

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN PEYZAJ MİMARLIĞI
AÇISINDAN İRDELENMESİ**

Aslı ÖZ

PEYZAJ MİMARLIĞI ANABİLİM DALI

**ANKARA
2009**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN PEYZAJ MİMARLIĞI AÇISINDAN İRDELENMESİ

Aslı ÖZ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı

Danışman: Yrd.Doç.Dr. Ekrem KURUM

Fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel yapının hızla değiştiği günümüzde, mekansal olgularda hızla değişmekte ve yenilenmektedir. Bu değişime ayak uyduramayan mekan ise sağlıksızlaşmakta, kentsel çöküntü ya da yıpranma sürecine girmektedir. Endüstri Devrimi sonucunda yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması genel hedefi ile “kentsel dönüşüm” kavramı ortaya çıkmıştır. Kent planlamada odak noktası haline gelen “kentsel dönüşüm projeleri” gerçekleştirilirken; peyzaj mimarlığı disiplininin yeşil alanlar ile; proje alanına kazandırdığı fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel girdiler de günden güne yadsınamaz bir gerçek olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu süreç içerisinde, Başkent Ankara’da yaşanan hızlı değişimlere ayak uyduramayan kent dokularında da “kentsel dönüşüm projeleri”ne ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi” de içeriği ve uygulandığı alan bakımından Başkent’in ve Türkiye’nin en kapsamlı dönüşüm projesidir. Bu tez çalışmasında, kentsel dönüşümde peyzaj mimarlığı meslek disiplini çerçevesinde yeşil alanların önemi vurgulanarak, “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi” bu kapsamda irdelenmiş ve kentsel dönüşüm sonrası alanda, planlanan yeşil alanlar ile proje alanının nasıl daha yaşanabilir bir alan olabileceği tartışılmıştır.

Haziran 2009, 127 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kuzey Ankara, Kentsel Dönüşüm, Yeşil Alanlar, Bitki Kompozisyonu

ABSTRACT

Master Thesis

THE EXAMINATION OF NORTH ANKARA URBAN TRANSFORMATION PROJECT IN THE ASPECTS OF LANDSCAPE ARCHITECTURE

Aslı ÖZ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Landscape Architecture

Supervisor: Yrd. Doç. Dr. Ekrem KURUM

Spatial concept rapidly changes and regenerates in nowadays when physical, economic, social and cultural structure rapidly changes. The locations failing to keep pace with this change becomes unhealthier and urban collapse or process of breakdown commences. “Urban Transformation” concept rose with the overall objective of creating habitable planned cities as a consequence of Industrial Revolution. While “Urban Transformation Project” becoming point of focus for urban planning; physical, social, economic and environmental benefits provided by landscape architecture with green areas, discipline to the project area day to day come across as inevitable realities.

During this process, in urban concepts failing to keep pace with rapid changes experienced in Capital Ankara, “urban transformation projects” become an urgent need. “North Ankara Urban Transformation Project” is the most comprehensive transformation project of the Capital City and Turkey by means of its concept and area of implementation. In this thesis study the importance of green areas emphasized under the framework of landscape architecture, “North Ankara Urban Transformation Project” were determined within this extend and it was examined thoroughly how areas of study could become a more habitable areas with the concept of urban transformation.

June 2009, 127 pages

Key Words: North Ankara, Urban Transformation, Gren Areas, Plant Composition

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren danışmanım Yrd.Doç.Dr. Ekrem KURUM'a (Ankara Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Bölümü), çalışmalarım sırasındaki yardımlarını esirgemeyen arkadaşlarım Y. Şehir Plancısı Tuğçe Sönmez, İnşaat Mühendisi Volkan Mallı'ya ve iş arkadaşlarıma, manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan ayrıca sonsuz destek ve yardımlarından dolayı annem ve ikiz kardeşime teşekkürü bir borç bilirim.

Aslı ÖZ

Ankara, Haziran 2009

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	vii
1.GİRİŞ.....	1
2. KURAMSAL TEMELLER.....	4
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	4
2.1.1 Kentsel dönüşümün tasarım boyutu ve peyzaj.....	9
2.1.2 Kentsel dönüşüm olgusunun peyzaj mimarlığı ile alana kazandırdığı yeni yaklaşımlar.....	12
2.1.3 Peyzaj mimarlığında yeşil alanlar, bitki seçimi ve tasarımı.....	13
2.1.4 Dönüşüm ve planlama alanlarında kentsel standartlar ve rekreasyonel alan, aktivite standartları.....	15
2.2 Dünya’da Kentsel Dönüşüm Süreci.....	18
2.2.1 Kentsel dönüşüm örnekleri.....	23
2.3 Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Süreci.....	32
2.3.1 Ülkemize kentsel dönüşümde yasalar ve aktörler.....	36
2.4 Ankara Kentinin Planlama Sürecinde, Kentsel Dönüşüm ve Yeşil Alanlar.....	41
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	55
3.1 Materyal.....	55
3.2 Metod.....	55
4. BULGULAR.....	59
4.1 Proje Alanının Tanımı ve Ortaya Çıkış Süreci.....	59
4.2 Projenin Amacı, Kapsamı ve Örgütlenme.....	61
4.3 Proje Alanın Etapları.....	64
4.4 Proje Öncesinde Alanının Doğal, Fiziksel ve Topografik Yapısı.....	76
4.5 Proje Öncesinde Alanın Bitki Örtüsü.....	77
4.6 Peyzaj Mimarlığında Yeşil Alanlar Açısından Projenin Ele Alınması.....	78
4.7 Projede Bitki Seçimi ve Kompozisyonu.....	80
4.8 Kentsel Yeşil Alanlar İçerisinde Kentsel Sosyal Donatıların ve Peyzaj Donatı Elemanlarının Yer Seçimi.....	82
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	86
KAYNAKLAR.....	92
EKLER.....	98
EK 1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	99
EK 2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği.....	103
EK 3 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.....	111
EK 4 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notları.....	113
EK 5 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Kentsel Tasarım Projesi.....	118

EK 6 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı	
Bitki Listesi.....	119
EK 7 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı	
Proje Öncesi Ve Bugünkü Durum Fotoları.....	123
ÖZGEÇMİŞ.....	127

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Proje alanı – genel görünüm.....	24
Şekil 2.2 Projenin yapım aşamasından bir örnek.....	25
Şekil 2.3 Liman Gezinti Alanında yer alan görsel peyzaj öğelerine örnek.....	27
Şekil 2.4 Farklı aktiviteleri bünyesinde toplamış olan bir park alanı.....	28
Şekil 2.5 22@ Proje alanı.....	29
Şekil 2.6 Proje alanı eski durumu.....	30
Şekil 2.7 Park alanlarında yer alan görsel peyzaj öğelerine örnek.....	31
Şekil 2.8 Poblenou 22@ Projesi dönüşüm sonrası kıyının yeniden işlevlendirilmesi	31
Şekil 2.9 Jansen Planı.....	44
Şekil 2.10 Ankara Nazım İmar Planı (1990).....	46
Şekil 2.11 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı.....	51
Şekil 3.1 Çalışma yöntemi için hazırlanan akış şeması.....	58
Şekil 4.1 Proje Alanının kent içindeki konumu.....	59
Şekil 4.2 Proje Alanının kent içindeki konumu-2.....	60
Şekil 4.3 Proje Alanı uygulama öncesi.....	62
Şekil 4.4 Proje Alanı uygulama sonrası-1.....	62
Şekil 4.5 Proje Alanı uygulama sonrası-2.....	63
Şekil 4.6 Proje Alanı.....	65
Şekil 4.7 Hak sahipleri konutları bugünkü durumu -1	68
Şekil 4.8 Hak sahipleri konutları bugünkü durumu-2.....	70
Şekil 4.9 Hak sahipleri konutları.....	71
Şekil 4.10 Finansman konutları.....	71
Şekil 4.11 Çevre Yolu.....	74
Şekil 4.12 Mevcut yerleşim alanı ile Proje Alanı arasında yer alan bir yol.....	75
Şekil 4.13 Proje Alanında Yer Alan Sosyal Donatılar.....	83
Şekil 4.14 Vadi Alanı sosyal donatı eleman projeleri.....	84

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Kentsel dönüşümde müdahale biçimleri ve etkileri.....	9
Çizelge 2.2 Kentsel, sosyal ve teknik alt yapı standartları.....	16
Çizelge 2.3 Rekreatyonel aktivite standartları.....	17
Çizelge 2.4 Rekreatyonel alan sınıf ve oranları.....	17
Çizelge 2.5 Kentsel yenileme sürecinin tarihsel gelişim profili.....	22
Çizelge 2.6 Kentsel yeniden üretimin evrimi.....	22
Çizelge 2.7 Ankara Üst Ölçekli Planlar.....	51
Çizelge 2.8 Ankara’da gerçekleşen önemli kentsel dönüşüm projeleri.....	52
Çizelge 4.1 I. Bölgede yer alan tip imar planları tamamlanmış konutların büyüklüklerine göre adetleri.....	67
Çizelge 4.2 III. Etapta yer alan tip imar planları tamamlanmış konutların büyüklüklerine göre adetleri.....	70
Çizelge 4.3 1/5000 Ölçekli “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Nazım İmar Planı” arazi kullanım tablosu ve alan dağılımı.....	72
Çizelge 4.4 Bölge içi ve bölge dışı yolculuk sayıları.....	73
Çizelge 4.5 Kent içi yolların kapasiteleri (birinci, ikinci ve üçüncü derece yollar).....	75
Çizelge 5.1 Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin kıyaslanması.....	87
Çizelge 5.2 Kentsel, sosyal ve teknik alt yapı standartları ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Standartları.....	89

1. GİRİŞ

Kentlerimizde, özellikle metropol olarak tanımlayabileceğimiz büyük kentlerde yaşanan hızlı nüfus artışı ciddi boyutlarda yerleşme sorunsalını ortaya koymakta, bu da zaman içerisinde çok büyük problemleri beraberinde getirmektedir.

Kentsel çevrenin yayılması ve büyümesi, doğal çevre üzerinde egemen olma alışkanlığı, sınırsız ve özensiz kullanma talepleri sonucunda kentlerdeki hassas denge bozulmakta ya da tahrip edilmektedir. İşte kentlerde bozulan bu dengenin yeniden sağlanabilmesi amacıyla yeniden doğma, ıslah olma, yenilenme gibi sözlük anlamları bulunan “Kentsel Dönüşüm” (urban regeneration, transformation) kavramı ortaya çıkmıştır.

Bozulmuş, köhnemiş ya da tamamıyla yok olmuş dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcut dokunun iyileştirilmesi yöntemi ile bu alanların yeniden kente kazandırılması olarak tanımlanan kentsel dönüşüm; Endüstri Devrimi ile yaşanan büyük sosyo-ekonomik ve kültürel değişimler sonrasında ortaya çıkan yetersiz yerleşim alanlarını, sağlıklı kentlere dönüştürülmesi hedefiyle gündeme gelmiştir. Endüstri Devrimi sürecinde, Avrupa ve Amerika kentleri ile birlikte ülkemizde de, kentlerin sağlıksızlaşmasında en büyük etmen kırdan kente yaşanan yoğun göç olmuştur. Aynı dönemde “Kentsel Dönüşüm” kavramı kentlerde, hem yerel hem de merkezi yönetimlerin gözdesi olmuş ve Park Hareketi, Güzel Kent Hareketi ve Modernist Hareket gibi farklı hareket ve politikalar oluşturulmuştur.

Bu süreçte; kentsel yenileme (urban renewal), kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction), kentsel gelişim (urban development), kentsel iyileştirme (urban improvement), kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment) ve özellikle son 20 yıldır en çok başvurulan çözüm yollarından birisi olarak kentsel dönüşüm (urban regeneration) kavramları kentlerde etkin bir şekilde kullanılan kentsel müdahale biçimleri olmuştur.

90’lar sonrasın da ise kentsel dönüşüm yaklaşımları değişmiş; öncesinde mekanın sadece fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 90’lardan itibaren mekanın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına vurgu yapılmaya başlanarak,

kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme boyutları ve kamu yararının öneminin vurgulandığı projeler gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Avrupa ve Amerika kentlerinde yaşanan olumlu dönüşüm süreçleri ülkemizde, mekanın sadece fiziksel dönüşümünün göz önünde bulundurulması ve günü kurtarma çabasında oluşturulan projeler ile olumlu sonuçlar getirememiştir. Türkiye kentlerinde yaşanan bu yetersiz dokunun en önemli etkeni “parçacıl” yaklaşımlar olmuştur. Parçacıl plan yaklaşımına en etkili çözüm ise; yine sorunun kaynağı olan “kentsel dönüşüm”den gelmelidir. Sadece mekansal değil; sosyal, kültürel ve ekonomik açılardan da düşünülmüş ve kenti bir bütün olarak ele alan kentsel dönüşüm projeleri ile daha sağlıklı yerleşimler planlanabilir.

İşte bu aşamada; peyzaj mimarlığının önemi devreye girmektedir. Uygulanan ya da uygulanacak olan kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel yaşam kalitesini artırmak, daha sağlıklı yaşam alanları oluşturmak, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımını sağlamak, yapıları, açık alanları ve kamuya açık alanları kapsayan bütüncül tasarımların gerçekleştirilmesinde, kamu yararına olan tasarımların ortaya koyulmasında, ekolojik yönden önem taşıyan öğelerin korunup gelecek nesillere aktarımında, çevre kirliliğinin en aza indirilmesinde, alanda devamlılığı sağlamada ve alanın kent ile bütünleşmesinin sağlanmasında peyzaj değerleri ile açık ve yeşil alanlar büyük önem taşımaktadır. Ayrıca bir yerleşimin genel karakterini, **açık-yeşil alanlar** ve bunların birbirleriyle olan ilişkileri ve bütünlüğü tayin eder.

1920’lerin başında, zengin bir geçmişe sahip, fakat ekonomisi zamanla gerileyerek neredeyse çökmüş, 35-40 bin nüfuslu, fizik yapısı yangınlar ve bakımsızlıktan oldukça yıpranmış, harap görünümlü küçük bir Orta Anadolu kenti olan Ankara’nın yazgısı Başkent olması ile tamamen değişmiştir. Ancak Başkent seçilen kentte yeni ve eski yerleşimi bütünleştirecek ve geleceğin Ankara’sını yönlendirecek bir planlama anlayışı baştan benimsenemediği için; kent gelişi güzel gelişmeye başlamıştır. Bununla birlikte Cumhuriyetin ilanı ile başlayan ve günümüze kadar gerçekleştirilen planlar Başkent için yetersiz kalmıştır. 1920’lerden 2000’li yıllara kadar nüfusu yaklaşık 100 kat artan Ankara’nın, yerleşim alanı 250 hektardan yaklaşık 80000 hektara genişleyerek fiziksel

olarak 320 kat büyümüş, bu büyüme gerçekleşirken de yeşil alanların yerini gecekonduların oluşturduğu sağlıklı yerleşimler almaya başlamıştır.

Bu dönemde Ankara’da, Dikmen Vadisi Dönüşüm Projesi, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi, Hacıbayram Kentsel Dönüşüm Projesi, Geçak, Bentderesi Kalaba Vadisi ve Şentepe Projesi gibi projeler, bu sağlıklı yapılaşmaya alternatif olarak gerçekleştirilmiştir.

Bu projelere örnek olarak; Ankara’da gerçekleştirilmekte olan; Türkiye’nin en kapsamlı ve büyük kentsel dönüşüm projesi; “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” Ankara kentinin ulusal düzeyde sahip olduğu modern Türkiye’nin başkenti imajını destekleyen bir amaç ile karşımıza çıkmaktadır.

Bu kentsel dönüşüm projesinde, Esenboğa Havaalanı üzerinde oluşan kaçak ve çarpık yapılaşmanın önüne geçilerek, kentin öncü kimliğini bozmaya yönelik alanların yerine; yaşam standartları yükseltilerek, sağlıklılaştırılmış yeni yerleşim alanlarının oluşturulması hedefinin yer alması ve bu kapsamda vadi alanını yeşil alan olarak değerlendirmesi, çalışma alanı olarak **bu projenin seçilmesinde en önemli etkidir.**

Bu çalışmada; Esenboğa Havaalanı Yolu ve Pursaklar ile Keçiören Belediyelerinin bir kısmını kapsayan sağlıklı kent dokusunun, çağdaş koşullar ile yeniden oluşturulmasına yönelik kentsel dönüşüm projesinde, peyzaj mimarlığı kapsamında **yeşil alanların öneminin** tartışılması amaçlanmaktadır.

2. KURAMSAL TEMELLER

2. 1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Bir bölgenin fiziksel, sosyal, mekansal ve kentsel sorunlarına kalıcı çözümler üretmek amacıyla kapsamlı bir eylem olarak tanımlanan kentsel dönüşüm değişim sürecinde, önemli bir vizyondur. İngilizce “urban regeneration” kavramı, dilimize “yeniden hayat verme, canlandırma” olarak tanımlanan kentsel dönüşümün karşılığıdır. “urban regeneration” kavramı bazı kaynaklarda dilimize “kentsel yenileme” olarak çevrilmiştir. Ancak “kentsel yenileme” kavramı “urban renewal” kavramının karşılığıdır ve bu çalışmada; kent parçasının mekansal, ekonomik ve sosyal açılardan iyileştirilmesini hedefleyen bir eylem olan “kentsel dönüşüm” kavramı ele alınacaktır.

Kentsel dönüşüm projeleri, “yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması” genel hedefiyle birlikte;

- i. Kaçak yapılaşmış alanların yasal ve kabul edilir standartlarda konutlara dönüştürülmesi,
- ii. Doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- iii. Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- iv. Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- v. İşlevini yitirmiş tarihi mekanların, koruma alanlarının dönüştürülmesi konularını içerir.

Kentsel dönüşüm sürecinin hedefleri, kapsamı ve amacının zamanla ve ülkeler arasında, değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında farklılaşmış olmasından dolayı devirgen bir kavram olması, zaman içinde birbiriyle yarışan tanımlamalarla ele alınmaktadır.

Lichfield'a (1992) göre, kentsel dönüşüm; kentsel çöküntü ya da yıpranma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır.

Roberts kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır (Kocabaş 2006). Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır.

Andersen ve Laether'a (1999) göre, kentsel dönüşümü dört ayrı parçada tanımlamak gerekmektedir. Bunlar;

- i. Ülkelerdeki konut alanlarının bozulması ve kentsel çöküntü alanları ile ilgili yere özel sorunların ortaya koyulması
- ii. hükümetlerin para yardımları, emlak piyasasına yapılan teşvikler ve benzeri kamusal düzenlemelerin yapısının tanımlanması
- iii. -politikalarla çözümlenmeye çalışılan sorunlar
-yenilemenin sonuçları
-emlak rantı açısından ortaya çıkacak sonuçlar
-kentlerde ve yerleşim alanlarında yer alacak değişimler
- iii. sistemin bütününün etkilerinin ortaya koyulması gibi, önemli olan hedef analizlerinin yapılmasıdır.

İngiltere'deki uygulamanın ilk kapsamlı çözümlemesini yapan Gibson ve Langstaff'a (1982) göre ise; "Kentsel dönüşüm Amerika kökenlidir. Orada ve pek çok ülkede, eski kent ve kasabaların, merkezi iş alanları da dahil olmak üzere, iyileştirilmesi ya da yeniden yapılandırılmasını ifade etmektedir. Uygulamada ise, kentsel dönüşüm, tanımlandığı biçimde genellikle mevcut düşük gelirli nüfusun yerinden edilmesi, daha

karlı ofis, ticari ve lüks konut yapılaşmaları veya ulaşım altyapısının sağlanması anlamlarına gelmiştir.”

Kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen kentsel alan parçalarının canlandırılıp hayata döndürülmesi sonucu yeniden kente kazandırılması, kentsel yenileme ve dönüşüm sayesinde mümkün olabilmektedir. Kentsel dönüşüm, bunu, terkedilmiş, köhnemiş, eskimiş kentsel alan parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek suretiyle başarmaktadır (Özden 2001).

Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm faaliyetleri daha çok ekonomik ömrünü tüketmiş çöküntü alanlarında uygulanırken, Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin en önemli ayağını gecekondu dönüşümü oluşturmaktadır.

Kentsel yenileme kavramında farklı dönemlerde farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmıştır, bu müdahale biçimlerine baktığımızda;

Yenileme - yenilenme (renewal - renovation); renovation sözlük anlamı ile; “yenileme, tazeleme” olarak ifade edilmekteyken, renewal “yenileme, tamir, yenileşme, canlanma” anlamlarında; urban renewal ise “kenti yeniden oturulabilir şekle koyma” anlamına gelmektedir.

Yenileme kavramından, tüm bir yerleşmenin kalitesini yükseltmek amacına dayalı daha fiziksel bir müdahale anlaşılmaktadır. Kamusal açık alanların sağlıklılaştırılması, ulaşım ve altyapı düzenlemelerinin iyileştirilmesi de bu yenileme kavramının içerisinde yer almaktadır (Özden 2008).

Yeniden oluşum- dönüşüm (regeneration- transformation); yeniden doğma, ıslah olma, yenilenme gibi sözlük anlamları bulunan regeneration kavramı, tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcutun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasıdır.

Dilimizde de daha çok kentsel dönüşüm anlamında kullanılan bu kavram, yeni dokunun üretimi esnasında ıslah edilebilecek alanların iyileştirilmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden oluşum sürecinin bir parçasıdır (Özden 2008).

Dönüşüm kavramının amaçları arasında; çevreyi ve konut koşullarını iyileştirmek, alanının çevresinden kopuk kalmasını engelleyici düzenlemeler yapmak, yeni nüfus çekmek amacıyla yerleşim koşullarının iyileştirilmesi, ulaşım planlaması yapmak, eğitim, sağlık, rekreasyon ve iş olanaklarını artırmak, toplumsal ve bireysel katılımın sağlanması gibi öncelikler yer almaktadır. Ayrıca zayıf alanlarla güçlü alanları ilişkilendirmek, yerleşim politikalarını belirlemek, refahı artırıcı yasal tedbirler almakta bu kavramın temelleri arasında yer almaktadır.

Eski haline getirme (rehabilitation); sözlük anlamıyla, “eski itibara iade, eski haline getirme” olarak tanımlanan rehabilitasyon, deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Uslu 2006).

Özellikle oturulamaz niteliğe gelen konut alanlarının sağlıklılaştırılması, yapıların fiziksel olarak yenilenmesi rehabilitasyonun ana amacıdır; bu amacı gerçekleştirmek içinde kentin özgün yapısına aykırı olan yapılar, yenilenmeye çalışılır.

Soylulaştırma (gentrification); en genel tanımıyla gerilemiş olan eski kent içi mekanlardaki yeni bir sınıfsal ve mekansal ayrışmayı ifade eder; çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası ve aynı zamanda da sonucudur (Şen 2005). Sadece mekansal bir değişim değil, sosyal bir değişimi de ifade eden soylulaştırma kavramı, farklı bilim adamlarına göre yerinden etme ya da arındırma olarak tanımlanmaktadır. İlk kez Glass tarafından ele alınan soylulaştırma kavramı; Londra’nın işçi mahallelerindeki konutları orta ve üst sınıfın satın alması, bunların yerinde lüks konutlar yaptırmaları ve o bölgenin karakterini değiştirmeleri olarak tanımlanmıştır.

Kennedy ve Leonard (2001) günümüzde, soylulaştırmanın gerçekleşmesinde üç kilit özellikten söz etmektedir, bunlar;

- i. Soylulaştırma düşük gelir gruplarının yaşadıkları alandan taşınmasını gerekli kılar ve alan eski sahipleri açısından ulaşılamaz hale gelir.
- ii. Soylulaştırmanın alandaki konut stok standartlarının yükseltmesi dışında,, fiziksel ve sosyal bileşenleri de vardır ve bu alanın karakterini değiştirir.
- iii. Soylulaştırma genellikle bir konut alanı bazında planlanırken, süreç ve etkileri tüm kent ve bölge düzeyinde görülmektedir.

Merkez ülkelerde 1970'lerde, ülkemizde ise 1980'lerde başlayan soylulaştırma süreci, ülkemizde kendisini kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaya geçişinden sonra göstermektedir. Bunun en büyük nedeni de çöküntü alanlarının ya da gecekondü alanlarının sağlıklılaştırılması ve yaşam koşullarının iyileştirilmesiyle; alanda kentsel rantın ve arazi spekülasyonlarının artmasıdır. Bunun sonucunda da bölgede yaşayan halkın yerini daha üst tabaka almaya başlamakta ve soylulaştırma gerçekleşmektedir.

Alansal temizleme-tasfiye (urban clearance); çöküntüye uğrayan bir kentsel alan parçasındaki fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesi olarak tanımlanabilir. Tamamen yıkıp yeniden yapılandırma olarak tanımlandığı için; bu yöntem özellikle Avrupa ülkelerinde son çare olarak, ancak rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda başvurulmaktadır.

Yeniden geliştirme (redevelopment); fiziksel niteliği iyileşmeye olanak vermeyecek durumda olan yapı ve alanların yeni bir tasarım ile düzenlenmesi olarak tanımlanan yeniden geliştirme kavramı; kentsel yenilemede sıkça başvurulanan bir yöntemdir.

Yeniden geliştirme kavramını, arazi kullanışı ve nüfus politikalarının uzun dönemde yansıtıldığı, nazım plana göre uygulaması yapılmış ancak günümüzde talepleri karşılayamayan ya da yıkıntı alanları haline gelen alanların fiziksel ve demografik yapısının değiştirilerek yenilenmesi olarak ta tanımlamak mümkündür.

Tüm bu tanımlamaların yanı sıra, Uzun (2006) kentsel dönüşümde müdahale biçimlerini ve etkilerini çizelge 2.1’de olduğu gibi sınıflandırmıştır.

Çizelge 2.1 Kentsel dönüşümde müdahale biçimleri ve etkileri

	Mevcut Fiziksel Özelliklerin Korunması	Mevcut Kullanımın, Fonksiyonun ve Aktivitelerin Korunması	Mevcut Yapının Tamamen Değiştirilmesi
Yeniden Yapılandırma (Reconstruction)	+	+	
Canlandırma (Revitalization)			+
Yenileme (Renewal)		+	+
Yeniden Geliştirme (Redevelopment)			+
Yeniden Oluşum- Dönüşüm (Regeneration)			+
Alansal Temizleme -Tasfiye (Clearance)			+
İslah (Improvement)	+	+	
Eski Haline Getirme - İyileştirme (Rehabilitation)	+		
Koruma (Conservation)	+		
Onarım (Restoration)	+	+	
Bezeme (Refurbishment)		+	

2.1.1 Kentsel dönüşümün tasarım boyutu ve peyzaj

Ülkelerin yenileme ve dönüşüm programlarında tasarım ve tasarımı ortaya koymak amacıyla peyzaj önemli bir yer tutmaktadır. Romaya ve Alden (1994), kentsel dönüşümde tasarımın önemini vurgulamak açısından ulaşım konusunda, “taşıt yolları temin etmekle, yayalar için sürdürülebilir bir cazip çevre sağlama arasındaki hassas dengeyi yakalamaya çalışmalarını ” tavsiye etmişlerdir.

Buradan da anlaşılacağı gibi kentsel dönüşümün ekonomik ve sosyal boyutunun önemi kadar tasarım boyutu da büyük önem teşkil etmektedir. Kentsel dönüşümde tasarıma ve peyzaj öğelerine yönelik hedefler ise şöyle sıralanmaktadır;

- i. Kentsel projeler, yapıları, açık alanları, caddeleri ve kamuya açık alanları kapsayan bir bütüncül tasarım ana fikrini benimsemelidir.
- ii. Faydacıl tasarım, hiçbir şeyi göz ardı etmeden, otobüs durak-cephelerinden sokak yüzeylerine, yaya kaldırımlarından kenar taşlarına ve işaretlere kadar her şeyi içine almalı ve kaliteli bir çevreyi amaçlamalıdır.
- iii. Kentsel dönüşüm, mekansal tasarımda olabildiğince genç, yaşlı, aile ve engellilerin her türlü gereksinimlerini tanımlayacak şekilde tüm toplumu hedeflemelidir.
- iv. Kentsel dönüşüm, otobüsler, taksiler, bisikletliler, yayalar, bebek arabalı anneler, engelliler vb. için uygun yol ve park alanlarını temin etmelidir.
- v. Mevcut bisiklet yolları ve yaya yollarının açık mekanlarla bağlantısı sağlanmaya çalışılmalıdır.
- vi. Yaya yolları genişletilmeli ve yenileştirilmelidir.
- vii. Bina cepheleri yeni düzenlemelerle daha cazip hale getirilmelidir.
- viii. Ekolojik yönden önem taşıyan peyzaj öğelerinin korunarak gelecek nesillere aktarımı sağlanmalıdır.
- ix. Kentsel yenileme, su yolları, eski şapeller gibi terk edilmiş yapılardan faydalanmalı, onları dönüştürerek kullanmalı ve mümkün olan yerlerde yeni atolyeler, iş alanları ve beceri kursları yaratmalıdır.

- x. Düzenli trafik, özenli mimari, kötü hava koşullarına karşı gerekli tedbirler, polis karakolları ve gece aktiviteleri için fırsatlar yaratılması gibi konularda tam güvenlik sağlanmalıdır.
- xi. Karışık kullanımlar desteklenmelidir.
- xii. Kentsel dönüşüm, nirengilerden ve manzara noktalarından faydalanmalı ve devamlılığı sağlayan, şaşırtıcı modellerle yeni manzaralar, semt parkları yaratmalıdır.
- xiii. Kentsel dönüşüm, heykel, sergi alanları, müzeler vasıtasıyla tarihi ve yerel kimliğe saygılı olmalıdır.
- xiv. Kentsel dönüşüm, yerel bayramlar, kutlamalar, sanatsal olaylarda kullanmak üzere açık ve kapalı kamusal alanlar yaratmalı ya da var olanı artırmalıdır.
- xv. İdaresi ve sürdürülebilirliği kolay, dayanıklı doğal malzemeler kullanılmalıdır.
- xvi. Yer altı suyunu ve diğer arazi kaynaklarını korumaya yönelik projeler desteklenmelidir.
- xvii. Ulaşım sisteminden doğan çevreye verilen gürültü rahatsızlığını en düşük değerlere indirebilmek için, ulaşım planlamasında yüksek teknolojiden yararlanılmalıdır.

Kentlerin dönüşümünde tasarımın ve peyzaj olgusunun önemi yukarıda belirtilen hedeflerde açıkça ortaya konulmuştur ve bu hedefler bize dönüşümde bütüncüllüğü, sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesini sağlamada tasarımın önemini vurgulamaktadır.

2.1.2 Kentsel dönüşüm olgusunun peyzaj mimarlığı ile alana kazandırdığı yeni yaklaşımlar

Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir. Kentsel dönüşüm bu amaçlar için ortaya atılmış bir kavram olup, dönüşümü kentin tamamıyla bir bütün haline getirebilmek için de peyzaj olgusu yadsınamaz varlığını gün geçtikçe hissettirmektedir.

Kentsel dönüşüm olgusunun peyzaj öğeleri ile getirdiği yeni yaklaşımlar ise;

-Eski katı altyapısal elemanlar yerine peyzaj ve su gibi yumuşak altyapı elemanlarını ön plana çıkarmıştır.

-Bölgesel güzellik ve onun estetik değerlerine yeni bir bakış açısı ortaya çıkarmıştır.

-Gelişmiş ve gelişmemiş alanlara süpriz bir bakış açısı ortaya çıkarmıştır.

-Dönüşüm alanı ile kentin diğer alanları arasında doğabilecek kopuklukları ortadan kaldırmıştır.

-Dönüşüm alanlarında yaşam kalitesini artırmıştır.

-Terk edilmiş alanlarda sürdürülebilir gelişim için ve toplumun kimliğinin tanımlanmasında yeni bir potansiyel yaklaşımı ortaya çıkarmıştır.

-Planlama ve uygulama işlemlerinde yerel ve bölgesel aktörler arasında yeni bir arabuluculuk deneyimi ortaya çıkarmıştır.

-Kentsel ve bölgesel değerler için kamu ve özel yatırımcılar arasında gayri resmi bir anlaşma yaratmıştır (Ergen 2004).

-Kültürel, kentsel ve mimari mirası zenginleştirerek, açık alanların yenilenmesini sağlamıştır.

-Yerleşim alanlarında sosyal dengeyi korumayı ve onarmayı sağlamıştır.

-İç içe geçmiş kent fonksiyonlarını ayırarak yerleşim alanlarının boyutlarının korunmasını sağlamıştır (Kaplan 2008).

-Kıyıda gerçekleştirilen projelerde kıyı odaklı aktiviteler desteklenerek, kıyının kullanımı artırılmıştır(Kaplan 2008).

-Kentın özgün kimliğinin korunmasında en önemli unsur olmuştur.

2.1.3 Peyzaj mimarlığında yeşil alanlar, bitki seçimi ve tasarımı

Peyzaj tasarım öğeleri, kısaca kent içinde algılarımızı etkileyen ve yapma çevre oluşturmaya konu olan her şeyi kapsamaktadır. Bunlar, düzenlenmiş doğa parçaları (parklar), ağaçlar, yeşil alanlar, kentin yüzünü oluşturan her türlü yapı yüzleri ve onları meydana getiren alt öğeleri, duvarlar, kaldırımlar, yollar, her türlü kentsel mobilyalar, levhalar, direkler boya-renk, tekstür gibi diğer unsurları içerir.

Kentsel dönüşüm gerçekleştirilen alanlara baktığımızda ise, toplu konutlar, parklar, meydanlar, yaya bölgeleri gibi pek çok mekanlar oluşturulabilir ve tasarlanacak bu mekanların yaşanabilir, kaliteli olmasının yanı sıra ihtiyaçlara cevap vermesi ve gereksinimleri karşılaması gereklidir. Yaşanabilir ve işlevsel bir mekan yaratmak tasarımın doğru bir biçimde yönlendirilmesiyle başlar ve kaliteli bir uygulama ile devam eder.

İyi planlanmış ve tasarlanmış açık alanların, özellikle yeşil alanların kent ve kentli üzerinde çok yönlü olumlu etkileri vardır. Bu olumlu etkileri yönlendiren yeşil alanların yüklendiği işlevlere baktığımızda; alanın sosyal, psikolojik ve estetik işlevi, kent iklimini iyileştirme ve hava kirliliğini azaltma işlevi, kentsel gelişmeyi, servisleri biçimlendirme işlevi, genel ekolojik işlevi ve ekonomik işlevi olarak sıralayabiliriz.

Açık ve yeşil alanlar, kullanım biçimine göre (aktif ve pasif), ekolojik işlevine göre, mülkiyete göre yada üstlendiği rekreasyon işlevine göre farklı biçimlerde sınıflandırılabilir. Üstlendiği rekreasyon işlevine göre açık ve yeşil alanlar; parklar (mahalle, kent, semt parkı vb.), özel amaçlı park ve bahçeler (çatı bahçeleri, hobi bahçeleri, kültür bahçeleri vb.), spor alanları (golf, basketbol vb.), çocuk oyun alanları, doğal ve yarı doğal alanlar, koridorlar (kent ormanı, koruluk vb.), kent içi diğer açık ve yeşil alanlar (mezarlık, konut bahçesi vb) olarak sınıflandırmak mümkündür.

Park alanları, “kent içi yeşil alan oluşturma niteliği ile yeşil alan ve yapılı çevre arasında dengeli arazi kullanımının sağlanması açısından kentsel bir öneme sahip olmasının yanı sıra aynı zamanda toplumsal rolü yüksek olan ortak kullanım mekanlarıdır. Farklı insanların karşılaşması, tanışması, konuşması, kentsel yaşamı paylaşması gibi sosyal ihtiyaçların karşılanması ve sosyo-kültürel süreklilik ve gelişmenin sağlanması açısından, toplumsal iletişimin gerçekleştiği kültürel odak noktaları olarak da nitelendirilebilirler. Toplumsal boyuttaki bu ilişkiler, konut dokusu içerisinde etkin ortak kullanım mekanları oluşturulması, kentsel mekanın sosyal ve mekansal boyutlarda daha etkili kullanılması ve mekanı oluşturan işlevlerin olabildiğince canlı tutulması amacıyla; anlam ve aktivite çeşitliliği açısından ayrıcalıklı bir öneme sahiptir ve konut alanlarında da aynı etkinliği göstermektedir.

Peyzaj düzenleme çalışmalarında mimari ve yapısal elemanlarla birlikte en önemli diğer planlama elemanı bitki materyalidir. Bitkisel tasarımda amaç mimari kusurları gizlemek değildir. Yapıların görüntülerini yumuşatmak, estetik bir görünüm kazandırmaktır. Tasarımın en önemli ve kapsamlı ilkesi mekansal düzenin kurulmasıdır. Açık alanların düzeni ile de yakından ilgilidir. Açık alanların tasarımında mekan karakterinin belirlenmesinde yapılar kadar bitkilerde önemli yer tutmaktadır. Tasarımda uygun bitki türünün seçimi, tasarım kalitesini önemli ölçüde etkilemektedir. Bitkiler mekanı tanımlamakta, ışığı düzenlemekte, ölçeği sağlamakta ve mevsimleri anlatmaktadır.

Bitkiler peyzajda büyüyen, gelişen ve zaman içinde çok sayıda değişime sahne olan elemanlardır. Bitkiler içinde herdemyeşil (yaprağını dökmeyen) olduğu gibi yaprak dökkenler, sonbaharda renk değiştirenler, çiçekleriyle etkili olanlar, yapraksız devrede

gövde kabuğu renkleriyle belirginleşenler çizgisel ağırlık kazananlar vb. gibi daha birçok değişik karakter gösterenler sayılabilir.

İyi bir vurgu elde edebilmek için düzenlemelerde vurguya esas olan elemanı geniş bir alanda açıklığın geri planında onu daha fazla belirginleştiren ve fon oluşturan bir dizi objenin önüne yerleştirmek gibi bitkisel tasarım ilkeleri dikkate alınmalıdır.

- Bitkilerin norm, form, tekstür ve renk özelliklerinin yerli yerinde kullanılmalı,
- Bu özelliklerin yapılabilmesi için gerekli iklim şartlarına uygun bitki türleri seçilmelidir.

Bu nedenle bitki materyali;

- i. Projelendirilen alanın ikliminden dolayı gölge verebilen ağaçlar,
- ii. Kurak iklimde gelişebilen, sıcağa dayanıklı ağaç ve çalılar,
- iii. Estetik değeri yüksek ağaç ve çalılar,
- iv. Toleransı yüksek her türlü topraklarda gelişen ağaç ve çalılar,
- v. Şehir şartlarına uyumlu, çevre koşullarına dayanıklı ağaç ve çalılar,
- vi. Özellikle rekreasyon alanlarında insanları farklı duygulara sürükleyebilen mevsimlik ve çok yıllık çiçek parterleri,
- vii. Mekanın zeminini yatay olarak örten, ona derinlik veren ve genişleten çim ve yer örtücü bitkiler bitkisel tasarım elemanı olarak toplu konut ve dönüşüm alanlarında kullanılmalıdır.

2.1.4 Dönüşüm ve planlama alanlarında kentsel standartlar ve rekreasyonel alan, aktivite standartları

Ülkelerin kendi kanunları ve yasaları çerçevesinde her türlü mekansal plan yapımı esnasında uyulması zorunlu ya da plan yapımında göz önünde bulundurulması gereken alan standartları bulunmaktadır. Planın yapıldığı alanda yaşayacak, alandan hizmet alacak ya da bu alanda hizmet verecek olanlar için sağlıklı yaşanabilir alanlar yaratma amacı güdülerek bu standartlar belirlenmektedir.

Örneğin 3194 sayılı İmar Kanun’unda yer alan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik kapsamında yer alan kentsel, sosyal ve teknik alt yapı standartları, ülkemiz için imar planı yapımı esnasında kişi başına düşen alan miktarlarında uyulması gereken büyüklükleri vermiştir. Bu standartlar çizelge 2.2’de verilmiş olup, standartlar yerleşimlerin nüfus büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

Çizelge 2.2 Kentsel, sosyal ve teknik alt yapı standartları

	0-15.000	15.000-45.000	45.000-100.000	100.000-+
Kreş + Anaokulu	1 m ² /kişi	1 m ² /kişi	1 m ² /kişi	1 m ² /kişi
İlköğretim	4 m ² /kişi	4 m ² /kişi	4,5 m ² /kişi	4,5 m ² /kişi
Ortaöğretim	3 m ² /kişi	3 m ² /kişi	3 m ² /kişi	3 m ² /kişi
Aktif Yeşil Alan	10 m ² /kişi	10 m ² /kişi	10 m ² /kişi	10 m ² /kişi
Sağlık Tesis Alanları	2 m ² /kişi	2 m ² /kişi	3 m ² /kişi	4 m ² /kişi
Kültürel Tesis Alanları	0,5 m ² /kişi	1 m ² /kişi	2 m ² /kişi	2,5 m ² /kişi
Sosyal Tesis Alanları	0,5 m ² /kişi	0,5 m ² /kişi	1 m ² /kişi	1,5 m ² /kişi
Halk Eğitim Merkezi	0,4 m ² /kişi	0,4 m ² /kişi	0,4 m ² /kişi	0,4 m ² /kişi
Dini Tesis Alanları	0,5 m ² /kişi	0,5 m ² /kişi	0,5 m ² /kişi	0,5 m ² /kişi
İdari Tesis Alanları	3 m ² /kişi	3,5 m ² /kişi	4 m ² /kişi	5 m ² /kişi
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	1 m ² /kişi	2 m ² /kişi	3 m ² /kişi	4 m ² /kişi

Çizelge 2.3-2.4’de de görüldüğü üzere Koopelman’ın 1982 yılında yayımlamış olduğu “Urban Planning and Design Criteria” adlı yapıtta, ülkemizden farklı olarak rekreasyonel amaçlı kullanılacak olan alanlarda, olması gereken alan büyüklükleri, standartları ve kişi başına düşen kullanım alanları daha ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Çizelge 2.3 Rekreatyonel aktivite standartları

	acre/ nüfus	m ² /kişi	Aktivite için ayrılması gereken ideal boyut (m ²)
Çocuk oyun alanı (donanımı ile) (2-9 yaş)	0.5 acre/1.000 kişi	2.02 m ²	4.000 m ²
Genç çocuklar için açık oyun alanı (9-12 yaş)	1.5 acres/1.000 kişi	6.07 m ²	12.000 m ²
Gençler ve yetişkinler için spor alanı	1.5 acres/1.000 kişi	6.07 m ²	60.000 m ²
Tenis, basketbol gibi alan ihtiyacı duyulan spor alanları	1.0 acres/5.000 kişi	0.8 m ²	8.000 m ²
Yüzme alanı	1 adet açık yüzme havuzu/ 25.000 kişi	-	400.000 m ²
Yürüyüş, kamp ve ata binme alanı	10 acres/1.000 kişi	40.47 m ²	2.000.000-4.000.000 m ²
Golf alanı	1-18lik oyun alanı/ 50.000 kişi	-	480.000 m ²
Piknik alanı	4 acres/ 1.000 kişi	16.18 m ²	-
Pasif su sporları	1 göl ya da lagün/25.000 kişi	-	800.00 m ² su yüzeyi
Hayvanat bahçesi, arberatum, botanik parkı	1 acre/ 1.000 kişi	4.05 m ²	400.000 m ²
Rekreasyon alanında otopark alanı	1 acre/ 1.000 kişi	4.05 m ²	-
Kapalı rekreasyon, aktivite merkezleri	1 acre/ 10.000 kişi	0.40 m ²	4.000-8.000 m ²
Açık tiyatro, amfi alanları	1 acre/ 25.000 kişi	0.16 m ²	20.000 m ²

(* 1 acre = 4.047 m²)

Çizelge 2.4 Rekreatyonel alan sınıf ve oranları

	Boyut (m ²)	Hizmet verdiği nüfus büyüklüğü	Servis alanı
Çocuk oyun alanları	1.000-4.000 m ²	500-2.500 kişi	Komşuluk ünitesi çevresinde
Mahalle parkları	1.000-4.000 m ²	500-2.500 kişi	Komşuluk ünitesi çevresinde
Semt parkları (komşuluk ünitesi içinde)	20.000-80.000 m ²	2.000-10.000 kişi	0,4 – 0,8 km
Küçük bölge parkları	80.000-400.000 m ²	10.000-50.000 kişi	0,8 – 4,8 km
Büyük kent parkları	400.000+ m ²	50.000 kişi	Yarım saatlik sürüş mesafesi içerisinde
Bölge parkları	1.000.000 m ²	Küçük belediyelerden büyük metropoliten kentlere	Bir saatlik sürüş mesafesi içerisinde

Yukarıdaki çizelgelerde yer alan bu standartlarda gelişmiş ülkelerin planlama yaklaşımlarında, rekreasyonel alanların ülkemize oranla ne kadar önem taşıdığı açıkça görülmekle birlikte; bu standartların rant olgusu karşısında ne kadar uygulanabildiği de tartışılır.

2.2 Dünya’da Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm düşüncesinin, 19. Yüzyılın bitip, 20. Yüzyılın başladığı ve sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan büyük dönüşümlerin baş gösterdiği dönemlerde ortaya çıktığını söylemek mümkündür. Aşırı nüfus hareketleri, yoğunlaşmaları ve yığılmaları ile birlikte, başta kent merkezleri olmak üzere tüm kentsel alanda bir dönüşüm başlamış, kent merkezlerinde yaşayan nüfusun yerini yeni sosyal tabakalar almıştır. Buna işlevsel anlamda dönüşümlerin de eklenmesi ile birlikte, kentsel çöküntü kendini göstermiştir.

Tarihi kent merkezlerinin boşalması sonucu, bu alanda mevcut olan konut fonksiyonu, yerini ticaret birimlerine, küçük imalathanelere ya da depolara bırakmış, burada yaşayan nüfus da merkezleri terketmiş, yeni fonksiyonların getirdiği yeni bir sosyal tabaka merkeze yerleşmiştir.

Böylelikle, kentin sorunlu alanları olarak görülen alanların yenilenmesi ve bu suretle kente kazandırılması zorunluluğu ortaya çıkmış; hükümetlerin bu konuda geliştirdikleri politikalar ve çeşitli tarihlerde gerçekleştirilen toplantılar, hazırlanan raporlarla kentler yenilenmeye, yeniden canlanmaya başlamışlardır (Özden 2001).

Kentsel dönüşüm politikaları ortaya çıkışından günümüze kadar çeşitlilik göstermiş ve uygulandığı döneme göre müdahale biçimleri de farklılaşmıştır. Kentsel yenileme (urban renewal) 1800’lerin ortalarından 1945’lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi olmuştur. Avrupa ve Amerika kentlerindeki bu bozulmaların ortak ve en önemli nedenlerinden birisi kırdan kente yaşanan yoğun göç olmuştur.

Endüstri Devrimi sonrasında, sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, yaşanan göç ile kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri ile birlikte sosyokültürel ve ekonomik sorunların baş gösterdiği kentlerde derin çöküntüler başlamıştır. İlerleyen süreçte; temiz, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi hedefi ortaya konularak, bu amaçta ilk kentsel yenileme projeleri kamusal alanların artırılması amacıyla uygulanmaya başlanmıştır.

Şehir merkezine doğayı getirmeyi hedefleyen Park Hareketi'ni, kent merkezlerinde geniş bulvarların açılmasını kapsayan kentsel yenileme projeleri izlemiştir (Akkar 2006).

Bu projelerle kent merkezindeki aşırı kalabalık azaltılmaya çalışılmıştır. Avrupa'da bu dönemde gerçekleştirilen dönüşüm projeleriyle birlikte, Kuzey Amerika'da "Güzel Kent Hareketi" ortaya çıkmış; bu hareketle beraber kentlerde geniş cadde ve bulvarlar açılmış, önemli kamusal kullanımlar bu bulvarlara cephe verecek biçimde yerleştirilerek, merkezlerin yenilenmesi sağlanmıştır.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, kentlerin yeniden yapılanması sürecinde yine Modernist Hareket etkili olmuştur. Savaş sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar, kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction) stratejisini gündeme getirmiştir. 1940 ve 1950'lerin kentsel politikaları, yeni kentsel kullanımların eski kullanımların yerine gelmesini ve geçmişten gelen fiziksel sorunların yok edilmesine yönelik kentlerin yeniden inşasını öngörmüştür. Bu yaklaşımın arkasında, endüstri devriminin toplumda ve kentsel mekanda yarattığı karmaşaya çare arayan, çözümü düzen ve ilerlemede gören ve bunun için de teknolojiyi bir araç gibi kullanmak isteyen bir yaklaşım vardır (Akkar 2006). Bu dönemde kapsamlı ilk yenileme deneyimleri sefalet yuvaları olarak tanımlanan "slum"ların temizlenmesi ile başlamıştır.

Bu süreçte batıda kentsel gelişim, çeperlere sıçrayarak; banliyöleşme kavramı ortaya çıkarken bir yandan da "buldozer dönemi" olarak adlandırılan dönemde, merkezi alanların yıkılması ve yoksul grupların uzaklaştırılarak bu alanlara yeni bir görüntü

kazandırılması da amaçlanmıştır. İnsanların yaşadıkları çevreden uzaklaştırılmasıyla başlayan sosyal sorunlar ve tarihi merkezlerde başlayan yıkımlarla, bu dönem Avrupa ve Amerika’da, II. Dünya Savaşından sonra yaşanan en büyük mekansal yıkım olarak tanımlanmıştır.

Kademeli bir değişimin baş gösterdiği, “Kentsel iyileştirme” (urban improvement) ve “kentsel yenileme” (urban renewal) projelerine 1960’lar ve 1970’lerin başlarında öncelik tanınmıştır. Daha yumuşak politika ve uygulamalara yönelen merkezi yönetimin denetiminde gerçekleştirilen bu projelerde kent çeperleri öncelik kazanmış ve yöre sakinlerinin fikirlerine önem verilmeye başlanmıştır.

1970’lerin ilk yarısına kadar kentsel bozulma toplumsal bir hastalık olarak görülürken, bu dönemin sonlarına doğru mekansal ve ekonomik nedenlere bağlı olarak açıklanmaya başlanmıştır (Balchin and Bull 1987).

1980’lere gelindiğinde bir çok konuda olduğu gibi kentsel dönüşümde de bir çok değişimler yaşanmıştır. “Kentsel yeniden yapılandırma” (urban redevelopment) politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. Bu projelerin ilk hedefi atıl ve çöküntü alanı haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak olmuştur. Bu amaçla, başta İngiltere olmak üzere, kıta Avrupası ve Kuzey Amerika’da “öncü projeler” yapılmıştır. Bu projelerin bir diğer önemi çöküntü alanlarına yeni yüzler kazandırarak, kente yeni yatırımcı, müşteri ve turist çekmek olmuştur, buda kentin pazarlanmasında önemli rol oynamıştır (Akkar 2006).

“Kentsel yenileşme” ya da “kentsel dönüşüm” (urban regeneration) ise son yirmi yıldır en çok kullanılan müdahale biçimidir. Bu dönemde özel sektör ve kamu ile birlikte gönüllü kuruluşların ve halkın kentsel dönüşüm sürecine katılımlarının sağlanması ile, çok aktörlü projelerin öneminin vurgulanması amaçlanmıştır.

1990’lar, kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin de etkin rol aldığı yıllardır. Bölgesel ölçekte yeni kurumsallaşmalarında ortaya çıktığı bu dönemde, bu kurumlara

en iyi örnek olarak; Avrupa’da kurulan “kentsel canlandırma ajansları”nı vermek mümkündür.

1990 sonrası, kentsel dönüşüme yaklaşım da değişmiştir. 1980’lerde kentsel dönüşümde mekanın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 1990’lardan itibaren, ancak mekanın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerini bütünlük olarak ele alan bir yaklaşım geliştirildiğinde kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği görüşü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır (Akkar 2006). Ayrıca bu dönemde, stratejik planlama kavramı da önem kazanmış, ve kentin her bölgesinde, alanının potansiyelleri, zayıflıkları, fırsatları ve tehditlerinin değerlendirilmesi gerekliliği yaklaşımı kabul görmeye başlamıştır.

Kentlerde daha çok önem kazanmaya başlayan sürdürülebilirlik kavramı ve zengin kent mirası ile birlikte Avrupa’da ekonomik ve toplumsal kaynakların daha verimli kullanılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması amaçlanmıştır (Jeffrey and Pounder 2000).

Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki güçlü bağın öneminin anlaşılması, 1990’lardan itibaren “kentsel koruma”nın (urban conservation) da kentsel dönüşümde ön plana çıkmasına neden olmuştur (Akkar 2006).

2000’li yıllara gelindiğinde ise, kentsel dönüşüm kavramının tüm dünya ülkelerini şu ya da bu şekilde etkilediğini görmekteyiz. Avrupa ve Amerika kentleri başta olmak üzere, gelişmiş ülkelerde “koruma” ve “sürdürülebilirlik” kavramları ile yola çıkan bir yapı amaçlanırken, gelişmekte olan ya da az gelişmiş ülkelerde, günü kurtarma çabasında olan projelerin ortaya koyulduğu dikkat çekmektedir.

Tüm bu yaşanan bu kentsel yenilme süreçlerini, Andersen (1999); aşağıda çizelge 2.5’teki gösterim ile genellemiştir;

Çizelge 2.5 Kentsel yenileme sürecinin tarihsel gelişim profili

	SEFALET YUVALARININ TEMİZLENMESİ					
			TARİHİ YAPILARIN KORUNMASI			
				KONUT ALANLARININ REHABİLİTASYONU		
				KENTSEL YENİLEME VE YENİDEN YAPILANMA		
				ENERJİ KORUNMASI		
				SAVAŞ SONRASI KONUT ALANLARI		
1960	1970	1980			1990	

Roberts (2000) ise benzer bir çizelgeyi daha geniş bir bakış açısı ile ortaya koymuştur.

Çizelge 2.6 Kentsel yeniden üretimin evrimi

Dönem	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yöneliş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, kent dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi

Çizelge 2.6 Kentsel yeniden üretimin evrimi (devam)

Dönem	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Üretim
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhnne kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevacı koruma
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

Sonuç olarak bugün dünyada uygulanan kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında, üç noktanın temel alındığı dikkat çekmektedir. Bunlardan ilki projede bütünselliğin sağlanması, ikincisi sürdürülebilirliğin sağlanması ve son olarakta bu projelerin kente kazandıracağı ya da kaybettireceği sosyal, mekansal ve ekonomik boyutların saptanmasıdır.

2.2.1 Kentsel dönüşüm örnekleri

Bu bölümde Dünya’da yapıldıkları ülkeler için en kapsamlı ve büyük kentsel dönüşüm projelerinden örnekler ele alınarak, bu projelerde peyzaj mimarlığı adına gerçekleştirilen olgular irdelenmeye çalışılmıştır. İki adet kentsel dönüşüm projesinin ele alındığı bölümde öncelikle, Avusturalya, Melbourne Docklands Kentsel Dönüşüm Projesi , sonrasında ise İspanya Barcelona – Poble nou 22@ Kentsel Projesi ele alınmıştır.

Melbourne Docklands’da gerçekleştirilen proje, günümüze değin Avusturalya’da yapılmış en kapsamlı ve en büyük yüzölçümüne sahip kentsel dönüşüm projesidir.

Johannesburg (Güney Afrika)’ da Birleřmiř Milletler evre Programınca (UNEP) 2002 yılında gerçekleştirilen “Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi”nde Melbourne “sürdürülebilir kentsel gelişme” konusunda dünyada model olarak kabul edilmiş bir kent olarak; bu dönüşüm projesi hem ülke olarak hem de dünya kentlerine örnek teşkil etmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda dönüşüm projesinde “Sürdürülebilir Kentlerde Melbourne İlkeleri” belgesinde yer alan hedefler de göz önünde bulundurularak proje gerçekleştirilmektedir (Kaplan 2008).

Avusturalya’nın en büyük rıhtımlarından birisi olan Melbourne’de, yetersiz gelen rıhtım ve çevresindeki ticari hayatı canlandırmak ve çöküntü bölgesi haline gelen alanı sağlıklaştırmak amacıyla bir yenileme gerçekleştirilmektedir (şekil 2.1).

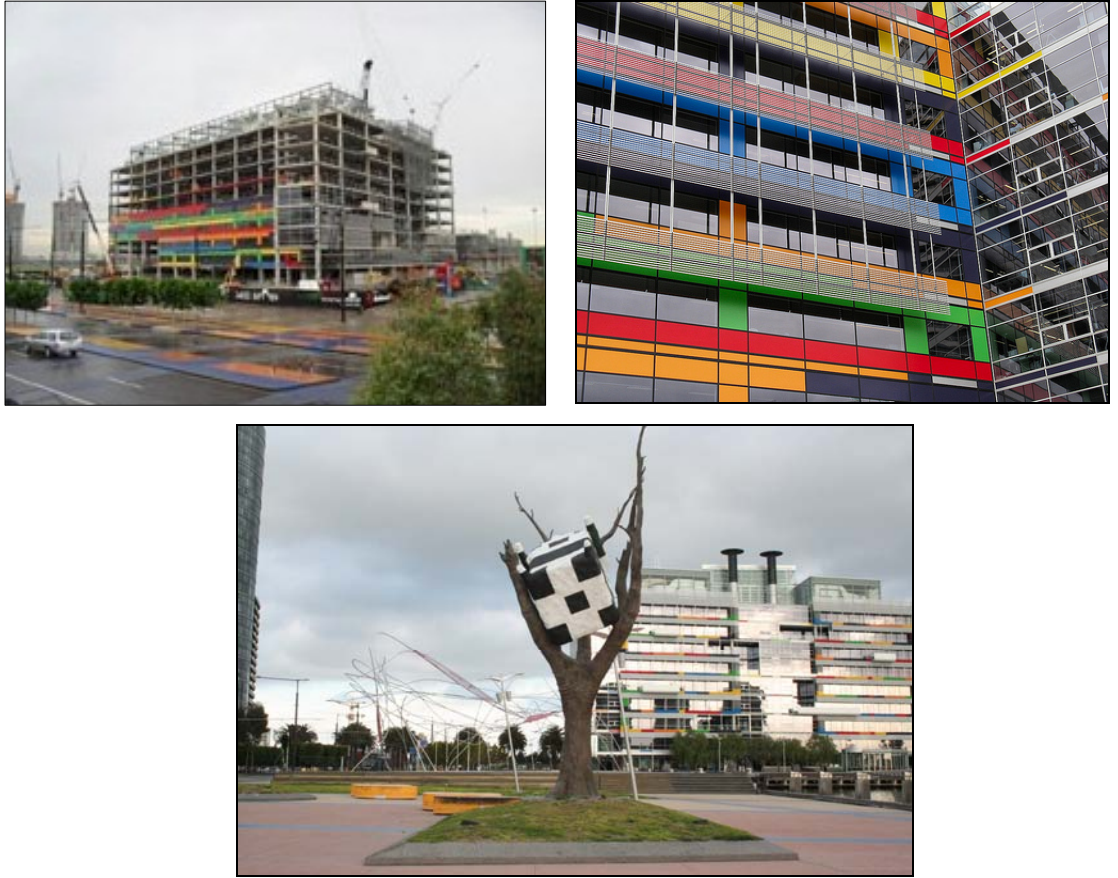


şekil 2.1 Proje alanı – genel görünüm (Anonymous 2008a)

2000 yılında başlayan Melbourne Docklands kentsel dönüşüm projesi, 2 km²’lik bir kara alanı ile 7km²’lik bir su kıyısını kapsamaktadır. 2009 yılı itibari ile %80’i tamamlanmış olan projede yüksek teknoloji kullanılarak düzenlenen ticari üniteler ve

yine yüksek teknolojili ofisler, spor, eğlence, gastronomi, rekreasyon birimleri ve konut alanlarıyla, konaklama birimleri planlanmıştır.

Tüm bunların yanı sıra sürdürülebilir kentlere model olarak kabul edilen kentte; bu dönüşüm projesi kapsamında, çok işlevli açık mekanlar oluşturma, rekreasyon ve insan refahı, peyzaj ekolojisi, tüm alt yapı ve üst yapı çalışmaları, her türlü peyzaj yaklaşımını rehber olarak gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır (Şekil 2.2).



Şekil 2.2 Projenin yapım aşamasından bir örnek (Anonymous 2008a)

Melbourne Docklands'ın içerisinde ve çevresinde bir çok park, bahçe, rekreasyon alanları bulunmaktadır. Bölgenin kamusal açık alanlar olarak kalbini oluşturan 4 ana alan ise;

Liman Gezinti Alanı (Harbour Esplanade)

Docklands'ın ana aksı olan bu alan, kuzey güney doğrultulu devam etmekte ve üzerinde bir çok merkezi aktivite barındırmaktadır.

Grand Plaza

500 * 40 metre boyutlarında olan alan; Doucklands'ın toplanma alanıdır. Bu meydan; palmyeler, incir ağaçları, limon ağaçları ve meşe ağaçları ile düzenlenmiştir.

Docklands Park

Docklands alanı içinde en fazla yeşil alana sahip pasif rekreasyon alanıdır. Çim ve yöreye özgü ağaçlarla kaplı olan bu parkda, sulak alanlar park peyzajının temel elemanıdır. Alanın sahip olduğu ekolojik sürdürülebilir gelişme özelliği, rekreasyon, peyzaj ve eğitim açısından önemini artırmaktadır.

Kıyı Şeridi Gezi Yolu (Seven Kilometers of Waterfront Promenade)

Deniz kıyı şeridinde toplam 7 km'lik bir rekreasyon alanıdır. Melbourne Docklands'ın mavi parkı olan alan rekreasyon için 40 ha'lık bir su alanı içerir. Ayrıca yeni promenad alanı olan Moon Ponds Creek 'te doğuya doğru uzanarak, yürüyüş, bisiklet, balık tutma, kuş gözlem aktiviteleri gibi bir çok aktivitenin gerçekleştirildiği bir alan sunmaktadır.

Victoria eyaletinin başkenti olan Melbourne'de; Doucklands Projesi Vicurban (Victoria Hükümeti Kent Geliştirme Departmanı) tarafından planlanmaktadır. Vicurban bünyesinde özel kuruluşlarla birlikte proje alanında yer alan konut ve ticari birimlerin satışları yapılarak devlete projenin gerçekleştirilmesinde maddi kaynak sağlanmaktadır. Ayrıca bu projede, kentin geneli için Parks Victoria kurumu, 2002 yılında hazırlanmış olan "Linking People + Places" Raporu ile, bölge parklarının ve stratejik planlama çalışması çerçevesinde açık mekan ağlarının yönetilmesinden sorumlu birim olarak görev almaktadır.

Dönüşüm projesinin kentsel açık mekan sistemleri kapsamında yönlendirilmesinde; 2002 tarihli raporun yanı sıra, 2004 yılında hazırlanan "Places For People" ve 2005

yılında hazırlanan “City Plan 2010 Raporu” büyük önem teşkil etmektedir (Kaplan 2008).

Projenin genel konsepti ve peyzaj dinamikleri ele alındığında; genel olarak özel sektör için geliştirilen ve kalkınması bu yönde olacak olan bölgede ayrıca, diğer yerleşimler ile dinamik bir harmanlama ile siyasi birimler, ticari (toptan ve perakende) üniteler, rekreasyon alanlarını da bünyesinde barındırması ile merkez konumunda olması planlandığı görülmektedir.

Vic Urban planı 5 ana ilkeyi, bu projeyi geliştirmek açısından prensip edinmiştir. Bunlar;

- *herkes için bir mekan (place for everyone)
- *kusursuz bir tasarım (excellent in design)
- *başarı ile gelişen bir liman bölgesi (a thriving water place)
- *çevre duyarlı (environmentally responsible)
- *başarılı bir mali yapı (financially successful) (Şekil 2.3).



Şekil 2.3 Liman Gezinti Alanında yer alan görsel peyzaj öğelerine örnek
(Anonymous 2008g)

Tüm bunların yanı sıra bu dönüşüm projesinde öncelikle; “Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi”nde, “sürdürülebilir kentsel gelişme” konusunda dünyada model olarak kabul edilmiş bir kent olarak; “Sürdürülebilir Kentlerde Melbourne İlkeleri” ön planda tutulmuş ve planlama ve tasarım aşamaları bu çerçevede ele alınmıştır.

Bu kapsamda projeyi sürdürülebilirlik başlığı altında ele almak gerekirse;

Daha yeşil bir kent başlığı kapsamında;

-Körfezde ve havza sınırlarında su baskını tehdidini azaltma yolunda projeler başlatılmıştır.

-Yer altı suyunu ve diğer arazi kaynaklarını korunması hedeflenmiştir.

-Ekolojik yönden önem taşıyan peyzaj öğelerinin korunarak gelecek nesillere aktarımının teşvik edilmesi hedeflenmiştir.

Daha iyi yaya ulaşım ağı, canlı ve yaşanabilir sosyal yaşam ortamları oluşturma ilkesi ile;

-Yaya yolları genişletilmiş ve yenileştirilmiş, bina cepheleri daha cazip hale getirilmiştir.

-Ara yollar sürekli ya da geçici olarak araç trafiğine kapatılmıştır.

-Açık mekanların kent merkezinde ve su yolları boyunca fiziksel ve görsel iletişimi sağlanmaya çalışılmıştır.

-Kıyı odaklı aktivitelerin artırılması hedeflenmiştir.

-Tramvay sisteminde yeni teknolojiye geçiş yapılarak çevreye verilen gürültü azaltılmıştır (Kaplan 2008).



Şekil 2.4 Farklı aktiviteleri bünyesinde toplamış olan bir park alanı (Anonymous 2008d).

Entegre ve birbiriyle bağlantılı park sistemi stratejisinin hedefleri ise şunlardır;

-Mevcut bisiklet yolları ve yaya yollarının açık mekanlarla bağlantısı sağlanmaya çalışılmıştır.

-Dockland'dan başlayan su koridoru sistemini kent genelinde kullanarak, yeni açık mekanların oluşturulmasına çalışılmıştır.

İspanya'da yer alan ikinci proje ise, Barcelona kentinin kuzey doğu çeper kıyısında dahil olmak üzere “Diagonal Mar” ile başlayıp “Kültürlerin Evrensel Formu” olarak adlandırılan alan ile sonlanan ve “22@” olarak adlandırılan, yoğunlukla üretim alanlarının bulunduğu Poblenou Bölgesinde bulunmaktadır (Şekil 2.5).



Şekil 2.5 22@ Proje alanı (Anonymous 2008h)

Poblenou Bölgesi 2000’li yıllara gelirken tamamen bir çöküntü bölgesi haline gelmiş, konut alanları kullanılamaz duruma gelmiş ve istenmeyen grupların kullanım alanlarına dönüşmeye başlamıştır. İspanya’nın ve Barcelona’nın 19. Yüzyıldaki sanayileşme sürecinde en büyük katkısı sunan Poblenou Bölgesi, Barcelona’nın lider konumunu koruması ve yeni teknolojileri kent yaşamına ve ekonomisine katabilmesi için stratejik öneme sahip bir bölgesi olarak düşünülmüştür.

Yeni planda öngörülen değişimler, endüstriyel alanların yenilenmesini vurgularken, yeni üretim süreçlerinin ve özel kentsel koşulların tanınmasını da gerektirmektedir. Bu

bağlamda Poblenou bu dönüşümü mümkün kılacak mevcut üretim örgütlenmesi, endüstriyel deneyimleri, erişilebilir konumu ve merkeziliği gibi çok sayıda potansiyeli içermektedir (Demirtaş ve Esgin 2006).

Metropolitan plan, Poblenou'daki üretim alanlarını ve bu alanların 22@ bölgesi olarak dönüşürken etkinlik çeşitliliğini koruyan, konut kullanımını destekleyen bir yapıda dönüşmesini ilke edinmiştir. Ayrıca, Poblenou'daki 22@ Bölgesi yeni teknolojik ilişkiler çerçevesinde yeniden kurgulanarak, konut gibi öncelikli kullanımların korunması şeklinde yenilenmesi planlanmıştır. 22@ Projesi, Barselona kent merkezine oldukça yakın eski sanayi alanlarını içeren Poblenou'daki 3000 hektarlık alanda bir dönüşüm gerçekleştirilmiştir (Şekil 2.6).



Şekil 2.6 Proje alanı eski durumu (Anonymous 2008 h)

Barselona Kent Konseyi Planlama Dairesi ile 22 @ Barselona Şirketi ortaklığında gerçekleştirilen projede, bölgenin %46'sını oluşturan ve kamu sektörü tarafından mali olarak desteklenecek öncelikli 6 adet dönüşüm odağı belirlenmiştir (Demirtaş ve Esgin 2006).

Projenin genel konseptine baktığımızda;

- * merkezilik (centrality), aktivite odakları
- * eğitim ve yenilik merkezleri, gelişmiş altyapı sunumu

- * yeni konut sunumu
- * esneklik, çekim noktaları yaratılması olarak belirlenmiştir.

Konut stokunun yaratılması ve yeniden kullanılabilmesi ilkesi ile eski sanayi ve ticari yapıların konut amaçlı dönüştürülmesi planlanmıştır. Proje, eski sanayi alanlarının temizlenmesiyle elde edilecek yaklaşık 3.200.000 m²'lik alanda 100.000 ile 300.000 arasında yeni iş alanları yaratarak, bölgedeki iş hacmini %4 den %15'lere çıkarmayı hedeflemiştir (Şekil 2.7).



Şekil 2.7 Park alanlarında yer alan görsel peyzaj öğelerine örnek (Anonymous 2008ı)

Bilgi teknolojilerinin geliştirilmesi ilkesi ile alanın tekno park özelliğine bürünmesi hedeflenmiştir. Çevresel değerlerin korunması ilkesi ile sanayi alanlarının kirlilik etkeni ortadan kaldırılarak kentsel kaliteyi yakalayan yeni mekan tasarımları ve peyzajı ile önemli bir kentsel imaj alanı olmuştur. Şekil 2.8'de görüldüğü gibi, kıyı ile bütünleşme ilkesi ile kıyının yeniden kazanımı ve işlevlendirilmesi sağlanmıştır.



Şekil 2.8 Poblenou 22@ Projesi dönüşüm sonrası kıyının yeniden işlevlendirilmesi (Anonymous 2008 ı)

Kültürel ve boş zaman aktivitelerinin artırılması ve kültür endüstrilerinin teşviki ilkesi ile alanda yerel sanatçı ve zanaatkarların belli çalışma ve sergi alanları yaratımı ile kentte önemli bir odak haline getirilmesi hedeflenmiştir. Kentsel yoğunluk %20 oranında azaltılarak, yenileşmeyi cesaretlendirmek ve tekrarı önlemek için kamusal binaların konumunun dikkatli planlanması sağlanmıştır.

Miras değeri olan binaların okul, kütüphane, ofis, kültür merkezi gibi kamusal kullanımı için korunması sağlanmıştır. Ayrıca bina renovasyonları, hem iç mekan hem de cephe olarak yüksek standartlarda tamamlanmaktadır.

2.3 Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Süreci

Siyasi, kültürel, ekonomik, fiziksel ve sosyal dönüşümlere sahne olan ülkemiz; bu değişimleri çok hızlı yaşamakta; bu değişimler mekanda da fazlasıyla hissedilmektedir. Türkiye, tarihi ve doğal güzelliklerinin bol olmasıyla birlikte, sağlıklı ve kaçak yapılaşmanın da yoğun olduğu bir ülke olarak; bu mekansal dönüşümlerde sorunlar yaşamaktadır. Bu sorunları daha iyi tanımlayabilmek için öncelikle, kentsel dönüşüm kavramının tarihi sürecini ele almak, kentleşmenin bu süreç üzerindeki etkilerini ortaya koymak ve uygulanan politikaları değerlendirmek gerekir.

Bu bağlamda; Türk kentlerindeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950lerde başlayan hızlı bir kentleşme sürecinin ardından Avrupa ve Amerika kentlerinde gözlenen değişimlerin gerçekleştiği görülmektedir. Ancak Türkiye’de farklı süreçler eş zamanlı olarak da ortaya çıkabilmektedir.

Cumhuriyet döneminin başlarında, yönetimin, Osmanlı İmparatorluğu’nun on sekizinci ve on dokuzuncu yüzyıllarda geçirmiş olduğu yarı koloniyel deneyime bir tepki olarak Anadolu’yu sistemli bir biçimde kalkındırma politikası izlediği ve bunu “dengeli bir bölgesel kalkınma modeli” ile ifade edildiği dikkat çekmektedir. Bu modelin hayata geçirilmesiyle demiryolu önem kazanarak güçlendirilecek, Anadolu kentleri ile köyleri birbirine bağlanacak ve Anadolu’ya kamu yatırımları yapılacaktır. Bu modelde

başkentin İstanbul'dan Ankara'ya taşınması da önemli bir gelişme olmuştur. Bu süreçte Anadolu'dan önce Ankara'ya hızlı bir göç başlamıştır (Özden 2008).

Ayrıca 1950'lerde giderek önem kazanan sanayi sektörünün tam tersine düşüşe geçen bir tarım sektörü söz konusudur. Tarımda artan makineleşme işgücü gereksinimini azaltmış, tarımdan para kazanamaz duruma gelen tarım işçisi, çareyi aileleriyle birlikte büyük kentlere göç etmekte bulmuştur. Kentleşmenin yoğun göçlerle birlikte hız kazanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri kalması, kuşkusuz ülkemizin çarpık kentleşme eğrisinin ilk tohumlarını atmıştır (Özden 2008). Göçle gelen nüfusun büyük bir çoğunluğu da gecekondur alanlarını yerleşim bölgesi olarak seçmiştir ve seçmektedirler.

Büyük kentlere başlayan hızlı göç olgusu sonucu artan kaçak yapılaşmayla birlikte, geniş kapsamlı yıkımlarla ve tarihi dokuyu korumaktan tamamen uzak bir yaklaşım olan Menderes hükümetinin girişimleri kentleri yeniden inşa etmeye başlamıştır. Bununla birlikte 1940-50'li yıllarda çok partili siyasi hayata geçişle merkezi ve yerel yönetimlerin birbirinden farklı yaklaşımları, ülkede sağlıklı yapılaşma döneminin başlamasını hızlandırmıştır.

Büyük kentlere göç edenler, en temel ihtiyaçları olan barınmayı, en ucuz şekilde karşılamak için gecekondur alanlarını oluşturmaya başlamışlar ve bu gecekonduları önce kent çeperlerinde, sonrasında merkezdeki iş olanaklarına yakın alanlarda yapılaşarak kentleri bu doğrultuda büyötmeye ve genişletmeye başlamışlardır.

Kartal'a (1982) göre, kırdan kentlere göç edenlerin ellerindeki sermayeyi değerlendirmedeki güvensizlik ve tereddütlerinin doğal olarak bir de temel gereksinim olan "barınma"nın en ucuz bir şekilde karşılanması isteminin bir sonucu olarak gecekondur "kentleşme akımı içinde yer alan insanların kaynaklarını yoğunlaştırabildiği en temel yatırım alanıdır."

1960'lı yıllarla birlikte gecekondunun sadece bir barınma olgusu olmadığı, bu sadelikten uzaklaşarak, oy kaygısına kapılan yönetim sisteminin bir parçası olmaya

başladığı gözlemlenmektedir. Bu dönemde hazine arazilerini, belediye ve diğer kamu arazilerini sahiplenene gecekonducuyu oy kaygısıyla destekleyen bir politika sistemi oluşmuştur. Bu politika sonucunda, işgalci gecekonducuya tapu dağıtılmış, yol, su elektrik gibi belediye hizmetleri götürülmüştür (Özden 2001).

Bununla birlikte Büyükşehir Belediyelerinden bağımsız olarak gelişen kaçak yapılaşmaların büyüyerek belde belediyesi statüsüne kavuşmaları da bu dönemin önemli sorunlarından olmuştur. Gecekonduların yarattığı kentleşmeye yönelik sorunlara çözüm olmak amacıyla 1966 yılında 755 sayılı Gecekondula Kanunu çıkarılmış, bu kanun, 1976 yılında ufak tefek değişikliklerle 1990 Sayılı Kanun olarak tekrar düzenlenmiştir. 1983 tarihli ve 2805 Sayılı Kanun ve 1963’de çıkarılan 327 sayılı Yasa’da bir öncekiler gibi imar affı niteliği taşıdıkları için gecekondulaşmayı özendirmeye devam etmiştir.

Planlı dönem olarak adlandırılan Kalkınma Planlarının gerçekleştirildiği süreçte; bu planlar gecekondulaşmayı önleyecek bir politika benimseyememiş, gecekondula alanlarının çoğalmasının yanı sıra çöküntü alanları da kendini hissettirmeye başlamıştır. Bu sağlıklı alanların giderek yayılması da kentin hem fiziksel hem de sosyal kalitesini düşürmeye başlamıştır.

80 sonrasında gecekondula bölgeleri, örgütlü yağmacı ve vurguncuların denetimine girmiştir (Türksoy 1996). Bu yaklaşım gecekondula bölgelerindeki mülkiyet olgusunu fazlasıyla etkilemiş ve gecekondula, kent açısından mekansal sorunların yanı sıra sosyal ve ekonomik boyutta da sorun teşkil etmeye başlamıştır.

Gecekondula alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondula Mevzuatına Aykırı Yapılarda Uygulanacak Bazı İşlemler, 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” başlıklı son af kanunu ve 1988 yılında kabul edilen 3414 sayılı Kanun önemli bir rol oynamaktadır.

Bu kanun ile gecekondula alanları için ıslah imar planı yapma imkanı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlanmaktadır. Ayrıca gecekondularda kat sayısının artmasını, gecekonduların alınıp satılmasını ve

müteahhitlere verilmesini mümkün kılmaktadır. Ancak bu kanunda gecekonduların probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunması ıslah imar planları ile gecekondular alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaklı kılmamaktadır.

Bu dönemde gerçekleştirilen ıslah imar planlarında, arazinin temizlenerek altyapısının getirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu olduğu, yeni yapılaşmanın ise gecekondular ile müteahhitin varacağı anlaşma ile şekilleneceği bir süreç olarak kentsel dönüşümün gerçekleşmesinde üç farklı oluşum tanımlanabilir (Şenyapılı 1996):

- i. Büyük inşaat firmaları en yüksek rantlı alanların dönüşümünü hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
- ii. Küçük ölçekli firmalar yada en yaygın kullanımıyla yap-satçılar daha az karlı alanların-önemli ulaşım aksları veya prestijli konut alanları çeperi v.b. dönüşümünde etkin rol oynamaktadır.
- iii. Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde topoğrafik engelli, çöp toplama yada sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondular alanlarında dönüşüm gerçekleştirilemezken, gecekondular ıslah imar planlarının yarattığı rant beklentisi ile farklı çözümleri tümüyle red etmektedir. Bu alanlarda eskime hızlanırken kentsel çöküntü alanları oluşmaktadır.

Bu değerlendirme göstermektedir ki ıslah imar planları ile önemli oranda gecekondular alanında dönüşüm sağlanırken, beklide en problemli alanlarda ıslah imar planları dönüşümü engellemektedir.

1980'lerin sonunda ıslah imar planlarının yanı sıra dönüşüm projeleri de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır. Bu projelere ilk örnek

Ankara Dikmen Vadisindeki gecekondü alanı için hazırlanan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesidir.

Tüm bunlarla birlikte son yıllarda hızla artan bir dönüşüm süreci yaşanmaktadır. Ülkemizde çoğunlukla gecekondü alanlarında yaşanan bu süreç, kent koruma ile yenilemenin bir bütün halinde ele alınması gerekliliği göz önüne alındığında, bir korumama ya da koruyamama politikasının süre geldiği görülmekte, yıllar boyunca özellikle tarihi kent merkezlerinin, konut ya da geleneksel çarşı işlevlerinden; dokuyu hızla yıpratıcı ve geleneksel yapısının tamamen dışına taşıyan fonksiyonlara ev sahipliği yaptığımız görülmektedir.

Dönüşümün gerçekleştiği diğeri bir alan da kent içindeki sanayi yapılarının yenilenerek ticari ve kültürel kullanımları ve kimi zaman da konut kullanımını barındırması söz konusudur. Tüm bunların yanı sıra Türkiye’de kentsel dönüşüm daha yoğun olarak gecekondü alanlarında gerçekleşmektedir.

Son yıllarda yoğun bir biçimde değışen yasal düzenlemeler de kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapının iyileştirilmesi hedefine ulaşabilmesi için yetersiz kalmaktadır.

2.3.1 Ülkemizde kentsel dönüşümde yasalar ve aktörler

Kentsel dönüşüm ile ilgili yasalara bakıldığında ilk sırada en etkin yönetim birimlerinden birisi olan yerel yönetimler ve belediyeleri kapsayan yasaların geldiği görülmektedir. Bu bölümde de öncelikle yerel yönetimlerin etkinliğini ortaya koyan yasalar ve düzenlemeler ele alınacaktır.

Ülkemizde, kentsel dönüşüm; planlamadan kopuk, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan bir girişim olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’de kaçak yapılaşmanın 1950 sonrasında giderek artmasındaki bir başka önemli etken, genelde “imar affı” olarak tanımlanan yasaların imar mevzuatımızın ayrılmaz bir parçası haline gelmesidir. Örneğin; gecekondü

alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı son af Kanunu önemli bir rol oynamaktadır. Bu Kanun ile gecekondlu alanları için ıslah imar planı yapma olanağı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlanmıştır.

Bu af kanunundan önce çıkarılan; 30.07.1966 resmi gazete tarihli “**775 sayılı Gecekondlu Kanunu**”n özünde, ıslah ve yeni gecekondlu yapımının önlenmesi bulunmaktadır. Bu kanunla birlikte belediyelere önemli yetkiler verilmeye başlanmıştır. Örneğin kanunun 3. Maddesinde belediyelere arsa sağlanması ile ilgili hükümler bulunmaktadır. Bu madde ile sahipsiz arazilerin sahipli hale gelmesi ve belediyenin elinde yenileme amaçlı kullanılabilecek yeni alanların bulunabileceği belirtilmektedir. Ancak bu maddenin yanı sıra arsa düzenlemelerinde kısıtlayıcı maddelerde yer almaktadır. 7. Maddede belediye mülkiyetine geçecek arazilerin konut yapımına ayrılabilmesi, 8. Maddede ise iş potansiyeli yüksek arazilerin Bakanlığın olumlu görüşü ile kiralanabileceği belirtilmektedir. Ancak bu değerlendirmenin nasıl ve ne şekilde olacağı açık ve net olarak belirtilmemiştir. Görünüşte belediyelerin bu arazilerin kiralanmasından elde edilecek geliri, kentsel yenileme alanlarına ayıracağı düşüncesi ortaya çıkmaktadır.

02.03.1984 kabul tarihli “**2985 sayılı Toplu Konut Kanunu**”da sağlıklı kent dokusunun ıslah edilmesinde önemli bir adım olarak ele alınabilir. Toplu konut kentsel dönüşümlerde oluşacak konut ihtiyacını karşılamada önem teşkil etmektedir ve bu nedenledir ki dönüşümlerde ortaya çıkacak sosyal nitelikli sorunları ortadan kaldırmak için bir mevzuata ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kanunla konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı esas ve usullerin düzenlenmesi gibi maddeler belirlenmiştir.

1990 yılında kanuna eklenen bir madde ile TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. TOKİ’nin yetki ve görevleri incelendiğinde; kentsel gelişimin sağlanmasında bir çok yetkisinin olduğu görülmektedir. Kurum 1987 yılından bu yana kendi arsaları üzerinde konut üretimi yapmakta ve bu konutları kredilendirerek satmaktadır. Özellikle son yıllarda TOKİ büyük bir atağa geçmiş ve sadece boş alanlarda değil; gecekondlu

alanlarında da farklı gelir gruplarına hitap eden konutlar üretmeye başlamış ve Türkiye konut ihtiyacının %5-10'unu karşılar duruma gelmiştir. Ayrıca idare yerel yönetimlerle iş birliği içinde çalışarak bir çok projeye imza atmaktadır.

5126 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Toplu Konut Kanununa yeni maddeler ekleyerek İdareye planlama, dönüşüm uygulaması yapma ve proje üretme konusunda çok geniş yetkiler vermiştir. Bu kanunun 4. Maddesi ile TOKİ gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır. Ayrıca ek madde 7 kapsamında TOKİ, gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu yetkilere bakıldığında, kentsel dönüşüm alanlarında merkezi yönetimin en çok söz sahibi olduğu kurumun TOKİ olduğu görülmektedir. Ancak TOKİ uygulamalarında, kimlik, özgünlük, yöreye uygunluk gibi kriterleri göz önünde bulundurmadan tek tip konut alanları yarattığı için eleştiriler almaktadır.

09.05.1985 tarihli resmi gazetede yayımlanan “**3194 sayılı İmar Kanunu**” da kentsel dönüşüm alanlarında en çok etkinliği olan yasalardan bir tanesi olması gerekirken; ne yazık ki bu konuda neredeyse hiçbir düzenlemeye sahip olmayan bir kanun olarak karşımıza çıkmaktadır. İmar Kanunu'nun kentsel dönüşüm uygulamalarında bir araç olarak kabul edilebilecek tek maddesi arazi ve arsa düzenlemesini açıklayan 18. Maddesidir. Ancak sadece bu madde ile bu kanun kentsel dönüşüm ve yenileme olgularının düzenlenmesinde çok yetersiz kalmaktadır. Bununla birlikte henüz çalışmaları süren Planlama ve İmar Kanunu tasarısında bu konu ve yeni yasal düzenlemeler ele alınmaya çalışılmaktadır.

2004 yılında çıkan ve 03.07.2005 tarihli resmi gazetede yayınlanan “**5393 sayılı Belediye Kanunu**”nun 69. Maddesinde; belediye, düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla beldenin konut, ticaret, sanayi alanı ihtiyacını karşılamak, yetki sınırları

içerisinde özel kanunlara göre korunması gerekli araziler ve tarım arazileri hariç, imarlı ve altyapılı arsalar üretmek, toplu konut yapmak, kamulaştırma yapmak gibi yetkilere sahip olduğu belirtilmiştir. Ancak bu kanunun 73. Maddesinde “...Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.....Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır” ifadeleri yer almaktadır.bu maddede kentsel dönüşüm alanlarına yönelik 50.000 nüfus ve 50.000 m² ölçütlerinin bulunması, bu alanlarda sınırlandırmalara ve sorunlara neden olabilecek bir kısıtlama olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

2004 yılında çıkartılan “**5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu**”nda ise Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir.

2005 yılında yürürlüğe giren diğer bir kanun ise “**5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**”dur. Bu kanunun amacı “...yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” (Uzun 2006).

Yukarıda yasalara ek olarak halen üzerinde tartışılmakta olan Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı’nda da “...imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve

kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasların” belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bu yasada da dönüşüm alanlarının nasıl ve hangi ölçütlerle belirleneceği açık olmamakla birlikte sadece dönüşüm alanının büyüklüğü için bir alt değer belirlenmektedir. Bu yasa tasarısı ile ortaya çıkan bir problem de dönüşüm alanlarında yapılan planlarla üst ölçek planların uyumunun aranmaması, dönüşümün üst kademe planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde bu revizyonların üç aylık bir süre içerisinde gerçekleştirilmesi gerekliliğidir (Uzun 2006).

Genel olarak, hazırlanan bütün imar kanunu ve kanun tasarılarında kentsel dönüşüm projelerine ilişkin su noktalar göze çarpmaktadır;

- Kentsel dönüşüm projesi; yerleşme ana strateji ve imar planlarında plan kararları getirilen, mevcut yapı stoğunun, kentsel ve kırsal çevrenin standartlarının iyileştirilmesi, sağlıklı, güvenli ve estetik yapı ve çevreler elde edilmesi, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması, afet zararlarının azaltılması, yaşam kalitesinin artırılması, yeterli donatı alanlarının oluşturulması amacı ile yapılan sosyal, ekonomik ve fiziksel kararları içeren koruma, kullanma, yenileme, geliştirme, güçlendirme veya tasfiye düzenlemelerinden bir ya da birkaçını kapsayan proje alanları olarak tanımlanmaktadır.
- Büyükşehir belediye sınırları içinde, Büyükşehir belediyesi tarafından yapılmaktadır.
- Hazineye ait taşınmazlar, dönüşüm projesi sınırları içinde ilgili idareye devredilebilmektedir.
- Proje bitiminden sonra hazineye ait pay, ilgili idarece ödenmektedir.
- Değerlendirme esası getirilmiştir.
- Artış oranlarının, hisselerle göre eşit olması öngörülmüştür.
- İlgili idareye belli oranda değer bırakılmıştır (Demircioğlu 2004).

Kentsel dönüşümde etkili rol oynayan aktörlere baktığımızda; kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve sivil toplum örgütleri ile birlikte son yirmi yıldır katılımcı bir yaklaşımın benimsenmekte olduğu görülmektedir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm

projelerinin daha çok başarıya ulaşması ve büyük çaplı olabilmesi için uluslar arası kuruluşlarında desteği gerekmekte; uluslar arası kuruluşların sağlayacağı destek, bu projeler için çok önemli bir girdi oluşturmaktadır.

Kent yönetimi anlayışındaki söz konusu değişim küreselleşme, özelleştirme ve yönetimin desantralizasyonu anlayışının bir parçasıdır. Bu çerçevede kent yönetiminde yerel yönetimler daha güçlü hale gelmekte, dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde daha güçlü aktörler haline gelmektedirler. Dolayısıyla yerel seviyede, kentin gelişime ilişkin geliştirilecek kararlarda, kentsel dönüşüm projelerinde çok çeşitli aktörler yer alabilmektedir. Bunlar yukarıda bahsedildiği üzere, uluslar arası fon sağlayan kuruluşlar, yerel yönetim kuruluşları, uluslar arası yatırımları destekleyen özel sektör yatırımcıları ya da yerel sermayenin temsilcileri ile uluslararası, ulusal ve yerel seviyede çalışan çok çeşitli sivil toplum grupları ile yerel halk olabilir. Günümüzdeki ortaklıklarda kentsel dönüşüme ilişkin eylem ve süreçlerde yenilikler sunan nokta, yerel halkın ve daha kısıtlı da olsa gönüllü grupların katılımıdır.

Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir yerel katılım sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel “sahiplenme” oluşmasını sağlamaktır. Yerel halk, strateji hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dahil olabilir (Türok 2004).

Çarpıcı fiziksel ve ekonomik hedeflere sahip dönüşüm programlarının, özel sektör katılımı özelliğine sahip olması muhtemeldir. Farklı özel sektör türlerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmaktadır. Bu tür girişimler emlak sahipleri ile emlak işinde çalışanları, yerel firmaları, büyük işverenleri ve potansiyel iç yatırımları içerebilir. Deneyimler, açık bir öz çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin genellikle zor olduğunu ortaya koymaktadır (Türok 2004).

2.4 Ankara Kentinin Planlama Sürecinde, Kentsel Dönüşüm ve Yeşil Alanlar

Ankara'nın kuruluşundan bugünkü konumuna bakılarak bir başarı grafiği çizildiğinde, bu indili çıkıntılı çizelgede ilk doruk noktasına Roma devrinde, ikincisine ise Osmanlı

İmparatorluğu'nun 17. yüzyılında rastlıyoruz. Şehrin üçüncü yükseliş dönemi de Cumhuriyetin başkent olarak seçilmesinden bu yana geçen dönemdir (Tankut 1990).

1920'lerin başında, zengin bir geçmişe sahip, fakat ekonomisi zamanla gerileyerek neredeyse çökmüş, 35-40 bin nüfuslu, fizik yapısı yangınlar ve bakımsızlıktan oldukça yıpranmış, harap görünümlü küçük bir Orta Anadolu kenti olan Ankara'nın yazgısı kökten değişmiştir (Bademli 1994). Bu dönemde, yapı-sokak ilişkileri, yapıların diğer yapılarla görsel etkileşimi, dolu- boş mekan oranları düzenlenmediğinden kentin büyümesi 1924 yılına kadar çok rastgele olmuştur.

Ankara'da kentsel dönüşüm de; Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarına ve Ankara'nın başkent seçilmesine dayanmaktadır. Ankara'nın başkent seçilmesiyle kentte, cumhuriyetin özelliklerini yansıtabilecek bir dönüşüm uygulamasına başlanılmasına karar verilmiştir.

Ankara için ilk planlama denemeleri Heussler firması eliyle, 1924 yılında Eski Ankara (kale ve çevresi) ve 1925 yılında Yenışehir için İstanbul İmar Komisyonu üyesi, Berlinli mimar Dr. Carl Ch. Lorcher'e yaptırılan planlar ile başlar. Eski kent için hazırlanan plan uygulanamaz gerekçesiyle uygun görülmemiş, Lorcher Planı diye anılan ve bugünkü Sıhhiye civarını içeren 150 ha. büyüklüğündeki Yenışehir planı ise uygulamaya sokulmuştur. Ankara'nın ilk planı olarak adlandırılacak Lorcher Planı, kentin bugünkü simgesel merkezi olan Kızılay ve çevresine ilişkin temel kararları vermiştir. Bu planın uygulanmasına karşın, kent 1927 sonunda Çankaya ve Keçiören'e doğru yayılmak eğilimindedir. Örneğin, yüksek bir plato üzerinde yer alan eski bağ ve bahçe alanı olan Cebeci'de dağınık ve düzensiz, kacak bir yerleşme gelişmeye başlamıştır (Anonim 2006).

Lorcher Planının başarısız olması ve Cumhuriyetin ilanını takiben yapılan yapıların görsel ve yapısal yetersizliği ile rastgele yer seçiminin kentsel makroformu dağıtması nedeniyle, uluslararası bir yarışma ile Alman Mimar Herman Jansen'e hazırlatılan plan ile Yenışehir'in inşasına başlanmıştır.

Günümüze kadar yapılan imar planları içerisinde Jansen'in planı, açık yeşil alanlar için bilimsel ve belirli bir sistemi örnekleyen sayılı planlardan birisi olmuştur. Çağdaş kent biliminin gerektirdiği; açık ve yeşil alanlar ile yapı kitleleri arasındaki denge, kişi başına düşen yeşil alan birim miktarı, açık ve yeşil alanların kent içi ve yakın çevresindeki dengeli dağılımları, ekolojik koşullara uygun alan kullanımı, estetik ve işlevsel değerde dış mekan planlaması ve bu kullanımların belirgin ve etkin plan düzenini Jansen planında görmekteydi (Öztan 2004).

Doğal ve tarihi çevreler arasındaki ilişkiyi özellikle vurgulayan Jansen'in planına göre, Çubuk Çayı Vadisi, İncesu Vadisi ve Bentderesi gibi geniş, açık ve yeşil alanlar rekreasyon ve dinlenme alanları olarak düzenlenecektir. Planda, bu alanlarda yüzme havuzlarının ve çeşitli spor faaliyetlerinin yer alması öngörülür. Ayrıca bir kent parkı olarak düşünülen Gençlik Parkı'nda park alanının 1/3'ünü kaplayan bir havuz tasarlanmış; Stadyum ve Hipodrum ise büyük alan kullanımlı spor sahaları olarak öngörülmüştür. Jansen planında açık ve yeşil alanlara böylesi bir önem verilirken, konut alanları için düşük yoğunluklu, genellikle bahçeli evlerden oluşan bir doku önerilir. Ankara'nın topografik özelliklerinin yarattığı kent silüeti, kat yükseklikleri sınırlandırılarak korunmakta; Hacettepe, Kale ve İsmet Paşa Tepelerinin konutla dolmaması için, buraları bakı noktaları ve yeşil alan olarak önerilmektedir (Kayasu 2005).

Bu planla dönüşüm, sadece fiziksel anlamda doğudan batıya bir yöneliş olarak değil, aynı zamanda, doğulu bir kente batının farklı yaşam değerlerinin entegre edilme çabası olarak karşımıza çıkmıştır. Ancak söz konusu imar çalışmaları “yenileme” yoluyla gerçekleştirilmemiştir.

Yarışmayı kazanan Jansen'in yarışma projesinden farklı olarak hazırladığı kesin imar planı, 1932'de onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 2.9). Ayrıca 28 Mayıs 1928'de 1351 sayılı yasayla Ankara Şehri İmar Müdürlüğü kurulmuştur.



Şekil 2.9 Jansen Planı (Anonim 2006)

Ankara'nın var olan dokusu; Yenişehir'in imarının Cumhuriyetin temellerinin sağlamlaştırılmasında çok önemli bir faktör olarak görülmesinden dolayı, ihmal edilmiş ve Jansen'in planının önemli bir kısmı gerçekleşmemiştir. Dönüşümün gerçekleşmemesinde arazi fiyatlarının yüksekliği kadar Jansen'in tasarısının eski kente ilişkin bölümünün fazla kabul görmemiş olması yatmaktadır (Şahin 2006). Bununla birlikte bu plan döneminde; günümüzdeki açık ve yeşil alanların bir çoğu, Güven Park, Gençlik Parkı, Çubuk I. Barajı Rekreasyon Alanı, Kurtuluş Parkı, Kale Parkı, AOÇ ve Hayvanat Bahçesi gibi alanlar kente kazandırılmıştır.

Bununla birlikte, Ankara'nın ilk yerleşim bölgesinde bulunan boş alanlar kente yeni gelen asker ve elit kişilerin inşa ettirdiği yeni lüks binalar ile dolmaya başlamıştır. Ayrıca artan nüfusa cevap veremeyecek nitelikte olan gelişmemiş sanayi nedeniyle, kent merkezindeki iş olanaklarına yakın eğimli, sel yatağı gibi yerleşmeye açılmamış alanlar da, yoksul göçmenlerin inşa ettiği barakalarla dolarken; halk bir yandan da yeni kentteki arazi spekülasyonundan pay alma çabasına girişmiştir.

1948'de Ankara için çıkartılan 5218 sayılı Konut Edindirme Destekleme Kanunu ile devlet arazileri konut üretimi ve satımı için belediyeye transfer edilmiştir. O dönemde

Yenimahalle projesin de içinde barındıran 650 hektarlık gecekondur alanı Ankara Belediyesi tarafından yasallaştırılmıştır (Kayasu 2003).

1950'lere gelindiğinde; yenileme uygulamaları, çok partili hayata geçişle yeni imar hareketleri olarak başlatılmıştır ve yine yarışma yolu ile kabul edilen N. Yücel ve R. Uybadin planı yürürlüğe girmiştir.

Bu dönemde uluslar arası ve ulusal siyasi yapıda yaşanan değişimlerle, Amerikan yaşam tarzından otomobil, yüksek binalar ve geniş yollar gibi öğeler benimsenerek kentlere yansıtılmaya çalışılmıştır. Hızla gelişen kentle birlikte, Yücel ve Uybadin Planı İmar Komisyonunun yanlış yönlendirmeleri sonucunda Jansen Planında kurulan yeşil dokuyu bozan bir anlayış ortaya koymuş ve 1954 yılında kat mülkiyetine geçişi olanaklı kılan yasal düzenlemeyle yap-satçılar eliyle gerçekleştirilen yapılarda, çok katlı olarak yapılmaya başlamış ve hızla yayılım göstermiştir.

Burada, sık sık değiştirilen Bölge Kat Nizamı Planı yoluyla sağlanan yoğunluk artışlarının, zaten yetersiz olan kentsel sosyal ve teknik altyapı hizmetlerine yaptığı olumsuz etkilere özellikle işaret etmek gerekir (Bademli 1994).

Ayrıca bu planla öngörülen kentin 1987 yılında 750 bin nüfusa ulaşacağı varsayımı, kentin 1965'e gelmeden bu sınırı aşmasıyla son bulmuş ve plan bu nedenle ömrünü çok erken tüketmiştir.

Dönemin planlama amacı Avrupa'nın siyasi, sosyal ve mekansal yapısından çıkıp; Amerika'nın yaşam tarzını mekana taşımak olmuştur (Şahin 2006).

1970'lere gelindiğinde merkezi siyasette ve yerel yönetimlerde önem kazanan siyasi hareketler; kırsal alandan kentlere hızla devam eden göçlere karşın, sosyal ağırlıklı kentsel uygulamalar başlatmış; ancak bu kaotik siyasal ortam içerisinde yeterli kaynak bulunamadığı için planlanan uygulamaların bir çoğu hayata geçirilememiş ve 1970'li yıllarda dönemin Ankara Metropolitan Nazım İmar Planlama Bürosu tarafından hazırlanan "1990 Ankara Nazım Planı" hayata geçirilmiştir (Şekil 2.10).



Şekil 2.10 Ankara Nazım İmar Planı (1990) (Anonim 2006)

Planda, yerleşime uygun alanların tespit edilmesinde, bölgenin peyzaj özellikleri de araştırılmıştır. Bu araştırma ile yeşil alanların çok yetersiz olduğu tespit edilmiş ve bu sorunu çözmek için nüfus ile yeşil alanların doğru orantılı olarak artırılması gerektiği plan kararı olarak belirlenmiştir. Açık ve yeşil alanlar için alınan koruma kararları da bu planın önemli hükümlerindendir.

Bu kararlardan ilki Ankara kent lekesi yanındaki İmrahor –İncesu Vadisi, Çubuk –I ve Bayındır Baraj Gölleri ile Mogan Gölü ve çevrelerinin korunması ve değerlendirilmesine yönelik tedbirleri içerir. İkincisi bir kuşak uzaklıktaki vadiler (Nenek, Ravlı, Hatip, Lalahan), dağlar (İdris, Hüseyin Gazi, Elmadağ) ve barajların (Kurtboğazı) korunmasına yöneliktir. Son olarak, gelişme koridorları arasındaki alanların rekreasyon potansiyeli açısından geliştirilmesi öngörülmüştür (Değirmencioğlu, 1997). Bu planda, kentsel gelişim, yeşil alanlar ve kültür ağırlıklı bir koridor çevresinde kamu elindeki arazilerle batı yönünde yayılmıştır. Ancak bu planda dönüşüme ve kentsel yeşil alanlara ilişkin bazı kararlar geliştirilmiş olsa da, ağırlık kentin var olan yapısının dışına sıçrayarak gelişmesinin sağlanmasıdır.

Bununla birlikte bu dönemde planlanan dönüşüm projeleri batıda uygulamaya konulan projelerle benzer nitelikler taşımaktadır. 1980’lerden sonra neredeyse sorgulamadan kabul edilen gecekonduların dönüşmesi fikrinin temellerinin bu dönemlerde atıldığını söylemek mümkündür. İlk defa kentsel dönüşümün sadece fiziksel mekanla kısıtlı kalmaması gerektiği fikri bu dönemlerde önem kazanmaya başlamış, ancak dönemin koşullarından kaynaklanan ucuz konut ihtiyacının karşılanması gibi öncelikler ve kaynak yetersizliğinden dolayı bütünsel bir dönüşüm sağlanamamıştır. Dönüşüm yerine kooperatifler aracılığı ile toplu konut uygulamaları ön plana çıkmıştır (Şahin 2006). Ankara kenti için planlanan kentsel dönüşüm projelerinin bu dönemde, farklı nedenlerden dolayı sadece kağıt üzerinde kaldığını görmekteyiz.

Kentsel dönüşüm açısından bir kırılma noktası olan 1980’lerde ise, yerleşme olgusu, dönemin en belirgin özelliği olmuştur. Bu dönemdeki siyasi hareketlerle, 3194 Sayılı Yasa ile planlama yetkilerinin önemli bir kısmının belediyelere devredilmesi; büyük kentlerde kapsamlı imar hareketleri başlatmıştır.

Ancak 1990’lara gelindiğinde yerel yönetimlere ayrılan kaynakların yetersizliğinden dolayı bu projeler gerçekleştirilememiştir. Gecekonduların alanlarında uygulanan imar aflarıyla mülkiyet sorunu daha da büyümüştür. Bu dönemde, kentsel ranttan pay alma kaygıları ya da sadece estetik kaygılar taşısa da, kentsel dönüşüm tüm kesimlerce gerekliliği üzerinde uzlaşılan bir konu olmuş, yerel yönetimlerde kavram olarak kullanılmaya başlanmasına karşın; nitelikten çok niceliğe yönelik olmuştur. Bu süreçten fazlasıyla etkilenen Ankara’da, bir yandan ağırlıklı olarak piyasa merkezli bir gelişme stratejisi doğrultusunda onaylı üst ölçekli planın dışına çıkan gelişmeler ve parçacı yaklaşımlar yaygınlaşmaya başlamış, diğer yandan gecekonduların ve gecekonduların ıslah planları yoluyla dönüşmeye başlamıştır.

Bu dönemde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilen Dikmen Vadisi Dönüşüm Projesi, Portakal Çiçeği Vadisi projesi gibi projeler piyasa süreçlerine alternatif olarak, gecekonduların sağlıklı yaşam alanlarına dönüştürülmesine yönelik, kamunun gerçekleştirdiği önemli dönüşüm projeleri olmuştur.

Günümüzde kentsel dönüşüm kuralsızlaştırma, yerleşme ve özelleştirme siyasallarının bir arada uygulandığı bir araç haline gelmiş, her ölçekteki yerleşmede kısa vadeli amaçlar adına tek tip dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması yaygın hale gelmiş, dönüşüm projeleri planlamanın kendisine ciddi bir alternatif halini almıştır (Şahin 2006).

Başkent bu dönüşüm modellerinden en çok etkilenen kentlerden birisi olmuş ve bu süreçte “2015 Yılı Yapısal Plan”ı ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyeleri tarafından hazırlanmış olup; plan, 1990 planı ile önerilen kent lekesinin de dışına sıçranması gerekliliğini yani desantrilizasyonu savunmaktadır. Bu planda ayrıca, 1990 planı ile kurulmakta olan yeşil kuşağın hava akımını sağlaması için 8-10 km genişliğe genişletilmesi gerektiği vurgulanmakta; özel mülkiyetteki alanlardan da yararlanabilmek için, bir yeşil kuşak yasasının çıkartılması gerekliliği savunulmaktadır.

1990 Ankara Nazım Planı’nın kentsel gelişmeyi yönlendirme ve güneybatı koridorundaki hızlı kentsel yayılmayı kontrol altına alabilme anlamında sınırlılıkları olması ve 2015 Yapısal Planının onaylanmamış, üstelik çevre yolu öngörüsü benzeri süreçlerle işlevsizleştirilmiş olması, 1990 yılında projeksiyon yılını tamamlayan bu üst ölçek planın yerine yeni bir üst ölçekli planın üretilmesini gerekli kılmıştır (Anonim 2006).

Ankara Metropliten alanında yoğunlaşan sorunları çözebilmek amacıyla Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 2025 yılı planlama çalışmaları başlatılmıştır. Ancak bu plan ile, Büyükşehir Belediyesi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı arasında mücavir sınırı ile “Güneybatı Ankara” için sınır ve plan bazında bir dizi dava yaşanmıştır (Anonim 2006).

Bu süreçte parçacı üst ölçek plan onamaları gündeme gelmiştir. İlk parçacı üst ölçek onaması, 14.03.1995 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca 1/25.000 ölçekli Güneybatı Ankara Gelişme Aksı ve 1/25.000 Yakacık-Yuva Çevre Düzeni Nazım İmar Planlarıdır. Bu çevre düzeni planlarına ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planları etaplar

halinde Ankara Valiliği'nce onaylanmışsa da, 1997, 1998 yıllarında Danıştay 6. Dairesi tarafından parçacı oldukları gerekçesiyle iptal edilmiştir.

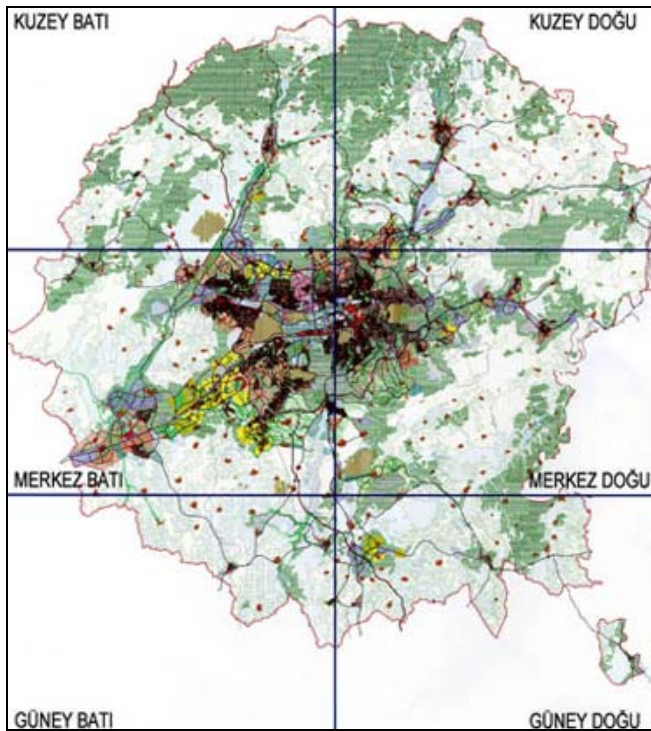
İptal edilen planlar ile birlikte; 2025 yılı hedefli üst ölçek plan çalışmaları Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesince 30.07.1998 tarihinde sonuçlandırarak Ankara 2025 Nazım Planı onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine sunulsa da, bu planın üst ölçekli bir plan olarak önemli kuramsal açmazları ve yeşil kamaları da yitiren bir abartılı nüfus ataması yaptığı (6,5-8 milyon arası) ifade edilerek bu plan onaylanmamıştır (Anonim 2008 c).

Bu zaman diliminde ortaya çıkan parçacı üst ölçekli planlama anlayışının en çarpıcı iki örneği, daha önce “güneybatı koridoru” olarak tanımlanan ve Büyükşehir ile Bakanlık arasında dava konusu olan alanda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile onaylanan 2 ayrı 1/50.000 ölçekli plandır. Bunlardan ilki, Güneybatı Ankara Gelişme Aksı'nda (Eskişehir-Konya yolu ve çevre otoyolu arasında kalan bölümde) 18.07.2001 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nce onaylanan 1/50.000 ölçekli “Ankara 1990 Nazım Planı Kısmi Revizyonu” dur (Anonim, 2008). Bu planda; yeşil kama sistemi (Eskişehir Yolu Aksı - İncek, Taşpınar Aksı) ve bunlar arasındaki Atatürk Orman Çiftliği açılımını sağlayan havalanma koridorunu tanımlayan makroformun büyük ölçüde yitirildiği gözlemlenmiştir (Anonim-c 2008). İkinci olarak, aynı aksta otoyol dışı olarak tanımlanan, Güneybatı Ankara Metropoliten İmar Planı ismiyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nce 24.02.2004 tarihinde bir başka 1/50.000 ölçekli plan onaması daha yapılmıştır. Ancak Danıştay 6. Dairesi'nce 19.09.2006 gün ve E: 2005/875 sayılı kararı ile, parçacı olduğu ve abartılı bir alanı yerleşime açtığı gerekçesiyle yürütmesi durdurulmuştur.

Tüm bunların yanı sıra, üst ölçek planının yokluğunda 5000'i aşkın parçacı plan ve plan değişiklikleri yapılmıştır. Bu süreçte kent, günü kurtarma çabasında, emlak rantının yönlendirdiği bir planlama anlayışına konu olmaya ve dönüşüm projeleri planlamaya alternatif bir yaklaşım olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Yap- sat tipi konut gelişimi yoluyla da gecekonduların orta ve üst gelir gruplarına hitap eden yaşam alanlarına dönüştürüldüğü ve bu dönüşüm projelerinde açık, yeşil alanların ve peyzaj

öğelerinin arka sıralara itildiği görülmektedir. Dikmen, Balgat, Yüzüncüyıl, Çukurambar, Yıldız gibi gecekondü alanları çok katlı yapılarla dönüşmüş ve dönüşmektedir (Şahin 2006).

Kentin onaylı bir planın olmamasının yol açtığı sorunların giderek büyümeye başlaması ile Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25000 ölçekli “2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı” hazırlanarak, 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 2.11).



Şekil 2.11 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı (Anonim 2008b)

Ancak planın uygulanması halinde oluşacak olan ticari, kültürel, kentsel zararların kente ait doğal, kültürel ve simgesel değerlerin yitirilmesinde büyük bir rol oynayacağı yaklaşımı ile plana halen itirazlar devam etmektedir. Bu çerçevede Başkent'in henüz tek parçada toplanan ve her kesim tarafından kabul gören bir planının bulunmadığını söylemek doğru olacaktır.

“2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı”nda kent makroformunu oluşturan planlama alanı 6 ana bölgeye ayrılmıştır. Bu bölgeler; 1- Merkez Planlama Bölgesi, 2- Batı

Planlama Bölgesi, 3- Güneybatı Planlama Bölgesi, 4- Güney Planlama Bölgesi, 5- Doğu Planlama Bölgesi, 6- Kuzey Planlama Bölgesidir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin içinde yer aldığı bölge ise, Kuzey Planlama Bölgesidir. Bu bölge Esenboğa-Çankırı Yolunu omurga olarak alan Çubuk Havzası olarak nitelenen Altındağ, Keçiören, Çubuk ve Akyurt ilçeleri ile bu alanlar içinde kurulmuş ilk kademe belediyelerinin oluşturduğu alandır. Bu bölge, önemli tarım topraklarının ve su toplama havzasının bulunduğu, ancak kentsel gelişme eğilimlerinin ve sanayileşme potansiyelinin doğal ve çevresel değerlere zarar verebilecek şekilde gelişmekte olduğu nitelikleriyle ön plana çıkmaktadır. çizelge 2.7’de Ankara İlinin Başkent olmasından bu yana gerçekleştirilen planların, onay tarihleri, mevcut ve projeksiyon nüfusları ve alan büyüklükleri verilmiştir.

Çizelge 2.7 Ankara Üst Ölçekli Planlar

Plan Adı	Plan Onay Yılı	Mevcut Nüfus (kişi)	Kentsel Yerleşim Alanı (ha)	Plan Hedef Yılı	Nüfus Öngörüsü (kişi)	Toplam Plan Alanı (ha)
Lörcher Planı	1925	40.000	280		150.000	700
Jansen Planı	1932	75.000	300	1978	300.000	1.500
Yücel-Uybadin Planı	1957	455.00	5.720	1987	750.000	12.000
1990Nazım Planı (1970-75)	1982	120.000	22.500	1990	2,8-3,6 milyon arası	43.250
2015 Yapısal Plan Şeması (1985)	Onaysız	2.300.000	31.000	2015	4,5-5,5 milyon arası	210.000
2025 Planlama Çalışması (1998)	Onaysız	2.800.000	45.000	2025	6,5-8 milyon arası	200.000
2023 Nazım İmar Planı (2007)	2007	3.200.000	200.000	2023	7.500.000	850.000

Ankara’da planlama, uygulama ve kullanım aşamasında olan **önemli** kentsel dönüşüm projeleri, elde edilen bilgiler kapsamında incelenerek; aşağıda yer alan çizelgede verilmiştir. Bu tablo ile Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin diğer projeler ile karşılaştırılarak projenin eksiklerinin ve artı yanlarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

Çizelge 2.8 Ankara’da gerçekleşen önemli kentsel dönüşüm projeleri

PROJE ADI	PROJE BAŞLAMA YILI	AMAÇ	ÖRGÜTLENME	FİNANSMAN	ARSA SAHİBİ	ÖZELLİKLERİ
PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ	1989	- devletten maddi destek almadan kente yeşil alan kazandırmak - arsa sahiplerine projede yapılan konutlarda hak sağlamak	- özel girişimci - arsa sahipleri - belediye	- proje sonucu elde edilen rant karşılığı - hisselerin devri - özel girişimci katkısı	- belediye - şahıs	- kamu ve özel sektör işbirliği - mülkiyetin toplulaştırılması - kendi kaynağını kendi yaratan bir proje olması
DİKMEN VADİSİ	1989	- alandaki gecekonduları yüksek kalitede konut üreterek ve çevre kalitesini yükselterek ıslah etmek - kente 5 km uzunluğunda rekreasyon alanı sağlamak	- belediye ile ortak çalışan özel girişimci- şirket - Büyükşehir ve ilçe belediyeleri	- belediye projede yurtdışında tahvil ihracı yöntemiyle finansman sağlamaya çalışmıştır.	- hazine - belediye - şahıs	- projede vadinin dokusu, kentsel ölçekte rekreasyon alanı ve kültür, ticaret ünitelerinden oluşacak bir sistem olarak planlanmıştır.
ŞENTEPE	2005	- gecekondular alanlarından toplu konutlara geçişi sağlamak	- belediye - arsa sahipleri - 6. etapta TOKİ	-kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak planlanmıştır.	- şahıs	- kentin hakim bir noktasında bulunan bölgenin toplu konut alanlarıyla ıslah edilmesi planlanmıştır. - projeyi cazip hale getirmek için özel proje alanları planlanmıştır.
ZAFERTEPE	1992	- gecekondular alanlarında yaşayan nüfusun daha kaliteli bir yaşam alanı için bilinçlendirilmesi ve bir araya gelmelerinin sağlanması - çevre düzenlemesi ile örnek bir proje olmayı hedeflemesi	- belediye - kooperatifler - inşaat şirketleri	- her türlü mühendislik hizmetleri ve malzeme, işgücü kooperatif uzmanlarınca sağlanmıştır.	- şahıs	- bölge halkının aktif katılımı her aşamada sağlanmaya çalışılmıştır. - projede sağlanan işbirliği daha sonra mahalle boyutunda iş yaratma olarak ta kullanılmıştır.

Çizelge 2.8 Ankara’da gerçekleşen önemli kentsel dönüşüm projeleri (devam)

PROJE ADI	PROJE BAŞLAMA YILI	AMAÇ	ÖRGÜTLENME	FİNANSMAN	ARSA SAHİBİ	ÖZELLİKLERİ
BENTDERESİ	2007	- bölgedeki tüm gecekonduların alanlarının yıkılarak alanın tamamının temizlenmesi önceliği	- belediye	- Bentderesi dolmuş durakları üzerinde yapılacak ticaret merkezinin projenin finansmanı olarak kullanılması	- şahıs	- rekreasyon alanlarının uygulamasının yapılması
HACIBAYRAM	1995	- tarihi kent merkezinin yenilenmesi	- belediye - özel girişimci ve kamu	- takas modeli geliştirilmiştir - kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak planlanmıştır.	- şahıs - hazine	- proje için yarışma açılmıştır.
KALABA VADİSİ	1996	- sağlıklı konut alanlarını yüksek kalitede konut alanlarına dönüştürmek	- belediye - özel girişimci	- belediye sadece proje aşamasında finansman sağlamıştır, projenin diğer etaplarında finans sağlama işini halka bırakmıştır.	- şahıs	- 18. madde uygulaması ile tüm hak sahiplerine mülkiyetleri hamur kuralı ile dağıtılmıştır. - botanik bahçesi ile başlayan yeşil aksın devamlılığını sağlamak için rekreasyon ve spor alanları planlanmıştır.
GEÇAK	1995	-gecekonduların yıkılarak bölgenin çağdaş bir yapıya kavuşmasının sağlanması - bölgedeki yeşil alandan tüm kentin yararlanmasının sağlanması	- belediye - kooperatifler - özel girişimci	- finansman halka bırakılmıştır.	- şahıs	- planlama alanının %50’si konut, %50’si yeşil alana ayrılmıştır.

Çağdas kent planlama çalışmalarının temel stratejik hedeflerinden biriside yeşil sistem arayışlarıdır. Öztan (2004), yeşili bir sistem olarak ele alan planlama anlayışını yeşil kuşak, yeşil kama ve yeşil örgün olarak belirtmektedir. Yeşil kama sistemi, kent içinde uzanan akarsu ve vadi türü çizgisel doğal ortamların değerlendirilerek yeşil doku oluşturulmasında önemli bir potansiyel olarak değerlendirilmektedir. Kırsal nitelikteki alanlardan kent merkezine doğru sokulabilme olasılığı bu sistemde yüksektir. Ankara kenti 1960'lı yıllardan sonra bazı kaynakların hızla tüketilmesiyle belirtilen sistemleri kullanma olanaklarını kaçırmıştır. Günümüzde gecekondularla çevrelenmiş yerlerde, belirli bir döneme kadar varolan bağ evleri, bahçeli iskan yeşillikleri, vadilerin yeşil dokusu, tarım alanları, durgun su yüzeyleri ve ağaçlandırılmış alanlarla bir yeşil kuşak yaratması olanaklıydı. İkinci sistem olan yeşil kama için Ankara kenti topografya bakımından ideal bir yapıya sahip olmakla birlikte, kent içinden geçen akarsuların hemen tümünün üzerlerinin kapatılmış olması ve vadi içlerinin de yamaçlarıyla birlikte yapılaşmaya açık tutulması bu kaynakların önemli ölçüde yitirilmesine neden olmuştur. Üçüncü örnek olan yeşil örgün sistemi ise, kent makroformu içinde dağınık ve birbirlerinden kopuk yeşil alanların kenti bir ağ gibi saracak yol ağaçlamasına dayalı uygulamalarla mümkün olabilecektir (Öztan, 2004).

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1 Materyal

Çalışmanın materyalini Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesinin ilk etabını olarak “Öncelikli Proje Alanı”nı oluşturan Keçiören Bölgesi, Altındağ Bölgesi ve Rekreasyon alanlarında yer alan; yapılar, ulaşım arterleri, yeşil alanlar, sosyal donatılar ve diğer elemanlar ile Proje Alanında gerçekleştirilen imar planları, projeler ve tasarımlar oluşturmaktadır.

Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşüm alanının kent dokusu ve alana ilişkin imar planları ile projeler incelenmiş ve farklı yardımcı materyaller ve yöntemlere başvurulmuştur.

Bu materyaller;

- yurtiçi ve yurtdışından elde edilen makaleler,
- Ankara ve çalışma alanı ile ilgili farklı dönemlerde yapılmış imar planları, projeler
- internette yer alan elektronik kitap ve dergiler
- web sitelerinden elde edilen kaynaklar
- konu ile ilişkili katılınan seminer ve konferanslar
- örnek projeler ve çalışma alanına ilişkin harita, pafta ve fotoğraflar
- çalışma alanının geçmişten günümüze kentsel, sosyal ve mekansal özellikleri hakkında yazılı kaynaklar olarak yararlanılmıştır.

3.2 Metod

“Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi” başlıklı çalışmada en önemli nokta, kentsel dönüşüm olgusunun ortaya çıkış süreci ile günümüzde bu kavrama duyulan ihtiyaçta peyzaj mimarlığının yeri ve bu kapsamda inceleme alanına yönelik yeşil alan yaklaşımlarının saptanmasıdır.

Çalışmanın kuramsal temeller kısmı üç bölümden oluşmakta ve birinci bölümde; “Kentsel Dönüşüm” kavramı ayrıntılı biçimde ele alınarak, kentsel dönüşüm kavramına ilişkin farklı bakış açıları ve yaklaşımlar ile bu olgu tanımlanmaya çalışılmıştır. Ayrıca bu bölümde çalışmanın ana hedeflerinden birisi olan kentsel dönüşümde peyzaj mimarlığının yeri ve yeşil alanların önemi ele alınmaya çalışılmıştır.

Kuramsal temeller bölümünün ikinci kısmında ise dünyada kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkış süreci bu süreçte izlenen yaklaşımlar ve politikalar ele alınmış, dünyadan iki adet kentsel dönüşüm örneği incelenerek daha sonrasında çalışma alanına örnek teşkil etmesi amaçlanmıştır.

Üçüncü bölümde ise ülkemizde kentsel dönüşümün ortaya çıkışına duyulan gereksinimler belirlenmeye çalışılmış ve bu süreç tarihi sıra ile ele alınmıştır. Ayrıca bu bölümde çalışma alanının içinde yer aldığı Ankara Kentinin Cumhuriyetin ilanı ile başkent olması ve kentleşme sürecinde kentin ve kentlinin geçirdiği dönemler ele alınarak; kentte yapılmış veya yapılmakta olan önemli kentsel dönüşüm projeleri incelenmiştir.

Alan çalışması bölümünde ise, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” örneğinde saha çalışmasına geçilmiş ve bu bölümde de 4 adımlık bir yol izlenilmiştir.

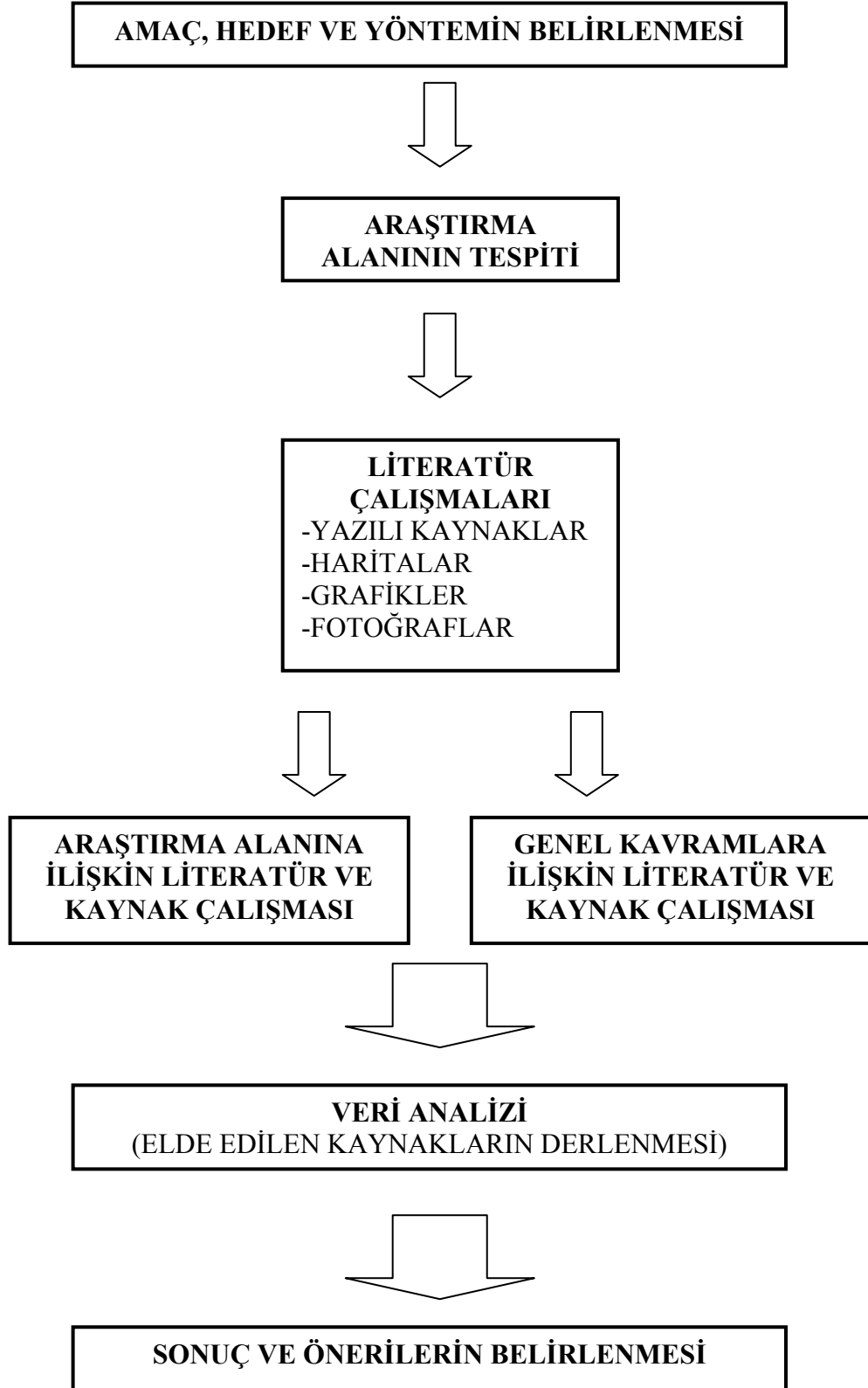
Alan çalışmasında ilk adımı bilgi toplama oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında proje kapsamında çalışan kamu ve özel sektör yönetici ve çalışanları ile birebir görüşmeler yapılarak, projenin ortaya çıkışı, ilerleme süreci, karar aşamaları ve projenin amaç ve hedefleri üzerine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Ayrıca bu aşamada proje süresinde oluşturulan her türlü yazılı kaynak ve bilgi toplanılmıştır.

İkinci adımda elde edilen kaynak ve bilgiler öncelikle genel proje yapısı olarak sonrasında projede özele inilerek, peyzaj mimarlığı ile yeşil alanlar açısından projenin alana getirdikleri ele alınmıştır.

Üçüncü aşamada proje, peyzaj öğeleri açısından irdelenerek, örnek kentsel dönüşüm projeleri ile karşılaştırmalar yapılarak benzerlikler ve farklılıklar tespit edilmeye çalışılmış, alanın proje öncesi ve proje sonrasında geçirdiği değişiklikler saptanmaya çalışılmıştır.

Son adımda ise, elde edilen veriler ışığında Türkiye’de ve proje alanında, bir kentsel dönüşüm projesinde peyzaj mimarlığının önemi vurgulanmaya çalışılmış, yeşil alanlar açısından bir kentsel dönüşüm projesinde dikkat edilmesi gereken noktalar nelerdir sorusuna yanıt verilmeye çalışılarak; gelecekteki uygulamalara yol gösterici olacak noktalar bulunmaya çalışılmıştır.

Hazırlanan bu tez çalışmasında, genel olarak, Şekil 3.1’de verilen akış şeması izlenmiştir:



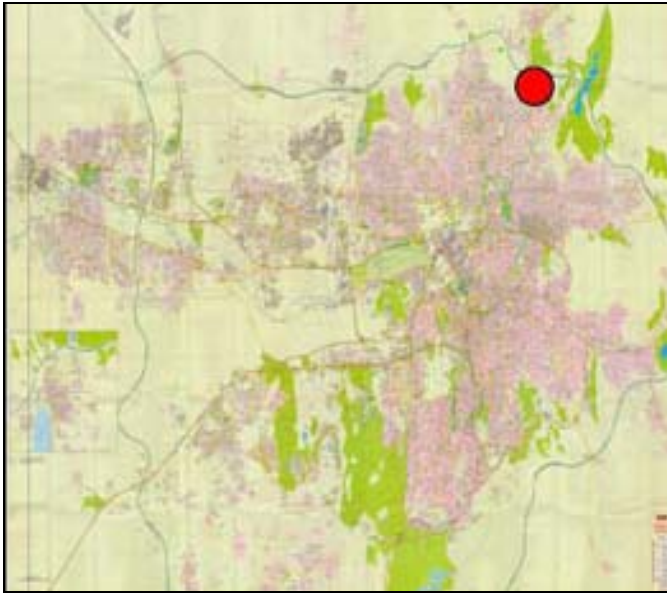
Şekil 3.1 Çalışma yöntemi için hazırlanan akış şeması

4. BULGULAR

Bu bölümde, çalışmaya konu alan olan Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında öncelikle çalışma alanının tanımı yapılarak, bu dönüşüme ihtiyaç duyulmasının nedenleri ve ortaya çıkış süreci ele alınacaktır. Etaplardan oluşan bu projede, öncelik taşıyan iki etap göz önünde bulundurularak; bu etaplardan, projenin genel yapısını ortaya koyan **“I.Etap: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı”** ayrıntılı olarak incelenerek, çalışma peyzaj mimarlığında, yeşil alanlar kapsamında proje irdelenecektir.

4.1 Proje Alanının Tanımı ve Ortaya Çıkış Süreci

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Planlama Alanı, Altındağ ve Keçiören Belediyesi sınırları içinde, Ankara Çevre Otoyolu güneyinde, Esenboğa Yolunun (Protokol Yolu) doğu ve batısında yer alan bir alanı kapsamaktadır (Şekil 4.1-4.2).



Şekil 4.1 Proje Alanının kent içindeki konumu

23 Nisan 1923 tarihinde TBMM’nin Ankara’da toplanması ardından 13 Ekim tarihinde kentin başkent seçilmesiyle, ülke genelinde farklı bir konuma yükselmiştir. Bu süreçte hızla gelişen başkent Ankara’da, kentin planlı bir biçimde gelişmesini sağlamak

amacıyla imar planları yapılmaya başlanmıştır. Kentin ilk planını oluşturan Jahnsen, eski kent yerleşimi ile Cumhurbaşkanlığı Binasının arasında kalan alanı Bakanlıkların ve kamu yapılarının bulunacağı alan olarak planlamıştır.



Şekil 4.2 Proje Alanının kent içindeki konumu-2 (Anonim 2008d)

Kentte planlama süreci bir yandan devam ederken, 1950’li yıllarda kullanıma açılan Esenboğa Havaalanı kentin kuzey aksının önemini arttırmış; Esenboğa havaalanından başlayan ve Pursaklar, Hasköy, Dışkapı, Çankırı Kapı ile geleneksel merkez olan Ulus’tan geçen ve Atatürk Bulvarı boyunca devam ederek, yeni kent merkezi olan Kızılay ve Bakanlıklar Sitesini takiben Çankaya Köşküne kadar uzanan “Protokol Yolu” oluşmuştur. 1960 yılında TBMM’nin İnönü Meydanı’nda yer alan yeni binasına taşınması ile birlikte aksın önemi daha da artmıştır (Anonim 1991).

1983 yılında Esenboğa Protokol yolunun çift şeritli yol haline getirilmesi bu aksın önemini daha da arttırmıştır. Ancak 1970’li yıllarda gecekondulaşma sonucu başlayan çarpık kentleşme fiziksel ve estetik görüntüyü bozmuş, sağlıksız çevre koşulları hiç azalmadan günümüze kadar devam etmiştir. 1980’li yılların sonlarında Protokol

yolunun kısmende olsa güzelleştirilmesi için yapılan proje çalışmaları da plan paftaları olarak arşivlerde kalmış, uygulamaya geçilememiştir (Anonim 2005).

Dönüşüm alanına baktığımızda, kentin ilk kuruluş yıllarında bölgenin çoğunluğunu bağ-bahçe alanlarının oluşturduğu görülmektedir. Özellikle Gülbostan Dere yatağı ve bu alan gibi az eğimli düzlüklerin bağ bahçe olarak kullanılmıştır. Ancak günümüzde sadece Çubuk Çayı Vadisinde az miktarda bahçe kullanımının sürdürüldüğü görülmektedir. Ayrıca sanayileşmenin ortaya çıkmasıyla, sanayide havaalanı gereksinimine ihtiyaç duyan kuruluşlarda hızla bu aks üzerinde yer almaya başlamıştır. Bir yandan farklı iş kollarında uzmanlaşmış sanayi, dağınık ve sağlıklı bir biçimde bölgeye yayılırken; bir yandan da gecekondulaşma sürecinde hızla ilerleyen başkentte, gecekondularda sanayi alanlarına yakın yerlerde yer seçmeye başlamış ve bölge gecekondular ile dolmuştur (Anonim 2005).

Çıkarılan imar afları ve seçim süreçlerinde yoğunlaşan gecekondulu alanlarıyla, bugün 5104 sayılı Kanun'un kapsadığı proje alanı, içerisinde toplam 9000 adet kaçak konutla somutlaşmıştır. 12.03.2004 yılında yürürlüğe giren 5104 sayılı "Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Kanunu" kanunda amaç "...kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir." şeklinde tanımlanmıştır.

4.2 Projenin Amacı, Kapsamı ve Örgütlenme

Başkent seçilen Ankara'da Jansen'in planıyla imarlı dönem başlamış ve Bahçelievler, Atatürk Bulvarı, Bakanlıklar Sitesi, Saracoğlu Mahallesi, yeni TBMM binası gibi yapı ve yerleşim alanları bu dönemde imar edilmiştir. Atatürk'ün ölümü ile birlikte Anıtkabir'in Ankara'da inşası ayrıca kente farklı bir anlam kazandırmıştır (Anonim 2005). Ancak kentleşmeyle artan çarpık ve kaçak yapılaşma zaman içerisinde kentin öncü kimliğini bozmaya başlamıştır. Gecekondulaşma oranının yükselmesiyle birlikte çözüm olarak sunulan imar afları ve ıslah imar planları; kentsel standartların çok altında kalmış ve altyapı hizmetlerinin eksikliği daha büyük sorunlar yol açmaya başlamıştır.

Ayrıca ıslah imar planı ile yapılaşılan 4 katlı çevre, tipik Anadolu kasabası görüntüsünü yaratmakta, benzerlerine bütün kentlerimizde rastlanılan mimari türleri sergilemektedir. Bu yapıların protokol yolundan servis alıyor olması da yol üzerinde giriş-çıkışları arttırmakta ve trafik karmaşasına neden olmaktadır. Benzer sorunlar proje alanının bitimi olan Pursaklar yerleşmesi içinde geçerlidir. Her ne kadar Pursaklar imarlı olarak yapılaştıysa da, bir bütünlük oluşturamadığı için Ankara kentine aitlik hissini vermemektedir (Şekil 4.3-4.4).



Şekil 4.3 Proje Alanı uygulama öncesi (Anonim 2009)



Şekil 4.4 Proje Alanı uygulama sonrası-1 (Anonim 2009)

Yol boyunca yer alan düzensiz konutlara ilave olarak diğer algı unsurları olan renk, doku, ışık gibi elemanlarının da düzensizliği algı karmaşasına yol açmaktadır. Bununla birlikte, bölgenin önünde yer alan kavsak noktası ile Pamuklar ve Şenyuva mahallelerine giriş sağlayan hemzemin bağlantıların mevcut bağlantı biçimi, bir taraftan trafik karmaşasına yol açmakta diğer taraftan da Çubuk Barajı mesire alanına olan girişin tanımsızlaşmasına yol açmaktadır (Anonim 2005).

Bu bağlamda, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi”; Ankara kentinin ulusal düzeyde sahip olduğu modern Türkiye’nin başkenti imajını destekleyen ve bu bağlamda tanımlanan kavramları, alan içerisinde konumlandırmaya çalışan bir içeriğe sahip olmayı hedeflemiştir (Anonim 2005) (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Proje Alanı uygulama sonrası-2 (Orjinal 2009)

Bu doğrultuda 5104 ve değişik 5481 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu ile uygulaması yapılan **Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi** hazırlanmış olup, proje T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından, Toplu Konut - Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. adı altında (TOBAŞ) ortaklaşa yürütülen bir çalışmadır (EK 1- EK 2 - EK 3).

5104 sayılı Yasa kapsamında, projenin gerçekleşmesi için oluşturulan görev dağılımına baktığımızda ise;

Ankara Büyükşehir Belediyesi; hak sahiplerinin tesbiti, hak sahiplerinin konutlardan yararlanma esaslarının belirlenmesi, her ölçekteki imar planlarının hazırlanması, hak sahipleri ile anlaşmaların yapılması, kamulaştırma işlemlerinin yapılması, genel altyapı ve yol yapımı/yaptırılması, çevre düzenlemesi yapımı/yaptırılması ve rekreasyon alanları ve diğer tesislerin yapımı/yaptırılması,

TOKİ; haksahibi konutların yapımı/yaptırılması, ada içi altyapı, eğitim, sağlık ve dini tesislerin yapımı/yaptırılması, haksahibi konutlarının yapım ve ihale şekillerinin belirlenmesi, haksahibi konutları ve ticaret merkezlerinin satışı,

TOBAŞ; müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yapımı, kentsel tasarım projelerinin yapımı/yaptırılması, konut projelerinin yapımı/yaptırılması ve sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projelerinin yapımı/yaptırılması görevlerinden sorumlu olarak çalışmaktadırlar.

Projenin sermayesi 10 Milyon YTL’dir. Şirketin %49 lık hissesi TOKİ’ye, %49 Ankara Büyükşehir Bel., %1’i Emlak Pazarlama Proje Yönetimi A.Ş., %0.05 Ank. Elektrik Otobüs Havagazı İşl.Müessesesi., %0.05 Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi’ne aittir.

4.3 Proje Alanın Etapları

Kentsel dönüşüm projesi;

-Karacaören- Pursaklar etabı 635 hektar,

-Altındağ- Keçiören etabı 761 hektar olmak üzere, toplamda 1396 hektarlık alan kapsamaktadır.

Ancak proje alanının yapılması hedeflenen ilk kısmı, ilgili Kanunla belirlenerek I. Etap ve II. Etap olmak üzere iki kısma ayrılmıştır.

I. Etap yaklaşık 380.81 hektarlık bir alan olup “Öncelikli Proje Alanı” olarak planlanmış olan bu bölgenin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Ankara Büyükşehir

Belediyesi tarafından hazırlanarak onaylanmış olup, bu çalışma kapsamında da “Öncelikli Proje Alanı” irdelenerek değerlendirilmeye çalışılacaktır.

II. Etap, içerisinde kalan bölgede kamu mülkiyetinde olan Karacaören bölgesindeki yaklaşık 25 hektarlık kısım imar planı ile “Özel Proje Alanı” olarak ayrılmış olup, bu alanın “Kentsel Tasarım Projesi” TOKİ tarafından hazırlanarak onaylanmıştır (Anonim 2008b).

I.Etap Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı, İmar Planı, proje kapsamında ilgili yasanın getirdiği Belediye yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik hak sahipleri ile yapılacak uygulamaya dönük usul ve esasları belirleyen, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2005 gün ve 237 sayılı kararın ekindeki 1. Etap Uygulama sınırını kapsamaktadır. Sınır aynı kalmak kaydıyla, bu usul ve esaslar Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2005 gün ve 1025 sayılı kararla yeniden düzenlenmiştir (EK 4). Öncelikli Proje alanı kapsamında; 8.000 adet hak sahiplerine, 9945 adet finansman amaçlı olmak üzere toplamda 18.000 konut ve vadi alanını kapsayacak çok geniş bir alanda rekreasyon ve sosyal donatı alanları planlanmıştır (Şekil 4.6).



Şekil 4.6 Proje Alanı

Alanda 18.000 konuta hizmet verecek, içinde her türlü aktivite merkezi ve çok sayıda işyerinin yer alacağı ünite merkezleri, büyük ticaret merkezi, otel, ilköğretim okulları ve lise, sağlık kurumları, dini yapıların (cami ve mescit), yapılması planlanmıştır. Proje Alanı içinde yer alacak Özel Rekreasyon Alanında; yaklaşık 5000 kişi kapasitesinde 1 adet Kongre Merkezi, 5 adet restaurant, 2 adet açık amfi; 1 adet otel, 4 adet cafe, alışveriş merkezi, pastane, fast-food, lokanta ve çok sayıda büfe, 1 adet fitness center, çeşitli sosyal etkinliklere imkân verecek sosyal tesisler, 1 adet tanıtım ve sergi salonu, çeşitli sportif etkinliklere imkân verecek spor tesisleri (basketbol sahası, futbol sahası, tenis sahası, mini golf sahası), çok sayıda işyeri, yaşlılar, hanımlar ve gençler için aktivite ve kültür merkezleri yapılması planlanmıştır (Anonim 2008b).

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi plan uygulamalarına 2005 yılı mart ayında başlanmış ve arazinin topografik yapısı göz önünde bulundurularak; Öncelikli Proje Alanı 3 bölgeye- etaba ayrılmıştır. Bu bölgeler;

- 1. Bölge: Keçiören Belediyesine bağlı, yerleşim alanı olarak planlanacak kısım,
- 2. Bölge: Keçiören Belediyesi ile Altındağ Belediyesi arasında kalan ve rekreasyon, peyzaj amaçlı düzenlenecek olan vadi,
- 3. Bölge: Altındağ Belediyesine bağlı, yerleşim alanı olarak planlanacak kısım olarak planlanmıştır.

Yok denecek kadar az bir alt yapıya sahip bu bölgede, bakı noktaları; Çubuk Barajı, Ankara Merkez ve proje alanında yer alan ortadaki vadi olarak belirlenmiştir.

1. Bölge; Keçiören Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, özellikle alanın güney ve doğu yamaçlarında gecekondulu alanlarının yoğunlaştığı bir bölgedir. Bu kısımda yapılacak olan uygulamada alanının bu çarpık yapılaşmasının önüne geçme hedefi gözetilmiştir. Topografyanın çok hareketli ve eğimli olmasından dolayı, alanda 6000-7000 konutun çok katlı binalar olarak planlanması öngörülmüştür.

Bu etapta iki ana yerleşim bölgesi belirlenmiştir. Bunlar;

- Hak sahiplerine verilecek konutlar ile ortak kullanım alanları,
- Giderler için finansman sağlayan konutlar ile ortak kullanım alanlarıdır.

Ayrıca projenin ana arterini oluşturacak olan Esenboğa Havaalanı- Ankara Yolu yakınında planlanacak olan otel ve yüksek teknolojiye sahip konutlar (residence) ile havaalanını kullanan kesiminin konaklayabileceği; böylelikle havaalanı ile bağlantının daha yoğun olarak sağlanacağı bir alan planlanmıştır.

Hak sahiplerine verilecek konutlar Keçiören Bölgesinin vadiler ile ayrılmış Güney ve Kuzeybatı bölgelerinde, giderler için finansman sağlayan konutlar ise, alanın Kuzeydoğu bölgesinde planlanmıştır. Topografyanın çok hareketli olduğu alanda konut alanları eğime uygun yönde planlanmaya çalışılmış ayrıca finansman temini ve hap sahiplerine verilecek konutlar nedeni ile yapılaşma dikeyde yoğunlaşmıştır.

Konutlar bu bölge için 8 farklı tip olarak planlanmıştır. 5 farklı tipte planlanan hak sahipleri konutları, 80 m²lik, 100 m²lik ve 120 m²lik genişlikte planlanmışlar ve yapıların estetik kalitesi, malzeme kalitesi ve çevre koşullarına uyumu, üst düzeyde düşünülerek plan yapılmıştır. Finansmanlara sağlanacak olan konutlar ise, son teknoloji ile donatılarak planlanmışlardır. 3 farklı tipte planlanan bu konutlarda ayrıca residans tipi konutlarda planlanarak farklı kullanıcı profillerine hitap etme amacı güdülmüştür (Şekil 4.7).

Çizelge 4.1 I. Bölgede yer alan tip imar planları tamamlanmış konutların büyüklüklerine göre adetleri

	Net m ²	Adedi
Hak sahibi konutları	80 m ²	3585
	100 m ²	1155
	120 m ²	1014
Hak sahibi Toplam		5580
Finansman Konutları	215-143,36-160-180,73	438
	222-135-80-167-207	328
	159-182	376
Finansman Konutları Toplam		1142
TOPLAM		6722



Şekil 4.7 Hak sahipleri konutları bugünkü durumu -1 (Orjinal 2009)

Çizelge 4.1’den de anlaşılacağı üzere tip imar planları tamamlanmış ve hak sahiplerine öngörülen konut adedi 5580, finansmanlara ayrılacak olan konutlar ise 1142 adettir. Bu etapta toplamda 6722 adet konut yapılması planlanmıştır. I. Bölgede yer alacak olan kamusal alanlara baktığımızda; hak sahipleri konutları ile yakın ilişkide çeşitli bölgelerde alışveriş merkezleri, dükkan ve çeşitli servisler ile mini market büfe ve yarıaçık çok amaçlı Pazar yerleri ile finansman sağlayan konutların merkezi yerlerinde aktivite merkezleri oluşturulmuştur. Bu merkezlerde alışveriş, fitness, açık yüzme havuzu ve spor ve eğlenceye dönük kullanımlar planlanmıştır. Alan bütününde otoparklar ve aktif peyzaj alanları tasarlanmıştır. Ayrıca alanda yaşayacak bireylerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere, eğitim tesisleri, sağlık ocağı, dini yapılar ve kültürel yapılar planlanmıştır.

II. Bölge; proje alanının ortasında yer alan vadidir. Vadinin batı sınırını Keçiören Belediyesi sınırlarında yer alan I. Etap bölgesi, doğu sınırını ise, Altındağ Belediyesi sınırları içinde yer alan III. Etap bölgesi oluşturmaktadır.

Bu bölge planlanırken yerleşim iki bölüme ayrılmıştır. Bu bölümler;
-Özel Proje ve Rekreasyon Bölgesi,

-Turizm ve Tanıtım Bölgesidir.

Bu etapta önemle vurgulanmak istenilen, Başkent Ankara'ya gelen konuklar için ilk olumlu algılama noktası olarak ortaya çıkacak olan vadinin rekreatif ve peyzaj odaklı düzenlenmesidir.

Keçiören Bölgesi ile Çubuk Barajı Vadisi arasındaki en düşük kotta eğim dikkate alınarak farklı kotlarda göletler oluşturulmuştur. Bu göletlerdeki suların arklarla ya da şelalelerle birbirlerine akması tasarlanmıştır. Göletlerin çevresi gezi yolları ile çevrelenmiş ve bu yolların üzerinde de çeşitli rekreatif tesisler planlanmıştır. Göletlerin iki tarafında yer alan tepeciklerde daha fonksiyonel kullanımlara (otel, kongre merkezi, nikah salonu, amfi, fitness merkezi) yer verilmiştir.

III.Bölgede de iki ana yerleşim bölgesi belirlenmiştir. Bunlar;

- Hak sahiplerine verilecek konutlar ile ortak kullanım alanları,
- Giderler için finansman sağlayan konutlar ile ortak kullanım alanlarıdır.

Hak sahiplerine verilecek konutlar bölgenin kuzeyinde, çevre yoluna yakın yerleşmiştir. Giderler için finansman sağlayan konutlar ise, alanın diğer yerlerine topografyanın izin verdiği ölçülerde uygun şekillerde yerleştirilmiştir.

Alanın topografyasının zorlayıcı bir yapıda olmasından dolayı, yüksek kotlu tepe düzlüklerine yüksek katlı bloklar, yamaçlara ve alt kotlara teras evler ve villalar planlanmıştır. Topografyadan dolayı, sınırlı konut yerleşimi sorunu ile karşılaşılması, buna çözüm olarak yapıların çoğunluğu yüksek katlı olarak planlanmıştır.

Çizelge 4.2'den de anlaşılacağı üzere tip imar planları tamamlanmış ve hak sahiplerine öngörülen konut adedi 1314, finansmanlara ayrılacak olan konutlar ise 522 adettir. Bu etapta toplamda 1836 adet konut yapılması planlanmıştır.

Çizelge 4.2 III. Etapta yer alan tip imar planları tamamlanmış konutların büyüklüklerine göre adetleri

	Net m ²	Adedi
Hak sahibi konutları	80 m ²	900
	100 m ²	144
	120 m ²	270
Hak sahibi Toplam		1314
Finansman Konutları	193-150-230	138
	143	16
	150	232
	145	66
	116-87-192	26
	218	8
	180	10
	178	10
	155-235	16
Finansman Konutları Toplam		522
TOPLAM		1836

I.Etap Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanını konut alanları açısından değerlendirdiğimizde; alanın en büyük sorunu olarak topografik yapısı karşımıza çıkmaktadır. Çok hareketli ve eğimli bir arazi yapısına sahip proje alanında özellikle hak sahiplerine tahsis edilen konut alanlarının büyük bir kısmını çok katlı yapıların oluşturduğu dikkatimizi çekmektedir.



Şekil 4.8 Hak sahipleri konutları bugünkü durumu -2 (Orjinal 2009)

Şekil 4.8-4.9'dan da anlaşılacağı üzere hak sahibi konutlarının tasarımında eğim göz ardı edilmiş ve yapılaşmaya açılabilir alanın darlığından da kaynaklanan nedenlerden dolayı yapılaşma dikeyde yükselmiştir. Ancak dikeyde büyüyen yapılaşma finansman konutlarının bir kısmında kendini topografya ile uyumlu eğimle aynı düzlemde devam eden ve az katlı yapılara bırakmıştır ki buda projede artı bir yön oluşturmaktadır (Şekil 4.10).



Şekil 4.9 Hak sahipleri konutları (Anonim 2008d)



Şekil 4.10 Finansman konutları (Anonim 2008d)

Proje alanının nüfusuna baktığımızda, proje gerçekleşmeden önceki nüfusun 25.000 kişi olduğunu ancak proje gerçekleştikten sonra alanda yaşayacak nüfusun yaklaşık 72.000 kişiye yükseleceği tahmin edilmektedir. Bunun en büyük nedeni de ortalama hane halkı büyüklüğünün 4 kişi olduğu göz önünde bulundurularak, mevcutta 6.000 adet olan konut sayısının proje ile 18.000 adete yükselmesidir.

Proje alanında mevcutta nüfus yoğunluğu %63 iken bu oran proje ile serbest bırakılmıştır. Çünkü proje öncesinde bir iki katlı gecekonduların oluşturduğu bölgede çok katlı yapılaşmanın öngörülmesi ile nüfus hızla artacaktır. Yerleşim alanı toplam inşaat alanı kabul edildiğinde yapılaşma emsali 0.82 olacaktır. Ancak hareketli bir topografya nedeniyle dikeyde gelişecek olan yapılaşma sonucunda alanın net kullanım alanına göre yapısal yoğunluk yaklaşık 1.6'ya yükselecektir.

Peyzaj proje konseptine baktığımızda ise, herhangi bir toplu konut alanı değil, kimlikli bir konut alanı olmasını sağlayacak, salt dinlenme işlevi değil, parklarıyla bu bölgede, yeni bir yaşam oluşturmak ve kullanıcılar için güvenli, çekici ve yaşanabilir bir çevre yaratmak alanın, gece-gündüz ve her yaşta insanın kullanabileceği, spor alanları, çocuk oyun alanları, dinlenme - eğlence ve sosyal faaliyetleri içeren kullanımlar ile geniş su yüzeyleri oluşturularak hem bu bölge için hem de protokol yolu için estetik görsel etkinin artırılması amaçlanmıştır.

Çizelge 4.3 1/5000 Ölçekli “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Nazım İmar Planı” arazi kullanım tablosu ve alan dağılımı

KULLANIM KARARI	ALAN (ha)	YÜZDE (%)
Konut	163.30	41.55
Ticaret	6.19	1.57
Turizm	2.94	0.74
Ünite Merkezi	10.62	2.70
Rekreasyon + Gölet	72.80	18.52
Park	66.64	16.95
Yol	70.51	17.94
TOPLAM	393.00	100.00

Öncelikli Proje Alanını ulaşım açısından irdelediğimizde ise; Esenboğa Havaalanına ulaşımı sağlayan çevre yolu, bölge - bölge içi toplayıcı yollar ve yaya yolları düzenlendiğini ve planlandığını görmekteyiz.

Projede ulaşım yeterliliği ele alabilmek için öncelikle alandaki ulaşım – kişi sayısını belirlemek gerekir. Bu doğrultuda ulaşımın en yoğun olduğu sabah ve akşam saatlerinde alandan üretilen yolculuk sayılarına baktığımızda; proje tamamlandıktan sonra alanda 72.000 kişinin yaşayacağı göz önünde bulundurularak, genel kabullerle birlikte aşağıdaki çizelge elde edilmiştir.

Çizelge 4.4 Bölge İçi ve Bölge Dışı Yolculuk Sayıları

	Toplam Yolcu		Bölge Dışına Giden		Bölge İçinde Kalan	
	%	kişi	%	kişi	%	kişi
Çalışan	%30	21.600	%90	19.440	%10	2.160
Okuyan	%30	21.600	%70	15.120	%30	6.480
Diğer Yolculuklar	%30	21.600	%50	10.800	%50	10.800
Yolculuk Yapmayan	%10	7.200	-	-	-	-
Toplam Yolculuk	%90	64.800	-	45.360	-	19.440

Genel kabullerle oluşturduğumuz bu tabloya bakıldığında trafiğin en yoğun olduğu sabah saatlerinde yaklaşık 65.000 kişinin alan içinde yada alan dışına yolculuk yapacağını görmekteyiz. Ayrıca alanda sağlanacak olan yeni iş imkanları, rekreasyon ve aktivite merkezlerine (Kongre salonu, düğün salonu, belediye hizmet binası gibi kullanımlar) yapılacak olan yolculukları da göz önünde bulundurursak; alanı dışarıdan günde yaklaşık 15.000 kişinin (haftasonu ortalaması dahil) ziyaret edeceği tahmin edilmektedir. Dışarıdan alana gelecek kişiler ile birlikte alanda günlük; 80.000 kişilik bir yolcu kapasitesi oluşacaktır. Demografik yapı ve yolculuk amaçları dikkate alınarak; bu yolcu sayısının %40'nın otobüs gibi toplu taşıma aracı ile ulaşımını sağlayacağını kabul edersek; 32.000 kişi toplu taşımadan yararlanacaktır. %25'lik kesimi oluşturan 20.000 kişi iş yeri ve okul servisleri ve geriye kalan %35'lik kesimi oluşturan 28.000 kişinin ise otomobil ile ulaşımını sağlayacağı kabul edilmiştir. Otomobillerin ortalama 2

yolcu, servis araçlarının 15 yolcu ve toplu taşıma araçlarının ortalama 60 yolcu taşıyacağı kabule dilerek zirve saati olarak kabul edilen sabah ve akşam saatlerinde alandan dışarı çıkan ve alana gelen araçların sayısı belirlenmiştir. Buna göre 533 adet otobüs, 1133 adet servis aracı ve 14.000 otomobilin, toplamda da 15.666 aracın yolda olması gerekir. Bu araçların bir kısmı alan içinde bir kısmı ise alan dışına çıkacak olan araçlardır.

Kentsel Dönüşüm Projesinin en önemli ayağını oluşturan yapı taşlarından bir tanesi Esenboğa Havaalanı Ankara Girişi Yolunu, yukarıdaki veriler ile birlikte yolcu kapasitesi açısından ele almak gerektiğinde; 4*4 şeritli olarak düzenlenen bu yolun AB Standartlarına göre %5 eğimli bir alanda araç kapasitesi, en fazla 80.000-90.000 araç/gün'dür. Bunu günde 10 saat pik trafik için ele aldığımızda şerit başına 1.000-1.200 araç/saat değerine ulaşmaktayız. 4*4 şeritli bu yol düzenlemesinde kullanıcıların büyük bir kısmının havaalanını kullanmak amaçlı bu yolu kullandığını göz önünde bulundursak bu yolda zirve saatleri dediğimiz saatte, trafikte bir yüklenme yaşanacağı düşünülmektedir (Şekil 4.11). Çünkü bölgede 15.666 araç olan yolculuk sayısı ile birlikte bu yolu transit havaalanına geçiş için de kullanacak olan büyük bir yolcu sayısı bulunmaktadır.



Şekil 4.11 Çevre Yolu (Anonim 2009)

Kent içi yolların kapasitelerini ele aldığımızda ise; Günel'in (1983) aşağıdaki çizelgesi ile karşılaşmaktayız.

Çizelge 4.5 Kent İçi Yolların Kapasiteleri (Birinci, İkinci ve Üçüncü Derece Yollar)

Hız Km/Saat	Yol Önem ve Karakteri		Şerit Sayısı* Genişliği	Max. Eğim	Kapasite Taşıt/Syı
40-60	1. derece yol	Ayrımlı yol, park izni yok	4*3,50	%5	2500
		Ayrımsız 2 şerit, park izni yok	2*3,50	%5	1400
		Ayrımsız 2 şerit, tek yönlü park olanaklı	2*3,50	%5	800
25-40	2. derece yol	Ayrımsız 2 şerit, park izni yok	2*3,35	%5	800
		Ayrımsız 2 şerit, tek yönlü park olanaklı	2*3	%5	350
15-25	3. derece yol	Ayrımsız 2 şerit, tek yönlü park olanaklı	2*2,75	%6	100
		Ayrımsız 2 şerit, tek yönlü park olanaklı	2*2,50	%7	35
		Ayrımsız 2 şerit, tek yönlü park olanaklı	2*2,25	%8	25

Kent içi yol kapasitelerine baktığımızda ise; proje alanında özellikle finansman konutlarının planlandığı bölgelerde; ulaşım ağının yetersiz kalacağı düşünülmektedir (Şekil 4.12).



Şekil 4.12 Mevcut yerleşim alanı ile Proje Alanı arasında yer alan bir yol (Anonim 2009)

Tüm bunların yanı sıra Kuzey Ankara Girişi 1. Etap peyzaj projesinin yapısal tasarımında; arazinin topoğrafyası dikkate alınarak yolların bağlayıcı, ayırıcı ve hareket özellikleri dikkate alınarak tasarım gerçekleştirilmeye çalışılmıştır.

Yollar fonksiyon yüklenen, mekanı fazla parçalamayan ve bütünlüğü sağlayacak her mevsim rahatça üzerinde hareket edilecek şekilde oluşturulmuştur.

Olması gereken minimum yaya yolu genişliğinin 7 metre olduğu göz önünde tutularak; yaya yollarına baktığımızda; yaya yol genişlikleri kullanıcı sayıları düşünülerek belirlendiğini görmekteyiz. Ayrıca park ve meydan girişleri mekan tanımını arttırmak için geniş tutulmuş ve bitkisel tasarımda da bu dikkat çekme isteği göz önüne alınarak tasarım gerçekleştirilmiştir. Proje alanında yer alan otoparklara baktığımızda ise; sosyal donatıların çevresinde bu fonksiyonları kullanmak amaçlı gelecek olanlar için yeterli kapasitede otopark düzenlendiğini ancak; 10 kişiye bir otomobil genellemesinden yola çıktığımızda özellikle finansman konutları yakınında konut kullanıcılarının ihtiyacını karşılayabilecek kapasitede otopark alanlarının bulunmadığı dikkat çekmektedir.

4.4 Proje Öncesinde Alanının Doğal, Fiziksel ve Topografik Yapısı

Kentsel Dönüşüm Projesi planlanırken, alanın peyzaj değerleri iki bölge altında incelenmiştir. Bu bölgeler Çubuk Havzası ve Hacıkadın Deresi Vadisidir.

Proje alanının çok az bir kısmı, Sakarya Havzası içinde, Çubuk yağış havzasında yer almaktadır. Çubuk Yağış havzasına ismini veren Çubuk Çayının kaynağı, Ankara'nın kuzeyinde İdris Dağıdır. İdris Dağından doğan Çubuk Çayı, Ankara Ovasına girmeden önce Hacıkadın Deresi ile Yeşilöz Düzlüğünde birleşerek Akköprü'ye gelir, İncesu ve Hatip Çayları ile de birleşerek Ankara Çayı adını alarak Ankara'nın doğusunda Sakarya nehri ile birleşerek denize dökülür. Çubuk Havzası kuzeyde Sııklı Tepe (1100 m), eski Çankırı yolu (910 m), doğuda Kürklü Dağı (1319 m), Hamambaşı Tepesi (1219 m), güneyde Hüseyingazi Tepesi (1415 m), Çubuk Barajı (903 m), batıda Ballık Tepesi (1100 m) ile sınırlanmaktadır. Planlama alanının batısında, Çubuk Yağış havzası içinde bulunan Çubuk Barajı Ankara'nın 18 km. kuzeyinde Sarıcalar Boğazından sonra ki dar

vadide kurulmuştur (Anonim 2005). Çubuk Barajında su kirlilik seviyesinin üst sınırı aşmasından ve erozyon etkisiyle baraj haznesinin katı madde ile dolamsından dolayı, baraj 2010 yılında ömrünü dolduracaktır. Ancak barajın oluşturduğu gölet ile rekreasyonel özelliğini halen korumaktadır.

Proje alanının büyük bir kısmı, Hacıkadın Deresi Vadisi ve çevresinde yer almaktadır. Keçiören İlçesinde gecekondü yerleşimleri baskısı altında bulunan Hacıkadın Vadisi ve Deresi, Çubuk Barajları çevresi, yer yer de olsa, günümüze kadar gelmeyi başarabilmiş yeşil dokular ve peyzaj alanlarıdır. Bağlum'dan başlayarak güneydoğu yönüne ulaşan Hacıkadın deresi, Çubuk ovasına açılana kadar dar bir vadi boyunca yol alır. Vadi tabanı, genellikle çok dardır. Vadi 1100-1200 m ler arasındaki pliosen yontuk düzlük içine açılmış yükselmelerle, mikroklima alanlarına ve gür bir bitki örtüsüne yer vermiştir. Dere, su bakımından zengin, %3 eğimli, genellikle volkanik arazide, mevcut bir eğim boyunca gider. Keçiören'in kuzeyinde, Küllük Tepe, Ağaçlı Tepe ile Ağıkaya ve Aktepe arasında, Kuzeybatı ve güneydoğu yönünde uzanan Hacıkadın vadisi, mikroklima özelliği gösteren bir doğal peyzaj alanıdır (Anonim 2005).

4.5 Proje Öncesinde Alanın Bitki Örtüsü

Proje alanı genelinde, morfolojik olarak % 30 ve üzeri eğimli alanlar, aktif heyelan ve kaya düşmesi risklerinin bulunduğu alanlar, aktif heyelan bölgeleri, derin vadiler, üzerinde askıda kalmış kaya bloklarının bulunduğu alanlar yerleşime uygun olmayan alanlar olarak belirlenmiş ve proje kapsamında bu alanlarda; ağaçlandırma çalışmalarının yapılmasına, doğal drenajın korunmasına, yamaçlarda tehlike oluşturan blokların traşlanmasına, teraslama gibi düzenlemelerin ve rekreasyonel amaçlı düzenlemelerin yapılmasına karar verilmiştir.

Proje öncesinde alandaki bitki örtüsü yine Çubuk Havzası Bölgesi ve Hacıkadın Vadisi Bölgesi olarak tanımlanmıştır. Çubuk Havzası Bölgesine göre daha yoğun bir bitki çeşidinin gözlemlendiği Hacıkadın Vadisi Bölgesinde, Keçiören gecekondü bahçelerinde ve civarındaki çıplak yamaçlarda rastlanan bitki topluluklarını; ahlat (*pyrus eleaagrifolia* Pall.), kadın tuzluğu (*berberis vulgaris*), gül (*rosa canina*), yasemin

(jasmin fruticans) sarı çam (pinus silvestris), kara çam (pinus nigra), söğüt (salix alba), kavak (populus nigra) ve meşe (quercus pubescens) gibi bitkiler oluşturmaktadır.

Hacıkadın vadisi, barındırdığı bitki formasyonu ile çevredeki step düzlükleri ve çıplak tepeler arasında renkli kitleli bir kontras oluşturur. Vadi içinde rastlanan; Akdeniz iklimi karakteristik bitkisi olan Quercus aegilops ve nemli ortamlarda yetişen Celtis turnefortii yörenin mikroklimatik özelliğini yansıtmaktadır.

Vadi tabanından, sırtlara doğru çıkıldıkça bitki örtüsünün gerek tür sayısı ve gerekse hacim bakımından daraldığı görülür. Hacıkadın vadisi bitki örtüsü ile gecekondlu yerleşimi arasında "vaha" görünümündedir. Vadi içindeki, geleneksel bağevleri Ankara yakınında kentsel bir yerleşim içinde farklı bir mekan yaratmaktadır.

Proje alanının içinde bulunduğu Çubuk Havzası bölümünde, böğürtlen (rubus fruticosus), kadın tuzluğu (berberis vulgaris), alıç (crataegus laburnum), karaçalı (palerius), iğde (eleagnus angustifolia) ve ılgın (tamaria) gibi çalı ve ağaççık grupları ile saplı meşe (quercus pedunculata), ak kavak (populus alba), kara kavak (populus nigra), titrek kavak (populus tremula), akasya (robinia pseudacacia), karaağaç (ulmus effusa), yabani erik (prunus spinosa), söğüt (salix sp.) ve badem (amigdalus spp.) gibi ağaç türleri bulunmaktadır.

4.6 Peyzaj Mimarlığında Yeşil Alanlar Açısından Projenin Ele Alınması

Kentsel açık ve yeşil alanlar, kentlinin yaşam kalitesini olumlu yönde etkileyen, kenti yaşanır ve çekici kılan, kentin karakter ve imajına olumlu katkıda bulunan, rekreasyonel potansiyeli olan kentsel işlev alanlarından biridir.

Proje; alanın geçmişi, sahip olduğu özgün topografyası ile protokol yolundan fark edilmekte, ancak topografyayı örten plansız yapılaşma nedeni ile bu etkisi kaybolmaktadır. Aşırı eğimli yamaçlar arasında gezinen protokol yolu yumuşak kurpları ile seyir halindeki araçlara sürprizli perspektifler sunmaktadır. Alanın en yüksek tepesi olan Aktepe nirengi noktası doğal hali ile bile Ankara manzarası sunan bir bakı

noktasıdır. Hacıkadın Deresi Vadisi her ne kadar derenin üzeri kapatılmış olsa bile yarattığı açıklıkla bir genişleme, koridor duygusu yaratmaktadır. Çubuk Çayı Vadisi ile Hacıkadın Deresinin birleştiği noktada oluşan alüvyon düzlük, mevcut ağaçlı dokusu ve gerisinde fon oluşturan yüksek tepeler hem alan içerisinde gezinenler hem de protokol yolu üzerinde seyir halindeki araçlarda bir kent parkı izlenimi vermektedir.

Kentsel dönüşüm projesine rekreasyon ve park alanları açısından baktığımızda; planda birbirinden farklı park alanlarının tasarlandığını görmekteyiz. Ancak planlama aşamasında parkların büyüklüklerine ve işlevlerine göre bir değerlendirme henüz yapılmamıştır. Sadece çocuk oyun alanları, ve küçük çaplı sera alanları ile rekreasyon alanları tanımlanmıştır. Bunun dışında özellikle çatı bahçeleri, hobi bahçeleri ve kültür bahçeleri gibi farklı hizmetler sunan park ve bahçe alanları da tanımlanmamıştır.

Konut alanları içinde yer alması gereken çocuk bahçeleri, ana ulaşım ağı dışında oto trafiğinin yoğun olmadığı yerlerde, konutlardan rahatça izlenebilir alanlarda yer seçmelidir. Proje içerisinde yer alan çocuk oyun alanlarının yer seçimine baktığımızda ise, genelde konut alanlarının arasında planlandıklarını görmekteyiz. Konut alanlarının dışında vadi tabanında yer alan rekreasyon alanı içerisinde de kapsamlı çocuk oyun alanları planlanmıştır. Rekreasyon alanı içerisinde yer alan bu oyun alanlarının, Esenboğa Havaalanı Yolu yakınında planlanmış olması, proje açısından eksi bir yön oluşturmaktadır. Ancak bu ana aksın kot farkları ile rekreasyon alanından ayırt edilmesi bu eksikliği bir ölçüde olsa kapatabilmektedir.

Genelde doğal özellik gösteren ve ulaşılabilirliği kolay olan alanlarda yer seçmesi gereken park alanlarının büyüklüklerine ve işlevlerine göre değişiklik gösterdiğini önceki bölümlerde belirtmiştik. Mahalle, semt, kent parkı, bölge ve milli parklar olarak sıralayabileceğimiz bu park alanları; kentin mikroklima özelliğini gösterir konumda olmalı, ulaşım ağına yakın olmalı ve park içi oto trafiği kısıtlı tutulan ya da alan büyüdükçe park içinden ulaşımın geçtiği ancak bu ulaşım ağının ana arter olmamasına dikkat edilerek planlama yapılmalıdır. Dönüşüm projesini bu kriterler açısından ele aldığımızda alanda planlanan park alanlarının henüz işlevleri açısından sınıflandırılmadığını görmekteyiz.

Proje alanının bütününde toplam gölet alanı ile birlikte yaklaşık 140 hektarlık bir alan açık ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Bu alanın 66,6 hektarı park alanı olarak, 72,8 hektarı ise gölet alanı ve göleti çevreleyen rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Ancak yerleşim alanları arasında bu aşamada henüz bir sınır belirlenemediği için, konut bahçeleri de bu yeşil alan büyüklüğüne dahil edilerek yeşil alan miktarı hesaplanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda yer alan kentsel standartlarda kişi başına düşmesi gerekli yeşil alan miktarı 10 m² olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm projesi gerçekleşmeden önce alanda 25.000 kişinin yaşadığından yola çıkılarak; toplam yeşil alan miktarının 25 hektar (25.000 kişi * 10.000 m²) olması gerekirken; yeşil alanı sadece gecekondulu bahçelerinde, sahiplerinin diktiği sınırlı sayıda ağaç ve bitkiler oluşturmaktaydı.

Kentsel dönüşüm projesi tamamlandığında Öncelikli Proje Alanında 72.000 kişinin yaşayacağı varsayılmaktadır. Kişi başına yeşil alanı 10 m² üzerinden hesapladığımızda, alan bütününde toplamda yaklaşık 72 hektar yeşil alana gereksinim duyulacaktır. Projede 140 hektarlık açık ve yeşil alanın 66.6 hektarının yeşil alan olarak düzenleneceğini göz önünde bulundurursak; yeşil alan miktarının artışı açısından bu proje bölgeye önemli bir artı kazandırmaktadır.

4.7 Projede Bitki Seçimi ve Kompozisyonu

Bitki materyali, peyzajın sürekli olarak değişen plastik ve dinamik en değerli unsurlarıdır. Taş, ahşap, tuğla vb. gibi cansız elemanların aksine, bitki materyali yıldan yıla gelişen ve mevsimlere göre görünüşleri farklılaşan, değişken karakterli materyal grubunu oluştururlar. Bir peyzajın yeşil örtüsünü büyük ağaçlar, çalılar, sarmaşıklar, yıllık ve çok yıllık bahçe çiçekleri, su bitkileri oluşturmaktadır. Ağaçlar, çalılar, tek ya da çok yıllık odunsu bitkiler, çim alanlar veya çim yerine kullanılan yer örtücü bitkilerle oluşturulan yeşil yüzeyler, ağaçlar arasında organik bir bağlantı sağlar ve mekanda monotonluğu ortadan kaldırır (Barış 1997). Bitki kompozisyonu oluşturabilmek için de bitkileri iyi tanımak kadar bunların çevreyle olan ilişkilerini ve bir arada yaşama koşullarını da bilmek gerekir.

Proje alanı içerisinde doğal bitki örtüsüne ait herhangi bir bitki topluluğu bulunmamaktadır. Dönüşüm öncesi gecekonducuların dikmiş olduğu kavak vb. bitki örtüsü de yıkımlar sırasında kaldırılmış ve öncelikli proje alanının II. Etabını oluşturan Vadi Alanı için yeni bir bitkilendirme projesi çizilmiştir. Öncelikli Proje Alanında, konut alanları olarak planlanan I. ve II. Etapları için henüz bir bitkilendirme projesi çizilmediği için bu bölümde; II. Etap için belirlenen proje üzerinden gidilecektir.

Bu kapsamda II. Etap için çizilen fakat henüz uygulanmayan bitkisel uygulama projesinin, yoğun ağaç ve çalı dikimlerinden oluştuğu gözlemlenmiştir. Proje uygulamasında kullanılacak bitki türlerine bakıldığında tercih edilen bitkilerin Ankara koşullarına uygun bitkiler olduğu görülmüştür (EK 5-EK 6).

Bitkilerin kullanımında ibreli ve yapraklı bitkilerin yer seçimlerinde bir denge olduğu ve alanın geniş olması nedeniyle aynı tür bitkilerin soliter kullanılması yerine bireysel özelliklerini dominantlaştırmak amacıyla kitlesel kullanımlarla çözüme ulaşılması amaçlanmıştır. Çalılarında ağaçlar gibi büyük gruplar halinde dikileceği görülmektedir. Bu bitkilerin çiçek, yaprak veya dallarının renklerinin bahçeye katacağı etkiyi artırmak açısından ve alanın dört mevsim kullanıcılarına hizmet vermesi açısından önem taşımaktadır. Ayrıca geniş çalı ve yerörtücü bitkilerin seçimi eğimli olan alanlarda erozyonu önleme ve çim alanı azaltması açısından da önemlidir.

İbreli ağaçlar daha çok eğimli alanlarda ve kendi içlerinde grup olarak kullanılmış, yani *Pinus nigra*, *Chamaecyparis lawsoniana* ve *Cedrus libani*’lerden oluşan kümeler büyük ibreli ağaçlar topluluğunu oluşturmuştur. Yapraklı ağaçlar yaya yollarını tarif edecek şekilde kullanılmış, renk etkisi katacak *Prunus ceracifera* ve *Malus floribunda* gibi ağaçlar da grup olarak ve *Acer platanoides* ise otoparklarda tercih edilmiştir. Çalıları 300-400 adetli gruplar halinde kullanılmış ve çok dik eğime sahip alanlarda *Rhus typhina* (bulunduğ alanda yayılma ve toprak tutma özellikleri açısından olumlu) tercih edilmiştir.

Genel olarak alanda uygulanacak olan bitkisel uygulama projesinde bitki seçimi ve bitkilerin proje alanındaki dağılımı ve kullanımı doğrudur. Dönüşüm sonrası

gerçekleşecek olan yüksek katlı beton binaların çirkin görüntüsünü azaltmaya ise yeterli değildir, hiç bir bitkisel uygulamada bu doğaya uygun olmayan yapılaşmanın getirdiği çirkin görüntüyü engelleyemeyeceği düşünülmektedir.

4.8 Yeşil Alanlar İçerisinde Kentsel Sosyal Donatıların ve Peyzaj Donatı Elemanlarının Yer Seçimi

Kentsel sosyal donatıların yer seçimi yeşil alanları etkileyen en önemli faktörlerden birisidir. Donatılar yeşil alanların yönlendirilmesinde önemli etkiye sahip yapılardır. Proje alanı ise, Ankara-Esenboğa hava alanı yolu üzerinde, gecekondunun yoğun olarak bulunduğu vadi sisteminin içerisinde yer alan ve arazi koşulları zor, dik yamaçların olduğu bir alandır. Özellikle, iş alanı olmayan ve kentlerin sağladığı sosyal ve kültürel aktivitelerin bulunmadığı bir bölgeyken dönüşüm projesi ile alışveriş merkezleri ve yapısal alanlarda gerçekleştirilebilecek aktiviteler dışında ki açık ve yeşil alanlarda da insanların sosyal ve kültürel aktivitelerine olanak sağlayacak mekanların proje ile gelmesi beklenmektedir.

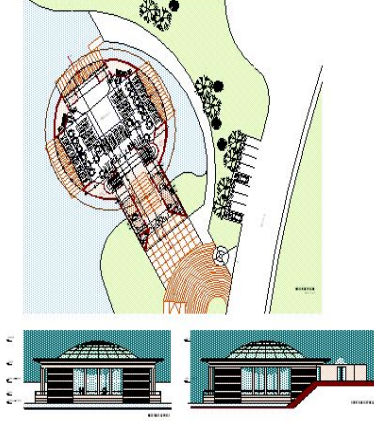
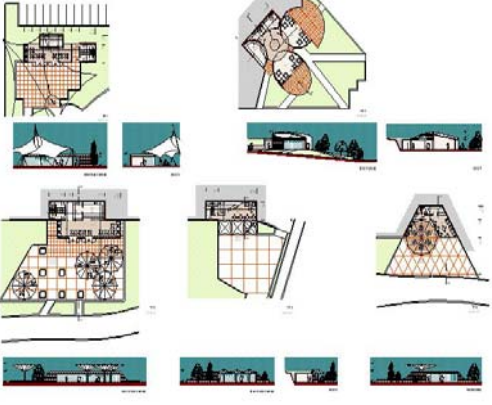
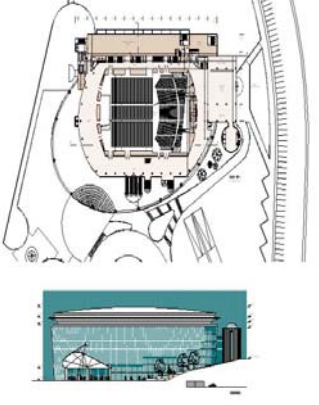
Proje alanı içerisinde yer alan yapısal aktiviteler, kongre merkezi, belediye hizmet alanı, cami, alışveriş merkezi, restoranlar, kafe ve pastaneler, çay bahçeleri, nikah ve düğün salonu, meydanlar, otoparklar, bisiklet yolları, çocuk oyun alanı, su yüzeyleri ve su oyunları, iskele ve adalar, büfeler, pergolar, kiosklar, spor alanları, anfiler, WC'lerdir (Şekil 4.13). II. Etap olan rekreasyon alanı içerisinde, sosyal donatı elemanları yeşil alanlar ile bütünleşmesi düşünülerek planlanmıştır. Ancak projede yapıların ergonomisi göz ardı edilmiştir. Örneğin konaklama alanı olarak planlanan otel alanı, vadinin başlangıç noktasında girişi kuvvetlendirmek amacıyla planlanmış olmasına karşın, otel alanının kapladığı alan bakımından yeşil alanların bütünlüğünü bozmaktadır. Kongre Merkezide ihtiyaç duyulandan büyük olarak tasarlanarak rekreasyon alanı içerisinde durma noktası oluşturmaktadır.



A	Konaklama-Otel	E	Spor Alanı- Fitness Merkezi	I	Kongre Merkezi
B	Belediye Konuk Evi	F	Yeme/İçme Birimi	J	Nikah/Düğün Salonu
C	Alışveriş Merkezi	G	Çay Bahçesi	K	Danışma/Tanıtım
D	Hanımlar Lokali	H	Belediye Hizmet Alanı	L	Anfi/Tiyatro

Şekil 4.13 Proje Alanında Yer Alan Sosyal Donatılar

Bunların yanı sıra bu bölge için planlana yapılarda özellikle, yapının rekreatif çevre ile bütünleşmesi amaçlanmış, ve bu doğrultuda binaların tasarımı tek başına değil, çevre ile bütünleşik olarak gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Yapılar iki bölümde ele alınmıştır. Bunlar büyüklüğü 500 m²'yi aşan yapılar ve büyüklüğü 500 m²'nin altında olan yapılardır. Büyüklüğü 500 m²'nin altında olan yapılar genellikle rekreatif kullanımdaki yapılardır. Bu yapılar yeşil alanlar ile gölet kıyısına yerleştirilmiştir ve görüntü olarak yapılaşmanın asgaride tutulması hedefi ile, bu yapıların kapalı kullanım alanları yeşil doku altında çözümlenmeye çalışılmıştır. Büyüklüğü 500 m²'nin üstünde olan yapılarda da planlama aşamasında, bu yöntem izlenmeye çalışılmıştır (Şekil 4.14).

	
DÜĞÜN SALONU	HANIMLAR LOKALİ
	
KAFAELER	KONGRE MERKEZİ

Şekil 4.14 Vadi Alanı sosyal donatı eleman projeleri

Yeşil alanları önemli ölçüde etkileyen bir başka donatı ise sudur. Su özellikle sıcak ve kurak iklimin etkin olduğu bölgelerde yaşama egemen olan ekolojik bir etmendir. Suyun ferahlatıcı özelliklerinin bulunması, her canlıya uygun yaşama ortamı yaratması ve görsel-estetik özelliklere sahip olması, peyzajda vazgeçilmez bir tasarım unsuru haline gelmesini sağlamıştır. Su bulunduğu mekan içinde en dikkat çekici olabilme özelliğine sahiptir. Su gösterileri ile mimarının sert karakteri yumuşatılabildiği gibi durgun su yüzeyleri de insanda huzur, ferahlık duygusunu yaratabilir. Sükunet, hareket, ses, optik, neşe, serinletme, rekreasyon, renk ve ışık gibi sayısız özelliklere sahip olan su peyzaj tesislerinde çok yönlü bir tasarım elemanıdır. Bu nedenle Kuzey Ankara

Giriş projesinde de su farklı boyut ve şekillerde kullanılmıştır. Topoğrafya gereği vadi peyzajı olarak tasarlanmıştır. Proje içerisinde büyük su yüzeyleri ve düşüşlerde kaskatlı şelaleler akan su örnekleri gösterilmiş, adalar, iskelelere ve su gösteri alanlarına yer verilmiştir.

Keçiören Bölgesi ile Çubuk Barajı Vadisi arasındaki en düşük kotta eğim dikkate alınarak farklı kotlarda oluşturulan göletlerde sular yer yer arklar, yer yer şelaleler halinde birbirlerine akmaktadırlar. Su derinliğinin 1.10 cm olarak belirlendiği toplam gölet alanı 114.000 m²'dir.

Donatı elamanları ise, insanın kent dokusu içindeki bireysel ve toplumsal yaşamını kolaylaştıran, bireyler arası iletişimi sağlayan, mekâna işlevsel ve estetik açıdan belirli bir anlam kazandıran, değişik nicelik ve nitelikleri olan, mekânı tanımlayan ve tamamlayan niteliklerdir. Bu nedenle sadece işlevsel amaçlarla değil, kent peyzajını canlandırıcı etkiler açısından da büyük önem taşımaktadırlar.

Proje peyzaj donatıları açısından ele alındığında ise, parklar, meydanlar ve yaya yolları üzerinde alçak ve yüksek aydınlatma elemanları, banklar, çöp kutuları ve yönlendirme levhaları gibi kent mobilyalarına ait bilgi edinilememiştir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Canlı/cansız, her olgunun hızla değiştiği günümüzde, kentlerde bu hızlı değişime ayak uydurma çabası içerisinde girmişler ve bu süreçte yer alabilmek için birbirleri ile yarışmaktadırlar. Kentsel dönüşüm ise, kenti yönlendiren dinamikler açısından pastadan büyük oranda bir pay alan bir eylem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel çöküntü ya da yıpranma süreçlerinde, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının iyileştirilmesini sağlamak amaçlı ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin değişim ve ilerleme sürecinde vazgeçemediği bir unsur olmuştur.

Bu süreçte, birbirleri ile etkileşim halinde olan kentlerde de farklı amaçlar doğrultusunda birbirinden farklı kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir. Ancak bu projelerde **ortak amaç aynıdır; daha sağlıklı ve yaşanabilir yaşam alanları yaratmak. Bu amaç doğrultusunda yaşam kalitesini yükseltmekte en önemli etkenlerden biride yeşil alanlar olmaktadır.**

Bu tez çalışması kapsamında da öncelikle, çalışma alanı ile birlikte dünyadan iki kentsel dönüşüm projesi ele alınarak, bu projelerin birbirlerine örnek teşkil edebilecek yanları belirlenmeye çalışılmıştır.

Bu çerçevede çizelge 5.1’de çalışma kapsamında incelenen kentsel dönüşüm projeleri arasında bir karşılaştırma yapılarak, daha yaşanabilir kentler oluşturma amacıyla, peyzaj mimarlığı ve yeşil alanlar açısından projelerin olumlu ve olumsuz yönleri belirlenmeye çalışılmıştır.

Çizelge 5.1 Kentsel Dönüşüm Proje Örneklerinin kıyaslanması

		Avusturalya Melbourne Docklands	İspanya Barcelona Poble Nou 22@	Türkiye Kuzey Ankara Girişi
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Kişi başına düşen yeşil alan miktarının artırılması	+	+	+
	Oluşturulan yeşil aksın kentle bağlantısının desteklenmesi	+	-	-
	Açık ve yeşil alanlar ile yapı kitleleri arasındaki dengenin sağlanması	-	+	-
	Yeşil alan odaklı aktivitelerin artırılması	+	+	+
	Açık mekanların proje alanında sürekliliğinin sağlanması	+	+	+
	Ekolojik yönden önem taşıyan peyzaj öğelerinin korunması	+	-	-
	Bölgeye ve coğrafi şartlara uygun bitki seçimi	+	+	+
KENTSEL TASARIM	Proje alanının kentle bütünlüğünün sağlanması	+	-	-
	Çekim noktaları yaratılması	+	+	+
	Önemli kentsel imajlar yaratılması	+	+	+
	Estetik ve işlevsel dış mekanların tasarlanması	+	+	+
	Özgün kimliğin korunması	+	-	-
ULAŞIM ve YAPI DURUMU	Yaya öncelikli ulaşımın desteklenmesi	+	-	-
	Ulaşımdan kaynaklanan gürültü kirliliğini perdeleyici bir yaklaşımın sağlanması	+	-	-
	Yaya yollarının açık mekanlar ile ilişkilendirilmesi	+	+	+
	Bina cephelerinin cazip hale getirilmesi	+	+	-
	Yapılarda yüksek standartların sağlanması	+	+	+
	Dikeyde gelişen konut alanlarının sınırlı tutulması	-	-	-
	Tek tip konut ve yapı planlamasının önüne geçilmesi	+	+	-
	Konut tipolojilerinin birbirinden kopuk planlanmasının önüne geçilmesi	+	-	-
	Bireysel ve kamusal yapı kitlelerin ergonomik tasarlanması	-	+	-
SOSYAL YAPI	Sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması	+	+	+
	Etkinlik çeşitliliğinin artırılması	+	+	+
	Soylulaştırmaya neden olacak bir planlamadan uzak durulması	-	-	-
	Kültürel ve boş zaman aktivitelerini destekleyecek bir planlama yaklaşımının vurgulanması	+	+	+
	Toplumsal kimliğin sağlanması	+	-	+
	Projenin her aşamasında halk katılımının sağlanması	+	-	-

Çizelgeden de anlaşılacağı üzere, yapıldıkları ülkeler için büyük önem taşıyan ve yeşil alan planlamasının da ön planda tutulduğu, sağlıklı yerleşimler oluşturma amacıyla olan bu kentsel dönüşüm projelerinde, genel olarak; birbirleri ile benzer özellikler taşıyan olgular ortaya çıkmıştır. Örneğin her üç projede de kültürel aktivitelerin artırılmasında yeşil alan kullanımları ve bununla özdeşleşecek fonksiyonlar tercih edilmiştir.

Doğal yaşamla ilişkilendirilmesine rağmen, aynı zamanda sosyal ve ekonomik değeri olan mekanların da yaratılmasını sağlayan, **açık ve yeşil alanlar**, doğa ile kent arasında bozulan ilişkiyi dengelemede ve kentsel yaşam koşullarının iyileştirilmesinde önemli bir konuma sahiptir. Bu nedenle gelişmiş ülkelerde açık-yeşil alanların nitelik ve nicelikleri bu projelerde de önemini hissettirmiş ve tasarımda önemli bir olgu olarak kendini göstererek, medeniyetin ve yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmiştir.

Her üç proje de dikkati çeken bir diğer önemli unsur ise, konut alanlardır. Kentsel dönüşüm gerçekleştirilirken, çöküntü alanlarında yaşayanların, alandan çıkartılarak buraya daha üst statü ve gelir grubundan yeni konut kullanıcılarının gelmesinin teşvik edilmesi soylulaştırma kavramı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu projelerde her ne kadar eski kullanıcıların alanda kalacağı belirtilmiş olsa da, her iki yurt dışı örneğinde bu tam tersi istikamette gerçekleşmiştir. Bunun en büyük sebebi ise, proje gerçekleştirilirken halk katılımının en alt seviyede tutulmasıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde ana hedef kapsamında yapı standartları yükseltip, yapı kalitesi artırılırken, ülkemizde gerçekleştirilmekte olan Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinde, TOKİ ve belediye eliyle yapılan konut alanlarında tek tip yapıların ortaya çıkmasının önüne geçilememiştir. Bu da zaman içerisinde hem kullanıcı hem de çevre açısından sorunlara neden olabilecek bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu birbirinden farklı üç kentsel dönüşüm projesini ele aldıktan sonra özelde, çalışmanın ana amacını oluşturan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı, projeye kazandırılan açık ve yeşil alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda öncelikle ülkemizde geçerli olan 3194 sayılı İmar Kanunda yer alan kentsel alan standartlar ile proje alanında kullanılan alan standartları arasında bir kıyaslamaya gidilerek özellikle bu standartlar ile projede yer alan yeşil alan miktarları kıyaslanmıştır (Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2 Kentsel, sosyal ve teknik alt yapı standartları ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Standartları

İmar Kanunu Standartları		Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kullanılan Alan Miktarı	
	45.000-100.000 kişi		72.000 kişi
Kreş + Anaokulu	1 m ² /kişi	Kreş + Anaokulu	0,125 m ² /kişi
İlköğretim	4,5 m ² /kişi	İlköğretim	0,62 m ² /kişi
Ortaöğretim	3 m ² /kişi	Ortaöğretim	0,28 m ² /kişi
Aktif Yeşil Alan	10 m ² /kişi	Aktif Yeşil Alan	9,25 m ² /kişi
Sağlık Tesis Alanları	3 m ² /kişi	Sağlık Tesis Alanları	0,27 m ² /kişi
Kültürel Tesis Alanları	2 m ² /kişi	Sosyo- Kültürel Tesis	1,50 m ² /kişi
Sosyal Tesis Alanları	1 m ² /kişi		
Halk Eğitim Merkezi	0,4 m ² /kişi		
Dini Tesis Alanları	0,5 m ² /kişi	Dini Tesis Alanları	0,35 m ² /kişi
İdari Tesis Alanları	4 m ² /kişi	İdari Tesis Alanları	-
Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	3 m ² /kişi	Teknik Alt Yapı (yol ve otopark hariç)	0,80 m ² /kişi

*Nazım İmar Planında bazı kullanım kararları ayrı ayrı verilmediği için, tablo oluşturulurken bu değerler kullanılmıştır.

Tabloda da görüldüğü gibi, Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Alan Kullanımlarında özellikle yeşil alan miktarının İmar Kanunda belirtilen standartlara yaklaştığı görülmektedir ki bu bölge için çok önemli bir kazanımdır. Diğer kullanım kararlarında ise standartlar sağlanamamıştır. Ancak yeni getirilecek olan bu kullanımlara bakıldığında, kullanıcılara bir çok olumlu hizmet sunacağı

düşünülmektedir. Özellikle hak sahibi konutlarında yaşayacak olan gecekondü sahiplerinin daha önceki yaşam şartları göz önüne alındığında, bugün bir çok hizmete kavuşacak olmaları önemli bir artıdır.

Projeyi kullanım standartlarından farklı olarak ele almak gerekirse, projenin bir vadi alanında gerçekleştirilmesi nedeniyle de en önemli olguyu yeşil alanlar oluşturmaktadır. Proje tasarımında peyzajın kır manzarası ve doğanın benzeşimi olduğu gerçeği göz ardı edilerek alanın planlandığı düşünülmektedir ki; ülkemizde şimdiye kadar gerçekleştirilen açık ve yeşil alan tasarımlarının genelinde, işleyici bir yaklaşımın hakim olduğu gerçeği bu projede de kendini göstermiştir. Bunun sonucunda da, kent içindeki yeşil alanların devamı olması gereken alanlar yerine daha çok eğlenceye yönelik piknik yapma, yeme içme, fuar, lunapark, eğlence merkezleri gibi hizmetlerle özdeşleşen, sürekli olarak binalar ve parkı tamamlayıcı yapılarla (açık tiyatrolar, meydanlar, çadırlar, aşırı kentsel mobilya. vb.) dolu alanlar karşımıza çıkmıştır.

Kentsel açık ve yeşil alan sistemi kentli için kamusal bir alan olmanın yanında birçok sosyal ve kültürel yaşam mekanı olarak da önem taşımaktadır. Açık alan (meydan, yaya mekanı...) ve yeşil alan (parklar, çocuk bahçeleri, spor alanları, doğa parkları ...) kullanımlarının kent yaşamına ve ekolojik sürece olumlu katkıları bulunduğu yadsınamaz. Ancak kentleşme; kentsel açık ve yeşil alanların doğal yaşam koşullarının ve ekolojik karakterinin yok olmasına neden olacak baskıları yaratmaktadır.

Açık ve yeşil alanların planlama ve tasarım çalışmalarında yeni bir doğa anlayışı oluşturma ve geliştirme sorumluluğu olduğunu ve kent ile doğanın birbirlerine duyarlı olması gerektiği gerçeği göz önünde bulundurularak planlama gerçekleştirilmelidir. Bu projede de olması gereken bu doğa anlayışı ile tasarımın tekrar gözden geçirilmesi ve doğa duyarlı bir yaklaşım sergilenmesidir.

Ayrıca özellikle hak sahibi konut alanlarının dikeyde planlanmış olması ve bu yapı kirliliğini önleyebilecek her hangi bir bitki ya da yeşil alan tasarımının olamayacağı göz önünde bulundurularak, gelecekte gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projelerine bu proje, olumsuz bir özellik olarak örnek teşkil etmelidir. Gerçekleştirilecek olan

projelerde dikeyde gelişen bir yerleşim alanın, doğa ile bütünleşemeyeceği gerçeği, göz ardı edilmemelidir.

Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm projeleri, kentin gelişme stratejilerine paralel ve bütüncül bir yaklaşım ile gerçekleştirilmektedir. Ülkemizde ise bu durumun halen farkına varılamamıştır. Oysaki kent için büyük önem taşıyan bu projeler, bütüncül yaklaşımdan uzak ve kentten kopuk olarak planlandığında, kent ve kentli için, toplumsal, ekonomik, fiziksel ve sosyal dinamikler açısından olumsuz etkiler yaratmaktadır. Bu etkiler günü kurtarma çabasında gerçekleştirilen projelerde etkisini daha kısa bir zaman sürecinde göstermektedir ki, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, az sayıdaki gecekondü sahibini alandan taşıyarak şahsa ve belediyeye ait arsaların değerlendirildiği bir projedir.

Sonuç olarak, pek çok gelişmiş ülke, insanların zihinsel ve fiziksel ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, insan yaşamı için uygun yeni kent mekanı oluşturma ve ekolojik alanları koruma çabası içerisinde. Bunun gerçekleşmesi içinde açık ve yeşil alanlardan faydalanmanın gerekliliği günden güne kendisini göstermektedir. Ülkemizde de, parçacıl plan yaklaşımları yerine, bütüncül bir plan yaklaşımı içerisinde; önce yapıyı değil doğayı gözetken projeler gerçekleştirilmeli, kısaca doğal çevre , yapaya değil, yapay çevre doğal çevreye ayak uydurmalıdır.

KAYNAKLAR

- Aen, S. 1999. National Strategeis For Urban Renewal and Housing Rehabilitation in Norway. Housing Renewal İn Norway, The Policy Pres, 252-260 s., Great Britian.
- Akkar, Z.M. 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, (2006/2); 29-38 s., Ankara.
- Alkay, E. 2003. Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesinde Kullanılabilecek Yöntemlerin İrdelenmesi. İTÜ Dergisi Yayını, Cıst I., Sayı 2, 60-68 s., İstanbul.
- Andersen, H.S. and Leather P. 1999. Housing Rehabilititation and Urban Renewal in Europe: A Cross-National Analysisi of Problems and Policies. The Policiry Pres, 200-260 s, Great Britian.
- Anonim. 1991. Güzel Ankara Projesi, Kent Omurgası Kuzey Bölümü Kentsel Tasarım Yarışması. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yayını, Ankara.
- Anonim. 2005. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı (1. Etap) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yayını, 2-8, 19-20 s., Ankara.
- Anonim. 2006. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yayını, 44-55 s., Ankara.
- Anonim. 2008a. Ankara Başkentini Tarihi, Arkeolojisi ve Mimarisi. Ankara Enstitüsü Vakfı, 28-211 s., Ankara.
- Anonim. 2008b. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 2008 Yılı Faaliyet Raporu. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş) Yayını, 2-13 s., Ankara.
- Anonim. 2008c. Web sitesi: <http://www.ankara.bel.tr/AbbSayfalari/Projeler>, Erişim Tarihi: 09.10.2008.
- Anonim. 2008d. Web sitesi: <http://www.arkitera.com/h32797-ankaradaki-buyuk-donumde-son-durum.html>, Erişim Tarihi: 09.10.2008.
- Anonim. 2008e. 1/5000 Ölçekli Planlama Çalışmaları Ulaşım Analizi-1. Gölbaşı Yaylabağ Uydukent Projesi Ulaşım Etüdü, Ulaşım Art Ltd. Şti., Ankara.

- Anonim. 2009. Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi 2004 - 2009 Yılı Çalışmaları. ANFA Ankara Altpark İşletmeleri Ltd. Şti., Ankara.
- Anonymous. 2008a. Web sitesi: <http://www.docklands.com.au/cs/Satellitec>, Erişim Tarihi:02.03.2008.
- Anonymous. 2008b. Web sitesi: http://www.wikipedia.org/wiki/Melbourne_Docklands.com., Erişim Tarihi:04.03.2008.
- Anonymous. 2008c. Web sitesi: <http://www.onlymelbourne.com.au>, Erişim Tarihi:04.03.2008.
- Anonymous. 2008d. Web sitesi: <http://www.melbourne.vic.gov.au>, Erişim Tarihi:12.03.2008.
- Anonymous. 2008e. Web sitesi: <http://www.wowturkey.com>., Erişim Tarihi:19.11.2008.
- Anonymous. 2008f. Web sitesi: <http://www.flicker.com/photos/deanmelbourne>., Erişim Tarihi:19.11.2008.
- Anonymous. 2008g. Web sitesi: <http://www.jonathanpoh.com/gallery/main.php>., Erişim Tarihi:19.11.2008.
- Anonymous. 2008h. Web sitesi: <http://www.worldchanging.com/22@>., Erişim Tarihi:22.11.2008.
- Anonymous. 2008ı. Web sitesi: <http://www.barcelonaphotoblog.com>, Erişim Tarihi:22.11.2008.
- Aydemir, Ş. 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı. 176179, 194-20, 212-217, 285-297, 318-369 s., Trabzon.
- Bademli, R. 1994. Ankara'da Kent Planlama Deneyi ve Ulaşılan Sonuçlar. Ankara Yapı Kredi Yayınları, 161-169 s., Ankara.
- Bademli, R. 2005. Kentsel Planlama ve Tasarım Öğrencilerine Notlar. TMOOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 45-53 s., Ankara.
- Balaban, O. 2007. Konut Alanlarının Yenilenmesinde Kooperatif Modeli. Kent ve Planlama: Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak. İmge Kitabevi, 237-259 s., Ankara.
- Balchin, P.N. and Bull, G.H. 1987. Regional and Urban Economics. Harper and Row, London.

- Bayraktar, E. 2006. Gecekondular ve Kentsel Yenileme. Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 41-100, 235-251 s., Ankara.
- Bunester, I. F. 2004. The Importance of Landscaping in The Urban Environment. Cities and Nature, A Handbook for Renewal. Mc Farland and Company Inc, 266-269 s., London.
- Barış, E. 1997. Bitki Materyeli (Ağaç, ağaçcık, çalı ve yerörtücüleri). Park ve Bahçeler İçin Bakım ve Onarım El Kitabı, Mesa Mesken Sanayi A.Ş., Ankara.
- Bus, A. 2004. Ecological Renewal of Post-war Neighbourhoods: Problems and Solutions. Integrating City Planning and Environmental Improvement Practicable Strategies for Sustainable Urban Development, British Library Cataloguing in Publication Data. 175-190 s., USA.
- De Chiara, J. and Koppelman, L. E. 1978. Site Planning Standards. Mc Graw – Hill Book Company, 164-168, 214-220 s., USA.
- De Chiara, J. and Koppelman, L. E. 1982. Urban Planning and Design Criteria. Van Nostrand Reinhold Company, 402-408 s., USA.
- Demircioglu, D. 2004. Kentsel Dönüşüm, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, 243-245 s., İstanbul.
- Demirtaş, Y. ve Esgin, İ. 2006. Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona. Planlama Dergisi TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, (2006/2), 155-163 s., Ankara.
- Dilek, F. ve Açıksöz, S. 1997. Ankara Kentsel Değişim Sürecinde Yeşil Alan Olgusunun Bugünkü Durumu. Ankara Sempozyumu Bildiriler Kitabı, TMMOB Mimarlar Odası Yayını, 127-133 s., Ankara.
- Eraydın, A. ve Armatlı, B. 2006. Ankara'nın Yeni Gündemi: Ulus Devletin Başkentliğinden Küresel Ekonominin Düğüm Noktası Olmaya Uzanan Yapısal Dönüşüm Çabaları. Cumhuriyetin Ankarası (Derleyen: Tansı Şenyapılı). Odtü Yayınları, 267-284 s., Ankara.
- Eraydın, A. 2006. Değişen Mekan, Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış: 1923-2003. Dost Kitabevi Yayınları, 25-50 s., Ankara
- Ergen, M. 2004. Avrupa Şehirlerinin Kentsel Dönüşüm Sorunları ve Türkiye'de Oluşacak Olan Sorunlara Genel Bakış. 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, TMOOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Cilt I, 255-257s., Ankara.

- Gibson, M. and Langstaff, M. 1982. An Introduction To Urban Renewal. GB: Hutchinson.
- Gülgeç, İ. 1998. Ulaşım Planlaması. Özsan Matbaacılık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., I-1-16 s., Bursa.
- Günel, C. 1983. Kent ve Yol: Planlama ve Uygulama İçin Şehircilere, Mimarlara, Mühendislere, Öğrencilere Pratik Bilgiler. Özgün Matbaacılık, Ankara.
- Güney, A., Erdem, Ü. Zafer, B. ve Hepcan, Ş. 1996. Peyzaj Konstrüksiyonu (Donatı Elemanları). Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü, 149 s., İzmir.
- Jeffrey, P. and Pounder, J. 2000. Physical and Environmental Aspects. Urban Regeneration. Thousand Oaks, 86-101 s., New Delhi.
- İslam, T. 2003. Galata'da Soylulaştırma: Soylulaştırıcıların Demografik ve Kültürel Özellikleri Üzerine Bir Çalışma. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 159-172s., İstanbul.
- Kaplan, A. 2008. Melbourne Kıyı Metropolü Örneğinde Kentsel Açık Alan Planlaması. Web sitesi: <http://www.kentlob.com>., Erişim Tarihi:12.12.2008.
- Kayasu, S. 2003. Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 20-28., İstanbul.
- Kayasu, S. 2006. Ankara İmar Planlarının Açık ve Yeşil Alan Yaklaşımları. Cumhuriyetin Ankarası (Derleyen: Tansı Şenyapılı). Odtü Yayınları, 173-182 s., Ankara.
- Keleş, R. 2004. Kentleşme Politikası, 8. Baskı, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Kennedy, M. and Leonard, M. 2001. Dealind With Neighborhood Change: A Primer Gentrification and Policy Choises. A Discussion Paper Prepared for the Brockings Institutiona Center on Urban and Metroplitan Policy, US.
- Keskin, A. 1975. Ulaşım ve Şehirselleşme. İlişkileri Üzerine Bir Araştırma, İTÜ, İstanbul.
- Kocabaş, A. 2006. Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler. Literatür Yayınları, 2-5 s., İstanbul.
- Kuşkun, P. 2002. Erzurum Kent Bütününde Donatı Elemanlarının Kullanımı Üzerine Bir Araştırma. Atatürk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, 142 s., Erzurum.

- Le Gates, R.T. and Stout, F. 1998. Modernism and Early Urban Planning, 1870-1940. The City Reader, 2. baskı, 299-313 s., London.
- Odabaşı Uslu, A. 2006. Kentsel Çevre Yenileme Ders Notları. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.
- Öncü, A. ve Weyland, P. 2005. Küreselleşen Kentlerde Yaşam Alanı ve Toplumsal Kimlik Mücadeleleri. Mekan, Kültür, İktidar : Küreselleşen Kentlerde Yeni Kimlikler. İletişim Yayınları, 9-41 s., İstanbul.
- Özden, P.P. 2001. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, (23); İstanbul.
- Özden, P.P. 2008. Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetsel Boyut, Planlama ve Uygulama. İmge Kitabevi Yayınları, 55-70, 177-180s., İstanbul.
- Öztan, Y. 2004. Yaşadığımız Çevre ve Peyzaj Mimarlığı. Tisimat Basım Sanayi, 67-86, 219-223 s., Ankara.
- Roberts, P. 1999. Kent ve Halk. Ütopya Yayınevi. Ankara.
- Roberts, P. 2000. The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. Urban Regeneration, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. 8-37 s., London.
- Romaya S. and Alden, J. 1994. Urban Regeneration, Urban Design and Tourism: The Vision and The Reality, Planning For A Broader Europe. VIII. AESOP Congress, Proceedings, 202-222 s., İstanbul.
- Şahin, Ş. Z. 1996. Dikmen Vadisi Peyzaj Potansiyelinin Saptanması ve Değerlendirmesi Üzerine Bir Araştırma. A.Ü.Z.F. Peyzaj Mimarlığı Ana Bilim Dalı Doktora Tezi, 51-72 s., Ankara.
- Şahin, S. Z. 2006. Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması / Ayrılması Sürecinde Ankara. Planlama Dergisi TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, (2006/2), 111-120 s., Ankara.
- Şen, B. 2005. Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi, İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar İçinde. Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Şenyapılı, T. 2004. "Baraka"dan Gecekonduya Ankara'da Kentsel Mekanın Dönüşümü, 1923-1960, İletişim Yayınları, 173-261 s., İstanbul.
- Tankut, G. 1990. Bir Başkentin İmarı Ankara (1929-1939). Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yayınları, 2-238 s., Ankara.

- Tuncer, M. 2004. Çağdaş Ankara İçin “Yeşil Politika/ Yeşil Senaryo”. Bülent 23, TMMOB Mimarlar Odası Yayını, Ankara.
- Türksoy, C. 1996. İmar Affı mı?. Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, (14); 9-14 s., Ankara.
- Türok, I. 2004. Urban Regeneration: What Can Be Done and What Should Be Avoided. İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, 59-61s., İstanbul.
- Uzun, N. 2006. Ankara’da Konut Alanlarının Dönüşümü: Kentsel Dönüşüm Projeleri. Cumhuriyetin Ankarası (Derleyen: Tansı Şenyapılı). Odtü Yayınları, 198-216 s., Ankara.
- Uzun, N. 2006. Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm Etkileri. Planlama Dergisi TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, (2006/2), 49-52s., Ankara
- Yalçın, Y. 2006. Ankara Garı – Ankara Kalesi Aksı Örneğinde Özgün Kent Dokusuna Yönelik Kentsel Yenileme Çalışmasının Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi Yüksek Lisans Tezi., Peyzaj Mimarlığı Ana Bilim Dalı, 36-44 s., Ankara

EKLER

EK 1 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

EK 2 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği

EK 3 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun

EK 4 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi İçin Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notları

EK 5 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Kentsel Tasarım Projesi

EK 6 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Bitki Listesi

EK 7 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Proje Öncesi ve Bugünkü Durum Fotoğrafları

EK 1 KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU

Kanun No. 5104

Kabul Tarihi : 4.3.2004

Amaç

MADDE 1. - Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

Kapsam

MADDE 2. - Bu Kanun, ekli “Protokol Yolu Sınır Krokisi”nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

Tanımlar

MADDE 3.- Bu Kanunda geçen;

- a) Bakanlık : Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu bakanlığı,
 - b) İdare : Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
 - c) Belediye : Ankara Büyükşehir Belediyesini,
 - d) İlçe belediyeleri : Altındağ ve Keçiören belediyelerini,
 - e) Proje : Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini,
- İfade eder.

Plan ve ruhsata ilişkin hükümler:

MADDE 4.- İlgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye aittir. Belediyece hazırlanacak 1/5000'lik nazım imar planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onanarak yürürlüğe girer. Proje alan sınırları içindeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce

mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plan hükümlerine tabi olurlar.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan planların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu planların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir. Proje uygulaması tamamlandıktan sonra, Belediyenin bu Kanundan kaynaklanan yetkileri ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına devredilir.

Arazi ve arsa düzenlemesi

MADDE 5.- Belediye, Proje alan sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerde yeni yapılacak imar planlarına göre düzenleme yapar.

Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller Belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki, iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Proje alan sınırları içinde yapılacak planlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir. Proje alanı içerisinde 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibariyle yararlanamayan, ancak 1

Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekond sahipleri, hak sahipleri için yapılacak konutlardan, bedelini on yıl içinde ödemeyi taahhüt etmek kaydıyla hak sahibi olurlar. Hak sahibi olacak kişiler, bu ödemeleri 775 sayılı Gecekond Kanunundaki hükümlere göre yaparlar. Proje alanı sınırlarında kalan ve içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını planlamaya ve bunlara ilişkin sınırları belirlemeye Belediye yetkilidir.

Proje yönetimi

MADDE 6.- Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı projeleri ile yapım dahil diğer işler Belediye ve İdare tarafından, Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır. Projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetleri İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirket tarafından bedeli karşılığında yürütülür.

Finansman ve gelirler

MADDE 7. - Proje için gerekli mali kaynak, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü Proje geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre yürütülür. İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından, Projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı işlerinde kullanılmak üzere, Belediyeye konut kredisi sağlayabilir. Bu kredinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir. Projeden elde edilen gelirler Projenin finansmanında kullanılır. Projenin tamamlanmasından sonra artan Proje geliri varsa, bu gelirin Bakanlık tarafından belirlenecek kısmı, İdare, Belediye, ilçe belediyeleri ve Proje alan sınırları içerisinde alanı bulunan diğer belediyelerin bütçesine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir.

Diğer hükümler

MADDE 8.- Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Belediye ve İdare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 2.3.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunda belirtilen yönetmelikler ile Kanunun uygulanmasına ilişkin diğer yönetmelikler Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulur.

Yürürlük

MADDE 9.- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

EK 2 KUZHEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ YÖNETMELİĞİ

Resmi Gazete Tarihi: 14/04/2006

Resmi Gazete Sayısı: 26139

BİRİNCİ BÖLÜM : Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun uygulama usul ve esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 - (1) Bu Yönetmelik 5104 sayılı Kanunun ekinde yer alan Protokol Yolu Sınır Krokisinde gösterilen proje alanındaki her ölçekteki planlar, inşa edilecek her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri, hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar ve kamulaştırma işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları kapsar.

Dayanak

Madde 3 - (1) Bu Yönetmelik 5104 sayılı Kanuna dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 - (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu bakanlığı,
- b) Belediye: Ankara Büyükşehir Belediyesini,
- c) Diğer Gecekondu Sahipleri: 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibarı ile yararlanamayan ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekondu sahiplerini,
- ç) İdare: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- d) İlçe belediyeleri: Altındağ ve Keçiören belediyelerini,
- e) İşyerleri: 5104 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ticari faaliyette bulunduklarını belgeleyen ve halen ticari faaliyetlerini sürdüren tapulu işyeri sahiplerini,
- f) Kentsel Tasarım Projesi: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları doğrultusunda hazırlanacak 1/500 ölçekli tasarım projelerini,

- g) Kiracılar: 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapılan yapılarda 5104 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten en az geriye doğru üç yıl oturan kiracıları,
- ğ) Nazım İmar Planı: Proje alanı kapsamında hazırlanacak 1/5000 ölçekli planları,
- h) Ortak hesap: İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabını,
- ı) Proje: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini,
- i) Ruhsatlı Yapılar: 5104 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ilçe belediyesinden gerekli yapı ruhsatını alarak bina inşa eden (iskan izni almış yada iskan izni alma aşamasında) gerçek kişi ve kooperatifleri,
- j) Şirket: İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulan şirketi,
- k) Tapu sahipleri: Proje alanı içerisinde imarlı veya imarsız tapu sahiplerini,
- l) Tapu Tahsis Belgesi sahipleri: 2981 sayılı Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlar ile 2/3/1988 tarihli ve 3414 sayılı Kanun ile bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler gereği süresi içerisinde müracaat edenler ile tapu tahsis belgesi almış olanları,
- m) Trampa: Kamulaştırılacak mülke karşılık proje alanı içinde veya dışında konut veya imara müsait arsa verilmesi işlemini,
- n) Uygulama İmar Planı: Proje alanı kapsamında hazırlanacak 1/1000 ölçekli planları, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM : Tapulu Arsası ve Tapulu Arsası Üzerinde Tesisleri Bulunan Gayrimenkuller İçin Uygulanacak Esaslar

İşyeri ve konut sözleşmesi

Madde 5 - (1) Proje alanı içerisinde kalan ve üzerinde işyeri ve konutu bulunan tüm tapulu gayrimenkul sahipleri ile mülklerinin Belediye Meclisince belirlenen büyüklükte olması kaydıyla; konut ve işyeri sözleşmesi yapılır. Gayrimenkul sahiplerine arsa miktarlarına bağlı olarak verilecek konut ve iş yerlerine ilişkin nitelikler Belediye Meclisince belirlenir.

İşyeri ve konut verilmesi

Madde 6 - (1) Belediye ile anlaşma yapan imar, tapulama ve kadastro tapulu arsa ve tesis maliklerine, mülklerinin Belediye Meclisince belirlenen büyüklükte olması kaydıyla; bölgede yapılacak işyeri ve konutlardan hak sahiplerine verilir.

Eksik kalan arsa miktarının tamamlanması

Madde 7 - (1) İmarlı ve kadastro arsa malikleri ile yapılacak işyeri ve konut sözleşmesinin eksik kalan arsa miktarları için her 1 m2 arsaya karşılık gelen inşaat alanı hesaplanarak ilgili malik hissesi karşılığı düşen inşaat maliyeti bedeli Belediyeye taksitle ödenir. Taksit esasları Belediye Meclisince belirlenir. İnşaat maliyet bedeli her yıl Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan değerler üzerinden uygulanır.

Borçlandırma suretiyle işyeri ve konut sözleşmesi

Madde 8 - (1) İşyeri ve Konut sözleşmesinde işyeri ve konut hakkı olan hak sahipleri ile talepleri halinde borçlandırma suretiyle işyeri ve konut sözleşmesi yapılabilir.

Birden fazla işyeri ve konut sözleşmesine müsait olan hak sahipleri

Madde 9 - (1) Talepleri halinde arsa hissesi birden fazla işyeri ve konut sözleşmesine müsait olan hak sahipleri ile hisse oranlarına denk gelecek şekilde işyeri ve konut sözleşmesi yapılabilir. Arsa sahiplerinin Belediyeye borçlanması durumunda ise ödemeler sözleşme tarihinden itibaren peşin olarak ödenir.

Arsa üzerindeki tesis ve müştemilat

Madde 10 - (1) İmarlı, kadastro ve tapulama arsası üzerinde bulunan tesis ve müştemilatın Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca her yıl yayımlanan birim fiyatları üzerinden kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen bedelleri, sözleşme ile Belediyeye verilecek konutların maliyet bedellerinden düşülür. Bu işlem sonucunda oluşacak olan maliklerin alacakları Belediye tarafından peşin ödenir. Arsa sahiplerinin Belediyeye borçlanması durumunda ise ödemeler sözleşme tarihinden itibaren taksitle ödenir. Taksit esasları Belediye Meclisince belirlenir.

Tahliye

Madde 11 - (1) Belediye ile anlaşma yapan tapulu tesis malikleri sözleşme tarihinden itibaren 7 gün içinde su, doğal gaz ve emlak vergisi borçlarını kapatarak tesisi boş olarak Belediyeye teslim eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM : 2981 Sayılı Kanuna Tabi Tapu Tahsis Belgeli Gecekondulara Uygulanacak Esaslar

Konut sözleşmesi

Madde 12 - (1) Tapu tahsis belgesi bulunan gecekondu maliklerine proje alanı içerisinde üretilecek ve nitelikleri Belediye Meclisince tespit edilecek hak sahipleri konutlarından verilmesi için konut sözleşmesi yapılır.

Tapu tahsisli gecekondu malikleri

Madde 13 - (1) Tapu tahsisli gecekondü maliklerine nitelikleri Belediye Meclisince tespit edilecek konut verilir.

Borçlandırma suretiyle konut sözleşmesi

Madde 14 - (1) Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m² olup arsa borcu bulunmayan hak sahiplerine Belediye Meclisince belirlenecek büyüklükte bir adet konut verilir. Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m²'den az olan maliklerin eksik arsa oranları, konut sözleşmesi ile Belediye Meclisince tespit edilecek konut büyüklüğünün inşaat maliyet bedeli oranı üzerinden hesaplanacak bedele, gecekonduya ait varsa arsa borcunda ilave edilerek, toplamdan; tesis ve müstemilata ait enkaz bedeli düşölerek borçlandırma yapılır.

Kıymet takdiri

Madde 15 - (1) Tapu tahsisli tesis müstemilat ve ağaçların kıymet takdir bedelleri Belediye tarafından oluşturulacak kıymet takdir komisyonunca belirlenir. Maliklere verilecek konutların Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan inşaat maliyet değerleri üzerinden maliyet bedelleri belirlenerek maliyet bedellerinden enkaz bedelleri düşöldükten sonra kalan bedel sözleşme tarihinden itibaren bir sonraki aydan başlayarak taksitle ödenir. Taksit esasları Belediye Meclisince belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM : Belgesiz ve Kaçak Gecekondulara Uygulanacak Esaslar

Hak sahipliği

Madde 16 - (1) 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibarı ile yararlanamayan ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekondü sahipleri hak sahibi olurlar.

Gecekondü kanununda öngörölün şartları sağlayacaklara verilecek konutlar

Madde 17 - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan diğör gecekondü sahiplerine tahsis edilecek konut bedelleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre belirlenir. Bu Yönetmelikte tanımlanan diğör gecekondü sahiplerinin konut tahsis işlemleri İdare tarafından yürütölür.

Kıymet takdiri

Madde 18 - (1) Hak sahiplerine ait gecekond, tesis, müstemilat ve ağaclar için Belediyece oluşturulacak kıymet takdir komisyonunca belirlenecek kıymet takdir bedelinin %10'u enkaz bedeli olarak hesaplanır. Bu bedel, yapılacak sözleşme ile hak sahiplerine verilecek konuta ait inşaat maliyetinden düşölüp kalan bedel hak sahibi tarafından ödenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM : Finansman ve Gelirler

Finansman

Madde 19 - (1) Proje için gerekli mali kaynak ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü proje gelirleriyle sağlanır. Bu ödenekler ve proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına yatırılır ve projeye dahil her türlü harcama bu hesaptan yapılır.

(2) İdare ve Belediye tarafından yapılan harcamalar, ortak hesaptan İdare ve Belediyeye iade edilir.

(3) İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi, teknik altyapı kamulaştırma ve diğer uygulamalarda kullanılmak üzere Belediyeye konut kredisi sağlayabilir. Bu kredinin faizi, vadesi ve ödeme koşulları Belediye ve İdare arasında yapılacak protokolle belirlenir.

Gelir Paylaşımı

Madde 20 - (1) Projenin tamamlanmasından sonra artan proje geliri varsa; bu gelirin Bakanlıkça belirlenecek kısmı İdare, Belediye, ilçe belediyeleri ve proje alan sınırları içerisinde alanı bulunan diğer belediyelerin bütçesine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir.

ALTINCI BÖLÜM : Diğer ve Son Hükümler

Kira bedeli

Madde 21 - (1) Proje alanı içerisinde tesisi bulunan arsa malikleri ve tapu tahsis belgesi sahipleri ile bu Yönetmelikte tanımlanan diğer gecekond sahiplerine, tahliye tarihinden itibaren Belediye Meclisince kararlaştırılacak aylık kira bedeli, Belediyece verilecek konutların teslim tarihine kadar ödenir. Kira artış bedeli her yıl Belediye Encümenince belirlenir.

(2) Belediyeye ait lojmanlar hak sahiplerinin talebi halinde kendilerine tahsis edilir. Lojman tahsisi yapılan hak sahiplerine kira bedeli ödenmez.

Enkazların verilmesi

Madde 22 - (1) Konut sözleşmesi yapılan hak sahipleri, sözleşme tarihinden itibaren konut ve müstemilatlarını tahliye ederek 7 gün içerisinde yıkıp boşalttıkları takdirde yıkım karşılığı enkazları kendilerine verilir.

Planlama

Madde 23 - (1) Planlama aşağıda belirtilen esaslara göre yapılır.

a) İlgili mevzuata göre proje alanı içinde olup ilçe belediyeleri, belde belediyeleri ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları, etaplama ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapı kullanma izni ve inşaatla dair benzeri izin ve yetkiler Belediye tarafından kullanılır.

b) İmar planı ile getirilen kararlar doğrultusunda Belediyeye yapılacak veya yaptırılacak kentsel tasarım projeleri İdarenin uygun görüşü alınarak Belediyeye uygulamaya konulur.

c) Proje alanı sınırı içerisinde kalan ve içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını planlamaya ve bunlara ilişkin sınırları yeniden belirlemeye Belediye yetkilidir.

ç) 5104 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce onaylı imar planları doğrultusunda yapılmış ve/veya yapılmakta olan yapılar ile henüz yapılaşmamış alanlara ilişkin uygulamaya yönelik kararlar Belediye Meclisince alınır ve Belediye tarafından uygulanır.

Mülk edinme

Madde 24 - (1) Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere proje alanı sınırları içerisinde kalan bölgede proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan kamu tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Ancak 5104 sayılı Kanun kapsamında Belediyeye devredilen gayrimenkullerden, İdare ve Belediyenin Proje kapsamında kullandıkları kaynak dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenenlerin mülkiyeti, İdare adına tescil edilir. Bu taşınmazların tescili Tapu Sicil Müdürlüklerince resen

yapılır. Tescillerde 5104 sayılı Kanunun yürürlük tarihi esas alınır. Bu tarihten sonra yapılan her türlü mülkiyeti devir edici işlemler iptal edilir.

Kamulaştırma

Madde 25 - (1) Rızai anlaşma sağlanamadığı takdirde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uygulanarak şahıs mülkiyetlerinin Belediye adına tescili yapılır.

Arazi ve arsa düzenlemesi

Madde 26 - (1) Proje alan sınırları içerisinde binalı veya binasız arsa ve araziler yapılacak imar planları doğrultusunda Belediyece yapılan veya yaptırılan parselasyon planları ile düzenlenir.

Proje yönetimi

Madde 27 - (1) Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projeleri ile yapım dahil diğer işler, Belediye ve İdare tarafından Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır.

(2) Proje alanı içindeki yol, köprü, viyadük, su, yağmur suyu, pis su kanalları ve bunlarla ilgili sanat yapıları İdare ve Belediyenin uygun görmesi halinde Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve EGO Genel Müdürlüğüne yaptırılabilir. İdare ve Belediyenin ortak kararıyla Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresinin kendi imkanlarıyla yaptırdığı işlerin bedeli Bayındırlık Birim Fiyatları üzerinden, ihale ile yaptırdıkları işler ihale bedeli üzerinden, EGO'nun proje alan sınırları içerisindeki doğalgaz ile ilgili yapacağı veya yaptıracığı alt yapı hizmetleri ihale bedeli üzerinden ödenir. Bu işler ile ilgili proje, müşavirlik ve kontrollük hizmetleri 5104 sayılı Kanunun 6 ncı maddesine göre yapılır.

İhale işlemleri

Madde 27/A - (Ek madde : 10/10/2006 - 26315 S.R.G Yön/1.mad)

(1) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununa ekli Protokol Yolu Sınır Krokisinde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içerisindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı ile konut, yol, tünel, köprü, hastane, okul, cami ve rekreasyon alanı yapım ve düzenleme işleri için, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yapım işleri uygulamak suretiyle ihale yapılabilir.

(2) Yapılacak ihale işlemleri ile ilgili usul ve esaslar İdarece belirlenir.

Yürürlük

Madde 28 - (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 29 - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu Bakan yürütür.

EK 3 KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN

Kanun Numarası: 5481

Kabul Tarihi: 05/04/2006

Yayımladığı Resmi Gazete Tarih: 08/04/2006

Yayımladığı Resmi Gazete Sayısı: 26133

MADDE 1 - 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Proje alanı içinde her ölçekteki imar planları Belediyece yapılır, yaptırılır ve onanır."

MADDE 2 - 5104 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş ve beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bu Kanun kapsamında Belediyeye devredilen gayrimenkullerden, İdare ve Belediyenin Proje kapsamında kullandıkları kaynak dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenenlerin mülkiyeti, İdare adına tescil edilir."

"24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun ile 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlara göre alınması gereken arsa bedellerini bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar ödemeyenler, bu bedeli 7 nci maddeye göre açılan müşterek banka hesabına Proje geliri olarak yatırırlar."

MADDE 3 - 5104 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 6 - Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi, teknik altyapı projeleri, müşavirlik ve kontrollük hizmetleri ile yapım dahil diğer işler Belediye ve İdare tarafından, Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır.

Bu Kanun kapsamındaki proje, müşavirlik ve kontrollük hizmetleri İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirkete bedeli karşılığında yaptırılabilir."

MADDE 4 - 5104 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Projeden elde edilen gelirler Projenin finansmanında kullanılır. Ancak Projenin devamı süresince İdare ve Belediye tarafından müşterek banka hesabına aktarılan ödenekler,

müşterek banka hesabında biriken gelirlerden geri tahsil edilebilir. Projenin tamamlanmasından sonra artan Proje geliri varsa bu gelirin Bakanlık tarafından belirlenecek kısmı İdare, Belediye ile Proje sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin bütçelerine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir."

MADDE 5 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

7/4/2006

**EK 4 KUZHEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCELİKLİ
PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU PLAN NOTLARI**

1. 5104 sayılı “kuzey Ankara girişı kentsel dönüşüm projesi kanunu” ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
2. Plan, uygulama etap sınırları belediye sınırları olmak üzere 2 etap halinde uygulanacaktır. Uygulamada doğabilecek sorunların çözümü amacıyla etap sınırlarını değiştirmeye ve birleştirmeye belediye yetkilidir.
3. Planlama alanında etimesgut, güvercinlik ve esenboğa havalimanlarına ait hava mania planı kriterlerine uyulacaktır.
4. DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:
 - 4.1. Planlama alanında; afet işleri genel müdürlüğünce 21.04.2005 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunun sonuç ve öneriler kısmına ve afet işleri genel müdürlüğünün 31.01.2006 gün ve 1287 sayılı yazısına uyulacaktır.
 - 4.2.1. Plan üzerinde uoa (yerleşime uygun olmayan alan) işaretli alanlar her türlü yapılaşma dışı tutulacak olup, plandaki kullanım kararı geçerlidir. Ancak konut kullanımına giren bu tür alanlar yapı yaklaşma sınırları dışında tutulacak, hiçbir şekilde konut yapısı yapılmayacaktır.
 - 4.2.2. Ancak, bu alanlarda projenin ulaşım şeması, altyapı ve peyzaj projelerinin gerektirdiği, yaya ve trafik yolları, kanal, su tesisleri ve peyzaj öğeleri v.b. tesislerin gerçekleştirilebilmesi için hazırlanacak ayrıntılı jeoteknik etüd raporu afet işleri genel müdürlüğünce onaylanmadan uygulama yapılamaz.
 - 4.3. Afet işleri genel müdürlüğünce 21.04.2005 tarihinde onaylanan raporda öa1 ve öa2 (önemli alan) olarak belirtilmiş alanlar, raporda belirtilen yapılaşma kriterleri ve önlemlerine uyulmak şartıyla yapılaşmaya açılabilir.
 - 4.4. Plan üzerinde aje (ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren alan) işaretli alanlarda, kitle türü ve yer seçimleri; hazırlanacak ve afet işleri genel müdürlüğünce onaylanacak ayrıntılı jeoteknik etüd raporuna göre belirlenecektir. Bu alanlarda, afetin türüne bağlı olarak, ayrıntılı jeoteknik etüd raporları hazırlanmadıkça konut, yol, elektrik, doğalgaz ve su ishale hattı v.b. yapılamaz.

4.5. Kentsel tasarım projeleri, peyzaj projeleri, arazi tesviye projeleri, mimari projeler ve altyapı projelerinde önerilen her türlü yapılaşmada “bayındırlık ve iskan bakanlığı afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

5.YOLLAR VE OTOPARKLAR:

5.1. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. Kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.

5.2. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır.

6. TEKNİK ALTYAPI:

6.1. Proje alanı içerisindeki mevcut enerji nakil hatları yer altına alınacaktır.

6.2. Tedaş enerji dağıtım merkezi, telekom santral alanı, trafo, doğalgaz regülatör istasyonları gibi teknik altyapı alanlarında ilgili idarelerin projelerindeki yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

6.3. Planda gösterilen kentsel altyapı alanları dışında, gereksinim duyulması halinde, reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. Kullanımlar yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve yapılara 5 m.den az olmamak koşuluyla yapı adaları, park, rekreasyon vb. Kullanımlar içinde yapılabilir. Bu yapıların yerini kabule belediye yetkilidir.

7. KONUT ALANLARI:

7.1. Konut alanlarında plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.2. Plan üzerinde gösterilen kitleler şematiktir. Konut alanlarında, planda adalar üzerinde belirtilen maksimum konut sayısı ve maksimum inşaat alanı aşılmamak koşuluyla, değişik adet, büyüklük, yükseklik ve nitelikte konut yer alabilir.

7.3. Kentsel tasarım projesinde ihtiyaç duyulması halinde, proje için önerilen toplam 18.000 konut sayısı aşılmamak ve plan bütünündeki inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla, konut ve bölgesel ticaret merkezi adaları arasında konut ve inşaat alanı transferi yapılabilir.

7.4. Konut adalarında kentsel tasarım projesinde belirlenecek şekilde kreş, spor merkezi, lokal, toplantı odası, yönetim birimleri, günlük ihtiyaca cevap verecek mamullerin satış üniteleri, bahçıvan, elektrikçi, bakıcı ve kapıcılar için gerekli çalışma üniteleri için yer ayrılabilir.

7.5. Konut alanlarında uygulama ada bazında yapılacaktır. Kentsel tasarım projesinde önerilecek farklı kullanım türleri ve yapı tipleri gözetilerek uygulamaya yönelik olarak ifraz yapılabilir.

8. ± 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ:

Yapılar yoldan, tabi zemin ortalamasından veya ada içerisinde kentsel tasarım projesine göre oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir. Adalara ait kentsel tasarım projelerinde kitle giriş kotları olarak belirlenecek kotlara uyulur. Bu amaçla yapılacak arazi düzenlemelerini (kazı ve dolgu) kabule belediye yetkilidir.

9. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

Bölgesel ticaret merkezleri:

9.1. Bölgesel ticaret merkezlerinde maksimum inşaat emsali $e:4.00$, maksimum bina yüksekliği h_{max} .:serbesttir. Bu alanlarda bölgenin ihtiyacına yönelik ticari kullanımlar yer alacaktır. Bölgesel ticaret merkezlerinde konut kullanımının yer alıp alamayacağı proje için önerilen toplam 18.000 konut sayısı aşılmamak koşuluyla kentsel tasarım projesinde değerlendirilebilir.

Ticaret alanları:

9.2. Ticaret alanlarında maksimum inşaat emsali $e:1.00$, maksimum bina yüksekliği h_{max} .:serbesttir. Bu alanlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Konut kullanımı yer alamaz.

TURİZM TESİS ALANLARI:

Konaklama alanları:

9.3. Plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda oteller, kültür ve kongre merkezleri ve rekreatif faaliyetler yer alabilir.

KÜLTÜR-KONGRE MERKEZİ:

9.4. Kültür-kongre merkezinde maksimum inşaat emsali $e:1.50$, maksimum bina yüksekliği h_{max} .:serbesttir. Bu alanlarda kültür ve kongre merkezi yapılarının yanısıra ilgili rekreatif kullanımlar da yer alabilir.

BELEDİYE HİZMET ALANI:

9.5. Belediye hizmet alanında maksimum inşaat alanı $e:1.00$, maksimum bina yüksekliği h_{max} .:serbesttir. Bu alanlarda belediyenin uygun göreceği sergi, kongre merkezleri, konukevi, nikah salonu gibi sosyal-kültürel tesisler ve hizmet binaları yer alacaktır.

10.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

KENTSEL REKREASYON ALANI:

10.1. Kentsel rekreasyon alanında maksimum inşaat emsali e:0.10, maksimum bina yüksekliği hmax.:serbesttir.

10.2. Bu alanlar; topoğrafik özellikleri dikkate alınarak projelendirilecek “özel planlama” alanlarıdır. Bu alanlar, ankara büyükşehir belediyesince özel proje yapılarak/yaptırılarak uygulamaya açılır.

10.3. Bu alanlarda; toplam inşaat alanını aşmamak koşuluyla tüm kentin kullanımına yönelik eğlence-dinlenme tesisleri, fuar alanları, piknik alanları, çocuk bahçeleri, oyun alanları, lokanta, sinema, açık hava tiyatrosu gibi sosyal tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri, gölet vb. Rekreatif kullanımlar yer alabilir.

10.4. Bu alanlarda yer alacak yapıların büyüklük, nitelik ve yapılaşma koşulları, kentsel tasarım projesinde ve peyzaj projesinde belirlenecektir.

PARK ALANLARI:

10.5. Park alanları içerisinde çocuk oyun alanları, havuzlar, pergolalar ve genel wc v.b. tesisler yapılabilir.

11.KENTSEL SOSYAL ALTYAPI:

ÜNİTE MERKEZLERİ:

11.1. Bu alanlarda; bölgenin ihtiyacını karşılamak üzere günlük ihtiyaca yönelik alışveriş üniteleri, sosyo-kültürel tesisler, idari tesisler, spor alanı, belediye hizmet alanı vb. Sosyal ve teknik altyapı alanları yer alacaktır.

11.2. İdari tesis alanlarında; resmi kurumlar, resmi banka gibi kuruluşlara ait hizmet binaları, muhtarlık binası vb. Tesisler yer alabilir.

11.3. Belediye hizmet alanlarında; belediyeye ait danışma ve hizmet birimleri yer alabilir.

11.4. Ünite merkezlerinde yer alacak kullanımların nitelikleri, büyüklükleri ve yapılaşma koşulları kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.

İBADET ALANLARI:

11.6. İbadet yeri alanları içerisinde yapılacak yapılar özel olarak projelendirilecek olup, belediyece uygun görülmeden inşaat ruhsatı verilemez.

EĞİTİM ALANLARI:

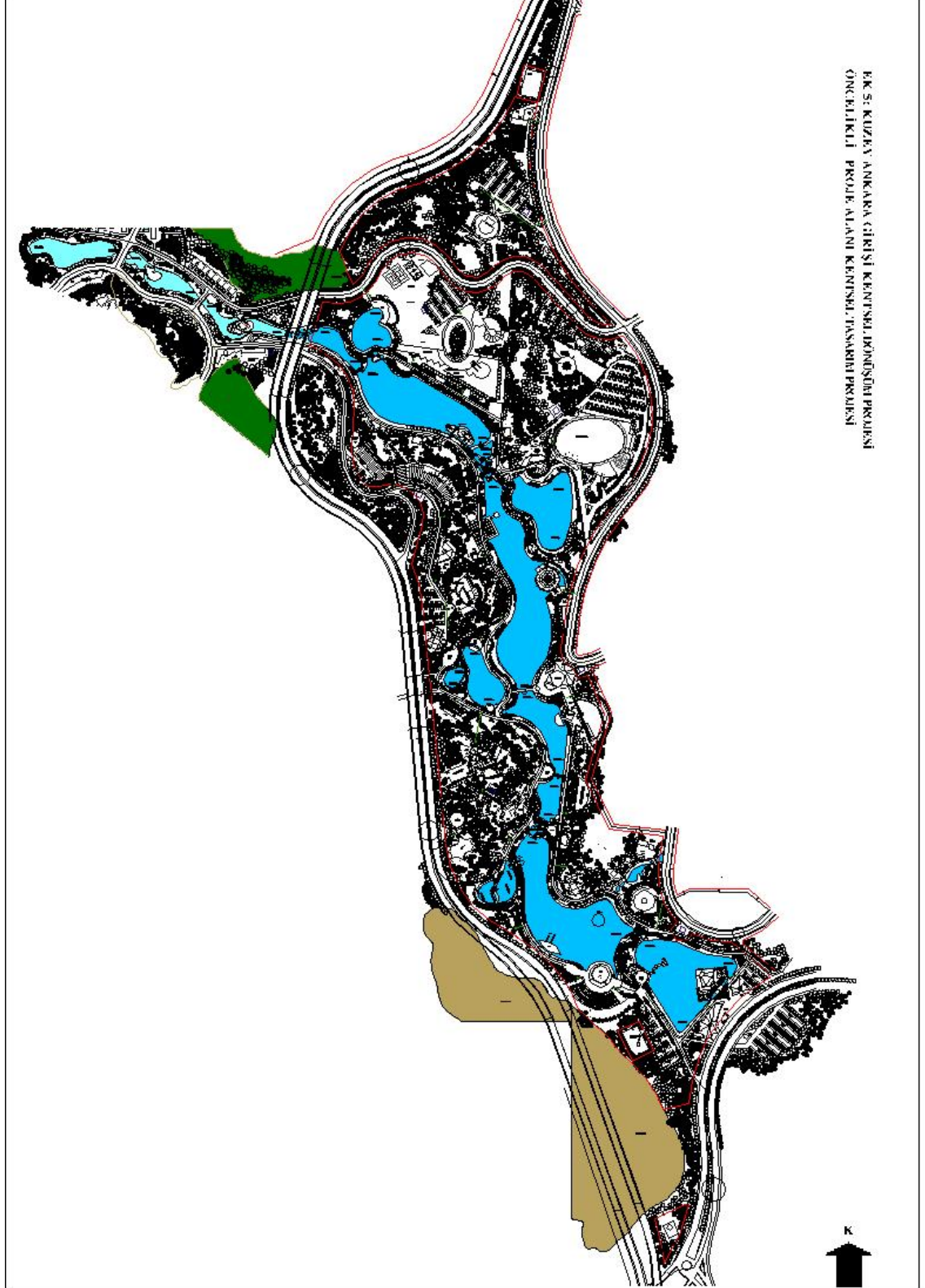
11.7. Anaokulu, ilköğretim ve ortaöğretim alanlarında maksimum bina yüksekliği h_{max} ..serbest olup, bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünce belirlenecek yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

SAĞLIK ALANLARI:

11.8. Sağlık alanlarında maksimum inşaat alanı $e:1.00$, maksimum bina yüksekliği h_{max} ..serbesttir.

12. Planda belirtilmeyen hususlarda kuzey ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu yönetmeliği ve ankara büyükşehir belediyesi imar yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

**EK 5 KUZUY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCELİKLİ
PROJE ALANI KENTSEL TASARIM PROJESİ**



**EK 6 KUZHEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
ÖNCELİKLİ PROJE ALANI BİTKİ LİSTESİ**

S.No	BİTKİ İSMİ (Latince Adı)	Türkçe Adı
YAPRAK DÖKEN AĞAÇLAR		
1	Acer platanoides	Çınar Yapraklı Akçaaağaç
2	Acer platanoides 'Crimson King'	Çınar Yapraklı Akçaaağaç
3	Acer pseudoplatanus	Y. Çınar Yap. Akçaağaç
4	Acer campestre	Ova Akçaağacı
5	Acer negundo	Dişbudak Yapraklı Akçaağaç
6	Acer negundo argentea variegatum	Alacalı Dişb. Yap. Akçaağaç
7	Acer negundo flamingo	Dişbudak Yapraklı Akçaağaç
8	Acer saccharinum	Gümüşü Akçaağaç
9	Aesculus hippocastanum	At Kestanesi (beyaz çiçekli)
10	Aesculus carnea	At Kestanesi (pembe çiçekli)
11	Ailanthus altissima	Kokorağaç
12	Betula alba	Sarkık Huş
13	Betula pendula youngii	Huş Ağacı
14	Catalpa bignonioides	Katalpa
15	Catalpa bungeii	Katalpa
16	Cercis siliquastrum	Erguvan
17	Crateagus oxycantha 'Coccinea Plena'	Adi Akdiken
18	Crateagus monogya 'Stricta'	Gerçek Akdiken
19	Eleagnus angustifolia	Adi İğde
20	Fraxinus angustifolia	Dişbudak
21	Fraxinus excelsior	Adi Dişbudak
22	Hibiscus syriacus	Ağaç Hatmi
23	Juglans nigra	Adi Ceviz
24	Koelreuteria paniculata	Fener Ağacı
25	Laburnum alpinum watererii	Alp Sarısalkımı
26	Malus floribunda	Bol Çiçekli Elma
27	Malus floribunda pendula	Sarkık Elma
28	Morus nigra 'pendula'	Sarkık Kara Dut
29	Platanus orientalis	Doğu Çınarı
30	Platanus acerifolia	Akçaağaç Yap. Çınar
31	Populus alba	Akkavak
32	Prunus cerasifera var. 'Pissardii nigra'	Kiraz Eriği
33	Prunus serrulata 'Kanzan'	Japon Çiçek Kirazı
34	Quercus cerris	Kızıl Meşe
35	Quercus ilex	Hepyeşil Pırnal meşesi
36	Quercus robur	Saplı AkMeşe
37	Robinia pseudoacacia	Adi Akasya
38	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Top Akasya
39	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Top Akasya
40	Robinia hispida 'Rosea'	Pembe Çiçekli Akasya

41	Salix alba	Aksöğüt
42	Salix matsudana 'Tortuosa'	Tirbüşon Söğüt
43	Salix babylonica	Salkım Söğüt
44	Sophora japonica	Japon Soforası
45	Tilia argentea (tomentosa)	Gümüş İhlamur
46	Tilia platyphyllos(grandifolia)	Büyük Yapraklı İhlamur

İBRELİ AĞAÇLAR

S.No	BİTKİ İSMİ	
47	Abies concolor	Gümüş Gökmar
48	Cedrus atlantica	Atlas Sedir
49	Cedrus atlantica glauca	Mavi Atlas Sedir
50	Cedrus atlantica glauca pendula	Sarkık Mavi Atlas Sedir
51	Cedrus atlantica aurea	Altun Atlas Sedir
52	Cedrus deodora	Himalaya Sedir
53	Cedrus deodora aurea	Altun Himalaya Sedir
54	Cedrus libani	Toros Sedir
55	Chamaecyparis lawsoniana	Lawson Yalancı Servisi
56	Chamaecyparis lawsoniana 'Stardust'	Lawson Yalancı Servisi
57	Chamaecyparis lawsoniana 'Elvodi'	Lawson Yalancı Servisi
58	Cupressus arizonica glauca conica	Mavi konik Arizona Servisi
59	Cupressus arizonica fastigiata	Dar Piramit Formlu Ari. Servisi
60	Cupressocyparis leylandii	Melez Servi
61	Juniperus communis 'hibernica'	İrlanda Ardıcı
62	Picea abies (excelsa)	Avrupa Ladini
63	Picea pungens glauca	Mavi Ladin
64	Picea pungens glauca 'hoopsii'	Mavi Ladin
65	Pinus nigra	Karaçam
66	Pinus nigra pyramidalis	Ehrami Karaçam
67	Pinus halepensis	Halep Çamı
68	Thuja occidentalis	Batı Mazısı
69	Thuja occidentalis smargold	Batı Mazısı
70	Thuja orientalis	Doğu Mazısı
71	Thuja orientalis pyramidalis aurea	Piramit Form Altun Doğu Mazısı

ÇALILAR

S.No	BİTKİ İSMİ	
ç1	Acer palmatum dissectum	Japon Alev Akçaağacı
ç2	Acer palm. 'dissectum atropurpureum'	K. Kırmızı Japon Akçaağacı
ç3	Berberis thunbergii atropurpurea	Hanım Tuzluğu
ç4	Berberis thunbergii atropurpurea nana	Minyatür Hanım Tuzluğu
ç5	Buddleia davidii	Kelebek Çalısı
ç6	Buxus sempervirens	Şimşir
ç7	Chaenomeles jap. (cydonia japonica)	Süs Ayvası

ç8	Chamaecyparis obtusa	Yalancı Servi
ç9	Cornus alba sibirica	Kızılcık
ç10	Cornus alba elegantissima	Beyaz Alacalı Yap.Kızılcık
ç11	Cornus mass	Kızılcık
ç12	Cotinus coggyria	Duman Ağacı
ç13	Cotinus coggyria 'Royal Purple'	Dekoratif Duman Ağacı
ç14	Cotoneaster horizontalis	Yap. Döken Dağ Muşmulası
ç15	Cotoneaster franchettii	Herdemyeşil Dağ Muşmulası
ç16	Cotoneaster dammeri	Herdemyeşil Dağ Muşmulası
ç17	Euvonymus japonica	Japon Taflanı
ç18	Euvonymus fortuneii	Alacalı Herdemyeşil Taflan
ç19	Forsythia intermedia	Altın Çanak
ç20	Juniperus sabina	Sabin Ardıcı
ç21	Juniperus sabina tamarixfolia	Sabin Ardıcı
ç22	Juniperus horizontalis	Yaylıcı Ardıç

ÇALILAR		
S.No	BİTKİ İSMİ	
ç23	Juniperus chinensis pfitzeriana	Çin Ardıcı
ç24	Juniperus chinensis pfitz. aurea	Sarı Alacalı Çin Ardıcı
ç25	Juniperus chinensis pfitz. Glauca	Mavi Alacalı Çin Ardıcı
ç26	Juniperus virginia 'Grey-owl'	Yaygın Yapılı Ardıç
ç27	Juniperus squamata 'Blue Carpet'	Minyatür
ç28	Ligustrum ovalifolium	Kurt Bağı
ç29	Ligustrum ovalifolium aurea	Sarı AlacalıKurt Bağı
ç30	Ligustrum japonica	Japon Kurt Bağı
ç31	Lonicera tatarica	Tatar Hanımeli
ç32	Mahonia aquifolium	Sarıboya Çalışı
ç33	Philadelphus coronarius	Beyaz Çiçekli Filbahri
ç34	Picea 'Albertiana conica'	Konik Ladin
ç35	Picea pungens 'glauca globosa'	Mavi Top Ladin
ç36	Pinus mugo	Dağ Çamı
ç37	Pinus mugo 'mops'	Bodur Dağ Çamı
ç38	Pinus strobus 'nana'	Bodur Veymut Çamı
ç39	Prunus persica	Şeftali
ç40	Prunus lauracerasus	Karayemiş Laz Kirazı
ç41	Pyracantha coccinea	Ateş Dikeni
ç42	Rhus typhina	Sumak
ç43	Rhus typhina laciniata	Sumak
ç44	Ribes sanguineum	Frenk Üzümü
ç45	Rosa alberetta	Alberatta Gülü
ç46	Rosa benksiana	Sarılıcı, Sarı gül
ç47	Sambucus nigra	Beyaz Çiçekli Mürver
ç48	Spirea vanhoutteii	Beyaz Çiçekli Keçi Sakalı
ç49	Spirea bumalda	Pembe Çiçekli Keçi Sakalı

ç50	<i>Symphoricarpos orbiculatus</i>	Kırmızı meyveli İnci Çalısı
ç51	<i>Symphoricarpos racemosus</i>	Beyaz meyveli İnci Çalısı
ç52	<i>Syringa vulgaris</i>	Leylak
ç53	<i>Tamarix pentandra 'rubra'</i>	Koyu pembe çiçekli Ilgın
ç54	<i>Tamarix gallica</i>	Pembe çiçekli Ilgın
ç55	<i>Taxus baccata 'fastigiata'</i>	Dik formlu Porsuk
ç56	<i>Taxus baccata 'elegantissima'</i>	Alacalı Porsuk
ç57	<i>Thuja occidentalis 'rheingold'</i>	Rheingold Mazısı
ç58	<i>Viburnum opulus</i>	Beyaz Çiçekli Kartopu
ç59	<i>Yucca filamentosa</i>	Avize Çiçeği

SARILICILAR-TIRMANICILAR

S.No	BITKİ İSMİ	
s1	<i>Ampelopsis quinquefolia</i>	5 dil. yap.Amer. Sarmaşığı
s2	<i>Ampelopsis weitchii</i>	3 dil. yapraklı Amer. Sarmaşığı
s3	<i>Hedera helix</i>	Kaya Sarmaşığı
s4	<i>Hedera helix 'Gold Heart'</i>	Kaya Sarmaşığı
s5	<i>Hedera helix 'Elegantissima'</i>	Beyaz Ala. Kaya Sarmaşığı
s6	<i>Lonicera caprifolium</i>	Hanımeli
s7	<i>Wisteria chinensis</i>	Mor Salkım

**EK 7 KUZHEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCELİKLİ
PROJE ALANI PROJE ÖNCESİ VE BUGÜNKÜ DURUM
FOTOĞRAFLARI**



Şekil 1 Proje Alanı uygulama öncesi (Anonim 2009)



Şekil 2 Proje Alanı uygulama öncesi (Anonim 2009)



Şekil 3 Proje Alanı uygulama öncesi (Anonim 2009)



Şekil 4 Proje Alanı uygulama sonrası (Anonim 2009)



Şekil 5 Proje Alanı uygulama sonrası (Anonim 2009)



Şekil 6 Proje Alanı uygulama sonrası (Orjinal 2009)



Şekil 7 Proje Alanı uygulama sonrası (Orjinal 2009)



Şekil 8 Proje Alanı uygulama sonrası (Orjinal 2009)

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Aslı ÖZ
Doğum Yeri : Ankara
Doğum Tarihi : 14.07.1980
Medeni Hali : Bekar
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu :

Lise : Polatlı Anadolu Lisesi, Ankara, (1998)
Lisans : Gazi Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, (2005)
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara, (Eylül 2005 - Temmuz 2009)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl :

Planevi Planlama Ticaret Ltd. Şti., Ankara, 03.2005 - 08.2005
Egeplan Planlama Ltd. Şti., Ankara, 02.2006 - 02.2008
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, İmar Planlama Dairesi, Ankara, 02.2008 -