

**KENTSEL YENİLEME KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİNDE
İRDELENMESİ**

Şebnem ÖNER

Zonguldak Karaelmas Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı'nda

Peyzaj Yüksek Mimarlığı Tezi

Olarak Hazırlanmıştır

BARTIN

Ocak 2007

KABUL:

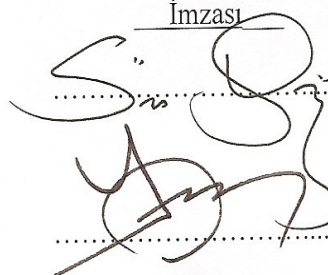
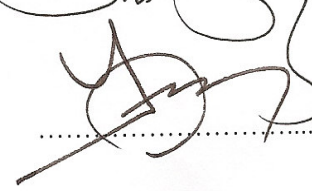
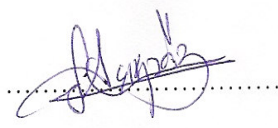
Şebnem ÖNER tarafından hazırlanan “KENTSEL YENİLEME KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN, İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ” başlıklı bu çalışma, jürimiz tarafından değerlendirilerek, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı’nda Peyzaj Yüksek Mimarlığı Tezi olarak oy birliğiyle kabul edilmiştir.

...../...../2007

Başkan : Prof. Dr. Sümer GÜLEZ (ZKÜ)

Üye : Prof. Dr. Oğuz YILMAZ (AÜ)

Üye : Yrd. Doç. Dr. Sebahat AÇIKSÖZ (ZKÜ)

İmzası




ONAY:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

...../...../2007


Doç. Dr. Mustafa SÖZEN
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ÖZET

Peyzaj Yüksek Mimarlığı Tezi

KENTSEL YENİLEME KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ

Şebnem ÖNER

Zonguldak Karaelmas Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Sebahat AÇIKSÖZ

Ocak 2007, 131 sayfa

Türkiye, yaşamakta olduğu kentleşme sorunları sebebi ile hem sektörel açıdan hem de sosyal açıdan birçok etkiye maruz kalmaktadır. 1950’li yıllardan itibaren çoğalan göç unsuru, kentsel sorunların oluşumundaki ana neden olarak göze çarpmaktadır. Göçle beraber ortaya çıkan ekonomik ve sosyal problemler, kişilerin yaşam mekânlarına da yansımış ve gecekondulaşma, hızlı bir şekilde ilerlemeye başlamıştır. Dolayısıyla gecekondulaşma, beraberinde ‘kalitesiz yaşam mekânları’ nı getirmiştir. Yukarıda değinilen unsurlara paralellik oluşturması açısından, bu çalışmada; İstanbul İli’ne bağlı Küçükçekmece İlçesi, araştırma alanı olarak seçilmiştir.

Çalışma alanları; doğal ve tarihî değerlerin varlığı bakımından zengin bir niteliğe sahiptir. Ancak, gelişigüzel ve plânsız yapılanmanın etkisi altında olduğu için de yaşanabilirliği olan bir kent mekânı görünümünde bulunmamaktadır. Bu sorun, özellikle Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri’nde açıkça görülmektedir.

ÖZET (devam ediyor)

Bunun yanında, Cennet ve Kanarya Mahalleleri, gelişmişlik bakımından kente biraz daha yakın nitelikli yerleşimler olarak göze çarpmaktadır. İncelenen bölgelerde, öncelikle yapılması gerekenlerin başında, kişilerin yeni yaşam alanlarına taşınmaları için gerekli yatırım ve kaynak tespitlerinin yapılması gelmekte ve alan sakinlerine sağlıklı ve her tür donatının mevcut durumda olduğu, yeni yaşam mekânları sağlamak, dönüşüm çalışmalarının asıl hedefini oluşturmaktadır.

Bu çalışmanın amacı; dönüşüm projelerinin, yenileme projeleri kapsamındaki işlevlerinin anlatılıp, dünyadan ve ülkemizden örneklerle karşılaştırılması ve sürdürülebilirliklerinin yanında, uygulanabilirliklerinin de ne oranda olduğunun incelenmesidir. Buna bağlı olarak; Küçükçekmece İlçesi'nden seçilen pilot bölgeler, kentsel yenileme ve dönüşüm konuları bakımından incelenmiş ve 'Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi' çalışmasının, dünyadaki ve ülkemizdeki diğer dönüşüm çalışmalarına benzer bir politikayla yürütüldüğü sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Kentsel Yenileme, Kentsel Dönüşüm, Küçükçekmece, İstanbul.

Bilim Kodu: 502.11.01

ABSTRACT

M. Sc. Thesis

THE INVESTIGATION OF URBAN TRANSFORMATION PROJECTS IN THE SCOPE OF URBAN RENEWING IN İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE URBAN TRANSFORMATION PROJECT SAMPLE

Şebnem ÖNER

**Zonguldak Karaelmas University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Landscape Architecture**

**Thesis Advisor: Asst. Prof. Sebahat AÇIKSÖZ
January 2007, 131 pages**

Turkey is the under of the effects both sectoral and social with the reason of urban transformation that has been nowadays. From the beginning of 1950's the increasing migration reason, has been standing out as the main reason of urban problems. The economical and social problems that were seen with the migration affected the people's lives and squatting has been increasing rapidly. Consequently squatting has brought the shoddy living places. Küçükçekmece town which has been in İstanbul was chosen as searching area in this study because of its parallelism.

It has a rich quality with its study areas, natural and historical values. But casually and unplanned building shows it as a city which doesn't have less unlively. This problem has been especially seen in Ayazma and Altınşehir district.

ABSTRACT (continued)

Beside this Cennet and Kanarya districts has been standing out as quality and nearness to the city as development. In the areas that were searched, the things that will certainly first done, to find out the necessary investment and sources to move the people to the new life places, to supply new areas that have health and all necessary and equipment and to supply the main target about how can the transformation be done.

The aim of this study is to examine and understand the functions of renewing projects and transformation projects and to compare with the examples that are from our country and the world and the continue them and the searching of the practicability. Depending on this, the pilot areas that were chosen from Küçükçekmece town, were examined with their urban renewing and transformation situations and the result was standed out the study which is ‘Küçükçekmece Urban Transformation Project’ has been doing as the same other projects that are in our country and in the world.

Key Words: Urban Renewal, Urban Transformation, Küçükçekmece, İstanbul.

Science Code: 502.11.01

TEŞEKKÜR

‘Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi’ isimli tez çalışmamı hazırlamakta bana yardımcı olan ve çalışma süresi boyunca desteklerini esirgemeyen değerli hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Sebahat Açıksöz’e, temin ettiği kaynaklar ve değerli bilgileri için Küçükçekmece Belediyesi Ar- Ge Koordinasyon Birimi’nden Sayın Bülent Babaoğlu’na, tüm yardımları ve destekleri için sevgili dostlarım ve meslektaşlarım olan; Arş. Grv. Pınar Aydın’a, Peyzaj Mimarı Sinan Ömer Demirtaş’a, Peyzaj Mimarı Zuhal Yiğit’e ve Orman Endüstri Mühendisi Ercan Aydın’a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca tüm eğitim dönemim boyunca, desteklerini maddî ve manevî olarak sürdüren annem Ayşe Öner’e, teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	iii
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xii
ÇİZELGELER DİZİNİ	xv
KISALTMALAR DİZİNİ	xvi
BÖLÜM 1 GİRİŞ	1
BÖLÜM 2 KURAMSAL TEMELLER	4
2.1 KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMLARI	4
2.1.1 Kentsel Yenileme Kavramı	4
2.1.2 Kentsel Yenileme Kavramının Tarihsel Gelişimi	6
2.1.2.1 Kentsel Yenileme Kavramının Dünyadaki Gelişimi	6
2.1.2.2 Kentsel Yenileme Kavramının Türkiye’deki Gelişimi	9
2.1.3 Kentsel Yenileme Alanları Belirleme Kriterleri	11
2.2 KENTSEL ÇÖKÜNTÜ OLGUSU VE SOYLULAŞTIRMA KAVRAMLARI	12
2.2.1 Kentlerde Çöküntü Olgusu	13
2.2.1.1 Çöküntü Bölgelerindeki Plânlama Aşamaları	14
2.2.1.2 Konut Alanları İçerisindeki Çöküntü Bölgelerinde Yenileme Çalışmaları	15
2.2.2 Kentsel Yenilemede Soylulaştırma Kavramı	17
2.3 MEKÂNSAL ÖLÇEKTE KENTSEL YENİLEME	19
2.3.1 Mahalle Bazında Kentsel Yenileme	19

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

2.3.2 Bölge Bazında Kentsel Yenileme.....	20
2.4 KENTSEL YENİLEME ÇALIŞMALARINDA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK.....	22
2.5 KENTSEL YENİLEME ÇALIŞMALARINDAN ÖRNEKLER	23
2.5.1 Dünyadan Kentsel Yenileme Çalışması Örnekleri.....	23
2.5.1.1 Elephant & Castle Kentsel Yenileme Projesi	24
2.5.1.2 Paddington Kentsel Yenileme Projesi.....	26
2.5.2 Türkiye’den Kentsel Yenileme Çalışması Örnekleri.....	28
2.5.2.1 Balıkesir Otogarı ve Yakın Çevresi Kentsel Yenileme Projesi	28
2.5.2.2 İzmir İli Kentsel Yenileme Projesi.....	30
2.6 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	31
2.6.1 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Özellikleri.....	33
2.6.2 Kentsel Dönüşüm Kavramına İlişkin Yaklaşımlar	36
2.6.3 Kamu ve Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm	38
2.7 KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARINDAN ÖRNEKLER	40
2.7.1 Dünyadan Kentsel Dönüşüm Projesi Örnekleri	41
2.7.1.1 Norveç Kentsel Dönüşüm Projesi.....	41
2.7.1.2 Beyrut Şehir Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi.	43
2.7.2 Türkiye’den Kentsel Dönüşüm Projesi Örnekleri	45
2.7.2.1 İstanbul Zeyreg-Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi.....	45
2.7.2.2 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	49
 BÖLÜM 3 MATERYAL VE METOD	 52
3.1 MATERYAL	52
3.2 METOD	53
 BÖLÜM 4 ARAŞTIRMA ALANININ TANITIMI.....	 56
4.1 KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ’NİN TARİHİ GELİŞİMİ VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	56

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

4.1.1 Küçükçekmece İlçesi'nin Tarihî Gelişimi.....	57
4.1.2 Küçükçekmece İlçesi'nin Fiziksel Özellikleri	61
4.1.2.1 Küçükçekmece İlçesi'nin Coğrafî Konumu ve Topoğrafik Özellikleri....	62
4.1.2.2 Küçükçekmece İlçesi'nin Jeolojik Yapısı.....	64
4.1.2.3 Küçükçekmece İlçesi'nin Hidrolojik Özellikleri.....	67
4.1.2.4 Küçükçekmece İlçesi'nin Toprak Özellikleri	69
4.1.2.5 Küçükçekmece İlçesi'nin İklimi ve Bitki Örtüsü.....	71
4.1.3 Küçükçekmece İlçesi'nin Sosyo-Kültürel Özellikleri.....	72
4.2 İLÇEDEN SEÇİLEN PİLOT DÖNÜŞÜM BÖLGELERİ.....	73
4.2.1 Olimpiyat Köyü ve Çevresi	75
4.2.1.1 Ayazma Mahallesi	76
4.2.1.2 Altınşehir Mahallesi.....	83
4.2.2 Cennet Mahallesi.....	90
4.2.3 Kanarya Mahallesi.....	97
 BÖLÜM 5 TARTIŞMA VE SONUÇ.....	 104
 5.1 İNCELENEN DÖNÜŞÜM BÖLGELERİNDEKİ MEVCUT SORUNLAR	 105
5.2 KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İÇİN BELİRLENEN İDEAL KRİTERLER.....	106
5.2.1 Olimpiyat Köyü ve Çevresi Araştırma Sonuçları	107
5.2.1.1 Ayazma Mahallesi Araştırma Sonuçları	108
5.2.1.2 Altınşehir Mahallesi Araştırma Sonuçları.....	109
5.2.2 Cennet Mahallesi Araştırma Sonuçları.....	110
5.2.3 Kanarya Mahallesi Araştırma Sonuçları.....	112
5.3 KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ'NİN, KENTSEL YENİLEME KONUSU KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ.....	113
5.4 ALANDAKİ FİZİKİ YAPININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE FİZİKSEL DÜZENLEMELER İÇİN YAPILMASI PLÂNLANAN ÇALIŞMALAR.....	116

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	Sayfa
KAYNAKLAR.....	126
BİBLİYOGRAFYA.....	130
ÖZGEÇMİŞ.....	131

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
2.1 Kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri	12
2.2 Kentlerin dönüşüm süreci.....	14
2.3 Sürdürülebilir toplum şeması.....	22
2.4 Elephant and Castle'dan bir görünüm.....	25
2.5 Elephant and Castle'da yapılması plânlanan vizyon projesi	25
2.6 Paddington Kentsel Koruma Plânı	27
2.7 Paddington'dan bir görünüm	27
2.8 Heyelan Bölgesi hava fotoğrafı	31
2.9 Kentsel dönüşüm ve stratejik plânlama ilişkisi.....	35
2.10 Kamu sektörünün kentsel dönüşümdeki rolleri	39
2.11 Norveç kentsel dönüşüm proje çalışmaları.....	42
2.12 Norveç'te yapılan dönüşüm çalışmaları	43
2.13 Zeytinburnu İlçesi nüfus değişimi.....	46
2.14 Portakal Çiçeği Vadisi'nden bir görünüm	50
3.1 Araştırma yöntemi için hazırlanan akış diyagramı	55
4.1 Küçükçekmece İlçesi.....	56
4.2 Küçükçekmece Mimar Sinan Köprüsü.....	59
4.3 Küçükçekmece İlçesi'nin mahalle sınırları	60
4.4 Küçükçekmece İlçesi'nin İstanbul'daki konumu.....	62
4.5 Küçükçekmece İlçesi'nin uydu fotoğrafı	63
4.6 Marmara Bölgesi'nin jeolojik yapısı.....	64
4.7 Küçükçekmece'nin jeolojik yapısı.....	65
4.8 Haliç-Küçükçekmece Gölü arasının jeoloji haritası	66
4.9 Küçükçekmece İlçesi'nin hidrolojik yapısı	68
4.10 Küçükçekmece İlçesi'nin toprak yapısı	70
4.11 Küçükçekmece İlçesi'nin erozyon durumu	70
4.12 Kanarya ve Göl çevresinde bulunan bitki örtüsü.....	71

ŞEKİLLER DİZİNİ (devam ediyor)

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
4.13 Küçükçekmece İlçesi'nden seçilen pilot bölgeler.....	73
4.14 Küçükçekmece İlçesi'nin arazi kullanım paftası	74
4.15 Olimpiyat Köyü ve çevresi	75
4.16 Olimpiyat Köyü ve Çevresinin 3D modeli	76
4.17 Olimpiyat Stadı	76
4.18 Ayazma'da arazi kullanım oranları	77
4.19 Ayazma Mahallesi arazi kullanım paftası	77
4.20 Ayazma'da yaşayanların İstanbul'a geliş nedenleri.....	78
4.21 Ayazma'daki kat yükseklikleri	79
4.22 Ayazma kat yükseklikleri analiz paftası.....	79
4.23 Ayazma bina yapım cinsleri analiz paftası	80
4.24 Ayazma mülkiyet analiz paftası.....	80
4.25 Ayazma'da mülkiyet analizi	81
4.26 Ayazma'dan görünümler	82
4.27 Altınşehir'deki arazi kullanımı	83
4.28 Altınşehir Mahallesi arazi kullanım paftası.....	84
4.29 Altınşehir'de yaşayanların İstanbul'a geliş nedenleri	84
4.30 Altınşehir'de kat yükseklikleri.....	85
4.31 Altınşehir Mahallesi kat yükseklikleri analiz paftası	86
4.32 Altınşehir Mahallesi bina yapım cinsleri analiz paftası	86
4.33 Altınşehir Mahallesi mülkiyet analiz paftası	87
4.34 Altınşehir'den görünümler.....	89
4.35 Cennet Mahallesi arazi kullanım paftası	90
4.36 Cennet Mahallesi arazi kullanımları	91
4.37 Cennet Mahallesi'nde İstanbul'a geliş nedenleri	91
4.38 Cennet Mahallesi kat yükseklikleri analiz paftası.....	92
4.39 Cennet Mahallesi kat yükseklikleri	93
4.40 Cennet Mahallesi bina yapım cinsleri analiz paftası.....	93
4.41 Cennet Mahallesi mülkiyet analizi.....	93
4.42 Cennet Mahallesi mülkiyet analiz paftası.....	94
4.43 Cennet Mahallesi'nden çeşitli görünümler.....	95

ŞEKİLLER DİZİNİ (devam ediyor)

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
4.44 Kanarya Mahallesi arazi kullanım paftası	97
4.45 Kanarya Mahallesi arazi kullanımı	98
4.46 Kanarya Mahallesi İstanbul'a geliş nedenleri.....	98
4.47 Kanarya Mahallesi kat yükseklikleri analiz paftası	99
4.48 Kanarya'da kat yükseklikleri	99
4.49 Kanarya Mahallesi bina yapım cinsleri analiz paftası.....	100
4.50 Kanarya Mahallesi mülkiyet analiz paftası	100
4.51 Kanarya Mahallesi'nden çeşitli görünümeler.....	102
5.1 Küçükçekmece Gölü ve çevresi.....	117
5.2 Alandaki yolların durumu.....	117
5.3 Alandaki çok katlı yapılaşmalar.....	118
5.4 Dönüşüm alanlarına ait proje önerileri	118
5.5 TOKİ tarafından yapılan dönüşüm konutları.....	119
5.6 Küçükçekmece Mimar Sinan Köprüsü.....	119
5.7 Küçükçekmece Gölü kıyıları sahil düzenlemeleri	120
5.8 Doğal yaşamı tanıtıcı tabelalar.....	120
5.9 Küçükçekmece meydan düzenlemesi.....	121
5.10 Beziğânbağçe Konutları	121
5.11 Beziğânbağçe Park Alanı	122
5.12 Halkalı Botanik Parkı	122

ÇİZELGELER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
4.1 Ayazma Bölgesi’ndeki toplam nüfus ve bina verileri.....	77
4.2 Ayazma sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar.....	81
4.3 Altınşehir’deki toplam nüfus ve bina verileri.....	83
4.4 Altınşehir sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar	88
4.5 Cennet Mahallesi’nde toplam nüfus ve bina verileri	90
4.6 Cennet Mahallesi sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar	95
4.7 Kanarya Mahallesi’nde toplam nüfus ve bina verileri	97
4.8 Kanarya sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar	101
5.1 Dönüşüm alanlarındaki mevcut sorunlar ve uygulanacak yöntem	105
5.2 Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi’nin değerlendirilmesi.....	114

KISALTMALAR DİZİNİ

AR-GE	: Araştırma-Geliştirme
BM	: Birleşmiş Milletler
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
ECRT	: Elephant and Castle Regeneration Team (Elephant ve Castle Yenileme Ekibi)
ESHOT	: Elektrik, Su, Havagazı, Otobüs ve Toplu Ulaşım Genel Müdürlüğü
GİA	: Genel İyileştirme Alanları
İBB	: İzmir Büyükşehir Belediyesi
İST.BB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İETT	: İstanbul Elektrik, Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü
İTÜ-MF	: İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
KB	: Küçükçekmece Belediyesi
KDV	: Katma Değer Vergisi
MTA	: Maden Tetkik Arama Enstitüsü
NUT	: Norway Urban Transformation (Norveç Kentsel Dönüşüm Projesi)
PBİD	: Paddington Business Improvement District (Paddington İş Bölgesi Geliştirme Grubu)
SRB	: Southwark Regeneration Board (Southwark Yenileme Kurulu)
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
Wiped	: Wikipedia İnternet Ansiklopedisi
YTL	: Yeni Türk Lirası
ZB	: Zeytinburnu Belediyesi

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Dünyadaki hızlı değişim ve gelişim; nüfus, istihdam ve kentleşmenin de gelişip çeşitlenmesine sebep olmakta; bununla birlikte, gelişmiş kentlerde uygulanmaya çalışılan plânlama araç ve hedefleri de gelişmek durumunda kalmaktadır. Plânlama çalışmalarındaki bu değişim ya da gelişim, önceleri tarihî kent parçalarının sürekliliğinin korunması anlamında algılanmaktaydı. Ancak günümüzde bu çalışmalar, tarihî kent parçalarının rehabilitasyonunun yanı sıra; plânsız yapılaşmanın bulunduğu, sanayi alanlarının işgal ettiği ya da oldukça bakımsız durumda bulunan alanların yenilenmesi şeklinde de algılanmaktadır.

Bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri; dünyada hızla gelişen kentleşme olgusuna ve büyük ölçekteki ekonomik değişimlerin karşılığında oluşmuş olan, plânlamadaki farklı yaklaşımlardan birisi olması bakımından önem kazanmaktadır. Bu yaklaşımların bir kısmı, plânlama kavramına yeni unsurların eklenmesine sebep olmakta, bir kısmı ise, mevcut durumda bulunan plânlama biçimlerini geçersiz kılmaktadır.

Diğer ülkelerdeki plânlama çalışmalarına bakıldığında, Türkiye'nin oldukça geri bir seviyede olduğu göze çarpmaktadır. Osmanlılar döneminde, Batılılaşma hareketinin etkisi ile plânlama çalışmaları, kentlerde sadece 'imar düzenlemesi' adı altında başlamış, bu da fiziksel mekânı biçimlendirme çalışmaları ile plânlamaya sınırlı bir yaklaşım getirmiştir (Erden, 2003).

Bilindiği gibi ülkemiz, bir deprem ülkesi olup; insanların can ve mal güvenliklerinin bulunmadığı ve yaşam için elverişsiz koşulların yer aldığı alanlardaki konutların varlığı, yaşanan depremlerle açıklığa kavuşmaktadır. Türkiye'de, 17 Ağustos Marmara ve 12 Kasım Düzce (1999) depremleri, kentsel dönüşüm kavramının son zamanlarda önem kazanmasının asıl nedenlerini oluşturmaktadır. Bu depremlerin oluşmasıyla, büyük

kentlerde kaçak, plânsız ve sağıksız yapılaşmanın sebep olduğu sakıncaların farkına varılmıştır.

Günümüzde kentlerimiz, dış ölkelerdeki kentlerin maruz kaldığı etkileri yaşamaktadır. Dünya kentlerinin, bu etkiler karşısında geliştirdiği farklı hedef ve projeler, sürdürülebilir plânlamaya yönelik olmakla beraber; şu an Türkiye’deki dönüşüm projeleri, dünyadaki örneklerin birer kopyası niteliğini taşımaktadır. Ancak ister ölkemizde, ister yurt dışındaki dönüşüm projelerinde olsun; tüm çalışmaların, aşağıdaki üç kriteri taşıyıp taşımadığının incelenmesi gerekmektedir (Erden, 2003):

- Projenin bütünselliği,
- Sürdürülebilirlik aćısından yeterliliđi,
- Kentte yaratacakları mekânsal, sosyal ve ekonomik etkileri.

Sosyal, ekonomik ve mekânsal sorunların oluşmasına neden olan plânlama çalışmalarını, genellikle, sürdürülebilir plânlamaya uygun olarak geliştirilmeyen çalışmalar sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir alanın korunması ya da geliştirilmesinde önemli olan ekonomik, sosyal ve mekânsal verilerin birlikte ele alındığı ve alandaki tüm çalışmalarını, bütün olarak kapsayan bir çalışma yapmak gerekmektedir. İşte bu çalışmanın esasında kentsel yenileme yaklaşımı bulunmaktadır.

Yukarıda değinilen konular, madde sırasına göre incelendiğinde, aşağıda verilen sonuçlara ulaşılmaktadır (Erden, 2003):

- Kentsel plânlama çalışmalarını, kentlerin politik, ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerine uygun biçimde yapılmalıdır.
- Yenileme çalışmalarını, sorunlu ya da değışime aćık bir bölgedeki olumsuzlukların giderilmesine ve ekonomik, sosyal ve kültürel gelişiminin sağlanması yönelik bir plânlama yaklaşımı olarak kabul edilmelidir.
- Dönüşüm projeleri, yenileme çalışmalarının en önemli unsurudur. Bu projelerin, uygulandıkları bölgelerdeki sosyal, ekonomik ve mekânsal etkilerinin; bölgede hızla değışime sebep olduğu bilinmelidir.
- Dönüşüm projelerinde parćacı yaklaşımdan uzak durulmalı; tam tersine bütüncöl bir plânlama yaklaşımı oluşturulmalıdır.

Bu çalışmanın amacı kısaca; dönüşüm projelerinin, yenileme projeleri kapsamındaki işlevlerinin anlatılıp, dünyadan ve ülkemizden örneklerle karşılaştırılması ve sürdürülebilirliklerinin yanında, uygulanabilirliklerinin de ne oranda olduğunun incelenmesidir. Bu sebeple çalışmanın ilk bölümünde, çalışma amacının neler olduğuna dair bilgiler verilmiş ve kentsel yenileme projelerinin, plânlama çalışmalarına girmesindeki asıl nedenlerinin neler olduğu konusu incelenmiştir. İkinci bölümde ise yenileme ve dönüşüm çalışmalarıyla ilgili genel literatür taraması yapılmış ve kentsel yenileme ve dönüşüm çalışmalarıyla ilgili dünyadan ve Türkiye’den çeşitli kaynakların taranmasıyla oluşturulmuş olan bir literatür özeti hazırlanmıştır. Burada; kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kavramlarının tanımları, geçirdikleri tarihî süreç, içlerinde barındırdıkları olumlu ve olumsuz noktalar anlatılmış ve dünyadan ve Türkiye’den çeşitli örneklerle bu anlatım desteklenmiştir. Üçüncü bölümde, alan sınırı, kaynak olarak kullanılan materyaller ve çalışma için izlenen basamaklar verilmiş, inceleme ve araştırma çalışmasına kaynaklık edecek, belli bir program dahilinde yürütülen yöntem akış diyagramı oluşturulmuştur. Dördüncü bölümde, araştırma alanıyla ilgili tüm bulgular ile fizikî, sosyal ve ekonomik veriler açıklanmıştır. Ayrıca Küçükçekmece İlçesi tanıtılmış; coğrafi, fiziksel ve tarihî gelişiminin günümüze kadar nasıl bir değişiklik gösterdiği konusu incelenmiş ve Küçükçekmece Dönüşüm Projesi ile ilgili olarak elde edilen tüm bulgular aktarılmış, çeşitli şekil ve grafiklerle de bu anlatım desteklenmiştir. Beşinci ve son bölümde ise, elde edilen bulgular ışığı altında çeşitli değerlendirmelere yer verilmiştir. Küçükçekmece İlçesi’nden seçilen pilot bölgeler, kentsel yenileme ve dönüşüm konuları bakımından incelenmiş ve ‘Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi’ çalışmasının, dünyadaki ve ülkemizdeki diğer dönüşüm çalışmalarına benzer bir politikayla yürütüldüğü sonucuna ulaşılmıştır.

BÖLÜM 2

KURAMSAL TEMELLER

2.1 KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMLARI

Gelişen kentler, beraberinde değişime ve gelişime açık halkları da getirmekte ve buna bağlı olarak, kişilerin daha iyi yaşam mekânlarına sahip olma isteklerinin karşılanması gerekmektedir. İnsanların güvenliklerinin sağlandığı ve her bakımdan gelişmiş alanların oluşturulduğu, ayrıca kişilerin ekonomik düzeylerine dolaylı olarak etki ettiği plânlama çalışmalarının başında, yenileme ve dönüşüm çalışmaları gelmektedir. Bu sebeple; kent içinde parçacı bir tutumla uygulanmış olan çalışmaların bütünselliğinin sağlanması ve kentle bütünleşmiş alanların yaratılması açısından, yenileme ve dönüşüm çalışmaları büyük önem taşımaktadır.

2.1.1 Kentsel Yenileme Kavramı

Dilimize İngilizce ‘urban regeneration’ ya da ‘urban renewal’ kavramının Türkçe karşılığı olan ‘kentsel yenileme- kent yenileme’ adı ile geçen bu kavram; 1980’lerden sonra, ülkelerin plânlama çalışmaları içine girmeye başlayan ve kentsel plânlama çalışmalarında, problemli alanların düzenlenmesine yönelik olarak ortaya çıkan, toplumun ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarının iyileştirilmesini ve geliştirilmesini amaçlayan bir olgudur (Erden, 2003).

Kentsel yenileme, kent içindeki alanların sosyal, kültürel, ekonomik ve fizikî gelişim yönünden yoksun olduğu kesimlerinin gelişime açılması açısından uygulanmaya başlanmış bir kavramdır. Ancak daha geniş bir ifadeyle; kamu-özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz

yaşamına entegre olabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir plânlama çalışması olarak tanımlanabilmektedir (Kubat ve Özden, 2003).

Kentsel alanlar, karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Fizikî, sosyal ve ekonomik geçişleri belirleyen süreçleri yansıttıkları gibi bir yandan kendileri de bu değişimlerin itici güçlerindendir. Kentler, uygulama gereksinimini doğuran dış dinamikler ve büyüme ya da çöküşe neden olan iç dinamiklerden bağımsız düşünülemezler. Kentsel yenileme, bu çok sayıdaki etki kaynaklarının karşılıklı etkileşiminin bir ürünüdür ve kentsel dejenerasyon tarafından sunulan fırsat ve sorunlara bir yanıt olarak geliştirilmiştir (Erden, 2003).

Kentsel yenileme çalışmaları; yenileme çalışması yapılması düşünülen kent parçalarındaki ekonomiyi düzeltmesi ve hem ekonomik hem de sosyo-kültürel açıdan çöküntü içine girmiş olan bu alanları, kentle bütünleştirmesi bakımından büyük önem taşımaktadır. Yenileme çalışmalarındaki esas amaç; ekonomik, fiziksel ve sosyo-kültürel açıdan çöküntü içine girmiş ve kentten kopuk halde bulunan kent parçalarını tekrar kente kazandırmaktır (Kubat ve Özden, 2003).

Kentsel yenileme kavramı, temel olarak aşağıda yer alan üç maddenin uygulanabilirliğinin sağlanmasını amaçlamaktadır (Erden, 2003):

- Kent merkezlerindeki ve tarihî mekânlardaki çöküntü alanlarını yenileme çalışmalarıyla geliştirmek ve fiziksel dokunun rehabilitasyonu ve sürekliliğini sağlamak,
- Geliştirilmesi ve yenilenmesi plânlanan alan sakinlerinin ekonomik yönden rahatlamalarını amaçlayan ve ekonomik yaşamı yenileyen çalışmalar yapmak,
- Yenilenmesi amaçlanan fiziksel dokunun geliştirilmesi ve buradaki ekonomik koşulların iyileştirilmesinin ardından, insanlar için yaşanabilir mekânlar yaratmak üzere kentsel huzuru ve canlılığı sağlamak için yeni ortamlar oluşturmak.

Bu üç madde dışında; kentsel yenileme konusuna halkın, özel ve kamu sektörünün katılımının sağlanması da amaçlanmaktadır. Kentsel yenileme konusuna halk katılımının istenmesinin asıl amacı, yenileme çalışmalarının yerel ihtiyaçlara uygun olmasının sağlanması ve çalışmalarda yerel halka da iş imkânı verilmesi olarak gösterilebilmektedir. Kentsel yenileme aynı zamanda kamu ve özel sektör ortaklığı oluşturması yönünden de

hem ekonomiyi canlandırmak hem de yaşanabilir fizikî ortamlar yaratmak bakımından da büyük önem taşımaktadır.

Kentsel yenileme olgusu; her kenti, kendi fiziksel yapısı içinde sosyal ve ekonomik çerçevelerini göz önüne alarak incelemektedir. Çünkü her kentin kendine has olan fizikî ve sosyal çevresi ile ekonomik şartları söz konusudur. Örneğin; İstanbul Kenti için alınan yenileme karar ve plânları, başka bir kent için uygun olmayacaktır. Bu sebeple, kentsel yenilemenin en belirgin özelliği, her bölgenin ve alanın, yine kendine has olan özel politika ve plânlama modelinin oluşturulmasının gerekliliğidir. Yani kentsel yenileme; kentsel mekânların yeniden oluşturulması ve canlandırılmasının yanı sıra, bu ortamların sürekliliğini sağlayan temel misyonları da taşıması bakımından büyük önem taşımaktadır (Couch, 2000; Erden'den, 2003).

2.1.2 Kentsel Yenileme Kavramının Tarihsel Gelişimi

Kentler, devamlı olarak gelişen ve canlılığını her dönem koruyabilen bir organizma olarak gösterilebilmektedir. Ancak bu organizma, her zaman aynı niteliğini taşıyamamakta ve dönem dönem değişimlere maruz kalmaktadır. 19. yüzyılda ağırlıklı olarak sosyo-ekonomik değişimler göze çarpmaktayken, günümüzde değişim tamamıyla farklı boyutlara kaymaktadır. Bu nedenle kentsel yenileme çalışmalarındaki farklılıkları, hem dünya hem de Türkiye üzerinde incelemek gerekmektedir.

2.1.2.1 Kentsel Yenilemenin Dünyadaki Gelişimi

II. Dünya Savaşı'nın sonrasında geliştirilen plânlama çalışmaları, genel olarak kentin fiziksel düzenlemesi ile ilgilenmiştir. 1950'li yıllardaki genel plânlama yaklaşımı; merkezî alanların yıkılıp, fakir insanların bu alanlardan uzaklaştırılması ve boşaltılan bu alanlara yeni bir vizyon ve görünüm sağlanması şeklindeydi. Bu dönem tarihte 'Buldozer Dönemi' olarak geçmektedir. Avrupa'da 1950'li yıllarda, II. Dünya Savaşı'ndan zarar gören konut alanlarından sonra ikinci büyük yıkım dönemi, adı geçen Buldozer Dönemi'dir. Bu dönemde İngiltere'de yaklaşık 25.000-60.000 arasında konut yıkılmış ve yerine yeni konutlar yapılmıştır (Carmon, 1997; Erden'den, 2003).

Ancak Buldozer Dönemi'ndeki uygulama eksiklikleri ve bunların toplum ve çevre üzerindeki olumsuz etkileri sebebi ile aşağıda verilen unsurlar oluşmuştur:

- İnsanların psikolojik yapıları düşünülmeden, yaşam ortamlarından çıkarılmaları; kişilerin ruh sağlıklarını olumsuz etkilemiştir.
- Yenileme çalışmasına gidilen bölgelerdeki tarihî eserlerin, koruma ve yenileme dışı bırakılmasına neden olmuştur.
- Çöküntü alanlarındaki yaşam alanlarından çıkarılan insanların; gelir düzeyi düşük kişiler için yeni yapılan binalara yerleştirilmesi ve bunların ihtiyaçlarına cevap verilmemesi de olumsuz etkilerin bir diğeridir.

Özellikle Fransa'da, 1958-1975 yılları arasında böyle bir uygulamaya gidilmiş, bu da 'değişim ve yenileme sonrası modernizm' ya da 'temizleme sonrası modernizm' olarak adlandırılmıştır (Primeus ve Metselaar, 1992; Erden'den, 2003).

Genel olarak yenileme çalışmaları; alanın mevcut yapısının insan yaşamına uygun koşullarda olmaması, altyapı eksiklerinin olması, alanda yeni yaşam mekânı oluşturmak için önce alanın iyi bir rehabilitasyona tabi tutulması, alandan taşınan sakinlerin güvenli ve temiz bir yaşam mekânına taşınmasının sağlanması ve gerekli yenileme çalışmaları için yeterli kaynak bulunmasının amaçlanması sebebi ile yapılmaktadır. Bu çalışmalar kısaca temizleme çalışmaları olarak geçmektedir. Buradaki yöntem, yenileme çalışması yapılacak olan arazinin kamulaştırılması, tüm yapıların yıkılması ve alana ait yeni projelerin yapılmasıdır. Ancak günümüzde, bu temizleme çalışmaları uygulanmamaktadır. Çünkü yol açacağı sosyal sorunları dikkate alan bir çalışma türü olarak görülmemektedir.

1950'lerdeki Buldozer Dönemi ile Yenileme ve Temizleme Dönemleri'nden sonra; 1960'larda bireysel eşitliğe inanan ve halkın çalışmalara katılımının olmasını isteyen fikirler ortaya atılmaya başlanmıştır. Önceleri, yasal projelerin halka sorulmadan uygulanması sebebi ile zorla kabul ettirilmiş gibi görünen bir plânlama çalışması değil; halkla, en üst seviyedeki yöneticinin de dahil olduğu bir plânlama çalışması talebi ortaya çıkmıştır (Ravetz, 1986; Erden'den, 2003).

Bu noktada, kentsel çevreye yapılacak olan müdahalelerde yerel halkın tüm gereksinimlerinin ve çevresel yapının dikkate alınması gerekmektedir. Yenileme çalışması

yapılmak istenen alanın tamamen tahliye edilmesi, yıkılması ve yeniden yapılandırılması işi oldukça masraflı olmaktaydı. Ancak bu dönemde geliştirilen rehabilitasyon ve iyileştirme çalışmalarıyla, bu masraflar en aza indirilmeye çalışılmıştır.

1970’li yıllarda ise; yenileme çalışmalarına gidilirken göze çarpan en büyük ve önemli değişiklik, plânlama çalışmalarına halkın katılımının sağlanmasıdır. Bu çalışmalar, katılımcı plânlama çalışmaları olarak isimlendirilmiştir. Ancak toplumun tüm kesiminin, bu çalışmalara girmesi imkânsızdır. Bu noktada oluşan plânlama yaklaşımı, ‘Savunucu Plânlama Yaklaşımı’dır. Bu yaklaşım kısaca plânlama ve yenileme çalışmalarına halkın katılımının olması ve bazı kesimlerin halkın katılımına sert tepki göstermesi durumunda, kamunun ve kamuda çalışan plâncıların, halkın istekleri doğrultusunda çalışmalar yapması ve tepki gösterenlerin karşısında durması olarak adlandırılabilir. 1970’li yıllar, özellikle konut alanlarının iyileştirilmesi çalışmalarında büyük önem taşımaktadır. Bu dönemde yenileme çalışmaları bireysel ölçekten, mahalle ve konut ölçeğine inmiş durumda idi. Bu sebeple 1969 yılında Konut Yasası çıkarılmış ve Genel İyileşme Alanları (GİA)’nın nereler olması gerektiği anlatılmıştır. Bu sayede 1973 yılında İngiltere ve Galler’de 223.000 konut yenilenmiştir (Erden, 2003).

1980’ler, kentlerde daha çok çalışma alanı açmak için yenileme, kent merkezlerinde ‘soylulaştırma’nın ortaya çıktığı bir dönemdir. Bu dönem, arazi kullanım plânlamaları ve bağımsız kentsel tasarım projelerinin yaygın olarak kullanıldığı bir zaman aralığıdır. Ancak bu plânlama çalışmaları, kentin bütününe kapsamayıp, yalnızca iş yerlerinin gelişimine yönelik bir çalışma olarak görülmekle birlikte Avrupa ile Amerika’da hızla gelişmeye başlamıştı (Boyer, 1995, Erden’den, 2003).

Kentsel gelişim ya da kentsel korumanın esas kaynağını, kentsel yenileme çalışmaları oluşturmaktadır. Kentsel yenilemenin en önemli özellikleri arasında, kentin rehabilitasyonu ya da bir kent parçasının ekonomik ve sosyal yönden canlandırılmasında aktif rol alabilen yeni yöntemleri içinde barındırmasıdır (Erden, 2003).

1990’larda ekonominin gelişimiyle başlayan büyüme amaçlı plânlama çalışmalarında asıl amaç, mevcut durumda değişiklik yaratmayacak öneriler getirmektir. Uygulanabilirliği olan, halkın beklenti ve ihtiyaçlarını karşılayacak projeler yapılmaya başlanmıştır. Yine 1990’lı yıllarda ortaya çıkmış olan stratejik plânlama, kentsel ve bölgesel ölçekteki

plânlama çalışmaları altındaki konulara (ulaşım, sağlık, çevre vb.) birleştirici bir uygulama örneği oluşturmuştur.

“Stratejik plânlama (Taylor, 1995; Erden’den, 2003);

- Merkezî kontrol,
- Yenilikçilik,
- Stratejik idare,
- Politik plânlama,
- Geleceğe dönük araştırmalar olarak tanımlanabilir.”

“Stratejik plânlamanın temel yaklaşımları ise aşağıda sıralanmıştır (Castells ve Borja, 1997; Erden’den, 2003):

- Uzun vadeli hedefleri kısa dönemde gerçekleştirecek eylemler yaratma özelliği,
- Kaynakların etkili kullanımının tanımlaması,
- Sorunlu alanlar için etkin projeler geliştirmesi,
- Gelecek için vizyon sağlaması,
- Yeni bakış açısı kazandırması,
- Tarafsız olması,
- Kamu ve özel sektör arasında işbirliği sağlaması.”

Dünyada uluslararası ölçekte koruma çalışmaları ve gelişmeleri, 1992 Rio Konferansı ile büyük bir değişim sürecine girmiştir. Burada küresel ve doğal etkiler üzerinde durulmuş ve plânlama konularında özellikle ele alınması gerekli konular olarak enerji, kirlilik, atıklar vb ele alınmıştır. Rio Konferansı’ndan sonra Yerel Gündem 21 ile, yerel yönetimlerin yenileme ve gelişim çalışmalarındaki önemi ve sorumluluklarının tanımı yapılmıştır.

2.1.2.2 Kentsel Yenilemenin Türkiye’deki Gelişimi

Dünyadaki birçok ülke, yenileme konusu kapsamında yerel politika ve plânlar oluşturmuş ve bunları yasal çerçevede uygulanabilir kılacak yenileme programları hazırlamıştır. Ülkemizde ise henüz bu tür bir yapı tam olarak oluşturulmamıştır.

Türkiye; gerek tarihî, gerekse kültürel bakımdan zengin bir ülkedir. Ancak bu zenginliği değerlendirebilecek çalışmalara gidilmesi için öncelikle alanların rehabilitasyonu, yaşam çevresinin düzenlenmesi ve yerel halkın ekonomisinin artırılması gerekmektedir; bu sayede, eskiyen alanlar, halkın ihtiyaçlarına yanıt verebilecek şekilde kente tekrar kazandırılabilir. Bu nedenle, kentsel yenileme konusunun yeteri kadar anlaşılması

için öncelikle kentsel yenilemenin ne olduğunun anlaşılması ve daha sonra yasal çerçevesinin oluşturulup uygulanması gerekmektedir (Özden, 2000).

Türkiye, 19. yüzyılda geniş yollar açarak, parklar yaparak ve yapılarda ahşap yerine kâgir yapılara yönelerek, yeni yaşam mekânları yaratma çabasına girmiştir. Osmanlılar Dönemi'ndeki bu 'kısmen modern' plânlama çalışmaları, tüm kentsel dokuların değiştirilmesi esasına dayanmaktaydı. Osmanlılardaki bu değişimin iki ana nedeni vardır:

- Yeni yangın alanlarının yapılanması süreci, kendiliğinden oluşmaktaydı.
- Ahşap yapı yerine kâgir yapıların kullanılması, o dönemin modernleşme çabalarından biriydi.

Özellikle bu zamanda, kent içi ulaşım ağının nasıl biçimlendirileceği ve yeni yerleşme alanlarının nasıl plânlanacağına dair çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Tüm bu değişim, gelişim ve yenileme çalışmaları; Cumhuriyet döneminde Ankara'nın plânlanması ile devam etmiştir (Erden, 2003).

“1930'lar, plânlamanın belli bir sistem üzerine oturtulmaya çalışıldığı bir dönemdir. İmar plânlamaları ile yeni konut alanlarının düzenlenmesi, yolların açılması gibi temel imar faaliyetlerinin başladığı ve Ankara'dan diğer Anadolu kentlerine yayılmaya başladığı bu dönemde yapılan plânlara aşağıda verilmiştir (Tekeli, 1980; Erden'den, 2003);

- Mahalle plânları,
- Köy plânları,
- Eski kentlerin plânları,
- Yeni kent plânları,
- Bölge plânlarıdır.”

Ancak, II. Dünya Savaşı sonrasında Türkiye, hızlı bir kentleşme çalışmalarına girmiş, yeni ekonomik oluşum çalışmalarına başlanmıştır. Yalnız bu arada, plânlama çalışmalarındaki değişim ve yenilikler, yeni sorunlar ortaya çıkarmış ve plânlama çalışmaları, sorunları çözebilecek niteliğe kavuşturulamamıştır.

1950-1960'lı yıllar arasındaki değişim ve yenileme hareketleri, Ankara ve İstanbul illerindeki bazı alanların yıkıma uğramasıyla yapılmaya başlanmıştır. Bu yıkımlar, ülkemizdeki yenileme hareketlerinin başlangıç noktası olarak görülmektedir. 1956'da

yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu'yla; belediye sınırları içindeki plânlama ve yapılaşma konuları ile ruhsat alma işlemleri, belli kriterlere bağlanmış ve imâr plânı çalışmalarında, çalışma alanının belirli bir nüfus yoğunluğunun bulunması zorunluluğu getirilmiştir (Erden, 2003).

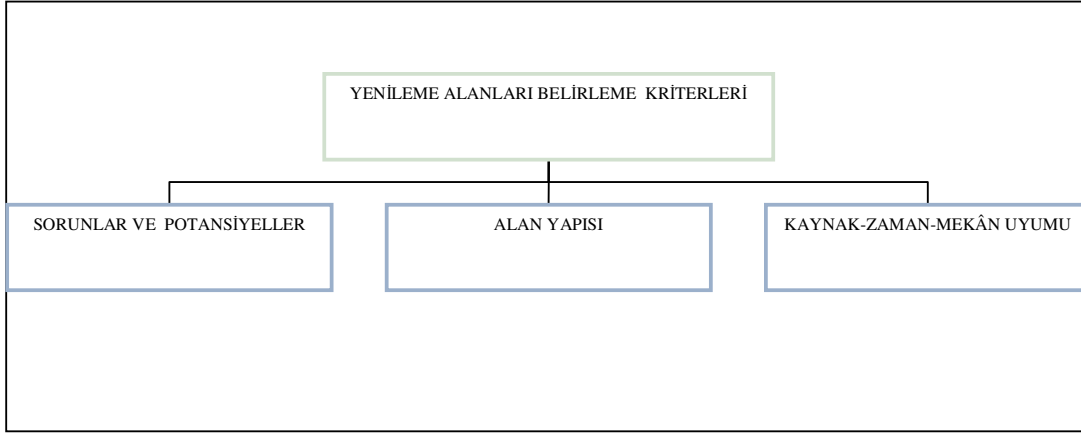
1961 yılında kurulan Devlet Plânlama Teşkilatı sayesinde, ekonomik plânlama anlayışı yayılmış, bölgesel plânlama anlayışının da gelişimine katkıda bulunulmuştur. 1985 yılında yürürlüğe girmiş olan İmâr Kanunu, kentlerin yaşadığı çarpık ve plânsız yapılaşmanın neden olduğu, ayrıca hızlı göç ve nüfus artışı sebebi ile oluşan olumsuzlukları gidermek amacıyla kabul edilmiştir. Bu yasanın kapsadığı plânlar aşağıdaki gibidir:

- Bölgesel plânlar,
- Çevre düzeni plânları,
- İmâr plânları (Nazım İmâr Plânı, Uygulama İmâr Plânı).

Sonuç olarak; Türkiye kentlerinin, yurtdışındaki gelişmiş ülke kentleri ile yarışabilmesi için gereken tüm çalışmaların yapılmaya çalışılmasına rağmen; bunu uygulamaya geçirebilecek yaptırım, maddî kaynak ve halk katılımının yetersiz durumda olması sebebi ile, geliştirilmiş olan tüm plânlama çalışmaları, günümüze kadar imâr plânlarının etrafında çözülmeye çalışılmıştır. Son 5-10 yıldır yenileme ve dönüşüm projelerine yönelik plânlamalar yapılmaya başlanmıştır (Erden, 2003).

2.1.3 Kentsel Yenileme Alanları Belirleme Kriterleri

Kentsel yenileme alanlarını belirlerken, öncelikle alanın fizikî, sosyal ve ekonomik kimliğinin belirlenmesi gerekmektedir. Bunun yanında alanda varolan sorunlar ve getirilebilecek olan çözümler, bu kriterle incelenmeli ve alanda bir yenileme ya da dönüşüm çalışmasına gerçekten ihtiyaç olup olmadığı saptanmalıdır. Şekil 2.1'de bir alanın, yenileme alanı olarak belirlenmesi için gereken nitelikler belirtilmiştir (Erden, 2003).



Şekil 2.1 Kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri (Erden, 2003).

Sorunlar ve Potansiyeller: Yenileme alanlarının belirlenmesinde dikkat edilecek hususlardan biri; alanın mevcuttaki sorunları ve yine alanın geliştirilmeye açık kısımlarının olup olmadığının araştırılmasıdır. Yenileme çalışmaları yapılacak olan alanların seçilmesinde en uygun olan yaklaşım, sorunlu ancak gelişime açık olan bölgelerin yenileme alanı olarak belirlenmesidir.

Alan Yapısı: Yenileme çalışması için ayrılacak olan alanların, belli bir kimliğinin bulunması gerekmektedir. Gerek sosyal ve kültürel, gerekse ekonomik şartlar yanında tarihî dokusunu da içinde barındıran alanlar, yenileme için seçilebilecek alanların başında gelmektedir.

Kaynak- Zaman- Mekân Uyumu: Yenileme çalışması yapılmak istenen alanın sınırları fazlası ile geniş, ancak zaman ve kaynak kısıtlaması da bir o kadar da dar ise; bu çalışmada konu edilen Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde olduğu gibi, alan içinde pilot bölgeler seçilmeli ve çalışmalar bu bölgelerden başlayarak zaman içinde tüm alanı kapsayacak şekilde geliştirilmelidir.

2.2 KENTSEL ÇÖKÜNTÜ OLGUSU VE SOYLULAŞTIRMA KAVRAMLARI

Kentler; hem fizikî açıdan hem de sosyo-kültürel açıdan çok çeşitli ve birbirlerinden çok farklı mahalle ve yerleşimlerden oluşmaktadır. Kişiler, ekonomilerinin ve sosyal çevrelerinin etkisiyle, kentin çeşitli bölgelerinde farklı yerleşimler kurmaktadır. Ancak kimi zaman, ekonomik açıdan oldukça geri seviyede olan kişiler; yaşadıkları kent parçası

üzerinde, sosyal çevrelerinin de etkisiyle, yaşanması oldukça güç olan, donatı bakımından yetersiz, altyapısı gelişmemiş alanların oluşmasına da sebep olmaktadır. İşte bu alanlar 'kentsel çöküntü alanları ya da sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içindeki bölgeler' olarak adlandırılmaktadır (Andersen, 2004).

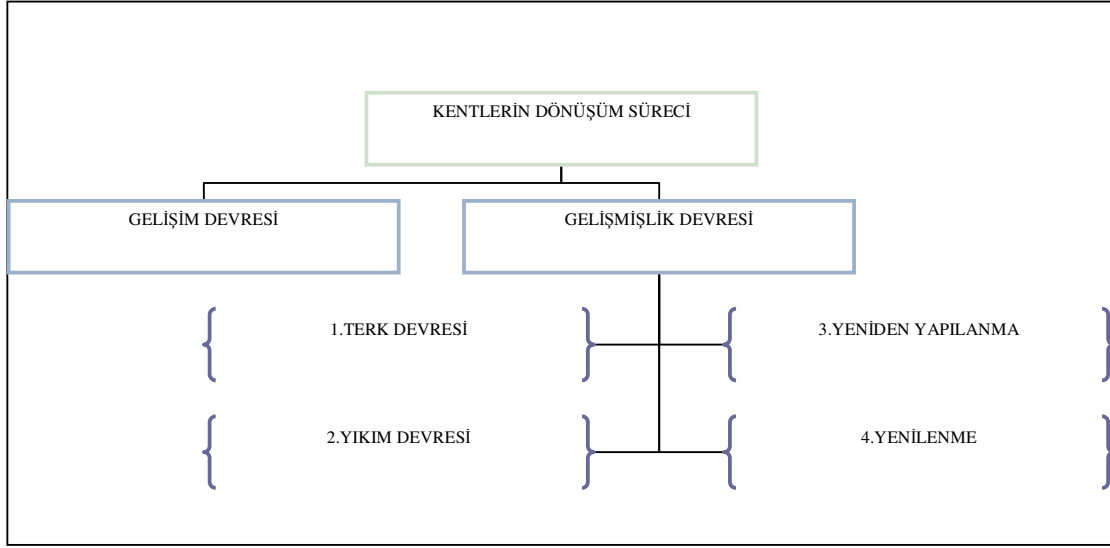
2.2.1 Kentlerde Çöküntü Olgusu

Kent merkezlerinde göze çarpan yoksulluk ve çöküntü konularının en yüksek düzeyde olduğu konuların başında ekonominin yeniden yapılandırılması çalışmaları, göç ve plânsız nüfus artışı, yaşam alanının eskimiş ve geçerliliğini yitirmiş olması ve buna bağlı olarak ortaya çıkan sosyal ve kültürel olumsuzlukların geldiği bilinmektedir. Ancak tüm bunlardan farklı olarak, çöküntü alanlarındaki olumsuzlukların diğer nedenleri ise (Erden, 2003);

- Kalitesiz inşaat yapımı, bundan kaynaklanan eskimeler, alanın terk edilmesi, açık alanların çöp vb ile kirletilmesi,
- Suç oranlarının artmasına müsait ortamların oluşmaya başlaması,
- Alanda yaşayan insanların sosyal ve kültürel farklılıklarından kaynaklanan olumsuzlukların artması,
- Belediyelerin, bu alanların bakımına özen göstermemesi,
- Aşırı nüfus artışına paralel oluşan genç nüfusun eğitim eksikliklerinden kaynaklanan sorunlar olarak sayılabilmektedir.

Kentlerin büyüüp gelişmesi ve yeniden yapılandırılması konusuna bağlı olan tüm bu unsurlar, Şekil 2.2'de verilen biçimde de anlatılabilmektedir.

Sanayileşme sürecini yaşamış olan tüm toplumlar, kent merkezlerinden kent dışına doğru olan bir terk edilme devresi yaşamış bulunmaktadır. Bunun nedeni; özellikle 1960-1980'ler arasında kent merkezlerindeki sanayi kuruluşlarının, kent dışına taşınması sebebiyle, alanda yaşayan birçok kişi, bu yaşam mekânlarını terk etmiş, bu da alanda terk edilmişlik olgusunun yerleşmesine sebep olmuştur (Erden, 2003).



Şekil 2.2 Kentlerin dönüşüm süreci (Erden, 2003).

Kısaca; sorunlu kent merkezleri, ana kentin bir parçası durumundadır. Buralar sosyal, kültürel, ekonomik ve fizikî sorunların fazla olduğu, alan sakinlerinin olumsuz anlamda etkilendiği alanlardır. Bu olumsuzluk kentin bütününde ele alınırsa, yavaş yavaş kentin tümünü etkileyecek sorunların oluşumuna sebep olduğu görülecektir. İşte kentsel yenileme çalışmaları; bu sorunları oluşturan sosyal, kültürel, ekonomik ve fizikî sorunları bir arada değerlendirmeyi ve çıkan sonuca ve alanın karakteristiğine bakılarak baştan sona yeni bir plânlama çalışmasına girmeyi hedeflemektedir.

2.2.1.1 Çöküntü Bölgelerindeki Plânlama Aşamaları

Çöküntü bölgelerinin yenilenmesi çalışmalarında, belli bir programın yürütülmesine dikkat etmek gerekmektedir. Yapılacak olan plânlama çalışmalarında, öncelikle alandaki çöküntünün boyutlarının tespit edilmesi, programdaki en önemli unsuru oluşturmaktadır. Bundan sonraki aşamalar ise, aşağıda verildiği şekilde sıralanmaktadır:

Çöküntü bölgelerinin tespiti: Kent içinde bulunan; gecekondu ya da varoş olarak adlandırılan çöküntü bölgelerinin tarihsel gelişimi incelenerek, kentteki diğer alanların çöküntüye uğramaması açısından gerekli olabilecek yenileme ya da dönüşüm plânlamalarının yapılması gerekmektedir. Böylelikle; kentin diğer bölümlerinin çöküntüye uğramaması için yeni yöntemler ve plânlama örneklerinin yaratılması, yenileme ya da dönüşüm çalışmasının olumlu sonuçlanmasına katkı sağlayacaktır. Ayrıca; çöküntü

bölgelerinin tespitinde toplumsal, ekonomik ve fizikî verilerin de incelenmesi ve bütünleşmiş bir yenileme ya da dönüşüm plân ya da projelerinin hazırlanması da gerekmektedir (Cebeci ve Çakılcıoğlu, 2003).

Kentsel yenileme komitelerinin oluşturulması: Kentsel yenileme çalışmalarında, genel olarak; yerel yönetimlerin, özel sektörün ve halk katılımının bir arada bulunduğu çalışmalar tercih edilen plânlama yaklaşımları arasında bulunmaktadır. Buna bağlı olarak; kurulması gerekli olan bu komite, tüm şahıslar arasındaki bağlantıyı düzgün olarak yürütebilecek bir köprü vazifesi görebilmektedir.

Alanın fizikî yapısı: Yenileme çalışması yapılmak istenen alandaki yapı durumu, özellikleri, alt yapı ve ulaşım ağlarının durumu ve alan sakinlerinin yaşam koşullarını verebilecek sosyal yapı profilinin araştırılması gerekmektedir.

Çöküntü bölgesindeki sorunların tespiti: Bu konuyla ilgili olarak, alan içinde yapılacak olan en iyi tespit yöntemi ‘anket’ yöntemidir. Böylelikle ortamdaki sorunları, o sorunları yaşayan kişilerin ağzından cevap olarak almak mümkün olabilmektedir.

Plânlama projelerinin hazırlanması: 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli nazım imâr plânları, yenileme ve dönüşüm projeleri hazırlanmasında yeterli olabilecek kapasitede değildirler. Bu sebeple daha büyük ölçeklerde hazırlanması gereken kentsel tasarım plân ve projeleri ile yenileme ve dönüşüm çalışmalarına somut bir biçimde girilmesi gerekmektedir (Cebeci ve Çakılcıoğlu, 2003).

2.2.1.2 Konut Alanları İçerisindeki Çöküntü Bölgelerinde Yenileme Çalışmaları

Yoksul konut alanlarının, çok sayıda ülkenin maruz kaldığı temel bir sorun olarak uluslararası ölçekte dikkate değer olduğu, 1990’ların ortalarından beri kabul görmeye başlamıştır. 1996’da İstanbul’da gerçekleştirilen ‘Habitat II’ toplantısı, herkes için barınma gereksiniminin temin edilmesi ve sürdürülebilir insan yerleşmelerinin oluşturulması için çaba harcanmasının gerekliliğinin önemini vurgulamıştır. Bu sebeple 1999’da Dünya Bankası, konut sorunlarının çözülebilmesi yolundaki çabalara katılmıştır. Bu nedenle; Birleşmiş Milletler (BM) ve Habitat ortaklığı ile, çöküntü alanı bulunmayan kentler olarak amaçlanan kriterler doğrultusunda, kentler arası ittifâk kurulmuştur. Bu ittifak, farklı

grupların katılımının yanı sıra, artırılmış bir rekabeti hedefleyerek güçlü bir ekonomik temele sahip olma eğiliminde olan kentsel gelişim stratejilerinin hazırlanması ve benimsenmesini içermektedir. Bunun yanı sıra, çöküntü alanları geliştirme programları da bulunmaktadır. Buna bağlı olarak, Habitat'ın ışığı altında bazı veriler elde edilmiştir. Bu veriler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Hague, 2004):

- Her geçen gün kentlerde yaşayan nüfus oranı 180 bin kişi daha artmaktadır.
- 2000-2015 dönemi itibariyle, yeni eklenen kentsel nüfusun % 93'ü az gelişmiş ülkelerde yaşayacaktır.
- Kentsel nüfus 1990'larda % 36 artmıştır.
- 2001-2031 itibariyle, gelişmekte olan ülkelerin kentsel nüfusu iki katına çıkarak, yılda 70 milyonluk artışla, yaklaşık 4 milyar olması beklenmektedir.
- Bugün her 6 kişiden biri, çöküntü alanlarında yaşamaktadır. Bu eğilimler devam ettiği takdirde, bu değerin, 2033 itibariyle, her 3 kişiden biri olması beklenmektedir.

Yine BM'nin kaydettiği verilere göre, kentsel gelişme konusundaki asıl sorun yoksulluk olup, bu kavram, tüm gruplar arasında ortak öneme sahip bulunmaktadır. Yoksullukla bağlantısından ötürü, konut alanlarında yenileme eylemi, hiçbir zaman dar kapsamlı bir konut meselesi gibi ele alınmamalıdır (Hague, 2004).

İster kentsel ölçekte, ister mahalle ölçeğinde çöküntü olsun; bu sorunlarla ilgili çözüm bulma ve uygulama yöntemleri, her ülke için farklılık göstermektedir. Bununla beraber; dönüşüm çalışmalarında, her ülkenin farklı plân ve proje üretmesinin ve uygulamasının farklı şekilde yapılmasının asıl nedeni, kamu kuruluşlarında, çöküntü sorunlarına gerçek bir çözüm üretememe kaygısının oluşmasıdır (Andersen, 2004).

Her ne kadar bütün ülkeler kentsel yenileme ve konut alanlarının sağlıklılaştırılmasına ilişkin özel sübvansiyon programlarının ve yasal düzenlemelerin oluşturulmasının gerekliliğini kabul etmişse de, birçok ülke, bu politikaların amacına ve uygulanma kapsamına ilişkin net bir anlayıştan yoksun oldukları izlenimi yaratmaktadır. Çöküntünün gözlemlendiği konut alanlarında yaşayanların profillerinde, binaların ekonomik ve fiziksel koşullarında birbirine paralel ölçüde değişimlerin göze çarptığı ve kendi kendini sürekli

kıldığı bir süreç dikkat çekmektedir. Bir bölgeye göçle gelen, gelir düzeyi düşük olan gruplar, kira ve talebin düşmesine ve konut alanlarının bakımına daha az yatırım yapılmasına neden olmaktadır.

“Konut yenileme politikaları ilk olarak dar kapsamlı hedeflerle geliştirilmiş, standardın altında kalan konut alanlarını yok etmenin bir aracı olarak görülmüşlerdir. Sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içindeki alanların problemlerine giderek çok boyutlu yaklaşılmaya başladıkça, konut alanlarında yenileme eyleminin çöküntü mahallelerinde daha kapsamlı bir dönüşümün gerçekleştirilmesinde önemli rol oynayacağı görüşü öne sürülmüştür (Kleinman ve Whitehead, 1999; Bailey’den, 2004).”

Konut yenileme çalışmalarında başarı için; sorunlu alanlarda, standardın altında kalan konut yoğunluğunun ortadan kaldırılması ve buralara getirilecek yeni fiziksel düzenlemeler sayesinde alanın yenilenmesi fikri üzerinde durulmaktadır. Ancak bunun yanında, alanda yaşayan sakinlerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi de gerekmektedir. Dönüşüm çalışmalarındaki bütünsellik, konut alanları yenilenmesinde de etkilidir. Yenilenen bir konut alanı, diğer mahallelerdeki alanların da yenilenmesi çalışmalarına katkıda bulunmaktadır. Çünkü; konut yenileme alanları, tüm mahallenin dönüşümü için odak noktalar olarak işlev görmektedir. Nitekim, kent içinde yer alan bu eski mahallelerdeki fiziksel iyileştirmeler, bütün kent üzerinde olumlu etki yaratması açısından büyük önem taşımaktadır (Bailey, 2004).

2.2.2 Kentsel Yenilemede Soylulaştırma Kavramı

Bu kavram İngilizce ‘gentry’ sözcüğünden gelmektedir. Soylulaştırma; genel olarak sosyal ve kültürel açıdan bozulmuş olan alanların yanı sıra, fiziksel açıdan da bozulmuş olan alanlarda, özellikle de tarihî alanlarda sosyal yapının düzeltilmesi, yeniden yapılandırılması olarak açıklanmaktadır (Andersen, 2004).

Bunun yanında; soylulaştırma, orta ya da üst sınıftaki kişilerin, çöküntü alanı haline gelmiş olan kent merkezlerinde yaşamayı tercih etmesi ve bu bölgelerde satın aldıkları konutları onarıp yenilemeleri olarak da tanımlanmaktadır (Uzun, 2006).

Soylulaştırma, kentlerin yenilenmesi ve orta ya da üst sınıftaki kişilerin merkezi ele geçirmesi; yani, daha yüksek gelirli hane halklarının alana taşınması ve daha düşük gelirli grupların yerini almasını içermektedir.

Yine soylulaştırma, ilk olarak 1950’lerde dağınık soylulaştırma adı altında, çalışmaların yayılmaya başladığı bir dönem olarak isimlendirilmektedir. 1970-1980’lerde ise, kentsel ve ekonomik yapıların birbiri ile ortalık içine girme çalışmalarıyla, soylulaştırma ortaya ıkmiştır. 1990’lar ise, soylulaştırmanın en fazla ağırlık kazandığı dönemlerdir. Bu dönemde, yeni kentleşme çalışmaları; ülkeler genelinde yaygınlaşan politik bir strateji görünümünü almaktadır (Uzun, 2006).

Soylulaştırmanın gelişimi yolunda beş farklı öneri ortaya atılmıştır (Andersen, 2004):

- Kent- semt- mülkiyet düzeyi, sorunlarını zebilecek fizikî verilerin tespiti,
- kntnn nlenmesi ya da iyileştirilmesi yolunda izlenen politikaların yenilenmesi,
- Mülkiyet durumunun düzenlenmesi,
- Coğrafi alanların ve yapıların, alanda kapladıkları kesimlerin tespiti,
- Devletlerin çalışmalardaki rolü.

Soylulaştırma; kent merkezlerinden dışarı doğru yayılan bir yapı görünümündedir. Bu alanlardaki su öğeleri, değişik mimarfi görünüm ve karakteristikleri, peyzaj potansiyelleri ve tarihî değerleri, soylulaştırmanın esas elemanlarını oluşturabilmektedir. Ancak soylulaştırma; kentler içinde fizikî yenilemeye izin verirken, sosyal-ekonomik ve kültürel yapıyı dikkate almaması bakımından yetersiz kalmaktadır. Ancak yine de soylulaştırma, gecekondulaşmanın ardından yapılması plânlanan yenileme sürecine bir başlangıç olması bakımından önem taşımaktadır (Uzun, 2006) .

Ülkemizdeki soylulaştırma çalışmalarına örnek olarak, İstanbul Cihangir Senti’ndeki çalışmalar verilebilmektedir. Cihangir, yaklaşık 15. yüzyıldan beri yerleşime açık olan bir mekndır. Osmanlılar Dönemi’nde ve 20. yüzyıl başlarına kadar, buradaki nüfus yoğunluğu, genel olarak Müslüman olmayan kişilerden oluşmaktaydı. Ancak II. Dünya Savaşı’ndan sonra, bu kişiler yaşam mekânlarından ayrılmış ve yerlerine, Anadolu’dan gelen halk yerleşmişti. İlk başlarda yüksek ve orta seviyede geliri bulunan kişiler, aynı

mahallede yaşamaktayken, 1980'lerden sonra, Beyoğlu ve Cihangir'in iç mahalleleri tam bir çöküntü alanı halini almaya başlamıştır. Bunun sebebi, alandaki yüksek gelirli kişilerin, daha yaşanabilir olarak gördükleri Beşiktaş ve Mecidiyeköy İlçeleri'ne yerleşmeleridir. Ancak Cihangir, gerek konumu, gerekse tarihî değerini koruyan mimarî eserlerinin varlığı sayesinde, 1990'dan sonra, yerleşim için tekrar talep görmeye başlamıştır. Burada, soylulaştırma çalışmalarının başlamasına öncelik tanıyan ilk unsur, sanatçı ve akademisyenlerden oluşan birçok grubun, buraya yerleşmeleri şeklinde olmuştur. 1995'de kurulan 'Cihangir Güzelleştirme Derneği', mahalle sakinleri ve alana ilgi duyan tüm akademisyen, sanatçı ve mimarların desteğiyle kurulmuş olup, Sementin yenilenmesi çalışmaları için kurulmuş olan örgütlü bir yapı olarak çalışmıştır (Uzun, 2006).

Ülkemizde soylulaştırma çalışmaları pek fazla yapılmasa da, uygulanmaya çalışılan örnekler, kimi zaman, alan sakinlerinin tüm sosyo-ekonomik ve kültürel değerlerini alt üst edebilmektedir. Örneğin; İstanbul'un Sulukule semtinde yapılmak istenen yenileme çalışmaları, aslında bir nevî soylulaştırma çalışması olup; orada yaşayan halkın elindeki tüm hakları yok sayması bakımından olumsuzluk taşımakta, ancak, tarihî niteliği olan alanların kente kazandırılması amacını içermesi bakımından da büyük önem taşımaktadır.

2.3 MEKÂNSAL ÖLÇEKTE KENTSEL YENİLEME

Mekânsal ölçekte kentsel yenileme çalışmalarında; yapılması plânlanan çalışmalarındaki birbirinden kopuk parçaları, bütün bir parça gibi ele almak gerekmektedir. Ayrıca uygulanan kararların etkilerinin, her ölçekte değerlendirilmesi gerekmekte ve oluşturulan politikaların mekânsal, sosyal ve ekonomik etkilerine ait sınırların da, etki alanının sınırları olarak belirlenmesi gerekmektedir. Kentsel yenileme çalışmalarında baz alınan en küçük birim mahalle, en büyük birim ise bölgesel yenileme ve plânlama çalışmalarıdır (Erden, 2003).

2.3.1 Mahalle Bazında Kentsel Yenileme

Fizikî olarak eskimiş ve köhneleşmiş, çöküntü içinde bulunan mahallelerde; çevrenin iyileştirilmesi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesinin yanında, ekonomik ve sosyal yönden gelişmeyi sağlayacak reform düzeyindeki çalışmalara da gidilmesi gerekmektedir. Bu çalışmalar sırasında, mahalle halkının da katılımının sağlanması, kriter olarak

gösterilebilmektedir.İngiltere’de mahalle bazlı kentsel yenileme konusunda hükümet ve yerel yönetimler tarafından çok çeşitli teşvik ve politikalar geliştirilmiştir.

“Bu politikalar, aşağıda verildiği biçimde tanımlanmaktadır (Gibson ve Kocabaş, 2002; Erden’den, 2003):

- Mahalle Yenileme Fonu: Mahalle ölçeğindeki stratejilerini uygulamak amacıyla 88 belediyeye 3 yıl içinde yerel mahalle inisiyatiflerini geliştirme amaçlı olarak İngiltere hükümeti tarafından 800 milyon sterlin fon aktarılmıştır.
- Topluluklar İçin Yeni Sözleşme: Bu program ile bütün ülke çapında, en acil olarak müdahale edilmesi gereken 39 sorunlu alan saptanmış ve 10 yıllık dönem için bütüncül yenileme müdahale plânları oluşturulmuştur.
- Mahalle İdaresi: Mahalle ölçeğinde koordinasyonun sağlanması amaçlı bir fon oluşturma programıdır.
- Topluluk Güçlendirme Fonu: Mahalleye katılım gruplarının kapasitelerinin ve güçlerinin artırılmasını amaçlayan bir fondur."

İngiltere hükümeti; yenileme çalışmalarına başlayabilmek için, öncelikle mahallelerin belirlenmesi ve tüm bulguların değerlendirilmesini hedeflemektedir. Plânlama süreci ve yenileme çalışmasına girecek olan grupların varlığının araştırılması, bu işlemlerden sonra yapılmaktadır (Erden, 2003).

Tüm bu hususlar incelendiğinde, uygulanabilirliği olan teşvik türlerinin, aşağıdaki gibi olduğu görülmektedir (Andersen, 2004):

- Fiziksel yenileme ve donatımlar,
- İyileştirilmiş konutlar ve yönetim sistemi,
- Mülk değişimi ya da konutların elden çıkarılması,
- Özel hizmet olanaklarının desteklenmesi,
- Suç eylemlerine karşı önlemler,
- Alan sakinlerinin ve topluluklarının güçlendirilmesi,
- Mahalleye yeni firmalar çekme ve iş yaşamını hareketlendirme çalışmaları,
- Eğitim, iş eğitimi ve kişilerin istihdamını sağlayacak diğer çalışmalar.

2.3.2 Bölge Bazında Kentsel Yenileme

Bölge bazında yenileme çalışmaları genel olarak büyük ölçekli alanlarda eskime ile ortaya çıkan fizikî olumsuzlukların giderilmesi amacıyla yapılmaktadır. Bu alanlar sanayi tesislerinin bulunduğu bölgeler, kıyı bölgeleri, gecekondulaşmanın yoğun olduğu bölgeler

olarak gösterilebilmektedir. Bölge bazında yenileme çalışmalarını yapmak için birtakım kriterlerin incelenmesi gerekmektedir. Bu kriterler aşağıdaki gibidir (Erden, 2003):

- İstihdama yönelik yeni iş fırsatlarının alana getirilmesi,
- İşverenlerin ve diğer yatırımcıların alana çekilmesi,
- Eskiye alanların yenilenip, eski fonksiyonlarını sağlar niteliğe kavuşturulması,
- Bölgeye ulaşılabilirliğin sağlanması,
- Altyapının güçlendirilmesi, fizikî ve kültürel çevrenin korunması.

Genel olarak, bir bölgenin sorunlu olarak kabul edilebilmesi için aşağıdaki kriterleri içermesi gerekmektedir:

- Kabul edilmiş olan süreyi geçen işsizlik dönemi,
- Aşırı yoksulluktan kaynaklanan kötü yapılaşma,
- Bozuk çevre,
- Artan suç oranları,
- Eğitim düzeyinin düşüklüğü.

Bu konuyla ilgili olarak Avrupa Birliği; kentsel yenileme ve gelişim konularında ‘Urban’ ve ‘Integra’ adı altında çalışmalar yapmıştır. Bu çalışmaların içerdiği ortak özellikler ise aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Erden, 2003):

- Sorunlu bölge için belirlenen stratejik plânın daha geniş kentsel alanların ekonomik, sosyal ve fiziksel ağlarına bağlanması,
- Dışlanan bölgelerin iş ve eğitim bölgelerine olan ulaşımı da göz önüne alınarak ekonomik, sosyal, güvenlik ve çevre sorunlarının çözülmesi,
- Bölgenin kendi kendini yenileme kapasitesinin geliştirilmesi ve bu amaçla dışlanmış grupların yetkilendirilmesi.

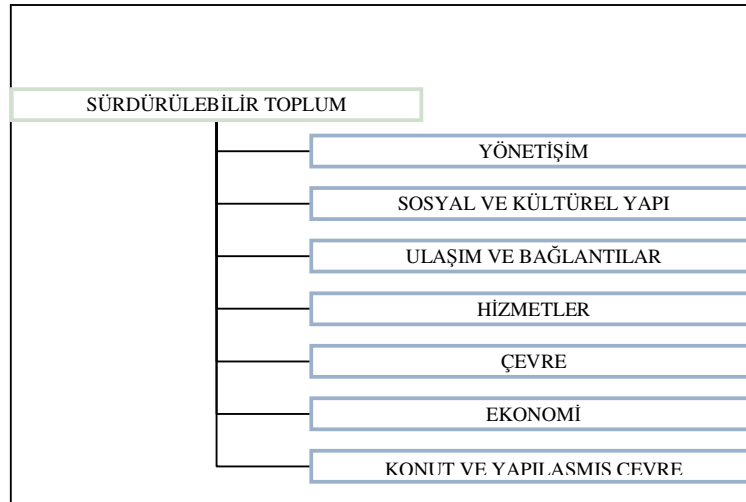
Kentsel yenileme, farklı ölçeklerde ve farklı düzlemlerde çok çeşitli plânlama stratejileri geliştirebilme yetisi olan bir olgudur. Yenileme yapılacak olan alanda sınır ister küçük ister büyük ölçekli olsun, tüm çalışmaların parça parça değil, bir bütün halinde ele alınması gerekmektedir.

2.4 KENTSEL YENİLEME ÇALIŞMALARINDA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Kentsel yenileme kavramı; Gündem 21'in belirlediği, kentlerde sürdürülebilir ortamların oluşturulması için gerekli olan üç kriterden biridir. Kısaca kentsel yenileme, sürdürülebilir bir plânlama çalışmasıdır ve bir alanın yaşamını, uzun devreli gelişim plânlamasını ve canlılığı hedeflemektedir. Kentsel yenilemenin;

- Ekonomi,
- Çevre,
- Sosyal eşitlik olmak üzere üç bileşeni bulunmaktadır.

Kentsel yenilemede sürdürülebilirlik ise, plânlama çalışmalarında, birbirinden bağımsız olan düzenlemelerin bütünleşmiş bir temele alındığı, ekonominin gelişmiş bölgelerdeki ekonomilerle yarışabilir düzeye çıkarıldığı ve yenilenen ya da yenilenecek olan çevrenin koruma çalışmalarının titizlikle yapıldığı; bunun yanında, çalışmalara halk-özel sektör ve kamu sektörünü de alan bir kavramdır. İngiltere hükümeti, genel olarak yenileme-dönüşüm ve plânlama konularında, toplumların sürdürülebilirliğini sağlayabilecek çalışmalar üzerinde durmaktadır. Toplumların sürdürülebilirliğini sağlayacak unsurlar Şekil 2.3'de verilmiştir (Gibson ve Kocabaş, 2002; Erden'den, 2003).



Şekil 2.3 Sürdürülebilir toplum şeması (Hague, 2004).

Kentsel yenileme konusunda, sürdürülebilirliğin devamı için tüm bu bileşenlerin bir arada, uyumlu bir şekilde yürütülüyor olması gerekmektedir. Sürdürülebilir bir plânlamanın

devamı için tüm hizmetlerin iyi tasarlanmış, güvenilir, yüksek kalitede ve uygulanabilir olması tercih edilmektedir. Sosyal ve kültürel açıdan canlı ve uyum içindeki toplumlarda kişiler arasındaki saygı, yardımlaşma ve boş zamanları değerlendirme konusunda ortaklık bağları yanında, suç oranlarının da giderek düşmesi beklenmekte; bu ise bilgi sahibi ve güvenilir yönetim sistemleri ile olabilmektedir. Yaşam mekânlarındaki olumsuzluklar en aza indirildiği sürece ve tüm olumsuzlukları giderilmiş, kaliteli, dayanıklı, alt ve üst yapısı gelişmiş konut alanlarına yerleşen kişiler, gelecek kuşak kaygısını düşünmeyeceklerdir. Bunlara bağlı olarak geliştirilmesi düşünülen ekonomi sayesinde, refah düzeyi yüksek toplumlar oluşacak, bu da hem eğitim düzeyinin artması hem de daha büyük ekonomik ortaklıkların oluşması sonucunu doğuracaktır.

2.5 KENTSEL YENİLEME ÇALIŞMALARINDAN ÖRNEKLER

Kentsel yenileme çalışmalarını daha iyi kavrayabilmek için, dünyadan ve ülkemizden birkaç yenileme çalışmasını incelemek gerekmektedir. Verilen tüm örneklerde; plânlamalardaki bütünsellik göze çarpmakta, bunun yanında kamu-özel sektör ve halk katılımından oluşan ortaklıklarda, plânlama açısından olumlu yönlerin ortaya çıktığı görülmektedir.

Kentsel yenilemedeki asıl amacın, bir ortaklığa bağlı olarak yürütülen plânlama çalışmalarının yaratılması olduğu düşünüldüğünde, verilen örneklerin bu açıdan büyük önem taşıdığı da ortaya çıkmaktadır.

2.5.1 Dünyadan Kentsel Yenileme Çalışması Örnekleri

Dünyadan kentsel yenileme çalışmalarına örnek olarak, Londra'nın ilçelerinden olan Elephant ve Castle ile Paddington'da yapılan çalışmalar verilmiştir. Her iki çalışmada da belirli bir ortaklık grubu kurulmuş ve uygulamalar, bu ortaklık grubu önderliğinde yürütülmüştür. Bunun yanında, her iki örnekteki fizikî yapının, II. Dünya Savaşı sırasında harap olmuş yerleşim alanlarından oluşması da, bu örneklerin önemini artırmaktadır.

2.5.1.1 Elephant ve Castle Kentsel Yenileme Projesi

Bu bölge, Londra'nın güneyinde bulunmakta ve artan işgücü talepleri nedeniyle ortaya çıkan ofis ve alışveriş merkezlerini içermektedir. Alanın, yenileme projesi için öne sürülmesindeki asıl neden; kamusal alanlara ulaşımında bir bağlantı merkezi olması bakımından önem taşımasıdır.

Alandaki ilk çalışmalar, II. Dünya Savaşı sonrasında büyük zarar gören Elephant and Castle Bölgesi'ndeki yapıların yenilenmesi ve yeni ticaret alanlarının yanında 2 km'lik yeni bir metro ağının kurulmasıyla başlanmıştır (ECRT, 2006).

İlk olarak 1960'da toplanan Southwark Kurul'u, "Londra'nın Yeni Görüşleri" isimli toplantılarında, şehrin yeniden yaratılmasına karar vermiştir. Kurulan metro ağının yanı sıra 1200 ünitelik Heygate Estate de kurulmuştur. 2002 senesinde tekrar toplanan kurul, fizikî çevredeki olumsuzlukları gidermek için yeni plânların yapılmasına karar vermiştir. Bu kararlarda etkili olan esas nedenler ise; düşük kalitedeki iskân, yüksek kirlilik oranı, trafiğin aşırı artışı ve yüksek boyutlardaki suç oranı olarak gösterilmiştir (ECRT, 2006).

Elephant ve Castle Yenileme Çalışması, Southwark Regeneration Board (SRB) ve Master plân süreçlerinin ortak hareketlerinden yola çıkılarak gerçekleştirilecek bir proje niteliği taşımaktadır. Bu projenin amaçları, yenilemenin yanı sıra;

- Toplu taşımacılık merkezli ulaşım sisteminin geliştirilmesi,
- Ekonomik durgunluğu yenebilecek çalışmalar sayesinde, yerel başarı kazanılabilecek çalışmaların yapılması,
- Sosyal yapı olarak diğer kişilerden farklı konumda olan alan sakinlerinin, diğer mekânlarda yaşayan kişilerle birlikte ortak işler yapmasının sağlanması,
- Bir yaşam mekânı olarak terk edilmiş değil, yaşanabilir çevreler oluşturmaya çalışılması şeklinde sıralanabilmektedir (Şekil 2.4 ve Şekil 2.5).



Şekil 2.4 Elephant and Castle'den bir görünüm (ECRT, 2006).



Şekil 2.5 Elephant and Castle'da yapılması plânlanan vizyon projesi (ECRT, 2006).

Projenin geliştirilmesi ve uygulanması için, bir ortaklık grubu oluşturulmuştur. Yenileme çalışmasına katılacak olan tüm toplulukların ve bireylerin yapacakları işler, bu ortaklık grubunun organizesi ile ayarlanmaktadır. Ortaklık grubunun, diğer çalışanlara verdiği görev ve faaliyet alanları ise şöyle sıralanabilmektedir:

- Alan çevresinin ve alanda yaşayan sakinlerin yaşam kalitesinin artırılması,
- Eğitim ve öğretim konularında gerekli bilgi ve ekipmanın sağlanması,
- Yapılması düşünülen yenileme projesinin, iş yaşamına olumlu ve olumsuz etkilerinin saptanması.

Bunların dışında, grup temsilcilerinden oluşan ve alanın fizikî görünümünün yenilenmesi ile ilgilenen ‘Çalışmayı Geliştirme Grubu’ ve bağımsız ‘Elephant ve Castle Grubu’ kurulmuş, daha sonra tüm bu gruplara ‘Siyah ve Etnik Azınlık Grubu’ ve ‘Proje Değerlendirme Panelleri’ de eklenerek son haline kavuşmuştur (Keskin vd, 2003a).

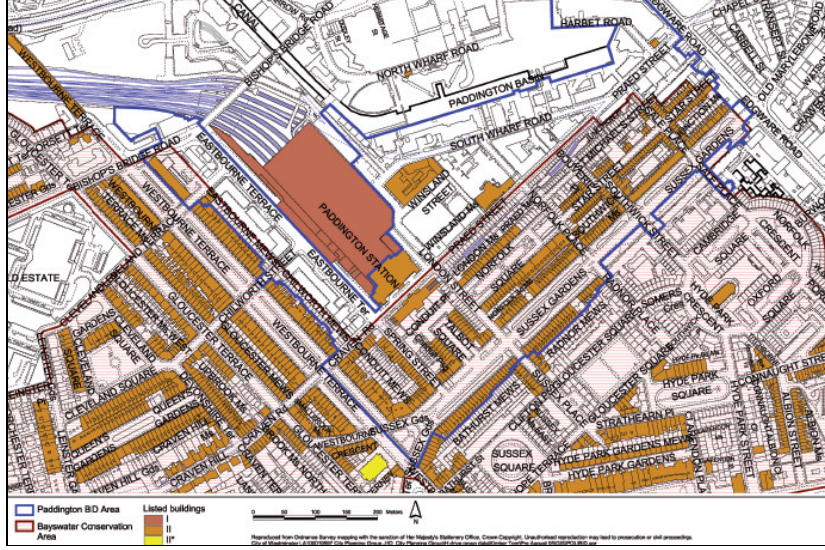
2.5.1.2 Paddington Kentsel Yenileme Projesi

Bu bölge, Londra’nın zengin ilçelerinden Westminster’in sınırları içinde yer almaktadır. Bölgede yenileme çalışması yapılmak istenmesinin asıl nedeni; kent merkezine olan yakınlığı ve Heathrow Ekspresi’nin faaliyetiyle hareketlenen ulaşım ağını içermesidir. Bu sebeple gerçekleştirilen yenileme çalışması, bölgeye iş alanlarını açmak isteyen girişimcilerin ihtiyaç duyduğu alanları toplu bir yerde plânlamak ve Londra’daki yatırımları çekebilecek öncelikli iş ve konut alanı yaratmak ve sürdürülebilir ekonomiyi oluşturmak açısından oldukça önem taşımaktadır (Keskin vd., 2003b).

“Proje; 1998 yılında mülk sahipleri, yatırımcılar ve bölge içerisinde yer alan sağlık ve ulaşım firmalarının katılımıyla oluşturulan ‘Paddington Yenileme Ortaklığı’ çerçevesinde geliştirilmiştir. Paddington Yenileme Projesi’nin iki ana hedefi bulunmaktadır. Bu hedeflerden birincisi, ‘Paddington için güvenli ve tatmin edici bir çevre yaratarak sürdürülebilir çevresel iyileştirmeyi gerçekleştirmek ve Londra için yeni bir ticaret zonu oluşturmaktır. İkinci hedef ise, mevcut yerel kurum ve organizasyonların deneyimleri ve bilgilerinden yararlanarak, yenileme sonucu ortaya çıkacak olan ekonomik, sosyal ve toplumsal bir dizi kazancı dağıtmaktır’ (Keskin vd., 2003b).”

Bu ortaklığın, esas olarak 4 ana görevi bulunmaktadır (Keskin vd., 2003b):

- Yenileme alanı olan Paddington’ın geleceğe yönelik çalışmalara katılması bakımından, gerekli görülen pazarlama stratejilerinin gerçekleştirilmesi,
- Alanın ekonomisini canlandırmak için gerekli olabilecek eğitim, maddî kaynak ve iş fırsatlarının, alan sakinlerinin hizmetine sunulması çalışmaları,
- Alanın gelişimine katkıda bulunulması amacıyla, alandaki halkın eğitime önem verilmesi ve kalıcı bir başarı stratejisinin yürütülmesi,
- Kamu alanlarının, ortama ve halkın isteklerine uygun olarak plânlanması ve çevresel fayda sağlayabilecek mekânlar oluşturulmasıdır (Şekil 2.6 ve Şekil 2.7).



Şekil 2.6 Paddington kentsel koruma plânı (PBİD,2006).



Şekil 2.7 Paddington'dan bir görünüm (PBİD,2006).

Sonuç olarak Paddington Projesi, ekonomik ve sosyal bakımdan yoğun talep alan bölgelerde geliştirilebilecek olan yenileme projelerine bir örnek oluşturması bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu çalışmada da, İngiltere'nin son dönem yenileme stratejileri uygulanmaktadır. Paddington Yenileme Projesi; ekonomik anlamdaki yenilemenin yanında, toplumsal yenilemeyi sağlaması bakımından da önem taşımaktadır.

2.5.2 Türkiye’ den Kentsel Yenileme Çalışması Örnekleri

Ülkemizden verilen yenileme çalışması örneklerinde ise; genel olarak bir ortaklığın kurulmadığı, ancak büyük ölçekte belediyelerin yürüttüğü çalışmalar göze çarpmaktadır. İlk örnek, ülkemizin gelişmiş illerinden olan Balıkesir’e ait ‘Otogar ve Yakın Çevresi Yenileme Projesi’dir. Bu örneğin seçilmesindeki asıl etken, önemli güzergâhların geçiş noktalarında bulunması bakımından taşıdığı önemden kaynaklanmaktadır. İkinci örnek ise, Türkiye’nin üçüncü büyük kenti olan İzmir İli’ne ait yenileme projesidir. Bu örneğin seçilmesindeki asıl etken de, sanayileşme ve aşırı göç olgusunun, kentleri olumsuz yönden etkilediğini göstermesi açısından önem taşımaktadır. Özellikle Balıkesir örneğinde, belirli bir ortaklığın kurulmasının, yenileme çalışmaları için daha uygun olacağı görülmektedir. İzmir Kentsel Yenileme Projesi’nde ise hem kamu, hem de özel sektör ortaklığına daha yatkın bir anlayış göze çarpmaktadır.

2.5.2.1 Balıkesir Otogarı ve Yakın Çevresi Kentsel Yenileme Projesi

Doğuda Bursa, güneyde Kütahya ve Manisa, batıda da Çanakkale İlleri ile komşu durumundan olan İl’in yüzölçümü, yaklaşık olarak 860.000 km²’dir. Başlıca akarsuyu olan Simav Çayı, kuzey-güney doğrultusunda akarak, Marmara Denizi’ne dökülmektedir. İl genelinde, önemli olan üç adet ova bulunmaktadır. Bunlar; Manyas, Balıkesir ve Tahir Ovaları’dır. Manyas Ovası’nın en çukur yerini doldurmuş bulunan Manyas Gölü, yaklaşık 170 km²’lik bir alan kaplamaktadır. Balıkesir’in iklim ve bitki örtüsü, genellikle Akdeniz ve Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir.

Plânlama yapılmak istenen alan, 17 hektarlık bir alanı kaplamakta; İstanbul-İzmir karayolu ile Ankara- İzmir demiryolunun kuzeydoğusunda yer almaktadır (Tunçer, 2003).

Balıkesir Belediyesi, kent merkezinde yenileme çalışması yapmaya elverişli, ancak kullanımda olan otobüs terminali ve küçük sanayi sitesini kent dışına taşımıştır. Bu sayede boşalan alanlar için 1997-1998 yılında ‘Balıkesir Otogarı ve Yakın Çevresi Kentsel Yenileme Projesi’ hazırlanmıştır. Ancak, yenileme çalışması yapılacak olan bölgede birtakım sorunlar ortaya çıkmıştır. Bunların başında korunması gereken sit alanlarının korunmaması, mevcuttaki yapılarla, yeni yapılması düşünülen yapıların birbirine fizikî bakımdan benzememesi ve özellikle hissedârı fazla olan parsellerde oluşabilecek

anlaşmazlıkların yaratacağı sorunlar gelmektedir. Bu sebeple Balıkesir Kent Merkezi Yenilemesi, Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesi başlığı altında yeniden ele alınmış ve dönüşüm ve yenilemenin hızlandırılması amacıyla gerekli revizyonlar yapılmıştır (Tunçer, 2003).

Buna göre yenileme alanı, üç farklı bölgeye ayrılmıştır. Bu bölgeler ve nitelikleri aşağıdaki biçimde tanıtılmaktadır (Tunçer, 2003):

A Bölgesi : Yenileme çalışması yapılacak olan bölgenin en önemli ve özel potansiyel alanıdır. Yaklaşık 40-50 yıl önce vakıf arazisi değerlendirilerek yapılaşma çalışmaları başlamıştır. Bu bölge, toprak varlığı ya da toprak sahipliliği bakımından ‘İmâr Uygulaması Bulunmayan Alanlar’ olarak tanımlanabilmektedir. Bu sebeple gelişim, değişim ve yeni plânlama çalışmalarının en önemli alanı olma niteliğindedir ve kentsel yenileme çalışmalarının bu alandan başlaması bakımından uygunluk göstermektedir.

B Bölgesi: Kent merkezinde bulunan konutların, dönüşüm süreci sonunda işyeri ya da büro olarak kullanılma olasılıkları bulunmaktadır. Yapılması plânlanan düzenlemelerde asıl önem, yeşil kuşak ile iş merkezleri arasında kalan konut bölgelerine kaymaktadır (Tunçer, 2003).

C Bölgesi: Otogar Dönüşüm Projesi; kamu ve yerel örgütlenmelerin çalışmalarıyla, alandaki yenilemede en önemli potansiyeli ve özendirici, kışkırtıcı bir konumu içermektedir.

- Kervansaray Otelinin, önünde ve arkasındaki doğa örtüsü sebebiyle zenginleşmiş çevresi,
- Sadece bir trafik kavşağı gibi hizmet gören istasyon önündeki alanlar ve istasyon meydanı,
- Otogar çevresindeki diğer özel ve genel mülkler ve kullanımları, arsa ve alanları ile birlikte hem konum hem de işlevsellikleri açısından öneme sahiptir.

Tunçer (2003)'e göre,

“Bu proje, alt ölçekte (1/500, 1/200 ve detaylar) tanımlanan kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ve uygulanmasının gerekli görüleceğini ifade etmektedir. Kentsel yenileme ve dönüşümün gerekli ölçek ve düzeylerde gerçekleştirilmesi için buna gerek duyulmaktadır. Daha önce 1997 yılında Halk Meclisi toplantıları yapılmış ve proje halka sunulmuştu. Bu defa projenin hayata geçmesi ve uygulanmasında sorunlarla karşılaşılması için yeniden sivil toplum kuruluşları ile halkın katılımını sağlayacak süreçler oluşturulması gerekmektedir. Ayrıca Balıkesir Belediyesi'nin Kent Merkezi Yenileme Projesi'nin uygulanmasını takip etmek, halkın katılımını sağlamak, kentsel tasarım projelerini hazırlayıp, uygulamak amacıyla bir birim oluşturması gerekmektedir.”

2.5.2.2 İzmir İli Kentsel Yenileme Projesi

İzmir; kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeriyle komşu durumdadır. Yaklaşık yüzölçümü, 13.000 km²'dir. İl'de, doğu-batı doğrultulu ve oluk biçimdeki akarsu yatakları ve bunları kuzey-güney doğrultusunda izleyen dağ sıraları bulunmaktadır. Alandaki en önemli yükseltiler, Yund Dağı, Dumanlı Dağı ve Bozdağlar'dır. İl'deki en büyük düzlük ise, Küçükmenderes Ovası'dır. İzmir'in iklimi, genel olarak Akdeniz ikliminin özelliklerinin taşımaktadır. Bitki örtüsü bakımından da aynı benzerlik görülmektedir. İl'in genel bitki örtüsü, makilerden oluşmaktadır.

Sanayileşme ile ortaya çıkan yoğun göç olgusu sebebiyle, büyük kentlerimizin yaşadığı çarpık kentleşme, kaçınılmaz olarak İzmir'i de etkilemiş ve sonuçta, sağlıksız mesken bölgeleri ve yapılar ortaya çıkmış; kent ise Konak, Kemeraltı, Çankaya, Basmane ve Alsancak bölgeleri arasında sıkışıp kalmıştır.

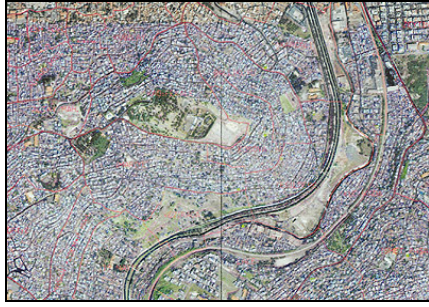
Bu nedenle, İzmir Büyükşehir Belediyesi; Turan ve Alsancak Limanı'nın arkasındaki 550 hektarlık alanın, 3. İzmir Merkezi olarak plânlanması ve gelişmesi konusu üzerinde durmaktadır (İBB, 2005).

Bölgede uygulanacak proje, uluslar arası bir fikir yarışması ile elde edilen projeler dikkate alınarak oluşturulmuş ve imar plânları hazırlanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir'in yeni kent merkezi olarak gelişmesi için öncülük ederek, bu alanda bulunan Havagazı Fabrikası'nı restore edip çevresini düzenleyerek, kentin kültür dokusunu yansıtabilecek bir merkeze dönüştürmeyi plânlamakta ve bölgenin turizm-ticaret-kültür-eğlence ve iş merkezi olarak gelişmesi yönünde çalışmaktadır (İBB, 2005).

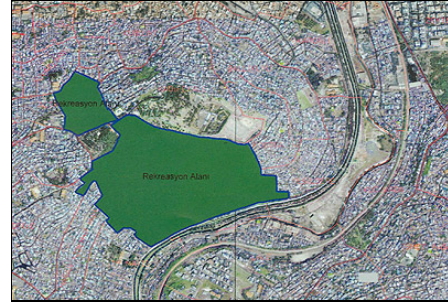
İzmir İli Kentsel Yenileme Projesi kapsamında, yenileme çalışması yapılmak istenen bölgeler aşağıda kısaca açıklanmıştır. Bunlardan ilki Ege Mahallesi, diğeri ise Heyelan Bölgesi'dir.

Ege Mahallesi: İzmir Kentsel Yenileme Projesi'nin başlangıç noktası; Kahramanlar İlçesi'nde bulunan Ege Mahallesi'nin alandan taşınması olarak plânlanmıştır. Mahallede yaşayan sakinlerin, eski garajın bulunduğu ESHOT Bölgesinde yapılacak olan yeni konutlara taşınmalarına çalışılması gerekmekte ve mahalle sakinlerinin burada yaşamlarını sürdürmeleri için gereken tüm çalışmaların yapılması düşünülmektedir (İBB, 2005).

Heyelan Bölgesi: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın heyelan bölgesi olarak ilân ettiği Vezirağa- Ballıkuyu bölgesinde bulunan yerleşim alanlarında yaşayan sakinler için, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile işbirliği yapılmış ve Uzundere bölgesinde 3.000 konutluk yeni yerleşim alanlarının oluşturulması plânlanmıştır (Şekil 2.8).



a. Alanın mevcut durumu



b. Alanın, düzenleme yapıldıktan sonra
alacağı görünüm

Şekil 2.8 Heyelan Bölgesine ait hava fotoğrafı (İBB, 2005).

Yenileme çalışmaları sonrasında, can ve mal güvenliğini tehlikeye sokan bu heyelan bölgelerinde yaşayanların, yeni yapılacak olan ve şu anda tamamlanma aşamasına giren konutlara yerleştirilmeleri plânlanmaktadır (İBB, 2005).

2.6 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm tanımlanırken, üç farklı

unsura dikkat etmek gerekmektedir. Bu üç unsur, ayırt edici özellikler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunlar (Turok, 2004);

- Bir alanın doğasını değiştirmeyi ve alan sakinlerinin dönüşüm sürecine katılımcı olarak girmesini amaçlamaktadır.
- Bölgedeki sorun ve potansiyellere bakılarak, devletin üzerine düşen görev ve sorumluluklarını içeren hedef ve faaliyetlerin belirlenmesini amaçlamaktadır.
- Genel olarak ortaklık kurumuyla yönetilmektedirler.

Kentsel dönüşüm, yine üç farklı bölüme ayrılabilir. Kimi plâncılar mekân- insan- iş üçlüsüne uygun bir yaklaşım geliştirmişken, diğer bir grup plâncı da toprak-ış gücü-sermaye üçlüsünden oluşan yaklaşımı benimsemiştir. Tüm bu unsurlar, aslında birbirleri ile yakın ilişki içinde bulunmaktadır.

Kentsel dönüşümde esas olarak aşağıdaki ihtiyaçların karşılanıp karşılanmadığı konuları önem kazanmaktadır (Turok, 2004):

- Kişilerin; sosyal ve ekonomik yönden rahat edebilecekleri ve daha rahat yaşayabilecekleri alanlara kavuşmalarını sağlamak ve bunlardan faydalanmalarına yardımcı olmak,
- Daha fazla iş olanakları ve daha yüksek gelir elde edebilecek yeni istihdam olanakları yaratmak,
- Yerleşecekleri yer konusunda seçme hakkı bulunan kişi ve firmaları çekmek ve korumak için alanın genel cazibesini artırmaktır.

Eğer bir alanın fizikî çevresi, orada yaşayanların talepleri ve iş gücü ortamlarının aksi yönünde geliştirilmeye başlanırsa, ortaya zararlı etkiler çıkabilmektedir. Bu sebeple kamu kuruluşlarının, alanın cazibe merkezi haline gelmesi için, dışarıdaki yatırımcıların buraya çekilmesini sağlayacak bir projeyi uygulamaya geçirmesi gerekmektedir. Dönüşümde asıl olan, mekân-insan-ış üçlüsünün arasında tutarlı bir plânlama çalışmasına gitmenin gerekliliğidir.

2.6.1 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Özellikleri

Şehir plânlama çalışmalarında plânlama, tasarım ve koruma hususlarının uygulama araçları olarak kentsel dönüşüm projeleri büyük bir öneme sahiptir. Kentsel dönüşüm projeleri, yenileme projelerinde olduğu gibi alanı canlandırma ve kente bir kimlik kazandırma amacıyla ortaya çıkmıştır.

“Genel olarak, hazırlanan bütün imâr kanunu tasarılarında kentsel dönüşüm projelerine ilişkin şu noktalar göze çarpmaktadır (Demircioğlu, 2004):

- Kentsel dönüşüm projesi; yerleşme ana strateji ve imâr plânlarında plân kararları getirilen, mevcut yapı stoğunun, kentsel ve kırsal çevrenin standartlarının iyileştirilmesi, sağlıklı, güvenli ve estetik yapı ve çevreler elde edilmesi, doğal, tarihî 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, hisselere göre eşit olması öngörülmüştür.
- İlgili idareye belli oranda değer bırakılmıştır.”

Kentsel yönetimler, kentlerdeki sorunlu alanları kısa zamanda giderebilmek amacıyla, birbirinden bağımsız farklı plânlama çalışmalarına gitmekte ve bunun sonucunda oluşan kentin gelişme hedefleri de birbirinden kopuk hale gelmektedir. Bu şekilde uygulamaya geçirilmek istenen dönüşüm projeleri, kolaj kentler yaratmaktadır. Bu noktada parçacı plânlama çalışmalarının oluşturduğu en büyük sorun; sosyal, mekânsal ve ekonomik gelişimdeki olumsuzluklardır. Ayrıca kolaj kentler, beraberinde aşağıdaki sorunları da getirmektedir (Erden, 2003):

- Kentsel alanları birbirinden koparıp, parçalanmış alanlar oluşturmaktadır.
- Kentsel alanların yanında, sosyal parçalanmayı da desteklemektedir.
- Uzun dönemli kullanılabilir alanlar yerine, kısa dönemli ve eskimeye açık yeni kullanım alanları yaratmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin, kentsel plânlamaya önemli katkılarda bulunduğunu kabul eden plâncılara göre kentsel dönüşüm projeleri;

- Kentsel yapıyla ilişkilendirilip, buralara yeni işlev getirebilmektedirler.
- Kentin gelişiminde devamlılık sağlamaktadırlar.
- Alandaki toprağın değerini artırabilme kapasiteleri bulunmaktadır.
- Sosyal, fizikî ve ekonomik çevrenin yaşanabilirliğini artırabilmektedirler.

Kentsel dönüşüm projeleri; mevcut alt yapı, mülkiyet durumu, alan yapısı ve alana erişilebilirlik kriterlerine göre seçilecek uygun bir alanda, ihtiyaca daha fazla cevap vermektedir. Ancak parça parça olan bu dönüşüm çalışmalarının, birbirine bağlı ve kentle bütünleşmiş bir görünüme kavuşturulması bakımından stratejik plânlama, büyük önem taşımaktadır.

Kentlerin dönüşüm çalışmalarında ele alınabilecek özelliklerin başında; kentin tarihsel gelişimi, yaşayanların sosyal ve kültürel nitelikleri ve kentin gelişim boyutu gelmektedir (Gürel, 2005).

Stratejik plânlama, kent için uzun vadeli gelişim hedefi ve kısa dönemli uygulamalara olanak sağlamaktadır. Kent için uzun vadeli gelişim hedeflerini oluştururken hem kamu sektörünü, hem özel sektörü, hem de alan sakinlerinin katılımını isteyen bir plânlama şeklidir. Bu şekil, plânlama çalışmalarının kabul görmesine uygun bir ortam yaratabilmektedir.

“Stratejik plânlama, kentlerdeki mekânsal, sosyal ve ekonomik gelişmeyi, kentsel yenileme politikaları ve kentsel dönüşüm projeleri ile yönlendirmektedir (Erden, 2003).”

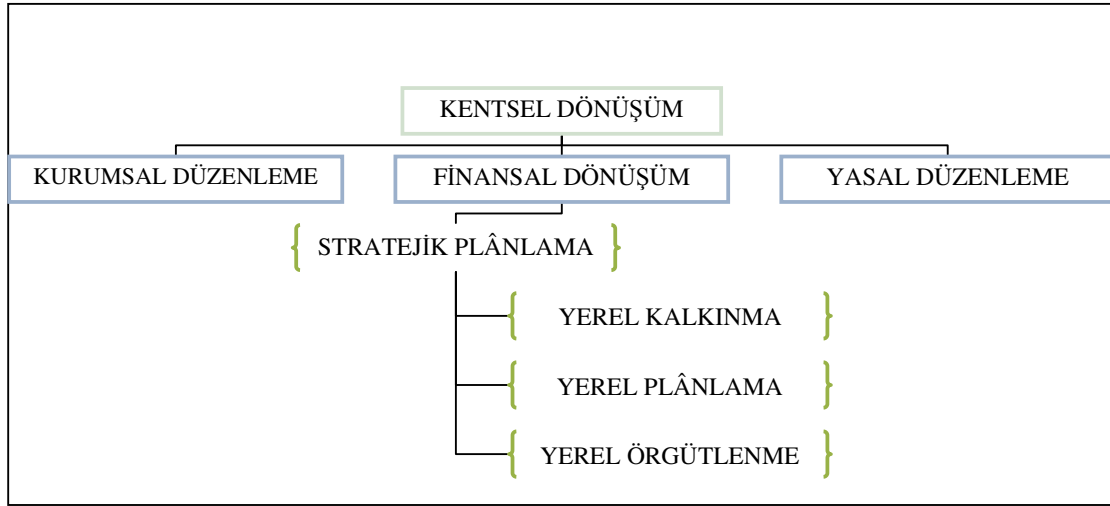
2005 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu’nun 7. maddesinde, belediyelerin görev ve sorumlulukları verilmiştir. Belediyeler, bu maddeye göre stratejik plânlarını, yıllık yatırım programlarını ve hedeflerini oluşturmaktadırlar.

Ayrıca belediyelere aşağıdaki sorumluluklar da verilmiştir (Gürel, 2005):

- 1/500 ve 1/25.000 ölçekli nazım imâr plânı yapma ve uygulama,
- Ana ulaşım ağı plânını hazırlama,
- Kent içi donatılarını hazırlama.

Bu maddelere bağılı olarak stratejik plânlama; büyük ve küçük ölçekli şehir plânlaması olarak tanımlanmaktadır. Büyük ölçekli plânlama çalışmalarında, 20 yıllık gelişme stratejisi ele alınarak, bunlar da 5'er yıla ayrılarak kent gelişim politikaları düzenlenmelidir (Gürel, 2005).

“Stratejik plânın temel hedefi ise 3Y olarak adlandırabileceğimiz ‘Yerel Kalkınma, Yerel Plânlama ve Yerel Örgütlenme’ olmalıdır. Yani aşağıdan yukarı ve yukarıdan aşağı karar süreçlerinin de ele alınacağı bir yaklaşım ortaya konulmalıdır (Şekil 2.9) (Göksu, 2004).”



Şekil 2.9 Kentsel dönüşüm ve stratejik plânlama ilişkisi (Göksu, 2004).

Genel olarak, stratejik plânlamanın iki önemli kriteri bulunmaktadır. Bunlardan ilki; kamu kurumları, meslek odaları, üniversiteler ve sivil toplum kuruluşları ile birlikte hazırlanmalıdır. Diğer, kentin gelecekteki ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte hazırlanması ve veri oluşturmaya uygun nitelik taşımasıdır (Gürel, 2005).

Stratejik plânlamanın temel yaklaşımları ise aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Erden, 2003):

- Uzun vadeli gelişim hedeflerini, kısa vadede geliştirebilecek niteliğe sahip olması,
- Dönüşümü yapılacak olan alanların etkili kullanımını sağlayacak tipte projeleri geliştirebilmesi,
- Hem alan için, hem de alan sakinlerinin geleceği için büyük hedeflere sahip olması,
- Kamu- özel sektör ortaklığı sağlaması,
- Halkın katılımının sağlamasıdır.

Stratejik plânlama, kentsel projeleri hazırlanmış olan alanların kente dahil edilmesi ve kopukluğun giderilmesi bakımından özel bir öneme sahiptir. Burada alanların kente dahil edilmesi ve parçalar arasındaki kopukluğun giderilmesi, sosyal yönden farklılığı ortadan kaldırmak ve fizikî çevrelerin bağlantısını sağlamak açısından oldukça gereklidir.

2.6.2 Kentsel Dönüşüm Kavramına İlişkin Yaklaşımlar

Kentsel dönüşüm çalışmalarında birbirinden farklı ve yenilikçi yaklaşımları açıklarken, aşağıdaki dört unsura dikkat etmek gerekmektedir (Erden, 2003):

- Fizikî yapı,
- Sosyal yapı,
- Ekonomik yapı,
- Yönetim yapısı.

Ekonomik yapı; iş olanakları ve kişilerin gelir durumlarıyla ilgilenmektedir. Dönüşümü yapılacak olan alandaki iş alanlarını ve istihdam sayısını artırmaya çalışmaktadır. Sosyal yapı; dönüşümü yapılacak olan alandaki insan ilişkileri yanında eğitim, sağlık, güvenlik, konut ve kamusal hizmetlerin devamlılığı konusunda incelemeler yapmaktadır. Fizikî yapı; alan ve çevresinin yanında, altyapı sistemleri, konut sayısı ve ulaşım ağlarının devamlılığını incelemektedir. Yönetim yapısı; kamu ve halk arasındaki iletişimin ve katılımın sağlanıp sağlanmadığını incelemektedir.

Dikkatli bir inceleme yapılırsa, yukarıdaki dört unsurun, birbiriyle ilişkili olduğu görülebilmektedir. İyi bir ekonomiye ve iş olanaklarına sahip olan bir alanın sosyal çevresi de bu ekonomiye bağlı olarak değişmekte; alandaki yönetim yapısı da bu kişilerin istekleri ve alanın potansiyeline göre yeni bir uygulama ve katılım çalışmasına gidebilmektedir. Bu durum da fizikî çevrenin, yaşanabilir yaşam mekânlarına dönüştürülmesinde büyük rol oynamaktadır.

İngiltere’de, dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde alana aktarılmasını sağlamak amacıyla, aşağıda verilen üç gündem uygulanmaktadır (Turok, 2004):

- Sosyal açıdan bütünleşme gündemi; karar verme sürecine daha fazla katılımı, grup içinde ve gruplar arasında güven ve işbirliği yaratılmasını, alanda öz saygı ve övünç duygularının oluşturulmasını ve kişilere farklılık korkularıyla yüzleşmelerinde ve sosyal, etnik, kültürel çeşitliliğin değerini anlama konularında yardımcı olmayı teşvik etmektedir.
- Kentsel Rönesans gündemi; daha kaliteli kentsel tasarımı, karma mahallelerde yaşayan daha yoğun nüfus, daha temiz caddeleri, daha iyi kamusal alanları, daha az kirliliği, özel ulaşım yerine kamu ulaşımı yoluyla daha az izdihamı teşvik etmektedir.
- Ekonomik büyüme ve rekabetçilik gündemi; üretkenliği ve yenilikçi yöntemleri artırmak ve iş olanakları altyapısını geliştirmek suretiyle kentlerdeki ekonomik ve istihdama ilişkin koşulları iyileştirmekle ilgilenmektedir.

Açıklanan bu gündemler, genel olarak mekânsal ölçekte yenileme ve dönüşüm çalışmalarına tabî durumdadır. Mekânsal ölçekte yenileme ve dönüşümün en önemli özelliği; yapılması düşünülen ya da yapılmış olan plânların kişilere ve fizikî çevreye olan etkilerinin her ölçekte değerlendirilmesi ve oluşturulacak olan politikaların, bu etkilere göre belirlenmesi gerekmektedir (Erden, 2003).

Buna göre sosyal bütünleşme özellikle mahalle bazındaki çalışmalarda geçerli iken; ekonomik büyüme, kentin geneli için söz konusu olmaktadır. Mahalle ölçeğinde yapılan çalışmalar, hiçbir şekilde bölgesel çalışmalardan farklı olarak plânlanmamalıdır. Mahallelerdeki dönüşümün asıl amacı, dönüşümü yapılan alanın, kente bağlantısını sağlamak olmalıdır. Yalnız burada önemli olan bir nokta da, mahalle ölçeğinde plânlama yapılırken; bunlara, bölgesel ölçeğin kabul edebileceği politikaların oluşturulması hususunun gerekliliği kabul edilmelidir.

Bu nedenle; kentsel dönüşüm çalışmalarında, özellikle alanın işgücü ve ekonomik durumunu arttıran bir plânlama çalışması yapılması gerekmekte; bunun yanında, kentin turizm potansiyeline ve fizikî çevredeki iyileştirilme çalışmalarına dikkat edilmesi ve ayrıca alandaki suç oranının da en az seviyeye düşürülmesine çalışılmalıdır (Turok, 2004).

2.6.3 Kamu ve Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm

Son 5-10 yıldan beri yaşanan doğal felaketler, çarpık yapılaşmanın tüm olumsuzluklarını gözler önüne sermiştir. Özellikle gecekondur alanlarında ve plânsız yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelerde bu olumsuzluklar daha da belirgin durumdadır. Gecekondur alanları kısaca, altyapı ve sosyal toplanma mekânlarından yoksun bölgeler olarak tarif edilebilmektedir. Kişilerin gecekondur yapımına yönelmesinin ana nedenlerinin başında (Demircioğlu, 2004);

- Göç olgusu,
- Altyapı sistemlerinin bulunduğu arazilerin eksikliği,
- Uygulamaya geçirilmeye çalışılan ancak başarılı olunamayan plânlama çalışmaları,
- İmâr affı konusu,
- Yerel yönetimlerin maddî ve teknik açıdan yetersiz kalması konuları gelmektedir.

Gecekondulaşmanın neden olduğu tahribat ve israflar ise, aşağıdaki şekilde sıralanabilmektedir (Yıldırım, 2004):

- Sağlıklı bir altyapısı olmayan yapılar için harcanan para,
- İşgal edilen değerli arazilerin kaybı; örneğin su havzaları, tarıma elverişli alanlar, tarihî niteliği yüksek olan alanlar ve orman alanları olarak sıralanmaktadır.

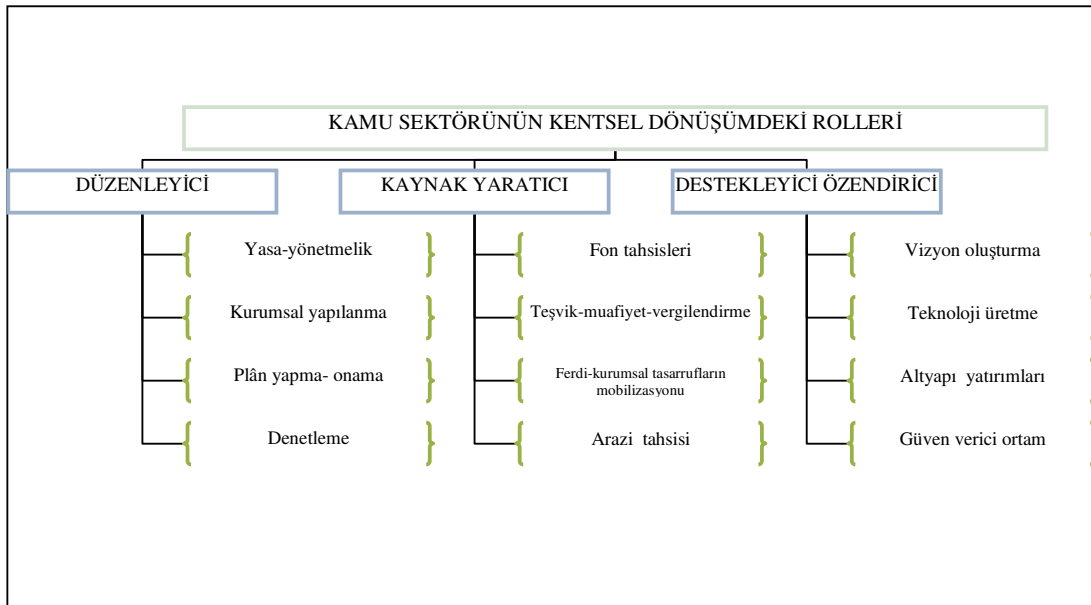
Birinci sınıf tarım topraklarını, orman ve su havzalarını, ekolojik dengeyi devamlı geri dönölmez şekilde tehdit eden genişleme ve büyümeler yerine öncelikle yerleşim alanlarında kentsel dönüşümü sağlamak üzere eylem plânlarına ağırlık verilmesi gerekmektedir. Bu şekilde eskime sürecine girmiş atıl durumdaki mevcut yapı stoklarının kentsel mekâna aktif şekilde kazandırılması ve konut arzına göz ardı edilemeyecek şekilde katkıda bulunması mümkün olabilecektir (Altun, 2004).

Bunun yanında; ülkelerin sahip oldukları kentlerin, çarpık yapılaşmadan kaynaklanan zararlarını en aza indirmek ve gecekondulaşmanın önüne geçmek için yürüttükleri politikaların benzerlerinin, Türkiye için de kabul edilmesi ve kamu sektörünün bu

çalışmaları yapmasına fırsat vermek gerekmektedir. Bu politikalardan birkaçı, aşağıda sıralanmıştır;

- Arsa temini,
- Konut sahibi olmak isteyenlere finans desteği,
- Altyapı ve sosyal donatı alanlarının yapımında devlet desteği,
- Katma Değer Vergisi (KDV), sigorta ve fonlar için yapılan kesintileri, kabul edilebilir bir hale getirmek olarak sıralanabilir.

Kısaca; kamu sektörünün kentsel dönüşümdeki en önemli görev ve rolleri Şekil 2.10'da verildiği gibi sıralanabilmektedir.



Şekil 2.10 Kamu sektörünün kentsel dönüşümdeki rolleri (Bursa, 2004).

Özel sektör açısından kentsel dönüşüm çalışmalarında, öncelikli olarak işin ticarî boyutu önem kazanmaktadır. Ancak özel sektör, dönüşüm çalışmalarına proje ve uygulama, finans yaratma ve işletme konularında da büyük katkı sağlamaktadır (Kuzu, 2004).

Ancak belirlenmiş ana bir çıkar ya da fayda yoksa, özel sektörü kentsel dönüşüm çalışmalarına dahil etmek genelde zor bir faaliyet olarak görülmektedir. Bu sebeple özel sektörü dönüşüm çalışmalarına katmak için; dönüşüm alanlarındaki sorunları, olanak ve çıkar olarak göstermek daha uygun bulunmaktadır. Kısaca; özel sektör açısından kentsel

dönüşüm, kamu sektörünün liderlik ve yönlendirici özelliği ile kentlerde yaşanan olumsuzlukları ortadan kaldırmayı ve kişiler için sağlıklı yaşam mekânlarını oluşturmayı hedef alan projeler geliştirebilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramına, kamu ve özel sektörün ortak olarak ilk katılımı ise, İngiltere’de görülmüştür. Buradaki ortaklıktaki amaç, kentsel dönüşümün uygulanabilirliğini artırmak için gerekli stratejileri belirlemek ve bu ortaklığa yerel halkı da dahil etmek olarak açıklanmaktadır.

“Kentsel dönüşüm alanı içinde ortaklıkların gerekli görülmeye başlamasının birçok nedeni bulunmaktadır. İlk olarak, İngiltere hükümet gündemi, ortaklıkları çok sayıda fon akışına erişim için gerekli bir kriter olarak belirlemeyi sürdürmektedir. İkinci olarak, sürdürülebilir dönüşüm ilkelerine paralel olarak, dönüşüm eyleminin etkin biçimde bütüncül, entegre, kapsamlı ve koordineli olmasını sağlamak için, ilgili tüm aktörlerin sürece dahil edilmesini gerekli görmektedir (McCarthy, 2004).”

Kamu ve özel sektör ortaklıkları arasında üç farklı unsur, büyük önem taşımaktadır. Bunlardan ilki sinerji olup, bilgi ve kaynakları ortak paylaşabilmek için, kişi ve kurumların beraberce çalışması anlamını taşımaktadır. İkinci unsur olan ‘transformasyon dönüşüm çalışmaları’ için bir araya gelmiş olan grupların, kişilerin çıkarları ve alanın yeniden bir kimlik kazanması için stratejik bir plânı uygulamaya geçirmek anlamını taşımaktadır. Son unsur olan bütçe artırımı ise, genel olarak bir kamu-özel sektör ortaklığının en temel sebeplerinden birini meydana getirmektedir. Bu kavram, kaynaklara erişimin en yüksek düzeyde olmasının önemini anlatmaktadır (McCarthy, 2000).

2.7 KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARINDAN ÖRNEKLER

Kentsel yenileme çalışmalarında olduğu gibi, kentsel dönüşüm projelerinin de uygulanabilirliğinin daha iyi kavranabilmesi için, yine dünyadan ve ülkemizden birkaç dönüşüm çalışması örneği incelemek gerekmektedir. Verilen tüm örneklerde; yenileme çalışmalarında olduğu gibi, plânlamalardaki bütünsellik önem kazanmakta, bunun yanında kamu-özel sektör ve halk katılımından oluşan ortaklıkların olumlu sonuçları da göze çarpmaktadır.

2.7.1 Dünyadan Kentsel Dönüşüm Projesi Örnekleri

Kentsel yenileme çalışmaları örneklerinde olduğu gibi, hem Norveç örneğinde hem de Beyrut örneğinde dönüşüm çalışmalarının ana kurulumu, bir ortaklık çerçevesinde gerçekleşmiştir. Norveç'teki dönüşüm çalışmaları, kamu-özel sektör ortaklığı ile yürütülmesi bakımından önem taşımaktayken; Beyrut Dönüşüm Çalışması, özel sektörün malî ve yatırım kapasitesiyle, kamunun istimlâk ve kamulaştırma yetkisinden doğan otorite ve gücü uzlaştıran düzenleyici bir çalışma olması bakımından oldukça önem taşımaktadır.

2.7.1.1 Norveç Kentsel Dönüşüm Projesi

İskandinavya Yarımadası'nın batı kesiminde bulunan Norveç; Kuzey Buz Denizi ve Kuzey Denizi kıyıları boyunca 1.800 km uzanan, İsveç ve Finlandiya'yla komşu durumda bulunan, arazideki yükseltileri yaklaşık 2.500 m'yi bulan, ormanlık arazilerden ve vadilerden oluşmuş olan bir ülkedir. Kıyıları, derin fiyordlarla yarılmıştır. Dondurucu bir iklime ve denize kadar inebilen buzullara sahiptir.

Norveç'te; kent alanlarının, şehir merkezine yakın yerlere iskân edilme ve yerleşme talebi yüksek bir seviyede bulunmaktadır. Norveç'teki dönüşüm çalışmaları, kamu-özel sektör ortaklığı ile yürütülmesi bakımından önem taşımaktadır. Dönüşüm alanlarının özellikle bu bölgelerde iskâna açılması sebebiyle, sanayi ve liman kentleri için biçimlendirici bir yapı oluşturulamamıştır (NUT, 2006).

Plânlamalardaki değişiklik ihtiyacı sebebiyle, konut ve ticaret alanları da bu değişiklik istenen alanlara dahil edilmiştir. Ayrıca iskâna açılması plânlanan eski liman alanları da ticaret merkezi kurulması bakımından önemli ve çekici bir kullanım bölgesi olarak görülmektedir. Belediyelerin üzerinde durduğu bu uzun vadeli değişim sebebiyle, kent merkezlerindeki kıyı alanlarının kullanım hedeflerinin ne şekilde geliştirilmesi gerektiği konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Bu konuyla ilgili olarak; arazi sahipleri ve şehir plâncıları, beraberce esnek, yöntemli, rasyonel ve verimli plânlama şekilleri oluşturmaktadırlar. Kentsel dönüşümde yüksek kalitenin yakalanabilmesi için, finansal problemlerin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Norveç hükümeti, kişilerden; ekonomik durumları ve genel nüfus artış durumu paralelinde belli bir aidatın alınmasını şart koşmuştur (NUT, 2006).

Bölgesel büyüme plânları; özel öneriler ve özel gelişim sorumluları, sorumlu girişimler ve fonlar sayesinde plânlama etkinlikleri arasına girmiştir. Bu plânlara, özel amaçlı olan projelere dayanmaktadır. Plânlamalara yakından bağımlı olan dönüşüm projeleri, resmî yasalar ve büyüme anlaşmalarıyla birbirine bağlanmıştır. Bu bağlamda belediyeler, öncelikle altyapı tesislerinin düzenlenmesi işine girmiştir. Kullanıcı ilgisinden oluşan sahiplenme ve sosyal konum ilişkisi, geniş ölçüde dönüşüm fikrine ters düşmektedir. Koşullara bağlı olarak oluşan sahiplenme ve düzen, özellikle karışık bölgelerdeki alanlarla ilgilenmektedir.

Büyük ölçekli, oldukça eskimiş sanayi alanlarının; basitleştirilmiş yöntem ve anlaşmalarla dönüşüm alanları için kiraya verilmesi düşünülmektedir. Ancak yine de, tüm dönüşüm alanlarında ihtiyaca cevap verebilecek bir plânlama ve malî kaynak araştırmasından önce, dönüşüme girecek şahıs ve şirketlerin, kamu sektörü ile ortaklığa bakış açıları incelenmelidir. Bu konuda, birçok şehir belediyesi, birbirine benzer yöntem ve plânlama çalışmalarını başarıyla yürütmüş ve halen yürütmektedir.

Kentsel dönüşümde, değişimi yasal ve bağlayıcı olarak yerine getirmek için, esnek bir yaklaşım gerekmektedir. Bu konuda gerekli olan etmen; apartman yükseklik ve parsel durumu, yol ağı ve park sistemleri, şehir mesafeleri ve yeşil alanlar arasındaki bağlantının kurulmasıdır (Şekil 2.11) (NUT, 2006).



Şekil 2.11 Norveç kentsel dönüşüm proje çalışmaları (NUT, 2006).

Norveç’te konuyla ilgili olarak, belediyeye ait çalışmalar, plânlama ve bölgesel büyüme plânlarını kapsamaktadır. Dönüşüm projeleri esnek, yasal ve bağlayıcı plânların yerine getirilmesinde kolaylıklar sağlamakta ve işin kalitesini pekiştirmektedir. Plânlarda içinde

genel olarak altyapının yeniden inşası ve yenilenmesine duyulan ihtiyaç şart koşulmaktadır (NUT, 2006).

Kentsel dönüşüm alanları, arazi sahipleri ve kullanıcılar arasında, yapısal dayanışma ve değişim hususunda kimi zaman azami oranda değişimleri gerektirmektedir. Ancak Norveç belediyeleri, bu konuda oldukça isteksiz ve kullanım konusunda oldukça baskıcı bir politika yürütmektedir (NUT, 2006).

Kısaca Norveç'te; kentsel dönüşüm planlamalarında ihtiyaçları yönetmek ve şehir kalitesini artırmak yanında, malî kaynakların da uygulanabilirliğinin artırılması gerekmektedir. Dayanışmadaki yeni ve uzlaşmacı formlar, şehir belediyeleri ve reklâm sektörü arasında kurulacak bir malî ortaklık sayesinde, plânlama ve etkinliklerin yerine getirilmesinde geniş bir katılımın olması sağlanabilmekte ve bu unsur, ortaklıkların oluşumunu sağlayacak olan akımların devamını getirebilmektedir (Şekil 2.12) (NUT, 2006).



Şekil 2.12 Norveç’de yapılan dönüşüm çalışmaları (NUT, 2006).

2.7.1. 2 Beyrut Şehir Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dünyadaki çoğu ülke, özellikle savaş yıllarında zarar görmüş olan bölgelerinde; bu hasarların giderilmesi ve yeniden yapılandırılması amacıyla birtakım yenileme ve dönüşüm projeleri geliştirmiştir.

Özellikle Avrupa ve Balkanlarda II. Dünya Savaşı sonrası yapılmaya başlayan dönüşüm ve yenileme çalışmaları, dünyadaki diğer ülkelere büyük bir ilham kaynağı olmuştur. Bu ülkelerden biri de, uzun yıllardır iç savaşıyla boğuşan ve yeni bir düzen kurmaya çalışan Lübnan'dır (Dovaidy, 2003).

Bu dönüşüm çalışması, Lübnan'ın hem coğrafi hem de tarihsel açıdan önemli olan Beyrut'un savaş sonrası yeniden kurulumunu amaçlayan çalışmanın ürünü olması bakımından büyük önem taşımaktadır. Proje, iç savaşla yıpranan Beyrut'un savaştan oluşan ciddi yıkım ve hasarları yeniden yapılandırma ve bir sömürge halindeyken hiç bakım görmemiş olan bölgelerinde, büyük bir dönüşümü gerçekleştirme çalışmalarını içermektedir (Dovaidy, 2003).

Beyrut, Doğu Akdeniz kıyısında; dar kıyı ovası ve Lübnan Dağları arasında kurulmuş olan bir liman kentidir. Küçük ve az nüfuslu olmasına karşın, tüm Ortadoğu ülkelerinin ticaret limanı olarak kullanılmaktadır. Bunun yanında, turizm faaliyetleri de oldukça gelişmiş durumda bulunmaktadır.

Çoğu projede olduğu gibi, Beyrut'un dönüşüm projesinde de birtakım yasal, sosyal, teknik ve malî sorunlar ve zorlamalar ortaya çıkmıştır. Ancak kamu ve özel sektör ortaklığı sayesinde bu zorluklar en alt seviyeye çekilmeye çalışılmıştır. Proje; Beyrut'un özellikle iş merkezlerinde bulunan alt yapı tesislerinin yeniden kurulup inşası yöntemiyle yürütülmektedir. Bu konuda üç farklı projelendirme çalışması yapılmıştır (Dovaidy, 2003):

- Vizyon projeleri,
- Master plânları; Şehrin zengin miras alanlarının restorasyonu, arkeolojik keşiflerin bütünlendirilmesi, yüksek yaşanabilirlik kapasitesi olan yeni yaşam mekânlarının yaratılması projeleri,
- Hedef Projeler; ulusal ve uluslararası düzeyde geliştirilmesi planlanan Beyrut şehrinin, aynı zamanda önemli bir turizm merkezi haline getirilmesi ve şehrin suç oranlarının bu sayede mümkün olduğunca aşağı seviyelere çekilmesini öngörmektedir.

Kısaca bu dönüşüm çalışması; projedeki yasal, malî ve organizasyonel yapı sebebiyle, kurumsal iskelet içinde başarı ve önem taşıdığı için, şehir plânlama çalışmaları bakımından

oldukça faydalı bir çalışma görünümündedir ve kamu ve özel sektör ortaklığı fikrini benimsemiş olmasından dolayı, diğer ülkelere ortaklığı teşvik edici bir proje görünümü almıştır.

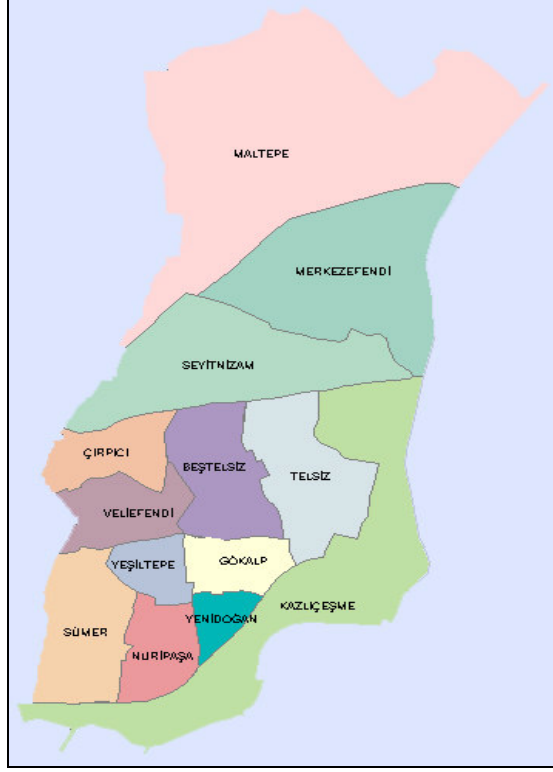
2.7.2 Türkiye’den Kentsel Dönüşüm Projesi Örnekleri

Ülkemizden verilen kentsel dönüşüm çalışması örnekleri ise, yenileme çalışmalarından farklı olarak belirli bir ortaklığın kurulduğu ve halkın da bu ortaklığa dahil edildiği çalışmalar olarak göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki Zeytinburnu Projesi, diğeri ise Ankara Portakal Çiçeği Vadisi örneğidir.

2.7.2.1 Zeyreg- Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi

Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, denizle birleştiği yerde bulunmaktadır. Tarihî yarımada ve İlçe surlarla ayrılmıştır. İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı ve 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. Yaklaşık olarak 11.16 km²'lik alana yayılmıştır. Mahalle sayısı 13, cadde sayısı 58, sokak sayısı da 970'dir. Doğusunda Fatih, batısında Bakırköy ve Güngören, kuzeyinde Bayrampaşa ve Eyüp, güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Bu yüzden İlçe'nin ikliminde nem etkili rol oynamaktadır. İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30-35 m'dir. İlçenin doğu kesimi Marmara Denizi'nden kuzeye doğru az bir meyille yükselmekte ve bu yükseklik Maltepe Mahallesi'nde 51 metreyi bulmaktadır. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki Sümerbank Fabrikası'na kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önce bitki örtüsü bodur çalılıklarla kaplı olan İlçe toprakları günümüzde yerleşim ve sanayi alanı olmuştur (ZB, 2006).

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün (DİE), 1960 tarihindeki nüfus sayımına göre, ilçe nüfusu 89.297 kişi olarak saptanmıştır. 1990 yılına kadar, gecekondulaşmadan kaynaklanan aşırı nüfus artışı, ilçede büyük değişimlere sebep olmuştur (Şekil 2.13).



Şekil 2.13 Zeytinburnu İlçesi (ZB, 2006).

Zeytinburnu ilçesinde, aşırı nüfus artışının dışında göze çarpan diğer sorunlar ise şu şekilde sıralanmaktadır (Ünlükara ve Yaman, 2005):

- Nüfusun fazla olduğu alanların yer aldığı zeminlerin, yapılaşmaya uygun olmaması,
- İlçedeki binaların çoğunun, İstanbul'daki diğer binalara göre daha yüksek olması,
- İstanbul Elektrik, Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü (İETT) blokları çevresindeki yapılaşmanın oldukça kötü olması.

Ancak bu sorunların haricinde, alanın sahip olduğu bazı potansiyeller de bulunmaktadır. Bu potansiyeller; İlçe'nin konumu, ulaşım bağlantıları ve sosyal yapısıdır.

“Zeyreg-Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, afete hazırlık politikaları çerçevesinde; ilçe ölçeğinde kentsel dönüşüm hız verecek alanların seçilmesinde kentsel dönüşüm sırasında uygulanabilecek bir “Bütünleşik Etki Projesi Yönetimi” sistemi oluşturulması amacıyla kurgulanmıştır. Zeyreg-Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, İstanbul Deprem Master Planı'nda pilot bölge olarak seçilen Zeytinburnu ilçesinde verilen sınırlar içinde kalan alanı kapsamaktadır. Projenin

afete hazırlık çalışmaları kapsamında ele alınması, etki projesi alanı seçmeyi zorunlu kılmaktadır. Zeyreg projesinin etki projesi alanı ise, deprem tehlikesi nedeniyle bir kısım bloğun boşaltıldığı ve içinde yaşayanların büyük oranda taşınma isteği olan İETT Blokları olarak seçilmiştir (Ünlükara ve Yaman, 2005).”

Yukarıda açıklanan potansiyellerin ışığı altında birtakım hedefler belirlenmiştir. Projenin uygulama aşamasında yapılması gereken çalışmalar aşağıda verilmiştir (Ünlükara ve Yaman, 2005):

- Ulusal, uluslar arası ve bölgesel düzeyde ortaklık modellerinin plânlanması,
- Kamu politikalarının geliştirilmesi,
- Dönüşümdeki hukukî yapının oluşturulması,
- Çalışmalardaki ortaklıklara halk katılımının sağlanması,
- Alan sakinlerinin çevreyle ilişkilerinin sağlanması,
- Dönüşüm yapılacak olan alandaki terk edilmiş ve köhneleşmiş alanların kente kazandırılması.

Bu dönüşüm projesinin amaçları ise (Ünlükara ve Yaman, 2005);

- Şehir plânlama açısından sürdürülebilir ekonomik, sosyal ve fiziksel dönüşümü sağlayan,
- Afet yönetimi açısından afet öncesi hazırlığı sağlayarak, afet sonrası can ve mal kaybı risklerini azaltmaya yönelik,
- Kent hukuku açısından bireyin ve kamunun hak ve özgürlüklerini dikkate alan,
- Proje yönetimi açısından, gereksinimlerin belirlenmesinden, projenin tamamlanıp halka teslim edilmesi ve kullanıma açılmasına ve gelecekte gerçekleştirilecek benzer kentsel dönüşüm projelerinde yararlanmak üzere proje yönetimi prensiplerini uygulayarak kullanım sürecini irdeleyen ve geri beslemeleri alan bir metodoloji olarak sıralanabilmektedir.

Genel olarak ele alındığında, Zeyreg-Zeytinburnu Dönüşüm Projesi’nin üç temel katılımcısı bulunmaktadır. Bunlar proje ekibi İstanbul Teknik Üniversitesi-Mimarlık Fakültesi (İTÜ- MF), ilçe halkı ve proje yöneticisi olan Zeytinburnu Belediyesi’dir.

Zeyreg projesinin çıktılarını etkileyen diğer katılımcılardan bazıları ise aşağıda sıralanmaktadır (Ünlükara ve Yaman, 2005);

- Merkezî yönetim,
- Kamu kurum ve kuruluşları,
- Özel sektör kuruluşları ve yapımçı veya yüklenici firmalar,
- Yapı malzemesi, ekipman, işgücü sağlayan firmalar,
- Medya ve diğer katılımcılar olarak sıralanabilir.

Dönüşüm projesi yapılmak istenen alanın yaklaşık büyüklüğü 55.900 m² olup, arazinin tamamında bir dönüşüm gerçekleştirmek istenirse; alanın tümünün boşaltılması gerekecektir. Arazi boşaltılmasında sorun çıkabilecek esas nokta, İETT bloklarının çevresinde bulunan çarpık yapılaşmayla oluşmuş alanlardır. Sözü edilen alanda yaklaşık olarak 10 adet blok bulunmaktadır. Ancak bu bloklarda yaşayanların, dönüşüm aşamasında başka bir alana taşınmaları gerekmektedir. Bu sebeple üç farklı öneri ortaya atılmıştır (Ünlükara ve Yaman, 2005):

- Öneri 1: Taşınacak olan alan sakinlerinin sayısı kadar yapılacak olan prefabrik konutlarla, kişilerin ikâmetlerinin dönüşüm çalışmaları bitene kadar sağlanması; sonra da bu yapıların, herhangi bir afet anında kullanılmak üzere saklanması,
- Öneri 2: Alan sakinlerine, dönüşüm çalışmaları bitene kadar kira yardımı yapılması ve kişilerin başka alanlara taşınmalarının teşvik edilmesi,
- Öneri 3: Dönüşüm projesi yapılacak olan alanın etrafında bulunan boş alanlara yeni konutların yapılması ve kişilerin dönüşüm çalışması sonuçlanana kadar bu konutlarda ikâmetlerinin sağlanması; çalışmalar bitince kendi konutlarına taşınan kişiler tarafından boşaltılan yeni konutların malî açıdan değerlendirilmesi.

“Zeyreg-Zeytinburnu bütünleştirilmiş kentsel dönüşüm projesinin uygulanacağı arazi, konut bloklarının ve ruhsatsız küçük ölçekli işyerlerinin bir arada bulunduğu bir bölgedir. Dolayısı ile bu bölgede gerçekleştirilecek olan projenin diğer benzer türdeki çalışmaları teşvik edici ve tetikleyici özelliğinin olması beklenmektedir. Bu nedenle, arazi üzerinde gerçekleştirilecek dönüşüm projesi çalışmalarının amacı; sadece güçlü deprem riski altındaki konutlarda yaşayan insanları söz konusu tehditte kurtarmak değil, aynı zamanda söz konusu bölgeye kazandırılacak canlılıkla o bölgeyi çekici hale getirmek ve bu sayede daha sonra gerçekleştirilecek benzer çalışmaların önünü açmaktır. Ancak yönetimin, halkı, proje hakkında

bilinçlendirmesi, insanların geleceğe güvenle bakmaları açısından önem taşımaktadır (Ünlükara ve Yaman, 2005).”

Dönüşüm çalışmaları kapsamında;

- Deprem güvenliği açısından değerli binalar,
- Parklar ve spor alanları,
- Plânlı otoparklar,
- Alışveriş ve eğlence merkezlerinin yapılması düşünülmektedir.

Tüm bu tespitlere göre, Zeytinburnu’na yönelik senaryolar ve bunlara uygun projeler geliştirilmiş, uygulanabilir çözümler üretilmiştir (Ünlükara ve Yaman, 2005).

2.7.2.2 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara; Kuzeyde Çankırı ve Bolu, doğuda Çorum, Yozgat, Kırşehir, güneyde Konya, Niğde ve Batıda Eskişehir İlleri ile komşudur. Ankara’da plâto düzlükleri, orta yükseklikteki dağlar ve yeni alüvyonlarla dolmuş ovalar görülmektedir. En önemli düzlük olan Ankara Ovası, 1.100 m yükseklikteki bir plâto içine gömülmüş durumdadır. İl’deki dağlar ise; Elmadağ, İdris Dağı, Bağlum Tepeleri ve Dikmen sırtındaki en yüksek yeri oluşturan Çal Dağı’dır. Ankara iklimi, karasal iklim tipindedir. İl’deki ortalama en yüksek sıcaklık 23 derece, en düşük sıcaklık ise 3 derece civarında ölçülmüştür. Ankara’daki doğal bitki örtüsü ise, iklimle bağlantılı olarak, step formasyonundan oluşmaktadır.

Portakal Çiçeği Vadisi; düzenleme ve dönüşüm çalışmasına girilmeden önce kamunun elinde ve iskâna açılmamış olan bir yeşil alandı. Yapılaşma hakkı ise, sadece vadinin yan kısımlarında bulunmakta ve iç kesimlerde yapılaşmaya izin verilmemekteydi. Bu süreç 1980-1985 yılları arasında süregelmişti. Ancak 1985’den sonra alan, tamamı ile kamulaştırılmış ve halkın kullanımına açılmıştır (Göksu, 2002).

Dönüşüm çalışmalarında geliştirilen kurum yapısı arsa sahipleri, belediyeler, özel şahıs ve şirketler ve diğer girişimciler arasındaki bir ortaklıkla kurulmuştur. Bu sayede gerek finansal kaynaklar, gerek proje üretim aşamaları ortak bir kararla alınmıştır. Vadideki

dönüşüm çalışmaları; hem başkente yaşarır bir kentsel alan kazandırılması, hem de Arsa sahiplerinin yapılan çalışmalardan belli bir pay almaları bakımından önem taşımaktadır.

Dönüşüm çalışmalarına başlamadan önce, alanda toplam 67 adet konut ve bir mescitten başka hiçbir yapı bulunmamaktaydı. Vadideki binalardan yarısı kamu, yarısı da şahıs mülkiyeti altındaydı. Binalarda yaşayan sakinler, Türkiye'nin çeşitli yörelerinden buraya gelmişlerdi. Dönüşüm çalışmasına başlamadan önce bu binalarda yaşayan sakinlere 774 sayılı yasaya dayanılarak 'Altındağ Doğantepe Gecekondu Önleme Bölgesi'nden altyapısı hazır olan arsalar verilmiştir. Burada; gecekondu sahipleri, evlerini kendileri yıkmış ve artan hafriyatı, yeni evlerin yapımında kullanmışlardır (Şekil 2.14) (Göksu, 2002).



a.Eski durumu



b.Şimdiki durumu

Şekil 2.14 Portakal Çiçeği Vadisi'nden görünüm (Göksu, 2005).

Yapılan toplantılar sayesinde, proje amacını ve uzlaşmayı sağlayan ilkeler kabul edilmiştir. Tartışmalar sonucu kabul edilen ilkelerin ilki, vadi içindeki tüm parsellerin aynı değerde olduğunun kabul edilmesidir. Diğer bir ilke ise, vadi içinde arsa sahibi olanların, yapılan çalışmalar nedeniyle mağdur edilmemesidir. Bunun yanında vadinin, ekolojisine uygun

olarak, %70-80'lik kısmının yeşil alan olarak plânlanması büyük önem taşımaktadır. Buna bağlı olarak; yapılan toplantılarda, birtakım stratejiler belirlenmiştir. Kararlaştırılan bu plânlama stratejileri ve hedefleri, şu şekilde sıralanmaktadır (Göksu, 2004):

- Kentsel tasarım projesi, peyzaj ana plânı ve uygulama projeleri ile desteklenmiş ve plân ve projelerle ilgili kararlarda, Şehir Plâncıları ve Mimarlar Odası vb. gibi sivil örgütlerin görüşleri alınmıştır.
- Uygulamaya, yasal ve idarî sorunu olmayan alanlardan etaplar halinde başlanmıştır ve plân ve projeler ile ilgili her türlü karar, proje yönetim şirketi ve belediye yetkili organları ile birlikte verilmiştir.
- Belirlenen amaç, yasal süreç ve maliyetler çerçevesinde değerlendirilmiş ve plânlama stratejileri benimsenmiştir.
- Vadide, yeşil alan kullanımı maksimum düzeydedir. Vadinin doğal yapısının korunmasına dikkat edilmiştir. Bunun yanında yeşil alan içinde, Ankaralıların yararlanacağı rekreatif etkinliklere yer verilmiş ve yeşil alan tasarımında, Ankara ve bölgenin iklimasını etkileyecek peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Konut yatırımı, yüksek standartlı yapılmış ve her bir konut bloğunun altında kapalı otopark, yüzme havuzu gibi yatırımlara yer verilmiştir.
- Ulaşım sisteminin (yaya-trafik), çevre ve diğer projelerle uyumu sağlanmıştır ve kentsel imaj noktaları (meydan, kent balkonu, vadi girişleri vb), projede önemle vurgulanmıştır.
- Ayrıca, vadi çevresindeki alanların kullanımına yönelik (otopark, toplu taşıma durağı, teknik altyapı) kentsel donanımlara yer verilmiştir,
- Proje alanının, yalnızca, vadi içi ile sınırlı kalmayıp, yakın çevresini de içine almasına çalışılmıştır. Sonuçta dönüşüm çalışması için plânlanan tasarım projesindeki yatırım ve kararların, etaplar halinde uygulanması kararına varılmıştır. Özellikle uygulama alanındaki tüm mülkiyet sorunları çözülmüş, finansal yönden kaynak olabilecek tüm gelişmeler üzerinde önemle durulmuş, ayrıca teknik, sosyal ve ticarî yapıyı ilgilendiren tüm kararlar dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 3

MATERYAL VE METOD

Türkiye'nin son yıllarda yaşamakta olduğu; plânsız yapılaşma ve gecekondulaşmadan kaynaklanan çarpık kentleşme sebebiyle, bugün pek çok konuda problemler meydana çıkmaktadır. Özellikle kırsal kesimden kentlere doğru olan göç, tüm kentleşme sorunlarının esas nedenini oluşturmaktadır. Yaşanan bu göçle ortaya çıkan ekonomik ve sosyal sorunlar yaşam mekânlarına da yansımış; zamanla gelişmiş ve hâlâ gelişmekte olan çarpık yapılaşma, günümüzde rahatsız edici boyutlara ulaşmıştır.

Türkiye günümüze kadar, plânlı bir nüfus ve kentsel gelişim politikası izleyememiştir. Ne beş yıllık kalkınma plânları ve ne de bölgesel ölçekten mekânsal ölçeğe kadar bölge ve şehir plânları ile sürdürülebilirliği olan bir kentsel gelişim politikası oluşturulmuştur.

Kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm konuları, bu bağlamda önem kazanmaktadır. Kentlerde yeni yeni geliştirilmeye başlanan yenileme ve dönüşüm programları, adım adım uygulamaya geçirilmeye başlanmıştır. Bunlardan biri de 'Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'dir.

3.1 MATERYAL

Kentlerde yeni yeni uygulanmaya başlanan dönüşüm projeleri, insanların daha plânlı, gelişmiş ya da gelişmeye açık yaşam mekânlarında barınmalarını sağlamak bakımından önem taşımaktadır.

Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olarak yapılan bu çalışma; İstanbul İl sınırları içinde bulunan, Küçükçekmece İlçesi'nde gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın ana materyalini, Küçükçekmece Belediyesi'nin, İstanbul Küçükçekmece İlçesi'nden seçtiği pilot bölgeler olan; Olimpiyat Köyü ve Çevresi (Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri), Cennet Mahallesi ve Kanarya

Mahallesi oluşturmaktadır. Bu alanlar irdelenirken aşağıda değinilen yardımcı materyallerden yararlanılmıştır:

- Küçükçekmece İlçesi'ne ilişkin paftalar,
- Seçilen pilot bölgelerin fotoğrafları,
- Pilot bölgelerin paftaları (Kat Yüksekliğini Gösterir Paftalar, Bina Cinslerini Gösterir Paftalar, Mülkiyet Analiz Paftaları),
- Küçükçekmece Belediyesi'nin alanda yaptığı anketin sonuçları.

Çalışmada kullanılan ana literatür verileri ise şunlardır:

- Küçükçekmece Belediyesi'ndeki kentsel dönüşüm çalışmalarında, 27.11.2004 tarihinde İstanbul İli'nde gerçekleştirilmiş olan 'Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu'nda, yerli ve yabancı mimarlar ve şehir plâncılarının anlatımlarından oluşan bildiriler,
- Erden'in (2003) Mimar Sinan Üniversitesi'nde yaptığı şehircilik doktora tezi olan "Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri" adlı tez,
- Çalışma alanının tarihî, kültürel, estetik, sosyal ve ekonomik özellikleri hakkında çeşitli kaynaklar,
- Çalışma alanının coğrafi konumu, iklimsel özellikleri, doğal bitki örtüsü, topoğrafyası hakkındaki yazılı kaynaklar olarak sıralanmaktadır.

3.2 METOD

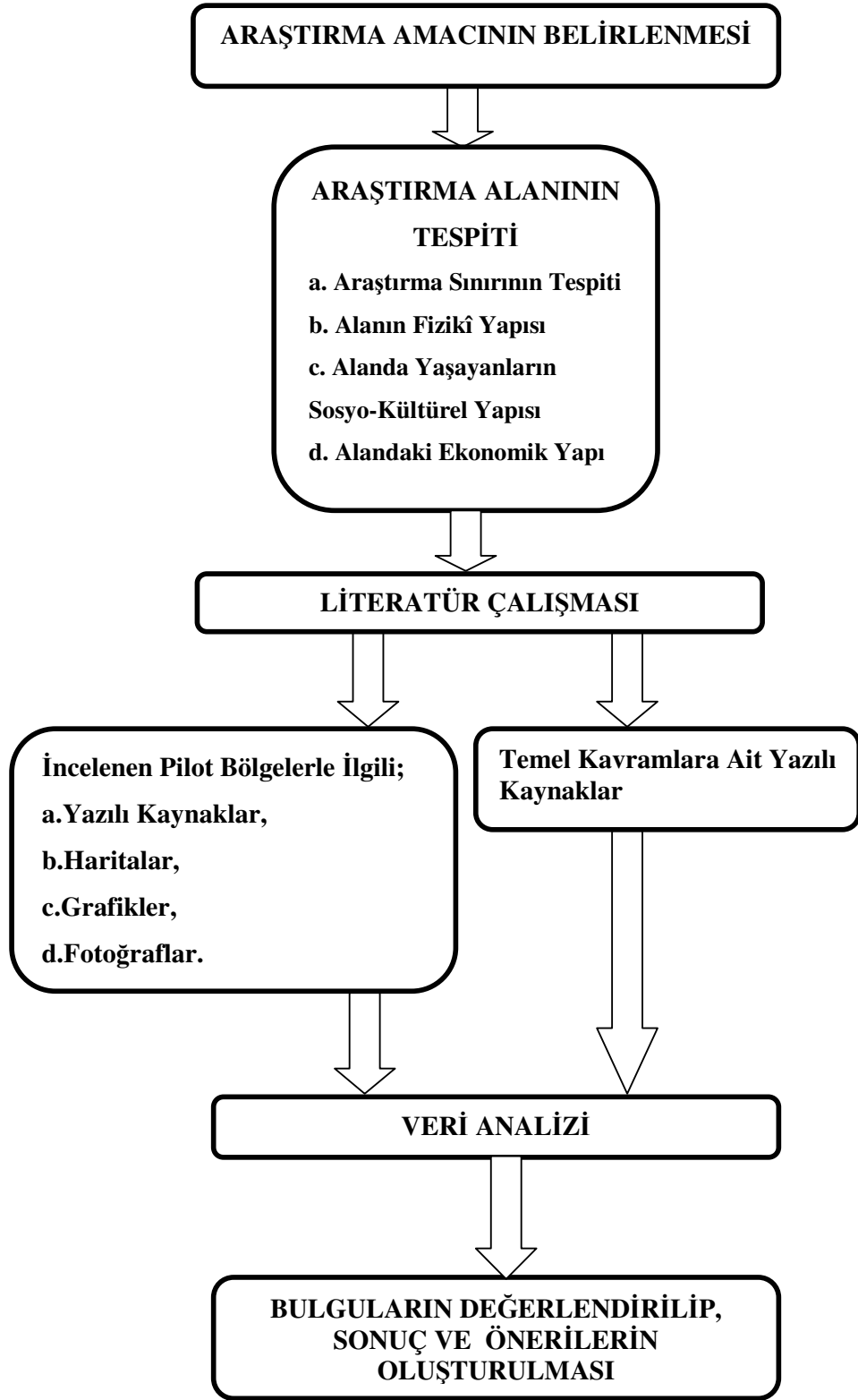
'Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi' isimli çalışmada, öncelikle üzerinde durulan nokta; kentsel yenileme olgusu, dönüşüm projelerinin kentsel yenileme çalışmalarındaki yeri ve önemi ve bunlara dayanarak, inceleme alanına ait kentsel yenileme ve dönüşüm ilkelerinin saptanmasıdır. Bu çalışmada asıl amaç; dönüşüm projelerinin, ülkemiz ve insanlar için yaşanabilirliği olan, ekonomik ve sosyal yönden gelişmiş ortamlar yaratmakta karşılaşılan sorunların giderilmesindeki etkisi ve sürdürülebilir bir plânlama çalışması olan kentsel yenileme konusu kapsamında irdelenmesidir.

Ayrıca örnek olarak verilen diğer alanlarla çalışma alanının karşılaştırılıp; dönüşüm projelerinin, kentsel yenileme çalışmalarındaki potansiyel faydalarının ve oluşabilecek sorunların ortaya çıkarılması konusunun ele alındığı bu çalışmada, yöntem olarak aşağıdaki program uygulanmıştır:

- Araştırma amacının belirlenmesi,
- Araştırma alanının tespiti,
- Genel konuya ilişkin literatür çalışması,
- Elde edilen kaynakların değerlendirilmesi,
- Çalışma alanına ilişkin literatür çalışması ve Küçükçekmece'nin pilot bölgeleri olan Ayazma, Altınşehir, Cennet ve Kanarya Mahalleleri'yle ilgili bilgilerin toplanması,
- Elde edilen tüm verilerin değerlendirilip bilgisayar ortamına aktarılması,
- Sonuç ve önerilerin belirlenmesi.

Bu çalışmada; alan, kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri plânlama ilkelerine göre incelenmiş, çeşitli literatür araştırma çalışmaları yapılmış, yurtdışından ve ülkemizden çeşitli uygulama örneklerini ele alan yazılı kaynakların kullanımıyla anlatım pekiştirilmeye çalışılmıştır.

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



Şekil 3.1 Araştırma yöntemi için hazırlanan akış diyagramı.

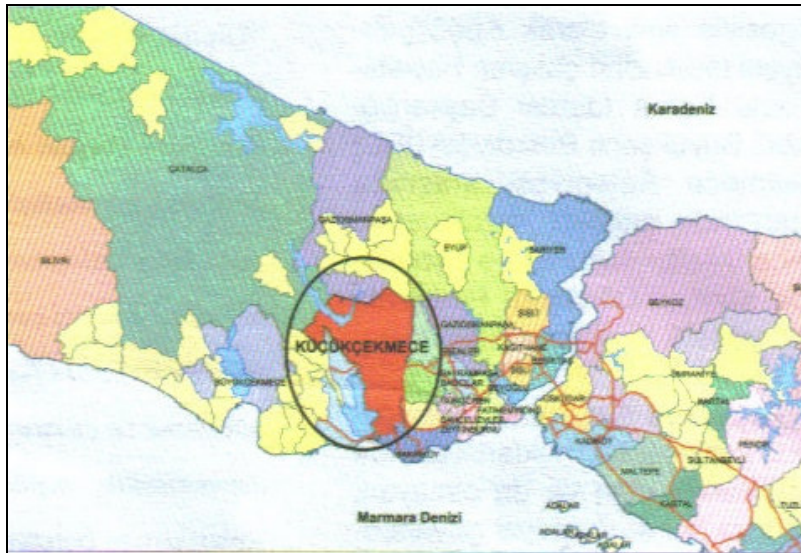
BÖLÜM 4

ARAŞTIRMA ALANININ TANITIMI

4.1 KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ'NİN TARİHİ GELİŞİMİ VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Küçükçekmece İlçesi, 4 Temmuz 1987 yılında yayımlanan resmî gazetede; 3392 sayılı kanun gereği, sahip olduğu bir köy ve 25 mahallenin Bakırköy İlçesi'nden ayrılmasıyla kurulmuş ve kesin olarak 15 Temmuz 1988 yılında ilçe statüsü kazanmış olan bir yerleşimdir (Şekil 4.1) (KB, 2006).

Küçükçekmece İlçesi, İstanbul'un en hızlı büyüyen ilçelerinin başında gelmektedir. İlçe nüfusu, DİE'nin yaptığı araştırmalara göre 1990 senesinde 352.926 kişi iken, 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımına göre İlçe nüfusu; 1004'ü köyde, 597.135'i merkezde olmak üzere toplam 589.139'dur. Nüfus artışı % 0.66 düzeyindedir. İlçe'deki okur-yazar oranı % 80 civarındadır. Nüfusun geneli düşük gelirli işçi ve memurdur.



Şekil 4.1 Küçükçekmece İlçesi (KB, 2006).

4.1.1 Küçükçekmece İlçesi'nin Tarihî Gelişimi

Küçükçekmece adının kaynağı olarak, kenarında kurulduğu göl gösterilmektedir. İki göle de verilmiş olan Çekmece adının, balık tutmak için denize açılan geçitlerde kurulan ve yukarı çekilerek açılan kavisli setlerden geldiği kabul edilmektedir.

İlçe'nin en eski yerleşim alanı, geçmişi Paleolitik Çağa uzanan ve günümüzden yaklaşık 750.000-120.000 yıl önce kullanıldığı düşünülen Yarımburgaz Mağaraları'dır. Mağara duvarlarında rastlanan gemi resimleri, burada yaşamış olan sakinlerin, denizcilikle uğraştığı kanısını uyandırmaktadır. Yine İlçe'deki en eski yerleşim alanlarından biri olan ve Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan 'Viaegretio' adlı yolun geçtiği yerleşim yeri konumundaki 'Rhagion' da burada bulunmaktadır. Rhagion hakkındaki en detaylı bilgi, 6. yüzyıl yazarlarından olan Prokopios tarafından verilmektedir. Prokopios, İmparator Justinianos'un yaptırdığı eserleri anlatırken, şehrin dışındaki 'Strongylon' denilen yuvarlak kaleden itibaren Rhagion'a kadar olan arazinin, yağışlarda bataklık haline geldiğini ve yolcuların büyük sıkıntı çektiklerini gördüğünü ve yolu iri taş blokları ile kaplatarak daha kullanışlı biçime soktuğunu bildirmektedir. Bu yolun, Rhagion'a kadar iki arabanın rahatça geçebileceği genişlikte olduğu söylenmektedir. Göl ise denizden ince bir kara parçası ile ayrılmıştır. 6. yüzyılda Myrina'lı Agathias, Rhagion'un İstanbul'un bir limanı olduğunu bildirmektedir (Wipied, 2006).

Küçükçekmece'nin bir Türk kasabası olarak gelişmesinde en önemli katkısı olan kişi, Kanuni Sultan Süleyman devrinde bir yıl kadar Başdefterdar olan Abdüselam Bey'dir. Göle bakan yamaçta bir cami, medrese ve bir zaviye yaptırmış, oradaki pek çok mülkü bu hayır kuruluşlarına vakfetmiş ve 1527'de öldüğünde de geniş bir bahçe içindeki zaviyesi yanına gömülerek, üstüne bir türbe yapılmıştır. 1455'de Fatih Sultan Mehmet Edirne'den dönerken, Rhagion köprüsünün tamirini emretmiştir. Ayrıca yolu ıslâh ettirmiş ve yolcular için konaklama yerleri de yaptırmıştır. Böylece Rhagion, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olan İstanbul'u batıya bağlayan kervan yolunun önemli bir kavşağını oluşturmuştur (Wipied, 2006).

Osmanlı Dönemi'ne kadar Rhagion olarak anılan Küçükçekmece İlçesi, bölgenin Osmanlı İmparatorluğu'na geçmesiyle isim değiştirmiş ve önce Çekme-i Sagir, daha sonra da Çekme-i Küçük adını almıştır. Bu alan, yüzyılın ortalarında büyük bir deprem sonucu

tamamen yok olmuştur. Ancak bu bölge Osmanlılar döneminde de büyük bir önem kazanmış ve bölgenin esas yerleşimi, Osmanlılar döneminde gerçekleşmiştir. Buradaki köprü onarılıp, köy içine bir kervansaray yapılmıştır. Ayrıca köşkler, cami ve medreseler de yine bu dönemde inşa edilmiştir (KK, 2006).

Büyük Türk Gezini Evliya Çelebi, 1657 yılında Çekme-i Küçük'ü anlatırken, kalesinin çok harap olduğunu, kasabanın altı yüz evden oluştuğunu, ayrıca bağların ve bahçelerinin bulunduğu bir yer olduğunu belirtmektedir. Ayrıca gölün sularının da Tuna'dan geldiğine inandığı 'Morina, Mersin ve Çıka' balıklarını barındırdığını anlatmaktadır. III. Selim ve II. Mahmut Devri'nde başlayan yenilikçi akımların etkisiyle, 19. yüzyılın başlarında, özellikle ordunun kendi ihtiyaçlarının karşılanması için Türk Harb Sanayii'nin en önemli tesisi olan Büyük Azatlı Baruthânesi, gölün kuzeydoğusunda kurulmuştur. Söz konusu baruthâne, 19. yüzyılın sonlarına kadar faaliyetini sürdürmüştür (KK, 2006).

Osmanlı'nın 1876 devlet yıllığında Çatalca Sancağı'na bağlı olarak görünen Çekme-i Küçük, 1877'de yerleşim alanının çevresinde çıkan orman yangını sonrasında, yavaş yavaş nüfus kaybetmeye başlamıştır. Küçükçekmece, 1908 yılı sonlarına kadar Çatalca'ya bağlı durumdaydı. 1908'de Makriköy'e (Bakırköy) bağlı bir köy haline gelen Çekme-i Küçük, 1921'de Balkan Savaşı sonrası 15-20 hane Bulgaristan göçmeninin gelmesiyle, 85 hanelik bir köy halini almıştır.

Cumhuriyet'in ilânıyla birlikte yapılan mübadele sonucunda, Yunanistan'dan gelen Türkler buraya yerleşmiştir. 1928'de ise, Rusya'dan göç eden küçük bir Kazak topluluğu buraya yerleşmiştir. Bunlar gölde çok başarılı havyar yetiştiriciliği yapmışlar, fakat daha sonra buradan ayrılmışlardır. 1935'de ikinci bir Yunanistan göç dalgası ile gelenleri, 1954'te Yugoslavya ile Bulgaristan'dan gelenler takip etmiş, ayrıca 1960'da Kastamonu ve çevresi Ermenileri'nden de buraya yerleşenler olmuştur. Küçükçekmece İlçesi'nde önemli olan bir özellik ise; meskun yerlerin, oranın çiftlik sahiplerinin adlarıyla anılmasıdır. Eski Baruthane arazisi, 1908'den sonra, Selanikli Niyazi Bey'in mülkü olmuştur. Arif Soğuksu'ya ait çiftliğin yeri, bugün Soğuksu olarak anılmaktadır. Gölün karşısında Firuz Ağa'nın çiftliği bulunmaktaydı ve bu bölge de halen Firuzköy olarak anılmaktadır (İV, 2006).

İlçe’de, özellikle 1950’den sonra yol yapım çalışmaları hızlanmıştır. İstanbul’u Avrupa’ya bağlayan gölün üstündeki tarihî köprü ağır yükleri taşıyamaz olmuştu (Şekil 4.2).

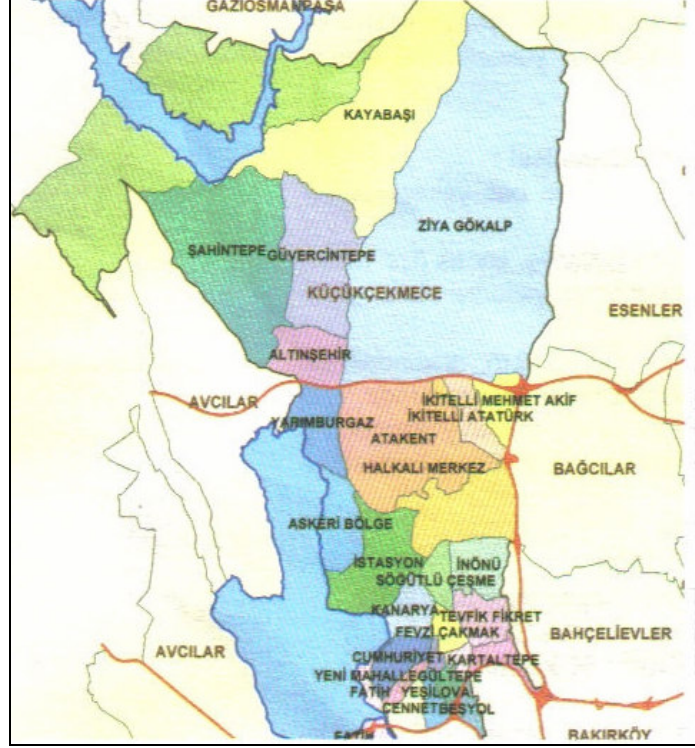
Eski Londra Asfaltı, bugün ise E-5 diye bilinen yol, Cennet Mahallesi’nden demiryoluna kadar, kasabanın içine girmeden, kanal üzerindeki bir beton köprü ile İlçe’ye bağlanmıştır. Yanındaki ikinci köprü 1980’de, üçüncüsü ise 1996’da yapılmıştır. 1951 yılına kadar Sirkeci-Halkalı hattında Küçükçekmece’ye kadar çift hat olan demiryolu hattı, sonraları tek hat olarak kullanılmaya başlanmıştır. 2000 yılında ise çift hat halinde banliyö taşımacılığına tekrar başlanmıştır.



Şekil 4.2 Küçükçekmece Mimar Sinan Köprüsü (KB, 2006)

1992 yılında yapılan yönetim değişikliğiyle beraber, önceleri 152 km² olan yüzölçümü, Avcılar’ın bu dönemde ilçe olarak ayrılması sebebiyle biraz daha azalmıştır.

İlçe günümüzde, 21 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Altınşehir, Beşyol, Cennet, Cumhuriyet, Fatih, Fevzi Çakmak, Gültepe, Halkalı Merkez, Halkalı İstasyon, İkitelli Atatürk, İkitelli Ziya Gökalp, İnönü, Kanarya, Kartaltepe, Kemalpaşa, Mehmet Akif, Söğütlüçeşme, Sultan Murat, Tevfik Bey, Yeni ve Yeşilova Mahalleleri’dir. Bu mahallelerin konumu Şekil 4.3’de verilmiştir (KB, 2006).



Şekil 4.3 Küçükçekmece İlçesi'nin mahalle sınırları (KB, 2004).

Alanda, Tarihi ve Kültürel Özellikleri Taşıyan Önemli Bulgular: Küçükçekmece sınırları içerisinde yer alan Halkalı, Osmanlı Dönemi'nde, Rum Köyü olarak bilinmekteydi. O dönemde "Halka Köyü" olarak bilinen bu yerleşimin, bugün Altınşehir olarak bilinen bölgesinde bir çok tarihî bulguya rastlanmıştır. Yapılan çalışmalar sonrası, duvarları düzenli taş ve tuğladan örtülü bir sarnıcın içinde, Bizans Çağı'na ait sütun başlığının ortaya çıkarılması, burada önemli bir yapının bulunduğu kanıtlamıştır. Sarnıçtan başka, bazı kemer yıkıntıları da bulunmuş, ayrıca Kantharos kabartmalı, çok yıpranmış durumdaki bir Bizans sütun başlığı da ortaya çıkarılmıştır (KK, 2006).

Gölün kuzey tarafında bulunan Altınşehir'de, 1538'de 'Kethüda Mustafa Ağa Çeşmesi' adıyla anılan eser, İstanbul'un en eski kitabeli ve bir sanat değerine sahip çeşmesi olarak tarihî açıdan önem taşımaktadır. Düzenli yontulup işlenmiş çeşmenin, çift renkli taşlardan bir kemeri ve çok zarif bir ayna taşı bulunmaktadır (KK, 2006).

Baruthane Nazırı Mehmet Şerif Efendi'nin önerisiyle, Küçükçekmece'nin kuzeyinde ve göle 4 km uzaklıkta inşâ edilen baruthane, tarihe, 'Azatlı Baruthanesi' adıyla geçmiştir. Yapımı birkaç ay süren tesis, 1796'da kurulmuştur. 1804 yılında ise Şamlar Köyü'nün

kuzeyinde bir derbent yaptırılmış ve Baruthâneye buradan kanalla su getirilmiştir. Baruthane, birkaç kez onarım görmüş ve genişletilmiştir. 1935'te kapatılan Selânik Baruthanesi'ndeki teçhizat da buraya nakledilmiştir. 1877-78 Osmanlı-Rus Savaşı'na kadar faaliyetini sürdüren Baruthâne, Ruslar tarafından tahrip edilmiştir. Azatlı Baruthânesi tesislerinden günümüze, büyük bir havuz ile hangar biçiminde bir yapının yıkıntıları görülmektedir. Baruthaneyi gören yamaçta ise 'Resneliler Çiftliği'ndeki kâgır köşkün yıkıntısı yükselmektedir.

Sazlıdere'nin en büyük kollarından biri olan Şamlar Deresi üzerinde bulunan Şamlar Bendi, 1826-1828 yılları arasında yapılmıştır. Azatlı Baruthanesi'nin ihtiyacı olan suyun biriktirilmesi gerekçesiyle yaptırılan Şamlar Bendi, 10.14 m yüksekliğinde, 12.22 m tepe ve 15.58 m taban genişliğindedir ve iri blok taşlarla kemer-baraj tipinde yapılmıştır (KK, 2006).

Padişahların, avlanmak için tercih ettiği Halkalı'nın bir kısmı, 19. yüzyılın sonlarına doğru Mısırlı Hurşit Paşa'nın eşi Prenses Rukiye'ye tahsis edilmiştir. Hurşit Paşa'nın çiftliği daha sonra, inşaatı 1889'da tamamlanan Halkalı Ziraat Mektebi'ni kurmak için satın alınmıştır (KK, 2006).

1891 yılında 'Halkalı Ziraat ve Baytarlık Mektebi' adıyla öğrenime başlayan okul, resmen 31 Ekim 1892'de açılmıştır. İstiklâl Marşı şairimiz Mehmet Akif Ersoy, bu okulun Baytarlık Bölümü'nden mezun olmuştur. Baytar şubesinin 1895'te Kadırga'ya taşınmasından sonra okulun adı 'Halkalı Ziraat Mektebi' olarak değiştirilmiştir. Okul halen, eğitim ve öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir (KK, 2006).

4.1.2 Küçükçekmece İlçesi'nin Fiziksel Özellikleri

Araştırma alanı olan Küçükçekmece İlçesi; coğrafi konum ve topografik özellikler, jeolojik ve hidrolojik yapı, iklim özellikleri yanında; bitki örtüsü ve alandaki yaban hayatı bakımından da incelenmiştir.

4.1.2.1 Küçükçekmece İlçesi'nin Coğrafi Konumu ve Topoğrafik Özellikleri

Küçükçekmece İlçesi, $40^{\circ}59'00''$ Kuzey enlemi ve $28^{\circ}46'00''$ Doğu boylamı arasında yer almaktadır. Sahil uzunluğu 7 kilometre, İl merkezine uzaklığı ise 23 kilometredir.

Yaklaşık 12 hektarlık bir alanı kaplayan İlçe; kuzey ve kuzeydoğudan Gaziosmanpaşa, doğuda Esenler, güneyden Bakırköy, Marmara Denizi ve Avcılar, güneybatıdan ise yine Avcılar ve Büyükçekmece İlçeleri'yle komşu durumdadır. Kendi ismini alan ve İlçe'yle özdeşleşmiş olan Küçükçekmece Gölü ise Avcılar ve Küçükçekmece'yi ayıran bir sınır görevi görmektedir (Şekil 4.4 ve Şekil 4.5).

Genel olarak Küçükçekmece İlçesi, alçak dalgalı düzlük oluşumlarının gözlendiği ve Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan bir ilçedir. Çatalca Yarımadası'ndan büyüyük gelen ve sularını Küçükçekmece Gölü'ne döken Sazlıdere ve Nakkaşdere de İlçe'den geçmektedir. Deniz ve göl kıyılarından içerilere doğru girildikçe, yükseklik artmaktadır. İlçe'nin kuzeyine doğru yükseklik 200 m'ye çıkmaktadır. Vadiler oldukça belirgin görünümündedir (KK, 2006).



Şekil 4.4 Küçükçekmece İlçesi'nin İstanbul'daki konumu.(İST.BB, 2006).



Şekil 4.5 Küçükçekmece İlçesi'nin uydu fotoğrafı (İST.BB, 2006).

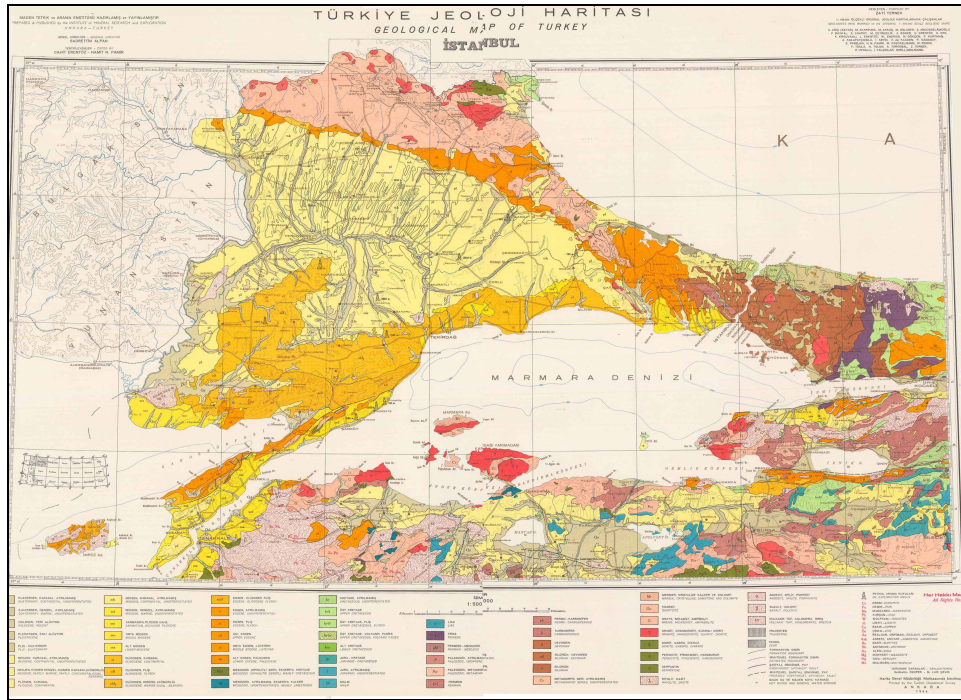
Küçükçekmece İlçesi'nde bulunan en eski ve değerli olan coğrafi oluşum, Yarımburgaz Mağarası'dır. İstanbul'un 22 km kuzeybatısında, Küçükçekmece Gölü'nün 1,5 km kuzeyinde, Altınşehir Mahallesi civarında yer almaktadır. Denizden yüksekliği ortalama 15 m'dir. 1838'den itibaren yapılan birçok incelemeler sonucunda, bu mağarada, tarih öncesi insanların yaşadıkları ortaya çıkarılmıştır. 1938 yılında, İstanbul Arkeoloji Müzesi Müdürü Aziz Oğan başkanlığında kazılar yapılmış, daha sonra 1940 yılında tekrar başlayan kazılara 1948'e kadar devam edilerek, birçok eser çıkarılmıştır. Hatta 1941 yılında yapılan bir kazıda Arif Soğuksu'nun çiftliğinde 6 adet "stel" (kitabe) bulunmuş, etrafı çevrili bir Bizans kompleksi ortaya çıkarılmıştır. 1963-1964 yılları arasında yapılan araştırmalar sonrasında da yapılan kazılarda; bölgede çakmak taşı aletleri, kemik bizler ile kara mat perdahlı ve çizgi süslemeli çanak-çömlek parçaları, el değirmeni taşları gibi 'kalkolitik eşyalar' bulunmuştur. Yarımburgaz Mağaraları ve çevresindeki "Aşağı Paleolitik" kazı buluntuları ve fosil artıklarının varlığı, "Pleistosen" devrine ait olduğu ve "Neolitik Çağ" izleri, kazılarda ortaya çıkmıştır (KK, 2006).

Küçükçekmece İlçesi, M.Ö. 500-600 yıl öncesine kadar dayanan tarihî geçmişi ile dünyanın en eski yerleşim bölgelerinden biri olması bakımından önem taşımaktadır.

4.1.2.2 Küçükçekmece İlçesi'nin Jeolojik Yapısı

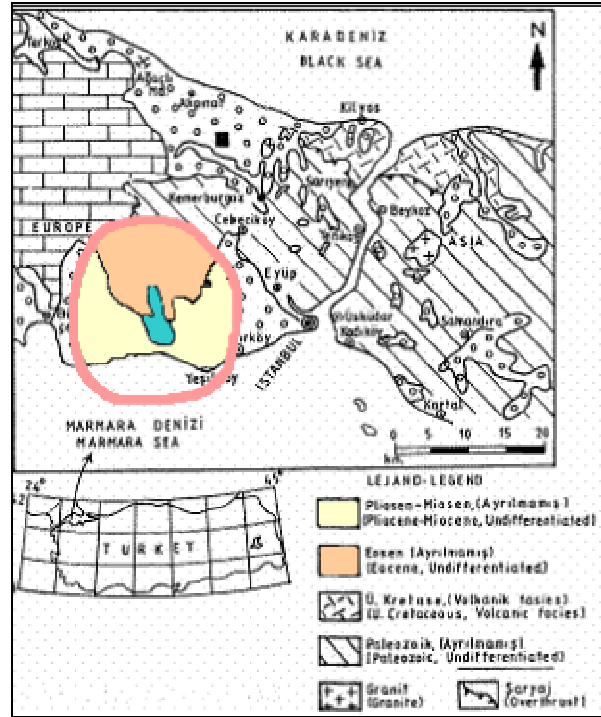
Türkiye jeoloji haritasında, İstanbul Boğazı'nın, Marmara Bölgesi'nin farklı iki çökel grubunun yaklaşık sınırını oluşturduğu gözlenmektedir. İstanbul Boğazı'nın doğu yakası, Paleozoyik (Karbonifer) yapılı ve Trakya Formasyonu olarak adlandırılan grovak çökellerinden, batı yakası ise, genellikle grovak çökelleri üzerinde uyumsuz oturan Senozoyik yapılı genç çökellerden oluşmaktadır (Şekil 4.6).

Genç çökel, bölgesel anlamda kuzey-güney doğrultulu, batıya eğimli bir yapının sonucunda, İstanbul Boğazı'nın batısında yaygınca yer almakta ve grovak kayaları üzerindeki Eosen yapıları ile başlamaktadır. Neojen döneminde de çökelimini sürdüren genç kırıntılı çökel toplulukları da Trakya Havzası olarak adlandırılan İstanbul Avrupa yakasının hakim çökellerini oluşturmuşlardır (Akgüner vd., 1995).



Şekil 4.6 Marmara Bölgesi'nin jeolojik yapısı (MTA, 2006)

Paleozoyik yapılı grovاكلann üzerinde doğrudan Neojen (Öligo-Miyosen) yapılı genç, karasal nitelikli çökeller uyumsuz olarak oturmaktadır. Alanda yüzeylenen bu genç birimler alttan üste doğru kil, silt, kum ve bataklık ortamda oluşmuş organik killerden meydana gelmişlerdir ve bu formasyonlar yenilenen alüvyonlar tarafından uyumsuz olarak örtülmektedirler (Şekil 4.7).

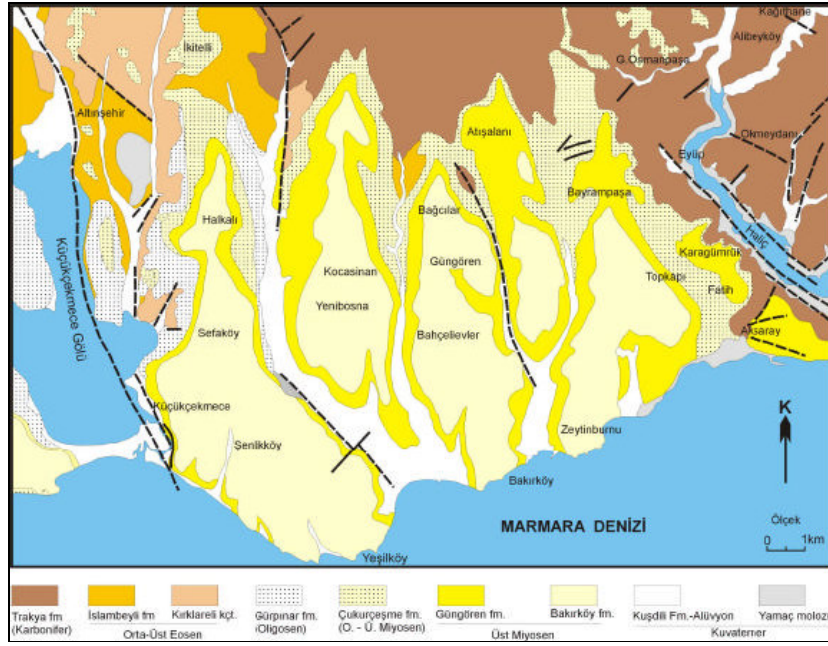


Şekil 4.7 Küçükçekmece'nin jeolojik yapısı (Akgüner vd., 1995).

İstanbul ve çevresindeki Senozoyik kayaları, altta yer alan Üst Kretase ve daha yaşlı birimleri örtmektedir. Senozoyik üstten alta doğru başlıca şu litostratigrafi birimlerinden oluşmaktadır (Şekil 4.8) (Tüysüz, 2003);

- Belgrad formasyonu: Avrupa yakasının kuzey kesimlerinde ve Asya yakasının tümünde karasal kırıntılardan oluşmaktadır. Birim, tutturulmamış ya da zayıf tutturulmuş çakıl taşı, kum ve silt ile killerden oluşmaktadır. İçerisinde linyit oluşumları da bulunan bu birimin Piyosen yaşlı olduğu tahmin edilmektedir.
- Bakırköy formasyonu: Egemen olarak kil ve marn ara katkılı bir kireç taşından oluşmaktadır. Kireç taşları, beyaz ve sarımsı renkli, bol fosilli, gözenekli ve yer yer

tebeşiri andıran görünümündedir. İstifin tabanında yer alan kalın katmanlı ve bol fosilli kesimler, ince katmanlı olanlara göre daha sert ve sıkıdır. Üst kesimlerdeki daha ince katmanlı kesimler plakette özellik taşımaktadır. Formasyon, alttaki Güngören formasyonu ile geçişli durumdadır. Formasyonun kalınlığı 20 m civarındadır. Bakırköy formasyonu, Üst Miyosen (Panoniyen-Ponsiye) yaşlıdır.



Şekil 4.8 Halic-Küçükçekmece Gölü arasının jeolojisi (Sayar, 1989; Tüysüz'den, 2003)

- Güngören formasyonu: Güngören çevresinde, Çukurçeşme formasyonu üzerindeki bir geçişte yer almakta; Avcılar-Ambarlı civarında ise, bu birimi düşük açılı bir uyumsuzlukla örtmektedir.
- Çukurçeşme formasyonu: Sarımsı kahve ve pas renkli gevşek kil çimentolu veya çimentosuz kil, silt ve çakıl ara katkılı, tutturulmamış ya da kötü tutturulmuş, yer yer omurgalı kemik ve diş kalıntıları içeren bol mikalı kum ve kum taşlarından oluşmaktadır. İstifin alt kesimlerinde çakıllı, üst kesimlerinde de silt ve killi kum/kum taşları baskın durumdadır. Kalınlığı 20 m civarındadır. Çukurçeşme formasyonu Gürpınar formasyonunu uyumsuz olarak örter ve Üst Miyosen (Panoniyen) yaşlıdır. Birim tabanda örgülü, akarsu ortamında depolanmıştır (Tüysüz, 2003).

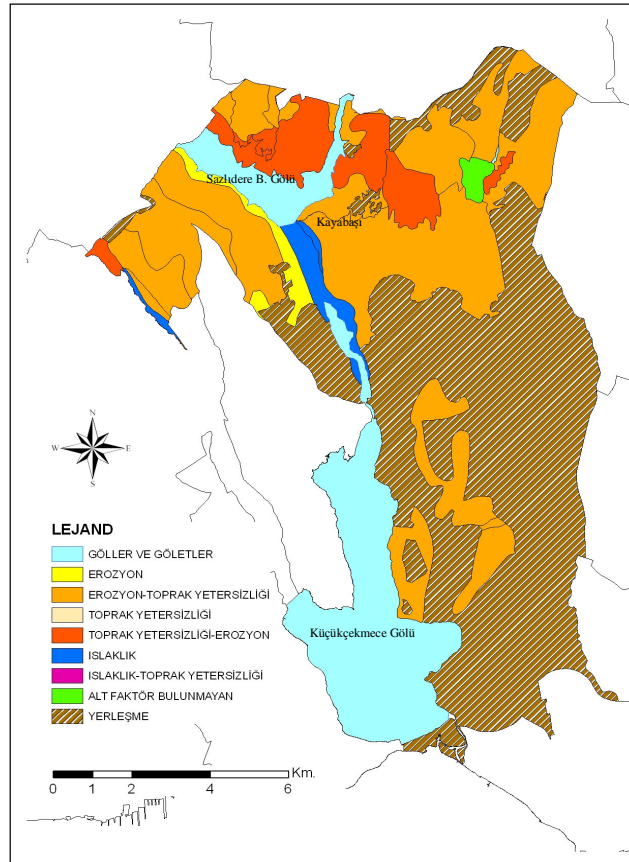
- Gürpınar formasyonu: İstanbul'un Avrupa yakasında görülen diğer bir Oligosen istifidir. Birim tabanda çapraz katmanlı kum taşı, sarımsı bej renkli kuvars, kalsedon ve opal çakıllarından oluşan çakıl taşları ile başlayarak gri, açık yeşil renkli fosilli mikritik kireç taşları, karbonat topaklı, çatlaklı, yer yer kayma yüzeyli, orta-kalın tabakalı, ince kum ve silt ara seviyeli, plastik-yarı plastik yapıdan oluşmaktadır. Daha üst kesimlerde kahverengi kil taşları, çakıl taşı, kum taşı ve çakıllı-bloklu kil taşları ile devam edip, yeşil ya da gri-boz renkli çamur taşları ile son bulmaktadır. 200 m'den kalındır.
- Karaburun formasyonu: İstanbul'un kuzeybatısında, tabanda plaj çökelleri ile başlayan, giderek delta çökellerine geçen bir istiftir. Birim çakıl taşı, kum taşı ve çamur taşı gibi kırıntılı kayaları kapsamaktadır. Üst kesimlerinde ise koyu gri kil taşı, çamur taşı ve marnlardan oluşmaktadır. İstifin üst kesimlerini oluşturan kil taşı-çamur taşları, kömürleşmiş bitki kalıntıları ve ince kömür bantları içermektedir. Karaburun formasyonunun yaşı, Oligosen'dir.
- Kırklareli formasyonu: Soğucak kireç taşı adı ile de bilinen Kırklareli formasyonu ise açık gri-bej renkli, killi-kumlu, bol mercan ve alg fosilli, farklı dokularda, sert, bazen kalın katmanlı, resif ve resif önü ortamında oluşmuş olan, karbonat içerikli yapıdır.
- İslâmbeyli formasyonu: Resif arkası, lagün ortamında oluşmuş kireçtaşı, marn ve silt taşı gibi kırıntılı çökel kayalarından oluşmaktadır (Tüysüz, 2003).

4.1.2.3 Küçükçekmece İlçesi'nin Hidrolojik Özellikleri

İstanbul'un 15 km batısında yer alan ve 14 km'lik bir alan kaplayan Küçükçekmece Gölü; son jeolojik dönemdeki buzulların erimesinden kaynaklanan, deniz seviyelerinin yükselmesi sonucunda, Çanakkale Boğazı'nın yarılarak Marmara Çukuru'nu doldurması ve eski vadi ağızlarının boğularak 'ria'ların ortaya çıkması sonucu önce koy, zamanla da kıyı kordonuyla kaplanarak lagün haline gelmesiyle oluşmuştur.

Gölün ağız kesimi, kıyı kordonu ile kapalı olmasına karşın, gölün denizle ilişkisi 1.5 m derinliği olan bir geçitle sağlanmaktadır. Bu nedenle, gölün suyu yarı tuzludur. Ancak, son zamanlarda yapılaşmanın artması, gölü besleyen akarsuların cıızlaşması nedenleriyle, bu geçit ender olarak bağlantı sağlayabilmektedir (Şekil 4.9) (İV, 2006).

Çevresinde üst miyosen kum, marn ve kalkerleri bulunan Küçükçekmece Gölü, doğusundan Nakkaş Dere, batısından Eşkinoz Deresi ve bunlar arasındaki Sazlıdere'den beslenmektedir. Küçükçekmece Gölü, dünyada pek ender oluşan lagün göllerinden birisi olması ve bir doğa harikası niteliği taşıması bakımından oldukça önemlidir.



Şekil 4.9 Küçükçekmece İlçesi'nin hidrolojik yapısı (İST.BB, 2006).

Beslendiği akarsuların uzunlukları kısa ve su rejimleriyle debileri düzensizdir. Bir kısmı, hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle, yerleşme ve sanayî alanları içinde kalmış olduklarından sanayî ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüşmüştür.

İlçeye adını veren Küçükçekmece Gölü'nün yüzölçümü 16 km²'dir. Fazla derin olmayan gölün güney kıyılarındaki derinliği, 20 m'ye ulaşmaktadır (İV, 2006).

Sazlıdere: Yaklaşık 40 km uzunluğunda olan Sazlıdere, İstanbul'un Küçükçekmece Gölü'ne dökülen en önemli akarsuyudur. Dursun Köyü'nün güneyindeki küçük su havzalarının sularını toplayarak, güneydoğu yönünde akmaktadır. Küçükçekmece Gölü'nün yakınlarında, tabanını genişleterek göle dökülür. 84 km² yağış alanına sahip olan Sazlıdere'nin, Bosna İstasyonu'ndaki ortalama debisi 0.928 m³/sn olup, yıllık ortalama su hacmi 35 milyon m³'dür. Sazlıdere'nin eski Şamlar Köyü'nü de içine alacak şekilde baraj haline getirilmesi ve su tutması için kapaklarının kapalı tutulması nedeniyle, Küçükçekmece Gölü, kendini besleyen bu önemli kaynaktan fazla su alamamaktadır.

Nakkaş Dere: Küçükçekmece Gölü'ne dökülen ikinci önemli akarsu da Nakkaş Dere'dir. Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyinde kalan küçük havzanın sularını toplayan Nakkaş Dere, yaklaşık 43 km² yağış alanına sahiptir. Debisi ortalama 0.344 m³/sn, yıllık ortalama su hacmi 14 milyon m³'dür.

4.1.2.4 Küçükçekmece İlçesi'nin Toprak Özellikleri

Küçükçekmece İlçesi'nin bulunduğu alanda sıklıkla rendzina ve kireçsiz kahverengi orman toprakları görülmektedir. Genellikle kalkerli ana kayalar üzerinde oluşan rendzinalar, oldukça yoğun miktarda organik madde içermektedir. Bitki gelişimi açısından olumlu özellikler taşıyan bu toprak yapısı, sıg olması bakımından, yapılaşmaya uygun nitelik taşımamaktadır. Şekil 4.10'da, İlçe'nin genel toprak yapısı verilmiştir. Bunun yanında, sıklıkla görülen bir diğer toprak türü ise kahverengi orman topraklarıdır. Bu toprak türüne, ılıman bölgelerde, geniş yapraklı ağaçların bulunduğu yetişme ortamlarında rastlanmaktadır. Rankerlerden oluşan bu topraklar, içeriğindeki demir mineralleri sebebiyle kahverengi renkte görülmektedirler. Ayrıca, içerdikleri besin maddeleri bakımından, bitki gelişiminde olumlu etki yapmaktadırlar. Ancak bu toprak türü de, rendzinalar gibi sıg yapılı olduğundan, yapılaşmaya uygun zemin hazırlamamaktadır. Alanda yapılaşmaya uygun olmayan ve erozyon tehlikesi bulunan alanlar da Şekil 4.11'de verildiği gibidir (Yaşar, 1998).

Sazlıdere Baraj Gölü'nün, Küçükçekmece Gölü'ne bağlandığı bölgelerde, küçük bir alanda alüvyal topraklar bulunmaktadır. Nehir çökeltilerinin sedimentlerinden oluşan bu topraklar, taban suyunun yüksek olması bakımından önem taşımaktadırlar. Bu özellikleri bakımından alüvyal topraklar, yer yer gley türü topraklara dönüşmektedirler (Yaşar, 1998).

4.1.2.5 Küçükçekmece İlçesi'nin İklimi ve Bitki Örtüsü

İklim durumu, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş özelliği göstermektedir. Kışın zaman zaman, kuzeyden gelen soğuk baskınları görülmektedir. Bunu Akdeniz'den gelen lodos ve Karadeniz'den gelen yağışlı havalar takip etmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 13.5°C'dir. Yıllık yağış miktarı ise 0.5-1 m arasında olmaktadır. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Genelde yazlar sıcak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez.

Alanda genellikle Akdeniz bitkilerini andıran türler bulunmaktadır. Bölgede en çok görülen bitki makidir. Ancak iklimi sebebiyle her çeşit bitki yetişebilmektedir. Vadi ve tepeler çıplak değildir. Özellikle Kanarya'da, Çam (*Pinus sp.*) topluluklarını barındıran alanlar bulunmaktadır. Bunun yanında, göl kenarlarında, sazlık alanlara da rastlanmaktadır (Şekil 4.12) (İV, 2006).



Şekil 4.12 Kanarya ve Göl çevresinde bulunan bitki örtüsü (Orijinal, 2006).

İlçe’de bulunan gölde Karabatak (*Phalacrocorax carbo*), Balıkçıl (*Ardea cinerea*) ve Yaban Ördekleri (*Anas platyrhynchos*) başta olmak üzere çeşitli kuş türlerinin barındığı bu koruluk alana zaman zaman göçler sırasında yabancı kuş türlerinin de geldiği gözlenmektedir (İV, 2006).

4.1.3 Küçükçekmece İlçesi’nin Sosyo-kültürel Özellikleri

İlçe nüfusunun tamamı, genel olarak, düşük gelirli işçi ve memurlardan oluşmaktadır. Küçükçekmece’deki yapılaşmaların çoğu mülkiyet üzerinde ağırlık kazanmaktadır. E-5 Otoyolu’nun bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım olanaklarını artırmış ve ulaşım süresinin kısalmasına kaynaklık ettiği için önem kazanmıştır. Ayrıca, bölgedeki ‘Organize Sanayi Bölgesi’, burada, sanayinin gelişmesine katkı sağlamaktadır. Bunun yanında, İlçe’de, belediyeye kayıtlı yaklaşık on bin sanayi işletmesi bulunmaktadır (KB, 2006).

Elektrik, su ve kanalizasyon hizmetleri, kaçak yapılaşmanın olduğu bölgeler dışında bütün bölgelere götürülmüştür. Ancak plânsız yapılaşmanın olduğu bölgelerdeki yapılara elektrik vb. hizmetler götürülmemekte, buralarda genellikle kaçak kullanımlar görülmektedir (Wiped, 2006).

İlçe sınırları içinde, son dönemde yapılan ‘Atatürk Olimpiyat Stadı’ ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan ‘İkitelli Organize Sanayi Bölgesi’ gibi yatırımlar ile Küçükçekmece İlçesi’nin gelişimi hızlanmaktadır.

Küçükçekmece İlçesi’nde; 62 İlköğretim Okulu, 10 Genel Lise (4 adedi yabancı dil ağırlıklı), 8 Meslek Lisesi, 3 Anadolu Lisesi ve 15 Anaokulu olmak üzere toplam 96 adet resmî okul bulunmaktadır. Bunların yanında 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Çıraklık Eğitim Merkezi, 1 Sağlık Eğitim Merkezi, 1 Öğretmen Evi ve 1 Kültür Merkezi mevcuttur.

Resmi okulların dışında, Küçükçekmece’de, toplam 12 adet özel okul olup; bunlar 3 Anaokulu, 4 İlköğretim Okulu, 4 Lise ve 1 Akşam Lisesi olarak hizmet vermektedir (Wiped, 2006).

4.2 İLÇE'DEN SEÇİLEN PİLOT DÖNÜŞÜM BÖLGELERİ

İstanbul'un en büyük ilçelerinden biri olan Küçükçekmece İlçesi, hem aşırı nüfus yoğunluğu hem de gelişen olumsuz yaşam koşulları sebebiyle, kent içinde bulunan sorunlu alanların bir bileşimi olarak görülebilmektedir.

İlçe'nin sınırları içinde ele alınacak olan pilot bölgeler, genel olarak İstanbul İli'nin diğer ilçelerinde göze çarpan sorunları içermektedir. Alanın ana ulaşım ağlarına ve çevreye olan bağlantıları yanında çeşitli peyzaj değerleri ve kıyı potansiyelini de içermesi ve büyük sanayi alanları ve Olimpiyat Köyü'nü barındırması açısından büyük önem taşımaktadır. Bu sebeple, İlçe genelinde, Belediye'nin belirlemiş olduğu üç farklı pilot bölge incelenmiştir. Bunlar;

- Olimpiyat Köyü ve Çevresi (Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri),
- Cennet Mahallesi,
- Kanarya Mahallesi olarak 3 farklı bölgeye ayrılmıştır (Şekil 4.13).

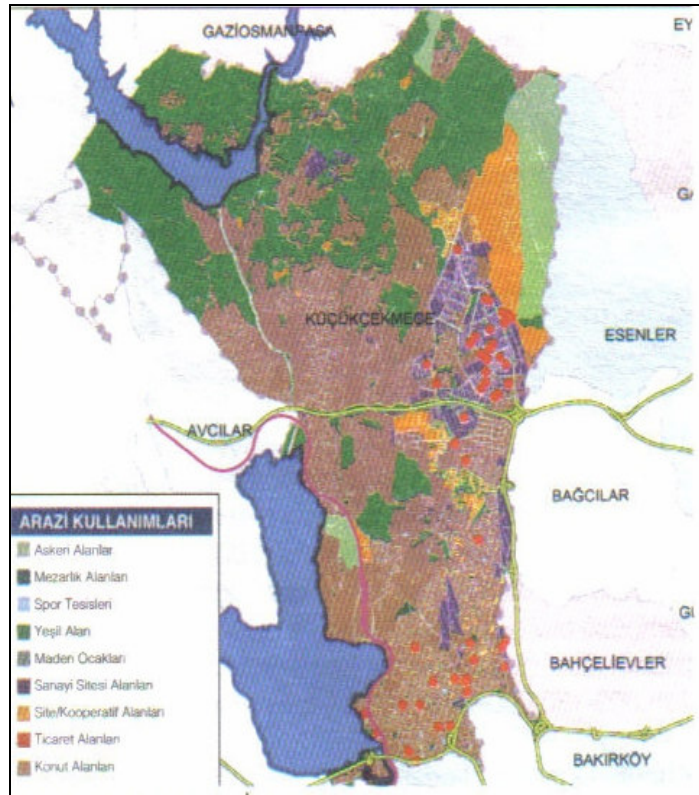


Şekil 4.13 Küçükçekmece İlçesi'nde incelenen pilot bölgeler (KB, 2004).

Aşırı nüfus artışı; sanayi ve konut stoğunun çoğalmasına, buna bağlı olarak da İlçe'nin arazi kullanımlarında önemli farklılıklar oluşmasına sebep olmuştur. Arazi kullanımlarındaki farklılık sebebiyle, İlçe'nin ekolojik yapısında bozulmalar da hızlanmıştır (Şekil 4.14).

Bu ve benzeri konularla ilgili olarak yapılan araştırmalarla, belediyenin, dönüşüm için seçtiği pilot bölgelerin barındırdığı olumlu ya da olumsuz bulgular tespit edilmiş ve alanlar;

- fiziksel yapı,
- sosyo-kültürel yapı,
- ekonomik yapı baz alınarak incelenmiştir.



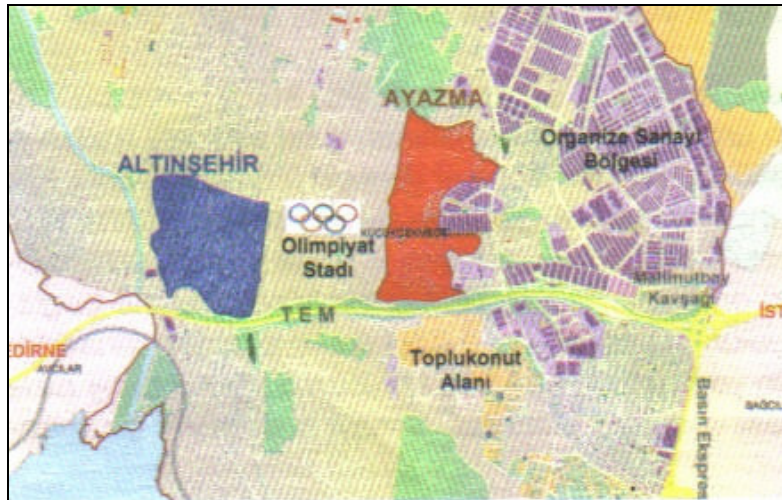
Şekil 4.14 Küçükçekmece İlçesi'nin arazi kullanım paftası (KB, 2004).

Bölgede bulunan ve özelliği bakımından seçkin sayılabilecek alanların varlığı yanında, önemli peyzaj değerlerini barındırıp barındırmadıkları hususları, fiziksel yapı içerisinde incelenmiştir. Sosyal yapıdaki çatışmalar, fırsat eşitsizliği ve bölgedeki sosyal grupların varlığı; sosyal yapı içinde incelenen konuları oluşturmaktadır. Ekonomik yapıda incelenen konular ise sırasıyla; bölgenin ekonomik yapısı, işsizlik durumu ve istihdama açılabilir ticarethanelerin var olup olmadığı hususlarıdır.

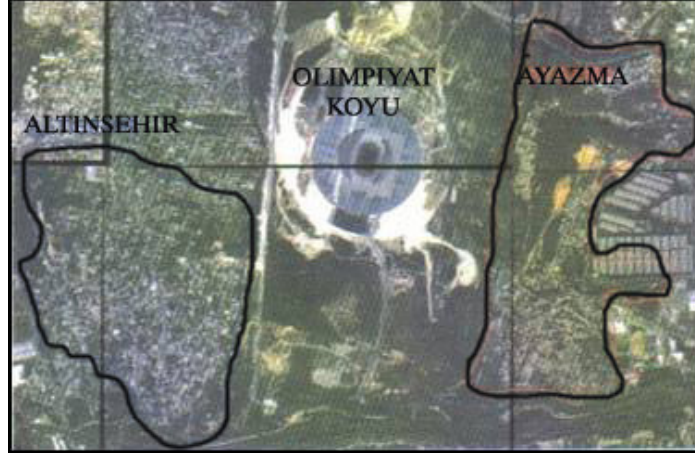
Tüm bu konuları incelemek amacıyla, Küçükçekmece Belediyesi'nin, İlçe genelinde yapmış olduğu anket sonuçlarından yararlanılmıştır. Bu anket incelemesinden çıkan sonuçlar, her pilot bölge için ayrı ayrı verilmiştir.

4.2.1 Olimpiyat Köyü ve Çevresi

1998'de yapılmaya başlanan Olimpiyat Köyü ve çevresindeki mevcut yapı, fizikî ve sosyal bakımdan birçok olumsuzluğu içinde barındıran bir alan niteliği taşımaktadır (Şekil 4.15, Şekil 4.16 ve Şekil 4.17). Tüm alan; doğu ve batı yönünde ikiye ayrıldığında, karşımıza Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri olmak üzere iki alt pilot bölge çıkmaktadır.



Şekil 4.15 Olimpiyat Köyü ve çevresi (KB, 2004).



Şekil 4.16 Olimpiyat Köyü ve Çevresinin 3D Modeli (KB, 2004).



Şekil 4.17 Olimpiyat Stadı (KB, 2004).

4.2.1.1 Ayazma Mahallesi

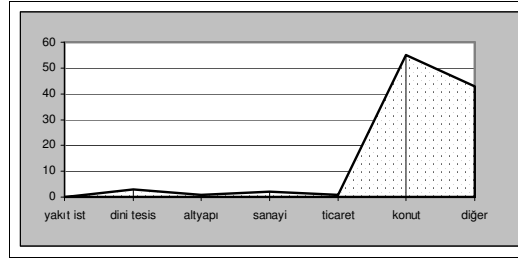
Alanın doğu kısmında kalan bölge, Ayazma Mahallesi'nin bulunduğu alanı oluşturmaktadır. Alanın tümü hazine arazisi niteliğinde olup; ağırlıklı olarak tek katlı binaların bulunduğu, yasal olmayan biçimde yapılanmış bir yerleşim yeri durumundadır. Buna bağlı olarak alanda hiçbir sosyal donatı bulunmamaktadır. Buradan çıkarılması düşünülen sakinlerin, Halkalı'ya taşınmalarına çalışılmaktadır.

Çizelge 4.1'de, Ayazma ile ilgili olarak bir takım sayısal veriler görülmektedir. Alandaki incelemeler, bu sayıların ışığı altında yapılmıştır.

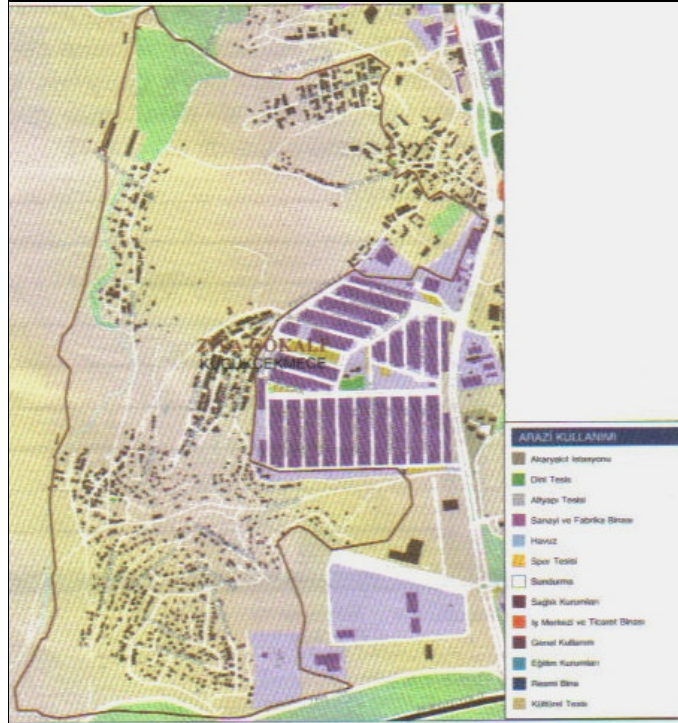
Çizelge 4.1 Ayazma Bölgesi'ndeki toplam nüfus ve bina verileri (KB, 2004).

VERİLER	MİKTAR
Alanın Yüzölçümü	127 ha
Yapı Sayısı	1570 adet
Toplam Konut Sayısı	1800 adet
Nüfus	7800 kişi
Yoğunluk	60 kişi/ha

Ayazma'daki arazi kullanımının ortalama olarak % 55'i konut niteliğindedir. Bunu % 43'lük oranla diğer yapılar (ticarethaneler, altyapı tesisleri, dinî tesisler vb) izlemektedir (Şekil 4.18 ve Şekil 4.19).



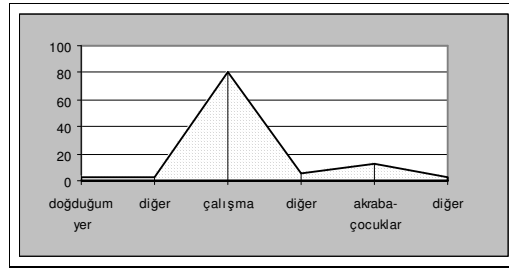
Şekil 4.18 Ayazma'da arazi kullanım oranları (KB, 2004).



Şekil 4.19 Ayazma Mahallesi arazi kullanım paftası (KB, 2004).

Ayazma’da yaşayan sakinlerin büyük bir çoğunluğu Doğu Anadolu Bölgesi’nden göç etmişlerdir. Bunu % 37 ile Marmara Bölgesi’nde doğmuş olan kişiler izlemektedir. Kişilerin % 28’i 6-10 yıl önce, yine % 28’lik bölüm de 11-15 yıl önce İstanbul’a geldiklerini belirtmişlerdir (KB, 2004).

Alan içindeki sakinlerin yaklaşık % 80-85’i, İstanbul’a çalışma koşullarının fazlalığı sebebiyle gelmiş bulunmaktadır. % 12’lik küçük bir kesim ise, ailelerine ve çocuklarına yakın olmak için geldiklerini söylemişlerdir. Yine Ayazma’ya, iş amaçlı gelenlerin oranı % 55 ve akraba ya da çocuklara yakınlık için gelenlerin oranı ise % 30 civarında bulunmaktadır (Şekil 4.20) (KB, 2004).

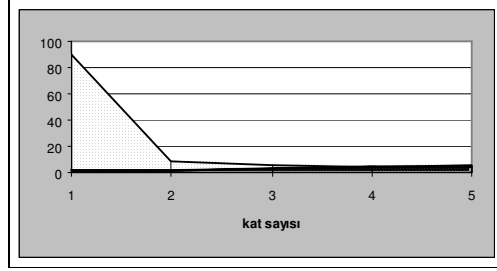


Şekil 4.20 Ayazma’da yaşayanların İstanbul’a geliş nedenleri (KB, 2004).

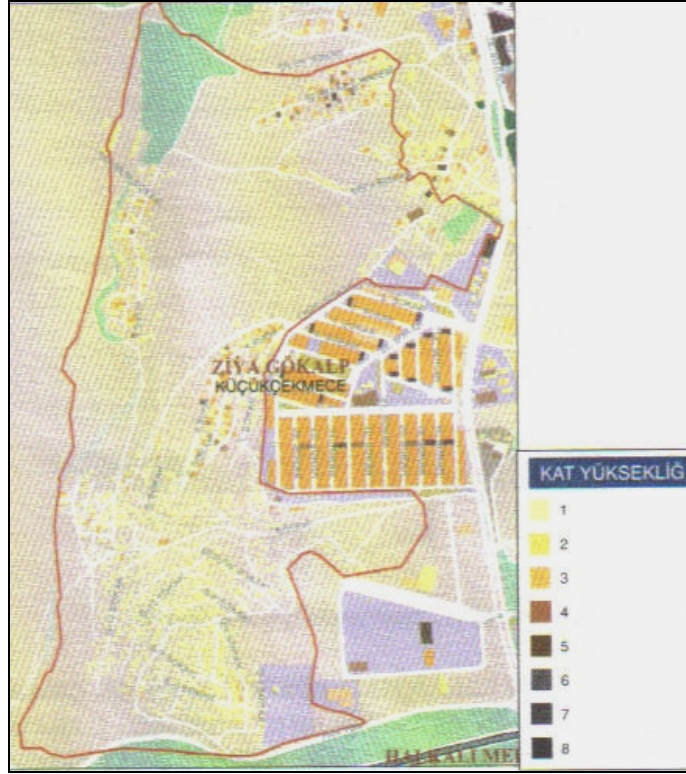
Sakinlerin % 25’lik kısmı mahalledeki altyapı ve donatıların eksikliğinden yakınmakta, % 15’i iş imkânlarının az oluşundan, % 13’ü de çevrenin düzensizliğinden yakınmaktadır. Alandaki birçok sakin; eğer imkân bulurlarsa, yaşam koşulları ve çevre bakımından güzel, bakımlı, sağlıklı, stressiz bir ortamda yaşamak istediklerini belirtmişlerdir. Buna karşılık, Ayazma’da yaşadığı bölgeden memnun olanlar, % 51’lik bir oranda bulunmaktadır. Alanda, memleket özlemi çekip, oraya dönmek isteyenlerin oranı sadece % 5’dir. Bu kişilerin de % 37’si memleketlerindeki yaşam koşullarından, % 26’sı sakin olması ve temiz havasından, yine % 26’sı da özlediği için memleketlerine dönmek istemektedirler. Memleketlerine dönmek istemeyen sakinlerin temel gerekçeleri arasında ise iş imkânları, yaşam koşulları ve akrabalara yakınlık gelmektedir.

Alandaki sakinler arasında, başka bir yerde yaşamak için imkân bulan kişiler bulursa, yine Küçükçekmece İlçesi’ni seçebilecek olanların oranı % 25’dir. Alanda, Bakırköy ve çevre ilçelerde yaşamak isteyenlerin oranı % 21’dir. Mahalle genelinde yapılan araştırmalarda en beğenilen ilçe olarak Bakırköy gösterilmektedir (KB, 2004).

Ayazma bölgesinde evlerin yapım yıllarına bakılacak olursa eğer, evlerin; % 47'lik kısım 1993-1998, % 22'lik kısım 1987-1992, % 20'lik kısım ise 1999-2004 yılları arasında yapıldığı görülebilmektedir. Bu binaların tümünde WC, banyo ve mutfak bulunmaktadır; ancak binaların yaklaşık % 93'lük kısmına su ve elektrik verilmektedir. Bölgedeki binaların tümü soba ile ısıtılmaktadır. Binalardaki kat sayısı bakımından, % 90'lık kesim genel olarak tek katlıdır (Şekil 4.21 ve Şekil 4.22).



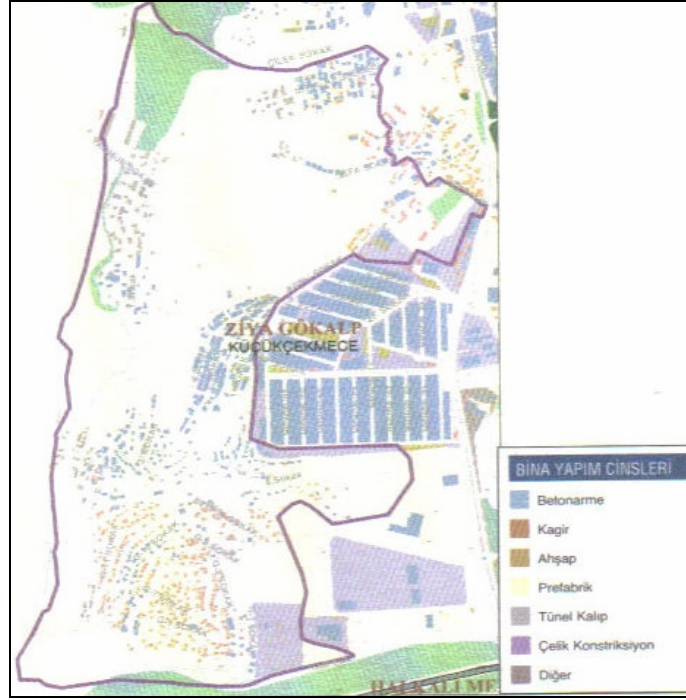
Şekil 4.21 Ayazma'daki kat yükseklikleri (KB, 2004).



Şekil 4.22 Ayazma kat yükseklikleri analiz paftası (KB, 2004).

Alandaki yapıların çoğu, betonarme ve kâgir yapıda olup; sakinlerin alandaki özel mülk sahipliği oranı % 32'dir (Şekil 4.23, Şekil 4.24, Şekil 4.25). Ayazma bölgesindeki ev

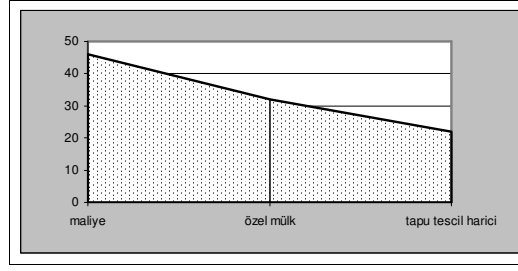
sahipliği oranı % 75 civarındadır. Çalışanların % 60'ı, aylık gelirinin yaklaşık yarısını kiraya ayırmaktadır (KB, 2004).



Şekil 4.23 Ayazma bina yapım cinsleri analiz paftası (KB, 2004).



Şekil 4.24 Ayazma mülkiyet analiz paftası (KB, 2004).



Şekil 4.25 Ayazma'da mülkiyet analizi (KB, 2004).

Ayazma'da yaşayan sakinlerin; % 27'si hemşehrileri ile, % 25'i ise akrabaları ile aynı yerde yaşamaya büyük önem vermektedirler.

Alanda yapılacak olan herhangi bir yeşil alan ya da spor sahası, alan sakinleri için pek bir şey ifade etmemektedir. Bunun yanında, sakinlerin herhangi bir afete karşı güvenliği olan bir mekânda yaşamak istekleri ilk sırada bulunmaktadır (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Ayazma sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar (KB, 2004).

	Hemşehrilere Yakınlık (%)	Akrabalara Yakınlık (%)	Yeşil alan Spor Sahası (%)	Okula Yakınlık (%)	Merkeze Yakınlık (%)	İşe Yakınlık (%)	Afet Güvenliği (%)
1	7,9	25,0	2,6	10,5	6,6	3,9	43,4
2	27,6	23,7	6,6	11,8	18,4	5,3	5,3
3	23,7	9,2	7,9	17,1	6,6	19,7	15,8
4	6,6	10,5	15,8	21,1	23,7	11,8	10,5
5	5,3	9,2	18,4	7,9	25,0	26,3	7,9
6	13,2	13,2	14,5	21,1	13,2	19,7	5,3
7	15,8	9,2	34,2	10,5	6,6	13,2	11,8
TOPLAM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Alanda yaşayan çocuklardan % 18'i İlçe'deki okullarda okurken, % 76'lık bir öğrenci kesimi ise diğer ilçelerdeki okulları tercih etmektedir. Ancak yine de alandaki okur-yazar oranı oldukça düşük olup (% 22), eğitim görmeyen kişilerin oranı % 25 civarındadır. Alanda sadece ilkokulu bitirenlerin oranı % 45'dir. Bunun yanında mahalledeki nüfusun yaklaşık % 23'ü işçi, % 21'i ise ev hanımıdır. Çalışanların % 99'u ücretli işçidir.

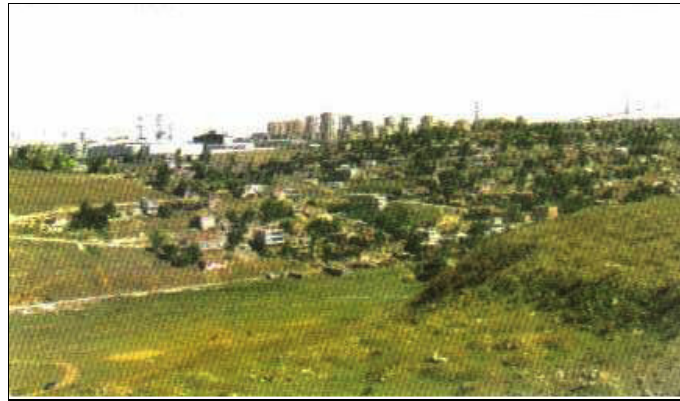
Çalışanların çoğu (% 67) Bağcılar İlçesi'nde çalışmaktadır. Bunu, Küçükçekmece İlçesi'nde çalışanlar takip etmektedir (KB, 2004).

Alanda yaşayanların çoğu, sosyal güvenlik bakımından yoksun durumdadır. Nüfusun ortalama % 25'i sadece Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) hizmetlerinden yararlanmaktadır. % 10'luk kesimde ise yeşil kart bulunmaktadır. Alandaki sakinlerin % 65'i 6 ayda bir, % 30'u ise ayda bir olmak üzere sosyal yardım almaktadır.

Aşağıda verilen, Ayazma'nın birçok yerinden çekilmiş fotoğraflar, alanla ilgili fiziksel, sosyal ve ekonomik yapı hakkında kısaca fikir verebilmektedir. Verilen tüm fotoğraflarda, alanın fizikî yapısının yetersizliği başta olmak üzere, alanda yaşanabilirliği olan bir çevrenin oluşturulmadığı ve var olan donatı eksikleri, açıkça görülmektedir (Şekil 4.26).



a. Yapılaşma



b. Fizikî çevre

Şekil 4.26 Ayazma'dan görünüm (KB, 2004).

4.2.1.2 Altınşehir Mahallesi

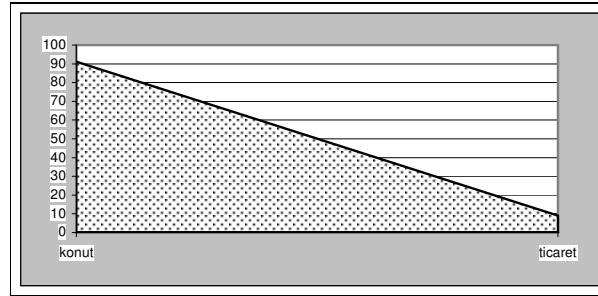
Olimpiyat Köyü ve çevresinden seçilen ikinci alt pilot bölge ise, Altınşehir Mahallesi'dir. Bu mahalle; gerek sosyo-kültürel, gerekse ekonomik bakımdan Ayazma'ya benzemekte; sadece binalardaki mülkiyet konularında birbirlerinden farklılık göstermektedirler.

Çizelge 4.3'de, Altınşehir ile ilgili olarak bir takım sayısal veriler verilmiştir. Alandaki incelemeler, bu verilerin ışığı altında yapılmıştır.

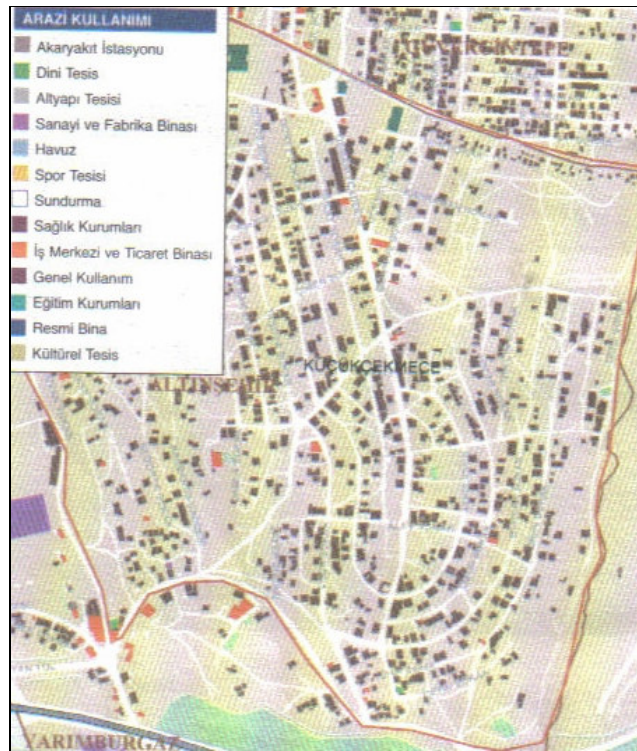
Çizelge 4.3 Altınşehir'deki toplam nüfus ve bina verileri (KB, 2004).

VERİLER	MİKTAR
Alanın Yüzölçümü	123 ha
Yapı Sayısı	1906 adet
Toplam Konut Sayısı	2222 adet
Nüfus	11.110 kişi
Yoğunluk	90 kişi/ha

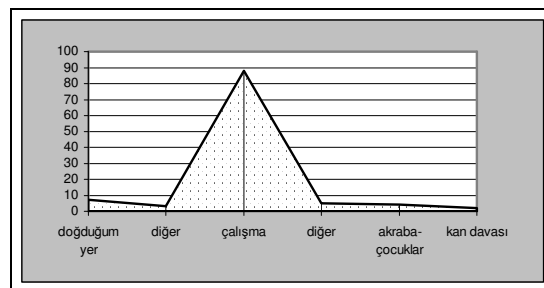
Alandaki çoğu mülk, kişilere özel bulunmaktadır. Mahalledeki konut yoğunluğu, büyük çoğunluğu konut olmak üzere çeşitli kullanım alanlarını (ticaret, sanayi vb) kapsamaktadır (Şekil 4.27 ve Şekil 4.28).



Şekil 4.27 Altınşehir'deki arazi kullanımı (KB, 2004).



Altınşehir Mahallesi'nde; Marmara Bölgesi doğumluların oranı % 38, Karadeniz Bölgesi doğumluların oranı % 22 ve Doğu Anadolu Bölgesi doğumluların oranı da % 21'dir. Alan sakinlerinin % 21'i 16-20 yıl önce, % 18'i ise 6-10 yıl önce İstanbul'a gelmişlerdir (KB, 2004).

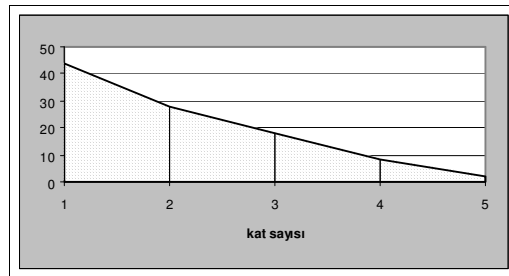


Altınşehir'deki sakinlerin % 36'lık kesimi, iş konusunu düşünerek bu semte geldiklerini belirtmişlerdir. Bölgeye akraba ve çocuklara yakın olmak için gelenler % 20, ev ya da arsa sahibi olmak için gelenlerin oranı ise % 15'dir.

Bakımsızlık sebebiyle altyapı ve donatıların eksikliğinden kaynaklanan sorunlar, alan sakinlerinin % 26'lık kesimini oldukça rahatsız etmektedir. Aynı zamanda iş imkânlarının az oluşu ve düzensiz çevre sebebiyle de alan sakinlerinin % 18'i rahatsızlık duymaktadır .

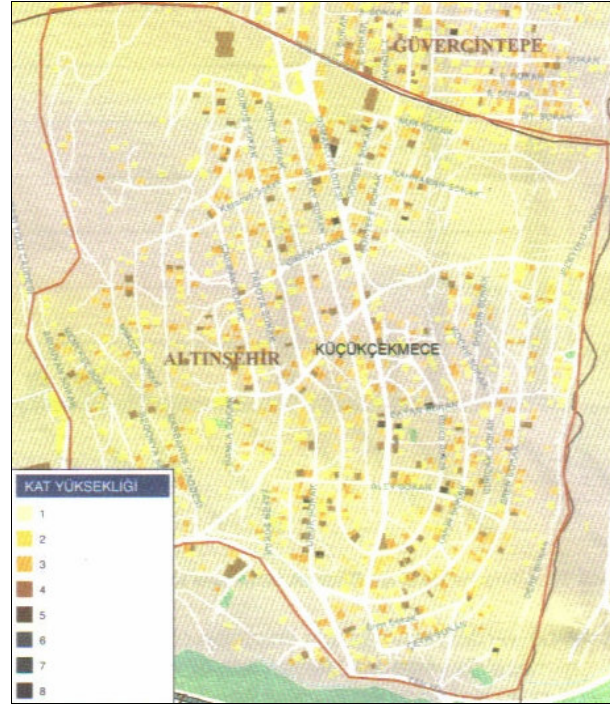
Altınşehir Mahallesi'nde, yaşadığı bölgeden memnun olan alan sakinlerinin oranı % 56'dır. Bölgedeki sakinlerin % 13'lük kesimi sakin ve stressiz bir ortamda, % 18'lik kesimi ise daha güzel ve bakımlı bir çevrede yaşamak istediğini belirtmiştir. Memleketlerine dönmek ve orada yaşamak isteyenlerin oranı ise % 6'dır. Bu kişilerin % 34'lük kısmı memleketlerine duydukları özlem sebebiyle, % 28'lik kısmı ise memleketlerindeki yaşam koşullarının daha iyi olması sebebiyle dönmek istedikleri hususlarını gerekçe göstermektedirler. Alanda memleketlerine dönmek istemeyen sakinlerin temel gerekçeleri başında çalışma koşullarının burada daha fazla olması gelmektedir. Bunu sırasıyla daha iyi yaşam koşulları ve bölgeye olan alışkanlık izlemektedir. Alandaki sakinler arasında, başka bir yerde yaşamak için imkân bulan kişiler bulursa, yine Küçükçekmece İlçesi'ni seçebilecek olanların oranı % 36'dır. Mahalle genelinde yapılan araştırmalarda Küçükçekmece, Kadıköy ve Bahçeşehir en beğenilen ilçeler olarak gösterilmektedir (KB, 2004).

Altınşehir'de evlerin yapım yıllarına bakılacak olursa eğer, evlerin; % 35'lik kısım 1993-1998, % 37'lik kısım 1987-1992 yılları arasında yapıldığı görülebilmektedir. Binaların tümünde WC, banyo ve mutfak bulunmaktadır. Bölgedeki binaların tümü soba ile ısıtılmaktadır. Binalardaki kat sayısı bakımından, % 44'lük kesim genel olarak tek kattan oluşmakta, % 28'lik kesim ise iki kattan oluşmaktadır (Şekil 4.30).

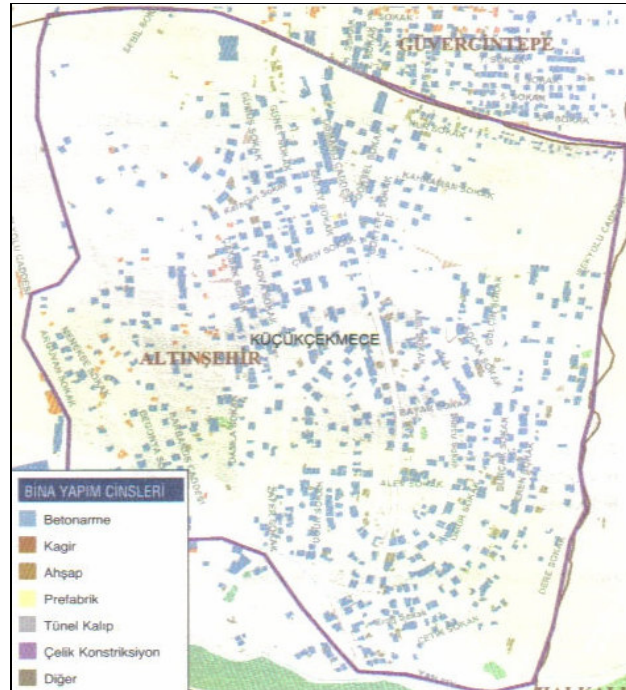


Şekil 4.30 Altınşehir'de kat yükseklikleri (KB, 2004).

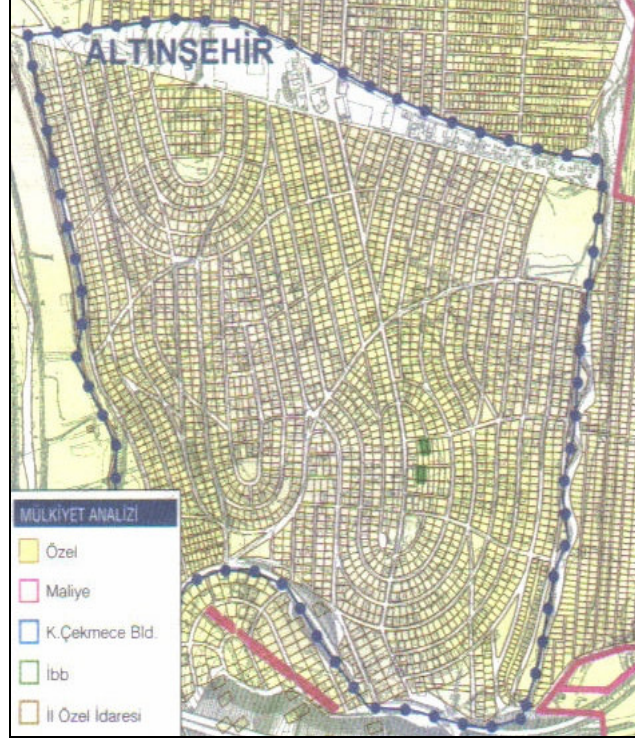
Alandaki yapıların birçoğu, betonarme olup; bunların geneli özel mülkiyete aittir (Şekil 4.31, Şekil 4.32 ve Şekil 4.33).



Şekil 4.31 Altınşehir Mahallesi kat yükseklikleri analiz paftası (KB, 2004).



Şekil 4.32 Altınşehir Mahallesi bina yapım cinsleri analiz paftası (KB, 2004).



Şekil 4.33 Altınşehir Mahallesi mülkiyet analiz paftası (KB, 2004).

Altınşehir Mahallesi'nde; ev ya da arsa sahibi olanlar, toplam nüfusun % 55'ini kapsamaktadır. Alanda sadece kiracı olarak oturan sakinlerin oranı ise % 35 civarındadır. Sakinlerin büyük bir çoğunluğu, aylık gelirinden yaklaşık 1/3'lük kısmı, kira ücreti olarak ayırmaktadır (KB, 2004).

Altınşehir'de yaşayan sakinlerin; % 26'sı hemşehrileri ile, % 23'ü akrabaları ile aynı yerde yaşamaya büyük önem vermektedirler.

Alanda yapılacak olan herhangi bir yeşil alan ya da spor sahası, alan sakinleri için ilk sırada yer almasa da, kişilerin oldukça önem verdikleri bir ayrıntı olarak göze çarpmaktadır. Bunun yanında, sakinlerin herhangi bir afete karşı güvenliği olan bir mekânda yaşama istekleri ilk sıralarda yer almaktadır (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Altınşehir sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar (KB, 2004).

	Hemşehrilere Yakınlık (%)	Akrabalara Yakınlık (%)	Yeşil alan Spor Sahası (%)	Okula Yakınlık (%)	Merkeze Yakınlık (%)	İşe Yakınlık (%)	Afet Güvenliği (%)
1	13,4	22,7	1,7	2,5	2,5	5,9	49,6
2	26,9	22,7	2,5	12,6	11,6	13,4	5,0
3	14,3	10,9	17,6	14,3	14,3	9,2	21,0
4	9,2	5,9	16,8	25,2	25,2	16,0	8,4
5	5,9	14,3	25,2	19,3	19,3	13,4	5,9
6	16,0	13,4	16,8	22,7	22,7	12,6	1,7
7	14,3	10,1	19,3	3,4	3,4	29,4	8,4
TOPLAM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Alanda yaşayan çocuklardan % 42'si ilçedeki okullarda okurken, % 23'lük bir öğrenci kesimi, bölgeye yakın olan Bayramtepe Mevkii'ndeki okullara, kalan % 21'lik kesim ise diğer ilçelerdeki okulları tercih etmektedir. Ancak yine de alandaki okur-yazar oranı oldukça düşük (% 10) durumdadır. Alanda sadece ilkokulu bitirenlerin oranı % 54'dür. Bunun yanında mahalledeki nüfusun yaklaşık % 17'si işçi, % 23'ü ise ev hanımıdır. Çalışanların % 85'i ücretli, % 15'i kendi adına çalışan işçidir. Bunun yanında % 16'lık kesimde, çalışan hiç kimse bulunmamaktadır. Çalışanların çoğu (% 32) Küçükçekmece İlçesi'nde çalışmakta; bunu % 18 ile Bağcılar İlçesi takip etmektedir.

Alanda yaşayanların çoğu, sosyal güvenlik bakımından yoksun durumdadır (% 52). Nüfusun ortalama % 39'u sadece SSK hizmetlerinden yararlanmaktadır. Alandaki sakinlerin % 80'i senede bir, % 20'si ise 6 ayda bir olmak üzere sosyal yardım almaktadır.

Altınşehir Mahallesi'yle ilgili olarak verilen tüm fotoğraflarda, alanın fizikî yapısının yetersizliği başta olmak üzere, alanda yaşanabilirliği olan bir çevrenin oluşturulmadığı ve var olan donatı eksikleri, açıkça görülmektedir (Şekil 4.34) (KB, 2004).



a. Yapılaşma



b. Fizikî çevre



c. Genel görünüm

Şekil 4.34 Altınşehir'den görünüm (KB, 2004).

4.2.2 Cennet Mahallesi

Cennet Mahallesi; anlatılan diğer bölgelerden fizikî, sosyal ve ekonomik yönlerden büyük farklılıklar içermektedir. Yasal ve yönetsel değişikliklerin yanında, plânlama süreçleri de diğer alanlardan farklı biçimde gelişmiştir (Çizelge 4.5).

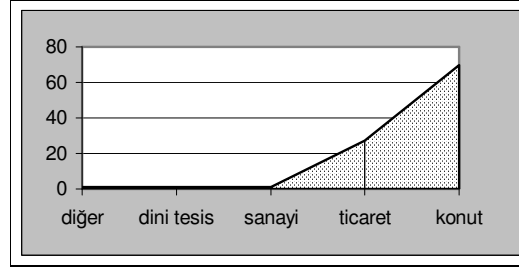
Çizelge 4.5 Cennet Mahallesi'nde toplam nüfus ve bina verileri (KB, 2004).

VERİLER	MİKTAR
Alanın Yüzölçümü	84 ha
Yapı Sayısı	1655 adet
Toplam Konut Sayısı	9717 adet
Nüfus	48.175 kişi
Yoğunluk	574 kişi/ha

Cennet Mahallesi'ndeki arazi kullanımlarının yaklaşık % 70'lik kısmı, konutlardan oluşmaktadır. Ticarî üretim mekânlarının oranı ise % 30 civarındadır (Şekil 4.35 ve Şekil 4.36).



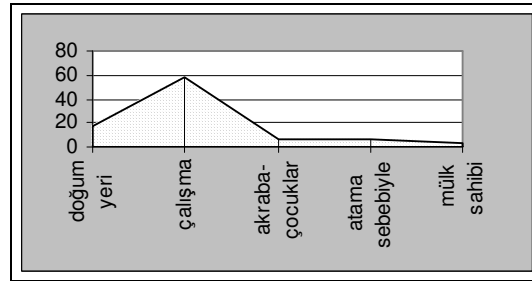
Şekil 4.35 Cennet Mahallesi arazi kullanım paftası (KB, 2004).



Şekil 4.36 Cennet Mahallesi arazi kullanımları (KB, 2004).

Cennet Mahallesi'nde yaşayan sakinlerin büyük bir çoğunluğu Marmara Bölgesi doğumlulardan oluşmaktadır. Bunu % 16 ile Karadeniz doğumlular izlemektedir. Kişilerin % 12'si 26-30 yıl önce, % 6'lık bölümü 46-50 yıl önce, yine % 6'lık bölümü 51 yıl ve öncesi yıllarda İstanbul'a geldiklerini belirtmişlerdir. İstanbul doğumluların oranı ise yaklaşık % 17'dir.

Alan içindeki sakinlerin yaklaşık % 65'i, İstanbul'a çalışma koşullarının fazlalığı sebebiyle gelmiş bulunmaktadır. % 7'lik küçük bir kesim ise, ailelerine ve çocuklarına yakın olmak için, yine % 7'lik kesim de tayinleri dolayısıyla geldiklerini söylemişlerdir. Yine Cennet'e, iş amaçlı gelenlerin oranı % 35 ve akraba ya da çocuklara yakınlık için gelenlerin oranı ise % 26 civarında bulunmaktadır. Sakinlerin % 15'lik kısmı çevrenin düzensizliğinden, yine % 15'i kalabalığın aşırılığından yakınmaktadır (Şekil 4.37) (KB, 2004).

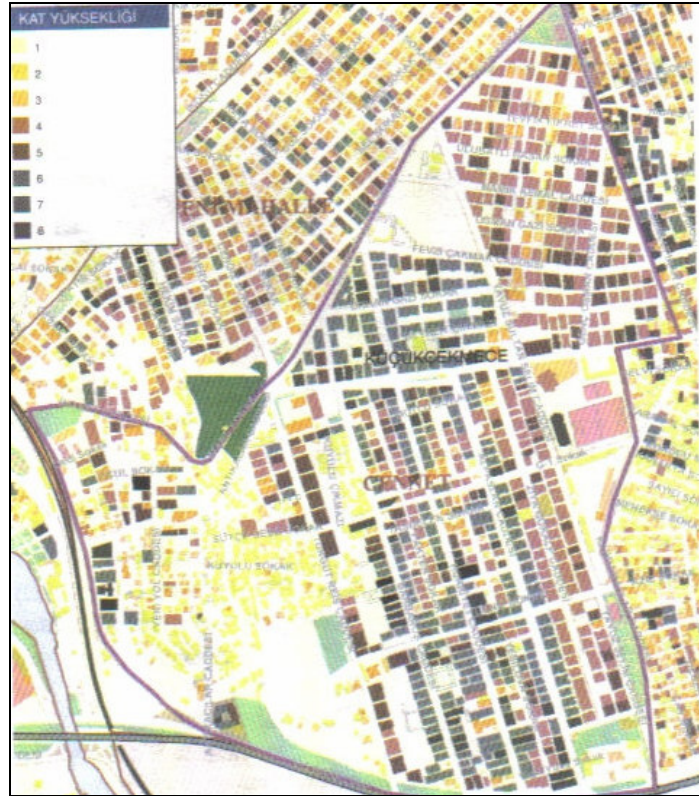


Şekil 4.37 Cennet Mahallesi'nde İstanbul'a geliş nedenleri (KB, 2004).

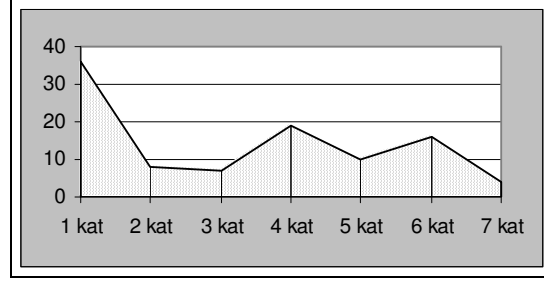
Alandaki birçok sakin; eğer imkân bulurlarsa, yaşam koşulları ve çevre bakımından güzel, bakımlı, sağlıklı, stressiz bir ortamda yaşamak istediklerini belirtmişlerdir (% 24). Ancak buna rağmen, Cennet'te yaşadığı bölgeden memnun olanlar, % 84 gibi bir oranda bulunmaktadır. Alanda, memleket özlemi çekip, oraya dönmek isteyenlerin oranı sadece % 6'dır. Bu kişilerin de % 44'ü memleketlerindeki yaşam koşullarından, % 18'i de özlediği için dönmek istemektedirler. Memleketlerine dönmek istemeyen sakinlerin temel

gerekçeleri arasında ise iş imkânları, yaşam koşulları ve akrabalara yakınlık gelmektedir. Sakinlerin % 19'u iş koşullarının iyi olmasını, % 18'i akraba ve çocukları, yine % 18'i de bölgeye alıştıkları için memleketlerine dönmeyi düşünmemektedirler. Alandaki sakinler arasında, başka bir yerde yaşamak için imkân bulan kişiler bulunsa, yine Küçükçekmece İlçesi'ni seçebilecek olanların oranı % 37'dir. Mahalle genelinde yapılan araştırmalarda en beğenilen ilçe olarak Küçükçekmece gösterilmektedir (KB, 2004).

Cennet Mahallesi'nde evlerin yapım yıllarına bakılacak olursa eğer, evlerin; % 23'lük kısım 1987-1992, % 15'lik kısım 1975-1980 yılları arasında yapıldığı görülebilmektedir. Binaların tümünde WC, banyo ve mutfak bulunmakta; ancak binaların yaklaşık % 99'luk kısmına su ve elektrik verilmektedir. Bölgedeki binaların % 66'sı doğalgaz ile, % 30'u ise soba ile ısıtılmaktadır. Binalardaki kat sayısı bakımından, % 36'lık kesim genel olarak 1 kattan oluşmakta, ancak ticaretin yoğun olduğu bölgelerde kat sayısı 4-5 kat ve üzerine çıkabilmektedir (Şekil 4.38 ve Şekil 4.39).

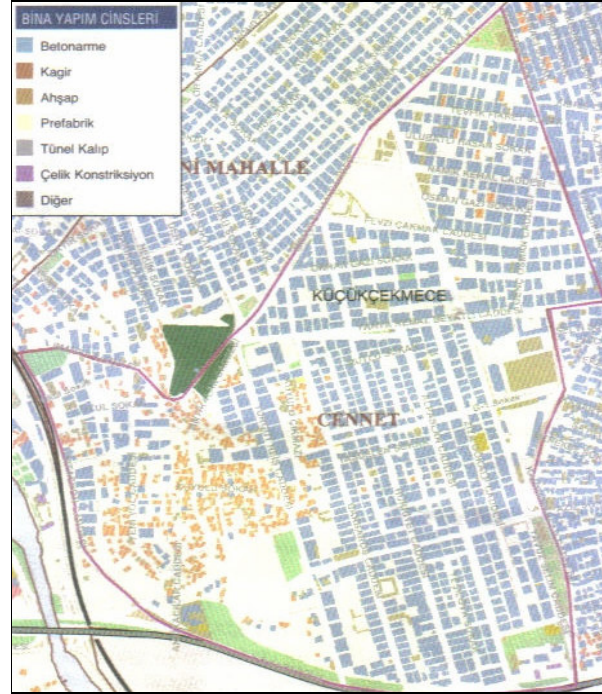


Şekil 4.38 Cennet Mahallesi kat yükseklikleri analiz paftası (KB, 2004).

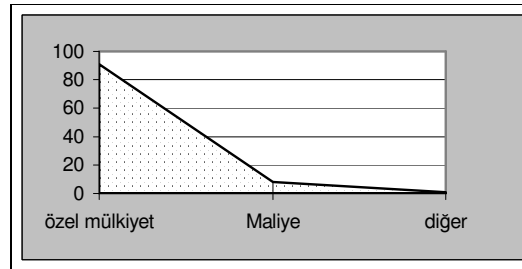


Şekil 4.39 Cennet Mahallesi kat yükseklikleri (KB, 2004).

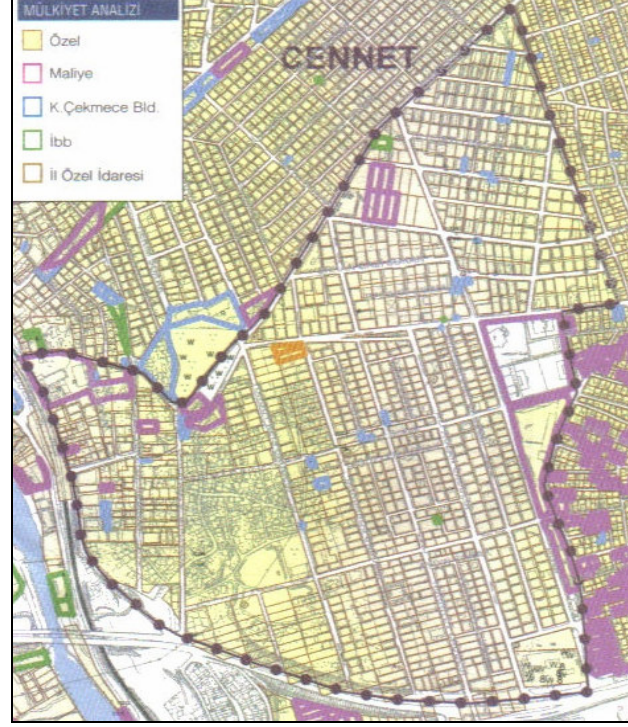
Alandaki yapıların çoğu, betonarme yapıda olup, % 95’lik bir oranda bulunmaktadır. Ancak alanın güneybatı tarafında alçak katlı ve kâgir yapıdaki binalar da göze çarpmaktadır. Sakinlerin alandaki özel mülk sahipliği oranı % 91’dir (Şekil 4.40, Şekil 4.41 ve Şekil 4. 42).



Şekil 4.40 Cennet Mahallesi bina yapım cinsleri analiz paftası (KB, 2004).



Şekil 4.41 Cennet Mahallesi mülkiyet analizi (KB, 2004).



Şekil 4.42 Cennet Mahallesi mülkiyet analiz paftası (KB, 2004).

Cennet Mahallesi'nde ev sahipliği oranı % 60 civarındadır. Çalışanların % 44'ü, aylık gelirinin üçte birini; % 20'si ise gelirinin dörtte birini kiraya ayırmaktadır. Cennet Mahallesi'nde yaşayan sakinlerin; % 30'u hemşehrileri ile, % 25'i akrabaları ile, % 57'si ise afete karşı güvenliği olan bir yerde yaşamaya büyük önem vermektedirler (Çizelge 4.6) (KB, 2004).

Alanda yaşayan çocuklardan % 45'i ilçedeki okullarda okurken, % 20'lik bir öğrenci kesimi ise diğer ilçelerdeki okulları tercih etmektedir. Bölgedeki eğitim durumu, anlatılan diğer bölgelerden biraz daha üst seviyededir. İlkokul mezunu olanlar % 14, lise mezunu olanlar % 22 ve üniversite mezunu olanların oranı ise % 7 civarında bulunmaktadır. Bunun yanında mahalledeki toplam nüfusun yaklaşık % 29'u işçi olarak özel sektörde çalışmaktadır. Sakinlerin % 24'ü ev hanımı, % 20'si ise öğrencidir. Çalışanların % 81'i ücretli işçi olup, % 15'lik kesim kendi hesabına iş yapmaktadır. Alandaki işveren oranı ise yaklaşık % 5 civarındadır. Cennet Mahallesi'nde yaşayanların % 30'u aktif iş gücü içerisinde bulunmakta ve geri kalan % 70'lik kesimin geçimini sağlamaktadır. Çalışanların çoğu (% 40) Küçükçekmece İlçesi'nde çalışmaktadır. Bunu, % 10 ile Bakırköy İlçesi'nde çalışanlar takip etmektedir (KB, 2004).

Çizelge 4.6 Cennet Mahallesi sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar (KB, 2004).

	Hemşehrilere Yakınlık (%)	Akrabalara Yakınlık (%)	Yeşil alan Spor Sahası (%)	Okula Yakınlık (%)	Merkeze Yakınlık (%)	İşe Yakınlık (%)	Afet Güvenliği (%)
1	6,9	10,5	4,8	6,5	5,6	9,0	56,9
2	10,9	15,3	15,5	13,2	21,5	15,1	8,6
3	11,3	11,5	17,2	21,1	17,2	12,6	9,4
4	10,9	11,3	22,2	22,6	13,8	12,1	7,1
5	12,8	13,6	19,9	14,4	18,4	16,3	4,6
6	17,4	25,1	13,4	13,0	10,7	15,1	5,2
7	29,9	12,8	7,1	9,2	12,8	19,9	18,2
TOPLAM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Alanda yaşayanların % 31'i, sosyal güvenlik bakımından yoksun durumdadır. Nüfusun ortalama % 60'ı SSK hizmetlerinden yararlanmaktadır. % 10'luk kesim ise Emekli Sandığı'na bağlı bulunmaktadır. Alandaki sakinlerin % 58'i senede bir, % 42'si 6 ayda bir olmak üzere sosyal yardım almaktadır. Alandaki sosyal, ekonomik ve çevresel yapı aşağıda verilen fotoğraflarla daha iyi anlaşılabilir (Şekil 4.43) (KB, 2004).



a. Yürüyüş yolu

Şekil 4.43 Cennet Mahallesi'nden çeşitli görünüm.



b. Alandaki yapılaşmalar



c. Fiziksel yapı

Şekil 4.43 (devam ediyor) Cennet Mahallesi'nden çeşitli görünümeler.

4.2.3 Kanarya Mahallesi

Üçüncü ve son alan olan Kanarya Mahallesi de; diğer alanlarda görülen gerek fiziksel, gerekse sosyo-ekonomik olumsuzlukların ve sosyal donatıların eksikliğinden kaynaklanan yetersizlikleri içinde barındırmaktadır (Çizelge 4.7).

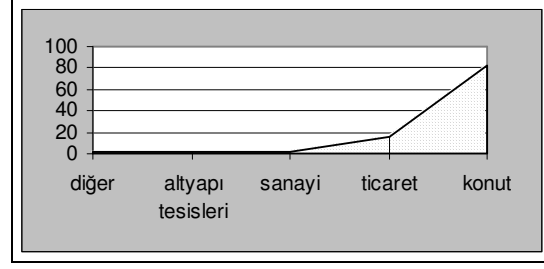
Çizelge 4.7 Kanarya Mahallesi'nde toplam nüfus ve bina verileri (KB, 2004).

VERİLER	MİKTAR
Alanın Yüzölçümü	118 ha
Yapı Sayısı	4871 adet
Toplam Konut Sayısı	14,358 adet
Nüfus	71,790 kişi
Yoğunluk	608 kişi/ha

Alandaki çoğu mülk, kişilere özel bulunmaktadır. Mahalledeki konut yoğunluğu yaklaşık olarak % 80, ticaret alanı yoğunluğu da % 15 civarındadır (Şekil 4.44 ve Şekil 4.45) (KB, 2004).

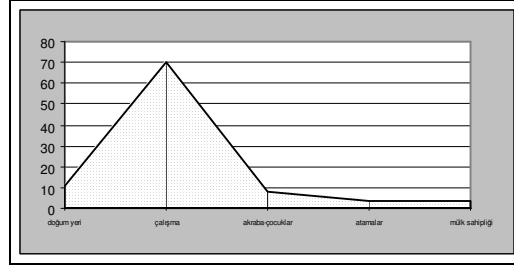


Şekil 4.44 Kanarya Mahallesi arazi kullanım paftası (KB, 2004).



Şekil 4.45 Kanarya Mahallesi arazi kullanımı (KB, 2004).

Kanarya Mahallesi'nde; Marmara Bölgesi doğumluların oranı % 43, Güneydoğu Anadolu Bölgesi doğumluların oranı % 21 ve Karadeniz Bölgesi doğumluların oranı da % 14'dür. Alan sakinlerinin % 13'ü 1-5 yıl önce, % 13'ü ise 6-10 yıl önce İstanbul'a gelmişlerdir. Alan sakinlerinin % 80'i, İstanbul'a çalışmak için geldiklerini belirtmişlerdir (Şekil 4.46) (KB, 2004).



Şekil 4.46 Kanarya Mahallesi İstanbul'a geliş nedenleri (KB, 2004).

Kanarya'daki sakinlerin % 39'luk kesimi, iş konusunu düşünerek bu semte geldiklerini belirtmişlerdir. Bölgeye akraba ve çocuklara yakın olmak için gelenler % 27, ev ya da arsa sahibi olmak için gelenlerin oranı ise % 14'dür (KB, 2004).

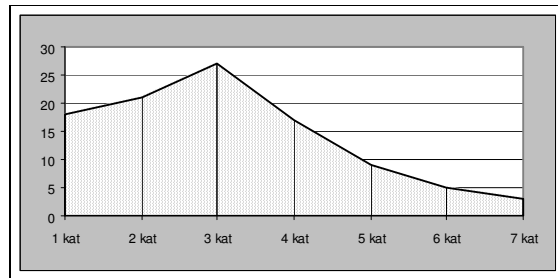
Alandaki sakinlerin temel şikayetleri arasında, aşırı kalabalık ve eğitimsiz bir çevrede yaşamaları gelmektedir. Kanarya Mahallesi'ndeki sakinlerin % 29'u sakin ve stressiz bir ortamda, % 15'lik kesimi ise daha güzel ve bakımlı bir çevrede yaşamak istediğini belirtmiştir. Memleketlerine dönmek ve orada yaşamak isteyenlerin oranı ise % 12'dir. Bu kişilerin % 31'i memleketlerine duydukları özlem sebebiyle, % 30'u ise memleketlerindeki yaşam koşullarının daha iyi olması ve temiz havası sebebiyle dönmek istedikleri hususlarını gerekçe göstermektedirler. Alanda memleketlerine dönmek istemeyen sakinlerin temel gerekçeleri, % 30'luk bir oranla çalışma koşullarının burada daha fazla olması ve % 22 ile akraba ve çocukların burada yaşamaları gelmektedir. Bunu sırasıyla daha iyi yaşam koşulları ve bölgeye olan alışkanlık (% 14) izlemektedir. Alandaki sakinler

arasında, başka bir yerde yaşamak için imkân bulan kişiler bulunsa, yine Küçükçekmece İlçesi'ni seçebilecek olanların oranı % 22'dir. Mahalle genelinde yapılan araştırmalarda Küçükçekmece ve Bakırköy, en beğenilen ilçeler olarak gösterilmektedir (KB, 2004).

Kanarya Mahallesi'nde, evlerin yapım yıllarına bakılacak olursa eğer, evlerin; % 20'lik kısım 1993-1998, % 15'lik kısım 1969-1974 yılları arasında yapıldığı görülebilmektedir. Binaların tümünde WC, banyo ve mutfak bulunmaktadır. Bölgedeki binaların % 59'u soba, % 39'u ise doğalgaz ile ısıtılmaktadır. Binalardaki kat sayısı bakımından, % 44'lük kesim genel olarak 3-4 kattan oluşmakta, İlçe genelinde düzensiz ve karmaşık kat çıkmaları görülmektedir (Şekil 4.47 ve Şekil 4.48).



Şekil 4.47 Kanarya Mahallesi kat yükseklikleri analiz paftası (KB, 2004).



Şekil 4.48 Kanarya'da kat yükseklikleri (KB, 2004).

Alandaki yapıların birçoğu, betonarme olup; bunların geneli özel mülkiyete aittir. Ancak yer yer kâgir yapılara da rastlanmaktadır (Şekil 4.49 ve Şekil 4.50).



Şekil 4.49 Kanarya Mahallesi bina yapım cinsleri analiz paftası (KB, 2004).



Şekil 4.50 Kanarya Mahallesi mülkiyet analiz paftası (KB, 2004).

Alanda özel mülkiyet oranı oldukça fazladır. Yer yer belediyeye ve maliyeye ait olan birkaç yapıya da rastlanmaktadır. Kanarya Mahallesi'nde; ev ya da arsa sahibi olanlar, toplam nüfusun % 44'ünü kapsamaktadır. Alanda sadece kiracı olarak oturan sakinlerin oranı ise % 49 civarındadır.

Kanarya'da yaşayan sakinlerin; % 29'u hemşehrileri ile, % 25'i akrabaları ile aynı yerde yaşamaya büyük önem vermektedirler (KB, 2004).

Bunun yanında, sakinlerin herhangi bir afete karşı güvenliği olan bir mekânda yaşamak istekleri ilk sıralarda yer almaktadır (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8 Kanarya sakinlerinin yaşam yeri seçimlerinde göz önüne aldıkları hususlar (KB, 2004).

	Hemşehrilere Yakınlık (%)	Akrabalara Yakınlık (%)	Yeşil alan Spor Sahası (%)	Okula Yakınlık (%)	Merkeze Yakınlık (%)	İşe Yakınlık (%)	Afet Güvenliği (%)
1	9,8	14,3	5,0	7,3	4,1	9,1	50,8
2	17,8	20,9	11,2	12,1	12,6	17,7	7,7
3	16,6	11,4	18,6	14,1	18,0	11,6	9,6
4	7,6	9,4	20,1	25,6	16,3	13,3	7,6
5	7,4	9,7	21,9	18,0	23,0	14,4	6,2
6	12,3	25,3	12,6	15,4	16,0	14,9	3,4
7	28,5	9,1	10,6	7,5	10,0	19,1	14,8
TOPLAM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Alanda yaşayan çocuklardan % 66'sı kendi mahallelerindeki okullarda, % 16'sı ise ilçe merkezindeki okullarda eğitim görmektedirler. Alandaki okur-yazar oranı Cennet'te olduğu gibi oldukça yüksek durumdadır. Alanda sadece ilkokulu bitirenlerin oranı % 44' dür. Yine ortaokul mezunları % 12, lise mezunları % 10 ve üniversite mezunları % 3'lük bir oranda bulunmaktadır. Bunun yanında mahalledeki nüfusun yaklaşık % 23'ü işçi, % 23'ü ise ev hanımıdır. Çalışanların % 85'i ücretli, % 12'si kendi adına çalışan işçidir. Alanda yaşayanların % 2' si işverendir. Çalışanların çoğu (% 53) Küçükçekmece İlçesi'nde çalışmakta; bunu % 10 ile Eminönü ilçesi takip etmektedir (KB, 2004).

Alanda yaşayanların % 48'i, sosyal güvenlik bakımından yoksun durumdadır. Nüfusun ortalama % 39'u sadece SSK hizmetlerinden yararlanmaktadır. Yeşil kart sahibi olanların oranı % 6'dır. Alandaki sakinlerin % 44'ü senede bir, % 52'si ise 6 ayda bir olmak üzere sosyal yardım almaktadır.

Alanla ilgili olarak verilen fotoğraflarda, alanın fizikî yapısı başta olmak üzere, alanda yaşanabilirliği olan bir çevrenin kısmen oluşturulduğu, ancak var olan donatı eksiklerinin varlığı, açıkça görülmektedir (Şekil 4.51).



a. Alandaki fiziksel yapı



b. Trafik yolları

Şekil 4.51 Kanarya Mahallesi'nden çeşitli görünümeler.



c. Alanda mevcut bulunan lunapark



d. Alandaki yapılaşmalar

Şekil 4.51 (devam ediyor) Kanarya Mahallesi'nden çeşitli görünümeler.

BÖLÜM 5

TARTIŞMA VE SONUÇ

Türkiye’de, kentsel dönüşüm konusu içinde ele alınan asıl alanların başında genel olarak; gecekondü alanları, tarihî alanlar ve deprem riski taşıyan alanların yeniden işlevlendirilmesi çalışmaları gelmektedir.

Özellikle büyük kentlerimizin en büyük ve önemli sorunu olan göç olgusu, araştırma alanı olan Küçükçekmece İlçesi’ni de olumsuz yönde etkilemektedir. Yasadışı ve plânsız yapılaşmanın yanında, sağlıksız çevrelerin de oluşumu sebebiyle, bu alanlarda belirli bir dönüşüm çalışmasına gitmek kaçınılmaz olmaktadır. Bunun yanında; Türkiye’deki deprem gerçeği de göz önüne alınacak olursa, yerleşim alanlarının, kişilerin rahatı ve güvenliği bakımından yeniden yapılandırılmasının zorunluluğuna kesin gözüyle bakmak gerekmektedir.

‘Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi’ isimli bu çalışmada, öncelikle; İlçe’de mevcut olan sorunların tespiti yapılmakta ve uygulamaya geçirilen dönüşüm çalışmalarının, yurt içi ve yurt dışı örnekleriyle karşılaştırılması ve tanımlanmasıyla oluşan kriterler ve bu kriterlere göre, dönüşüm yapılacak olan alanlara ait çözüm önerileri getirilmesi konuları üzerinde durulmaktadır.

5.1 İNCELENEN DÖNÜŞÜM BÖLGELERİNDEKİ MEVCUT SORUNLAR

Yapılan alan çalışması sonucunda elde edilen bulgular, Küçükçekmece Belediyesi'nin, Küçükçekmece İlçesi'nden seçtiği pilot dönüşüm bölgelerinin, genel olarak iş ve istihdam olanaklarından yoksun ve bunun yanında barınma eksikliklerini fazlasıyla taşıyan alanlar olduğunu göstermektedir. Başta da değinildiği gibi tüm bu konularla ilgili olarak yapılan araştırmalarla, dönüşüm için seçilen pilot bölgelerin barındırdığı olumlu ya da olumsuz bulgular tespit edilmiş ve alanlarda; başta fiziksel yapı olmak üzere, sosyal ve ekonomik yapıların incelenmesi sonucu Çizelge 5.1'de verilen sorunların varlığına ulaşılmıştır.

Çizelge 5.1 Dönüşüm alanlarındaki mevcut sorunlar ve uygulanacak yöntem.

BÖLGE	DÖNÜŞÜM GEREKTİREN SORUNLAR	UYGULANACAK ÇALIŞMALAR	YÖNETİM YAPISI
Olimpiyat Köyü ve Çevresi	Kaçak ve plânsız yapılaşma, yaşam için olumsuz fizikî çevre, yetersiz donatılar ve ulaşım güçlüğü, iş alanlarının yetersizliği ve eğitim sorunları, yoksulluk.	Ayazma'daki sakinler, yeni konutlara taşınacak; Altınşehir'de bulunan sakinler ise yerlerinde korunacak. Burada, göze çarpan bir alan meydana getirme amacı vardır.	Yerel yönetimler, özel sektör, halk katılımı.
Cennet Mahallesi	Plânsız yapılaşma, belirli alanlardaki donatı eksiklikleri, rekreasyon alanı eksikliği.	Sakinler, alanda bırakılacak, ancak peyzaj değerlerinin öne çıktığı, modern bir mahalle yaratılacaktır.	Yerel yönetimler, özel sektör, halk katılımı.
Kanarya Mahallesi	Plânsız yapılaşma, aşırı ticaret ve konut yoğunluğu, deprem riski.	İmalâthanelerin bulunduğu bölgelerin boşaltılması ve sakinlerin alanda muhafazaları sayesinde, fizikî ve sosyal yapı bakımından yenilenmiş ve güçlendirilmiş bir alan oluşturulacaktır.	Yerel yönetimler, özel sektör, halk katılımı.

Bu çizelgeye göre; seçilen dönüşüm bölgelerinde ilk olarak, kişilerin rekreatif etkinliklerini yapabilecekleri alanların eksikliği göze çarpmaktadır. Oysa ki; alanda bulunan Küçükçekmece Gölü ve çevresindeki doğal alan, hem rekreasyonel etkinlikler için, hem de turizm faaliyetleri için ideal bir çevre oluşturmaktadır. Bunun yanında; özellikle Cennet ve Kanarya Mahalleleri'ndeki aşırı yapılaşma, beraberinde deprem riski yüksek alanları da getirmektedir. Küçükçekmece'deki jeolojik yapı ve erozyona müsait toprak yapısının fazlalığı da, deprem riskini artıran önemli bir özellik olarak görülmektedir.

5.2 KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İÇİN BELİRLENEN İDEAL KRİTERLER

Belediyenin yürütmüş olduğu dönüşüm projelerini kapsayan çalışmalarda, tarafımdan belirlenen hedef ve stratejiler kısaca şöyle açıklanabilmektedir:

- Dönüşüm çalışmaları, öncelikle kişilerin yaşam kalitesini artırıcı bir unsur olarak ele alınmalıdır.
- Kumsal, Göl ve gerçekleştirilmesi plânlanan tüm dönüşüm çalışmalarının, birbirleriyle ve kent ile bütünleşmiş bir yapıda oluşturulması gerekmektedir.
- Tüm dönüşüm çalışmalarında olması gerektiği gibi; burada da kamu-özel sektör-halk ortaklıklarının teşvik edildiği bir plânlama anlayışı seçilmelidir.

Tüm bu hususlara dikkat edilerek, bazı kriterler belirlenmiş ve alandaki çalışmalar, bu kriterlerin ışığında incelenmiştir:

- Projenin kapsamı: Proje, genel olarak, İlçe geneline yayılması düşünülen plânlama çalışmalarının başlangıç noktası olarak görülmektedir. Dönüşüm alanı içindeki Olimpiyat Köyü, yer seçimindeki hatası ve fiziksel yapıya olan olumsuz etkisi dışında, ekonomiyi düzeltebilme potansiyeli de taşıdığı için, hem İlçe'nin hem de İstanbul'un önemli bir alanını oluşturmaktadır.
- Alan incelemesinde dikkat edilen noktalar: Dönüşüm alanlarında, özellikle Ayazma ve Altınşehir'de, boş alanların olması ve Olimpiyat Köyü'ne olan yakınlık, alanın incelenmesi sırasında, dikkate alınan ilk noktayı oluşturmaktadır. Bunun yanında, alanın peyzaj değerleri ve turizme açılabilir alanların varlığı da, dikkate alınan diğer önemli özelliktir.
- Projenin hedefleri: Alanda yaşayan halka, yaşanabilir çevreler sunmak, çalışmalardaki esas hedefi oluşturmaktadır.
- Yönetim, karar-uygulama organları ve katılımcılar: Dönüşüm çalışmalarında, Küçükçekmece Belediyesi başta olmak üzere, yerel halkın ve TOKİ'nin katılımıyla oluşturulan bir ortaklık anlayışı bulunmaktadır. Ancak bu ortaklığın sürekliliğini ve kalıcı olmasını sağlamak bakımından, gerekli olabilecek yasal çalışmaların yapılması gerekmektedir.

- Fonksiyonlar ve Kullanıcıların yapısı: Alanda gerçekleşmesi plânlanan dönüşüm çalışmalarında, kişilerin kentsel yaşama geçmelerine izin veren ve yaşam çevrelerinin düzenlenmesine yönelik olan kentsel tasarım ve peyzaj projelerinden oluşan bir plânlama çalışması yapılması gerekmektedir.

Alanda dönüşüm çalışması yapılacak dört ana bölge, belirlenen bu kriterlere göre incelenmiştir. Bunlar; Olimpiyat Köyü ve Çevresi başlığı altında anlatılan Ayazma, Altınşehir, Cennet ve Kanarya Mahalleleri'dir.

5.2.1 Olimpiyat Köyü ve Çevresi Araştırma Sonuçları

Belediyenin yapmış olduğu anketin sonuçlarına göre; Olimpiyat Köyü ve Çevresi olarak incelenen Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri, ekonomik açıdan oldukça aşağı seviyelerde bulunmakta ve işsizlik sorunu, her iki alanda en büyük sorunu oluşturmaktadır. Adı geçen bu iki alanda, gecekondulaşma ve gecekondulaşmadan kaynaklanan plânsız yapılaşma üst seviyede olup; bu husus, alanda yaşayan sakinlerin tüm sosyal donatılardan yoksun kalmalarına sebep olmaktadır.

Bölgedeki işsizlik sorununu çözebilmek için, öncelikle alanda yaşayan sakinlere daha iyi yaşam mekânları sağlamak ve çeşitli istihdam olanakları getirerek, bölgede çalışan nüfusu artırmak ve halkın, kentsel yaşama geçebilmesine olanak sağlamak gerekmektedir. Özellikle istihdam gücü bulunan işverenleri bölgeye çekerek belirli bir iş çevresi oluşturmak, alan sakinlerinin ekonomik olarak güçlenmesine katkıda bulunması bakımından önem taşımaktadır.

Bölgede (ister Ayazma'da ister Altınşehir'de olsun) yaşayan halkın sosyal gelişimi de, ekonomik yapıdaki gibi düşük seviyededir. Bunda sosyal donatıların eksikliği yanında, kişilerin eğitim seviyelerinin düşüklüğünün de etkisi bulunmaktadır. Her iki alandaki sakinler, yaşadıkları bölgede çoğunlukla kendi memleketlerinden olan kişilerle irtibat kurmakta; bu da alanda sosyal parçalanmaya sebep olmaktadır. Bu yüzden, dönüşüm yapılacak olan alanda sosyal açıdan bazı iyileştirmelere gitmek gerekmektedir. Bunların başında;

- Alan sakinlerini, dönüşüm yapılacak bahanesiyle alandan uzaklaştırmamak (Diğer bir deyişle; yerli halkın, yeni yapılan konutlara taşınmaları için baskıcı bir tutum göstererek alandan tamamen uzaklaştırılmaması gerekmektedir.),
- Buna bağlı olarak yeni kullanıcıların gelmesini engellemek ve alan sakinlerinin, bölgedeki ihtiyaçlarını karşılamak,
- Bölgedeki halkı her konuda bilgilendirmek, özellikle gençlere yönelik eğitim, spor ve dinlenme alanlarını açmak ve gençlerin meslek sahibi olabilmeleri için yönlendirmek,
- Tüm alan sakinlerinin yararlanacağı rekreasyon alanları kurmak ve kişilerin sahiplik duygularının harekete geçirilmesini sağlamak gerekmektedir.

Alanda bulunan Olimpiyat Köyü, aslında bölgenin fiziksel yapısıyla tamamen uyumsuz bir özellik göstermektedir. Ancak böyle büyük bir yapının alana kazandırılabilmesi için hem Ayazma, hem de Altınşehir Mahalleleri, plânlama çalışmalarında tek bir alan gibi ele alınmalı ve Olimpiyat Köyü'nün bu alanlara bağlanması ile tüm alanın, bir nitelik kazanması sağlanmalıdır. Olimpiyat Köyü ile bağlantılı olarak yapılacak bir peyzaj ya da kentsel tasarım projesi, alanın içerdiği ekolojik değerlerin koruma altına alınması ve kişilerin hizmetine sunulması bakımından önem taşımaktadır. Tüm bu hususlar, bölgenin uluslar arası düzeyde gelişmesine olumlu etkisi olabilecek türden çalışmalara katkı sağlaması bakımından önem taşımaktadır.

5.2.1.1 Ayazma Mahallesi Araştırma Sonuçları

İstanbul'un ve diğer büyük kentlerin yaşadığı gecekondulaşma ve ekonomik durumun kötülüğü, bu alanda fazlasıyla mevcuttur. Dönüşüm sürecinin başarısına katkı sağlaması açısından, alanda özellikle bu noktalara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Anket sonuçlarına göre; Ayazma Bölgesi'nin yaklaşık % 60'lık bölümü kamuya aittir. % 40'lık gelişme yapan özel mülkiyetin, yapılacak olan yeni konutlara taşınmaları, dönüşüm çalışmaları bakımından yararlı bir uygulama olarak görülmektedir. Ayrıca bu kişilere, gayrimenkul sahipliği olarak değil, mülklerde kiracı olarak barınmaları için hak verilmesi, alandaki sosyal ve kültürel sirkülasyonu artırması ve kamunun ekonomik bir ek gelir elde etmesiyle, çalışmaların daha verimli yapılmasına katkı sağlayacağı sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Ancak, alanda yaşayan sakinlerin uzun süredir bu bölgede yaşadığı ve

yapılmak istenen dönüşüm çalışmalarının, bir anlamda soylulaştırma olduğu gerçeği göz önüne alındığında; aslında bunun, pek de doğru bir uygulama olmadığı görülmektedir. Bunun yanında; alandaki ekonomik yapının da oldukça düşük olması sebebiyle, sakinlere verilecek kiracılık hakkı da pek bir şey ifade etmeyecektir. Eğer bu kişilere barınabilecekleri ve sosyalleşebilecekleri, ayrıca rekreasyonel etkinliklere katılabilecekleri mekânlar yanında, kalıcı konutlara yerleşmeleri sağlanırsa, dönüşüm çalışması amacına ulaşmış olacaktır.

Alandaki sakinler toplu konutlara taşındığında, boşalacak olan bölgenin bir kentsel toplanma mekânı ya da alanın cazibesini artırıcı ulusal ya da uluslar arası bir merkez olarak plânlaması; alanın fizikî yapısı bakımından daha uygun bir anlayış olarak göze çarpmaktadır. Buna bağlı olarak, yapılacak rekreasyonel çalışmalarla, alanın fiziksel kapasitesinin de artırılmasına öncelik verilmelidir.

Bunun yanında, alandan taşınan halkın ekonomik durumunun kontrollü bir şekilde iyileştirilmesi için, sakinlerin merkezi iş alanlarına yönlendirilmeleri de gerekmektedir. Ancak alanda tam bir dönüşümün gerçekleşmesi için gereken esas unsur, bölgenin tamamıyla kamunun hizmetine açılması ve alanın fiziksel yapısına uygun yeni peyzaj ve kentsel tasarım projelerinin uygulanması gerekmektedir. Bu şekilde yeni fırsatlar yaratılmalı ve kişiler için yaşanılabilirliği olan uygun ortamlar sağlanmalıdır.

5.2.1.2 Altınşehir Mahallesi Araştırma Sonuçları

Alanın büyük çoğunluğu, konut yoğunluğuna sahiptir. Bu sebeple, alanda yaşayan halkın alandan taşınması, bu bölgede mümkün değildir. Ancak kıyı bölgelerinde bulunan binaların yıkılması ve yaşayanların başka yere taşınmaları uygun bir çalışma olarak görülmektedir. Çünkü alanda bulunan Yarımburgaz Mağaraları, Küçükçekmece Gölü ve çevresi önemli bir turizm potansiyeli yaratmakta; ancak kıyıdaki binalar, bu potansiyeli engellemektedir. Bu nedenle; bölgedeki ekosistemin hassasiyeti ve koruma- kullanma dengesi gözetilecek şekilde bir plânlama çalışmasına gitmek gerekmektedir.

Ancak öncelikle; arkeolojik sit kapsamındaki Yarımburgaz Mağaraları ve çevresinin korunması hususlarının tekrar ele alınması ve koruma çalışmalarının içine, sulak alan kapsamında olan, ancak koruma altında bulunmayan Küçükçekmece Gölü'nün de dahil edilmesi gerekmektedir.

Eğer kamu sektörü, alandaki sakinlerle ve özel sektörle belli bir ortaklık içine girebilirse, tüm bu açıklananlar yapılabilecektir. Ancak bunun yanında ihtiyaçların giderilmesi açısından, alandaki sit alanının da zarar görmeyeceği nitelikli bir projenin hayata geçirilmesi gerekmektedir.

5.2.2 Cennet Mahallesi Araştırma Sonuçları

Anket sonuçlarına göre; Cennet Mahallesi'nde yaşayan halkın % 30'luk bölümü, belirli bir işte çalışmakta ve bu yüzde dışında kalan kişilere bakmaktadır. Ancak yine de, alanın gelişmesine katkıda bulunacak yeterlilikte iş imkânı bulunmaması sebebiyle, bölgede işsizlik önemli bir sorun oluşturmaktadır. Bu nedenle alanda yeni iş imkânlarının oluşturulması gerekmektedir.

Aynı zamanda; alanda, kentsel donatı bakımından eksiklikleri olan bölgeler bulunmaktadır. Bunun sebebi, aşırı plânsız ve yasal olmayan yapılaşmalardır. Bu yüzden bölgede kamulaştırma işlemlerine gidilmesi gerekmekte ve ancak kamulaştırma çalışmaları yapıldıktan sonra bu ve benzeri sorunlara küçük de olsa çözüm getirilmektedir. Ancak tüm bunları yaparken, kişilerin güvenliği sağlanmış, iyi düzenlenmiş ve kaliteli bir çevrede yaşama hakları ellerinden alınmamalıdır.

Cennet Mahallesi'nde yaşayan sakinlerin birçoğu, akraba ya da hemşehrileriyle bir arada yaşamaya pek fazla önem vermemektedirler. Ancak; özellikle 1999 Marmara depreminden sonra, insanlarda oluşan deprem korkusu; sakinleri deprem güvenliği olan alanlarda yaşamaya itmiş; bu nedenle insanlar, sosyal birliktelik kurmaktan uzak bir barınma anlayışı edinmişlerdir. Cennet Mahallesi'ndeki durum, sosyal yapının yenileştirilmesi için büyük bir fırsat olarak düşünülmelidir.

Bu sebeple; Cennet Mahallesi'nde yaşayanların, dönüşüm çalışmalarına girmeden bilgilendirilmeleri, sosyal ve ekonomik yönden tanımlandırılmaları ve bölgedeki ihtiyaçlarının belirlenmesi gerekmektedir.

Eğer dönüşüm çalışmalarında, bir bölgedeki halkın oradan ayrılması gerekliyse; kişileri, barınmalarını ve çalışmalarını sürdüreceği yeni alanlara yönlendirmek gerekmektedir. Bunun yanında, geride kalan sakinleri de dönüşüme adapte edecek çalışmalara gidilmeli;

herkesin her şeyi kabul etmeyeceğini düşünüp, halkın da çalışmaların içine dahil edilmesinin sağlanması gerekmektedir.

Cennet Mahallesi, Küçükçekmece Gölü ve Yarımburgaz Mağaraları'nı içine alan arkeolojik sit alanının sınırlarını içinde barındırmaktadır. Kaçak yapılaşmadan kaynaklanan olumsuzlukların karşısında, yukarıdaki özelliklerden yararlanılarak oluşabilecek ekolojik ve tarihî turizm potansiyelleriyle, Cennet Mahallesi'ni içine alan bölge, gelişime büyük ölçüde açıktır. Ancak öncelikle Göl'ün, tamamen temizlenmesi gerekmektedir. Aynı zamanda Göl çevresinde yapılanmış sakinlerin evlerinin alandan uzaklaştırılması; hem deprem güvenliği bakımından, hem de turizm potansiyeli bakımından büyük önem taşımaktadır.

Yine deprem güvenliği bakımından, alandaki binaların tümü incelenmeli; gereken binaların alandan uzaklaştırılıp, yerlerine tek ya da en fazla iki katlı binaların getirilmesi sağlanmalıdır. Bunun yanında kişilerin toplanıp görüşebilecekleri ortak kullanım alanlarının da bölge içine yerleştirilmesi gerekmektedir.

Alanda aşırı bir konut yoğunluğu bulunmaktadır. Bu yoğunluğun azaltılması ve kumsalların yanında, mevcut durumdaki çeşitli peyzaj potansiyellerinin değerlendirilmesi uygun olacaktır. Ancak; alandan uzaklaştırılacak olan kişilere, barınma ihtiyaçlarını karşılayabilecek ve sosyalleşebilecekleri kalıcı konutlarda, kalıcı olarak yaşama hakkı verilmelidir.

Alandaki peyzaj potansiyelleri değerlendirilirken, özellikle doğa gözlemcilerinin rağbet edeceği bir alan yaratma fikri üzerinde durulmalıdır. Bunun yanında Göl kıyısında çeşitli rekreasyon alanları oluşturmak (örneğin; yürüyüş ve koşu parkurları, gözlem evleri, seyir terasları vb); ayrıca özel sektörü de alana çekip, çeşitli alternatif fonksiyonlar yaratmalarına öncülük etmek için, kamu sektörü, rekabeti artırıcı birtakım çalışmalar yapmalıdır.

Alandaki konut yoğunluğu, genel olarak, özel mülkiyette olup; alanda kamulaştırma yapmak, gerçekleştirilmesi zor bir olasılıktır. Mahalledeki yoğunluğu azaltmak için, öncelikle binaların nitelikleri araştırılmalı, özellikle 20 yıl ve üzeri yaşlarda olan binaların, sakinlerin rızası alınarak yıkılıp, yerine yenilerinin yapılması ve kişilerin bu binalara

yerleştirilmesi fikri üzerinde durulmalıdır. Ancak bunları yaparken, kişilerin sosyo-ekonomik ve kültürel ihtiyaçlarının en üst düzeyde karşılanması en önemli noktadır.

5.2.3 Kanarya Mahallesi Araştırma Sonuçları

Üçüncü alan olan Kanarya Mahallesi de; diğer alanlarda görülen fiziksel, sosyal ve ekonomik olumsuzluklardan kaynaklanan yetersizlikleri içinde barındırmaktadır.

Kanarya Mahallesi'nde de; Cennet Mahallesi'nde olduğu gibi, sakinlerin % 30'luk kısmı belirli bir işte çalışmaktayken, % 70'lik kısmı bir işte çalışmamakta ve çalışan kişilerin bakımı altında bulunmaktadır. Yine Cennet Mahallesi'nde olduğu gibi, burada da iş imkânlarının kısıtlı oluşu, bölgedeki işsizliği artıran önemli bir sorun olarak göze çarpmaktadır.

Mahalle'de geçmiş senelerde oluşmuş olan sanayi ve imâlat merkezleri, genel olarak binaların zemin ve bodrum katlarında faaliyet göstermektedir. Ancak bu, parçacı bir iş gücünün oluşmasına ve binalarda barınan insanlarda, çeşitli sıkıntıların oluşmasına neden olmaktadır. Ekonomik düzenleme açısından bu iş yerlerinin belirli bir alana toplanması gerekmektedir.

Bunun yanında; alandaki genç nüfusun fazlalığı, ekonomik iyileştirme için bir kaynak olarak kullanılabilir durumda bulunmaktadır. Ayrıca, bu kişilere verilecek eğitim ve iş imkânlarıyla hem mahalle bazında, hem de aile bazında ekonomik seviyenin yükselmesi için çalışmalar yapmak gerekmektedir.

Mahalle, genel olarak, birçok eksiklik içeren bir görünümdeydir. Gerek işsizlik sorunu, gerekse eğitim seviyesinin düşük oluşu sebebiyle de (KB, 2004);

- Bölgede suç oranı oldukça fazladır,
- Konutlarda, genel olarak genç nüfus çalışmaktadır,
- Bu kişiler, bir süre sonra evden ayrılmakta ve bu da ailelerinin gelir seviyelerini düşürmektedir.

Dönüşüm çalışması yapılsa bile, mahalle sakinlerinin alandan uzaklaştırılmaması ve oluşturulan sosyal çevrelerinin bozulmamasına dikkat etmek gerekmektedir. Bu sebeple,

sakinlerin ihtiyaçlarına cevap verecek bir plânlama çalışmasına gidilmesi konusunun üzerinde dikkatle durulmalıdır. Bunun yanında halkın dönüşüm çalışmalarına katılımını sağlamak ve halk-özel sektör- kamu sektörü bağlantısını kurmak gerekmektedir.

Cennet Mahallesi'nde olduğu gibi, alanda yoğunluğun düşürülmesi gerekmektedir. Özellikle deprem riski taşıyan bölgelerdeki konutların temizlenip, yeni konutların yapılması gerekli olup; riskli binalarda yaşayan sakinlerin, yeni yapılan konutlara taşınmaları sağlanmalıdır. Bunun yanında; alandaki imâlathanelerin alandan çıkarılması için, organize sanayi bölgesinde, kişilere yeni çalışma alanları gösterilmelidir.

Ancak; yine Cennet'te olduğu gibi, Kanarya Mahallesi de büyük oranda deprem riski taşıtmaktadır. Yapıların büyük çoğunluğu, niteliksel ve fiziksel bakımdan zayıf durumdadır. Buna bağlı olarak, Mahalle'deki yaşam ve evre kalitesi oldukça düşük durumdadır. Yine Mahalle içinde açık alan ve donatı eksiklikleri en st seviyededir. Ayrıca teknik ve fiziksel altyapı olarak yetersiz durumdadır. Bunun yanında doğal yapı ve yapıların uyumsuzluğu da önemli bir olumsuzluğu oluşturmaktadır.

Kanarya Mahallesi de, Cennet Mahallesi'nde olduğu gibi Küçükçekmece Gölü'ne ve bunun oluşturduğu önemli peyzaj değerlerine yakın bir merkez durumundadır. Bu nedenle, plânlama açısından önemli bir konumdadır. Ayrıca alanda, özellikle kıyı, Gl-deniz bağlantısı, Gln kendisi ve doğal ve arkeolojik sit alanının varlığı açısından bölge, önemli bir peyzaj ve turizm potansiyeline sahiptir. Buraların değerlendirilmesi açısından, özel sektörün alana gelmesini teşvik edici çalışmaların yapılması gerekmektedir (rneğin; alanda yapılacak turistik gezi ya da trekking faaliyetleri, Gl üzerinde tanıtıcı kayak gezileri vb gibi, alanın doğal yapısını bozmayacak her türlü faaliyet için, özel sektörün alana gelmesi teşvik edilebilmelidir).

5.3 KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DöNüşüM PROJESİ'NİN, KENTSEL YENİLEME KONUSU KAPSAMINDA DEğERLENDİRİLMESİ

Kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kavramları, sadece fiziksel çevrenin düzenlenmesi anlamında kullanılmamaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm ya da yenileme çalışmalarının esasında, tam bir ortaklık anlayışı ve aşağıdan yukarıya ya da yukarıdan aşağıya gelişen bir dönüşüm süreci bulunmaktadır. Bunun yanında hiçbir yerel yönetim, kendi başına konut,

istihdam, eğitim, sağlık vb konulara köklü bir çözüm getirememektedir. Bu da ortaklığın ne denli önemli olduğunu vurgulayan bir unsurdur.

Ancak dönüşüm çalışmalarında, sorunu gidermeye yönelik çalışmalardan çok; dönüşüm yapılacak olan alana ait sorunları da uzaklaştırabilecek bir proje çalışması yapmak gerekmektedir. Bunun yanında projenin; koruma ve gelişme stratejileri ile paralellikleri, kentsel ekonomiye etkileri, mevcut fiziksel, çevresel ve kültürel yapılara etkilerinin de incelenmesi gerekmektedir (Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2 Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesinin değerlendirilmesi.

DÖNÜŞÜM PROJESİNİN...	VAR / YOK (+) / (-)	AÇIKLAMA
Koruma Stratejileri İle Paralellikleri (Tarihî ve Çevresel)	+	Alanda bir arkeolojik sit alanı bulunmaktadır.
Kentin Gelişme Stratejileri İle Paralellikleri	+	Olimpiyat Köyü'nü barındırdığından hem kültürel hem de rekreasyonel etkinlik hedeflenmektedir.
Ekonomik Yapıya Etkisi	+	Doğa gözlemlerine ve deniz turizmine, bunun yanında Olimpiyat Köyü'nde düzenlenecek organizasyonlara hizmet çekmek hedeflenmektedir.
Mevcut Fiziksel Dokuda İyileştirici Etkisi	+	Olumsuz konut dokusunun alandan uzaklaştırılıp, yeni konut alanları yanında çeşitli rekreasyon alanlarının yapılması hedeflenmektedir.
Çevresel Etkileri	+	Çevresel koruma ve sürdürülebilirliği sağlama hedeflenmektedir.
Kültürel Yapıya Etkileri	+	Alanın hem rekreasyon hem de kültürel amaçlı kullanıma açılması hedeflenmektedir.

Dönüşüm çalışmalarında gerçekleştirilecek her faaliyet, kamu sektörü-özel sektör-halk katılımının oluşturduğu ortaklıklarla, yerel halkın güçlendirilmesi, bilgilendirilmesi ve etkin katılımının sağlanmasıyla, kamu sektörünün sorumluluklarını yerine getirmesi ve özel sektörün sürece daha çok dahil olmasıyla gerçekleşmektedir. Bunun yanında dönüşüm projelerinin, kentle bütünleşmesini sağlayacak biçimde stratejik plânların oluşturulması ve ulusal, kentsel ve mahalle bazında bütünleşmiş ve birbirleriyle ilişkili proje çalışmalarının yaratılması gerekmektedir.

Türkiye, 1980'lerden itibaren hızlı nüfus artışına maruz kalmış, bu da kentten kente olan göçleri artırıcı esas unsur olarak ele alınmıştır. Kırsal alandan kente göç eden kişiler, göç ettikleri bölgede genellikle kendi hemşehrileriyle beraber yaşayabilecekleri alanlarda toplanmışlar, ancak birçoğu, kent yaşamına ayak uyduramamışlardır. Kentsel dönüşüm çalışmalarındaki en büyük engel, işte bu, 'kent' kültürü edinememiş, ancak kentlerde yaşayan insanlardır. Bu sebeple dönüşüm projeleri, insanları kentli olmaya özendirici bir nitelik taşımalıdır. Çünkü bu kişiler, çoğunlukla kendi yaptıkları ve gecekondur diye bilinen binalarda barınmakta ve hem sosyal donatı bakımından, hem de deprem güvenliği bakımından oldukça olumsuz bölgelerde yaşamaktadırlar. Bu nedenle, kişilerin yaşadıkları alandan uzaklaştırılıp, sosyalleşebilecekleri yeni yaşam alanlarına taşınmaları gerekmektedir. Bu çalışmalar ise, genellikle dönüşüm çalışmalarıyla mümkün olmaktadır. Ancak bunlar yapılırken; alandan uzaklaştırılması düşünülen kişilerin, tüm yaşamsal ihtiyaçlarının karşılanması gerekmektedir. Sadece konut vererek onları bölgeden soyutlayıp, dönüşüm çalışmalarından dışlamak ve alana gelir seviyesi yüksek kişilerin gelmesini beklemek; alanın gerçek sakinlerinin yerleştiği yeni bölgelerdeki koşulların, sakinlerin eskiden yaşadığı alanlardaki koşullara benzemesine ve yeni bir köhneleşmiş çevrenin oluşmasına neden olmaktadır.

Gerek teknik, gerekse sosyo-ekonomik yönden eksiklikleri olan alanlara örnek olarak Küçükçekmece İlçesi verilebilmektedir. Alanın özellikle Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri, yukarıda anlatılanlarla birebir örtüşen bir nitelik taşımaktadır. Bu sebeple alanda dönüşüm çalışması yapılırken, kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri göz önüne alınacak şekilde bir çalışma yapılmalıdır. Bu nedenle, öncelikle alandaki sorunlar ve potansiyeller karşılaştırılmış; alanın mevcut sorunları yanında geliştirilmeye açık alanların olup olmadığı incelenmiştir. Bunun yanında, alanın belli bir kimliğinin bulunması gerekliliği söz konusu olduğundan; alandaki sosyal, kültürel ve ekonomik şartların yanı sıra, asıl üzerinde durulması gereken konular olan, önemli peyzaj değerleri ve tarihî mekânları içerip içermediği de araştırılmıştır. Özellikle Cennet ve Kanarya Mahalleleri'nin sınırları içine giren, doğal ve tarihî alanların oluşturduğu önemli peyzaj değerlerinin varlığı unutulmamalıdır. Bunları; hem ziyaretçilerin, hem de alanda yaşayan sakinlerin hizmetine sunmak için çalışmalar yapmak gerekmektedir.

Cennet Mahallesi'nde, özellikle doğa ve kuş gözlemciliğine uygun alanların varlığı, alana gelecek ziyaretçi potansiyelini artırıcı bir unsur olarak göze çarpmaktadır. Kanarya'da ise,

doğa ve kuş gözlemciliğinden ayrı olarak; Göl içinde ve dışında yapılabilecek olan çeşitli aktiviteler (tanıtıcı kayak gezileri ya da oltaıyla balık tutma yarışmaları vb), bunun yanında kişilerin rekreasyon isteklerini karşılayacak kıyı düzenlemeleri ve buralara getirilecek farklı rekreasyonel aktivitelerden olan; yürüyüş ve koşu parkurları, bisiklet yolları, çocuk oyun alanları, seyir terası, çeşitli spor alanları vb. ile başta alan sakinleri olmak üzere; gerek İstanbul içinden, gerekse İstanbul dışından gelen ziyaretçilerin faydalanabilecekleri yaşamsal mekânlar oluşturulmalıdır. Ancak tüm bu düzenlemeler, kentsel yenilemenin temelinde esasını oluşturan en önemli hususlarından biri olan bütünleşik plânlama anlayışı içinde ele alınmalıdır. Çünkü alanda bir de Olimpiyat Stadı'nın varlığı söz konusudur. Eğer yukarıda yapılması plânlanan düzenlemelere, Olimpiyat Stadı ve çevresi dahil edilmezse, yapılan dönüşüm çalışması, birbirinden bağımsız alanların yeniden düzenlenmesi şeklinde algılanacaktır. Oysa ki; dönüşüm çalışmalarının asıl hedefi, birbirinden kopuk durumda bulunan alanların, birbirleriyle ilişkilendirilmesi ve bu alanların birbirlerine, geçiş bölgeleriyle bağlanmasıdır. Bu nedenle dönüşüm çalışmalarına merkezden başlanması; yani öncelikle Olimpiyat Stadı ve çevresinin, anlamına ve niteliğine uygun olarak plânlanıp düzenlenmesi ve rekreasyonel etkinlikleri de içeren plânlama çalışmalarının, Cennet ve Kanarya Mahalleleri'ne yayılması, yenileme ve dönüşüm çalışmalarındaki plânlama esasları bakımından daha uygun bir yaklaşım olarak kabul edilmelidir.

5.4 ALANDAKİ FİZİKİ YAPININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE FİZİKSEL DÜZENLEMELER İÇİN YAPILMASI PLÂNLANAN ÇALIŞMALAR

Alanın geneli, esas olarak, oldukça verimli bir peyzaj ve turizm potansiyeli içermesi bakımından önem taşımaktadır. Özellikle Küçükçekmece Gölü, Yarımburgaz Mağaraları ve Olimpiyat Köyü'nün alandaki varlığı, İlçe'nin değerini oldukça artırmaktadır. Ancak; gerek halkın eğitimsizliği, gerekse kişilerin yaşadıkları mekâna gereken saygıyı göstermemeleri nedeniyle, tüm bu bölgeler bakımsız durumda bulunmaktadır.

- Özellikle Küçükçekmece Gölü'ndeki kirlilik, burada yaşayan yaban hayvanlarını da olumsuz etkilemektedir.
- Alanda, kişilerin rekreasyonel etkinliklerini yapabilecekleri bir alan bulunmamaktadır. Yalnızca Göl'ün Kanarya tarafındaki, bakımsız haldeki çamlık alan, Mahalle sakinleri tarafından mesire yeri olarak kullanılmaktadır (Şekil 5.1).



a. Küçükçekmece Gölü ve fizikî yapı



b. Yapılaşmalar ve fizikî yapı

Şekil 5.1 Küçükçekmece Gölü ve çevresi.

- Hem ülkemiz için, hem de dünya için önemli bir doğal oluşum ve arkeolojik sit durumunda bulunan Yarımburgaz Mağaraları da hem fizikî plânlama, hem de çevrenin bakımsızlığı yönünden, hak ettiği ilgiyi görmemektedir.
- Özellikle Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri'nde, büyük ölçekli altyapı sorunları bulunmaktadır. Plânsız ve çarpık yapılaşmanın yanında, kişilerin eğitim ve gelir seviyelerinin düşük oluşu, bu sorunları meydana getirmektedir.
- Alan genelindeki yürüyüş yolları ve kaldırımlar (özellikle Cennet ve Kanarya'da) genellikle tuğla döşemeden oluşmaktadır. Ancak taşıt yollarındaki asfalt kaplamalar, oldukça bakımsız durumdadır (Şekil 5.2).



a. Yürüyüş yolu



b. Trafik yolu

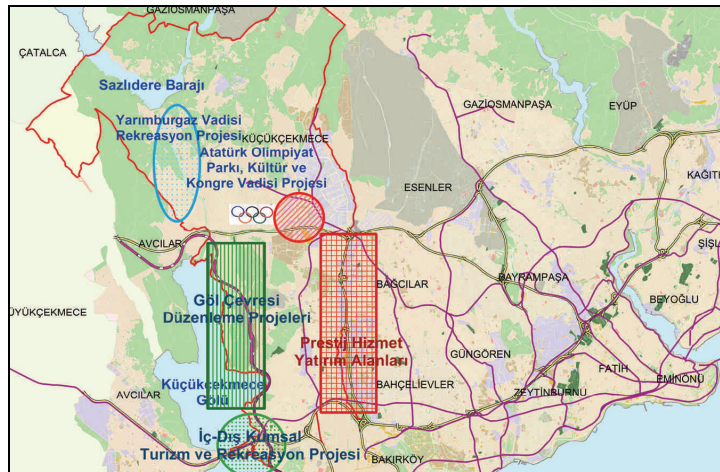
Şekil 5.2 Alandaki yolların durumu.

- Alandaki jeolojik yapının depreme elverişli olması ve özellikle Cennet ve Kanarya Mahalleleri'ndeki çok katlı yapılaşmalar, alandaki deprem riskini de artırmaktadır (Şekil 5.3).



Şekil 5.3 Alandaki çok katlı yapılaşmalar.

Tüm bu olumsuzluklar ve benzeri eksiklikler nedeniyle, birtakım çalışmaların yapılmasının gerekliliğine, ilk başlarda değinilmişti. Küçükçekmece'deki dönüşüm çalışmalarının; hem İlçe, hem İstanbul, hem de ülkemiz için bir örnek teşkil etmesinin önemini vurgulamak isteyen yetkililer, bazı plânlama çalışmalarına gitmektedir. Aşağıda, yapım aşamasında olan veya yapılması düşünülen bu plânlama çalışmalarından bir kaçı verilmektedir (Şekil 5.4).



Şekil 5.4 Dönüşüm alanlarına ait proje önerileri (KB, 2005).

- Dönüşüm yapılacak alanlardaki kişilerin yerleştirileceği binalar, gerek deprem güvenliği bakımından, gerekse kişilerin yaşam mekânlarını yaşanabilir kılması bakımından önem taşımaktadır. Sitelerin bitkisel ve yapısal düzenlemeleri, alt

yapı ve sosyal donatıları, kişilerin yaşam standartlarını artırıcı biçimde plânlanmaktadır (Şekil 5.5).



Şekil 5.5 TOKİ tarafından yapılan dönüşüm konutları (KB, 2005).

- Küçükçekmece Gölü üzerindeki tarihî Mimar Sinan Köprüsü, restore edilmekte ve hem alan sakinlerinin, hem de turizm amaçlı olarak alanı ziyaret eden ziyaretçilerin hizmetine sunulması düşünülmektedir (Şekil 5.6).



Şekil 5.6 Küçükçekmece Mimar Sinan Köprüsü (KB, 2005).

- Küçükçekmece Gölü kıyıları, alan sakinlerinin ve ziyaretçilerin rekreasyonel etkinliklerini sürdürebilecekleri alanlar olarak düzenlenmektedir. Bu nedenle, kıyılardaki binaların birçoğu ortamdan uzaklaştırılmış ve halen varlığını koruyan binaların da uzaklaştırılmasına devam edilmektedir (Şekil 5.7).



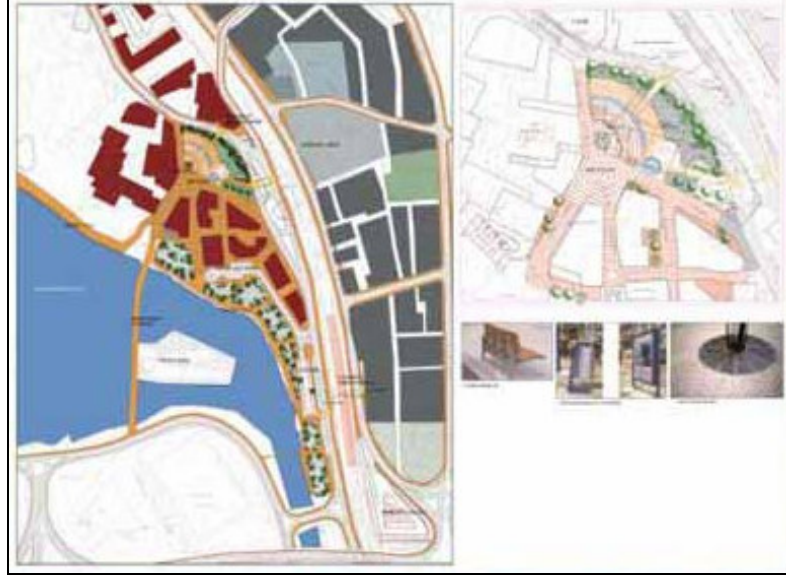
Şekil 5.7 Küçükçekmece Gölü sahil düzenlemeleri (KB, 2005).

- Doğa ve kuş gözlemciliği için alanı ziyaret eden yerli ve yabancı turistleri bilgilendirmek amacıyla, düzenleme işleri tamamlandıktan sonra, Göl kıyılarına bilgilendirme tabelâları yerleştirilecektir (Şekil 5.8).



Şekil 5.8 Doğal yaşamı tanıtıcı tabelalar (KB, 2005).

- Küçükçekmece İlçesi için, çeşitli peyzaj düzenlemelerine yer verilmesi düşünülmektedir. Bunlardan ilki, Küçükçekmece Meydanı Düzenleme Projesi'dir (Şekil 5.9).



Şekil 5.9 Küçükçekmece meydan düzenlemesi (KB, 2005).

- Bu projeden başka; yeni yapılmakta olan Bezirgânbahçe Konutları yakınındaki Bezirgânbahçe Park Alanı ve eski Altınşehir çöplüğüne yapılan Halkalı Botanik Parkı da, önemli peyzaj düzenlemeleri arasında yer almaktadır (Şekil 5.10, Şekil 5.11 ve Şekil 5.12).



Şekil 5.10 Bezirgânbahçe Konutları (KB, 2005).



Şekil 5.11 Bezirgânbahçe Park Alanı (KB, 2005).



Şekil 5.12 Halkalı Botanik Parkı (KB, 2005).

Kentsel dönüşüm kavramı, sürdürülebilir ve yaşanabilir fizikî çevreler yaratmak için, özellikle günümüzde uygulanmaya çalışılan bir plânlama çalışmaları bütünüdür. Kentsel dönüşüm çalışmalarının, dönüşüm yapılacak alanın uzun vadeli gelişim hedeflerini karşılaması bakımından büyük önem taşıdığı ve sorunlu kentsel alanların fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik koşullarının iyileştirilip, alana ilişkin kalıcı çözümler bulma gibi işlevlerinin bulunduğu ilk konularda belirtilmişti. Dönüşüm çalışmalarındaki en önemli amaç, alanın doğasını değiştirmek ve halkı, dönüşüme dahil etmektir. Çalışmalara girecek olan grupların da katkısı, dönüşüm çalışmalarındaki başarıyı etkilemektedir.

Günümüzde; nüfusun yarısına yakın kısmının kentlerde yaşadığı ve bu oranın önümüzdeki yıllarda daha da artacağı göz önüne alındığında, barınma, altyapı, sağlık, eğitim, kültür ve istihdam olanaklarının da buna bağlı olarak artırılması gerekmektedir. Ancak Türkiye’deki kentsel dönüşüm çalışmalarının esasında; plânlama faaliyetlerinden farklı bir yapıda oluşan, çok katlı betonlaşmış çevrelerin oluşturulması uygulamaları bulunmaktadır. Bu nedenle; sadece konut amaçlı geliştirilen projelerin, aslında dönüşüm değil, yenileme projeleri kapsamında değerlendirilmesi daha uygun bir yaklaşım olmalıdır. Çünkü yenileme projelerinde, alanın kimliği ve kullanımlar değiştirilmemekte, sadece aynı kullanımı devam ettirecek biçimde uygulanan çalışmalar görülmektedir.

Dönüşümün ana temasının, kişiler için yaşanabilir mekânlar yaratmak olduğu düşünüldüğünde; konuta ağırlı verilerek, fizikî çevrenin yok sayılması ve zaten konut yoğunluğu bulunan bir alana, ikinci bir konut kümesinin yapılmasının ne kadar yanlış bir uygulama olduğu görülmektedir.

Bir dönüşüm bölgesinde; nüfus yoğunluğunu x kişiden, 10 x kişiye yükseltecek bir proje çalışmasında; hem toplumsal yaşamın, hem de doğa- insan ilişkilerinin korunmasına dikkat etmek gerekmektedir. Kısaca; doğa- insan- konut üçlüsü arasında, insan odaklı ve insan çıkarına olan bir ilişki kurmak gerekmektedir. Bunun uygulamadaki en basit yolu ise; konutlarda beton yerine, ahşap ve tuğla gibi, doğayla bütünleşme özelliği bulunan malzemeler kullanmakla olmaktadır.

Bunun yanında; çok katlı yapılaşmaların hava akımını engellediği gerçeği göz önüne alındığında; böyle bir ortamın, bölgedeki doğal yaşam üzerinde, beklendiği biçimde doğal etkiler yaratmayacağı da açıkça ortaya çıkmaktadır.

Peyzaj Mimarlığı’nın özünde, doğaya saygı ve insanın yaşam çevresinin iyileştirilmesi bulunmaktadır. Bu nedenle; dönüşüm çalışmalarındaki çok katlı yapılaşmaların, insanlar üzerinde psikolojik ve sosyal yönden olumsuz etkiler yaratacağı da unutulmamalıdır. Buna bağlı olarak; dönüşüm çalışması yapılacak olan alandaki varolan tüm peyzaj değerlerinin vurgulanarak incelenmesi ve çalışmaların insanlar yararına uygulanması gerekmektedir.

Küçükçekmece’deki dönüşüm projelerinde; alanın gelişimine katkı sağlayacak çalışmaların yanında, alanın fiziksel yapısını önemsemeden yapılan uygulamalar da

görülmektedir. Özellikle alanın depremsellik göz önüne alındığında, alanda yapılan çok katlı toplu konutların yanlış bir uygulama olduğu görülmektedir. Bunun yanında alanda bulunan ve niçin o bölgeye yapıldığı tartışmalı Olimpiyat Köyü'nün alana yaptığı fiziksel baskı da göz ardı edilmemelidir. Diğer bölümde değinildiği gibi; Olimpiyat Köyü, İlçe'nin ve İstanbul'un ekonomisini düzeltmek için iyi bir kaynak oluşturuyor olsa da, İlçe'nin fizikî yapısıyla uyumsuzluğu sebebiyle dönüşüm çalışmalarında, olumsuz bir unsur olarak görülmektedir.

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi, günümüzdeki yapısıyla, ortaklıkların işleyişi ve projelerin uygulanması bakımından, İstanbul ve Türkiye için bir örnek oluşturmaktadır. Ancak, böyle büyük ölçekli plânlama çalışmalarında, projelerin gerçekleşmesi ve kişilerin hizmetine sunulması için oldukça fazla süreye ihtiyaç duyulmaktadır. Dönüşümü gerçekleştirecek olan Küçükçekmece İlçesi'nde de bu çalışmaların, yaklaşık olarak 15-20 yıl arası bir zaman aralığında tamamlanması plânlanmaktadır. Burada asıl önemli olan nokta; uygulamaya geçirilmeye başlanan dönüşüm çalışmalarındaki ortaklık anlayışı ile 'insan' odaklı gerçekleştirilmesi plânlanan tüm çalışmaların, 15-20 yıl sonra da aynı şekilde sürdürülmesidir.

Tüm bu çalışmaların dışında, İlçe'nin önemli turizm potansiyellerinin değerlendirilmesi için de bazı çalışmalar yapmak gerekmektedir. Alandaki koruma ve sürdürülebilir çevre yaratma fikri, öncelikle alandaki Yarımburgaz Mağaraları ve Küçükçekmece Gölü çevresinde geliştirilmeli ve öncelikle sulak alan kapsamında yer alan Göl'ün koruma altına alınması ve bir Dünya kenti olmaya aday İstanbul İli için, bu adaylığa yakışan fizikî çevrelerin oluşturulması fikri üzerinde durulmalıdır. Eğer bu çalışmaların tümü yapılırsa, yaklaşık 20 sene sonra Küçükçekmece İlçesi'nde;

- Yeşil alan yoğunluğu, konut yoğunluğundan fazla olacak,
- Yarımburgaz Mağaraları ve çevresi, doğal ve arkeolojik özellikleri bakımından bir çok ziyaretçiyi ağırlayacak,
- Küçükçekmece Gölü'nde yapılacak, çeşitli faaliyetler (gezi ve olta balıkçılığı vb) ve doğa gözlemciliği faaliyetleri, İlçe turizminin gelişimine büyük katkı sağlayacak,

- Olimpiyat Stadı ve çevresinde yapılacak tesislerdeki etkinliklere, yurt içi ve yurt dışından birçok ziyaretçi gelecek ve bu, Türkiye için ekonomik yönden olumlu bir unsur olacak,
- Kişilere, hak ettikleri ortamlarda, hak ettikleri biçimde yaşamalarına fırsat verilecek; insanların, insanca yaşama hakları sağlanmış olacaktır.

Böylelikle İstanbul'a ve İlçe'ye olan ilgi artacak ve İlçe, İstanbul'un sayılı semtleri arasına girmeyi başaracaktır.

KAYNAKLAR

- Akgüner, C., Uzaydın, K. ve Yıldırım, M.** (1995) İstanbul İli, Avrupa Yakası Kemerburgaz katı atık depolama alanının ÇED açısından jeolojik ve hidrojeolojik koşulları, *Jeoloji Mühendisliği Dergisi*, YTÜ İnşaat Fakültesi, Sayı: 47, s. 8- 14, İstanbul.
- Altun, L.** (2004) Süreci uygarlık atağına dönüştürmek, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 239- 242, İstanbul.
- Andersen, H.** (2004) Experiences with deterioration of housing & with strategies for housing renewal in Europa and USA, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 189- 201, İstanbul.
- Atkinson, R.** (2004) Urban regeneration, partnership and community participation lessons from England, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 199- 129, İstanbul.
- Bailey, N.** (2004) Housingled regeneration: the Glasgow experience, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s.207- 213, İstanbul.
- Bursa, M. S.** (2004) Kamu sektörü ve kentsel dönüşüm, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 245- 246, İstanbul.
- Cebeci, Ö. F. ve Çakılcıoğlu, M.** (2003) Kentin Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri, <http://www.kentli.org/makale/dönüşüm.htm>, İstanbul.
- Demircioğlu, D.** (2004) Kentsel dönüşüm, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 243- 244, İstanbul.
- Dovaidy, M.** (2003) Presentation of Mounir Dovaidy general manager of Solidere reconstruction of Beirut City Center, *Solidere's Experience-Journalist Seminar in Amman*, p. 1-6.
- ECRT** (2006) Elephant and Castle Regeneration Team, Regeneration Programme, <http://www.elephantandcastle.org.uk>.
- Erden, Y. D.** (2003) Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir- Bölge Planlama ABD Şehircilik Doktora Tezi, 245 s. İstanbul.

KAYNAKLAR (devam ediyor)

- Göksu, F.** (2002) Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, İmar Haklarının Toplulaştırılması Modeli, <http://www.kentselyenileme.org>.
- Göksu, F.** (2004) Özel sektör açısından kentsel dönüşüm, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 263-266, İstanbul.
- Göksu, F.** (2005) Kentsel dönüşüm projeleri hızlanabilecek mi?, *Gayrimenkul Zirvesi IV* Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, İstanbul.
- Gürel, M.** (2005) 2023 Türkiye’inde kentlerin geleceği, kentlerin gelecekteki master plân konseptleri, *Yerel Dünya Dergisi*, Sayı: 3, s. 29-32, İstanbul.
- Hague, C.** (2004) Tackling housing regeneration and housing renewal, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 214- 221, İstanbul.
- İV** (2006) Küçükçekmece tanıtım sayfası, <http://www.istanbul.gov.tr>, İstanbul Valiliği Resmî Web Sitesi.
- İST.BB** (2006) Küçükçekmece İlçesi Toprak Analiz Paftaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul.
- İBB** (2005) İzmir Kentsel Dönüşüm Sayfası, <http://www.izmir-bld.gov.tr>, İzmir Büyükşehir Belediyesi Resmî Web Sitesi, İzmir.
- Kentsel Yenileme ve Dönüşüm İnternet Sitesi** (2006) <http://www.kentselyenileme.org>, Dökümanlar Bölümü, Dünyadan ve Türkiye’den Kentsel Yenileme Projesi Örnekleri (turdok 8-11-12).
- Keskin, D., Surat, Ö. ve Yıldırım, Ö.** (2003a) Elephant and Castle Yenileşme Projesi <http://www.kentselyenileme.org>, Dökümanlar Bölümü, Dök. No: 12.
- Keskin, D., Surat, Ö. ve Yıldırım, Ö.** (2003b) Paddington Yenileşme Projesi <http://www.kentselyenileme.org>, Dökümanlar Bölümü, Dök. No: 11.
- Kubat, A.S. ve Özden, P.P.** (2003) Türkiye’de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler, *İTÜ Dergisi Mimarlık, Plânlama, Tasarım*, Cilt:2, Sayı:1, s. 77-88, İstanbul.
- Kuzu, S.** (2004) Özel sektör perspektifinden kentsel dönüşüm, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 267-269, İstanbul.
- KB** (2004) Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyum Bildirileri Kitabı, *Atölye Çalışması Anket Sonuçları*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 1- 396, İstanbul.

KAYNAKLAR (devam ediyor)

- KB** (2005) Küçükçekmece Belediyesi 2005 Plânlama Yılı Faaliyet Raporu <http://www.kucukcekmece.bel.tr>, İstanbul.
- KB** (2006) Küçükçekmece İlçe Tanıtım ve Projeler Sayfası, www.kucukcekmece.bel.tr, Küçükçekmece Belediyesi Resmî Web Sitesi, İstanbul.
- KK** (2006) Küçükçekmece Tanıtım Sayfası, www.kucukcekmece.gov.tr, Küçükçekmece Kaymakamlığı Resmî Web Sitesi, İstanbul.
- McCarthy, J.** (2004) The practice of partnership for regeneration, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 130- 139, İstanbul.
- MTA** (2006) Haritalar Bölümü-2.000.000 Ölçekli Jeoloji Haritası, <http://www.mta.gov.tr>, Maden Tetkik Arama Resmî Web Sitesi.
- NUT** (2006) Norway Urban Transformation, <http://www.husbanken.no>, English Building and Urban Development in Norway/Part5.aspx, New Public- Private Partnerships.
- Özden, P. P.** (2000) Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği, *İÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No: 23, s. 18-27, İstanbul.
- PBİD** (2006) Paddington Business Improvement District, Paddington Environment and Planning, <http://www.paddingtonbid.co.uk>.
- Plahte, E.** (2004) Urban transformation-an arena for partnership and new models of cooperation, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 251- 255, İstanbul (4 s.).
- Tunçer, M.** (2003) Kentlerimizi Çağdaş Altyapı ve Görünüme Kavuşturmak Hedefinde Plânlama, Kent Tasarımı ve Plâncının Rolü, <http://www.guvercinevi.net/yazilar.asp> İstanbul.
- Turok, İ.** (2004) Urban regeneration: what can be done & what should be avoided Küçükçekmece *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s.57- 62, İstanbul (6 s.).
- Tüysüz, O.** (2003) İstanbul İçin Deprem Senaryolarının Hazırlanmasında CBS'nin Kullanımı, <http://www.eies.itu.edu.tr/deprem/deprensen.pdf>, s. 12- 16.
- Uzun, N.** (2006) Kentsel Dönüşümde Yeni Bir Kavram: Seçkinleştirme, *Değişen Mekân*, Dost Kitabevi Yayınları, s.340- 357, Ankara, 2006.
- Ünlükara, T. ve Yaman, D.** (2005) Şehir Yenileme, Zeyreg Projesi, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Programı Bütünleşik Etki Projesi Yönetimi Sunumu, İTÜ, İstanbul (20 slayt).

KAYNAKLAR (devam ediyor)

- Wiped** (2006) Wikipedia İnternet Ansiklopedisi, Küçükçekmece Tanıtım Sayfası, <http://www.tr.wikipedia.org>.
- Yaşar, S.** (1998) Toprak İlmi Ders Notları, ZKÜ Bartın Orman Fakültesi, Bartın.
- Yıldırım, İ.** (2004) Kamu sektörü perspektifinden kentsel dönüşüm, *Küçükçekmece Kent-sel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 237- 238, İstanbul.
- ZB** (2007) Zeytinburnu Belediyesi Resmî Web Sitesi, Zeytinburnu İlçesi'nin Mahalle Haritası, <http://www.zeytinburnu.bel.tr>.

BİBLİYOGRAFYA

- Boyer, M. C.** (1995) Urban Design: Reshaping Our Cities Collage of Architecture and Urban Planning, Seattle, p: 83.
- Carmon, N.** (1997) Neighbourhood Regeneration: The State of Art, Journal of Planning Education and Research, p: 131.
- Castells, M. and Borja, J.** (1997) Local and Global Management of The Information Age London, p: 185.
- Couch, C.** (2000) Urban Renewal and Grants, Introduction to Planning Practice, England, p: 77.
- Gibson, M. and Kocabaş, A.** (2002) London Sustainable Regeneration Challenge & Response, 1. Uluslar arası Kentsel Tasarım Buluşması, MSÜ, İstanbul p: 183-192.
- Keleş, R.** (1972) Şehirciliğin Kuramsal Temelleri, İstanbul, s: 67.
- Kleinman, M. and Whitehead, C.** (1999) Housing and Regeneration The Problem or The Solution, p: 78-86.
- Primeus, H. and Metselaar, G.** (1992) Urban Renewal Policy in A European Perspective, Dell Üni. Pres, Holland, p: 84.
- Ravetz, A.** (1986) The Government of Space, Town Planning in Modern Society.
- Sayar, C.** (1989) İstanbul ve Çevresi Neojen Çökelleri ve Paratetis İçindeki Konumu, İTÜ Maden Fak. 35. Yıl Sempozyumu, İstanbul.
- Taylor, P.** (1995) World Cities and Territorial States, England, p: 48.
- Tekeli, İ.** (1980) Türkiye’de İmar Planlaması, Ankara, s: 83-85.

ÖZGEÇMİŞ

ŞEBNEM ÖNER, 1980'de İzmir'de doğdu; ilk, orta ve lise öğrenimini İstanbul'da tamamladı; İstanbul Şişli Mecidiyeköy Lisesi'nden mezun olduktan sonra 1998 yılında ZKÜ Orman Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü'ne girdi; 2002'de '2.80' derece ile mezun olduktan sonra bir süre çeşitli peyzaj ve mimarlık firmalarında çalıştı. Halen 2004 yılında girdiği ZKÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı'nda yüksek lisans programını sürdürmektedir.

ADRES BİLGİLERİ

Adres: Efeler Mahallesi Hürriyet Bulvarı 2271 Sok. No:5 AYDIN

Tel: 0 539 255 81 72

E-posta: sebnemoner@superonline.com
dewonner35@hotmail.com