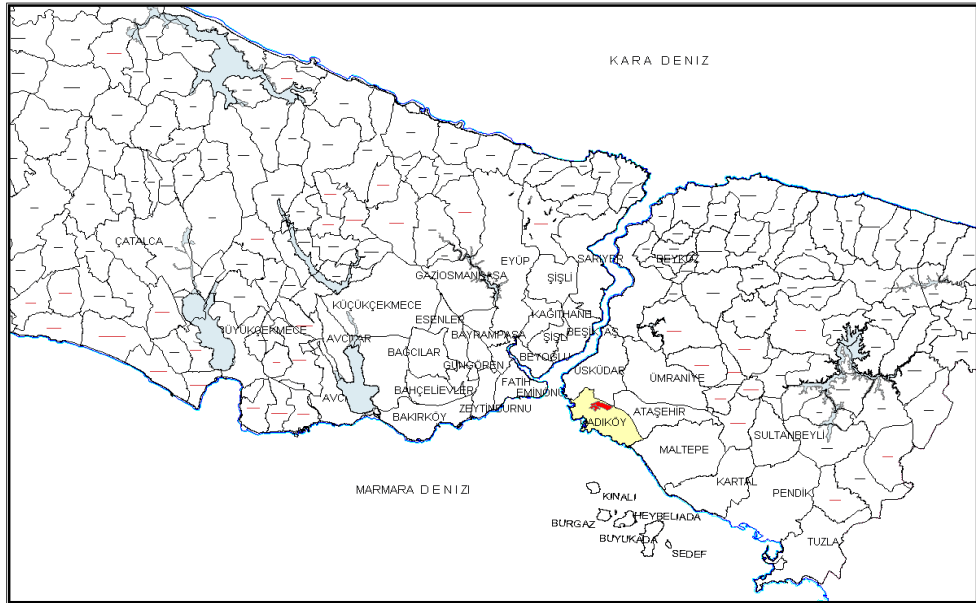
3. FİKİRTEPE

3.1 FİKİRTEPE’NİN KONUMU

Bu bölümde Fikirtepe, 3 farklı ölçekte analiz edilecek, konumu, önemi ve ulaşım alternatifleri bu adımlarla daha sağlıklı algılanabilecektir.

İstanbul, Asya ve Avrupa Kıta’sının dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde iki kıta üzerine kurulu önemli bir şehirdir. Türkiye’nin ekonomik, kültürel ve tarihi merkezleriyle odak merkezi olan İstanbul, çok önemli bir megapoldür. 15 milyonluk nüfusuyla da Avrupa’nın en büyük metropollerinden biridir.

Türkiye’nin en yoğun nüfusa sahip ili olan İstanbul’da kent nüfusunun 1/3 lük bir kısmı Anadolu yakasında ikamet etmektedir. İstanbul İli, Kadıköy ilçe sınırları içerisinde yer alan planlama alanı Kadıköy İlçesinin Doğuda Sahrayıcedid, Güneyde Göztepe, Feneryolu, Zühtüpaşa ve Batıda ise Hasanpaşa Mahalleleri ile Kuzeyde Üsküdar İlçesinin Ünalın Mahallesi arasında yer almakta olup 131 ha.’lık bir alanı kapsamaktadır (Fikirtepe 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.1).



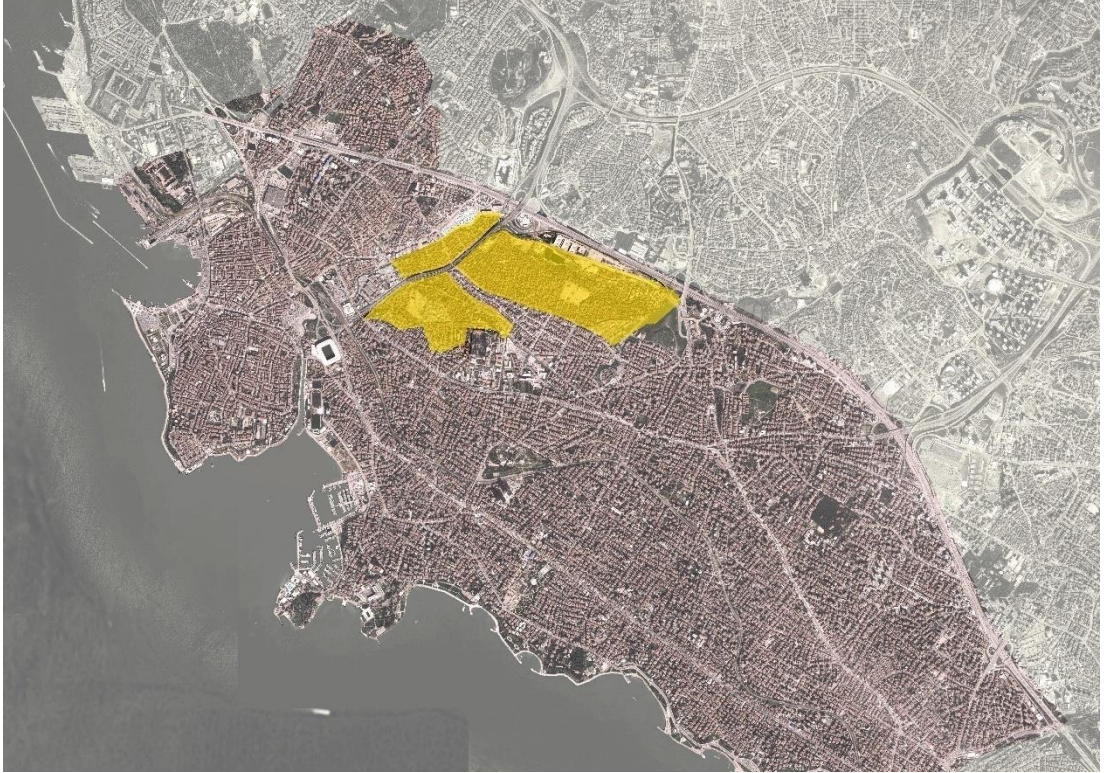
Şekil 3. 1 Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu

Kaynak: 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı

Kadıköy ilçesi geniş yüzölçümü, nüfus büyüklüğü, kozmopolitan yaşamı, 8km'yi aşan sahili, kent içindeki semtleri birbirine bağlayan ana ulaşım yolları, sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal faaliyetler açısından zenginliğiyle İstanbul'un en önemli ilçelerindendir.

İçinde birçok sosyal ve kültürel alan barındıran Kadıköy, ticaret ve hizmet sektörlerindeki faaliyetleri sayesinde bugün İstanbul'un en önemli metropoliten alt merkezlerden biri olmuş ve birçok insanı kendine çekerek cazibe bölgesi haline gelmiştir.

Kadıköy, bulunduğu konum ve potansiyelleri nedeniyle 1950'lerden itibaren göç almaya başlamıştır. Maddi imkânsızlıklar nedeniyle göç eden insanlar, zaman içerisinde D-100 Karayolu çevresinde hazine arazilerini işgal ederek yer yer gecekondular alanları oluşturmamaya başlamıştır. Bu alanlardan biri olan Fikirtepe bölgesi, Kadıköy'ün merkezi yerinde hızlı ve çarpık gelişmenin getirdiği altyapısız ve sosyo-ekonomik eksiklikleriyle tipik bir gecekondular alanı olarak ortaya çıkmış ve günümüze kadar gelmiştir (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.2).



Şekil 3. 2 Planlama Alanının Kadıköy İlçesi İçindeki Konum

Fikirtepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bölgesel bir merkez olan Kadıköy ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Kuzeyde D-100 (E-5) Karayolu, güneyde Marmara Üniversitesi Kampüsü, doğuda Merdivenköy Mahallesi, batıda Kurbağalıdere ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı, Kadıköy ilçe sınırları içinde yer almakta ve Dumlupınar, Eğitim, Fikirtepe ve Merdivenköy Mahallesinin bir kısmını kapsamaktadır (Bknz. Şekil 3.3).



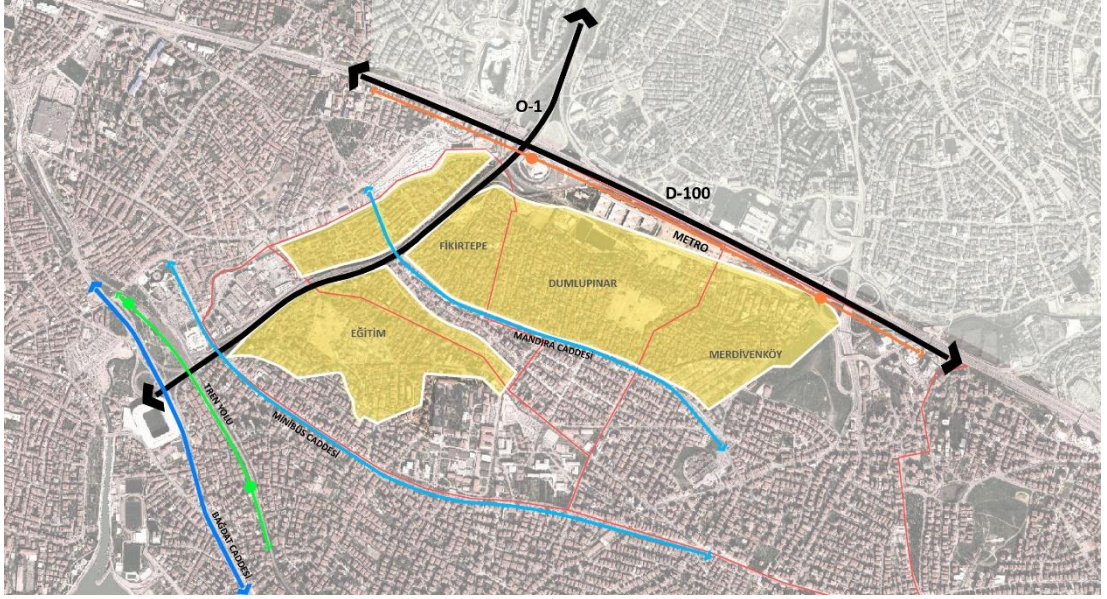
Şekil 3. 3 Planlama Alanında Yer Alan Mahalle Sınırları

Fikirtepe'nin en önemli özelliklerinden biri erişilebilirliğinin son derece yüksek olmasıdır. Bölgenin kuzeyinden geçen D-100 (E-5) Devlet Karayolu, alanın içinden geçen, Boğaziçi Köprüsü'ne giden ve üzerinde Metrobüs Hattı bulunan O-1 Bağlantı Yolu ve bölgeyi Kadıköy merkeze bağlayan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi (Minibüs Caddesi) gibi önemli ulaşım bağlantılarından oluşmaktadır. Ayrıca Kartal-Kadıköy Metrosu alanın kuzeyinden geçmekte olup, hattın planlama alanı ile ilişkili iki adet istasyonu bulunmaktadır.

Fikirtepe'ye erişilebilirliğin yüksek olmasına karşın, bölge içerisinde ulaşımında dar ve eğimli sokaklar nedeniyle sorunlar yaşanmaktadır. Ayrıca bölgeden şehre kısıtlı bağlantı noktalarıyla bağlanılabilmektedir. (Bknz. Şekil 3.4).

Fikirtepe, arazi değerinin yüksek olduğu Kadıköy Merkez Alanı'nın genişletilmesi için, köhnemiş konutların yeniden geliştirilmesi ve rehabilitasyonu için ciddi bir potansiyel taşımaktadır.

Proje alanı, Kadıköy İlçesi'nin tamamı açısından önemli bir ulaşım arteri özelliği taşıyan Mandıra Caddesi ile doğu-batı doğrultusunda ikiye bölünmektedir. Bu cadde Fikirtepe'nin en önemli ulaşım aksı olmasının yanı sıra çok güçlü bir ticaret aksıdır.



Şekil 3. 4 Planlama Alanının Ana Ulaşım Ağları ile İlişkisi

3.2 FİKİRTEPE'NİN KENTLEŞME SÜRECİ

Anadolu Yakası'nda Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan Fikirtepe, 1950'lerin sonlarından itibaren aldığı yoğun göçler sebebiyle Anadolu Yakası'nın ilk gecekondu alanı olmuştur. Hızlı gelişim süreci ile 1965'te muhtarlık olmuş, 1975'te ise Fikirtepe, Eğitim ve Dumlupınar olmak üzere üç mahalleye ayrılmıştır. Günümüzde bu üç mahalle Fikirtepe olarak anılmaktadır (Bknz. Şekil 3.5).



Şekil 3. 5 Fikirtepe Günümüz

Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr>

Kayıtlarda 1950'lerde Fikirtepe'de tek bir evin varlığından bahsedilirken, bölge yoğun iç göç sürecinde yasadışı yapılaşmaya sahne olmuş, çayırılık alanlar ve tarım alanları gecekondularına dönüşmeye başlamıştır (Bknz. Şekil 3.6).



Şekil 3. 6 Fikirtepe 1946 Hava Fotoğrafi

Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr>

Bu mahallelerden güneydeki Eğitim Mahallesi diğer mahallelere göre daha modern ve kısmen planlı bir gelişme göstermişken, Dumlupınar ve Fikirtepe Mahalleleri ilk gelişim aşamasında da çok katlı gecekondularını da içerir şekilde plansız gelişimin yönlendirdiği düzensiz bir kentsel mekan özelliği göstermiş, bu dönemde zemin katlarda yer seçmiş olan oto tamir atölyeleri ve küçük imalathaneler daha sonra Bostancı Oto Sanayi Sitesi'ne taşınmıştır (Şengezer, 2001) (Bknz. Şekil 3.7).



Şekil 3. 7 Fikirtepe 1966 Hava Fotoğrafi

Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr>

1984 yılında çıkarılan 2981 no.lu yasa kapsamında Fikirtepe'deki gecekondular yasallaştırılmış ve gecekonduların sahipleri bu yasa sayesinde hisseli tapu sahibi olmuştur. 1991'de yapılan İslah İmar Planı ile tapular gecekonduların sahiplerine dağıtılmıştır (Gökşin, 2009) (Bknz. Şekil 3.8).



Şekil 3. 8 Fikirtepe 1982 Hava Fotoğrafi

Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr>

3.3 FİKİRTEPE’NİN ANALİZİ

Fikirtepe, hızlı ve çarpık gelişmenin getirdiği altyapı sıkıntıları, sosyo-ekonomik ve donatı eksiklikleriyle günümüze kadar gelmiştir. Fikirtepe’de oluşan aşırı konut yoğunluğu, dar sokakların oluşmasına, konutların ışık almasına, havalandırılmasına engel olmuş ve bölge halkının yaşam standartlarını giderek düşürmüştür.

Nitelikli bir dönüşüm için oluşturulacak master plan ile birlikte, proje alanının daha yaşanılır, kentsel ölçekte çevresiyle uyumlu, ulaşım bağlantılarının daha kuvvetli olduğu, sosyal alanların hakkının verildiği ve bölge halkının yaşam standartlarını daha ileriye götürmesi amaçlanmalıdır.

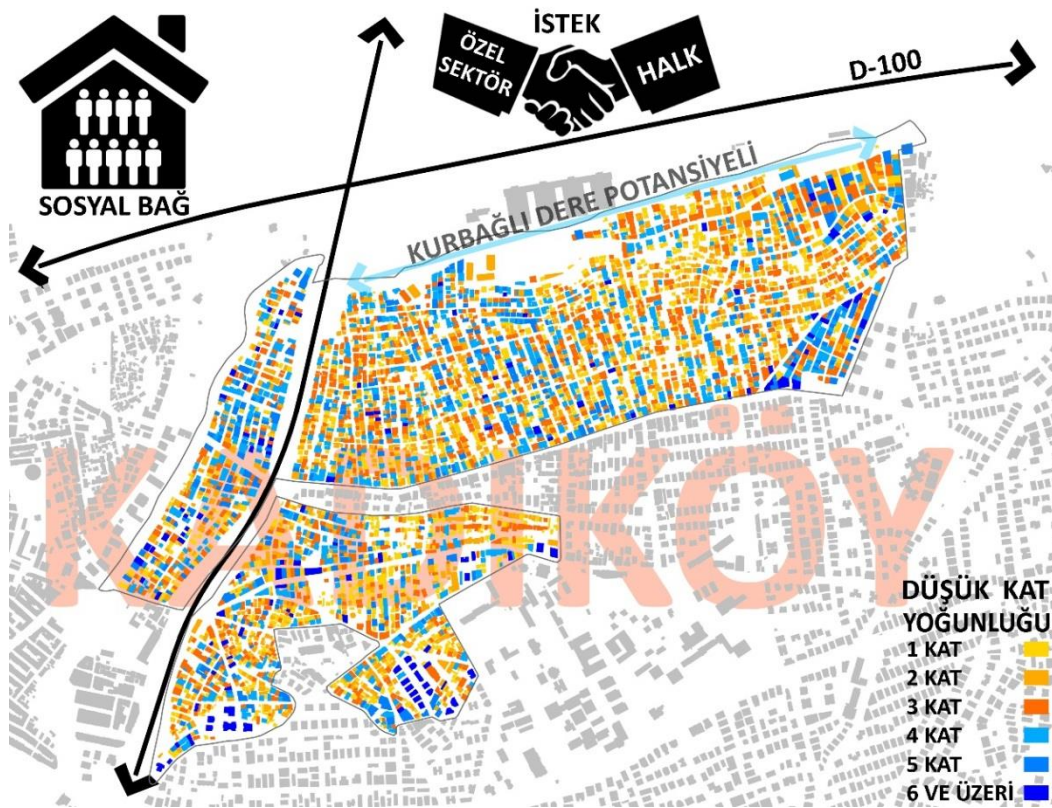
3.3.1. S.W.O.T Analizi

SWOT Analizi, önceden belirlenmiş bir konu dâhilinde karar alma aşamasında yardımcı araç olarak kullanılan bir yöntemdir. S.W.O.T analizi incelenen kurumun, tekniğin, sürecin, durumun veya kişinin güçlü (*Strengths*) ve zayıf (*Weaknesses*) yönlerini belirlemekte ve dış çevreden kaynaklanan fırsat (*Opportunities*) ve tehditleri (*Threats*) saptamakta kullanılan bir tekniktir. Analizin temel amacı karar

verme aşamasında konu ile ilgili kuvvetli ve zayıf, avantajlı veya dezavantajlı noktaların beraberce görülebilmesini sağlamaktır. Fikirtepe’yi daha iyi anlayabilmek için bu analiz yapılmıştır. (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013).

Güçlü Yönler

Fikirtepe, İstanbul’un en prestijli ilçelerinden birinde ve stratejik bir konumda yer almaktadır. Özellikle güçlü ulaşım bağlantılarıyla kent içinden bölgeye ulaşım hızlı bir şekilde sağlanabilmektedir. Ayrıca düşük katlı yapılaşma, kullanıcıların dönüşüme istekli olması, Kurbağlıdere’nin rekreatif potansiyeli ve güçlü sosyal bağlar Fikirtepe’nin dönüşüm sürecinde öne çıkan yönleridir (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.9).



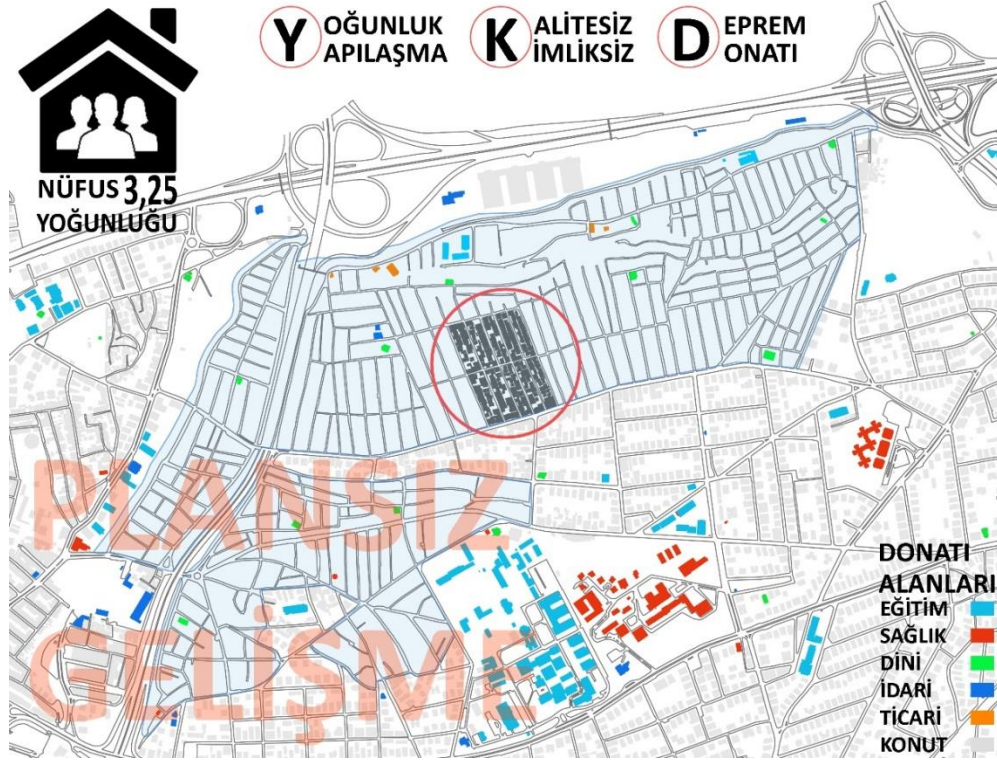
Şekil 3. 9 Fikirtepe Güçlü Yönler

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

Zayıf Yönler

Fikirtepe 1950’lerden itibaren aldığı göçlerle, kontrolsüz ve plansız gelişim süreçleri yaşamıştır. Bu süreçlerin sonunda oluşan Fikirtepe’nin, çevre ve yaşam kalitesi Kadıköy’ün geneline göre çok düşük seviyelerdedir. Depreme dayanıksız ve kalitesiz

yapı stoğu, tekdüze kimliksiz yapılaşma, nüfus ve yapılaşma yoğunluğu, sosyal donatı alanlarının yetersizliği, kentsel hizmetler ve altyapı sorunları, bölge içi ulaşılabilirliğin düşük olması Fikirtepe'nin dönüşüm sürecindeki zayıf yönlerini göstermekte ve bu yönleri dönüşümü kaçınılmaz kılmaktadır (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.10).



Şekil 3. 10 Fikirtepe Zayıf Yönler

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

Fırsatlar

Fikirtepe için mevcut ve gerçekleşmesi mümkün birçok fırsat vardır. Özellikle yeni yasal düzenlemelerle, kentsel düzenlemede yenilikçi yaklaşımlar-proje ortaklıkları yaratılması ve sektörel istek bunların başında gelmektedir. Ayrıca yakın çevrede bulunan büyük ölçekli donatı alanlarının varlığı, deprem riskinden dolayı yenilenmeye olan ihtiyacın oluşturduğu baskılar, kentsel toprağın yeniden üretimi ve sağlıklı çevre oluşturma isteği, arazi ve proje geliştirme konusunda sektördeki isteklilik, gayrimenkul sektörü, bölgenin yenilenmeye ihtiyacı, aktörler arası işbirliğine açık olması, alanın Kadıköy ve D-100 koridoru gibi doğu yakasının MİA alanlarına yakın olması ve bölgede yaşayanların dönüşüme istekli olmaları Fikirtepe'nin fırsatları olarak sıralanabilir (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.11).



Şekil 3. 11 Fikirtepe Fırsatlar

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

Tehditler

Dönüşüm süreci boyunca Fikirtepe'yi bekleyen potansiyel tehditlerde mevcuttur. Bunlar; arazi ve konut fiyatlarında olabilecek artışlar, dönüşüm yöntem ve gereçlerinin yöre halkı tarafından yeteri kadar anlaşılabilmesi ve hedef kitlenin beklentilerinin farklılaşması-güvenin azalması olarak sıralanabilir (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.12).



Şekil 3. 12 Fikirtepe Tehditler

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

3.3.2. Kentsel Doku

Kadıköy ilçesi, yapı bazında incelendiğinde 4 farklı kentsel dokuya rastlanılmaktadır. Bu kentsel dokulardan biri olan Fikirtepe bölgesi; bitişik nizam ve ortalama 2-3 katlı yapı tipolojisine sahiptir. Fikirtepe düşük katlı yerleşim alanı olmasına karşın, yerleşim yoğunluğunun fazla olması nedeniyle caddeler, sokaklar ve binalar arası dardır. Ayrıca bazı konut ve sokaklar yoğunluk nedeniyle ışık alamamaktadır (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.13) (Bknz. Şekil 3.14).



Şekil 3.13 Kadıköy Kent Dokusu

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

3.3.3. Sosyal Doku

Fikirtepe'nin mahalle dokusunun temelleri 1950'lerde bölgeye yapılan göçlerle atılmaya başlanmış, hızlı ve çarpık yapılaşmalar zamanla günümüz Fikirtepe'sinin fiziksel ve sosyal dokusunu oluşturmuştur. Bölgede yaşayanların büyük bir kısmı Anadolu'nun çeşitli şehirlerinden ekonomik kaygılar nedeniyle gelen orta ve alt gelir grubu insanlardan oluşmaktadır. Bu nedenle Fikirtepe'de aile, akraba, hemşehrlik bağları çok güçlüdür ve kullanıcılar Anadolu yaşam biçimini yaşamlarına yansıtmişlerdir. Geniş aile yapısı, çocuk nüfusun fazla olması ev ve sokak yaşamının çeşitliliğini oluşturmaktadır (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013).



4-5 Katlı, Bahçeli, Ayrık Nizamlı Apartman Dokusu



10-15 Katlı, Ayrık Nizamlı Apartman Dokusu



Avlulu, Bitişik Nizamlı Apartman Dokusu



Fikirtepe'de 2-3 Katlı, Bitişik Nizamlı Kentsel Doku

Şekil 3. 14 Kadıköy Kent Dokusu

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

3.3.4. Demografik Yapı

Dumlupınar, Eğitim, Fikirtepe, Merdivenköy Mahallesinin bir kısmını kapsayan planlama alanında toplam 17.728 bağımsız birim bulunmaktadır ve bunların 14.663 adedi konut olarak kullanılmaktadır. Konutlardaki ortalama hane büyüklüğünü ise 3,25 kişiye tekabül etmektedir. Bu doğrultuda planlama alanının nüfusu yaklaşık olarak 47.655 çıkmaktadır.

Ortalama hane halkı büyüklüğü değerleri incelendiğinde, Kadıköy'ün en fakir mahallelerinden olan Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinin, minibüs caddesine ve bağlantı yollarına yakın olan Eğitim ve Merdivenköy mahallelerine göre daha yüksek

olduğu görülmektedir (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.15) (Bknz. Şekil 3.16).



Şekil 3. 15 Fikirtepe Hane Halkı Büyüklüğü

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 3. 16 Fikirtepe Nüfusu

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

Proje alanında yapılan çalışmalar brüt yoğunluk değerinin 364 kişi/ha ve net yoğunluk değerinin 445 kişi/ha olduğunu göstermektedir (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.17).






















Şekil 3. 17 Fikirtepe Yoğunluk Değeri

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

3.3.5. Kentsel Alan Kullanımı

Alan Kullanım Analizi

Fikirtepe’de, alan kullanımının dağılımı incelendiğinde konut yerleşimlerinin yaygın olduğu görülmektedir. Konut+ticaret alanları, ağırlıklı olarak bölgenin en önemli ticaret akslarından olan Mandıra Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Aynı zamanda Mandıra Caddesi’nden sonra ikincil olarak işlek bir cadde olan Hızırbey Caddesi üzerinde de bu kullanım şekline rastlanılmaktadır. Planlama alanının diğer bölgelerinde de yer yer konut+ticaret alanları bulunduğu gözlenmektedir. Yeşil miktarı ve sosyal donatı alanlarının eksikliği de planlama alanında göze çarpmaktadır (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.18).










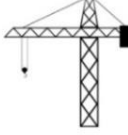
Kentsel Alan Kullanımı		Alan (ha)	(%)
	Konut Alanı	64,50	49,23
	Konut+Ticaret Alanı	16,79	12,81
	Konut+K.Sanayi Alanı	6,43	4,91
	Konut+Depo Alanı	3,37	2,57
	Konut+Depo+Ticaret Alanı	4,44	3,39
	Park Alanı	0,44	0,34
	İlköğretim Tesisleri Alanı	1,01	0,77
	Sosyokültürel Tesis Alanı	0,14	0,11
	Sağlık Tesisi Alanı	0,12	0,09
	Dini Tesis Alanı	0,74	0,56
	Spor Tesisleri Alanı	1,66	1,27
	Boş Alan	1,73	1,32
	Yönetim Merkezi Alanı	0,02	0,01
	Ticaret Alanı	0,11	0,08
	Depo Alanı	0,11	0,09
	K.Sanayi Alanı	4,30	3,28
	K.Sanayi+Ticaret Alanı	0,12	0,09
	KHA	0,58	0,44
	Yol Alanı	24,42	18,64
	Toplam Alan	131	100,00

Şekil 3. 18 Fikirtepe Kentsel Alan Kullanımı

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

Arazi Kullanım Analizi

Proje alanında 6341 adet bina bulunmakta ve bunların 1059 adedini müştemilatlar oluşturmaktadır. Binaların zemin katlarının fonksiyonel dağılımları incelendiğinde, 3370 adet ile konutların en yüksek kullanım şekli olduğu görülmektedir. İkinci sırada 1059 adet ile müştemilatlar gelmektedir (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.19).

Fonksiyonel Dağılım		Birim Adedi	%
	Konut	3370	63,80
	Konut+Ticaret	85	1,61
	Konut+Küçük Sanayi	19	0,36
	Konut+Depo	43	0,81
	Konut+Ofis	4	0,08
	İlköğretim Tesisi	3	0,06
	Sosyo-kültürel Tesis	4	0,08
	Dernek	11	0,21
	Sağlık Tesisi	2	0,04
	Dini Tesis	10	0,19
	Spor Tesisleri	2	0,04
	Yönetim Merkezi	1	0,02
	Ticaret	692	13,10
	Ticaret+Depo	37	0,70
	Ofis	33	0,62
	Ofis+Ticaret	16	0,30
	Depo	391	7,40
	Sanayi	1	0,02
	Küçük Sanayi	443	8,39
	Küçük Sanayi+Ticaret	44	0,83
	Küçük Sanayi+Depo	13	0,25
	Küçük Sanayi+Ofis	2	0,04
	İnşaat	10	0,19
	Yıkık	33	0,62
	Garaj	3	0,06
	Boş	9	0,17
	KHA	1	0,02
	Toplam	5282	100,00

Şekil 3. 19 Fikirtepe Zemin Kat Fonksiyon Dağılımı

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

3.3.6. Bina Analizi

Bina Durumu

Fikirtepe’de mevcut yapıların sadece %3,28’i iyi durumdadır. Bu durum yapı stoğunun ne kadar kalitesiz, sağlıksız ve deprem gibi afet risklerine karşı savunmasız olduğunu göstermektedir. Geriye kalan yapıların %36,93’ü orta durumda, %59,28’i ise kötü ve %0,50 bir kısmı yıkık durumdadır (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.20).

Bina Durumları		Adet	%
İyi		208	3,28
Orta		2342	36,93
Kötü		3759	59,28
Yıkık		32	0,5
Toplam		6341*	100

*1059 adet müstemilat vardır

Şekil 3. 20 Fikirtepe Bina Durumu

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

Bina Cinsi

Alandaki mevcut yapıların % 64,7’si betonarme tekniği ile yapılmış geri kalan yapıların %34,3’ünün yığma, %0,6’sı da diğer (prefabrik vb.) inşaat teknikleriyle yapılmıştır. (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.21)

Bina Yapı Cinsleri		Adet	%
Betonarme		4101	64,7
Yığma		2173	34,3
Diğer (prefabrik vb.)		35	0,6
Yıkık		32	0,5
Toplam		6341*	100

*1059 adet müstemilat vardır

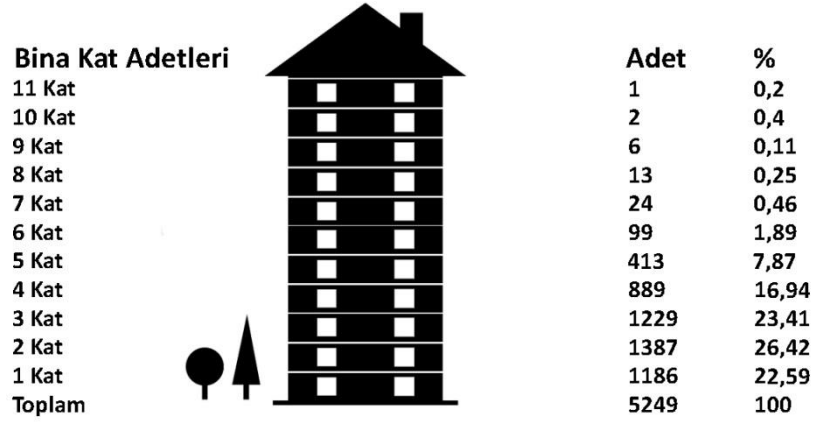
Şekil 3. 21 Fikirtepe Bina Cinsi

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

Kat Adeti

Planlama alanında yer alan yapıların ortalama kat yüksekliği 2,4 civarındadır. Bu oran Kadıköy geneline bakıldığında düşük bir orandır. Dönüşümü minimum emsal ve maliyetle sağlayabilecek en iyi fırsatlardan biri ortalama kat yüksekliğinin düşük

olmasıdır. 1-3 kat arasının yoğun olduğu proje alanında ayrıca 6341 adet yapının 1059 tanesi müştemilattır (1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013) (Bknz. Şekil 3.22).

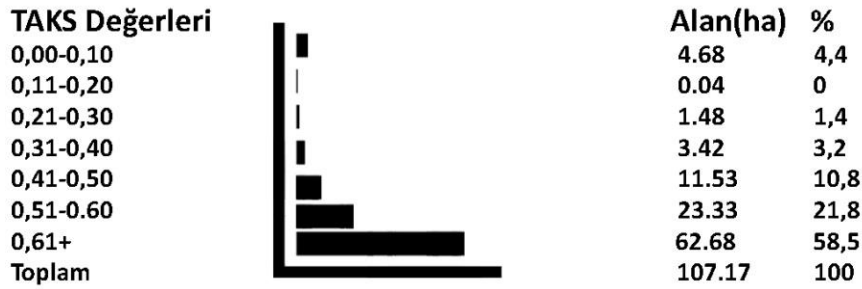


Şekil 3. 22 Fikirtepe Kat Adetleri

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

TAKS Değeri

Planlama alanındaki yapı adalarının TAKS değerleri incelendiğinde %58,5'lik kısmının 0,61 değerinin üzerinde olduğu ve söz konusu adaların da alanın 62,68 ha'lık bir bölümünü oluşturduğu görülmektedir. Bu oran bölgenin en büyük sıkıntısı olan konut ve taban alanında yapılaşma yoğunluğunu göstermektedir. Bölgede birçok yerde parsellerin taban alanı olarak tamamının kullanıldığı görülmektedir (Bknz. Şekil 3.23).



Şekil 3. 23 Fikirtepe TAKS Değerleri

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

KAKS Değeri

Alandaki yapı adalarının KAKS değerleri incelendiğinde 43,26 ha'lık kısmın 1,51-2,00 aralığındaki KAKS değerlerine sahip olduğu görülmektedir. Alandaki ortalama KAKS değeri ise 1,95'tir (Bknz. Şekil 3.24).

KAKS Değerleri	Alan(ha)	%
0,00-0,50	5.76	5
0,51-1,00	4.21	4
1,01-1,50	30.7	28,5
1,51-2,00	43.26	40
2,01-2,50	15.56	14,5
2,51-3,00	4.82	5
3,00+	3.23	3
Toplam	107.55	100

Şekil 3. 24 Fikirtepe KAKS Değerleri

Kaynak: Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu

3.4 FİKİRTEPE DÖNÜŞÜM SÜRECİ

3.4.1. Fikirtepe Yasal Süreç

1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu (2013) bugüne kadar çıkan nazım imar planları ve kanunları şöyle özetlemektedir:

“1/5000 ölçekli Kadıköy 2.Etap Nazım İmar Planı’nın 29.03.2002 tarihinde 2001/160 E., 2002/606 K. Sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmesi sonucunda çalışmalarına başlanan ve aynı alanı kapsayan “1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı” İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 09.03.2005 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Planlama alanının nüfus ve yapılaşma açısından gerekli doygunluğa ulaştığı göz önünde tutularak mevcut yoğunluğu koruyarak nüfus artışını engellemek, donatı alanlarını maksimum düzeyde artırmak ve Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim mahallelerinde fiziksel, sosyal çevreyi iyileştirerek yaşam koşullarını sağlıklılaştırmak amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı’nda Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim Mahallelerinin bir bölümü “Özel Proje Alanı” lejantına alınmıştır. 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.

5216 sayılı Büyükşehir Yasası’nın Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları’nın belirtildiği 7b maddesinde “Çevre Düzeni Planı’na uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir Belediyesi ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parsellasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parsellasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parsellasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak” Büyükşehir Belediyesi’nin görevleri arasında sayılmaktadır.

Mevcut yapının ihtiyaçlara cevap vermekte yetersiz kaldığı ve yapılaşma sorunlarının had safhada yaşandığı bölgede, problemlere çözüm üretmek ve mekânsal gelişme için yöntem geliştirmek üzere ve ayrıca 5216 sayılı yasanın

öngördüğü şekilde 09.03.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planının onanmasının üzerinden 1 yılı aşkın bir sürenin geçmiş olmasından dolayı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Proje Alanı olarak planlanan Fikirtepe Mahallesi ve Çevresinde 26.03.2008 gün ve 172765 sayılı Başkanlık Oluru ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması başlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilke ve prensipleri doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 gün ve 119 sayılı Karar ile tadilen uygun bulunmuş ve 22.02.2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır. Askı süreci içinde 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar sonu plan 3 kez tadilat geçirmiştir;

- 08.03.2011 ve 08.04.2011 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğüne askıya çıkarılan plana ilişkin söz konusu itirazlar kapsamında Meclis kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 17.01.2012 tarihinde onaylanmış olup ilgili yasa gereği 20.03.2012-20.04.2012 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.
- 20.03.2012 ve 20.04.2011 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğüne askıya çıkarılan plana ilişkin söz konusu itirazlar kapsamında meclis kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 10.09.2012 tarihinde onaylanmış olup ilgili yasa gereği 28.09.2012-30.10.2012 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.
- 28.09.2012 ve 30.10.2012 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğüne askıya çıkarılan plana ilişkin söz konusu itirazlar kapsamında meclis kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 28.11.2012 tarihinde onaylanmış olup 11.01.2013-11.02.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

İBB tarafından onaylanan 28.11.2012 tasdik tarihli plan;

- Yapılacak uygulamalarda ada bazında %100 anlaşma şartının olması nedeni ile planın hayata geçememesi,
- Avan Proje ve Ruhsatlandırma aşamasında her iki kademe belediyenin de (İBB ve Kadıköy Belediyesi) yetki alması nedeni ile onay süreçlerinin uzaması,
- Bölgenin barındıracağı nüfus ve yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulduğunda;
 - Planda belirtilen ulaşım kademelenmesinin ihtiyacı karşılayamaması,
 - Kentsel ve sosyal donatı alanlarının yetersiz oluşu,
- Terk alanlarından elde edilecek donatı alanlarının mekânsal dağılımlarının bütüncül bir yaklaşım ile kurgulanamaması nedeni ile donatı sürekliliğinin sağlanamaması,
- Donatı alanlarının hangi idareye terk edileceğinin net olmayışı gibi

problemler içermekteydi.

28.11.2012 tasdik tarihli planın askı sürecinden hemen sonra TC. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleleri ile Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 134 ha. lık alan olası afet

riskini bertaraf etmek amacıyla **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun** 2. Maddesine göre 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “**Riskli Alan**” ilan edilmiş ve 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6306 sayılı Kanun’un 6. Maddesi “(6) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alanlardaki ve rezerv konut alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararı ile tayin etmeye ve özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.” hükmü gereğince “**1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı**” çalışmalarına başlanmıştır.”

3.4.2. Fikirtepe Kent Dokusunun Kısır Döngüsü

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunuyla kentlerin gündemine, deprem riskine maruz kalan alanların sağlıklılaştırılması geldi. Böylece Türkiye üçüncü dönüşüm sürecine girmiş oldu.

Türkiye’nin dönüşüm süreci incelendiğinde ilk olarak, 1960-80 arasında apartmanlaşma ve gecekondulaşma tipolojisinin ortaya çıktığı 40-50 yıllık süreç, ikinci olarak ise 1980 sonrasındaki gecekondular dönüşümü karşımıza çıkmaktadır. Üçüncü sürecini ise 6306 sayılı yasa oluşturacaktır (Göksu, 2013).

Üçüncü dönüşüm süreciyle; düzensiz gecekondular ve apartmanlardan oluşan yapı stoğundan, afet riski altında olanların dönüştürülmesi ve kentin yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenmektedir. Bu noktada üzerinde durulması gereken konu, ikinci dönüşüm sürecinden gerekli derslerinin çıkarılıp çıkarılmamasıdır. Çünkü ikinci dönüşüm sürecinde oluşan gecekondular, düzensiz apartmanlaşmalar ve kentsel donatı alanları gözetilmeden dönüşmüş kentsel alanlar, yeni yasayla tekrar dönüşecektir.

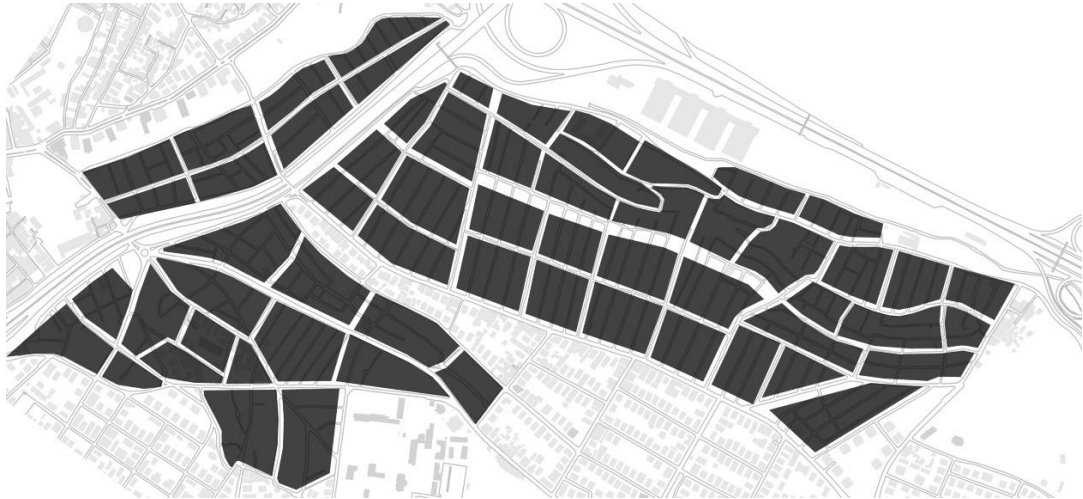
Fikirtepe, dönüşüm süreçlerinde yapılan hatalara örnek teşkil eden kentsel parçalardan biridir. 1984 yılında çıkan 2981 sayılı yasa ve öncesinde yaşanan süreç, Fikirtepe’yi parsel bazında bölmüş ve günümüz kent dokusunu oluşturmuştur. Yeni yasal süreç ise Fikirtepe’nin bölünmüş parsellerini tekrar birleştirmeyi amaçlamaktadır. Bu birleştirmeler sonucunda; 62 adet yapılaşmaya hazır ada oluşturulmuştur (Bknz. Şekil 3.25) (Bknz. Şekil 3.26).

Ayrıca Fikirtepe kent dokusuyla uyuşmayacak şekilde, master plan olmadan ada bazında tasarlanan “konsept” projelerle, kent dokusu ve kent belleğinde

gerçekleşecek değişimlerin, kenti ve kentlileri nasıl etkileyeceği gelinen süreç boyunca tartışılmıştır.



Şekil 3. 25 Fikirtepe Mevcut Doku



Şekil 3. 26 Fikirtepe Dönüşüm Sonrası Oluşacak Doku

3.4.3. Dönüşümün Ödenmeyen Bedeli

Günümüzde kentsel dönüşüm; kentlilerin sağlıklı ve kaliteli yaşam alanlarına sahip olabilmesi, barınma ihtiyaçlarına cevap verebilmesi, tarihi dokuların iyileştirilmesi, inşaat sektörüyle ekonominin canlandırılması vb. birçok sebeple gündeme gelmektedir.

Yoğun göç, kent nüfusunun artması, şehir çeperlerinin imara açılması, Türkiye'nin hızlı ve programsız bir inşaat sürecine girmesine neden olmuş, sürecin dönüşüm yasalarıyla da desteklenmesi sonucunda, plansız bir şekilde büyüyen ve donatı eksiklikleriyle boğuşan kentler oluşmuştur.

Türkiye'nin yaşadığı kentleşme süreçleri incelendiğinde, sağlıklı bir kentleşme için yeterli ekonomik kaynağın kentlere ayrılmadığı görülmektedir. Yani, kentlerin yapı stoğunun büyük bir kısmını oluşturan konutların maliyetine ek olarak ödenmesi gereken; kaldırımlar, yollar, otoparklar, garlar, demiryolları, metro istasyonları, kanalizasyon-su-telefon-gaz şebekeleri, elektrik direkleri, telefon kulübeleri, duraklar, parklar, okullar, kreşler vb. oluşan maliyet kentlere ödenmemiştir. (Bilgin İ. 1999)

Kentlere ödenmesi gereken maliyetin, kentteki konut sayısına bölündüğüne ortaya çıkan rakam, konutların “kentsel konut” olabilmesi için ödemesi gereken bedeldir. Yani “kentsel konut” kentsel donatıların bedelinin ödenmesiyle olunabilmektedir. Türkiye'nin kentleşme sürecine bakıldığında kentleşmenin bedeli olan bu maliyetin ödenmediği görülmektedir. (Bilgin İ. 1999)

Kentlerin dönüşümüyle ortaya çıkan rantın dengeli ve adil şekilde paylaşılması gerekmektedir. Sadece dönüşümü gerçekleştiren aktörler arasında paylaşılan bir rant, kentin sürdürülebilirliğine olan katkısı azaltır. Bu nedenle paylaşımların ana motivasyonu her zaman kâr üzerine olmamalı aynı zamanda kamusal alan, kentliler için iyi yaşam koşulları, kentsel dokuya ve silüete uygun yapılar olmalıdır. Bu şekilde kentlilerin daha nitelikli alanlarda yaşamaları sağlanır ve 50 yıl içinde birden fazla dönüşmesinin önüne geçilebilir.

Ülkemizde yanlış kentsel yaklaşımlardan dolayı büyük kentlerde inşaat yapılabilecek arsalar neredeyse tükenmiştir. Bunun sonucunda, sermayenin ve ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için kent içerisindeki kıymetli araziler (orman, askeri alan, tarım alanı vb.) imara açılmakta, bu alanlarda bedelsiz dönüşümler yapılarak, kente ve kentlilere bırakılmış alanlardan vazgeçilmektedir. Bu dönüşüm şekliyle, sermaye, konut yapacak gücü bedelsiz dönüşümlerle elde etmektedir.

Kent merkezlerinde bulunan Fikirtepe gibi büyük kentsel dönüşüm alanları, kârın devamlılığı açısından büyük potansiyel taşımaktadır. Stratejik konumu, ulaşım bağlantıları, merkeze yakınlığı, düşük kat yoğunluğu ve kent yöneticilerinin dönüşüm arzusu, büyük şirketleri bu sürece katılmaya teşvik etmekte ve bu pastadan pay almak için çaba göstermelerine neden olmaktadır.

3.4.4. İmar Planı Öncesi Fikirtepe

Türkiye'nin sanayileşme sürecinde, yöneticilerin yeterli arsa üretmeyerek, konut yapmayarak, insanları ve kenti kendi haline bıraktığı dönemler yaşanmıştır. Özellikle donatı alanları yeteri kadar önemsenmeden geçen bu dönemler, kentlilerin yaşam standartlarını düşürse de, yaşanan tüm sıkıntılara rağmen İstanbul bir sanayi şehri olmuş ve Avrupa'nın en önemli şehirlerinden biri haline gelmiştir. Sürece mikro ölçekte bakıldığında Fikirtepe-Kadıköy içinde aynı şeyler söylenebilmektedir. Bölgeye yerleşen insanlar Kadıköy ve çevre semtlerde çalışarak, Kadıköy'ün en gelişmiş semtlerden biri olmasında büyük pay sahibi olmuşlardır. (Bknz. Şekil 3.27)



Şekil 3. 27 Fikirtepe

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Günümüzde çıkarılan dönüşüm yasalarıyla birlikte, Fikirtepe gibi sanayileşme süreci sonrasında yapılan, planlama hatalarının doğurduğu kalitesiz yapı stoğuna sahip gecekondular, köhneleşmiş yerleşimler ve merkeze yakın kritik otoyol kavşaklarındaki değerli bölgeler yatırımların ilgi odağı olmaktadır. Özel sektör ve karar vericiler tarafından bu bölgelerin dönüştürülmesine olan ilgisi artmaktadır.

Sermaye'nin, kentsel dönüşümü için ilgi duyduğu, karar vericilerin bu konuda gerekli yasal adımları attığı yerlerden biri olan Fikirtepe için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda amaç: Yapı stoğunun deprem

ve diğer afet zararlarına karşı yenilenmesi, yaşam kalitesinin ve kent estetiğinin yükseltilmesi, kentsel hizmet alanlarının planlanmasıdır.

1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu'nda (2013) proje alanı için ortaya konan planlama ilkeleri şunlardır:

- “1.derece deprem bölgesinde ve “Yerleşime Önlemleri Uygun Alanlar” sınırı içerisinde bulunan planlama alanında afet riskinin bertaraf edilerek can ve mal güvenliğinin sağlanması,
- Planlama ilkeleri doğrultusunda donatı alanları, ulaşım ve altyapı vb. kentsel hizmetlerin yeterliliğinin ve sürekliliğini sağlanması ile yaşam kalitesinin yükseltilmesi,
- Bütüncül bir planlama anlayışıyla mevcut değerler de göz önünde bulundurularak, kent estetiğinin sağlanması,
- Planlama ve planın uygulamaya geçiş sürecini kolaylaştıracak dönüşüm stratejilerinin ve plan kararlarının üretilmesi olarak belirlenmiştir.”

1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu'nda (2013) ortaya konan hedefler şunlardır;

- “Plansız ve sağlıksız gelişmiş yerleşim alanlarının mekân standartları yükseltilerek planlı ve düzenli yerleşim alanlarına dönüştürülmesi,
- Şehircilik ilkeleri doğrultusunda kentsel ve sosyal donatı alanları standartlarının ve sürekliliğinin kamu–özel sektör işbirliği ile sağlanması,
- Alandaki yapılaşma koşulları ve nüfus yoğunluğu dikkate alınarak ulaşım planlamasının yapılması,
- Kent silüetinin korunması,
- Bütüncül bir planlama anlayışı ile çalışma alanına yönelik modern ve geleneksel tasarım ilkelerinin bir arada sentezlendiği tasarım kriterlerinin belirlenmesi ve bu doğrultuda gerçekleştirilecek uygulamalar ile kent estetiğinin sağlanması,
- Sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde çevreye duyarlı, enerji tasarruflu, yeşil binaların oluşturulması hedeflenmiştir.”

Kentsel dönüşümüne, kentin tüm donatı alanlarına sahip olacak şekilde dönüşümü olarak bakacak olursak, Fikirtepe’de yaşanan dönüşüm sürecinde eksiklikler olduğu görülebilmektedir. Kentsel dönüşümün önceliği kentin sağlıklı gelişmesi, kente yeni merkezlerin kazandırılması, kentsel alanların oluşturulup donatıların zenginleştirilmesi olmalıdır. Fakat Fikirtepe için tasarlanan “konsept” projeler şekillendiğinde, sosyal donatıların üzerinde yeteri kadar durulmadığı ve kentsel ölçekte planlamanın yetersiz kaldığı görülmektedir.

Fikirtepe’de yaşanan dönüşüm süreci, ülkemizde yapılan benzer dönüşümlere göre daha karmaşıktır. Büyük ölçüde fiziki mekândaki değişiklikler üzerine şekillendirilen dönüşüm süreci buna karşılık ekonomik ve sosyal açıdan herhangi bir iyileştirme veya planlama içermemektedir. Burada yaşayanların sosyal ve ekonomik düzeyleri ile yapılan projelerde hedeflenen yaşam biçimleri arasında ciddi uyumsuzluklar söz konusudur. Bu durum sonucunda, zaman içerisinde bölgeye üst gelirli olanların gelmesi ve sonucunda soylulaştırmayla karşılaşılması mümkündür.

Kapalı Yerleşimler

Kamuoyunda kentsel yaşam ve mekâna ilişkin söylemlere bakıldığında “gated communities” olarak adlandırılan “kapalı yerleşimler” göze çarpmaktadır. Orta-üst tabakaya hitap eden bu yerleşimler insanlara güvenlik ve statü vadetmektedir. Yabancılaşmayı ve izolasyonu körükleyen bu projeler, akademik dünya ile politika üreten çevreler tarafından kaygıyla karşılanmaktadır. (Bilgin İ. 2006)

Fikirtepe’de de ada bazında projelendirme nedeniyle benzer “kapalı yerleşimler” tasarlanmaktadır. Proje alanında 62 adet yapı adası olması ve hemen hepsinin farklı mimari yaklaşım sergilemesi nedeniyle özellikle sosyal donatı alanlarının yerleri belirlenememiştir. Şirketler, donatı alanlarını kendi proje alanlarına koymamak için yerleşim dışında kalan alanlarını yeşillik olarak kullanmayı tercih etmişlerdir. Bu durum, kural koyucuların kararlılığı ve uyulabilecek bir master plan olmadan gerçekleşen dönüşümlerin doğurduğu belirsizliğin sadece bir örneğidir. Sürece zamanında müdahil olunmadığında ise tasarım hatası kentler meydana gelmektedir (Bknz. Şekil 2.28) (Bknz. Şekil 2.29) (Bknz. Şekil 2.30).

Fikirtepe ve bütün kentsel dönüşümlerde ortak bir gerçek vardır; kentsel dönüşümlerde ortaya çıkan rantın, sadece dönüşümün bir araya getirdiği ortaklar arasında değil, kentle paylaştırıldığı zaman sürecin anlam kazandığıdır.

Dönüşüm sürecinde hakkaniyetli bir rant paylaşımı olmadığında, sadece maddiyat üzerinden şekillenen, kentin menfaatinin önemsenmediği bir dönüşüm şekli ortaya çıkmaktadır. Kentsel planlamayla verilmiş olan emsal ve rant artışları tabii ki kentliler tarafından paylaşılmalıdır. Fakat bu paylaşım, kente ödenecek ve kentlilere hizmet olarak gitmesi gereken paydan alınarak yapılmamalıdır. Dönüşüm, müteahhit grup ve arsa sahipleri arasında rant paylaşım yarışına döndüğünde süreç

anlamsızlaşmaktadır. Bu da kentsel dönüşüm veya risk altındaki binaları sağlıklılaştırmak değil, gayrimenkul geliştirmeye dönmektedir (Kazmaoğlu 2013).

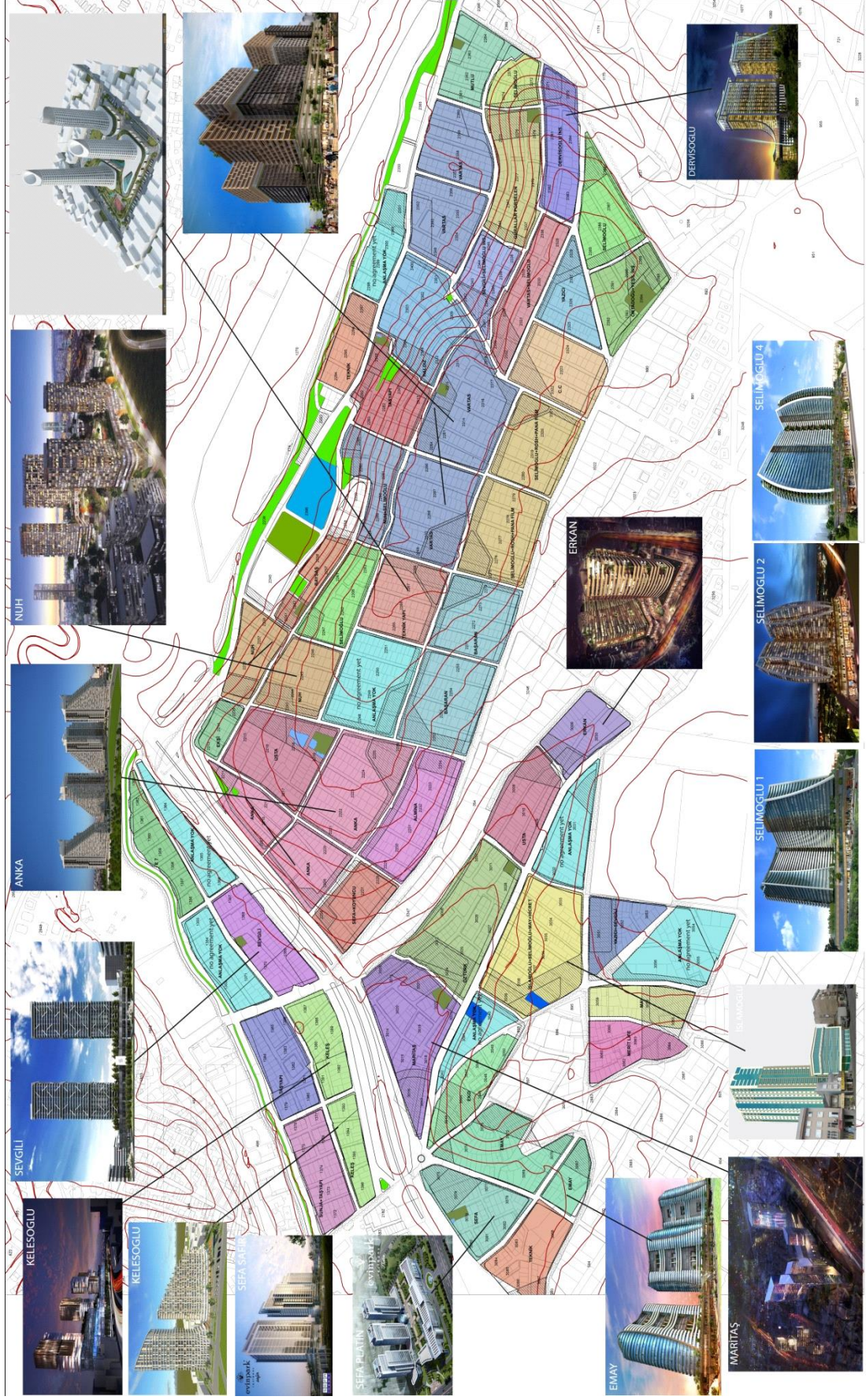


Şekil 3. 28 Fikirtepe Kapalı Yerleşimler Sonucu Oluşan Görünüm

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 29 Fikirtepe Kapalı Yerleşimler Sonucu Oluşan Görünüm



Şekil 3. 30 Fikirtepe Dönüşüm Projeleri

3.4.5. İmar Planı Sonrası Fikirtepe

Kentsel dönüşümle birlikte Fikirtepe’de oluşturulacak konut ve iş merkezi alanları, bölgeye çok sayıda kullanıcı gelmesine neden olacak, bunun sonucunda ciddi bir yerleşim hareketi doğacaktır. Bu durumun olumlu ve olumsuz yanları bulunmaktadır. Aralarında en dikkat çekici olanı ise kullanıcı sayısındaki artış, oluşacak trafik yoğunluğu ve otopark sıkıntısıdır.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun verilerine göre (2010) Kadıköy’ün nüfusu 532.735, Fikirtepe’nin nüfusu ise 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu (2013) verilerine göre 47.655 olarak belirtilmiştir. Gerçekleşmesi planlanan dönüşüm sonrasında, Kentsel Tasarım Çerçevesi’ne göre Fikirtepe; 4 emsal yapılaşma koşuluyla, 4 milyon metrekare inşaat alanı kapasitesine sahip olan, yaklaşık 140.000 kişinin yaşadığı, 60.000 kişinin çalıştığı yeni bir kente dönüşecektir. Yani planlama süreci sonunda Fikirtepe kalıcı nüfusu yaklaşık 3 kat artacak, Kadıköy’e ise yaklaşık 100.000 kentli yerleşecektir.

Fikirtepe’nin kendi içinde bir bütün oluşturabilmesi, nüfus yoğunluğunu kaldırabilmesi, silüeti bozmaması, donatı alanlarının ve yeşil alanların doğru planlanması için dönüşümün aktörlerinin bir araya geldiği “Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi” çalışması yapılmıştır. 2013 yılında hazırlanan Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yatırımcılar ve tasarımcılar ile KCAP, Kentsel strateji ortak ürünüdür. Yapılan çalışmayla Fikirtepe için tasarım kararları alınmış ve master plan oluşturulmuştur. Bu sayede ada bazında yapılması planlanan, içe dönük ve birbiriyle uyumsuz konsept projelerin yaratacağı etkiler giderilmeye çalışılmıştır.

Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde alana ilişkin 1:1.000 ölçekli İmar Planı 2011 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmıştır. 2013 yılında ise Fikirtepe, Bakanlık tarafından Afet Riskli Alan ilan edilerek, yeni plan bu kez Bakanlık tarafından onaylanmıştır. Onaylı plan, tasarım ilkeleri ile uygulama kodlarını kentsel tasarım projesi aşamasına bırakmıştır. (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013)

Fikirtepe kentsel dönüşümünü içeren Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi; kentsel tasarım projesinin, yatırımcı ve tasarımcıların birlikte çalışarak tasarım ilkelerini

belirlenmesini amaçlamaktadır. Bu ilkeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi, yatırımcılar, mülk sahipleri, tasarımcılar ve sivil toplum örgütlerinin görüş ve önerilerinin alındığı bir tartışma ortamının ürünü olacaktır. (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.31).



Şekil 3. 31 Fikirtepe İmar Planı Sonrası Görünüm

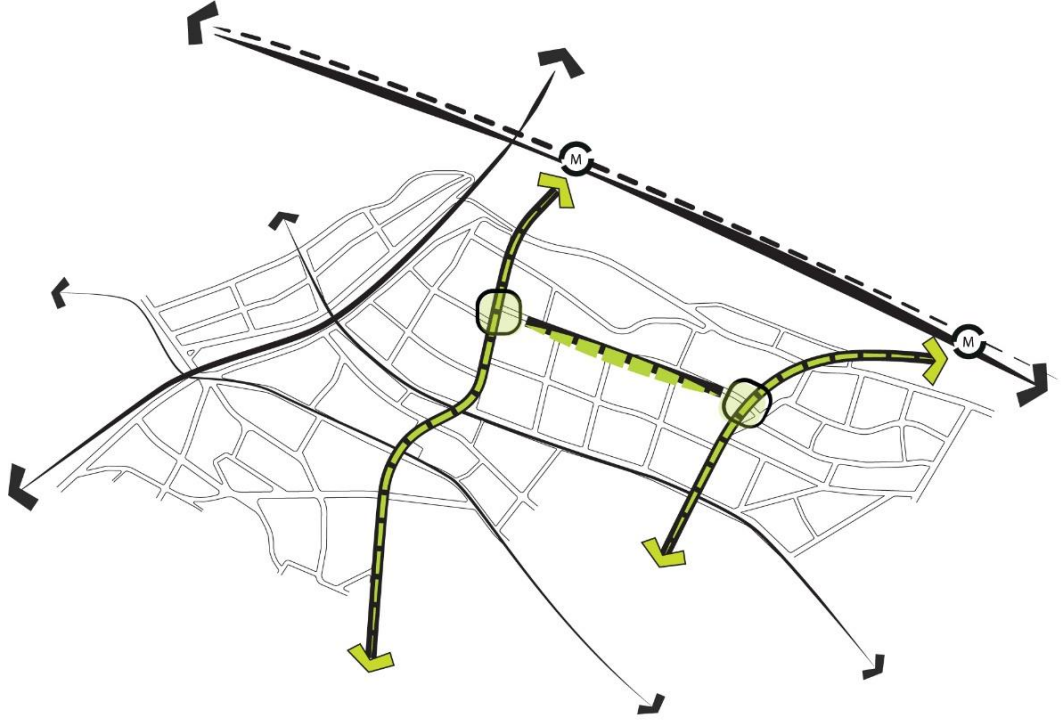
Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

3.4.5.1. Üst Ölçekli Mekânsal Strateji

Fikirtepe’de gerçekleşmesi planlanan kentsel dönüşüm projesi; yaşayan ve yaşanılır bir yerleşim alanı kurgulanması temeline dayanmaktadır. Bunun için canlı dolaşım ağları, donatı alanları, 24 saat karma kullanımı mümkün alanların gelişimi, toplu taşıma hatlarıyla entegrasyon ve Kadıköy genelinde olan açık alan yetersizliğinin Fikirtepe’de olabildiğince karşılanması öncelikler arasındadır.

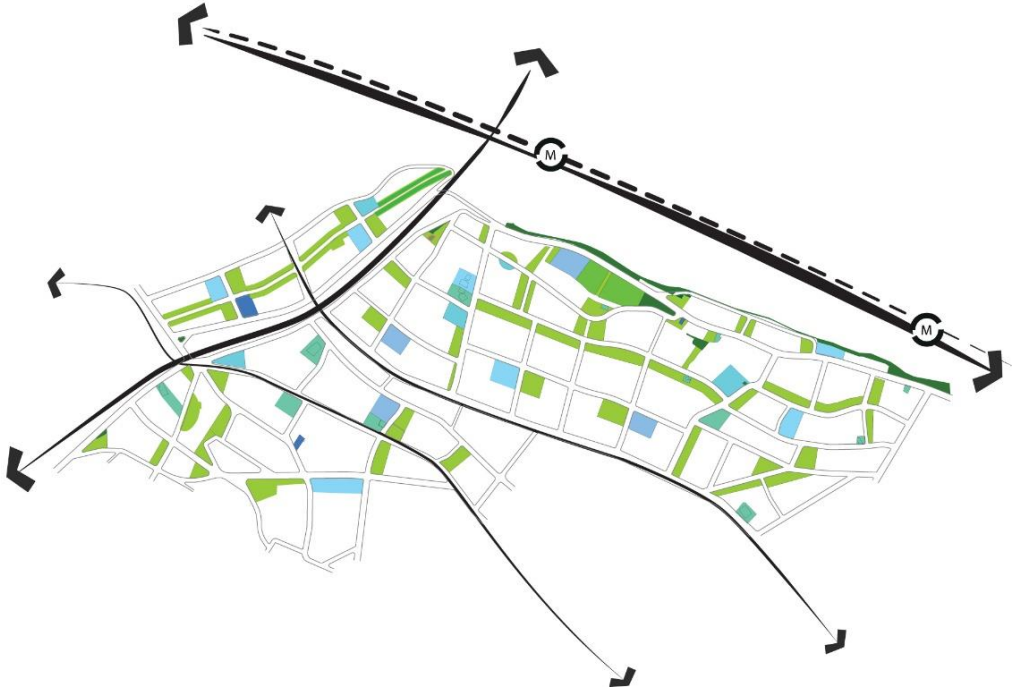
Fikirtepe kentsel tasarım stratejisinde 3 yaşamsal dokunuş; damar, düğüm, doku yaklaşımları benimsenmiştir. Can Damarı, Fikirtepe’nin yeni merkezi olacaktır ve proje alanının en erişilebilir ve en üst kotunda yaratılmıştır. Düğüm ve Kamusal Mekânlar, erişilebilir yaşam odakları kurmak için tasarlanmıştır. Mahalle ölçeğinde ve sosyal özellikler gözetilerek, sokak, meydan, çarşı ve park gibi kamusal alanlar tasarlanmıştır. Yenilenen Dokular, mevcut yapı adalarının bazılarının birleşmesi sonucu oluşan yeni yapı adalarının ortaya çıkardığı kentsel düzendir (Fikirtepe

Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.32) (Bknz. Şekil 3.33) (Bknz. Şekil 3.34).



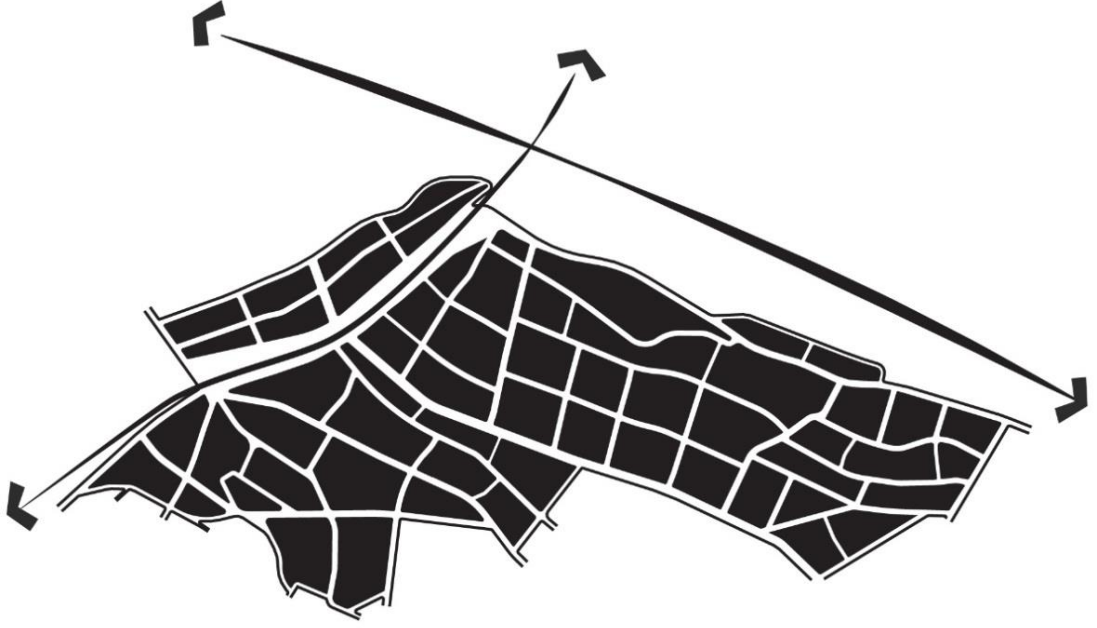
Şekil 3. 32 Can Damarı

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 33 Kamusal Mekanlar

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 34 Yenilenen Dokular

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

3.4.5.2. Stratejik Planlama İlkeleri

Fikirtepe’de gerçekleştirilmesi planlanan master plan 6 temel ilkedен oluşmaktadır;

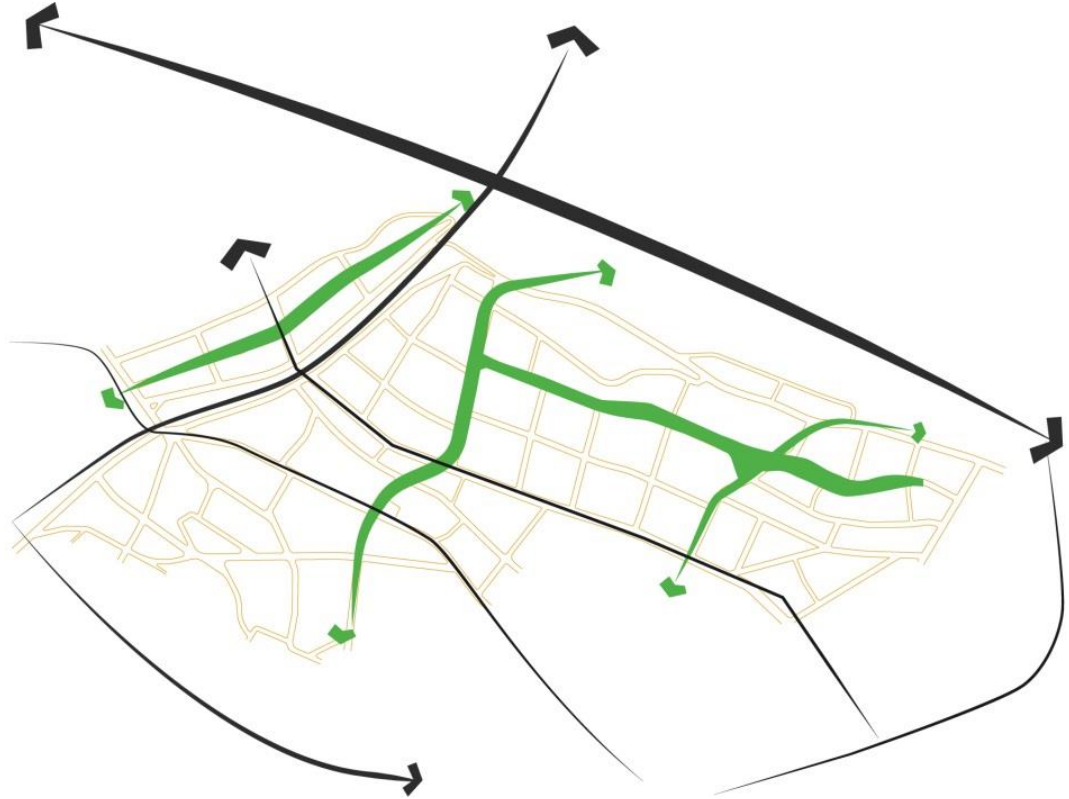
- Yaşayan Merkez
- Bütünleşen Donatı Alanları
- Farklılaşan Karakter Bölgeleri
- Kolay Bağlantılar
- Daha iyi ulaşım
- Uyumlu Yapılar

Merkez

Fikirtepe’de, 24 saat yaşayan ve canlı alanlar yaratabilmek için; ticari birimler, görünürlük, erişebilirlik ve ulaşımın en güçlü olduğu yerlere dağıtılmış ve planlama alanında yeşil omurgalar oluşturulmuştur. Merkezde yaratılan Yeşil Omurga, Fikirtepe’nin yaşayan merkezi olacaktır. (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.35) (Bknz. Şekil 3.36).



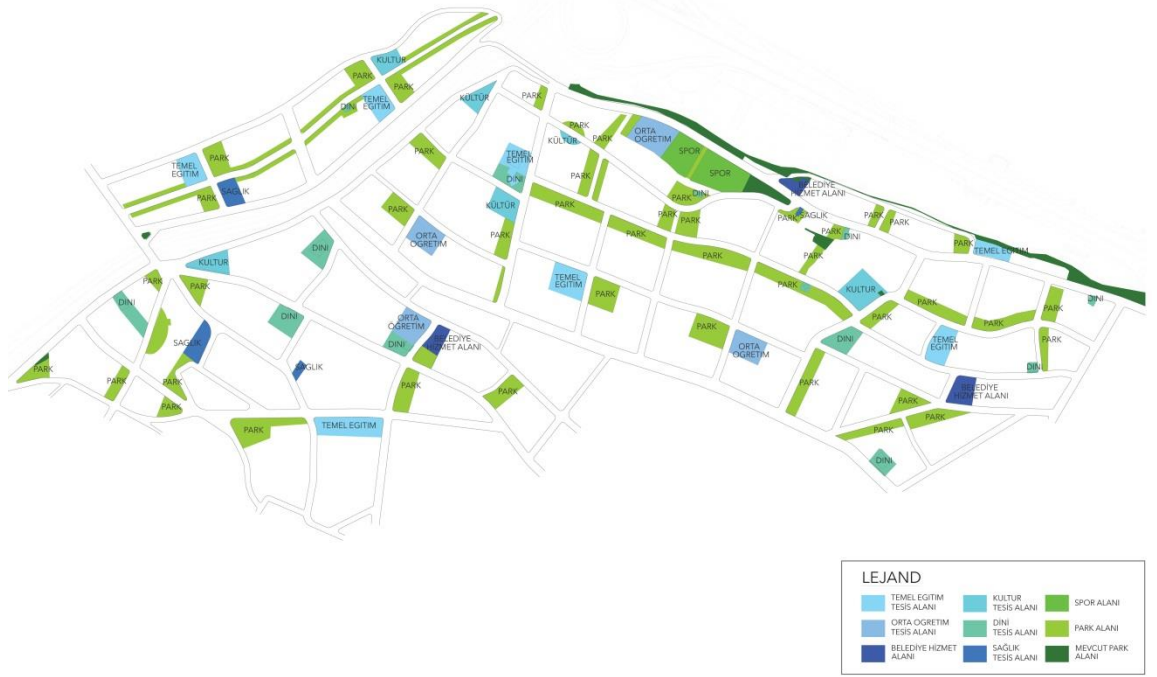
Şekil 3. 35 Ticari Birimlerin Dağılımı
Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 36 Yeşil Omurga
Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Donatı Alanları

Donatı alanlarının oluşturulması için her parselin %25'i alınarak, yerleşim ve işlev kurguları oluşturulacaktır. Bu sayede master plan öncesi ada bazında yapılan tasarımlarda ortaya çıkan, sosyal donatı ve yeşil alanların belirsizliği ortadan kalkacaktır. Tasarım stratejisine bırakılan alanlar uygun şekilde dağıtılarak, herkesin kullanımına açık kamusal değerler yaratılacaktır (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.37).



Şekil 3. 37 Bütünleşen Donatı Alanları

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Karakter Bölgeleri

Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında 5 adet karakter bölgesi belirlenmiştir. Master plan kapsamındaki 62 adet adadan oluşan Karakter Alanı Haritası'nın tanımı, konum, içerik, altyapı ve topografya göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Farklı karakter alanları;

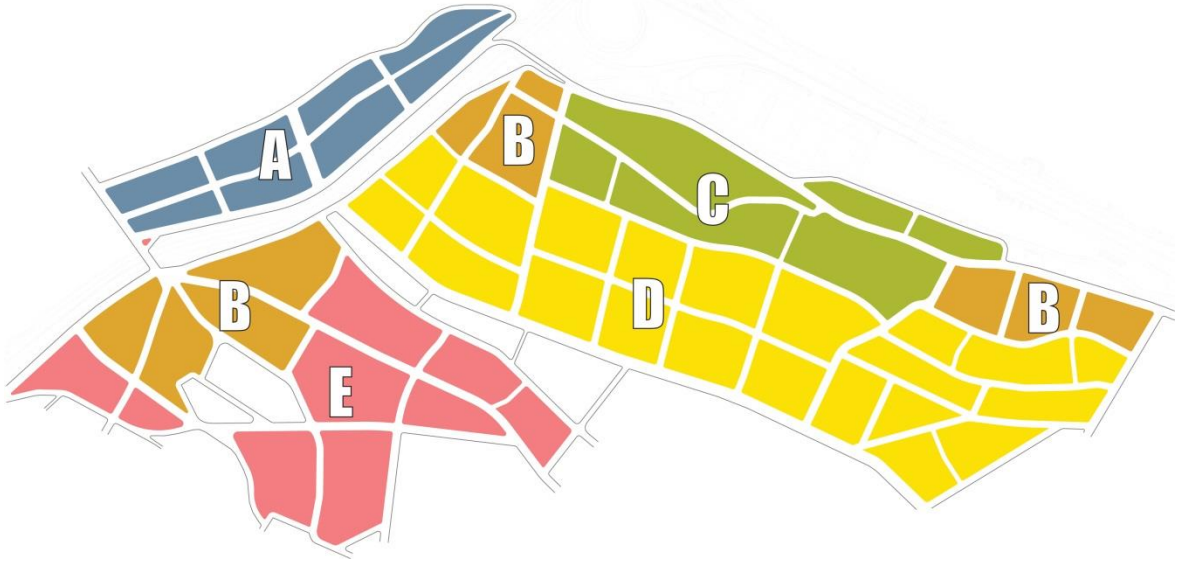
A Bölgesi: E-5 karayolunun doğusunda olması

B Bölgesi: Metro istasyonlarına hızlı erişim ve karayolundan iyi görünebilirlik

C Bölgesi: Dik yamaçlarda yer alan topografyası nedeniyle ön plana çıkan arazi

D Bölgesi: Fikirtepe'nin güney yamacı, Mandıra Caddesine kadar uzanan kısım

E Bölgesi: Proje alanının güneyinde yer alan ve konut alanlarıyla sınırlandırılmış olan arazi (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.38).



Şekil 3.38 Farklılaşan Karakter Bölgeleri

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

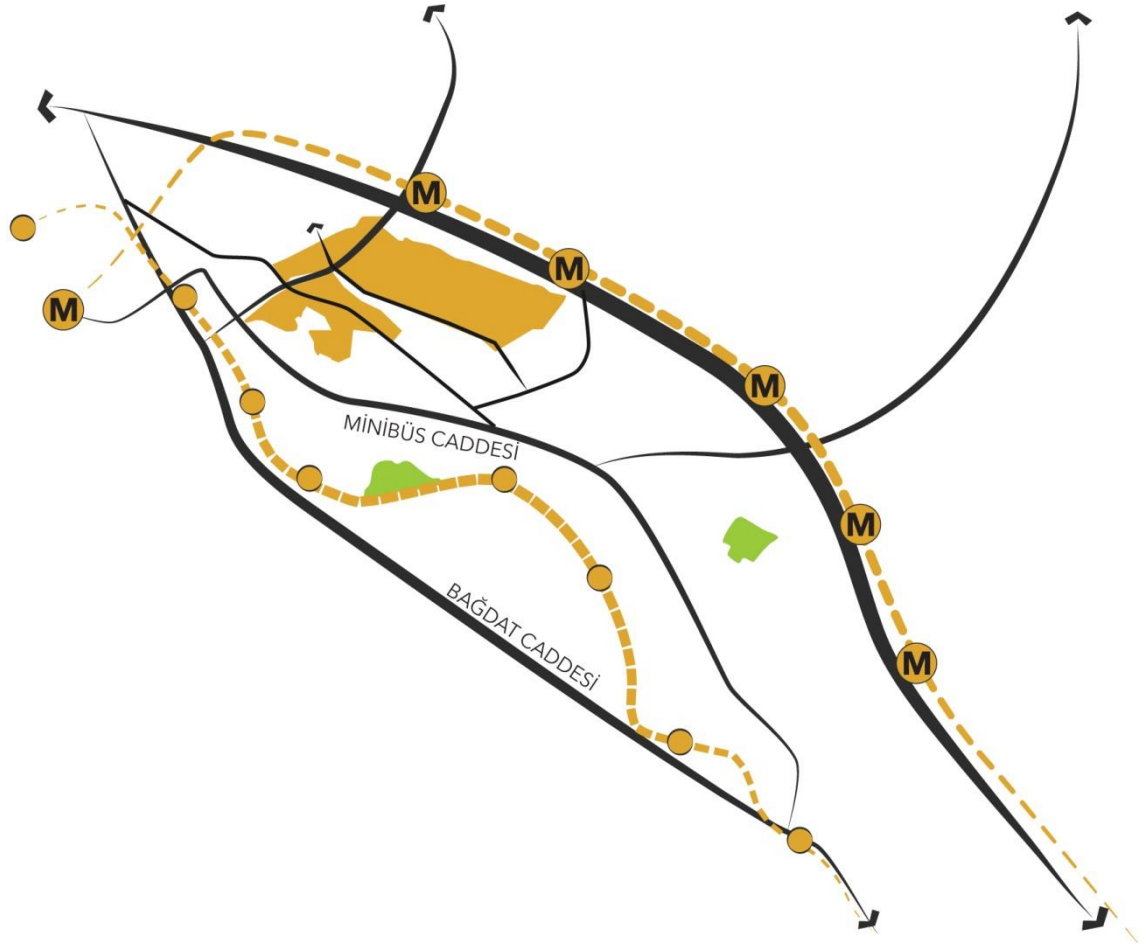
Bağlantılar

D-100 karayolu ve minibüs caddesi arasında kalan Fikirtepe, ulaşım açısından stratejik bir konumda yer almaktadır. Kadıköy merkeze yakın oluşu ve ulaşım alternatiflerinin çeşitliliği, Fikirtepe'ye ulaşımı hızlandırmaktadır. Özellikle D-100 karayolu sayesinde Fikirtepe'ye havalimanı ve kent merkezinden kolaylıkla erişilebilmektedir.

Kentsel dönüşüm sonrası Fikirtepe'de araç kullanım entegrasyonunun sağlanması adına bazı hedefler belirlenmiştir. Bunlar;

- Erişebilirliğin artırılması için altyapının optimize edilmesi,
- Mevcut altyapının optimize edilmesi, yeni bulvarların oluşturulması,
- Özel araç park yerlerinin ada bazında çözümlenmesi ve kamusal araç park etme yerlerinin ulaşım ağıyla entegrasyonunun sağlanmasıdır.

Ayrıca yaya yollarının bütüncül bir yaklaşımla ana sistemlere eklenmesi öngörülmektedir. Bu sayede bölge içinde erişebilirlik arttırılacaktır (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.39).



Şekil 3. 39 Kolay Bağlantılar

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Ulaşım

Fikirtepe kentsel dönüşümü için hazırlanan master plan, toplu taşıma konusuna da vurgu yapmaktadır. Konum itibariyle Fikirtepe, kentle metro ağı ve karayolu aracılığıyla güçlü bir bağlantı kurmaktadır. Bu entegrasyonun en iyi şekilde sağlanması, proje alanının gelişimi önem taşımaktadır. (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.40) (Bknz. Şekil 3.41) (Bknz. Şekil 3.42).

Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi'ne (2013) göre projenin odakları;

- “Metronun master plan gövdesine iyi bir şekilde entegre edilmesi,
- Oluşturulacak dairesel tramvay hattı ve fönüküler sistemleri aracılığıyla metroya erişimin artırılması,
- Toplu taşıma istasyonları ve duraklarının yoğun yapılaşmanın olduğu yerlere yapılmasıdır.”



Şekil 3. 40 Ulaşım Odakları

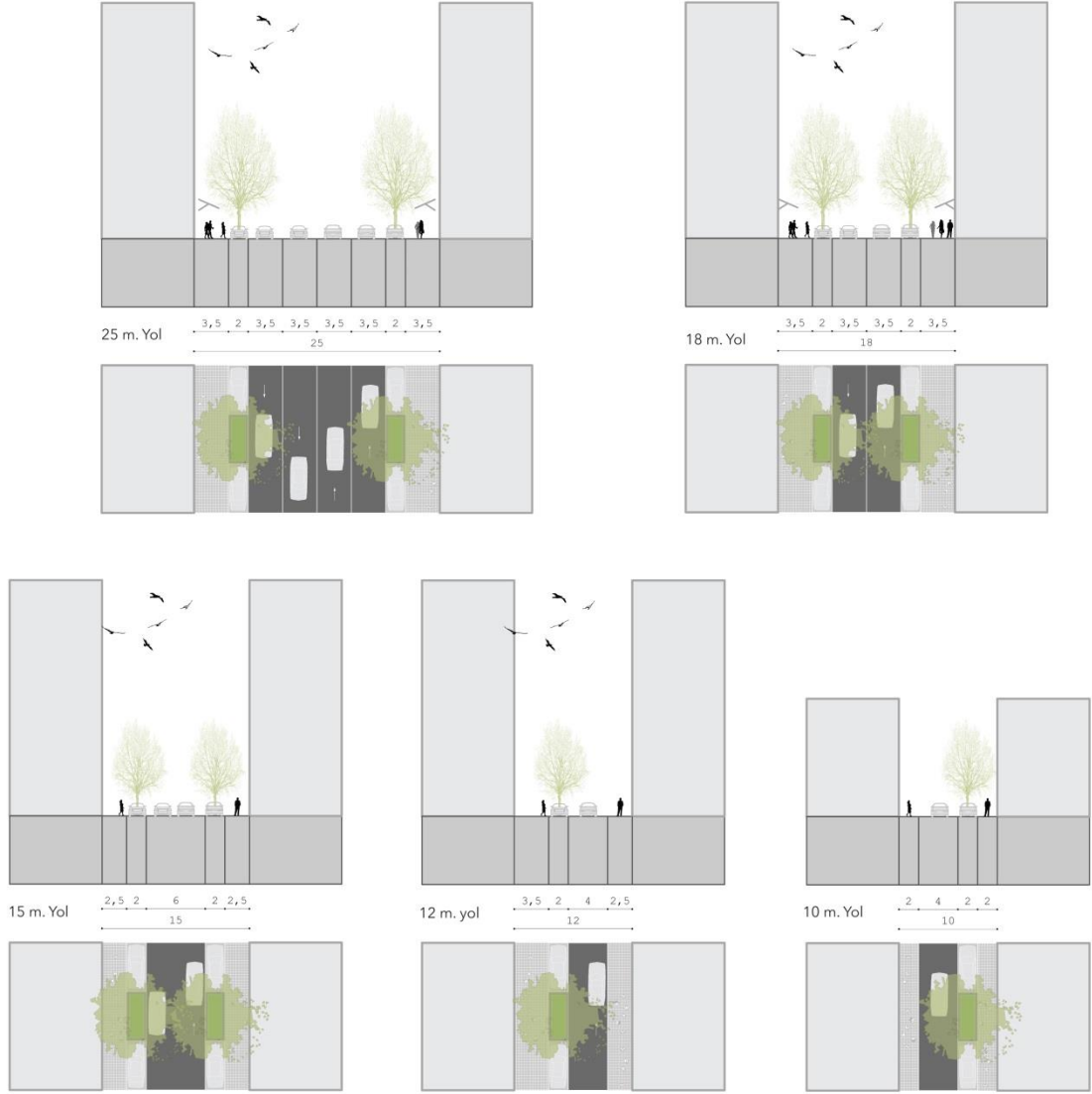
Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 41 Yol Hiyerarşisi

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Yol-yaya ilişkisi de ulaşım planlamasının önemli noktalarındandır. Kaldırım, park yeri ve yol için üretilen alternatiflerle sokakların daha keyifli ve canlı yerler olması amaçlanmaktadır.

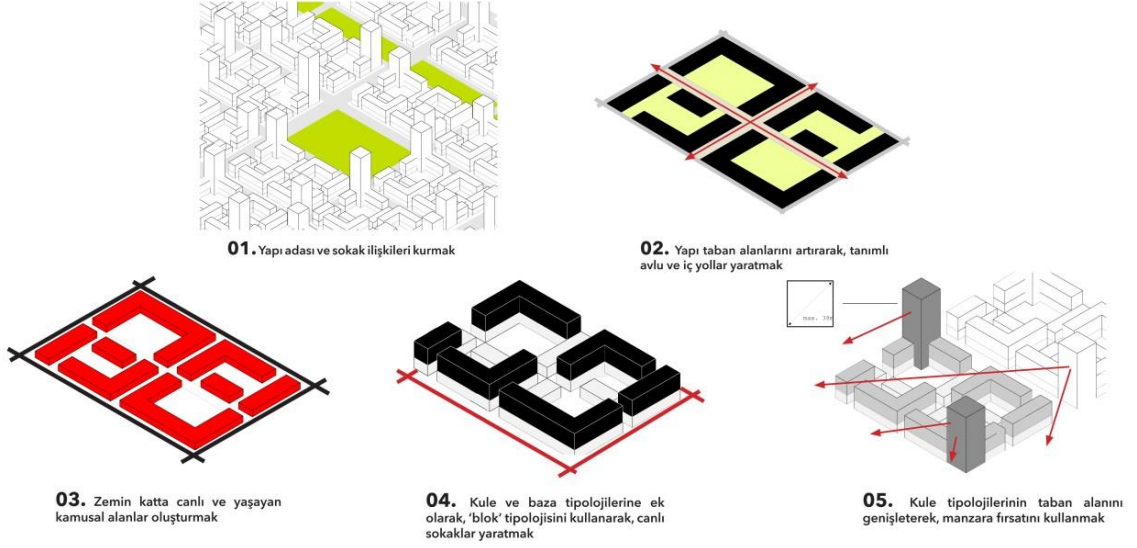


Şekil 3. 42 Yol Hiyerarşisi

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Yapılaşma

Fikirtepe’de uyumlu bir mimari dil yakalanması amaçlanmaktadır. Yapılar arasında, kentsel ölçekte uyum ve çeşitlilik sağlanması amacıyla, farklılaşan 5 karakter bölgesi için yapılaşma kodları belirlenmiştir. Bu kodlar, parsel bazında brüt ve net büyüklüklerin belirlenmesinde rol sahibi olan parametreleri ortaya koymaktadır. (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.43) (Bknz. Şekil 3.44).



Şekil 3. 43 Uyumlu Yapılar

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 44 Fikirtepe Dönüşüm Projesi Genel Perspektif

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

Fikirtepe Tasarım Çerçevesi'nin temeli bu kentsel stratejiler üzerine kurulmuştur. Yaşayan ve canlı sokakların olduğu, sosyal donatı alanlarının belirsiz olmadığı, yaya-yol ilişkisinin düşünüldüğü, karmaşık yapılaşmayla kent dokusunun bozulmadığı ve silüetin etkilenmediği bir kentsel tasarım çerçevesi oluşturulmuştur. Ve yapılaşma kodları bu stratejiler düşünülerek çalışılmıştır.

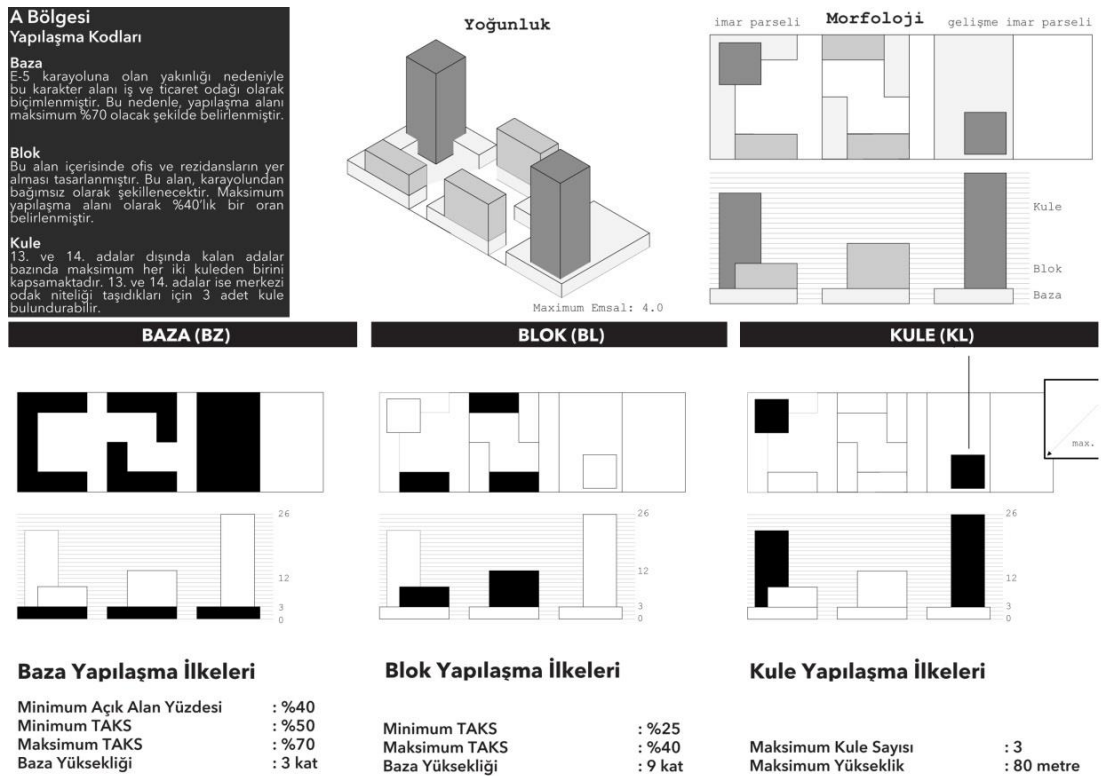
Yapılaşma Kodları

Tasarım çerçevesinde, 4 emsal yoğunluğunun kullanılabilirliği dikkate alınarak, karakter bölgelerine göre ilkeler belirlenmiştir. Yapıların birbiriyle olan ilişkilerinin güçlendirilmesini ve tasarımın bütüncül olmasını amaçlayan yapılaşma kodları, 3 farklı tipolojiye göre belirlenmiştir. Bunlar; baza, blok ve kuledir (Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi, 2013) (Bknz. Şekil 3.45) (Bknz. Şekil 3.46) (Bknz. Şekil 3.47) (Bknz. Şekil 3.48) (Bknz. Şekil 3.49) (Bknz. Şekil 3.50) (Bknz. Şekil 3.51).



Şekil 3. 45 Yapılaşma Kodları

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 46 A Bölgesi Yapılaşma Kodları

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

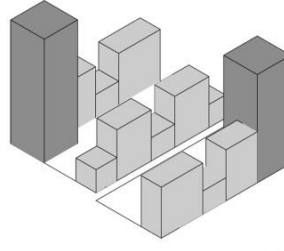
C Bölgesi
Yapılaşma Kodları

Baza
C Alanı, yerleşim alanı kimliği taşımaktadır. Bu nedenle, yapılaşma oranı %60 olarak belirlenmiştir. Bunun amacı, avlular için yeterli açık alanın kalmasını sağlamaktır.

Blok
Bu alanda rezidansların olması tasarlanmıştır. Bu nedenle, maksimum yapılaşma oranı %70 olarak belirlenmiştir.

Kule
Konut alanı olması nedeniyle, ada bazında maksimum 2 adet kule yer alabilir.

Yoğunluk



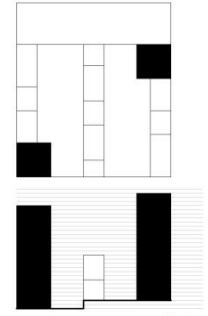
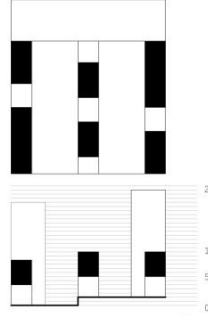
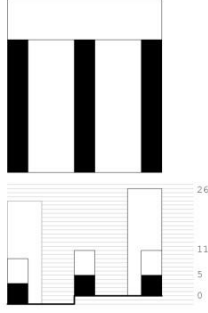
Morfoloji



BAZA (BZ)

BLOK (BL)

KULE (KL)



Baza Yapılaşma İlkeleri

Blok Yapılaşma İlkeleri

Kule Yapılaşma İlkeleri

Minimum Açık Alan Yüzdesi : %50
Minimum TAKS : %60
Maksimum TAKS : %80
Baza Yüksekliği : 5kat

Minimum TAKS : %40
Maksimum TAKS : %70
Baza Yüksekliği : 6 kat

Maksimum Kule Sayısı : 3
Maksimum Yükseklik : 80 metre

Şekil 3. 47 B Bölgesi Yapılaşma Kodları

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

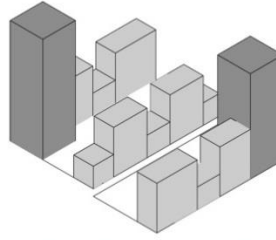
C Bölgesi
Yapılaşma Kodları

Baza
C Alanı, yerleşim alanı kimliği taşımaktadır. Bu nedenle, yapılaşma oranı %60 olarak belirlenmiştir. Bunun amacı, avlular için yeterli açık alanın kalmasını sağlamaktır.

Blok
Bu alanda rezidansların olması tasarlanmıştır. Bu nedenle, maksimum yapılaşma oranı %70 olarak belirlenmiştir.

Kule
Konut alanı olması nedeniyle, ada bazında maksimum 2 adet kule yer alabilir.

Yoğunluk



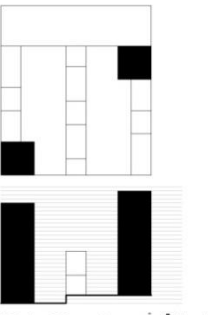
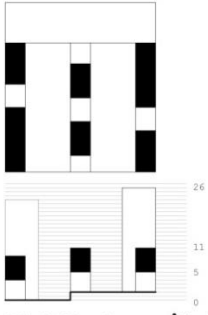
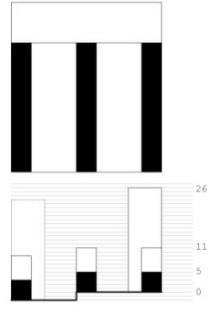
Morfoloji



BAZA (BZ)

BLOK (BL)

KULE (KL)



Baza Yapılaşma İlkeleri

Blok Yapılaşma İlkeleri

Kule Yapılaşma İlkeleri

Minimum Açık Alan Yüzdesi : %50
Minimum TAKS : %60
Maksimum TAKS : %80
Baza Yüksekliği : 5kat

Minimum TAKS : %40
Maksimum TAKS : %70
Baza Yüksekliği : 6 kat

Maksimum Kule Sayısı : 3
Maksimum Yükseklik : 80 metre

Şekil 3. 48 C Bölgesi Yapılaşma Kodları

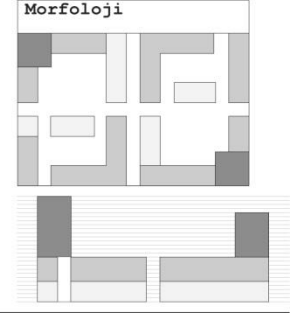
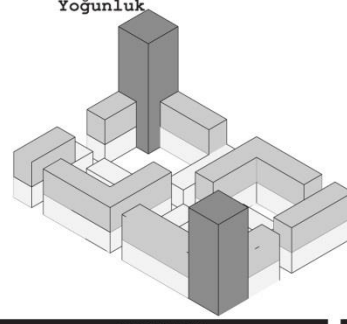
Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

D Bölgesi
Yapılaşma Kodları

Baza
D Alanı, yerleşim alanı kimliği taşımaktadır. Bu nedenle, yapılaşma oranı maksimum %50 olarak belirlenmiştir. Bunun amacı, avlular için yeterli açık alanın kalmasını sağlamaktır.

Blok
Bu alanda rezidansların olması tasarlanmıştır. Bu nedenle, maksimum yapılaşma oranı %80 olarak belirlenmiştir.

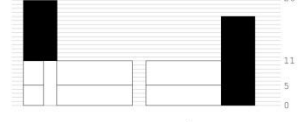
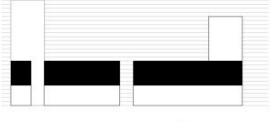
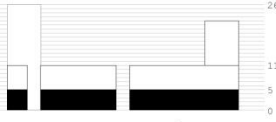
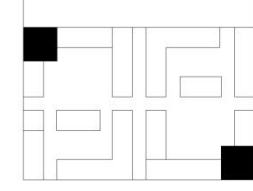
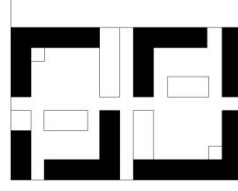
Kule
Konut alanı olması nedeniyle, ada bazında maksimum 2 adet kule yer alabilir.



BAZA (BZ)

BLOK (BL)

KULE (KL)



Baza Yapılaşma İlkeleri

Blok Yapılaşma İlkeleri

Kule Yapılaşma İlkeleri

Minimum Açık Alan Yüzdesi : %50
Minimum TAKS : %40
Maksimum TAKS : %50
Baza Yüksekliği : 5 kat

Minimum TAKS : %60
Maksimum TAKS : %80
Baza Yüksekliği : 6 kat

Maksimum Kule Sayısı : 2
Maksimum Yükseklik : 80 metre

Şekil 3. 49 D Bölgesi Yapılaşma Kodları

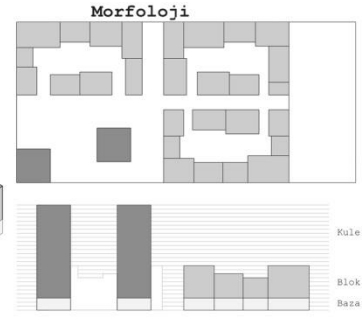
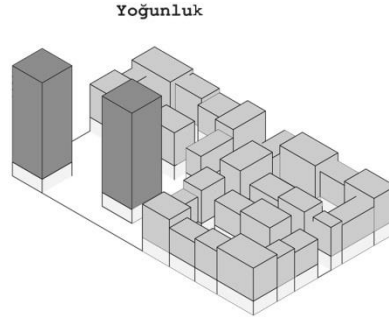
Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

E Bölgesi
Yapılaşma Kodları

Baza
D Alanı, yerleşim alanı kimliği taşımaktadır. Bu nedenle, yapılaşma oranı %60 olarak belirlenmiştir. Bunun amacı, avlular için yeterli açık alanın kalmasını sağlamaktır.

Blok
Bu alanda rezidansların olması tasarlanmıştır. Bu nedenle, maksimum yapılaşma oranı %100 olarak belirlenmiştir.

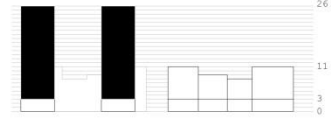
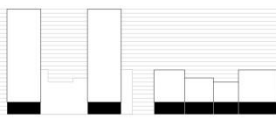
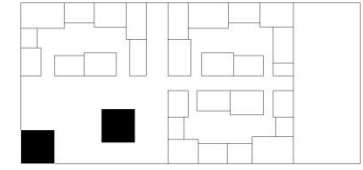
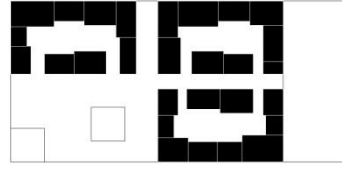
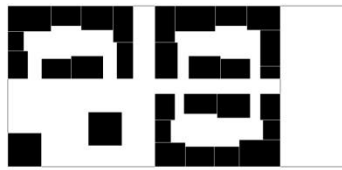
Kule
Konut alanı olması nedeniyle, ada bazında maksimum 2 adet kule yer alabilir.



BAZA (BZ)

BLOK (BL)

KULE (KL)



Baza Yapılaşma İlkeleri

Blok Yapılaşma İlkeleri

Kule Yapılaşma İlkeleri

Minimum Açık Alan Yüzdesi : %50
Minimum TAKS : %40
Maksimum TAKS : %50
Baza Yüksekliği : 3 kat

Minimum TAKS : %80
Maksimum TAKS : %100
Baza Yüksekliği : 8 kat

Maksimum Kule Sayısı : 2
Maksimum Yükseklik : 80 metre

Şekil 3. 50 E Bölgesi Yapılaşma Kodları

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi



Şekil 3. 51 Fikirtepe İmar Planı

Kaynak: Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi

3.5 BÖLÜM SONUCU

Gecekondu alanları, genellikle gelişmemiş veya gelişmekte olan ülkelerin yaşadığı kentsel problemlerden biridir. İnsanlar daha iyi yaşam koşulları, eğitim ve iş bulma umuduyla büyük kentlere gelerek kent merkezlerine ve iş alanlarına yakın bölgelere plansız bir şekilde yerleşmişlerdir. Türkiye’de yaşanan kentleşme süreci de pek farklı değildir. Benzer sebeplerle büyükşehirlere göç eden insanlar, sanayi alanları ve merkeze yakın yerlere gecekondu yapılar yaparak yerleşmişlerdir.

Devletin yanlış kent politikaları, kentleşmeye kaynak ayıramaması, çıkarılan imar afları ile gecekonduların yasallaştırılması ve kullanıcıların hisseli tapu sahibi olmaları nedeniyle insanlar adeta gecekondu yapmaya teşvik edilmişlerdir. Bu nedenle kentlerde oluşan yapı stoğunun büyük bir kısmı gecekondu veya çıkarılan yasalarla gecekondu apartmanlaşan yapılardan oluşmaktadır.

Fikirtepe, bahsedilen özelliklere sahip gecekondu alanlarından yalnızca biridir. Sermaye’nin, kentsel dönüşümü için ilgi duyduğu Fikirtepe, hızlı ve çarpık gelişmenin getirdiği altyapı sıkıntıları, sosyo-ekonomik ve donatı eksiklikleriyle günümüze kadar gelmiştir.

Yaşanan sorunlu kentsel yaklaşımlardan dolayı günümüzde büyük kentlerde inşaat yapılabilecek arsalar neredeyse tükenmiştir ve merkeze yakın alanlarda artan arazi fiyatları nedeniyle, düşük kat yoğunluğunda, ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu gecekondu alanlarının dönüştürülmesine olan ilgi artmaktadır.

Günümüzde karar vericilerin desteğiyle özel sektör, bu alanlarda büyük projeler üreterek rant sağlamaya çalışmaktadır. Bunun için kullanıcılarla konut başına anlaşma yoluna gidilmekte ve tarafların maksimum rant beklentisi nedeniyle kente ödenmesi gereken bedel ödenmemektedir.

Sadece maddiyat üzerinden şekillenen ve kentin menfaatinin önemsenmediği bir dönüşüm şekli sonucu oluşacak yerleşimler yine sorunlu olacaktır. Burada üzerinde durulması gereken en önemli konu, yıkılıp tekrar yapılacak alanların, artan yoğunluk ve yükseklikleri nedeniyle kendisini çok uzun bir süre yenileyemeyecek olmasıdır. Bu nedenle dönüşümlerin bir master plan doğrultusunda, çağın ve geleceğin ihtiyaçlarına cevap verir nitelikte olması önemlidir.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE TASARIMIN ÖNEMİ

“Kentler, keşfedilmeyi bekleyen bir manzara gibidir. Görünüşleri sıradan bile olsa kişiye özel bir zevk verebilmektedir. Çünkü kendilerini meydana getiren olaylar ve geçmiş deneyimlerin hatıralarıyla algılanabilirler” (Lynch, 1973).

Kentlerin içinde barındırdığı tüm yapılar, yapı grupları ve bunları birbirine bağlayan ulaşım, alt yapı, sosyal donatılar kentlerin görünümünü ve dokusunu oluşturan parçalardır (Cansever, 1996). Bu nedenle kentlerde yaşanan fiziksel ve sosyal değişimler, kullanıcıların bu parçalar üzerinde yaptığı tercihlere göre şekillenmektedir. Günümüzde kentsel dönüşümler ve kent merkezinde oluşturulan kapalı yerleşimler de bu tercihlerden birkaçıdır.

Özellikle birbirleriyle yükseklik ve form olarak ilişkili olmayan, moda tabiriyle “konsept” projeler, kentlerinin görünümünü hızla bozmakta ve değiştirmektedir. İçeriği sadece konut ya da içe dönük karma fonksiyonları içeren bu projelerle, geçmiş-yarın bağlantısını kopmakta, ortaya kimliksiz bir kent görünümü ve dokusu çıkmaktadır. Bununla birlikte ortaya çıkan yoğunluk sebebiyle trafik ve altyapı sorunları doğmakta, kent yaşamını olumsuz etkilemektedir.

Ayrıca bu projelerle kente ve kentlilere bırakılması gereken sosyal ve yeşil alanların özel alan olarak kullanılması ve sadece belirli kişilere hizmet etmesi de günümüz kentlerinin sorunlarından biridir.

Bu bölümde, kentsel dönüşüm sürecinde imar planı ölçeğinde tasarımın önemi 3 başlık altında irdelenecektir. İlk başlık; kentlerin mevcut halini almalarında zemini hazırlayan kentleşme süreçleri, ikinci başlık; çeşitli sebeplerle değişen reflekslerimiz sonucunda günümüz dönüşüm anlayışı ve üçüncü başlık; sağlıklı bir dönüşüm için gerekli olan imar planı ölçeğinde tasarımın önemidir.

4.1. KENTLEŞME SÜREÇLERİ

1945-1980 dönemi

II. Dünya savaşının sonuçlanması ve çok partili döneme geçiş Türkiye'nin modernleşme sürecinde bir dönüm noktası olmuştur. Özel kesime önem verilmeye başlanmış, demiryolu ağırlıklı altyapı karayolu ağırlıklı olmuş ve Türkiye kentleşmesi hızlı bir sürecine girmiştir (Tekeli, 1998).

“1950’lerden itibaren ise kentlere yapılan yoğun göçler ve beraberinde yaşanan nüfus artışı, sosyal ve ekonomik yapının değişmesinin yanı sıra kent dinamiklerini ve çehresini de değiştirdi. O yıllarda sanayileşme ve kentleşmeye kaynak ayırabilecek ekonomik durumu olmayan Türkiye, kentlerinin dönüşüm sürecini kendi haline bıraktı. Bunun sonucunda kentler hızla gecekondulaşmaya başlayarak günümüz kentlerinin geleceğini ve görünümünü belirleme gücü devlet eliyle kaybedildi” (Bilgin, 2006).

1954 yılında kat mülkiyetinin serbest bırakılması sonucunda yap-satçı üretim anlayışı doğdu. “Yapsatçı üretim bitişik ve ayırık düzen olarak iki ayrı kent biçimi oluşturdu. Bütün imarlı arsaların, tek tek parseller üzerinde yer alan inşaatlarla yoğunlaştırılması da kentleri, 30 yıllığına şantiyeye dönüştürdü (Bilgin, 1996).

1980'lere kadar süren ve batıdan farklı şekilde² gerçekleşen kentleşme süreci, konut sıkıntısının yanı sıra, üretim veriminin düşüklüğü, artan işsizlik, gibi sorunlara da bağlı olarak sağlıksız ve dayanıksız bir yapı stoğuna sahip günümüz kentlerinin temelini oluşturdu.

1980-2000 dönemi

Kentleşme sürecinde 1980'lere gelindiğinde, komşu ülkelerin inşaat taleplerini karşılamak ve potansiyeli değerlendirmek için (kent dışında yapılacak baraj, otoyol vb. projeler) yerel inşaat firmaları oluşmaya başlamış ve çeşitli ülkelerde faaliyetlerde bulunmuşlardır. Buna rağmen 1980'lerin sonuna kadar sermayenin ülke genelinde inşaat sektörüyle ilgilenmediği görülmektedir. O yıllarda Marmara

² Batıdan farklı olarak kentlere yapılan yoğun göçlerin sonucunda “gecekondu” kavramı ortaya çıkmıştır.

Bölgesi'nde ve özellikle İstanbul'da nüfusun hızla artmasına karşın, bu bölgelerde bile büyük sermaye proje üretememiştir (Bilgin, 1999).

1980 sonrasında Türkiye'de ve özellikle İstanbul'da inşaat ve gayrimenkul yatırımları incelendiğinde iki dönem öne plana çıkmaktadır. Her iki dönemde de devlet, gerek yaptığı doğrudan ve dolaylı yatırımlar, gerek yasal ve yönetsel düzenlemeler ile inşaat sektöründeki büyümeyi desteklemiştir (Balaman, 2007).

İlk dönem olan ve 1980'lerde yaşanan süreçte, kamu ve altyapı yatırımları önemli rol oynamıştır. Karar vericiler tarafından gerçekleştirilen yasal düzenlemelerle 1980'lerde büyümeye katkıda bulunulmuştur. Bu yasal düzenlemeler arasında bulunan imar afları da günümüz kentlerini doğurmuştur.

1980'li yıllar ekonomik, politik, sosyal ve mekânsal değişimleri harekete geçirirken, kentlerin dönüşüm dinamiklerinde de önemli farklılaşmalar yaratmıştır. 1980 toplu konut yasasının çıkarılması ile kentlerde toplu konut girişimlerine başlanmıştır. Kent içinde arazi bulunamaması, kent çeperlerine doğru yönelimlere neden olmuştur. Belediyeler ve kooperatiflerle birlikte büyük ölçekli toplu konut üretimi başlamıştır (Bilgin, 1996).

2000 sonrası dönem

2000 yılı sonrası ikinci büyüme dönemi, ilk büyüme döneminde olduğu gibi karar vericiler tarafından yasal düzenlemeler ve teşviklerle gerçekleşmiştir. Bu dönemde, inşaat yatırımları için arsa ve arazi tahsisleri yapılmıştır. Kamuya ait önemli yerlerde bulunan arsa ve araziler elden çıkarılarak, farklı kentsel projelerin üretiminde kullanılmıştır. (Balaman, 2007).

2002 yılı sonrasında planlı kentleşme ve konut üretimi kapsamında TOKİ de birçok üretim gerçekleştirmiş ve Türkiye genelinde yapılan uygulamalarla 625.611 konut üretilmiştir. Bu konutların %85.57 sini sosyal konutlar oluşturmaktadır. Yerel yönetimlerle birlikte yapılan çalışmalarla gecekonduların dönüşüm çalışmaları da projelendirilmiştir (Bknz. Şekil 4.1).

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI %			SOSYAL DONATI UYGULAMALARI			
Dar ve Orta Gelir Grubu	250.912	%40,55				
Alt-Yoksul Gelir Grubu	144.453	%23,34				
Gecekondu Dönüşümü	90.653	%14,65				
Afet Konutu Uygulaması	37.842	%6,12				
Tarım Köy Uygulaması	5.658	%0,91				
TOP. SOSYAL KONUT	529.518	%85,57				
Kaynak Geliştirme(TOKİ)	19.279	%3,74				
Kay. Gel.(E.G.Y.O+EPPY)	70.459	%10,69				
TOP. KAYNAK GELİŞTİR	89.738	%14,43				
TOPLAM	619.256					
Değerlendirme aşamasındakiler	6.141					
Tarih almış ihaleler	214					
GENEL TOPLAM	625.611					
Plan. Aşama. Konut Sayısı	253.268					
Haziran ihaleleri Konut Sayısı	94					
01.01.2014-02.06.2014 Konut Uyg.	12.901					
			TOKİ	Protokol	Toplam	
			Okul	528	434	962
						21.577 derslik
			Üniversite	-	14	14
			Spor Salonu	527	455	982
			Yurt Pansiyon	4	157	161
						55.889 kapasite
			Hastane	-	262	262
						(262'si Sağlık Bak. Protokolu)
			Sağlık Ocağı	90	4	94
			Ticaret Merk.	507	-	507
			Kütüphane	41	-	41
			Cami	498	-	498
			Kamu Hiz.Bin		124	124
			Stadyum		19	19
			Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Sanayi Sitelerindeki İşyeri Sayısı, Uygulama Oteli ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı			5.415
			01.01.2014-02.06.2014 Sosyal Donatı Uyg.			178

Şekil 4. 1 2002 Yılından Günümüze TOKİ Konut Üretim Raporu

Kaynak: <https://www.toki.gov.tr>

İhsan Bilgin (2009) 2000 sonrası süreci şöyle değerlendirmektedir;

“2000’lerle birlikte nüfus artış hızındaki yavaşlamanın ve 50 yıldır İstanbul’da yoğunlaşan sanayileşmenin desantralize olmaya başlamasının da etkisiyle derme-çatma yapılaşma ihtiyacının baskısını üzerinden atmaya başladı İstanbul. Ve sıra artık 50 yıldır oluşan stokun kendini yenilemesine geldi. “Kentsel dönüşüm” dediğimiz şey de bu yeni eğilimden başka bir şey değil. Herkes farkında ve ilgi duyuyor bu sürece: Devlet ve belediyeler çıkardıkları yasalarla ve süreçleri başlatan hamlelerle işin içindeler; sermaye yeni yatırım olanakları gördüğü için ilgileniyor; kentliler de zaten içinde yaşadıkları çevreler söz konusu olduğu için bu sürecin muhatabı. Kentleşme tarihinin en çetrefil problemlerinden biriyle karşı karşıya İstanbul: Genç, problemlili, parçalı mülkiyet yapısına sahip devasa bir stokun, farklı sınıfsal ilgilerin ara kesitinde kendisini nasıl yenileyeceği gibi ilginç bir kent tarihi denklemi bu.”

4.2. BÜYÜK ÖLÇEKLİ KENTSEL PROJELER

Türkiye’de kentsel dönüşümlerde yaşanan gelişmeler, kentlerde yeni yaklaşımlar doğurdu. Özellikle büyükşehirlerde, ulaşımın kolay olduğu ve merkeze yakın olan alanlarda yaşanan arsa sıkıntısı nedeniyle yerel ve uluslararası sermaye, “konsept projeler” olarak adlandırılan projelerini yapabilecekleri alanlar aramaya başladı.

Penbecioğlu (2011); “Türkiye kentlerinde 2000’li yıllardan itibaren büyüme, yayılma ve dönüşüm süreçleri farklı bir boyut kazanmaya başladı. Artık kentler uzun vadeli stratejiler, planlı gelişme kurguları, toplumun farklı kesimlerine yönelik talep ve ihtiyaç kestirimleri doğrultusunda değil sermayenin yeniden üretimine yönelik arz-

yönlü kentsel politikalarla, bu politikaların ürünü olan rant-odaklı kentsel projelerle ve bu projelerin gerektirdiği kentsel yayılma ve dönüşüm süreçleri ile yönetiliyor. Bu süreçte bir yandan “rekabetçilik”, “yatırım çekme”, “marka kentler”, “kentsel pazarlama” ve “mutenalaştırma” (*gentrification*) gibi neo-liberal kentleşme stratejileri ön plana çıkartılırken diğer yandan bu stratejileri yaşama geçirmek amacıyla kapitalist devletin rolü ve düzenleyici mekanizmaları yeniden tanımlanıyor, yapılandırılıyor.”

Son yıllarda yapılan kentsel projeler, bütünsellikten uzak, mutenalaştırılmış, kamuya kapalı ve korunaklı yerleşimlerin oluşmasına neden olmaktadır. Karar vericiler tarafından kamuya ait alanların özelleştirilmesi ve ayrıcalıklı yapılaşma hakkı tanınmasıyla üretilen bu projelerde amaç; yüksek oranda kâr elde edebilmektir. Yani kamu ve özel sektör ortaklığıyla kentin çehresi daha fazla kazanç uğruna değişmektedir.

Bu ortaklık sonucunda kentsel planlama bütünsellikten uzaklaşmakta ve kentliler için kamusal değer yaratma fikrinden uzaklaşılarak kente yoğunlaştırılması gereken konsantrasyon farklı alanlara kaymaktadır.

İhsan Bilgin (2006) bu kentsel yaklaşımı şöyle açıklamaktadır; ”İçinde bulunduğumuz döneme kadar binalar yapılırken, içlerinde gerçekleşeceği varsayılan homojen “işlev” tanımlarına, ikamete, çalışmaya, alışverişe, yemeye, gösteri izlemeye vb.’ne göre tasarlanıyorlardı. Günümüzün gözde tanımı ise “konsept”. Konsept işlev kavramını hem fazla genel (belirsiz genelleme olduğu için kullanışsız), hem de fazla özel (katı tanımlandığı için kullanışsız) konuma düşürüyor. Konseptin farkı genellemelerden kaçması, “o” yer, potansiyel bir *event* zinciri halinde kurgulanmış “o” girişim için özel olarak üretilmesi. Her projenin reklamcılar ve PR’cılar tarafından konulmuş bir adının olması bu eğilimin en önemli özelliği değil, sadece basit bir işareti.³”

Gayrimenkul yatırımları dendiğinde artık sadece konut değil içerisinde birden çok işlev barındıran “*development*” projeler akla gelmektedir. Bu projelerle, yaşayanlar

³ Eskiden bulunulan yerden, önemli bir kamusal şahsiyetten ya da doğrudan firmanın isminden ilham alan ve Haempstead, Römerstadt, Levent, Bahçelievler, Ataköy, Saraçoğlu, Kaufhof, Migros olan yerleşme ve çarşı komplekslerinin isimleri artık Casaba, Evidea, Zen, Optimum, Maximum, Yeshill, Narcity, Uphill, Mashattan, Akmerkez, Capitol, Karum, Adres olabiliyor. Carrefour, Bauhaus, Ikea gibi zincirler izlerini o yere has konseptin dolayımına başvurmadan bırakarak bu eğilimin dışına çıkıyorlar.

toplumdan yalıtılarak “güvenli” bir yaşam kurgusu oluşturulmaktadır. Toplumun önemli bir kesimine kapalı mekânlar şeklinde kurgulanan bu alanlar, kutuplaşmaya neden olmaktadır. Özellikle dar gelirli insanlar, bu alanları kullanamamaktadır.

İhsan Bilgin’e (2006) göre “*development*” projelerinin iki özelliği vardır;

- Ölçeklerinin iriliği (büyük yatırım olmalarının sonucu bu),
- Çok işlevli (*multifunctional*, güncel deyiimiyle *mixed used*) olmalarıdır.

Bu projelerin çok işlevli olması, birden çok alternatifi bir arada barındırmasından kaynaklanmaktadır. Bütün işlevleri bir arada bulundurmanın çekiciliğiyle pazarlamaları yapılmaktadır. Bu nedenle aradıkları hedef kitleye “yeni bir dünya”, ”güvenli yaşam” gibi iddialı şekilde lanse edilmektedirler.

Ölçeğin iriliği ise büyük yatırım olmalarından kaynaklanmaktadır. Çoğunlukta emsali özel olarak verilen bu yerlere büyük yerleşimler yapılmaktadır. İçerisinde konutlardan ofislere ve hatta AVM’lere kadar birçok işlev mevcuttur.

Ayrıcalıklı yapılaşma hakkı tanınan, içe dönük ve maksimum kâr sağlayacak şekilde üretilen projelere örnek olarak; Zorlu Center, Trump Tower, Emaar Square ve Quasar İstanbul örnek verilebilir.

Zorlu Center

Zorlu Holding 2007 yılında, Maslak’ta bulunan ve kamuya ait olan karayolları arazisine 800 milyon dolarlık bir teklif vererek ihale sürecini kazandı.⁴ Açılan yarışma sonucunda belirlenen mimari ekibin tasarladığı Zorlu Center, AVM, rezidans, ofis birimleri ve bir dizi sosyal tesisten oluşmaktadır.

Zorlu Center, ihale sürecinden beri bölgede oluşturacağı yoğunluk ve getireceği trafik artışı başta olmak üzere birçok kez tartışılmış ve davalara konu olmuştur. Projenin bitmesine rağmen projeye ilgili tartışmalar hâlâ devam etmektedir. (Bknz. Şekil 4.2) (Bknz. Şekil 4.3)

⁴ İhaleye katılan diğer şirketler: Zorlu Gayrimenkul, Emaar Gayrimenkul, Astay Gayrimenkul, Akfen-Osmanlı Ortak Girişim Grubu, Sama Dubai İstanbul Gayrimenkul, Toray ve Eren Talu Ortak Girişim Grubu, Nurol-Fiba Ortak Girişim Grubu, Limak İnşaat-MSREF VI Living Daylights BV Ortak Girişim Grubu, Taşyapı İnşaat ve Global-Boğaziçi Ortak Girişim Grubu.



Şekil 4. 2 Zorlu Center

Kaynak: <http://www.zorlucenter.com>



Şekil 4. 3 Zorlu Center

Kaynak: <http://www.zorlucenter.com>

Trump Towers

Acil Eylem Planı'nda çadır kent ve afet anına helikopter pisti olarak kullanılması planlanan Şişli'deki bu alan, tıpkı Zorlu Center'ın bulunduğu kentsel alan gibi ayrıcalıklı yapılaşma hakkı tanınarak imara açılmıştır.

2011 yılında bitirilen Trump Towers, 2 adet kuleden ve bir bazadan oluşmaktadır. İçerisinde ofis birimleri, konutlar ve AVM yer almaktadır (Bknz. Şekil 4.4) (Bknz. Şekil 4.5).

Şişli trafiğine kattığı trafik yoğunluğu ve İstanbul'un silüeti bozduğu yönünde tartışmalar hala devam etmektedir.



Şekil 4. 4 Trump Towers

Kaynak: <http://www.brigitteweber.com>



Şekil 4. 5 Trump Towers

Kaynak: <http://www.trumpistanbul.com.tr/>

Emaar Square

Dubai’li inşaat şirketi, Türkiye pazarındaki hareketliliği ve yatırım olanaklarını görerek 2006 yılında konut sektörü odaklı yatırımlarla Türkiye pazarına giriş yaptı.

Emaar Türkiye tarafından yaklaşık 400 milyon dolara alınan Göztepe Libadiye’de ki 73 dönümlük araziye şirket tarafından “İstanbul’u yaşamak” temasıyla sunulan proje, rezidans, AVM, otel ve ofislerden oluşmaktadır.

Yapım aşamasında olan proje, Libadiye ve yakın çevresinde trafiği olumsuz etkileyeceği, kullanıcı yoğunluğunu arttıracığı, kentin doku ve silüetini bozacağı tartışmalarına neden olmaktadır (Bknz. Şekil 4.6) (Bknz. Şekil 4.7).



Şekil 4. 6 Emaar Square

Kaynak: <http://www.emaarsquare.com.tr>



Şekil 4. 7 Emaar Square

Kaynak: <http://www.emaarsquare.com.tr>

Quasar İstanbul

İsviçre kökenli Viatrans A.Ş ve Meydanbey Ortak Girişimi tarafından, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul Mecidiyeköy'deki Likör Fabrikası ve eski Ali Samiyen Stadyumu'nun bulunduğu proje arazisi geliştirilmek üzere satın alınmıştır.

Proje alanına, rezidans, mağaza ve ofislerden oluşacak karma bir proje yapılacaktır. Tarihi Likör Fabrikası'nın yerine yapılacak olması, yoğunluğu fazla olan Mecidiyeköy'e ekstra yoğunluk katacağı ve trafiği olumsuz etkileyeceği için inşaat süreci hala tartışılmaktadır. (Bknz. Şekil 4.8) (Bknz. Şekil 4.9)



Şekil 4. 8 Quasar İstanbul

Kaynak: <http://www.quasaristanbul.com>



Şekil 4. 9 Quasar İstanbul

Kaynak: <http://www.quasaristanbul.com>

Sonuç olarak; tasarlanan projelerle, kamuya ait alanlar, devletin desteğiyle kamuya kapalı alanlara dönüşmektedir. Yerli şirketler kadar yabancı şirketlerinde ilgi duyduğu bu dönüşüm şekli, kentsel menfaat yerine aktörler arası çıkar ilişkisine dayanmaktadır.

Kent merkezlerine ve stratejik alanlara yapılan büyük yoğunluktaki bu projeler, yapılacağı çevreye katacağı trafik yoğunluğu ve kente katacağı yeni kullanıcı yoğunluğu ve kent silüetine etkileri nedeniyle tepki çekmektedir.

4.3. İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE TASARIMIN ÖNEMİ

Birden fazla mekanizmanın bir araya gelmesiyle oluşan kentler, insan ölçeğinde, kullanışlı, zamanın ve kullanıcıların taleplerine cevap verir nitelikte olmalıdır. Bu nedenle kentler, tasarım aşamasından itibaren sadece biçimsel anlamda değil onun ötesinde bir sanat bilinci ile oluşturulmalı ve kendi içinde bir bütün olacak şekilde ele alınmalıdır.

Kentlerde yapılacak dönüşüm projelerinin açık, okunaklı, uyumlu bir ritim oluşturması beklenmektedir. Bu da tasarımın başında oluşturulacak, kent parçalarının büyüme ve gelişmelerine yol gösterici olarak hazırlanacak bir master plan ile mümkün olmaktadır. Özellikle Türkiye’de kentlerin yaşadığı süreçlere bakıldığında (Nüfus artışları, köylerden kentlere yapılan göçler, tasarım hataları, düzensiz kentleşmelere ve gecekondu bölgelerinin oluşması vb.) kentsel tasarım uygulamalarının sağlıklı bir şekilde yapıldığını söylemek güçtür.

Master plan ölçeğinde tasarımın sağlıklı bir şekilde gerçekleşebilmesi için sürece dâhil olan tüm aktörlerin ve tasarım ekibinde yer alan disiplinlerin ortak ve kolektif bir şekilde çalışması sağlanmalıdır. Ayrıca kent plancıları ve mimarların yaratıcılıklarını geliştirebileceği ve uygulayabileceği ortamlar hazırlanmalıdır. Bu sayede çevresiyle uyumlu, dayanıklı, okunaklı, estetik ve “yaşanılır” kentler üretilebilir.

Ayrırt edilebilir, dayanıklı, uyumlu, estetik ve okunabilir bir kent, kullanıcıların ihtiyaçlarına daha hızlı cevap verebilmektedir. Ayrıca görsel açıdan da tatmin sağlayarak, kullanıcıların yaşadıkları yeri benimsemelerini ve uyum sağlamalarını

kolaylaştırmaktadır. Master plan ölçeğinde tasarımlarda bu faktörler büyük önem arz etmektedir.

Dönüşüm sürecindeki kent parçaları için yapılan master plan çalışmalarında, silüet, rant, deprem, yoğunluk, kentsel doku, kentin donatı alanları, ulaşım faktörü, konumu, tarihi, topografya, yapılaşmanın kimliği, kentsel hizmetler, altyapı hizmetleri, sokak-cadde ilişkisi, yaya-araç ilişkisi ve kentlilerin sürece katılımı, kentin geleceğini etkileyecek etkenlerdir. Bunların tasarıma doğru ve zamanında yansıtılması büyük ölçekli tasarımların sağlıklı bir şekilde sonuçlanmasını sağlamakta ve kentlilerin yaşam alanlarının standartlarını yükseltmektedir.

Master plan ölçeğinde tasarımlar, değişken gereksinimlere göre de planlanmalı ve bu yapılırken kentlerin karakterlerinin, kimliğinin, imgelerinin ve artefaktlarının zarar görmemesi gerekmektedir. Ayrıca dönüşüm sonrası adaptasyonun hızlı olabilmesi için dönüşüme uğrayacak alanın da benzer sosyal ve psikolojik değerler taşıması gerekir.

Kentler insanın ürettiği en temel kültür ögesidir (Günay, 1998). Ve yalnızca birbiriyle büyük farklılıklar gösteren çeşitli sınıflardan gelen, çok farklı kişilikteki milyonlarca insanın algıladığı bir nesne değil, aynı zamanda kendilerine özgü nedenlerle kentin yapısını sürekli değiştiren inşaatçıların da ürünüdür. (Lynch, 1973).

Ülkemizde yaşanan kentsel dönüşümlerin inşaat süreci incelendiğinde; müteahhitler, GYO'lar, politikacılar, bürokratlar, belediyeler ve TOKİ karşımıza çıkmaktadır. Yerel halk ise sürece pasif bir şekilde dâhil edilmektedir. Geçmiş yıllarda yaşanan dönüşüm süreçlerinde müteahhitler öncelikli aktörken, yeni dönemde, ortaya çıkacak üründen daha çok pay almak isteyen devlet, baskın hale gelerek bakanlığı en önemli aktör haline getirmiştir. Bu yaklaşım sonucunda ise ortaya kimliksiz ve kopya projeler çıkmaktadır. (Kazmaoğlu, 2013) Bu bakış açısından sıyrılarak fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik ve psikolojik açıdan yaşanabilir bir kentsel alan elde edebilme eylemi kentsel tasarımıdır.

Vardar'a göre (2005) kentsel tasarıma konu olması gereken öncelikli mekanlar ağırlıklı olarak iki başlıkta toplanabilmektedir:

- Konumları itibariyle sundukları potansiyel yüksek gayrimenkul fiyatları dolayısıyla ekonomik açıdan beklenen yapılaşmaları kendi kendilerine finanse edebilecek, kentin güzide yerlerini oluşturan alanlar. (Verimli alanlar)

- Yaşam şartları açısından ortalama kent standartlarının altında olanaklar sunan, emlak piyasasında düşük değerleri olduğu için henüz yatırımcıların ilgisini çekmeyen çöküntü halindeki özgün alanlar. (Verimsiz alanlar)

Bugünkü imar planlama pratiğimize bakıldığında, kentsel tasarımın yer almadığı görölmektedir. Büyük ölçekli kentsel projeler bu durumun göstergesidir. Tasarım sürecinde, en son düzenlenmesi gereken imar planı en önce hazırlanmakta, yeni bir mülkiyet dokusu yaratılmakta, yoğunluk denetimi ve kat sınırlamalarına indirgenmektedir. Kentin mimarlığı ise daha sonra bu fiziksel denetime göre biçimlenmektedir. Kentleri oluşturan plancuların yaklaşımlarının da belli kalıplarla sınırlı kalması nedeniyle kent ve sosyal doku bozulmaktadır. (Günay, 1998)

Bu sorunların giderilmesi için çıkarılan Kentsel Dönüşüm Yasası ise konsantrasyonunu planlı ama yapı stoğu eskimiş alanlara yöneltmiştir. Özellikle Kadıköy gibi rant değerinin yüksek olduğu yerlerde, dönüşüm yasaı piyasayı hareketlendirmiştir. Özel sektörde daha hızlı ve daha kolay kâr elde edebilmek için ilgisini bu bölgelere kayırmıştır. (İlhan, 2013)

Yasalar çıkarmış olmasına rağmen kural koyucuların bu sürece herhangi bir müdahalede bulunmaması nedeniyle, kentlerin bir süre daha planlama eksiklikleriyle dönüşeceği öngörülebilmektedir.

4.4 BÖLÜM SONUCU

Kentlerde yaşanan fiziksel ve sosyal değişimler, kullanıcıların bu parçalar üzerinde yaptığı tercihlere göre şekillenmektedir. Birden fazla mekanizmanın bir araya gelmesiyle oluşan kentler, kullanıcılarının taleplerine cevap verir nitelikte olmalıdır.

Tercihler yapılırken, çıkan ürünlerin kentsel dokuyla uyumlu, dayanıklı ve okunaklı olması beklenmektedir. Bu da tasarımın başında oluşturulacak bir master plan ile mümkün olmaktadır. Ancak bu sayede parçacıl bir şekilde üretim yerine, donatı ve yeşil alanlarının belirlendiği, planlı, çevresiyle uyumlu, dayanıklı, okunaklı, estetik ve “yaşanılır” kentler üretilebilmektedir.

Geçmiş yıllarda Türkiye'nin kentleşmeye kaynak ayıramaması ve yanlış kentleşme politikaları nedeniyle oluşan günümüz kent dokusunun önüne geçilememiştir. Şimdiyse geçmiş dönemlerde oluşan bu plansız alanların dönüştürülmesi için iyi bir fırsat yakalanmıştır. Burada önem verilmesi gereken konu, yeni dönüşüm yapılırken eski hataların tekrarlanmamasıdır. Bunun için süreç boyunca algı, geçmiş dönemlerde olduğu gibi sadece rant veya ekonomik sürdürülebilirlik frekansında olmamalı, kente ve kentlilere dönüşümden almaları gereken pay verilmelidir. Aksi halde farklı beklentilerin belirmesi nedeniyle istenilen sonuca ulaşmak güçleşmektedir.

Geçmişte yapılan tüm hatalara ve günümüzde dönüşüm adına yakalanan fırsatlara rağmen günümüzde üretilen projelerle, kamuya ait alanlar, devletin inşaat politikası ve dönüşüm için çıkarılan yasalarında yardımıyla kapalı alanlara dönüşmektedir. Yani geçmişte kontrolsüz bir şekilde hazine arazilerine yerleşim sonucu kaybedilen alanlar bu seferde halktan koparılmaktadır.

5. SONUÇ

Günümüzde küreselleşmenin etkileri, kent ve kentliler üzerinde kendini göstermekte, yaşanan fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik değişimlerle de onları şekillendirmektedir. 1980'lerden itibaren Türkiye'de bu değişim ve dönüşüm sürecini yaşamaya başlamıştır.

Türkiye'de ilk kentsel dönüşüm uygulamaları Ankara'da yaşanmış daha sonra İstanbul'un gündemine gelmiştir. Son yıllarda ise dönüşümün ilgi alanı, çıkarılan dönüşüm yasalarıyla kent merkezlerine yakın gecekondular alanlarına kaymaya başlamıştır.

1950'li yıllardan itibaren gerçekleştirilen yanlış politikalar nedeniyle kentlerin yerleşime açılması ve yine yasalarla bu sürecin desteklenmesi kentlerin bugünkü halini almasına neden olmuştur. 1990'lı yıllardan itibaren ise kent merkezlerinde bulunan gecekondular alanlarının dönüştürülmesi kabul görmeye başlamıştır. Bu uygulamalar herhangi bir yenilikçi yaklaşım sergilemeden üretilmiştir.

Türkiye'de gerçekleşen dönüşüm projeleri, aktörlerin farklı konsantrasyonları nedeniyle kentsel bütünün ve kamu menfaatinin gözetilmediği tasarım ve planlamalarla oluşmaktadır. Kentler, salt fiziksel mekâna yönelik müdahalelerle ele alınmakta, süreç parçacıl bir şekilde, sondan başa doğru ilerlemektedir. Bunun yanında, sosyal ve ekonomik boyutların düşünülmediği, rantın ön plana alındığı, kent parçalarının uyumsuz ve yüksek yapılarla çevrelenmesi de Türkiye'de gerçekleşen dönüşümlerde yapılan en önemli hatalardandır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecini en yoğun yaşayan kent olan İstanbul'a bakıldığında, kentsel ölçekte yapılan birçok projenin kent bütününe sağlamayan bir planlama anlayışıyla oluşturulduğu görülmektedir. Son yıllarda bu anlayış, sermaye ve karar vericilerin müdahaleleriyle artık kendi içinde bile uyumsuz yapılaşmaya dönmektedir. Ada bazında üretilen kapalı yerleşimlerle, kentsel doku, silüet ve kent estetiğinden yoksun yapılar üretilmektedir. Bu yaklaşıma en güncel örnek olarak Fikirtepe'de yaşanan dönüşüm süreci verilebilir.

Küreselleşmenin etkisiyle birçok yerli ve yabancı inşaat firması İstanbul'da yaşanan dönüşümün potansiyelini değerlendirmek için belirledikleri bölgelere yatırım yapmakta ve sonunda kentler sermayenin ihtiyaçlarına göre şekillenmektedir. Bunun için İstanbul'un en önemli noktalarında bulunan kamuya ait araziler, gecekondular alanları, ayrıcalıklı yapılaşma hakkı verilerek dönüştürülmektedir.

Bu durum, kentlerin sadece fiziksel değil aynı zamanda sosyal yapısını da değiştirmektedir. Özellikle kent merkezine yakın, ekonomik durumun iyi olmadığı gecekondular alanlarında yapılan dönüşümler, fiziksel dönüşüm olarak ele alınıp kullanıcıların ekonomik hayatına katkı sağlamadığı için dönüşüm süreci, sosyal ve ekonomik ayrılmaya neden olmakta ve uyum sağlayamayan kullanıcılar yeni arayışlar içerisine girmek zorunda kalmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi için:

- Proje alanını ve yöre halkını iyi anlayabilmek, sorunlarına doğru tespitler ve çözümler üretebilmek için kapsamlı analizler yapılmalı,
- Kentsel dönüşümün başından sonuna kadar aktörler birlikte hareket etmeli ve sürece dâhil olmalı,
- Planlama ve tasarıma bütüncül bir şekilde yaklaşılmalı, üst ölçekli planlardan başlayarak kentsel tasarım ölçeğine kadar bütünlük taşıyan tasarım anlayışı benimsenmeli,
- Dönüşümle ortaya çıkan rant, sadece aktörler arasında değil, kent ve kentlilerle paylaşılmalı,
- Planlı ve yeterli oranda donatı ve yeşil alan yapılmalı,
- Dönüşüm sonrası yerel halkın bölgeyi terk etmemesi için sosyal ve ekonomik yaklaşımlar ele alınmalıdır.

Bu maddelere bakıldığında, kentsel dönüşümün sadece gayrimenkul geliştirme olmadığı, aksine; sosyal, psikolojik, tarih, kültürel, ekonomik ve daha birçok boyutu olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Sürece bu boyutlardan bakabilmek için, tasarım ve planlama çalışmalarının kime, ne amaçla hizmet ettiği bilinmelidir. Dönüşüm yapıldıktan sonra bölge halkının korunması, taşınması, yeni kullanıcılarının kimler olacağı belirlenmeli ve tüm aktörlerle birlikte çalışılmalıdır. Halkın süreç boyunca yaşayabileceği sosyal-

ekonomik-psikolojik kayıpları minimize edilmelidir. Kentsel değerler korunmalı ve ayrışmaya engel olunmalıdır.

Kentlerin gelişim ve dönüşüm süreçlerine etki eden dinamiklerin, kentlerin şekillenişinde ve geleceğinde nasıl etkileri olduğu geçmiş bölümlerde anlatıldı. Bu veriler ışığında sonuç bölümü için Fikirtepe dönüşüm süreçlerini içeren 3 evreli bir analiz yapıldı. Bunlar;

- Kentleşme Süreci
- Büyük Ölçekli Kentsel Projelere Olanak Tanıyan İmar Planı
- Kentsel Tasarıma Bağlı Geliştirilen İmar Planı

Kentsel yaklaşımlarımızın Fikirtepe’de gerçekleşen özeti olan bu 3 evreyi de yaşayan Fikirtepe için hazırlanan analiz; doku, ada/parsel, donatı, yeşil ve yerleşim yaklaşımlarını içermektedir.

F İ K İ R T E P E

KENTLEŞME SÜRECİ

TÜRKİYE'NİN YANLIŞ KENTSEL POLİTİKALARI NEDENİYLE OLUŞAN GEÇEKONDU MAHALLELERİNDEN BİRİ DE FIKIRTEPE'DE BULUNMAKTADIR. KONUT VE NÜFUS YÜKÜNLÜĞÜ, YAPILARIN DEPREME DAVRANIŞIÇI OLMASI, YEŞİL VE DONATI ALANLARININ EKİKLİĞİ FIKIRTEPE'NİN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI OLMASININ NEDENLERİNDİR.

BÜYÜK ÖLÇEKLİ KENTSEL PROJELERE OLANAK TANIYAN İMAR PLANI

BÜTÜNSELLİKTEN YOKSUN BİR ŞEKİLDE, ADA BAZINDA YAPILMASI PLANLANAN TASARIMLAR, KENTSEL DOKU VE SİLÖTE YAPACAĞI OLUŞMUZ ETKİ, DONATI ALANLARININ BELİRSİZLİĞİ VE YEŞİL ALANLARIN KAPAMA AÇIK OLMASINI GİBİ SORUNLAR İÇERMEKTEDİR. KENTSEL TASARIMA BAĞLI GELİŞTİRİLEN İMAR PLANI İLE RUHSAT ALANMAMIŞ PROJELERİN REVİZE EDİLMESİ KARARLAŞTIRILDI.

KENTSEL TASARIMA BAĞLI GELİŞTİRİLEN İMAR PLANI

ADA BAZINDA YAPILACAK KAPALI YERLEŞİMLERİN DOĞURACAĞI SIKINTILARIN FARKEDİLMESİYLE, YENİ BİR KENTSEL YAKLAŞIM VE PLANLAMA ANLAYIŞINA GİDİLDİ. BU DOĞRULTUDA, BİRBİRİYLE UYUMLU VE BÜTÜN OLUŞTURACAK YAPILAR, YEŞİL VE DONATI ALANLARI TASARLANARAK, BÜTÜNSEL BİR KENTSEL YAKLAŞIMDA BULUNULDU.

DOKU

YOĞUN YAPILAŞMA SONUCU OLUŞAN DOKU



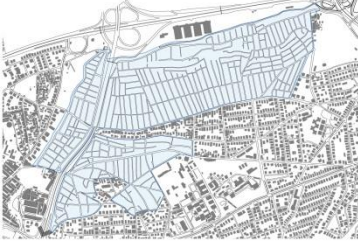
BÜTÜNSELLİKTEN UZAK ÜRETİMLER SONUCU OLUŞAN DOKU



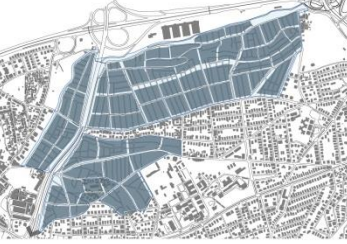
BÜTÜNLÜK ANLAYIŞIYLA OLUŞTURULAN DOKU



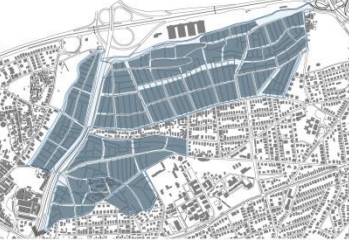
ADA/PARSEL ÖNCEKİ DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİYLE OLUŞAN ADA/PARSEL



DÖNÜŞÜM SONRASI OLUŞACAK YENİ ADA/PARSEL



DÖNÜŞÜM SONRASI OLUŞACAK YENİ ADA/PARSEL



DONATI

YETERSİZ DONATI ALANLARI



YAPI ADALARINA DONATI ALANI İSTEMEYEN ŞİRKETLER NEDENİYLE BELİRLEMEMİŞ



İMAR TERK M2 İLE KENTSEL BÜTÜNLÜĞÜ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE DONATI ALANLARI YERLEŞTİRİLDİ



YEŞİL

YETERSİZ PARK VE YEŞİL ALANLAR



YAPI ADALARINA DONATI ALANI İSTEMEYEN ŞİRKETLER NEDENİYLE BU ALANLAR YEŞİL BIRAKILDI



İMAR TERK M2 İLE KENTSEL DOKUYLA UYUMLU YEŞİL ALANLAR OLUŞTURULDU

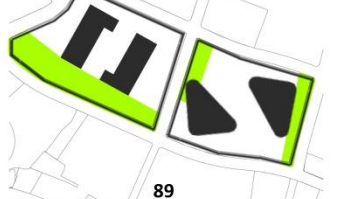


YERLEŞİM

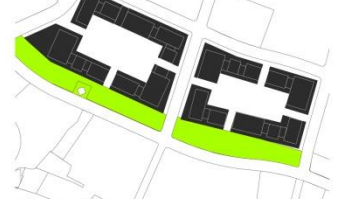
YOĞUN YAPILAŞMA SONUCU OLUŞAN DOKU



BÜTÜNSELLİKTEN UZAK KAPALI YERLEŞİMLER



UYUMLU YAPILAŞMA



Şekil 4. 10 Kentsel yaklaşımlar - Fikirtepe

KAYNAKLAR

- Akahn, E. Ö.**, 2003. Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Araştırması, Dolapdere Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Aygen, Z.**, 1991. Rotterdam: Kop van Zuid, *Yapı Endüstri Merkezi*, **114**, 65-66, İstanbul.
- Balaman O.**, 2007. İnşaat sektörü neyin lokomotifi?, *Birikim Dergisi*, **270**, 19-26.
- Bilgin İ.**, 1996. Anadolu'da Konut ve Yerleşmenin Modernleşme Süreci, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ.**, 1999. Bedelsiz Modernleşme, *Mimarlık Dergisi*, **287**, 26-27.
- Bilgin, İ.**, 2006. Kent Üretimini ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesi, *Toplum ve Bilim Dergisi*, **105** 166-177.
- Bilgin, İ.**, 2009, İhsan Bilgin'le Kentsel Dönüşüm'e Dair Bir Söyleşi, *Radikal Gazetesi*, 14 Ağustos.
- Budak, B.**, 2007. Kentsel Yenileşme Süreci Bağlamında "Soylulaştırma": Fener Balat Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, M.S.G.S.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Cansever, T.**, 1996. Kent ve Kültürü, *Cotigo*, Yapı Kredi Yayınları, **8**, 125-130.
- Dayıoğlu, O.**, 2006. Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Diacon, D.**, 1991. Deterioration of the Public Sector Housing Stock, Gower Publishing Comp. Ltd., England
- Gibson, M. ve Kocabas, A.**, 2001. The Sustainable Urban Regeneration-Recent Developments in UK and European Practise, Course Papers, İstanbul.

- Göksu, F.**, 2002. Dönüşüm projelerinde yenilikçi yaklaşımlar, M.S.Ü, İstanbul, 24-25 Ekim, 1-8.
- Göksu, F.**, 2013. Bir Kalkınma Modeli Olarak Kentsel Dönüşüm, *XXI dergisi*, **119** 29-41.
- Gökşin, Z. A.**, 2009. Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe İçin Bir Model Önerisi, *Doktora Tezi*, M.S.G.S.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Günay B.**, 1998. Kentsel Tasarım Kültürü ve Yaratıcılığın Sınırları, PLANLAMA, *T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası yayını*, **97/2**, 54-61.
- Hasol, D.**, 1998. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayınları, İstanbul.
- Hunt, C.**, 1965. Urban Renewal and Central Area Redevelopment In Great Britain The Participation of Private Enterprise, Architects' Year Book 11, The Pedestrian in the City, Ed. Lewis, D., Paul Elek, London.
- İlhan C.**, 2013. Bir Kalkınma Modeli Olarak Kentsel Dönüşüm, *XXI dergisi*, **119** 29-41.
- Kazmaoğlu. A.**, 2013. Bir Kalkınma Modeli Olarak Kentsel Dönüşüm, *XXI dergisi*, **119** 31-39.
- Keles, R.**, 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.
- KILIÇ, A.**, 2006. Dönüşüm Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar, *Ege Mimarlık, TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını*, **56**, 12-15.
- Lynch, K.**, 1973. Kent İmgesi, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Meyer, H.**, 1999. City and Port: Urban Planning as a Cultural Venture in London, Barcelona, New York and Rotterdam: Changing Relationships Between Public Urban Space and Large-Scale Infrastructure, International Books.
- Özden P. P.**, 2004. Etkin ve Çağdaş Kent Yönetim Sistemi Arayışı İçinde Yerel Yönetimlerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme, *Kent Gündemi*, **6**, s. 59-70.
- Özden P. P.**, 2006. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Dergisi*, **35**, s. 217-219.
- Penbecioğlu, M.**, 2007. Yapılı çevre üretimi, devlet ve büyük ölçekli kentsel projeler, *Birikim Dergisi*, **270**, 62-73.

- Roberts, P. ve Sykes, H.**, 2000. *Urban Regeneration: A Handbook*, Sage, London.
- Şen, B.**, 2013, “Kentsel Dönüşüm” *T.C. Anadolu Üniversitesi Yayını*, 2987, 294-310.
- Tekeli, İ.**, 1993. Bir Kentsel Tasarım Kuramının Geliştirilmesi Üzerine Düşünceler, *Ege Mimarlık, TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını*, 53-58.
- Tekeli, İ.**, 1998. Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, YTÜ, İstanbul, 11-13 Haziran, s. 3-7.
- T.C. Ç.Ş.B.**. 2013. 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, Ankara, Türkiye.
- T.C. Ç.Ş.B., Yatırımcılar ve Tasarımcılar, KCAP, Kentsel Strateji**, 2013. Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi.
- Turok, I.**, 2004, “Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?” içinde Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Atölye Çalışması, 27-30 Kasım, İstanbul.
- Uysal Ü. E.**, 2006. “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”, *PLANLAMA, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası yayını*, **2006/2**, 77-92.
- Uzun, N.**, 2005. Residential transformation of squatter settlements: urban redevelopment projects in Ankara, *Journal of Housing and the Built Environment*, **20**, 183–199.
- Vardar, A.**, 2005. Nazım Plandan Nesir Projelere Kentsel Tasarım, *PLANLAMA, T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası yayını*, **33**, 20-32.
- Yarar, L.**, 2003. Kentsel Planlama Projelerinin Planlama Kademelenmesindeki Yeri. *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, MSU, İstanbul. 28-29-30 Mayıs.

ÖZGEÇMİŞ

Tolga Şentürk 1988 yılında Artvin’de doğdu. 2007 yılında kazandığı T.C. Haliç Üniversitesi Mimarlık Bölümü’nden 2011 yılında mezun oldu. Lisans hayatı boyunca öğrenci yarışmaları ve mimar dostlarının ekiplerinde yardımcı olarak profesyonel yarışmalara katıldı. 2012 yılında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Bina Bilgisi programında lisansüstü eğitimine başladı. Yurtiçi ve yurtdışında birçok profesyonel mimari proje yarışmasına katıldı, ödüller aldı.