

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
COĞRAFYA ANABİLİM DALI  
COĞRAFYA BİLİM DALI

**ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN COĞRAFİ AÇIDAN İNCELENMESİ:  
FİKİRTEPE (KADIKÖY) VE İKİTELLİ (BAŞAKŞEHİR)**

Doktora Tezi

HATİCE AKYÜZ

İstanbul, 2024

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
COĞRAFYA ANABİLİM DALI  
COĞRAFYA BİLİM DALI

**ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN COĞRAFİ AÇIDAN İNCELENMESİ:  
FİKİRTEPE (KADIKÖY) VE İKİTELLİ (BAŞAKŞEHİR)**

Doktora Tezi

HATİCE AKYÜZ

Danışman: Prof. Dr. MEHMET AKİF CEYLAN

İstanbul, 2024

## TEZ ONAY SAYFASI



## ÖZET

Türkiye’de 1980’lerden sonra gündeme gelen şehrsel dönüşüm projeleriyle birlikte şehirlerde özellikle kötü görünüm arz eden plansız mekânlarda bir değişim başlamıştır. Bu değişim, dönüşüm ve yenilenme uygulamaları mekânların ve insanların üzerinde pek çok etkiye neden olmuştur. Bu etkilerden ikisi dönüşüm uygulamalarının şehirlerde yerleşme yapısını değiştirmesi ve nüfus hareketliliğine neden olmasıdır. Bu çalışmada cevap aranan ana problem “İstanbul’un iki önemli şehrsel dönüşüm alanında şehirleşme süreçleri aynı mıdır?” sorusudur.

Çalışmanın amacı Fikirtepe ve İkitelli semtlerindeki şehrsel dönüşüm çalışmalarının şehir coğrafyasının temel ilke ve prensiplerine bağlı kalmak suretiyle incelenmesi ve karşılaştırılmasıdır. Fikirtepe ve İkitelli yerleşim sahalarının kuruluşu, gelişim süreci ve özelliklerinin belirlenmesi; iki yerleşim yerinde nüfus özelliklerinin ortaya konulması; şehrsel dönüşüm sürecinin incelenmesi ve bu iki alanın şehir coğrafyasına dair niteliklerinin karşılaştırılması da çalışmanın amaçları arasındadır. Bu çalışma, hem şehrsel dönüşüm sorununa coğrafi açıdan yaklaşması hem de Türkiye’de iki önemli şehrsel dönüşüm alanını karşılaştırarak nispeten daha kapsamlı sonuçlar ortaya koyması bakımından önem arz etmektedir. Ayrıca çok az coğrafi çalışmanın bulunduğu şehrsel dönüşüm alanında ülkemiz literatürüne bir katkının yapılması da amaçlanmıştır.

Fikirtepe’de ilk yaşam tarım ve hayvancılığa dayalı olarak M.Ö. 5500’lere yani Neolitik Dönem’e kadar uzanmaktadır. Osmanlı Devleti döneminde Fikirtepe Hassa çiftliklerinin ve mesire alanlarının bulunduğu bir yer durumundadır. Sultan V. Murad’ın av köşküne ait su terazisi ve hamam gibi birkaç su yapısı, Osmanlı Devleti döneminden günümüze ulaşan eserlerdir. Cumhuriyetin ilk döneminde yerleşmenin henüz mevcut olmadığı Fikirtepe, 1950’lerden sonra yoğun bir iç göçe maruz kalmış ve kısa bir zamanda gecekonduardan oluşan bir yerleşme haline gelmiştir.

Fikirtepe, 2005 yılında, 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı’nda özel proje alanı olarak belirlenmiş ve 2007 yılında aynı plana “kentsel dönüşüm alanı” ibaresi eklenmiştir. 2013 yılında 6306 Sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” ilan edilmiş; ancak taraflar arasındaki anlaşmazlıklar ve firmalardan kaynaklı sebeplerle proje tamamlanamamıştır. 12. 07. 2021 tarihinde şehrsel dönüşüm projesinin birinci etabı 6306 Sayılı Kanun’un 2. maddesine istinaden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmiştir. Böylece Bakanlık Fikirtepe birinci etapta özel sektörün faaliyetlerine devam edemeyeceği ada ve parsellerde dönüşüm faaliyetlerinin tamamını üstlenmiştir. İnşaatlar tamamlanmak üzere olup yakın zamanda hak sahiplerine teslim edilmesi beklenmektedir. Aynı zamanda 2023 yılı itibarıyla ikinci ve üçüncü etap için ön hazırlık çalışmaları yapılmıştır.

İkitelli çevresinde ilk yerleşim kalıntılarının Paleolitik Çağ'a kadar uzandığı ayırt edilmektedir. Bu bağlamda İkitelli'nin 6 km batısına konumlanan Yarımburgaz Mağarası, arkeolojik açıdan oldukça önemli bir yerdir. Mevcut kayıtlara göre İkitelli'de Osmanlı Devleti dönemine kadar herhangi bir yerleşimin olup olmadığı bilinmemektedir. Osmanlı Arşivi belgelerinde İkitelli köyünün adı ilk kez İstanbul'un fethinden 45 yıl sonra geçmektedir. Cumhuriyetin ilk döneminde küçük bir köy olma özelliğini sürdüren İkitelli, özellikle 1970'lerden sonra sanayi ve medya kuruluşlarının merkezi durumuna gelmiştir. Bu yıldan sonra ülkenin çeşitli bölgelerinden çok miktarda göç alan yerleşme, tek katlı, derme çatma evlerin çoğalmasıyla hızla genişlemiş ve sağlıklı bir yapı kazanmıştır.

İkitelli'de şehrsel dönüşüm alanı Tepeüstü-Ayazma ve Köyiçi olmak üzere 2 bölümden meydana gelmektedir. Tepeüstü ve Ayazma mevki 2004 yılında şehrsel yenileme alanı ilan edilmiş ve proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Köyiçi mevki ise 6306 Sayılı Kanun kapsamında 16 Mart 2015 tarihinde Bakanlar Kurulunca "riskli alan" ilan edilmiştir. Ancak mahkeme kararıyla riskli alanın iptal edilmesi neticesinde Başakşehir Belediyesi, Köyiçi mevkiinde şehrsel dönüşüm faaliyetlerini yürütme yetkisini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan devralmıştır. Akabinde ise Riskli Alanın birinci etabı (3,2 ha) için gerekli olan imar planları 26.12.2022 tarihinde onaylanmıştır. 2023 yılı itibariyle Köyiçi mevkiindeki diğer alanlara örnek teşkil etmesi amacıyla birinci etaba yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır. Ancak diğer etaplara yönelik henüz resmi bir açıklama bulunmamaktadır.

Fikirtepe ve İkitelli'deki şehrsel dönüşüm süreçlerinin birbirine yakın yıllarda başladığı görülür. Nitekim Fikirtepe için bu tarih 2005 ve İkitelli içinse 2004'tür. Öte yandan Fikirtepe üç etaptan oluşan tek bir alan iken İkitelli'deki şehrsel dönüşüm alanları birbirinden farklıdır. Zira Ayazma ve Tepeüstü mevkilerinde yapılan dönüşüm, bir gecekondü önleme çalışması iken Köyiçi mevkiindeki şehrsel dönüşüm daha ziyade bir şehrsel yenilemedir. İki çalışma alanı da sosyo-ekonomik açıdan birer çöküntü, diğer bir ifadeyle şehrsel bozulma bölgesidir. Ancak Fikirtepe'deki çöküntü alanı ile İkitelli Ayazma-Tepeüstü mevki çöküntü alanları birbirinden epeyce farklıdır. Fikirtepe'de fiziki ömrünü tamamlamış, betonarme, bir-iki katlı bahçeli yapılar mevcut iken, Ayazma ve Tepeüstü'nde tüm altyapı ve Belediye hizmetlerinden mahrum kalmış, sac ve ahşap plakalardan çevrili gecekondü yapıları bulunmakta idi. Bu anlamda Köyiçi mevkiindeki durumun Fikirtepe'ye biraz daha yakın olduğu söylenebilir. Hem Fikirtepe'de hem de İkitelli'de şehrsel dönüşüm faaliyetine dâhil olan aktörler zamanla değişmiştir. Kimi zaman işin içinde özel sektör bulunurken kimi zaman yetkileri İBB devralmıştır. Kimi zaman ilçe belediyeleri işin başındayken kimi zaman Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı birimler süreci yönetmiştir. İki şehrsel dönüşüm süreci de oldukça uzun sürmüştür ve hala (2023) devam etmektedir.

Fikirtepe nüfusunun 2000 yılından 2022 yılına kadar % 30 oranında azaldığı dikkati çekmektedir. Tamamen dönüşüm alanı içinde bulunan Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinde bu oran % 50'ye ulaşmaktadır. Bu durumun temel nedeni, Fikirtepe'de adı geçen iki mahallede gerçekleşen yıkımlar

nedeniyle yerli halkın göç etmesidir. Diğer yandan İkitelli’de de belirtilen yıllar arasında nüfusun yaklaşık % 10 azaldığı görülür. İkitelli’de bu oranın Fikirtepe’deki kadar yüksek olmaması; dönüşüm faaliyetlerinin Ziya Gökalp Mahallesi’nin tamamında gerçekleşmemesi ve yerli halkın mahalle içinde yer değiştirebilme imkânının olmasıdır. Dönüşüm alanlarının nüfus yoğunluğu, Fikirtepe’de km<sup>2</sup>’ye 17.534 kişi düşerken İkitelli’de bu değer 4007 kişidir. Bu verilerden anlaşılabileceği üzere Fikirtepe oldukça sık yapılaşmalı ve kalabalık bir yerleşim alanıdır. İkitelli’de ise boş arsa ve arazi epeyce fazladır. Fikirtepe’de genç nüfusun toplam nüfusa oranı % 75’tir. İkitelli’deki oran % 72 ile Fikirtepe’ye yakındır. Ancak çocuk nüfus oranı Fikirtepe’de % 11 iken İkitelli’de % 24’tür. İki çalışma alanının nüfusuna yönelik bir başka farklılık ise cinsiyet yapısıyla alakalıdır. Fikirtepe’de nüfusun çoğunu kadınlar oluştururken İkitelli’de erkekler oluşturmaktadır. Bu durum Anadolu’dan çalışmak amacıyla İkitelli’ye gelen insanların büyük çoğunlukla genç erkeklerden oluşmasıyla açıklanabilir. Keza İkitelli’de bekâr erkek sayısı epeyce fazla iken Fikirtepe’de boşanan ve eşi vefat eden kadın sayısı fazladır. 20 yıla yaklaşan şehirselleşme süreci Fikirtepe’nin nüfus ve sosyo-ekonomik yapısını daha fazla değiştirdiği ayırt edilmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Şehirselleşme/kentselleşme, Şehir coğrafyası, Fikirtepe, İkitelli, İstanbul

## ABSTRACT

With the urban renewal projects that came to the agenda after the 1980s in Turkey, a change has begun in cities, especially in unplanned spaces that present a bad appearance. This change, transformation and renewal practices have caused many effects on the places and people. Two of these effects are that transformation practices change the settlement structure in cities and cause population mobility. The main problem sought to be answered in this study is the question "Are the urbanization processes the same in two important urban renewal areas of Istanbul?". The aim of the study is to examine and compare the urban renewal efforts in Fikirtepe and İkitelli neighborhoods by adhering to the basic principles and principles of urban geography. The establishment, development process and characteristics of the settlement areas of Fikirtepe and İkitelli; revealing the population characteristics of the two settlements; examining the urban transformation process and comparing the characteristics of these two areas regarding urban geography are among the goals of the study. This study is important in terms of both approaching the problem of urban renewal from a geographical perspective and presenting relatively more comprehensive results by comparing two important urban renewal areas in Turkey. In addition, it is also aimed to make a contribution to the literature of our country in the field of urban regeneration, where there are very few geographical studies.

The first life in Fikirtepe dates back to 5500 BC, the Neolithic period, based on agriculture and animal husbandry. During the Ottoman period, Fikirtepe was a place where Hassa farms and recreation areas were located. A few aquatic structures such as the water scale belonging to the hunting pavilion of Sultan Murad V and a bathhouse are the artifacts that have survived from the Ottoman period. Fikirtepe, which was not yet inhabited in the first period of the Republic, was subjected to intense internal migration after the 1950s and quickly became a settlement of squatters. In 2005, Fikirtepe was designated as a special project area in the 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı and in 2007, the phrase "urban renewal area" was added to the same plan. In 2013, it was declared a "risky area" within the scope of Law No. 6306; however, the project could not be completed due to disagreements between the parties and reasons arising from the companies. On 12. 07. 2021, the first phase of the urban transformation project was declared a "Reserve Building Area" by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change in accordance with Article 2 of Law No. 6306. Thus, the Ministry has undertaken the entire transformation activities in the first phase of Fikirtepe on the islands and parcels where the private sector cannot continue its activities. The constructions are about to be completed and are expected to be handed over to the rightful owners in the near future. At the same time, preliminary preparations have been made for the second and third phases by 2023.

It is distinguished that the first settlement remains around İkitelli date back to the Paleolithic Age. In this context, Yarımburgaz Cave, located 6 km west of İkitelli, is a very important archaeological site. According to available records, it is not known whether there was any settlement in İkitelli until the Ottoman period. The first mention of İkitelli village in the Ottoman Archive documents is 45 years after the conquest of Istanbul. İkitelli, which remained a small village in the first period of the Republic, became the center of industry and media organizations especially after the 1970s. After this year, the settlement, which received a large number of immigrants from various parts of the country, rapidly expanded with the proliferation of single-storey, makeshift houses and gained an unhealthy structure.

The urban renewal area in İkitelli consists of 2 sections, namely Tepeüstü-Ayazma and Köyiçi. Tepeüstü and Ayazma were declared as urban renewal areas in 2004 and the project was completed in 2018. Köyiçi area was declared a "risky area" by the Council of Ministers on March 16, 2015 within the scope of Law No. 6306. However, as a result of the cancellation of the risky area by a court decision, Başakşehir Municipality took over the authority to carry out urban transformation activities in Köyiçi from the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change. Subsequently, the zoning plans for the first phase (3.2 ha) of the Risky Area were approved on 26.12.2022. As of 2023, construction activities for the first phase started in order to set an example for other areas in Köyiçi. However, there is no official announcement for the other phases yet. It is seen that the urban renewal plans for the first phase (3.2 ha) of the risky area have been approved on 26.12.2022. As of 2023, construction activities for the first phase started in order to set an example for other areas in Köyiçi. However, there is no official announcement for the other phases yet. The urban transformation processes in Fikirtepe and İkitelli started in similar years. In fact, this date is 2005 for Fikirtepe and 2004 for İkitelli. On the other hand, while Fikirtepe is a single area consisting of three phases, the urban transformation areas in İkitelli are different from each other. This is because the transformation in Ayazma and Tepeüstü is a slum prevention work, while the urban renewal in Köyiçi is more of an urban regeneration.

Both study areas are socio-economically depressed, in other words, areas of urban decay. However, the depressed area in Fikirtepe and the depressed area in İkitelli Ayazma-Tepeüstü are quite different from each other. In Fikirtepe, there were reinforced concrete, one-two-story garden buildings that had completed their physical lifespan, while in Ayazma and Tepeüstü, there were slum structures surrounded by sheet metal and wooden plates, deprived of all infrastructure and municipal services.

In this sense, it can be said that the situation in Köyiçi is slightly closer to Fikirtepe. In both Fikirtepe and İkitelli, the actors involved in urban transformation have changed over time. Sometimes the private sector was involved, sometimes IBB took over the authority. Sometimes district municipalities were at the helm, while at other times units under the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change managed the process. Both urban transformation processes took a long time and are still ongoing (2023).

It is noteworthy that the population of Fikirtepe decreased by 30% from 2000 to 2022. This rate reaches 50% in Fikirtepe and Dumlupınar neighborhoods, which are completely within the transformation area. The main reason for this situation is the migration of the local population in Fikirtepe due to the demolitions that took place in these two neighborhoods. On the other hand, in İkitelli, the population decreased by approximately 10% between the years mentioned. The reason why this rate is not as high in İkitelli as in Fikirtepe is that the transformation activities did not take place in the entire Ziya Gökalp Neighborhood and the locals had the opportunity to relocate within the neighborhood. The population density of the transformation areas is 17,534 people per km<sup>2</sup> in Fikirtepe, while this value is 4007 people in İkitelli. As can be understood from this data, Fikirtepe is a densely built and crowded residential area. In İkitelli, on the other hand, there is a lot of vacant land and land. The ratio of young population to the total population in Fikirtepe is 75%. The rate in İkitelli is close to Fikirtepe with 72%. However, the rate of child population is 11% in Fikirtepe and 24% in İkitelli. Another difference in the population of the two study areas is related to the gender structure. While women make up the majority of the population in Fikirtepe, men make up the majority in İkitelli. This can be explained by the fact that people coming to İkitelli from Anatolia to work are mostly young men.

Likewise, while the number of single men is quite high in İkitelli, the number of divorced and deceased women is higher in Fikirtepe. The 20-year urban transformation process has changed the population and socio-economic structure of Fikirtepe even more.

**Keywords:** Urban/city transformation, Urban geography, Fikirtepe, İkitelli, Istanbul

## ÖNSÖZ

Türkiye’de şehrsel dönüşüm çalışmaları, özellikle 1999 yılı Marmara Depremi sonrasında önem kazanmıştır. Bu tarihten sonra birçok proje hazırlanmış; ancak hukuki, teknik ve mali açılardan eksikliklerin bulunması nedeniyle çeşitli sorunlar yaşanmıştır. Bunun sonucunda bazı büyük şehrsel dönüşüm projeleri uzun yıllar boyunca tamamlanamamış, bu süreç birçok mağduriyeti beraberinde getirmiştir. İşte bu şehrsel dönüşüm alanlarından ikisi Fikirtepe ve İkitelli’de yer almaktadır.

Bu doktora tezinde Fikirtepe ve İkitelli’deki şehrsel dönüşüm çalışmalarının coğrafi sistematığe bağlı kalarak araştırılması hedeflenmiştir. Çalışma 5 ana bölüm ile pek çok alt bölüm ve başlıklardan oluşmaktadır. Tezin birinci bölümde çalışmanın kavramsal çerçevesi çizilmiş; teorik altyapısı ve şehrsel dönüşümün yasal dayanakları ifade edilmiş; dünya, ülke ve şehir ölçeğinde şehrsel dönüşümün tarihi gelişiminden söz edilmiştir. İkinci bölümde çalışma alanının fiziki coğrafya özelliklerine yer verilmiştir. Üçüncü bölümde ise araştırma sahasının yerleşme, nüfus ve ulaşım gibi beşeri coğrafya özellikleri açıklanmıştır. Keza aynı bölümde Fikirtepe ve İkitelli’nin ekonomik faaliyetlerine de değinilmiştir. Dördüncü bölümde Fikirtepe ve İkitelli’de yaşanan şehrsel dönüşüm süreci, dönüşüm öncesi ve sonrası mekânsal ve sosyo-kültürel yapı ele alınmıştır. Beşinci bölümde ise sahada yapılan mülakat çalışmasının soru ve cevapları nispeten ayrıntılı değerlendirilmiştir. Araştırmanın son kısmında ise sonuç ve öneriler ifade edilmiştir.

Çalışmanın her safhasında birçok şahıs ve kurumun katkısı olmuştur. Başta, bulduğu her fırsatta çalışma konumla ilgili fotoğraf ve kaynak temin ederek bunları benimle paylaşan ve tezin her safhasında yönlendirmeleri ile araştırmanın sonuçlanmasında büyük katkıları olan muhterem danışman hocam Prof.Dr. Mehmet Akif CEYLAN’a şükranlarımı sunarım. Tez ile ilgili her türlü sorumu vakit ve mekân gözetmeksizin büyük bir nezaket ile cevaplandıran kıymetli tez izleme kurulu hocalarım Prof.Dr. Hamza AKENGİN’e ve Prof.Dr. Mesut DOĞAN’a teşekkürü bir borç bilirim.

Eğitim hayatım boyunca bana katkı sunan bütün hocalarıma, her daim desteğini hissettiğim anneciğim Fatma OGAN’a, doktora eğitimim boyunca benden yardımını esirgemeyen annem Lahiye AKYÜZ’e, arazi çalışması esnasında ve yazılanların kontrolü sırasında maddi manevi desteğini esirgemeyen kardeşim Yunus Emre OGAN’a ve eşim Habip AKYÜZ’e, veri toplama aşamasında yardımlarını esirgemeyen tüm Fikirtepe ve İkitelli halkına, kamu kurum ve kuruluş yetkililerine ayrı ayrı teşekkür ederim.

Hatice AKYÜZ

İstanbul, 2024

# İÇİNDEKİLER

|                                                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| TABLO LİSTESİ.....                                                      | xiii  |
| GRAFİK LİSTESİ.....                                                     | xv    |
| HARİTA LİSTESİ.....                                                     | xvi   |
| HAVA FOTOĞRAFI LİSTESİ .....                                            | xix   |
| FOTOĞRAF LİSTESİ .....                                                  | xx    |
| KISALTMALAR VE SİMGELER.....                                            | xxiii |
| GİRİŞ .....                                                             | 1     |
| I. ÇALIŞMA ALANININ KONUMU, SINIRLARI VE BAZI ÖZELLİKLERİ.....          | 3     |
| II. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ.....                                    | 7     |
| III. ARAŞTIRMANIN SORULARI.....                                         | 8     |
| IV. MALZEME VE YÖNTEM .....                                             | 9     |
| V. KAPSAM VE SINIRLILIKLAR .....                                        | 11    |
| VI. DAHA ÖNCE YAPILAN ÇALIŞMALAR .....                                  | 12    |
| BİRİNCİ BÖLÜM.....                                                      | 21    |
| ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN ÇERÇEVESİ VE TARİHİ GELİŞİMİ .....                   | 21    |
| 1.1. KAVRAMSAL ÇERÇEVE .....                                            | 21    |
| 1.1.1. ŞEHİR .....                                                      | 21    |
| 1.1.2. ŞEHİRLEŞME .....                                                 | 25    |
| 1.1.3. ŞEHİRLİLEŞME .....                                               | 26    |
| 1.1.4. GECEKONDU VE KAÇAK YAPILAŞMA .....                               | 27    |
| 1.1.5. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM .....                                           | 31    |
| 1.2. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA YÖNTEMLERİ.....                        | 33    |
| 1.2.1. YENİLEME – YENİLENME (RENEWAL- RENOVATION).....                  | 33    |
| 1.2.1.1. Alansal Temizleme (Urban Clearence).....                       | 34    |
| 1.2.1.2. Koruma (Conservation) .....                                    | 35    |
| 1.2.1.3. Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revival- Revitalization) ..... | 35    |
| 1.2.1.3.1. Soylulaştırma (Gentrification).....                          | 36    |

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.2.1.3.2. Süzülme (Filtering) .....                                         | 36        |
| 1.2.1.3.3. Kalitenin Yükseltilmesi.....                                      | 37        |
| 1.2.1.4. Esenleştirme - Sağıklaştırma – İyileştirme (Rehabilitation) .....   | 37        |
| 1.2.2. YENİDEN GELİŞTİRME (URBAN REDEVELOPMENT).....                         | 37        |
| 1.2.3. YENİDEN ÜRETİM, YENİDEN OLUŞUM (REGENERATION) .....                   | 38        |
| 1.2.4. DÜZENLEME (IMPROVEMENT).....                                          | 38        |
| 1.2.5. ŞEHİRSEL RÖNESANS (URBAN RENAISSANCE) .....                           | 38        |
| 1.2.6. ŞEHİRLERİN YENİDEN İNŞASI (URBAN RECONSTRUCTION).....                 | 38        |
| 1.2.7. ŞEHİRSEL DOKU DOLDURMA (URBAN INFILL).....                            | 39        |
| 1.2.8. TAZELEME - PARLATMA (REFURBISHMENT) .....                             | 39        |
| <b>1.3. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ MEVZUAT -----</b>                          | <b>39</b> |
| <b>1.4. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ GELİŞİMİ -----</b>                         | <b>42</b> |
| 1.4.1. DÜNYA’DA ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ .....                              | 43        |
| 1.4.1.1. Avrupa’da Şehirsel Dönüşümün Gelişimi .....                         | 43        |
| 1.4.1.1.1. Erken Sanayileşme Dönemi .....                                    | 43        |
| 1.4.1.1.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası .....                                 | 43        |
| 1.4.1.1.3. 1970- 1990 Yılları Arası Neoliberal Dönem .....                   | 44        |
| 1.4.1.1.4. 1990’dan Günümüze Şehirsel Dönüşüm .....                          | 45        |
| 1.4.1.2. Amerika’da Şehirsel Dönüşümün Gelişimi .....                        | 45        |
| 1.4.2. TÜRKİYE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ .....                          | 47        |
| 1.4.2.1. Birinci Dönem: 1850-1950 .....                                      | 47        |
| 1.4.2.2. İkinci Dönem: 1950-1980 .....                                       | 48        |
| 1.4.2.3. Üçüncü Dönem: 1980-2000 .....                                       | 49        |
| 1.4.2.4. Dördüncü Dönem: 2000’den Günümüze .....                             | 51        |
| 1.4.3. İSTANBUL’DA ŞEHİR PLANLAMANIN VE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ GELİŞİMİ . | 52        |
| 1.4.3.1. Birinci Dönem: 1839-1908 .....                                      | 52        |
| 1.4.3.2. İkinci Dönem: 1908-1930 .....                                       | 56        |
| 1.4.3.3. Üçüncü Dönem: 1930-1950 .....                                       | 57        |
| 1.4.3.4. Dördüncü Dönem: 1950-1965 .....                                     | 58        |
| 1.4.3.5. Beşinci Dönem: 1965-1984 .....                                      | 61        |

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.4.3.6. Altıncı Dönem: 1984-2000 .....                                                                       | 62        |
| 1.4.3.7. 2000 Sonrası İstanbul'da Şehirsel Dönüşüm Projeleri.....                                             | 63        |
| 1.4.3.7.1. Fatih Sulukule Senti Şehirsel Yenileme Projesi (2006-2013).....                                    | 63        |
| 1.4.3.7.2. Zeytinburnu Sümer Mahallesi Depreme Hazırlık ve Gecekonudan Arındırma Projesi<br>(2008-2021) ..... | 64        |
| 1.4.3.7.3. Esenler Hava Alanı Mahallesi Şehirsel Yenileme Projesi (2013-2016).....                            | 65        |
| <b>İKİNCİ BÖLÜM.....</b>                                                                                      | <b>68</b> |
| <b>FİKİRTEPE VE İKİTELLİ'NİN FİZİKİ COĞRAFYA ÖZELLİKLERİ .....</b>                                            | <b>68</b> |
| <b>2.1. JEOLJİK ÖZELLİKLER -----</b>                                                                          | <b>68</b> |
| 2.1.1. FİKİRTEPE VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOLJİK ÖZELLİKLERİ.....                                                 | 68        |
| 2.1.2. İKİTELLİ VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOLJİK ÖZELLİKLERİ .....                                                 | 70        |
| <b>2.2. JEOMORFOLOJİK ÖZELLİKLER-----</b>                                                                     | <b>71</b> |
| 2.2.1. FİKİRTEPE VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOMORFOLOJİK ÖZELLİKLERİ .....                                          | 71        |
| 2.2.2. İKİTELLİ VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOMORFOLOJİK ÖZELLİKLERİ .....                                           | 72        |
| <b>2.3. İKLİM ÖZELLİKLERİ -----</b>                                                                           | <b>73</b> |
| 2.3.1. SICAKLIK .....                                                                                         | 73        |
| 2.3.2. DON OLAYI.....                                                                                         | 75        |
| 2.3.3. BASINÇ VE RÜZGÂR.....                                                                                  | 75        |
| 2.3.4. NİSPİ NEM, BULUTLULUK VE SİSLİ GÜNLER .....                                                            | 76        |
| 2.3.5. YAĞIŞ.....                                                                                             | 77        |
| 2.3.6. KAR YAĞIŞI.....                                                                                        | 79        |
| <b>2.4. HİDROGRAFYA ÖZELLİKLERİ -----</b>                                                                     | <b>80</b> |
| 2.4.1. FİKİRTEPE VE YAKIN ÇEVRESİNİN HİDROGRAFYA ÖZELLİKLERİ.....                                             | 80        |
| 2.4.2. İKİTELLİ VE YAKIN ÇEVRESİNİN HİDROGRAFYA ÖZELLİKLERİ .....                                             | 84        |
| <b>2.5. TOPRAK ÖZELLİKLERİ -----</b>                                                                          | <b>86</b> |
| <b>2.6. BİTKİ ÖRTÜSÜ ÖZELLİKLERİ -----</b>                                                                    | <b>87</b> |
| <b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....</b>                                                                                     | <b>88</b> |
| <b>FİKİRTEPE VE İKİTELLİ'NİN BEŞERİ COĞRAFYA ÖZELLİKLERİ.....</b>                                             | <b>88</b> |
| <b>3.1. YERLEŞME ÖZELLİKLERİ -----</b>                                                                        | <b>88</b> |

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.1.1. FİKİRTEPE’NİN YERLEŞME ÖZELLİKLERİ .....                           | 88         |
| 3.1.1.1. Fikirtepe İsminin Kökeni .....                                   | 88         |
| 3.1.1.2. Fikirtepe’nin İdari Yapısı.....                                  | 89         |
| 3.1.1.3. Fikirtepe’nin Sit ve Konum Özellikleri.....                      | 90         |
| 3.1.1.4. Fikirtepe ve Çevresinde Yerleşmenin Gelişimi ve Özellikleri..... | 94         |
| 3.1.1.4.1. Fenikeliler Dönemi.....                                        | 94         |
| 3.1.1.4.2. Bizans Dönemi .....                                            | 94         |
| 3.1.1.4.3. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi .....                             | 95         |
| 3.1.1.4.4. Cumhuriyet Sonrası.....                                        | 97         |
| 3.1.1.4.5. Fikirtepe’de Yerleşmenin Yatay Gelişimi .....                  | 99         |
| 3.1.1.4.6. Fikirtepe’de Yerleşmenin Dikey Gelişimi.....                   | 111        |
| 3.1.2. İKİTELLİ’NİN YERLEŞME ÖZELLİKLERİ .....                            | 115        |
| 3.1.2.1. İkitelli İsminin Kökeni .....                                    | 115        |
| 3.1.2.2. İkitelli’nin İdari Yapısı .....                                  | 116        |
| 3.1.2.3. İkitelli’nin Sit ve Konum Özellikleri .....                      | 116        |
| 3.1.2.4. İkitelli ve Çevresinde Yerleşmenin Gelişimi .....                | 120        |
| 3.1.2.4.1. Bizans Dönemi .....                                            | 120        |
| 3.1.2.4.2. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi .....                             | 121        |
| 3.1.2.4.3. Cumhuriyet Sonrası.....                                        | 124        |
| 3.1.2.4.4. İkitelli’de Yerleşmenin Yatay Gelişimi.....                    | 124        |
| 3.1.2.4.5. İkitelli’de Yerleşmenin Dikey Gelişimi .....                   | 136        |
| <b>3.2. NÜFUS ÖZELLİKLERİ -----</b>                                       | <b>141</b> |
| 3.2.1. FİKİRTEPE’NİN NÜFUS YAPISI.....                                    | 141        |
| 3.2.1.1. Nüfusun Gelişimi .....                                           | 141        |
| 3.2.1.2. Nüfus Yoğunluğu.....                                             | 143        |
| 3.2.1.3. Nüfusun Yaş ve Cinsiyet Yapısı .....                             | 144        |
| 3.2.1.4. Nüfusun Medenî Durumu .....                                      | 149        |
| 3.2.2. İKİTELLİ’NİN NÜFUS YAPISI.....                                     | 151        |
| 3.2.2.1. Nüfusun Gelişimi .....                                           | 151        |
| 3.2.2.2. Nüfus Yoğunluğu.....                                             | 153        |
| 3.2.2.3. Nüfusun Yaş ve Cinsiyet Yapısı .....                             | 153        |
| 3.2.2.4. Nüfusun Eğitim Durumu.....                                       | 155        |
| 3.2.2.5. Nüfusun Medeni Durumu .....                                      | 158        |

|                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>3.3. ULAŞIM ÖZELLİKLERİ -----</b>                                                 | <b>160</b> |
| 3.3.1. FİKİRTEPE’NİN ULAŞIM ÖZELLİKLERİ.....                                         | 161        |
| 3.3.2. İKİTELLİ’NİN ULAŞIM ÖZELLİKLERİ .....                                         | 164        |
| <b>3.4. İKTİSADİ COĞRAFYA ÖZELLİKLERİ -----</b>                                      | <b>167</b> |
| 3.4.1. FİKİRTEPE’NİN İKTİSADİ ÖZELLİKLERİ.....                                       | 167        |
| 3.4.1.1. Fikirtepe’de Sanayi Sektörü.....                                            | 167        |
| 3.4.1.2. Fikirtepe’de Ticaret Sektörü .....                                          | 169        |
| 3.4.1.3. Fikirtepe’de Turizm Sektörü.....                                            | 171        |
| 3.4.1.4. Fikirtepe’de Hizmet Sektörü.....                                            | 172        |
| 3.4.2. İKİTELLİ’NİN İKTİSADİ ÖZELLİKLERİ .....                                       | 173        |
| 3.4.2.1. İkitelli’de Sanayi Sektörü .....                                            | 174        |
| 3.4.2.2. İkitelli’de Ticaret Sektörü .....                                           | 175        |
| 3.4.2.3. İkitelli’de Turizm Sektörü.....                                             | 176        |
| <b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM .....</b>                                                          | <b>180</b> |
| <b>FİKİRTEPE VE İKİTELLİ’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....</b>                         | <b>180</b> |
| <b>4.1. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN GEREKLİLİĞİ -----</b>                                     | <b>180</b> |
| <b>4.2. FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ-----</b>                                | <b>182</b> |
| 4.2.1. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINA ALINMADAN ÖNCE FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM..... | 182        |
| 4.2.2. RİSKLİ ALAN İLAN EDİLDİKTEN SONRA FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM .....         | 184        |
| 4.2.3. FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCESİ MEKÂN ANALİZİ.....               | 187        |
| 4.2.4. FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN UYGULAMA AŞAMASI .....               | 193        |
| <b>4.3. İKİTELLİ’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ -----</b>                                | <b>197</b> |
| 4.3.1. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN TAMAMLANDIĞI ALANLAR.....                                  | 197        |
| 4.3.2. AYAZMA-TEPEÜSTÜ’NDE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCESİ MEVCUT DURUM              | 198        |
| 4.3.3. AYAZMA VE TEPEÜSTÜ MEVKİİNDE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ MEKÂN ANALİZİ            | 201        |
| 4.3.4. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN PLANLANMASI VE ÖN HAZIRLIK AŞAMASI .....                   | 203        |

|                                                                                                                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.3.5. HAK SAHİPLERİ İLE YAPILAN ANLAŞMALAR.....                                                                                                                  | 204        |
| 4.3.5.1. Ayazma ve Tepeüstü Şehirsel Dönüşüm Projesinin Uygulama Aşaması .....                                                                                    | 206        |
| 4.3.6. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN DEVAM ETTİĞİ ALANLAR .....                                                                                                              | 207        |
| 4.3.6.1. Doğu Köyiçi'nde (Hürriyet Bulvarı'nın Doğusu) Şehirsel Dönüşüm Projesi Öncesi Mevcut Durum                                                               | 207        |
| 4.3.6.2. Doğu Köyiçi'nde Şehirsel Dönüşüm Öncesi Mekân Analizi.....                                                                                               | 211        |
| <b>BEŞİNCİ BÖLÜM .....</b>                                                                                                                                        | <b>215</b> |
| <b>MÜLAKAT (GÖRÜŞME) SORULARI VE CEVAPLARI.....</b>                                                                                                               | <b>215</b> |
| <b>5.1. FİKİRTEPE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ İLE İLGİLİ YETKİLİLERLE YAPILAN MÜLAKATLAR -----</b>                                                                    | <b>215</b> |
| 5.1.1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI EMLAK KONUT KENTSEL DÖNÜŞÜM OFİSİNDEKİ YETKİLİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 24 AĞUSTOS 2023 - FİKİRTEPE          | 215        |
| 5.1.2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜNDEKİ YETKİLİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 28 AĞUSTOS 2023 - ALTUNİZADE..... | 218        |
| <b>5.2. İKİTELLİ ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ İLE İLGİLİ YETKİLİLERLE YAPILAN MÜLAKATLAR -----</b>                                                                     | <b>221</b> |
| 5.2.1. ZİYA GÖKALP MAHALLESİ YEREL İDARECİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 18 AĞUSTOS 2023 - İKİTELLİ .....                                                                 | 221        |
| 5.2.2. ZİYA GÖKALP MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME OFİSİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 17 OCAK 2024 - İKİTELLİ .....                                                           | 223        |
| <b>5.3. FİKİRTEPE VE İKİTELLİ'DE İKAMET EDEN KİŞİLERLE YAPILAN MÜLAKATLAR----</b>                                                                                 | <b>226</b> |
| 5.3.1. DEMOGRAFİK SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....                                                                                                                 | 227        |
| 5.3.2. İSTANBUL'A GÖÇLERLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....                                                                                                 | 230        |
| 5.3.3. EKONOMİK DURUM İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....                                                                                                  | 231        |
| 5.3.4. GÜNDELİK HAYAT İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....                                                                                                  | 233        |
| 5.3.5. YAKIN ÇEVRE İLE İLİŞKİYE DAİR SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....                                                                                              | 234        |
| 5.3.6. ULAŞIM İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....                                                                                                          | 235        |

|                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.3.7. GÜVENLİK İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....                       | 236        |
| 5.3.8. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR .....               | 238        |
| <b>SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>                                                    | <b>244</b> |
| <b>EK 1: İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ FİKİRTEPE SEMTİ ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM ALAN</b>   |            |
| <b>ÇALIŞMASI SORULARI.....</b>                                                   | <b>252</b> |
| <b>EK 2: İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ SEMTİ ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM ALAN</b> |            |
| <b>ÇALIŞMASI SORULARI.....</b>                                                   | <b>254</b> |
| <b>KAYNAKÇA .....</b>                                                            | <b>256</b> |



## TABLO LİSTESİ

|                                                                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tablo 1: Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonların Sıcaklık Değerleri (°C).....                                                                                           | 74  |
| Tablo 2: Çalışma Alanlarında Yağışın Mevsimlere Dağılışı Miktarı (mm) ve Oranı (%) .....                                                                                     | 78  |
| Tablo 3: Çalışma Alanlarında Kar Yağışlı ve Kar Örtülü Gün Sayısı .....                                                                                                      | 79  |
| Tablo 4: Çeşitli İklim Sınıflandırmalarına Göre İkitelli ve Fikirtepe'nin İklim Sınıfı .....                                                                                 | 80  |
| Tablo 5: Fikirtepe'de Şehrsel Dönüşüm Öncesi Binaların Kat Sayılarına Dağılışı .....                                                                                         | 112 |
| Tablo 6: Fikirtepe'de Şehrsel Dönüşüm Öncesi Bina Yapı Cinsleri.....                                                                                                         | 114 |
| Tablo 7: Fikirtepe'de Şehrsel Dönüşüm Öncesi Binaların Durumu .....                                                                                                          | 115 |
| Tablo 8: İkitelli Köyiçi'nde Şehrsel Dönüşüm Öncesi Binaların Kat Sayıları.....                                                                                              | 137 |
| Tablo 9: İkitelli Ayazma'da Şehrsel Dönüşüm Öncesi Binaların Kat Sayıları .....                                                                                              | 137 |
| Tablo 10: İkitelli Tepeüstü'nde Şehrsel Dönüşüm Öncesi Bina Kat Sayıları .....                                                                                               | 138 |
| Tablo 11: Köyiçi'nde Şehrsel Dönüşüm Öncesi Binaların Durumu .....                                                                                                           | 139 |
| Tablo 12: Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanında Bulunan (Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy)<br>Mahallelerin Yıllık Toplam Nüfus Miktarları.....                        | 142 |
| Tablo 13: Fikirtepe ve Dumlupınar Mahallelerinin Yıllık Nüfus Miktarları .....                                                                                               | 143 |
| Tablo 14: Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanında Nüfusun Yoğunluğu ve Mahallelere Dağılışı (2022).....                                                                           | 144 |
| Tablo 15: Fikirtepe'de Erkek ve Kadın Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022).....                                                                                  | 145 |
| Tablo 16: Fikirtepe'de Yıllara Göre Nüfusun Cinsiyet Yapısı .....                                                                                                            | 146 |
| Tablo 17: Fikirtepe'de Cinsiyete Göre Nüfusun Medeni Durumu (2021-2022).....                                                                                                 | 150 |
| Tablo 18: İkitelli (Ziya Gökalp Mahallesi)'nin Yıllara Göre Nüfus Miktarı .....                                                                                              | 152 |
| Tablo 19: İkitelli (Ziya Gökalp Mahallesi)'de Nüfusun Yoğunluğu ve Mahallelere Dağılışı (2022) .....                                                                         | 153 |
| Tablo 20: İkitelli'de Erkek ve Kadın Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022).....                                                                                   | 154 |
| Tablo 21: İkitelli (Ziya Gökalp Mah.)'nin 2010 ve 2020 Yıllarında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminde<br>Kayıtlı Toplam Nüfusun Cinsiyete ve Eğitim Durumuna Dağılımı ..... | 157 |
| Tablo 22: İkitelli'de Cinsiyete Göre Nüfusun Medeni Durumu (2021-2022).....                                                                                                  | 158 |
| Tablo 23: İstanbul Anadolu Yakası'nda Şehirlerarası Yolcu Taşımacılığının Yapıldığı Otogarlar ve Fikirtepe'ye<br>Uzaklıkları (km).....                                       | 162 |
| Tablo 24: Kadıköy'de Denizyolu Taşımacılığında Hat ve Güzergâhlar .....                                                                                                      | 163 |
| Tablo 25: Fikirtepe'de Mevcut Bina, Ofis ve İş Yerlerinin Sayısı.....                                                                                                        | 170 |

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tablo 26: Fikirtepe’de Yer Alan Pazar ve Market Sayıları (2017) .....                              | 171 |
| Tablo 27: Fikirtepe’de Belediye Ruhsatlı Kafeterya ve Lokantalar (2019) .....                      | 172 |
| Tablo 28: İkitelli OSB Firmalarının Sektörel Dağılımları ve Oranları .....                         | 174 |
| Tablo 29: Fikirtepe Kamulaştırma Yapılmadan Evvelki Mülkiyet Yapısı.....                           | 190 |
| Tablo 30: Fikirtepe’de 2015 Yılı Öncesi Fonksiyon Alanlarının Dağılımı .....                       | 191 |
| Tablo 31: Fikirtepe’de Planlanan Nüfus Miktarı .....                                               | 195 |
| Tablo 32: Fikirtepe Rezerv Yapı Alanında Planlanan Fonksiyon Alanlarının Dağılımı .....            | 196 |
| Tablo 33: Ayazma ve Tepeüstü Mevkisindeki Yapıların İnşa Tarihi.....                               | 198 |
| Tablo 34: Ayazma ve Tepeüstü’nde Nüfusun Geldikleri Bölgelere Dağılımı .....                       | 199 |
| Tablo 35: Ayazma ve Tepeüstü’nde Nüfusun Yaş Gruplarına Dağılımı .....                             | 199 |
| Tablo 36: Ayazma ve Tepeüstü’nde Eğitim Durumu.....                                                | 200 |
| Tablo 37: Ayazma ve Tepeüstü’nde Bina Sayısı ve Nüfus Miktarı .....                                | 201 |
| Tablo 38: Ayazma ve Tepeüstü’nde Parsellerin Yapılaşma Durumu .....                                | 201 |
| Tablo 39: Ayazma ve Tepeüstü’nde Parsellerin Mülkiyet Durumu .....                                 | 202 |
| Tablo 40: Ayazma ve Tepeüstü’nde Yapıların İşlevi ve Sayısı .....                                  | 202 |
| Tablo 41: Ayazma Şehirsel Dönüşüm Projesinde Hak Sahipleri ile Yapılan Anlaşma Çeşitleri .....     | 205 |
| Tablo 42: Ayazma ve Tepeüstü Şehirsel Dönüşüm Projesinde Kura Çekimleri ve Hane Sayısı .....       | 206 |
| Tablo 43: İkitelli Meri ve Revizyon İmar Planı Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> ) Dağılımı ..... | 210 |
| Tablo 44: Doğu Köyiçi Riskli Alanında Fonksiyonların Dağılımı .....                                | 212 |
| Tablo 45: İkitelli Köyiçi Riskli Alanın Mülkiyet Yapısı.....                                       | 214 |

## GRAFİK LİSTESİ

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Grafik 1: Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonların Aylık Ortalama Sıcaklık Değerleri .....         | 75  |
| Grafik 2: Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonlarda Hâkim Rüzgâr Yönü .....                         | 76  |
| Grafik 3: Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonlarda Aylık Ortalama Yağış Miktarları .....           | 78  |
| Grafik 4: Çalışma Alanlarında Yağışın Mevsimlere Dağılışı (%) .....                                    | 79  |
| Grafik 5: Fikirtepe ve Dumlupınar ile Dört Mahalle Toplamının Nüfus Gelişimi (2007-2022).....          | 142 |
| Grafik 6: Fikirtepe’de Nüfusun Geniş Aralıklı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022).....            | 146 |
| Grafik 7: Fikirtepe Nüfusunun Cinsiyet Yapısı (2000-2022).....                                         | 147 |
| Grafik 8: Fikirtepe’nin 2000 ve 2022 Yılı Nüfus Piramitleri.....                                       | 148 |
| Grafik 9: Türkiye’nin 2007 ve 2022 Yılı Nüfus Piramitleri.....                                         | 149 |
| Grafik 10: Fikirtepe’de Nüfusun Cinsiyete Göre Medeni Durumu (2021-2022).....                          | 150 |
| Grafik 11: İkitelli (Ziya Gökalp Mahallesi)’de 2000-2022 Yılları Arasında Nüfus Artış Oranları .....   | 152 |
| Grafik 12: İkitelli’nin (Ziya Gökalp Mah.) 2000 ve 2022 Yıllarına Ait Nüfus Piramitleri .....          | 155 |
| Grafik 13: İkitelli’de Nüfusun Geniş Aralıklı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022).....            | 155 |
| Grafik 14: İkitelli’de Nüfusun Eğitim Durumu (2020) .....                                              | 157 |
| Grafik 15: İkitelli’de Nüfusun Cinsiyete Göre Medeni Durumu (2021-2022).....                           | 159 |
| Grafik 16: Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Yaş Aralığı (2023) .....                            | 227 |
| Grafik 17: Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Cinsiyet Yapısı (2023) .....                        | 228 |
| Grafik 18: Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Eğitim Durumu (2023) .....                          | 228 |
| Grafik 19: Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Medeni Durumu (2023) .....                          | 229 |
| Grafik 20: Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Hanehalkı Sayısı (2023) .....                       | 229 |
| Grafik 21: Fikirtepe’de Katılımcıların İkametinin/İşyerinin Bulunduğu Mahallelere Dağılımı (2023)..... | 230 |

## HARİTA LİSTESİ

|                                                                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Harita 1: İkitelli ve Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanının İstanbul'daki Konumu .....                                                                                                                                   | 4   |
| Harita 2: Fikirtepe'nin İstanbul ve Kadıköy İlçesindeki Konumu .....                                                                                                                                                  | 5   |
| Harita 3: İkitelli'nin İstanbul ve Başakşehir İlçesindeki Konumu. ....                                                                                                                                                | 5   |
| Harita 4: Fikirtepe ve Yakın Çevresinin Jeoloji Haritası (Özgül, 2011'den değiştirilerek alınmıştır). ....                                                                                                            | 69  |
| Harita 5: İkitelli ve Yakın Çevresinin Jeoloji Haritası (Özgül, 2011'den değiştirilerek alınmıştır). ....                                                                                                             | 70  |
| Harita 6: Fikirtepe ve Yakın Çevresinin Jeomorfoloji Haritası.....                                                                                                                                                    | 72  |
| Harita 7: İkitelli ve Yakın Çevresinin Jeomorfoloji Haritası .....                                                                                                                                                    | 73  |
| Harita 8: Fikirtepe ve Yakın Çevresinin Hidrografiya Şebekesi .....                                                                                                                                                   | 81  |
| Harita 9: İkitelli ve Yakın Çevresinin Hidrografiya Şebekesi.....                                                                                                                                                     | 86  |
| Harita 10: François Kauffer Haritasında (1786) Fikirtepe Civarı ( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ) .....                                                         | 100 |
| Harita 11: Arrowsmith ve Standford Haritasında (1884) Fikirtepe Civarı (Davidrumsey.Com) .....                                                                                                                        | 100 |
| Harita 12: Goltz Paşa'nın Haritasında (1897) Fikirtepe Civarı ( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ).....                                                            | 101 |
| Harita 13: Stanford Haritasında (1904) Fikirtepe Civarı (davidrumsey.com).....                                                                                                                                        | 101 |
| Harita 14: Mehmed Eşref Haritasında (1908) Fikirtepe Civarı (davidrumsey.com).....                                                                                                                                    | 102 |
| Harita 15: Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Haritasında (1909-1910) Fikirtepe Civarı .....                                                                                                                                  | 103 |
| Harita 16: Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye'nin 1/25.000 Ölçekli Bilâd-ı Selase Haritasında (M.1909-1010)<br>Fikirtepe Civarı ( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ) ..... | 103 |
| Harita 17: César Raymond Tarafından Hazırlanan ve 1922 Yılında Basılan Haritada Fikirtepe Civarı<br>( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ) .....                     | 104 |
| Harita 18: İstanbul Şehri Meskûn Sahalar Yayılışı (1925-1955) Haritasında Fikirtepe Civarı<br>( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ) .....                           | 104 |
| Harita 19: 1965-1970 Yılları Arasında Zeki Teoman Tarafından Hazırlanan 1/10.000 Ölçekli Kadıköy İlçe Planı<br>( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ) .....          | 105 |
| Harita 20: Harita Genel Müdürlüğü Tarafından 1976 Yılında Basılan Haritada Fikirtepe Çevresi. ....                                                                                                                    | 106 |
| Harita 21: Fikirtepe'de Yerleşmenin Yatay Yöndeki Gelişimi .....                                                                                                                                                      | 110 |
| Harita 22: Fikirtepe'de Binaların Kat Adetlerinin Şehrsel Dönüşüm Öncesi Dağılımı .....                                                                                                                               | 113 |

|                                                                                                                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Harita 23: Kadıköy İlçesinde Yer Alan Binaların Kat Sayısına Dağılımı (Merkez Kadıköy, Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu: 55).....                                                                     | 114 |
| Harita 24: Yarımburgaz Mağarası'nın Planı (Eyice, 1978: 97). ....                                                                                                                                                | 118 |
| Harita 25: Arrowsmith ve Standford Haritasında (1884) İkitelli Civarı (davidrumsey.com).....                                                                                                                     | 125 |
| Harita 26: Goltz Paşa'nın Haritasında (1897) İkitelli Civarı ( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ).....                                                        | 125 |
| Harita 27: Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Haritasında (1909-1910) İkitelli Civarı ( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https:// archives. saltresearch. org/</a> ).....                                    | 126 |
| Harita 28: Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Haritasında (M. 1914-1915) İkitelli Civarı (Başbakanlık Osmanlı Arşivi Daire Başkanlığı) .....                                                                             | 128 |
| Harita 29: Deniz Kitap ve Basımevi Tarafından H. 1333 Yılında Tab Olunan 1/63.000 Ölçekli Haritada İkitelli Civarı ( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ) ..... | 128 |
| Harita 30: Raymond Haritasında (1922) İkitelli ve Civarı ( <a href="https://archives.saltresearch.org/">https://archives.saltresearch.org/</a> ).....                                                            | 129 |
| Harita 31: Harita Umum Müdürlüğü Haritasında (1958) İkitelli ve Çevresi .....                                                                                                                                    | 130 |
| Harita 32: Harita Genel Müdürlüğü Haritasında (1997) İkitelli ve Çevresi .....                                                                                                                                   | 130 |
| Harita 33: İkitelli'de Yerleşmenin Yatay Yöndeki Gelişimi.....                                                                                                                                                   | 135 |
| Harita 34: İkitelli Köyü'nde Yapıların Kat Sayısına Dağılımı (Başakşehir Belediyesi). ....                                                                                                                       | 136 |
| Harita 35: İkitelli Ayazma'da Şehirselleşme Öncesi Binaların Kat Sayıları (Gervan, 2013: 26) .....                                                                                                               | 138 |
| Harita 36: İkitelli Köyü'nde Bina Durumu (Başakşehir Belediyesi) .....                                                                                                                                           | 140 |
| Harita 37: Fikirtepe ve İkitelli'nin Ulaşım Ağındaki Konumu .....                                                                                                                                                | 161 |
| Harita 38: Fikirtepe Şehirselleşme Alanında Yerleşime Uygun Sahalar (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 71). ....                                                             | 188 |
| Harita 39: Fikirtepe Şehirselleşme Alanında Kamulaştırma Yapılmadan Evvelki Mülkiyet Sınırları (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 54).....                                   | 189 |
| Harita 40: 2017 Yılı Öncesi Fikirtepe Şehirselleşme Alanı ve Çevresindeki Ada ve Parsellerin Konumu ve Büyüklükleri (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-1917,4, 2017: 10). ....               | 192 |
| Harita 41: 2021 Yılında Fikirtepe Şehirselleşme Alanı ve Çevresindeki Adaların Konumu ve Büyüklükleri (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34950642, 2021: 66). ....                           | 192 |
| Harita 42: 2017 Yılı Öncesi ve 2021 Yılı Fikirtepe Şehirselleşme Alanı Arazi Doluluk - Boşluk Durumu (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-1917,4, 2017: 11).....                               | 193 |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Harita 43: Fikirtepe Birinci Etap Rezerv Yapı Alanı Vaziyet Planı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-341003231, 2023: 86). .....                                                                                            | 197 |
| Harita 44: Ziya Gökalp Mahallesi'nde Riskli Alanın Birinci Etabına İlişkin 2006 Yılı 1/5000 Ölçekli Meri NİP ile 2022 Yılı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Başakşehir Belediyesi, NİP-34255044, 26.12.2022: 2-8/ 3-12).....           | 209 |
| Harita 45: Ziya Gökalp Mahallesi'nde Riskli Alanın Birinci Etabına İlişkin 2007 Yılı 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı (UİP) ile 2022 Yılı 1/1000 Ölçekli Revizyon UİP (Başakşehir Belediyesi, UİP-34949123, 26.12.2022: 2-9/2-14). ..... | 209 |
| Harita 46: Doğu Köyiçi Riskli Alan Arazi Kullanım Haritası (Küçüköğlu, 2014: 29).....                                                                                                                                                           | 212 |

## HAVA FOTOĞRAFI LİSTESİ

|                                                                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Hava Foto 1: Fikirtepe'nin Ortofoto Görüntüleri (1946, 1966, 1970, 2006) .....                                                                      | 108 |
| Hava Foto 2: Fikirtepe'nin Uydu Görüntüleri (2015, 2018, 2022) .....                                                                                | 109 |
| Hava Foto 3: İkitelli'de Şehirscl Dönüşüm Alanlarının Konumu .....                                                                                  | 131 |
| Hava Foto 4: İkitelli'nin Ortofoto (1970, 1982, 2006) ve Uydu Görüntüleri (2011, 2018, 2022) .....                                                  | 134 |
| Hava Foto 5: Fikirtepe ve İkitelli'nin İstanbul'un Önemli Ulaşım Noktalarına Konumları .....                                                        | 162 |
| Hava Foto 6: Fikirtepe ve Yakın Çevresindeki Önemli Ulaşım Noktaları.....                                                                           | 164 |
| Hava Foto 7: İkitelli ve Yakın Çevresindeki Önemli Ulaşım Noktaları .....                                                                           | 166 |
| Hava Foto 8: Ziya Gökalp Mahallesi (İkitelli) Riskli Alan ve Birinci Etapın Sınırları (Başakşehir Belediyesi, UİP-34949123, 26.12.2022: 2-10). .... | 208 |

## FOTOĞRAF LİSTESİ

|                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Foto 1: İkitelli’de Dönüşümün Henüz Gerçekleşmediği Alanlar (2023) .....                                                                                                                                                                               | 7   |
| Foto 2: Çamaşırcı Deresi’nin Ağız Kısımından Tarihi Bostancı İskelesi<br>( <a href="https://tr.pinterest.com/pin/443252788303115791/">https://tr.pinterest.com/pin/443252788303115791/</a> ).....                                                      | 82  |
| Foto 3: Çamaşırcı Deresi ve Bostancıbaşı Köprüsü’ne Ait Eski Bir Görüntü (tarihi.ist).....                                                                                                                                                             | 82  |
| Foto 4: Günümüzde Bostancıbaşı Köprüsü (2024) .....                                                                                                                                                                                                    | 83  |
| Foto 5: Kurbağalıdere’nin Eski Bir Görüntüsü (eskiistanbul.net).....                                                                                                                                                                                   | 83  |
| Foto 6: Kurbağalıdere’nin Aşağı Kesiminden Güncel Bir Görüntü (2023) .....                                                                                                                                                                             | 84  |
| Foto 7: 1995 ve 2009 Yıllarında Ayamama Deresi’nde Yaşanan Sel Görüntüleri<br>( <a href="https://www.milliyet.com.tr/gundem/ayamamanin-intikami-agir-oldu-1137667">https://www.milliyet.com.tr/gundem/ayamamanin-intikami-agir-oldu-1137667</a> )..... | 85  |
| Foto 8: Fikirtepe’de 1952 Yılında Yapılan Kazıdan Bir Görüntü .....                                                                                                                                                                                    | 91  |
| Foto 9: Fikirtepe Höyüğü’nün Genel Görünümü (Bittel, 1956).....                                                                                                                                                                                        | 91  |
| Foto 10: Fikirtepe Höyüğü’nde Bulunan Kutu Şeklindeki Kaplardan Biri (Özdoğan, 2018). ....                                                                                                                                                             | 92  |
| Foto 11: Fikirtepe’de Eski ve Müstakil Bir Konut (2023) .....                                                                                                                                                                                          | 111 |
| <b>Foto 12:</b> Fikirtepe’de Tek Katlı ve Çok Katlı Eski Yapılar (2023) .....                                                                                                                                                                          | 112 |
| Foto 13: Şehrsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Fikirtepe ( <a href="https://www.gazetevatan.com/gundem/gecekonduan-manhattan-a-1106905">https://www.gazetevatan.com/gundem/gecekonduan-manhattan-a-1106905</a> ).....                                      | 113 |
| Foto 14: Eğitim Mahallesi’nde Dönüşüme Girmeyi Bekleyen Konutlar .....                                                                                                                                                                                 | 115 |
| Foto 15: Fetih Ordusunda Yer Alan Abdullah Paşa’nın İkitelli’deki Mezarı .....                                                                                                                                                                         | 116 |
| Foto 16: İkitelli Abdullahpaşa Türbesi’nde Bizans Dönemine Ait Olduğu Düşünülen Bir Sütun Ayağı .....                                                                                                                                                  | 121 |
| Foto 17: Restore Edilen Tarihi Kibrithane ( <a href="https://kibrithane.com/">https://kibrithane.com/</a> ) .....                                                                                                                                      | 123 |
| Foto 18: İkitelli’de Tarihi Köyiçi Mezarlığı (2023) .....                                                                                                                                                                                              | 127 |
| Foto 19: Ayazma Mevkii Şehrsel Dönüşüm Alanı 1 (Küçükçekmece Belediyesi; Gervan, 2013: 18).....                                                                                                                                                        | 132 |
| Foto 20: Ayazma Mevkii Şehrsel Dönüşüm Alanı 2 ( <a href="http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1348/Istanbul-Ayazma-Kentsel-Donusum-Projesi">http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1348/Istanbul-Ayazma-Kentsel-Donusum-Projesi</a> ) .....       | 132 |
| Foto 21: Şehrsel Dönüşüm Öncesi Tepeüstü Mevkii 1 (Küçükçekmece Belediyesi; Ayaz Aydın, 2017: 93)...                                                                                                                                                   | 133 |
| Foto 22: Şehrsel Dönüşüm Öncesi Tepeüstü Mevkii 2 (Küçükçekmece Belediyesi; Ayaz Aydın, 2017: 84)...                                                                                                                                                   | 133 |
| Foto 23: İkitelli’de Eski ve Yeni Yapılar (2023) .....                                                                                                                                                                                                 | 139 |
| Foto 24: İkitelli’de Kır Özelliğini Sürdüren Alanlar (2023) .....                                                                                                                                                                                      | 140 |

|                                                                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Foto 25: İkitelli’de Yüksek Katlı Yapılar ve Boş Arazi (2023) .....                                                                                                                    | 160 |
| Foto 26: İkitelli Hürriyet Bulvarı’ndan Bir Görüntü (2024) .....                                                                                                                       | 165 |
| Foto 27: Topçular Deresi (Hoşdere) Üzerinde Yapımı Devam Eden Güvercintepe Viyadüğü (2023) .....                                                                                       | 165 |
| Foto 28: İkitelli Ziya Gökalp Metro Durağı (2024) .....                                                                                                                                | 167 |
| Foto 29: Fikirtepe’de Eski Bir Atölye (2023) .....                                                                                                                                     | 168 |
| Foto 30: Fikirtepe’de Otomotiv Sanayiye Yönelik Eski Atölyeler (2023).....                                                                                                             | 169 |
| Foto 31: Eğitim Mahallesinde Derme Çatma Yapılmış Bir Manav (2023).....                                                                                                                | 170 |
| Foto 32: Fikirtepe’de Şehrsel Dönüşümün Henüz Başlamadığı Alanlarda Küçük Ticari İş Yerleri (2023) .....                                                                               | 171 |
| Foto 33: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi (2024) .....                                                                                                                                 | 174 |
| Foto 34: Organize Sanayi Bölgesi ( <a href="http://www.basaksehir.gov.tr/ikiteilli-organize-sanayi-bolgesi">http://www.basaksehir.gov.tr/ikiteilli-organize-sanayi-bolgesi</a> ) ..... | 174 |
| Foto 35: İstanbul Töptancılar Çarşısı ( <a href="https://www.aksam.com.tr/ekonomi/cine-gitmeyin-istoca">https://www.aksam.com.tr/ekonomi/cine-gitmeyin-istoca</a> ).....               | 176 |
| Foto 36: İkitelli’de Küçük Bir Ticari İş Yeri (2023).....                                                                                                                              | 176 |
| Foto 37: Şamlar Tabiat Parkı ( <a href="https://www.basaksehir.bel.tr/samlar-tabiat-parki#lg=1&amp;slide">https://www.basaksehir.bel.tr/samlar-tabiat-parki#lg=1&amp;slide</a> ) ..... | 177 |
| Foto 38: Şamlar Bendi ( <a href="https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/205558?locale=tr">https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/205558?locale=tr</a> ) .....  | 177 |
| Foto 39: Azadlı Baruthanesi Köşkü II. Mahmud Köşkü ( <a href="https://archives.saltresearch.org/handle/123">https://archives.saltresearch.org/handle/123</a> ) .....                   | 179 |
| Foto 40: Fikirtepe’de Dar ve Araç Geçişine Uygun Olmayan Sokaklar (2015 – Prof. Dr. Hamza Akengin’in Arşivinden) .....                                                                 | 182 |
| Foto 41: Fikirtepe’de Yeni İnşa Edilen Yüksek Katlı Binalar (2023).....                                                                                                                | 183 |
| Foto 42: Fikirtepe’de Bir Şehrsel Dönüşüm Afişi (2023).....                                                                                                                            | 186 |
| Foto 43: Fikirtepe 1. Eapta Yapımı Devam Eden İnşaat Çalışmaları (2023).....                                                                                                           | 187 |
| Foto 44: 2013 Yılında Dumlupınar Mahallesindeki Meskenler (Uğurcan Ayık’in Arşivinden).....                                                                                            | 188 |
| Foto 45: Fikirtepe Camii ve Farklı Dönemlerde İnşa Edilmiş Yapılar (2023).....                                                                                                         | 190 |
| Foto 46: Fikirtepe’de Sayısı Az Olan Oyun Parklarından Biri (2023).....                                                                                                                | 191 |
| Foto 47: Fikirtepe’de Eski ve Yeni Konutlar (2023) .....                                                                                                                               | 194 |
| Foto 48: Eğitim Mahallesinde Henüz Şehrsel Dönüşümün Başlamadığı Alanlar (2023) .....                                                                                                  | 195 |
| Foto 49: İkitelli’de Bir İbadethane (Hatice Binti Ali Cami - 2023) .....                                                                                                               | 203 |
| Foto 50: İkitelli Ayazma TOKİ Konutları (2023) .....                                                                                                                                   | 207 |
| Foto 51: İkitelli’de Sağlık ve Spor Alanları (2023) .....                                                                                                                              | 207 |
| Foto 52: Hürriyet Bulvarı’ndan Köyiçi’ndeki İnşaat Alanı (2024).....                                                                                                                   | 208 |
| Foto 53: Köyiçi Mevkii Şehrsel Dönüşüm Projesi 1. Eapta Devam Eden İnşaat Faaliyetleri (2023).....                                                                                     | 211 |

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Foto 54: Fikirtepe’de Fiziki Ömrünü Tamamlamış Tek Katlı Eski Konutlar (2023)..... | 213 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|



## KISALTMALAR VE SİMGELER

|                 |                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| %               | Yüzde                                                     |
| ° ' "           | Derece, dakika, saniye                                    |
| °C              | Santigrat derece                                          |
| AKOM            | Afet Koordinasyon Merkezi                                 |
| AKOM Mİ         | Afet Koordinasyon Merkezi Meteoroloji İstasyonu           |
| A.Ş.            | Anonim Şirketi                                            |
| AVM             | Alışveriş Merkezi                                         |
| BÜMAK           | Boğaziçi Üniversitesi Mağara Araştırma Kulübü             |
| CİMER           | Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi                         |
| Cm              | Santimetre                                                |
| D100            | Devlet Yolu 100                                           |
| E               | East (Doğu)                                               |
| E-5             | Europe-5                                                  |
| FMI             | Florya Meteoroloji İstasyonu                              |
| GYO             | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı                             |
| Ha              | Hektar                                                    |
| hm <sup>3</sup> | Hektometre küp                                            |
| hPa             | Hectopascal                                               |
| İBB             | İstanbul Büyükşehir Belediyesi                            |
| İSKİ            | İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi                       |
| İSTOÇ           | İstanbul Töptancılar Çarşısı                              |
| K. Sanayi       | Küçük Sanayi                                              |
| KGM             | Karayolları Genel Müdürlüğü                               |
| KİPTAŞ          | İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi |
| km              | Kilometre                                                 |
| km <sup>2</sup> | Kilometre kare                                            |
| m               | Metre                                                     |

|                |                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|
| m <sup>2</sup> | Metre kare                                                           |
| MASKO          | İstanbul Mobilya ve Ahşap Eşya İmalatçıları Site İşletme Kooperatifi |
| MGM            | Meteoroloji Genel Müdürlüğü                                          |
| mm             | Milimetre                                                            |
| MÖ             | Milattan önce                                                        |
| N              | North (Kuzey)                                                        |
| NE             | North East (Kuzeydoğu)                                               |
| NİP            | Nazım İmar Planı                                                     |
| NW             | North West (Kuzeybatı)                                               |
| O-1            | Otoyol 1                                                             |
| OSB            | Organize Sanayi Bölgesi                                              |
| RMİ            | Rıhtım Meteoroloji İstasyonu                                         |
| S              | South (Güney)                                                        |
| SE             | South East (Güneydoğu)                                               |
| SSK            | Sosyal Sigortalar Kurumu                                             |
| SW             | South West (Güneybatı)                                               |
| TAD Portalı    | Tarım Arazileri Değerlendirme Portalı                                |
| TAY Projesi    | Türkiye Arkeolojik Yerleşmeleri Projesi                              |
| TEDAŞ          | Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi                              |
| TEİAŞ          | Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi                               |
| TEM            | Trans-European North-South Motorway                                  |
| TBMM           | Türkiye Büyük Millet Meclisi                                         |
| TL             | Türk Lirası                                                          |
| TMMOB          | Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği                            |
| TOKİ           | Toplu Konut İdaresi                                                  |
| UİP            | Uygulama İmar Planı                                                  |
| W              | West (Batı)                                                          |
| vb.            | Ve Benzeri                                                           |

## GİRİŞ

İnsan ilk günden bu yana en temel gereksinimi olan barınma ihtiyacını karşılamak üzere sürekli bir arayış içinde olmuştur. Bunun için kimi zaman mağaraları kimi zaman ağaç kovuklarını kullanmış ve bazen de barınaklar yapmıştır. Bahsi geçen bu temel ihtiyaç sayesinde insanlar bir aradayken hayvan saldırıları, savaşlar, doğal afetler gibi birçok menfi durumu daha rahat bertaraf edebilmelerinin yanı sıra medeniyet inşası ve gündelik ihtiyaçların giderilmesi hususunda da pek çok faydalı iş yapabileceklerinin farkına varmıştır. Dolayısıyla en basit ifadeyle zamanla köyler kasabaya, kasabalar şehirlere dönüşmüş; hepsi kendi içinde değişmiş, gelişmiş ve ayrılmıştır. Aralarında en “modern” olanı yani şehirler, yaşayan bir canlı organizma misali hayatının tüm evreleri ve uzuvları ile her türlü bilim dalının inceleme alanına dâhil edilmiştir. Yıpranan, yaşlanan ve hatta son nefesini vermek üzere olan kimi şehir yerleşmelerine bir can suyu mahiyetinde müdahaleler yapılmaya çalışılmıştır. Bu müdahale türlerinden biri de şehrsel dönüşüm faaliyetleridir.

Türkiye’de özellikle 1999 yılında gerçekleşen ve yaklaşık 18 bin kişinin vefatına, 50 bin kişinin yaralanmasına neden olan; ayrıca 100 binin üzerinde binanın hasar görmesi veya yıkılmasıyla sonuçlanan Marmara Depremi ile şehrsel dönüşüm faaliyetlerinin gerekliliği gün yüzüne çıkmıştır. Ancak depremin sıklıkla yaşandığı ve büyük can ve mal kaybının olduğu Türkiye’de şehrsel dönüşümün hukuki alt yapısının tam anlamıyla mevcut olmayışı, mali zorluklar ve hak sahiplerinin kendi arasında anlaşamaması gibi nedenlerle bu dönüşüm tam anlamıyla gerçekleşememiştir.

2023 yılına kadar insanları evlerini yenilemeleri konusunda teşvik eden devlet, 6 Şubat tarihinde gerçekleşen ve toplamda 55 bin kişinin vefatına ve 110 bin kişinin yaralanmasına neden olan, 90 binin üzerindeki binanın da ağır hasar alması veya yıkılmasıyla sonuçlanan Kahramanmaraş merkezli depremler ile bu teşviği arttırmış, daha sıkı tedbirler almaya başlamıştır. Böyle bir depremin İstanbul civarında yaşanması durumunda oluşabilecek can, mal ve ekonomik kaybın tüm ülkeyi derinden etkileyecek boyutta olması ciddi endişe kaynağını teşkil etmektedir. Ayrıca depremle birlikte meydana gelen telaş ve karmaşa ortamında ülkenin içinden ve dışından kaynaklı güvenlik tehlikesi de göz ardı edilmemesi gereken önemli konular arasındadır. Tüm bu sebeplerle şehrsel dönüşümün gerekliliği konusu yetkililer tarafından halka ifade edilmiş, hukuki alt yapı hazırlanmış ve devlet tarafından mali destek sağlanmıştır. Geriye sadece hak sahiplerinin kendi arasında anlaşması kalmıştır.

Elbette ki Türkiye’de şehrsel dönüşümde depremin payı ilk sıradadır; ancak bu, dönüşümde etkili olan tek unsur değildir. Ülkede bazı yerleşmelerde 40-50 yıllık binaların mevcut oluşu ve inşaat malzemesinin ömrünü tamamlaması da şehrsel dönüşümde önemli bir etkidir. Bu binalarda zeminin sağlam oluşu veya inşaatın yönetmelik kurallarına uygun bir şekilde yapılması, binanın herhangi bir

durumda hasar almasını veya çökmesini engellemeyecektir. Zira yapıyı oluşturan demirin ve betonun artık işlev göremeyecek vaziyette olması muhtemeldir.

Türkiye’de şehirselle dönüşümün gerçekleştiği yerlerden bir diğeri de içinde tarihi eser niteliğinde yapıların bulunduğu alanlardır. Bu yapıların restorasyonun özel şartlar gerektirmesi, yapının bulunduğu alanda şehirselle dönüşüm faaliyetini zorlaştırmaktadır. Nitekim 6 Şubat’ta gerçekleşen mezkûr depremde Hatay’da can kaybının bu denli fazla olmasında ve enkaz kaldırma işlemleri için aylarca beklenmesindeki en büyük neden de şehirselle dönüşümle birlikte restorasyonun yapılmadığı tarihi yapı sayısının fazla olmasıdır. Örneğin İstanbul’un Beyoğlu ilçesinde de kullanılamayacak derecede harabe durumda olan ve zaman zaman çöktüğü haberleri duyulan tarihi eser niteliğinde binalar mevcuttur.

Şehirselle dönüşümün gerçekleştiği bir diğere alan ise gecekonduların çoğunlukta olduğu yerlerdir. Bu bölgelerde genellikle alt ve üst yapıdan yoksun, gayri sıhhi şartlar altında inşa edilmiş baraka veya konutlar bulunmaktadır ve genellikle suç oranı yüksektir. Yetkililerin asayişini sağlayabilmeleri ve vatandaşların daha yaşanılabilir bir ortamda ikamet edebilmeleri adına bu ve benzer yerleşim alanları gecekondu önleme bölgesi ilan edilerek alanda şehirselle dönüşüm faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

Acil dönüştürülmesi gereken alanlar içinde bulunmayan; ancak ekonomik, toplumsal ve kültürel açıdan işlevini yitirmiş alanlar da şehirselle dönüşümün sıklıkla gerçekleştiği yerlerdir. Bu anlamda; şehrin içinde sıkışık kalmış sanayi alanları, şehir içi trafik akışını etkileyen büyük otogarlar bu duruma örnek gösterilebilir. Ayrıca büyük şehirlerde artan araç sayısı nedeniyle park yeri bulmakta güçlük çekilmesi, insanların hırsızlığa karşı güvenli konutlarda oturma isteği, fiziki ve kültürel anlamda daha fazla aktivite yapabilecekleri alanları tercih etmeleri gibi nedenler yapıların mimari anlamda değişimini gerekli kılmıştır. Son olarak artan nüfusla birlikte yükselen konut talebi de yine şehirselle dönüşümün gerçekleşme nedenlerinden biridir.

Her ne sebeple olursa olsun Türkiye’de şehirselle dönüşüm faaliyetlerinin birçok şehir, kasaba ve hatta köyde acilen yapılması gerekmektedir. Ancak bu dönüşüm faaliyeti halkın ihtiyacını karşılamaya yönelik olup devletin uzun ve kısa vadede ekonomik, toplumsal ve kültürel çıkarları gözetilerek yapılmalıdır. İşte bu doktora tezinde İstanbul’daki iki önemli şehirselle dönüşüm alanı coğrafi açıdan kıyaslanarak mevcut durumu ortaya konulmuş ve yeni yapılacak çalışmalar için bazı tespitlerle öneriler sunulmaya çalışılmıştır.

## I. ÇALIŞMA ALANININ KONUMU, SINIRLARI VE BAZI ÖZELLİKLERİ

Fikirtepe ve İkitelli; Marmara Bölgesi'nde, İstanbul şehrinin Anadolu ve Avrupa yakasında yer alan iki önemli yerleşim sahasıdır (Harita 1). Fikirtepe çalışma sahası<sup>1</sup>, İstanbul'da Kadıköy ilçesine bağlı Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinin tamamından, Eğitim ve Merdivenköy mahallelerinin birer bölümünden oluşmaktadır (Harita 2). İkitelli çalışma sahası<sup>1</sup> ise esasen ikisi Küçükçekmece ilçesine ve üçü Başakşehir ilçesine bağlı toplam 5 mahalleden oluşan bir alandır (Harita 3). Ancak çalışma sahası olarak İkitelli'nin merkezi durumunda olan Ziya Gökalp Mahallesi belirlenmiştir.

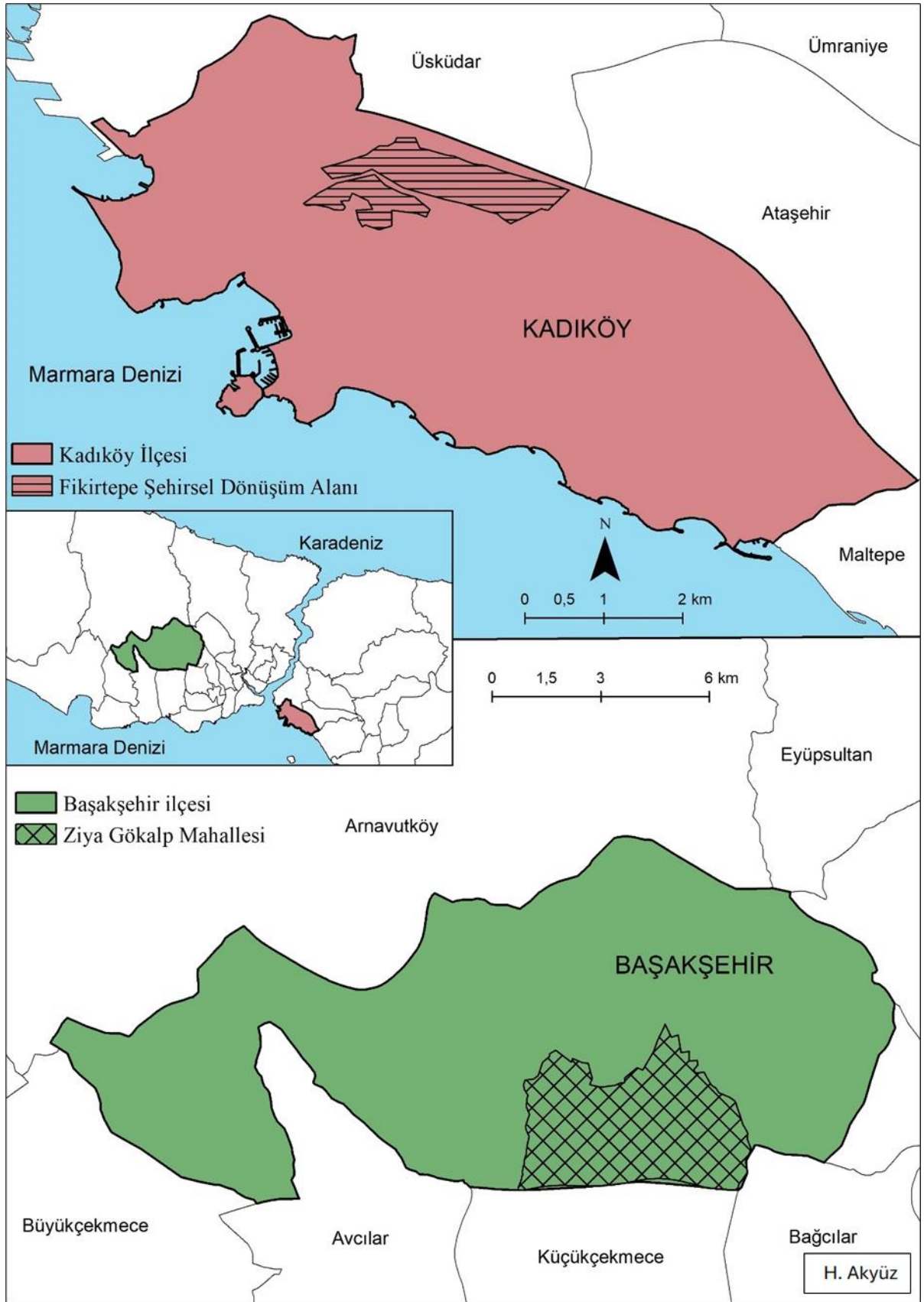
Fikirtepe matematik konumu itibarıyla 40° 59' -40° 59' kuzey enlemi ve 29° 02' - 29° 04' doğu boylamı arasında bulunmaktadır. Fikirtepe'de çalışma alanı 134 ha'dır. Çalışma alanındaki yükselti değerleri 8-60 m arasında değişmektedir. Burası kuzey-güney doğrultusunda 1,2 km, doğu-batı doğrultusunda 2,6 km'dir. İkitelli çalışma alanı ise 41° 04' - 41° 03' kuzey enlemi ve 28° 46' -28 °47' doğu boylamı arasında yer almaktadır. İkitelli çalışma alanı yaklaşık 185 ha olup bu alanın kuzey-güney yönlü genişliği 1,83 km, doğu-batı yönlü genişliği de 1,57 km'dir. Buradaki yükselti değerleri deniz seviyesinden 21-112 m arasında değişmektedir.

Fikirtepe'nin batısında, çalışma alanının içinden kuzeydoğu-güneybatı yönünde İstanbul Çevre Yolu (O-1) geçmekte, kuzeyinde ise kuzeybatı-güneydoğu istikametinde D100 karayolu bulunmaktadır. Bu güzergâhın batısında Uzunçayır kavşağı ve doğusunda Göztepe kavşağı yer almaktadır. Güneyde ise minibüslerin kullandığı Fahrettin Kerim Gökay Caddesi uzanmaktadır. Keza Avrupa yakasındaki Beylikdüzü'nden Anadolu yakasındaki Kocaeli ilinin Gebze ilçesine kadar devam eden metrobüs hattı Fikirtepe'den de geçmektedir. Bu alanda Kartal-Kadıköy metro hattına ait iki istasyonun yer alması, Fikirtepe'nin İstanbul'da önemli ulaşım merkezlerinden biri olmasını sağlamıştır. Ayrıca yerleşmenin güneybatısında Söğütlüçeşme Tren İstasyonu, Şükrü Saraçoğlu Stadı, güneyinde Marmara Üniversitesi Göztepe Yerleşkesi ile Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır.

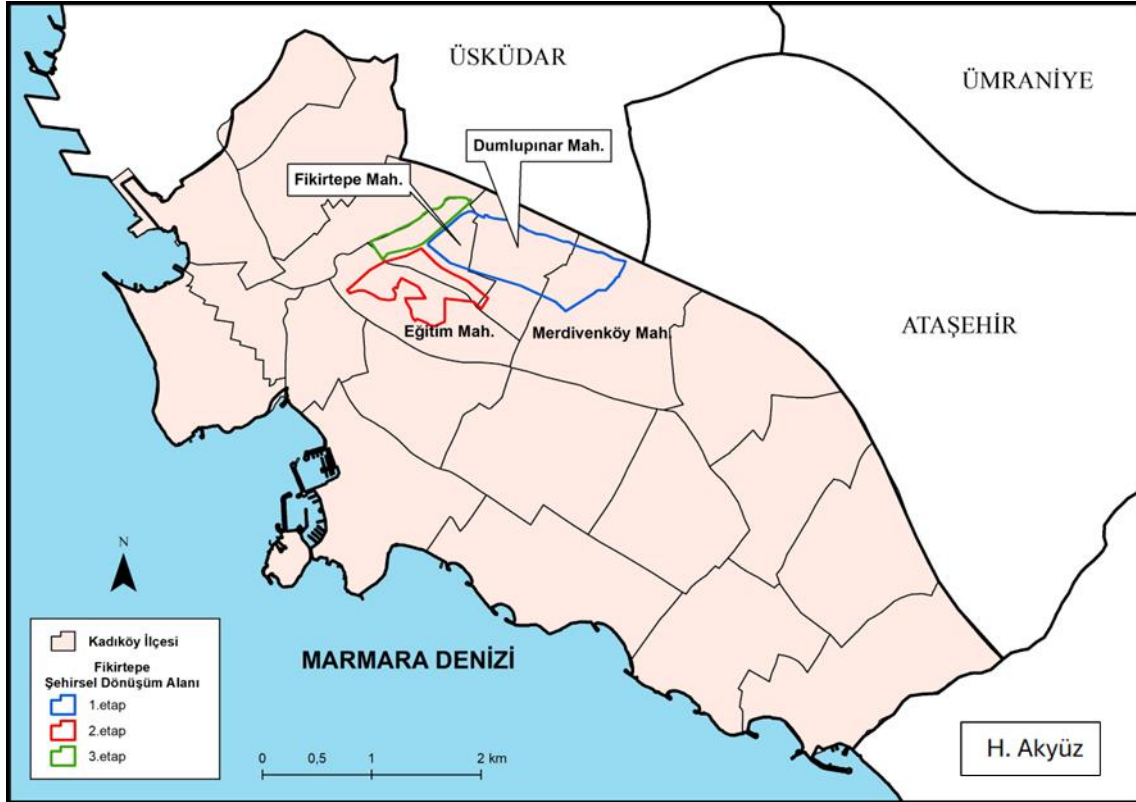
İkitelli'nin konum bakımından güneyinde Avrupa Otoyolu, doğusunda O-7 Kuzey Marmara Otoyolu mevcuttur. Batısında Dünya'nın en büyük ve en önemli statlarından olan Olimpiyat Stadyumu yer almaktadır. Doğusunda ise 24.864 iş yeri sayısı, 300.000 tam kapasite istihdam olanağı ve 700 ha toplam alanı ile Avrupa'nın en büyük sanayi bölgelerinden olan İkitelli OSB bulunur. Kuzeyinde yer alan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, sahip olduğu donanım ve kapasite sebebiyle İstanbul şehrinin ve Türkiye'nin en iyi hastanelerinin başında gelmektedir.

---

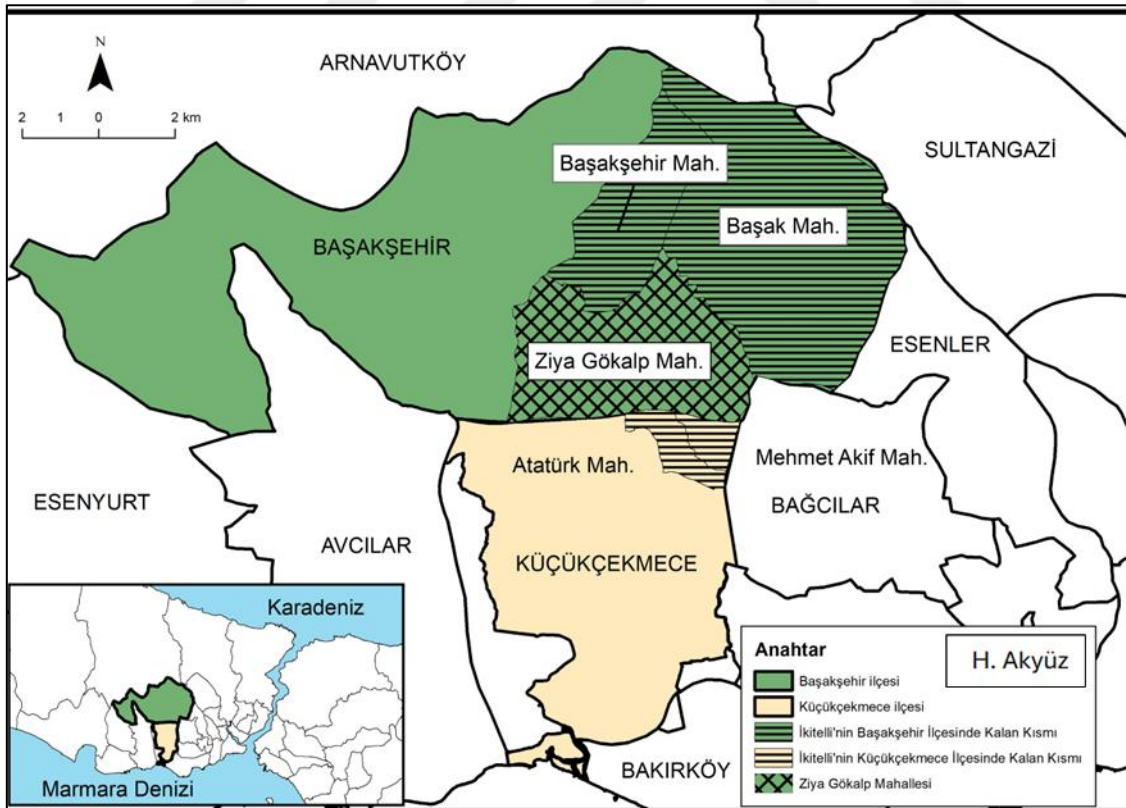
<sup>1</sup> Bundan sonra Fikirtepe ve İkitelli olarak adlandırılacaktır.



**Harita 1:** İkitelli ve Fikirtepe Şehirsel Dönüşüm Alanının İstanbul'daki Konumu



**Harita 2:** Fikirtepe'nin İstanbul ve Kadıköy İlçesindeki Konumu



**Harita 3:** İkitelli'nin İstanbul ve Başakşehir İlçesindeki Konumu.

Çalışmada TÜİK ile ilgili verilere ulaşılabilmesi amacıyla idari sınırlar (mahalle sınırları) esas alınmıştır. Bu bağlamda toplam dört mahalleden oluşan Fikirtepe’de 2020 yılı nüfus miktarı; Fikirtepe Mahallesi 11.215 kişi, Eğitim Mahallesi 13.114 kişi, Dumlupınar Mahallesi 12.802 kişi ve Merdivenköy Mahallesi 34.336 kişidir. İkitelli Ziya Gökalp Mahallesi’nin 2020 yılı nüfusu ise 27.399 kişidir.

Fikirtepe’de tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yaşam M.Ö. 5500’lere yani Neolitik Dönem’e kadar uzanmaktadır (Özdoğan, 1993: 315). Kadıköy ilçe merkezine birkaç km uzaklıkta olan yerleşim yeri, Kalamış koyundan 1,5 km içeride, denizden 25 m yüksekliktedir. Hem denize bu kadar yakın olup hem de yüksek bir tepede bulunması, burada yaşayan insanlara büyük bir fırsat sağlamıştır. Keza Kurbağalıdere’ye yakın oluşu da bu tatlı su kaynağından hem avcılık hem de ulaşım bakımından istifade etmesine olanak sağlamıştır. Osmanlı Devleti döneminde Fikirtepe’nin Hassa çiftliklerinin ve mesire alanlarının bulunduğu bir yer olduğu bilinmektedir. V. Murad’ın av köşkü, bölgede Osmanlı Devleti döneminden kalan son yapıdır. Cumhuriyetin ilk yıllarında yerleşmenin bulunmadığı Fikirtepe, 1950’lerden sonra yoğun bir göçe maruz kalmış ve gecekonduardan oluşan bir yerleşme haline gelmiştir.

İkitelli’ye bakıldığında ise çevresinde ilk yerleşim kalıntısının Paleolitik Çağ’a kadar uzandığı görülmektedir. İkitelli’nin 6 km batısında yer alan Yarımburgaz Mağarası, arkeolojik açıdan oldukça önemli bir sahadır. Ayrıca Küçükçekmece Gölü’nün kuzey kenarlarında Antik Çağ’a ait bazı kalıntılar ve yapılar da bulunmuştur. Çevrede, Antik döneme ait bilinen en erken toplu yerleşme ise Bizans döneminde Küçükçekmece Gölü kenarındaki Regium (Rhegion) köyüdür (Eyice, 1978: 60).

İkitelli’de Osmanlı Devleti dönemine kadar yerleşim olduğu konusunda bir kayıt bulunmamaktadır. İstanbul’un fethinde, Fatih Sultan Mehmed’in ordusunda yer alan ve 1453 yılında vefat eden Horasan sipahilerinden Abdullah Efendi’nin mezarının İkitelli’de bulunması, Edirne’den yola çıkan fetih ordusunun bu güzergâh üzerinden geçtiğinin ve bu tarihten sonra orada bir yerleşmenin kurulduğunun bir göstergesidir. Nitekim arşiv belgelerinde İkitelli köyünün adı ilk kez fetihten 45 yıl sonra, 1498 tarihli Haslar Kazası Tapu Tahrir Defterinde geçmektedir (Gündoğdu & Önal, 2021, s. XIX-XXI). Cumhuriyet döneminden sonra ise küçük bir köy olma özelliğini sürdüren İkitelli, özellikle 1970’lerden sonra sanayi ve medya kuruluşlarının merkezi durumuna gelmiştir. Bu tarihten sonra ülkenin çeşitli illerinden çok miktarda göç alan yerleşme, tek katlı derme çatma evlerin çoğalmasıyla hızla genişlemiş ve sağlıklı bir yapıya bürünmüştür.

Fikirtepe, 2005 yılında 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı’nda özel proje alanı olarak gösterilmiş, 2007 yılında ise aynı plana “kentsel dönüşüm alanı” ibaresi eklenmiştir. 2013 yılında ise 6306 Sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” ilan edilmiştir. Bir yıl sonra yıkım ve temel atma töreni gerçekleşse de idareciler ile mülk sahiplerinin anlaşamaması, ihaleyi kazanan inşaat firmalarının bir süre sonra iflas etmesi gibi nedenlerle proje tamamlanamamıştır.

12.07.2021 tarihinde Şehirselle Dönüşüm Projesinin birinci etabı 6306 Sayılı Kanunun 2. maddesine istinaden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmiştir. Böylece Bakanlık Fikirtepe birinci etapta özel sektörün faaliyetlerine devam edemeyeceği ada ve parsellerde dönüşüm faaliyetlerinin tamamını üstlenmiştir. 2021 yılında başlamak suretiyle iki yıl içinde alandaki tüm eski yapıları yıkmış yerine inşa edilen yeni binaların kaba inşaatlarını tamamlamıştır. Aynı zamanda 2023 yılı itibariyle ikinci ve üçüncü etap için ön hazırlık çalışmalarını bitirmiştir.

İkitelli’de şehirselle dönüşüm alanı; Tepeüstü-Ayazma ve Köyiçi olmak üzere toplam 2 bölümden oluşmaktadır. Tepeüstü ve Ayazma mevki TOKİ, İBB ve Küçükçekmece Belediyesi arasında imzalanan protokolle 2004 yılında şehirselle yenileme alanı ilan edilmiş ve proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Köyiçi mevki ise 6306 Sayılı Kanun kapsamında 16 Mart 2015 tarihinde Bakanlar Kurulunca “riskli alan” ilan edilmiştir. Ancak mahkeme kararıyla riskli alanın iptal edilmesi neticesinde Başakşehir Belediyesi; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ndan Köyiçi mevkiinde şehirselle dönüşüm faaliyetlerini yürütme yetkisini devralmıştır. Akabinde ise Riskli Alanın birinci etabı (3,2 ha) için gerekli imar planları 26.12.2022 tarihinde onaylanmıştır. 2023 yılı itibariyle Köyiçi mevkiindeki diğer alanlara örnek teşkil etmesi amacıyla bahsi geçen birinci etaba yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır. Ancak diğer etaplara yönelik henüz resmi bir açıklama bulunmamaktadır (Foto 1).



**Foto 1:** İkitelli’de Dönüşümün Henüz Gerçekleşmediği Alanlar (2023).

## II. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ

Doktora tezi kapsamında hazırlanan bu çalışmanın temel amacı; İstanbul’un Fikirtepe ve İkitelli semtlerindeki şehirselle dönüşüm çalışmalarının şehir coğrafyasının temel ilke ve prensiplerine bağlı kalmak suretiyle incelenmesi ve karşılaştırılmasıdır. Fikirtepe ve İkitelli yerleşim sahalarının kuruluşu, gelişim süreci ve özelliklerinin belirlenmesi, iki yerleşim yerinde de nüfusun özelliklerinin ortaya konulması, çalışma sahasındaki şehirselle dönüşüm sürecinin incelenmesi ve bu iki alanın şehir coğrafyasına dair niteliklerinin karşılaştırılması da çalışmanın amaçları arasındadır. Ayrıca Fikirtepe ve

İkitelli'nin şehre dair potansiyellerini ve zayıf yönlerini göstererek araştırmacıların ve yöneticilerin kullanımına sunmak, şehirselle dönüşüm çalışmak isteyen coğrafyacılar için örnek teşkil edecek kapsamlı bir çalışma ortaya koymak, bu çalışmanın hazırlanmasını teşvik eden diğer unsurlardır.

Konuyla ilgili daha evvel yapılan çalışmalar incelendiğinde, şehirselle dönüşüm çalışmalarında olayın ya fiziki ya da hukuki ve sosyolojik boyutuyla ele alındığı görülür. Ancak şehir planlamasının pek çok disiplinin bir araya gelmesi suretiyle gerçekleşen bir süreç olduğu da bilinen bir gerçektir. Bu anlamda yapılan bu çalışmanın; hem şehirselle dönüşüm sorununa coğrafi açıdan yaklaşması hem de Türkiye'de iki önemli şehirselle dönüşüm alanını karşılaştırarak nispeten daha kapsamlı sonuçlar ortaya koyması bakımından önemli olduğunu söylemek mümkündür. Bu bağlamda çok az coğrafi çalışmanın bulunduğu şehirselle dönüşüm alanında ülkemiz literatürüne bir katkının yapılması da amaçlanmıştır. Bu çalışmanın, ortaya konulan bilimsel tespitler ve yapılan öneriler sayesinde, gelecekte yapılacak olan şehirselle dönüşüm faaliyetlerinin planlanmasında katkı sunacağı düşünülmektedir.

### III. ARAŞTIRMANIN SORULARI

Bu tez çalışmasında araştırmanın temel sorusu şudur:

*“İstanbul'un iki önemli şehirselle dönüşüm alanında şehirleşme süreçleri aynı mıdır?”*

Bu çalışmada; İstanbul'da, birbirine yakın gelir durumuna sahip ve yoğunluğu göçlerden oluşan hanehalkının ikamet ettiği iki yerleşme ele alınmıştır. Bahsi geçen sorudan yola çıkılarak Fikirtepe ve İkitelli'de şehirselle dönüşüm projesi öncesi ve sonrası yerleşmelerin mekânsal gelişimi ve coğrafi özelliklerinin değişiminin ortaya konulması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda alt araştırma soruları belirlenmiştir. Bu sorular:

*S.1. Fikirtepe ve İkitelli'nin kuruluş yeri seçiminde fiziki coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?*

*S.2. Fikirtepe ve İkitelli'nin kuruluş yeri seçiminde beşeri coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?*

*S.3. Fikirtepe ve İkitelli'nin yatay gelişimlerinde fiziki coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?*

*S.4. Fikirtepe ve İkitelli'nin yatay gelişiminde beşeri coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?*

*S.5. Fikirtepe ve İkitelli şehirselle dönüşüm projeleri bölgenin coğrafi özellikleri dikkate alınarak mı hazırlanmıştır?*

*S.6. Fikirtepe ve İkitelli şehirselle dönüşüm projeleri bölge sakinlerinin sosyo-kültürel özellikleri dikkate alınarak mı hazırlanmıştır?*

*S.7. Fikirtepe ve İkitelli şehrsel dönüşüm projeleri coğrafi nitelikleri bakımından benzer özellikler taşıyor mu?*

*S.8. Fikirtepe ve İkitelli şehrsel dönüşüm projeleri öncesi ve sonrası değişen unsurlar nelerdir?*

#### **IV. MALZEME VE YÖNTEM**

Çalışmaya öncelikle literatür taraması ile başlanmış, böylece çalışma konusunun gerekliliği ve önemi literatürdeki eksikliklerin tespiti ile ortaya konulmuştur. Bunun için öncelikle anahtar kelimeler oluşturulmuştur. Fikirtepe, İkitelli, şehrsel/kentsel dönüşüm, İstanbul vb. kelimeler internet arama motorlarında taranarak literatür ile ilgili genel bir fikir edinilmiştir. Akabinde çalışmada geçmesi planlanan konu başlıklarına uygun, detaylı bir tarama yapılmıştır. Bu taramalarda akademik.yok.gov.tr, tez.yok.gov.tr, dergipark.org.tr, isam.org.tr, ataturkkitapligi.ibb.gov.tr gibi kamu kurum ve kuruluşlarına bağlı veri tabanlarının yanı sıra academia.edu, researchgate.net, scholar.google.com, books.google.com gibi özel kuruluşlara ait veri tabanlarından da faydalanılmıştır. Ayrıca bu aşamada Marmara Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi gibi kütüphanesi zengin kaynaklarla dolu üniversitelerden de sıklıkla yararlanılmıştır. Kaynakların künyelerine ve bir kısmının internet ortamından edinilen kopyasına erişildikten sonra bir yandan okumalara başlanmış diğer yandan dijital ortamdan erişilemeyenler için kütüphanelerden ödünç alma veya satın alma yoluna gidilmiştir. Bahsi geçen süreç tez çalışması nihayete erene kadar devam etmiştir.

Okumalar sonucunda teze katkı sağlanacağı düşünülen kaynaklar üç sınıfa ayrılmıştır: Birden fazla bölümde faydalanılabilecek, doğrudan konuyla ilgili birinci kaynaklar; bir veya iki bölüm için birkaç atıf yapmak suretiyle yararlanılacak ikinci kaynaklar ve konunun geneliyle ilgili üçüncü kaynaklar. İlgili kitap, süreli yayın, tez, bildiri ve raporlardan belirlenen alıntılar; çalışma için oluşturulan Microsoft Office 365 2401 sürümünde yer alan Word dosyasında ilgili bölümlere aktarılmıştır. Bu aşamada yazarın soyismi, yayın tarihi ve sayfa numarası aktarma yapılan metnin altına eklenmiş ve kaynakların kime ait olduğunun anlaşılması için künye bilgisi Zotero 6.0.30 programına kaydedilerek Word dosyasına dâhil edilmiştir.

Fikirtepe için Harita Genel Komutanlığı'nın 1/25.000 ölçekli topoğrafya haritalarının G22-a1 ve G22-a2 paftaları; İkitelli içinse F21-c4 paftası temin edilmiştir. Öte yandan Türkiye İstatistik Kurumu'ndan Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy ve Ziya Gökalp mahallelerinin 2000-2022 yılları arasında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nde yer alan nüfus miktarı, nüfusun cinsiyet yapısı, yaşı, eğitim durumu ve medeni hali gibi veriler elde edilmiştir. Aynı şekilde Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden Florya Meteoroloji İstasyonu, Göztepe Rıhtım Meteoroloji İstasyonu ve Olimpiyat AKOM Meteoroloji İstasyonu'na ait 1970-2022 yılları arası sıcaklık, yağış (yağmur ve kar), rüzgâr, fırtına, don, bulutluluk, basınç, nem, sis, buharlaşma gibi hava olaylarıyla ilgili toplam 49 parametreye

dair veriler alınmıştır. Elde edilen ham veriler Microsoft Office Excel dosyasında işlenmiş ve tablolaştırılmıştır. Ayrıca gerekli görülen veriler, grafik şeklinde hazırlanıp ilgili bölüme eklenmiştir.

Çalışmada konum, jeoloji, jeomorfoloji, hidrografiya, yerleşmenin yatay gelişimi, ulaşım gibi konularda çeşitli haritalar üretilmiştir. Haritalar ArcGIS 10.5 programı ile hazırlanmış ve bu esnada zaman zaman farklı program, uygulama ve sitelerden de faydalanılmıştır. Bunlardan biri herhangi bir konuma ait arazi yapısını uydu görüntüleri ile incelemeye yarayan Google Earth Pro 7.3.6.9750 programıdır. Bu program sayesinde Fikirtepe ve İkitelli'nin çeşitli tarihlere ait uydu görüntüleri incelenmiş ve bu görüntüler ile hem yerleşmelerin yatay ve dikey yöndeki gelişimleri takip edilmiş hem de gerekli durumlarda bu görüntülerden harita altlıkları oluşturulmuştur. Diğer, NetCAD dosyalarını ArcGIS programında açmak için kullanılan CadReader 3.5.0.13'tür.

Harita yapımında faydalanılan bir uygulama da Openstreetmap Overpass Turbo'dur. Bununla Arcmap'te kullanmak üzere Fikirtepe ve İkitelli'ye ait ulaşım verileri indirilmiştir. Jeomorfoloji ve hidrografiya haritalarında kullanılan 5 m yükseltideki DEM verisini oluşturmak için gpsvisualizer.com sitesinden yükselti değerleri indirilmiş, Harita Genel Müdürlüğü Atlas Küre Uygulamasından mahalle sınırı oluşturulmuştur. Yine Harita Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinden Türkiye'nin mülki idare sınırları vektör veri şeklinde indirilmiştir. [sehirharitasi.ibb.gov.tr](http://sehirharitasi.ibb.gov.tr), [aturkkitapligi.ibb.gov.tr](http://aturkkitapligi.ibb.gov.tr), [davidrumsey.com](http://davidrumsey.com) ve [archives.saltresearch.org](http://archives.saltresearch.org) gibi internet sitelerinden çalışma alanı ile ilgili eski haritalar bulunmuştur. Bu haritalar sayısallaştırılarak yenilerinin yapımında altlık olarak kullanılmıştır.

Fikirtepe ve İkitelli'nin bilgisayar ortamında jeoloji haritası oluşturulurken 2011 yılında hazırlanan İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü İstanbul Kent Jeolojisi Projesi'nde mevcut jeoloji haritası temel veri kaynağı ve altlık olarak kullanılmıştır. Çalışmada jeomorfoloji ve hidrografiya haritaları ArcGIS programında yapılan 3 boyutlu modelleme üzerinden oluşturulmuş, haritada yer alan isimler basılı ve dijital ortamdaki çeşitli haritalar üzerinden tespit edilmiştir. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü'nün e harita uygulamasıyla Fikirtepe ve İkitelli'nin Meşcere Haritası görüntülenmiş sahanın bitki örtüsüne ait verileri buradan temin edilmiştir. Aynı şekilde Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün Tarım Arazileri Değerlendirme ve Yönetim Otomasyonu (TAD Portalı)'ndan büyük toprak grupları verileri elde edilmiştir.

Yerleşim alanlarının yatay ve dikey gelişimini tespit etmek amacıyla farklı tarihlerde hazırlanmış haritalardan, İBB'nin [sehirharitasi.ibb.gov.tr](http://sehirharitasi.ibb.gov.tr) sitesindeki ortofoto ve uydu görüntülerinden ve Google Earth Pro programından faydalanılmıştır. Yerleşim alanlarının şehirselleşim öncesi mevcut durumlarının tespiti içinse farklı tarihlerde hazırlanan uygulama imar planı raporlarından, mekânsal stratejik durum raporlarından, fotoğraf arşivlerinden ve tezlerden faydalanılmıştır. Şehirselleşim

dönüşüm uygulaması öncesi, sırası ve sonrasında bölgede yaşayan hanehalkının projelere karşı tutumları gazete arşivleri ve internet forumları üzerinden incelenmiştir.

Çalışma sahasıyla ilişki içinde bulunan insanlardan doğrudan bilgi almak ve elde edilen bilgileri sahada doğrulamak için çeşitli mülakatlar yapılmıştır. 29 Aralık 2022’de dört; 24, 25, Ağustos 2023 ve 17 Ocak 2024 tarihlerinde birer; 9 Mart 2023 tarihinde altı, 15 Haziran 2023 tarihinde on, 17 Ağustos 2023 tarihinde altı, 18 Ağustos 2023 tarihinde altı ve 28 Ağustos 2023 tarihinde beş olmak üzere toplamda kırk kişiyle görüşme yapılmıştır. Katılımcıların kendini daha doğru ve rahat ifade edebilmesi ve mülakattan daha güvenilir sonuçlar elde edebilmek adına çalışmada yarı yapılandırılmış görüşme tekniği uygulanmıştır.

Nitel ve nicel araştırma yöntemlerinin kullanıldığı çalışmada, zaman içinde fiziki çevrede gelişen değişimleri izlemek ve insanların hayat biçimlerini bizzat gözlemlemek amacıyla farklı tarihlerde birçok kez arazi çalışması yapılmıştır. Ayrıca arazi gözlemleri esnasında önem verilen fiziki ve beşeri görünümlemler fotoğraflanarak belgelenmiştir.

## **V. KAPSAM VE SINIRLILIKLAR**

Bu çalışmada, İstanbul şehrinin Asya ve Avrupa yakasında yer alan Kadıköy ve Başakşehir ilçelerindeki iki şehrsel dönüşüm projesi (Fikirtepe ve İkitelli) ele alınmaktadır. Bu kapsamda çalışma toplam beş bölümden oluşmaktadır. Giriş kısmında araştırma sahasının konumu, sınırları ve özellikleri; araştırmanın amacı ve önemi; araştırma soruları; araştırmanın malzeme ve yöntemi; çalışmanın kapsamı ve sınırlılıkları; son olarak şehrsel dönüşüm literatürüne yer verilmiştir.

Birinci bölümde çalışmanın kavramsal çerçevesi çizilmiş; teorik altyapısı ve şehrsel dönüşümün yasal dayanakları ifade edilmiş; dünya, ülke ve şehir ölçeğinde şehrsel dönüşümün tarihi gelişiminden söz edilmiştir. İkinci bölümde çalışma alanının fiziki coğrafya özelliklerine yer verilmiştir. Üçüncü bölümde ise araştırma sahasının yerleşme, nüfus ve ulaşım gibi beşeri coğrafya özellikleri açıklanmıştır. Keza aynı bölümde Fikirtepe ve İkitelli’nin ekonomik faaliyetlerine de değinilmiştir. Dördüncü bölümde Fikirtepe ve İkitelli’de yaşanan şehrsel dönüşüm süreci, dönüşüm öncesi ve sonrası mekânsal ve sosyo-kültürel yapı ele alınmıştır. Beşinci bölümde ise sahada yapılan mülakat çalışması ve sonuçları nispeten ayrıntılı değerlendirilmiştir. Araştırmanın sonunda ise sonuç ve öneriler ortaya konulmuştur.

Resmi kurum ve kuruluşlardan elde edilen verilerin proje alanıyla birebir örtüşmemesi ve çalışma sahalarının epeyce küçük oluşu, sahalarla ait verilerin hata riskini artıran bir etkidir. Ayrıca İkitelli’nin 2008 yılından sonra Küçükçekmece Belediyesi’nden Başakşehir Belediyesi’ne geçmesi, şehrsel dönüşüm süreciyle ilgili resmi evraklara ulaşılmasını zorlaştırmıştır. Hazırlanan bu çalışmayı

sınırlandıran diğer bir unsur ise şehirselleşme projesi ile geri dönmek üzere farklı bölgelere göç eden insanların tespiti ve onlarla görüşmenin güçlüğüdür.

## VI. DAHA ÖNCE YAPILAN ÇALIŞMALAR

Ülkemizde tez, makale, bildiri ve kitap türünde doğrudan ve dolaylı olarak şehirselleşme konusunu ele alan çok sayıda çalışma yapılmıştır. Bunların bir kısmına teze ilgisi dikkate alınarak ve yazarın soyadına göre sıralanarak aşağıda kısaca temas edilmiştir.

Abuawad, (2015); *“Kentsel Dönüşüm Kapsamında Fikirtepe’de Karşılaşılan En Önemli Problemlerin İncelenmesi”* adlı yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe’de şehirselleşme süreci boyunca yaşanan sorunlar ele alınmıştır.

Adıgüzel, (2022); *“Kentsel Dönüşüm Sürecinin Kadınlar Üzerindeki Etkisi: İstanbul Kadıköy İlçesi Fikirtepe Mahallesi”* isimli yüksek lisans tezinde, Fikirtepe’deki şehirselleşme sürecinin kadınların üzerindeki etkisi ele alınmıştır.

Ağçıçek Keskin, (2018); *“Kentsel Dönüşüm Projeleri Kapsamında Yapısal Atık Yönetiminin İncelenmesi: İstanbul Fikirtepe Örneği”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe’de şehirselleşme sürecinde ortaya çıkan yapısal atık sorununu incelenmiştir.

Al, (2015); *“The Agency of Words and Images in the Transformation of Istanbul: The Case of Ayazma”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Ayazma şehirselleşme projesinde, medya kuruluşlarının hükümetin şehirselleşme politikalarına nasıl destek verdiği incelenmiştir.

Altan ve Abuawad, (2016); *“Investigated Solution of Urban Problems in Turkey: Example of Fikirtepe Urban Transformation Project”* başlıklı makalede, Fikirtepe özelinde Türkiye’deki gecekondu sorunu ele alınmış ve bu soruna çözüm önerilerine yer verilmiştir.

Arıkan, (2018); *“Sürdürülebilirlik Kavramı Bağlamında Kentsel Dönüşüm, İstanbul / Fikirtepe Örneği”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe şehirselleşme alanı sürdürülebilirlik açısından incelenmiştir.

Artuç, (2016); *“Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe şehirselleşme projesinin bölge insanı üzerine etkilerinden bahsedilmiştir.

Ateş, Es ve Alvanoğlu, (2013); *“Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği”* başlıklı kitap bölümünde, Fikirtepe Şehirselleşme Projesinin sosyal hayat, insan ilişkileri, komşuluk ilişkileri ve mahalle kültürü gibi sosyal boyutu ele alınmıştır.

Aydın, (2023); *“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Değerlendirilmesi: Fikirtepe ve Tarlabası Örnekleri”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe ve Tarlabası şehrsel dönüşüm projeleri mekânsal, ekonomik, sosyal, siyasi ölçütlere ve planlama kriterlerine göre değerlendirilmiştir.

Ayık ve Avcı, (2013); *“Bir Kentsel Dönüşüm Projesine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği”* başlıklı bildiride, Fikirtepe’de gerçekleştirilen şehrsel dönüşüm çalışması fiziki ve sosyal yönden ele alınmış ve bu projenin bir şehrsel dönüşüm projesi olup olmadığı üzerinde durulmuştur.

Ayık, (2014a); *“Mekânsal ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, 2005-2014 yılları arasında Fikirtepe’de şehrsel dönüşüm projesinin mekânsal ve toplumsal etkileri araştırılmıştır.

Ayık, (2014b); *“Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinden Hareketle Siyasal Alandaki Hegemonik Söylemin Kentsel Mekâna Yansımaları”* başlıklı bildiride, şehrsel dönüşüm çalışmalarının olası bir deprem söylemi üzerinden meşrulaştırılması sonucunda şehrsel mekânın nasıl şekillendiği sorusuna Fikirtepe örneği üzerinden cevap aranmıştır.

Ayık, (2018); *“Kuştepe ve Fikirtepe’de Kentsel Dönüşümün Karşılaştırmalı Analizi”* başlıklı bildiride, Fikirtepe’de şehrsel dönüşüm sonrası yaşanan süreç ile Kuştepe’deki şehrsel dönüşüm süreci karşılaştırılmış ve Kuştepe ile ilgili geleceğe yönelik tahminler yapılmıştır.

Aytaş, (2019); *“Kentsel Dönüşümün Sosyolojik ve Ekonomik Etkileri: Fikirtepe Örneği”* isimli doktora tez çalışmasında, Fikirtepe şehrsel dönüşüm projesinin sosyo-kültürel ve ekonomik etkileri incelenmiştir.

Bıçakcı, (2023); *“Neoliberalizm Ekseninde Kentsel Müdahaleler ve Mücadele Deneyimleri: Fener-Balat ve Ayazma-Tepeüstü Örnekleri”* isimli yüksek lisans tezinde, ticari rekabet ortamlarının Ayazma-Tepeüstü ve Fener-Balat şehrsel dönüşüm projeleri örneklerinde oluşturduğu mekânsal üretim modelleri ve sebep olduğu eşitsizliklere yer verilmiştir.

Bülbül Akın ve Türkün, (2019); *“Dar Gelirli Konut Alanlarının Dönüşümünde Sosyal Karma Politikası: Fikirtepe Örneği”* başlıklı makalede, sosyal karma konut politikasının içeriği, amaçları, uygulaması ve neticesi Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı özelinde incelenmiştir.

Denli, Hun, Çetin ve Bitik, (2014); *“Urban Transformation Process In Turkey, Case Study: Ayazma – Tepeustu Application Project”* başlıklı makalede, Ayazma ve Tepeüstü Şehrsel Dönüşüm Projesinin menfi ve müspet yönleri ele alınmıştır.

Diker, (2016); “*Kentsel Dönüşüm Kapsamında Konutlarda Ulusal Yeşil Bina Sertifikasının Değerlendirilmesi: Fikirtepe Örneği*” isimli yüksek lisans tez çalışmasında, şehirselle dönüşüm alanları çevreselle sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmiştir.

Diker, (2019); “*Kentsel Dönüşümde Çevreselle Sürdürülebilirlik Üzerine Bir Araştırma: Fikirtepe Örneği*” başlıklı makalede, ÇEDBİK Konut Sertifikasında bulunan kriterler üzerinden Fikirtepe şehirselle dönüşüm projesiyle yapılacak olan yeni konutlar incelenmiş ve bu konutların çevreselle sürdürülebilirlik özellikleri incelenmiştir.

Dilek, (2018); “*Dikey Kent*” Kavramının Kentsel Tasarım İlkeleri Bağlamında İncelenmesi İstanbul/Fikirtepe Örneği” isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe şehirselle dönüşüm projesi örneğinde şehirlerin yenilenme sürecinde dikey yapılaşma olgusu ele alınmıştır.

Durmaz, (2016); “*Internal Migration Resulting in Squatter Settlements in Turkey: Gentrification in “Ayazma-Tepeüstü Regions” in Istanbul*” başlıklı makalede, Türkiye’nin doğusundan çeşitli nedenlerle İstanbul’a göç eden insanların oluşturduğu gecekondu alanları ve bu alanların dönüşümü sonucu Ayazma ve Tepeüstü bölgesinin soylulaştırılması ele alınmıştır.

Erdal, (2010); “*Kentsel Yenileme Uygulamalarında Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi: Küçükçekmece Ayazma Yenileme Uygulaması*” isimli yüksek lisans tezinde, Ayazma’da yaşayan halkın şehirselle yenileme uygulaması öncesi ve sonrası proje hakkındaki düşünceleri araştırılmıştır.

Eryıldız İrklı, Güzeloloğlu ve Eryıldız, (2017); “*Istanbul Fikirtepe Urban Regeneration Site and Recommendations Through Biomimetic Architecture Design Principles*” başlıklı makalede, doğa taklitçisi mimari tasarım yaklaşımı ile Fikirtepe şehirselle dönüşüm alanında yapılacak olan projelere yeni bir öneri sunulmuştur.

Eseler ve Gençkaya, (2023); “*Kentsel Dönüşüm Kararlarına Vatandaş Katılımı Fikirtepe Kentselle Dönüşüm Projesi*” adlı makalede, Fikirtepe’de yaşayan insanlar ile yapılan mülakatlar sonucunda şehirselle dönüşüm çalışmalarında vatandaşın sürece katılımının önemi araştırılmıştır.

Gençer Özdemir, (2019); “*Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sürdürülebilirlik Göstergeleri ile Değerlendirilmesi: Fikirtepe Kentselle Dönüşüm Projesi*” isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe şehirselle dönüşüm projesi fiziki çevrenin sürdürülebilirliği açısından değerlendirilmiştir.

Gervan, (2013); “*Kentsel Dönüşüm Projelerinde Mülkiyet Kazanımlarının Ekonomik Analizinin Ayazma Kentselle Dönüşüm Projesi Örneğinde İncelenmesi*” isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Ayazma şehirselle dönüşüm projesi ile İmar Kanunu’nun 18’inci maddesinin uygulanmasıyla ortaya çıkan mülkiyet kazanımları karşılaştırılmıştır.

Gökşin, (2009); *“Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe İçin Bir Model Önerisi”* isimli doktora tez çalışması, Dünya’daki yaklaşık 20 yıllık ve Türkiye’deki az sayıda bir deneyimden faydalanarak toplum-tabanlı bir şehirselle dönüşüm modeli ortaya koyma iddiasındadır.

Gürsoy, (2015); *“Stratejik Planlama Yaklaşımının Düzenleyici Plan Sistemine Entegre Edilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Planlama Çalışmaları”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Türkiye’de hibrit planlama sistemi Fikirtepe şehirselle dönüşüm projesi üzerinden incelenmektedir.

Güzeloğlu, (2017); *“Biyotaklit Mimari Ölçütleri Bağlamında, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Bölgesinin Geliştirilmesi”* isimli doktora tez çalışmasında, ülkenin enerjide dışa bağımlılığını azaltan biyotaklit mimari yaklaşımı Fikirtepe şehirselle dönüşüm projesi üzerinden değerlendirmektedir.

Haritash, (2015); *“Yoksul Yerleşim Bölgelerindeki Konutların Sürdürülebilir Mekânsal İyileştirme Yöntemleri”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Ayazma-Tepeüstü şehirselle dönüşüm projesi örneğinde yoksulluğun ve gecekondulaşmanın neden olduğu sosyal ve psikolojik sorunlar incelenmiştir.

Hun Bilen, (2013); *“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Avrupa Örnekleri ile Kentsel Dönüşümün Gelişimi, Ayazma-Tepeüstü Örneği”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Ayazma-Tepeüstü şehirselle dönüşüm projesi örneği üzerinden Türkiye ve Avrupa’daki şehirselle dönüşüm projeleri karşılaştırılmıştır.

Kazan, (2021); *“İstanbul Fikirtepe ve Çırçır Kentsel Dönüşüm Bölgelerinde Yeni Şehircilik İlkeleri Bağlamında Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme”* adlı yüksek lisans tezinde, Fikirtepe ve Çırçır şehirselle dönüşüm projeleri yeni şehircilik akımı doğrultusunda karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

Kebapcı, (2019); *“Kentsel Gelişim Politikaları Bağlamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: İstanbul Fikirtepe Örneği”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe örneği üzerinden şehirselle dönüşüm politikaları ve uygulamaları karşılaştırılmıştır.

Keşoğlu, (2015); *“Kentsel Kimlik Bağlamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, anket yöntemiyle Fikirtepe halkının Fikirtepe şehirselle dönüşüm projesi hakkındaki kanaati incelenmiştir.

Köseoğlu ve Özdemir Sönmez, (2018); *“Rant Balonu ve Soylulaştırmayı Mümkün Kılan Bir Araç Olarak Afet Yasası”* başlıklı bildiride, Fikirtepe’deki şehirselle dönüşüm çalışmasının 6306 sayılı “Afet Risk Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” hükümlerince hazırlanması sonucunda arazi rantının oluşum şekli ve soylulaştırmanın neticeleri üzerinde durulmuştur.

Köseoğlu, Dural ve Dural, (2018); “*Kentsel Dönüşümün Psiko-Mekânsal Yansımaları: Ayazma Örneği*” adlı bildiride, Ayazma’da gerçekleşen şehrsel dönüşümün hızlı bir şekilde gerçekleşmesi ve yeni yapılan konutlarda kullanıcının mekânsal ve kültürel ihtiyaçlarının göz ardı edilmesinin hane halkında oluşturduğu etki üzerinde durulmuştur.

Köseoğlu ve Özdemir Sönmez, (2022a); “*Danışıklı Dönüşüm; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı’nda Paydaşların Oluşan Rant ile Kurdukları İlişki Biçimleri*” adlı makalede, Fikirtepe şehrsel dönüşüm projesi nedeniyle konut ve iş yerlerinde meydana gelen mali değer artışının dönüşümün paydaşları arasındaki ilişkiyi belirlemedeki etkisi incelenmiştir.

Köseoğlu ve Özdemir Sönmez, (2022b); “*Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Kente Karşı İşlenmiş Bir Suç Mudur?*” başlıklı makalede, Fikirtepe şehrsel dönüşüm projesi Prof. Dr. Ruşen Keleş’in “kamu yararı” ilkesine göre değerlendirilmiştir.

Kuşin Tarlabası, (2022); “*Kentsel Dönüşüm, Yerinden Edilme ve Değişen Hayatlar: İstanbul-Erenköy ve Fikirtepe Karşılaştırması*” isimli doktora tezinde, Fikirtepe ve Erenköy’de yaşayan insanların şehrsel dönüşüm nedeniyle mevcut şartlara uyum sağlayamaması sonucu göç etmek zorunda kalmalarını karşılaştırmalı olarak ele almıştır.

Markoç, (2019); “*The Second Migration Of Poverty: Fikirtepe, Istanbul*” başlıklı makalede, Fikirtepe’ye farklı nedenlerle ülkenin çeşitli yerlerinden göç eden insanların şehrsel dönüşüm projesi ile birlikte ikinci bir göçe maruz bırakılması incelenmiştir.

Nuriyeva, (2019); “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi*” isimli yüksek lisans tez çalışmasında, 2011- 2019 yılları arasında Fikirtepe şehrsel dönüşüm projesinde ortaya çıkan sorunlar nedenleriyle birlikte araştırılmıştır.

Özdemir ve Aydın, (2016); “*Fikirtepe’de Piyasanın Görünmez Eline Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi*” başlıklı makalede, Fikirtepe’deki şehrsel dönüşüm projesinde kamu sektörünün müdahale şekli ve sonuçları anlatılmıştır.

Özdemir, (2019); “*En Az Alanda Yeni Konut İç Mekân Konseptinin Kullanıcı Profiline Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Örneği*” isimli yüksek lisans tez çalışmasında, stüdyo tipi daireler sosyal, kültürel ve mimari açıdan mülakat tekniği ile incelenmiştir.

Özen, (2017); “*Kentsel Hareketler Bağlamında, Hareketsiz Fikirtepe Örneği*” isimli yüksek lisans tezinde, Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanının siyasi söylemler, medya ve insanların zihinlerinde o bölgeye yönelik algıları üzerinden nasıl algılandığı ve süreçlerin mevcut durumu nasıl değiştiği üzerinde durulmuştur.

Özkul ve Aydın, (2019); *“Between The City and the Neighborhood Culture”* adlı makalede, Fikirtepe’de yaşayan insanların sosyal ve kültürel özelliklerinin proje sonrasında nasıl etkilendiği incelenmiştir.

Sarı Haksever ve Çınar Çıtak, (2019); *“The Coordination of Actors in Urban Regeneration Projects: Fikirtepe, Istanbul, Turkey”* adlı makalede, Fikirtepe Şehirselle Dönüşüm Projesi’nde projede yer alan katılımcılar arasındaki iş birliği incelenmiş, katılımcılar arasındaki sorunlar belirlenmiş ve bu sorunlara çözüm yolları aranmıştır.

Sarı Haksever, (2019); *“Aktörler Arası İlişkilerin Kentsel Dönüşüm Sürecine Etkilerinin Fikirtepe Örneğinde Modellenmesi”* isimli doktora tez çalışmasında, Fikirtepe şehirselle dönüşüm projesinde yer alan aktörlerin projeye dâhil olma biçimleri ve kamu ve özel sektörün ortaklık yapıları incelenmiştir.

Sezer, (2018); *“Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo-Mekânsal Değişimin İncelenmesi”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe şehirselle dönüşüm uygulaması sosyal ve ekonomik açıdan değerlendirilmiştir.

Sivri, (2021); *“Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, Dönüşüm Öncesi ve Dönüşüm Sonrası Mekân Organizasyonlarının Karşılaştırmalı Olarak Değerlendirilmesi: Kadıköy Örneği”* isimli yüksek lisans tezinde, Fikirtepe’de şehirselle dönüşüm öncesi ve sonrası fonksiyon alanlarının durumu ve tasarımı ele alınmıştır.

Şahin, (2016); *“Kentsel Dönüşümde TOKİ Faktörü: İstanbul Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma Bölgeleri Örneğinde”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, TOKİ’nin şehirselle dönüşüm projelerindeki rolü incelenmiştir.

Şahin, (2020); *“Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının ‘Sürdürülebilirlik’ İlkesi Açısından İrdelenmesi Kadıköy Fikirtepe Örneği”* isimli yüksek lisans tezinde, Fikirtepe’de şehirselle dönüşüm faaliyeti sosyal, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmiştir.

Şengezer, Dikçınar, Koç ve Hökelek, (2002); *“İstanbul’da Deprem Riskine Karşı Kentsel Mekânda Planlama Alternatifi Arayışında Fikirtepe Örneği”* başlıklı bildiride, Fikirtepe’de deprem riskine yönelik yapılabilecek alternatif bir şehirselle dönüşüm proje örneği üzerinde durulmuştur.

Şentürk, (2014); *“Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe şehir dokusunun yeni yasal düzenlemelerle ve özel sektörün müdahalesiyle nasıl değiştiği incelenmiştir.

Tarakçı ve Şence Türk, (2018); *“Impact of Planning on Land Value In Urban Renewal Practice: The Case Of Istanbul - Fikirtepe”* başlıklı bildiride, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında hazırlanan şehrsel dönüşüm planlarının esnekliği ve bu esnekliğin arazi değerleri üzerindeki etkisi Fikirtepe özelinde ele alınmıştır.

Tarakçı ve Şence Türk, (2020); *“Türkiye’de Kentsel Yenileme Projelerinde Artan Değerin Kazanımında Plan Notunun Kullanımı – Fikirtepe Örneği”* adlı makalede, Fikirtepe şehrsel dönüşümünde hazırlanan plan notlarının bölgedeki değer kazanımına etkisi ele alınmıştır.

Tarakçı, (2021); *“Kentsel Yenileme Alanlarında Arazi Değer Artışlarının Kamuya Kazandırılması İçin Yöntem Önerisi: Fikirtepe Örneği”* isimli doktora tezinde, Fikirtepe şehrsel dönüşüm çalışmasında kamunun daha fazla gelir elde etmesi için çeşitli senaryolar hazırlanarak öneriler ortaya konulmuştur.

Uğur, (2023); *“Büyük Emlak Projelerinin Yakın Çevreleri Üzerinde Oluşturduğu Dönüşüm Baskıları: Ziya Gökalp Mahallesi (Ayazma)”* isimli yüksek lisans tezinde, Ziya Gökalp Mahallesi’ndeki şehrsel dönüşüm sürecinin uzamasının bölge halkı ve yapılar üzerindeki etkileri araştırılmıştır.

Urfan, (2018); *“Sürdürülebilirlik İlkesi Doğrultusunda Güneş Enerjisi Potansiyelinin Fotovoltaik Sistemler ile Değerlendirilmesi; Kadıköy-Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı Test Uygulaması”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı içerisinde seçilen bir bölgenin güneş enerjisi potansiyeli hesaplanmıştır.

Uzunçarşılı Baysal, (2010); *“İstanbul’u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(n)’dan Bezirgânbahçe’ye Tutunamayanlar”* isimli yüksek lisans tez çalışmasında, Ayazma-Tepeüstü şehrsel dönüşüm projesi ile hak sahiplerinin uğradığı mağduriyetler ele alınmıştır.

Uzunçarşılı Baysal, (2013a); *“Ayazma(n)’dan Bezirganbahçe’ye Kentsel Dönüşümün Apartman Yaşamı Diktesi ve Mağduriyetleri”* başlıklı makalede, gecekondudan apartman yaşamına geçmeye zorlanan insanların yaşadıkları mağduriyetler anlatılmaktadır.

Ünver, (2020); *“Kentsel Mekân Dönüşümünde Ulaşım Yaklaşımının Rolü 'Fikirtepe Örneği”* isimli yüksek lisans tezinde, Fikirtepe’nin ulaşım olanakları incelenmiş ve mevcut imar planlarının 6306 Sayılı Kanun kapsamında uygunluğu tartışılmıştır.

Ünver ve Suri, (2020); *“Kentsel Dönüşümün Fikirtepe’ye Yansıması”* başlıklı makalede, Fikirtepe’nin şehrsel dönüşüm alanı ilan edilmesindeki amaç ile bu amacın ne denli gerçekleştirilebildiği farklı yönlerle incelenerek ele alınmıştır.

Valiev, (2019); “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, Müteahhit ve Mülk Sahibi Arasındaki Ulaşma Problemlerinin Değerlendirilmesi Fikirtepe Örneği*” isimli yüksek lisans tez çalışmasında, müteahhit ve malik arasında yaşanan sorunlar ele alınmıştır.

Yıldız, (2019); “*2000’li Yıllarda Türkiye’de Kentlerin Dönüşümü: Farklılaşan Emek ve İşçileşen Çocuklar Küçükçekmece Ayazma Örneği*” isimli lisans tez çalışmasında, Ayazma şehrsel dönüşüm uygulaması ile yoksullaşan ailelerin ekonomik yükünü azaltmak amacıyla emek piyasasına dâhil olan çocukları incelenmektedir.

Yüksel, (2020); “*Implementation Of Multi-Objective Genetic Algorithms For Optimization Of Site Layout Planning: TOKİ Ayazma And Şahinbey Cases*” isimli yüksek lisans tezinde, TOKİ Ayazma ve TOKİ Şahinbey Toplu Konutlarının mevcut planları incelenerek enerji tasarrufu için çeşitli öneriler getirilmiştir.

Yapılan alanyazın araştırması neticesinde, Fikirtepe ve İkitelli’deki şehrsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili toplam 66 adet kaynağa erişilmiştir. Bu kaynakların % 75’i Fikirtepe, % 25’i ise İkitelli ile ilgilidir. Çalışmalardan 35’i yüksek lisans tezi, 17’si akademik makale, 7’si kongre bildirisi, 6’sı doktora tezi ve 1’i kitap bölümüdür. Bahsi geçen kaynaklardan en eskisi Fikirtepe ile ilgili 2002 yılında hazırlanan bir kongre bildirisi. Bu bildiride olası bir depreme karşı Fikirtepe’de alternatif bir şehrsel dönüşüm çalışması ele alınmıştır. En yenileri ise 2023 yılına aittir. Fikirtepe ve İkitelli’de şehrsel dönüşümle ilgili en fazla çalışmanın yapıldığı yıllar ise 2018 ve 2019’dur. Bu dönemde yayınlanan akademik çalışmalar toplam çalışmaların % 36’sını oluşturmaktadır. Ayrıca 2013 yılı itibariyle yılda en az 3 çalışma olmak üzere bahsi geçen konuda araştırmaların süreklilik kazandığı görülmektedir.

Öte yandan toplam 41 adet olan yüksek lisans ve doktora tezlerinin anabilim dallarına bakıldığında, ilk sırada 15 tez ile mimarlık olduğu ayırt edilmektedir. Onu, 9 tez ile şehir ve bölge planlama, ikişer tez ile sosyoloji, gayrimenkul geliştirme ve bilişim uygulamaları izlemektedir. İnşaat mühendisliği, harita mühendisliği, geomatik mühendisliği, siyaset bilimi ve kamu yönetimi, siyaset bilimi ve uluslararası ilişkiler, işletme, çalışma ekonomisi ve endüstriyel ilişkiler, kentsel sistemler ve ulaştırma, bilişim uygulamaları, iç mimarlık ve çevre tasarımı, hukuk ve son olarak coğrafya anabilim dallarında ise birer tez çalışması bulunmaktadır.

Binaları ve diğer fiziki yapıları ilgilendiren bir bilim dalı olması bakımından mimarlığın şehrsel dönüşüm çalışmalarında ilk sırada yer alması olağan bir durumdur. Daha geniş kapsamda değerlendirildiğinde şehrsel dönüşüm faaliyetleri, şehir ve bölge planlama ana bilim dalının da doğrudan ilgilendiği bir alandır. Ancak mekânın fiziki ve beşeri coğrafya özelliklerinin belirlenmesi ve bunun doğru bir biçimde yapılması, yapılan şehrsel dönüşüm faaliyetinin amaçlarına erişebilmesi ve sürdürülebilir olması açısından önemlidir. Sonuç olarak yerleşmenin fiziki, beşeri ve iktisadi tüm coğrafi özelliklerini belirleyerek yorumlayabilecek ve bunu mekânsal planlamada etkili bir biçimde

kullanabilecek donanıma sahip olan coğrafyacıların şehrsel dönüşüm ve şehir planlama alanlarında alanyazına katkı sunabilecek daha fazla çalışma ortaya koyması gerekmektedir.



## BİRİNCİ BÖLÜM

### ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN ÇERÇEVESİ VE TARİHİ GELİŞİMİ

Bu bölümde şehirs el dönüşüm ile ilişkili kavram ve tanımlara, şehirs el dönüşümün uygulama yöntemlerine ve hukuki dayanaklarına yer verilmiştir. Aynı zamanda Dünya, Türkiye ve İstanbul ölçeğinde şehirs el dönüşümün tarihi gelişimi ele alınmış ve İstanbul'daki şehirs el dönüşüm uygulamalarından birkaçına değinilmiştir.

#### 1.1. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Şehirs el dönüşüm ile ilişkili pek çok terim bulunmaktadır. Çalışmanın daha aydınlatıcı olması adına bu başlıkta bunlardan birkaçına değinilecektir. Aynı şekilde araştırmacıların birçok kaynaktan yararlanılarak hazırlanan bu tezden rahatlıkla faydalanabilmesi için mümkün olduğunca fazla sayıda ve farklı tanıma da yer verilmiştir.

##### 1.1.1. ŞEHİR

Literatürde birçok şehir tanımı mevcuttur. Bu tanımların bu denli çok olma nedeni; şehirlerin, yaşayan bir organizma misali sürekli değişim ve gelişim içerisinde bulunması ve her şehrin kendine has niteliklerinin bulunması hasebiyle her şehre uygun bir tanım yapmanın zorluğudur. Bu bakımdan araştırmacılar şehirleri farklı kıstaslara göre tanımlamış ve sınıflandırmışlardır. Kimi araştırmacılar bu tanımı şehrin genel belirleyici özelliklerine göre, kimi ise nüfus miktarına, nüfus yoğunluğuna, idari sınırına ve ekonomik özelliklerine göre yapmıştır. Nitekim Göney, bu durumu şöyle açıklamaktadır: “Şehir ile kır yerleşmelerini birbirinden ayırmak için, bir kritere başvurmak ve tasnif yapmak mümkün görülüyor. Şehir mefhumu, zamana ve mekana bağlı olarak büyük ölçüde değişmektedir. Bu değişikliklerle beraber, kriterler de çok farklı özellikler iktisap etmektedir.” (2017: 14).

Erkan, şehir tanımı yapılırken pek çok kıstas alınabileceğini; ancak bazılarının temel değişkenler olduğunu ifade etmiştir. Ona göre bu değişkenler; şehrin üretim özelliği, büyüklüğü, yoğunluğu, farklılıkları ve bütünleşmesidir (2010: 16).

Doğanay ise şehir teriminin ne ifade ettiği konusunda araştırmacıların henüz hemfikir olduğu bir tanımın olmadığını, bu tanım yapılırken pek çok belirleyici olduğunu fakat bu belirleyicilerin ortak

amacının “köyün nerede bittiği ve kentin nerede başladığı” sorusuna cevap bulmak olduğunu ifade etmiştir (1997: 417).

Bu anlamda İzbirak, Coğrafya Terimleri Sözlüğü’nde; köyden bağımsız olarak çevresinde çeşitli sanat dallarının, sanayi ve ticaret merkezlerinin, yol ve ulaşım imkanlarının bulunduğu; evlerin oldukça sık nizamlı olduğu; farklı çalışma alanlarında bir iş bölümünün bulunduğu; aydınlatma, temizleme, su ve ulaştırma gibi alt ve üst yapı hizmetlerinin şehirlerde önemli olduğu büyük yerleşim yerlerini, şehir olarak adlandırmaktadır. İzbirak nüfus miktarına göre şehir büyüklüklerini ise şu şekilde sınıflandırmaktadır: 2000-5000 arası çok küçük, 5000-20.000 arası küçük, 20.000-100.000 arası orta büyüklükte, milyon ve daha büyük nüfusa sahip olanlar ise çok büyük şehirlerdir (1992: 293).

Göney ise Şehir Coğrafyası adlı eserinde şehirden şu şekilde bahsetmektedir: Tam gelişmiş bir şehirden, belli bir büyüklükte ve toplu bir yerleşme şekli anlaşılmaktadır. Bu yerleşmenin çeşitli bölümlerinin görünüşlerinde dikkati çekecek derecede bir farklılaşma meydana gelmekte; yerleşmede şehre özgü hayat tarzı hakim olmakta ve şehir, belirli bir bölgenin merkezi durumuna gelmektedir. Şehrin tarifinde bahsedilen bu hususlar, şüphesiz birbirinden ayrılamazlar ve coğrafi bakımdan şehir adı altında toplanan yerleşmelere ait çeşitli özellikleri ifade etmektedir (2017: 14-15).

Diğer genel tanımlar toparlanacak olursa şehir; “Tarımsal olmayan üretimin gerçekleştiği; üretimin denetlenip dağıtımın organize edildiği; teknolojik açıdan gelişmiş; alan bakımından büyük; konut ve nüfus yoğunluğu fazla; hayat tarzı ve günlük işleyiş bakımından karmaşık fakat bütünleşik; sosyal ilişkilerin güçlü olduğu; ekonomik faaliyetlerin çeşitlendiği; kendine has bir kültürü barındıran; mesleki uzmanlaşmanın olduğu; ulaşım imkanları gelişmiş bir sürekli yerleşmedir” (Keleş, 1980: 68; Çezik, 1982: 17; Keleş, 1984: 42-45; Sanır, 2000: 170; Başaran, 2008: 18; Tekeli, 2011: 20; Doğaner, 2017: 34; Ceylan ve Demir, 2020).

Nüfus miktarının esas alındığı şehir tanımlarına bakıldığında, hem zamana hem de kişi ve kurumlara göre çok çeşitli alt sınırların kabul edildiği görülmektedir. Nitekim 1930 Tarih 1580 Sayılı eski Belediye Yasası’nda nüfusu 2.000’i aşan yerleşmelerde belediye kurulabileceği belirtilmiştir. 3 Temmuz 2005 tarihli 5393 Sayılı Yeni Belediye Kanunu’nun 4.maddesine göre ise nüfusu 5.000 ve üzerindeki yerleşmelerde belediye örgütü kurulacaktır. Yani şehir alt sınırı kanuna göre bu tarihte 5.000 olarak kabul edilmiştir. İnandık, bir yerleşmenin şehir olarak nitelendirilebilmesi için nüfusunun 5.000 ve üzeri olması gerektiğini söylemektedir; ancak o da pek çok araştırmacı gibi sadece nüfusun bu nitelendirme için yetersiz olduğunu belirtmiştir (1956: 85). Darkot da 5.000 nüfus kıstasını dikkate almış ancak sonraki çalışmalarında bu sınırı 10.000’e yükseltmiştir (Darkot, 1967: 7-8; Darkot ve Tuncel, 1988: 41). Tunçdilek ve Tümertekin de başlangıçta şehir nüfusu alt sınırının 5.000 olması gerektiğini ifade eden araştırmacılar arasındadır (Tümertekin ve Tunçdilek, 1961: 87); Tümertekin daha sonra 10.000 alt sınırını esas almıştır (1965: 1).

Türkiye’de Devlet Planlama Teşkilatı’nın hazırladığı çeşitli plan ve çalışmalarda bir yerleşmenin şehir sayılması için 10.000 nüfus kriterinin esas alındığı görülmektedir. Yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun ikinci bölümü 7’inci maddesinin b bendinde “son nüfus sayımında nüfusu 10.000’i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılması mecburidir” hükmü yer almaktadır. Ayrıca pek çok araştırmacı da nüfusu 10.000’in üzerinde olan yerleşmelerin şehir olarak adlandırılmaları gerektiği konusunda hemfikirdir (Selen, 1945: 99; Reuter, 1946; Aliagaoglu ve Uğur, 2016: 2’den naklen; Keleş, 1962; Darkot, 1972: 60; Ozankaya, 1984: 75; Akyüz, 2007: 27’den naklen; Avcı, 1993: 250; Özçağlar, 1996: 20- 21).

18 Mart 1924 yılında kabul edilen 442 Sayılı Köy Kanununda; 2.000’den az nüfuslu yerleşmeler köy 2.000 ile 20.000 arasındakiler kasaba ve 20.000’den fazla nüfuslu yerleşmeler ise şehir olarak kabul edilmektedir. Bu kanuna göre; nüfusu 2.000’den az olsa bile belediye teşkilatı mevcut olan yerleşmeler kasaba olarak adlandırılır ve sözü geçen yerleşmeler Belediye Kanunu’na tabidir. Çezik, Devlet Planlama Teşkilatı için yapmış olduğu “Kent Eşiği Araştırması” adlı çalışmada; 50.000 nüfus eşiğinin objektif şartlarda daha gerçekçi olmasına rağmen, Türkiye şartlarında 20.000 nüfusun kent alt nüfus eşiği olarak belirlenmesini daha uygun görmektedir (Çezik, 1982: 136; Aliagaoglu ve Uğur, 2016: 2’den naklen). 2014 yılında yayımlanan Kırsal Kalkınma Planında da 20.000 sınırı esas alınmıştır (2014: 28).

Bazı araştırmacılar, şehirleri nüfus miktarlarına göre sınıflandırmışlardır. Yalçın ve Avcı, nüfusu 50.000’e kadar olan yerleşmeleri küçük şehir, 50-100.000 arasında olanları orta büyüklükteki şehirler ve 100.000’den fazla nüfusa sahip olanları büyük şehirler olarak adlandırmıştır (Yalçın, 1957: 307; Avcı, 1993: 256). Doğanay, orta büyüklükteki şehirlerin alt sınırını Yalçın ve Avcı’dan farklı olarak 20.000 kabul etmiştir. Ayrıca o; 20-100.000 nüfuslu şehirleri orta büyüklükte, 100.000 ile 1.000.000 arasındaki yerleşmeleri büyük şehirler olarak sınıflandırmıştır. 1.000.000’un üstünde nüfus barındıran şehirler ise metropol veya milyonluk şehir grubuna dahil etmiştir (1994; Yücesahin vd., 2004: 25’ten naklen). Darkot ise; 10-100.000 nüfusa sahip olan şehirleri orta ölçekli, 100.000 ve üstü nüfusa sahip olanları ise büyük ölçekli şehirler olarak kabul etmiştir (1956: 93).

Birçok araştırmacıya göre; nüfus miktarına nispeten nüfus yoğunluğu, bir yerleşmenin şehir olup olmadığını belirleyen daha gerçekçi bir değişkendir (Göney, 1977: 8-12; Doğaner, 2017: 34). Bazı şehir tanımlarında yoğunluktan kasıt yalnızca nüfus olmayıp konut ve sokakların fazla ve sık oluşu da kastedilmektedir (Wirth, 1951: 40; Ağaoğlu ve Uğur, 2016: 3’ten naklen; Yalçın, 1957: 307; Öngör, 1961: 813). Willcox, Fawcett ve Jefferson ise yoğunluğuna göre şehir tanımlarını daha somut bir biçimde ifade etmişlerdir. Willcox’a (1926) göre mil<sup>2</sup>’ye 1000’den fazla nüfus düşüyorsa bir yerleşme şehir olarak kabul edilebilir. Fawcett ve Jefferson’a göre bu oran mil<sup>2</sup>’ye 10.000 kişidir (1932: 101; 1933: 91).

Ekonomik özelliklerine göre şehir tanımları da oldukça fazladır. Tanımlarda tüm araştırmacıların hemfikir olduğu nokta, şehirlerde tarım dışı sektörlerin geliştiğidir. Mal ve hizmetlerin üretim, dağıtım ve tüketiminin gerçekleşmesi; örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşmanın mevcut olması da şehre ait vasıflardandır (Dickinson, 1964: 10; Freyer, 1967: 204; Çezik, 1982: 17; Akyüz, 2007: 27-28'den naklen; Kartal, 1982: 124; Tuna, 1987: 59; Doğanay, 1997: 424; Huot, Thalmann ve Valbelle, 2000: 34; Weber, 2000: 74; Simmel, 2000: 180; Tümtaş, 2012: 22; Manavoğlu ve Ortaçşeme, 2015: 10; Tümertekin ve Özgüç, 2016: 396; Doğaner, 2017: 33-34; ).

Kaya'ya göre şehirlerin bir diğer özelliği de doğurganlık oranının kırsal alanlara göre düşük olmasıdır (2007: 8). Bu durum şehirlerde evlenme yaşının büyük olması, kadın çalışan sayısının kırsal alanlara nispetle fazla ve çocuk yetiştirmenin masraflı olmasıyla açıklanabilir (Ataş, 2015: 13'ten naklen).

Şehir sınırları çoğu kez bilimsel verilere bakılmaksızın yönetim açısından daha kolay idare edilebilecek şekilde belirlenmiştir. Bu anlamda en açık tanım Şahin'e aittir: "Şehir, siyasi iktidarın kent olarak tanımlandığı yerdir." (2011: 3). Şehri idari açıdan ele alan araştırmacılar da benzer tanımlar yapmıştır (Ertürk, 1995: 45; Keleş, 2013: 101; Doğaner, 2017: 34).

Şehirlerin belirlenmesinde esas alınan bir diğer kıstas da şehir fonksiyonlarıdır. Araştırmacıların birçoğu; bir yerleşmenin şehir olup olmadığının tespiti için şehirlerin tek tek incelenmesi gerekliliğine ve bunun zorluğuna rağmen en kesin ve bilimsel yolun bu olduğu konusunda mutabıktır (Yücel, 1960: 41; Darkot, 1967: 4-5; Tolun Denker, 1970: 102).

Şehirler barındırdıkları muhteva itibarıyla birçok bilim dalının ilgi odağındadır. Bu bilim dallarından biri de sosyolojidir. Sosyolojik açıdan şehir tanımları şehri farklı açılardan ele almaktadır. Sezal'a göre, şehir; sadece yeni bir ekonomik yapılanma ve değişmiş bir fiziki çevreyi belirtmez; aynı zamanda insanın davranış ve düşüncelerine de etki eden yeni bir değişik sosyal düzeni ifade eder." (1992: 23). Hauser, aşırı nüfuslu şehirlerin toplumsal ve kültürel özelliklerinin de çok çeşitli olduğunu ve bu denli farklı düşünce ve davranışların içinde bireylerin kendi kültürel özelliklerini yitirdiğini böylece olaylara karşı daha akılcı bir tutumla yaklaşmak zorunda kaldığını belirtmektedir (1968: 115). Mumford da şehri kültürel açıdan ele almakta ve o da Hauser gibi şehre "kültür kutuplaşması" şeklinde yaklaşmaktadır (2007: 109). Karabey ise şehir kavramının toplum için nispeten olumsuz yanlarını ele almıştır. Ona göre şehirler; iletişim bağlarının güçlü, haber alışverişinin ve kitle psikolojisinin hızla olduğu yerlerdir. Orada insan kalabalık içinde yalnızdır. Örgütlenmenin yaygın olduğu, inanç, örf ve adetin hızla yön değiştirdiği kentlerde kültürel seviyede ferdi hayatla iş hayatı ayrılmaktadır (1980: 70-72). Amin, şehri oldukça karamsar bir bakış açısıyla ele almıştır. Bazı şehirlerin, birtakım insanlarda böyle duygular uyandırdığı doğru olsa da bu durum her şehir ve her şehirli birey için geçerli değildir. Amin'in tanımı şu şekildedir: "İnsanların büyük çoğunluğu için bugünkü şehirler, kirlenmiş, sağlıklı, bıkınlık verici, ezici, kafa karıştırıcı, yabancılaştırıcıdır. Şehirler, birçokları için olumsuz çalışma

koşullarına sahip düşük ücretli iş, kötü yaşam koşulları, güvensizlik ve ıstırap kaynağı, yalıtılmış alanlardır (2006: 1011).

Literatürde, yukarıdaki tanımların öznesi olan yerleşmelerin şehir mi yoksa kent diye mi adlandırılacağı konusunda bir tartışma mevcuttur. Kimi araştırmacılar şehirle kenti aynı anlamda kullanırken (Sanır, 2000: 249), kimi araştırmacılar kent terimini küçük şehir veya kasaba anlamında kullanmaktadır (İzbrak, 1992: 198; Yalçın, 1957: 169). Bazı araştırmacılar ise iki kelimenin arasındaki tek farkın yerleşmenin sosyolojik boyutuyla ilgili olduğuna dikkati çekmektedir (Akşener, 2014: 104; Doğaner, 2017: 36’dan naklen). Doğanay ise bu tartışmanın gereksizliğine değinerek bilimin belirli kalıplara sokulamayacağını, bilimsel terim seçiminin araştırmacının kendi tercihine bırakılması gerektiğini ifade etmektedir (1997: 417).

Konuya açıklık getirebilmek için öncelikle bu iki kelimelerin farklı dillerdeki etimolojik kökenlerine değinmek gerekir. Şehir kelimesi Farsça kökenli olup ilk anlamı “il, büyük yerleşim merkezi, kent”; ikinci anlamı “memleket”tir (Salihpur, 1991: 701). Ferit Devellioğlu’nun Osmanlıca Türkçe Ansiklopedik Lugat’ında kelimenin karşılığı “büyük belde, büyük kent, il”dir (2017: 1150). Kamus-ı Türki’de kent (kend) ise; “kale, hisar, kasaba” anlamlarına gelmektedir. Aynı kelime Kamus-ı Fransevi’de kale ve merkez diye geçmektedir (1911: 738). Nişanyan Sözlüğü’nde; XX. asra kadar kent kelimesinin, “köy, kırsal yerleşim” anlamında kullanıldığı, Anadolu’daki eski yer adlarında daima “köy” ve “mezra” anlamında görüldüğü söylenmektedir. Ayrıca yine aynı sözlükte dili Türkçeleştirme çabaları esnasında bu kelimenin Öztürkçe olduğu düşünülerek şehir anlamında yeniden kullanılmaya başlandığı ifade edilmektedir (<https://www.nisanyansozluk.com/?k=kent>).

O halde yukarıdaki bilgilerden yola çıkarak şehrin “büyük yerleşim yeri ve/veya merkezi”; kentin ise eski kullanımına göre “köy, kasaba, küçük şehir” anlamlarına geldiği söylenebilir. Bu anlamlarıyla şehir kelimesinin yabancı dillerdeki karşılığı Arapçada medine, İngilizcede city; kentin karşılığı ise Arapça’da belde, İngilizcede town’tır. İngilizcedeki urban veya Fransızcadaki urbain kelimesi ise latince “urbs” kelimesinden gelip “şehirle ilgili, şehre dair” anlamlarına gelmektedir.

### **1.1.2. ŞEHİRLEŞME**

Şehirleşme denildiği zaman akla ilk gelen, şehirleşmenin yalnızca demografik verilerle açıklandığı anlamıdır. Nitekim Türk Dil Kurumu’nun Genel Türkçe Sözlüğü’ne göre; şehirleşme, “özellikle sanayinin gelişmesi sonucu nüfusun şehirlerde toplanması ve şehir alanlarının genişlemesi süreci” olarak tanımlanmaktadır (<https://sozluk.gov.tr/>). Özen’e göre; “ülke nüfusu içinde şehirlerde yaşayanların oranının artması” sürecini ifade eder (1996: 12). Keleş’e göre de dar anlamıyla şehirleşme, şehir sayısının ve şehirlerde yaşayan insan sayısının artmasını anlatır (1996: 19).

Oysaki şehirleşmeyi yalnızca nüfusla ilişkilendirmek yanlış bir algıya sebep olur. Şehirleşme süreci; ekonomik, toplumsal ve demografik değişim ve gelişimin birlikte ele alınması gereken bir

olgudur (Irmak, 1974; Keleş, 1980: 70; Kartal, 1983: 49; Dinçer, 1999: 343; Gölçük, 2007: 7'den naklen; Huot vd. 2000: 36; Kaya vd., 2008: 8; Turan ve Beşirli, 2008: 238). Toplumsal açıdan şehirleşme; farklılaşma, iş bölümü, uzmanlaşma ve örgütlenme sürecini kapsayan bir dönüşüm ve davranış biçimini ifade etmektedir. Ekonomik açıdan şehirleşme ise şehirlerde sanayi ve hizmet sektörünün yoğunlaşmasıdır. Şehirleşmenin tam olarak gerçekleşmesi sosyo-kültürel ve ekonomik dönüşüm ile mümkündür. Şehirleşmeden söz etmek için bu üç unsurun da birlikte asgari düzeyde gerçekleşmiş olması gerekir. Bu sacayaklarından birinin eksik olması durumunda tam ve doğru anlamıyla bir şehirleşmeden bahsetmek mümkün değildir (Özer, A. 1997; Şahin, 2016: 5'ten naklen; Sencer, 1979: 2-3; Tekeli, 2011: 261; Akkoyunlu Ertan, 2014: 16'dan naklen; Keleş, 2013: 44-45). Nitekim gelişmiş ülkelerde şehirleşme, sanayileşme ile birlikte ilerlemekte iken gelişmekte olan ülkelerde sanayileşme ile şehirleşme arasında bir bağlantı kurmak zordur. Yani gelişmekte olan ülkelerdeki şehirleşme, demografik anlamından öte gidemez, bu durum ise kâmil bir şehirleşme olgusu ile tezat düşmektedir.

### 1.1.3. ŞEHİRLİLEŞME

Şehirleşme ile şehirlileşme kavramı çoğu zaman birbirine karıştırılsa da ikincisi, ilkinin bir sonucudur. Şehirleşme süreci; şehirde yaşayan insanların birlikte uyum içinde yaşama bilinci ve davranışı anlamına gelen şehirlileşme olgusunu da beraberinde getirmektedir. Literatürde şehirlileşme kavramı için, kırsal alandan göç eden insanların; “ekonomik ve sosyal açıdan bulunduğu yere uyum sağlaması”, “sosyal ve kültürel açıdan şehir merkezinde yaşama biçimi”, “organize edilmiş sosyal hayata geçişi”, “kültürel değişimi” gibi tanımlar mevcuttur (Thompson ve Lewis: 1965: 123; Keleş, 1980: 70-71; Göymen, 1982; Haritash, 2015: 7'den naklen; Kartal, 1983: 21; Tatlıdil, 1989: 5; Demirkan, 2003: 16'dan naklen; Sezal, 1992: 28; Erten, 1999:30; Başaran, 2008: 20-21'den naklen; Vergin, 2000: 145; Demirkan, 2003: 16; Bal, 2006: 64; Akyüz, 2007:31; Kaya vd., 2008: 27; Turan ve Beşirli, 2008: 238-239).

Şehirlileşmenin kapsamlı bir tanımını yapan Bal, bu sürecin, sosyal, siyasal, ekonomik, inancaşal, psikolojik ve estetik olmak üzere en az altı boyutunun olduğunu ifade etmektedir (2006: 70). Bunun yanında şehirlileşmeyi etkileyen birçok faktör mevcuttur. Bu faktörler; şehirde yaşayanların kendilerini şehirli gibi görmesi, şehirde bulunma süresi, bireyin tecrübesi, mesleği, etkileşimde olduğu toplumsal çevreler, yaş ve sosyal yapı, eğitim ve öğretimdir (Başaran, 2008: 21). Bu durumda her şehrin şehirleşme ve şehirlileşme süreci birbirinden farklıdır (Bal, 2006: 70; Ataş, 2015: 14). Şenyapılı bu anlamda; şehirde iyi bir geliri olan sürekli bir iş edinmenin şehirlileşme açısından önemli olduğunu fakat şehirlileşmenin ancak örgütlenme ve şehir örgütlerini kullanma düzeyi ile tespit edilebileceğini söylemektedir (1978: 38).

Başaran'a göre; şehirlilik bilincini oluşturma sorumluluğu, yerel ve merkezi yönetimle sivil toplum kuruluşu ve hemşehrilerin üzerindedir. Belediyelerin sunmuş oldukları hizmetler arasındaki

kültürel faaliyetler, en az diğer faaliyetler kadar önemlidir. Çünkü kültürel hizmetler ve sosyal faaliyetler, şehir bütünü içerisindeki insanlara aynı şehirde yaşayama bilinci kazandırmakla kalmayıp ortak yerel ihtiyaçlar ve sorunlar karşısında, onların şehirlilik bilincini de geliştirir (2008: 22).

Kuşdil ise şehirleşme olayına farklı bir açıdan yaklaşmaktadır. Ona göre; şehirli sayılmak için şehirde yaşamak yeterli bir koşuldur. Şehirsoylu olabilmek ise bundan öte zihinsel bir farkındalığı gerektirir. Şehirde yaşayanların yaşadığı şehri tanınması, değerini özümsemesi, doğası, tarihi ve kültürünü bilmesi ve bunlarla iç içe yaşamaktan haz almasıyla kazanılabilen ayrıcalıklı bir durumdur. Şehri yalnızca fırsat olarak algılamaktan öte tüm varlığıyla seven ve onlarla bütünleşmiş şehirli, şehirsoylu olarak tanımlanabilir. Bu nitelikteki şehirli insanların vasıfları şu şekilde devam etmektedir; şehirsoylular “belediye yetkililerini sıkça uyaran, iş öğreten, eleştiri yöneltten ve nadiren de takdir bildiren titiz kişilerdir. Genellikle iyi eğitim görmüş, temiz ve bakımlı bir çevreye özen gösteren, şehir değerlerine saygılı, uygar insanlardır. Şehir bozulur korkusu ile yeni uygulamalara karşı her zaman aşırı duyarlılık içinde bulunurlar.” (1993: 179-180).

Bahsi geçen zihinsel süreç ise uzun bir zaman diliminde gerçekleşir. Bu düşünce ve davranış biçiminin gelişebilmesi için birkaç nesil geçmesi gerekebilir. Şehre göç eden ilk kuşağın şehirli özelliği kazanması göçten yaklaşık 25-30 yıl sonrasında mümkündür. Şehre temelli yerleştikten sonra bireyde sosyal davranış değişiklikleri oluşmaya başlar. Şehirde kalış süresinin artmasıyla da kırsal alana ait davranış özellikleri yavaş yavaş bırakılır (Demirkan, 2003: 18-19).

#### **1.1.4. GECEKONDU VE KAÇAK YAPILAŞMA**

Gecekondu sözcüğünün, bir kavram olarak Türkçeye girişi, 1940-1950’li yıllara tekabül etmektedir. Bu sözcük doğrudan halk tarafından türetilmiş ve daha sonra yasalara ve literatüre geçmiştir (Çakır, 2007: 21). Gecekondu sözcüğünün yerine halk zaman zaman Hacıağa, Hava Parası, Dolmuş, Türedi ailesi gibi kelimeler de kullanmıştır (Yasa, 1970a: 9).

Araştırmacıların yapmış olduğu ve mevzuatta yer alan tanımlara bakıldığında, aralarında çok ince farklılıklar olduğu, zamana ve duruma göre tanımların değiştiği ve geliştiği görülmektedir. Nitekim bazı araştırmacılar, gecekonduların bir gecede yapıldığı konusunda hemfikirdir (Geray, 1968: 12; Gökçe, 1971: 10; Meydan Larousse, 1992, c.7: 439; Ağakay, 1955: 279; Püsküllüoğlu, 1971: 162). Bazıları ise gecekondu inşa süresini bir gece ile sınırlandırmamakla birlikte bu yapıların gündüzleri görevlilerin önünde değil, geceleri rahatça yapıldığını ifade etmektedir (Payzın, t.y.: 17; Çakır, 2007: 23). Gecekondu tipi konutların ruhsatsız ve imar mevzuatına aykırı yapılmaları nedeniyle acele inşa edildikleri bir gerçektir ancak tüm gecekondu yapılarının bir gecede tamamlandığını öne sürmek gerçekten uzaktır. Bu anlamda Doğanay, Türkiye Beşeri Coğrafyası adlı eserinde gecekondu tipi konut teriminin her daim, bir gece içinde inşa edilip bitirilen konutlar anlamına gelmeyeceğini belirtmiştir (1997: 454). Bu nedenle bahsi geçen tanımlar, gecekonduları ifade etmekte yetersiz kalmaktadır.

Gecekondu inşa edilen arsanın malikinin kim olduğu hakkında da bir görüş birliği mevcut değildir. Türkiye Cumhuriyeti yasalarında gecekondu tanımı şu şekilde yer almaktadır: 24.7.1953 Tarih ve 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkında Kanun’da yer alan tanıma göre gecekondu: “Başkasının mülkiyet tasarrufunda bulunan araziye, sahibinin rıza ve muvafakati bulunmadan, imar planlarına aykırı, ekseriya gayri sıhhi ve gayri fenni, acele yapılmış ikametgâhlardır.” 775 Sayılı Gecekondu Kanun’un 2.maddesine göre ise: “İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” gecekondu olarak tanımlanmıştır. Bu iki maddeden de anlaşılacağı üzere Türkiye Cumhuriyeti yasalarına göre gecekondu, başkasının arazisi üzerine ve izinsiz bir biçimde inşa edilmektedir.

Ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlardan bazıları da gecekondu ile ilgili benzer bir yaklaşım içindedirler. Birleşmiş Milletler’in tanımına göre gecekondu; “bir arazinin yasal olmayan yollardan işgali ve üzerine düşük gelirli kişilerce binaların yapılmasıdır.” (Karpat, 1976: 15). Buradaki işgal kelimesi arsa kullanım hakkının gecekondu sahibine ait olmadığını gösterir. Ayrıca İmar ve İskan Bakanlığı tarafından 1962 yılında gerçekleştirilen İkinci İmar Kongresi’nin kurul raporunda, “kendisine ait olmayan bir yerde, imar yasalarına aykırı olarak ve fenne aykırı biçimde alelacele yapılmış olan barınak” gecekondu olarak adlandırılır (Gençay, 1962: 5). Gecekonduların gerek şahıs gerekse devlet arazisi üzerinde inşa edildiğini savunan başka tanımlar da mevcuttur (Ozankaya, 1975: 47; Yörükkan ve Yörükkan, 1966: 13; Kongar, 1978: 402’den naklen; Gençay, 1962: 5-6; Kıray, 1998: 23; Türkiye Ansiklopedisi, 1969: 205; Tutan, 1995: 5’ten naklen).

Keleş, gecekonduyu; “Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” olarak tanımlamıştır (1980: 48). Keleş, bu tanımda diğer tanımlardan farklı olarak arazi ve maliki için devlet arazisi veya şahsi mülk, gerçek ya da tüzel kişi şeklinde bir ayırım yapmıştır. O, eylemin arazi sahibinin bilgisi ve isteği dışında gerçekleştiği konusunda diğer araştırmacılarla hemfikirdir. Bazı araştırmacılara göre ise arsa malikinin gecekondu yapan insanlardan farklı olması gerekmez. Yani kişinin kendi arazisi üzerinde yaptığı ruhsatsız, derme-çatma yapılar da gecekondu olarak nitelendirilir. Bu anlamda Doğanay’a göre gecekondu tipi konut deyimi; “Her zaman başkasının ya da kamuya ilişkin arsalar üzerinde yapılmış konutlar anlamına gelmemektedir” (1997: 454). Yine aynı yazarın başka bir tanımına göre gecekondu, “acele ile yapılmış derme çatma ev. İmar mevzuatına aykırı olarak başkasına hazine veya kendi arazisine yapılmış barınak, ev”dir (1997: 473).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Şehirleşme Özel Uzmanlık Komisyonu Raporu’nda gecekondu tanımı şu şekildedir: “İster sahibine ister başkasına ait bir arsa üzerinde yapılmış olsun, ruhsatsız yapılan konutların tümüdür.” (Şehirleşme Sorunları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 1966: 71; Geray, 1968: 12’den naklen). Yasa ise bu konuyu daha açık bir dille ifade etmiştir: “Gecekondu birtakım kişilerin

genellikle kendilerine ait olmayan topraklar üzerinde, kısa zamanda izinsiz olarak yapılmış veya yaptırmış oldukları bir konuttur. Bu tanıma, kişilerin kendilerine ait olan topraklar üzerinde yaptırdığı benzer özellikler taşıyan barınakları da sokmak gerekir.” (Yasa, 1970b: 109).

Keleş ve Ürekli gibi araştırmacılar gecekondunun inşa edildiği arazinin kime ait olduğunu gecekondulu kimliğini belirlemede bir kıstas olamayacağını, kişinin kendi arazisinde de gecekondulu inşa edebileceğini belirten bir yaklaşım kabul edildiğinde kırsal alanda ve şehirlerdeki tüm ruhsatsız yapıların gecekondulu kapsamına gireceğini ifade etmektedirler (Keleş, 2013: 511; Ürekli, 1990: 107). Bu anlamda araştırmacılar gecekondulu yapıları ile kaçak yani ruhsatsız yapılar arasındaki çizginin belirlenmesi gerektiğini ifade etmektedir.

Daha önce belirtildiği üzere Türkiye Cumhuriyeti yasaları da bu iki kavramın sınırlarını çizmiştir. Nitekim 3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik’e göre kaçak (ruhsatsız) yapılar; “Ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön çephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan, komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.” Bu şekliyle bakıldığında kaçak yapının gecekondulu ile benzer özellikler taşıdığı görülebilir. Ancak TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu’na göre kaçak (imar mevzuatına aykırı) yapı; “İmarlı alanlarda kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde mülk sahipleri tarafından ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, yapı emsal değerlerine, komşu mesafelere aykırı yapılar” şeklinde tanımlanmaktadır (2004: 95). Yani gecekondulu ile kaçak yapı arasındaki temel fark arazinin kime ait olduğu ile ilgilidir. Keleş, kaçak yapıyı daha genel bir ifade ile tanımlamıştır. “Yerel yönetim, yapıdüzen ve bayındırlık yasalarının öngördüğü yapı oluru alınmadan ya da alınmış olmakla birlikte olurun dayandığı tasarıya uyulmaksızın yapılan yapı.” (1980: 61). Gecekondulu yapılarının da bahsi geçen yapı olurunu almadan inşa edildiği bir gerçektir. Ancak kaçak yapı ile arasındaki fark kaçak yapıda malik bir ruhsata sahip olduğu halde belirtilen plana aykırı yapılar inşa etmesidir. Gecekonduda ise herhangi bir ruhsat söz konusu değildir.

Literatürdeki gecekondulu tanımlarına devam edilecek olursa; Tutan’ın tanımının diğerlerinden farklı olarak gecekondulu inşa eden halkın ekonomik düzeyinden bahsettiği görülmektedir. Ona göre bahsi geçen insanlar, çoğunlukla mütevazı ve fakir halktan oluşmaktadır (1995: 6). Şenyapılı da olaya ekonomik açıdan yaklaşan araştırmacılardandır. Ona göre gecekondulu: “Kent planlanmış, alt yapısı tamamlanmış kesimlerine yerleşmeye geliri hiçbir biçimde yeterli olmayanlarca, kent çevresindeki ya da kente yakın ve henüz kentleşmemiş topraklar üzerinde barınma gereksinimlerini gidermek amacıyla kendi olanakları ile kurdukları konutlardır” (Şenyapılı, 1978: 51). Gökçe, gecekondulu inşa eden ailelerin göç etmedeki tek sebeplerinin ekonomik yetersizlik olmadığını ifade etmektedir: “Gecekondulu ailelerin, kentlere göçmeleri sadece kırsal kesimde toprakların yetersiz oluşuyla ilgili değildir. Büyük kentlerde iş bulma imkânlarının daha fazla oluşu, kent hayatının cazibesi, siyasetçilerin tutumu, aileler

arası anlaşmazlıklar, göçenlerin akraba ve tanıdıklarını da etkilemiş olması, evlilik gibi nedenler de olayı teşvik etmiştir (1971: 74). Çakır ise şehirlere göç eden insanların yalnızca kırsal alandan değil başka şehirlerden de gelmiş olabileceğini söylemektedir (2011: 213). Bal, gecekondualarda yaşayan insanların sosyokültürel özelliklerinin şehirdeki diğer insanlardan farklı olduğunu belirterek gecekonduyu şu şekilde tanımlamaktadır: “Düşük gelirli istihdam alanlarında çalışan ve sosyokültürel farklılıklardan dolayı kente eklenmekte zorlanan bir nüfusun, mülkiyeti genellikle kamuya ait araziler üzerinde yasal olmayan yollarla yaptıkları plansız, sağlıksız konuttur” (2006: 93).

Fiziki dokusu bakımından tanımlandığında ise gecekonduaların büyük bir kısmı, “aile büyüklüğü ile orantılı olmayan, basit ve genellikle kerpiç, biriket, ocak tuğlası, kısmen karataş gibi yapı gereçlerinden ve genellikle konut inşa teknolojisine uyulmadan yapılmış konutlardır” (Doğanay, 1997: 459). Bu kapsamda diğer bir tanıma göre ise gecekondu: “Kırdan kente göçen aileleri barındıran ve çoğu briket, tuğla gibi araçlarla yapılmış konutlarda bir yerleşim ve yaşam biçimidir” (Türkdoğan, 2006: 49). Olaya sosyolojik bir bakış açısıyla yaklaşan Karpat gecekondu için “Bütünyle olmamakla birlikte çoğunlukla kırsal bir grubun şehirselleşen bir gruba dönüşümünü incelemek için en stratejik konumdaki gruplardan birini temsil eden köylerden ve kırsal kasabalardan gelme göçmenlerin oturdukları yerlerdir.” demektedir (Karpat, 2003: 28-29). Tekeli’ye göre ise gecekondu; “Dıştan alınan teknoloji ile kalkınan bir ülkenin modern teknoloji kullanan kesimi tarafından emilemeyen iş gücünün kentlerde oluşturduğu bir yerleşme ve yaşama biçimidir.” (1982: 93; Erdal, 2010: 5’ten naklen); ancak bu tanım, kendi topraklarında teknoloji üreten ve kullanan ülkelerdeki gecekondu tipi yapıların mevcudiyetini açıklamada yetersiz kalmaktadır.

Birçok araştırmacının üzerinde hemfikir olduğu gecekondu tanımı şudur; “Kırsal alandan şehirlere göç neticesinde, yoksulluk sebebiyle mevcut planlı bölgelere yerleşemeyen insanların, devletin veya yerel yönetimin konut ihtiyacına cevap verememesi üzerine; belediye kurallarına aykırı, sağlık koşullarından uzak ve fiziksel koşulların yetersiz olduğu alanlarda ucuz yoldan alelacele yaptıkları konut, barınaktır (Yavuz, 1953: 128; Yavuz, 1961: 41; Ülken, 1969: 113; Gökçe, 1971: 10; Keleş, 1972: 176; Karpat, 1976: 15; Tekeli vd., 1976: 228; Alpar ve Yener, 1991: 6; Erdal, 2010: 5). Günümüzdeki imar uygulamalarına ve genel anlayışa en yakın tanım ise şu şekildedir: “Gecekondu bölgeleri, çoğunluklu olarak kaçak yapıların bulunduğu alanlar, doğal afet sonucu yıkılma ihtimali yüksek alanlar, çöküntü alanları, ekonomik ömrünü doldurmuş alanlar, dönüştürme etkinliklerinin öncelikli bölgeleridir.” (Keleş, 2013: 338; Doğaner, 2017: 64’ten naklen).

Bahsi geçen gecekondu tanımlarında ortak olan birkaç unsur bulunmaktadır. Bunlar; yapının imar mevzuatına aykırı olması, konutun yapıldığı alanda fiziki olanakların yetersiz ve sağlıksız olması, gizlice ve alelacele yapılmasıdır. Bu zamana kadar sözü edilen her tanım kendi dönemindeki gecekondu oluşumu için elbette doğrudur. Ancak hayata dair pek çok şeyde olduğu gibi gecekondu da zamanla yapım amaçlarına, yapıldıkları yerlere, yapan kişilere, kullanılan malzeme türüne ve yapım zamanına göre farklılaşmıştır. O halde günümüze uygun yeni bir tanım yapılacaktır.

*Zorunlu nedenlerle ya da daha iyi bir hayat yaşama arzusuyla, kırsal alan veya şehir fark etmeksizin bulunduğu alanı terk edip daha büyük şehirlere göç eden insanların; imar yasalarına aykırı olmak suretiyle, yetkili kurumların bilgisi olmaksızın inşa ettikleri; fiziki altyapısı yetersiz, sağlık imkânları sınırlı konutlardır.*

Özellikle son dönemlerde gecekondular ailelerinin büyükşehirlerde gelişimin ekonomik sebeplerden ziyade sosyokültürel nedenlere bağlı olduğu bilinmektedir. Bu kapsama 2011 yılından itibaren savaştan kaçıp Türkiye'ye gelen Suriyeli sığınmacılar elbette ki dâhil edilemez. Ancak özellikle ülke içinde, “büyük şehirlerin imkânlarından yararlanmak” ya da “şehirli bir hayat sürmek” amacıyla pek çok insanın geldikleri yerdeki fiziki açıdan daha iyi imkânlarını bırakarak büyükşehirlerde yerleştikleri görülmektedir. Gecekonduya yaşayan insanların yalnızca kırsal alandan geldiği düşüncesi artık geçerliliğini yitirmektedir. Günümüzde küçük şehirlerden gelen insanların da bu bölgelere yerleştikleri bilinmektedir. Fiziki açıdan kıyaslandığında Türkiye'deki gecekondular, nispeten daha planlı bir yapıya sahiptir. Genellikle birden fazla odalıdır ve yapı malzemesi taş, tuğla, briket ve ahşaptır.

Literatürdeki bir başka tartışma slum ve gecekondular terimleri üzerinedir. Bazı araştırmacılar “slum” ve “gecekondular” terimlerini birbirlerinin yerine kullanırken bazıları bu iki kelimenin aynı anlama gelmediğini ifade etmektedir (Yörük, 1968: 11; Kaya, 1989: 865-866). Yavuz'a göre; Gecekondular kavramı slum kavramından çok farklıdır, bu nedenle ikisi birbirine karıştırılmamalıdır (1971: 259; Kaya, 1989: 865'ten naklen). Slum, “bir zamanlar kentlerin en gelişmiş merkezi sistemini oluşturan ancak zamanla yeni cazibe merkezlerinin doğmasından dolayı önemini kaybeden bölgelerdeki, eski ve sağlıklı koşulların nitelediği alanları tanımlayan bir kavramdır” (Atay, 1996: 7; Türkdoğan, 2006: 50). Bu tanıma göre, slum'ın gecekondudan farkı, bu bölgede önceden bir yerleşimin mevcut oluşu ve bu yerleşim yerinin daha önceleri şehrin en gelişmiş sahasını oluşturmasıdır. Oysaki gecekondular genellikle altyapısı olmayan boş arazi üzerine inşa edilmektedir. Eski Ankara evleri ve Samanpazarı semti slum'lara örnek olarak gösterilebilir.

Öte yandan Altındağ, Mamak, Çiğir Bağları, Gülveren gibi gecekondular bölgelerindeki yapılar, inşa edildiğinden beri fiziki şartlar ve sağlık şartları bakımından ortalamanın altındadırlar, bu nedenle gecekondular özelliği taşımaktadırlar (Kaya, 1989: 865-866). Slum ve gecekonduda yaşayan insanlar, geldikleri bölge ve kültürel farklılıkları açısından değerlendirildiğinde; Türkdoğan, aralarında bir fark olmadığını, kırsal kesimden şehirlere göç edenlerin bir kesiminin doğrudan gecekondular alanına yerleşirken bir kesiminin ise şehirlerin aşırı kalabalık merkezlerindeki slumlara yöneldiklerini ifade etmektedir (2006: 50).

#### **1.1.5. ŞEHİRSSEL DÖNÜŞÜM**

Şehirselle dönüşüm kavramı Türkçeye, “urban renewal” teriminden geçmiş olup araştırmacılar arasında bu kavramla ilgili henüz fikir birliği sağlanan bir tanım bulunmamaktadır. Fakat “dönüşüm” kelimesi halk arasında diğer tanımlamalara göre daha çok kabullenilmiştir (Şentürk, 2014: 4). Şehirselle

dönüşüm kavramını anlayabilmek için önce dönüşüm kelimesinin karşılığına bakmak gerekir. Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü'nde "dönüşüm" kelimesi; "olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon" şeklinde geçmektedir (<https://sozluk.gov.tr/>). O halde bu tanımdan hareketle şehirselle dönüşüm, şehir alanlarının var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması, şeklinde tanımlanabilir (Ağçıçek Keskin, 2018: 42).

Şehirselle dönüşüm kavramı ise yine Türkçe sözlükte; "Kentim imar planına uymayan ruhsatsız binalarının yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması" şeklinde ifade edilmektedir (<https://sozluk.gov.tr/>). Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri sözlüğünde; "Belediye, kentim gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentim tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla şehirselle dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir." şeklinde açıklanmaktadır (Toptancı, 2012: 324).

Şehir Plancıları Odası tarafından hazırlanan şehirselle dönüşüm raporunda, şehirselle dönüşüm kavramı: "Çökme ve bozulma olan şehirselle mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünsellek yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü" olarak tanımlanmıştır (İlkme, 2008: 5). Mimarlık sözlüğünde ise şehirselle dönüşüm: "Yıpranan kent dokularının yenilenerek korunmasını ve kullanılarak yaşatılmasını öngören yaklaşımı ve bu amaçla hazırlanan yasayı tanımlamakta kullanılan terim." olarak ifade edilmektedir (Hasol, 2008: 258). Doğan'ın şehirselle dönüşümle ilgili ifadeleri de Hasol'un tanımına yakındır: "Özellikle çok eskimiş, kullanım olanağı çok zayıflamış, görüntü kirliliğine yol açmış, amacı dışına çıkmış ve insanın yaşayamayacağı bölge, semt ve alanların yeniden imar edilerek yaşanılacak ortam yaratılmaya veya eski özelliğine kavuşturulmasına kentselle dönüşüm denilebilir." (2018: 1).

Literatürde en çok kabul gören tanım Roberts'e aittir. Ona göre şehirselle dönüşüm; değişime maruz kalan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevreselle koşullarında kalıcı bir iyileştirmeyi ve şehir sorunlarının çözümünü sağlamayı amaçlayan kapsamlı ve bütünsellek bir görüş ve eylemdir (2000: 17). Lichfield'a göre, şehirselle bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır (1992; İlkme, 2008: 5'ten naklen). Donnison'a göre ise şehirselle çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdömlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir (Donnison, 1993; İlkme, 2008: 5'ten naklen).

Keleş, çalışmalarında urban renewal terimini şehir yenileme olarak ele almıştır (Keleş, 2013: 391). Ona göre bu terim; "farklı nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış veya terk edilmiş, vazgeçilmiş şehirselle dokunun; günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir." (Hun Bilen, 2013: 7). Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde ise şehir yenileme; "Kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi,

korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özerklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verilebilecek duruma getirmek” şeklinde tanımlanmıştır (Keleş, 1980: 74).

Nispeten daha kapsamlı bir tanım yapan Özden ise şehirselle dönüşümü şu şekilde ifade etmektedir: “Zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksulluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi”dir (2002: 214).

Ergun ve Gül, şehirselle dönüşümü; şehir alanlarının fiziksel, ekonomik ve çevresel açıdan, belirli bir zaman içinde ve belirli bir amaca yönelik yeniden yapılandırılması olarak ifade ederken (2010: 364-365); Şahin, bahsi geçen terimi yasalar üzerinden açıklamaktadır. Ona göre şehirselle dönüşüm, imar planı bulunmayan veya bu planlara aykırı yapılanmış yerlerin imar planlarına uygun hale gelmesi için yapılan iyileştirme ve yenileme çalışmalarının genel adıdır (2016: 6-7). Bazı araştırmacılar ise şehirselle dönüşümü; şehirde fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda işlevini yitirmiş alanların tekrar şehre kazandırılması şeklinde ifade etmektedir (Akalin, 2003; Şentürk, 2014: 5’ten naklen; Bayraktar, 2006: 235; Hun Bilen, 2013: 5; Sağır, 2009: 57; Aydınli ve Turan, 2012: 63; Şentürk, 2014: 4; Keşoğlu, 2015: 4; Diker, 2016: 41).

Görüldüğü üzere, ülkemizde şehirselle dönüşüm ifadesi birçok araştırmacı tarafından İngilizcede urban renewal, urban renovation, urban redevelopment hatta urban rehabilitation kelimelerinin karşılığı şeklinde kullanılmaktadır. Bazı araştırmacılar ise bu ifadeyi bahsi geçen uygulama biçimlerinin tamamını kapsayacak şekilde kullanmaktadır. Bir sonraki başlıkta bu kavramlar, detaylıca ele alınacaktır.

## **1.2.ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA YÖNTEMLERİ**

### **1.2.1. YENİLEME – YENİLENME (RENEWAL- RENOVATION)**

Türk Dil Kurumu’na göre yenileme kelimesi; “eski bir yapıda yıkılmış, bozulmuş olan bölümleri aslına uygun bir biçimde onarma, restorasyon” anlamına gelmektedir (<https://sozluk.gov.tr/>). Aynı zamanda “renewal” kelimesi; “tamir, tekerrür, yenileşme, tazelenme, canlanma”yı ifade etmektedir (Bezmez, 2012: 1110). Mimarlık Sözlüğü’ne göre ise “bir kent parçasının ya da bir yapının belirli bölümlerini, tekniğe uygun bir şekilde yenileştirerek koruma” yenileme olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 2008: 500).

Şehir yenileme; “farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş bir şehrin tamamının veya bir bölümünün yerel yasalara uygun bir biçimde, kamu girişimi ya da yardımıyla, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak şehre kazandırılmasıdır.” (Keleş, 1980: 74; Keleş, 2015: 296). Kısacası şehrsel yenileme, eskiyi yıkıp yeniden inşa eden dönüşüm uygulamalarını içerir (Tekeli, 2003: 5; Şehrsel Dönüşüm Raporu 1, 2015: 4). Yenileme yöntemi ile şehrin altyapı kullanımı iyileştirilerek bölgede eskisinden daha kaliteli bir çevre oluşturmak amaçlanmıştır (Özden, 2008: 176).

Şehrsel yenileme, özellikle gelişmekte olan ülkelerde şu üç amacı gerçekleştirilmek için kullanılmaktadır. İlki gecekondü mahallelerinin kaldırılması, ikincisi şehir merkezleri ile çevresi arasındaki ekonomik farklılıkları gidermek, üçüncüsü ise şehir merkezlerindeki yerel yönetimlerin mali kaynaklarının arttırılmasıdır (Keleş, 2013: 391).

Öner’e göre, Türkiye’de ilk şehrsel yenileme çalışmaları Osmanlı devleti dönemine uzanmaktadır. O dönemde ahşap binaların yerine kâgir yapıların inşa edilmesi, park ve geniş yolların yapılması şehrsel yenilemenin temellerini oluşturmuştur. Bu çalışmalar, Cumhuriyet döneminde ise Ankara’nın planlanması ile devam etmiştir (2007: 10). Şehrsel yenilemeye verilebilecek örneklerden diğerleri de “Mostar Köprüsü” ve “İstanbul Kara Suları Projesi”dir (Atabay, 2012: 10-11; Erdede vd., 2014’ten naklen).

Şehrsel yenileme kavramı, daha önce bahsedildiği üzere çoğu zaman şehrsel dönüşümle aynı anlamda kullanılmaktadır. Fakat en basit tanımıyla şehrsel dönüşüm, eskimiş bir mekânın günün sosyo-ekonomik ve fiziki özelliklerine uygun bir biçimde değiştirilmesi ve dönüştürülmesini ifade ederken yenileme, eskimiş bir şehir alanının bozulmuş bölümlerinin onarımı veya yıkılıp tekrar yapılmasını anlatır. Bu anlamda şehrsel yenileme dönüşümle eş anlamlı olmayıp şehrsel dönüşümün bir unsurudur (Özden, 2001: 257; Uzun, 2017: 583; Hasol, 2008: 258). Ayrıca şehrsel yenilemede, yeniden geliştirmede olduğu gibi kökten bir değişim süreci de yoktur. Esasen yenileme; şehrsel koruma (conservation), iyileştirme, çevrenin ve mülkün sağıklaştırılması (rehabilitation) ile yoksul yerlerin temizlenmesi (clearence) süreçlerini kapsar (Burns ve Hill, 1963: 17; Keleş, 2013: 391).

#### **1.2.1.1. Alansal Temizleme (Urban Clearence)**

Alansal temizleme; bir şehirde, iyileştirilmesi (rehabilitation) mümkün olmayan yıpranmış bölgelerin tamamen yıkılıp yerine yeni bir alan oluşturulmasıdır. Temizleme yöntemi; alanın temizlenmesi, arazi kazanma, alanın iyileştirilmesi ve destekleyici donatıların getirilmesi, yerel nüfusu yeniden yerleştirme, iyileştirilmiş alanın kullanımı ve yeni yapılanma şeklinde birtakım aşamalardan oluşmaktadır (Özden, 2016: 148).

Diacon’a göre; alansal temizleme kararının alınabilmesi için bazı şartlar gerekmektedir. Bunlar:

- \* Şehrin bir bölgesinde insan hayatına uygun olmayan yapıların mevcudiyeti,
- \* Yanlış planlama sonucu insanların hayat kalitesinin düşmesi,
- \* Şehir alanında insan sağlığı için tehlikeli ya da zararlı yapıların bulunması,
- \* Alandan taşınacak insanlar için uygun bir yerleşim yerinin temin edilebilmesi,
- \* Yeterli mali kaynağın var olması (1991; Şentürk, 2014: 7'den naklen).

Alansal temizleme, şehrsel dönüşümün diğer uygulama yöntemlerinden daha maliyetli ve zordur. Çünkü tamamen yıkılacak alanın kamulaştırılması ciddi bir mali kaynak gerektirir. Ayrıca kamulaştırma nedeniyle yerinden edilmeler, şehirde yeni çöküntü alanlarının oluşmasına neden olabilir. Bu da hukuki ve sosyal manada yeni sıkıntılara yol açabilir. Bu uygulamanın diğer bir olumsuz sonucu da yetersiz veya yanlış planlama sonucunda alansal temizlemenin soylulaştırma ile sonuçlanmasıdır. Tüm bu nedenlerden dolayı bu uygulama yöntemi günümüzde pek tercih edilmemektedir.

#### **1.2.1.2. Koruma (Conservation)**

Şehrsel koruma, diğer yöntemlerden farklı olarak yıkılıp yeniden yapmayı değil; şehirde bulunan sosyal ve kültürel açıdan kıymetli yapıları en iyi şekilde muhafaza etmeyi amaçlamaktadır. Bu yöntemde önemli olan husus, korunan yapının şehirdeki değişim ve gelişime ayak uydurabilmesi ve gelecekteki muhtemel yeni koşullara da uyum sağlayabilecek biçimde planlanmasıdır. Böylece farklı dönemlerden günümüze kalan mimari miraslar işlevlerini yitirmeyip sosyal ve kültürel açıdan da varlığını devam ettirmektedir (Lichfield, 1988; Sezer, 2018: 11'den naklen). Şehrsel koruma yöntemi iki şekilde uygulanmaktadır. Bunlardan ilki yapıyı özgün niteliği ile koruma (preservation); diğeri ise sınırlı şekilde koruma (conservation)'dır. Özgün korumada amaç, yapının aslını bozmadan tarihi dokusunu muhafaza altına almak iken sınırlı korumada yapının temel özelliklerini korumak suretiyle ekonomik olarak şehre katkı sağlaması amaçlanmaktadır (Bransford ve Krause, 1997: 4; Beng, 2006: 16; Kebapçı, 2019: 19-20'den naklen; Kocamemi, 2006: 14).

#### **1.2.1.3. Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revival- Revitalization)**

Sözlük anlamı olarak revival, “yeniden canlandırma, taze hayat bulma, ayılma, kendine gelme, yeniden revaç bulma, uyarma” olarak tanımlanmaktadır. Vitalization karşılığı olarak ise, “canlandırma, hayat verme, diriltme, kuvvet verme” ifadeleri kullanılmaktadır (Bezmez, 2012: 1123); dolayısıyla revitalization sözcüğü karşılığında, “yeniden canlandırma, hayat verme, diriltme, tekrar kuvvet verme” ifadeleri kullanılabilir (Keleş, 2000; Özden, 2008: 166-167'den naklen).

Literatürde ise şehir canlandırma; özgünlüğünü kaybeden, fiziki olarak dayanıklı olan ancak yapısal işlevlerinin azalması nedeniyle binalara uygulanan işlemlerdir (Keleş, 2013: 391). Yani nispeten

sağlam yapıların bulunduğu bir şehir alanındaki sosyo-ekonomik hayatın canlandırılması amacıyla yapılan tüm müdahaleler şehrsel canlandırma kapsamına girmektedir (Tekeli, 2011: 276). İşlevini kaybetmiş yapıların önceki kullanım amacına uygun bir şekilde yeniden restore edilmesi de bu kapsamda ele alınabilir. Eski ve terkedilmiş sanayi yapılarının kültür ve sanat gibi fonksiyonlar ile canlandırılması ve bu bölgelerin iyileştirilmesi sonucunda yeni büyük rekreasyon alanlarının oluşturulması şehrsel canlandırma projelerine örnek olarak verilebilir (Şengünalp ve Doğruer, 2017: 1337). Şehrsel yeniden canlandırma uygulamaları üç farklı amaçla hayata geçirilmektedir. Bunlardan ilki turizm üzerinden şehir ekonomisine katkı sağlamak; ikincisi, farklı bir kimlikle yeni bir şehir oluşturmak; üçüncüsü ise, sanat ve yerel kültüre destek verilerek şehrin gelişimini sağlamaktır (Grodach ve Sideris, 2007: 21).

Canlandırma yöntemi fiziki açıdan, sağlıklı bir planlama yapılması hususunda büyük önem arz etmektedir. Şöyle ki; büyük şehirlerdeki çöküntü alanlarında yapılar terk edildiğinde veya yıkıldığında eski altyapı bir süre daha olduğu gibi kalmaktadır. Oysa doğru planlama ile kaynakların boşa gitmemesi ve yeniden kullanılması amaçlanmaktadır (Clay, 1979; Sezer, 2018: 10'dan naklen).

Şehri yenileme yöntemlerinden biri olan yeniden canlandırmanın soylulaştırma (gentrification), süzülme ve kalitenin yükseltilmesi şeklinde üç alt türü bulunmaktadır.

#### **1.2.1.3.1. Soylulaştırma (Gentrification)**

Orta sınıf ve aydın tabaka vb. anlamlara gelen gentrification Türkçeye; soylulaştırma, mutenalaştırma, nezihleştirme, seçkinleştirme gibi ifadelerle geçmiştir. Soylulaştırma kavramı, ilk kez Londra'daki bir işçi mahallesindeki konut ve arsaların, orta ve üst sınıf insanlar tarafından satın alınması ve bu alanlara yüksek standartlı konutların yapılarak mahallenin sosyal karakterlerin değişmesiyle ortaya çıkmıştır (Ergun, 1998; Sezer, 2018: 13'ten naklen). Orta ve üst sınıf insanların bu işçi mahallelerini tercih etmesindeki sebepler; bu mahallelerin genellikle tarihi ve kültürel alanlar içinde bulunması, şehir merkezine yakınlıkları, ulaşım alternatiflerinin fazla oluşu, şehir merkezlerinde artan arsa değerleri ve azalan mülk değerleridir. Soylulaştırma ile birlikte şehir alanının yalnızca fiziki görünümü değil, sosyal ve kültürel yapısı da değişime uğramaktadır. Bu etkisi nedeniyle çoğu araştırmacı tarafından soylulaştırma bir “yerinden etme” süreci olarak da kabul edilmektedir (Şentürk, 2014: 9)

#### **1.2.1.3.2. Süzülme (Filtering)**

Süzülme kavramı esasen soylulaştırmanın tersi bir özellik taşımaktadır. Yüksek gelirli insanların şehir merkezinin karmaşasından uzaklaşmak için veya yapıların eskimesi nedeniyle sahip oldukları taşınmaz mal varlıklarını değerinden daha ucuz fiyata elden çıkarabilir. Bu durumda o bölgeye ekonomik olarak daha az gelire sahip olan insanlar yerleşmeye başlar. Bu yer değiştirme şekli “süzülme” olarak adlandırılır (Jones vd., 2004: 270). Şahin'e göre ise bu mekânizma; her düzeyde gelir seviyesine

sahip insanın gelir düzeyi yükseldikçe kendi gelir seviyesine uygun yerlerde yaşamak amacıyla bulunduğu yeri terk etmesi şeklinde gerçekleşmektedir (2016: 28).

#### **1.2.1.3.3. Kalitenin Yükseltilmesi**

Soylulaştırmanın aksine kalitenin yükseltilmesinde, bölge halkının müdahalesi sonucu sosyo-ekonomik statüde ve alanda belirgin dönüşümler yaşanmaksızın şehirdeki çöküntü alanının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır (Clay, 1979; Binici, 2018: 12’den naklen).

#### **1.2.1.4. Esenleştirme - Sağlıklaştırma – İyileştirme (Rehabilitation)**

Sözlükte “eski itibara iade, eski haline gelme” şeklinde tanımlanan rehabilitasyon kelimesinin karşılığı (Bezmez, 2012: 1104) Türkçe literatürde esenleştirme, sağlıklaştırma ve iyileştirme. Bu anlamda şehrsel sağlıklaştırma; bozulmanın başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski şehir alanlarının önceki haline kavuşturulması şeklinde tanımlanabilir (Erdal, 2010: 22). Sağlıklaştırma ile bir şehir yerleşmesinin tamamının ya da bir bölümünü, işlevlerini gerektiği gibi yerine getirememesi durumdan kurtarmak, bilhassa barınılamayacak düzeydeki konut alanlarında binaları güncel bir teknikle tamir, bakım ve yenilenmeleri sağlamak, çevresinde daha güvenli bir ortam oluşturmak, dinlenme ve spor gibi olanaklar sağlamak, trafik vb. sorunların üstesinden gelmek amaçlanmaktadır (Keleş, 1980: 45; Şentürk, 2014: 9; Kentsel Dönüşüm Raporu 1, 2015: 3). Ayrıca tescilli veya tescilsiz kültür varlıklarının korunması ve restore edilmesi; yapıların özellikle sokağa bakan cephelerinde yıpranan bölümlerinin özgün haline zarar verilmeden yenilenmesi, kamu yararına inşa edilmiş tarihi niteliği bulunan çeşme, şehrsel mobilya vb. eserlerin restore edilerek geri dönüştürülmesi de şehrsel iyileştirmenin amaçları arasındadır (Terzioğlu vd., 2016: 102). Sağlıklaştırma yönteminin tüm şehir için uygulanması oldukça zordur ancak daha küçük ölçekteki uygulamalar olumlu sonuçlar doğurabilmektedir (Uzun, 2006: 49). Sağlıklaştırma yönteminin başarılı olabilmesi için bozulmanın başladığı bölgenin özgün niteliğini tam anlamıyla kaybetmemiş olması gereklidir (Özden, 2010: 258; Kebapçı, 2019: 20’den naklen). Şehrsel sağlıklaştırmaya örnek olarak ise Almanya (Berlin)’daki Potsdam Platz (Potsdam Meydanı) verilebilir. Bu meydanının İkinci Dünya Savaşı sırasında yerle bir olması ve savaşın sonunda Doğu ve Batı Almanya sınırında kalarak ikiye bölünmesi neticesinde eski haline döndürmek maksadıyla civarda şehrsel sağlıklaştırma çalışmaları yapılmıştır (Şahin, 2016: 29).

#### **1.2.2. YENİDEN GELİŞTİRME (URBAN REDEVELOPMENT)**

Yeniden geliştirme, ekonomik ve fiziksel özellikleri iyileştirmeye imkân vermeyecek ölçüde bozulmuş olan şehir alanlarının yıkılarak yeni bir plan dâhilinde tekrar imar edilmesi anlamına gelmektedir (Keleş, 1980: 122; 2013: 391; Gül, 2006: 1255; Ergun, 2011: 56’dan naklen; Kentsel Dönüşüm Raporu 1, 2015: 4). Bu şehrsel yenileme türü, büyük bir maliyet ve iyi bir organizasyon gerektirir. Gelişmiş ülkelerin günümüzde pek tercih etmediği bu uygulamadan gelişmekte olan ülkeler,

şehirleri modernize etmek için faydalanmaktadır. Türkiye’de günümüze değin uygulanan dönüşüm projelerinin birçoğu bu yöntemle gerçekleşmiştir (Şentürk, 2014: 9). Yeniden geliştirme uygulamalarına “İstanbul Başakşehir Projesi” ve “Santral İstanbul Projesi” örnek olarak verilebilir (Atabay, 2012: 13/16).

### **1.2.3. YENİDEN ÜRETİM, YENİDEN OLUŞUM (REGENERATION)**

Regeneration sözcüğü, “yeniden teşekkül, yeniden doğma, ıslah olma, yenilenme gibi kavramlarla ifade edilmektedir (Bezmez, 2012: 1102; Özden, 2008: 177’den naklen). Bu kavram, Türkçeye yeniden üretim, yeniden oluşum şeklinde geçmiştir. Araştırmacıların bir kısmı bu kavramı anlam olarak şehrsel yenileme (urban renewal-renovation) yerine kullanırken bir kısmı da şehrsel yeniden geliştirme (urban redevelopment) yerine kullanmaktadırlar.

### **1.2.4. DÜZENLEME (IMPROVEMENT)**

Şehrsel düzenleme; bir şehirde bazı alanların düzensiz bir biçimde gelişimini önleyen ve toplum faydasını gözeten, arazi kullanımı ile yerleşim alanı arasında bir bağ kurmayı hedefleyen eylemler bütünüdür (Keleş, 1980: 43). Düzenleme ile amaç bir şehrin veya bölgenin plansız gelişiminin önüne geçmektir. Bu uygulama ile mevcut bir şehir alanını yıkmaya ya da yeniden yapma değil yerinde ıslah etme yöntemi uygulanmaktadır.

### **1.2.5. ŞEHİRSSEL RÖNESANS (URBAN RENAISSANCE)**

1981 yılında şehirleşme sorunları kapsamında Avrupa Konseyi tarafından “Şehrsel Yenileme (Urban Renewal)” adı altında bir kampanya başlatılmış; sonradan bu kampanyanın ismi, “Şehrsel Rönesans (Urban Renaissance)” şeklinde değiştirilmiştir. Bu kampanyanın amacı, şehirlerdeki sorunların düzeltilmesi; gelecekte şehirlerin rollerinin ne olacağının belirlenmesi; şehirlerin yenilenmesi ve iyileştirilmesi için yasal düzenlemelerin oluşturulması ve şehirle ilgili sorunlara ilişkin idari ve teknik altyapının oluşturulmasıdır (Yasin, 2005: 107). Ayrıca şehrsel Rönesans; şehir merkezlerindeki mekânsal, çevresel ve sosyal sorunların çözüme katkı sağlamasının yanı sıra bu alanlardaki nüfus kaybını da önlemeyi amaçlamaktadır. Şehrsel Rönesans ile birlikte, halkın şehirde uygulanacak dönüşüme katılımına önem verilmekte ve o mekânda yaşayan insanların kültürünü, ihtiyaçlarını ve değerlerini göz önünde bulundurarak şehir hayatının yeniden canlandırılması hedeflenmektedir (Demirkıran, 2008: 41-42).

### **1.2.6. ŞEHİRLERİN YENİDEN İNŞASI (URBAN RECONSTRUCTION)**

Şehrsel yeniden inşaa; İkinci Dünya Savaşı sürecinde özellikle Avrupa şehirlerinde hasar almış ve yok olmuş yapıların veya şehir merkezlerinin; malzemesinin, detaylarının ve yapım yöntemlerinin değiştirilmeden tekrar inşaa edilmesine dayanan bir yöntemdir.

### **1.2.7. ŞEHİRSEL DOKU DOLDURMA (URBAN INFILL)**

Şehirseldoku doldurma; tarihi bir doku içerisindeki boş parsellere, mevcut yapıların cephe düzeni ve malzemelerinin genel karakterine uygun bir biçimde, yeni yapılar eklenmesidir (Şahin, 2016: 32).

### **1.2.8. TAZELEME - PARLATMA (REFURBISHMENT)**

Tarihi bölgelerin yeniden canlandırılması için şehir yapısına özgün bir değer katan peyzaj elemanlarının ve şehirseldobilyaların kullanımı içeren bir şehirseldönüşüm yöntemidir (Şahin, 2016: 32).

## **1.3. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ MEVZUAT**

Bu başlık altında Türkiye’de şehirseldönüşüm uygulamalarını doğrudan veya dolaylı bir yolla etkileyen kanun, kanun maddesi, kanun tasarıları ve kanun hükmünde kararnamelere kısaca temas edilecektir.<sup>2</sup> Türkiye’de şehir planlama tarihi Osmanlı Devleti dönemine kadar uzansa da şehirseldönüşüm çalışmaları Cumhuriyet döneminde hız kazanmıştır. Kurtuluş Savaşı’ndan sonra yağmalanan şehirlerin planlanarak yeniden imar edilmesi ve başkentin planlanması gibi konular o dönemde, şehir planlaması açısından ülkenin gündem maddesiydi (Tekeli, 1998: 6). Bu anlamda 1930-1948 yılları arasında çıkarılan yedi kanun Türkiye Cumhuriyeti’nin şehir planlama tarihi açısından büyük önem arz etmektedir. Bu kanunlar:

1930 Tarihli ve 1580 Sayılı Belediye Kanunu,

1930 Tarihli ve 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu,

1933 Tarihli ve 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Kanunu,

1933 Tarihli ve 2033 Sayılı Belediye Bankası Kuruluş Kanunu,

1934 Tarihli ve 2722 Sayılı Belediyeler İstimlak Kanunu,

1935 Tarihli ve 2763 Sayılı Belediyeler İmar Heyeti’nin Kuruluşuna İlişkin Kanun,

1945 Tarihli ve 4759 Sayılı yasa ile kurulan İller Bankası,

1948 Tarihli ve 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu.

---

<sup>2</sup> Konuyla ilgili detaylı bilgi için bakınız: Doğaner, A. (2017). *Kentsel Dönüşüm—Politikaları, Finansman Modelleri*. İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları. Keleş, R. (2013). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi. Özden, P.P. (2008). *Kentsel Yenileme: Yasal Yönetmel Boyut, Planlama ve Uygulama*. İstanbul: İmge Kitabevi.

Aynı tarihlerde devletin gecekondularla ilgili çıkardığı kanunlar da bulunmaktadır. 14 Haziran 1948 Tarihli ve 5218 Sayılı Ankara Belediyesine, arsa ve arazisinden belli bir kısmını mesken yapacaklara 2490 Sayılı Kanun hükümlerine bağlı olmaksızın ve muayyen şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi hakkında Kanunda; Ankara'daki gecekonduların iyileştirilmesi ve belediyeye ait arsaların satışı ile ilgili maddeler yer almaktadır. Bu kanuna göre belediyenin belirlediği alanlarda mülk sahibi olabilmek için en az bir yıldır belediye sınırları içinde ikamet ediyor olmak ve kişinin eşi veya reşit olmayan çocuğunun Ankara sınırları içerisinde bir konutu veya konut yapmaya elverişli bir taşınmazının bulunamaması gerekmektedir. Türkiye'nin tamamındaki belediyelere arsa dağıtım yetkisi veren ve yine aynı sene çıkarılan 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu da gecekondulaşmanın önünü açan yasalar arasındadır. Yaklaşık bir yıl sonra 5431 Sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması Kanunu ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun Değiştirilmesine Ait Kanun ile gecekonduları önlemek ve ruhsatsız yapıları yıkmak maksadıyla iki kanun çıkarılmıştır.

1950'lerde ziraatta makineleşmenin ve şehirlerde sanayileşmenin başlamasıyla kırsal alanda işsiz kalan insanlar şehir alanlarına göç etmiş ve demografik manada şehirleşme ile birlikte çarpık şehirleşme de hızlanmıştır. 1954 Tarihli ve 6235 Sayılı Kanun ile kurulan Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin kurulması, 1956 Tarihli ve 6785 Sayılı İmar Kanununun çıkması ve 1958 Tarihli ve 7116 Sayılı Kanun ile kurulan İmar ve İskan Bakanlığının kurulması bu dönemde Türkiye'de şehrsel dönüşüm açısından önemli olaylardır. 1950-1960 yılları arasında şehirde ve kasabalardaki meskenlerle ilgili iki kanun çıkarılmıştır. Bunlardan ilki 1953 Tarihli ve 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkındaki Kanun'dur. Bu kanun ile 1953 yılına kadar yapılan tüm kaçak yapılara ruhsat verilmiş ve o tarihten sonra gecekondulu yapıyı yasaklanmıştır. İkincisi ise 1959 Tarihli ve 7367 Sayılı Hazinesinden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun'dur. 1963 yılında çıkarılan 327 Sayılı Kanun ile bir kereye mahsus olmak üzere gecekondulara belediye hizmetlerinden faydalanma izni verilmiştir. 1966 yılına gelindiğinde gecekondulu sorununu ortadan kaldırmak amacıyla 775 Sayılı gecekondulu Kanunu çıkarılmış ve bu kanunun 12 nci maddesinin c bendi 1976 Tarihli ve 1990 Sayılı kanunla değiştirilerek üç yeni geçici madde eklenmiştir. 1972 yılında belediye sınırları dışındaki ve özellikle kıyılardaki yapılaşmayı denetleme yetkisi İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikle valiliklere verilmiş ve Bakanlıklar Arası İmar ve Koordinasyon Kurulu kurulmuştur. 1983 yılında ise 2805 Sayılı Kanun ve aynı yıl 6785 Sayılı Kanun ile gecekondular; muhafaza edilecek olanlar, ıslah edilerek muhafaza edilecek olanlar ve yıkılacak olanlar şeklinde üç sınıfa ayrılmıştır. Bir yıl sonra 2981 Sayılı İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile 2805 Sayılı Kanun hükümleri ortadan kaldırılmıştır. 1986 Tarihli ve 3290 Sayılı Kanun ve 1987 Tarihli ve 3366 Sayılı Kanun ile gecekondulu affının kapsamı genişletilmiştir. 1988 yılında kabul edilen 3414 Sayılı Kanun ile 775 Sayılı Gecekondulu Kanunu'nun gecekondulu sınırlandıran hükümleri iptal olmuş, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekonduların tüm yetkileri ilçe belediyelerine geçmiştir. 2001 yılında ise 4706 Sayılı Hazineye

Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile hazine ve orman alanı dışına çıkarılmış arazilerin satışının önü açılmıştır.

Türkiye’de şehirselle dönüşümü doğrudan etkileyen diğer önemli hukuki gelişmeler şunlardır (Özden, 2008: 295-296; Doğaner, 2017: 140-142):

1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

1982 Tarihli ve 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,

1983 Tarihli ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,

1984 Tarihli ve 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun,

1984 Tarihli ve 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu,

1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanunu,

1985 Tarihli Turizm Merkezleri Kararnamesi,

1989 Tarihli ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu,

1990 Tarihli ve 2495 Sayılı Kıyı Kanunu,

2004 Tarihli ve 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Şehirselle Dönüşüm Projesi Kanunu,

2004 Tarihli ve 5162 Sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,

2004 Tarihli ve 5273 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun,

2005 Tarihli ve 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu,

2005 Tarihli Kentselle Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı,

2006 Tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı,

2012 Tarihli ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,

2012 Tarihli ve 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun,

2012 Tarihli ve 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun,

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 15.12.2012 Tarihli Uygulama Yönetmeliği,

27.02.2013 Tarihli ve 2013/8 Sayılı Genelge.

Türkiye’de şehirscl dönüşüm açısından kamu kurum ve kuruluşlarının yetki ve sorumluluklarını belirten hukuki düzenlemeler ise şu şekildedir:

1966 Tarihli ve 775 Sayılı Gecekondur Kanunu,

1969 Tarihli ve 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun,

1982 Tarihli ve 4650 Sayılı Yasa ile Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu,

2004 Tarihli ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,

2005 Tarihli ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu,

1984 Tarihli ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu,

1983 Tarihli ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu,

1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanunu,

2004 Tarihli ve 5226 Sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,

2005 Tarihli ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kùltürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.

#### **1.4.ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ GELİŞİMİ**

Bu başlık altında Dünya’da, Türkiye’de ve İstanbul’da şehirscl dönüşümün tarihi gelişimi hakkında bilgiler verilecektir. Türkiye ve özellikle de çalışma sahasını teşkil eden İstanbul üzerinde daha fazla durulacaktır.

#### **1.4.1. DÜNYA'DA ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ**

Dünya’da şehirselle dönüşümün tarihi şüphesiz çok kapsamlı bir konuyu teşkil etmektedir. Bu nedenle tezin kapsamı da dikkate alınarak Avrupa ve Amerika örnekleri üzerinden aşağıda kısaca açıklanmıştır.

##### **1.4.1.1. Avrupa’da Şehirselle Dönüşümün Gelişimi**

###### **1.4.1.1.1. Erken Sanayileşme Dönemi**

Dünya’da şehirselle dönüşümün ortaya çıkışı 19. asra dayanmaktadır. Avrupa’da Sanayi İnkılabının etkisiyle başlayan hızlı şehirleşme, şehirdeki bazı bölgelerin yıkılıp yeniden inşa edilmesi gerekliliğini doğurmuştur. Bu gerekliliğin neticesinde iki farklı girişim gerçekleştirilmiştir. Bunlardan ilki 1851 yılında İngiltere’de, gecekonduların temizlenmesi ve yeniden inşası amacıyla çıkarılan Konut Kanunu, ikincisi ise 1851-1873 yılları arasında Fransa-Paris’te gerçekleştirilen yeniden yapılanmaya dayanan Haussmann Operasyonları’dır. Bu iki şehirselle dönüşüm stratejisi de büyük bir kamulaştırma, temizleme ve yeniden inşa sürecini içermektedir (Gürler, 2002: 48). Haussmann Operasyonları ile Paris’te yeni bulvarlar ve geniş caddeler açılmış ve bu caddelerin kenarlarına apartmanlar inşa edilmiştir (Sönmez ve Sönmez, 2012: 197). Yeni açılan bu geniş caddeler, şehir merkezi dışındaki çeşitli parklara bağlanmıştır. Bu dönemde yapılan şehir yenileme çalışmaları, çevrenin ve trafiğin iyileştirilmesini sağlamanın yanı sıra şehir merkezi ve çevresindeki kalabalığın azalmasını da sağlamıştır.

Aynı dönemde “Park Hareketi” ile şehri daha yeşil bir görünüme kavuşturmak amacıyla Liverpool’da Birkenhead Parkı (1844), Londra’da Victoria Parkı (1845), New York’ta Central Park (1858) gibi birçok yeşil alanlar oluşturulmuştur. Avrupa’da yapılan bu şehirselle yenileme çalışmalarıyla eş zamanlı olarak, Kuzey Amerika’da “Güzel Şehir Hareketi” adıyla benzer şehir yenileme faaliyetleri yapılmıştır. 20. asrın ilk yarısında “Modernist Hareket” ışığında başta Paris olmak üzere Avrupa’da birçok şehir yıkılarak bu yerleşim yerlerinin daha güzel, temiz ve sağlıklı bir çevreye kavuşturulması amaçlanmıştır (Akkar, 2006: 30-31).

Avrupa’da, özellikle de İngiltere’de, 1850’lere kadar konut açığını kapatmak maksadıyla, 1930’larda ise şehirlerin merkezden dışa doğru yayılmasını engellemek amacıyla yapılan çeşitli müdahaleler görölse de bugünkü anlamda şehirselle dönüşüm faaliyetlerinin ortaya çıkışı İkinci Dünya Savaşı sonrasına denk gelmektedir (Özdemir, 2010: 1).

###### **1.4.1.1.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası**

İkinci Dünya Savaşı’nın sonlanmasıyla birlikte Avrupa’da tahribe uğrayan şehirlerin yeniden ihyası maksadıyla şehirselle dönüşüm süreci başlamıştır. Bu dönemde şehirselle dönüşümdeki genel yaklaşım, alt gelir düzeyine sahip insanların şehir merkezlerinden uzaklaştırılması ve bu alanlara yeni bir görünüm sağlanması üzerineydi. Çalışmalar, bir master plan çerçevesinde kamu sektörünün ağırlıklı

olduğu, yerel ve merkezi yönetimin birlikte kaynak aktarımında bulunduğu projeler şeklinde gerçekleşmiştir (Özdemir, 2010: 2). Fakat dönüşümün tüm boyutlarıyla ele alınmadan, şehrin yalnızca fiziki görünümünün esas alınarak gerçekleşmesi, faaliyetlerin başarısızlıkla sonuçlanmasına neden olmuştur. Avrupa’da İkinci Dünya Savaşı’ndaki yıkımdan sonra ikinci bir yıkım sürecinin yaşandığı bu dönem “Buldozer Dönemi” olarak da adlandırılır. İngiltere’de bu dönemde yaklaşık 25-60 bin civarında konut yıkılıp yeniden inşa edilmiştir (Carmon, 1997: 131; Erden, 2003: 25’ten naklen).

1950-1960 yılları arasında savaşın neden olduğu yıkımı ortadan kaldırmak, konut eksikliğini gidermek, hayat koşullarını daha yaşanabilir kılmak gibi amaçlarla çeşitli politikalar geliştirilmiştir. Şehirleri yeniden geliştirmeye odaklı bu politika 1960’lara gelindiğinde yerini iyileştirme ve şehirdeki tarihi alanları koruma uygulamalarına bırakmıştır. 1960’ların sonlarına doğru ise birçok Avrupa ülkesi halkın da katılımı ile konut yenileme ve şehir alanlarını geliştirme gibi daha hassas çalışmalara yönelmiştir (Özden, 2008: 52). Bu anlamda İngiltere 1969 yılında “Konut Hareketi” ile planlama politikasını değiştiren ilk ülke olmuştur. Onu, Hollanda, Fransa ve Almanya takip etmiştir (Couch, 1990; Power, 1993: 124; Binici, 2018: 28’den naklen).

#### **1.4.1.1.3. 1970- 1990 Yılları Arası Neoliberal Dönem**

İkinci Dünya Savaşı sonrasında yıkıntıları temizleyip eksiklerini gideren Batı Avrupa ülkelerinde büyük bir refah dönemi yaşanmış, 1973 yılına gelindiğinde ise Arap-İsrail Savaşı ve Petrol Krizi ile birlikte tekrar sıkıntılı bir döneme girilmiştir. İşsizlik ve yoksulluk; Avrupa’da ırkçılık, suç oranının ve akıl hastalıklarının artması, aile yapısının çökmesi gibi pek çok sosyal sorunu da beraberinde getirmiştir. Keza bu dönemde birçok şehrin alt yapısının yenilenmesi gerekmekte, bu da ciddi bir maliyet getirmekte idi. Avrupa şehirleri, bu sorunları aşabilmek ve ekonomik büyüme adına yatırım yapabilmek için birbirleriyle rekabet etmek zorunda kalmışlardır (Couch vd., 2003: 2; Binici, 2018: 27’den naklen). Tüm bu sıkıntıların pek tabii şehir planları üzerinde de etkileri olmuştur.

Toplumsal bozulma ile fiziki bozulma arasında bir bağlantı olduğunu düşünen yöneticiler, toplumsal sorunları çözmeye odaklı şehir yenileme ve iyileştirme projeleri geliştirmiştir (Couch vd., 2003: 2). Diğer bir deyişle 1970’li yılların sonlarında Neoliberalizmin etkisiyle şehrsel dönüşüm politikalarında geleneksel yaklaşımlar, yerini özel sektörün yer aldığı proje temelli uygulamalara bırakmıştır (Öktem, 2007: 83-87, Tekeli, 2011: 140; Gün, 2013: 38’den naklen). Bu şehrsel dönüşüm uygulamalarında kenar mahalleler ve şehir merkezlerinin çevreleri öncelikli alanlardı. 1970’li yılların sonlarına doğru, fiziki bozulmanın toplumsal olaylara değil; ekonomik ve yapısal nedenlere bağlı olduğu düşünülmüştür. Ayrıca şehrsel dönüşüm uygulamalarında adem-i merkezîyetçilik anlayışı ile çok katılımcılı bir yaklaşım benimsenmiştir (Akkar, 2006: 31).

1980’lere gelindiğinde, şehrsel yeniden canlandırma (urban redevelopment) yönteminin şehrsel dönüşüm projelerinde kullanılması, dönemin şehir planlama açısından en önemli özelliğidir. Bu uygulama ile Avrupa ve Kuzey Amerika’da; Birmingham, Liverpool, Londra, Rotterdam ve New York

gibi şehirlerde önemli projeler gerçekleştirilmiştir (Akkar, 2006: 31-32). Ancak 1980’li yılların sonlarına doğru bu projelerin şehirlerde fiziki, toplumsal ve çevresel dinamiklerin sürdürülebilirliği açısından birçok eksikinin bulunması ve ekonomik anlamda bazı hoşnutsuzluklar oluşturması nedeniyle birtakım sıkıntılar ortaya çıkmıştır (Öktem, 2007: 84; Gün, 2013: 40’dan naklen). Bu sıkıntıları bertaraf etmek adına yerel kalkınma odaklı, halkın katılımını ve ihtiyaçlarını önemseyen bir yaklaşıma gidilmiştir (Öktem, 2007: 85; Gün, 2013: 40’dan naklen).

#### **1.4.1.1.4. 1990’dan Günümüze Şehirselle Dönüşüm**

1990’lara gelindiğinde bahsedilen yeni yaklaşımla beraber şehirselle yeniden üretim (urban regeneration) önem kazanmış ve birden fazla katılımcı ve sektörün dâhil olduğu şehirselle dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır. Öte yandan 1990’lı yılların sonlarına doğru yaklaşıldığında ise şehir planlamada, şehirselle dönüşümün birçok safhasında etkin rol oynayan özel sektör danışmanlığı adında bir meslek ortaya çıkmıştır (Akkar, 2006: 32-33). Aynı şekilde 1990 ve 1994 yıllarında Avrupa’da şehirselle dönüşümle ilgili bir bakış açısı geliştiren ve bazı hedefler ortaya koyan toplantılar yapılmış ve sözleşmeler imzalanmıştır (Üstün, 2008: 15).

Bu dönemde şehirlere turist çekmek maksadıyla şehirlerin tarihi ve kültürel mirasını korumak (urban conservation) suretiyle yapılan şehirselle dönüşüm çalışmaları ön plandadır (Couch vd., 2003; Akkar, 2006: 34’ten naklen). Keza Avrupa’daki şehirlerde, nüfus ve alan büyümesinin yavaşladığını fark eden şehir planlamacıları şehir merkezlerini daha etkili kullanabilmek, eski mahalle kültürünü yeniden canlandırmak, şehir dokularını yeniden yapılandırmak maksadıyla yerel yönetim ve özel sektör iş birliği ile şehirselle yeniden doğuş (urban renaissance), soylulaştırma (gentrification) vb. uygulamaları hayata geçirmek için projeler üretmiştir (Üstün, 2008: 16).

#### **1.4.1.2. Amerika’da Şehirselle Dönüşümün Gelişimi**

Amerika’da bulunan şehirlerde şehirselle dönüşüm faaliyetleri, Avrupa’dakinden farklı olarak yeniden geliştirme uygulamaları şeklinde ortaya çıkmıştır (Göksu, 2006; Binici, 2018: 28’den naklen). Büyük Buhran ve İkinci Dünya Savaşı sonrası büyük şehirlerdeki gecekondu ve konut sıkıntısı Amerika’nın önemli gündem maddeleri haline gelmiştir (Collins ve Shester, 2011: 4). Bu dönemde yaşanan sıkıntılar nedeniyle konut yapımı durmuş ve ülkede büyük bir mesken krizi oluşmuştur (Le Gates ve Stout, 1998: 301). 1934 senesinde çıkarılan Konut Kanunu ile (The National Housing Act of 1934) bu mesken sıkıntısını aşmaya yönelik çalışmalar yapılmış ve ülkenin ilk toplu konut programı oluşturularak düşük gelirli insanların ikamet edebileceği düşük kiralı toplu konutlar inşa edilmiştir (Binici, 2018: 29).

1949 senesinde çıkarılan diğer bir Konut Kanunu (The Housing Act of 1949) ile kalıcı bir şehirselle dönüşüm programı geliştirmek (Akkar 2006: 31) adına devlet yardımıyla, yerel ölçekte planlanan şehirselle yeniden yapılanma ve iyileştirme projeleri yapılmıştır. Bu sayede Amerika’daki büyük

şehirlerin merkezlerini canlandırmak amaçlanmıştır (Collins ve Shester, 2011: 4). Bahsi geçen yeni konut kanunu ile birkaç yılda şehirleşme artmış ve bu yeni yerleşim alanlarına ciddi anlamda bir göç meydana gelmiştir. Zamanla bu dönüşüm hareketinin finansal ayağı, devlet ve yerel hükümetten özel sektöre kaydırılmıştır. Nitekim 1950 yılında Amerika’da ilk şehrsel dönüşüm programının uygulandığı şehir Pittsburgh’tur ([http://en.wikipedia.org/wiki/Urban\\_renewal](http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_renewal)). 1950’li yıllara gelindiğinde Amerika’da şehrsel dönüşüm politikalarına yeni bir yaklaşım getirilmiş ve 1954 yılında çıkarılan Konut Yasası (The Housing Act of 1954) ile şehrsel yeniden geliştirme (urban redevelopment) uygulamaları terk edilerek daha modern, sağlıklı ve ekonomik açıdan sürdürülebilir şehir alanları oluşturmak maksadıyla şehrsel dönüşüm/yenileme (urban renewal) uygulamaları hayata geçirilmiştir. Bu kanun ile yalnızca harap olmuş şehir alanları değil, çeşitli yatırımlarla sürecin henüz yeni başladığı alanlara da müdahale edilmiştir (Wingo, 1969: 221-222).

1956 yılına gelindiğinde hükümete yeni otoyolların yapımı için tam yetki verilmesi, şehirlerde sosyo-ekonomik açıdan büyük bir karmaşaya neden olmuştur. Şehirlerde yeni otoyolların; yerel halkın ihtiyaçları gözetilmeden, plansızca yapılması nedeniyle vergilendirme sıkıntıları baş göstermiş, ticari bölgeler gecekonduların varlığı nedeniyle göz ardı edilmiş, komşuluk ilişkileri zedelenmiş ve Boston şehrinin üçte biri yıkılmıştır. Nihayetinde şehirdeki lüks meskenler, ticarethanelere dönüştürülmüştür. Bu durum, plansız yapılan yeniden geliştirme hareketlerinin bir şehrin ve dolaylı olarak bir ülkenin sosyo-ekonomik ve fiziki koşullarını olumsuz manada ne denli kötü etkileyebileceğini gösteren en büyük örneklerden biridir (Binici, 2018: 30).

1960’larda da şehrsel yenileme çalışmaları devam etmiş; ancak bu çalışmalar Amerika’da yaşayan azınlıkları yerinden ettiği için (negro removal) ülkede infiale neden olmuştur. Amerika’da konut politikaları bağlamında başka bir ırkçı yaklaşım 1935 senesinden 1968 yılına kadar redlining uygulaması ile meydana gelmiştir. Önce konut kredisi (mortgage loan) kullanarak ev almak isteyenler için kapsamlı bir araştırma yapılmış, daha sonrasında yeşil, mavi, sarı ve kırmızı renklerden oluşan ve kredi ödeme risk alanlarını gösteren haritalar oluşturulmuştur. Bu haritada en riskli alanları gösteren kırmızı bölge ise büyük ölçüde azınlıkların ikamet ettiği mahallelerden oluşmaktaydı (<https://www.evrensel.net/yazi/86510/amerikada-irkciligin-sinifsal-kokleri>). 1968 yılında çıkarılan Adil Konut Kanunu (1968 Fair Housing Act) ile konut satışı ve kiralama da ırk ayrımcılığı resmen yasaklansa da Amerika’da bu ayrımcılığın gayri resmi biçimde devam ettiği bilinen bir gerçektir.

1980’li yıllara gelindiğinde Amerika’da halkın yaşadığı ekonomik sıkıntıların giderek artması nedeniyle yeni yatırım bölgeleri oluşturulması adına devlet tarafında çeşitli teşvikler verilmiş ve böylece bölgede yaşam standartları belirli oranda yükselmiştir (Abuawad, 2015: 9). 1990 sonrası dönemde ise sürdürülebilirlik kavramının benimsenmesi ile Amerikan şehirlerinde şehrsel dönüşüm planları farklı bir sürece girmiştir. Sürdürülebilirlik kavramının benimsenmesi ile toplumsal adalet, ekonomik kalkınma ve çevrenin korunması düşünceleri şehir planlamada öncelik kazanmıştır (Ayık, 2014: 45).

#### 1.4.2. TÜRKİYE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ

Türkiye’de şehirselle dönüşümün gelişimi dört döneme ayrılmıştır. Aşağıda bu dönemlerle ilgili özlü bilgiler verilmiştir.

##### 1.4.2.1. Birinci Dönem: 1850-1950

Türkiye’de şehirselle dönüşüm uygulamalarının ilk izleri Osmanlı Devleti dönemine kadar dayanmaktadır. Bu dönemde İstanbul’da şehirleşme ve yapılaşmayı belirli kurallara bağlamak amacıyla 1848 yılında “Ebniye Nizamnamesi” çıkarılmıştır. 1877 yılında çıkarılan başka bir nizamname ile bu uygulama, imparatorluk sınırları içindeki tüm şehirlerde uygulanmaya başlamış; 1882 yılında çıkarılan “Ebniye Kanunu” ile de önceki nizamnamelere ek olarak belediye teşkilatı olan yerlerde altyapı ve yolların düzenlenmesi konusu esaslara bağlanmıştır (<https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d20/c037/b018/tbmm200370180097.pdf>). Osmanlı Devleti döneminde şehirselle dönüşümü gerekli kılan durumlardan biri ahşap konutlar ve dar sokaklardan oluşan mahallelerde çıkan yangınlardı. 1856 ve 1865 yıllarında meydana gelen Aksaray ve Hocaapaşa yangınları neticesinde büyük zarara uğrayan mahallelerin yeniden inşası amacıyla hazırlanan planlar, bu kapsamda değerlendirilebilir (Tekeli, 2010: 12; Yenice, 2014: 79’dan naklen). Bu dönemde uygulanan diğer şehirselle dönüşüm planları ise insan ve hayvanların geçebileceği genişlikte yapılan sokak ve yolların araç trafiğine müsaade edecek biçimde genişletilmesi ve yenilenmesiydi. Birinci Dünya Savaşı sonrası kaybedilen topraklardan Osmanlı topraklarına göç eden insanların iskân edeceği alanların oluşturulması da Osmanlı Devleti döneminde uygulanan şehirselle dönüşüm çalışmalarına örnek olarak gösterilebilir (Aktüre, 1985: 901).

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte şehirlerde karşılaşılan en önemli sorun, savaş sırasında harap olan şehirlerin yeniden imarıydı. Savaşla beraber imparatorluktan ayrılan insanların mülklerinin nasıl imar edileceği sorununu çözmek amacıyla 1882 tarihli Ebniye Kanunu’nun bazı maddeleri değiştirilmiş ve 642 Sayılı Kanun kapsamında 150’yi aşkın binada düzenleme ve denetleme yapma yetkisi belediyelere verilmiştir (Tekeli, 2010: 15; Yenice, 2014: 80’den naklen). Bu dönemde eskimiş ve yıpranmış şehirlerin yeniden inşasının yanı sıra sanayi üretiminin yaygınlaştırılması ve bu üretim alanlarının güvenliğinin sağlanması maksadıyla yeni şehirler oluşturulmuştur (İnan, 1977: 52; Doğanay, 2016: 39’dan naklen). Nitekim 1925 senesinde top ve mühimmat üretim fabrikalarının kurulması ile Kırıkkale (Atalay, 1983: 66), 1937 senesinde Demir Çelik Fabrikaları kurulması ile de Karabük gibi (Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu, 1999: 5; Doğanay, 2016: 39’dan naklen) kırsal yerleşim alanları kısa sürede gelişerek Cumhuriyet’in ilk sanayi şehirlerine dönüşmüştür (Yenice, 2014: 79-80).

Cumhuriyet döneminde bugünkü anlamda ilk ve en önemli şehirselle dönüşüm projesi, başkent Ankara’yı modernleştirme sürecidir. Bu kapsamda 1927 yılında Ankara İmar Planı için uluslararası düzeyde bir yarışma düzenlenmiş ve yarışmanın neticesinde Alman Mimar Herman Jansen’in projesi yarışmayı kazanmıştır. Bu yeni imar planı ile birlikte Ankara’da büyük yapılar, meydanlar, yollar ve kamu binaları inşa edilerek şehre batılı bir görünüm kazandırılmıştır (Tekeli, 2010; Sarı Haksever, 2019:

85'ten naklen). Bu dönemde Ankara'nın şehrsel dönüşüm süreci yalnızca fiziki boyutu ile kalmamış idari açıdan da şehirde birtakım değişiklikler yapılmıştır. Nitekim 1924 tarihli ve 417 Sayılı Ankara Şehremaneti Kanunu çıkarılarak şehir idaresi, İçişleri Bakanlığının himayesiyle Cemiyeti Umumiye-i Belediye'ye verilmiştir (Altaban, 1998: 58; Doğanay, 2016: 39-40'tan naklen). Zamanla, ekonomik büyüme ve kalkınmanın da etkisiyle Ankara'nın çevresinde yeni şehirler kurulmuş ve sanayileşmeyle beraber büyük şehirlerdeki istihdam açığı şehirleşme sürecini hızlandırmıştır (Şengül, 2002; Sarı Haksever, 2019: 85'ten naklen).

Bu dönemde, şehir planlaması ve şehrsel dönüşümüne dair birçok yeni yasal düzenleme oluşturulmuştur. Bunlar; 1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanunu ile 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 1933 tarihli ve 2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu ile 2033 sayılı Belediye Bankası Kanunu, 1934 tarihli 2722 sayılı Belediye İstimlak Kanunu, 1935 tarihli ve 2763 sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna Dair Kanun'dur (Tekeli, 1998: 10). Bu düzenlemelerde şehrsel dönüşüm kavramı daha ziyade yıkıp yeniden yapma amacı güden "yenileme" şeklinde kullanılmıştır. Fakat sonraki süreçte bu anlayış terk edilmiş, mevcut dokunun korunarak bozulan kısımları sağlıklaştırma uygulamaları benimsenmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 61).

20. asrın ilk yarısı sonlanırken Ankara'ya yoğun göçler başlamış ve bu göçlerin neticesinde başkentte gecekondu sorunu baş göstermiştir. 1948 yılında Türkiye'de ilk kez gecekondu sorununun üstesinden gelmek için 5218 Sayılı Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında Kanun çıkarılmıştır (Demirkıran, 2008: 16). Fakat bahsi geçen kanun, gecekondu yapımını engellemeyip aksine teşvik eden bir imar affı niteliğindedir. Bu nedenle Ankara'daki gecekondu sorununu çözmemiştir.

#### **1.4.2.2. İkinci Dönem: 1950-1980**

Daha önce de bahsedildiği gibi, 1950'li yıllarda Türkiye'de sanayi politikaları ve ekonomik büyüme ile birlikte sanayi şehirleri ortaya çıkmış ve bu durum kırsal alandan şehirlere göçü hızlandırmıştır. Yaşanan bu göç dalgası ile birlikte özellikle Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük şehirlerde konut sıkıntısı meydana gelmiş, şehirlerin çevresinde gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır. 1950-1960 yılları arasında özellikle büyük şehirlerde nüfus, doğal nüfus artışının üç katına erişerek ciddi sorunlar meydana getirmiştir. Şehrin çevresinde oluşan gecekondu alanları arasındaki mesafe bu aşırı nüfus artışı ile birlikte kapanmış ve ilçelerin oluşmasıyla şehirler büyümüştür. Bir yandan büyüyen şehirlerin çevrelerinde yeni gecekondu alanları oluşurken diğer yandan şehir merkezlerinde çok katlı binalar görülmeye başlanmıştır (Doğanay, 2016: 42). Gecekondu alanlarında ikamet eden insanlar, gelirlerinin artması ile birlikte şehir merkezlerine yerleşmiş ve bu şekilde şehir merkezlerinin nüfusunu artıran ve şehirleri alan bakımından geliştiren bir süreç başlamıştır. Nitekim 1965-1970 yılları arasında şehir nüfusu %19'dan %36'ya yükselerek o zamana kadarki en yüksek değere erişmiştir (İçduygu ve Sirkeci, 1998).

1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatının (DPT) kurulması ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın icra kapasitesinin artırılması ile beraber şehirlerde planlama süreci daha merkeziyetçi bir şekle bürünmüştür. Bu gelişmelerle birlikte gecekondu bölgelerinin yasallaştırılmasına olanak sağlayacak çeşitli kanunlar çıkarılmış ve neticede imara açılmamış araziler üzerinde yeni yapı alanları oluşmuştur (Doğanay, 2016: 43). 1965 yılından sonra, şehir merkezlerinde kalabalığa neden olan sanayi siteleri ve ticari kuruluşlar şehir çeperlerine kaydırılarak merkezlerde bir rahatlama sağlanmıştır. Çok katlı bina sayısı giderek artmış ve kaçak apartman inşa eden müteahhitler ile düşük kaliteli konut sayıları da çoğalmıştır (Balamir, 2002: 68; Doğanay, 2016: 43'ten naklen). Devlete ait bazı araziler konut yapımı amacıyla belediyelere devredilmiş ancak belediyeler mali kaynak sağlamak maksadıyla bu arazileri çeşitli yollarla satmışlardır. Bu durum belediyelerin arazi stokunu azaltmış ve planlı gelişme dönemine geçilemediği için çarpık yapılaşma önlenememiştir (Arslan, 2014; Sarı Haksever, 2019: 87'den naklen). 1970'lere gelindiğinde şehirlerde modernleşme hareketi çerçevesinde büyük şehirlerdeki planlı yerleşim alanlarının yakınında bulunan gecekondu alanları, ilave imar planları ile düzenlenerek şehirle bütünleştirilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde gecekondu alanlarına imar verilmesi ve bu alanların dönüşümü gecekondu sahipleri ve idareciler arasında daimi bir pazarlık meselesi olmuştur (Özdemir Sönmez, 2006: 122).

Bahsi geçen dönemde genel olarak ülkede dört farklı şehrsel dönüşüm süreci yaşanmıştır. Bunlardan ilki merkeziyetçi yaklaşımın benimsendiği, Türkiye'de ilk şehrsel yenileme uygulaması olarak da kabul edilen büyük ölçekli şehrsel dönüşüm projeleridir. Menderes İmarı olarak da bilinen bu uygulamalarla İstanbul'daki karayolları büyük ölçüde genişletilmiştir. Diğer şehrsel dönüşüm süreçleri ise doğrudan gecekondu ile ilgilidir. İlk olarak, gecekondu alanlarına altyapı hizmeti verilerek Türkiye'de ilk sağlıklaştırma uygulaması yapılmıştır. Gecekondularla ilgili ikinci süreç, şehrin dışında yer alan gecekonduların çok katlı apartmanlara dönüştürülmesini kapsayan yeniden yapılandırma uygulamalarıdır. Sonuncusu ise şehir merkezinin dışında bulunan gecekonduların belli bir bedel karşılığında şehrin başka bir bölgesine taşınması ve bu alanlara, gelir seviyesi daha yüksek olan insanların ikamet edeceği konutların inşasını sağlayan özel sektör destekli şehrsel yenileme uygulamalarıdır (Doğanay, 2016: 44).

#### **1.4.2.3. Üçüncü Dönem: 1980-2000**

Ülkede 1980'li yıllara gelindiğinde şehirlerin dış çeperlerinde mevcut gecekondu alanları, devlet kurumları, eğitim kurumları ve sanayi siteleri gibi yeni alanlar giderek büyümeye başlamıştır. Bu dönemde şehirlerdeki nüfusun durumuna bakıldığında; İstanbul, Adana, Mersin, Antalya, Diyarbakır gibi şehirlerin nüfusunun artmasına rağmen şehirlerde doğal nüfus artışının azaldığı görülmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007: 65). Ayrıca büyük şehirlere yapılan göçün niteliğinde de bir değişiklik meydana gelmiştir. Önceleri ülkenin dört bir yanından ekonomik sebeplerle büyük şehirlere doğru bir

nüfus hareketi yaşanırken 1980’lerden sonra doğudaki illerde yaşanan terör olayları ve güvenlik tehdidi nedeniyle büyük şehirlere doğru göç artmıştır (Şenyapılı, 2006, 24).

Bu dönemde büyük şehirlerde genel itibariyle iki eğilim görülmüştür. İlki merkezi iş alanlarının sayıca artması, ikincisi şehrin ana ulaşım merkezleri ve çevre yollara bağlı olarak şehrin çeperine doğru gelişim göstermesidir (Osmay, 1998: 147). 1980 öncesinde şehrin gelişim biçimi daha ziyade mevcut konut alanlarının genişlemesi şeklindeyken bu tarihten sonra şehir; sanayi, ticaret ve turizm sektöründeki gelişmelerden etkilenecek biçimlenmiştir. Şehirlerde bu sektörlerle bağlı yeni iş merkezleri oluşmaya başlamıştır. Yeni bir finans merkezi olarak gelişen İstanbul- Maslak bölgesi buna örnek olarak verilebilir. Bunun yanında şehir merkezlerinde atölye tipi sanayi üretimi yapan insanların sayısı artmış, bu atölyelerde çalışan dar gelirli insanlar iş yerinin çevresindeki eski konutlarda oturmaya başlamıştır (Güvenç ve Işık, 1997: 153; Ataöv ve Osmay, 2007: 67’den naklen). Bu durum şehir merkezindeki tarihi alanların çöküntü merkezi haline gelmesine neden olmuştur. Bu sorunun üstesinden gelmek için şehir merkezlerindeki tarihi yapıların korunması ve sağlıklılaştırılması meselesi gündeme gelmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 67). Ayrıca kooperatif örgütlenmeleri vasıtasıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’nin kurulmasıyla ve yerel yönetim ile TOKİ’nin, Türkiye Emlak Bankası ile özel sektörün iş birliğiyle farklı toplu konut uygulamaları hayata geçirilmiştir (Sarı Haksever, 2019: 88).

İncelenen dönemde şehirlerin gelişim ve dönüşüm sürecini belirleyen birçok kanun çıkarılmış ve uluslararası düzeyde anlaşmalar imzalanmıştır. Bu kanunlardan en önemlileri; 1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’dur. Bahsi geçen kanunlar ile şehrsel dönüşümle ilgili yetkiler belediyelere devredilmiş ve ülkede ciddi anlamda planlama ve imar çalışmaları başlamıştır (Doğanay, 2016: 45). Uluslararası düzeyde yapılan anlaşmalardan en önemlisi ise 1996 yılında Türkiye’nin Ulusal Raporu ve Eylem Planı kapsamında Habitat II İstanbul Konferansı’nda bildirilen amaç ve ilkelerdir. Bu anlamda ekonomik, sosyal, çevresel anlamda sürdürülebilir ve insan odaklı bir gelişim amaçlanmıştır. Ancak hukuki ve bürokratik nedenlerden ötürü bu konferansta bahsedilen hedefler yakın bir zamanda gerçekleştirilememiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 66). Yine bu dönemde gecekonduların mülkiyet haklarının belirlenmesi ve daha planlı alanlar oluşturulması adına beş af yasası çıkarılmıştır. Böylece gecekonduların yerine çok katlı apartmanlar yapılmış ve boş alanlar imara açılmıştır (Doğanay, 2016: 46).

Ülkede 1990’lı yıllara kadar yapılan şehrsel dönüşüm çalışmalarının daha ziyade ekonomik ve fiziki temelli olması bazı sorunlara neden olmuş ve bu yıldan sonra dönüşümün sosyal boyutuna da ağırlık verilmeye başlanmıştır. Bunun için halkın şehir planlama faaliyetlerinde etkin rol alması gerektiği görüşü benimsenmiş; daha sürdürülebilir, çok katılımcılı ve bütüncül projelere üretilmeye başlanmıştır (Aydınlı ve Turan, 2012: 66). Bu anlamda Ankara Dikmen Vadisi Gecekondu Dönüşüm Projesi ve Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ile ilk kez hak sahipleri projelerde karar alma sürecine dâhil olmuştur (Göksu, 2003; Ataöv ve Osmay, 2007: 68’den naklen).

1990'lı yıllarda şehirlerde, üç farklı şehrsel dönüşüm yöntemi uygulanmıştır. Bunlar; şehrsel yenileme, sağlıklaştırma, koruma ve soylulaştırmadır. İstanbul Haliç Çevre Nazım İmar Planı ve Dikmen Vadisi Şehrsel Dönüşüm Projesi şehrsel yenileme yöntemine; Bartın şehri Hükümet Caddesi ise sağlıklaştırma yöntemine örnek olarak verilebilir. Aynı şekilde koruma yöntemine Ankara ve Antalya Kaleiçi'ndeki uygulamalar; soylulaştırmaya ise Cihangir ve Kuzguncuk'ta yapılan dönüşüm uygulamaları örnek gösterilebilir (Doğanay, 2016: 47-48).

Türkiye'de şehrsel dönüşümün bir başka ve önemli nedeni de doğal afetlerdir. Ülkede aktif fay hatlarının yer alması, özellikle deprem gibi felaketlerin oluşmasına ve bunun sonucunda şehrsel dönüşüm projelerinin önem kazanmasına neden olmaktadır. Nitekim 1998 yılında Ceyhan'da, 1992 yılında Erzincan'da, 1995'te Dinar'da, 1966'da Varto'da ve 1971'de Bingöl'de, 1999'da Marmara ve Düzce'de yaşanan depremlerin ardından şehirler yeniden imar edilmiştir (Genç, 2008: 117). Keza asrın afeti olarak nitelenen 5 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremlerinden sonra da çok sayıda yerleşmenin yeniden imar çalışmaları halen devam etmekte ve bu durum özellikle tarihi şehirlerin (başta Antakya ve Kahramanmaraş) gelişim sürecinde önemli bir kırılma noktası oluşturmaktadır.

#### **1.4.2.4. Dördüncü Dönem: 2000'den Günümüze**

Son dönem olarak ayırt edilen 2000'ler, Türkiye'de şehrsel dönüşüm açısından oldukça fazla gelişmenin yaşandığı yıllardır. Bu yıllarda Türkiye'de inşaat sanayii gelişmiş ve Türk inşaat şirketleri uluslararası piyasalara girmiştir. İnşaat sanayisinin gelişimi ile birlikte ülkede resmi ve gayri resmi yollarla üretilen konutlar, konut ihtiyacından %30 – 50 oranında fazladır (Balamir, 2004; Ataöv ve Osmay, 2007: 69'dan naklen). Şehirlere göç eden nüfus miktarında da artışın görüldüğü bu dönemde, büyük şehirlerde doğurganlık oranının ciddi miktarda düştüğü bilinmektedir. Nitekim 2003 yılında ülke bazında en çok göç alan şehir İstanbul iken doğurganlık oranı en az olan şehir yine İstanbul'dur (Güvenç, 2004; Ataöv ve Osmay, 2007: 69'dan naklen). Özelleştirme politikalarının yaygınlaşmasıyla birlikte şehrsel dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör iş birliği ilk kez bu dönemde uygulanmıştır. Ayrıca şehrsel dönüşüm projelerinde ulaşım, ticaret ve turizm odaklı bir yaklaşım benimsenmiş, bu doğrultuda İstanbul İkitelli'de ticaret ve medya merkezleri, Taksim İstiklal Caddesi ve tarihi yarımada gibi yerlerde turizm ağırlıklı merkezler oluşturulmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 71).

Bu dönemde şehir planlama açısından yaşanan en önemli gelişmelerinden biri de şehrsel dönüşüm kavramının ilk kez doğrudan kanunda yer almasıdır. 2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Şehrsel Dönüşüm Projesi Kanunu bu anlamda çıkarılan ilk kanundur. Belirli bir bölge için çıkarılan özel bir kanun olması bakımından da önemlidir. Ankara'nın kuzey gelişim koridorunda yer alan gecekondu bölgesinin dönüşümünü hedefleyen bu proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ ortaklığında gerçekleştirilmiştir.

01.03.2005 tarihinde Başbakanlık tarafından meclise sunulan “Şehrsel Dönüşüm ve Gelişim Tasarısı” bu dönemde doğrudan şehrsel dönüşüm adı ile çıkarılan bir başka kanundur. Bu tasarının ismi

daha sonra “Eskiye Kent Dokularının Yenilenmesi, Korunması ve Kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı” şeklinde değiştirilmiş ve içeriğinde önemli değişiklikler yapılmıştır. Bahsi geçen kanunun amacı; belediye sınırları içerisinde eskiye ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş sit alanlarının şehrin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesidir. Bu amaçların içinde sözü edilen alanlarda deprem riskine karşı tedbir alınması ve şehrin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yenilenmesi ibareleri de dikkat çekicidir. Bu tasarı ile birlikte şehirselle dönüşümün gerçekleşeceği alanın en az 10.000 m<sup>2</sup> olması gerektiği vurgulanmıştır. 17 Mayıs 2005 tarihinde tasarının ismi ve içeriği tekrar değiştirilerek “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” şeklinde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, bu dönemde çıkarılan üç kanunla birlikte belediyelere ilk kez şehirselle dönüşümle ilgili görev ve sorumluluk verilmiştir.

Türkiye’de şehirselle dönüşüm uygulamaları 2000 yılından sonra dört farklı biçimde gerçekleşmiştir. Bunlardan ilki şehir merkezinin dışında ana güzergâhlar boyunca gelişim gösteren gecekondulu bölgelerinin yıkılarak dönüşümüdür. Ankara-Samsun ve Ankara-Konya istikametindeki şehirselle dönüşüm faaliyetleri buna örnek olarak verilebilir. İkinci şehirselle dönüşüm uygulaması şehir içinde dar ve orta gelirli insanların yaşadığı yıpranmış apartmanların mal sahipleri tarafından onarımıdır. Üçüncü dönüşüm uygulaması orta ve üst gelir grubundaki insanların arasında özel otomobil sahiplerinin artışı ile şehrin yakın çevresindeki kırsal alanları yeniden yapılandırmak suretiyle yazlık olarak nitelendirilen ikincil konutların inşasıdır. İstanbul’un Eyüpsultan ilçesi Göktürk Mahallesi üçüncü şehirselle dönüşüm uygulamasına örnek olarak verilebilir. Son dönüşüm biçimi ise şehir merkezindeki tarihi bölgede yer alan eskimiş konutların satın alınmak suretiyle restore edilerek bölgenin soylulaştırıldığı uygulamalardır (Ataöv ve Osmay, 2007: 71). İstanbul’daki Sulukule ve Tarlabası şehirselle dönüşüm projeleri bu uygulamalara örnektir.

### **1.4.3. İSTANBUL’DA ŞEHİR PLANLAMANIN VE ŞEHİRSELLE DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ GELİŞİMİ**

#### **1.4.3.1. Birinci Dönem: 1839-1908**

Daha önce de bahsedildiği üzere, genelde Türkiye, özelde ise İstanbul’un şehir planlama tarihi 1800’lere yani Osmanlı Devleti dönemine uzanmaktadır. Nitekim Tekeli İstanbul’un şehir planlama tarihini ele aldığı çalışmasında, 19. asırda İstanbul’da şehir planlaması gerektiren sorunları şöyle ifade etmiştir; ilk sorun 1838 İngiliz Ticaret Anlaşması neticesinde yeni ekonomik ilişkilerin ve meşrutiyetle gelen yeni yönetim biçiminin ortaya çıkardığı kurum ve kuruluşların şehirde nasıl dağılacaklarının belirlenmesidir. İkincisi bahsi geçen gelişmelerin toplum içindeki sosyal tabakayı değiştirmesiyle birlikte konut alanlarının nasıl şekilleneceğidir. Üçüncüsü artan nüfusla birlikte konut ihtiyacının nasıl karşılanacağı konusudur. Dördüncüsü İstanbul’un gerek duyduğu alt ve üst yapı ihtiyacının giderilmesidir. Sonuncusu ise şehirdeki ahşap binaların çıkan yangınlar neticesinde sıklıkla tahrip

olmasıdır (2013: 25). Bu dönemde genel olarak bu beş soruna çözüm niteliğinde planlama çalışmaları yapılmıştır.

Şehir planlaması yapılırken ihtiyaç duyulan unsurlardan biri de şehir haritalarıdır. Bu anlamda İstanbul'un ilk ölçekli haritası 1807 yılında Fransız Mühendis Kauffer tarafından çizilmiştir. Yaklaşık 30 yıl sonra Alman General Von Moltke tarafından çizilen 1/25.000 ölçekli başka bir İstanbul haritası ile şehirde değişimin yavaş yavaş başladığı fark edilmektedir. Bu haritada, İstanbul'a yönelik birtakım planlamalar yapılmış olmasına rağmen çalışma, uygulamaya geçirilememiştir (Tekeli, 2013: 36).

1848 ve 1849 Ebniye Nizamnameleri ile şehirde yeni alanlar imara açılmış ve yangında tahrip olan yerler yeniden düzenlenmiştir. Nitekim 1847 yılında Pangaltı'nda yeni bir bina yapılarak Mekteb-i Harbiye bu binaya taşınmış ve okulun karşısındaki 27 hektarlık alan imara açılmış, yollar ise genişletilmiştir. Ayrıca bu dönemde hükümdarın şehrin bazı bölgelerinde konut yapımı için insanları teşvik ettiği de görülmektedir (Tekeli, 2013: 41).

Daha önce de bahsedildiği üzere, yangınlar Osmanlı topraklarında uzun yıllar büyük bir sorun teşkil etmiştir. Nitekim 1856 yılında Aksaray Mecelle-i Umur-ı Belediye'de büyük bir yangın çıkmış ve çıkan yangın sonucu bu bölge için parselleri ve yolları içeren yeni bir plan hazırlanmıştır. 1858 yılında Altıncı Daire-i Belediye'nin icraata başlaması ile Galata Köprüsü'nün Karaköy kısmında bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bazı plansız yapılar yıkılarak yollar genişletilmiş ve iş hanları inşa edilmiştir. Yine bu dönemde Mevlevi mezarlığının bir kısmını yıkmak suretiyle Cadde-i Kebir'i Karaköy rıhtımına bağlayan yol kullanıma açılmıştır (Tekeli, 2013: 42-43).

Mühendishane-i Berri-i Hümayun nazırı Bekir Paşa 1860'lı yıllardan sonra, bugün kayıp olan bir İstanbul şehir planı hazırlamıştır. Mehmet Eşref Bey bu plan için şunları söylemektedir (Albati, 1945: 4-10):

*“Bekir Paşa İstanbul'un birer sanat abidesi olan camilerini esas tutarak bir şehir planı hazırladı... bütün İstanbul'un yolları bu yüksek mabedlere doğru geliyor, camiler ise geniş meydanlar ortasında kalıyordu. Muhtelif mahalleler arasında parklar bahçeler yapılıyor, bütün çeşmeler ve sebiller, türbeler ve medreselerin etrafı açılıyordu. Avrupa treni İstanbul'a bu plana göre geliyordu. İstanbul'un en büyük garı Yedikule'de bulunan Kazlıçeşme'de yapılıyordu. İstanbul surlarının Yedikule'deki Yıldızlı kapısı Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'a girdiği kapı farz edilerek, Yıldızlı kapının bulunduğu yere büyük bir takızafer şeklinde bir kapı planı yapılmıştı. Avrupa treni bu muazzam kapı önünde duruyor tren şehre girmiyordu. Şehirde atlı tramvay işletiliyordu.”*

Mehmet Eşref Bey'in anlattıklarına bakıldığında, bu planın o dönem için oldukça kapsamlı ve modern bir proje olduğu söylenebilir.

1864 senesinde Hocapaşa'da meydana gelen yangın, Sirkeci'den Kumkapı'ya kadar büyük bir alana yayılmıştır. Bir müddet sonra Kumkapı ve Kadırga'da çıkan iki yangınla beraber 3.551 konutun yangınlardan etkilendiği görülmüştür. Bu yangınlarla birlikte şehir merkezinde dönüşüm çalışmaları da başlamıştır. 1863 yılında çıkarılan ve binalar ve yollar anlamına gelen Ebniye ve Turuk Nizamnamesiyle birlikte bahsi geçen alanda yollar genişletilmiş ve ahşap binaların kagir biçimde tekrar inşası için Islahat-ı Turuk Komisyonu kurulmuştur. Komisyon ilk olarak dönüşümün gerçekleşeceği yangın alanının bir haritasını hazırlatmıştır. Akabinde bu harita üzerinde ve parseller dikdörtgen bir biçimde çizilmiş ve yollar genişletilmiştir. En geniş yol 25 arşın ile Divan Yolu, sonrakiler ise 20 arşın ile Aziziye, Mahmudiye, Kumkapı, Nuruosmaniye caddeleridir. Yollar genişletilirken altlarına kanalizasyon sistemi döşenmiştir. Bu planlanan alanda ahşap bina yapımı yasaklanmış ve çeşitli yardımlarla kagir bina yapımı zorunlu tutulmuştur. Bir kısmı sultanın kendi hazinesinden bir kısmı devlet hazinesinden bir kısmı da arsa satışı neticesinde bu plan için toplam 45.000 altın lira harcanmıştır (Ergin, 1956: 43).

Islahat-ı Turuk Komisyonunun yaptığı bu başarılı icraatlar neticesinde kendilerine Beyazıt Meydanı'nın, Ayasofya avlusunun, Sultan Hamamı'nın ve Bahçekapı'nın düzenlenmesi; Unkapanı Caddesi ile Azapkapı Karaköy Caddesinin yapılması; Beyazıt-Aksaray tramvay yolunun açılması gibi yeni görevler verilmiştir. Komisyonun 1869 yılında hazırlanan son raporu, daha ziyade öneriler içermekte, raporda Tophane ve Dolmabahçe'nin çevresinde yapılması planlanan işler anlatılmaktadır. Tarihi Yarımada'da bu faaliyetler devam ederken Altıncı Daire Galata Yakasında, birtakım çalışmalar yürütmüştür. Buradaki en önemli icraat 1864 yılında Galata surlarının yıkılmasıdır. 2 m kalınlığında ve 37 ha alanı kaplayan surlar kısa bir sürede yıkılmış ve bu yıkımdan elde edilen malzeme yol yapımında kullanılmıştır. Duvarlar yıkılınca Galata'nın çevresi ulaşım bakımından oldukça elverişli bir duruma gelmiştir. 1863 senesinde Galata Köprüsünün de yapımıyla bölge araç trafiğine açılmıştır.

Bu dönemde şehirlerin büyümeye başlaması ile mezarlıklar şehrin ortasında kalınca bu mekânlar park vb. yeşil alan şeklinde kullanılmaya başlanmıştır. Taksim'deki Katolik mezarlığı Feriköy'e, Ermeni mezarlığı Şişli'ye taşınmış ve bu alanlar park yapılmıştır. Tozkoparan'daki Müslüman mezarlığının bir bölümü yıkılarak Tepebaşı Bahçesi'ne çevrilmiştir. Son olarak Anadolu Yakasında Kısıklı'da 1870 yılında açılan Millet Bahçesi de bu uygulamaya örnek olarak gösterilebilir (Akdoğan, 1962: 104).

1853 yılında Padişahın Dolmabahçe Sarayında ikamet etmesi nedeniyle saray çevresinde de birtakım gelişmeler yaşanmıştır. Bu bölgenin çevresinde kıyı boyunca hanedan üyelerine ait yalı, kasır ve saraylar ile çevrelerinde Mecidiye, Dolmabahçe, Ortaköy, Hamidiye gibi camiler yapılmıştır. Ayrıca sarayın çevresinde birçok kışla da inşa edilmiştir. Bunun yanında Sultan Abdülaziz; Beşiktaş

Akaretler’de sarayda çalışanlar için sıra evler yapılması talimatı vermiştir. Neticede bu dönemde saray ve çevresi, daha ziyade padişahların arzuları doğrultusunda, devlet yatırımlarıyla şekillenmiştir.

1870 yılında Cadde-i Kebir’in Galatasaray’dan Taksim’e uzanan bölümünde çıkan başka bir yangın sonucu 3000’e yakın bina kullanılamaz duruma gelmiştir. Yangın çıkan alanın tekrar imarı için yeni bir komisyon toplanmıştır. Komisyonun hazırladığı plana göre İngiltere Elçiliği ile Taksim arasında 30 m genişlikte bir yol açılacak ve bu yolu kesen ara yollar büyük bir meydana çıkacaktı. Ancak bu planla birlikte Cadde-i Kebir’in ikinci plana düşmesi ve arsalarından yol geçen mal sahiplerinin daha küçük parseller alacak olmaları mal sahipleri tarafından hoş karşılanmamıştır. Bunun neticesinde hazırlanan plan uygulamaya geçememiştir. Onun yerine mevcut yollar üzerinde sınırlı ölçüde genişletme çalışmaları yapılmıştır.

Tarihte 93 Harbi olarak da bilinen Osmanlı-Rus Savaşı’ndan sonra İstanbul’a gelen 200.000’den fazla göçmenin bir bölümü İstanbul çevresinde yeni kurulan göçmen mahallelerine yerleştirilmiştir. Tekeli’nin bahsettiğine göre, bu mahallelerden biri, ilerleyen yıllarda Göztepe’nin nüvesini oluşturacak olan, yeni açılan demir yolunun kuzeyindeki 150-200 haneden oluşan mahalleydi. Bir diğeri ise Kandilli - Göksu’nun güneyindeki Yenimahalle’dir (2013: 53).

II. Abdülhamit döneminde ise şehirde 1882 tarihli Ebniye Kanununa göre planlama yapılmıştır. Bu dönemde planlama açısından yaşanan en büyük gelişme, denizyolları ve demiryollarının şehirle bağlantısını sağlayan liman, rıhtım ve istasyonların yapılmasıdır. Bu anlamda, 1889-1909 yılları arasında Sirkeci ve Haydarpaşa Garı binaları, Galata ve Sirkeci rıhtımı, Haydarpaşa limanı ve mendireği inşa edilmiştir (Kuban, 1970: 45). 1880’li yıllarda şehirde doğu-batı doğrultusunda uzanan demiryolu hattı boyunca Kızıltoprak, Göztepe, Erenköy, Bostancı, Bakırköy, Yeşilköy gibi yerlerde sayfiye yerleşmelerinin geliştiği görülmektedir. Bu bölgeler zamanla sürekli yerleşim yeri haline gelmiştir.

Aynı dönemde İstanbul’da Rami, Dolapdere, Şişli, Nişantaşı, Bağlarbaşı, Yel Değirmeni, İcadiye gibi yeni mahalleler kurulmuş; Nişantaşı, İhlamur, Yıldız, Beşiktaş gibi caddeler açılmıştır. Yangınlar bu dönemde de devam etmiş, büyük ve küçük tüm yangınlarda Ebniye Kanununa göre şehir yenileme faaliyetleri uygulanmıştır.

Bu dönemde diğer dönemlerden farklı olarak, gayrimüslim mahallelerde sıra evler ve apartmanlar görülmektedir. Fener, Kumkapı, Söğütözü sıra evlerin görüldüğü mahallelerden bazılarıdır (Batur vd., 1979: 185-205). İstanbul’da çıkan yangınların Avrupa gazetelerinde eleştirilmesi, dönemin padişahı II. Abdülhamit’i endişelendirmiş ve 1902 yılında Paris’in baş mimarı J.A. Bouvard’a bir İstanbul planı yaptırmıştır. Ancak mimarın işe ehemmiyet vermemesi neticesinde plan uygulanamamıştır (Ergin, 1956: 46-48).

#### 1.4.3.2. İkinci Dönem: 1908-1930

İstanbul'a gelmeden fotoğraflar üzerinden plan hazırlayan Bouvard, II. Meşruriyet'in ilanından sonra İstanbul'a çağırılmıştır. Bouvard'ın isteği üzerine İstanbul'un çeşitli ölçeklerde haritası hazırlanmış ve bu iş 1940 yılına kadar sürmüştür. Bir yandan haritalar hazırlanırken öte yandan kısmi planlama çalışmaları da devam etmiştir. Yine bu dönemde Fransa'nın Lyon Belediyesi Başmühendisi Auric İstanbul Şehremaneti Fen Heyeti Müdürlüğü'ne atanmıştır. Üç yıl süreyle görevine devam eden Auric uzmanlarla birlikte İstanbul'da yangın yerlerinin imarı için rapor hazırlamıştır. Onun tavsiyesi üzerine Yenikapı-Unkapanı, Aksaray-Beyazıt caddeleri açılmış; Çırçır, Beyazıt gibi yangın çıkan alanlarda kanalizasyon sistemi yapılmış ve kaldırımlar döşenmiştir. Ancak Birinci Dünya Savaşı'nın patlak vermesiyle bu çalışmalar durmuştur (Ergin, 1956: 54).

1911-1912 yılları arasında şehir açısında en önemli gelişme, Kasımpaşa Deresi'nin bir kısmının kapatılarak Kasımpaşa Caddesi'nin açılmasıdır. Bu çalışma, derenin zaman zaman kolera salgınına sebebiyet vermesi bakımından hem şehir sağlığı hem de ulaşımın kolaylaşması açısından önem teşkil etmektedir. Yine bu dönemde Tünel-Şişli güzergâhı genişletilmiş ve Galatasaray'dan başlayıp Tünel'e kadar tramvay hattı uzatılmıştır. Taksim'de Ermeni mezarlığını kaldırılmak suretiyle Şehit Muhtar Caddesi açılmıştır (Ziyaoğlu, 1971: 178, 195-197).

Çıkan yangın sonucu kullanılamaz hale gelen Çırçır'daki 1500 bina, Mercan'daki 5500 bina ve İshakpaşa'daki 885 bina Auric'in yaptığı planlar doğrultusunda 1912-1914 yılları arasında yenilenmiş, kanalizasyon sistemi inşa edilmiş ve yeni yollar yapılarak bu alanlar yeniden düzenlenmiştir. Sonrasında, Sultanahmet'te meydana gelen yangınlar neticesinde dönemin Şehremini Cemil Paşa bu alanı yeniden inşa etmek yerine istimlak ederek alanda büyük bir park yapmak istemiştir. Ancak Hürrem Sultan Hamamı'nın yıkımı için izin alamadığından ötürü bu düşüncesini gerçekleştirememiştir (Tekeli, 2013: 74). Cemil Paşa döneminde İstanbul'da yeşil alanların sayısında önemli miktarda artış görülmektedir. Sultanahmet Belediye Bahçesi, Çamlıca Millet Bahçesi, Bakırköy Belediye Bahçesi, Tepebaşı Belediye Bahçesi, Tophanelioğlu Belediye Bahçesi, Taksim Belediye Bahçesi (Koçu, 1961: 2454-2458), Gülhane Parkı, Doğancılar Parkı, Fatih Parkı bu dönem şehremini tarafından yaptırılan yeşil alanlardır (Tekeli, 2013: 74). Bu dönemde tarihi yarımadada pek çok yol genişletilmiş, yeni yollar yapılmış ve şehirde birçok yol parke taşı ile kaplanmıştır. Şehremini Haydar Bey döneminde ise modern bir itfaiye teşkilatı kurulmuş ve şehirde yabancı şirketlere ait olan akaryakıt depoları Çubuklu'da toplanmıştır. Ayrıca Marmara Denizi'nden borularla su taşımak suretiyle Beyazıt Meydanı'nda bir yangın havuzu yapılmıştır. Beyazıt Meydanı ile bugünkü İstanbul Üniversitesi Fen, Edebiyat Fakültesi olan Zeynep Kamil Konağı arasındaki ahşap dükkânlar istimlak ederek yıkılmıştır. Beyazıt Meydanı yeniden düzenlenerek insanlar tarafından vakit geçirilecek alanlar oluşturulmuştur (İstanbul Belediye Mecmuası, c.5, 1929: 34-35).

1924-1928 yılları arasında Alman mimar Carl Lörcher'in İstanbul için bir plan hazırladığı bilinmektedir. Hazırlanan planda öncekilerle benzer olarak şehirdeki yangın alanlarının yeniden düzenlenmesi ve yeşil alanlar oluşturulması amaçlanmıştır. Ayrıca şehir içinde dağınık halde bulunan yerleşmelerin birbiriyle bağlantısının kurulması adına da çalışmalar yapılmıştır (Tekeli, 2013: 75). Taksim Meydanı da bu dönemde planlanmış ve İtalyan heykeltıraş Canonica'ya Cumhuriyet anıtı yaptırılarak meydana koyulmuştur. Bu dönemde güvenliği sağlamak adına Cibali-Fatih-Altımermer gibi bölgeler canlandırılmak istenmiştir. Bunun için İstanbul Belediyesi, yeni emlak yatırımlarını bu alana çekmeye çalışmış ve Fatih tramvay durağından Edirnekapi'ya kadar olan yol genişletilerek tramvay hattı uzatılmıştır.

#### **1.4.3.3. Üçüncü Dönem: 1930-1950**

Bu dönemde, 1930 yılında Belediye ve Umumi Hıfzısıhha Kanununun çıkarılmasıyla belediyeler için plan yapma zorunluluğu getirilmiştir. Bunun üzerine İstanbul Belediyesi, bir yarışma düzenleyerek Dünya'da önemli projelere imza atmış dört mimardan İstanbul için bir plan hazırlamasını istemiştir. Mimarlardan üçü 1933 yılında İstanbul'a gelerek incelemeler yapmış ve bazı raporlar hazırlamıştır. Belediye tarafından kurulan teknik komisyon, bu üç proje arasından Alman planı Herman Elgötz'ün çalışmasını birinci seçmiştir; ancak bilinmeyen bir nedenle bu plan uygulamaya koyulmamıştır. Akabinde yine bir Alman planı olan Wagner İstanbul'a davet edilmiş ancak onun çalışmaları yeterli bulunmamıştır. Bunun üzerine daha önce davet edildiği halde İstanbul'a gelmeyen Henry Prost, 1936 yılında tekrar çağırılmıştır. Bu sefer davete icabet eden Prost, plan hazırlanmaya kadar geçerli olacak "Yapı ve Yollar Kanunu"nun şehirde nasıl uygulanacağına dair bir açıklama yayımlamıştır. Bu izahnamede şehirde yapılması gereken çeşitli uygulamaların yanında İstanbul'un silüetini koruyacak bina yüksekliği sınırları da verilmiştir (Tekeli, 2013: 81).

Prost, İstanbul'daki ilk yılında tarihi yarımada ve Beyoğlu'nun nazım imar planını tamamlamıştır. 29 Nisan 1938 tarihinde 1/5000 ölçekli bu planlar Umumi Meclisçe kabul edilmiştir ve 1939 yılında yürürlüğe girmiştir. Akabinde Çamlıca, Üsküdar ve Kadıköy için de bir nazım planı hazırlanmış ve 1940 yılında onaylanmıştır. Rami ve Eyüp civarının planlanması 1941 yılında tamamlanmıştır. Neticede Prost'un döneminde (1936-1951) İstanbul'da 6000 ha alan için nazım planı, 3000 ha için imar planı, 650 ha alan için tafsilat planı hazırlanmıştır (Tekeli, 2013: 82).

Hazırladığı planda Prost pek çok şehir meselesine değinmiştir. Bunlar genel olarak; limanlar, yollar, sanayi alanları, iş merkezleri, konut alanları, yeşil alanlar, sit alanları ve meydanlarla ilgilidir. Prost limanın kurulacağı yer ile ilgili üç nokta belirlemiştir. Bunlar Galata, Sarayburnu ve Yenikapı'dır. Daha sonra da bahsedileceği üzere bu dönemde bu alanlardan hiçbirine liman yapılmamıştır. Planda, iş merkezlerinin yerinin değiştirilmeden modernleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Gıda maddesi satılan alanlar Haliç'in İstanbul yakasında bulunacak ve burada geliştirilecektir. Sanayi alanları Haliç çevresinde toplanacak, depolar ise Yenikapı Limanı ve demiryolu güzergâhında bulunacaktır. Bu

dönemde İstanbul'da birçok alanın imara açılması da önerilmiştir. Bu alanlar Moda ve Marmara sahilleri ile Suadiye'dir. Ayrıca Haliç'in Beyoğlu yakasından Taksim'e kadarki alan zamana yayılmak suretiyle yıkılarak yeniden inşa edilecek ve yangın alanları istimlak edilerek konut yapımı için tekrar düzenlenecektir.

Prost Planında bir hayli yeşil alan da bulunmaktadır. Bunlardan birinin Yenibahçe'de diğerinin Dolmabahçe-Maçka-Taksim-Harbiye arasında bir başkasının ise Karaköy Meydanı'ndan Galata Kulesi'ne kadarki kesimde yapılması planlanmıştır. Keza bu plan doğrultusunda plajlar düzenlenecek, Kadıköy'de bir stat yapılacak ve Fenerbahçe Yarımadası'nda bir Yat Kulübü tesis edilecektir. Planlanan yollara bakıldığında, şehirdeki mevcut yolların otomobil sistemine göre düzenleneceği ve Taksim'i Haliç'e bağlayacak iki hızlı otomobil yolu yapılacağı görülmektedir. Ayrıca şehirde demiryolu ulaşımı için de ciddi bir planlama yapılmıştır. Buna göre; Karaköy-Taksim, Şişli-Maçka-Kurtuluş ve Haliç olmak üzere üç etaplı bir metro hattı planlanmış; Eminönü'nden Beyazıt'a giden hat üç farklı güzergaha ayrılmıştır. Bu hatlardan ilki Yedikule ve oradan Florya'ya, ikincisi Topkapı'ya ve üçüncüsü de Edirnekapi'yadır. Asya ile Avrupa arasındaki demiryolu ulaşımı ise Sirkeci ile Harem arasında yapılacak olan iki katlı bir tüp geçit vasıtası ile sağlanacaktır. Bu geçidin ilk katı demiryolu, ikinci katı ise otoyol olacaktır.

Daha önce İstanbul'daki Bizans eserleri ile ilgili çalışmalar yapmış olan Prost, şehirdeki sit alanları ile ilgili oldukça hassas davranmıştır. Hazırlanan plana göre Topkapı Sarayı'nın surları, Sarayburnu Parkı, Ayasofya ve Hipodrom alanı ve Küçük Ayasofya arasında kalan tüm tarihi alan bir arkeolojik park olup bu alandaki yapılar iki katı aşmayacak ve kati suretle hiçbir yapıya bodrum kat inşa edilmeyecektir. Ayrıca bu bölgede yapılan tüm inşaat çalışmalarında hafriyat işlemleri Arkeoloji Müdürlüğü'nün gözetiminde olacak ve surların yakınlarına yapı yasağı getirilecektir (Tekeli, 2013: 85).

Bu dönemde İstanbul'un fethinin 500. yılının yaklaşması nedeniyle İstanbul'da uluslararası bir sergi düzenlemek istenmekte ve olimpiyat oyunlarının İstanbul'da gerçekleşmesi için çaba sarf edilmektedir. Bu nedenlerle 1943 yılında 10 yıllık yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Bahsi geçen bu iki plan ile ana ulaşım güzergâhları boyunca dağınık bir halde bulunan şehir bütüncül bir hale getirilmeye çalışılmaktadır. Ayrıca bu dönem içinde yol yapım çalışmaları da önemli ölçüde hızlanmıştır. Nitekim o dönemki nüfusu İstanbul'dan epeyce fazla olan Paris'te toplam 1114 km yol bulunurken İstanbul'da 1489 km yol bulunmaktaydı (Tekeli, 2013: 88). Prost Planı ve 10 yıllık plan doğrultusunda birçok öneri uygulamaya geçerken bu önerilerin bir kısmı, savaş dönemine girilmesi, ekonomik nedenler ve sonraki dönemde bu planların yetersiz bulunması gibi sebeplerle uygulanamamıştır.

#### **1.4.3.4. Dördüncü Dönem: 1950-1965**

Prost Planı'nın günün gelişen şartlarına cevap verememesi üzerine Genel Meclis, geçici bir Revizyon Komisyonu kurdurmak suretiyle bu planın şehre uygunluğu açısından değerlendirilmesini istemiştir. Komisyon bir yıl içerisinde 143 planı inceleyerek bir rapor hazırlamıştır. Raporda, Prost'un

planı birçok yönden eleştirilmiştir. Özellikle liman yerinin seçimi konusu, Yenikapı'ya yapılacak limanın hinterlandının Trakya olması nedeniyle, uygun görülmemiştir. Bayındırlık Bakanlığınca, büyük sanayinin kurulacağı limanın Tuzla'da olması gerektiği düşünülmüştür. Transit limanı olarak ise Haydarpaşa uygun görülmüştür. Küçük ölçekli sanayinin Haliç-Topkapı-Yedikule'de kurulması kararlaştırılmış ve bunun için Yedikule'ye bir liman yapılması planlanmıştır. Şehir içi ticarete hizmet etmesi amacıyla Salıpazarı-Fındıklı arasında bir liman yapılacak, yolcu limanı olarak ise Tophane'de yapılacak liman kullanılacaktır.

Komisyon raporunda ayrıca imar planlarının hazırlanmasına ve uygulanmasına yardımcı olmak adına "İstanbul Şehri İmar Planı Daimi Komisyonu" adında bir heyet kurulması önerilmiştir. Bu rapor Bayındırlık Bakanlığınca onaylanmış ve "Müşavirler Heyeti" bu iş için görevlendirilmiştir. Müşavirler Heyeti icraata başlamış ve 16 Temmuz 1952 tarihinde Çekmece'den Tuzla'ya kadarki alanda 1/10.000 ölçekli bir nazım imar planı yapılmasını istemiştir; ancak bu plan çeşitli nedenlerden ötürü gerçekleştirilememiştir. Bunun üzerine 1/2000 ölçekli haritalar küçültülerek 1/5000 ölçekli bir şehir haritası elde edilmiş ve eldeki imar planları 1/2000 ölçekli haritalara geçirilerek şehirdeki sanayi alanları tek tek belirlenmiştir. Böylece şehrin ilk sanayi haritası ortaya çıkmıştır (Tekeli, 2013: 100). Daha sonra istek üzerine 1/10.000 ölçekli yeni bir sanayi haritası çizilmiştir. Yeni bir komisyon kurularak şehrin sanayii ve limanları için bir rapor hazırlanmıştır. Müşavirler Heyeti bu rapor doğrultusunda İstanbul Sanayi Bölge Planına başlamıştır. Bu raporda şehre zarar verebilecek sanayi tesislerinin yeni alanlara taşınması önerilmiştir. Ancak Nafia Vekaleti'nin 1955 yılında bu planı İstanbul Suriçi, Haliç sahili ve Beyoğlu cihetini tasdik dışı bırakmak suretiyle onaylaması bu önerinin gerçekleşmesine mani olmuştur.

Neticede 1/10.000 ölçekli imar planı hazırlayamayan heyet, Prost'un 1/5000 ölçekli nazım planını yenilemek durumunda kalmıştır (Arazi Politikası ve İskân Problemi Raporu, 1962: 5). Yenilenen planlardan biri olan "Beyoğlu Ciheti Nazım Planı" 17 Şubat 1954 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Prost planından farklı olarak bu planda çalışma alanı 3400 ha ile iki katına çıkarılmış ve önceki bazı öneriler plana dâhil edilmemiştir. Müşavirler Heyeti, çalışmaları esnasında İngiliz plancı Sir Patrick Abercrombie'yi danışmanlık yapması için İstanbul'a davet etmiştir. Abercrombie on günlük incelemenin ardından çalışmaları genel yaklaşım ve yöntem açısından yeterli bulmuştur. Bunun üzerine Heyet çalışmalarına devam ederek "İstanbul Ciheti Nazım Planı" için araştırmalara başlamıştır; ancak bu planı tamamlayamamıştır. 1956 yılında müşavirlerin bazılarının heyetten ayrılması üzerine heyet dağılmıştır.

1956 yılında Başbakan Adnan Menderes ile imar faaliyetlerinde yeni bir dönem başlamıştır. Bu dönemde trafik sorununu çözmek, şehri güzelleştirmek ve dini mekânların restorasyonunu sağlamak, şehirde yapılması gereken faaliyetlerin başında gelmekteydi. Menderes'in özel talimatı doğrultusunda şehirde yeni yolların ve meydanların yapımına ağırlık verilmiştir. Şehirde yüksek ve görkemli binalar görülmeye başlanmıştır. Özellikle Süleymaniye'ye giden yollar genişletilip inşasının 400. yılı şerefine külliye'nin çevre düzenlemesi yapılmıştır. 1956 senesinde De Leuw Cather and Company'ye Boğaziçi

Köprüsü ve çevre yolların etüdü yaptırılmıştır. Bir yıl sonra ise D.B. Steinman Consulting Engineers Firmasına Boğaziçi Köprüsü'nün mühendislik projeleri hazırlatılmıştır (Dinççağ, 1973: 23-24).

Ayrıca bu dönemde Alman Profesör Hans Högg İstanbul'a davet edilmiştir. 1957 Ocak ayında İstanbul'a gelen Högg mevcut imar faaliyetlerine dâhil olmuş ve birtakım araştırmalar sonucu öneriler geliştirmiştir. 21 Nisan 1957'de Högg'ün çalışmaları ve yürütülen imar uygulamalarını denetlemek için Prost'un ve Almanya'dan uzmanların katıldığı bir toplantı gerçekleştirilmiştir. Högg, bu toplantıda İstanbul'da trafiğin çözülmesi ve şehrin turizm değerlerinin artırılması gerektiğini ifade etmiştir. Neticede Högg'ün tavsiyeleri doğrultusunda şehirde birçok yol ve meydan inşa edilmiştir (Tekeli, 2013: 104-112).

Yaklaşık üç buçuk yıl süren bu imar faaliyetleri sonucunda toplam 7.289 bina istimlak edilmiştir. Bu hızlı değişime birçok kurum ve kuruluş karşı çıkmıştır. Tepkilerden en güçlü olanı ise 1960 yılında yayınladığı bildiri ile Mimarlar Odası'ndan gelmiştir. Mimarlar Odası, bu imar faaliyetini şehrin sorunlarını kapsamlı bir biçimde ele almaması ve yeni sorunlara neden olması bakımından eleştirmiştir. Eleştirilerden bir diğeri ise imar faaliyetleri esnasında şehirdeki tarihi eserlerin zarar görmesiydi. Tüm bu eleştiriler neticesinde İstanbul için yeni bir plan arayışına girilmiştir. 1 Nisan 1958 tarihinde İtalyan Mimar Piccinato bir plan hazırlığına başlamıştır. Öncelikle Harita Genel Müdürlüğü'nün 1/25.000 ölçekli haritasını, 1/10.000 ölçeğine uyarlamıştır. Birkaç harita daha hazırladıktan sonra 1960 yılında 1/10.000 ölçekli nazım planı önerisini tamamlamıştır. Piccinato'nun bu önerisi önceki planlardan iki önemli hususta ayrılmaktadır. Bunlardan ilki şehir planını bölgesel düzeyde, yeni bir örgütlenme düzeyi ile ele alması; bir diğeri ise şehri, ulaşım ağı ile birleştirmekten ziyade merkezi sistemden uzak daha açık ve çizgisel bir sistem haline getirmesidir. Piccinato, İstanbul'u bir üretim şehri değil; ticaret, tüketim, kültür ve yönetim merkezi haline gelmesini, ayrıca sanayi alanlarının adem-i merkeziyetçi bir düşünce ile tasarlanmasını istemekteydi. Ona göre; desantralize olan bölgeler ana yollar ile bağlanacak bu yolla çizgisel bir şehir gelişecektir. Piccinato'nun çalışmaları sonucunda 15 Haziran 1959 tarihinde Küçükçekmece ve Büyükçekmece arasındaki Haramidere'den geçen hattın Karadeniz'e kavuştuğu yer ile Tuzla'dan Şile'ye uzanan hat mücavir alan ilan edilmiştir (Tekeli, 2013: 114).

1960 yılında Türkiye'nin siyasi yönüyle birlikte şehirdeki imar faaliyetlerinde de bir değişim meydana gelmiştir. İmar ve İskan Bakanlığı Bölge Planlama Dairesi, İstanbul Belediyesi bünyesinde bir büro kurarak Marmara Bölgesi'nin planlama çalışmalarını başlatmış ve bu projenin başına Tuğrul Akçura'yı getirmiştir. Aynı şekilde 1961 yılının başında İstanbul Belediyesi'nde planlama işlerini yürütmek üzere İmar Planlama Müdürlüğü kurulmuş ve başına Turgut Cansever getirilmiştir. Şehir ve bölge planlarını bu iki büronun hazırlaması istenmiştir. Yine aynı yıl İstanbul'un tarihi silüetini korumak amacıyla hazırlanan "40 Rakım İmar Planı" İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmıştır. Bu plana göre Tarihi Yarımada'da 40 m kotunun üzerindeki binalar 3 kattan yüksek olmayacak, bu sınırın altındaki binaların çatıları ise 40 m kotunun üzerinde yer alan binaların çatı seviyesini geçmeyecektir.

Aynı yıl yapılan başka bir faaliyet ise İstanbul Belediyesi'nin İstanbul'da uygulanacak planların çalışma takvimi ile ilgilidir. Açıklanan bu takvime göre 24 Mayıs 1961 tarihinden itibaren ilk bir buçuk yıl içerisinde Doğu Marmara Planı, kalan bir yıl içerisinde ise İstanbul şehir merkezinin fiziki planı tamamlanacaktır. Doğu Marmara Planı biraz gecikme ile 1963 yılında tamamlanmıştır. Bu plana göre Marmara Bölgesi üç alt bölgeye ayrılmıştır. Trakya'da yer alan üç il, Batı Marmara'yı; Çanakkale ve Balıkesir, Güney Marmara'yı; İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Bursa ise Doğu Marmara'yı oluşturmaktadır. Doğu Marmara Bölgesi Ön Planı'nda ise İstanbul, İzmit ve Adapazarı'na odaklanılmıştır. Planda bu üç il, ülkenin en gelişmiş alanı olarak nitelendirilmektedir. Ayrıca bu planda, İstanbul'un sanılanın aksine aşırı nüfuslu olmadığı hatta daha fazla göç alması gerektiği savunulmaktadır. Neticede bu planın uygulanması için detaylı bir öneri listesi hazırlanmasına rağmen plan hayata geçirilememiştir. 1964 yılında ise İstanbul'da, imara açık alanlarda kat yüksekliğini artıran bir uygulama olan "İstanbul Kat Nizam Planı" yürürlüğe girmiştir. Bu planla beraber kat artışlarının ilk görüldüğü ilçe, 15-18 kat ile Bakırköy olmuştur (Tekeli, 2013: 118).

#### **1.4.3.5. Beşinci Dönem: 1965-1984**

1965 yılından sonra İstanbul'un planlanması ile ilgili kararlar Milli Güvenlik Kurulu'nda alınmıştır. Kurul öncelikle İstanbul'daki plansız büyümenin ve plansız sanayi alanlarının önüne geçmek adına İmar ve İskân Bakanlığı'ndan "İstanbul Sanayi Nazım Planı" yapmasını istemiştir. Hazırlandıktan sonra 27 Ekim 1965'te yürürlüğe giren planda Halkalı, Topkapı, Bomonti, Levent, Otosanayi, Kurtköy, Küçükköy ve Ümraniye olmak üzere toplam 9 sanayi alanı belirlenmiştir. Bu plana göre; İstanbul'da ağır sanayi fabrikaları kurulmayacak, orta ölçekli sanayi fabrikaları ise bu belirlenen 9 sahanın dışına taşmayacaktı. Kurul, bu planın görüşüldüğü bir toplantıda; İstanbul, Ankara ve İzmir'in Nazım Planları'nın da kısa sürede hazırlanmasını istemiştir. Bu iş için 1966 yılında İmar ve İskân Bakanlığı'nın kurduğu İller Bankası'nın mali destek sağladığı özel bir büro oluşturulmuştur. Ayrıca bu büroya yardım etmesi için İstanbul Belediyesi'nden teknik elemanlar ve İmar ve İskân Bakanlığı'nın Marmara Bölge Planlama Grubu çalışmaya dâhil olmuştur (Güzelsu, 1985: 80).

İstanbul Nazım Planı hazırlanmadan evvel birtakım hazırlıklar yapılmıştır. Bu hazırlıklardan biri de Piccinato'nun ikinci kez İstanbul'a davet edilmesidir. Piccinato İstanbul'a geldikten sonra danışman sıfatıyla bir dizi incelemelerde bulunmuş ve bir rapor hazırlamıştır. Raporda 1960 yılındaki görüşlerini savunarak planlamanın Marmara Bölgesi ölçeğinde yapılması gerektiğini ifade etmiştir.

Başka bir hazırlık da Marmara Bölge Planlama Grubu'nun 1963 yılında tamamladığı Doğu Marmara Ön Planının, 1967 yılında Bölge Planlama Bürosu tarafından yeniden düzenlenmesidir. Yenilenen bu plan, dört ana konu üzerinde yoğunlaşmıştır. Bunlardan ilki, biri kıyı şeridi, diğeri de yeni bir iç şerit olmak üzere şehirde iki paralel eksenli çizgisel bir gelişmenin olması gerektiği; ikincisi çok merkezli, bölgesel bir şehir tasavvuru; üçüncüsü şehir fonksiyonlarının şehir yöneticilerinin eliyle

bölgeye dağıtımı; dördüncüsü ise şehrin doğu yakasının gelişimine mani olup batı yakasının gelişimini sınırlandırmaktır (Carım, 1967: 243-260).

1963 yılında Morrison firması tarafından Boğaz Köprüsü'nün etüt çalışması yenilenmiştir. 1967 yılında ise Kara Yolları Genel Müdürlüğü tarafından İstanbul Çevre Yolu ve Boğaz Köprüsü Ekonomi Etüdü yapılmıştır. Etüdü ve projesi hazırlanan Boğaz Köprüsü'nün yapımı hakkında farklı kesimler arasında birçok tartışma yaşanmıştır. Mimarlar Odası ve bazı siyasetçiler, köprünün ekonomik olmaması ve şehrin gelişimini olumsuz yönde etkileyeceği düşüncesiyle köprünün yapımına karşı çıkmıştır. Bu konunun kamuoyunda çokça tartışılması üzerine Karayolları Genel Müdürlüğü 1968 yılında De Leuw Cather firmasına yeni bir etüt çalışması hazırlatmıştır. Şubat 1968 yılında Freeman, Fox and Partners firmasına köprünün mühendislik projesi ihale edilmiştir. Köprünün yapımı ise 20 Ocak 1970 tarihinde Hochtief A.G. ve Cleveland Bridge and Eng. Co.'ya verilmiştir (Tekeli, 2013: 145).

Bu dönemde nazım planı çalışmaları yürütülürken metropoliten alan olarak İstanbul ili ve Gebze ilçesinden oluşan 6400 km<sup>2</sup>'lik bir alan kabul edilmiştir. Bu sahada 28 belediye, 156 köy idaresi ve merkez belediye mücavir alanı içinde 66 muhtarlık bulunmaktadır (50 Yılda İmar ve Yerleşme, 1973: 61).

Yapılan hazırlıklar neticesinde 1971 yılında Büyük İstanbul Nazım Planı hazırlanmış, 1/20.000 ölçekli nazım plan önerisi çizilmiştir. Ancak çalışmanın tamamlanmadan nihai planın bu kadar erken çizilmesi danışma kurulu tarafından uygun bulunmamıştır. Bunun üzerine 1971-1972 yılları arasında bu planın detaylandırılmasına yönelik çalışmalar başlamıştır. 30 Haziran 1972 tarihinde Türkiye ve Dünya Bankası arasında 2.300.000 dolarlık bir kalkınma kredisi anlaşması imzalanmıştır. Böylece Şehrsel Gelişme Projesinin mali kaynak ihtiyacı yurtdışından sağlanmıştır. Bu tarihten itibaren Dünya Bankası, İstanbul için yapılan şehir planları ile doğrudan ilgilenmeye başlamıştır. Bu aşamadan sonra yapılması gereken iki önemli çalışma mevcuttur. Bunlardan ilki Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından sonra Anadolu Yakası'nda beklenen gelişmeyi yönlendirmek. İkincisi ise İstanbul Metropoliten Planının tamamlanması için büroya yardımcı olmaktır. 1976 yılında, planlama faaliyetleri devam ederken Başbakanlık emri ile ikinci bir Boğaz Köprüsü'nün etüdüne başlanmıştır. Bu etüt Freeman, Fox and Partners; Botex A.Ş.; Per Hail Associate Ltd. ve Fenco Consultants Ltd.'den oluşan bir grup firmaya yaptırılmıştır. Nihayetinde 29 Temmuz 1980 tarihinde 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı onaylanmıştır. Bu plan, 1995 yılında İstanbul nüfusunun 7.100.000 olacağı ve nüfusun % 33'ünün doğu, % 67'sinin batı yakasında yer alacağı düşünülmüş ve hazırlanmıştır (Güzelsu, 1982). Ancak o tarihte İstanbul nüfusunun 9.000.000 aştığı bilinmektedir.

#### **1.4.3.6. Altıncı Dönem: 1984-2000**

1980 yılından sonra on yıllık süre içinde İstanbul için planlama faaliyetleri sekteye uğramıştır. Planlamada kurumsallaşmaktan ziyade yerelleşmeye gidildiği için kapsamlı ve etkili planlama çalışmaları ortaya çıkmamıştır. 1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi

Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile İstanbul Nazım Plan Bürosu, İstanbul Belediyesine devredilmiştir. İstanbul'un güncel durumuna uyum sağlayamayan belediye birimlerinin mevcudiyetine kaçak yapıların sayısını artıran af yasaları da eklenince şehrin planlı ve sağlıklı bir biçimde gelişiminin önü tıkanmıştır. 1990 yılından sonra ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde yeniden bir Nazım Plan Bürosu kurularak planlı gelişme dönemi tekrar başlamıştır. Bu dönemde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar üretilmiştir. Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi mücavir alan sınırları için hazırlanan 1/50.000 ölçekli Nazım Planı düzenlenerek 23 Mart 1994 tarihinde kabul edilmiştir. Bu plan 1996 yılında tekrar düzenlenmek suretiyle onaylanmıştır (Tapan, 1998: 87-88).

#### **1.4.3.7. 2000 Sonrası İstanbul'da Şehrsel Dönüşüm Projeleri**

Burada 2000 yılından sonra İstanbul'da gerçekleştirilen şehrsel dönüşüm uygulamalarından birkaçına özlü şekilde yer verilmiştir. Bunlar; Fatih Sulukule Semti Şehrsel Yenileme Projesi (2006-2013), Zeytinburnu Sümer Mahallesi Depreme Hazırlık ve Gecekondudan Arındırma Projesi (2008-?) ile Esenler Hava Alanı Mahallesi Şehrsel Yenileme Projesi (2013-2016)'dir.

##### **1.4.3.7.1. Fatih Sulukule Semti Şehrsel Yenileme Projesi (2006-2013)**

Sulukule Şehrsel Yenileme Projesi, İstanbul'un ilk şehrsel dönüşüm projesi olup Fatih ilçesinde uygulanmıştır. Proje sahası, Tarihi Yarımada'da Fevzipaşa ve Vatan Caddeleri arasındaki Hatice Sultan ve Neslişah Mahallelerini (Sulukule semti - eski Karagümrük Mahallesi) kapsamaktadır. Alan, 2005 tarihli ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında 8 Eylül 2005 tarihinde Fatih Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi tarafından imzalanan ve 13 Temmuz 2006 tarihinde düzenlenerek imzalanan anlaşma ile resmiyet kazanmıştır.

Projenin Fatih Belediyesi tarafından ifade edilen amaçları şunlardır; Dünya'nın en eski ve en önemli yerleşim merkezlerinden biri olan İstanbul Suriçi'nde Dünya mirasının ve yaşayan kültürel değerlerin korunması, bakımsız ve uzun yıllar boyunca onarım görmeyen tarihi yapıların ve konutların restore edilmesi ve yenilenmesi, böylece tarihi dokunun sürdürülebilirliğinin sağlanması, kayıt dışı ekonominin ve yasadışı uygulamaların önlenmesi, bölgede turizmi canlandırmak suretiyle iktisadi gelişimin sağlanması ve yaşam kalitesinin artırılmasıdır.

Proje öncesi bölgede yapı kullanımına ve türüne bakıldığında, Hatice Sultan Mahallesi'ndeki yapılardan 397'si konut, 57'si ticarethane, 13'ü dini yapı, 5'i eğitim, 4'ü teknik, 3'ü su yapısı, 2 sağlık amaçlı ve 66 diğer amaçlarla kullanılan toplam 547 yapı mevcuttu. Neslişahsultan Mahallesi'ndeki toplam 648 yapının ise 299'u betonarme, 257'si kâgir, 45'i kâgir+ahşap, 44'ü niteliksizdir. Bölge, kat sayısı bakımından incelendiğinde; surlara yakın olan yapıların 1 veya 2 katlı olduğu, iç kesimlere doğru kat sayısının 4'e kadar yükseldiği görülmektedir. Alanda 357 parsel, 441 yapı, 33 boş arazi, 51 boş bina

ve 57 tescilli eser bulunmaktadır. Bu eserlerden 42'si sivil mimari örneği olup kalanlar anıt niteliği taşımaktadır.

Yenileme Alanı'nın büyüklüğü yaklaşık 9 ha'dır. Bu alanda 12 ada, 378 parsel, 10 sokak ve 3 cadde yer almaktadır. Fatih Belediyesine ait olan 13.000 m<sup>2</sup> alan da projeye dahil edilmiştir. Projeye birlikte 165 adet blok, 575 adet daire, 53 adet dükkân, 1 adet emniyet bloğu ile eğitim, kültür ve ticaret blokları inşa edilmiştir. Sivil mimari örneği olan 42 tescilli yapının 17 tanesi sahipleri tarafından, 25 adet tescilli yapı ise TOKİ tarafından restore edilmiştir. 2013 yılı içinde yenileme alanındaki tüm altyapı ve üstyapı inşaatları tamamlanmış, çevre düzenleme çalışmaları bitirilmiş ve tüm hak sahiplerine mülkleri TOKİ tarafından teslim edilmiştir (Fatih Belediyesi Faaliyet Raporu, 2014: 161).

Projenin bu kadar geç tamamlanmasının nedenlerinden biri projeye ilgili yaşanan hukuki süreçten kaynaklanmaktadır. 2006 yılında Bakanlar Kurulu'nun onayından geçen proje için Mimarlar Odası tarafından projenin kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile 2008 yılında dava açılmıştır. Yine mevcut plana alternatif bir plan hazırlanmıştır. Mimarlar Odası tarafından açılan yürütmeyi durdurma talebi İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiş ve Mimarlar Odası tarafından bu karara itiraz edilmiştir. Ancak Sulukule'de 2009 yılı içinde yıkım tamamlanmış, 2010 yılında da inşaat başlanmıştır. 2012 yılında ise İstanbul 4. İdare Mahkemesi avan projelerin kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile projeyi iptal etmiştir. Aynı yıl içinde Fatih Belediyesi yeni bir proje hazırlayarak onaydan geçirmiş ve 2013 yılında anahtar teslimi yapılmıştır. 2015 yılında Danıştay, İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin kararını onaylamıştır. Aynı yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Fatih Belediyesi karara itiraz etmiş; ancak bu itiraz Danıştay 14. Daire tarafından reddedilmiştir. Başka bir dava ise Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin İBB'nin 14 Aralık 2011 tarihinde onaylayarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın Sulukule'ye ait olan hükümlerinin iptali ile ilgilidir. Bu hükümler de açılan dava sonucu iptal edilmiş ve Fatih Belediyesi'nin karar düzenleme talebi Danıştay tarafından reddedilmiştir. Son olarak Eylül 2019'da ise 2012 yılında mahkemenin proje iptali kararının ardından Fatih Belediyesi'nin hazırlamış olduğu yeni projeyi onaylayan Koruma Kurulu kararı ve bu kararın uygulanmasına onay veren Fatih Belediyesi Meclis kararı İstanbul 9. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (<http://megaprojeleristanbul.com/#sulukule-şehirsel-yenileme-projesi>). Bu açıklamalardan da anlaşıldığı üzere, İstanbul'un ilk şehrsel yenileme projesi, uygulama açısından hızlı bir başlangıç yapsa da hukuki açıdan oldukça uzun bir süreç yaşamıştır.

#### **1.4.3.7.2. Zeytinburnu Sümer Mahallesi Depreme Hazırlık ve Gecekondudan Arındırma Projesi (2008-2021)**

1999 Marmara Depremi sonrası İBB tarafından JICA (The Japan International Cooperation Agency)'ya 2002 yılında İstanbul Deprem Master Planı (I.D.M.P) hazırlatılmıştır. Bu plan çerçevesinde İstanbul'un deprem açısından riskli alanları tespit edilmiş ve buna uygun öneriler geliştirilmiştir. Bu önerilerden biri de Zeytinburnu ilçesinin deprem odaklı şehrsel dönüşüm çalışmaları için pilot bölge

seçilmesidir. İstanbul Proje Koordinasyon Birimi (ISMEP) ve Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma Projesi (MEER) kapsamında Dünya Bankası'ndan mali destek alınmıştır.

JICA tarafından yapılan İstanbul Sismik Mikro-Bölgeleme Çalışması'nda, Zeytinburnu jeolojik durum açısından birinci derecede riskli alanlar arasında bulunmaktadır. Proje öncesi Zeytinburnu ilçesinde toplam 15.000 bina bulunmaktadır. Bu binaların %80'i olası bir depremde hasar alabilecek ya da yıkılabilecek durumdadır. İBB ve JICA tarafından yapılan çalışmalar sonucunda Zeytinburnu'nda bulunan 13 mahalleden 6'sının riskli alan olduğu ortaya çıkmıştır. Bunlar; Beşelsiz, Çırpıcı, Sümer, Seyitnizam, Gökalp ve Veliefendi mahalleleridir. 2005 tarihli ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun şehirselleşme ve gelişme alanı ile ilgili 73. maddesi kapsamında Sümer Mahallesi şehirselleşme alanı olarak belirlenmiştir. 17 Şubat 2008 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yeniden düzenlenerek yaklaşık 160 ha arazi Sümer Mahallesi için şehirselleşme ve dönüşüm alanı olarak onaylanmıştır.

Sümer Mahallesi'nin seçilme nedenlerinden biri de gecekondulaşma ve çarpık şehirleşmenin ilk merkezi olmasıdır (Demirel ve Serdaroğlu Sağ, 2019: 355). 27 Aralık 2016 tarihinde ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesine göre Bakanlar Kurulu, Sümer Mahallesi'ni riskli alan ilan etmiştir. Bu proje sahası; 13 ada, 147 parsel, 156 bina ve 1038 konut, 212 dükkândan oluşan toplam 63.300 m<sup>2</sup>lik bir alandan oluşmaktadır. Binaların kullanım durumuna bakıldığında 1038 adet konuttan 25'i; 212 adet iş yerinden ise 32'si boş, kalanları doludur. Bahsi geçen birimlerin 626'sında yapıyı kullanan kişi veya kişiler mal sahibi olup 420'sinde kiracı bulunmaktadır. Kalanların durumu ise bilinmemektedir.

İki etaptan (Sahil Park Evleri) oluşan projenin ilk etabında 15.400 m<sup>2</sup> boş alanda 661 konut ve 28 iş yeri inşa edilerek 2013 yılında sahiplerine teslim edilmiştir. Bu etap Sümer Mahallesi'ndeki 13 ada ile birlikte Prof. Dr. Turan Güneş Caddesi, Bozkurt, 24. Sokak ve Şehir Er Davut Baş sokakları arasında yer almaktadır. İkinci etapta (Loca Mahal) ise 1300 adet konut yapımı planlanmıştır. Burada ikamet eden insanların bir kısmı proje tamamlanana kadar yakın çevrede başka konutlara yerleşmiştir. İkinci etapta anahtar teslim henüz yapılmamıştır.

#### **1.4.3.7.3. Esenler Hava Alanı Mahallesi Şehirselleşme Projesi (2013-2016)**

Esenler ilçesinin Hava Alanı Mahallesi, 6306 Sayılı Kanun gereğince 25 Haziran 2012 tarihinde Esenler Belediye Meclisi tarafından "Afet Riski Altındaki Yapı Alanı" olarak belirlenmiş; 07 Ekim 2012 tarihinde ise Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Bu anlamda Hava Alanı Mahallesi şehirselleşme projesi 6306 Sayılı Kanunun uygulandığı ilk projedir. Proje için Esenler Belediyesi, Eskon ve İlbank A.Ş. arasında protokol imzalanmıştır. 2013 yılında imar planları hazırlanmış ve yıkım tamamlanmış; 2015 yılında ise avan ve uygulama projeleri yapılarak inşaat başlanmıştır. Proje kapsamında 71.821 m<sup>2</sup> alanda hak sahipleri için 1403 daire ve 32 iş yeri, projenin finansı için 970 daire

ve 23 iş yeri yapılmıştır. 2016'da iki etaptan oluşan Havaalanı Mahallesi Emlak Konutları tamamlanarak anahtar teslimi gerçekleştirilmiştir.

*İstanbul'da şehir planlaması ve şehrsel dönüşümün gelişimi kısaca değerlendirildiğinde;* her dönemin farklı özellikler ihtiva ettiği görülür. Bazı dönemlerde yoğun bir planlama ve uygulama faaliyeti söz konusu iken bazı dönemlerde şehir planlaması ve gelişimi açısından bir duraksama meydana gelmiştir. Nitekim 1839-1908 yılları arasında Ebniye ve Turuk Nizamnameleri ile yangın alanlarındaki binaların yenilenmesi ve yolların genişletilmesine önem verilmiştir. Meydan ve bahçeler düzenlenmiş, yeni parklar oluşturulmuş, göçmenler için yeni mahalleler kurulmuştur. Ayrıca bu dönem, ulaşım açısından değerlendirildiğinde; karayolları dışında liman, rıhtım ve istasyonlar yapılmak sureti ile demir ve denizyollarına önem verildiği görülmektedir. 1908-1930 yılları arasında yangın yerlerinin ihyası ve ulaşımındaki gelişmeler devam etmektedir. Bir önceki dönemden farklı olarak bu dönemde kanalizasyon sistemleri oluşturulmuş, dereler ıslah edilmiş, yollar parke taşı ile kaplanmıştır. Şehirdeki bazı bölgeler istimlak edilerek büyük meydanlar ve eğlence alanları oluşturulmuştur.

Şehirde 1930-1950 yılları arasında çok sayıda planlama faaliyeti olmasına rağmen bu planlar çeşitli nedenlerle uygulamaya geçmemiştir. Bu dönemde önemli olan bir husus da İstanbul'un tarihi silüetinin muhafaza edilebilmesi için bina kat sayısına bir sınırlamanın getirilmesidir. 1950-1965 yılları arası hem şehirdeki imar faaliyetleri açısından hem de siyasi açıdan oldukça hareketli bir dönemdir. Bu dönemde yeni yollar yapılmış ve daha önce görülmeyen yükseklikte binalar inşa edilmiştir. Birçok plan yapılmasına rağmen yine çeşitli nedenlerle bu planların bir kısmı hayata geçmemiştir. 1965-1984 yılları arasında yaşanan en önemli gelişme, birtakım eleştirilere rağmen Boğaziçi Köprüsü'nün yapımı ve ikinci bir köprü için etüt çalışmalarına başlanmasıdır. 1984-2000 yılları arasında ise şehirdeki imar faaliyetlerinde nispeten bir duraksama meydana gelmiştir. Dönemin sonuna doğru büyükşehir belediyesi nezdinde bir planlama bürosu kurulmuş ve şehir imar faaliyetleri tekrar canlanmıştır.

Tarihi süreçte İstanbul'un planlama faaliyetleri kapsamında her dönemde şehrin imarı için çeşitli planlar yapıldığı görülür. Bu planlar kimi zaman bakanlık nezdinde bir komisyon ile kimi zaman belediyeye bağlı bir birim ile kimi zaman ise yabancı bir kurum, kuruluş veya plancı ile gerçekleştirilmiştir. Fakat buradaki esas mesele hazırlanan planların siyasi, idari, askeri, sosyal ve ekonomik nedenlerle dönem dönem hayata geçirilememiş olmasıdır. Bilhassa, her planlama birimi ve plancının şehri farklı bakış açısıyla ele alması ve ülkede yaşanan siyasi gelişmeler, bu duruma sebep olmuştur. İstanbul'un planlanması konusunda dikkati çeken bir diğer husus da büyük projeler için genellikle yurtdışından mimar ve plancıların çağırılmasıdır. Bahsi geçen uzmanların Dünya'da kendini kanıtlar nitelikte olması, merkezi ve yerel yöneticilerin şehre verdikleri önemin bir göstergesi olarak belirtilebilir.

İstanbul'da 2000 yılından sonra yapılan şehrsel dönüşüm çalışmalarına bakıldığında ise birçoğunun uygulama açısından ve hukuki-mali açıdan sorunlu olduğu görülmektedir. Bu anlamda eksikliklerin, hoşnutsuzlukların ve mağduriyetlerin giderilebilmesi için hazırlanan projeler uygulamaya

geçirilmeden evvel şhırsel dönüşümle ilgili hukuki zeminin tam olarak oluşturulması ve tarafların uzlaşısı içinde projeye katılımının sağlanması gerekmektedir.



## İKİNCİ BÖLÜM

### FİKİRTEPE VE İKİTELLİ’NİN FİZİKİ COĞRAFYA ÖZELLİKLERİ

Bu bölümde Fikirtepe ve İkitelli’nin fiziki coğrafya özellikleri ele alınmıştır. Çalışma alanlarının Dünya’nın en büyük şehirlerinden birinde yer alması nedeniyle doğal ortam özelliklerinden toprak ve bitki örtüsü gibi bazı hususlara ulaşmak ve sahada gözlemlemekte zorluklar yaşanmıştır. Keza bunların şehirselleşmeye doğrudan etkisi de dikkate alınarak bölümde ilgili başlıklara sınırlı bir yer ayrılmıştır.

#### 2.1. JEOLJİK ÖZELLİKLER

Çalışma alanlarının jeolojik özelliklerine geçmeden evvel İstanbul’un jeolojik durumundan genel hatlarıyla bahsetmek isabetli olacaktır. Paleozoyik’in ilk devirlerinden günümüze kadar farklı yaşta çeşitli kaya biriminden oluşan İstanbul ili arazisinde biri başkalaşıma uğramış, diğeri ise uğramamış iki kaya stratigrafi birimi mevcuttur. Bunlardan ilkinde İstranca Birliği, ikincisine ise İstanbul Birliği adı verilmektedir (Özgül, 2011: I). Çalışmadaki her iki araştırma sahası da (Fikirtepe ve İkitelli) jeolojik açıdan İstanbul Birliği içerisinde yer almaktadır. Bu jeolojik birlik, İstanbul Boğazı’nın her iki yakasında özellikle Kocaeli Yarımadası’nda Paleozoyik ve Alt Mesozoyik yaşta kaya birimlerinden meydana gelmektedir. Nitekim bu birimler içerisindeki en yaşlı kayalar Alt Ordovisiyen dönemine aittir.

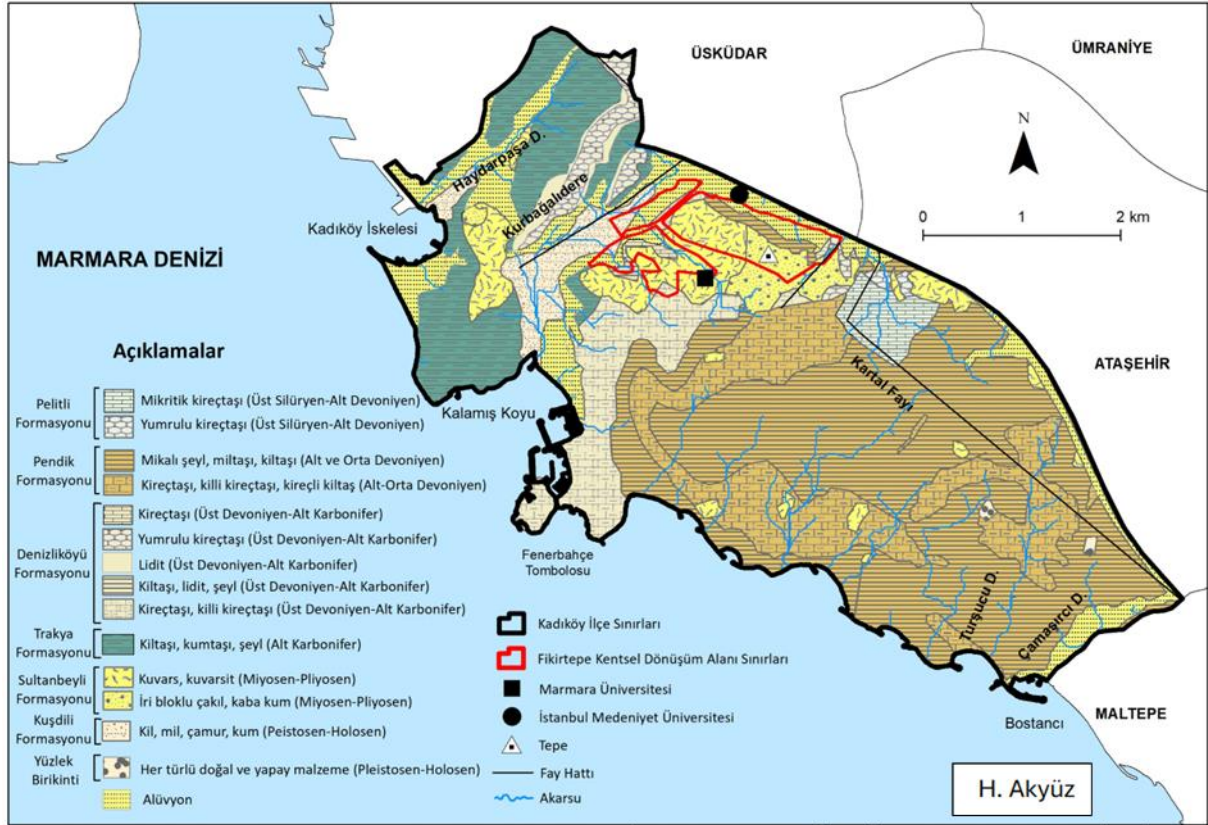
##### 2.1.1. FİKİRTEPE VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOLJİK ÖZELLİKLERİ

Kadıköy ilçesindeki en eski litolojik birimler, Üst Silüriyen - Alt Devoniyen yaşlı mikritik kireçtaşı, yumrulu kireçtaşı ve kireçtaşı-kiltaşdır (Harita 4). Mikritik kireçtaşı Fikirtepe şehirselleşme sahasının doğusunda, yumrulu kireçtaşı Göztepe metro istasyonu güneyinde, Kurbağalıdere ile Haydarpaşa Deresi arasında, kireçtaşı-kiltaşından oluşan birim ise Kadıköy ilçesinin orta ve güneyi ile Fikirtepe’nin kuzeyinde yer almaktadır. Alt - Orta Devoniyen yaşlı mikritik kireçtaşı, miltaş ve kiltaşından oluşan litolojik birim ise kendisiyle aynı yaşta kireçtaşları arasında bulunmaktadır. Bu iki ünite Fikirtepe’nin güneyinde yer alan alanın tamamına yakını oluşturmaktadır.

Üst Devoniyen ve Alt Karbonifer yaşlı Denizliköyü Formasyonu, ilçe arazisinde Fikirtepe’nin güneybatısından Fenerbahçe Adasını içine alan hat ile Kurbağalıdere-Haydarpaşa Deresi arasında kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan hatta yüzeylenmektedir. Bu formasyon; kireçtaşı, kiltaş,

lidit ve şeylden meydana gelmektedir. Genel itibariyle Kurbağalıdere'nin kuzeyinde kalan kesimde ise Trakya Formasyonuna ait Alt Karbonifer yaşlı kumtaşı, kilitaşı ve şeyl bulunmaktadır.

İlçede yer alan Miyosen-Pliyosen yaşlı kuvars ve kuvarsitler ile iri bloklu çakıl ve kumlar Fikirtepe civarında, Marmara Üniversitesi Yerleşkesi'nde ayırt edilmektedir. Pleyistosen yaşlı kil, mil, çamur ve kumdan oluşan Kuşdili Formasyonu Kurbağalıdere'nin yatağında ve Haydarpaşa Deresi'nin ağız kesimine yakın alanlarda görülmektedir. Genç oluşumlardan alüvyonlar ise genişlemiş dere yataklarında ve Kadıköy İskelesi'nin güney kıyılarında dağılıp arz etmektedir.



**Harita 4:** Fikirtepe ve Yakın Çevresinin Jeoloji Haritası (Özgül, 2011'den değiştirilerek alınmıştır).

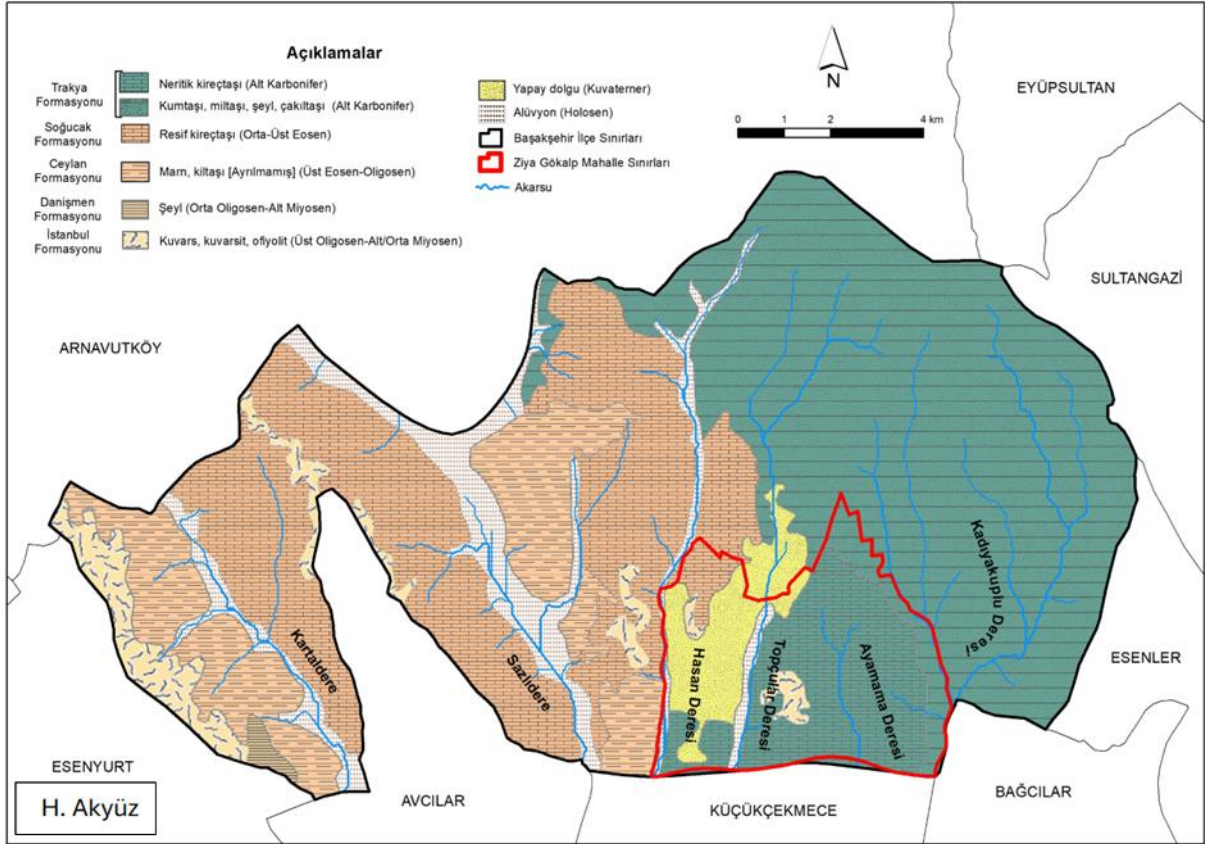
**Tektonizma ve Depremsellik:** Kadıköy ve çevresi genel olarak yıkıcı depremlerin yaşandığı bir bölgede bulunmaktadır. Nitekim İçişleri Bakanlığı'na bağlı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 18 Mart 2018 tarihinde hazırlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Kadıköy birinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. İlçenin yaklaşık 20 km güneyinden Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın bir bölümü olan Kuzey Sınır Fayı geçmektedir.

Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı'na bağlı Deprem Dairesi Başkanlığı'nın 2018 yılında güncellediği Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre Fikirtepe ve çevresinin en büyük yer ivmesi değeri (PGA-475 g) 0,385 g'dir. Sahadaki fay hatlarına bakıldığında, Fikirtepe'nin doğusunda ve batısında kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan birer fay olduğu görülür. Bu alandaki en büyük fay ise Kartal Fayı olup Fikirtepe Şehirsal Dönüşüm alanının doğusundan Maltepe doğru uzanmaktadır.

### 2.1.2. İKİTELLİ VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOLJİK ÖZELLİKLERİ

İstanbul Büyük Şehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Şehrsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 2011 yılında hazırlamış olduğu Kent Jeolojisi Projesi'ne göre; Başakşehir ilçesinde yer alan en eski arazi Alt Karbonifer yaşlı neritik kireçtaşı ile kumtaşı, miltaşı, şeyl ve çakıltaşından oluşan birimdir (Harita 5). Bu iki litolojik ünite Trakya Formasyonunu teşkil etmektedir. Akabinde, ilçenin ortasında ve batısında yer alan Orta-Üst Eosen yaşlı resif kireçtaşı gelmektedir. Ayrılmamış marn ve kilaşları ise Sazlıdere Barajı'nın güneydoğusunda yüzeylemektedir. Bu birim Üst Eosen-Oligosen yaşlıdır. İlçenin güneybatısında Orta Oligosen-Alt Miyosen dönemlerinde oluşmuş şeyl bulunmaktadır.

İlçenin batısında ve yer yer orta kesiminde Üst Oligosen-Alt/Orta Miyosen yaşlı kuvars, kuvarsit, ofiyolit gibi kayalardan oluşan bir litolojik birim yer almaktadır. Kartaldere, Sazlıdere, Topçular, Ayamama Deresi ve Kadıköylü Deresi gibi akarsuların yatakları alüvyonlarla kaplıdır. İkitelli'nin batısında yapay dolgu sahası da mevcuttur. Kuzeybatıda, Orta-Üst Eosen yaşlı resif kireçtaşı; o birimin hemen güneyinde ve doğuda Üst Oligosen-Alt/Orta Miyosen yaşlı kuvars, kuvarsit ve ofiyolitler yer almaktadır. İkitelli'de geri kalan alanlarda Alt Karbonifer dönemine ait kumtaşı, miltaşı, şeyl ve çakıltaşı görülmektedir.



**Harita 5:** İkitelli ve Yakın Çevresinin Jeoloji Haritası (Özgül, 2011'den değiştirilerek alınmıştır).

**Tektonizma ve Depremsellik:** İkitelli ve civarı genel itibariyle büyük depremlerin hissedildiği bir alanda bulunmaktadır. Nitekim İçişleri Bakanlığı'na bağlı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 18 Mart 2018 tarihinde hazırlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre, Başakşehir ikinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. İlçenin yaklaşık 21 km güneyinden Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın bir bölümü olan Orta Marmara Fayı geçmektedir. Yine Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı'nın 2018 yılında güncellediği Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre İkitelli ve çevresinin en büyük yer ivmesi değeri (PGA-475 g) 0,343 g'dir.

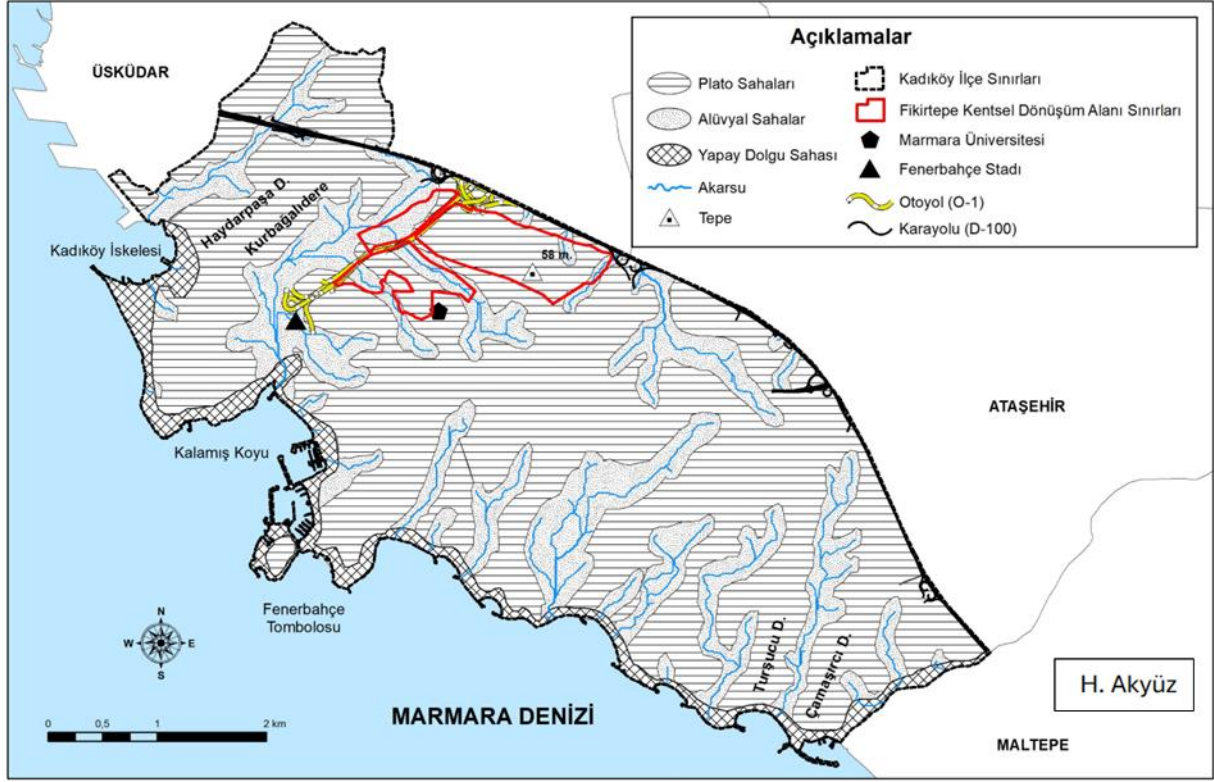
## 2.2. JEOMORFOLOJİK ÖZELLİKLER

### 2.2.1. FİKİRTEPE VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOMORFOLOJİK ÖZELLİKLERİ

Kadıköy ilçesi genellikle ortalama yükseltisi 45 m olan bir plato yüzeyi üzerinde kuruludur. İlçenin en yüksek yeri 70 m'nin üzerinde olup Kayışdağı'nın bir uzantısı olan Sahrayı Cedid Mahallesi civarındaki yükseltidir. En alçak yeri ise deniz seviyesindeki sahil şerididir. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda hem İstanbul Boğazı'na hem de Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçenin en büyük akarsuyu Kurbağalıdere (Kuşdili Deresi)'dir (Harita 6). Bu dere, ilçenin kuzeyinde doğu-batı yönlü uzanış gösterirken batıda yatağını kuzey-güney yönüne çevirmiştir. Moda ile Fenerbahçe semtlerinin arasından geçerek Kalamış Koyu'na dökülür. İlçedeki diğer akarsular doğudan batıya doğru Çamaşırcı (Bostancı) Deresi, Turşucu (Maruf) Deresi, Haydarpaşa Deresi, Dinlenç (Koşuyolu) Deresi ve Seyit Ahmet Deresi şeklinde sıralanmaktadır. Bu akarsular topografya sathını vadileriyle engebeli hale getirmişlerdir.

Çamlıca Tepesi ve Kayışdağı eteklerinden Marmara Denizi'ne uzanan dalgalı düzlükler ve hafif eğimler ilçenin geneline hâkimdir. Bu arazi üzerinde yükseltisi 30-55 m arasında değişen tepeler yer almaktadır. Bunlar doğudan batıya doğru sırasıyla Göztepe, Altıyol, Fikirtepe, Cevizlik (Küçük Moda), Acıbadem ve Koşuyolu'dur. Kadıköy'ün kıyı jeomorfolojisine bakıldığında, Haydarpaşa-Bostancı arasının yaklaşık 18 km uzunluğunda bir sahil şeridine sahip olduğu görülmektedir. Koy (Haydarpaşa-Kalamış), burun (Moda-Fenerbahçe) ve plajlara (Caddebostan-Erenköy-Bostancı) sahip olan bu kıyı çizgisi, dolgu alanları nedeniyle büyük ölçüde değiştirilmiş ve antropolojik özellikler kazanmıştır.

Çalışma sahasını oluşturan Fikirtepe ise, 0-60 m arasında değişen yükselti değerlerine sahiptir. Merdivenköy - Dumlupınar Mahallesi sınırına yakın D-100 Karayolu'nun yaklaşık 400 m güneyindeki alanın yükseltisi 60 m'yi bulmaktadır. Bu yükselti değeri güneye doğru azalmaktadır. Bölgedeki alçak alanları ise çalışma alanını kuzeyden ve batıdan kuşatan Kurbağalıdere'nin vadisi oluşturmaktadır. Bu derenin yatağı doğuda 1-10 m, kuzeyde de 10-15 m civarındadır. Fikirtepe ve çevresi topoğrafik özellikleri bakımından Kurbağalıdere vadisine bakan bazı yamaçlarda eğim değerleri nispeten fazla olmakla birlikte genelde yerleşime uygun özellikler arz etmektedir.

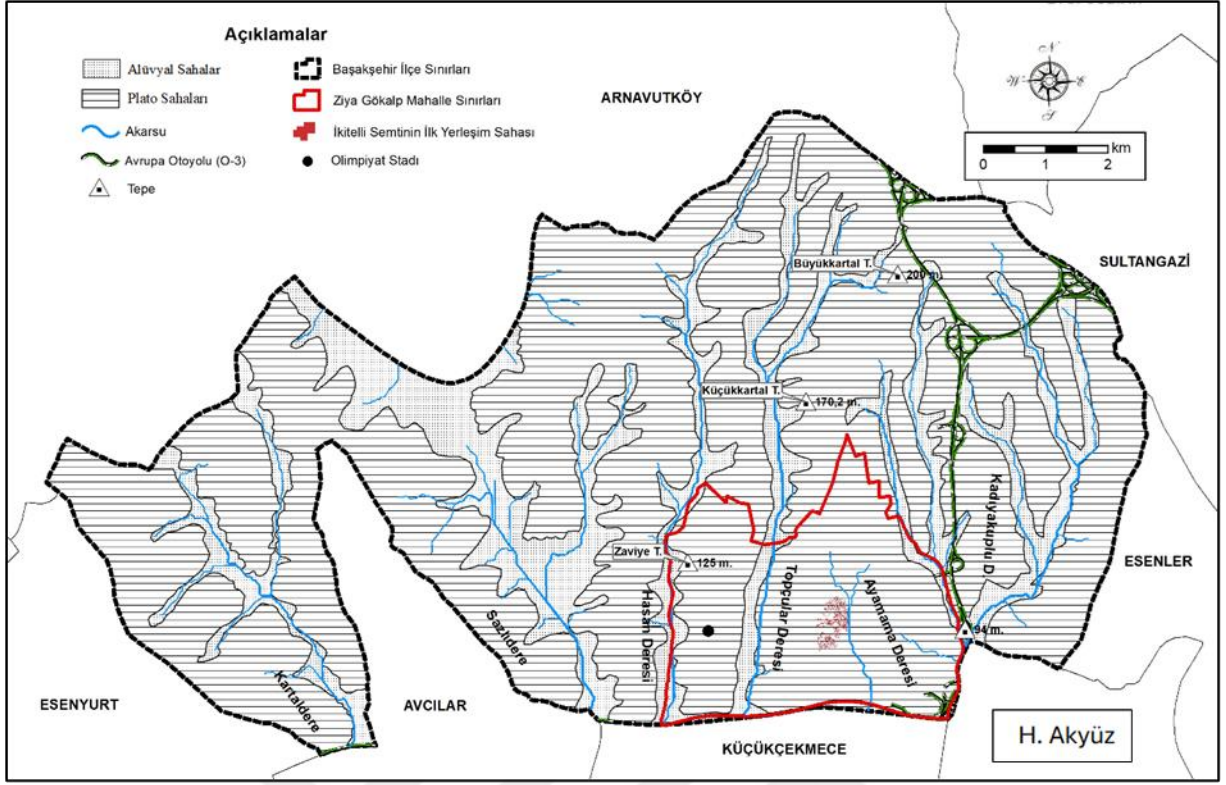


**Harita 6:** Fikirtepe ve Yakın Çevresinin Jeomorfoloji Haritası

### 2.2.2. İKİTELLİ VE YAKIN ÇEVRESİNİN JEOMORFOLOJİK ÖZELLİKLERİ

Başakşehir ilçesinin ortalama yükseltisi 110 m'dir. Topografik özellikleri bakımından çoğunlukla bir plato yüzeyi olan bu alan, Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Sazlıdere ve Kartaldere ile Marmara Denizi'ne dökülen Ayamama Deresi tarafından parçalanmıştır. Bölgede parçalanamayacak derecede sert olan yüzeyler alçak tepeleri oluşturmuştur. Bunlardan bazıları; İstanbul Toptancılar Çarşısı'nın (İSTOÇ) kuzeyinde Halbostanı Tepesi (94 m), Atatürk Olimpiyat Stadyumu'nun kuzeyinde Zaviye Tepe (125 m), İbn-i Haldun Üniversitesi'nin güneyinde Büyükkartal Tepesi (200 m), Başakşehir Şehir Hastanesi'nin doğusunda Küçükkartal Tepesi (170 m)'dir.

İlçenin denize kıyısı bulunmamaktadır. Bununla beraber kuzeyinde Sazlıdere Barajı ile sınırlıdır ve güneyde Küçükçekmece Gölü yer almaktadır (Harita 7). Çalışma alanı olan Ziya Gökalp Mahallesi ise güneyde 35 m olup kuzeye doğru 125 m'yi bulan bir yüksekliğe sahiptir. Mahallenin doğusundan Ayamama Deresi'nin bir kolu olan Karagöz Deresi, ortasından Ayamama Deresi ve batısından da Topçular Deresi geçmektedir. Dolayısıyla İkitelli inceleme sahası topografya bakımından az engebeli plato yüzeyleri ile alüvyal vadilerden meydana gelmekte ve yerleşme açısından uygun şartlara sahip bulunmaktadır.



**Harita 7: İkitelli ve Yakın Çevresinin Jeomorfoloji Haritası**

### 2.3. İKLİM ÖZELLİKLERİ

İstanbul şehrinin Avrupa ve Anadolu yakalarında yer alan çalışma sahalarının iklim özellikleri; Göztepe Rıhtım meteoroloji istasyonunun (2 m) 1970-2022 ile Olimpiyat AKOM meteoroloji istasyonunun 2015-2021 (90 m) ve Florya meteoroloji istasyonunun (33 m) 1940-2018 yılları arası yapılan rasatlarından faydalanarak açıklanmıştır. Çalışmada Fikirtepe için çalışma alanına yaklaşık 2 km uzaklıkta bulunan Kadıköy Göztepe Rıhtım meteoroloji istasyonunun (RMİ) verilerinden faydalanılmıştır. İkitelli için ise çalışma alanına yaklaşık 10 km uzaklıkta bulunan Florya meteoroloji istasyonunun (FMİ) yanı sıra yaklaşık 1 km uzaklıktaki Olimpiyat AKOM meteoroloji istasyonunun (AKOM Mİ) verileri de kullanılmıştır.

#### 2.3.1. SICAKLIK

Fikirtepe’de uzun yıllar ortalama hava sıcaklığına bakıldığında, yıllık ortalama sıcaklık değerinin 14,8 °C; en soğuk ayın Ocak (6,3 °C) ve en sıcak ayın Ağustos (24,2 °C) olduğu görülmektedir (Tablo 1). Yıllık ortalama sıcaklık farkı 17,9 °C’dir. Aylık ortalama sıcaklıklar Ocak ayından Ağustos ayına kadar düzenli olarak artmakta, ardından ise yine düzenli olarak azalmaktadır. Ortalama sıcaklık değerleri hiçbir ayda 0 °C’nin altına düşmemektedir. Fikirtepe’de en yüksek sıcaklık ortalamasına göre ise en sıcak ay Ağustos (29,05 °C), en düşük sıcaklık ortalamasına göre en soğuk ay da Şubat (3,2 °C)’tır.

Bu iki değer arasında yaklaşık 26 °C'lik bir fark bulunmaktadır. Ayrıca Fikirtepe'de 1970-2022 yılları arasında görülen en yüksek sıcaklık Ağustos ayında 40,5 °C; en düşük sıcaklık ise 1985 yılı Şubat ayında -8 °C ölçülmüştür. Bu iki değer arasında 48,5 °C'lik bir fark bulunmaktadır.

Florya meteoroloji istasyonunun uzun yıllar ortalama sıcaklık verilerine göre İkitelli'de yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,2 °C; en soğuk ay Ocak (5,6 °C), en sıcak ay ise Ağustos (23,8 °C)'tur. Olimpiyat AKOM meteoroloji istasyonu verilerine göre ise yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,4 °C ölçülmüş; en soğuk ay ve en sıcak ay Florya meteoroloji istasyonu ile benzer olarak Ocak (5,7 °C) ve Ağustos (24,5 °C) aylarıdır. Aylık ortalama sıcaklıklar Ocak ayından Ağustos ayına kadar düzenli olarak artmakta, akabinde ise yine düzenli olarak azalmaktadır. Ortalama sıcaklık değerleri Fikirtepe'de olduğu gibi hiçbir ayda 0 °C'nin altına düşmemektedir.

İkitelli'de Florya ve AKOM meteoroloji istasyonlarının en yüksek sıcaklık ortalamasına göre en sıcak ay Ağustos (28,8 °C), FMİ'nin en düşük sıcaklık ortalamasına göre en soğuk ay ise Ocak (3 °C) ayıdır (Tablo 1). Bu iki değer arasında yaklaşık 26 °C'lik bir fark bulunmaktadır. Yıllık ortalama sıcaklık farkı ise 18,2 °C'dir. 1987-2017 yılları arasında FMİ'nde ölçülen en düşük sıcaklık 1963 yılının Ocak ayında -11 °C; en yüksek sıcaklık ise 2000 yılının Temmuz ayında 41,5 °C'dir.

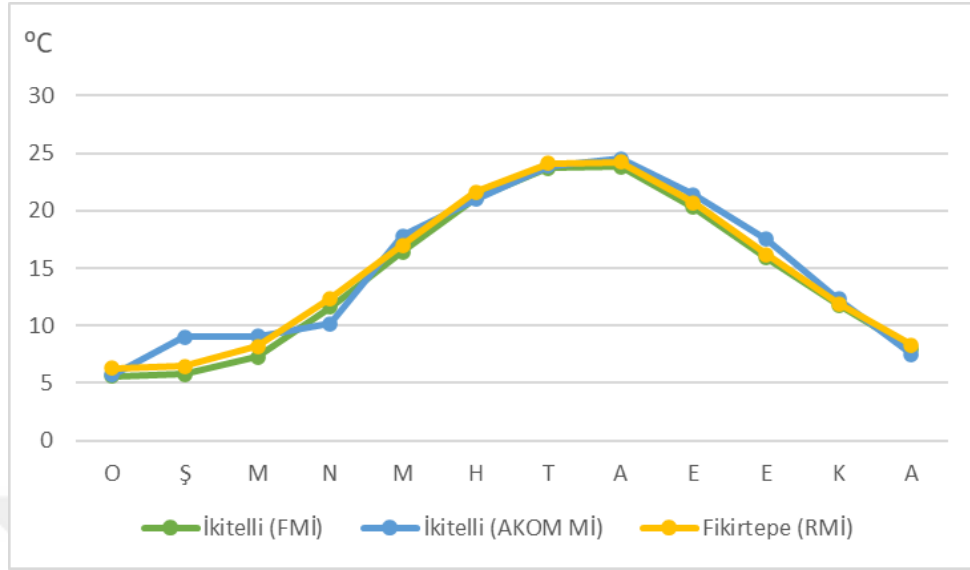
**Tablo 1:** Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonların Sıcaklık Değerleri (°C)

| İst.                | Sıcaklık                | O   | Ş    | M    | N    | M    | H    | T    | A    | E    | E    | K    | A    | Y    |
|---------------------|-------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Fikirtepe (Göztepe) | Ortalama                | 6,3 | 6,5  | 8,2  | 12,4 | 17,0 | 21,6 | 24,1 | 24,2 | 20,7 | 16,2 | 11,9 | 8,3  | 14,8 |
|                     | En Yüksek Sıcaklık Ort. | 9,3 | 9,9  | 12,1 | 17,1 | 21,9 | 26,6 | 29,0 | 29,0 | 25,5 | 20,3 | 15,5 | 11,3 | 18,9 |
|                     | En Düşük Sıcaklık Ort.  | 3,3 | 3,2  | 4,4  | 8,0  | 12,4 | 16,6 | 19,1 | 19,4 | 16,0 | 12,4 | 8,8  | 5,5  | 10,7 |
| İkitelli (Florya)   | Ortalama                | 5,6 | 5,8  | 7,3  | 11,6 | 16,4 | 21,1 | 23,7 | 23,8 | 20,3 | 15,9 | 11,8 | 8    | 14,2 |
|                     | En Yüksek Sıcaklık Ort. | 8,5 | 9    | 11,2 | 16,2 | 21,1 | 25,9 | 28,7 | 28,8 | 25,1 | 20   | 15,2 | 10,8 | 18,3 |
|                     | En Düşük Sıcaklık Ort.  | 3   | 3,1  | 4,3  | 7,9  | 12,4 | 16,6 | 19,2 | 19,5 | 16,3 | 12,6 | 8,9  | 5,5  | 10,7 |
| Olimpiyat AKOM      | Ortalama                | 5,7 | 9    | 9,1  | 10,2 | 17,8 | -    | 23,9 | 24,5 | 21,4 | 17,5 | 12,3 | 7,5  | 14,4 |
|                     | En Yüksek Sıcaklık Ort. | 8,4 | 12,6 | 13,4 | 15,0 | 18,5 | -    | 29   | 28,8 | 25,9 | 21,9 | 15,6 | 10,5 | 18,1 |
|                     | En Düşük Sıcaklık Ort.  | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

**Kaynak:** MGM.

Üç meteoroloji istasyonunda da yıllık ortalama sıcaklıklar birbirine yakın değerlerde ölçülmüştür. İstasyonların ölçüm yaptığı en sıcak ve en soğuk aylar ortalamasının farkı da aynıdır (26 °C) ancak Fikirtepe'de en soğuk ay Şubat iken İkitelli'de Ocak ayıdır. Ayrıca diğerlerinden farklı olarak Olimpiyat

AKOM meteoroloji istasyonu verilerine göre Şubat, Mart ve Nisan aylarının sıcaklık ortalamalarının birbirine oldukça yakın değerlerde olduğu dikkati çekmektedir (Grafik 1).



**Grafik 1:** Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonların Aylık Ortalama Sıcaklık Değerleri

### 2.3.2. DON OLAYI

Fikirtepe’de yıllık ortalama don olaylı gün sayısı 11’dir. Mart ve Kasım ayları arasındaki 7 aylık dönemde şehirde hiç don olayına rastlanılmazken en fazla don olayı Şubat ayında görülmektedir. İkitelli’de ise 78 yıllık rasat verilerine göre yıllık ortalama don olaylı gün sayısı 18,79’dır. Haziran ve Ekim ayları arasındaki 5 aylık dönemde şehirde hiç don olayı mevcut değildir. Kasım ve Mart ayları arasında don olayları meydana gelmektedir. En fazla don olayına ise Fikirtepe’deki gibi Şubat ayında (5,81 gün) rastlanılmaktadır.

### 2.3.3. BASINÇ VE RÜZGÂR

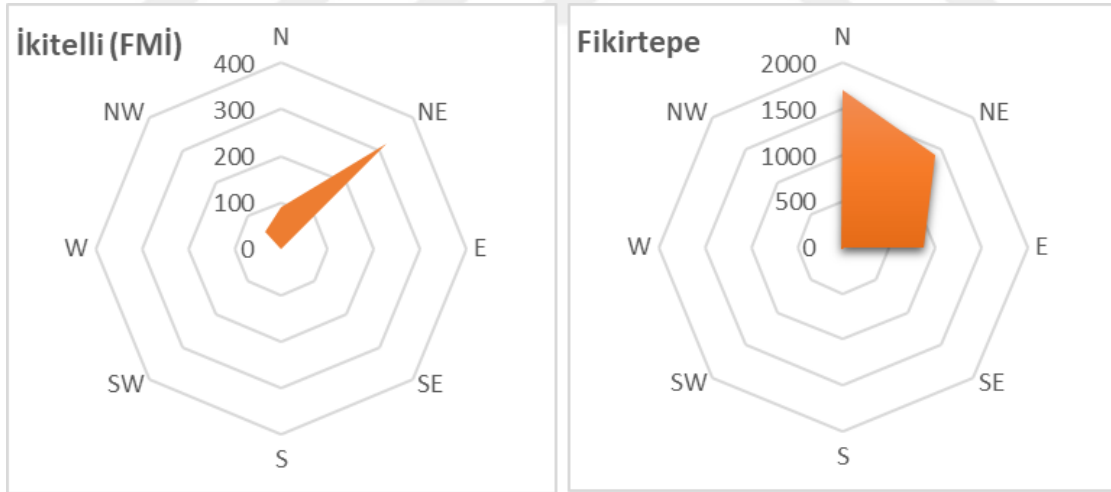
Fikirtepe’de yıllık ortalama aktüel basınç değeri 1012 hPa’dır. Aktüel basıncın en yüksek olduğu aylar Aralık ve Ocak (1016 hPa), en düşük olduğu ay Temmuz (1008 hPa)’dur. Yıllık ortalama su buharı basınç değeri ise 13,3 hPa’dır. Su buharının en yüksek olduğu ay Ağustos (21,35 hPa), en düşük olduğu ay ise Ocak ve Şubat aylarıdır (7,4 hPa). Fikirtepe’de yıllık ortalama fırtınalı gün sayısı ise 6,8’dir. En fazla fırtınanın görüldüğü aylar Ocak ve Şubat (0,94), en az fırtınanın görüldüğü ay ise Haziran (0,12) ayıdır. Bu anlamda Fikirtepe’de fırtınaların kışın etkili olduğu söylenebilir.

Florya meteoroloji istasyonuna bakıldığında İkitelli’de yıllık ortalama aktüel basınç değeri 1010 hPa’dır. Basıncın en yüksek olduğu aylar Ekim, Kasım, Aralık ve Ocak (1013 hPa), en düşük olduğu aylar Temmuz ve Ağustos (1008 hPa)’tur. Olimpiyat AKOM verilerine göre ise İkitelli’de yıllık ortalama basınç miktarı 1003 hPa’dır. Bir başka iklim parametresi olan yıllık ortalama rüzgâr hızı ise 2,4 m/s’dir. Bofor (Boaufort) ölçeğinde bu değerdeki rüzgâr hafif briz olarak adlandırılmaktadır (Erol,

2011: 127). İkitelli’de en düşük rüzgâr hızı Mart ayında, en yüksek rüzgâr hızı ise Aralık, Ocak, Şubat gibi kış aylarında görülmektedir.

Kışın frontojenez, yazın frontoliz alanı haline gelen Türkiye’de rüzgârlar yılın büyük bölümünde kuzeyden eser (Çağatay, 1984: 8). Fikirtepe ve İkitelli’de de durum farklı değildir. Nitekim İkitelli’de hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğu (NE)’dur ve onu kuzey (N) takip etmektedir (Grafik 2). Bu yönlerin toplam esme sayısı içindeki oranı % 53’tür. Fikirtepe’de ise hâkim rüzgâr yönü kuzey (N) ve kuzeydoğu (NE)’dur. Onu doğu (E) takip etmektedir. Bu yönlerin toplam esme sayısı içindeki oranı sırası ile % 41, % 34, % 21’dir. Bu üç yön toplam esme sayısının % 96’sına tekabül etmektedir.

Fikirtepe çalışma alanında uzun yıllar ortalama yıllık esme sayısı 4095’tir. Alanın doğu, batı ve güneyinde en fazla Ocak ayında (1,62-1,62-2,18); kuzeyinde ise Temmuz ve Ağustos aylarında (2,91) rüzgâr etkili olmaktadır. Bu durum, yıl içinde farklı dönemlerde ülkenin etkisi altına kaldığı hava kütlelerinin yanı sıra Fikirtepe ve yakın çevresinin topografyası ile de ilgilidir. Fikirtepe’de yıllık ortalama rüzgâr hızı ise 2,46 m/sn’dir. Rüzgârın en hızlı estiği aylar Aralık ve Ocak aylarıdır. Nispeten daha yavaş estiği aylar ise Nisan ve Mayıs ayları yani ilkbahar mevsimidir. Fikirtepe’ye ait rüzgâr frekansı incelendiğinde yıl içinde yaz ayında hâkim rüzgâr yönünün kuzeydoğu (NE) olduğu görülür. Yaz aylarında bölgede esen bu Poyrazın sebebi; Karadeniz üzerindeki nemli hava kütesine bağlı yüksek basınç alanından Anadolu’nun iç kesimlerinde etkili olan alçak basınç alanlarına doğru bir hava hareketinin meydana gelişmesiyle ilgilidir.



**Grafik 2:** Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonlarda Hâkim Rüzgâr Yönü

#### 2.3.4. NİSPİ NEM, BULUTLULUK VE SİSLİ GÜNLER

Fikirtepe’de aylık ortalama nispi nemlilik oranı % 73,55’tir. Bu oran Ekim ayında % 77,05’e ulaşırken Temmuz ayında % 69,06’ya inmektedir. Ortalama yıllık bulutlu günler sayısı 15,28’dir. En yüksek ve en düşük olduğu aylar nispi nemlilik oranı ile paralellik göstermektedir (Ekim-18,10; Temmuz-12,81). Fikirtepe’de havanın bulutla kapalı olduğu gün sayısı ise aylık ortalama 2,07’dir.

Havanın en çok bulutla kapandığı aylar Aralık ve Ocak gibi kış ayları (5,15; 5,20), en az bulutla kapandığı aylar ise Temmuz ve Ağustos gibi yaz ayları (1,85; 1,95)'dir. Fikirtepe'de sisli gün sayısı ise nispeten azdır. En fazla sis Mart ayında (0,56 gün) görülürken en az sise Haziran ayında (0,05 gün) rastlanmaktadır.

İkitelli'de ise aylık ortalama nispi nemlilik oranı % 74,34'tür. Bu oran Ocak ayında %78,6'ya ulaşırken Temmuz ayında % 67,9'a inmektedir. Ortalama yıllık bulutlu günler sayısı ise 18,45'tir. En fazla bulutlu günün olduğu ay Kasım (22,1 gün), en az bulutlu günün olduğu ay ise Temmuz (12,2 gün) ayıdır. İkitelli'de havanın kapalı olduğu gün sayısı ise aylık ortalama 5,32'dir. Havanın en çok kapalı olduğu aylar Ocak, en az kapalı olduğu ay ise Ağustos'tur. İkitelli'de en fazla sis Kasım ayında (1,27 gün) görülürken en az sise Haziran ayında (0,07 gün) rastlanmaktadır.

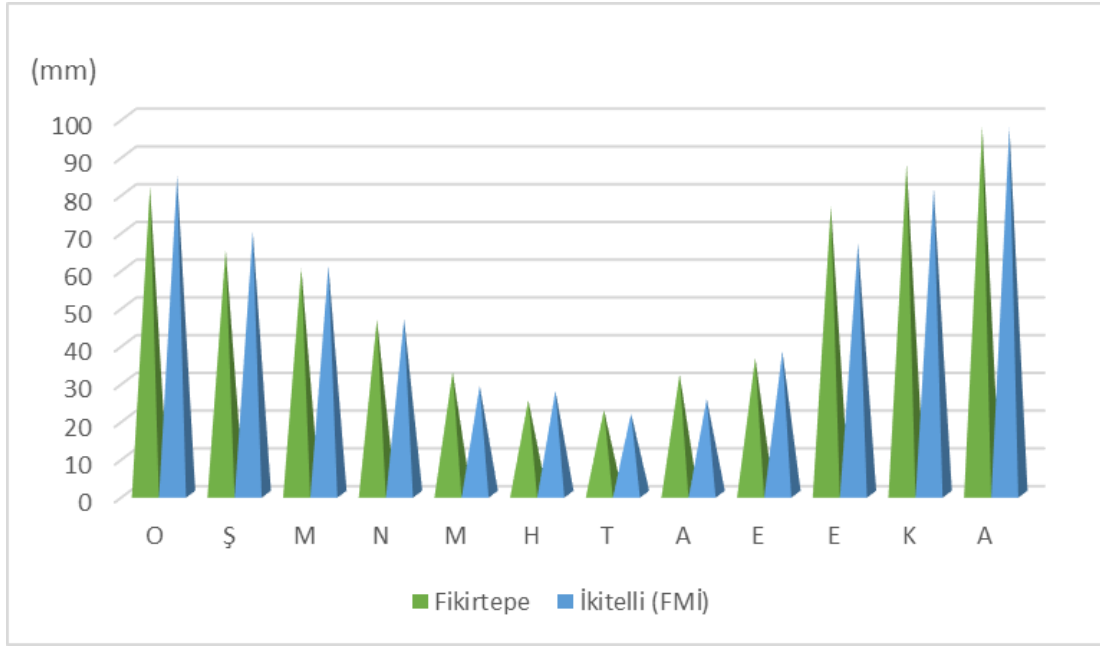
İki çalışma alanının iklim verisi kıyaslandığında, Fikirtepe'nin İkitelli'ye nispetle yıl içerisinde daha az bulutla kaplı gün sayısına sahip olduğu ve Fikirtepe'de sis olayının daha az görüldüğü ayırt edilmektedir.

### 2.3.5. YAĞIŞ

FİMİ'de 1940-2018 yılları arası yapılan ölçümlere göre, İkitelli'de yıllık ortalama yağış miktarı 646,1 mm'dir. Aylık ortalama en fazla yağış Aralık ve Ocak ayında (97,2; 84,3 mm) düşerken en az yağış Temmuz ve Ağustos aylarında (21,4; 25,2 mm) görülmektedir. Fikirtepe'de yıllık ortalama yağış miktarı ise 639,26 mm'dir. Aylık ortalama en fazla yağış Kasım ve Aralık ayında (87,49; 97,41 mm) düşerken en az yağış Haziran ve Temmuz aylarında (24,88; 22,34 mm) görülür. Rasat süresince kaydedilen en fazla yağış miktarı 1997 yılı Ekim ayında (235,3 mm) ölçülmüştür.

Çalışma alanlarının yağış miktarını gösteren grafik incelendiğinde, aylık yağış miktarının hiçbir ayda 100 mm'yi aşmadığı görülmektedir (Grafik 3). Ayrıca hemen hemen her ay yağış miktarı birbirine kıyasla değişkenlik göstermektedir. Nitekim Ocak, Şubat, Mart, Haziran ve Eylül aylarında İkitelli'de yağış miktarı fazla iken Mayıs, Temmuz, Ağustos, Ekim ve Kasım aylarında Fikirtepe'de yağış miktarı daha fazladır. Nisan ve Aralık aylarında ise yağış miktarları neredeyse eşit ölçülmüştür.

İkitelli'de yıllık ortalama yağışın mevsimlere dağılımına bakıldığında, en fazla yağışın kış mevsiminde (251,1 mm) düştüğü görülmektedir (Tablo 2). Toplam yağışın % 38'ini oluşturan kış yağışlarını % 28 ile sonbahar yağışları (185,4 mm) izlemektedir (Grafik 4). İkitelli'de en az yağış yaz aylarında (74 mm) düşmektedir. Yıllık yağışlı gün sayısına bakıldığında ise İkitelli'de yıllık ortalama 122 gününün yağışlı geçtiği görülmektedir. Bu sayı, yılın 1/3'ünün yağışlı geçtiğini ifade etmektedir. Yağışlı gün sayısının en fazla olduğu ay Ocak (16,8 gün), en az olduğu ay ise Temmuz (3,5 gün)'dur.



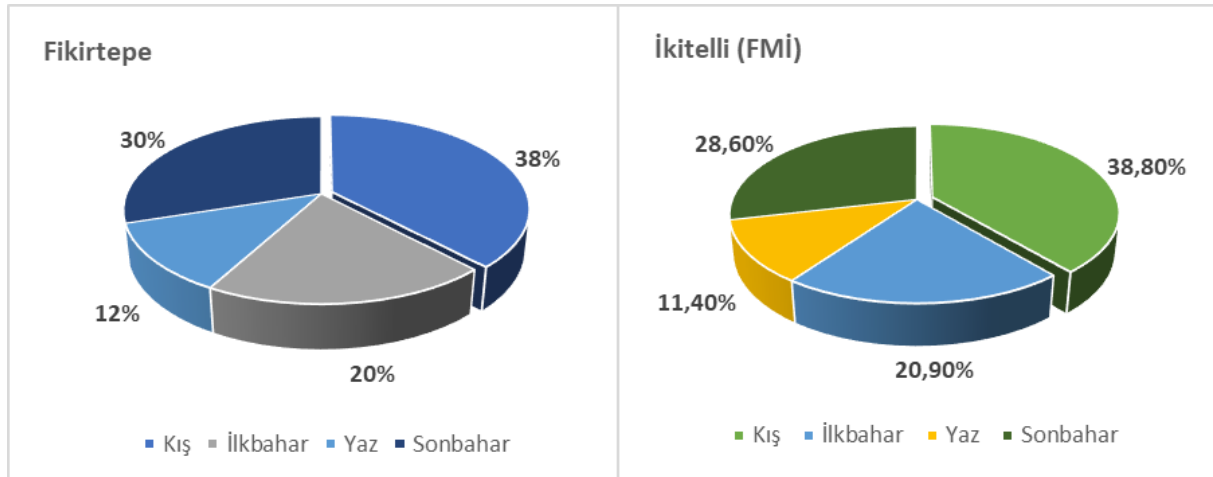
**Grafik 3:** Çalışma Alanlarını Temsil Eden İstasyonlarda Aylık Ortalama Yağış Miktarları

Fikirtepe’de yıllık ortalama yağışın mevsimlere dağılımı incelendiğinde de en fazla yağışın kış mevsiminde düştüğü görülmektedir. Toplam yağışın % 38’ini oluşturan kış yağışlarını % 30 oran ile sonbahar yağışları izlemektedir. Çalışma alanında en az yağış ise yaz aylarında düşmektedir. Yıllık yağışlı gün sayısı bakımından Fikirtepe İkitelli’den daha az yağışlı güne sahiptir. Fikirtepe’de yılın ortalama 90 günü yağışlı geçmektedir. Yağışlı gün sayısının en fazla olduğu ay Ocak (12,18 gün), en az olduğu ay ise Ağustos (3,46)’tur.

**Tablo 2:** Çalışma Alanlarında Yağışın Mevsimlere Dağılım Miktarı (mm) ve Oranı (%)

| İstasyon                   | Mevsimler                 | Kış    | İlkbahar | Yaz   | Sonbahar |
|----------------------------|---------------------------|--------|----------|-------|----------|
| <b>Fikirtepe<br/>(RMİ)</b> | <b>Yağış Miktarı (mm)</b> | 243,54 | 138,52   | 78,96 | 199,85   |
|                            | <b>Oranı (%)</b>          | 38     | 20       | 12    | 30       |
| <b>İkitelli<br/>(FMI)</b>  | <b>Yağış Miktarı (mm)</b> | 251,1  | 135,6    | 74    | 185,4    |
|                            | <b>Oranı (%)</b>          | 38,8   | 20,9     | 11,4  | 28,6     |

**Kaynak:** MGM.



**Grafik 4:** Çalışma Alanlarında Yağışın Mevsimlere Dağılışı (%)

### 2.3.6. KAR YAĞIŞI

Fikirtepe’de yıllık ortalama kar yağışlı gün sayısı 6,88 ve karın yerde kalma süresi 5,18 gündür. Nisan-Kasım ayları arasında hiç kar yağışı görülmezken Ekim-Mart ayları arasında az miktarda da olsa Fikirtepe’de kar yağışı mevcuttur. En fazla kar yağışı Şubat ayında (2,5 gün) görülmektedir. Keza kar örtülü gün sayısı en fazla olan ay da Şubat ayı (2,35)’dir. Fikirtepe’de kar yağışı miktarının bu kadar az olmasının en önemli sebebi rasat yapılan meteoroloji istasyonunun (deniz seviyesinden 2 m yükseklikte) deniz seviyesine yakın olmasıyla ilgilidir.

İkitelli’de ise yıllık ortalama kar yağışlı gün sayısı 6,88 ve karın yerde kalma süresi 9,4 gündür. Nisan-Ekim ayları arasında hiç kar yağışı görülmezken Kasım-Mart ayları arasında İkitelli’de kar yağışı mevcuttur. En fazla kar yağışı Şubat ayında (3,6 gün) görülmektedir. Yine kar örtülü gün sayısı en fazla olan ay da Şubat ayı (3 gün)’dir (Tablo 3). Yıl içindeki toplam kar örtülü gün sayısı ise 6,9’dur.

**Tablo 3:** Çalışma Alanlarında Kar Yağışlı ve Kar Örtülü Gün Sayısı

|                | Aylar                  | O    | Ş    | M    | N    | M | H | T | A | E | E | K    | A    | Y    |
|----------------|------------------------|------|------|------|------|---|---|---|---|---|---|------|------|------|
| Fikirtepe      | Kar yağışlı gün Sayısı | 1,94 | 2,50 | 1,15 | 0,01 | - | - | - | - | - | - | 0,21 | 1,07 | 6,88 |
|                | Kar örtülü gün Sayısı  | 1,37 | 2,35 | 0,77 | 0    | - | - | - | - | - | - | 0,03 | 0,67 | 5,19 |
| İkitelli (Fmi) | Kar Yağışlı Gün Sayısı | 2,5  | 3,6  | 1,4  | -    | - | - | - | - | - | - | 0,1  | 1,8  | 9,4  |
|                | Kar Örtülü Gün Sayısı  | 2,3  | 3,0  | 0,6  | -    | - | - | - | - | - | - | -    | 1,0  | 6,9  |

Kaynak: MGM.

Tablo 4’te Fikirtepe ve İkitelli’nin çeşitli iklim sınıflandırmalarına göre hesaplanmış iklim sınıfı yer almaktadır. Tablo incelendiğinde iki çalışma alanının da tüm iklim sınıflandırma yöntemlerine göre aynı sınıfa ait oldukları görülmektedir. Ancak Köppen, Köppen ve Trewartha iklim sınıflandırmalarına göre Fikirtepe ve İkitelli Akdeniz ikliminde yer alırken Aydeniz iklim sınıflandırmasına göre bu sahalar nemli iklim sınıfında yer almaktadır. Birçok sınıflandırma yöntemine göre ise çalışma sahaları yarı kurak-nemli arası ile yarı nemli iklim sınıfına dâhil olmaktadır (De Martonne-Gottman, De Martonne, Erinç iklim sınıflandırmaları).

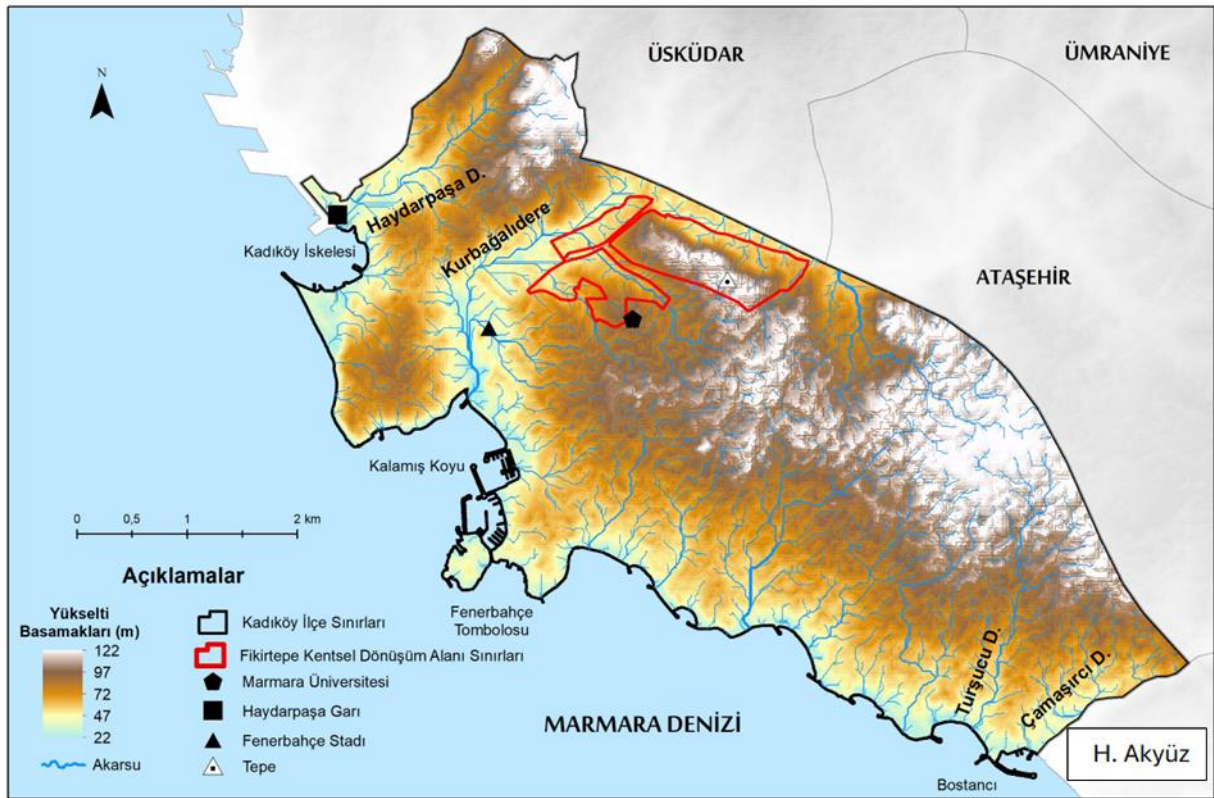
**Tablo 4:** Çeşitli İklim Sınıflandırmalarına Göre İkitelli ve Fikirtepe’nin İklim Sınıfı

| İklim Sınıflandırmasının Adı                | Bulunduğu İklim Sınıfı                                                    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Aydeniz İklim Sınıflandırması               | FMİ ve RMİ: Nemli iklim                                                   |
| Erinç Yağış Etkinlik İndeksi                | FMİ ve RMİ: Yğış etkinlik indeksi 35,54 ve 26,4 yarı nemli iklim sınıfı   |
| De Martonne Kuraklık İndisi                 | FMİ ve RMİ: Yıllık kuraklık indeksi 26,6 ve 25,7 yarı nemli iklim sınıfı  |
| De Martonne – Gottman İklim Sınıflandırması | FMİ ve RMİ: İndeks 17,1 ve 16,7 yarı kurak- nemli arası iklim sınıfı      |
| Thornthwaite İklim Sınıflandırması          | FMİ ve RMİ: C2 yarı nemli iklim sınıfı                                    |
| Köppen İklim Sınıflandırması                | FMİ ve RMİ: Csa kışı ılık, yazı çok sıcak ve kurak iklim (Akdeniz iklimi) |
| Köppen-Trewartha İklim Sınıflandırması      | FMİ ve RMİ: Cs subtropikal kuru yaz iklimi, Akdeniz iklimi                |

## 2.4. HİDROGRAFYA ÖZELLİKLERİ

### 2.4.1. FİKİRTEPE VE YAKIN ÇEVRESİNİN HİDROGRAFYA ÖZELLİKLERİ

Fikirtepe civarında Kurbağalıdere dışında mevsimlik akış gösteren birçok dere şehrin yerleşim sahası içinde cadde ve sokak sistemleri arasında kısmen maskelenmiş ya da şehrin içinde zamanla yok olmuştur. İlçede güneydoğudan kuzeybatıya doğru sırasıyla Çamaşırcı (Bostancı) Deresi, Turşucu (Maruf) Deresi, Kurbağalıdere (Kuşdili Deresi), Haydarpaşa Deresi, Dinlenç (Koşuyolu) Deresi ve Seyit Ahmet Deresi drenaj şebekesini teşkil eden başlıca akarsulardır (Harita 8).



**Harita 8:** Fikirtepe ve Yakın Çevresinin Hidrografiya Şebekesi

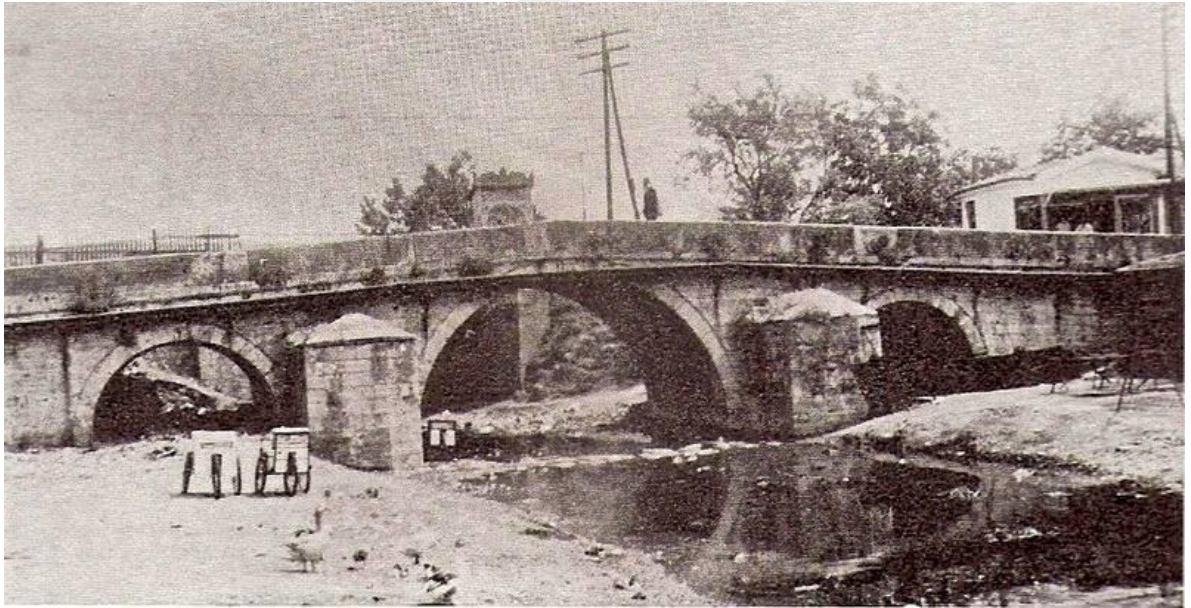
Kayışdağı'ndan ilk tabilerini alan yaklaşık 15 km uzunluğa sahip Çamaşırıcı (Bostancı) Deresi; Küçükbakkalköy, İçerenköy ve Bostancı'dan geçerek Bostancı Vapur İskelesi'nin yanından Marmara Denizi'ne dökülmektedir (Foto 2). Doğal sistem, kapalı sistem ve açık sistem dere yatağına sahip olan Çamaşırıcı Deresi; Maltepe ve Kadıköy ilçelerinin sınırını oluşturmaktadır.

Tarihi anlamda da büyük bir önemi olan Çamaşırıcı Deresi, Osmanlı Devleti döneminde şehrin Anadolu sınırını teşkil etmekteydi. Derenin ağız kısmından 200 m kadar içeride yer alan ve 16. asırda yapılmış olan Bostancıbaşı Köprüsü (Foto 3 ve Foto 4), Anadolu'ya yapılan en önemli seferlerin başlangıç noktasıydı ve kervan yolu buradan başlamaktaydı (Eyice, 1992: 309). Toplum uzunluğu 2801 m olan Turşucu Deresi ise ıslah çalışması ile yeraltına alındığı için günümüzde görülmemektedir.

Kalamış Koyu'ndan denize dökülen Kurbağalıdere hem kapalı hem de açık kesit derelerden biridir (Foto 5 ve Foto 6). Yaklaşık 68 km uzunluğuyla civarın en uzun akarsularından biri olan Kurbağalıdere oldukça büyük bir havzaya sahiptir. Kurbağalıdere'nin Kadıköy, Ümraniye ve Maltepe sınırları içerisinde kalan çok sayıda tali kolu bulunmaktadır. Başlıca tali kollar arasında; Şerifali Deresi, Çakmak Deresi, Küçükbakkalköy Deresi, Örnek Deresi ve Karga Deresi olarak belirtilebilir.



**Foto 2:** Çamaşırcı Deresi'nin Ağız Kısımından Tarihi Bostancı İskelesi  
(<https://tr.pinterest.com/pin/443252788303115791/>)

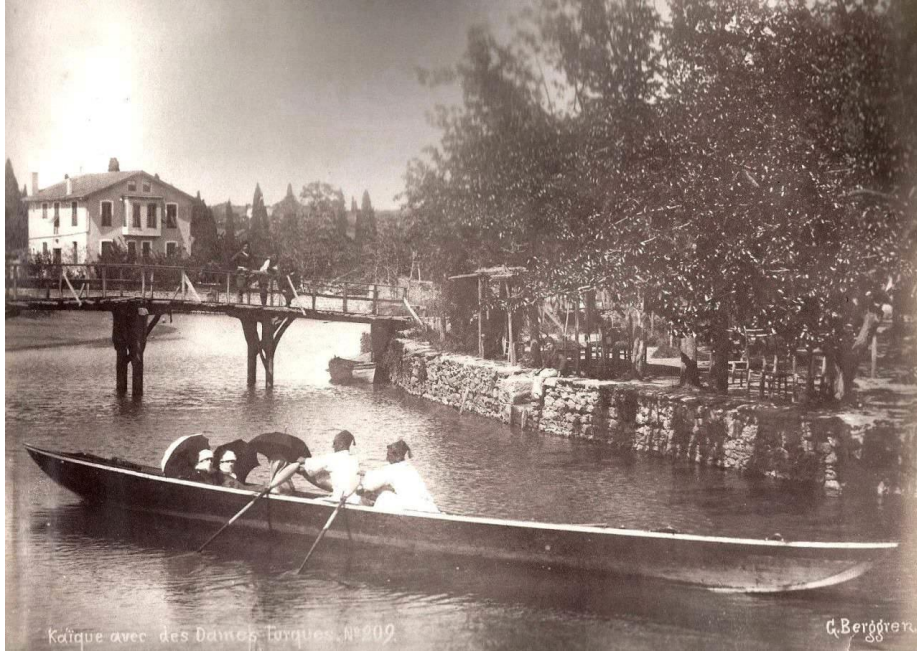


**Foto 3:** Çamaşırcı Deresi ve Bostancıbaşı Köprüsü'ne Ait Eski Bir Görüntü (tarihi.ist)

Kadıköy'de yeraltına alınmış derelerden bir diğeri Haydarpaşa Deresi'dir. Kadıköy'ün en kuzeyinde bulunan ve bir koluyla Kadıköy ve Üsküdar ilçelerinin sınırlarını teşkil eden bu derenin İlkçağ'daki adı Himerios'tur (Eyice, 1998: 37). Koşuyolu'ndan ve Validebağı Koruluğu'ndan iki kol halinde gelen dere, Ayrılıkçeşmesi civarında birleşmektedir. Koşuyolu'ndan gelen kol (Dinlenç Deresi) Karacaahmet Mezarlığı'nın güneyinde Seyitahmet Deresi ile buluşur. Birleşen bu dereler, Haydarpaşa Limanı'nın güneyinden Marmara Denizi'ne dökülür.



**Foto 4:** Günümüzde Bostancıbaşı Köprüsü (2024)



**Foto 5:** Kurbağalıdere'nin Eski Bir Görüntüsü (eskiistanbul.net)



**Foto 6:** Kurbağalıdere'nin Aşağı Kesiminden Güncel Bir Görüntü (2023)

#### **2.4.2. İKİTELLİ VE YAKIN ÇEVRESİNİN HİDROGRAFYA ÖZELLİKLERİ**

İkitelli ve yakın çevresinden geçen başlıca akarsular, doğudan batıya doğru sırasıyla; Ayamama (Aymama-Ayazma) Deresi, Topçular (Menekşe, Kaynarca) Deresi, Hasan Dere (Hasanoğlu Deresi-Balıkli Dere), Topçular Deresi ve Hasan Dere'nin Yarımburgaz kırsalı civarında birleştiği yerden sonraki adı Nakkaş Dere (Halkalı Deresi), Sazlıdere (Azatlı Dere), son olarak Kartaldere (Eşkinöz-Ispartakule - Hadımköy Deresi) Başakşehir ilçesinden geçip Avcılar sınırları içerisinde Küçükçekmece Gölü'ne dökülmektedir (Harita 9). Adı zikredilen derelerin tamamı genel hatlarıyla kuzeyden güneye doğru akış göstermektedir.

Ayamama Deresi Habipleri'den ilk tabilerini almakta ve Başakşehir, Küçükçekmece, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy'den geçerek Marmara Denizi'ne dökülmektedir. Ana kollarının uzunluğu 22 km olan derenin 20 km uzunluğundaki yan kolları şu şekildedir; doğuda askeri bölgeden geçen Uzunçayır Deresi ve Kadıyakuplu Deresi ile batıda Topçular Deresi'dir. Ziya Gökalp Mahallesi'nin doğusundan akan Karagöz Deresi ise yine Ayamama Deresi'nin mevsimlik akış gösteren bir koludur.

Ayamama Deresi'nin havzası aşırı nüfuslanmış bir yerleşim alanı olduğu için bu civarda yaşayanlar taşkın ve sellerden ciddi ölçüde etkilenmiştir. 1995, 2002 ve 2009 yıllarında meydana gelen sel can ve mal kaybına sebep olmuştur (Foto 7). 1995 yılında yaşanan felaketin maliyeti 30.000.000 dolar civarındadır. 2009 yılında meydana gelen selde ise 31 kişi hayatını kaybetmiş, 100.000.000 dolara yakın maddi zarar oluşmuştur.



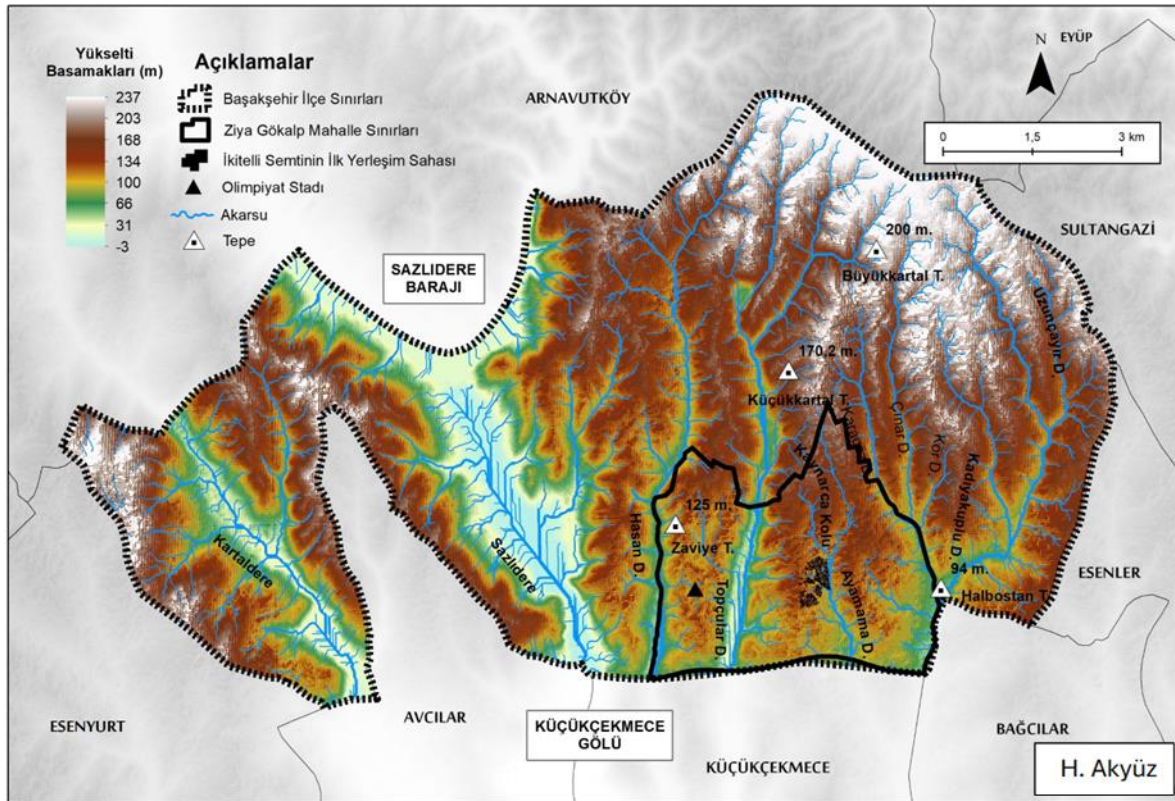
**Foto 7:** 1995 ve 2009 Yıllarında Ayamama Deresi'nde Yaşanan Sel Görüntüleri  
(<https://www.milliyet.com.tr/gundem/ayamamanin-intikami-agir-oldu-1137667>)

Tüm bu kayıplar neticesinde 28 Ağustos 2008 tarihinde Ayamama Deresi Islah Projesi başlatılmıştır. Bu proje ile derede; TEM Otoyolu'nun kuzeyi, TEM Otoyolu ile Dünya Ticaret Merkezi arasındaki bölge, Dünya Ticaret Merkezi ile Marmara Denizi arasındaki bölge olmak üzere üç ayrı noktada çalışmalar yapılmıştır. 2021 yılında tamamlanan ıslah çalışması sonrasında ıslah edilen bölgede bir yaşam vadisi oluşturulması planlanmaktadır.

İkitelli'nin batısında yer alan yaklaşık 15 km uzunluğundaki Sazlıdere, Arnavutköy ilçesinin Sazlıbosna Mahallesi'nden ilk tabilerini alıp Küçükçekmece Gölü'ne dökülmektedir. Aynı şekilde Nakkaşdere ve Kartaldere Küçükçekmece Gölü'ne dökülen civardaki diğer akarsulardır.

Membadan mansaba kadar dere yataklarının boy durumuna göre fiziki yapısı incelendiğinde, İkitelli çevresinde akış gösteren derelerin tamamının karma sistemli olduğu görülmektedir. Nitekim Ayamama Deresi, Nakkaşdere ve Kartaldere'nin yatakları yer yer doğal, kapalı ve açık kanal şeklindedir. Halkalı (Kanarya) Deresi hem kapalı hem de açık bir kanaldan akış sağlamaktadır. Sazlıdere ise kimi yerlerde doğal yatağında kimi yerlerde de üzeri açık bir kanal içerisinde akış göstermektedir (Dinç ve Bölen, 2014: 110).

**Sazlıdere Baraj Gölü:** Sazlıdere Barajı, içme suyu sağlamak amacıyla 1991-1996 yılları arasında kurulmuştur. Kaya dolgu tipi olan barajın gövde hacmi 1.880.000 m<sup>3</sup>'tür. Akarsu yatağından yüksekliği 48 m olan barajın su hacmi 91 hm<sup>3</sup>'tür. Göl alanı ise yaklaşık 12 km<sup>2</sup>'dir. Barajdan, yıllık 50 hm<sup>3</sup> içme suyu sağlanmaktadır (TMMOB, 2014: 8/31). İSKİ'nin 2022 yılı verilerine göre Sazlıdere Barajı'nın suları, İstanbul'daki tüm baraj sularının % 8,4'üne tekabül etmektedir. Sazlıdere Barajı'ndaki sular İkitelli'deki su arıtma tesisinde arıtılarak kullanılmak üzere Eyüp, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Esenler, Güngören, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Küçükçekmece ve Başakşehir gibi ilçelere gönderilmektedir.



**Küçükçekmece Gölü:** Batı rüzgârları ve akıntıların etkisiyle meydana gelen gideğeni ile Küçükçekmece Gölü, Marmara Denizi ile bağlantısı nedeniyle tuzludur. 15 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan gölün en derin yeri 20 m’dir. Küçükçekmece Gölü’nü besleyen akarsular ise Kartaldere, Eskinoz Deresi, Sazlıdere, Menekşe Deresi ve Nakkaşdere’dir (Selçuk Biricik, 1999: 20).

## 2.5. TOPRAK ÖZELLİKLERİ

Çalışma alanlarına ait toprak verilerinin büyük bir bölümü, Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün Tarım Arazileri Değerlendirme ve Yönetim Otomasyonu (TAD Portalı)'ndan elde edilmiştir.

Fikirtepe’de aşırı yapılaşma nedeniyle çevrede doğal toprak görmek neredeyse imkânsızdır. Mevcut yeşil alanların pek çoğunda insan tarafından kompoze edilen topraklar mevcuttur. Civarda yer yer kireçsiz kahverengi topraklara rastlamak mümkündür. Ancak bunların da ekonomik bir kullanımı söz konusu değildir.

İkitelli ve civarında ise bölgenin büyük bir bölümünü kireçsiz kahverengi orman toprakları ile yumuşak kireçtaşları ve marnlı arazide oluşan rendzinalar kaplamaktadır. Akarsu yatakları ve birikim alanlarında mineral ve organik madde bakımından zengin olan alüvyal topraklar bulunmaktadır. Azonal bir toprak olan ve küçük tepelik alanların eteklerinde biriken regosollere de yer yer rastlanabilmektedir.

Alandaki tüm bu toprak çeşitliliğine rağmen yapılaşma nedeniyle toprakların büyük bir kısmının üstü betonla kaplanmıştır. Yerleşmeye henüz açılmamış alanlarda ise bu toprakları gözlemlemek mümkün olmaktadır. Ancak bu toprakların ekonomik bir kullanımı bulunmamaktadır.

## 2.6. BİTKİ ÖRTÜSÜ ÖZELLİKLERİ

Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü'nün Meşcere Haritası'na göre İkitelli ve Fikirtepe'nin bulunduğu alanlar iskân edilmiş bölgelerdir. Yani doğal bir bitki örtüsü mevcut değildir. Çalışma alanlarında bugün görülen yeşil alanlar, insan eliyle peyzaj amacıyla oluşturulmuştur. Bu durum, aşırı nüfusun ve yerleşme alanlarının doğal ortam üzerindeki tahripkâr etkilerinin açık bir göstergesidir.

***Çalışma alanlarının fiziki coğrafya özellikleriyle ilgili genel bir değerlendirme yapılacak olursa;*** Fikirtepe ve İkitelli jeolojik açıdan İstanbul Birliği içerisinde yer almaktadır. Fikirtepe'de Devoniyen yaşlı kilitaşı ve kireçtaşı; Pliyosen yaşlı kuvars, kuvarsit, çakıl ve kum; Holosen yaşlı kil, mil, çamur ve kum bulunmaktadır. Alanın kuzey ve kuzeybatısı Kuvaterner yaşlı alüvyonlar ile kaplıdır. Ayrıca dönüşüm alanının doğusunda ve batısında kuzeydoğu - güneybatı doğrultusunda birer fay yer almaktadır. İkitelli'de ise Topçular Deresi ve Ayamama Deresi arasında yapay dolgu sahası mevcuttur. Sahada ayrıca Karbonifer yaşlı kireçtaşı, kumtaşı, miltaşı ve şeyl; Miyosen yaşlı kuvars, kuvarsit ve ofiyolit bulunmaktadır. İki çalışma alanı jeolojik açıdan karşılaştırıldığında, benzer özellikler taşıdığı söylenebilir.

Jeomorfolojik açıdan değerlendirildiğinde, iki saha da birer plato yüzeyidir. Akarsuların geçtiği alanlarda alüvyal birikintiler mevcuttur. Fikirtepe Marmara Denizi'ne yakın olması nedeniyle kıyıda yapay dolgu sahaları görülmektedir. Fikirtepe'nin ortalama yükselti değeri 45 m, İkitelli'ninki ise 110 m'tir. Hidrografiya açısından iki alanda da nispeten büyük akarsular mevcuttur. Fikirtepe'nin kuzey sınırını takip ederek kuzeybatısında güneye doğru akış gösteren Kurbağalıdere (Kuşdili Deresi) sahanın en büyük akarsusudur. İkitelli'de ise Sazlıdere ve zaman zaman taşkın haberleriyle ismi duyulan Ayamama Deresi büyük akarsuları arasındadır.

Çalışma sahası iklim bakımından değerlendirildiğinde, iki alanda da yarı nemli iklim özellikleri görülmektedir. Nitekim Fikirtepe'de yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,7 °C, İkitelli'de ise 14,2 °C'dir. Fikirtepe'de yıllık ortalama yağış miktarı 650 mm civarındayken İkitelli'de 645 mm'dir. Görüldüğü üzere iki alanın da sıcaklık ve yağış değerleri birbirine yakındır. Çalışma alanları toprak özellikleri bakımından da benzerlik göstermektedir. İki sahada da toprak örtüsünün beton ile kapanmadığı veya kompozit toprağın kullanılmadığı alanlarda kireçsiz kahverengi orman toprağına ve alüvyollara rastlanmaktadır. Bitki örtüsü bakımından ise Fikirtepe'de neredeyse hiç doğal bitki örtüsü bulunmaz iken İkitelli'de önemsenmeyecek kadar azdır. Tüm bu bilgiler ışığında Fikirtepe ve İkitelli'nin fiziki coğrafya özelliklerinin birbirine büyük ölçüde benzer olduğu belirtilebilir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### FİKİRTEPE VE İKİTELLİ’NİN BEŞERİ COĞRAFYA ÖZELLİKLERİ

Beşeri coğrafya bir mekândaki yerleşme, ulaşım, zirai faaliyet, sanayi, turizm gibi insan etkisiyle oluşan süreçler ile çevre üzerinde yapılmış ve yapılmakta olan değişiklikler ve kültürel süreçleri inceleyen bir bilim dalıdır. Daha kısa bir ifadeyle beşeri coğrafya yeryüzünün insan tarafından değiştirilmiş ve değiştirilmeye devam edilen görünümünü incelemektedir (Doğanay, 1997: 4). Fikirtepe ve İkitelli’nin beşeri coğrafya özelliklerinin ele alındığı bu bölümde yerleşme, nüfus ve ulaşım coğrafyasına dair bilgiler verilmektedir.

#### 3.1. YERLEŞME ÖZELLİKLERİ

Barınma ihtiyacı insanın ilk varlığından günümüze süregelen ve gelecekte de devam edecek olan temel bir ihtiyaçtır. Bu ihtiyacın gündelik hayattaki yansıması yerleşim yerlerini oluşturmaktadır. İnsan ve insan topluluklarının barındıkları mekânlar arasındaki ilişki ise yerleşme coğrafyasının konusunu teşkil etmektedir. Bu başlık altında da Fikirtepe ve İkitelli’nin isimlerinin menşei, idari yapıları, sit özellikleri, gelişim dönemleri, yatay ve dikey doğrultuda gelişim aşamaları gibi konularda nispeten detaylı bilgilere yer verilmiştir.

##### 3.1.1. FİKİRTEPE’NİN YERLEŞME ÖZELLİKLERİ

Fikirtepe’nin ilk kuruluşundan günümüze değin nispeten uzun olan gelişim süreci aşama aşama bu başlık altında ele alınmıştır. İlk olarak Fikirtepe isminin kaynağı hakkındaki görüşlere değinilmiş ve ardından idari yapıdan söz edilmiştir. Devamında ilkçağlarda Fikirtepe’nin kuruluş nüvesine dair bilgiler verilmiş, akabinde yerleşmenin gelişim aşamaları Fenikeliler, Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet olmak üzere dört döneme ayrılarak incelenmiştir.

###### 3.1.1.1. Fikirtepe İsminin Kökeni

Fikirtepe isminin nereden geldiği tam olarak bilinmemektedir. Bu konu hakkındaki görüşlerin ciddi bir dayanağı olmayıp bunlar söylentiden ibarettir. Bu söylentilerden en önemlisi civarda derviş Fikir Baba adında bir zatın olduğu ve Fikirtepe adının bu zattan geldiğidir (Hür, 1993: 315). Kütükçü de bu fikre katılmakla beraber Fikir Baba isminin Fakir Baba’dan evrilmiş olabileceğini ifade

etmektedir (<https://apos.to/i/kurbagaliderede-bir-pelikan-olmak-31>). Aynı yazar başka bir yazısında böyle bir erenin aslında olmadığı ve bu ismin sonradan tamamen uydurulmuş olabileceğini ifade etmektedir (2014).

Bardakçı ise 1998 yılında Hürriyet Gazetesi'nde yazmış olduğu bir köşe yazısında Fikirtepe adının semte Namık Kemal tarafından verildiğini ifade etmektedir. Ona göre Şehzade Murad Efendi (Sultan V. Murad) sultan olan amcası Sultan Aziz'e muhalifti ve bu nedenle Fikirtepe'de bulunan köşkünde kendi gibi muhalif isimlerle toplantılar yapmaktaydı. Bu toplantılardan birinde Namık Kemal: *"Bu tepede ortaya uzun zamandan beri hep yeni fikirler atıyoruz. Hem buranın Fikir Dede diye bir de evliyası varmış... Araziye kendi aramızda bundan sonra 'Fikirtepesi' diyelim..."* demiştir. Bardakçı'ya göre bu tarihten sonra köşkün bulunduğu civar Fikirtepe diye anılmaya başlamıştır (<https://www.hurriyet.com.tr/yakin-gecmiste-baska-cephe-evleri-de-vardi-39033838>). Ancak Hut, bahsi geçen toplantılardan çok önce de, örneğin 1786 yılında Kauffer'in çizdiği haritada, bölgenin Fikirtepesi adıyla gösterilmesi nedeniyle bu görüşün bir yakıştırma ibaret olduğunu ifade etmektedir (2009: 112-113).

Beykoz'da da Fikirtepe adının varlığı dikkati çekmektedir. Cumhuriyetin ilk yıllarına ait bir haritada burası Fikri Tepesi olarak işaretlenmiştir (İstanbul Belediyesi Hududu...,1931). Kanlıca Mahallesi'nde Hacı Muhittin Sokağı'na bağlanan bir çıkmaza verilen Fikirtepe ile Baklacı Mahallesi'nde Fikir Sokağı ile Kadıköy ilçesinde Fikirtepe Mahallesi arasında toponimik bir bağlantı ihtimali oldukça zayıf görünmektedir. Öte yandan Osmanlı Arşivi belgelerinden öğrenildiğine göre, Bulgaristan'da Cum'a-i Bâlâ (Blagoevgrad) şehrinin yakınlarında Fikirtepe adında bir Osmanlı karakolunun bulunduğu mevkiye Fikirtepe adı verilmektedir. Kanlıca Mahallesi'nde Fikirtepe Çıkmazı'nın yakınında halen Muhacirler Sokağı ve Rumeli Çıkmazı'nın bulunması, Kanlıca'da 1878'lerde göç ederek yerleştirilen ve 1970'lere kadar da Muhacirler olarak anılan bir mahallenin varlığı Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin Beykoz'a taşıdıkları bir sokak adı olma ihtimalini kuvvetlendirir niteliktedir. Ülkemizde Afyonkarahisar Merkez ilçesine bağlı Erkmen beldesinde bulunan Fikir Tepesi ile Birinci Dünya Savaşı yıllarında İttihat ve Terakki tarafından verilen yer adları arasında Fikirtepe de yer almaktadır. Örneğin Kuhsarıkla karyesinin adı Fikirtepe olarak değiştirilmiştir. Bu açıklamalara göre Fikirtepe adının kökeni konusunda çok farklı ihtimaller söz konusudur (Ceylan, 2021: 630).

Tüm bu görüşler etrafında; Göztepe, Erenköy gibi mahallelerin isimleri de düşünüldüğünde yukarıda bahsi geçen dervişin Orhan Gazi döneminin alperenlerinden Geyikli Baba'nın müritlerinden biri olma ihtimali de yüksektir. Ancak bu da teyide muhtaç bir görüştür. Ayrıca Devlet Arşivleri incelendiğinde bugün Bulgaristan sınırları içerisinde yer alan Siroz kazasına bağlı aynı isimde bir köy olduğu görülmektedir. İki köy arasında bir bağlantının olup olmadığı yanıt bekleyen bir sorudur.

### **3.1.1.2. Fikirtepe'nin İdari Yapısı**

Fikirtepe, modern anlamda 1950'lerden sonra ortaya çıkmış bir yerleşmedir. Bu tarihten önce Bittel'in söylediğine göre buradaki alanlar tarım arazisi olarak kullanılmaktaydı. Hatta araştırmacı,

tarlaların traktör ile sürülmesi nedeniyle tarih öncesi dönemden kalma bazı mesken buluntularının gün yüzüne çıkamadan tahrip olduğunu ifade etmektedir (1956: 31).

Fikirtepe'nin idari açıdan gelişim seyri incelendiğinde ortaya şöyle bir sonuç çıkmaktadır. 1930 yılına kadar Üsküdar'a bağlı bir kaza olan Kadıköy bu tarihte müstakil bir ilçe yapılmıştır. Fikirtepe ise bu yıllarda Kızıltoprak nahiyesine bağlıydı ve tarım arazisi olarak kullanılmaktaydı. Bahsi geçen tarım arazisinin yavaş yavaş gecekondular ile dolmaya başlaması 1955 yıllarına tekabül etmektedir. 1965 yılına gelindiğinde, Fikirtepe Kızıltoprak'tan ayrılarak mahalle statüsü kazanmıştır. On yıl sonra nüfusu o denli büyümüştür ki Fikirtepe Mahallesi üçe bölünmüştür. Bunlardan biri Fikirtepe Mahallesi, diğeri 1980 yılından önce adı Devrim olan Dumlupınar Mahallesi, öteki ise Eğitim Mahallesi'dir. Bu idari bölünüş günümüzde de devam etmektedir. Ayrıca, daha önce de belirtildiği gibi, bu çalışmada Fikirtepe olarak adlandırılan sahaya Merdivenköy Mahallesi'nin bir bölümü de dâhil olmaktadır.

### **3.1.1.3. Fikirtepe'nin Sit ve Konum Özellikleri**

Marmara Bölgesi'nde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik yaşam alanlarından biri Neolitik Dönem'de M.Ö. 5000 yıllarında Fikirtepe'de başlamıştır. Mevcut bilgilere göre bölgenin en eski kültürü, Fikirtepe kültürüdür. Keza İstanbul'da Fikirtepe'nin dışında Pendik-Kaynarca, Tuzla ve İçerenköy'de de bu kültüre ait yerleşmeler mevcuttur. Bu kültürün Marmara kıyıları ve Trakya'dan Eskişehir civarına kadar yayıldığı bilinmektedir. Fikirtepe ve çevresiyle ilgili yapılan arkeolojik çalışmalar, İstanbul'un ilk yerleşim alanını ortaya çıkarması, tarım, hayvancılık ve çanak-çömlek yapımı gibi faaliyetlerin Avrupa'ya nasıl geçtiğini kanıtlaması bakımından önemlidir (Özdoğan, 1993: 315-316).

Fikirtepe höyüğünün bulunuş şekli oldukça ilginçtir. Berlin'den Bağdat'a uzanan Bağdat demiryolu, Marmara Bölgesi'nde yerleşik hayata geçen ilk toplumun keşfedilmesine vesile olmuştur. 20. asrın başında, Pendik-Temenye civarında, tarih öncesi döneme ait bazı buluntulara rastlanılmıştır. Mezkûr demiryolunun yapımında çalışan mühendis J. Miliopoulos aynı dönemde Fikirtepe'de de benzer buluntulara denk gelmiştir. Bu buluntular yeryüzüne çıkarıldıktan sonra, 1907 yılında Stockholm Milli Müzesi'nde sergilenmiş ve aynı yıl A.D. Mordtmann, 1920'li yılların başlarında T.J. Arne ve M.O. Janse, 1930'lu yıllarda ise S. Przeworski tarafından yayınlanmıştır (Tekin, 2019). Sonrasında Türk Tarih Kurumu adına 1952-1954 yılları arasında, K. Bittel ve H. Çambel tarafından Fikirtepe höyüğünde kazı çalışmaları yapılmış ve yerleşmenin ancak % 5'i açılabilmiştir (Foto 8 ve Foto 9). 1962 yılında ise Ş. A. Kansu, Fikirtepe, Pendik ve Tuzla'da birer sondaj yapmıştır. Akabinde Fikirtepe yerleşmesinin geri kalan bölümü, yoğun iskâna maruz kalarak araştırılmadan tahrip olmuştur (Özdoğan, 1993: 316).

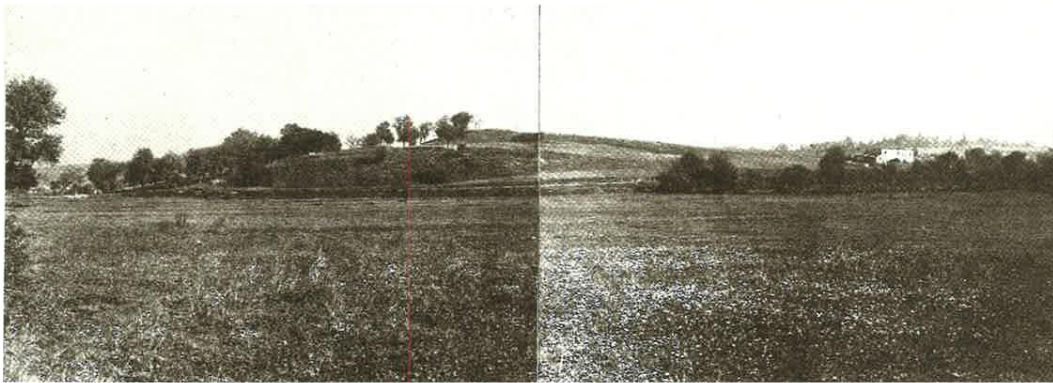
Höyük sahası, İstanbul'un Kadıköy ilçesinde denizden yaklaşık 25 m yüksekliğe sahip Fikirtepe adı verilen tepenin batı yamacında yer almaktadır. Kalamış koyuna yaklaşık 1,5 km mesafedeki höyük, Kadıköy koyuna 2 km uzaklıktadır. Kuzey ve kuzeydoğu rüzgârlarına ve denizden gelebilecek herhangi

bir tehlikeye karşı korunaklı olan höyük yerleşmesi, bütün bir yıl bolunca düzenli olarak akan tatlı bir su kaynağına (Kurbağalıdere) da yakındır (Bittel, 1956: 30).



**Foto 8:** Fikirtepe’de 1952 Yılında Yapılan Kazıdan Bir Görüntü  
Arka Planda V. Murad’ın Av Köşkü Yer Almaktadır (Meriç, 2010: 19)

Denizle hayati bir ilişkisi bulunan Fikirtepe’nin Neolitik Dönem’de denizden ne kadar uzak olduğu tam olarak bilinmemektedir. Bununla birlikte kıyı çizgisindeki doğal ve yapay ilerleme düşünüldüğünde höyüğün Neolitik Dönem’de Marmara Denizi’ne günümüzden daha yakın olduğu söylenebilir. Nitekim M.Ö. 7500-5000 yılları arasında, Marmara Denizi sularının bileşiminde ve deniz suyu seviyesinde çeşitli değişimler meydana gelmiştir. 2500 yıl gibi bir süre içerisinde yaklaşık 120 m’lik bir değişim meydana gelmiş ve bu değişim kıyı çizgisi ile buna bağlı koy, körfez ve haliçlerin oluşumunu da etkilemiştir. Marmara Denizi’ne Akdeniz üzerinden tuzlu su girişi, bölgede yaşayan deniz canlılarının ölümüne sebebiyet verirken balıkçılığa dayalı yerleşmeleri de ortadan kaldırmıştır. Fikirtepe yerleşmesinde ele geçen balık kemikleri de bu durumu arkeolojik olarak doğrular niteliktedir (Gölbaş, 2016: 322).



**Foto 9:** Fikirtepe Höyüğü’nün Genel Görünümü (Bittel, 1956)

Fikirtepe höyüğünde kazılar sonucu ulaşılan evler dikkati çeken bazı özellikler arz etmektedir. Nitekim meskenler yaklaşık 3-4 m çapında ve 20 cm çukurlaştırılmış zemine sahip yuvarlak planlı kulübelere olmaktadır. Zeminde, çakıl taşı veya çay taşı ile oluşturulmuş döşemeler mevcuttur. Kulübeler taştan olmayıp ahşap direklerin arası ince dal ve sazlarla örülmüştür. Muhtemelen ağaçların göğe yükselen kısımları meskenin ortasında birleşecek şekilde yerleştirilerek çatı sorunu çözülmüştür. Harç olarak ise duvarlar her iki yönden de çamurla kaplanmıştır. Az da olsa duvar diplerinde duvarı destekleyen taşlara da rastlanılmıştır. Tek odalı olan evler belirli bir düzene bağlı kalınmaksızın oluşturulmuş, evlerin aralarında kalan alanlar ise avlu olarak kullanılmıştır. Evlerin içinde nadir de olsa ocak bulunmaktadır. Genellikle evin tabanında bir bebeğin anne karnındaki duruşuna benzer şekilde, yan tarafına yatırılıp büzülmüş durumda mezarlar bulunmuştur. Mezarların içinde çömlek ve kemikten yapılan aletlerin çıktığı da görülmektedir (Özdoğan 1979: 22; 29; Gölbaş, 2010: 19'dan naklen; Özdoğan, 1993: 316; Tekin, 2019; TAY Projesi-Fikirtepe).

Bölgede kazılar sonucu ele geçen çanak ve çömleklerin gri ve koyu siyahın dışında genel olarak kırmızımsı kahverengi ve siyah renkte olduğu görülür. Yüzeyleri cilalı ve düzgündür. Fikirtepe'deki çanak ve çömleğin karakteristik özelliği ise yüzeyinde desen olarak basit geometrik şekiller ihtiva etmesidir. En yaygın biçimleri, gövdeleri S biçiminde kıvrımlı ve yuvarlak biçimde olanlardır. Bunların dışında kutu biçiminde kaplar da mevcuttur (Foto 10). Bu kapların neredeyse tamamı süslenmiştir (Özdoğan, 2013: 173-174; TAY Projesi-Fikirtepe).



**Foto 10:** Fikirtepe Höyüğü'nde Bulunan Kutu Şeklindeki Kaplardan Biri (Özdoğan, 2018).

Kazılardan elde edilen aletlerin malzemesi ve yapısı da yerleşmenin tarihlendirilmesi bakımından önemli detaylar sunmaktadır. Zira Kansu, 1952 yılındaki arazi çalışmasında elde ettiği baltaların ikisinin Paleolitik tipte kalan pek çoğunun ise Kalkolitik çağa ait olduğunu ifade etmiştir (1963: 661). Arne ise taş aletleri 3-4 cm uzunluğunda, yuvarlak köşeleri olan üçgen veya dikdörtgen şeklinde tasvir etmektedir

(1922: 115). Küresel biçimde olan taşlar nadirdir ve bu taşlar büyük olasılıkla sapan taşı veya vurgu taşı olarak kullanılmaktadır. Sahada ayrıca sayısı az olsa da tokmak, öğütme taşı, havan, kaşık, kazıyıcı, keski, mablak, zıpkın gibi aletler de bulunmuştur (TAY Projesi-Fikirtepe). Bölgede madene ve madeni alete hiç rastlanmamıştır (Bittel, 1956: 32).

Fikirtepe’de elde edilen buluntular, insanların ziraat dışında geçimlerini tedarik edebilmek için farklı faaliyetlerde bulunduklarını göstermektedir. Nitekim bölgede zirai anlamda hiçbir bitki kalıntısına rastlanamazken kara avcılığı, açık deniz balıkçılığı ve yumuşakça toplamaya dayalı geniş bir kemik ve yumuşakça koleksiyonu mevcuttur (Boessneck and von den Driesch 1979; Rohrs and Herre 1961; Özdoğan, 2013: 174’ten naklen). Yerleşmedeki fauna kalıntılarını inceleyen Alman arkeozoolog Boessneck ve Driesch, alanda bulunan altı cins tatlı su balığının Kurbağalıdere’ye, yedi cins tuzlu su balığının ise Marmara Denizi’ne ait türler olduğunu, tatlı su ile tuzlu suyun karıştığı ortamlarda yaşayabilen canlıların ise Kurbağalıdere’nin Kalamış Koyu’na döküldüğü yerde yaşayan türler olabileceğini söylemiştir (Gölbaş, 2016: 323’ten naklen; Gölbaş, 2010: 23; Boessneck ve Driesch 1979: 66; Arne, 1922: 114-115).

Arne, deniz canlılarının kalıntıları arasında ana vatanı Hint Okyanusu olan ve Akdeniz’de yaşamayan bir tür mercan cinsi olduğunu da söylemektedir. Ona göre bu mercanı oraya insanların getirmiş olma ihtimali yüksektir (1922: 114-115). Ayrıca alanda nadir de olsa obsidyenden<sup>3</sup> yapılmış aletlere de rastlanılması Fikirtepe’de ticari ilişkilerin gelişmiş olduğu anlamına gelebilir (Özdoğan, 1993: 317). Bununla beraber bölgede bulunan koyun, keçi, sığır, domuz gibi evcil hayvan kemikleri ile alageyik, kızılgeyik, karaca, yaban domuzu, kurt, tilki, tavşan, ördek, kaz, aladoğan, kahverengi ayı, kaya sansarı, vahşi kedi, sansar gibi yabani hayvanlara ait kemikler (Bossneck- Driesch, 1979: 6; Bittel, 1956: 33-34), ayrıca yunus balığı üzerine yapılan incelemeler bölgede yoğun biçimde avcılık faaliyetinin olduğunu, hayvan ehlileştirmesinde de kısmen başarılı olunduğunu göstermektedir (Gölbaş, 2016: 323).

Fikirtepe’de ilk kazı çalışmasını yapan araştırmacılardan biri olan Bittel, Fikirtepe’deki malzemenin tamamı göz önüne alındığında Prehistorik yerleşim yerlerinde rastlanan buluntuların bir kısmının bu yerleşim yerinde olmadığını iddia etmektedir. Sahada dokumaya ve ziraata dair hiçbir alete rastlanmaması, kesin olmamakla beraber, araştırmacıyı bölgenin hayvan otlatmak için kullanılan bir yaylak olduğu görüşüne sevk etmektedir (1956: 35-36). Kansu’ya göre ise; yaptığı kazılar sonucunda Fikirtepe ile aynı arkeolojik kültüre ait Pendik’te mezarlık bulması ve Fikirtepe’deki ikinci kazısı esnasında değirmen taşına rastlaması gibi sebepler, Bittel’in söylediğinin aksine bu bölgenin yaylak değil; daimî bir yerleşim yeri olduğunun kanıtıdır (1963: 662).

---

<sup>3</sup> İstanbul ve yakın çevresinde volkanik bir kayaç olan obsidyen yatakları mevcut değildir.

Gerçekleştirilen tüm bu kazılar neticesinde elde edilen bulgulara dayalı olarak Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanının hemen güneyinde yer alan Fikirtepe Höyüğü 31 Ekim 2010 tarihinde 2991 sayılı karar ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. Maalesef İstanbul şehrinin yerleşim tarihinde oldukça önemli bir yere sahip olan bu höyük sahasının korunmasında çok geç kalınmış, höyük sahası tamamen binalarla örtülmüştür. Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Projesi kapsamında höyük sahasının üzerinde bulunan binaların kaldırılarak tekrar ortaya çıkarılması gerekmektedir.

#### **3.1.1.4. Fikirtepe ve Çevresinde Yerleşmenin Gelişimi ve Özellikleri**

Yukarıda verilen bilgilerden de anlaşılacağı gibi Fikirtepe ve çevresinde yerleşmenin gelişimi oldukça uzun bir zamana yayılmıştır. Bu sebeple yerleşmenin gelişimi Fenikeliler, Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemi olmak üzere toplam 4 bölüme ayrılarak ele alınmıştır.

##### **3.1.1.4.1. Fenikeliler Dönemi**

Doğu Akdeniz civarında M.Ö. 1500 ile 539 yılları arasında kurulan ve deniz ticareti ile uğraşan Fenikeliler, Akdeniz, Ege Denizi, Adriyatik Denizi ve Karadeniz kıyılarında da çeşitli ticaret kolonileri kurmuştur. Bu kolonilerden biri Harhadon adıyla anılan Fikirtepe'dedir<sup>4</sup>. Moda Burnu ile Yoğurtçu arasına Kadıköy'ün nüvesini oluşturan Kalkedon adında başka bir yerleşme daha kurulmuştur (Haskan, 2001: 21). M.Ö. 680 yılında Trakya üzerinden gelen işgalcilerin yerleştiği Kalkedon zamanla büyüyerek Kocaeli Yarımadası'ndan Gebze'ye kadar yayılmıştır. Bununla beraber işgalcilerin etkisiyle Fenike kültürü bölgede izini kaybettirmiştir.

Sarayburnu'nda M.Ö. 7. asırda Bizantion adında bir yerleşmenin kurulmasıyla Kalkedon önemini yitirmeye başlamıştır. Öyle ki bugünkü Yunanistan topraklarından Sarayburnu'na göç eden Megaralılar, buranın coğrafi ve stratejik öneminin farkına varamamaları nedeniyle Kalkedon halkının yaşadığı toprakları Körler Ülkesi olarak adlandırmışlardır. M.Ö. 6. asırda Perslerin hâkimiyetine giren Kalkedon birkaç kez bağımsızlık mücadelesi vermiş ancak başarısız olmuştur. Akabinde Bitinya ve Bergama Krallığı'nın egemenliğine giren Kalkedon nihayetinde M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğu'na bağlanmıştır (Akbulut, 1993: 330).

##### **3.1.1.4.2. Bizans Dönemi**

Kalkedon M.S. 4. asırda Roma'daki taht mücadelelerine sahne olmuştur. Nitekim Constantinus 17 Eylül 324 tarihinde Kalkedon yakınlarında Licinius'u yenerek sezar olmuş ve başşehri Roma'dan Bizantion'a taşımıştır. Bu konuyla ilgili bir rivayet de bulunmaktadır. Bu söylentiye göre Constantinus başşehri olarak Bizantion'u değil Kalkedon'u düşünmüştür; ancak şehri imar faaliyetlerinin başlayacağı

---

<sup>4</sup> Daha önce bahsedildiği üzere; deniz seviyesinde gerçekleşen östatik hareketler nedeniyle bahsi geçen dönemlerde kıyı çizgisinin Hasanpaşa - Fikirtepe civarında olduğu düşünülmektedir.

esnada iki kartal gelerek inşaat halatlarını Kalkedon'dan Bizantion'a taşımış, böylece başşehir Bizantion olmuştur. Bu sürecin sonunda Kalkedon iyiden iyiye bir çöküş sürecine girmiştir. Kalkedon'daki yapılar yıkılmış ve buradan elde edilen malzemeler çeşitli dönemlerde Bizantion'daki yeni yapıların inşaatında kullanılmıştır (Özdökmeciler, 2020: 51-52).

Bizantion'un başşehir olmasından sonra 451 yılında Kalkedon piskoposluk şehri olmuştur. Aynı yıl Ayia Eufemia Kilisesinde 4. Konsil toplanmıştır. 520 civarında piskopos ve piskopos temsilcisinin katıldığı konsilde Konstantinopolis (Bizantion) ve Kudüs patriklik olarak ilan edilmiştir. Kalkedon ise 608-1331 yılları arasında Sasaniler, Emeviler, Abbasiler, Anadolu Selçuklu Devleti, Haçlılar ve Osmanlılar tarafından saldırıya maruz kalmış; sonunda 1352-1353 yılları arasında Kalkedon civarı büyük ölçüde Osmanlıların hâkimiyetine girmiştir (Akbulut, 1993: 330).

### **3.1.1.4.3. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi**

Kalkedon civarının (Kadıköy) fethinde yer alan Azerbaycan Türklerinden Geyikli Baba ve alperen müridleri Gözcü Baba, Eren Baba, Kartal Baba ve Sarı Gazi; fetihten sonra Göztepe ve Merdivenköy civarında kurulan tekkelerde irşada başlamıştır. Böylece askeri yönden başarıya ulaşan sefer, içtimai ve kültürel yönden de taçlandırılmıştır (Kütükçü, 2014). Kalkedon isminin Kadıköy'e dönüşmesi ise II. Mehmed zamanına tekabül etmektedir. İstanbul'un fethiyle beraber İstanbul'un ilk kadısı Hızır Bey olmuştur. Kadıköy ve civarı Hızır Bey'e verildiği için bölge bu isimle anılmaya başlamıştır.

Bizans dönemi itibariyle giderek küçülen Kadıköy bu dönemde zirai faaliyetin yapıldığı ve sayfiye yeri olarak kullanılan bir kasaba haline gelmiştir. Birçoğu balıkçılık ve ziraat ile geçimlerini temin eden yoksul Rum halkının yaşadığı Kadıköy'de uzun bir süre Müslüman nüfus görülmemiştir. Bölgeye yerleşen Müslümanlar ise Osman Ağa Camiinin bulunduğu alanda yoğunlaşmıştır. Bu civar genel itibariyle zirai faaliyetler için ve Bizans döneminde olduğu gibi devletin ileri gelenleri tarafından sayfiye yeri maksadıyla kullanılmıştır. 16. asrın sonlarına doğru Sultan III. Murad'ın teşviki ile civarda Müslüman nüfusunun arttırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Keza 18. asırda Kadıköy'de ikamet eden ve çoğu balıkçılıkla uğraşan Rum aile sayısı 100-120 civarındayken Merdivenköy, Erenköy, İçerenköy civarında ziraat ile uğraşan önemli bir Müslüman nüfus bulunmaktadır (Akbulut, 1993: 332). O dönemde Kızıltoprak ve Bostancı arasındaki bölge, payitahtın sebze ve meyve ihtiyacının bir kısmını karşılarken Merdivenköy, Göztepe civarı süt, peynir ve yağ ihtiyacını karşılamaktaydı. Yine bu dönemde Kuşdili çayırları ve Uzunçayır, saray ve devlet adamlarının atları ile ordunun atlarının otlatıldığı bir alandı. Haydarpaşa çayında atlı birlikler, Yeldeğirmeni ve Talimhane'de yaya birlikler eğitilmekteydi. Yeldeğirmeni civarında yine başşehirin un ihtiyacını karşılamak maksadıyla I. Abdülhamit tarafından 4 adet yel değirmeni kurulmuştur (Arısoy, 2019: 85).

18. asra gelindiğinde; bu zamana kadar Müslümanların ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermeniler yerleşmeye başlamıştır. 19. asrın ikinci yarısına kadar genel olarak sarayın ve İstanbul'un

ihtiyaçlarının karşılındığı bir mekân olarak görölen Kadıköy, bu tarihten sonra özellikle şehir içi vapur işletmeleri ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılmasıyla gelişen bir alan haline gelmiştir. Bahsi geçen ulaşım ağlarının gelişmesiyle yazlık olarak kullanılan Kadıköy, Üsküdar, Boğaziçi köyleri ve Adalar gibi yerler insanların sürekli ikamet ettikleri bir alana dönüşmüştür. Bu dönemde Kadıköy’de Osman Ağa (Merkez), Tuğlacı (Kızıltoprak), Cafer Ağa (Moda), İbrahim Ağa (Koşuyolu-Selimiye arası) olmak üzere toplam 4 mahalle bulunmaktadır. 1860 yılında mevcut mahallelere ilaveten Merdivenköy, Erenköy ve Erenköy’den ayrılan İçerenköy Mahalleleri kurulmuştur.

Bölgeye yapılan göçlere bakıldığında; 1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı sonrası göçmenlerin bir kısmı Anadolu Demiryolu hattı üzerindeki bazı yerlere iskân edilmiştir. Bulgaristan ve Romanya’dan gelen bazı göçmenler de Hasanpaşa’ya ve Göztepe demiryolunun kuzeyine yerleştirilmişlerdir. Balkan Savaşları sonrasında da yine Göztepe civarına göçmenler gelmiştir. 19. asrın sonlarına doğru ise Moda civarına gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmesi hızlanmıştır (Ölmezses Şentürk, 2023: 98). Osmanlı Devleti döneminde sokakların dar ve evlerin genelde ahşap olması nedeniyle küçük bir alevlin hızla yayılarak çok büyük yerleşim alanlarını yok ettiği bilinmektedir. 1885 yılında Kuzguncuk’ta çıkan yine böyle bir yangın sonucu Museviler Yeldeğirmeni’ne taşınmıştır. O dönemde Yeldeğirmeni, Rumlar ile Haydarpaşa garı ve limanlarda çalışan Almanların rağbet ettiği bir bölgedir. Ayrıca bu bölge İstanbul’un ilk apartmanlarının yapıldığı bir yerleşim sahasıdır (Barkul, 1994: 462).

19. asrın son çeyreği Kadıköy’ün nüfus ve yerleşme açısından oldukça geliştiğı bir dönemdir. Elbette ki bu gelişim mahalle sayısına da yansımıştır. Nitekim 1877 yılında Erenköy’de nüfusun artması ile birlikte 1888 yılında Sahra-yı Cedid adında yeni bir mahalle kurulmuştur. 1882 yılında ise maarif nazırı Zühtü Paşa’nın Kızıltoprak istasyonu yakınında bir cami ve bir okul yaptırmasıyla 1896’da Kızıltoprak bir mahalle haline gelmiştir. 1907 yılında maliye nazırı Reşad Paşa’nın kızı Suat Hanım’ın adına bir cami yaptırmasıyla ertesı yıl Suadiye Mahallesi kurulmuştur. Demiryolunun 1873 yılında hizmete girmesiyle Bostancı da mahalle olmuştur. 1916 senesinde ise Kozyatağı, İçerenköy’den ayrılmış böylece yeni bir mahalle daha kurulmuştur. Bu dönemde son olarak Göztepe, Merdivenköy’den ayrılarak Kadıköy’ün 12. mahallesi olmuştur (Akbulut, 1993: 333-334).

Kadıköy Birinci Dünya Savaşı’na kadar Yeldeğirmeni ve Hasanpaşa’da ikamet eden mütevazı kesimden ziyade Bahariye ve Moda gibi zengin ve burjuvazi kesimin yaşantısı ile anılmıştır. Savaşın sonunda ise Kadıköy; Haydarpaşa, Kurbağalıdere ve Moda Burnu arasındaki tüm sahayı kaplar hale gelmiştir. Cumhuriyetin ilanına yakın bir dönemde Kadıköy İstanbul’un en gelişmiş semtlerinden biri olmuştur. Bunun en önemli nedenlerinden biri zengin denilebilecek insanların ikamet ettiği Kadıköy’de kâğır binaların inşa edilmesi, sokakların geniş-planlı olması ve yerleşmenin seyrek olmasından dolayı semtin yangınlardan İstanbul kadar etkilenmemiş olmasıdır. 20. asrın başında Moda Burnu İngilizlerin, Küçük Moda ise Fransızların ikamet ettiği bir alandır. Civarda sayıları az olmakla beraber İtalyanlar da bulunmaktadır. Rumlar genel olarak Moda’da, az bir kısmı ise Yeldeğirmeni’nde, Ermeniler Altıyol ve Bahariye’de, Yahudiler Yeldeğirmeni’nde, Türkler ise Hasanpaşa ve Yeldeğirmeni’nde ikamet

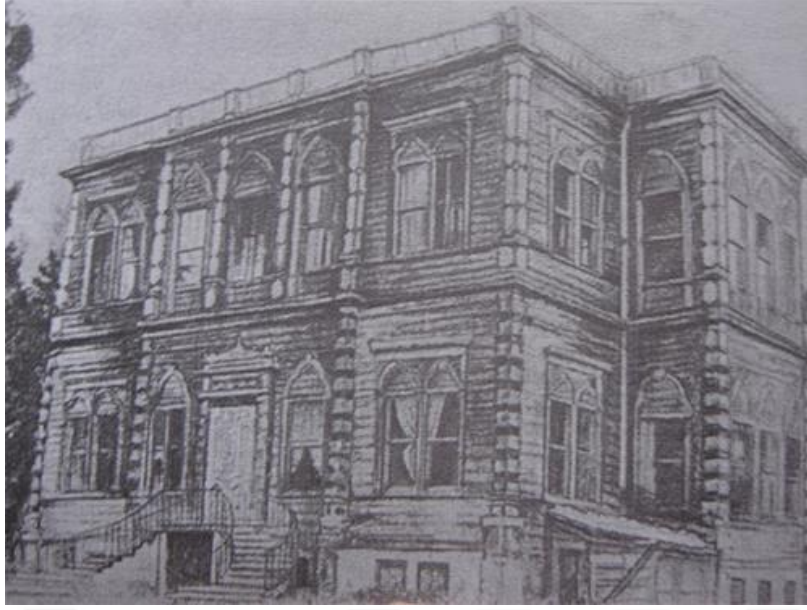
etmektedir (Akbulut, 1993: 334-335). Görüldüğü üzere o dönemde Yeldeğirmeni etnik köken, din ve kültür çeşitliliği açısından oldukça zengin bir mahalledir.

#### **3.1.1.4.4. Cumhuriyet Sonrası**

Cumhuriyetin ilanından yaklaşık 7 yıl sonra 15 Mayıs 1930 tarihinde Kadıköy Üsküdar ilçesinden ayrılarak müstakil bir ilçe yapılmıştır (Resmi Gazete, 21 Mayıs 1930, sy. 1499, s. 8935). Bu dönemde Kadıköy'ün idari açıdan Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki nahiyesi bulunmaktadır. İdari değişikliğin yanı sıra civarda eğlence kültüründe de bir değişim meydana gelmiştir. Keza Osmanlı Devleti döneminde kıyıda yaklaşık 15-20 m açıklıkta kurulan ve dışarıdan kimsenin içini göremeyeceği derya hamamları yerini açık plaj kültürüne bırakmıştır. Bunun bir sonucu olarak insanların denizde birbirini doğrudan görebildiği Moda, Fenerbahçe, Caddebostan ve Suadiye plajları açılmıştır. Bu plajlar Kadıköy sahil dolgularının yapıldığı 1980'lere kadar varlıklarını devam ettirmişlerdir. Dönemin en ilginç olaylarından biri Türkiye'nin ilk yerli uçağını üreten Vecihi Hürkuş'un 2. uçağı olan "Vecihi XIV" isimli uçağının ilk uçuşunu 27 Eylül 1930 tarihinde Fikirtepe'de gerçekleştirmesidir. Büyük bir kalabalık önünde gerçekleştirilen bu uçuş ile Türkiye'nin ilk sivil uçağını basına ve halka tanıtılmıştır ([https://www.thk.org.tr/vecihi\\_hurkus](https://www.thk.org.tr/vecihi_hurkus)).

Yine bu dönemde kıyıda yer alan bağ ve bostanlar köşklerle dolmuştur. Fikirtepe'nin en ünlü köşkü ise Sultan V. Murad'a ait köşktür (Gravür 1). Büyük Köşk, Muradiye Köşkü hatta Kurbağalıdere Sarayı olarak bilinen bu köşk günümüzde Atatürk Fen Lisesi'ne ait spor salonunun yerinde bulunmakta idi (Hut, 2009: 10). Köşkten ve yanındaki yapılardan günümüze kalanlar ise Marmara Üniversitesi Göztepe Yerleşkesi içinde yer alan ve 2016 yılında restore edilen hamam ile Göztepe Şehir Hastanesi'nin bahçesinde yer alan su terazisidir. Bu terazi, aynı yerde bulunan bir kuyudan köşke su çekmek için kullanılan motorun basıncını ayarlayan mekânizmanın bir parçasıydı. Ancak geriye yalnızca kule şeklinde taştan bir yapı kalmıştır. Bu köşkün dışında 1950'lere kadar Fikirtepe'de İstanbul Erkek Lisesi matematik öğretmeni Refik Apa'nın evinden başka yapı bulunmamaktaydı.

1965 yılına gelindiğinde muhtarlık olan Fikirtepe'ye bir yıl sonra 775 sayılı Gecekondu Yasası ile altyapı hizmeti verilmeye başlanmıştır. 1966 yılında Çapa'daki Kız Öğretmen Yüksek Okulu, V. Murad Köşkü'nün olduğu alana (bugünkü Marmara Üniversitesi Göztepe Yerleşkesi) taşınmıştır. Böylece Fikirtepe'nin güneyindeki Eğitim Mahallesi yeni bir çekim merkezi olmuştur. Bölgeye yerleşen insanların Fikirtepe'yi tercih etmelerinde; bölgenin sanayi tesislerine yakın olması, 1958-59 yıllarında D-100 karayolunun Haydarpaşa-Pendik kısmının tamamlanmış olması ve büyük arazi sahiplerinin topraklarını parselleyerek satması etkili olmuştur. 1975 yılında nüfusun aşırı artmasıyla Fikirtepe Mahallesi 3 yeni mahalleye ayrılmış ve Çevre Yolu'nun yapılmasıyla 1980'lerde mahallenin tamamında yapılaşma görülmüştür.



**Gravür 1:** Fikirtepe’de Günümüze Ulaşmayan V. Murad K     (Ekdal, 2004: 357).

Fikirtepe’de yerleşmenin gelişim sürecinde, 1984 yılında çıkarılan imar affı yasağı ile gecekondular yasal hale gelmiştir. Bazı gecekondular yıkılarak yerine çok katlı binalar yapılmıştır (Karul ve Parmaksızog  lu, 2016: 22). Aynı dönem altyapı hizmetlerinin getirilmesiyle mahallenin görüntüsü nispeten şehirle bütünleşmiştir. 1991 yılında   ıkarılan Islah İmar Planı ile gecekondular malikleri ferdi tapularını almıştır. Artan nüfus ve yapı yoğunluğu neticesinde zamanla Fikirtepe’de sosyal alanlar yetersiz kalmış ve hayat kalitesi düşmüştür. 1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi de bu durumu tetikleyerek bölgede yapı stoğunun yenilenmesini gerekli kılmıştır.

Yerleşmenin gelişim sürecinin neticesinde 2005 yılında, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi “nüfus ve yapılaşma açısından gerekli doygunluğa ulaştığı göz önünde tutularak, mevcut yoğunluğu koruyarak nüfus artı  ını engellemek, donatı alanlarını maksimum düzeyde arttırmak ve bu mahallelerde fiziki, sosyal çevreyi iyileştirerek yaşam koşullarını sa  lıklı  tırmak” amacıyla Fikirtepe Mahallesi’nin tamamını; Eğitim, D  ml  pınar, Merdivenköy mahallelerinin ise bir kısmını   zel Proje Alanı ilan etmiştir (Eyidoğan, 2021).

Fikirtepe’nin tarihi gelişim süreci özetlenecek olursa; kuruluşunun günümüzden 5000 yıl önce Neolitik Dönem’e tekabül ettiği bilinmektedir. Fikirtepe   hirs  l dönüşüm alanının hemen güneyinde yer alan bu ilk yerleşim alanı (Fikirtepe Höyüğü) 31 Aralık 2010 tarihinde III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiştir. Bahsi geçen alanın varlığı çanak     lek yapımının Asya’dan Avrupa’ya geçişini açıklaması nedeniyle önemlidir. Fenikeliler döneminde Fikirtepe civarında iki adet ticaret kolonisi bulunmaktaydı. Bunlardan biri Halkedon (Kadıköy) diğeri ise Harhadon (Fikirtepe) idi. Bizans döneminde ise Fikirtepe’de herhangi bir yerleşim olup olmadığı bilinmemektedir. Literatürde karşılaşılan bilgilerin çoğu Halkedon ile ilgilidir. Osmanlı Devleti döneminde bölgede alperenler

vasıtasıyla Türk-İslam kültürü yayılmaya başlamıştır. Fikirtepe ve çevresi av ve mesire alanı olarak kullanılmıştır. Bu dönemde Fikirtepe’de V. Murad’a ait bir köşkün olduğu bilinmektedir.

Cumhuriyetin ilanından sonra ise Türkiye’nin ilk sivil yerli uçağı Vecihi Hürkuş tarafından 27 Eylül 1930 tarihinde Fikirtepe’den havalanmıştır. 1955 yılında Fikirtepe’de ilk gecekondular görülmeye başlanmış, 1965 yılında Fikirtepe bir mahalle olmuş, 1966’da yerleşmeye altyapı hizmeti verilmeye başlanmış ve aynı yıl bugünkü Eğitim Mahallesi’nde Kız Öğretmen Yüksek Okulu açılmıştır. 1975 yılında ise artan nüfus nedeniyle mahalle üçe bölünmüştür (Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim mahalleleri). 1984 yılında imar affıyla birlikte gecekondular yıkılarak yerine çok katlı binalar yapılmış, 1991 yılında daire ve iş yerlerinin ferdi tapuları alınmıştır. Yapılaşma bakımından Fikirtepe’de 1955-1985 yılları arasındaki yaklaşık 30 yıllık sürede gecekondular dönemi, 1985-2005 yılları arasındaki yaklaşık 20 senede apartman dönemi, 2005-2023 yılları arasındaki yaklaşık 18 yıllık döneminde hem gecekondular hem de gökdelenlerinin bulunduğu bir geçiş dönemi yaşandığı söylenebilir.

#### **3.1.1.4.5. Fikirtepe’de Yerleşmenin Yatay Gelişimi**

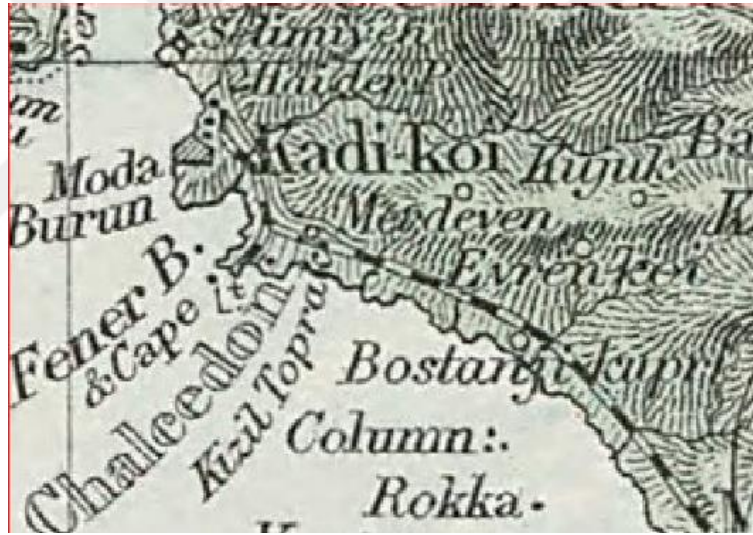
Harita, en basit ve temel tanımı ile dünyanın tamamının veya bir bölümünün belirli bir ölçek dâhilinde bir düzleme aktarılmasıdır. 3 boyutlu bir varlığı 2 boyuta indirgeyen bu araç, insanın dünyaya gelişinden bu yana yaşadığı mekânı nasıl gördüğünü yansıtmaları bakımından önemlidir (Ünlü vd., 2002: 14). Nitekim Fikirtepe ve çevresinde yerleşmenin son yaklaşık 2.5 asırlık döneminde gelişimi de haritalara büyük ölçüde yansımıştır. Bu sebeple haritaların Fikirtepe kesimi, basım yılları esas alınarak kısa açıklamalarla birlikte aşağıda verilmiştir.

Bu çalışmada kullanılan Fikirtepe’ye ait en eski harita 1786 yılına aittir (Harita 10). François Kauffer tarafından çizilen 1/500.000 ölçekli bu haritada (Plan de la Ville de Constantinople et des ses Faubourgs tant en Europe qu'en Asie levé Géométriquement en 1776 par Fr. Kauffer Verifié et Augmenté en 1786), İstanbul şehrinin Avrupa ve Asya yakasındaki banliyölerinin planında Fikirtepe civarı da yer almaktadır. Aynı zamanda harita şehrin ilk bilimsel haritası olma özelliği taşımaktadır (Pedley, 2012: 29). 18. asırda İstanbul ve çevresi şehirlerinin planını ihtiva eden haritada, Fikirtepe ve civarının tarım arazisi ve çayır şeklinde kullanıldığı görülmektedir. Yakın çevresinde herhangi bir yerleşim nüvesi bulunmamaktadır.

Fikirtepe ve çevresi yaklaşık bir asır sonra John Arrowsmith ve Edward Stanford tarafından hazırlanan ve 1884 yılında basılan haritada da hemen aynı görünümünü muhafaza etmektedir. Fakat Marmara Denizi ve çevresinin yer aldığı haritada Fikirtepe civarında “Merdeven” şeklinde bir yerleşme işareti görülmektedir (Harita 11). Çalışma sahasının doğu kesiminde bulunan Merdivenköy’ün adı esasında Nerdibân olup Gözcü anlamına gelmektedir. Keza burada Gözcübaba’nın mezarının da bulunması bunu doğrular niteliktedir.



**Harita 10:** François Kauffer Haritasında (1786) Fikirtepe Civarı (<https://archives.saltresearch.org/>)



**Harita 11:** Arrowsmith ve Stanford Haritasında (1884) Fikirtepe Civarı (Davidrumsey.Com)

Osmanlı İmparatorluğu'na yapmış olduğu hizmetlerden ötürü Paşa unvanını alan Alman Mareşal Wilhelm Colmar von der Goltz 1897 yılında İstanbul'u gösteren bir harita hazırlamıştır (Harita 12). 1/100.000 ölçekli bu haritada Fikirtepe nispeten daha detaylı çizilmiştir. Civarın yine Merdivenköy ismiyle anıldığı ancak birkaç yerleşme isminin de belirtildiği görülmektedir. Bu alanlar batıdan doğuya doğru Gazhane, Sultan Çiftliği, Bektaşî Tekkesi, Karakol, Sultan Köşkü (Murad Efendi)'dür. Bugünkü Kurbağalıdere ise haritada Kurbağa Dere şeklinde geçmektedir. Özellikle V. Murad'ın Sultan Köşkü yerleşme bağlamında dikkati çekmektedir.



**Harita 12:** Goltz Paşa'nın Haritasında (1897) Fikirtepe Civarı (<https://archives.saltresearch.org/>)

Edward Stanford tarafından hazırlanan ve 1904 yılında basılan başka bir haritada ise Fikirtepe çevresi Merdevenköy olarak geçmekte ve haritada bir de mandıra işaretlenmektedir. Kurbağalıdere'nin de Kurbağa Deresi şeklinde yazıldığı görülmektedir (Harita 13). Haritada geçen Mandıra (Mandra) hayvancılıkla ilgili kır fonksiyonunu yansıtan bir terim olup Fikirtepe civarında genel arazi kullanımını yansıtmaktadır. Ayrıca bu mandıranın daha sonraki dönemde yerleşmenin cadde yapısı ve toponimisi üzerinde de etkileri olmuştur. Gerçekten günümüzde Fikirtepe'de aynı konumda Mandıra adında bir cadde var ve bu cadde, şehirselleşiminin geçici bir sınırını da teşkil etmektedir.



**Harita 13:** Stanford Haritasında (1904) Fikirtepe Civarı ([davidrumsey.com](http://davidrumsey.com))

Dersaadet Askeri İdadisi Tarih Öğretmeni Binbaşı Mehmed Eşref tarafından hazırlanan ve 1908 yılında Karacaoğlu Matbaası'nda basımı yapılan Dersaadet (İstanbul) ve Boğaziçi haritasına göre, Merdivenköyü adıyla anılan bölgede tekke, gazhane ve köşk bulunmaktadır. Dere ise bugünkü ismiyle Kurbağalıdere şeklinde yazılmıştır (Harita 14). Haritada Köşk (Sultan V. Murad) olarak işaretlenen alanda birkaç yapı topluluğunun varlığı ayırt edilmektedir.



**Harita 14:** Mehmed Eşref Haritasında (1908) Fikirtepe Civarı (davidrumsey.com)

Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye tarafından hazırlanan 1909-1910 yılına ait 1/50.000 ölçekli haritada Merdiven kelimesinin kökünü ifade eden Nerdübân Köyü işaretlenmiştir (Harita 15). Günümüzde Şahkulu Sultan Dergâhı ve Cemevi olan Bektaşî Tekkesi ve hemen güneyinde bir mezarlık yer almaktadır. Batıya doğru Sultan Murad Köşkü, hemen kuzeyinde bir karakol, daha da kuzeye çıkıldıkça Sultan Çiftliği ve Gazhane görülmektedir. Bu dönemde Sultan Murad Köşkü'nün bulunduğu bahçenin nispeten geniş bir alan yayıldığı dikkati çekmektedir.

Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaası'nda aynı yıl (M.1909-1910) basılan 1/25.000 ölçekli Bilâd-ı Selase Haritası'nda Fikirtepesi adı ilk kez işaretlenmiştir (Harita 16). Diğer haritalarda Sultan Çiftliği şeklinde geçen yapı bu haritada Kurbağalıdere Çiftliği adıyla ifade edilmiştir. Haritada yolların ve tarım alanlarının sınırları daha belirgin hale gelmiştir.





**Harita 17:** César Raymond Tarafından Hazırlanan ve 1922 Yılında Basılan Haritada Fikirtepe Civarı  
(<https://archives.saltresearch.org/>)

İstanbul şehrinde yerleşmenin 1925-1955 arasında gelişimini gösteren 1/100.000 ölçekli “İstanbul Şehri Meskûn Sahalar Yayılışı” haritası incelendiğinde, bahsi geçen yıllarda Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı sınırları dâhilinde herhangi bir toplu yerleşmenin bulunmadığı, gecekondan anlamında belirgin bir yapılaşmanın henüz başlamadığı açık bir şekilde görülmektedir (Harita 18). Diğer yandan Mandıra ve Hızırbey caddeleri çevresinde dağınık halde bazı münferit yapıların varlığı da ayırt edilmektedir. Bu yapılar muhtemelen Fikirtepe çevresindeki ilk gecekonduları temsil etmektedir. Dolayısıyla 1950’li yıllar Fikirtepe civarında gecekondan tarzı yapılaşmanın başladığı ilk döneme karşılık gelmektedir.



**Harita 18:** İstanbul Şehri Meskûn Sahalar Yayılışı (1925-1955) Haritasında Fikirtepe Civarı  
(<https://archives.saltresearch.org/>)

1965-1970 yılları arasında Zeki Teoman tarafından hazırlanan 1/10.000 ölçekli Kadıköy İlçe Planı incelendiğinde, ilçede 16 mahalle olduğu görülmektedir (Harita 19). Planda yer alan bu mahallelerden biri de Fikirtepe’dir. Fikirtepe; güneyde Kayışdağı Caddesi ile Zühtü Paşa ve Fenerbahçe



İst. Deposu ve bugün Kadıköy Anadolu Lisesi'nin mevcut olduğu yerde bir ilkokul bulunmaktadır. Keza resmi yapılardan bir diğeri de Göztepe Yerleşkesi ile İnönü İlkokulu arasındaki PTT'dir.

Haritada Fikirtepe'nin yakın çevresinde ise şu yapılar mevcuttur. Marmara Üniversitesi Göztepe Yerleşkesi'nin bulunduğu alanda Eğitim Enstitüsü ve bir ilkokul, Göztepe Şehir Hastanesi'nin olduğu yerde SSK Hastanesi, hastanenin yanında bir ilkokul ve lise (Münevver Şefik Fergar İlkokulu, Mehmet Bayazıd Anadolu Lisesi), kuzeyinde ise başka bir ilkokul (Hüseyin Ayaz Ortaokulu) görülmektedir. Ayrıca bugün Fahrettin Kerim Gökay ismiyle bilinen cadde, haritada Kayışdağı Caddesi şeklinde geçmektedir.

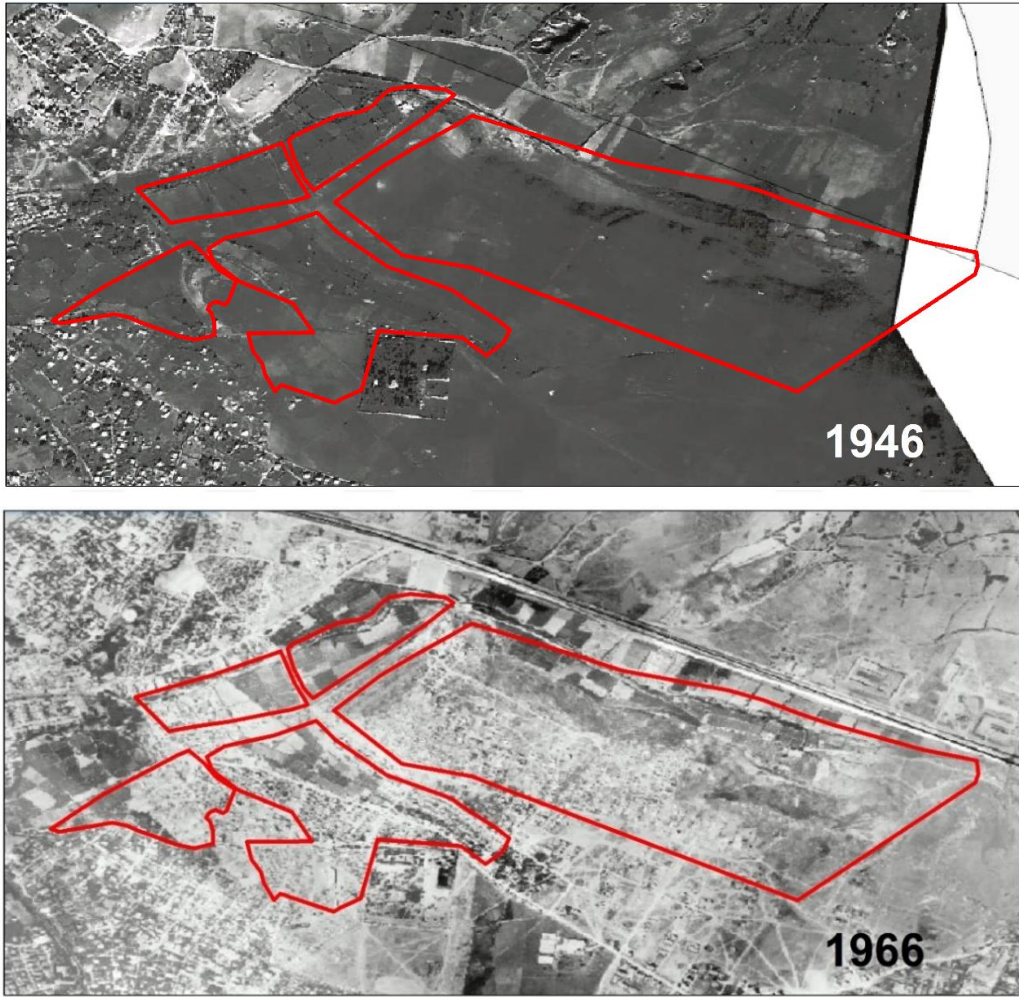


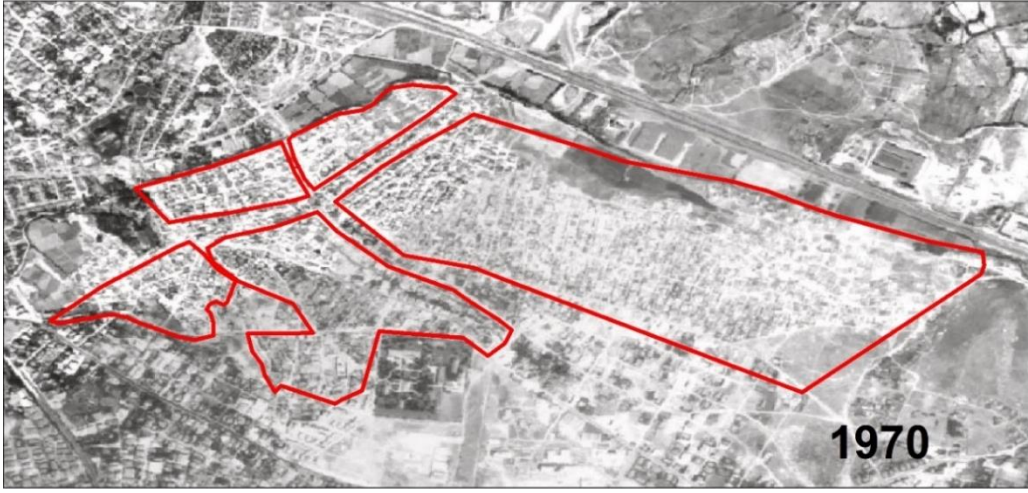
**Harita 20:** Harita Genel Müdürlüğü Tarafından 1976 Yılında Basılan Haritada Fikirtepe Çevresi.

**Şimdiye kadar incelenen tüm haritalar göz önünde bulundurulduğunda şu sonuçlara ulaşılabilir:** Çalışma alanı uzun yıllar boyunca Merdivenköy adıyla anılmıştır. Civarda Fikirtepe'ye en yakın ve en eski yapılar Sultan Murad Çiftliği ve Bektaşî Tekkesi'dir. Haritalarda 1950'li yıllara kadar Fikirtepe'de herhangi bir yerleşmenin bulunmadığı, bu alanların genellikle çayırlarla kaplı olduğu görülmektedir. Zaten haritalarda bir mandıranın işaretlenmesi de bunu yansıtmaktadır. 1965-1970 yılları arasında hazırlanan haritada Fikirtepe adına rastlanılması, bu alanda yerleşmenin geliştiği, bu nedenle alanın idari açıdan bölünerek müstakil bir mahalle kurulmasına ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir. 1970'lerin ortasını yansıtan son haritada ise Fikirtepe ve çevresinde yerleşme yoğunluğunun çok yüksek bir düzeye ulaştığı, idari bakımdan üç mahalleye (Fikirtepe, Devrim/Dumlupınar, Eğitim) ayrıldığı dikkati çekmektedir. Ayrıca Fikirtepe civarında yerleşmenin özellikle son 50-60 yıllık dönemde geliştiği anlaşılmaktadır.

Fikirtepe’de yerleşmenin yatay gelişimi incelenirken İBB’nin İstanbul’a ait ortofoto (1946, 1966, 1970 ve 2006 yılları) ve uydu görüntülerinden (2015 ve 2018 yılları) faydalanılmıştır. Aynı şekilde 25 Şubat 2021 tarihli ve 1/1000 Ölçekli Fikirtepe İmar Planı Açıklama Raporu ve Google Earth programından da yararlanılmıştır.

Eskiden yeniye doğru ortofoto ve uydu görüntüleri incelendiğinde, yerleşmenin bir merkezden değil birkaç merkezden çevreye doğru yayıldığı ve fiziki sınırlara ulaştıktan sonra gelişmenin son bulduğu görülmektedir. Ayrıca gelişmenin güneyden kuzeye doğru bir yön izlediği de dikkat çekmektedir. Şüphesiz bu durumda Kadıköy ilçe merkezinin daha güneyde bulunması ve kuzey kesimlerin yerleşmeye henüz açılmamasının büyük rolü bulunmaktadır (Hava Foto 1).





**Hava Foto 1:** Fikirtepe'nin Ortofoto Görüntüleri (1946, 1966, 1970, 2006)

Şehirsel dönüşümün yansıdığı 2015 yılına ait uydu görüntüsünde Fikirtepe'nin ikinci etabında bir, ilk etabında ise birkaç alanda yıkım yapıldığı görülmektedir (Hava Foto 2). 2018 yılına ait görüntüde ise daha önce yıkım yapılan yalnızca bir alanda değişimin olmadığı, diğer alanlara yeni yapılar inşa edildiği ve yeni yıkımlar yapıldığı ayırt edilmektedir. 2022 yılına ait son uydu görüntüsü incelendiğinde de Fikirtepe'de birinci etaptaki binaların tamamının yıkıldığı görülmektedir. Bu açıdan değerlendirildiğinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2020 yılında Fikirtepe Şehirsel Dönüşüm Projesine dâhil olmasının süreci hızlandırdığı anlaşılmaktadır.

Fikirtepe'de yerleşmenin yatay gelişiminin yer aldığı aşağıdaki harita incelendiğinde, gelişim seyri daha açık anlaşılmaktadır (Harita 21). Bu görselde bugünkü Eğitim Mahallesi'ndeki İnönü İlkokulu civarında Fikirtepe'nin en eski yerleşim yeri olan Fikirtepe Höyüğü bulunmaktadır. Bugün yine aynı mahallede yer alan Marmara Üniversitesi Göztepe Yerleşkesinin bulunduğu yerde ise başka bir yerleşme kalıntısı mevcuttur. Nitekim yerleşke içinde Sultan V. Murad'a ait av köşkü ve müstemilatı olduğu bilinmektedir. Aralarında zaman açısından yaklaşık 6800 yıl olmasına karşın o dönemde yakın çevresinde hiçbir yerleşme bulunmayan bu iki meskûn alanın mesafe açısından birbirine bu denli yakın

olması (yaklaşık 300 m) dikkati celbetmektedir. Şüphesiz, bu durumda bölgenin coğrafi şartlarının çevresine göre yerleşmeye daha uygun olması etkilidir.



**Hava Foto 2:** Fikirtepe'nin Uydu Görüntüleri (2015, 2018, 2022)

Harita 21'den ayırt edildiği üzere; 1946-1966 yılları arasında, incelenen alanın merkeze daha yakın olan güney kesimlerine yerleşilmiş, 1967-1970 yılları arasında ise kuzeydeki alanlar dışında birçok yer binalar ile dolmuştur. 1971-1982 yılları arasında ise kuzeydeki alanlar da yerleşmeye açılmıştır. Son olarak 1983-2006 yılları arasında birinci etabın güneydoğusunda, Merdivenköy Mahallesi'nde küçük bir alanda yeni bir yapılaşma görülmüştür. Bölgede yapılaşmanın kısa sürede bu denli artması o dönemde Fikirtepe'ye gelen göçün boyutu hakkında da bilgiler vermektedir.

### Harita 21: Fikirtepe’de Yerleşmenin Yatay Yöndeki Gelişimi

#### 3.1.1.4.6. Fikirtepe’de Yerleşmenin Dikey Gelişimi

Yerleşmenin gelişim türlerinden biri olan ve binaların kat sayısı ile ifade edilen Fikirtepe’nin dikey yöndeki gelişimi nispeten detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Yerleşmenin dikey yöndeki gelişimi incelenirken, 27.08.2013 tarihli ve 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı’nda yer alan kat sayısı bilgilerinden faydalanılmıştır (Harita 22). Ayrıca Kadıköy Belediyesi’nin Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu’ndaki diğer mahallelerdeki yapıların kat sayısı bilgisi ile Fikirtepe’nin mukayesesi yapılmıştır.

Türkiye’de Kat Mülkiyeti Kanunu 1965 yılında çıkmasına rağmen - Fikirtepe’deki konutların o dönem gayri resmi olmaları nedeniyle - binaların fiziki durumunu güçlendirmesi ve kat adetlerinin artması 1984 yılından sonra gerçekleşmiştir. O zamana değin bir veya iki katlı yığma şeklinde inşa edilen binalar, 1984 yılında çıkan kanunla - gecekonduların hukuki hale gelmesi sonucunda - yıkılarak betondan inşa edilmiş ve kat sayıları nispeten artmıştır. Nitekim 2013 yılına ait verilere bakıldığında, Fikirtepe’de toplam 5249 adet bina bulunmaktadır (Tablo 5).

Kadıköy ilçesinde yer alan binaların kat adedine dağılımını gösteren Harita 23 incelendiğinde, ilçede 0-3 kat adedine sahip binaların (% 43) çoğunlukta olduğu görülmektedir. 4-6 kat aralığı % 39, 7-9 kat aralığı % 12, 10-14 kat aralığı % 6, Kadıköy’de 15 kat ve üstünde ise toplam 186 adet bina bulunmaktadır. Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanında ise yine 0-3 aralığında kat adedine sahip bina sayısı fazla durumdadır (Tablo 5). Bu binaların % 26,4’ü iki katlı, % 23,4’ü üç katlı ve % 22,5’i tek katlıdır (Foto 11). Bir, iki ve üç katlı binalar toplam binaların % 72,4’ünü oluşturmaktadır (Foto 12). Alandaki en yüksek katlı bina on bir katlı olup bir adettir. Harita 22’ye bakıldığında ise yüksek katlı binaların daha çok Eğitim Mahallesi’nde (2. Etapta) toplandığı görülmektedir.



**Foto 11:** Fikirtepe’de Eski ve Müstakil Bir Konut (2023)

Kadıköy ilçesinde yer alan binaların kat adedine göre dağılımını gösteren Harita 23 incelendiğinde, ilçede 0-3 kat adedine sahip binaların (% 43) çoğunlukta olduğu görülmektedir. 4-6 kat aralığı % 39, 7-9 kat aralığı % 12, 10-14 kat aralığı % 6, Kadıköy’de 15 kat ve üstünde ise toplam 186

adet bina bulunmaktadır. Fikirtepe şehirsel dönüşüm alanında ise yine 0-3 aralığında kat adedine sahip bina sayısı fazladır durumdadır (Foto 13).

**Tablo 5:** Fikirtepe’de Şehirsel Dönüşüm Öncesi Binaların Kat Sayılarına Dağılışı

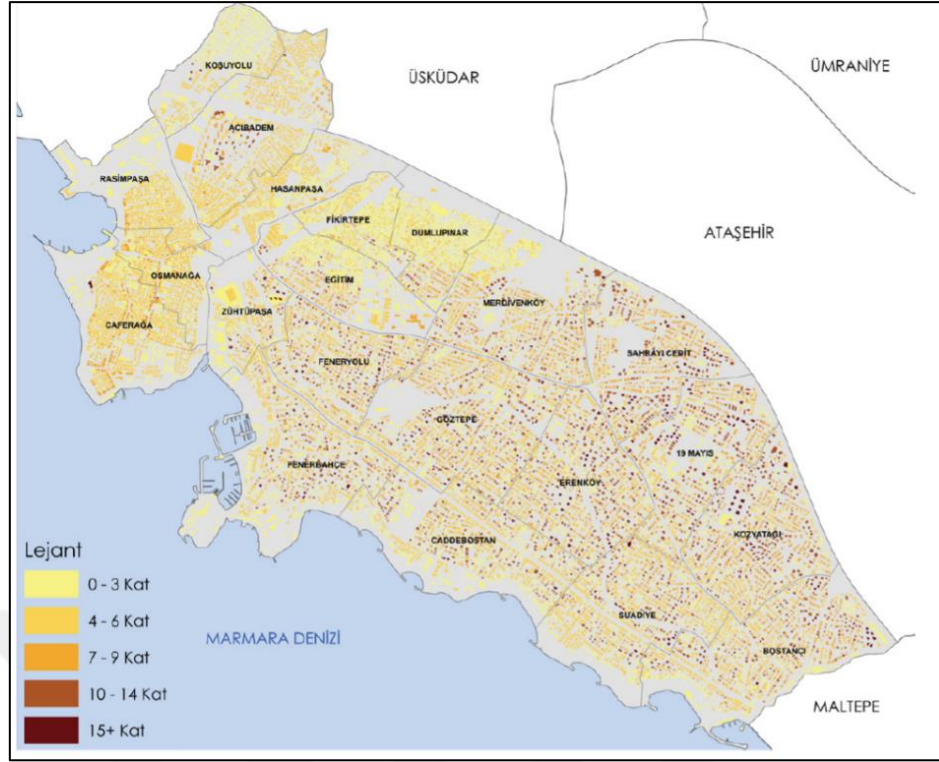
| Binanın Kat Sayısı | Bina Sayısı (Adet) | Yüzde (%)  |
|--------------------|--------------------|------------|
| 1 Kat              | 1186               | 22,5       |
| 2 Kat              | 1387               | 26,4       |
| 3 Kat              | 1229               | 23,4       |
| 4 Kat              | 889                | 16,9       |
| 5 Kat              | 413                | 7,8        |
| 6 Kat              | 99                 | 1,8        |
| 7 Kat              | 24                 | 0,4        |
| 8 Kat              | 13                 | 0,2        |
| 9 Kat              | 6                  | 0,1        |
| 10 Kat             | 2                  | 0,0        |
| 11 Kat             | 1                  | 0,0        |
| <b>Toplam</b>      | <b>5249</b>        | <b>100</b> |

**Kaynak:** 27.08.2013 tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı.



**Foto 12:** Fikirtepe’de Tek Katlı ve Çok Katlı Eski Yapılar (2023)





**Harita 23:** Kadıköy İlçesinde Yer Alan Binaların Kat Sayısına Dağılımı (Merkez Kadıköy, Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu: 55)

Dönüşüm sahasında 2013 yılından önceki bina yapı cinsine bakıldığında 4101 adet ile en fazla betonarme yapının (% 64,6) bulunduğu ayırt edilmektedir. Bunu 2173 adet ile yığma binaların (% 34,2) izlediği görülmektedir (Tablo 6). Diğer 35 ve yıkık durumda da 32 bina belirlenmiştir. Toplam binaların her üçünde ikisinin betonarme olması dikkati çekmektedir.

**Tablo 6:** Fikirtepe’de Şehrsel Dönüşüm Öncesi Bina Yapı Cinsleri

| Bina Yapı Cinsleri | Adet | Yüzde (%) |
|--------------------|------|-----------|
| Betonarme          | 4101 | 64,6      |
| Yığma              | 2173 | 34,2      |
| Diğer              | 35   | 0,5       |
| Yıkık              | 32   | 0,5       |
| Toplam             | 6341 | 100       |

**Kaynak:** 27.08.2013 tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı.

Fikirtepe’de şehrsel dönüşüm öncesi binaların durumuna bakıldığında, şehir ve insan sağlığı açısından vaziyetin iyi olmadığı görülmektedir. Nitekim tablo 7’den çalışma alanındaki toplam binaların

yaklaşık % 60'ının kötü ve % 37'sinin ise orta durumda olduğu öğrenilmektedir. Binaların pek çoğunun 1984 yılından hemen sonra tekrar inşa edildiği düşünülürse Fikirtepe'de kötü ve orta halli bina sayısının neden bu kadar fazla olduğu daha rahat anlaşılabilir (Foto 14). Bu tablo Fikirtepe'de binaların durumu açısından şehirselleşmenin gerekli olduğunu da ortaya koymaktadır.

**Tablo 7:** Fikirtepe'de Şehirselleşme Öncesi Binaların Durumu

| Bina Durumu | Adet | Yüzde (%) |
|-------------|------|-----------|
| İyi         | 208  | 3,2       |
| Orta        | 2342 | 36,9      |
| Kötü        | 3759 | 59,2      |
| Yıkık       | 32   | 0,5       |
| Toplam      | 6341 | 100       |

**Kaynak:** 27.08.2013 tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı.



**Foto 14:** Eğitim Mahallesi'nde Dönüşüme Girmeyi Bekleyen Konutlar

### 3.1.2. İKİTELLİ'NİN YERLEŞME ÖZELLİKLERİ

#### 3.1.2.1. İkitelli İsminin Kökeni

İkitelli isminin kökeni hakkında ulaşılabilen tek bilgi, bir söylentiden ibarettir. Bu rivayete göre İstanbul'un fethi esnasında orduya yardım için gelen Horasan Sipahilerinin başındaki Ethem ve Abdullah Paşalar, başarılarıyla Fatih Sultan Mehmed'in övgüsünü kazanmıştır. Sultan'ın, Paşaları "ikilerim" hitabıyla taltif etmesi sonucu Abdullah Paşa'nın mezarı insanların dilek dileyerek tel

bağladıkları bir ziyaretgâh halini almıştır (Foto 15). Zamanla bölge, İkitelli adıyla anılır olmuştur (Yüksel, 1992: 12-13; Hayır, 2009: 73-74). Devlet arşivleri incelendiğinde ise bugün Bulgaristan sınırları içerisinde kalan Siroz kazasına bağlı İkitelli isminde başka bir köy olduğu görülmektedir. İki köyün arasında bir bağlantı olup olmadığı yapılacak araştırmalarla ortaya koyulmalıdır.



**Foto 15:** Fetih Ordusunda Yer Alan Abdullah Paşa'nın İkitelli'deki Mezarı

### 3.1.2.2. İkitelli'nin İdari Yapısı

Osmanlı Devleti döneminde Haslar kazasına bağlı bir kariye olduğu bilinen İkitelli 1980 yılında Bakırköy ilçesinin Mahmutbey bucağına bağlı bir köydü. 1983 yılında ise İkitelli köyü Ziya Gökalp, Mehmet Akif ve Atatürk mahalleleri olmak üzere üç idari yapıya bölündü. Akabinde 1987 yılında Küçükçekmece'nin ilçe olmasıyla birlikte üç mahalle de bu ilçeye bağlandı. Ziya Gökalp Mahallesi, Başakşehir'in 2008 yılında ilçe olmasıyla Küçükçekmece'den ayrılarak yeni kurulan ilçeye dâhil edildi. Başakşehir ilçesinde, İkitelli köyünün tarım arazisi üzerinde Başak ve Başakşehir adıyla iki yeni mahalle kuruldu. Böylece İkitelli köyü arazisinde 2'si Küçükçekmece, 3'ü Başakşehir sınırları dâhilinde toplam 5 mahalle kurulmuş oldu (Hayır, 2009: 74). Köy merkezinin bulunduğu yerleşme ise Başakşehir ilçesindeki Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer almaktadır.

### 3.1.2.3. İkitelli'nin Sit ve Konum Özellikleri

İkitelli ve çevresinde bilinen en eski yerleşme Yarımburgaz Mağarası'dır. Yarımburgaz Mağarası, İkitelli'nin 3,5 km batısında, Küçükçekmece Gölü'nün 1,5 km kuzeyinde, Sazlıdere'nin hemen doğu yamacında yer almaktadır. Eosen yaşlı kireçtaşlarının yeraltı suyu tarafından aşındırılması sonucu oluşan mağaranın kesin olmamakla beraber günümüzden 600 bin yıl öncesine ait izler barındırdığı düşünülmektedir (Özdoğan, 1990: 179). Mağaranın önemi, ilk olarak bulunduğu coğrafi konumdan

kaynaklanmaktadır. Mağara, Akdeniz'den Karadeniz'e ulaşan ve oradan Tuna vasıtası ile Avrupa'nın içlerine kadar sokulan bir su güzergâhının kilit noktasında yer almaktadır. Ayrıca İstanbul Boğazı'na yakın bir konumda, korunaklı bir gölün kenarında olması ve Asya ile Avrupa arasında zorunlu geçiş güzergâhlarından biri olması gibi nedenlerle; göç, istila, kültürel etkileşim gibi uzak coğrafi bölgeleri ilgilendiren meseleleri aydınlatması bakımından Yarımburgaz Mağarası önem arz etmektedir (Özdoğan ve Koyunlu, 1986: 13). Mağaranın diğer bir özelliği ise Paleolitik Çağ'a ait buluntuları, mağaradaki hiperalkali ortam nedeniyle çok iyi bir biçimde muhafaza etmiş olmasıdır (Arsebük, 1998: 11). Bu nedenle mağara Avrupa'nın en zengin buluntu yerlerinden biridir (Arsebük, 1996: 35).

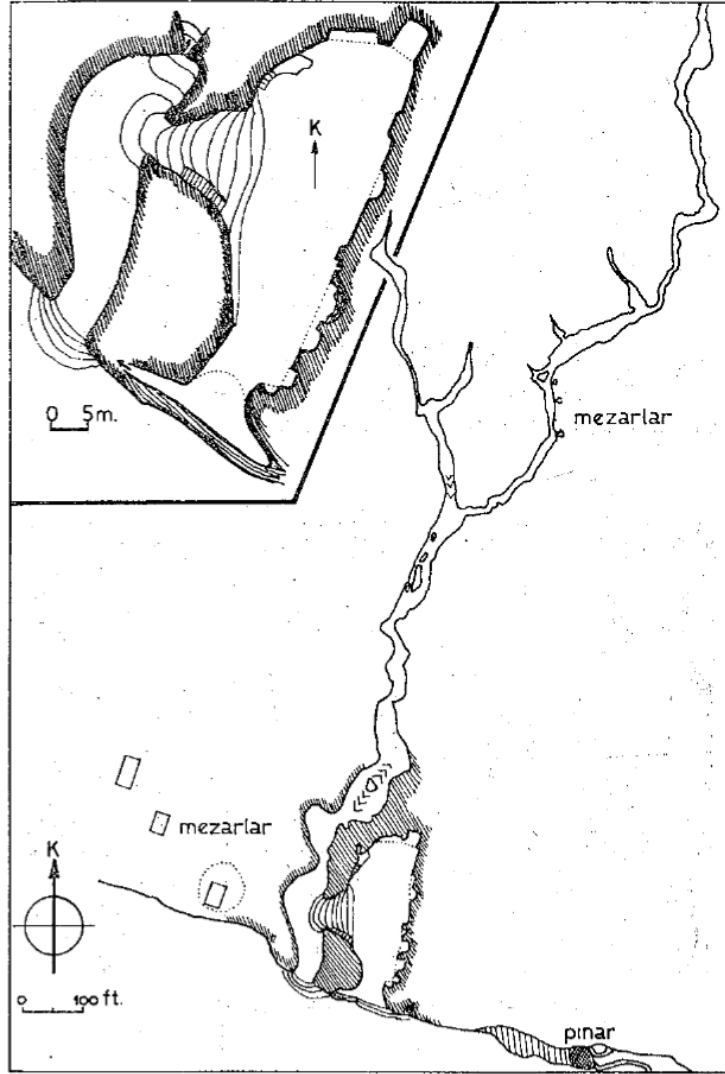
Yarımburgaz Mağarası ile ilgili yapılan ilk araştırmalar 19. asra dayanmaktadır. 1845 yılında Mekteb-i Tıbb-ı Şahane'de ders vermeye başlayan Macar asıllı Dr. Hammerschmidt (Miralay Abdullah Bey) 1869-1870 yılları arasında konuyla ilgili iki makale yayınlamıştır. Daha sonra, 1900 yılında R. Bousquet, 1921 yılında ise Harun Reşid birer makale yayınlamışlardır. Mağaranın detaylı çalışması ise 6 yıl sonra R. Hovasse tarafından yapılmış, yazdığı makaleye kroki ve bazı resimler eklemiştir. 1932 yılında G. D. Hubbard daha detaylı bir kroki yayınlamış ve mağara çevresinde insana ve hayvanlara dair izlerin varlığından söz etmiştir. 1959 yılında ise Şevket Aziz Kansu mağarada detaylı bir çalışma yapmıştır (Eyice, 1978: 57-58).

1963 yılında Şevket Aziz Kansu ve Kılıç Kökten aşağı mağaranın giriş kısmında bir kazı çalışması yapmıştır. 1964 ve 1965 yıllarında ise Kansu, Kökten ve ekibi mağarayı ızgara şeklinde karelere bölerek daha sistemli bir kazı çalışması yapmıştır. 1965-1986 yılları arasında çeşitli kamu kuruluşları ve define avcıları tarafından yapılan tahribat ile film çekimleri esnasında mağaraya verilen zarar sebebiyle (Özdoğan ve Koyunlu, 1986: 5-6) 1986 senesinde Mehmet Özdoğan başkanlığında kurtarma kazıları gerçekleştirilmiştir. Bu kazı sonrasında mağarada en eski yerleşmenin Alt Paleolitik Çağ'a ait olduğu belirlenmiş ve daha detaylı bilgiler elde etmek amacıyla 1988-1990 yılları arasında California Üniversitesi ile İstanbul Üniversitesi ortaklığı ve Güven Arsebük yönetimiyle üçüncü kazı dönemi gerçekleştirilmiştir.

1984-1985 yılları arasında Yarımburgaz Mağarası, Boğaziçi Üniversitesi Mağara Araştırma Kulübü (BÜMAK) tarafından İngiliz Mağara Araştırma Derneği (British Cave Research Association - BCRA)'nin 5d standartlarına uygun bir haritasını hazırlamıştır. Ayrıca Eurasian Bridge '99 Projesi ile biyospeleolojik açıdan araştırılan mağara 2001 yılında 1. Derece Arkeolojik-Doğal Sit Alanı ilan edilmiştir. 2007 yılından itibaren tekrar dizi ve film çekimlerinin yapıldığı bir sahne haline gelen mağarada tahribat devam etmektedir.

Özdoğan'ın belirlemesine göre mağara; yukarı galeri, aşağı galeri, derin galeri ve dış kısım olmak üzere dört bölümden oluşmaktadır (1990: 375). İki girişi bulunan mağaranın üst galeri girişi denizden 18 m, alt galeri girişi ise 11 m yükseklikte olup iki giriş de batıya, Sazlıdere vadisine dönüktür. Yukarı galeri; 52 m uzunluğunda 9-14 m arası değişen genişliktedir. Mağaranın esas bölümünü oluşturan bu

galerinin tavanı, yer yer 12 m'yi bulmaktadır. İç alanı 550 m<sup>2</sup>'dir. Aşağı galeri, daha küçük olup 41 m uzunluğundadır. Genişliği 6-11 m arasındadır. Tavan yüksekliği ise 5-8 m arasında değişmektedir. Aşağı galerinin alanı 330 m<sup>2</sup> olup yukarı galeri ile bağlantısını sağlayan 5,5 m genişliğinde bir rampa bulunmaktadır. Derin galeri, aşağı galerinin bir uzantısıdır ve 1,5 km uzunluğa sahiptir. Yer yer geniş galerilerin bulunduğu bu koridor çatallaşarak iki kola ayrılmaktadır (Harita 24). Galerinin içinde ilerledikten 250 m sonra duvara kırmızı kil ile çizilmiş gemi resimleri bulunmaktadır. Bu gemilerden biri kürekli, biri yelkenli, diğeri ise küreksiz ve yelkensizdir. Dördüncü bölüm, yukarı galerinin giriş kısmında yer alan 50 m uzunluğunda ve 2-4 m arasında genişliğe sahip teras şeklindeki dış kısımdır.



**Harita 24:** Yarımburgaz Mağarası'nın Planı (Eyice, 1978: 97).

Mağara sedimantolojik açıdan incelendiğinde günümüz de dâhil olmak üzere alt galeride 4 ana evre olduğu görülmektedir. Bunlardan ilki mağaranın ortasından bir yeraltı suyunun aktığı ve batı duvarına yakın bir yerde başka bir suyun bulunduğu en eski evredir. Bu dönemde mağaranın muhtelif yerleri akarsuyun taşımış olduğu alüvyonlar ile kaplıdır. İkinci evre, bu yeraltı suyunun kuruduğu ve yüzeyin hava ile teması sonucu çatladığı dönemdir. Bu dönemin sonlarına ait hayvan kemiklerine ve

insan eliyle yapılmış bazı aletlere rastlanılmıştır. Üçüncü evre, ilk ikisine nispetle çok daha kısa bir sürede gerçekleşmiştir. Mağaranın tavanından kopan parçaların bulunduğu bu katmanın bir deprem neticesinde oluşması muhtemeldir. Son evre ise Bizans dönemiyle<sup>5</sup> birlikte günümüzü içermektedir. Üçüncü evreden Bizans dönemine kadar geçen sürece dair herhangi bir buluntuya rastlanmaması bu dönemde bir kesintinin olduğuna işaret etmektedir (Arsebük, 1996: 34-35).

Özdoğan, üst galeride rastlanan denizel tortullar düşünüldüğünde uzun bir süre canlıların bu mağarayı kullanmama sebebinin Marmara Denizi'ndeki östatik hareketler nedeniyle mağaranın deniz seviyesinin altında kalmasıyla açıklamaktadır (1990: 180). Keza Arsebük ve ekibinin 1988 yılında mağarada yapmış olduğu kazıda üst galerinin tabanında alüvyallere rastlaması buzullararası dönemde Marmara Denizi'nin yükseldiği ve Sazlıdere'nin daha yüksek bir yatakta aktığına başka bir delil teşkil etmektedir (1990: 12).

Mağarayı fosil hayvan kalıntıları bakımından inceleyen Arsebük ve ekibi kemik sayısı bakımından çoktan aza doğru mağarada ayı, bazı etçiller ve otçullara dair izler bulunduğunu ifade etmektedirler. Ayrıca mağarada insan eliyle oluşturulmuş taş aletlerin yanı sıra insana ait bir adet sol alt kesici dişe de rastlanılmıştır (Arsebük vd. 1990: 12-15).

Paleontolojik bakımdan detaylı incelendiğinde, mağarada fosilleri bulunan otçul hayvanlar; at, yaban eşiği, farklı geyik türleri, Avrupa yaban öküzü, bizon, yaban domuzu ve yaban keçisidir. Etçil hayvanlar ise panter, sırtlan, kurt, tilki ve çakaldır. Öte yandan Yarımburgaz Mağarası'nda, Alt Paleolitik Çağ'da insan ve ayı ilişkisine dair en dikkat çekici nokta, bu iki canlının mağarayı dönüşümlü olarak kullanmasıdır. Mağara, kış aylarında ayılar için uykuya yatılacak bir in olurken diğer aylarda insanların barındığı bir sığınak halini almıştır (Arsebük, 1996: 35).

Mağarada taş alet sanayisi incelendiğinde hammadde olarak ağırlıkla çakmaktaşı, kuvars ve kuvarsitten yararlanıldığı görülmektedir. Taş alet yapımı sırasında meydana gelen artıklara mağarada pek rastlanılmaması, aletlerin ilk biçimlendirilmesinin mağara dışında bir yerlerde yapıldığı ve bu işlem sonrasında mağaraya getirildiğini göstermektedir. Bu da Yarımburgaz Mağarası'nda yaşayan insanların taş alet teknolojisinde ne denli ileri seviyede olduklarının bir göstergesidir (Arsebük, 1998: 14). Ayrıca Orta Pleistosen'in ortalarında aynı genel kültüre sahip insanlar tarafından oluşturulmuş bu sanayinin aynı dönemde yaşamış Anadolu'daki örneklerinden ziyade Avrupa'daki örneklerle benzediği ifade edilmektedir (Arsebük, 1996: 39).

---

<sup>5</sup> Yarımburgaz Mağarası'nda Bizans dönemi kalıntılarına dair detaylı bilgi için bakınız: Özdoğan, 1990:375-377.

### 3.1.2.4. İkitelli ve Çevresinde Yerleşmenin Gelişimi

İkitelli ve çevresinde yerleşmenin gelişimi Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemi olmak üzere üç bölümde incelenmiştir. Mevcut bilgiler ışığında Bizans ve Osmanlı Devleti dönemi nispeten sınırlı fakat Cumhuriyet dönemi de oldukça geniş kapsamlı olarak ele alınmıştır.

#### 3.1.2.4.1. Bizans Dönemi

Bizans döneminde İkitelli civarından geçen ve Bizans'ı Avrupa'ya bağlaya Via Egnatia adında bir yolun bulunduğu bilinmektedir (Gündoğdu ve Önal, 2021: XVIII). Bu dönemde İkitelli'ye en yakın yerleşme bugün Küçükçekmece ilçesinde Fatih Mahallesi'nin sınırları içinde kalan tarihi Rhegion (Regium) kasabasıdır. Hakkında etraflıca bilginin bulunmadığı bu kasabayla ilgili elde edilen bilgiler, birbirinden kopuk; parçalar halindedir. Bugünkü Küçükçekmece Gölü'nün yanında yer alan Rhegion'un o dönemde bir liman kasabası olduğu bilinmektedir. Ulaşımın gölün üzerinde kâgir bir kemer üzerine inşa edilmiş ahşap bir köprü ile sağlandığı bu yerleşim yerinin dışında Aziz Theodoros adına bir kilise inşa ettirilmiştir. Bu kilisenin Yarımburgaz Mağarası'nda yer alan kilise olduğu tahmin edilmektedir (Eyice, 1978: 62-66). Ayrıca yakın zamanda mağaranın 4 km batısında kayalıkların içine oyulmuş mezarlıklar da bulunmuştur. Bilinen başka bir durum da kasabanın zaman zaman depremlerle yıkılıp tekrar imar edildiğidir. Nitekim 557-558 yıllarında meydana gelen deprem esnasında Rhegion'un epeyce zarar gördüğü belirtilmektedir (Eyice, 1978: 63).

Rhegion kasabasının imparatorların gözde mekânlarından biri olduğu anlaşılmaktadır. Çünkü kaynaklarda imparator I. Basileios'un Rhegion'a çok önem verdiği, kasabada yer alan köprünün onun döneminde tekrar inşa edildiği hatta inşaatı takip etmek maksadıyla imparatorun bir kayığa binerek Byzantion'dan Rhegion'a geldiği yazılmaktadır. Dahası bölgede bir av köşkü bulunan imparatorun ölümü de burada gerçekleşmiştir. 20 Ağustos 886 tarihinde I. Basileios, Rhegion civarında avlanırken büyük bir geyiğin onu atından düşürerek boynuzuyla sürüklemesi sonucu, bu olaydan 9 gün sonra ölmüştür. Bölgenin, yöneticiler tarafından önemsendiğinin bir diğer kanıtı da 11. asra değin Rhegion'da bir sarayın bulunmasıdır. Seferden veya uzun yoldan dönen imparatorların devlet ricali tarafından bazı zamanlar bu sarayda karşılandığı bilinmektedir. Son olarak; Peçenek, Bulgar ve Türk akınları ile 4. Haçlı Seferi esnasında harabeye dönen Rhegion, Bizans döneminin sonlarına doğru önemini iyiden iyiye kaybetmiştir (Eyice, 1978: 64-66).

İkitelli civarında Bizans dönemine ait kalıntılara sıklıkla rastlanmaktadır. Bunlardan biri Abdullah Paşa Türbesi'nde bulunan bir sütun ayağıdır (Foto 16). Bu kalıntının orada bulunan bir yapıya mı ait olduğu yoksa dışarıdan mı oraya getirildiği tam olarak bilinmemektedir.



**Foto 16:** İkitelli Abdullahpaşa Türbesi’nde Bizans Dönemine Ait Olduğu Düşünülen Bir Sütun Ayağı

#### **3.1.2.4.2. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi**

Rhegion’da 15. yüzyılın ilk yarısında (1433) bir köprü ve köprünün iki başında Türkler tarafından yıkılmış birer kule mevcuttu. Jeostratejik açıdan çok önemli olan bu köprü, karayolu ile başkente ulaşmak isteyenler için mecburi bir istikametti. Aksi takdirde insanlar kuzeyde yer alan akarsuyun üzerindeki yoldan dolaşmak zorundaydılar. Bu tarihte; uzun bir kaldırımı olan köyde, Rumlar yaşamaktaydı. Bu Rum köyünün İstanbul’un fethinden evvel boşaltılmış olduğu düşünülmektedir. İstanbul’un fethedilmesiyle birlikte Fatih Sultan Mehmed yolların güvenliğinin sağlanması amacıyla görevlilere birtakım talimatlar vermiştir. Bu talimatlar arasında Rhegion köyündeki köprünün tamir edilmesi, tehlikeli yollara taş döşenmesi ve İstanbul’a giden yollar üzerinde kervansarayların yapılması vardı. Bu talimatların yerine getirilmesiyle Rhegion, başşehre giden güzergâh üzerinde önemli bir konaklama merkezi olmuş, yerleşme avcılık ve balıkçılığın yapıldığı bir Türk köyü haline gelmiştir. Rhegion ismi ise 16. asırda Küçükçekmece adını almıştır (Eyice, 1978: 67). Önemli seferlerin ve kervan yolunun başlangıç noktası olması hasebiyle Küçükçekmece, Osmanlı Devleti döneminde oldukça gelişmiştir. Özellikle yerleşme için hayati bir öneme sahip olan köprü 1489, 1735, 1861 ve daha pek çok tarihte sel ve depremten gördüğü zarar nedeniyle tamir ettirilmiştir (Eyice, 1978: 68-69).

Bizans döneminde olduğu gibi 16 ve 17. asırda Rhegion’un çevresinde Padişahlara ait kasırlar ve av köşkleri mevcuttu. Kaynaklarda yer alan bilgiye göre Kanuni Sultan Süleyman 20 Eylül 1563 tarihinde İkitelli’nin 3 km güneyinde yer alan Halkalı’da avlanırken öyle şiddetli bir yağmur bastırmıştır ki Sultan, selden ancak İskender Çelebi Kasrına sığınarak kurtulabilmiştir. 1724 senesinde bir ferman ile İstanbul-Edirne arasında yer alan tüm görevlilerin Çekmeceler’den ileri gitmesi yasaklanmış, göç edenlerin ise geri dönmeleri istenmiştir. Böylece Küçükçekmece taşranın başlangıç noktası olarak kabul edilmiştir (Eyice, 1978: 73).

Çekmeceler’de 17. asırda deniz ticareti yapılmaktaydı. Bu da yerleşmenin liman kasabası olma özelliğini sürdürdüğünü göstermektedir. Daha öncesinde bir Türk kasabası olan Küçükçekmece 1675’lerde Türklerle Rumların birlikte yaşadığı bir yer haline gelmiştir. O dönemde Rumlar yaşadıkları bu kasabayı “küçük köy” manasına gelen “Mikro Khorio” diye adlandırmışlardır (Eyice, 1978: 74, 75).

İkitelli’nin 4 km kuzeybatısında 18. asrın sonlarında önemli bir sanayi tesisi kurulmuştur. III. Selim tarafından 1795 yılında Ataköy’deki baruthaneye ek olarak kurulan Büyük Azadlı Baruthanesi sıkı tedbirler ile korunmaktaydı. Tesiste bir havuz, bir değirmen ve muhtelif binalar bulunmaktaydı. Kalıntıları hala mevcut olan baruthane, yıllar içinde pek çok defa tamir görmüş ve zaman zaman genişletilmiştir. Büyük Azadlı Baruthanesi 77-78 Osmanlı Rus Harbi esnasında Ruslar tarafından tahrip edilmiş ve bir daha onarılmamıştır (Eyice, 1978: 78-79). Bu saha II. Meşrutiyet zamanında Resneli Niyazi Paşa’nın ailesine geçmiştir ve uzun yıllar boyunca Resneli Çiftliği olarak anılmıştır (Gölen, 2015: 321). 1850’li yıllarda yapılan diğer bir sanayi girişimi Küçükçekmece ile Florya arasındaki deniz kıyısında inşa edilen kibrit fabrikasıdır. Günümüzde hala mevcut olan bu kibritthane 20. asrın başında faaliyetini durdurmuştur (Foto 17). Bu çevrede yaşanan önemli bir gelişme de eğitim alanında olmuştur. 1889 yılında Mısırlı Hurşid Paşa’nın arazisinde Halkalı Ziraat ve Baytar Mektebi kurulmuştur. Baytarlık bölümü sonradan ayrılan okul bugün İstanbul Sabahattin Zaim Vakıf Üniversitesi’nin Halkalı Yerleşkesi içinde yer almaktadır.

İkitelli ve çevresi 19. asırda hala padişahların avlandığı bir bölgeydi. 1837 yılında Küçükçekmece Köprüsü’nün başında, bugün hala mevcut olan bir karakol bulunmaktaydı. 93 Harbi’nin başlamasıyla ise Küçükçekmece askeri statüsünü geri kazanmış ve İstanbul’un ön karakolu durumuna gelmişti. Ancak bu küçük kasabanın çöküşü de yine bu tarihlere denk gelmektedir. Nitekim 1847 yılında veba salgını ülkede o denli yayılmıştır ki Küçükçekmece’de üçü Türk, dördü Rum olmak üzere yalnızca 7 ev kalmıştır. Keza kervan yolunun ihmal edilmesi, vapurların Küçükçekmece’ye artık uğramaması, İstanbul’a yapılan akınlar, eşkıyalıklar, sıtma hastalığı ve 1894 Depremi de kasabanın çökme sebepleri arasında sayılabilir (Eyice, 1978: 82-83). 20. asra kadar Çatalca’ya bağlı bir köy olan Küçükçekmece 1908 yılında Makriköy (Bakırköy)’e bağlanmıştır (Eyice, 1978: 84-85).

İkitelli’nin İstanbul’un fethinden sonra kurulduğu düşünülmektedir. Bu görüşün temeli, İkitelli’de yer alan bir mezar taşına dayanmaktadır. Ni’mel ceyş Abdullah Efendi adına hazırlanan bu mezar taşında “ni’mel ceyş” ifadesi kabre defnolunan zatın kimliği ve vefat tarihi ile ilgili önemli bilgiler arz etmektedir. Nitekim Arapçada “mutlu/güzel asker” anlamına gelen bu ifade, Hz. Muhammed (sav)’in İstanbul’un fethiyle ilgili söylediği hadis-i şerife atfen fetih ordusunda yer alan askerler için kullanılan bir ibaredir. Yine fetih ordusunun Edirne’den yola çıkarak İstanbul’a İkitelli üzerinden geldiği de bilinmektedir. Bu durumda İkitelli köyünün İstanbul’un fethinden hemen sonra kurulduğu söylenebilir (Gündoğdu ve Önal, 2021: XVIII-XXI).



**Foto 17:** Restore Edilen Tarihi Kibritthane (<https://kibrithane.com/>)

İkitelli Osmanlı Devleti döneminde Haslar kazasına bağlı bir kariye durumundaydı. Köyün tamamı Müslümanlardan oluşmakta, köylü geçimini çiftçilik ile hayvancılıktan kazanmaktaydı. 19. asırda çiftliklerde günlük işçi çalıştırmasıyla beraber köyde gayrimüslim nüfus da yaşamaya başlamıştır (Gündoğdu ve Önal, 2021: XXI).

Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaası tarafından 1914-1915 yıllarında basılan 1/25.000 ölçekli Küçükköy, İkitelli ve Mahmudiye köyü civarlarını gösteren harita incelendiğinde, önemli bilgiler elde edilmektedir. Nitekim güneyde İkitelli'den 2650 m uzaklıkta ve Menekşe Deresi'nin doğusunda, Menekşe Çiftliği'nin yer aldığı görülmektedir. Onun 900 m kuzeyinde, dere üzerinde, Menekşe Köprüsü ve köprünün yakınında ise bir çeşme bulunmaktadır. Menekşe Çeşmesi'nin 1400 m batısındaki Hasandere üzerinde ise Hasanoğlu Köprüsü mevcuttur. Daha kuzeye, İkitelli civarına gelindiğinde, köyün hemen kuzeydoğusunda Evliya Baba adı verilen bir yer olduğu dikkati çekmektedir. Köyün hemen kuzeyinde Harmanak Çeşmesi, daha batıda kireç ocakları ve daha kuzeye gidildiğinde İmam Çeşmesi bulunmaktadır.

Sözü edilen haritada İkitelli ve yakın çevresi genel olarak değerlendirildiğinde, her bir coğrafi unsurun (dere, tepe, bayır, taş, boğaz vb.) bir ismi olduğu ayırt edilmektedir. Önemli görülen tepe ve noktaların yükselti değerleriyle de oldukça sık karşılaşılmaktadır. Haritada dikkati çeken bir diğer nokta ise gerek daimî ve geçici kollarıyla gerekse ana yatağıyla oldukça sık bir drenaj ağına sahip olan akarsuların hemen hemen her bir kolu için ayrı bir ismin bulunmasıdır. Yine bu kolları aşmak için birçok yere köprü yapılmasıdır. Çeşmeler de bu su ağının vazgeçilmez yapılarından biridir. Menekşe Çiftliği, Küçük Halkalı Çiftliği gibi çiftlikler İkitelli'nin güneyinde yer almaktadır. Küçükkartal Tepe'nin hemen doğusunda İkitelli Merası, güneyinde taşlı tarla, köyün güneybatısında ise mera ve tarla adında tarım ve hayvancılıkla ilgili alanlar mevcuttur. Buna ilaveten İkitelli ile ilgili Osmanlı Devleti dönemi Devlet Arşivleri incelendiğinde, hayvancılıkla ilgili pek çok belgenin bulunduğu görülür. Bu da Osmanlı Devleti döneminde bir kır yerleşmesi olan İkitelli'de ziraat ve hayvancılığın önemli bir iktisadi faaliyet olduğunu kanıtlar niteliktedir.

### **3.1.2.4.3. Cumhuriyet Sonrası**

Cumhuriyetin ilanını takip eden yıllarda İkitelli'nin durumu ile ilgili bilgiler oldukça sınırlıdır. Bununla birlikte Osmanlı Devleti döneminde Haslar kazasına bağlı bir köy olan İkitelli, 1983 yılına kadar da aynı idari statüde Bakırköy ilçesinin Mahmutbey bucağına bağlı kaldı. Yerleşmenin gelişmeye başlamasını takiben 1983 yılında İkitelli köyü Ziya Gökalp, Mehmet Akif ve Atatürk olmak üzere üç mahalleye bölündü. Bu mahalleler 1987 yılında yeni kurulan Küçükçekmece ilçesine bağlandı. Ziya Gökalp Mahallesi ise, 2008 yılında yeni ilçe yapılan Başakşehir'e bağlanarak mevcut durumunu aldı.

İkitelli, özellikle 1970'lerden sonra önemli göç dalgasına maruz kalmıştır. Zira bu yıllarda ekonomik sebeplerle Erzurum ve Tokat, Ordu, Giresun gibi Doğu ve Karadeniz illerinden göç almıştır. Aynı şekilde İkitelli, 1990'lardan sonra da güvenlik sorunları nedeniyle Ağrı, Mardin, Muş, Bingöl, Siirt, Kars gibi Doğu ve Güneydoğu illerinden göç almaya başlamıştır. Göç eden insanların İkitelli'yi tercih etmelerindeki en büyük etken ise uygun fiyatta konut bulabilmeleridir. Bunun dışında; çoğunlukla kırsal alandan gelen nüfusun şehir merkezinden uzakta yer alan İkitelli'de memleketlerinde yaşadıkları gündelik hayatlarını devam ettirebilmeleri, bölgenin iş merkezlerine yakın oluşu, hemşerilik ve akrabalık ilişkileri sebebiyle bir arada bulunma isteği gibi nedenler de İkitelli'yi cazip kılmıştır.

1980'li yıllarda TEM ve bağlantı yollarının yapılmasıyla civardaki sanayi kuruluşlarının sayısında bir artış yaşanmıştır. 1985-90 yıllarda, önceleri tarihi yarımada içinde yer alan basın kuruluşlarının İkitelli civarında toplanmış ve 1990'larda İkitelli'nin hemen doğusunda bir organize sanayi bölgesinin kurulması ile bölgede nüfus ve konut sayısı bakımından bir patlama yaşanmıştır. Bahsi geçen göçler nedeniyle plansız bir şekilde büyüyen İkitelli'de Ayazma ve Tepeüstü mevkileri 2004 yılında şehirselleşme alanı ilan edilmiştir. 2008 yılına gelindiğinde 5747 Sayılı Kanun ile Başakşehir ilçesi kurulmuş ve o zamana kadar Küçükçekmece Belediyesi'ne bağlı olan İkitelli (Ziya Gökalp Mahallesi), Başakşehir ilçesine geçmiştir.

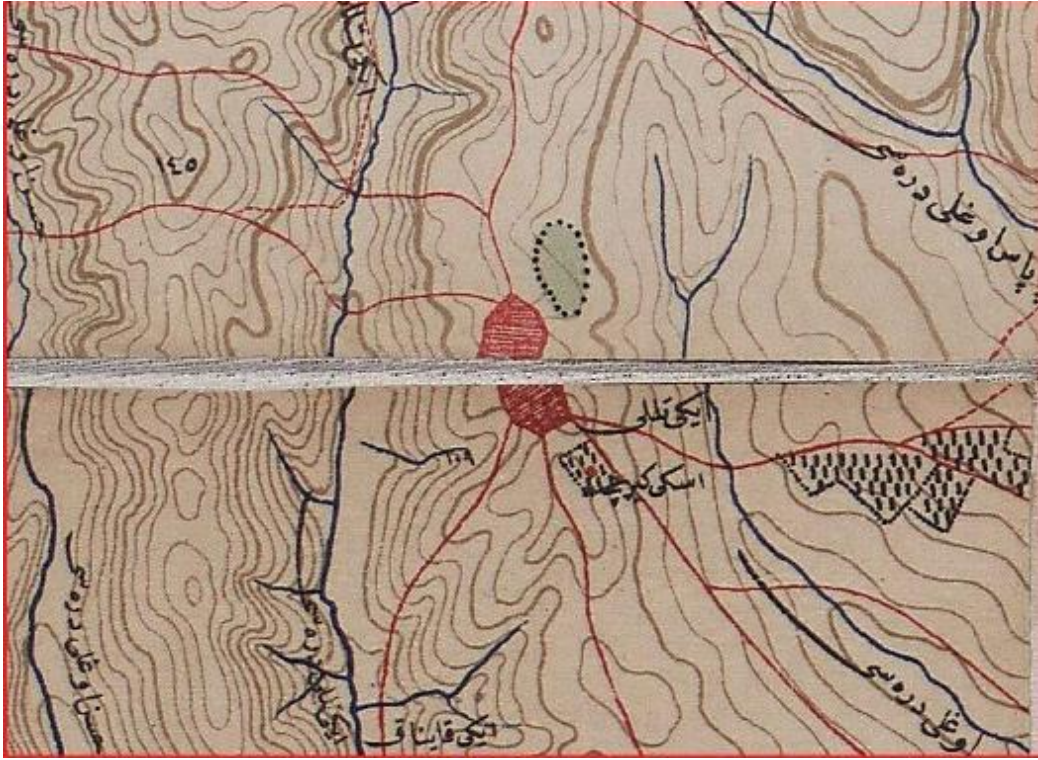
### **3.1.2.4.4. İkitelli'de Yerleşmenin Yatay Gelişimi**

Yerleşme tarihi açısından değerlendirildiğinde, bir harita ne kadar eski ise, ona duyulan ihtiyaç da aynı oranda artmaktadır (Bultin, 1993: 91; Gümüşçü, 2016: 294). Bu bakımdan bir yerleşmenin gelişimi araştırılırken mümkün olan en eski tarihli haritadan başlayarak günümüze kadar birçok farklı haritadan faydalanmak oldukça önem arz etmektedir. Bu sayede aşama aşama yerleşmenin tüm gelişim evrelerini göz önüne serilmesi mümkün olmaktadır.

Bu çalışmada tespit edilebilen İkitelli'ye ait en eski harita 1884 yılına aittir (Harita 25). Arrowsmith ve Standford tarafından hazırlanan ve İngilizce olan bu haritada (The Sea of Marmara), İkitelli "İkishli" şeklinde geçmektedir. Haritada yerleşim yerlerinin simge biçiminde gösterilmesi ve bahsi geçen ismin yer alması, bu bölgede bu tarihte bir yerleşmenin varlığına delil olarak gösterilebilir.



Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaası'nda Hicri 1327 (M.1909-1910) yılında basımı yapılan 1/50.000 ölçekli İstanbul Boğazı ve Civarı'nın haritasında İkitelli'nin adı bugünkü gibi yazılmıştır (Harita 27). Bugün Topçular Deresi olarak adlandırılan dere, bu haritada da İkitelli Deresi şeklinde adlandırılmıştır. Bugünkü Ayamama Deresi ise Papasoğlu Deresi'dir. İkitelli'nin güneyinde yer alan Avrupa Otoyolu ve paralel yollardan birinin adı (Edirne) Çatalca Caddesi'dir. Harita detaylıca incelendiğinde, Türkçe adların yabancı bir dile uyarlanarak hazırlanan Goltz Paşa'nın haritasından oldukça faydalandığı görülmektedir. Ancak yaklaşık 13 yıl sonra hazırlanan bu yeni harita, hem Türkçe olması bakımından daha kullanışlı hem de yer adı bilgisi ve görsel detaylar bakımından daha zengin içeriğe sahip bulunmaktadır.



**Harita 27:** Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Haritasında (1909-1910) İkitelli Civarı ( [https:// archives.saltresearch. org/](https://archives.saltresearch.org/))

Dönemin Genel Kurmay Başkanlığı (Erkân-ı Harbiye-yi Umumi) tarafından hazırlanan bir başka harita 1914-1915 (H.1333) yılına aittir (Harita 28). 1/65.000 ölçekli olan bu harita diğerlerine nispetle daha detaylı bilgiler ihtiva etmektedir. Bölgedeki birçok dere, tepe, köprü ve çeşmenin adları verilmiş, tarla ve meralar gösterilmiştir. Haritaya göre İkitelli'nin yakınında bir kireç ocağı, bugünkü mezarlığın (Foto 18) yakınlarında tahminen Abdullah Paşa'nın mezarlığını gösteren Evliya Baba adında bir yer ve Harmanlık çeşmesi bulunmaktadır.

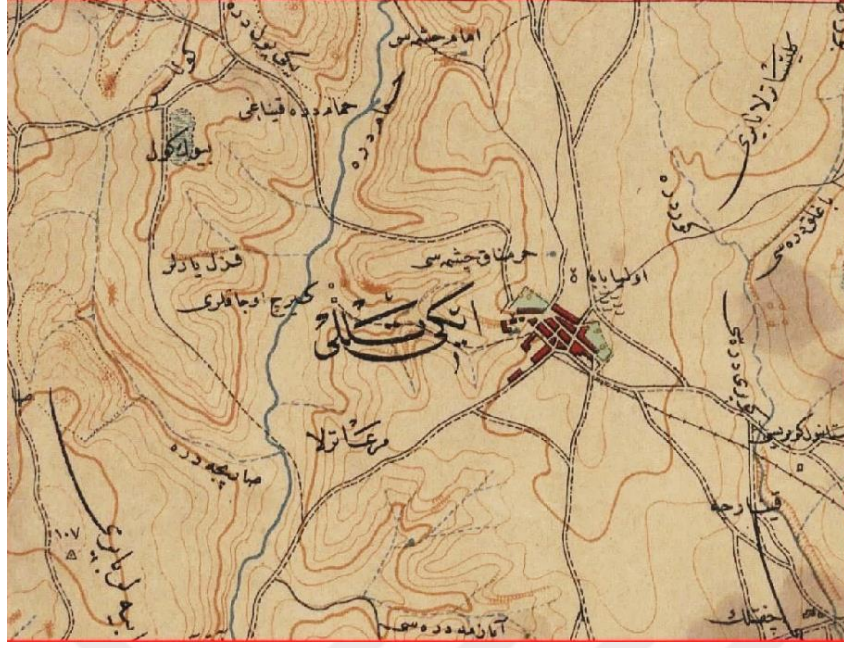


**Foto 18:** İkitelli’de Tarihi Köyiçi Mezarlığı (2023)

Birçok haritada İkitelli Deresi olarak adlandırılan dere, bu haritada Hamamdere şeklinde yazılmıştır. İkitelli’nin doğusunda ise Körderesi, Bağlık Deresi, Köprüderesi isimlerinde akarsu ve kolları ayırt edilmektedir. Ancak bu zamana kadar incelenen hiçbir haritada İkitelli’nin yakınlarında bu isimler görülmemektedir. Derenin güneyinde İstanbul Köprüsü adında bir köprü bulunmaktadır. Haritalarda Ayamama Deresi üzerinde herhangi bir köprüye rastlanılmamıştır. O halde bu akarsuyun İkitelli’nin hemen doğusunda çizilmesine rağmen Ayamama’dan farklı bir akarsu olduğu düşünülebilir.

Bu haritanın diğer bir önemli özelliği de İkitelli yerleşim sahasının parselasyon şeklinde çizilmiş olmasıdır. Toplu bir yerleşme dokusuna sahip olan İkitelli herhangi bir geometrik şekli yansıtmamaktadır. Köy topografik bir sırt üzerinde kurulmuş, farklı yönlere giden tali yolların kavşağında konumlanmıştır. Ayrıca yerleşmede cami, mezarlık, çeşme gibi çeşitli fonksiyonlarla ilgili birçok unsurun varlığı da dikkati çekmektedir.

Yukarıdaki harita ile aynı yıl (H.1333) hazırlanan ve Deniz Kitap ve Basımevi tarafından tab olunan 1/63.000 ölçekli başka bir haritada ise yerleşim yeri, adı ve yollar dışında hemen hemen hiç bilgi işaretlenmemiştir (Harita 29). Ayrıca haritanın biraz özensiz olarak hazırlandığını da söylemek mümkündür.



**Harita 28:** Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Haritasında (M. 1914-1915) İkitelli Civarı (Başbakanlık Osmanlı Arşivi Daire Başkanlığı)

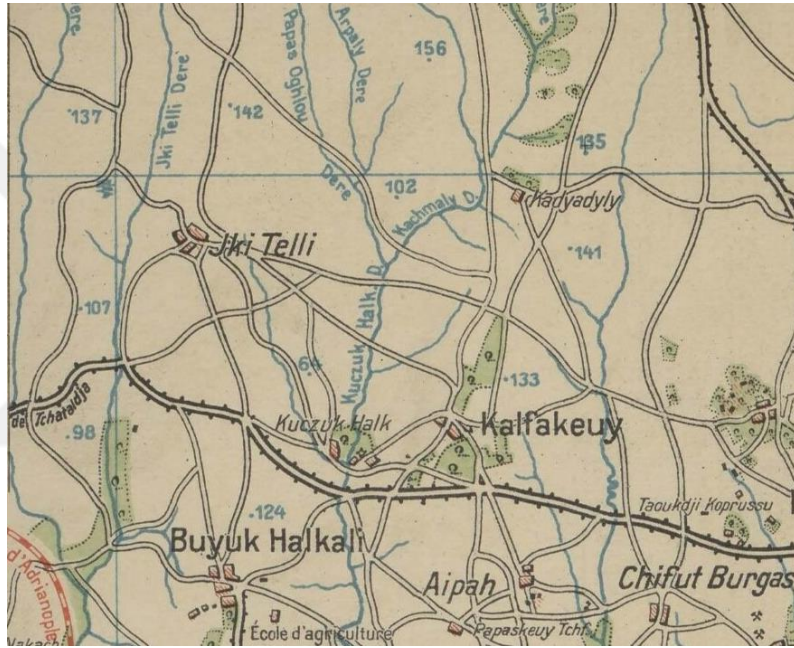


**Harita 29:** Deniz Kitap ve Basımevi Tarafından H. 1333 Yılında Tab Olunan 1/63.000 Ölçekli Haritada İkitelli Civarı (<https://archives.saltresearch.org/>)

César Raymond tarafından hazırlanan ve 1922 yılında basımı yapılan 1/100.000 ölçekli İstanbul çevresinin genel haritasında (Carte Générale des Environs de la Constantinople), İkitelli'nin adı Goltz Paşa'nın haritasında da geçtiği biçimde "Jki Telli" şeklinde yazılmıştır (Harita 30). Haritada yerleşim yeri, adı ve dere isimleri dışında herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Bugünkü Topçular Deresi burada da "Jki Telli D." şeklinde adlandırılmıştır. İkitelli'nin doğusundaki Ayamama Deresi ise Marmara

Denizi'ne döküldüğü yerde “Aymama dere” adını alırken İkitelli'nin hemen yanındaki kolları batıdan doğuya doğru Papazoğlu Deresi, Araplıdere, Kaçmalı Deresi, Maslakdere'dir. Bu kollar birleştikten sonra ise Küçük Halkalı Deresi adını almaktadır.

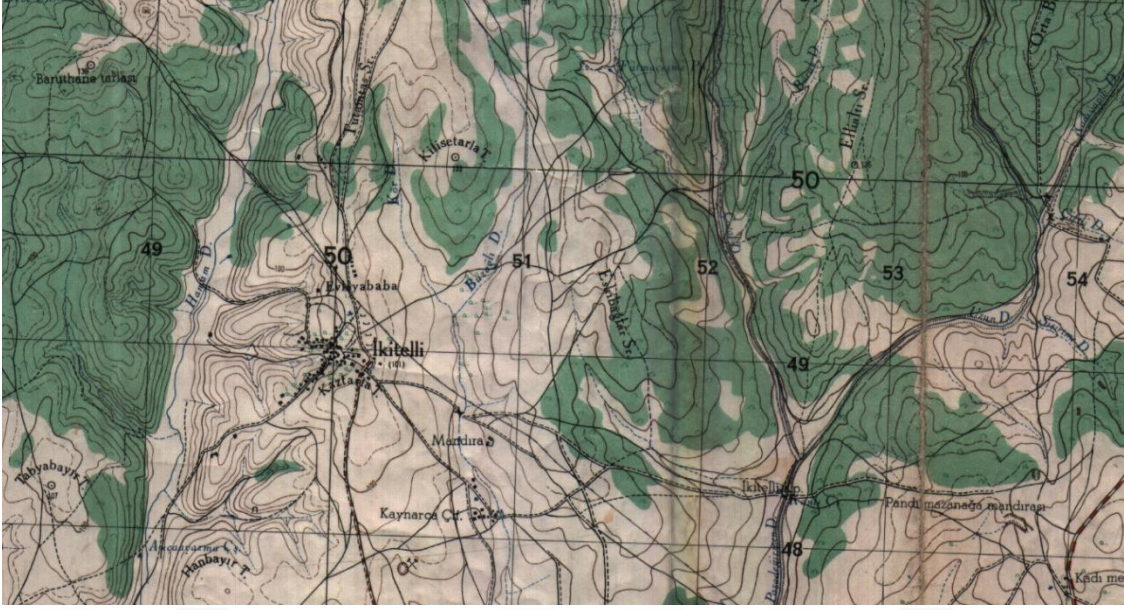
Haritada Köprü Dere adında bir akarsuya da rastlanmaktadır. Daha önce de belirtildiği üzere bu isim Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaası'nda basılan 1/65.000 ölçekli haritada da yer almaktadır. Derenin güneyinde Tavukçu Köprüsü adında bir köprüye rastlanılması 1/65.000 ölçekli haritada İkitelli'nin hemen doğusunda gösterilen ve Köprü Dere şeklinde adlandırılan akarsuyun bugün Bağcılar sınırlarından akan Tavukçu Deresi olduğunu göstermektedir. Bu haritada köprüler dışında beşeri coğrafya açısından önemli bir unsur da İkitelli'nin güneyinden geçen önemli bir karayolunun varlığıdır. Ayrıca Büyük Halkalı'da bir ziraat okulunun inşası da diğer önemli bir gelişmedir.



**Harita 30:** Raymond Haritasında (1922) İkitelli ve Civarı (<https://archives.saltresearch.org/>)

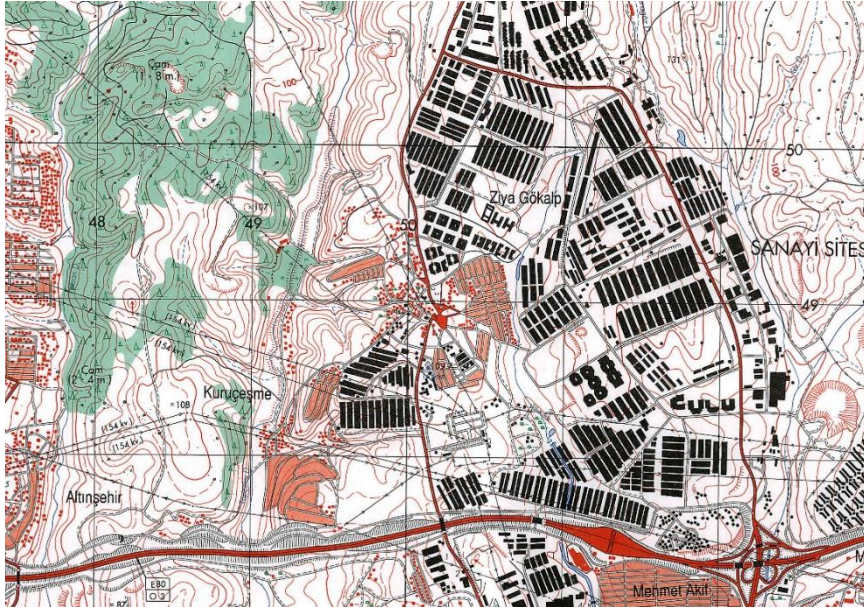
Harita Umum Müdürlüğü tarafından 1958 yılında basımı yapılan 1/25.000 ölçekli İstanbul F21-c4 paftasında (Harita 31), İkitelli yerleşmesinin kır niteliği açık bir şekilde yansımıştır. Gerçekten iç göçlerle hızlı gelişme dönemine girmesinin öncesinde yerleşmenin tarım (tarla, çiftlik, bağ gibi) ve hayvancılığa (mandıra) dayalı kır fonksiyonu ve şehirselleşme öncesi yerleşme dokusu haritada açık bir şekilde ayırt edilmektedir.

Günümüze yaklaştıkça yerleşmenin ve fonksiyonların haritalarda muhtevası ve görünüş şekilleri farklılaşmaktadır. Nitekim Harita Genel Müdürlüğü tarafından 1974 yılında hazırlanan 1/100.000 ölçekli haritada (İstanbul F21) İkitelli civarında bir okul, bir su deposu ve bir de mandıra görülmektedir. Bu tarihte yerleşim yerleri büyümüş ve sayıları artmış, karayolu ağı nispeten gelişmiştir. Haritada dere, tepe, köprü, çiftlik isimleri tek tek belirtilmiştir.



**Harita 31:** Harita Umum Müdürlüğü Haritasında (1958) İkitelli ve Çevresi

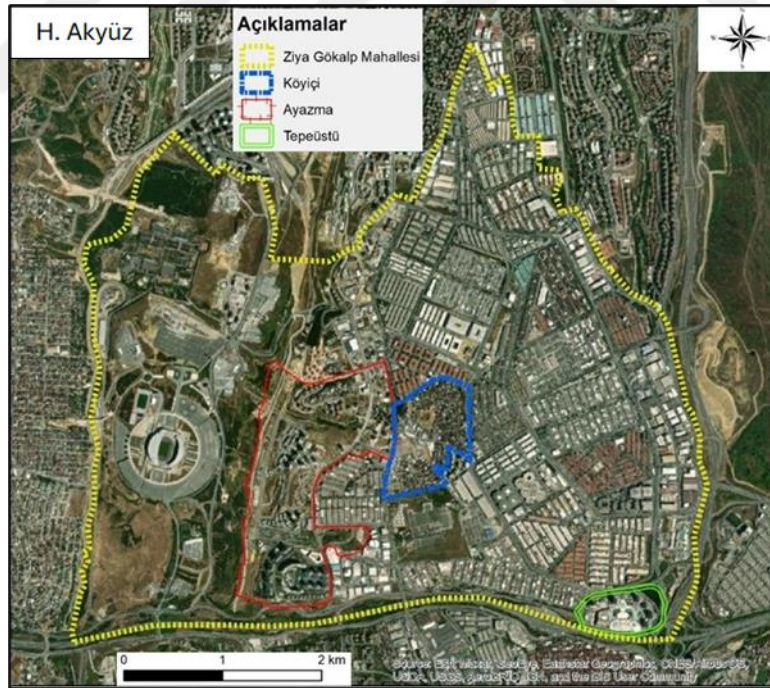
Aynı kurumun 1997 yılında hazırladığı 1/25.000 ölçekli topoğrafya haritasında (İstanbul F21-c4) ise İkitelli'nin hemen doğusunda oldukça büyük bir sanayi sitesinin kurulduğu görülmektedir (Harita 32). Sanayi sitesinin doğusunda henüz yerleşim alanı bulunmazken güneyi tamamen yerleşmelerle kaplanmıştır. Haritada İkitelli adı görünmemektedir. Bunun yerine yerleşim yerinin üstünde bugünkü mahallenin ismi olan Ziya Gökalp yazmaktadır. Ayrıca haritada İkitelli'nin batısında bugünkü Olimpiyat Stadı'nın bulunduğu kesimden Altınşehir'e kadar uzanan alanda yer yer çam ormanı ile kaplı olduğu dikkati çekmektedir. Bu orman alanları Cumhuriyet döneminde ağaçlandırma çalışmalarıyla tesis edilmiştir.



**Harita 32:** Harita Genel Müdürlüğü Haritasında (1997) İkitelli ve Çevresi

Tezin bu kısmında 1884-1997 yılları arasında hazırlanmış 8 haritanın incelenerek yorumlanması neticesinde bazı çıkarımlarda bulunulabilir. Bunlardan biri İkitelli'deki yerleşmenin varlığının 18. asırdan öncesine dayanmasıdır. İkincisi, 1997 yılında basılan son harita hariç İkitelli adının kesintisiz kullanılmasıdır. Üçüncüsü ise bugün Topçular Deresi olarak adlandırılan derenin tarih boyunca bir harita hariç<sup>6</sup> İkitelli Deresi şeklinde adlandırıldığıdır. Haritalardan çıkarılan bir başka sonuç Ayazma Deresi olarak adlandırılan derenin ve kollarının zaman içinde farklı isimler aldığıdır. Haritalar beşeri coğrafya açısından incelendiğinde ise İkitelli'nin yerleşme dokusu ve kır fonksiyonlarını 1970 ve hatta 1980'lerde iç göçlerle hızlı gelişme sürecine girmesine kadar koruduğu anlaşılmaktadır.

İkitelli'de yerleşmenin yatay gelişimi incelenirken İBB'nin İstanbul'a ait ortofoto (1970, 1982 ve 2006 yılı) görüntüleri ile 2011 yılı uydı görüntüsü ve Google Earth Pro (2018, 2022 yılı) programından yararlanılmıştır. İkitelli'de yerleşim alanları oldukça parçalı bir yapıya sahiptir (Hava Foto 3). Bölgedeki en eski yerleşim alanı bugün Köyiçi olarak adlandırılan ve İkitelli OSB'nin hemen batısında konumlanan yerdir. İkinci yerleşim alanı OSB ile Olimpiyat Stadı arasında kalan Ayazma bölgesidir (Foto 19 ve Foto 20). Son yerleşim alanı ise Ziya Gökalp Mahallesi'nin güneydoğu kısmında yer alan Tepeüstü mevkiidir (Foto 21 ve Foto 22). Bu yerleşim alanlarından Ayazma ve Tepeüstü birer gecekondü yerleşmesi olup şehrsel dönüşüm neticesinde yenilenen alanlardır. Köyiçi'nde ise 5. Bölümde detayları verilen şehrsel dönüşüm faaliyeti 2023 yılı itibarıyla fiilen gerçekleşmektedir.



**Hava Foto 3:** İkitelli'de Şehrsel Dönüşüm Alanlarının Konumu

<sup>6</sup> Kağıthane, Makriköy, Küçükköy, İspartakule Arasındaki Bölgeyi Gösteren 1/65.000 Ölçekli H. 1333 (M. 1914-1915) tarihinde Erkan-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaasında Tab Olunan Harita.



**Foto 19:** Ayazma Mevkii Şehirsel Dönüşüm Alanı 1 (Küçükçekmece Belediyesi; Gervan, 2013: 18)



**Foto 20:** Ayazma Mevkii Şehirsel Dönüşüm Alanı 2 (<http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/1348/Istanbul-Ayazma-Kentsel-Donusum-Projesi>)

Çalışma sahasının hava fotoğrafları incelendiğinde, en eski görüntünün 1970 yılına ait olduğu görülmektedir (Hava Foto 4). Bu ortofoto görüntüsünde; Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde Karagöz Deresi ile Ayamama Deresi'nin orta kesiminde İkitelli köyü yer almaktadır. Bu köy, çalışma alanındaki tek yerleşim yeri olup etrafında tarlalar bulunmaktadır. 1982 yılında yerleşmenin çevreye doğru genişlediği, kuzeyde, bugünkü Hürriyet Bulvarı'nın doğusuna doğru bir yayılış gösterdiği, köy merkezinden çevreye doğru yeni yolların yapıldığı ve halen tarlaların geniş alanlara yayıldığı ayırt edilmektedir.



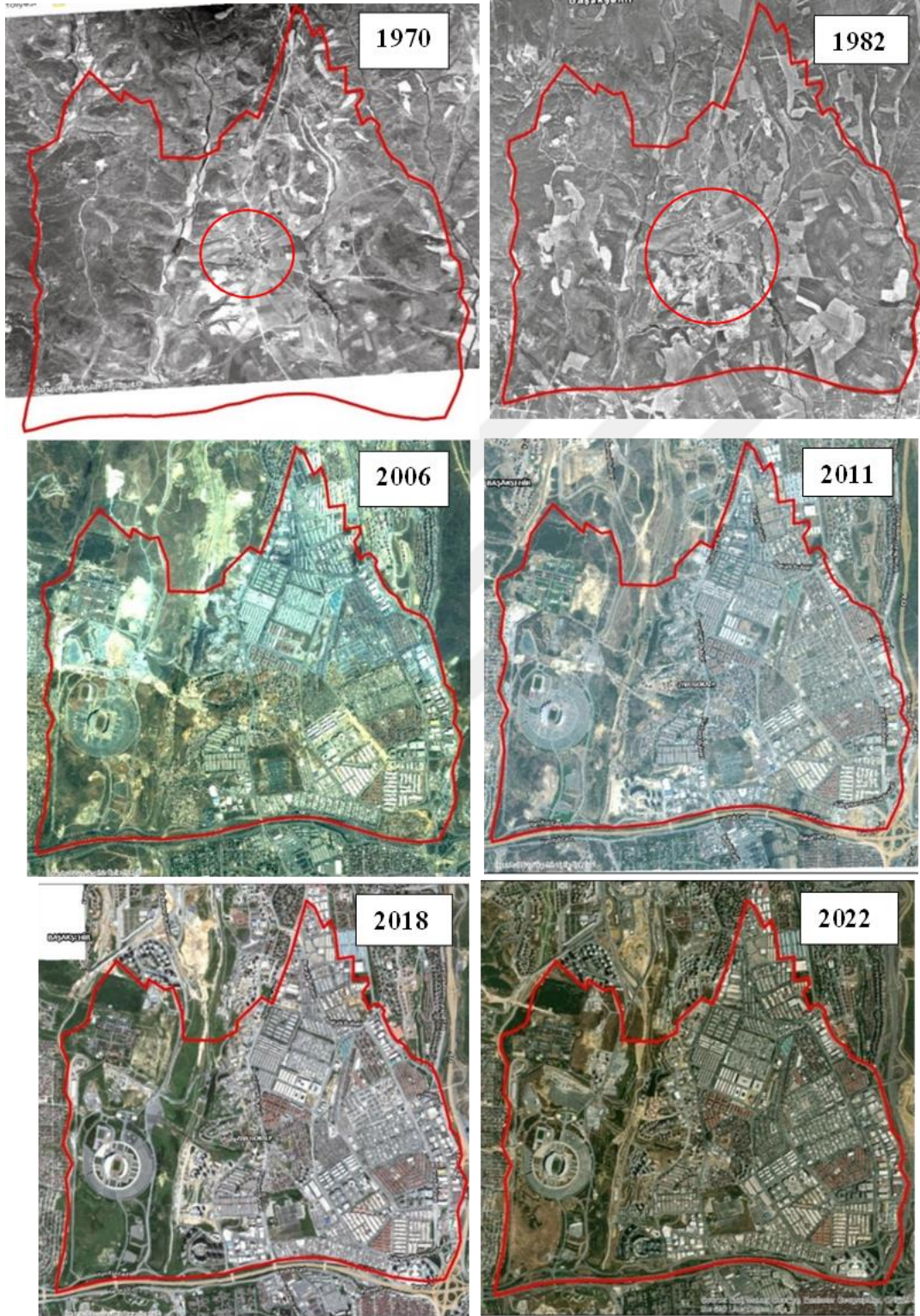
**Foto 21:** Şehirsel Dönüşüm Öncesi Tepeüstü Mevkii 1 (Küçükçekmece Belediyesi; Ayaz Aydın, 2017: 93)



**Foto 22:** Şehirsel Dönüşüm Öncesi Tepeüstü Mevkii 2 (Küçükçekmece Belediyesi; Ayaz Aydın, 2017: 84)

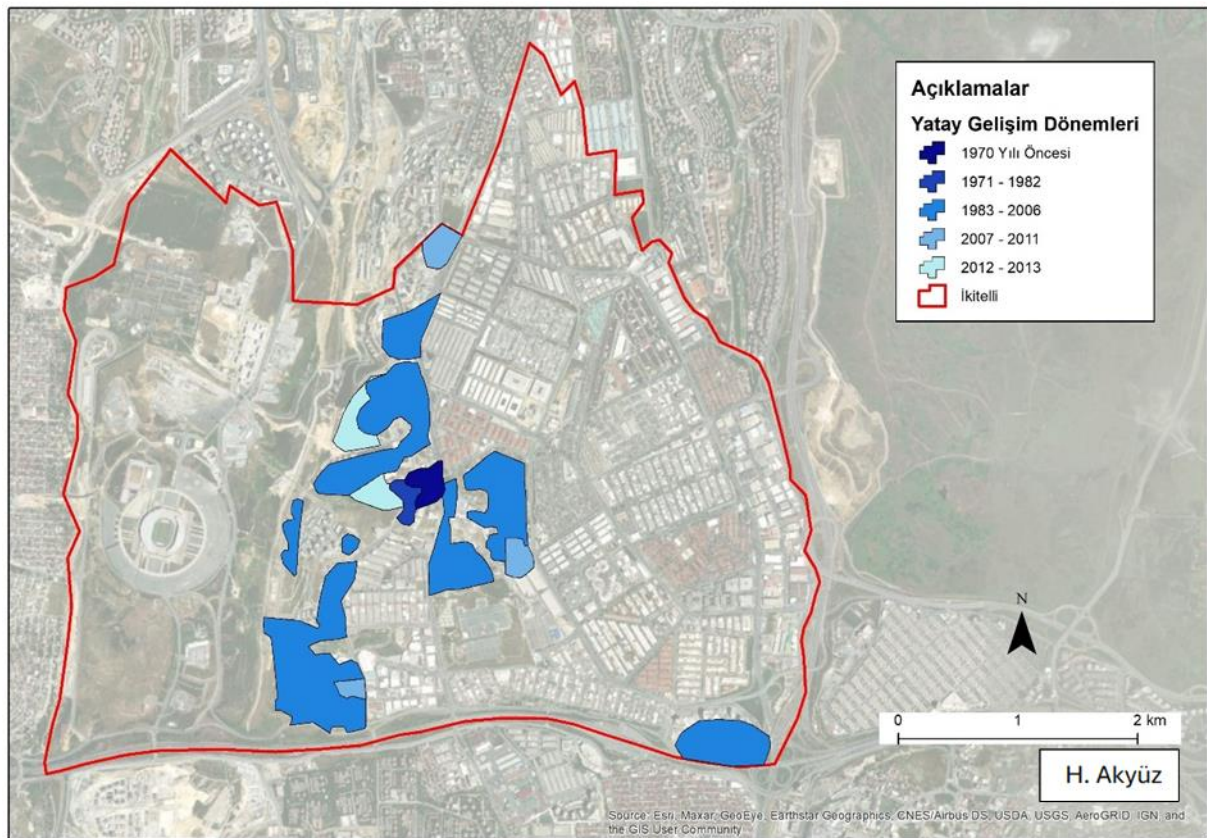
Ortofotonun 2006 yılı görüntüsünde ise alanın neredeyse tamamen dolduğu görülmektedir. Elbette ki aradan geçen 24 yıl içerisinde bölgede birçok değişiklik olmuştur. Nitekim doğuda, 1985 yılında inşaatına başlanılan İkitelli OSB kurulmuş; batıda ise 2002 yılında Olimpiyat Stadı inşa edilmiştir. Stadın kuzeyinde İSKİ Su Arıtma Tesisi kurulmuş, Köyiçi'ndeki yerleşme büyümüş ve özellikle OSB'ye doğru gelişim göstermiştir. Doğuda sonradan gelişen bu yerleşim alanının batıdakine kıyasla daha planlı olduğu söylenebilir. Aynı süreçte tarlaların tamamı ortadan kalkmış, Ayazma ve Tepeüstü mevkilerinde gecekondular görülmeye başlanmıştır. 2011 yılına gelindiğinde alandaki tüm

gecekonduların yıkıldığı ve Ayazma'nın güney kesiminde yeni bir yerleşim alanı tesis edildiği görülmektedir. Son olarak 2022 yılına ait uydu görüntüsü de incelendiğinde Tepeüstü'nde inşaatın tamamlandığı ve Ayazma'da yeni konutların yapıldığı dikkati çekmektedir.



**Hava Foto 4:** İkitelli'nin Ortofoto (1970, 1982, 2006) ve Uydu Görüntüleri (2011, 2018, 2022)

İkitelli’de yerleşmenin yatay gelişiminin yer aldığı aşağıdaki harita incelendiğinde, yerleşme nüvesinin tam merkezde yer alan ve Köyiçi diye adlandırılan kısmın olduğu ayırt edilmektedir (Harita 33). 1971-1982 yılları arasında yerleşme, bahsi geçen alanın güneybatısına doğru bir miktar gelişmiştir. 1983’ten şehirselleşme dönüştürme çalışmalarının başladığı 2006 yılına kadar İkitelli’de pek çok farklı noktada yeni yerleşim alanlarının kurulduğu fark edilmektedir. Bu yeni yerleşilen bölgelerin birçoğu gecekondular alanlarıdır. 2007-2011 yılları arasında birbirinden bağımsız dar alanlarda yeni yapılar inşa edilmiştir. 2012-2013 yıllarında ise yerleşme batıya doğru gelişim göstermiştir. İkitelli’nin doğusunda İkitelli OSB, batısında ise Olimpiyat Stadyumu’nun bulunması nedeniyle yerleşme daha ziyade kuzey-güney doğrultusunda gelişme eğilimindedir.



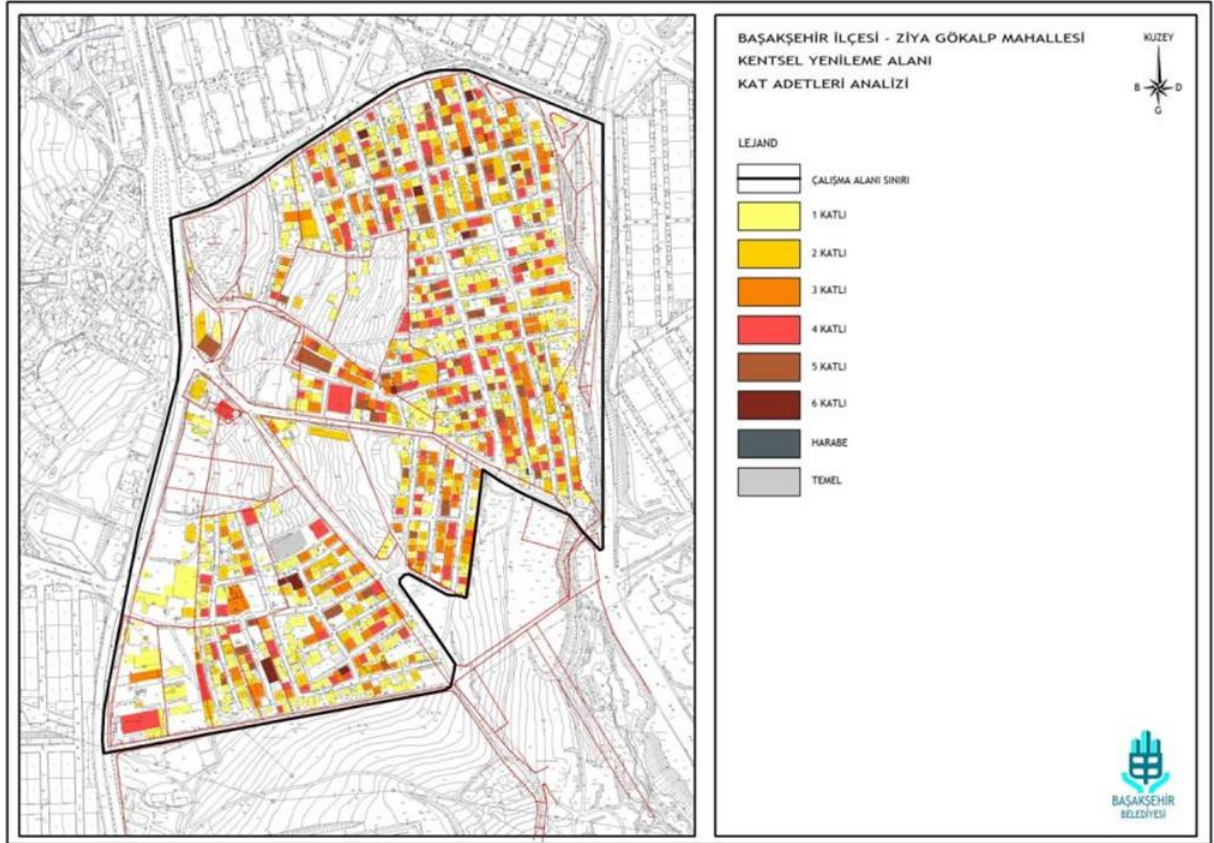
**Harita 33: İkitelli’de Yerleşmenin Yatay Yöndeki Gelişimi**

Şehirsel dönüşüm öncesinde İkitelli’de yerleşim alanlarının ve konutların topografya ile uyumlu olduğu tespit edilmektedir. Özellikle Ayazma bölgesinde Ayazma vadisinin batısında yer alan sırtlar oldukça eğimli ve engebeli bir görünüm arz etmektedir. İnşa edilen yapılar da bu eğim ve topoğrafyaya uygun bir biçimde dağınık halde bulunmaktadır. İkitelli’de zemin açısından yerleşime uygun alanlar % 10’dan daha az eğim oranına sahip olan Köyiçi ve Ayazma mevkiinin güneyinde yer alan bölgedir. Ayazma mevkiinin vadiye bakan kısımları göllenme ve su baskını riskine sahip olan alanlar olup yerleşme açısından uygun değildir. 35 ha olan bu alanda şehirsel dönüşüm öncesinde toplam 357 adet yapı bulunmaktadır. Tepeüstü’nde ise 26 ha alan üzerinde 380 adet yapı yer almaktadır.

İkitelli’de yerleşimin yatay gelişiminde etkili olan coğrafi etkenler incelendiğinde, birçoğunun ekonomik kaynaklı olduğu görülmektedir. Şüphesiz yerleşmenin gelişimindeki en büyük etken, civarda sanayi tesislerinin varlığıdır. İkinci etken, ulaşım imkânlarının gelişmiş olması; üçüncüsü ise MASKO, İSTOÇ vb. büyük ve orta ölçekli ticaret merkezlerine yakın mesafelerde konumlanmasıdır.

#### 3.1.2.4.5. İkitelli’de Yerleşmenin Dikey Gelişimi

İkitelli’de yerleşim (konut) alanları kendi içinde bir bütünlük arz etmeyip birbirinden bağımsız halde konumlanmıştır. Bu durum şehirselleşme dönümünde yapıların dikey yöndeki gelişimine de sirayet etmiştir. Nitekim Köyiçi’nde toplam 985 adet yapı içinde en çok % 41,8 oranla (412 adet) tek katlı yapılar bulunmaktadır (Tablo 8). Onu 3 katlı yapılar ve 2-4 katlı yapılar izlemektedir. Köyiçi’nde en yüksek yapı 6 katlı olup toplam yapılar içindeki oranı % 1,2’dir. Harita 34 incelendiğinde, yapıların kat adedine göre dağılımının dengeli olduğu görülmektedir.



**Harita 34:** İkitelli Köyiçi’nde Yapıların Kat Sayısına Dağılımı (Başakşehir Belediyesi).

**Tablo 8:** İkitelli Köyiçi’nde Şehirselle Dönüşüm Öncesi Binaların Kat Sayıları

| Bina Kat Sayısı | Adet       | Yüzde (%)  |
|-----------------|------------|------------|
| 1 Kat           | 412        | 41,8       |
| 2 Kat           | 160        | 16,2       |
| 3 Kat           | 182        | 18,4       |
| 4 Kat           | 160        | 16,2       |
| 5 Kat           | 59         | 5,9        |
| 6 Kat           | 12         | 1,2        |
| <b>Toplam</b>   | <b>985</b> | <b>100</b> |

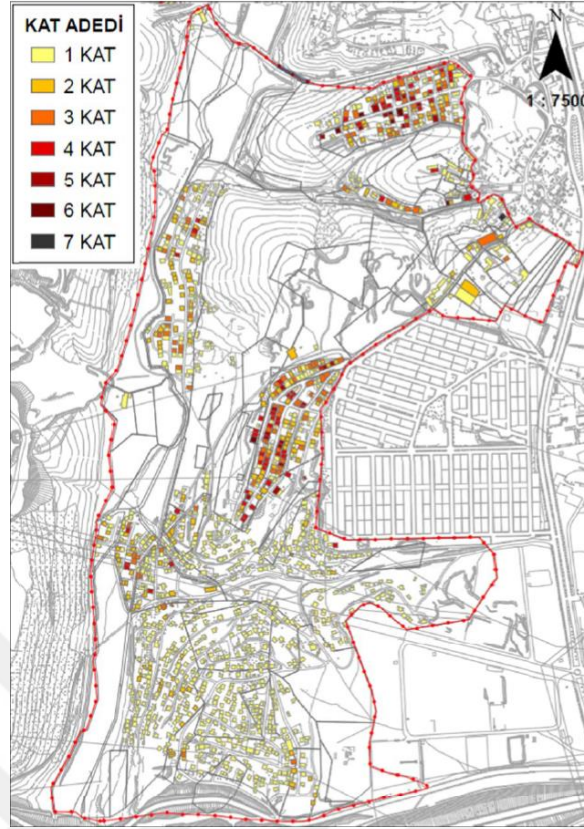
**Kaynak:** Küçüköğlü, 2014: 28.

Ayazma’ya bakıldığında benzer bir durumla karşılaşmaktadır. Zira burada da tek katlı yapı sayısı oldukça yüksektir. 1365 yapının yaklaşık %70’i (951 adet) tek katlı, % 16,3’ü (223 adet) ise iki katlıdır (Tablo 9Tablo 9). Civardaki en yüksek bina 7 katlı olup 1 adettir. Yapı kat adetlerinin Ayazma’da dağılışı incelendiğinde, zaten oldukça parçalı bir görünüm arz eden bölgede yapı kat adetlerinin de kuzeyden güneye doğru farklılaştığı ayırt edilmektedir (Harita 35). Nitekim şehirselle dönüşüm öncesinde kuzeyde daha yüksek katlı yapılar bulunurken güneyde daha ziyade tek katlı yapılar yaygındır.

**Tablo 9:** İkitelli Ayazma’da Şehirselle Dönüşüm Öncesi Binaların Kat Sayıları

| Bina Kat Sayısı | Adet        | Yüzde (%)  |
|-----------------|-------------|------------|
| 1 Kat           | 951         | 69,6       |
| 2 Kat           | 223         | 16,3       |
| 3 Kat           | 98          | 7,1        |
| 4 Kat           | 62          | 4,5        |
| 5 Kat           | 23          | 1,6        |
| 6 Kat           | 7           | 0,5        |
| 7 Kat           | 1           | 0,0        |
| <b>Toplam</b>   | <b>1365</b> | <b>100</b> |

**Kaynak:** Küçükçekmece Belediyesi, 2007: 31; Ayaz Aydın, 2017: 92



**Harita 35:** İkitelli Ayazma'da Şehrsel Dönüşüm Öncesi Binaların Kat Sayıları (Gervan, 2013: 26)

Aşağıdaki tablo incelendiğinde Tepeüstü'nde yer alan 380 adet yapının biri hariç tamamının tek katlı olduğu dikkati çekmektedir (Tablo 10). Yüksek katlı bahsi geçen tek yapı ise 4 kattan meydana gelmektedir. Bu anlamda Tepeüstü yerleşim alanı, özgün bir gecekondü sahası olup müstakil ve genellikle bahçeli tek katlı bir yapılaşma süreci yaşamıştır.

**Tablo 10:** İkitelli Tepeüstü'nde Şehrsel Dönüşüm Öncesi Bina Kat Sayıları

| Bina Kat Sayısı | Adet       | Yüzde (%)  |
|-----------------|------------|------------|
| 1 Kat           | 379        | 97,3       |
| 4 Kat           | 1          | 2,6        |
| <b>Toplam</b>   | <b>380</b> | <b>100</b> |

**Kaynak:** Küçükçekmece Belediyesi, 2007: 39; Ayaz Aydın, 2017: 95

İkitelli Köyiçi'nde şehrsel dönüşüm öncesinde binaların durumu ele alındığında, binaların yaklaşık % 65'inin orta ve kötü durumda olduğu ayırt edilmektedir (Tablo 11). Binaların % 35,9'u ise iyi durumdadır. Bu istatistik veriler Köyiçi'nde şehrsel dönüşüm için önemli bir gerekçeyi teşkil etmektedir. Köyiçi'nde binaların önemli bir kısmı ağır ve hafif onarım gerektirmektedir. Bu açıdan binaların Köyiçi'nde dengeli dağılışı gösterdiği söylenebilir (Harita 36).

**Tablo 11:** Köyiçi’nde Şehirsel Dönüşüm Öncesi Binaların Durumu

| Bina Durumu   | Adet       | Yüzdesi (%) |
|---------------|------------|-------------|
| İyi           | 354        | 35,9        |
| Orta          | 442        | 44,8        |
| Kötü          | 189        | 19,1        |
| <b>Toplam</b> | <b>985</b> | <b>100</b>  |

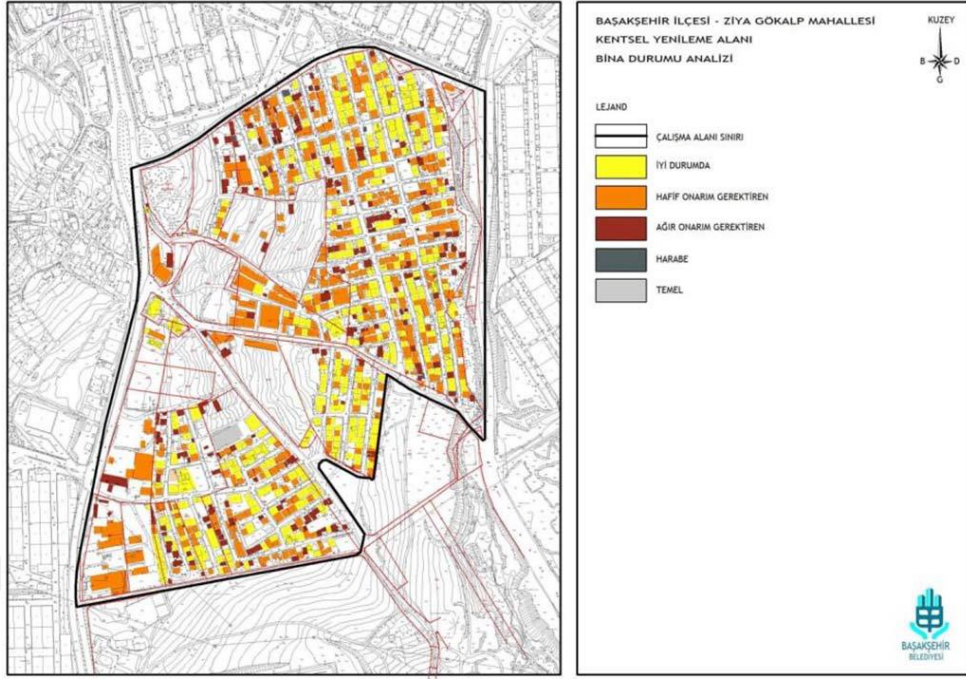
**Kaynak:** Küçükoğlu, 2014: 30.

İkitelli’de binaların yapı cinsine bakıldığında ise Tepeüstü’nde 380 adet yapının yalnızca birinin betonarme olduğu, geri kalanın ise yığma olduğu görülmektedir. Ayazma’da ise 1393 adet binanın yaklaşık % 78’i yığma, geri kalanı ise betonarmedir (Ayaz Aydın, 2017: 92-95). Ayazma’daki bu yapıların % 47’si 1993-1998 yılları arasında, % 22’si 1987-1992 yılları arasında, %20’si ise 1999-2004 yılları arasında inşa edilmiştir (Turgut, Çağtaş Ceylan, 2010: 66). Bu durumda, bölgedeki en eski yapıların 1987 yılında inşa edilmiş olduğu ve yapılaşmanın şehirsel dönüşümden birkaç yıl öncesine kadar devam ettiği söylenebilir (Foto 23).



**Foto 23:** İkitelli’de Eski ve Yeni Yapılar (2023)

Fikirtepe ve İkitelli’de yerleşimin kuruluş ve gelişim süreçleri de fiziki coğrafya özellikleri gibi benzerlik göstermektedir. Her iki dönüşüm alanının da yakınında birer sit alanı mevcuttur. Fikirtepe Höyüğü doğrudan şehirsel dönüşüm alanının yanındadır. Bu nedenle şehrin kuruluşuna açıklık getirmesi bakımından oldukça önemlidir. Fenikeliler dönemine ait yalnızca Fikirtepe’yle ilgili bilgiler mevcuttur ve Fikirtepe’nin doğrudan bir ticaret kolonisi olduğu bilinmektedir. Bizans döneminde iki çalışma alanının yakın çevresinde bazı yerleşmelerin olduğuna kayıtlar vardır ancak doğrudan Fikirtepe ve İkitelli’de yerleşmenin olup olmadığı bilinmemektedir.



**Harita 36:** İkitelli Köyü'nde Bina Durumu (Başakşehir Belediyesi)

Osmanlı Devleti dönemine gelindiğinde iki çalışma alanının da av bölgesi olduğu bilinmektedir. Ancak bu dönemde İkitelli'de bir köyün mevcut oluşu, yerleşme coğrafyası bakımından oldukça önemlidir. Cumhuriyet döneminde ise Fikirtepe modern anlamda yeni kurulan bir yerleşme iken İkitelli kır özelliğini henüz kaybetmemiştir (Foto 24). Şehrsel dönüşüm öncesinde iki yerleşim alanlarının dikey gelişimi incelendiğinde İkitelli'de yapılar daha ziyade bir veya iki katlı iken Fikirtepe'de bir, iki, üç ve dört katlı binalar mevcuttur.



**Foto 24:** İkitelli'de Kır Özelliğini Sürdüren Alanlar (2023)

### 3.2. NÜFUS ÖZELLİKLERİ

En geniş anlamı ile nüfus: 31 Aralık günü Türkiye Cumhuriyeti topraklarında ikamet eden ve bu ikameti bir resmiyete dayanan toplam insan sayısıdır. Nüfus coğrafyası ise nüfusun anakaralar, ülkeler ve bölgeler bazında dağılışı esasları ile bu duruma yol açan doğal ve beşerî çevre faktörlerini açıklayan coğrafyanın bir bilim alanıdır (Doğanay, 1997: 13). Bu başlık altında Fikirtepe ve İkitelli şehrsel dönüşüm alanlarında ikamet eden nüfusun yıllara göre miktarı, nüfus artış hızı, nüfus yoğunluğu, nüfusun yaş yapısı, cinsiyet yapısı, eğitim durumu ve medeni durumu gibi konular ayrı ayrı ve nispeten ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır.

#### 3.2.1. FİKİRTEPE’NİN NÜFUS YAPISI

Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı içinde ikamet eden nüfusun uzun dönemli nüfus miktarlarını bulmak mümkün olmayacağı için TÜİK’ten şehrsel dönüşüm alanına idari açıdan dahil olan 4 mahallenin (Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy) nüfusunun tamamı temin edilmiştir. Böyle bir durumda alanla ilgili verilen nüfusun gerçek nüfustan daha fazla olduğu muhakkaktır. Bu durumda hata payını azaltmak adına bazı yerlerde, alan bakımından tamamı şehrsel dönüşüm çalışmasının içinde yer alan iki mahallenin (Fikirtepe ve Dumlupınar) nüfusu diğerlerinden ayrı tutularak verilmiştir. Ayrıca bazı başlıklarda dönüşüm alanının nüfusu; Türkiye, İstanbul ve Kadıköy ilçe nüfusu ile kıyaslanarak nüfus artış oranları veya nüfus yoğunluğu karşılaştırılmıştır. Böylece verilerde alışlagelenin dışında bir durumun olup olmadığı da tespit edilmeye çalışılmıştır.

##### 3.2.1.1. Nüfusun Gelişimi

Fikirtepe’de 2000 ile 2022 yılları arasındaki toplam nüfus miktarı Tablo 12’de verilmiştir. Bu tablo incelendiğinde, 22 yıllık zaman diliminde nüfus miktarının bazı yıllar arttığı, bazı yıllarda ise azaldığı görülmektedir. Nitekim 2000 yılında bölgede toplam 99.408 kişi ikamet etmekteyken 2007 yılında nüfus % 10 artarak 109.372’ye ulaşmıştır. Bu tarihten itibaren nüfusta sürekli bir azalma eğilimi başlamıştır. 2017 yılında 68.250’ye düşen kişi sayısı 2018 ve 2019 yıllarında küçük bir artış yaşamış ve 2020-2021 yıllarında tekrar düşüşe geçmiştir. Bununla birlikte tablodan anlaşıldığı kadarıyla 2021 ve 2022 yıllarında nüfus miktarının değişiminde bir durağanlaşma söz konusudur.

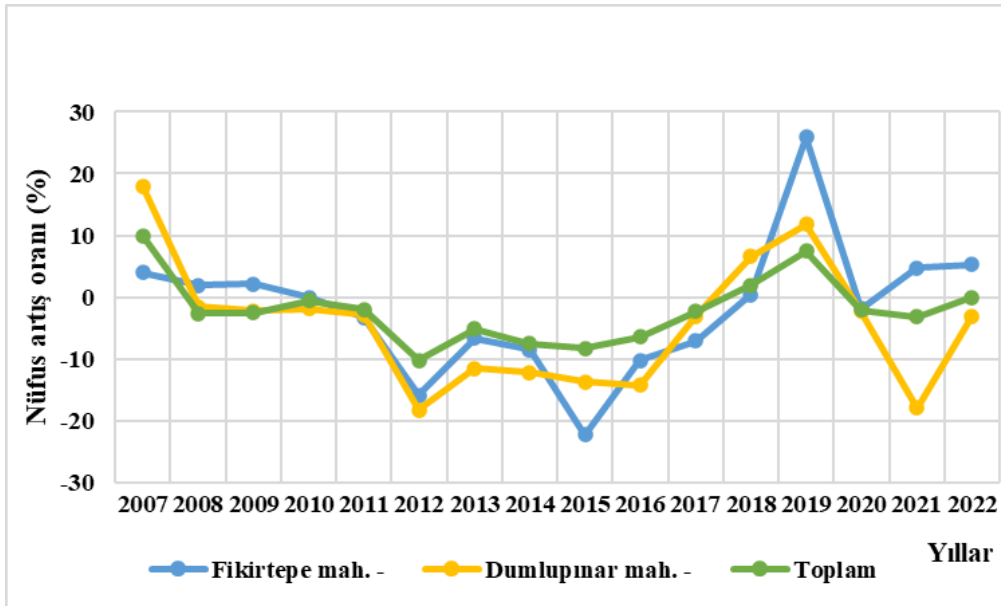
Aynı dönemde Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinin nüfus miktarı ayrı ayrı incelendiğinde, 2000-2010 yılları arasında nüfusun 20.000 dolaylarında seyrettiği görülmektedir (Tablo 13). Nüfusun 2010-2018 yılları arasında azalma eğilimine girdiği, 2019-2021 yılları arasında 11.000 civarında durağanlaştığı, 2022 yılında ise bir miktar arttığı ayırt edilmektedir. Dumlupınar Mahallesi’nde nüfusun yıllar içindeki değişimi de çok farklı değildir. 2007-2017 yılları arasında nüfus 26.311’den 10.985’e gerilemiştir. 2017-2019 yılları arasında küçük bir artışı yaşamış, bu tarihten sonra ise azalma eğilimine girmiştir.

**Tablo 12:** Fikirtepe Şehirsal Dönüşüm Alanında Bulunan (Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy) Mahallelerin Yıllık Toplam Nüfus Miktarları

| Yıl  | Toplam (Kişi) | Nüfus Artış Oranı (%) | Yıl  | Toplam (Kişi) | Nüfus Artış Oranı (%) |
|------|---------------|-----------------------|------|---------------|-----------------------|
| 2000 | 99.408        | -                     | 2015 | 72.945        | -8,2                  |
| 2007 | 109.372       | 10                    | 2016 | 68.250        | -6,4                  |
| 2008 | 106.459       | -2,6                  | 2017 | 66.614        | -2,3                  |
| 2009 | 103.754       | -2,5                  | 2018 | 67.894        | 1,9                   |
| 2010 | 103.155       | -0,5                  | 2019 | 73.003        | 7,5                   |
| 2011 | 101.016       | -2,0                  | 2020 | 71.467        | -2,1                  |
| 2012 | 90.706        | -10,2                 | 2021 | 69.187        | -3,1                  |
| 2013 | 86.021        | -5,1                  | 2022 | 69.174        | 0,0                   |
| 2014 | 79.524        | -7,5                  |      |               |                       |

Kaynak: TÜİK.

Fikirtepe şehirsal dönüşüm alanında Fikirtepe ve Dumlupınar ile dört mahalle toplamının nüfus gelişiminin gösterildiği aşağıdaki grafik 5 incelendiğinde, üç çizginin de genel olarak birbiriyle uyum içerisinde olduğu söylenebilir. Grafikte üç çizgi için de iki büyük düşüş ve bir büyük yükseliş mevcuttur. Düşüşler 2008 ve 2012 yıllarına aitken yükseliş 2019 yılına aittir. Fikirtepe Mahallesi'ne ait grafiğin diğer iki grafiğe nispetle daha sert artış ve düşüşler yaşadığı ifade edilebilir. Dumlupınar Mahallesi ve Fikirtepe şehirsal dönüşüm alanına ait grafikler ise birbiriyle daha uyumlu bir seyir izlemektedir.



**Grafik 5:** Fikirtepe ve Dumlupınar ile Dört Mahalle Toplamının Nüfus Gelişimi (2007-2022)

**Tablo 13:** Fikirtepe ve Dumlupınar Mahallelerinin Yıllık Nüfus Miktarları

| Yıl  | Fikirtepe Mahallesi |                   | Dumlupınar Mahallesi |                   |
|------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|      | Nüfus Miktar        | Değişim Oranı (%) | Nüfus Mikarı         | Değişim Oranı (%) |
| 2000 | 20.072              | -                 | 22.288               | -                 |
| 2007 | 20.884              | 4                 | 26.311               | 18                |
| 2008 | 20.470              | 2                 | 25.907               | -1,5              |
| 2009 | 20.024              | 2,2               | 25.333               | -2,2              |
| 2010 | 20.041              | 0                 | 24.847               | -1,9              |
| 2011 | 19.361              | -3,3              | 24.149               | -2,8              |
| 2012 | 16.286              | -15,8             | 19.750               | -18,2             |
| 2013 | 15.198              | -6,6              | 17.469               | -11,5             |
| 2014 | 13.896              | -8,5              | 15.327               | -12,2             |
| 2015 | 10.809              | -22,2             | 13.215               | -13,7             |
| 2016 | 9.705               | -10,2             | 11.328               | -14,2             |
| 2017 | 9.025               | -7                | 10.985               | -3                |
| 2018 | 9.069               | 0,4               | 11.718               | 6,6               |
| 2019 | 11.424              | 25,9              | 13.104               | 11,8              |
| 2020 | 11.215              | -1,8              | 12.802               | -2,3              |
| 2021 | 11.758              | 4,8               | 10.501               | -17,9             |
| 2022 | 12.390              | 5,3               | 10.185               | -3                |

**Kaynak:** TÜİK.**3.2.1.2. Nüfus Yoğunluğu**

Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanında bulunan mahallelerin 2000 yılı nüfus yoğunluğu incelendiğinde, dört mahalle arasından en kalabalık olanının 37.658 nüfus/km<sup>2</sup> ile Fikirtepe olduğu görülmektedir (Tablo 14). Bunu Dumlupınar Mahallesi (28.721 nüfus/km<sup>2</sup>), Eğitim Mahallesi (17.583 nüfus/km<sup>2</sup>) ve Merdivenköy Mahallesi (23.958 nüfus/km<sup>2</sup>) takip etmektedir. Zikredilen son iki mahallenin nüfus yoğunluğu dört mahallenin ortalama yoğunluğundan (25.198 nüfus/km<sup>2</sup>) düşüktür. Fikirtepe Mahallesi ise ortalamanın 1,5 katı kadar daha kalabalık bir mahalledir.

Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanındaki dört mahallenin 2022 yılı nüfus yoğunluğu incelendiğinde ise, km<sup>2</sup>'ye düşen insan sayısının en fazla olduğu mahallenin, diğer bir deyişle en kalabalık olan mahallenin 23.245 nüfus/km<sup>2</sup> ile yine Fikirtepe olduğu görülmektedir. Bunu bu sefer Dumlupınar Mahallesi yerine 19.305 nüfus/km<sup>2</sup> ile Merdivenköy Mahallesi ve 14.826 nüfus/km<sup>2</sup> ile Eğitim Mahallesi izlemektedir. En düşük nüfus yoğunluğuna sahip olan mahalle Dumlupınar Mahallesi'dir (13.125 nüfus/km<sup>2</sup>). Bu durum Dumlupınar Mahallesi'nde şehrsel dönüşüm nedeniyle evlerin

boşaltılması ve nüfus miktarının epeyce azalması ile açıklanabilir. Dumlupınar Mahallesi'nin tamamının şehrsel dönüşüm alanı içerisinde olması bu durumu daha anlaşılır kılmaktadır.

Fikirtepe genelinde ortalama nüfus yoğunluğu ise 17.534 nüfus/km<sup>2</sup>'dir. Bu durumda Dumlupınar ve Eğitim Mahalleleri ortalamanın altında kalırken Fikirtepe Mahallesi ortalamanın 1,3 katı daha kalabalıktır. Fikirtepe'nin ortalama nüfus yoğunluğu daha genel bir bakış açısı ile İstanbul ili ve Kadıköy ilçesi ile kıyaslandığında şöyle bir tablo ile karşılaşılmaktadır. Fikirtepe, 2022 yılı nüfus yoğunluğu 2994 nüfus/km<sup>2</sup> olan İstanbul'dan 5,8 kat daha kalabalıktır. Yine aynı yıl 19.169 nüfus/km<sup>2</sup> nüfus yoğunluğuna sahip olan Kadıköy'le ise hemen hemen aynıdır.

**Tablo 14:** Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanında Nüfusun Yoğunluğu ve Mahallelere Dağılışı (2022)

| Mahalleler  | Yüzölçümü<br>(km <sup>2</sup> ) | 2000 Yılı<br>Nüfusu | Nüfus Yoğunluğu<br>(nüfus/km <sup>2</sup> ) | 2022 Yılı<br>Nüfusu | Nüfus Yoğunluğu<br>(nüfus/km <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| Fikirtepe   | 0,533                           | 20.072              | 37.658                                      | 12.390              | 23.245                                      |
| Dumlupınar  | 0,776                           | 22.288              | 28.721                                      | 10.185              | 13.125                                      |
| Eğitim      | 0,958                           | 16.845              | 17.583                                      | 14.204              | 14.826                                      |
| Merdivenköy | 1,678                           | 40.203              | 23.958                                      | 32.395              | 19.305                                      |
| Toplam      | 3,945                           | 99.408              | 25.198                                      | 69.174              | 17.534                                      |

Kaynak: TÜİK.

### 3.2.1.3. Nüfusun Yaş ve Cinsiyet Yapısı

Fikirtepe'de 2000 ve 2022 yıllarına ait nüfusun cinsiyete ve dar aralıklı yaş gruplarına göre dağılımını gösteren bir tablo aşağıda verilmiştir (Tablo 15). Bu tabloya göre 2000 yılında yaş grupları arasında nüfusu en fazla olan grup 19-29 yaş arasındır. Bu yaş grubu toplam nüfusun yaklaşık 1/3'i kadardır. 65 yaş ve üzeri nüfus ise 6.248'dir ve toplam nüfusun yaklaşık 1/16'sını oluşturmaktadır. Bu oran oldukça düşüktür. Bu açıdan değerlendirildiğinde, nüfusun oldukça genç olduğu söylenebilir. 2022 yılına bakıldığında ise 0-14 yaş arasındaki nüfusun oldukça azaldığı görülmektedir. 2000 yılında bu yaş grubu toplam 23.263 kişiyken 2022 yılında bu sayı 7.681 kişiye düşmüştür. Öte yandan 2022 yılında 65 yaş ve üzerine bakıldığında 9607 kişi ile yaşlılar, nüfusun 1/9'unu teşkil etmektedir.

Fikirtepe'de nüfusun geniş aralıklı yaş grubuna göre dağılım incelendiğinde ise, hem 2000 yılında hem de 2022 yılında en büyük payın genç nüfusa ait olduğu görülmektedir (Grafik 6). Bu pay 2000 yılında % 70 iken 2022 yılında % 75'e yükselmiştir. Çocuk yaştaki nüfus ve yaşlı nüfus ciddi oranda değişmiştir. 2000 yılında toplam nüfusun % 24'ünü oluşturan çocuk yaştaki nüfus 2022 yılında % 11'e gerilemiştir. Diğer yandan 2000 yılında % 6 paya sahip olan yaşlı nüfus ise 2022 yılında % 14'e yükselmiştir. Bu durum 22 yıllık sürede ve özellikle şehrsel dönüşüm sürecinde nüfusun giderek yaşlandığını ve bölgede doğum oranlarının azaldığının bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.

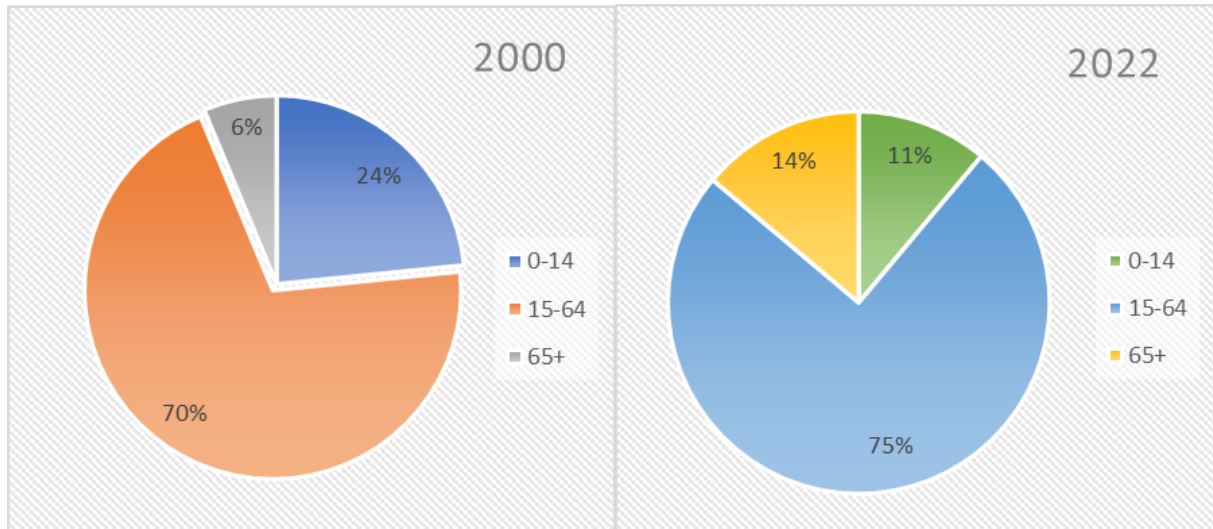
Fikirtepe’de nüfusun cinsiyet yapısına bakıldığında, her dönem kadın nüfusunun erkek nüfusundan fazla olduğu görülmektedir (Tablo 16). Her yıl yapılan nüfus tespitleri, yaklaşık 3 bin kadının erkekten daha fazla olduğunu yansıtmaktadır. Nitekim 2000 yılında toplam nüfusun % 50,8’i kadın iken 2022 yılında % 52,9’u kadındır. 22 yıllık dönemde kadın nüfus lehine bir artış meydana gelmiştir.

**Tablo 15:** Fikirtepe’de Erkek ve Kadın Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022)

| Yaş Grubu     | 2000   |        |        | 2022   |        |        |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|               | Erkek  | Kadın  | Toplam | Erkek  | Kadın  | Toplam |
| 0-4           | 3.510  | 3.510  | 7.020  | 1.243  | 1.246  | 2.489  |
| 5-9           | 4.047  | 3.777  | 7.824  | 1.321  | 1.240  | 2.561  |
| 10-14         | 4.370  | 4.049  | 8.419  | 1.330  | 1.301  | 2.631  |
| 15-19         | 5.316  | 4.812  | 10.128 | 1.619  | 1.859  | 3.478  |
| 20-24         | 4.805  | 5.398  | 10.203 | 2.488  | 3.046  | 5.534  |
| 25-29         | 4.977  | 5.101  | 10.078 | 3.361  | 3.367  | 6.728  |
| 30-34         | 4.158  | 4.304  | 8.462  | 3.629  | 3.382  | 7.011  |
| 35-39         | 3.853  | 4.085  | 7.938  | 3.085  | 2.973  | 6.058  |
| 40-44         | 3.391  | 3.423  | 6.814  | 2.673  | 2.926  | 5.599  |
| 45-49         | 2.678  | 2.874  | 5.552  | 2.436  | 2.727  | 5.163  |
| 50-54         | 2.222  | 2.354  | 4.576  | 2.119  | 2.489  | 4.608  |
| 55-59         | 1.593  | 1.730  | 3.323  | 1.767  | 2.274  | 4.041  |
| 60-64         | 1.266  | 1.537  | 2.803  | 1.663  | 2.003  | 3.666  |
| 65-69*        | 1.218  | 1.428  | 2.646  | 3.830  | 5.777  | 9.607  |
| 70-74         | 767    | 1.135  | 1.902  |        |        |        |
| 75-79         | 400    | 549    | 949    |        |        |        |
| 80-84         | 143    | 252    | 395    |        |        |        |
| 85+           | 122    | 234    | 356    |        |        |        |
| <b>Toplam</b> | 48.836 | 50.552 | 99.388 | 32.564 | 36.610 | 69.174 |

**Kaynak:** TÜİK.

\*2022 yılına ait veriler 65 yaş ve üstüne aittir.



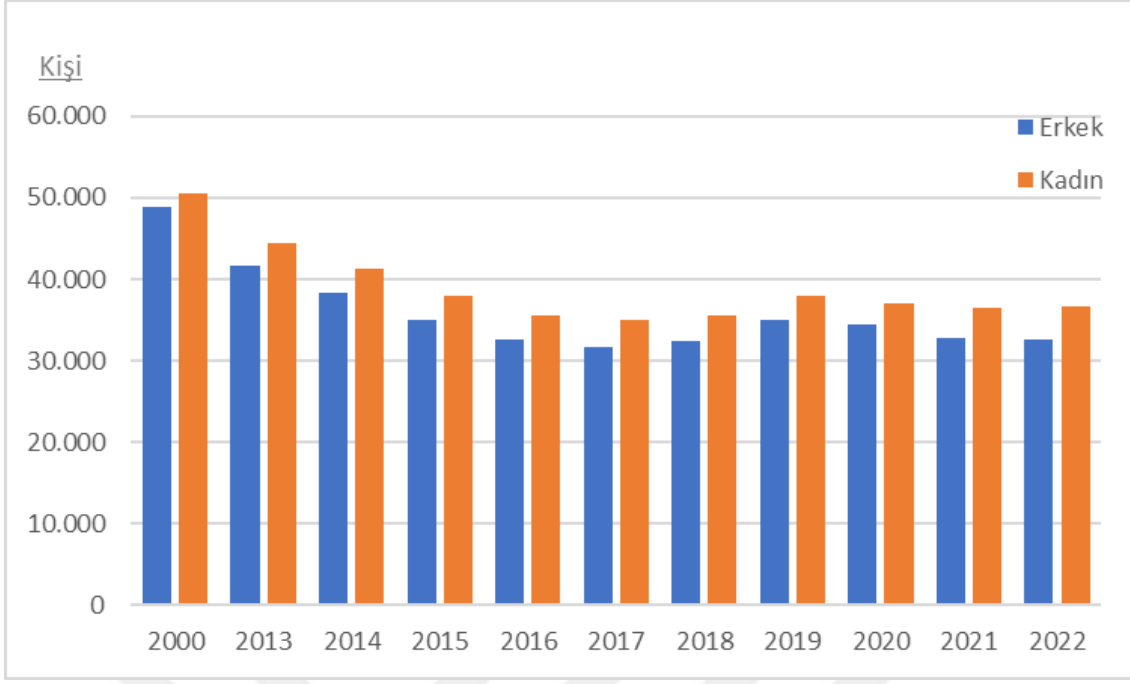
**Grafik 6:** Fikirtepe’de Nüfusun Geniş Aralıklı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022)

Fikirtepe nüfusunun cinsiyet yapısıyla ilgili grafik incelendiğinde, tüm yıllarda kadınların erkek sayısından daha fazla olduğu ayırt edilmektedir (Grafik 7). Keza 2000-2022 yılları arasında nüfusun zaman zaman artıp bazen azalsa da kadın ve erkek nüfus arasındaki farkın tüm yıllarda aynı kaldığı görülmektedir. Öte yandan Fikirtepe nüfusunun cinsiyet yapısının genel özellikleri itibariyle Türkiye nüfusu ile bir paralellik arz ettiğini söylemek mümkündür.

**Tablo 16:** Fikirtepe’de Yıllara Göre Nüfusun Cinsiyet Yapısı

| Yıl  | Cinsiyet |        |
|------|----------|--------|
|      | Erkek    | Kadın  |
| 2000 | 48.852   | 50.556 |
| 2013 | 41.647   | 44.374 |
| 2014 | 38.304   | 41.220 |
| 2015 | 35.078   | 37.867 |
| 2016 | 32.612   | 35.638 |
| 2017 | 31.636   | 34.978 |
| 2018 | 32.316   | 35.578 |
| 2019 | 35.031   | 37.972 |
| 2020 | 34.507   | 36.960 |
| 2021 | 32.802   | 36.385 |
| 2022 | 32.564   | 36.610 |

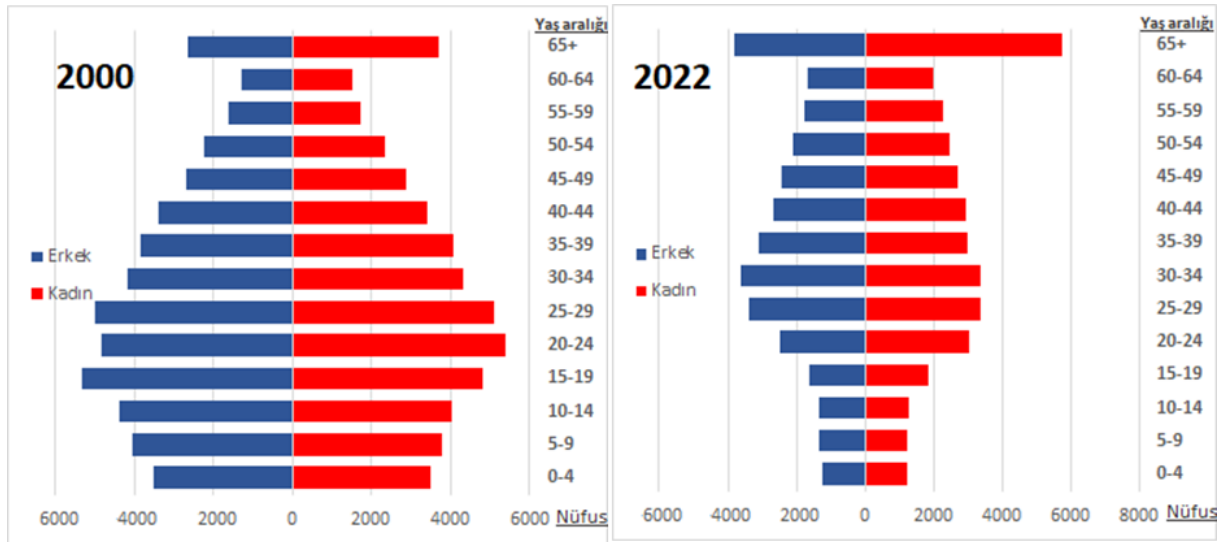
**Kaynak:** TÜİK.



**Grafik 7: Fikirtepe Nüfusunun Cinsiyet Yapısı (2000-2022)**

Sütun grafiklerinin özel bir şekli olan nüfus piramitleri (Özgüç, 1994: 174), cinsiyet ve yaş kıstaslarına göre toplam nüfus miktarını veya oranını göstermektedir. Nüfus piramidinin sahip olduğu şekil, bir mekânın cinsiyet ve yaşa göre nüfusunun geçmiş, güncel ve gelecekteki durumu hakkında ipuçları vermektedir (Kızılcıoğlu, 2005: 66). Diğer bir deyişle bir mekâna ait nüfus piramidi incelenerek o mekânın nüfus yapısı ve ekonomisi hakkında çıkarım ve tahminlerde bulunulabilir. Bu da durum tespiti ve planlama açısından araştırmacıya büyük kolaylık sağlamaktadır.

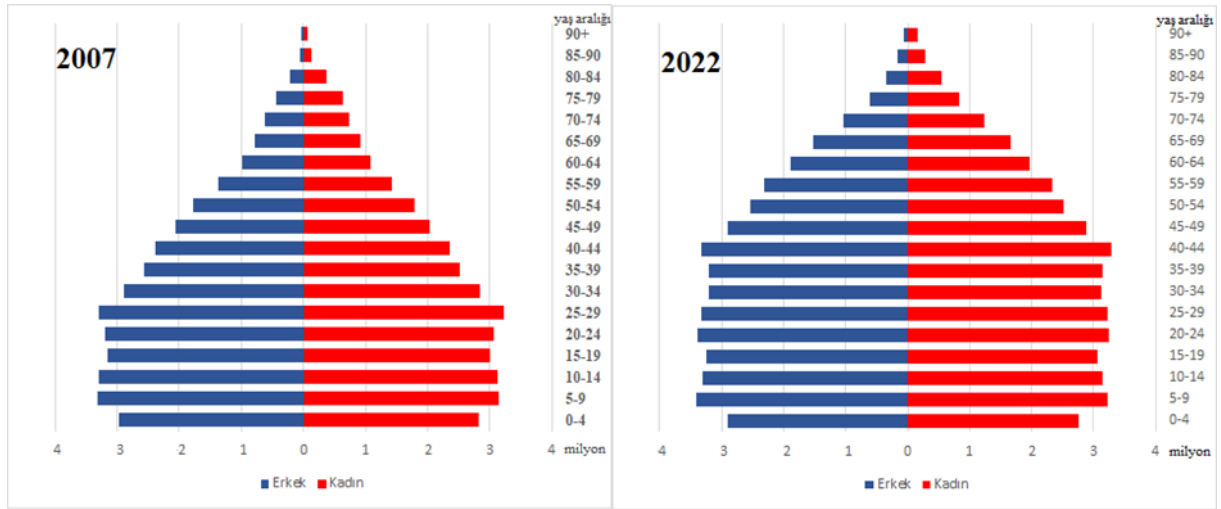
Fikirtepe'ye ait 2000 ve 2022 yıllarına ait nüfus piramitleri aşağıda verilmiştir (Grafik 8). 2000 yılına ait piramit incelendiğinde, kadın ve erkek nüfus arasında belirgin bir farklılığın olmadığı ayırt edilmektedir. 2000 yılında bağımlı nüfus (0-14 yaş arasındaki ile 65 ve üzeri yaşındaki nüfus) ile 2022 yılındaki bağımlı nüfusun kendi yılları içindeki toplam nüfusa oranı arasında yalnızca % 5 oranında bir fark mevcuttur. Buna karşın bağımlı nüfusun kendi içerisindeki dağılımı incelemeye değerdir. Zira 2000 yılında toplam nüfus içindeki payı % 23 olan çocuk yaştaki nüfus (0-14 yaş), 2022 yılında % 11'e gerilemiştir. Öte yandan 2000 yılında yaşlı nüfus oranı % 6 iken 2022 yılında bu oran % 13'e yükselmiştir. Bu durumun doğal bir süreç olup olmadığını tespit edebilmek adına Türkiye'nin 2007 ve 2022 yıllarına ait nüfus piramitleri ile kıyaslamak faydalı olacaktır.



**Grafik 8:** Fikirtepe'nin 2000 ve 2022 Yılı Nüfus Piramitleri

Türkiye’de 2007 yılında bağımlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki oranı % 33 iken 2022 yılında ise % 31’dir (Grafik 9). Bu açıdan değerlendirildiğinde, 2000 yılında Fikirtepe’de bağımlı nüfus oranı (% 30), Türkiye ortalamasından (2007) daha düşüktür. 2022 yılında da durum farklı değildir. Hatta aradaki fark % 6 civarındadır. Bu da Fikirtepe’deki nüfusun Türkiye ortalamasından daha genç ve dinamik olduğunu gösterir. Bağımlı nüfus içindeki çocuk nüfusu karşılaştırıldığında ise şöyle bir tablo ile karşılaşılır. Türkiye’de 2007 yılında çocuk yaştaki nüfusun toplam nüfus içindeki oranı % 26’dır. 2022 yılında ise % 21’dir. Fikirtepe’ye bakıldığında 2000 yılında bu oran % 23 iken 2022 yılında % 11’dir. Türkiye genelinde 2007 yılından 2022 yılına çocuk nüfusunun toplam nüfus içindeki payı % 3 azalmıştır. Buna karşın Fikirtepe’deki azalma miktarı % 12’dir. Bu oldukça yüksek bir orandır ve yaklaşık 20 yıl sonra mevcut nüfusun yaşlanacağını, doğum oranının artmadığı veya göç ile nüfus almadığı sürece Fikirtepe nüfusunun giderek azalacağını göstermektedir. Ancak İstanbul gibi metropol bir şehirde göç olayının etkisi düşünüldüğünde şehrsel dönüşüm çalışması tamamlandıktan sonra Fikirtepe nüfusunun hızla artması beklenmektedir. Öte yandan çocuk yaştaki nüfusta bu denli büyük bir düşüşün yaşanması olağan görünmemektedir. Gerçekten bu değişimin nedenlerinin başında şehrsel dönüşüm gelmektedir.

Yaşlı nüfus bakımından bir karşılaştırma yapıldığında, 2007 yılında Türkiye’de yaşlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki oranı % 7’den 2022 yılında % 9’a yükselmiştir. Bu oran Fikirtepe’de sırasıyla % 6 ve % 13’tür. Fikirtepe’de 2000 yılına ait veri Türkiye’nin 2007 yılına ait verisine yakın iken 2022 yılında durum değişmiştir. Bahsi geçen yılda Fikirtepe’de 65 yaş ve üstündeki yaşlı nüfusun oranı Türkiye ortalamasından % 4 daha fazladır. Bunun temel nedeni de şehrsel dönüşüm hareketidir.



**Grafik 9:** Türkiye'nin 2007 ve 2022 Yılı Nüfus Piramitleri

Fikirtepe'ye ait nüfus piramitlerinden dikkat çeken diğer hususlar da şunlardır: Yaşlı nüfus, her iki piramitte de oldukça fazladır. 2000 yılına ait nüfus piramidinde 65 yaş ve üstünü gösteren sütun dışında piramidin şekli Japonya tipi gelişmiş ülkelerin nüfus piramidine benzetilebilir. Ancak Japonya ve Fikirtepe nüfusunu etkileyen unsurların birbirinden farklı olduğu düşünüldüğünde, bu benzeşmenin yalnızca şekilden ibaret olduğu söylenebilir. 2022 yılına ait nüfus piramidini herhangi bir ülkenin nüfus piramidine benzetmek pek mümkün değildir. Bu durumun nüfusun gelişimindeki doğal olmayan bazı unsurların (şehirsel dönüşüm, göç vb.) mevcudiyeti ile izah edilebilir.

#### 3.2.1.4. Nüfusun Medenî Durumu

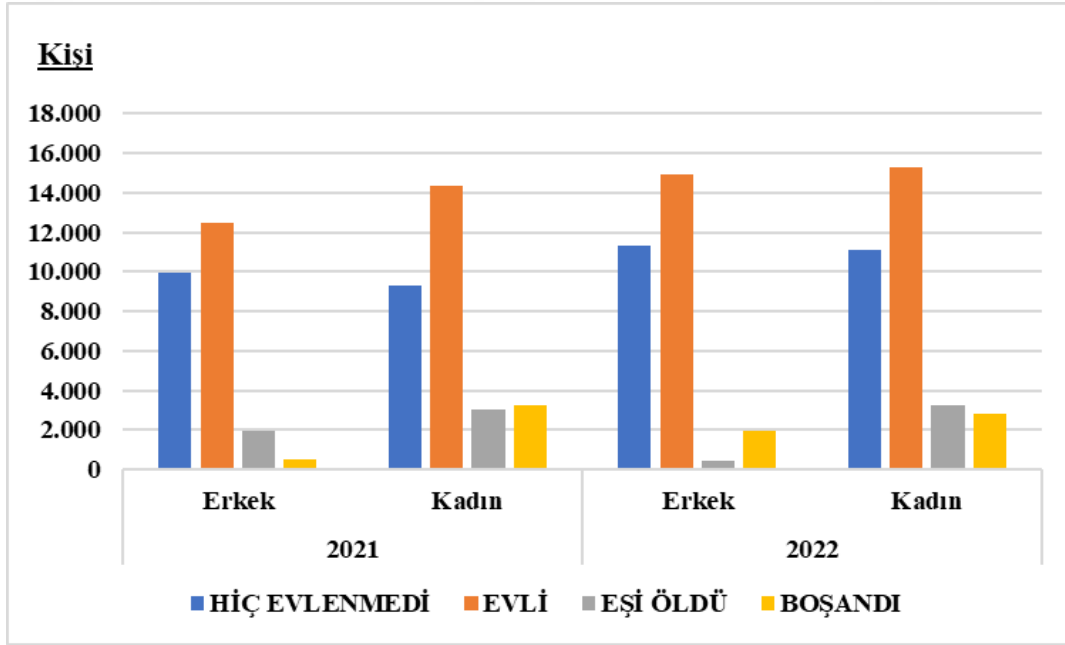
Fikirtepe'de 2021 ve 2022 yılında nüfusun medeni durumunu yansıtan veriler aşağıda tablo 17'de yer almaktadır. Tabloda yalnızca 15 yaş ve üzerindeki nüfusun medeni durumu verilmiştir. Bu tabloya göre 2021 yılında evli nüfus 26.857 kişi ile toplam nüfusun yaklaşık yarısını oluşturmaktadır (% 49). Hiç evlenmeyenlerin oranı ise % 35'tir. Bu oran 19.289 kişi sayısı ile oldukça yüksektir. Hiç evlenmeyenlerin bu denli yüksek olması, evlilik yaşının giderek ilerlemesiyle açıklanabilir. Hiç evlenmeyen nüfustaki kadın ve erkek oranı ise birbirine yakındır. 2021 yılında eşi vefat edenlerin toplam nüfus içindeki oranı % 9'dur. Eşi vefat edenlerin % 60'ı kadındır. TÜİK'in 2017-2019 yılında yaptığı araştırmaya göre, kadınların ömrünün erkeklere kıyasla 5,4 yıl daha uzun olması, bu durumu izah ettiği söylenebilir. Boşanan insanların oranı ise % 6,8'dir. Boşanan nüfus içinde kadınların oranı % 87'dir. Bu oranın nedeni sosyolojik açıdan araştırılması gereken önemli bir konuyu teşkil etmektedir.

Evli nüfusun oranı 2022 yılında da 2021 yılına benzer bir şekilde % 49,4'tür. Hiç evlenmeyenlerin sayısı bir önceki yıla göre 3.121 kişi daha fazladır (% 36,6). Eşi vefat edenlerin oranı % 9'dan % 6'ya düşmüştür. Eşi vefat edenlerin içinde kadınların oranı (% 88) bir önceki yıla yine yakındır (Grafik 10). 2022 yılında boşanan nüfus oranı bir önceki yıla göre % 1 oranında artmıştır. Boşanan nüfus içinde kadın nüfus oranı ise önceki yıla kıyasla % 1 oranında azalmıştır (% 59), ancak yine de yüksektir.

**Tablo 17:** Fikirtepe’de Cinsiyete Göre Nüfusun Medeni Durumu (2021-2022)

| Medeni Durum        | 2021          |               |               | 2022          |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                     | Cinsiyet      |               | Toplam        | Cinsiyet      |               | Toplam        |
|                     | Erkek         | Kadın         |               | Erkek         | Kadın         |               |
| Hiç Evlenmedi       | 9.965         | 9.324         | 19.289        | 11.328        | 11.082        | 22.410        |
| Evli                | 12.481        | 14.376        | 26.857        | 14.925        | 15.293        | 30.218        |
| Eşi Öldü            | 1.950         | 3.032         | 4.982         | 444           | 3.272         | 3.716         |
| Boşandı             | 485           | 3.271         | 3.756         | 1.973         | 2.851         | 4.824         |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>24.881</b> | <b>30.003</b> | <b>54.884</b> | <b>28.670</b> | <b>32.498</b> | <b>61.168</b> |

**Kaynak:** TÜİK.



**Grafik 10:** Fikirtepe’de Nüfusun Cinsiyete Göre Medeni Durumu (2021-2022)

Fikirtepe’nin nüfus verileri genel olarak değerlendirildiğinde de bazı hususlar ayırt edilmektedir. Nitekim 2000-2022 yılları arasında nüfus miktarı sürekli bir azalma eğilimi göstermiştir. Bu azalmaya bağlı nüfus yoğunluğunda da bir azalma olmuştur. 2000 yılında nüfusun 1/3’i 19-29 yaş arasındayken yaşlı nüfus oldukça düşüktür. Ancak 2022 yılına gelindiğinde 0-14 yaş arasındaki nüfusun epeyce azaldığı, yaşlı nüfusun ise arttığı görülmektedir. Nüfusun cinsiyet yapısında kadın sayısının her dönem erkek sayısından fazla olduğu belirlenmektedir. Ayrıca nüfusun medeni durumuna bakıldığında yaklaşık yarısının evli olduğu, 1/3’ünün hiç evlenmediği, eşi vefat eden veya boşananların büyük birçoğunun ise kadın olduğu dikkati çekmektedir.

### 3.2.2. İKİTELLİ’NİN NÜFUS YAPISI

İkitelli’nin nüfus özellikleri nüfusun gelişimi, yoğunluğu, cinsiyet ve yaş yapısı, eğitim ve medeni durumu ayrıntıya girilmeden özlü şekilde ele alınmıştır. İkitelli şehrsel dönüşüm alanının nüfus özellikleri Ziya Gökalp Mahallesi’nin verileri esas alınarak açıklanmaya çalışılmıştır.

#### 3.2.2.1. Nüfusun Gelişimi

İkitelli’de 2000-2022 yılları arasında nüfus miktarının verildiği aşağıdaki tablo incelendiğinde, belirli dönemler dışında nüfusun sürekli arttığı görülmektedir (Tablo 18). Tabloda 2000-2007 yılları arasında nüfus bilgisi bulunmamaktadır. Ancak en büyük nüfus farkı bu iki yıl arasında görülmektedir. Bu dönemde nüfusun tedricen mi azaldığı yoksa nüfusta ani bir düşüşün mü gerçekleştiği bilinmemektedir. Nüfusun azalma miktarına bakıldığında, 2000 yılında 32.552 kişinin ikamet ettiği yerleşim yerinde 2007 yılına gelindiğinde nüfus miktarı 10.130’a düşmüştür. Bu durumda nüfusun yaklaşık 1/3 oranında azaldığı söylenebilir. 2007’den 2012 yılına kadar nüfus düzenli olarak artmış, 2012 yılında bir miktar düşmüştür. Sonrasında ise artış 2019 yılına kadar kesintisiz devam etmiştir. 2007 yılında 10.130 kişi olan nüfus; on yıl sonra ikiye, on dört yıl sonra ise üçe katlanmıştır. Ancak hala (2023), 2000 yılı nüfusuna erişmemiştir.

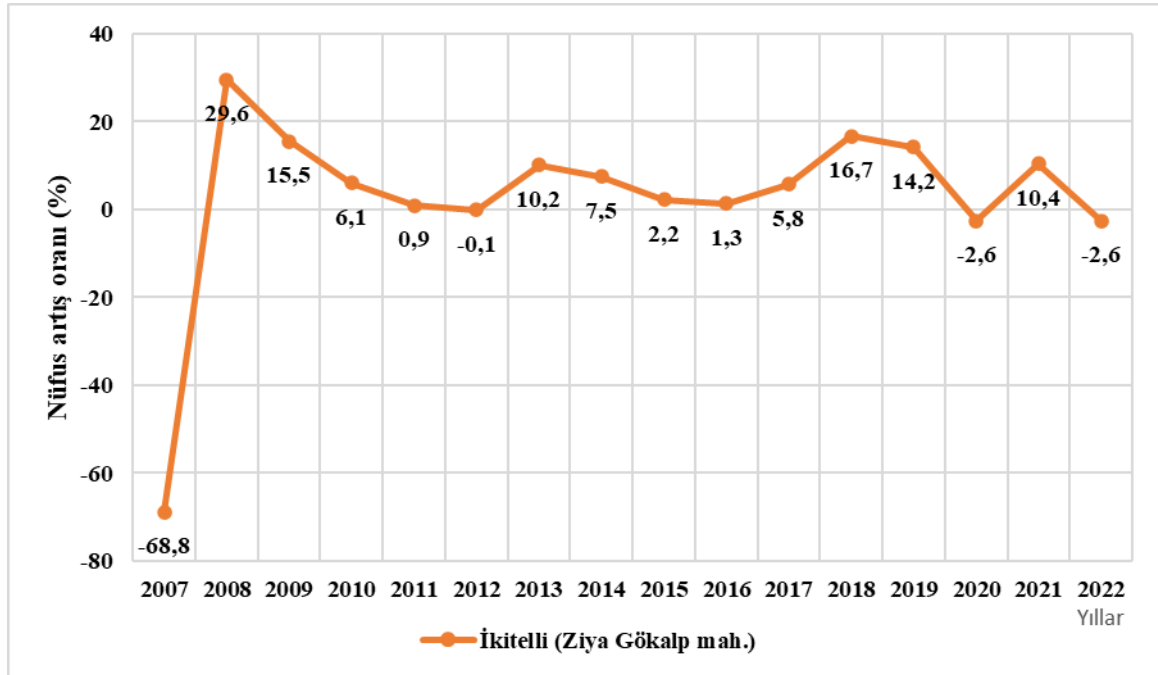
İkitelli’de nüfusun cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde ise, tüm yıllarda erkek nüfus miktarının kadın nüfus miktarına oranla fazla olduğu görülmektedir. Nitekim 2000 yılında erkek nüfus miktarının toplam nüfus içindeki oranı % 52’dir. Aynı yıl ülke geneli için bu oran % 50,2’dir. 2022 yılında ise İkitelli’de erkek nüfusunun toplam nüfus içindeki oranı % 55’e yükselmiştir. Aradan geçen 22 yıl içinde erkek nüfus oranı artmaya devam etmiştir. Bu durumda yerleşmenin iç göçle çalışma çağında erkek nüfus aldığını yansıtır niteliktedir. Buna karşılık buradan çeşitli nedenlerle ayrılan kadın nüfusun göçle aynı oranda telafi edilemediğini gösterir. Gerçekten İkitelli’de 2000 yıldan günümüze kadar (2023) erkek nüfus miktarı pek değişmezken kadın nüfusunun azalması dikkati çekmektedir.

İkitelli’ye ait nüfus artış grafiği incelendiğinde, 2000-2007 yılları arasında dışında nüfusun çok dalgalanmadan seyrettiği görülmektedir (Grafik 11). Bu haliyle İkitelli’nin nüfusunun Fikirtepe’ye kıyasla daha istikrarlı olduğu söylenebilir. Ancak şunu unutmamak gerekir ki İkitelli’deki gecekondularda yaşayan insanların birçoğunun nüfus kaydı bulunmamaktadır (Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 96/103). Ayrıca gecekondulu alanları belediyeden herhangi bir hizmet de almamıştır. Yani gerçek nüfus ile kayıt altındaki nüfusun birbirinden farklı olma ihtimali oldukça yüksektir.

**Tablo 18:** İkitelli (Ziya Gökalp Mahallesi)’nin Yıllara Göre Nüfus Miktarı

| Yıl  | Cinsiyet |        | Toplam<br>(Kişi) | Nüfus Artış Oranı<br>(%) |
|------|----------|--------|------------------|--------------------------|
|      | Erkek    | Kadın  |                  |                          |
| 2000 | 16.940   | 15.612 | 32.552           | -                        |
| 2007 | -        | -      | 10.130           | -68,8                    |
| 2008 | -        | -      | 13.133           | 29,6                     |
| 2009 | -        | -      | 15.178           | 15,5                     |
| 2010 | -        | -      | 16.106           | 6,1                      |
| 2011 | -        | -      | 16.257           | 0,9                      |
| 2012 | -        | -      | 16.231           | -0,1                     |
| 2013 | 9.238    | 8.658  | 17.896           | 10,2                     |
| 2014 | 9.915    | 9.334  | 19.249           | 7,5                      |
| 2015 | 10.198   | 9.477  | 19.675           | 2,2                      |
| 2016 | 10.467   | 9.480  | 19.947           | 1,3                      |
| 2017 | 11.081   | 10.032 | 21.113           | 5,8                      |
| 2018 | 14.078   | 10.567 | 24.645           | 16,7                     |
| 2019 | 15.974   | 12.182 | 28.156           | 14,2                     |
| 2020 | 15.208   | 12.191 | 27.399           | -2,6                     |
| 2021 | 16.956   | 13.296 | 30.252           | 10,4                     |
| 2022 | 16.482   | 12.979 | 29.461           | -2,6                     |

Kaynak: TÜİK.



**Grafik 11:** İkitelli (Ziya Gökalp Mahallesi)’de 2000-2022 Yılları Arasında Nüfus Artış Oranları

### 3.2.2.2. Nüfus Yoğunluğu

İkitelli’de Ziya Gökalp Mahallesi’nin yüzölçümü 7,352 km<sup>2</sup>’dir (Tablo 19). 2007 yılı nüfus yoğunluğu 1.377 nüfus/km<sup>2</sup> iken 2022 yılı nüfus yoğunluğu 4.007 nüfus/km<sup>2</sup>’ye yükselmiştir. 2022 yılında nüfus yoğunluğu yaklaşık 3 kat artsa da Fikirtepe’nin her bir mahallesinden ve İstanbul’dan daha az yoğun olduğu söylenebilir. Aynı şekilde Başakşehir ilçesi (4935 nüfus/km) ile kıyaslandığında da İkitelli’de nüfus yoğunluğunun daha az olduğu görülmektedir.

**Tablo 19:** İkitelli (Ziya Gökalp Mahallesi)’de Nüfusun Yoğunluğu ve Mahallelere Dağılışı (2022)

| Yüzölçümü<br>(km <sup>2</sup> ) | 2007 Yılı<br>Nüfusu | Nüfus Yoğunluğu<br>(nüfus/km <sup>2</sup> ) | 2022 Yılı<br>Nüfusu | Nüfus Yoğunluğu<br>(nüfus/km <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| 7,352                           | 10.130              | 1.377                                       | 29.461              | 4.007                                       |

### 3.2.2.3. Nüfusun Yaş ve Cinsiyet Yapısı

İkitelli’ye ait nüfusun yaş ve cinsiyet yapısını gösteren bir tablo aşağıda verilmiştir (Tablo 20). Bu tabloya göre, 2000 yılında 40 yaş altı her bir yaş grubu için nüfus 3.000 dolaylarındadır. 50 yaş ve üzerinde ise nüfus miktarı, yaş büyüdükçe azalmaktadır. 2000 yılında kadın ve erkek nüfusu arasındaki denge, yaş gruplarına göre değişmektedir.

İkitelli’de 2022 yılında ise 20-24 yaş grubu hariç 45 yaşa kadar her grup için nüfus miktarı 2.500 civarındadır. Burada dikkati çeken husus, 20-24 yaş grubunda nüfusun 3448’e yükselmesidir. 2000 yılında 0-4 yaş grubunda yer alan nüfusun bir kısmının 2022 yılında 20-24 yaş grubuna dâhil olduğu kabul edilebilir. Ancak bu artışın yalnızca doğum oranı ile ilgili olduğunu söylemek mümkün değildir. Bu artışta etkili göçün de rol oynadığı açıktır. Tabloda nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı incelenmeye devam edildiğinde, 45 yaş üstü her yaş grubunun 1.000 kişi civarında olduğu ayırt edilmektedir. Burada da 60-64 yaş arası istisna olarak 775 kişidir.

Çalışma alanında 2022 yılında nüfusun cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, kadın ve erkek nüfusun çoğu zaman birbirine yakın olmakla beraber bazı yaş gruplarında belirgin farklar da görülür. Nitekim 15-19 yaş aralığındaki toplam 2.950 nüfusun 1.969’u (% 66’sı) erkek iken yalnızca 981’i (% 34’ü) kadındır. Benzer şekilde 20-24 yaş aralığındaki toplam 3.448 nüfusun 2.486’sı (% 72’si) erkek, 1.166’sı (% 28’i) kadındır. Bu iki yaş grubundaki erkeklerin çalışma çağındaki toplam erkek sayısına oranı % 36’dır. Bu durumda İkitelli’nin iş merkezlerine yakınlığı düşünüldüğünde nüfusun en genç ve dinamik yapıda olan erkeklerinin çalışmak amacıyla İkitelli’ye göç ettiği söylenebilir. Ayrıca iki yıla ait nüfus verileri kıyaslandığında, 2000 yılından 2022 yılına doğru nüfusun azaldığı ve yaşlandığı görülür.

**Tablo 20:** İkitelli’de Erkek ve Kadın Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022)

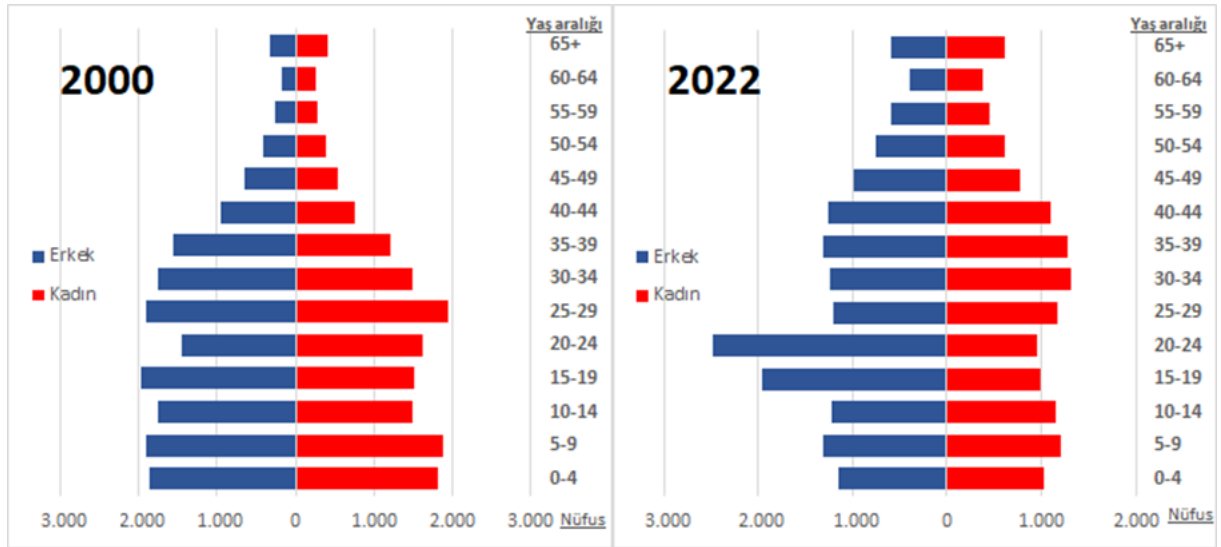
| Yaş Grubu     | 2000*  |        |               | 2022   |        |               |
|---------------|--------|--------|---------------|--------|--------|---------------|
|               | Erkek  | Kadın  | Toplam        | Erkek  | Kadın  | Toplam        |
| 0-4           | 1.864  | 1.806  | 3.670         | 1.146  | 1.021  | 2.167         |
| 5-9           | 1.908  | 1.883  | 3.791         | 1.309  | 1.199  | 2.508         |
| 10-14         | 1.756  | 1.491  | 3.247         | 1.223  | 1.148  | 2.371         |
| 15-19         | 1.968  | 1.520  | 3.488         | 1.969  | 981    | 2.950         |
| 20-24         | 1.452  | 1.628  | 3.080         | 2.486  | 962    | 3.448         |
| 25-29         | 1.902  | 1.937  | 3.839         | 1.207  | 1.166  | 2.373         |
| 30-34         | 1.749  | 1.496  | 3.245         | 1.249  | 1.304  | 2.553         |
| 35-39         | 1.547  | 1.215  | 2.762         | 1.319  | 1.270  | 2.589         |
| 40-44         | 958    | 759    | 1.717         | 1.256  | 1.093  | 2.349         |
| 45-49         | 638    | 549    | 1.187         | 995    | 781    | 1.776         |
| 50-54         | 416    | 382    | 798           | 751    | 611    | 1.362         |
| 55-59         | 262    | 284    | 546           | 590    | 454    | 1.044         |
| 60-64         | 182    | 254    | 436           | 397    | 378    | 775           |
| 65-69**       | 157    | 189    | 346           | 585    | 611    | 1.196         |
| 70-74         | 93     | 119    | 212           |        |        |               |
| 75-79         | 42     | 49     | 91            |        |        |               |
| 80-84         | 18     | 27     | 45            |        |        |               |
| 85+           | 22     | 20     | 42            |        |        |               |
| <b>Toplam</b> | 16.934 | 15.608 | <b>32.542</b> | 16.482 | 12.979 | <b>29.461</b> |

**Kaynak:** TÜİK.

\* Erkeklerden yaşı bilinmeyen 6 kişi, kadınlardan 4 kişi bulunmaktadır. Bu nedenle bu tabloda yer alan nüfus, tablo 18’de yer alan 2000 yılına ait nüfustan 10 kişi daha eksiktir.

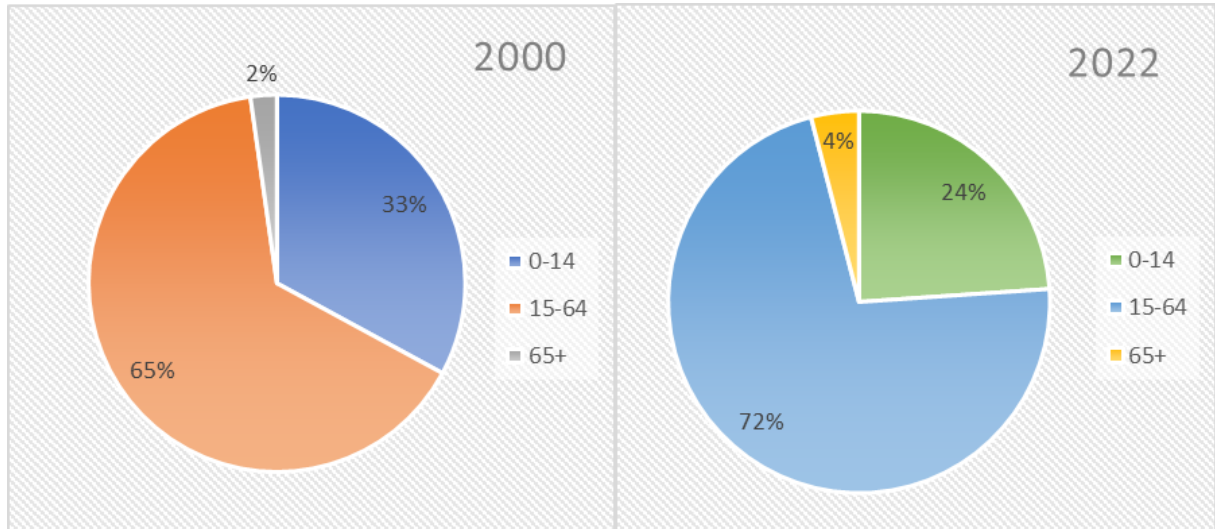
\*\* 2022 yılına ait veriler 65 yaş ve üstüne aittir.

İkitelli’nin 2000 yılı nüfus piramidi incelendiğinde, 25 yaş ve üzerinin nispeten daha dengeli dağıldığı, 25 yaş altında ise bazı dalgalanmalar görüldüğü söylenebilir (Grafik 12). Piramitte çocuk ve genç nüfusun daha fazla olduğu, 40 yaş ve üstünde ise nüfusun epeyce azaldığı ayırt edilmektedir. Yine bu yılda doğurganlığın fazla olduğu söylenebilir. 2022 yılına ait yaş piramidi incelendiğinde ise 30 yaş ve üzerinde piramidin daha düzgün olduğu görülür. 35 yaş altı hemen hemen tüm yaş gruplarında nüfus azalırken 15-19 yaş erkek nüfusu 22 yıl öncesine kıyasla hiç değişmemiştir. 2000 yılında 35 yaş altı nüfus içerisinde en az erkek nüfusu 20-24 yaş grubuna ait iken 2022 yılında toplam nüfus içerisinde en fazla pay bu yaş grubuna aittir. Piramitler genel olarak yorumlandığında, daha önceden de bahsedildiği gibi, 2000 yılından 2022 yılına doğum oranı düşmüş ve yaşlı nüfus epeyce artmıştır.



**Grafik 12:** İkitelli'nin (Ziya Gökalp Mah.) 2000 ve 2022 Yıllarına Ait Nüfus Piramitleri

Nüfusun geniş aralıklı yaş gruplarına göre dağılımı ele alındığında, 2000 yılında nüfusun yalnızca % 2'sinin yaşlı, % 33'ünün çocuk ve % 65'inin genç olduğu görülür (Grafik 13). Bu durumda 2000 yılında İkitelli'de bağımlı nüfus oranı % 35'tir. Aynı yıl Fikirtepe'de bu oran % 30'dur. 2022 yılına gelindiğinde yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki payı % 4'e yükselirken çocuk nüfusunun payı % 24'e gerilemiştir. Genç nüfusunun payı ise % 74'e (Fikirtepe % 75) yükselmiştir. Bağımlı nüfus oranı % 28'dir. Verilen sonuçlara göre, 2022 yılında İkitelli'de bağımlı nüfus oranının azalması bugün için müspet bir görünüm oluştursa da bağımlı nüfus içinde azalan miktarın çocuk nüfusuna ait olması gelecek açısından büyük bir risk teşkil etmektedir.



**Grafik 13:** İkitelli'de Nüfusun Geniş Aralıklı Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2000-2022)

#### 3.2.2.4. Nüfusun Eğitim Durumu

İkitelli'nin 2010 ve 2020 yıllarında eğitim durumunu yansıtan verilerin bulunduğu tablo aşağıda verilmiştir (Tablo 21). Bu tablo incelendiğinde, “bilinmeyen” sayısının fazla olduğu görülmektedir. Bu

sayı 2010 yılında 2.306 iken 2020 yılında 1.168'e inmiştir. Okur-yazar olmayan nüfus sayısı nispeten azdır. Ancak tabloda yer alan 538 kişiden 516'sı farklı yaşlardaki kadınlardır. Bu, erkek nüfustan 19 kişi hariç tamamının okur-yazar olduğu anlamına gelmemektedir. Çünkü TÜİK verilerinde ilgili satırdaki hücrede yer alan verilerin 15'ten küçük olması sebebiyle "C" harfi ile gizlendiği için 2010 yılında okur-yazar olmayan gerçek erkek nüfusu bilinmemektedir.

Tabloda okula gitmeden okuma-yazma öğrenenlerin sayısı 3.652'dir. Bu sayının toplam nüfusa oranı % 25'tir. Toplam nüfusun diğer çeyreğini ise ilkokul mezunları oluşturmaktadır. İlköğretim mezunu sayısı 2.407 kişidir. Bu sayının % 62'si erkektir. Ortaokul veya denginden mezun olanların sayısı nispeten azdır (435 kişi). Burada da erkek nüfus daha fazladır. Lise veya denginden mezun olan kişi sayısı 1.224 kişidir. İki veya dört yıllık üniversite mezunlarının sayısı da oldukça azdır (283 kişi). Burada da yine erkek nüfusu daha fazladır.

Tabloda 2010 yılında dikkati çeken bir diğer unsur da yüksek lisans ve doktora yapan kimsenin bulunmamasıdır. 2020 yılına gelindiğinde okur-yazar olmayan kişi sayısı azalmıştır. Okur-yazar olan fakat bir okul bitirmeyen kişi sayısı 10 yıl öncesine göre azalmıştır. Bunun nedeni her düzeyden okula giden sayısının artmasıdır. İlkokuldan ve ilköğretimden mezun olan kişi sayısı da azalmıştır. Asıl ciddi nüfus artışı ortaokul veya dengi mezunlarında görülmektedir. Burada 10 yıl öncesine kıyasla nüfus 7 kat artmıştır (3.394 kişi). Lise veya dengi okul mezunu da 4 kat artmıştır. Bu eğitim seviyesinde erkeklerin oranı % 69'dur. Üniversite mezunu sayısı ise tam 10 kat artmıştır. Yüksek lisans mezunu sayısı 433'tür. Yüksek lisans mezunlarından 276'sı erkek ve 157'si kadındır. Doktora mezunu sayısı da 16 olup tamamı erkek nüfustan oluşmaktadır.

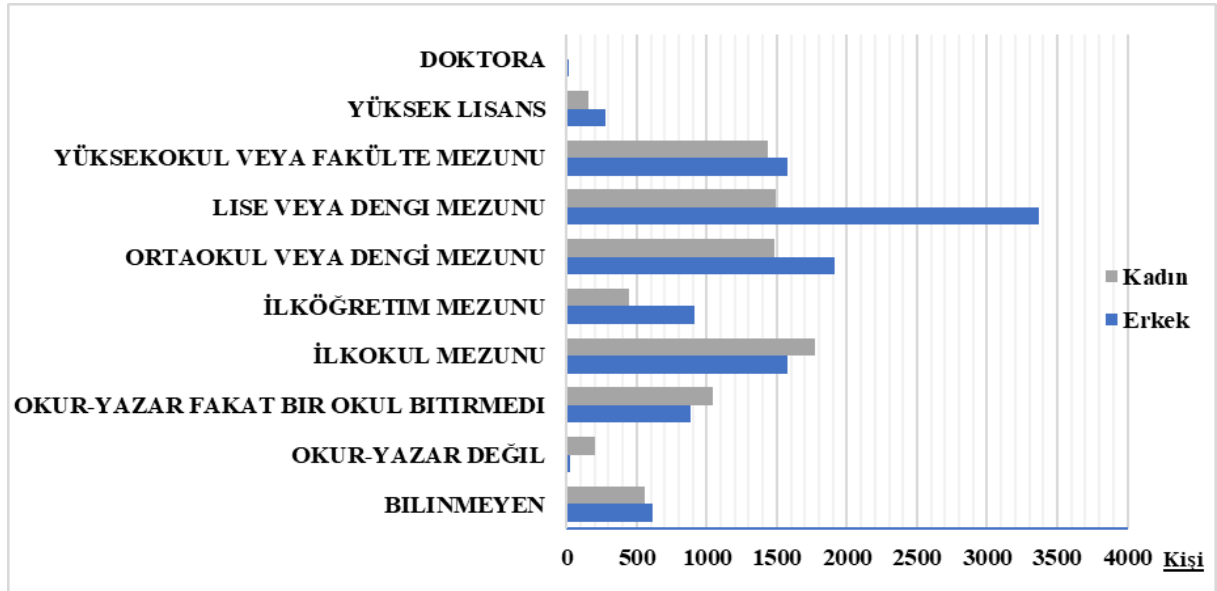
İkitelli'de 2020 yılı kadın ve erkek nüfusun eğitim durumunu gösteren grafikte (Grafik 14), en dikkat çekici kısım, lise ve dengi okul mezun olan nüfusun diğer eğitim seviyelerindeki nüfusa kıyasla oldukça yüksek olmasıdır. Aynı eğitim seviyesinden mezun olan kadın sayısı erkek nüfusunun yarısı kadardır. İlkokul, ortaokul, lise ve üniversite mezunları sayısı 3000 civarındadır ve kadın nüfusu ile erkek nüfusu birbirine yakındır. Okur-yazar olmayan erkek nüfusu ise neredeyse yoktur. Bunun nedeni daha önce açıklanmıştır. Okula gitmeden okuma-yazma öğrenen kadın sayısı, ilkokul mezunu kadın sayısı erkek sayısından fazladır. Öte yandan ilköğretim mezunu, yüksek lisans mezunu ve doktora mezunu erkek sayısı kadın sayısından daha fazla durumdadır.

**Tablo 21:** İkitelli (Ziya Gökalp Mah.)’nin 2010 ve 2020 Yıllarında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminde Kayıtlı Toplam Nüfusun Cinsiyete ve Eğitim Durumuna Dağılımı

| Eğitim Durumu                       | 2010     |       |                | 2020     |       |               |
|-------------------------------------|----------|-------|----------------|----------|-------|---------------|
|                                     | Cinsiyet |       | Toplam         | Cinsiyet |       | Toplam        |
|                                     | Erkek    | Kadın |                | Erkek    | Kadın |               |
| Bilinmeyen                          | 1.129    | 1.177 | 2.306          | 611      | 557   | 1.168         |
| Okur-Yazar Değil                    | 19       | 516   | 538            | 21       | 199   | 220           |
| Okur-Yazar Fakat Bir Okul Bitirmedi | 1.763    | 1.889 | 3.652          | 885      | 1.044 | 1.929         |
| İlkokul Mezunu                      | 1.798    | 1.916 | 3.714          | 1.579    | 1.776 | 3.355         |
| İlköğretim Mezunu                   | 1.510    | 897   | 2.407          | 912      | 442   | 1.354         |
| Ortaokul Veya Dengi Mezunu          | 303      | 132   | 435            | 1.912    | 1.482 | 3.394         |
| Lise Veya Dengi Mezunu              | 715      | 509   | 1.224          | 3.367    | 1.490 | 4.857         |
| Yüksekokul Veya Fakülte Mezunu      | 166      | 117   | 283            | 1.578    | 1.437 | 3.015         |
| Yüksek Lisans                       | 0        | 0     | 0              | 276      | 157   | 433           |
| Doktora                             | 0        | 0     | 0              | 16       | -     | 16            |
| <b>Genel Toplam</b>                 |          |       | <b>14.559*</b> |          |       | <b>19.741</b> |

**Kaynak:** TÜİK.

\* TÜİK’ten alınan verilerde nüfus sayısı 15’ten küçük olan hücreler C ifadesi ile gizlendiği için Tablo 18’de verilen İkitelli’ye ait 2010 yılı toplam nüfus bilgisi ile eğitim durumunu gösteren tabloda yer alan toplam nüfus sayısı birbirinden farklıdır.



**Grafik 14:** İkitelli’de Nüfusun Eğitim Durumu (2020)

### 3.2.2.5. Nüfusun Medeni Durumu

İkitelli’de 2021 ve 2022 yıllarında ikamet eden 15 yaş ve üzeri nüfusun medeni durumunu gösteren veriler tablo 22’de yer almaktadır. Bu tabloya göre 2021 yılında evli nüfus sayısı 9.732’dir. Bu sayı 15 yaş ve üzeri toplam nüfusun % 55’ine tekabül etmektedir. Evli kadın ve erkek nüfus hemen hemen birbirine denk değerdedir. Hiç evlenmeyen nüfus ise toplam 6.727’dir. Bu sayı toplam nüfusun % 38’ine karşılık gelmektedir. Burada dikkati çeken nokta bekâr erkek sayısının kadına nispetle epeyce yüksek oluşudur. Bekar erkek sayısının hiç evlenmeyen nüfusa oranı % 70’tir. Aynı yılda eşi vefat eden insan sayısı 606’dır. Burada erkek ve kadın nüfusu birbirine yakındır.

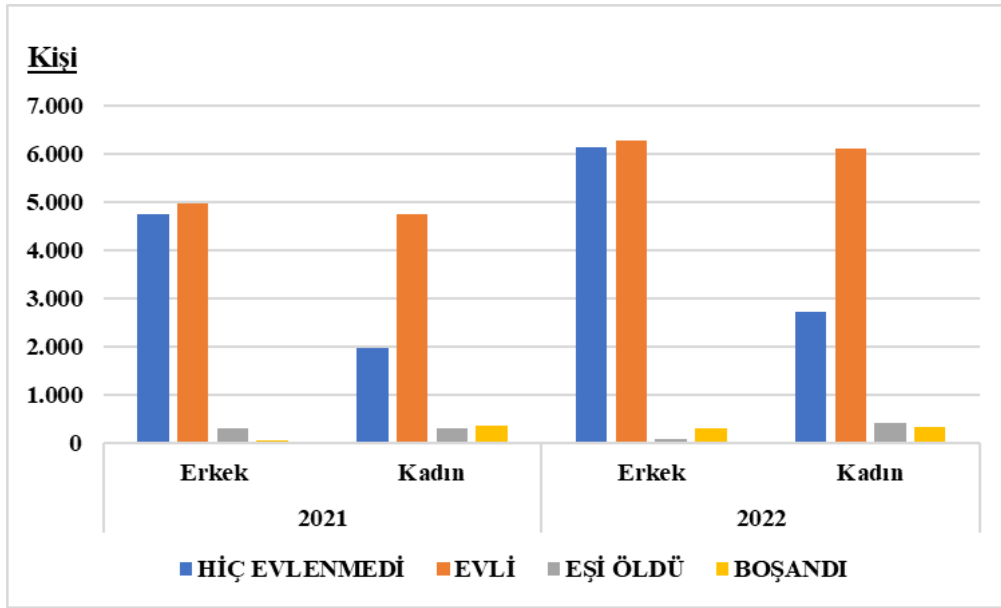
**Tablo 22:** İkitelli’de Cinsiyete Göre Nüfusun Medeni Durumu (2021-2022)

| Yaş Grubu           | 2021     |       |        | 2022     |       |        |
|---------------------|----------|-------|--------|----------|-------|--------|
|                     | Cinsiyet |       | Toplam | Cinsiyet |       | Toplam |
|                     | Erkek    | Kadın |        | Erkek    | Kadın |        |
| Hiç Evlenmedi       | 4.742    | 1.985 | 6.727  | 6.131    | 2.720 | 8.851  |
| Evli                | 4.966    | 4.766 | 9.732  | 6.284    | 6.130 | 12.414 |
| Eşi Öldü            | 295      | 311   | 606    | 75       | 417   | 492    |
| Boşandı             | 65       | 370   | 435    | 314      | 344   | 658    |
| <b>Genel Toplam</b> | 10.068   | 7.432 | 17.500 | 12.804   | 9.611 | 22.415 |

**Kaynak:** TÜİK.

Toplam boşanan insan sayısı ise 435’tir. Burada kadın nüfusun fazla oluşu (% 85) dikkati çekmektedir. 2022 yılına bakıldığında evli nüfusun arttığı görülür. Kadın ve erkek nüfus birbirine yakın olmakla beraber bir önceki yıldan bu yana evli nüfus sayısı 2.682 kişi artmıştır. Hiç evlenmeyenlerin sayısında da bir artış ayırt edilmektedir. Geçen yıl 6.727 kişi olan bekar nüfus, 2022 yılında 8.851 kişiye ulaşmıştır. Burada erkek nüfus yine kadına kıyasla oldukça fazladır. Eşi vefat eden kişi sayısı azalmıştır ancak vefat eden erkek sayısında büyük bir artış görülmektedir. Boşanmaların sayısı bir miktar artsa da boşanan erkek sayısının kadın sayısına yaklaştığı söylenebilir.

Aşağıdaki grafik incelendiğinde 2021 ile 2022 değerleri arasında belirgin bir artışın olduğu görülür (Grafik 15). Bu 15 yaş ve üzeri nüfusun artması ile ilgilidir. Her iki yılda da hiç evlenmeyen erkek nüfusu ile evli erkek nüfusu birbirine yakındır. Kadınlarda ise bu fark oldukça fazladır. Bu farklılığın nedeni, erkeklerin kadınlara kıyasla daha geç yaşta evlenmeyi tercih etmeleriyle ilgili olabilir.



**Grafik 15:** İkitelli’de Nüfusun Cinsiyete Göre Medeni Durumu (2021-2022)

Bu kısımda İkitelli ve Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanlarının genel nüfus özellikleri mukayese edilmiştir. Fikirtepe’de olduğu gibi İkitelli’de de nüfus miktarı 2000 yılına kıyasla giderek azalmıştır. Ancak bu oran Fikirtepe kadar belirgin değildir. Nüfus yoğunluğu ise Fikirtepe’de 17.534 nüfus/km<sup>2</sup> iken İkitelli’de 4007 nüfus/km<sup>2</sup>’dir. Bu da Fikirtepe’ye kıyasla İkitelli’de nüfus yoğunluğunun daha seyrek olduğu anlamına gelmektedir.

İkitelli’de 45 yaşın altındaki nüfus yaş gruplarına göre dengeli dağılmıştır. Genç nüfus fazla, yaşlı nüfus azdır. Kadın nüfusu ile erkek nüfusu çoğu yaş grubunda birbirine yakın olsa da çalışma çağındaki genç nüfusta erkek sayısının fazlalığı göze çarpmaktadır. Özellikle 15-29 yaş arasındaki erkek nüfusun diğer yaş gruplarına kıyasla belirgin bir biçimde fazla oluşu bu durumun doğal yollarla gerçekleşmediğinin bir göstergesidir. Eğitim durumuna bakıldığında, sayıca en yüksek grup lise ve dengi okullardan mezun olanlardır. Bununla beraber eğitim durumu bilinmeyen ve okuma-yazma bilip herhangi bir okuldan mezun olmayanların sayısı da azımsanmayacak derecededir. Nüfusun yarısından fazlası evlidir. Eşi vefat eden ve boşanan nüfusun çoğu Fikirtepe’de olduğu gibi kadındır.

Fikirtepe’de 2000 yılından 2022 yılına nüfusun % 30 oranında azaldığı görülmektedir. Tamamen dönüşüm alanı içerisinde olan Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinde ise bu oran % 50’yi bulmaktadır. Öte yandan İkitelli’de de belirtilen yıllar arasında nüfus yaklaşık % 10 azaldığı belirlenmektedir. Ancak veri 2007 yılından başlatıldığında nüfus % 190 artmıştır. Çalışma alanlarındaki bu durumda Fikirtepe’de bahsi geçen iki mahallede gerçekleşen yıkımlar nedeniyle yerli halkın oradan göç etmek zorunda kalmasının etkisi vardır. İkitelli’deki nüfus artışının nedeni ise dönüşüm faaliyetlerinin Ziya Gökalp Mahallesi’nin tamamında gerçekleşmemesi nedeniyle yerli halkın mahalle içerisinde yer değiştirebilme imkânının olması ve çevresinde iş olanaklarının mevcudiyeti nedeniyle dışarıdan gelenler için hala bir çekim merkezi olmasından kaynaklanmaktadır.

İki dönüşüm alanında nüfus yoğunluğu değerlendirildiğinde, Fikirtepe’de km<sup>2</sup>’ye 17.534 kişi düşerken İkitelli’de bu oran 4007 kişidir. Buradan da anlaşılacağı üzere Fikirtepe oldukça kalabalık bir yerleşim yeridir. İkitelli’de ise boş arsa ve arazi epeyce fazladır (Foto 25). Fikirtepe’de genç nüfusun toplam nüfusa oranı % 75’tir. İkitelli’deki oran % 72 ile Fikirtepe’ye yakındır. Ancak çocuk nüfus oranına bakıldığında, Fikirtepe’de bu oran % 11 iken İkitelli’de % 24’tür. İki çalışma alanının nüfusuna yönelik bir başka farklılık ise cinsiyet yapısıyla alakalıdır. Fikirtepe’de nüfusun çoğunu kadınlar oluştururken İkitelli’de erkekler oluşturmaktadır. Bu durum İkitelli’ye Anadolu’dan çalışmak amacıyla gelen insanların büyük çoğunlukla genç erkeklerden oluşmasıyla açıklanabilir. Buna ilaveten İkitelli’de bekâr erkek sayısı epeyce fazla iken Fikirtepe’de boşanan ve eşi vefat eden kadın sayısı fazladır.



**Foto 25:** İkitelli’de Yüksek Katlı Yapılar ve Boş Arazi (2023)

Kısaca Fikirtepe ve İkitelli’nin nüfus verileri değerlendirildiğinde, bu iki çalışma alanının nüfus özelliklerinin birbirinden farklı olduğu tespit edilmektedir. Nitekim nüfus hareketliliğinden nüfus yoğunluğuna, cinsiyet yapısından medeni duruma kadar birçok konuda nüfus özelliklerinin farklı olduğu dikkati çekmektedir. Bunların başlıca nedenleri ise iki şehrsel dönüşüm alanında şehirleşme ve şehrsel dönüşüm süreçlerinin farklılıklar arz etmesiyle yakında ilgili olduğu söylenebilir.

### 3.3. ULAŞIM ÖZELLİKLERİ

Ulaşım; bir yarar sağlamak üzere insanın ya da eşyanın bulunduğu yerden başka bir yere ekonomik, hızlı ve güvenli biçimde yer değiştirmesidir (Taşlıgil, 2019: 569). Ulaşım, insanın dünyayı keşfi ile sosyal, kültürel ve ekonomik ilişkilerinin başlangıcı ve devamlılığı için vazgeçilemez bir fonksiyondur. Bu açıdan bakıldığında hangi ölçekte olursa olsun bir mekânda ulaşım ağı ne kadar gelişmişse o alanda insan ilişkilerinden kaynaklanan; ticaret, turizm, edebiyat, sanat gibi oluşumların da

o kadar çeşitlendiği söylenebilir. Aşağıda Fikirtepe ve İkitelli'nin ulaşım özelliklerine ayrı ayrı özlü şekilde temas edilmiştir.

### 3.3.1. FİKİRTEPE'NİN ULAŞIM ÖZELLİKLERİ

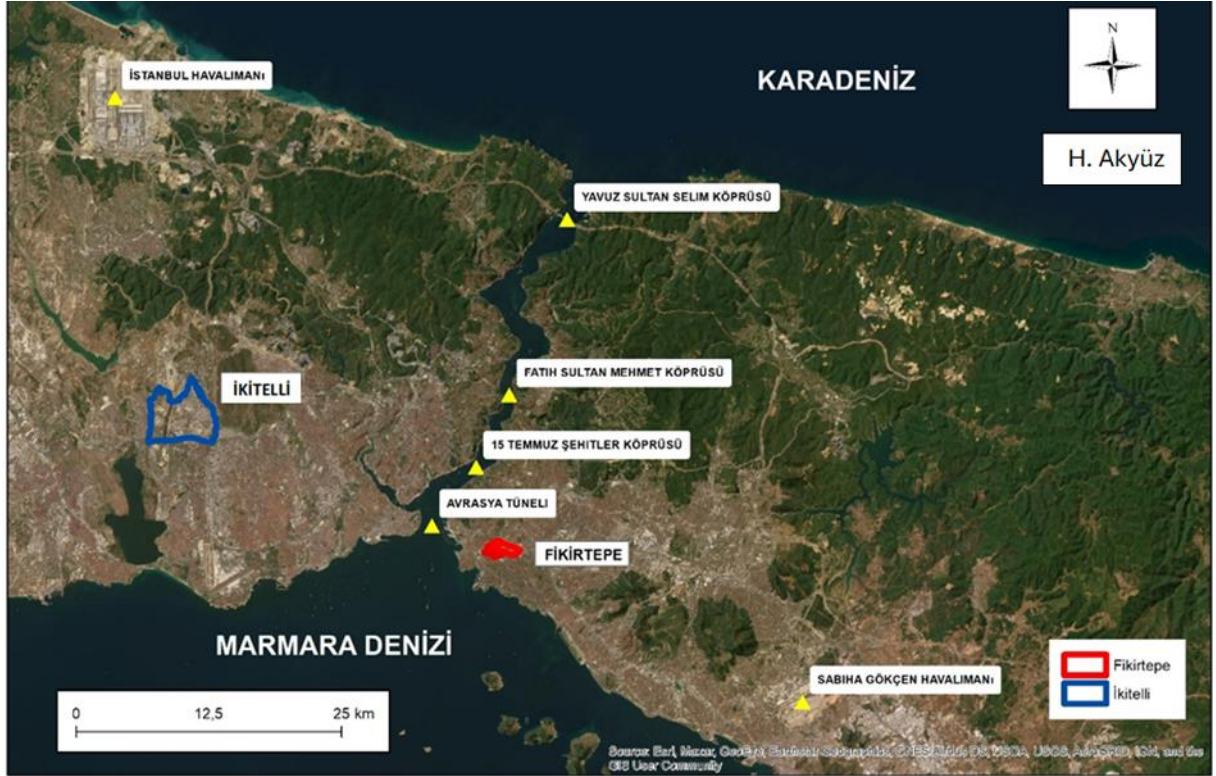
Kadıköy ilçesi Avrupa ile Asya arasındaki geçiş güzergâhında bulunması nedeniyle ulaşım açısından büyük öneme sahiptir. Fikirtepe de İstanbul'un ulaşım bakımından omurgasını oluşturan karayollarına yakınlığı sebebiyle Kadıköy'de oldukça önemli bir konumdadır (Harita 37). Kuzeyde D-100 Karayolu, batıda ise O-1 Avrupa Çevre Yolu'nun bulunduğu Fikirtepe, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 6 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 17 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 53 km, İzmit Körfezi'ni kısaltan Osman Gazi Köprüsü'ne ise 55 km uzaklıktadır (Hava Foto 5). Kendisine en yakın iki köprüden günde ortalama 300.000'in üzerinde aracın geçtiği düşünüldüğünde, Fikirtepe ve çevresinin ulaşım açısından ne denli önemli olduğu anlaşılabilir. Ayrıca Beylikdüzü-Söğütluçeşme arasında sefer yapan ve günlük yarım milyonun üzerindeki yolcu sayısı ile İstanbul'un ulaşım açısından hayati öneme sahip karayolu sefer hatlarından biri olan Metrobüs, Fikirtepe Şehirsel Dönüşüm Alanının içinden geçmektedir (O-1 Avrupa Otoyolu üzerinden) ve Fikirtepe adında bir durağı bulunmaktadır.



**Harita 37:** Fikirtepe ve İkitelli'nin Ulaşım Ağındaki Konumu

Karayolu ulaşımında rol oynayan bir başka unsur da otogarlardır. Anadolu Yakası'nda şehirlerarası yolcu taşımacılığı yapan şirketlerin yolcu alıp indirdiği otogarlarda çalışma alanına

en yakın olanı 7,6 km ile Üsküdar'da yer alan Harem Otogarı'dır (Tablo 23). Onu 17 km ile Samandıra ve 18 km mesafe ile Dudullu Otogarları takip etmektedir.



**Hava Foto 5:** Fikirtepe ve İkitelli'nin İstanbul'un Önemli Ulaşım Noktalarına Konumları

**Tablo 23:** İstanbul Anadolu Yakası'nda Şehirlerarası Yolcu Taşımacılığının Yapıldığı Otogarlar ve Fikirtepe'ye Uzaklıkları (km)

| Otogar Adı          | Mesafe (km) |
|---------------------|-------------|
| Harem Otogarı       | 7,6         |
| Samandıra Otogarı   | 17          |
| Dudullu Otogarı     | 1           |
| Sultanbeyli Otogarı | 21          |
| Pendik Otogarı      | 29          |

Fikirtepe ve çevresinde raylı sistemin nispeten gelişmiş olduğu söylenebilir. Nitekim hem şehiriçi hem de şehirlerarası yolcu taşımacılığı yapan Marmaray'ın (Halkalı-Gebze) Söğütluçeşme durağı, Fikirtepe'ye 3 km uzaklıktadır. Aynı şekilde Kadıköy'den Sabiha Gökçen Havalimanına giden M4 (Tavşantepe-İçmeler) Metro Hattının Ünalın Durağı Fikirtepe'nin kuzeyinde, D-100 Karayolu üzerinde yer almaktadır. Kadıköy'ün kıyı kesimini Ümraniye'ye bağlaması planlanan ve yapımı hala devam eden

M12 (Göztepe, Ümraniye, Kazım Karabekir) Metro Hattının Yenisahra durağı yine D-100 Karayolu üzerinde Fikirtepe'ye 2,5 km uzaklıkta bulunmaktadır.

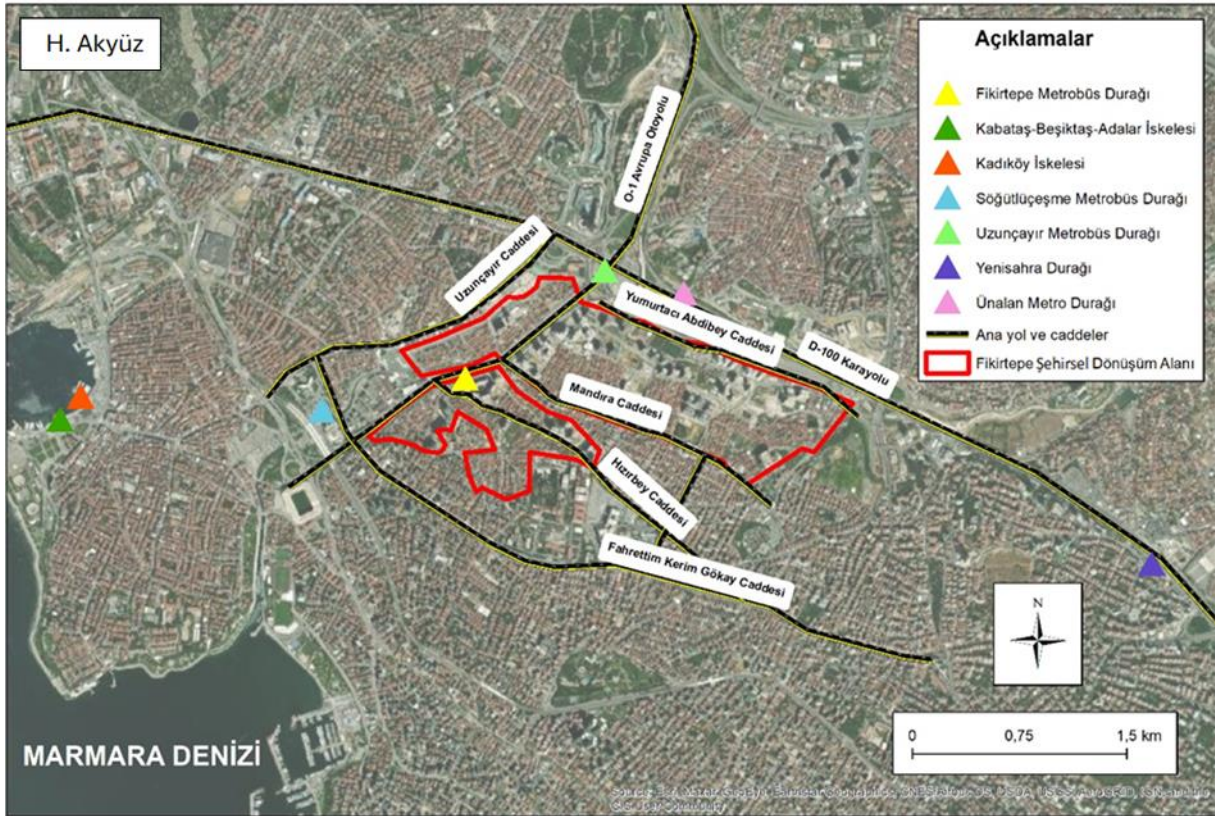
Şehirsel Dönüşüm Alanı; Sabiha Gökçen Havalimanına 32 km, İstanbul Havalimanına 49 km mesafededir. İç ve dış hat seferlerinin yapıldığı bu iki havalimanına diğer ulaşım yollarıyla erişmek isteyen yolcuların birçoğu Fikirtepe civarından geçmektedir.

Kadıköy'de deniz taşımacılığı ile yolcu taşıyan biri özel, diğeri kamuya ait iki şirket bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait deniz araçlarında Kadıköy'den çıkışlı ve Kadıköy'e varışlı 4 hat (Kadıköy-Kabataş, Kadıköy-Beşiktaş, Kadıköy-Sarıyer ve Ortaköy-Üsküdar-Kadıköy) mevcuttur (Tablo 24). Özel şirket ise hem dış hat hem de iç hat seferleri düzenlemektedir. Dış hat seferleri Kadıköy ve Bursa arasında yapılmaktadır. İç hat seferleri ise Bostancı-Kadıköy-Yenikapı-Bakırköy şeklinde Asya ile Avrupa yakası arasında gerçekleşmektedir.

**Tablo 24:** Kadıköy'de Denizyolu Taşımacılığında Hat ve Güzergâhlar

| İBB Şehir Hatları       | Özel Şirket |                                                         |
|-------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| Kadıköy-Kabataş         | Dış Hatlar  | Kadıköy-Yenikapı-Bursa                                  |
| Kadıköy-Beşiktaş        |             | Kadıköy-Yenikapı-Armutlu Tatil Köyü-Armutlu-Kumla-Bursa |
| Kadıköy-Sarıyer         | İç Hatlar   | Bostancı-Kadıköy-Yenikapı-Bakırköy                      |
| Ortaköy-Üsküdar-Kadıköy |             |                                                         |

Fikirtepe'deki yol ağlarına kuzeyden güneye doğru bakıldığında; alanın Avrupa Yakasına bağlantısını sağlayan D-100 Karayolu, eski küçük sanayi bölgesi ile Fenerbahçe Spor Kulübü'nün altyapı tesislerine ulaşım sağlayan Yumurtacı Abdibey Caddesi, alanın tam ortasından geçen ve kuzeydeki D-100 Karayolu ile güneydeki minibüs caddesi arasında bağlantı kuran Mandıra Caddesi, Fikirtepe Mahallesi ile Hasanpaşa Mahallesi birbirine bağlayan Hızırbey Caddesi ve minibüs caddesi olarak da bilinen Fahrettin Kerim Gökay Caddesi; şehirsel dönüşüm alanındaki ana yolları teşkil etmektedir (Hava Foto 6). Batıdan doğuya doğru ise D-100 Karayolu ile ilçenin iç kesimleri arasında bağlantı kuran Uzunçayır Caddesi, ilçeyi 15 Temmuz Şehitler Köprüsü bağlantı yoluna bağlayan ve metrobüs güzergâhının bulunduğu O-1 Avrupa Otoyolu ve Mandıra Caddesi ile Fahrettin Kerim Gökay Caddesini birbirine bağlayan Dr. Erkin Caddesi'dir. Ayrıca bu ana yolları birbirine bağlayan çok sayıda sokak bulunmaktadır.



**Hava Foto 6:** Fikirtepe ve Yakın Çevresindeki Önemli Ulaşım Noktaları

### 3.3.2. İKİTELLİ’NİN ULAŞIM ÖZELLİKLERİ

İkitelli ve çevresi ulaşım açısından Fikirtepe’ye kıyasla merkezden daha uzak bir konumdadır. Ancak iş merkezlerine özellikle de OSB’ye yakınlığı nedeniyle bölgede ulaşım ağını geliştirme çalışmaları hala devam etmektedir. İkitelli’nin güneyinde E-80 Karayolu, doğuda ise O-7 Kuzey Marmara Otoyolu bulunmaktadır. Bölgede kuzey-güney yönlü, batıya doğru devam eden karayolları şu şekildedir. Atatürk Bulvarı, Bedrettin Dalan Bulvarı, Süleyman Demirel Bulvarı, Hürriyet Bulvarı (Foto 26), Abdullah Paşa Caddesi, Olimpiyat Stadı Yolu ve son olarak İSKİ Arıtma Tesisleri Yolu’dur. Bunlardan ilk üçü OSB’nin içinden geçmektedir. Hürriyet Bulvarı ve Abdullah Paşa Caddesi ise İkitelli’nin merkezinden geçmektedir. Alanda doğu-batı yönünde uzanan yol ve cadde pek bulunmamaktadır. Bu durum alanın topografyası ile ilgilidir (Foto 27). Bu yöndeki mevcut yolların çoğu OSB içindedir.



**Foto 26:** İkitelli Hürriyet Bulvarı'ndan Bir Görüntü (2024)



**Foto 27:** Topçular Deresi (Hoşdere) Üzerinde Yapımı Devam Eden Güvercintepe Viyadüğü (2023)

İkitelli'nin İstanbul'daki önemli ulaşım noktalarına uzaklığı; İstanbul Havalimanı'na 29 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 64 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 30 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 35 km ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 53 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'un en büyük şehirlerarası karayolu yolcu taşımacılığının yapıldığı Esenler Otogarı'na 17 km, Alibeyköy Otogarı'na ise 25 km uzaklıktadır.



İstanbul Boğazı'na yakın olması; civarında Marmaray, Metrobüs, Metro (Foto 28) gibi önemli şehir içi ulaşım araçlarının duraklarının bulunması; Sabiha Gökçen Havalimanı, Harem Otogarı, Avrasya Tüneli gibi ulaşım noktalarına kolay erişebilir durumda olması hava, kara, deniz ve demir yolu ulaşımında ciddi bir öneme sahip olduğunu göstermektedir. Öte yandan İstanbul Hava Limanı'na yakın olması; O-3 Avrupa Otoyolu'nun İkitelli'nin hemen güneyinden, O-7 Kuzey Marmara Otoyolu'nun ise hemen doğusundan geçmesi İkitelli'de erişebilirlik açısından önemlidir. Fakat İkitelli'nin içinde metro ve minibüs durakları bulunmasına karşın İkitelli ve çevresi, ulaşım açısından daha fazla yatırımlara ihtiyaç duymaktadır.



**Foto 28:** İkitelli Ziya Gökalp Metro Durağı (2024)

### **3.4. İKTİSADİ COĞRAFYA ÖZELLİKLERİ**

İktisadi faaliyetlerin dağılışı, bu dağılışın sebepleri ve sonuçları iktisadi coğrafyanın konusunu teşkil etmektedir. Bu bağlamda tezin bu kısmında Fikirtepe ve İkitelli'de şehrsel dönüşüm öncesinde mevcut iktisadi faaliyetleri sanayi, ticaret, turizm ve hizmet alt başlıkları altında kısaca açıklanmaya çalışılmıştır.

#### **3.4.1. FİKİRTEPE'NİN İKTİSADİ ÖZELLİKLERİ**

##### **3.4.1.1. Fikirtepe'de Sanayi Sektörü**

Fikirtepe'de sanayi sektörünün diğer iktisadi sektörler arasındaki payı oldukça azdır. Bu durum Kadıköy genelinde de farklı değildir. Zira Kadıköy ilçesinde imalat sektörünün ekonomik faaliyetler içindeki oranı % 21'dir. İmalat sektörünün içindeki en büyük payı ise % 70 oranıyla inşaat sektörü

meydana getirmektedir. Osmanağa'da, Hasanpaşa'da; 19 Mayıs ve Kozyatağı mahallelerinin E-5 hattı boyunca çok yoğun olan imalat sektörü Fikirtepe'de daha az yoğun bir şekilde faaliyet göstermektedir (Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu: 49-53). Fikirtepe'deki mevcut sanayi, binaların giriş veya bodrum katlarında bulunan küçük imalathaneler ile karışık ticarethaneler şeklindedir (Foto 29). Özellikle otomotiv sektörüne ait işyerlerinin fazlaca olduğu söylenebilir. Diğer yandan şehrsel dönüşüm uygulamalarıyla beraber Fikirtepe'de inşaat sektörünün de ciddi manada geliştiği görülmektedir.

Fikirtepe ve yakın çevresinde herhangi bir organize sanayi bölgesi mevcut değildir. Bununla beraber yakın zamana kadar bir küçük sanayi sitesinin olduğu bilinmektedir. Bu sanayi sitesi Merdivenköy Mahallesi'nde, E-5 Karayolu hattında yer alan Aziz Bayraktar Oto Sanayi Sitesi'dir. Ancak bu alandaki iş yerleri Bostancı'daki oto sanayi sitesine taşınmıştır.

Bölgede sanayi sektörünün durumunu gösterebilecek bir başka veri de küçük sanayi atölyelerinin kapladığı mekânsal alanlardır (Foto 30). Nitekim 2013 tarihli ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Fikirtepe'de küçük sanayinin bulunduğu binaların kapladığı toplam alan 10,85 ha'dır (27.08.2013 Tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı). Bu da toplam alanın % 8,2'sine denk gelmektedir.



**Foto 29:** Fikirtepe'de Eski Bir Atölye (2023)



**Foto 30:** Fikirtepe’de Otomotiv Sanayiye Yönelik Eski Atölyeler (2023)

#### 3.4.1.2. Fikirtepe’de Ticaret Sektörü

Fikirtepe’de 2017 yılı sonu itibariyle yer alan bina, mesken ve ofis ile iş yeri sayısı Tablo 25’te verilmiştir. Bu tabloya göre, Fikirtepe Mahallesi’nde toplam 1386 bina bulunmaktadır. Bu binalarda 9913 adet mesken ve 1484 adet ofis ve iş yeri bulunmaktadır. Fikirtepe bu tarihte barındırdığı ofis ve iş yeri sayısı ile Kadıköy ilçesinin 21 mahallesi arasında 17. sırada yer almaktadır. Dumlupınar Mahallesi de benzer durumdadır. Toplam 1170 ofis ve iş yeri bulunan mahalle listede 20. sırayı almaktadır. Bu durum hem o tarihte bu iki mahallede yıkımların başlamış olmasından hem de Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinde ekonomik döngünün diğer mahallelere nispetle az olmasından kaynaklanmaktadır. Aynı tarihte Merdivenköy Mahallesi’nde 3047 (4. sıra), Eğitim Mahallesi’nde ise 2553 (6. sıra) adet ofis ve iş yeri mevcuttur (Foto 31).

Fikirtepe Mahallesi’nin Avrupa çevre yolunun batısında kalan kısmında yer alan binalar şehrsel dönüşüm projesi öncesinde zemini ticarethane olan konutlardı. Ayrıca Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı içerisindeki Merdivenköy Mahallesi’nin kuzeyinde yine zemini ticarethane olan konutlar vardı. Burası daha ziyade, oto sanayi sitesinin olduğu bir alandı. Fikirtepe’de ticaret faaliyetleri arazi kullanım durumu üzerinden değerlendirildiğinde ve 27.08.2013 Tarihli 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı esas alındığında, 131 ha olan şehrsel dönüşüm alanında

ticarethanelerin bulunduğu binaların kapladığı toplam alan 17,34 ha kadardır. Bu da toplam alanın % 13,2'sine tekabül etmektedir.

**Tablo 25:** Fikirtepe’de Mevcut Bina, Ofis ve İş Yerlerinin Sayısı

| Mahalleler  | Bina  | Mesken | Ofis ve İş Yeri |
|-------------|-------|--------|-----------------|
| Fikirtepe   | 1.386 | 9.913  | 1.484           |
| Dumlupınar  | 1.227 | 11.790 | 1.170           |
| Eğitim      | 1.305 | 8.246  | 2.553           |
| Merdivenköy | 1.707 | 17.514 | 3.047           |

**Kaynak:** Kadıköy Belediyesi Mekânsal Stratejik Durum Raporu Merkez Kadıköy: 54.



**Foto 31:** Eğitim Mahallesinde Derme Çatma Yapılmış Bir Manav (2023)

Alışveriş yapılabilecek alanlar bağlamında Fikirtepe’de AVM türünde hiçbir alışveriş merkezinin olmadığı görülmektedir (Tablo 26). Küçük market sayısı ise sırasıyla Dumlupınar Mahallesi’nde 2, Eğitim Mahallesi’nde 3 (Foto 32), Fikirtepe Mahallesi’nde 5 ve Merdivenköy Mahallesi’nde de 13’tür. Eğitim Mahallesi’nde hiç büyük market bulunmazken Dumlupınar ve Fikirtepe mahallelerinde birer, Merdivenköy Mahallesi’nde ise 5 adet büyük market bulunmaktadır. Bu durumun en büyük sebebi, Merdivenköy Mahallesi’nin yüzölçümünün nispeten daha büyük olmasıdır. Ayrıca Fikirtepe’de 1 adet semt pazarı kurulmaktadır. Cuma günleri Dumlupınar Mahallesi’nde kurulan bu pazar, Mektep Sokak, Şahika Sokak, Bantlı Sokak ve Adagül Sokak’ta yer almaktadır.

**Tablo 26:** Fikirtepe’de Yer Alan Pazar ve Market Sayıları (2017)

| Mahalle Adı | AVM Sayısı | Küçük Market Sayısı | Büyük Market Sayısı | Pazar Yeri Sayısı |
|-------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Dumlupınar  | 0          | 2                   | 1                   | 1                 |
| Eğitim      | 0          | 3                   | 0                   | 0                 |
| Fikirtepe   | 0          | 5                   | 1                   | 0                 |
| Merdivenköy | 0          | 13                  | 5                   | 0                 |

**Kaynak:** Özdökmeciler, 2020: 178.



**Foto 32:** Fikirtepe’de Şehrsel Dönüşümün Henüz Başlamadığı Alanlarda Küçük Ticari İş Yerleri (2023)

#### 3.4.1.3. Fikirtepe’de Turizm Sektörü

Kadıköy, turizm açısından İstanbul’un en hareketli ilçelerinden biri olmasına karşın Fikirtepe, Kadıköy içerisinde turistik mekânların en az olduğu yerlerden biridir. Nitekim tablo 27’de yer alan kafe ve lokantalarla ilgili bilgilere bakıldığında 2019 yılında Fikirtepe Mahallesi’nde 3, Eğitim Mahallesi’nde 8, Dumlupınar Mahallesi’nde 9 ve Merdivenköy Mahallesi’nde 18 kafeteryanın bulunduğu görülmektedir. Bölgede lokanta sayısı nispeten daha fazla olup Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinde 10’ar adet, Eğitim Mahallesi’nde 17 ve Merdivenköy Mahallesi’nde 32 adet lokanta bulunmaktadır. Merdivenköy Mahallesi’nde sayıların diğer mahallelere göre yüksek çıkmasındaki neden daha önce de bahsedildiği üzere Merdivenköy’ün yüzölçümünün genişliğiyle alakalıdır. Ancak mahallenin Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı içinde kalan kısmının oldukça az olduğunu da unutmamak gerekir.

Fikirtepe’nin şehrsel dönüşüm projesi öncesinde turizm açısından çok hareketli olmaması, bölgede bulunan konaklama tesisi sayısına da yansımıştır. Nitekim Fikirtepe’de yer alan tek belediye ruhsatlı konaklama tesisi Eğitim Mahallesi’ndeki bir oteldir. Buna karşın Fikirtepe, sahip olduğu mahalle kültürü, sosyal doku ve fiziki özellikleri nedeniyle birçok dizi ve filme sahne olmuştur. Bu da

film turizmine katkı sağlamıştır. Zira Fikirtepe’de kurulan açık hava sahnelerine, ünlüleri görmek için birçok ziyaretçi gelmiştir (Özdökmeciler, 2020: 175). Fikirtepe’de önemli olan turizm çeşitlerinden biri de dini turizmdir. Merdivenköy Mahallesi’nde bulunan ve 16. asırdan kaldığı düşünülen Şahkulu Sultan Tekkesi (Dergâhı) Bektaşiliğin önemli merkezlerinden biri olarak kabul görmektedir (Özdökmeciler, 2020: 117).

**Tablo 27:** Fikirtepe’de Belediye Ruhsatlı Kafeterya ve Lokantalar (2019)

| <b>Mahalle</b>     | <b>Kafeterya</b> | <b>Lokanta</b> |
|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Fikirtepe</b>   | 3                | 10             |
| <b>Eğitim</b>      | 8                | 17             |
| <b>Dumlupınar</b>  | 9                | 10             |
| <b>Merdivenköy</b> | 18               | 32             |

**Kaynak:** Özdökmeciler, 2020: 78.

Yine aynı tekkenin mezarlığında 247 yıllık bir anıt ağaç bulunmaktadır. Bu ağaç bir Sakız Ağacı (*Pistacia atlantica*) olup 139 cm çapında, 632 cm gövde çevresine sahip ve 16 m boyundadır. Bahsi geçen anıt niteliğine sahip bu ağaç da doğal ve tarihi bir özelliğe sahip olup bu ağacı görmeye çeşitli yerlerden ziyaretçi gelmektedir. Yine Merdivenköy Mahallesi’nde yer alan ve 1999 yılında açılan Bedri Rahmi Eyüboğlu Çocuk Etüt Merkezi, kültürel ve sanatsal etkinlikleri ile bölgeye çok sayıda ziyaretçi çekmektedir. Nitekim 2018 yılında 600’e yakın etkinliğe yaklaşık 25.000 katılım gerçekleşmiştir (Özdökmeciler, 2020: 134-135).

Diğer yandan Fikirtepe’nin şehirselleşme alanında bulunan ve prehistorik bir yerleşme olan Fikirtepe Höyüğü maalesef korunamamış ve günümüzde gecekonduların altında kalmıştır. İstanbul şehrinin bu önemli turizm kaynağı şehirselleşme uygulamalarında yeniden gün yüzüne çıkarılarak bilime ve turizme sunulması oldukça önem arz etmektedir. Ayrıca burada yapılan kazılardan çıkarılan eserler İstanbul Arkeoloji Müzesi’nde sergilenmektedir. Bu eserlerin de höyük alanında yapılacak bir müzede sergilenmesi Fikirtepe’yi turizm bakımından bir destinasyon haline getirebilecektir.

#### **3.4.1.4. Fikirtepe’de Hizmet Sektörü**

Hizmet sektörünün Kadıköy ilçesindeki oranı % 36’dır. Bu sektörün mekânsal dağılımına bakıldığında bilgi teknolojileri ve iletişim alanında Kadıköy’de en yoğun alan Osmanağa Mahallesi’dir. İkinci sırada ise Hasanpaşa ile Eğitim mahalleleri gelmektedir. Fikirtepe bu alanda nispeten daha az yoğunluğa sahiptir. Eğitim sektörüne bakıldığında Kadıköy’de dengeli bir dağılım olduğu görülür. Ancak en yoğun alan yine Osmanağa Mahallesi’dir. Fikirtepe Mahallesi bu açıdan orta yoğunluğa

sahiptir. Ulaşım ve lojistik sektörünün en yoğun olduğu yer, Eğitim ile Hasanpaşa mahallelerinin kesişim noktalarıdır. Bu anlamda Fikirtepe'nin geneli orta yoğunluğa sahiptir.

Sağlık alanında ise Fikirtepe ve Eğitim mahalleleri orta yoğunluktaki bölgelerdir. Reklamcılık, antika pazarları, film ve video, mimarlık, sanat, el sanatları, moda, tasarım, oyun sektörü vb. alanlar kreatif (yaratıcı) endüstri olarak bilinmektedir. Bu alanda Kadıköy'de en yoğun alan yine Osmanağa Mahallesi'dir. Onu Hasanpaşa ve Eğitim mahallelerinin kesişim yerleri takip eder. Finans sektörü Fikirtepe'de parça parça yayılmış haldedir. En yoğun olduğu bölge Eğitim Mahallesi'nin batısıdır (Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu: 50).

Genel olarak bakıldığında Kadıköy ilçesinde hizmet sektörünün en gelişmiş olduğu alanın Osmanağa Mahallesi olduğu söylenebilir. İkinci sırada ise Hasanpaşa ve Eğitim mahalleleri gelmektedir. Fikirtepe'de ise hizmet sektörünün çok gelişmediği söylenebilir. Bu alanda en gelişmiş bölge yine Eğitim Mahallesi'nin batı kesimleridir.

Elde edilen veriler doğrultusunda şehrsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe'nin ekonomisi ile ilgili şu sonuçlara ulaşılabilir. Fikirtepe'de ticaret ve sanayi sektörleri, hizmet ve turizm sektörüne nispetle daha gelişmiş vaziyettedir. Konutların yoğun olduğu Fikirtepe'de binaların alt katları semt sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılayan ürünlerin satıldığı ticarethaneler olarak kullanılmaktadır. Bununla beraber imalat sanayi de bölgede mevcuttur. Hizmet sektörü Eğitim Mahallesi'nde gelişmiştir. Turistik alanlar ise çoğunlukla Merdivenköy Mahallesi'nde yer almaktadır. Ancak Fikirtepe İstanbul'daki konumu itibari ile iktisadi açıdan büyük potansiyele sahiptir. Sanayi tesislerinin başka bir bölgeye taşınması, ticaretin çok gelişmemiş olması anlaşılabilir olsa da turizm olanakları yüksek olan bu alan için iyi bir planlama çalışması yapılmalıdır. Ayrıca hizmet sektörü bakımından sadece Eğitim Mahallesi ile sınırlı kalınmamalı gerekli yatırımlar Fikirtepe'nin tamamına yapılmalıdır. Böylece şehrsel dönüşüm sonrasında ekonomiye katkısı sınırlı olan bina yığınlarından ziyade insanları Fikirtepe'ye çekecek sosyal ve kültürel alanların oluşturulması bölgeye ciddi anlamda maddi ve manevi katkı sağlayacaktır.

### **3.4.2. İKİTELLİ'NİN İKTİSADİ ÖZELLİKLERİ**

İkitelli, sanayi sektörü açısından Avrupa ile yarışabilecek ölçüde gelişmiştir. Bu anlamda sadece ülke içi piyasanın ihtiyaçlarını değil dış pazar talebini de karşılayabilecek düzeydedir. İkitelli sınırları içerisindeki Mobilyacılar Çarşısı ve komşu ilçesi Bağcılar'daki Toptancılar Çarşısı'nın varlığı İkitelli'yi ticaret açısından canlandırmaktadır. Öte yandan İkitelli'nin İstanbul'da yer alan birçok yerleşmede bulunmayan düzeyde farklı turizm olanaklarına sahip olduğu görülmektedir. Şüphesiz mevcut alanlar, gün yüzüne çıkmamış turizm potansiyeline sahip olan alanların çok azını teşkil etmektedir. Bu anlamda turizm olanaklarının geliştirilerek çeşitliliğin daha da zenginleştirilmesi gerekmektedir.

### 3.4.2.1. İkitelli’de Sanayi Sektörü

İkitelli’de yer alan en büyük sanayi merkezi, Avrupa’nın en büyük organize sanayi bölgelerinden biri olan İkitelli OSB’dir (Foto 33). % 95’i Başakşehir ilçesi, % 5’i ise Küçükçekmece ilçesinde bulunan İkitelli OSB’de % 90 doluluk oranıyla yaklaşık 210.000 kişi istihdam etmektedir. OSB’de 7.000.000 m<sup>2</sup> brüt arsa alanına sahip olan sanayi bölgesinde 24.864 iş yeri bulunmaktadır (Foto 34). Toplam 38 adet kooperatifin yer aldığı bu alanda firmaların sektörlere dağılım oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tabloya göre, sanayi bölgesindeki firmaların ¼’ini deri mamulleri ve ayakkabı sanayi oluşturmaktadır. Onu % 14 oranında makine ve yedek parça, % 12 oranında oto tamir atölyeleri izlemektedir. Bahsi geçen bu üç sektör, OSB’de yer alan firmaların yarısından fazlasına tekabül etmektedir. Bölgede tekstil ile ilgili firmaların oranı da % 12 ile azımsanmayacak miktardadır. Diğer sektörler ise maden, plastik ve ahşap ile ilgilidir (Tablo 28).



**Foto 33:** İkitelli Organize Sanayi Bölgesi (2024)



**Foto 34:** Organize Sanayi Bölgesi (<http://www.basaksehir.gov.tr/ikitelli-organize-sanayi-bolgesi>)

**Tablo 28:** İkitelli OSB Firmalarının Sektörel Dağılımları ve Oranları

| Sektörel Dağılım                   | Oran (%) |
|------------------------------------|----------|
| Deri Mamulleri, Ayakkabı, Saraciye | 25       |
| Oto Tamir                          | 12       |
| Makine, Yedek Parça                | 14       |
| Mobilya                            | 8        |
| Çorap, Triko, Konfeksiyon          | 7        |
| Madeni Eşya                        | 5        |
| Tekstil, Dokuma                    | 5        |
| Kereste                            | 3        |
| Plastik                            | 3        |
| Demirciler                         | 3        |
| Pik Döküm                          | 1        |
| Metal Kaplama                      | 1        |
| Sarı Döküm                         | 1        |
| Hırdavatçılar                      | 1        |
| Kimyevi Madde                      | 1        |
| Diğer                              | 10       |

**Kaynak:** <https://iosb.org.tr/hakkimizda/>

#### 3.4.2.2. İkitelli’de Ticaret Sektörü

İkitelli’nin en büyük ticaret alanını Mobilya Kenti olarak bilinen MASKO (S.S. Masko İstanbul Mobilya ve Ahşap Eşya İmalatçıları Site İşletme Kooperatifi) oluşturmaktadır. Toplam 778 mağazadan oluşan mobilyacılar çarşısı 483.000 m<sup>2</sup> alana sahiptir. İstanbul’un en büyük mobilya çarşılarından biri olan MASKO’ya ticaret yapmak maksadıyla şehir dışından da birçok insan uğramaktadır. İkitelli’ye yakın büyük ticaret merkezlerinden bir diğeri de bölgeye sınır olan Bağcılar ilçesindeki İSTOÇ (İstanbul Toptancılar Çarşısı) Ticaret Merkezi’dir. 1984 yılında kurulan bu kooperatif Eminönü civarındaki toptancı esnafın bir araya gelmesi ile ortaya çıkmıştır. 1.100.000 m<sup>2</sup> alana sahip bu merkezde toplam 2602 firma faaliyet göstermekte ve bu firmalar, hırdavattan kırtasiye ürününe, plastik eşyadan madeni eşyaya, ev tekstil ürünlerinden medikal ürüne kadar birçok ürün desenine dağılmış durumdadır. İSTOÇ Ticaret Merkezi şehir içi ve ülke geneline ürün tedarikinin yanı sıra ülke dışına da ürün ihraç eden yerlerden biridir (Foto 35).



**Foto 35:** İstanbul Toptancılar Çarşısı (<https://www.aksam.com.tr/ekonomi/cine-gitmeyin-istoca>)

İkitelli’de büyük ölçekli olanların yanında küçük ölçekli ticari alanlar ve faaliyetler de vardır. Bunlardan İkitelli’de semt pazarı Cumhuriyet Caddesi olarak da bilinen Egemen Caddesi’nde cuma günleri kurulmaktadır. Ayrıca çok sayıda marketler de bulunmaktadır (Foto 36).



**Foto 36:** İkitelli’de Küçük Bir Ticari İş Yeri (2023)

#### 3.4.2.3. İkitelli’de Turizm Sektörü

İkitelli ve yakın çevresinde turizmin farklı türlerini gerçekleştirebilecek imkânlar mevcuttur. Bunlar doğa turizmi, spor turizmi, sağlık turizmi, kültür turizmi ve tarih turizmidir. Doğa turizmi; nüfusun nispeten daha az olduğu, doğal bitki örtüsünün daha az tahrip edildiği kuzey bölgelerde gerçekleşmektedir. İkitelli’den 8 km uzaklıkta yer alan Şamlar Tabiat Parkı ve Şamlar Bendi, Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır (Foto 37 ve Foto 38Foto 38). 2011 yılında tabiat parkı ilan edilmiş

olan alanda 95 farklı bitki türü ve kızıl sincap, yaban domuzu, çakal, tilki, tavşan, kirpi, köstebek, sansar ve bazı memeli türlerine rastlanmaktadır.

Şamlar Bendi ise çevresinin doğal güzelliğinin yanında tarihi bir yapı olmasıyla da ön plana çıkmaktadır. Nitekim Osmanlı Sultanı II. Mahmud'un yaptırmış olduğu bu bend, 1826-1828 yılları arasında Sazlıdere'nin en büyük kolu olan Şamlar Deresi'nin üzerinde inşa edilmiştir. İkitelli ve yakın çevresinde turizm potansiyeline sahip bir başka alan da Sazlıdere Barajı'dır. İkitelli'den yaklaşık 8 km kuzeyde yer almaktadır. 1991-1996 yılları arasında içme suyu üretmek amacıyla yapılan barajın çevresi bugün balık tutmak için ve mesire alanı olarak kullanılmaktadır.



**Foto 37:** Şamlar Tabiat Parkı (<https://www.basaksehir.bel.tr/samlar-tabiat-parki#lg=1&slide>)



**Foto 38:** Şamlar Bendi (<https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/205558?locale=tr>)

Yakın çevrede hem doğal güzelliği ile hem de tarihi önemi ile turistlerin dikkatini çeken bir diğer alan Yarımburgaz Mağarası'dır. İkitelli'nin 6 km güneyinde bulunan mağara Küçükçekmece Gölü'nün yanında yer almaktadır. Günümüzden 400.000-600.000 yıl öncesine ait izler barındırdığı düşünülen bu

alan birçok film çekimine de sahne olmuştur. Tarihi önemi ile dikkat çeken bir diğer alanda İkitelli'nin 10 km batısında yer alan Azadlı Baruthanesi'dir (Foto 39). Barut üretimine bir standart getirme maksadı ile Osmanlı padişahı III. Selim tarafından 1796 yılında inşa ettirilen bu yapı, bugün harap bir biçimde ayaktaadır.

İkitelli ve yakın çevresinde gerçekleşen turizm türlerinden bir diğeri de sağlık turizmidir. Yaklaşık 790.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu Çam ve Sakura Şehir Hastanesi 2682 yatak kapasitesine sahiptir. Bu alanda 8 hastane 10 blok ve helikopterlerin iniş yapabileceği 3 adet pist bulunmaktadır. Hastane, sahip olduğı donanım ve kapasite nedeniyle şehir içinden ve şehir dışından çok sayıda hasta kabul etmektedir.

İkitelli'de kültür turizmine katkı sağlayan iki adet müze bulunmaktadır. Bunlardan biri İkitelli'nin 3 km güneydoğusunda yer alan İllüzyon ve Oyuncak Müzesi, diğeri ise Ab-ı Hayat Anadolu Su Medeniyetleri Müzesi'dir. Ayrıca İkitelli civarında spor turizmine olanak sağlayacak büyük statlar bulunmaktadır. Bunlardan ilki yapımı 2002 yılında tamamlanan ve 76.092 koltuk kapasitesine sahip olan Olimpiyat Stadı'dır. Diğeri ise Başakşehir Futbol Kulübü'ne ait olan Başakşehir Fatih Terim Stadyumu'dur. Her iki stadyum da futbol müsabakaları yapıldığında buraya binlerce insan çekmektedir

Fikirtepe ve İkitelli iktisadi özellikleri bakımından genel olarak karşılaştırıldığında, İkitelli'nin Fikirtepe'den daha gelişmiş olduğı görölmektedir. Zira Fikirtepe'de dönüşüm öncesinde atölye tipi sanayi mevcut iken İkitelli'de organize sanayi bölgesi vardır. Fikirtepe'de yerel halkın ihtiyaçlarını karşılayabilecek ölçüde ticari iş yerleri mevcut iken İkitelli'de ülke geneline hitap eden büyük çarşılar mevcuttur. Turizm bakımından her iki alan da kendi içerisinde epeyce zayıftır. Ancak çevrelerindeki ciddi turizm olanakları vardır. Bu olanaklar Fikirtepe'de daha ziyade kültür-sanat turizmi şeklindeyken İkitelli'de doğa turizmi, tarihi turizm, kültürel turizm, sağlık turizmi ve spor turizmi şeklindedir. Hizmet sektörü ise iki alanda da önemsenmeyecek kadar azdır. Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanının Eğitim Mahallesi bölümünde hizmet sektörünün nispeten daha gelişmiş olduğı söylenebilir.



**Foto 39:** Azadlı Baruthanesi Köşkü II. Mahmud Köşkü (<https://archives.saltresearch.org/handle/123>)

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### FİKİRTEPE VE İKİTELLİ'DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Şehirsel dönüşüm süreçleri çoğunlukla oldukça uzun ve sorunlu bir şekilde gerçekleşmektedir. Çok farklı boyutları olan şehirsel dönüşümün Fikirtepe ve İkitelli örneğinde de benzer bir durum söz konusudur. Bu bölümde; şehirsel dönüşümün neden gerekli olduğu sorusunun yanı sıra iki alanının dönüşüm öncesinde mevcut mekânsal ve sosyo-ekonomik durumu, yaşanan hukuki süreçler, meri ve eski imar planları, planlanan alanların arazi kullanımı ve dönüşümün uygulama aşamaları neden ve sonuçlarıyla birlikte nispeten ayrıntılı bir şekilde ve coğrafi bir bakış açısıyla ele alınmaya çalışılmıştır.

#### 4.1. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN GEREKLİLİĞİ

Türkiye’de özellikle 2012 yılında çıkarılan 6306 Sayılı Afet Yasası ile şehirsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır. Başka bir ifade ile şehirsel dönüşümü sınırlandıran hukuki engellerin önü açılmıştır. Bununla beraber şehirsel dönüşümü gerekli kılan tek neden elbette ki afetler değildir. Nitekim yerleşim yerlerindeki mevcut olumsuzluklar ve bu alanlarda şehirciliğe dair potansiyelin etkili bir şekilde kullanılmak istenmesi de dönüşüm çalışmalarının yapılmasında etkili olmuştur.

Türkiye’de şehirsel dönüşüm çalışmalarını gerekli kılan olumsuzluklardan bazıları şu şekilde sıralanabilir:

- Yerleşim alanının; deprem, sel, kütle hareketleri vb. doğal afetlerden birinin veya birkaçının gerçekleştiği riskli bir alan üzerinde yer alması,
- Yapıları oluşturan malzemenin fiziki ömrünü tamamlaması sonucu mevcut yapıları yenileme gerekliliği,
- Yerleşim alanında ikamet edilen yapıların konuttan ziyade baraka şeklinde olması,
- Hazine arazisi üzerinde kaçak yapıların yoğun bir şekilde mevcut oluşu,
- Yerleşim alanında imar mevzuatına aykırı yapıların fazlaca yer alması,
- Yol, su, elektrik, doğal gaz, atık su ve kanalizasyon, internet ve telefon gibi altyapı ile her türlü üst yapıda eksikliklerin bulunması,

- Altyapı hizmetlerinin kaçak kullanımı, yetkililerin bölgede ikamet edenlerden vergi alamaması nedeniyle devletin ekonomik zarara uğratılması,
- Yerleşmenin plansız bir biçimde gelişmesi,
- Mevcut yerleşmenin zamanla sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan çevresine kıyasla daha geri planda kalması,
- Mevcut yerleşmenin şehir fonksiyonları bakımından barındırdığı potansiyeli verimli bir biçimde kullanamayı,

Bu olumsuzlukların yanında yerleşim alanını daha verimli biçimde kullanabilmek adına dönüşümü gerekli kılan nedenlerden bazıları ise şunlardır:

- Yerleşim alanındaki ekonomik faaliyet türünün birine veya birkaçına ağırlık verilmek istenmesi,
- Alt ve üstyapının ihtiyaçları karşılayabilecek düzeye getirilmesi ve yenilenmesi,
- Talep doğrultusunda fazla sayıda konut ihtiyacının olması,
- Yerleşimin mimari dokusunun güncellenmek istenmesi,
- Mevcut yolların genişletilmesi; yeni yolların, kavşakların, köprülerin yapılması suretiyle ulaşım alanlarının geliştirilmesi,
- Tarihi yapıların korunması,
- Arsa değerinin yapı değerinden fazla olması,
- Yerel yönetimin mali kaynak sağlamak istemesidir.

Şehirselleşmenin gerçekleşeceği alanlarda sürecin her açıdan meşakkatli olması nedeniyle genellikle olumlu ve olumsuz birden fazla etken söz konusudur.

Fikirtepe ve İkitelli özeline bakıldığında ise iki şehirselleşim alanında dönüşümü gerekli kılan dinamiklerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. İkitelli’de Ayazma ve Tepeüstü şehirselleşim alanları birer gecekondu önleme bölgesi iken İkitelli Köyiçi mevkii ve Fikirtepe birer afet riskli alandır. İmar planlarında ve hukuki metinlerde yer alan bu farklılığın mekâna yansımaları ise şu şekildedir. Ayazma ve Tepeüstü mevkileri alt ve üst yapıdan tamamen mahrum, baraka şeklinde evlerin yapıldığı, elektrik ve su şebekesinin bulunmadığı, toprak bir yola sahip olan; neredeyse tüm yapıların kaçak ve ruhsatsız olduğu; sık aralıklarla taşan bir dere yatağı üzerinde kurulu (Ayazma mevkii); plansız bir yerleşme düzeninin olduğu; sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan normal hayat standartlarının altında olan bir alandır. İkitelli Köyiçi mevkii ve Fikirtepe ise insanların hayatlarını devam ettirmeleri açısından daha uygun şartlara sahip yerleşim yerleridir. Ancak bu alanlarda yapıların eski olması; oyun parkı, otopark, sağlık tesisi, kültürel tesis vb. donatı alanlarının yetersiz olması; sosyal, kültürel, ekonomik, mimari ve teknolojik açıdan yeniliklere uyum sağlayamaması gibi nedenler şehirselleşümü gerekli kılmaktadır. Fikirtepe özelinde ise sokakların dar ve birçoğunun araç geçişine uygun olmayışı (Foto 40); mevcut yerleşmenin ulaşım açısından ve ekonomik yönden barındırdığı yüksek potansiyelin etkili

biçimde kullanılamayışı; arsa fiyatlarının yüksek, bina kat adedinin az olması yerleşim alanının dönüşüm nedenleri arasındadır.



**Foto 40:** Fikirtepe’de Dar ve Araç Geçişine Uygun Olmayan Sokaklar (2015 – Prof. Dr. Hamza Akengin’in Arşivinden)

Sonuç olarak İkitelli’deki şehirselleştirme çalışmaları daha ziyade, olumsuz şartları bertaraf etmek ve insanlara daha yaşanılabilir bir ortam sunmak hedefiyle yapılırken Fikirtepe’de olumsuz şartları ortadan kaldırmanın yanı sıra fırsatları değerlendirme amacı da ağır basmaktadır.

## **4.2. FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ**

Yukarıda da belirtildiği üzere Fikirtepe’de şehirselleştirme süreci farklı boyutlarıyla incelenmiş ve daha kolay anlaşılabilmesi için de konu alt başlıklara ayrılarak açıklanmıştır.

### **4.2.1. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINA ALINMADAN ÖNCE FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM**

Fikirtepe’de şehirselleştirme sürecinin başlangıcı 2005 yılına kadar uzanmaktadır. Nitekim Fikirtepe’nin imar planlarında özel bir lejant ile yer alışı, bu yıla denk gelmektedir. İBB tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planıyla Fikirtepe, Dumlupınar mahallelerinin tamamı ve Eğitim, Merdivenköy mahallelerinin bir bölümü 09.03.2005 tarihinde “Özel Proje Alanı” ilan edilmiş ve buraya 2,07 emsal verilmiştir. 22.03.2007 tarihinde aynı bölge, planda yapılan bir tadilat ile “Kentsel Dönüşüm

Alanı” şeklinde düzeltilmiştir. 22.02.2011 tarihinde ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı, İBB tarafından onaylanmıştır.

Uygulama İmar Planıyla birlikte daha önce 2,07 olan emsal değeri 4,14’e çıkmıştır (Foto 41). Bunun neticesinde Fikirtepe’de ciddi bir değeri artışı yaşanmış ve çok sayıda özel firma, hak sahipleriyle anlaşmak üzere bölgeye gelmiştir. 2011 yılının aralık ayında hak sahipleri ile özel sektör arasında sözleşmeler imzalanmıştır. Ancak bir ay sonra Boğaz’ın silüetinin bozulmaması amacıyla bölgeye yapılacak binaların 80 m yüksekliği aşmamasına dair bir sınır getirilmiş, bunun neticesinde bazı firmalar bölgeden çekilmiştir. 2012 yılının mart ayında ise hak sahipleri ile inşaat firmaları tekrar anlaşmaya başlamış ve evlerin bir kısmı boşaltılmıştır. Fakat firmalarla anlaşamayan hak sahiplerinin mevcut oluşu, sözleşmelerden doğan sıkıntılar ve bazı firmaların iflas etmesi gibi nedenlerle halk mağduriyet yaşamış ve şikâyetler artmıştır.



**Foto 41:** Fikirtepe’de Yeni İnş Edilen Yüksek Katlı Binalar (2023)

Tüm bu sorunlar neticesinde Aralık 2012’de Fikirtepe, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında ele alınmıştır. 9 Mayıs 2013 tarihinde 4749 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Fikirtepe ve çevresi “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Böylece Fikirtepe ve çevresi ile ilgili yapılacak dönüşüm faaliyetlerindeki tüm yetkiler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na devredilmiş ve Fikirtepe’deki şehrsel dönüşüm faaliyeti zorunlu hale gelmiştir (Özyetgin Altun, 2017: 165).

#### **4.2.2. RİSKLİ ALAN İLAN EDİLDİKTEN SONRA FİKİRTEPE'DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM**

Riskli alan ilan edildikten sonra Fikirtepe ile ilgili hazırlanan imar planları ve plan değişiklikleri şu şekilde özetlenebilir: Danıştay 6. Dairesi, hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle daha önce bahsi geçen 09.05.2013 tarihli Bakanlar Kurulu Kararını 21.06.2016 tarihinde iptal etmiştir. Akabinde Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Projesinin birinci etabı olarak bilinen 83,58 ha'lık alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 6306 Sayılı Kanunun 2. maddesine istinaden 12.07.2021 tarihinde "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir. 25.02.2021 tarihinde onaylanan meri imar planı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 24.11.2022 ve 29.11.2022 tarihlerinde aldığı kararlarla iptal edilmiştir. Bunun üzerine yeniden hazırlanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 24.01.2023 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanmıştır.

Fikirtepe'nin ikinci etabı (35,7 ha) ise 13.04.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Bahsi geçen alanın 06.04.2021 tasdik tarihli imar planları İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin kararıyla 28.09.2022 tarihinde iptal edilmiş, bunun üzerine Bakanlık 24.05.2023 tarihinde planlarını hazırlayarak onaylamıştır. Ancak planlar askı sürecindeyken yapılan itirazlar sonucunda 14.09.2023 tarihinde bazı düzeltmeler yapılarak tekrar onaylanmıştır.

Fikirtepe'de üçüncü etaba (14,7 ha) yönelik en yeni plan ise 06.04.2021 tarihine aittir. Bahsi geçen alana dair hazırlanan 02.08.2013 ve 26.12.2017 tasdik tarihli imar planlarının 6. İdare Mahkemesi tarafından iptali neticesinde meri imar planı hazırlanmıştır. Ancak diğer etaplara ait imar planlarının gelişim süreci incelendiğinde yakın bir tarihte Fikirtepe üçüncü etap rezerv yapı alanına dair imar planlarının hazırlanması muhtemeldir.

Bakanlığın yetkileri devralmasıyla Fikirtepe'de dönüşüm çalışmaları hızlanmıştır. Fikirtepe'nin 2013 yılında riskli alan ilan edilmesinden sonra Bakanlığın yaptığı ilk faaliyetler şunlardır: Fikirtepe ile ilgili planların incelenmesi ve mevcut çalışmaların değerlendirilmesi, mahalle halkıyla görüşülerek taleplerinin tespit edilmesi, firmalar ile görüşülerek projelerinin değerlendirilmesi, arazinin hem karadan hem havadan incelenmesi, Marmara Denizi'nden riskli alanın çeşitli fotoğrafları çekilerek şehir silüetine katkısının belirlenmesi ve planlanması ve tüm bu araştırmalar neticesinde 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Plan Raporu hazırlanmasıdır. Bu aşamadan sonra Bakanlık, Fikirtepe'nin şehrsel dönüşümünde hız kazanabilmek adına belediye ve noterlerde yapılacak olan tüm işlemler için harç muafiyeti, vergi muafiyet, maliklere karşılıksız kira yardımı, kredi ve faiz desteği gibi imkanlar sağlamıştır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 06 Ağustos 2013 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-planlari-onaylandi-bakanlik-faaliyetleri-653>).

Yeni düzenlenen imar planıyla birlikte anlaşmazlıkların çözülmesi adına, şehrsel dönüşümün başlaması için hak sahiplerinin tamamının rızasının alınmasına dair ibare kaldırılmış, yerine ada ve

parşel bazında 2/3 çoğunluk onayının yeterli olması şartı getirilmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 23 Ağustos 2013 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepeliler-e-ruhsat-mujdesi-bakanlik-faaliyetleri-673>). Ancak hak kaybı yaşanmaması adına ilk imar planında yer alan kademeli emsal artışı sürdürölmüştür.

İmar planlarında yapılan tüm değişime rağmen anlaşmazlıkların önüne geçilememiştir. Bunun neticesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı acilen kamulaştırma işlemine başlamıştır. Öte yandan parsellerin birleştirilmesiyle emsal değerinin dörde çıkması ve yükseklik sınırının kaldırılması gibi nedenlerle yatırımcılarla anlaşma yoluna giden hak sahipleri süreci hızlandırmıştır (Sivri, 2021: 43).

Anlaşmazlıkların çözölmesiyle birlikte Fikirtepe’de çalışmaya başlayan bazı özel firmalar zamanla ekonomik sorunlar yaşamaya başlamış, 15 Temmuz’dan sonra bazı firmalar el çektilirilmiş, çalışmalar durma noktasına gelmiştir. Bunun sonucunda 24.10.2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; İller Bankası A.Ş. ve KİPTAŞ arasında bir protokol imzalanmıştır. Bu ve buna ek protokoller neticesinde inşaat faaliyetlerine devam edemeyen özel firmaların yarım bıraktıkları işleri KİPTAŞ’ın tamamlaması kararlaştırılmıştır (<https://www.emlakmetrekare.com/fikirtepede-vartas-ve-ankanin-projeleri-kiptasa-emanet/90731.html>). Bakanlık tarafından 2018 yılının şubat ayında yapılan açıklamaya göre 61 adanın otuz altısında % 100 oranında anlaşma sağlanmış, 17 adada ise 2/3 oranında çoğunluk elde edilmiştir. Ancak sözleşme imzalayan bazı müteahhitler mevcut şartlarda sözleşme yükümlölüklerini yerine getiremeyeceklerini ifade etmiş, vatandaşlar da bu durumda sözleşmelerin feshini talep etmişlerdir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 14 Şubat 2018 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-de-kurulacak-irtibat-ofisleri-yolda-bakanlik-faaliyetleri-23138>). Bu talep üzerine vatandaşa gerekliliklerini yerine getirmeyen müteahhitlerle imzaladıkları sözleşmeleri tek taraflı olarak fesih hakkı tanınmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı’nın 2019 yılının mayıs ayında yaptığı açıklamaya göre, Fikirtepe’de bulunan 61 adanın yalnızca 16’sında inşaat çalışmaları devam etmektedir. Kalan adalarda inşaat çalışmalarını hızlandırmak adına bakanlık tarafından kira desteği sağlanacaktır. Yine aynı dönemde 4 adada Bakanlığın fiilen sahada olduğunu; İBB (Kiptaş) ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (TOKİ, Emlak Konut, İller Bankası)’nın Fikirtepe’de şehirselle dönüşüm çalışmalarının devam edebilmesi adına hiçbir kar elde etmeksizin her türlü destek vereceklerini ifade etmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 28 Mayıs 2019 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-fikirtepe-de-insaatlarin-hizlanmasina-destek-olacagiz-bakanlik-faaliyetleri-6542>).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı’nın Kasım 2020’de yaptığı açıklamaya göre, 40 adet yapı adası içerisinde inşaata başlamış ancak yarım bırakmış firmalara 1 ay süre tanınacaktır. Bu süre içerisinde inşaat çalışmalarına devam edemeyenlerin yerine TOKİ ve Emlak Konut süreci devralınması kararına varılmıştır. Sözleşme imzalanmamış, yıkımı yapılmamış, inşaatına başlanmamış

yapı adaları içinse planlar yenilenecek ve askıya çıkması planlanmıştır. Bakanlık, 60.000 vatandaşı ilgilendiren 1.500.000 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanında en geç dört ay içerisinde faaliyetlerin başlayacağını belirtmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 16 Kasım 2020 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-de-buyuk-donusum-basliyor-bakanlik-faaliyetleri-29848>). Tam bir yıl sonra da Fikirtepe birinci etapta vatandaşların tahliye işlemi başlamış ve boşaltılan alanlar yıkılmıştır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2 Kasım 2021 Tarihli Duyuru <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/fikirtepenin-donusumu-hizla-devam-ediyor-haber-263855>) (Foto 42). Yaklaşık 5 ay sonra, 17 Nisan 2022 tarihinde ise Fikirtepe'de Cumhurbaşkanı'nın katılımıyla Bakanlığın ilk anahtar teslim töreni gerçekleşmiştir. Törenle birlikte Yeni Fikirtepe Konutları-1'de toplam 1648 adet konut sahiplerine teslim edilmiştir. 2024 yılının Temmuz ayında 12.000 bağımsız bölümün tamamlanacağı ve bu süreye kadar kira yardımlarının devam edeceği belirtilmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 9 Nisan 2022 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-iftar-programi-bakanlik-faaliyetleri-32090>; 5 Mayıs 2023 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-fikirtepede-emlak-konut-eliyle-60-bin-vatandasimizin-hayatini-degistirecek-bir-donusum-gerceklestiriyoruz-bakanlik-faaliyetleri-38608>) (Foto 43).



**Foto 42:** Fikirtepe'de Bir Şehirsel Dönüşüm Afişi (2023)

Bakanlık tarafından Nisan 2023'te yapılan açıklamada, 380.000 m<sup>2</sup> toplam alana sahip ikinci ve üçüncü etapta ön hazırlık aşamalarının tamamlandığı ve hak sahipliği teslim çalışmalarına başlandığı söylenmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 19 Nisan 2023 Tarihli Duyuru <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/yeni-fikirtepe-2.-ve-3.-etaplarda-bakanligimizca-calismalar-basladi-haber-282717>). Bu etaplarda oturan 10.000 vatandaşa evlerini boşaltmaları için yıl sonuna kadar müsaade edileceğini, bununla beraber taşınma ve kira yardımı verileceği ifade edilmiştir. Ayrıca vatandaşların talep etmesi halinde birinci etapta tamamlanan rezerv konutlardan veya eşdeğer şerefli alanlardan takas hakkı verilecektir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 5 Mayıs 2023 Tarihli Duyuru

<https://csb.gov.tr/bakan-kurum-fikirtepede-emlak-konut-eliyle-60-bin-vatandasimizin-hayatini-degistirecek-bir-donusum-gerceklestiriyoruz-bakanlik-faaliyetleri-38608>).

2005 yılından 2023'e kadar geçen 17 yılda Fikirtepe'de dönüşümün tamamlanamamasında pek çok taraf ve sebep etkili olmuştur. Özellikle Türkiye'deki ilk şehrsel dönüşüm alanlarından biri olması hasebiyle bu anlamda hukuki, teknik ve mali durumun böyle bir dönüşüm için hazır olmayışı bu sebeplerin başında gelmektedir. Bunun yanında bazı maliklerin hak ettiklerinden fazlasını talep etmeleri, kimi inşaat firmalarının rekabet sebebiyle hak sahiplerine vadettikleri fiyatlarda artış yaşanması, hak sahiplerinin aynı ada veya parsel içinde farklı firmalar ile sözleşme imzalaması gibi nedenler de Fikirtepe'de şehrsel dönüşüm sürecinin uzamasında etkili olmuştur (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 26 Kasım 2020 Tarihli Duyuru, <https://csb.gov.tr/fikirtepe-de-buyuk-donusum-basliyor-bakanlik-faaliyetleri-29848>).



**Foto 43:** Fikirtepe 1. Etapta Yapımı Devam Eden İnşaat Çalışmaları (2023)

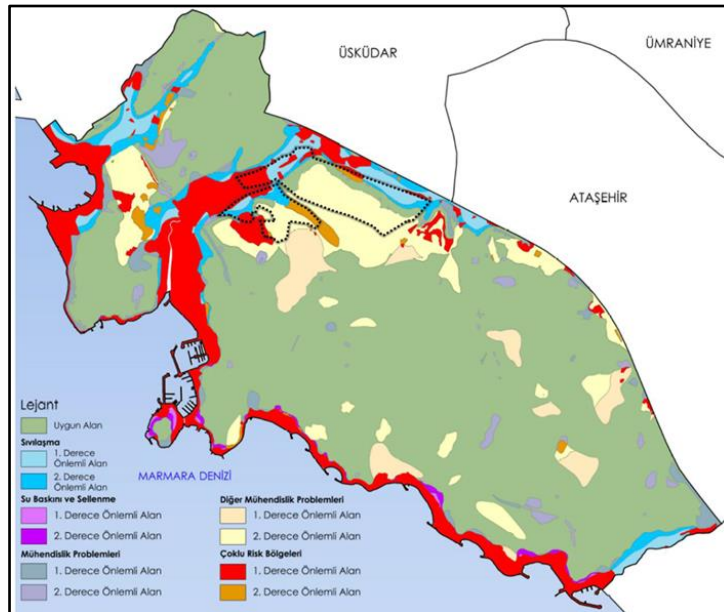
#### **4.2.3. FİKİRTEPE'DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCESİ MEKÂN ANALİZİ**

Kadıköy Mekânsal Stratejik Planı Mevcut Durum Raporu 2019 yılında yayımlanmıştır. Bu rapora göre, Fikirtepe'de bulunan 6341 adet yapının 1800 adedi 3. ve 4. derece afet riski altındadır. Bu yapılarda toplam 5987 adet bağımsız birim yer almaktadır (Foto 44). 1800 adet yapı arasında ise 2000 yılından önce inşa edilenlerin sayısı 1782 olup bağımsız birim sayısı 5501 adettir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 51; UİP-341003231, 2023: 48-49).



**Foto 44:** 2013 Yılında Dumlupınar Mahallesiindeki Meskenler (Uğurcan Ayık'ın Arşivinden)

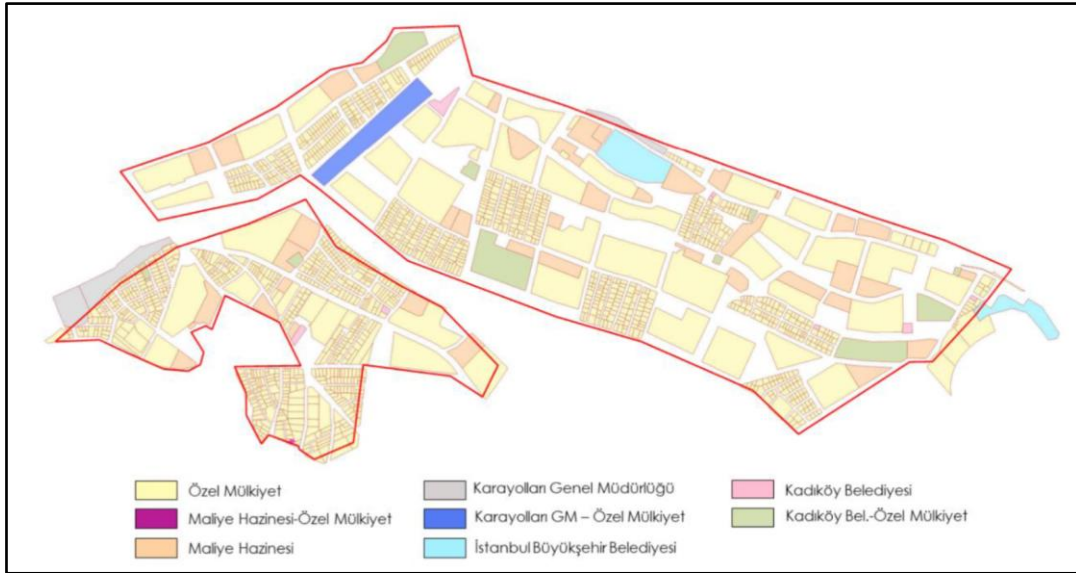
Fikirtepe’de yerleşime uygun sahalara incelendiğinde, şöyle bir tabloyla karşılaşılacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Raporunda Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı ve çevresi daha ziyade diğer mühendislik problemleri bakımından 2. derece önemli alanlar ve yerleşmeye uygun alanlar şeklinde sınıflandırılmıştır. Harita 38’de görüldüğü üzere Fikirtepe birinci etap, bahsi geçen sınıflandırmayı ifade eden sarı ve yeşil alanlarla kaplıdır. İkinci etapta yer yer sıvılaşma açısından 2. derece önemli alanı ifade eden parlak mavi renkte alanlar ve yine 2. derece önemdeki çoklu risk bölgelerini ifade eden kahverengi alanlar görülmektedir. Üçüncü etapta ise açık mavi alanlar ve kırmızı alanlar görülmektedir. Bu renkler sıvılaşma açısından 1. derece önemli alanları ve çoklu risk bölgeleri açısından yine 1. derece önemli alanları ifade etmektedir. Aynı haritaya genel olarak bakıldığında, Fikirtepe’nin Kadıköy ilçesindeki en riskli alanlar arasında olduğu görülmektedir. Sahanın kuzey kesimlerinde yerleşime uygun bir bölüm bulunmakta ancak geri kalan kısmı ciddi mühendislik çalışmalarını gerektirecek derecede yerleşim için riskli alanlardan oluşmaktadır.



**Harita 38:** Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanında Yerleşime Uygun Sahalar (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 71).

Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanında mülkiyet yapısına dair aşağıdaki harita incelendiğinde, özel mülkiyet alanın epeyce fazla olduğu görülmektedir. Onu maliye hazinesine ait alanlar takip etmektedir (Harita 39). Ayrıca kamulaştırmadan önce Fikirtepe’de Maliye Hazinesi + özel mülkiyet, KGM, KGM + özel mülkiyet, İBB, Kadıköy Belediyesi, Kadıköy Belediyesi + özel mülkiyet alanları da mevcuttur. Bu farklı sekiz mülkiyet yapısı şehrsel dönüşüm alanına dağılmış durumdadır.

Fikirtepe’nin kamulaştırılmadan önceki mülkiyet yapısına ait bilgileri içeren aşağıdaki tablo incelendiğinde; rezerv alanın birinci etabında yaklaşık % 82’sinin, ikinci etabında % 87’sinin, üçüncü etabında ise % 85’inin özel mülkiyet olduğu dikkati çekmektedir (Tablo 29). Bu durum, müteahhitler ile hak sahiplerinin ortak bir zeminde buluşmasına mani olarak sürecin bu denli uzamasına sebep olmuştur. Üç etapta da (sırayla % 14.6, 10.2, 9.4) ikinci sırayı maliye hazinesi almaktadır. Diğer hak sahiplerinin oranı ise epeyce azdır.



**Harita 39:** Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanında Kamulaştırma Yapılmadan Evvelki Mülkiyet Sınırları (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 54).

Fikirtepe’de 2015 yılı öncesinde fonksiyon alanlarının dağılımı da oldukça önem arz etmektedir. Şehrsel dönüşüm alanının tamamında konut alanlarının oranı % 49’dur (Tablo 30). Onu % 18 ile yol alanları ve % 12 ile konut+ticaret alanları takip etmektedir. Konut+küçük sanayi alanları % 4, yalnızca küçük sanayi alanlarının oranı ise % 3’tür. Konut+depo+ticaret alanlarının oranı da % 3 olup onu % 2 ile konut+depo alanları izlemektedir. Bu haliyle şehrsel dönüşümden önce Fikirtepe’de yerleşim alanlarının yarısının konut alanı olarak kullanıldığı, geri kalan kısmın büyük bir bölümünün ise ekonomik anlamda ticarethaneler ve küçük sanayi alanı ile satış amacıyla malzeme saklamak için kullanılan depolar oluşturduğu görülmektedir. Öte yandan eğitim alanı, sağlık alanı, ibadethane alanı (Foto 45), spor alanı, açık ve yeşil alanlar, park ve bahçeler ile sosyokültürel alanların epeyce sınırlı olduğu ayırt edilmektedir (Foto 46).

**Tablo 29:** Fikirtepe Kamulaştırma Yapılmadan Evvelki Mülkiyet Yapısı

| Etap               | 1. Etap                |            | 2. Etap                |            | 3. Etap                |            |
|--------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| Mülkiyet Durumu    | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   |
| Maliye Hazinesi    | 73,065.11              | 14.6       | 25.841,82              | 10,2       | 10.172,37              | 9,4        |
| Özel Mülkiyet      | 409318.45              | 82.2       | 220.031,42             | 87,4       | 92.096,93              | 85,1       |
| İBB                | 6024.35                | 1.2        | -                      | -          |                        |            |
| KGM                | 3612                   | 0.7        | 3.122,33               | 1,2        | 1.145,83               | 1          |
| Kadıköy Belediyesi | 5,581.68               | 1.1        | 2.621,18               | 1          | 249,18                 | 0,2        |
| TEİAŞ (Maliye)     | -                      | -          | -                      | -          | 4.532,22               | 4,1        |
| <b>Toplam</b>      | <b>497,601.59</b>      | <b>100</b> | <b>251.616,75</b>      | <b>100</b> | <b>108.196,53</b>      | <b>100</b> |

**Kaynak:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 55.



**Foto 45:** Fikirtepe Camii ve Farklı Dönemlerde İnşa Edilmiş Yapılar (2023)

Fikirtepe bulunan şehir dokusu Kadıköy'dekinden oldukça farklıdır. Kadıköy'deki yapılar daha ziyade 4-5 katlı bahçeli, bitişik ve ayrık nizam apartmanlardan oluşurken, 2017 yılı öncesinde Fikirtepe'de 2-3 katlı ve bitişik nizamlı yapılar bulunmaktaydı (Harita 40). Ayrıca şehrsel dönüşüm alanı küçük parsellerden meydana gelen düzensiz bir ızgara plan özelliğine sahipti (Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-1917,4, 2017: 10).



**Foto 46:** Fikirtepe’de Sayısı Az Olan Oyun Parklarından Biri (2023)

**Tablo 30:** Fikirtepe’de 2015 Yılı Öncesi Fonksiyon Alanlarının Dağılımı

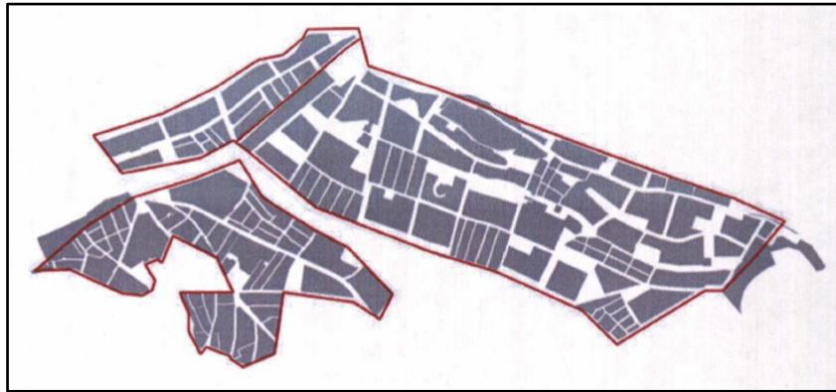
| Fonksiyon Alanları         | Alan (ha)  | Yüzde (%)  |
|----------------------------|------------|------------|
| Konut Alanı                | 64,5       | 49         |
| Konut+Ticaret Alanı        | 16,7       | 12         |
| Konut+K.Sanayi Alanı       | 6,4        | 4          |
| Konut+Depo Alanı           | 3,3        | 2          |
| Konut+Depo+Ticaret Alanı   | 4,4        | 3          |
| Park Alanı                 | 0,4        | 0          |
| Boş Alan                   | 1,7        | 1          |
| Yönetim Merkezi Alanı      | 0          | 0          |
| Ticaret Alanı              | 0          | 0          |
| Depo Alanı                 | 0          | 0          |
| Küçük Sanayi Alanı         | 4,3        | 3          |
| Küçük Sanay+Ticaret Alanı  | 0          | 0          |
| İlköğretim Tesisleri Alanı | 1          | 0          |
| Sosyo-kültürel Tesis Alanı | 0          | 0          |
| Sağlık Tesis Alanı         | 0          | 0          |
| Dini Tesis Alanı           | 0          | 0          |
| Spor Tesisleri Alanı       | 1,6        | 1          |
| KHA                        | 0          | 0          |
| Yol Alanı                  | 24,4       | 18         |
| <b>Toplam</b>              | <b>131</b> | <b>100</b> |

**Kaynak:** Abuawad, 2015: 57.



**Harita 40:** 2017 Yılı Öncesi Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanı ve Çevresindeki Ada ve Parsellerin Konumu ve Büyüklükleri (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-1917,4, 2017: 10).

Şehrsel dönüşümle birlikte 2021 yılına gelindiğinde parsel birleştirme (tevhid) ve ayırma (ifraz) şeklinde adaların büyüdüğü ve yolların genişlediği gözlemlenmektedir. Yine 2017 yılında dikdörtgen görünümünde olan birimlerin 2021 yılında daha ziyade kare şekline dönüştüğü ayırt edilmektedir (Harita 41). Bu durum 2017 yılı ve öncesinde bölgede yer alan yapıların daha ziyade 2-3 katlı bitişik nizam apartmanlardan oluşken bu tarihten sonra inşa edilen yapıların gökdelen biçiminde, yüksek katlı olup kendi sosyal donatılarını içeren kapalı site şeklinde olmalarından kaynaklanmaktadır. Fikirtepe rezerv alanındaki yapı adalarının oranı % 63,3'tür. Ortalama büyüklükleri ise 5142 m<sup>2</sup> civarındadır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34950642, 2021: 66).



**Harita 41:** 2021 Yılında Fikirtepe Şehrsel Dönüşüm Alanı ve Çevresindeki Adaların Konumu ve Büyüklükleri (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34950642, 2021: 66).

Fikirtepe'de 2017 yılı öncesinde şehirsel dönüşüm alanı arazi doluluk - boşluk durumunda, dolu hane sayısının 10.835 olduğu belirtilmektedir. Aynı şekilde dolu ticarethane sayısı 1.139, boş ticarethane sayısı 285 ve küçük sanayi birimi sayısı da 529 olarak kaydedilmektedir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-1917,4, 2017: 11). 2017 yılı öncesi Fikirtepe'de şehirsel dönüşüm

alanının doluluk - boşluk özelliğini yansıtan aşağıdaki haritada, binalarla işgal edilmiş alanın, diğer bir deyişle dolu alanın çok fazla olduğu görülmektedir (Harita 42). 2017 yılından sonra ise özellikle birinci etaptaki adaların yaklaşık yarısı binaların yıkılması nedeniyle boşaltılmıştır. Diğer etaplarda da boş adalar görülmektedir. Bu durum yıkımı tamamlanan yapıların artmasından kaynaklanmaktadır.



**Harita 42:** 2017 Yılı Öncesi ve 2021 Yılı Fikirtepe Şehirsal Dönüşüm Alanı Arazi Doluluk - Boşluk Durumu (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-1917,4, 2017: 11)

#### 4.2.4. FİKİRTEPE'DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN UYGULAMA AŞAMASI

Fikirtepe'de şehrsel dönüşümün gerçekleşmesinde şüphesiz pek çok etkenden söz etmek mümkündür. Bunların en önemlileri arasında; Kadıköy'ün merkezinde yer alması, ulaşım açısından önemli bir konumda bulunması, yakın çevresinde gelişen değişim ve dönüşümler sonucunda görünümün, silüetin değişmesi, mevcut yapı niteliğinin yetersiz kalması ve bölgesel ihtiyaçları karşılayamayacak durumda olması şeklinde belirtilebilir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 9).

Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı (birinci etap rezerv yapı alanı 83,5 ha, ikinci etap rezerv yapı alanı 35,7 ha ve üçüncü etap rezerv yapı alanı 14,7 ha olmak üzere) toplam 134 ha'dan oluşmaktadır. Bu alanın 2005 yılında Özel Proje Alanı ilan edilmeden önceki nüfusu 99.408 (2000 yılı), 2013 yılında Riskli Alan ilan edilmeden önceki nüfusu 90.706 (2012 yılı) ve güncel (2022 yılı) nüfusu 69.174'tür. Birinci etapta 2021 yılından bu yana Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından inşaat faaliyetleri yürütülmektedir (Foto 47). Fikirtepe şehrsel dönüşüm projesi içindeki en büyük alan, aynı zamanda Türkiye'nin tek parça halindeki en büyük şehrsel dönüşüm alanını teşkil etmektedir (<https://istanbulakdm.csb.gov.tr/yeni-fikirtepe-2.-ve-3.-etaplarda-bakanligimizca-calismalar-basladi-haber->). İkinci ve üçüncü etapta ise özel firmaların tamamladığı veyahut yapım aşamasına devam ettiği inşaatlar vardır. Ancak Bakanlık bahsi geçen etaplarda hak sahiplerini belirleyip ön hazırlıklarını yapmıştır ve yakın bir zamanda yıkım ve inşaat faaliyetlerinin başlaması beklenmektedir (Foto 48).



**Foto 47:** Fikirtepe’de Eski ve Yeni Konutlar (2023)

Fikirtepe birinci etap rezerv yapı alanında ikamet etmesi beklenen en fazla nüfus miktarı 32.387’dir (Tablo 31). Bu sayı ikinci etapta 9.743 kişi, üçüncü etapta ise 5.961 kişidir. Fikirtepe rezerv alanında planlanan toplam nüfus miktarı ise 48.091 kişidir. Fikirtepe rezerv alanıyla ilgili şehrsel dönüşüm öncesindeki nüfus miktarına dair herhangi bir verinin yayımlanmaması ve mevcut nüfus verilerinin mahalle bazlı olması nedeniyle şehrsel dönüşüm öncesi ve sonrası Fikirtepe’de nüfus miktarı ile ilgili herhangi bir karşılaştırma yapılamamaktadır. Ancak binalarda yer alan kat adetleri göz önüne alındığında, dönüşüm sonrası Fikirtepe’de nüfus miktarının artacağı çıkarımı yapılabilmektedir. Diğer yandan nüfus yapısının değişeceği, bu bağlamda örneğin hanehalkı sayısının azalacağı da söylenebilir.



**Foto 48:** Eğitim Mahallesinde Henüz Şehirsel Dönüşümün Başlamadığı Alanlar (2023)

**Tablo 31:** Fikirtepe’de Planlanan Nüfus Miktarı

| Etap          | Konut + Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> ) | Planlama Alanı Nüfusu (kişi) |
|---------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| Birinci Etap  | 2.313.363                               | 32.387                       |
| İkinci Etap   | 174.533,83                              | 9.743                        |
| Üçüncü Etap   | 61.795,32                               | 5.961                        |
| <b>Toplam</b> | <b>2.549.692,15</b>                     | <b>48.091</b>                |

**Kaynak:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34950642, 2021: 93.

Fikirtepe şehirsel dönüşüm alanında planlanan fonksiyon alanlarının dağılımı da oldukça önemli bir konuyu oluşturmaktadır. Kuşkusuz 2015 yılı öncesine göre fonksiyon çeşitliliğinde ciddi bir artışın olduğu söylenebilir. Nitekim 2015 yılına ait verilerde alanın büyük bir bölümü (% 70); giriş ve bodrum katında ticarethane, küçük sanayi tesisi, depo gibi ekonomik işlevi olan birimlerin bulunduğu konutlar şeklindeki 2021 yılından sonra bu oran % 50’nin altına düşmüş ve ekonomik çeşitlilik ticarethane ile sınırlı kalmıştır. Öte yandan 2015 yılından önce yol dışındaki sosyal donatı alanları yaklaşık % 12 yer kaplarken planlanan fonksiyon alanlarında bu oran yaklaşık % 25’tir. Yine tablo 32 incelendiğinde, şehirsel dönüşüm öncesine kıyasla Fikirtepe’de yolların genişletildiği görülmektedir. Zira 2015 yılı öncesinde yola ayrılan alan % 24,4 iken şehirsel dönüşüm sonrası için bu oran % 26,2’dir. Tabloda

dikkati çeken bir başka değişiklik tüm konutlarda ticarethanelerin yer alması ve küçük sanayi tesisi ile depoların Fikirtepe’den kaldırılmasıdır. Bütün bu veriler, Fikirtepe’de ekonominin dışında planlanan sosyo-kültürel değişimi de yansıtmaktadır.

**Tablo 32:** Fikirtepe Rezerv Yapı Alanında Planlanan Fonksiyon Alanlarının Dağılımı

| Etap                          | Birinci Etap           |             | İkinci Etap            |             | Üçüncü Etap            |             |
|-------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Fonksiyon                     | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)    | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)    | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)    |
| Konut+Ticaret Alanı           | 400.113,03             | 42,2        | 174.533,83             | 48,8        | 61.795,12              | 35          |
| Ticaret Alanı                 | 4707,75                | 0,5         | -                      | -           | -                      | -           |
| Yerleşim Alanları Ara Toplam  | <b>404.820,78</b>      | <b>48,8</b> | <b>174.533,83</b>      | <b>48,8</b> | <b>61.795,12</b>       | <b>34,6</b> |
| İdari Hizmet Alanı            | -                      | -           | 4.971,29               | 1,4         | 4.432,63               | 2           |
| Meydan                        | -                      | -           | -                      | -           | 3.790,98               | 2           |
| Anaokulu Alanı                | 2786,41                | 0,3         | 4.703,05               | 1,3         | -                      | -           |
| İlkokul Alanı                 | 11.919,64              | 1,4         | 12.370,37              | 3,5         | 5.357,17               | 3           |
| Ortaokul Alanı                | 15.210,32              | 1,8         | 10.947,86              | 3,0         | 3.435,36               | 2           |
| Lise Alanı                    | 6577,51                | 0,7         | 4.018,14               | 1,1         | -                      | -           |
| Eğitim Alanı                  | 9215,53                | 1,1         | -                      | -           | -                      | -           |
| Sağlık Tesisi Alanı           | 5374,49                | 0,6         | 5.180,25               | 1,4         | 2.306,02               | 1           |
| Sosyal Tesis Alanı            | 3742,70                | 0,4         | 5.118,90               | 1,2         | 4.532,91               | 3           |
| Kültürel Tesis Alanı          | 3003,40                | 0,3         | 2.113,85               | 0,6         | 2.474,66               | 1           |
| Açık Spor Tesisi Alanı        | 5472,91                | 0,6         | -                      | -           |                        |             |
| Özel Sos. ve Kül. Tesis Alanı | 7276,28                | 0,8         | -                      | -           | -                      | -           |
| Cami                          | 32.417,45              | 3,9         | 7.559,51               | 2,1         | 3.760,16               | 2           |
| Teknik Altyapı Alanı          | 3785,13                | 0,4         | -                      | -           | -                      | -           |
| Park                          | 114.340,66             | 13,7        | 49.391,27              | 13,8        | 10.695,66              | 6           |
| Yol                           | 202.834,09             | 24,4        | 77.825,56              | 21,8        | 75.789,97              | 42          |
| Donatı Alanları Ara Toplam    | <b>423.956,51</b>      | <b>51,1</b> | <b>183.200,05</b>      | <b>51,2</b> | <b>116.572,72</b>      | <b>65,3</b> |
| Genel Toplam                  | <b>828.777,29</b>      | <b>100</b>  | <b>357.733,88</b>      | <b>100</b>  | <b>178.367,84</b>      | <b>100</b>  |

**Kaynak:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-34428751, 2021: 94).

Fikirtepe’de planlanan fonksiyon alanları etap bazında incelendiğinde, birinci ve ikinci etapta yerleşim alanı % 48,8 iken üçüncü etapta % 34,6 oranındadır. Son etapta bu durumun nedeni bulunduğu konumdan kaynaklı olarak arazisinin büyük çoğunluğunda yolların bulunmasıyla (% 42) ilgilidir. Yalnızca bir rezerv alanda bulunan meydan yine üçüncü etapta yer almaktadır. Donatı çeşitliliği en fazla birinci etapta yer almaktadır. Bu durum bahsi geçen etabın alanının büyük olmasından kaynaklanmaktadır. Donatı alanlarının oranı tüm etaplarda % 50’nin biraz üzerindedir. Ancak üçüncü etapta bu oran bahsi geçen yolların varlığı nedeniyle % 65’e ulaşmaktadır.

Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanı birinci etap rezerv yapı alanına ait vaziyet planı aşağıda yer almaktadır (Harita 43). Bu plana göre, alanın kuzeyinden “Prestij Yolu” adı verilen yeni bir yol geçmektedir. Güneydeki yeşil alanlara giriş çıkışı mümkün olan bir bisiklet yolu da planlanmaktadır. Ayrıca bu cadde üzerinde bir ticari hat oluşturulup yaya trafiğinin sağlanması amaçlanmaktadır. Dönüşüm alanında ise yeşil alanların arttığı, ada, parsel ve yolların genişlediği görülmektedir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-341003231, 2023: 86).



**Harita 43:** Fikirtepe Birinci Etap Rezerv Yapı Alanı Vaziyet Planı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, UİP-341003231, 2023: 86).

### 4.3. İKİTELLİ’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

İkitelli’de şehrsel dönüşüm süreci oldukça parçalı bir görünüm arz etmektedir. Zira bazı yerlerde şehrsel dönüşüm tamamlanmış, bazı yerlerde yeni başlamış, bazı yerlerde ise henüz hiç başlamamıştır. İkitelli’deki tüm bu şehrsel dönüşüm projelerinin işleyiş süreci, farklı yönleriyle aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmaya çalışılmıştır.

#### 4.3.1. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN TAMAMLANDIĞI ALANLAR

Küçükçekmece Belediyesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası iş birliği ile 27-30 Kasım 2004 tarihinde Lütfü Kırdar Kongre Merkezi’nde uluslararası bir sempozyum düzenlenmiştir. “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: İstanbul 2004 - Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışmaları” adı ile gerçekleşen bu sempozyumda, birçok araştırmacı ve katılımcı Küçükçekmece Belediyesi sınırları içinde yer alan sorunlu bölgeleri tespit ederek bu bölgelerin neden dönüştürülmesi gerektiğine potansiyel ve tehditlere yönelik tartışmalar yapmıştır. Bu sempozyum sonucunda Küçükçekmece ilçesinde dönüştürülmesi gereken 3 alt bölge tespit edilmiştir. Bunlardan biri Olimpiyat Köyü ve Çevresi (Ayazma ve Altınşehir), merkez kesim (Cennet Mahallesi) ve son olarak merkez dış çeperi (Kanarya Mahallesi)’dir. Bunlardan özellikle bu araştırmanın da çalışma sahalarından biri olan

Ayazma ve Tepeüstü mevkileri; o dönemde hazine arazisi üzerine yapılmış tek katlı kaçak yapıların varlığı, bölgede herhangi bir teknik ve sosyal altyapının bulunmaması ve sosyo-ekonomik açıdan bir çöküntü bölgesi olması gibi sebeplerle şehirle bütünleşememiş ve acil dönüştürülmesi gereken alanlara dahil edilmiştir.

#### 4.3.2. AYAZMA-TEPEÜSTÜ'NDE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCESİ MEVCUT DURUM

Adı geçen bu sempozyum ile birlikte hazırlanan ön anket çalışmaları neticesinde bölgenin o dönemdeki fiziki, ekonomik ve sosyal yapısı; nüfus durumu; çevre ve konut konfor durumu özellikleri de belirlenmiştir. Nitekim toplam 144 ha alanı bulunan Ayazma ve Tepeüstü mevkisinde toplam 1625 adet yapı vardır. Özel mülkiyet oranı % 44'tür. % 56'sı ise hazine arazisidir. Bölgedeki konutların 1/3'i 1991-1995 yılları arasında inşa edilmiştir (Tablo 33). Ayazma ve Tepeüstü mevkisinde yaşayan ailelerin hanehalkı sayısı ortalama 4,7'dir.

**Tablo 33:** Ayazma ve Tepeüstü Mevkisindeki Yapıların İnşa Tarihi

| Yapıların İnşa Tarihleri | Oran (%) |
|--------------------------|----------|
| 1981-1985                | 14       |
| 1986-1990                | 23       |
| 1991-1995                | 33       |
| 1996-2000                | 21       |

**Kaynak:** Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 96.

Ayazma ve Tepeüstü mevkisinde yaşayanların % 91'i buraya 2000 yılı öncesinde göç etmişlerdir. Göç eden nüfusun geldikleri bölgelere dağılımı incelendiğinde, % 57 ile Doğu Anadolu'dan gelenler ilk sıradadır. İkinci sırada ise % 28,7 ile Karadeniz'den gelenler yer almaktadır (Tablo 34). Dolayısıyla bu iki bölge ağırlıklı çoğunluğu oluşturmaktadır. Ege ve Akdeniz ise yok denecek kadar azdır. Bu iki bölge, diğer bölgelere en az göç veren bölgeler arasındadır.

Ayazma ve Tepeüstü'nde yaşayan nüfusun toplam sayısı 10.675'tir. Küçükçekmece Belediyesi görevlilerinin görüştüğü kişilerin % 54'ü kadın ve % 46'sı ise erkektir. Burada ikamet edenlerin % 3'ünün nüfus kaydı bulunmamaktadır (Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 96). Tablo 35 incelendiğinde dönüşüm sahasında bulunan nüfusun yarısından fazlasının 35 yaş altı olduğu görülmektedir.

Ayazma ve Tepeüstü'nde yaşayanların 1/3'i okuma yazma bilmemektedir (Tablo 36). 1/3'i ilkökul mezunudur. % 26'sı ise herhangi bir okuldan mezun olmadığı halde okuma yazma bilmektedir. Üniversite mezunu oranı yalnızca % 1'dir. Bu da 10.000 nüfuslu dönüşüm sahasında 100 kişiye tekabül

etmektedir. Bu verilere göre nüfusun eğitim seviyesi, İstanbul şehri ve Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

**Tablo 34:** Ayazma ve Tepeüstü’nde Nüfusun Geldikleri Bölgelere Dağılımı

| Nüfusun Geldiği Bölgeler | Oran (%) |
|--------------------------|----------|
| Doğu Anadolu             | 57       |
| Karadeniz                | 28,7     |
| Güneydoğu Anadolu        | 6,7      |
| İç Anadolu               | 3,6      |
| Marmara                  | 1,9      |
| Akdeniz                  | 1,6      |
| Ege                      | 0        |

**Kaynak:** Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 97.

Ayazma ve Tepeüstü’nde yaşayan insanların % 92’si İstanbul’a ekonomik sebeplerle geldiklerini, % 4’ü çocuklarının eğitimi için göç ettiklerini ifade etmişlerdir. Konutların fiziki yapısı, alt yapı ve üst yapısı kapsamında; % 97’sinde elektrik şebekesi, % 94’ünde mutfak, % 53’ünde banyo, % 69’unda tuvalet, % 76’sında su şebekesi ve % 49’unda telefon bulunmaktadır. Başka bir deyimle temel ihtiyaçları karşılamak için kullanılan alanların tamamı tüm konutlarda mevcut değildir. Dönüşüm alanındaki konutların % 96’sı odun-kömür sobası ile % 3’ü ise tahta veya konfeksiyon atıkları ile ısınmaktadır (Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 99).

**Tablo 35:** Ayazma ve Tepeüstü’nde Nüfusun Yaş Gruplarına Dağılımı

| Yaş Grubu  | Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%) |
|------------|---------------------------------|
| 18-24      | 12,3                            |
| 25-30      | 23,2                            |
| 31-34      | 12,8                            |
| 45-54      | 15,1                            |
| 55-64      | 7,3                             |
| 65 ve üstü | 3,4                             |

**Kaynak:** Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 96.

Dönüşüm alanı ekonomik açıdan incelendiğinde, yalnızca 4 kişiden birinin çalıştığı ve kalan 3 kişinin geçimini temin ettiği belirlenmiştir. Ayazma ve Tepeüstü mevkinde oturup Küçükçekmece ilçesinde çalışanların % 62’si imalat sanayi sektöründe, % 36’sı hizmet sektöründe ve % 2’sinin tarım

sektöründe çalıştığı ayırt edilmektedir. Tek kişinin çalışarak tüm ailesine bakanların toplam nüfusa oranı yaklaşık % 63'tür. Ailelerin % 8'inde ise çalışan herhangi bir kimse bulunmamaktadır (Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010: 100).

**Tablo 36:** Ayazma ve Tepeüstü'nde Eğitim Durumu

| Eğitim Durumu     | Oran (%) |
|-------------------|----------|
| Okur-Yazar Değil  | 31       |
| Okur-Yazar        | 26       |
| İlkokul Mezunu    | 31       |
| Ortaokul Mezunu   | 8        |
| Lise Mezunu       | 3        |
| Üniversite Mezunu | 1        |

**Kaynak:** Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010: 102.

Yukarıdaki veriler birleştirildiğinde dönüşüm alanında yaşayan nüfusun ekonomik açıdan ne kadar zor şartlarda olduğu daha açık bir şekilde anlaşılabilir. Burada çalışan nüfusun % 74'ü Küçükçekmece'de, % 10'u nerede iş bulursa orada, % 4'ü Bağcılar'da ve % 3'ü ise Bahçelievler'den geçimini temin etmektedir. Dönüşüm alanında ikamet edenlerin % 69'u konut sahibi iken % 25'i kiracıdır. Ayazma ve Tepeüstü'nde kiracıların ödedikleri kira miktarları, İstanbul'un diğer ilçelerine oranla oldukça düşüktür. Ancak hanehalkının aylık gelirinin de oldukça az olması nedeniyle halk ekonomik sıkıntı yaşamaktadır. Burada oturanların yalnızca % 12'sinde özel araç bulunmaktadır. Ayazma mevkiinde ikamet edenlerin yarısının herhangi bir sosyal güvencesi bulunmamaktadır. Nüfusun % 36'sı SSK'lı, %14'ü ise yeşil kartlıdır (Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010: 100-102). Ayazma'da ailelerin yaklaşık % 70'i 6 ayda bir, kalanı da her ay düzenli olarak yiyecek, giyecek ve yakacak yardımı almaktadır. Nüfusun yaklaşık yarısı gelirinin 1/3'ini mutfak masrafı için harcamaktadır (Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010: 68).

Ayazma'da yaşayanların % 71'i yaşadıkları yerden memnundurlar. Memnun olmayanların çoğu altyapı yetersizliğinden, bölgesel mahrumiyetten, susuzluktan, ulaşım yetersizliğinden, okulsuzluktan ve yerel hizmet eksikliğinden şikayet etmektedir. Memleketine dönmek isteyenlerin oranı yalnızca % 2'dir. Memleketine dönmek istemeyenlerin kalmak istemelerindeki neden büyük oranda ekonomiktir. Başka bir yerde yaşamak imkânı olsa yine Küçükçekmece'de yaşamak isteyenlerin oranı % 71'dir. Semtinde neler olmasını isterdiniz sorusuna ise % 49 oranıyla sağlık ocağı cevabı verilmiştir. Onu % 29 ile okul, % 9 ile ibadethane, % 7 ile park ve bahçe izlemiştir (Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010: 98-99).

#### 4.3.3. AYAZMA VE TEPEÜSTÜ MEVKİİNDE ŞEHİRSSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ MEKÂN ANALİZİ

Ayazma’da 120 ha ve Tepeüstü’nde 24,6 ha olmak üzere toplam şehrsel dönüşüm alanı 144,6 ha’dır. Bu alanda toplam 10.675 nüfus ikamet etmektedir (Tablo 37). Ayazma ve Tepeüstü’nü kapsayan 144,6 ha’lık bu alan, şehrsel dönüşümün ilk aşaması olarak kabul edilmektedir. Kuzey Ayazma adı verilen ikinci aşama ise (Kuzey Ayazma 58 ha, Köyiçi 13 ha, Ayazma 84 ha), TOKİ Mustafa Kutlu İmam Hatip Orta Okulu’nun kuzeyinde toplam 155 ha’dan oluşmaktadır. TOKİ Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı ile 9 Mart 2023 tarihinde Halkalı’da yapılan görüşmeden elde edilen bilgiye göre, bahsi geçen ikinci aşama daha ziyade Başakşehir Şehir Hastanesi ve çevresine yönelik hazırlanmış fakat vatandaşın ilgi göstermemesi nedeniyle planlandığı şekilde tamamlanamamıştır. Kuzey Ayazma şehrsel dönüşüm alanının büyük bir kısmı bu tezin çalışma alanı olan Ziya Gökalp Mahallesi’nin dışında olması nedeniyle proje hakkında detaylı bilgiye yer verilmiştir.

**Tablo 37:** Ayazma ve Tepeüstü’nde Bina Sayısı ve Nüfus Miktarı

| Mevki    | Bina Sayısı | Bağımsız Birim Sayısı | Nüfus  | Parsel (ha) |
|----------|-------------|-----------------------|--------|-------------|
| Ayazma   | 1245        | 1755                  | 8775   | 120         |
| Tepeüstü | 380         | 380                   | 1900   | 24,6        |
| Toplam   | 1625        | 2135                  | 10.675 | 144,6       |

**Kaynak:** Çaçtaş Ceylan ve Akın, 2007: 17; Ayaz Aydın, 2017: 87

Ayazma ve Tepeüstü mevkisinde parsellerin yapılaşma durumu incelendiğinde, toplam 111 parselden 66’sının dolu ve 45’inin boş olduğu görülmektedir (Tablo 38). Mevki bağlamında ise Ayazma’daki 102 parselin 57’sinin dolu ve 45’inin boş olduğu ayırt edilmektedir. Tepeüstü’nde toplam 9 parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin tamamı dolu durumdadır.

**Tablo 38:** Ayazma ve Tepeüstü’nde Parsellerin Yapılaşma Durumu

| Parsel Durumu | Parsel Sayısı |          |
|---------------|---------------|----------|
|               | Ayazma        | Tepeüstü |
| Dolu          | 57            | 9        |
| Boş           | 45            | -        |
| Toplam        | 102           | 9        |

**Kaynak:** Çaçtaş Ceylan ve Akın, 2007: 44; Ayaz Aydın, 2017: 88

Çalışma alanında parsellerin mülkiyet durumuna bakıldığında, Ayazma’daki 102 parselden 83 adedinin şahsa ve 14 adedinin hazineye ait olduğu görülmektedir (Tablo 39). Tepeüstü’nde ise 9 parselden 3’ü TOKİ’ye ve geri kalanları 2’er adet olmak üzere hazineye, kooperatife ve şahsa ait

bulunmaktadır. Dolayısıyla toplamda 102 adet parselden 85 adedinin şahıs mülkiyetinde olduğu dikkati çekmektedir. Ayrıca Ayazma’da 1’er vakıf, il özel idaresi, Tedaş ve tescil harici parseller yer almaktadır.

**Tablo 39:** Ayazma ve Tepeüstü’nde Parsellerin Mülkiyet Durumu

| Mülkiyet Durumu | Parsel Sayısı |          |
|-----------------|---------------|----------|
|                 | Ayazma        | Tepeüstü |
| Hazine          | 14            | 2        |
| TOKİ            | 1             | 3        |
| Tescil Harici   | 1             | -        |
| Vakıf           | 1             | -        |
| İl Özel İdaresi | 1             | -        |
| Tedaş           | 1             | -        |
| Kooperatif      | -             | 2        |
| Şahıs           | 83            | 2        |
| <b>Toplam</b>   | <b>102</b>    | <b>9</b> |

**Kaynak:** Çaçtaş Ceylan ve Akın, 2007: 44-45; Ayaz Aydın, 2017: 89

Şehirsel dönüşüm alanında yapıların işlevi ve dağılışı da yerleşme bağlamında oldukça önemli bilgileri ihtiva etmektedir. Ayazma’da yer alan 1393 adet yapının % 92’si konut ve % 4’ü ise hem konut hem de ticarethane niteliğindedir (Tablo 40). Diğer yapılar işlevlerine göre ticarethane, mandıra, cami (Foto 49) ve lojmanı, su deposu ve sanayi tesisi şeklinde sıralanabilir. Dönüşüm alanında mandıranın bulunuşu, İstanbul gibi büyük bir şehrin ortasına yakın kesimlerinde hayvancılık faaliyetinin yapıldığını ifade etmektedir. Daha önce bahsedildiği üzere, nüfusun iş kollarına dağılımında % 2 gibi bir oranda insanın tarım sektöründe çalışması bu durumu destekler niteliktedir.

**Tablo 40:** Ayazma ve Tepeüstü’nde Yapıların İşlevi ve Sayısı

| YAPI İŞLEVİ       | YAPI SAYISI |            |
|-------------------|-------------|------------|
|                   | Ayazma      | Tepeüstü   |
| Konut             | 1290        | 376        |
| Konut+Ticarethane | 59          | -          |
| Ticarethane       | 16          | 4          |
| Mandıra           | 18          | -          |
| Cami              | 4           | -          |
| Cami Lojmanı      | 3           | -          |
| Su Deposu         | 1           | -          |
| Sanayi            | 2           | -          |
| <b>Toplam</b>     | <b>1393</b> | <b>380</b> |

**Kaynak:** Çaçtaş Ceylan ve Akın, 2007: 30/38; Ayaz Aydın, 2017: 91/94



**Foto 49:** İkitelli’de Bir İbadethane (Hatice Binti Ali Cami - 2023)

#### **4.3.4. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN PLANLANMASI VE ÖN HAZIRLIK AŞAMASI**

Tepeüstü ve Ayazma mevkilerindeki şehrsel dönüşüm TOKİ, İBB ve Küçükçekmece Belediyesi arasında imzalanan protokolle 2004 yılında ilan edilmiştir. Bu protokolde İBB ve TOKİ merkezi yönetimi, Küçükçekmece Belediyesi ise yerel yönetimi temsil etmektedir. Projenin uygulamadaki en etkin rolü üstlenen paydaşı Küçükçekmece Belediyesi’dir. TOKİ ise projenin finansmanını ve yeni konutların inşasından sorumludur.

2004 yılında imzalanan protokole göre TOKİ’nin yükümlülükleri ve hakları şu şekildedir: TOKİ 35 ha’lık dere koruma kuşağı hariç bölgede bulunan 112,5 ha alanda üçüncü şahıslarla yapılacak olan anlaşmaların şartlarını belirlemek ve bu anlaşmaları yapmak. Anlaşmaların sağlanamadığı durumlarda kıymet takdir ve uzlaşma komisyonları kurarak koordinasyonu sağlamak ve kamulaştırma yapmak. Bezirganbahçe 182 ada 1 parselde konut ihalesi yapmak, konutların nasıl yapılacağına satış bedeline ve ödeme şekline karar vermek. Şehir dönüşümü için gerekli olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları hazırlamak ve İBB ile Küçükçekmece Belediyesi’ne Ayazma’dan arsa payı vermek için gerekli olan ek protokolleri hazırlamaktır.

Aynı protokolde İBB’nin yükümlülükleri ve hakları şu şekildedir: Küçükçekmece Belediyesi tarafından belirlenen hak sahiplerini onaylamak, anlaşma sağlanamayan hak sahiplerinin mülkleri için yapılacak olan kamulaştırma işinde kıymet takdir ve uzlaşma komisyonlarında yer almak, dönüşüm alanını gecekondulardan temizlemek ve alanı boş olarak TOKİ’ye teslim etmek, Ayazma ve Bezirganbahçe’de su, doğalgaz, atık su vb. altyapı hizmetlerini sağlamak, TOKİ’nin hazırlamış olduğu her türlü ölçekteki planı karara bağlamaktır.

Küçükçekmece Belediyesi'nin bu protokoldeki yükümlülükleri ve hakları da şu şekildedir: Ayazma'daki gecekonduları tasfiye etmek ve enkaz bedellerini ödemek. Anlaşma sağlanamayan hak sahipleri için oluşturulacak olan kıymet taktir ve uzlaşma komisyonlarında yer almak. Bezirganbahçe'den konut alacak hak sahiplerini tespit etmek ve konutlarını teslim etmek, Bezirganbahçe 182 ada 1 parsel için 18inci madde uygulaması yapmaktır.

Ayazma ve Tepeüstü mevkilerinin şehirselleştirme alanı ilan edilmesi ve ilgili protokolün imzalanmasından sonra alana ait imar planları ve şehir tasarım projeleri hazırlanmaya başlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı İBB tarafından, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise TOKİ tarafından hazırlanarak 13.02.2008 tarihinde İBB tarafından onaylanmıştır. 23.12.2008 tarihinde 2912 sayılı Başbakanlık kararı ile Ayazma Toplu Konut Alanı, Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiştir. Sonrasında 2008 yılında Ayazma ve Tepeüstü mevkilerinin Başakşehir ilçesine dahil edilmesiyle bölge, 30.03.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Başakşehir Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı içinde yer almıştır.

Ayazma ve Tepeüstü mevkilerinde şehirselleştirme çalışmasının başlıca sebepleri; çevre sorunlarını çözmek, ihtiyacı karşılayan modern konutlar üretmek, eğitim açısından ve sosyal açıdan donatı alanları oluşturmak, yerleşime uygun olmayan alanları yeşil alan haline getirerek can ve mal güvenliğini sağlamak, çevreyi fiziki, ekonomik, teknolojik ve sosyal açıdan kaldırmak, iş gücü açısından yeni olanaklar sağlamak ve güvenli bir ortam oluşturmak şeklinde sıralanabilir.

#### **4.3.5. HAK SAHİPLERİ İLE YAPILAN ANLAŞMALAR**

Ayazma şehir dönüşümü projesi ile TOKİ hak sahipleri ile imzalayacakları anlaşmaları hazırlamıştır. Bu anlaşmalar devlet arazisi üzerinde yasadışı biçimde ikamet eden işgalciler ve tapusu bulunan hak sahipleri ile imzalanmıştır. İşgalciler ile yapılacak anlaşmada inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulacak, gecekonduyunun maliyeti düşülecek ve işgalcinin Ayazma'da kaç adet gecekondu olursa olsun Bezirganbahçe 182/1 ada-parşelden 180 ay vade ile brüt 90 m<sup>2</sup> bir adet konut alınacaktır. Yeni konut teslim edilir edilmez, işgalci Ayazma'daki tüm haklarını Belediyeye devredecek ve belediye gecekonduyunun yıkım işlemini gerçekleştirecektir (Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010: 105).

Tapusu bulunan hak sahipleri ile ilgili sözleşmeler ise sahip olunan arsa/arazi büyüklüğüne göre çeşitlilik arz etmektedir. Öncelikle hak sahipleri, arazisi 1000 m<sup>2</sup>'den küçük ve büyük olmak üzere iki gruba ayrılmıştır. 1000 m<sup>2</sup>'den küçük olanlar ayrıca 4 alt gruba ayrılmıştır (Tablo 41). Tapulu hak sahiplerinin borçlanma şekli ise şu şekilde gerçekleşmektedir. Ayazma'daki arsa/arazinin her 2,78 m<sup>2</sup>'lik hissesi tercih edilen konutun 1 m<sup>2</sup>'sine denk sayılacaktır. Eğer hak sahibinin arsa büyüklüğü yeni konutu karşılamayacak durumda ise tercihini Bezirganbahçe'deki konutlardan yana kullananlar her 1 m<sup>2</sup> fark için 650 TL; Ayazma'daki konutlardan yana kullananlar için ise her 1 m<sup>2</sup> fark için 800 TL borç

ödeyeceklerdir. Ayazma'daki arsa/arazi hissesi fazla olan hak sahipleri ise sahip oldukları her 1 m<sup>2</sup> alan için TOKİ'den 300 TL alacaktır.<sup>7</sup>

Ayazma ve Tepeüstü şehrsel dönüşüm projesinde, 15 Eylül 2006 tarihinde kuralar çekilmiş ve 13 Şubat 2007 tarihinde birinci etap olarak hazine mülkü üzerinde ikamet eden toplam 943 hane Bezirganbahçe'ye taşınmıştır.<sup>8</sup> Bu tarihten sonra ise bölgede alan temizleme çalışması başlamıştır. Tapulu hak sahiplerinin kura çekilişleri ise dört etap halinde gerçekleşmiştir. Bu kura çekilişlerinin tarihleri ve toplam hane sayısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır (Tablo 42)

**Tablo 41: Ayazma Şehrsel Dönüşüm Projesinde Hak Sahipleri ile Yapılan Anlaşma Çeşitleri**

| Hak Sahipleri                | Yapılan Anlaşma Çeşitleri                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İşgalci Hak Sahipleri</b> | 180 ay vade ile Bezirganbahçe'de 90 m <sup>2</sup> yeni bir daire                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
| <b>Tapulu Hak Sahipleri</b>  | <b>Arsa/Arazisi 1000 m<sup>2</sup>den Küçük Olanlar</b>                                                                                                                                                                                     | <b>Arsa/Arazisi 1000 m<sup>2</sup>den Büyük Olanlar</b>                                                                                                          |
|                              | <b>1. Grup: 250 m<sup>2</sup>den az</b><br>ezirganbahçe'den 94 m <sup>2</sup> veya Ayazma'dan 90 m <sup>2</sup> yeni bir daire                                                                                                              | 3194 sayılı İmar Kanunun 18inci maddesi doğrultusunda imar uygulaması yapılarak şehrsel dönüşüm proje alanı içerisinde yeni imar parsellerine dönüştürülecektir. |
|                              | <b>2. Grup: 250 m<sup>2</sup>-385 m<sup>2</sup> arası</b><br>yazma'dan 138,43 m <sup>2</sup> yeni bir daire                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                  |
|                              | <b>3. Grup: 386 m<sup>2</sup>-648 m<sup>2</sup> arası</b><br>Ayazma'dan 138,43 m <sup>2</sup> en fazla 2 yeni daire                                                                                                                         |                                                                                                                                                                  |
|                              | <b>4. Grup: 649 m<sup>2</sup>-1000 m<sup>2</sup> arası</b><br>Ayazma'dan brüt 138,43 m <sup>2</sup> ve brüt 94,91 m <sup>2</sup> <b>veya</b> Ayazma'dan brüt 138,43 m <sup>2</sup> ve Bezirganbahçe'den brüt 90 m <sup>2</sup> yeni 2 daire |                                                                                                                                                                  |

**Kaynak:** Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 105-107.

Ayazma ve Tepeüstü şehrsel dönüşüm projesinde yaşanan sorunlardan biri de burada ikamet eden kiracıların durumudur. Nüfusun ¼'ünün kiracı olduğu düşünüldüğünde, kiracıların ilk süreçte hak sahibi sayılmaması büyük bir sorun teşkil etmiştir. Yaşanan tüm sorunlar neticesinde kiracılara kira yardımı yapılmış, TOKİ Ayazma ve Tepeüstü'de ikamet eden 245 kiracının 134'üne Kayabaşı Toplu Konutları'ndan % 10- 15 peşinat ile çekilişsiz konut satışı hakkı tanımıştır (Ayaz Aydın, 2017: 104/112).

<sup>7</sup> Daha detaylı bilgi için bakınız: Turgut ve Çaçtaş Ceylan, 2010: 105-110.

<sup>8</sup> Bezirganbahçe'de inşa edilen TOKİ konutları şu şekildedir. Toplam 55 blokta 2640 adet daire yer almaktadır. Her bir blok 11 katlı olup her katta 4 daire bulunmaktadır. Binalarda ikişer asansör mevcut olup daireler 2+1'dir (Ayaz Aydın, 2017: 105).

**Tablo 42:** Ayazma ve Tepeüstü Şehirsel Dönüşüm Projesinde Kura Çekimleri ve Hane Sayısı

| Etaplar       | Kura Tarihi     | Hane Sayısı |
|---------------|-----------------|-------------|
| Birinci Etap  | 15 Şubat 2006   | 943         |
| İkinci Etap   | 20 Nisan 2007   | 223         |
| Üçüncü Etap   | 27 Ağustos 2007 | 289         |
| Dördüncü Etap | 16 Mayıs 2008   | 42          |
| Beşinci Etap  | 10 Şubat 2009   | 263         |
| <b>Toplam</b> |                 | <b>1760</b> |

**Kaynak:** Turgut ve Çağtaş Ceylan, 2010: 118.

#### 4.3.5.1. Ayazma ve Tepeüstü Şehirsel Dönüşüm Projesinin Uygulama Aşaması

Tüm hak sahipleri yeni konutlarına kavuştuktan sonra TOKİ'nin mülkiyetine geçen Ayazma mevkiinde gerçekleştirilecek çalışma üç bölüme ayrılmıştır. Çoğu hazine arazisi olan 20 ha'lık alan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile arsa karşılığı gelir paylaşımına göre ihale edilmiştir. Bu alana 17 blok, 20 villa ve 3080 konuttan oluşan “My Word Europe” projesi inşa edilmiştir. Kalan iki alt bölge şehirsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında ele alınmış ve ilk etaba 308 adet konut, ikinci etaba ise 300 adet konut inşa edilmiştir (Foto 50). Tepeüstü bölgesinde ise kaynak geliştirme projesi, ihale usulü arsa satışı ile 4 blok ve 1081 adet rezidans, 1 adet alışveriş merkezi ve ofislerin olduğu “Mall of İstanbul” projesi inşa edilmiştir (Ayaz Aydın, 2017: 106-107).

TOKİ tarafından Ayazma'da 2012 yılında 300 adet konut, ticaret merkezi, sağlık ocağı (Foto 51) ve ilköğretim okulundan oluşan ikinci etap konutları inşa edilmiştir. Konut tercihini Ayazma'dan kullanan 93 hak sahibine 30.03.2012 tarihinde çekilen kura sonucu bahsi geçen ikinci etapta toplam 276 adet konut teslim edilmiştir. Kalan 24 konut ise Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na verilmiştir. TOKİ üçüncü etap çalışmalarında 377 adet konut planlanmasına karşın mahkeme kararıyla imar planının iptal edilmesi sonucu yalnızca 87 tanesi tamamlayabilmiştir (Ayaz Aydın, 2017: 110-111). Ancak Toplu Konut İdaresi Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı'ndan edinilen bilgiye göre böyle bir mahkeme kararı bulunmamaktadır. Yetkilinin ifadesiyle bölge tamamen yenilenmemesine karşın TOKİ'nin yürütmesi planlanan tüm alanlar tamamlanmıştır.



**Foto 50:** İkitelli Ayazma TOKİ Konutları (2023)



**Foto 51:** İkitelli’de Sağlık ve Spor Alanları (2023)

#### **4.3.6. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜMÜN DEVAM ETTİĞİ ALANLAR**

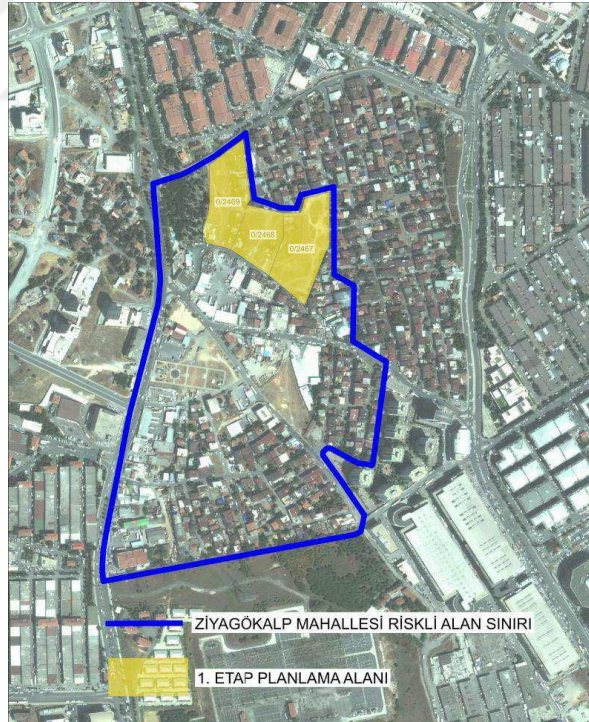
##### **4.3.6.1. Doğu Köyü’nde (Hürriyet Bulvarı’nın Doğusu) Şehrsel Dönüşüm Projesi Öncesi Mevcut Durum**

Çalışma sahasında şehrsel dönüşüm projesine dahil edilen bir alan daha bulunmaktadır. Özellikle 1999 Marmara Depremi öncesinde inşa edilmiş konutların yer aldığı, alt yapı ve üst yapı açısından yetersiz olan Köyü mevkiinde de dönüşüm çalışmaları planlanmıştır. Nitekim 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2nci maddesine göre Ziya Gökalp Mahallesi’ndeki 41 ha alan (Hürriyet Bulvarı’nın doğusunda kalan alan) 16.03.2015 tarihli Bakanlar Kurulu Kararıyla Riskli Alan ilan edilmiştir (Foto 52). Ancak riskli alanın 2465 parsel bazında iptaline yönelik mahkeme kararının bulunması nedeniyle Başakşehir Belediyesi; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ndan kalan parsellerde dönüşümün devam etmesi adına yetkileri devralmıştır.

Bunun sonucunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Riskli Alanın birinci etabı (3,2 ha) için hazırlanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı 26.12.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır (Hava Foto 8).



**Foto 52:** Hürriyet Bulvarı’ndan Köyiçi’ndeki İnşaat Alanı (2024)

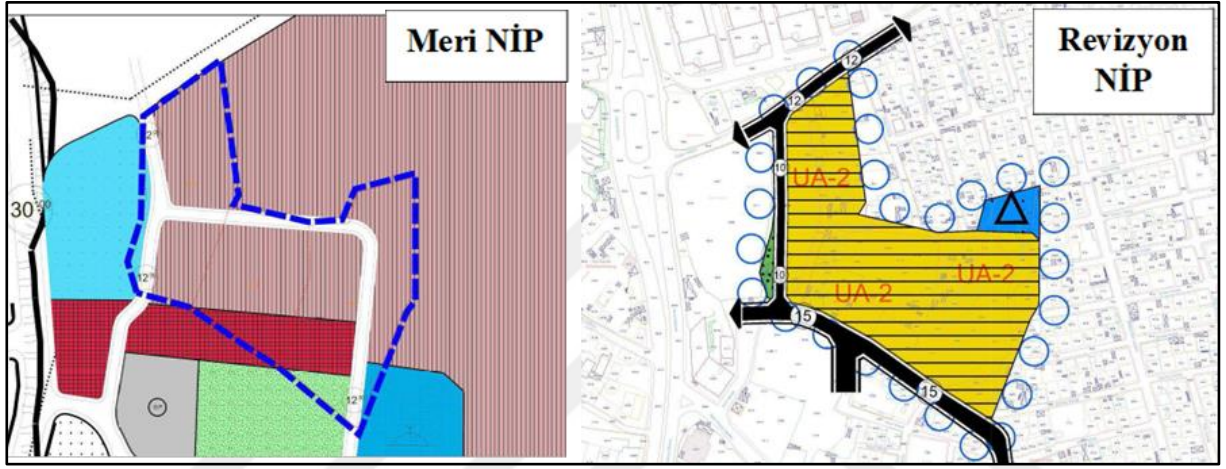


**Hava Foto 8:** Ziya Gökalp Mahallesi (İkitelli) Riskli Alan ve Birinci Etabın Sınırları (Başakşehir Belediyesi, UİP-34949123, 26.12.2022: 2-10).

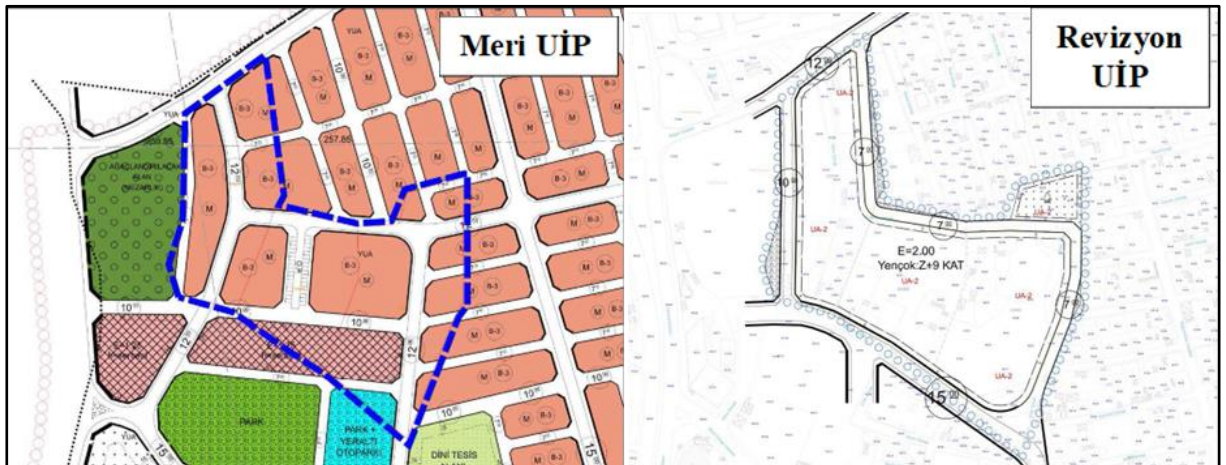
Bakanlık tarafından onaylanan bu revizyon imar planları, 03.04.2006 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Küçükçekmece - İkitelli Köyü ve Çevresi Nazım İmar Planı temel alınarak oluşturulmuştur

(Harita 44). 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'na göre Ziya Gökalp Mahallesi'nde ilan edilen riskli alanın birinci etabına ilişkin olarak; konut alanı, bir adet eğitim tesisi alanı, açık alan, yeşil alan ve 2. derece taşıt yolları planlanmıştır.

Yine bahsi geçen 26.12.2022 tarihli revizyon imar planları için 07.06.2007 tarihinde onaylanan ve 1/1000 ölçekli Küçükçekmece - İkitelli Köyü ve Çevresi 2. Etap Uygulama İmar Planı geçerlidir (Harita 45). Bu planlardan nazım imar planına göre Köyiçi'ndeki riskli alanın birinci etabında 300 - 500 kişi/ha yoğunluğunda yerleşik konut alanı, tali iş merkezleri, park alanı, resmi kurum alanı ve yol bulunmaktadır. Uygulama imar planında ise ticaret alanı, konut alanı, yol, park ve yeraltı otoparkı ile ağaçlandırılacak alanlar bulunmaktadır.



**Harita 44:** Ziya Gökalp Mahallesi'nde Riskli Alanın Birinci Etapına İlişkin 2006 Yılı 1/5000 Ölçekli Meri NİP ile 2022 Yılı 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Başakşehir Belediyesi, NİP-34255044, 26.12.2022: 2-8/ 3-12).



**Harita 45:** Ziya Gökalp Mahallesi'nde Riskli Alanın Birinci Etapına İlişkin 2007 Yılı 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı (UİP) ile 2022 Yılı 1/1000 Ölçekli Revizyon UİP (Başakşehir Belediyesi, UİP-34949123, 26.12.2022: 2-9/2-14).

Konut alanları için hektar başına düşen insan sayısı 495, kişi başına düşen inşaat alanı ise 35 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Bu alan Ayazma mevkiinde 55 m<sup>2</sup>, Kuzey Ayazma mevkiinde ise 45 m<sup>2</sup>'dir. Bu açıdan bakıldığında, Doğu Köyiçi'nde yapı yoğunluğunun bu iki dönüşüm alanına göre daha fazla olacağı söylenebilir. Bahsi geçen riskli alanın birinci etabında planlanan nüfus ise 1361'dir (Başakşehir Belediyesi, NİP-34255044, 26.12.2022: 3-13). Revizyon uygulama imar planında bu alan için emsal değeri 2.00, yükseklik değeri en çok zemin + 9 kat şeklinde planlanmıştır. Parsel içindeki otopark ve donatı alanlarına ise otopark alanlarının parsel büyüklüğünün % 15'inden az olmaması ve tamamen yeraltında olması hükmüyle açıklık getirilmiştir. Planda, bu hükümle birlikte meri imar planına kıyasla revizyon imar planıyla daha fazla sosyal donatı alanı elde edildiği savunulmuştur (Başakşehir Belediyesi, UİP-34949123, 26.12.2022: 3-15). Alanda inşa edilecek eğitim tesisi (anaokulu) için emsal değeri 1.00, yükselti değeri en fazla 4 kat şeklinde belirlenmiştir.

Meri imar planı yapılaşma hükümlerine göre konut yapılacak alanlarında 3 katlı bitişik nizam bir yapılaşma planlanmıştır. İmar uygulaması neticesi oluşacak parsellerdeki birleşmelerde kademeli emsal artışları öngörülmüştür ve en yüksek emsal değeri 1.75'tir. Fakat riskli alan genelinde ortalama emsal değerinin 1.80 olması, meri plan ile dönüşüm yapılmasını engellemektedir. Ayrıca meri plandaki donatı alanlarının yetersiz oluşu uygulanabilir bir revizyon planı hazırlama ihtiyacı doğurmuştur (Başakşehir Belediyesi, UİP-34949123, 26.12.2022: 3-11/3-12).

İkitelli riskli alanın ilk etabını oluşturan 2467, 2468, 2469 parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı ile konut alanı, anaokulu, pasif yeşil alan ile yollar planlanmıştır. Meri imar planı ve revizyon imar planı fonksiyon alan dağılımları tablo 43'te yer almaktadır. Bu tabloya göre, meri planda anaokulu ve pasif yeşil alan bulunmazken revizyon plana bahsi geçen alanlar eklenmiştir.

**Tablo 43:** İkitelli Meri ve Revizyon İmar Planı Fonksiyon Alanları (m<sup>2</sup>) Dağılımı

| Fonksiyon                                |                       | Meri İmar Planı | Revizyon İmar Planı |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Konut Alanı</b>                       | Konut Alanı           | 17,052          | 23,823              |
| <b>Şehirselle Çalışma Alanı</b>          | Ticaret Alanı         | 3,356           | -                   |
| <b>Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları</b> | Anaokulu Alanı        | -               | 1,504.26            |
|                                          | Park Alanı            | 516.6           | -                   |
|                                          | Pasif Yeşil Alan      | -               | 979.80              |
|                                          | Ağaçlandırılacak Alan | 50.72           | -                   |
|                                          | Yol Alanı             | 11,224.656      | 5,892.94            |
| <b>Toplam</b>                            |                       | 32,200          | 32,200              |

**Kaynak:** Başakşehir Belediyesi, UİP-34949123, 26.12.2022: 3-13.

Öte yandan meri imar planında yer alan ticaret alanı, park alanı ve ağaçlandırılacak alan revizyon imar planında mevcut değildir. Revizyon imar planında konut alanlarına daha fazla pay verilirken yola daha az alan bırakılmıştır. İki planda da toplam alan 32,200 m<sup>2</sup> (3,2 ha)'dır (Foto 53). Revize edilen bölgenin bu kadar küçük bir alan olduğu düşünüldüğünde, meri planda olup revizyon planda bulunmayan fonksiyon alanlarının riskli alanın kalanına dair yapılacak yeni revizyon planları ile tamamlanacağı düşünülmektedir.



**Foto 53:** Köyiçi Mevkii Şehirsel Dönüşüm Projesi 1. Etapta Devam Eden İnşaat Faaliyetleri (2023)

#### **4.3.6.2. Doğu Köyiçi'nde Şehirsel Dönüşüm Öncesi Mekân Analizi**

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki Köyiçi'nde yer alan riskli alana ait imar planları birkaç kez değiştiği için verilerde bazı küçük değişiklikler meydana gelmiştir. Nitekim 2022 yılında ilan edilen riskli alan 2015 yılında ilan edilen riskli alandan daha dar bir sahayı kapsamaktadır. Bu başlık altında dönüşüm alanının özelliklerinden bahsedilirken bu farklılıklar göz ardı edilecektir.

Köyiçi riskli alanda yapıların işlevlerine ve sayılarına bakıldığında, en fazla yapının % 79 ile konut amaçlı kullanıldığı görülmektedir (Tablo 44). Onu % 12 ile konut+ticari kullanım ve % 4 ile ticarethaneler izlemektedir. Bu haliyle riskli alandaki yapı işlev tablosu Ayazma ve Tepeüstü'ndekinden farksızdır. Bölgede 4 adet cami, bir adet ilkokul, bir adet sağlık ocağı, 14 adet depo, 1 adet resmi kurum, 6 adet küçük sanayi tesisi ve 1 adet halı saha bulunmaktadır.

| Yapıların İşlevi       | Adedi | Oran (%) |
|------------------------|-------|----------|
| Konut                  | 786   | 79,8     |
| Konut +Ticari Kullanım | 119   | 12,0     |
| Küçük Sanayi           | 6     | 0,6      |
| Camii                  | 4     | 0,4      |
| İnşaat                 | 3     | 0,3      |
| Resmi Kurum            | 1     | 0,1      |
| İlköğretim             | 2     | 0,2      |
| Sağlık                 | 1     | 0,1      |
| Depo                   | 14    | 1,4      |
| Halı Saha              | 1     | 0,1      |
| Ticari                 | 48    | 4,8      |
| Toplam                 | 985   | 100      |

Harita 46 incelendiğinde, konutların alanın tamamına yayılmış olduğu görülmektedir. Küçük sanayi siteleri ise daha ziyade Hürriyet Bulvarı'na yakın olan kesimlerde bulunmaktadır. Donatı alanları bakımından Köyiçi, Ayazma ve Tepeüstü'nden çok daha iyi durumdadır. Ancak bu iki mevkide de şehirselleşmenin amaçları birbirinden farklıdır. Gerçekten Köyiçi'ndeki riskli alan bir gecekondu önleme bölgesi olmayıp, fiziki açıdan ve işlev bakımından eskimiş yapı ve alanların dönüşümünü hedeflemektedir.



Köyüçü'nde yer alan riskli alanın mülkiyet yapısı ise tablo 45'te yansıtılmıştır. Nitekim toplam parsel bazında en fazla hak 20 parsel ile şahıslara aittir. Onu 5 parsel ile KİPTAŞ ve 4 parsel ile Başakşehir Belediyesi ile şahıs hisseli parseller izlemektedir. Ancak mülkiyet durumu parsel bazında değil de alan bakımından incelendiğinde, daha farklı bir tablo ile karşılaşılacaktır. Zira riskli alan içinde alan bakımından en fazla payı bulunan kurum Başakşehir Belediyesi'dir. Belediyenin şahıs hisseli toplam arazi miktarı 194.572 m<sup>2</sup>'dir. Bu miktara hissesiz alanlar da eklendiğinde arazi 196.284 m<sup>2</sup>'ye çıkacaktır. İkinci sırada 110.931 m<sup>2</sup> ile şahıs arazileri gelmektedir. Bu iki arazi toplam arazinin % 84'üne tekabül etmektedir. Ayrıca dönüşüm alanında arazinin % 59'una denk gelen 215.903 m<sup>2</sup>'lik arazi (21 parsel) kamuya ait bulunmaktadır.

*Fikirtepe ve İkitelli'deki şehrsel dönüşüm süreçleri karşılaştırıldığında;* her iki alanda da dönüşüm sürecinin nispeten yakın tarihlerde başladığı söylenebilir. Nitekim Fikirtepe için bu tarih 2005, İkitelli içinse 2004'tür. Öte yandan Fikirtepe üç etaptan oluşan tek bir alan iken İkitelli'deki şehrsel dönüşüm alanları birbirinden farklıdır. Zira Ayazma ve Tepeüstü mevkiilerinde yapılan dönüşüm, bir gecekondu önleme çalışması iken Köyüçü mevkiindeki şehrsel dönüşüm daha ziyade bir şehrsel yenilemedir.

İki çalışma alanı da sosyo-ekonomik açıdan birer çöküntü bölgesidir. Ancak Fikirtepe'deki çöküntü alanı ile İkitelli Ayazma - Tepeüstü mevki çöküntü alanları birbirinden epeyce farklıdır. Fikirtepe'de fiziki ömrünü tamamlamış, betonarme, bir-iki katlı bahçeli yapılar mevcutken (Foto 54) Ayazma ve Tepeüstü'nde tüm altyapı ve Belediye hizmetlerinden mahrum kalmış, sac ve ahşap plakalardan çevrili gecekondu bulundurmaktadır. Bu anlamda Köyüçü mevkiindeki durumun Fikirtepe'ye biraz daha yakın olduğu söylenebilir.



**Foto 54:** Fikirtepe'de Fiziki Ömrünü Tamamlamış Tek Katlı Eski Konutlar (2023)

**Tablo 45: İkitelli Köyiçi Riskli Alanın Mülkiyet Yapısı**

| Mülkiyet Durumu                       | Parsel Sayısı | Alan m² |
|---------------------------------------|---------------|---------|
| Şahıs (Hisseli)                       | 20            | 110.931 |
| KİPTAŞ                                | 5             | 909     |
| Başakşehir Belediyesi + Şahıs Hisseli | 4             | 194.572 |
| İBB + Şahıs Hisseli                   | 3             | 2944    |
| Başakşehir Belediyesi                 | 2             | 1712    |
| İl Özel İdaresi                       | 2             | 2396    |
| İBB                                   | 1             | 289     |
| İBB + Kurum Hisseli                   | 1             | 1137    |
| İBB + Kurum Hisseli + Şahıs Hisseli   | 1             | 2300    |
| OSB                                   | 1             | 357     |
| Tek + Hisseli                         | 1             | 9475    |
| TOKİ                                  | 1             | 154     |
| Türkiye Elektrik Üretim İşletmesi A.Ş | 1             | 169     |
| Toplam                                | 43            | 365.021 |

**Kaynak:** Küçüköğlu, 2014: 32-33.

Hem Fikirtepe’de hem de İkitelli’de şehrsel dönüşüm faaliyetine dâhil olan aktörler zamanla değişmiştir. Kimi zaman işin içinde özel sektör bulunurken kimi zaman yetkileri İBB devralmıştır. Kimi zaman ilçe belediyeleri işin başındayken kimi zaman Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na bağlı birimler süreci yönetmiştir. İki şehrsel dönüşüm sürecinin etapları da epey uzun sürmüştür ve hala (2023) devam etmektedir.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### MÜLAKAT (GÖRÜŞME) SORULARI VE CEVAPLARI

Türk Dil Kurumu’nun Güncel Türkçe Sözlüğü’nde mülakat; “Bir yerde buluşularak yapılan karşılıklı görüşme ve konuşma” olarak tarif edilmektedir (<https://sozluk.gov.tr/>). Röportaj ve görüşme de denilen mülakat, bir konu hakkında çeşitli bilgi ve görüşlerin derlenmesinde yararlanılan önemli araştırma yöntemlerinden biridir. Keza bu çalışmada, planlardan, raporlardan, istatistik verilerden, haberlerden ve literatürden öğrenilen bilgilerin sahada teyit edilmesi adına önemli bir işlev üstlenmiştir. Diğer bir deyişle bu çalışmada arazi tatbikatının önemli bir kısmını teşkil etmektedir. Fikirtepe ve İkitelli’de gerek kurum yetkilisi gerekse hak sahipleri (halkla) yapılan mülakatlara sorular ve cevaplar bağlamında aşağıda ayrı ayrı yer verilmiştir.

#### 5.1. FİKİRTEPE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ İLE İLGİLİ YETKİLİLERLE YAPILAN MÜLAKATLAR

Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanında kurum yetkilileriyle şehrsel dönüşüm süreciyle ilgili iki farklı tarihte yapılan iki görüşmeye aşağıda yer verilmiştir.

##### 5.1.1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI EMLAK KONUT KENTSEL DÖNÜŞÜM OFİSİNDEKİ YETKİLİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 24 AĞUSTOS 2023 - FİKİRTEPE

###### a) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Fikirtepe’deki şehrsel dönüşüm faaliyetine dâhil olduktan sonra neler yaptı?

*“Normalde Fikirtepe şehrsel dönüşüm, Türkiye’nin pilot şehrsel dönüşüm projelerinden biriydi. Özel sektör eliyle ilerleyen bir projeydi. Geçen zaman ve ekonomik koşullar neticesinde buradaki firmalar iflas etti. Projeler yarım kaldı. Bir kısmı tamamlandı, bir kısmı başlanamadı. Böyle bir süreç yaşandı. Bakanlık da bir noktadan sonra mağduriyetleri önlemek adına olaya müdahil oldu. Bunun için inşaatları özel şahıs ve sektörün elinden alıp devlet eliyle yapmaya başladı. Burada yasal araçları kullandı. 3606 Sayılı Kanun, şehrsel dönüşüm kanunu ile buraya girdi. Burada bir kamulaştırma yapıp, mülkiyeti hazineye geçirip projeyi canlandırdı. Şu an inşaatlar devam ediyor. Yıkımlar tamamlandı.*

Tahliye süreçleri tamamlandı. Buradaki tüm vatandaşlara kira yardımı yapılıyor. Örneğin bu site (Yeni Fikirtepe Konutları) yarım kalan çalışmalardan biriydi. Burası tamamlandı. Hem bir dağıtım modelinin örneği hem de sürecin küçültülmüş versiyonu bulunduğumuz adada oldu. Bu durum Fikirtepe'nin geneline yayılmış durumda. Şu an dediğim gibi dağıtım başlamak üzere. Süreç bu şekilde."

**b) Şu an devam eden kısım aslında Fikirtepe şehrsel dönüşüm projesinin birinci etabı değil mi?**

"Evet, birinci etap."

**c) Peki, Bakanlık diğer etaplara da dâhil olacak mı?**

"Bu bir karar sonuçta, olabilir de olmayabilir de. Ama sonuçta bu etaplar planlandı. Hak sahibi tespit çalışmaları yapıldı. Sonrasında birinci etabın başarısına bağlı olarak ikinci ve üçüncü etap da ciddi bir alan."

**d) Geçen günlerde anahtar teslim töreni gerçekleşmişti. O tören bu site (Yeni Fikirtepe Konutları) için mi gerçekleştirildi?**

"Evet, burasıydı. Bakanlık dâhil olduktan sonra tamamlanan ilk ada burası."

**e) Birinci etabın içerisinde daha önce özel sektörün tamamladığı inşaat alanları da var. Burada yoğun bir inşaat söz konusu; toz, gürültü çok fazla. Bu anlamda burada yaşayanlardan bir şikâyet geliyor mu?**

"Gerçekçi düşünersek illaki oluyordur. Ancak bir noktadan sonra insanlar sorun etmiyordur. Yarım kalmasındansa bir yıl daha sabrederiz diye düşünüyorlardır."

**f) Hak sahipleriyle görüşüğümde Bakanlığın olaya dâhil olmasından çok memnun olduklarını ifade ediyorlar. Ancak "Biz malımızın karşılığında ne alacağımızı bilmiyoruz." diyorlar. Bu durum netleştirilmedi mi?**

"Aslında şu anda dağıtım çalışmaları devam ediyor. Yakın bir zamanda onlar tamamlanıp vatandaşlara açıklanacak."

**g) Devam eden, biten veya planlanan çalışmalarla ilgili elinizde istatistiksel bir veri var mı?**

"Broşürlerimiz vardı. Şu an elimizde kalmadı."

**h) Birinci etap tamamen ne zaman bitecek ve teslim edilecek?**

"Normalde teslim süresi 4 yıl. Yıkım yapılabilecek bir yıl oldu. Kabası tamamlanmış durumda, tahminime göre bir yılda tamamlanacak."

**i) Görüşüğümüz hak sahipleri arasında Bakanlık ile mahkemelik olanlar var, sebebi nedir?**

"Birçok şey var. Öncelikle eskiden özel sektör vardı. Bazı firmaların yaptığı dağıtım adil değildi. Bazı hak sahipleri çok fazla kazanım elde etmişti. Aynı kazanımı Bakanlıktan elde edemeyince mağdur

olduklarını ifade ettiler. Bu adadakilere memnun. Bunu gören ikinci ve üçüncü etapta: ‘Haydi! Artık gelin bizim evlerimizi de dönüştürün.’ diyorlar.”

**j) Genel olarak görüştüğümüz kişiler arasında durumdan memnun olanların da olmayanların da ortak bir şikâyeti var; o da bina kat adedinin çok fazla olması. Bu durumla ilgili Bakanlık ne düşünüyor?**

“Buradaki tüm mimarlık projeleri bizden önce mevcuttu zaten. Bakanlık ufak revizyonlar yaptı; ancak büyük oranda, mevcudu devam ettirdi. İnşaat faaliyetleri açısından da çok ileri düzeyde inşaat teknikleri kullanılıyor. Güvenlik açısından bir sıkıntı olmayacaktır. Evet, binalar çok yüksek. Bu kadar yüksek olmamalıydı; ancak bu, önceki projeyle ilgili bir durum. Bakanlık da burada sil baştan revize yapamaz çünkü vatandaşların kazanılmış hakları söz konusu. Üstelik böyle bir durum süreci de baltalar.”

**k) Peki, nüfus eskiye oranla belki de 2-3 kat artacak. Altyapı buna göre planlandı mı?**

“Yollar plan dâhilinde genişletildi. Herhangi bir altyapı problemi olacağını düşünmüyorum. Çünkü 2013 yılından beri planlanan bir süreç ve plan tüm bu süreçler düşünülmüş olarak hazırlandı.”

**l) Fikirtepe’de bir soylulaştırma olduğunu düşünüyor musunuz?**

“Tabii ki. Bir soylulaştırma var burada, bunu inkâr etmemek gerek. Bir çöküntü alanında ciddi bir değer artışı kazandırıyoruz. Burada bir soylulaştırma olmadığını iddia edemeyiz. Bir taraftan da burada yaşam koşulları çok problemliydi. Özellikle ikinci ve üçüncü etap, birinci etaba göre yaşam şartları daha iyi bir yer. Yani insani yaşam standartlarının çok altında konutlar var. Yolu olmayan, cephesi, açıklığı olmayan... Bir noktada soylulaştırma var ancak mevcuttaki çöküntü alanını önlemek için bazen bu tarz girişimler olabiliyor.”

**m) Fikirtepe’deki yeni konutlarda çok fazla yabancı uyruklu insanın yaşadığı söyleniyor. Bu konuda bir bilginiz var mı?**

“Evet, bunun en büyük sebebi Fikirtepe’nin konumunun çok merkezi olması. Özellikle yurtdışından gelen beyaz yakalılar fazla. Daha çok Doğu Avrupa ülkelerinde yaşayan kişiler buraya geliyor ve evlerinde çevrimiçi çalışıyorlar. Yurtdışından para kazandıkları için görece daha iyi durumda olan insanlar, merkezi konumda olması nedeniyle burayı tercih ediyor. İnşaatı tamamlanan yerlerde ciddi bir yabancı nüfus var, bu bizim de dikkatimizi çekiyor.”

**n) Nerelerden geliyorlar?**

“Rusya, Ukrayna; genç aileler...”

**o) Gördüğüm kadarıyla yeni yapılan binaların altında küçük dükkânlar var. Fikirtepe’de ekonomik çeşitlilik açısından bir değişim olacak mı?**

“Mevcuttaki doku da konut ve ticarethane olduğu için aslında bu doku korunuyor. Böyle rezidans projelerinde konutların yanına ofis de gelir ancak Fikirtepe’de böyle bir durum yok. Ofis sayısı çok az. Bunun dışında ciddi bir ticari aksiyon olacak. Ciddi bir nüfus var. Fikirtepe ticari anlamda da canlanacak.”

**p) Ancak bir fonksiyon değişikliği söz konusu olmayacak değil mi? Sadece mevcut ekonomik sektörler gelişim gösterecek?**

“Aynen öyle... Olmayacak.”

**q) Konuyla ilgili eklemek istediğiniz bir şey var mı?**

“Çoğu hak sahibi hala burada yaşıyor. Bakanlığın en büyük çekincesi Fikirtepe’deki hak sahiplerinin bu ciddi rant ortamında evlerini satıp gidecek olmalarıydı. Ama çoğu hak sahibi burada. Ben dağıtım sürecinde de buradaydım. Onların burada olduğunu görmek beni çok mutlu ediyor açıkçası. İnşallah tüm Fikirtepeliler burada yaşamaya devam edebilir. Ancak şu an gördüğüm kadarıyla ciddi anlamda uyum sağladılar. Özellikle bu blokta sosyal yaşam var. Mevcutta bir avlu var ve bu avlu çok aktif kullanılıyor. Teyzeler geçen gün çıkmış yün çırpıyorlardı... Fikirtepeliler hala burada, bu bizi çok mutlu ediyor... İnşallah biten projelerde de kalmaya devam ederler...”

Vakit ayırdığınız için teşekkür ederim.

#### **5.1.2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜNDEKİ YETKİLİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 28 AĞUSTOS 2023 - ALTUNİZEDE**

**a) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Fikirtepe’deki şehirselleşme faaliyetine dâhil olduktan sonra yaşanan süreçten bahseder misiniz?**

“2021 yılının Nisan ayında Bakanlık dâhil oldu. 6a kararıyla beraber, tüm taşınmazlar Hazine adına tescil edildi ve imar planına göre (6a olduktan sonra yeni bir imar planı çıktı) yapım işlemi Emlak Konut’a bildirildi. Sonrasında ihaleye çıktı ve yapım işine başlandı. Biz arka planda hak sahiplerine kira yardımı başlattık. Bu süreçte davalar devam ediyor.”

**b) Davalar inşaat sürecini sekteye uğratıyor mu?**

“Şahısların ve kurumların davaları, iptal kararları ve yürütmeyi durdurma kararları geliyor. İptal kararları genelde ada bazında oluyor; fakat yürütme durdurma kararı veriliyor. Kesinleşen dava yok. Bekleyen inşaat çalışmaları yok. İnşaatlar dağıtım aşamasında, yani son aşamada. Bittikten sonra hak sahiplerine bildirilecek. Tapular da tescillendikten sonra süreç sona erecek.”

**c) Bu süreç ne kadar daha devam edecek?**

“Bu süreç genellikle bir yıl sürer.”

**d) Bakanlık Fikirtepe’de neden çalışmaya birinci etaptan başladı?**

“Büyük bir alan olduğu için birinci etaba girdi. 2013’ten beri inşaat faaliyeti yapmayan çok sayıda firma vardı. Evi olanlar evsiz kaldı, kirada oturuyorlar. Kimi inşaatlar tamamlanamadı. Hem büyük hem yoğun hem de güvenlik sorunu oluşturuyor. Sürecin hızlı ilerlemesi açısından en problemlili olan birinci etap. O nedenle 6a kararıyla ele alındı.”

**e) İnşaatların durmasındaki bir sebep de firmaların iflas etmesi olarak gösteriliyor. Firmaların iflas ettiği söylendiği tarih Covid-19 pandemisinden çok önce. Yani Dünya’daki ve Türkiye’deki ekonomik krizden öncesine ait bir durum. Fikirtepe’de inşaatlarını yarım bırakan firmaların iflas etme gerekçeleri nelerdir?**

“Firmaların bir anda iflas etmesinin nedeni, bazılarının finansal açıdan zorlanmasıdır. Örneğin, Selimoğlu yeni bir firmaydı, böyle ciddi bir işin altından kalkabilmesi mümkün değildi. Neticede kalkamadı. Gelineen süreçte özel firmalar Fikirtepe’de inşaat yapabilmeleri zor. Çünkü maliyetler çok arttı. Geçen yıl inşaat yapım maliyeti m<sup>2</sup> fiyatı 6.500 TL iken, şu an 17.000 TL’den bahsediliyor. Başka bir firma ise terör örgütü ile bağlantısı olduğu için inşaatı yarım kaldı. Firmaların nakit para karşılığında evlerini satın aldığı insanlar çok büyük sıkıntılar yaşadı. Ne parayı alabildiler ne de tapuyu. Karşılarında bir muhatap da yok. Mahkemeye verdiler ancak Bakanlık tarafından hak sahipliği tapu üzerinden belirleniyor. Tapuyu da devrettikleri için hukuken bir şey yapmaları mümkün değil.”

**f) Fikirtepe’de tamamlanan yerlerde çok fazla yabancı uyruklu insan olduğu söyleniyor. Bu konuda ne düşünüyorsunuz?**

“Bu normal bir durum, satışta bir sorun yok.”

**g) Bildiğim kadarıyla Bakanlığın yeni yaptığı binalarda ofis sayısı çok az.**

“Evet, bir-iki blokta var.”

**h) Fikirtepe’de dönüşüm öncesinde küçük atölyeler ve ticarethaneler iç içeydi. Ofis sayısı az olduğuna göre Fikirtepe’de hizmet sektöründe bir gelişim olmayacak gibi gözüküyor. Dönüşümle beraber Fikirtepe’de ekonomik anlamda bir değişim olacak mı?**

“Şu an zemin katlar zaten tamamen ticarethane; ama öncekinde üretime dayalı bir ticarethanesi varken yeni yapılan yerlerde bu mümkün değil.”

Sorularımı yanıtladığınız için teşekkürler.

Fikirtepe şehrsel dönüşüm süreciyle ilgili iki yetkili ile yapılan görüşmede elde edilen bilgiler, imar plan raporlarında yazanlar ve sahadan alınan bilgiler ile örtüşmektedir. Görüşmelerin yapıldığı Ağustos 2023 tarihine kadar geçen sürede; Fikirtepe birinci etapta kamulaştırma yapılmış, yıkım işlemi bitmiş ve kaba inşaatlar tamamlanmıştır. Hak sahiplerine dağıtım başlamak üzeredir. Bu süreçte Bakanlık tarafından hak sahiplerine kira yardımı yapılmaktadır. Fikirtepe’de şehrsel dönüşüm

faaliyetinin küçük ölçekli bir temsili olması ve dağıtım modelinin bir örneği olması bakımından *Yeni Fikirtepe Konutları 1* tamamlanmış ve anahtar teslimi gerçekleşmiştir. Birinci etaptaki kalan inşaatların bir yıl içinde tamamlanması beklenmektedir.

Bu süreçte Bakanlık ile hak sahipleri arasındaki anlaşmazlıklar nedeniyle mahkemeler devam etmektedir. Hak sahiplerinin hukuki yollara başvurusundaki nedenlerden biri Bakanlığın sürece dâhil olmasıyla maliklerin hak kaybı yaşadıklarını iddia etmeleridir. Bu süreçte ada bazında yürütmeyi durdurma kararları gelse de kesinleşen bir dava kararı bulunmaması nedeniyle inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, riskli alan ilan edilmeden önce hazırlanan Fikirtepe imar planlarını küçük düzeltmeler ile devam ettirmiştir. Bina yüksekliklerine müdahale etmemesindeki en büyük neden, daha önce özel sektör ile çeşitli anlaşmalar yapan maliklerin hak kaybı yaşamalarının önüne geçmektir.

Fikirtepe’de yeni yapılan binalarda küçük sanayi atölyeleri yer almamakta, zemin katları tamamen ticarethanelerden oluşmaktadır. Bu anlamda ticaretin artacağı ve küçük sanayinin ortadan kalkacağı söylenebilir. Öte yandan yeni yapılan konutlarda pek fazla ofis olmamasına karşın son zamanlarda evden çalışmanın yaygınlaşmasıyla Fikirtepe’de hizmet sektörünün de gelişeceği söylenebilir. Ancak bu gelişimi kayıt altına almak yakın zamanda mümkün görünmemektedir.

Yerel halk ile yapılan görüşmelerden öğrenildiği kadarıyla dönüşüm sonrası yeni konutlara çok sayıda yabancı uyruklu insan gelmeye başlamıştır. Bu durum yetkililer tarafından doğrulanmış ve satış sürecinin hukuka uygun olduğu dolayısıyla sorun teşkil edecek bir durumun bulunmadığı ifade edilmiştir.

Fikirtepe’de arsa fiyatlarında meydana gelen ani değer artışı, bölgenin hem ekonomik hem de sosyo-kültürel anlamda değişimine yol açmakta, bu da eski yerel halkın yeni duruma uyum sağlamasını güçleştirmektedir. Bu süreçte kimi Fikirtepeliler eski mahallesinde kalmaya devam ederken kimi başka mahallelere taşınmıştır. Ancak planlanan nüfusun mevcut nüfustan fazla olduğu düşünüldüğünde, bu durumun soylulaştırma ile sonuçlanacağı aşikardır. Öte yandan Fikirtepe’de şehirselleşme, mevcut yetersizlikler nedeniyle kaçınılmazdır ve bölgenin sahip olduğu konum özellikleri onu şehircilik açısından önemli kılmaktadır. Tüm bunlar, “*Fikirtepe’de şehirselleşme süreci bu kadar uzun sürmeseydi; yerel halk, mülkünü satıp gider miydi ve soylulaştırma ile yerinden edilmeler bu kadar çok olur muydu?*” sorularını akıllara getirmektedir.

## 5.2. İKİTELLİ ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ İLE İLGİLİ YETKİLİLERLE YAPILAN MÜLAKATLAR

Fikirtepe şehirselsel dönüşüm alanında olduğu gibi İkitelli şehirselsel dönüşüm alanında da iki farklı kurum yetkilisi ile yapılan görüşmelere yer verilmiştir.

### 5.2.1. ZİYA GÖKALP MAHALLESİ YEREL İDARECİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 18 AĞUSTOS 2023 - İKİTELLİ

#### a) İkitelli’de şehirselsel dönüşüm ne durumda?

“Ayazma bitti, Çakmak tarafı yapılmadı, Köyiçi yapılmadı, Olimpiyat tarafı % 50-60 bitti gibi.”

#### b) Olimpiyat kısmında devam eden inşaat var mı?

“Var, özel sektörün. TOKİ’nin yok. 2009’dan beri muhtarlık yapıyorum. Bu üç dönemde gerek TOKİ’den gerek Emlak Konut’tan çok proje geldi. Hep şehirselsel dönüşümle uğraştım. Ayazma 1-2-3, sonra Ağaoğlu My World, Ayazma Emlak Konutları. İBB’de yaptı ama çok eski bir proje. Yeni bir projemiz yok. 2009-2018 arası bilfiil şehirselsel dönüşüm projelerimiz devam etti. Bir hayli de yol alındı. Hürriyet Bulvarı’nın batısında Olimpiyat kısmında rezerv alan var; ancak doğusunda rezerv alan yok. Orada Emlak Konut’un TOKİ’nin projesi yok. Küçük bir ada 2465’ten başlıyor 2466, 2467, 2468’e gidiyor. 2799, 2800, 2801 şeklinde gidiyor. Buralarda rezerv alanımız yok.”

#### c) Ülkemizde bir deprem gerçeğı var, insanlar neden bekliyor?

“Zamanla şartlar değişiyor. “TOKİ Ayazma 1 yapıldığında, ödemelerde TEFE - TÜFE uygulanmadı. O zaman halk çoğunlukla projenin yapılmasına razı oldu. İkinci projede TEFE - TÜFE uygulanmak zorunda kalındı. Halk bu sefer geri çekildi. Bir kısmı razı oldu ancak vermeyenler bekliyor, direniyorlar.

#### d) Neden direniyorlar?

“Milletin alım gücü yok. Bu bölgemizde kalan vatandaşların % 80’i çalışan kesimdir. Esnaf kesimi % 20-30 civarında çok azdır. Çoğu asgari ücretli. Adamın üç çocuğı var, onları evlendirmiş, mecbur onlara ev istiyor. Bir de kendisini sayarsa 4 aile ediyor. Haydi kendini saymasın belki memleketime gidebilirim diyor. Ama çocukları için ihtiyacı var. Aile içinde sıkıntı oluyor. Borçlanmaya bazen razı oluyorlar ama ödeme güçleri yok. Öte yandan şehirselsel dönüşümün gerçekleşmesi gerekiyor, durum çok acı. Kendi fikrimi söylüyorum bu saatten sonra halkın bahane uydurmaması lazım. Bilim insanları her gün deprem nedeniyle bizi uyarıyor. Halkın şehirselsel dönüşüme sıcak bakmamasının nedeni kısaca bu. Hürriyet Bulvarı’nın doğusuna geldiğimizde; zamanında bir parsel 3-5 kişiye satılmış. 1980’lerde imar, kadaastro geçmemişken 100 kişi aynı adada hisse sahibi olmuş. Burada yaşamayan

veya yapım gücü olmayanlar resmîyette hak sahibi değil. Elinde tapu var ama nasıl olduysa hak sahibi değil.”

**e) Devlet isteyen herkese ücretsiz ev veremez, öyle değil mi? Üç çocuğu olan kişi devlet bu işe müdahale etse de etmese de zaten çocuklarına 3 daire alamayacak.**

“Ben de hemfikirim, bu durum iki taraf (Bulvarın doğusu ve batısı) için de geçerli. Burada anlaşmak istemeyenler bu kişilerdir. Belediye de bunu çok iyi biliyor.”

**f) Peki anlaşmak istemeyen grup arasında bir akrabalık, hemşehrilik var mı?**

“Yok, kimi Trakya’nın çeşitli illerinden, kimi Karadenizli, kimi Doğu Anadolu. Biz bu kişilerle temasa geçtik, belediyemiz de temasa geçti ama çok yol alamadık.”

**g) Ayazma’daki TOKİ - Emlak Konut meselesini düşününce, insanlarda “Biraz daha bekleyelim, belki bir şeyler daha koparabiliriz.” düşüncesi var sanki.**

“Evet, biraz var. Ayazma’ya önce TOKİ geldi. 1. kısım ve 2. kısım tamamlandıktan sonra Emlak Konut geldi, TOKİ geri planda kaldı. Ayazma, Hamamdere, Ağaoğlu denilen yerler yapıldı. Müteahhit taşeron etmeye başladılar. Devletimiz çok iyi ancak müteahhitler işini bitirip ceketini alıp gidiyor, geriye TOKİ’nin adı kalıyor. Ben de sonuçta devletin bir memuruyum, devletim neden kötü olsun ki? X kişi gelip vatandaşı mağdur edecek, devleti kötüleyecek, Belediye Başkanını, Cumhurbaşkanını kötüleyecek, ne gerek var?”

“Bu çalışmayı yayınlayacak iseniz, benim sizden birkaç ricam var. Lütfen bunları da yazın. Birincisi devlet, vatandaşın alım gücüne göre borcu taksitlere bölsün. İkincisi gelen yabancı uyruklu vatandaşlar Türkiye’deki vatandaşların alım gücünü zorlaştırıyor, restoranlar AVM’ler dolu, ancak % 10 kadar Türk vatandaşı vardır, gerisi yabancı. Bu duruma müdahale etsin.”

**h) Yabancıdan kastınız turistler mi yoksa Türkiye’ye yerleşmiş olanlar mı?**

“Türkiye’ye yerleşmiş olanlar. İşte Suriyeli olsun, Arap olsun. Bunlar. Mesela şu anda Mall of İstanbul’a gidin, Arenapark’a gidin % 80’i yabancı uyruklu, çünkü alım güçleri var. Bu, Türk milletini sıkıntıya düşürüyor. Yetkililer buna bir çözüm bulsun. Üçüncüsü Devlet bir proje yapacaksa mevcut yapılaşmayı bozmasın, oradaki insanları başka yere aktarsın, sonra orada çalışmaya başlasın. Diyelim ki yanımda çalışmaya başladı. Beni sokağa atacak hali yok. Ne yapacak? Beni bir yere taşısın. Tüm çevre donatı alanlarını, ihtiyaçları tamamlasın, ondan sonra insanları oraya taşısın. Yoksa burası hiçbir zaman tamamlanmıyor. Ya da biz burada % 50 ile anlaştık, % 50 geldi. Diğerleri kalırsa yol bozuluyor, elektrik kesiliyor, toz duman içinde kalınıyor.”

**i) Halk bu durumun kasıtlı yapıldığını ifade ediyor. İnsanlar mallarını satıp gitsin, zorluk çıkarmasınlar diye. Bu konuda ne düşünüyorsunuz?**

“Evet, biraz o da var. Devlet vatandaşı mağdur etmemeli. Ben devletin yerinde olsam kimseyi muhatap almam. Allah korusun bir deprem olduğunda oranın % 50’si kiracı, onlar da mağdur olur. Onların günahı yok ki, ama devlet önünü açamıyor vatandaşın. Desin ki: ‘Tamam, bu borcu ben sana 20 yıla yayacağım.’”

**j) İkitelli’de tamamlanan şehrsel dönüşüm projeleri hangileri?**

“Hürriyet Bulvarı’nın batısında TOKİ Ayazma 1-2-3 projeleri yapıldı. Ağaoğlu My World, Hakimler ve Savcılara Ayazma Emlak Konutları yapıldı. Emlak Konut GYO’nun Başakşehir’deki Ayazma Emlak Konutları tamamlandı.”

**k) OSB’nin taşınacağı söyleniyor. Var mı böyle bir bilgi?**

“Bilemiyorum, kulağa kar suyu kaçırdılar ama net bir bilgi yok. Tekirdağ taraflıyla görüştüklerini biliyorum, Kırklareli taraflıyla. Ama yanlış yönlendirmeyeyim.”

**Vakit ayırdığınız için teşekkürler.**

## **5.2.2. ZİYA GÖKALP MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME OFİSİ İLE YAPILAN GÖRÜŞME / 17 OCAK 2024 - İKİTELLİ**

**a) Kentsel dönüşüm ofisi, Ayazma bölgesindeki aile sağlığı merkezi binasından şu an bulunduğu yere (Köyiçi mevki 1. Kısım inşaat alanı yanına) neden taşındı?**

Önce size kendimizden bahsedeyim. Başakşehir Belediyesi Başakkent A.Ş. olarak biz kentsel dönüşüm değil, yenileme yapıyoruz. Dönüşümün bir şeyin olduğundan başka bir şeye evrilmesi anlamı var. Oysaki biz mevcut binaları yıkıp yerine yenilerini yapıyoruz. % 100 kamu kurumuyuz. Üç mahallede yenileme faaliyetlerine yoğunlaştık; Güvercintepe Mahallesi, Şahintepe Mahallesi ve Ziya Gökalp Mahallesi. Üç mahallede de kentsel yenileme ofisimiz var. Ofisimiz eskiden dediğiniz yerdeydi; ancak Ziya Gökalp Mahallesi büyük bir mahalle, mahallenin doğusunda ikamet eden insanların ofise gidip gelmesi zor oluyordu.

2015 yılında Hürriyet Bulvarı’nın doğusu riskli alan ilan edildi. Batısı zaten gecekondu önleme bölgesiydi. Dolayısıyla doğusunda hem yapı yoğunluğu hem de insan sayısı fazla, insanların ulaşımı zor olduğu için daha merkezi olan bu bölgeye getirdik. Yaklaşık bir ay oldu buraya taşınalı ve yaklaşık 1150 kişi ofisi ziyaret etti. Bu da doğru bir karar aldığımızın göstergesi.

Devam edecek olursak bizim çalışma sistemimiz şu şekilde. Ada ve parsel bazında çalışıyoruz ve yerinde dönüşüm gerçekleştiriyoruz. Hak sahipleri ile ada bazında anlaşıp 2/3

çoğunluğu sağlamaya çalışıyoruz. Herkes evi neredeyse oradan yer alıyor. Hangi adada çoğunluk sağladiysak dönüşüme oradan başlıyoruz.

**b) Halk dönüşümün acilen yapılması gerektiğini ancak belediyenin bu konuda çok yavaş olduğunu söylüyor. Bu konuda ne söylersiniz?**

Kimse kentsel dönüşüm istemiyorum demez. Kime sorsanız elbette ister. Herkes daha kaliteli bir hayat ister ama iş realiteye geldiği zaman, hesap kısmına geldiği zaman iş orada patlıyor. TOKİ'nin çekilme sebebi de o. Gerçi TOKİ'nin çalışma şekliyle bizimki farklı. TOKİ kıymet-taktir usulü çalışıyor. Biz uzlaşma modeli doğrultusunda çalışıyoruz. Bizim şartlarımız TOKİ'ye göre daha iyi. Daha önce TOKİ, Emlak Konut ve KİPTAŞ farklı zamanlarda bu bölgeye geldi, çeşitli çalışmalar yaptı. Şimdi vatandaşın beklentisi biraz daha farklı. Bir de devlet eliyle yapıldığı zaman vatandaşın beklentisi daha da artıyor. Ancak bu alanda devlet arazisi yok. Ada parselleri birleştirmek için de tüm konutların yıkılması lazım. Bu da mümkün değil.

**c) Peki bu durum nasıl çözülecek?**

Bu durum ancak bu şekilde çözülebilir ya gelip bizimle anlaşacaklar ya da anlaşmayıp bekleyecekler. Fakat Allah korusun bir deprem olursa her yer yerler bir olur. Biz bütün kapıları çalıp teklif götürdük. Yirmi dokuz belediye arasında insanlarla gidip birebir görüşen tek belediyeyiz. İnsanlarla anlaşılan belediyelerin hepsi bu işi TOKİ ve Emlak Konut ile yaparlar. Diğer belediyeler gidin 2/3 çoğunluğu sağlayın biz size gerekli şartları sağlayacağız derler. Mesele zaten insanlarla anlaşmak. Bu işin siyasi karşılığı da var. Bunu daha önce gördük. TOKİ bu işle uğraşmamak için GEDAŞ'ı kurdu. Şimdi GEDAŞ kendisi de uğraşmıyor kentsel dönüşüm firmalarına ihale ediyor. Ancak bu firmaların da bir garantisi yoktur. Şu kadar yılda bitireceğim diyemezler. İstanbul'da bu işi ihale etmeden yapan tek belediyeyiz.

**d) Yerinde dönüşüm daha zor, değil mi?**

Elbette öyle ancak burada rezerv alanımız yok. Ziya Gökalp'te oturan biri örneğin Kayabaşı'na gitmeyi kabul etmez. O yüzden yerinde dönüşüm yapmamız gerekiyor. Mecburen insanları kiraya çıkarmak zorundayız. Şu dönemde o da sıkıntılı. Kısacası bu işler çok zor Hatice Hanım.

**e) Peki, son bir ayda ofise 1150 kişinin geldiğini söylediniz. Süreç nasıl gidiyor? Anlaşma sağlanabiliyor mu?**

*Vatandaş ilk etapta görüşüyor. Seçimler de etkiliyor bu durumu. Her seçimde vatandaşın bir beklentisi oluyor. Seçim öncesi 2-3 ay seçim sonrası 2-3 ay bu işler durur. Sonra yapacak bir şey yok deyip devam eder. O nedenle şu anda insanlar anlamaya pek yanaşmıyor.*

*Bir de şunu belirtmek isterim ki kentsel dönüşümlerde başarı şudur: biz bir kamu kurumu, belediye olarak vatandaşa yapmak istediğimizi doğru aktarabildiysek başarılıyızdır. Protokol yapmak önemli değildir.*

**f) TOKİ'nin Ayazma'da yaptığı konutların birinde istinat duvarı çöktü. Burada ikamet eden vatandaşlarla görüştüğümüzde binaların malzeme kalitesinden, donatı alanlarının yetersizliğinden şikâyetçi olduklarını ifade ediyorlar. Siz bu sorunun doğrudan muhatabı değilsiniz ancak insanlar iki dönüşüm alanını kıyaslayarak kararlarını veriyorlar. Bu konuda ne düşünüyorsunuz?**

*TOKİ'nin kendisi birebir bu işi yapmıyor ihale ediyor ancak bu şekilde sorumluluktan kurtulmuyor. İş kontrol noktasında yetkili yine TOKİ'dir. Projede sıkıntı varsa suç TOKİ'nindir. Çünkü o onaylıyor. Ancak konut kalitesine geldiğiniz zaman bu iş görecelidir. Sosyal konut ve lüks konut arasında fiyat farkı var. Kimse, Emlak Konut veya TOKİ, sana lüks konut vereceğim diye taahhüt vermiyor.*

*Başakşehir Belediyesi olarak yaptığımız güzel bir yöntemden bahsedeyim size. Genelde kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerine verilecek bloklar ayrı, satışı yapılacak bloklar ayrıdır. Müteahhit bu sefer ne yapar? Satacağı dairelerin malzemesini daha kaliteli yapar. Ayazma bölgesinde kahverengi bloklar hak sahiplerinin, lacivert bloklar satış bloklarıdır. Biz bunun önüne geçmek amacıyla hasılat paylaşımı için ihale etmeden önce vatandaşın kurasını çekiyoruz. Mesele bu projede 5 blok 426 adet daire var. Gördüğünüz gibi tüm blokların rengi aynıdır. Diyelim ki siz bizimle protokol yaptınız ve 95 m<sup>2</sup> daire aldınız. Bu büyüklükte daire 5 blokta da mevcut. Toplam 426 adet dairenin 150 adedi 95 m<sup>2</sup> ve siz içlerinden kura ile kendi dairenizi belirliyorsunuz. Tüm kurallar çekildikten sonra kalan daireleri satması için müteahhide veriyorum. Böylece adalet sağlanmış oluyor. Bu kentsel dönüşümde bir devrimdir. Vatandaş da insanların satın aldığı dairelerin aynısını alıyor. Diğer türlü insanlar arasında bir ayırıştırma oluyor. Firma işe maddi açıdan bakıyor. Çünkü para verip daire satın alan insan, hak sahipleri ile aynı blokta oturmak istemiyor. Biz bunun önüne geçmek için böyle bir yöntem geliştirdik.*

**g) Ziya Gökalp Mahallesi'nde riskli alan içinde inşaat halinde başka yer var mı?**

*Hayır, yok.*

**h) Gecekondu önleme bölgesinde inşaatı devam eden başka alan var mı?**

*Çakmak bölgesi ve Tosunpaşa var. Burada TOKİ anlaşılabildiği ile anlaşmış gerisini bırakmış. Şifa hakkı koymuş, bence koymamalıydı. Tapusunu aldıklarına başka yerden ev vermiş. Anlaşamadıkları ise şufa hakkı nedeniyle ne inşaat yapabilirler ne de başkasına satabilirler tapunun % 50'den fazlası TOKİ'de olduğu için sadece TOKİ'ye satabilirler.*

**ı) Peki bu alanı TOKİ belediyeye devretti mi?**

*Hayır, hala TOKİ'de; ama belediye ile görüşmeler yapılıyor.*

***Vakit ayırdığınız için teşekkürler.***

İkitelli'de şehrsel dönüşüm çalışmaları 2009-2018 yılları arasında aralıksız olarak devam etmiştir. Ancak İkitelli'de şu anda (2023) Bakanlığın müdahil olduğu herhangi bir dönüşüm faaliyeti bulunmamaktadır. Mevcut inşaat alanları ve dönüşüm faaliyetleri Başakşehir Belediyesi ve özel sektör eliyle yapılan küçük alanlardır. TOKİ Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı ile yapılan görüşmede yetkili, bahsi geçen 2009-2018 yılları arasında İkitelli'de Hürriyet Bulvarı'nın batısında yer alan rezerv alanda konut yapmak istediklerini ancak talep görmediğini ifade etmiştir. Nedeni sorulduğunda ise yetkililer TOKİ Ayazma 1 konutlarında TEFE - TÜFE'nin uygulanmadığını ancak gelişen şartlarda diğer etaplar için bu oranın hak sahiplerine yansıtılmasının zorunlu olduğunu belirtmiştir. Bu dönemde konutlar talep görmemiş ancak 2023 yılında yapılan görüşmelerde halk, gelişen şartlar nedeniyle İkitelli'de şehrsel dönüşümün acilen yapılması gerektiğini söylemişlerdir.

Öte yandan dönüşümü isteyenler gibi istemeyenler de mevcuttur. Mahalle idari yetkilisine bunun nedeni sorulduğunda, insanların alım gücünün olmadığını ifade etmiştir. Yerel halk ise taksitlerin uzun vadeli olduğu sürece, borca girmeye razı olduklarını ancak evlerinin m<sup>2</sup>'sinin küçülmesini istemediklerini söylemişlerdir. Belediye yetkilileri ile görüşüldüğünde ise İkitelli'deki riski alanda rezerv alanın bulunmadığı, bu nedenle metrekaresi aynı olan yeni birer daire vermenin mali açıdan mümkün olmadığını iletmiştir. İkitelli'de yaşayanların şehrsel dönüşümle ilgili beyanlarına bir sonraki başlıkta detaylıca yer verilecektir.

### **5.3. FİKİRTEPE VE İKİTELLİ'DE İKAMET EDEN KİŞİLERLE YAPILAN MÜLAKATLAR**

Fikirtepe ve İkitelli'de yerel halkın, yetkililerin ve idarecilerin şehrsel dönüşüm süreci ile ilgili bilgilerini ve şahit oldukları olayları kendi beyanları ile öğrenmek adına çeşitli görüşmeler yapılmış ve katılımcılara bazı sorular sorulmuştur (Ek-1 ve Ek-2). Fikirtepe'de 29 Aralık 2022'de dört, 9 Mart 2023 tarihinde altı, 17 Ağustos 2023 tarihinde altı, 25 Ağustos 2023 tarihinde bir, 28 Ağustos tarihinde üç

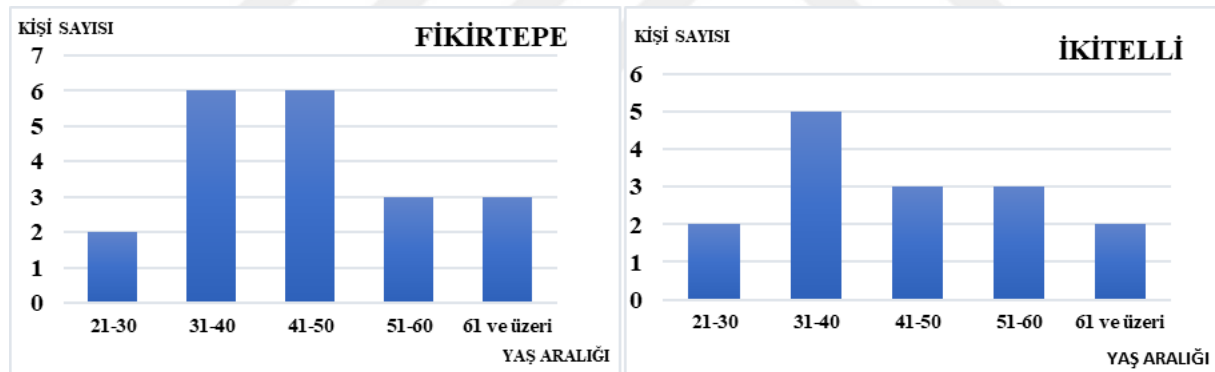
görüşme yapılmıştır. Dolayısıyla Ek-1’de verilen formdaki soruların sorulduğu toplam 20 kişiyle görüşülmüştür.

İkitelli’de ise 15 Haziran 2023 tarihinde on ve 18 Ağustos 2023 tarihinde ise beş kişiyle görüşme yapılmıştır. Buna göre Ek-2’de verilen formdaki soruların sorulduğu toplam 15 kişiyle görüşülmüştür. Kişiler rastgele seçilmiştir. Bahsi geçen katılımcılar dışında, yetkililerin ve idarecilerin konuyla ilgili görüşleri ve süreçle ilgili bazı bilgiler alınmıştır. Aşağıda bunlara çeşitli başlıklar altında yer verilmiştir.

### 5.3.1. DEMOGRAFİK SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

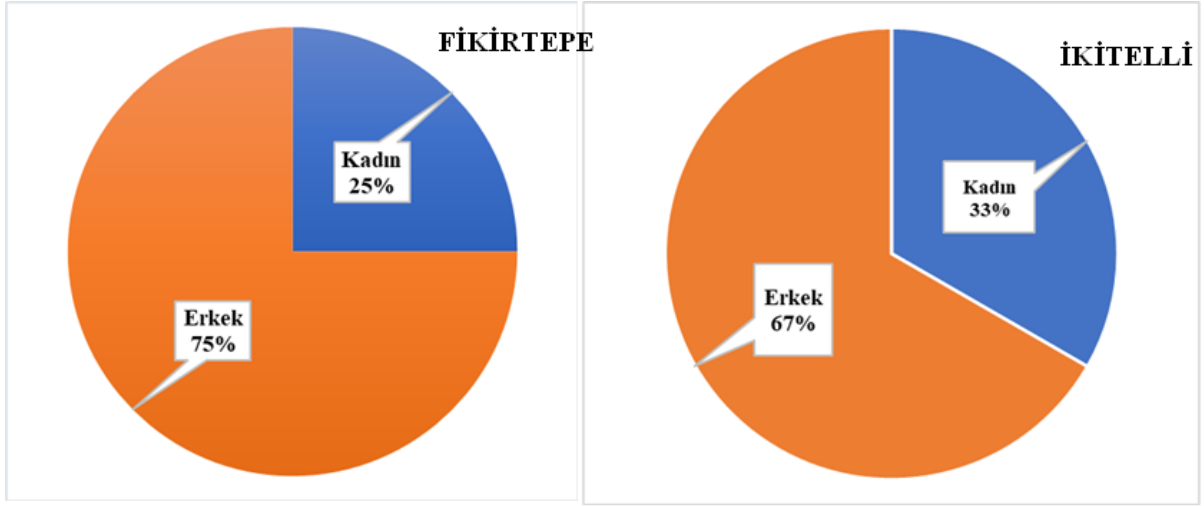
Bu başlık altında Fikirtepe ve İkitelli’de mülakat yapılan kişilerin, daha kısa bir ifadeyle katılımcıların yaş, cinsiyet, eğitim durumu, medeni hal, hanehalkı sayısı, meslek, ikamet edilen ilçe ve mahalle gibi demografik özellikleri üzerinde özlü şekilde durulmuştur.

Mülakata katılanların **yaş yapısı** değerlendirildiğinde, Fikirtepe’de katılımcıların % 60’ı 30-51 yaş aralığında yer almaktadır. İki kişi 21-30 yaş aralığında, üç kişi 51-60 yaş aralığında ve yine üç kişi 60 yaşından büyüktür (Grafik 16). İkitelli’de de katılımcıların % 53’ü 31-50 yaş aralığındadır. Katılımcı sayısının en fazla olduğu yaş aralığı 5 kişi ile 31-40’tır. Bahsi geçenlerin dışındakiler, diğer yaş gruplarına nispeten dengeli dağılmıştır. Bu manada iki yerleşim alanında da katılımcıların yaş grafiklerinin birbirine yakın olduğu söylenebilir.



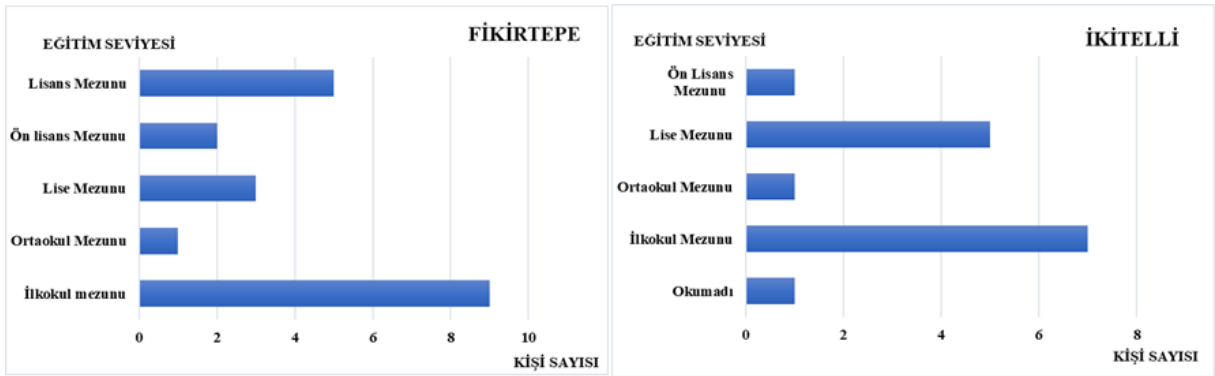
**Grafik 16:** Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Yaş Aralığı (2023)

Dönüşüm alanlarında katılımcıların **cinsiyet yapısına** bakıldığında, Fikirtepe’de mülakat yapılan kişilerin % 25’i kadın iken İkitelli’de bu oran (% 33) daha yüksektir (Grafik 17). Esasen iki dönüşüm yerinde de beşer kadın katılımcı ile görüşülmüştür. Yüzdelerin farklı olması ise mülakat yapılan kişi sayısının toplamda birbirine eşit olmamasından kaynaklanmaktadır.



**Grafik 17:** Fikirtepe ve İkitelli'de Katılımcıların Cinsiyet Yapısı (2023)

Katılımcıların *eğitim durumu* incelendiğinde, Fikirtepe'de katılımcılar arasında okuma-yazma bilmeyen veya okula gitmemiş hiç kimsenin olmadığı görülmektedir (Grafik 18). Buna karşın İkitelli'de çok düşük bir oranla (% 6,6) da olsa okula gitmeyen katılımcı bulunmaktadır. İki grafikte de en büyük sütunu ilkökul mezunları oluşturmaktadır. İkitelli'de lise mezunlarının oranı da azımsanmayacak derecededir (% 33,3). Grafiklerdeki başka ilginç bir nokta ise, İkitelli'de hiç lisans mezunu bulunmazken Fikirtepe'de ikinci sırada lisans mezunlarının yer almasıdır (% 25). İki yerleşim alanında da katılımcılar arasında yüksek lisans veya doktora mezunu bulunmamaktadır.

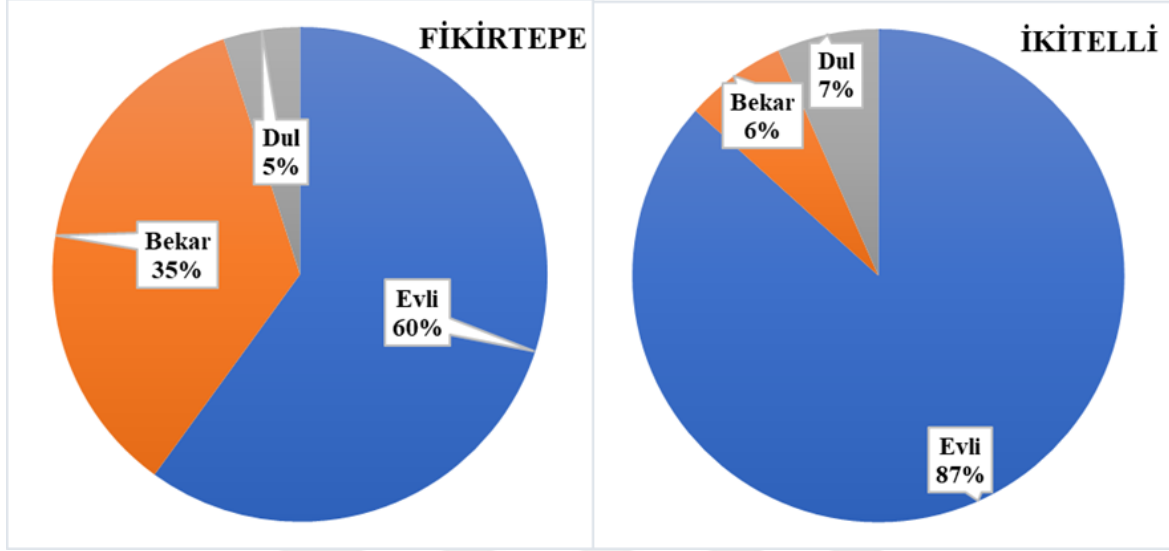


**Grafik 18:** Fikirtepe ve İkitelli'de Katılımcıların Eğitim Durumu (2023)

Dönüşüm alanlarında eğitim durumları kıyaslandığında, Fikirtepe'de eğitim seviyesinin İkitelli'ye oranla oldukça yüksek olduğu söylenebilir. Bu durum Fikirtepe'nin merkezi bir konumda yer alması, eğitim olanaklarının gelişmiş olması ve burada ikamet eden insanların sosyo-ekonomik şartlarının daha iyi olmasıyla açıklanabilir.

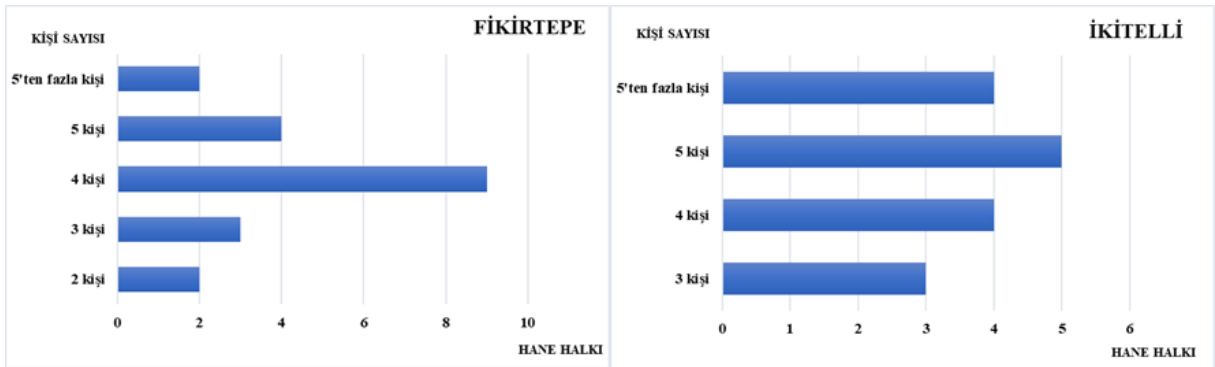
Fikirtepe ve İkitelli'de katılımcıların *medeni durumları* aşağıdaki grafikte görülmektedir (Grafik 19). İki grafikte de evlilerin oranı epeyce yüksektir. Ancak evli oranı Fikirtepe'de % 60 iken İkitelli'de % 87'dir. İki yerleşim yerinde de dul oranı birbirine yakındır. Burada belirleyici olan kesim bekârlardır.

Bekâr oranı Fikirtepe’de % 35, İkitelli’de ise % 6’dır. Medeni durum yaş verileri ile karşılaştırıldığında ise, Fikirtepe’de yedi bekâr katılımcının 22-36 yaş aralığında, İkitelli’deki tek bekâr katılımcının ise 27 yaşında olduğu ayırt edilmektedir. Bekârların cinsiyet yapısına bakıldığında da Fikirtepe’deki yedi bekâr katılımcının dördü kadın, üçü erkektir. İkitelli’deki tek bekâr katılımcı kadındır. Kadınlarda bekâr sayısının bu denli fazla olması dikkat çekicidir.



**Grafik 19:** Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Medeni Durumu (2023)

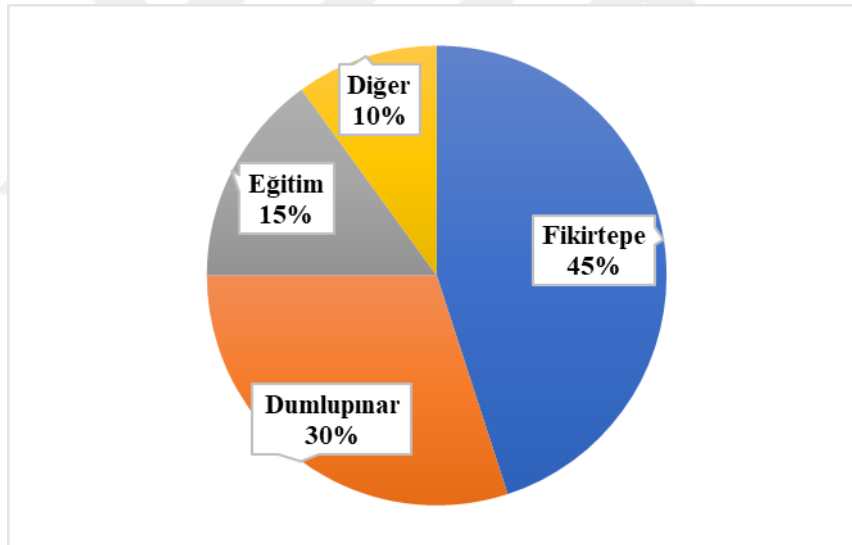
Araştırma sahalarındaki *hanehalkı sayısına* bakıldığında, Fikirtepe’de mülakat yapılan kişilerin % 45’inin evde dört kişi yaşadıkları tespit edilmiştir (Grafik 20). % 20’si beş kişilik bir ailede yaşarken hanehalkı beşten fazla olanların oranı % 10’dur. Ayrıca Fikirtepe’de iki kişilik ailelerin de (% 10) mevcut olduğu görülmektedir. İkitelli’de ise katılımcıların % 33,3’ünün hanehalkı sayısı beştir. % 26,6 ile ikinci sırayı dört kişilik aileler ve hanehalkı sayısı beşten fazla olan aileler almaktadır. Fikirtepe’de hanehalkı sayısı beşten büyük iki aile bulunmaktadır. Bunlardan biri altı kişilik diğeri ise yedi kişilik ailelerdir. İkitelli’de durum biraz daha farklıdır. Üç ailenin hanehalkı sayısı altı, bir ailenin ise on birdir. İkitelli’de hanehalkı sayısı üçten az kimse bulunmamaktadır. Netice itibarıyla Fikirtepe’de ortalama hanehalkı sayısı 4,1 iken İkitelli’de 5’tir.



**Grafik 20:** Fikirtepe ve İkitelli’de Katılımcıların Hanehalkı Sayısı (2023)

Fikirtepe’de katılımcıların **meslekleri** ele alındığında, çoğunluğunun esnaf olduğu görülmektedir. Katılımcılar arasında kaportacı, panjurcu, perdecı, marangoz, nalbur, ayakkabıcıların yanında memur, öğretmen, öğrenci, eczacı, gözlükçü, emlakçı ve ev hanımı da bulunmaktadır. İkitelli’de de esnaf sayısı oldukça fazladır. Market işletmecisi ve ev hanımları listenin başında yer almaktadır. Bunun yanında imalathane sahibi, kuyumcu, marangoz, temizlik işçisi, memur ve emekliler de mevcuttur.

Fikirtepe’de katılımcıların **ikamet ettikleri mahallelere dağılışı** da oldukça önem taşımaktadır. Fikirtepe’de görüşme yapılan kişilerin % 45’i Fikirtepe ve % 30’u Dumlupınar mahallesinde ikamet etmekte veya işyerleri burada bulunmaktadır (Grafik 21). Fikirtepe’de şehrsel dönüşümün ana omurgasını bahsi geçen iki mahalle oluşturmaktadır. % 15 oranında da Eğitim Mahallesi’nde yaşayanlar yer almaktadır. Merdivenköy Mahallesi’nin çok küçük bir bölümü şehrsel dönüşüm alanına dâhil olması sebebiyle bu mahallede ikamet eden kimse ile görüşülmemiştir. Diğer mahallelerden gelenler ise % 10 oranında olup bunlar Anadolu yakasında farklı ilçelere ait mahallelerdir. İkitelli’de ise şehrsel dönüşüm alanı tek bir mahalleden oluşmaktadır (Ziya Gökalp Mahallesi). Dolayısıyla kişilerin ya konutları ya da iş yerleri bu mahallededir. Bölgeye çalışmak için gelenlerde yakın çevrede (Küçükçekmece ilçesi Mehmet Akif ve Atatürk mahallesi ile Avcılar ilçesi vb.) ikamet etmektedir.



**Grafik 21:** Fikirtepe’de Katılımcıların İkametinin/İşyerinin Bulunduğu Mahallelere Dağılımı (2023)

### 5.3.2. İSTANBUL’A GÖÇLERLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

Fikirtepe ve İkitelli’ye göçlerle ilgili katılımcılara sorulan sorular dört tanedir. Bunlar: (1) “İstanbul’a hangi yıl geldiniz?” (2) “İstanbul’a nereden geldiniz?” (3) “İstanbul’a neden geldiniz?” (4) “İstanbul’a gelirken tanıdık birilerinden bilgi ve destek aldınız mı? Aldıysanız kimden nasıl bir destek aldınız?”

Fikirtepe’de 19 katılımcı ilk soruya yanıt vermiştir. Katılımcıların % 35’i İstanbul’da doğduğunu ifade etmişlerdir. İstanbul’da doğduğunu söyleyen bir kişi babasının memleketten Fikirtepe’ye 1950 yılında geldiğini ve Fikirtepe’ye ilk yerleşen insanlardan biri olduğunu söylemiştir. 1960’ların başında

iki kişi, 1970’te bir kişi, 1980’lerde dđrt kişi, 1990’larda bir kişi ve 2000’lerden sonra dđrt kişi bđlgeye yerleşmiştir. Fikirtepe’ye Kastamonu, Rize, Bayburt, Gđmđřhane gibi Karadeniz Bđlgesi’nden gelenler olduğu gibi Adana, Hatay, Siirt, Erzurum gibi gđney ve doğu illerinden gđç edenler hatta son zamanlarda İzmir ve Tahran gibi bđyđk şehirlerden gelip Fikirtepe’ye yerleşenler de mevcuttur.

Katılımcıların Fikirtepe’ye gelmesindeki ilk üç neden; iş imkânı, yeni bir hayat kurma isteği ve çevresindeki eğitim olanaklarıdır. Fikirtepe’ye gelenlerin % 50’si daha önce bđlgeye yerleşmiş birinden yardım aldığını ifade etmektedir. Destek alınan kişiler genellikle katılımcıların yakın akrabaları veya köylüleridir.

İkitelli’de katılımcılar arasında bđlgeye ilk yerleşim yılı 1964’tür. 1970’lerde dđrt kişi, 1980’lerde ve 1990’larda üçer kişi, 2000’den sonra ise dđrt kişi İkitelli’ye yerleşmiştir. İkitelli’ye gđç veren yerlere bakıldığında Zonguldak, Çankırı, Tokat, Ordu, Niğe, Kahramanmaraş, Van, Iğdır, Malatya, Muş, Erzurum, Diyarbakır, Siirt ve Deyrizor (Suriye); yani Marmara ve Ege bđlgesi dışındaki hemen tüm bđlgeler görđlmektedir. Katılımcıların İkitelli’ye gđç etme nedenlerinin başında iş bulmak, çalışmak yer almaktadır. Evlilik nedeniyle İkitelli’ye gelenler ve yeni bir hayat kurmak için bđlgeye gđç edenler ikinci sırada bulunmaktadır. Aynı zamanda İkitelli’ye gđç sebebi olarak “kendi ÷lkelerindeki savaştan kaçmak” yanıtı da verilmiştir. İkitelli’ye gđç edenlerin % 46’sı bđlgeyi bilen başka birinden yardım aldığını, bu kişilerin yakın akrabaları olduklarını beyan etmişlerdir.

Dđnüşüm alanları Fikirtepe ve İkitelli’nin aldığı gđçler kıyaslandığında, İkitelli’de yerleşimin nispeten daha eski tarihlere dayanmasına rağmen katılımcılar arasında en eski mukimin 1960’larda geldiği, Fikirtepe’nin en eskilerinin ise 1950’lerde geldiği sđylenebilir. Ayrıca gđçün tarihi sürecine bakıldığında nüfus hareketliliğinin her dönem devam ettiği sđylenebilir.

Gđç veren yerler incelendiğinde Fikirtepe genel olarak Anadolu’nun kuzeyinden ve doğusundan gđç alırken İkitelli hemen hemen her bđlgeden gđç almıştır. Her iki bđlge yurtdışından gđç almaktadır. Ancak bu gđçün niteliği birbirinden farklıdır. İki yerleşim yerinde de katılımcıların neredeyse yarısı gelmeden önce başkalarından yardım almışlardır. Yardım alınan kişilerin bđyđk kısmı yakın akraba durumdadır.

### 5.3.3. EKONOMİK DURUM İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

Ekonomik durum ile ilgili katılımcılara toplam beş soru sorulmuştur. Bu sorular şu şekildedir: (1) “şehirsel dđnüşüm öncesinde konut m÷lkiyeti durumunuz neydi?” (2) “şehirsel dđnüşüm süreci sizi ekonomik yđnden nasıl etkiledi?” (3) “Taşınma sürecinde herhangi bir ekonomik sorun yaşadınız mı? Neden?” (4) “şehirsel dđnüşüm sürecinde herhangi bir kurumdan maddi bir yardım aldınız mı? Aldıysanız hangi kurum veya kuruluştan maddi destek aldınız?” (5) “şu anda konut m÷lkiyeti durumunuz nedir?”

Fikirtepe’de ilk soruya toplam on sekiz katılımcı yanıt vermiştir. Katılımcılardan on ikisi mülk sahibi, altısı şehirselle dönüşüm öncesinde kiracıdır. Şehirselle dönüşüm sonrasında mülkiyet durumunun sorulduğu soruya verilen toplam yanıt sayısı on üçtür. Burada dikkati çeken husus şehirselle dönüşüm öncesinde kiracı olanlar dönüşüm sonrasında hala kiracı iken dönüşüm öncesinde mülk sahibi olanların bir kısmının şu anda kiracı oluşudur. Şehirselle dönüşüm sürecinde ekonomik yönden nasıl etkilendiniz sorusuna kiracı olan altı katılımcı olumsuz ve mülk sahibi olan üç katılımcı olumsuz olmak üzere toplam dokuz katılımcı şehirselle dönüşümün iktisadi açıdan kendilerini kötü yönde etkilediğini söylemiştir. Bu sayı soruya yanıt verenlerin % 50’sine tekabül etmektedir. Kiracılar içinde ekonomik açıdan iyi yönde etkilenen hiçbir katılımcı bulunmamaktadır. İktisadi açıdan olumlu yönde etkilenen mülk sahipleri ise altı kişidir. Benim açımdan bir değişiklik olmadı diyenlerin sayısı ise üçtür. Bahsi geçen kişilerden ikisi kiracı biri ise mülk sahibidir.

Taşınma esnasında ekonomik sorun yaşayıp yaşamadıklarına dair sorulan soruya altı katılımcı yanıt vermiştir. Bu yanıtlardan ikisi hayır bir sorun yaşamadım şeklindeyken, dördü “*Kira yardımı geç yattıyordu.*”, “*Ekonomik şartlarımızı tamamen yok etti.*” şeklindedir. Taşınma sürecinde maddi yardım alıp almadıklarına yönelik soruya katılımcıların % 75’i “*Hayır.*” yanıtını vermiştir. % 12,5 “*İstemedik.*” demiş ve kalan % 12,5 ise bir kereliğine 3.000 TL taşınma yardımı aldığını beyan etmiştir.

İkitelli’de ise katılımcılardan % 71,5’i (10 kişi) şehirselle dönüşüm öncesinde mülk sahibiyken % 28,5’i (4 kişi) kiracıdır. Şehirselle dönüşüm sonrasında durum değişmemektedir. Şehirselle dönüşüm sizi ekonomik yönden nasıl etkiledi sorusuna yanıt verenlerin % 66’sı olumlu etkilendiğini, % 33’ü durumdan etkilenmediklerini söylemiştir. Taşınma sürecinde herhangi bir sıkıntı yaşayıp yaşamadıklarına dair sorulan soruya ise katılımcılar bir sorun yaşamadıklarını beyan etmişlerdir. Katılımcılara taşınma sürecinde maddi destek alıp almadıkları sorulduğunda % 50’si kira yardımı aldığını, kalan % 50’si ise kira yardımının yanında taşınma parası aldığını söylemiştir.

Şehirselle dönüşümün ekonomik etkilerinin ölçülmeye çalışıldığı bu başlıkta, Fikirtepe ve İkitelli’de yaşayan halk arasında bariz farklılıklar olduğu görülmüştür. Zira İkitelli’de dönüşümün gerçekleştiği alanda mülk sahipleri dönüşüm esnasında iktisadi açıdan herhangi bir sorunla karşılaşmadıklarını beyan etmiştir. Fikirtepe’de ise bu süreç epey sıkıntılı geçmiştir. Özellikle 2013 yılından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın olaya müdahil olduğu 2021 yılına kadar geçen sürede Fikirtepeliler birçok sorunla karşılaşmıştır. Bu meşakkatli zaman diliminde hak sahiplerinin zaman zaman birden fazla kişiyle muhatap olmak zorunda kalması bazen de muhatap bulamaması, taşınma ücretlerinin ödenmemesi, kira yardımlarının zamanında veya hiç yapılmaması, insanların kimi zaman maaşları ile kimi zaman mevcut arazisini parça parça satmak suretiyle kirasını ödemeye çalışması gibi nedenler etkili olmuştur. Ancak katılımcılar 2021 yılı itibariyle inşaatların hızla devam ettiğini ve kiralarını zamanında aldıklarını ifade etmişlerdir.

#### 5.3.4. GÜNDELİK HAYAT İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

Fikirtepe’de “*Şehirsel dönüşüm öncesi ve sonrasında hayatınızda değişen unsurlar nelerdir?*” sorusuna katılımcıların on dördü yanıt vermiştir. Yanıtlardan sekizi komşuluk ilişkilerinin azalmasından bahsetmektedir. Üç katılımcı şehirsel dönüşüm öncesi ve sonrasında gündelik hayatlarında değişen bir şeyin olmadığını ifade etmiştir. İki kişi şehirsel dönüşüm nedeniyle inşaat kaynaklı gürültü, çevre kirliliğinin ve trafiğin arttığını söylemektedir. Bir kişi ise dönüşüm öncesinde çalıştığını şu anda ise emekli olduğunu iletmiştir.

İster kiracı olsun ister ev sahibi sahada görüşülen kişilerin en çok yakındığı ve özlediği durumun komşuluk ilişkileri olduğu tespit edilmiştir. Şehirsel dönüşümle birlikte bölgeden taşınanlar eski mahallelerini bırakıp gitmek zorunda kalmalarından, Fikirtepe’de kalmaya devam edenler ise eski komşularının taşınmasından muzdariptir. Bir katılımcı eski Fikirtepe’ye özlemini şu şekilde ifade etmektedir: “*Komşuluk, arkadaşlık vardı. Şimdi kalmadı, herkes taşındı. Eski tat yok.*” Bir başka katılımcı ise mevcut devrin bir sorunu olarak komşuluk ilişkilerinin yok olmasının mekândan bağımsız bir durum olduğunu şu ifadelerle anlatmıştır: “*Burada komşuluk daha iyiydi. Yeni taşındığımız yerde çevre edinmede zorlanıyoruz.*” Durumdan tamamen şikayetçi olan Fikirtepeliler olduğu gibi eskiye hasret duyduğu halde halinden memnun olanlar da mevcuttur. Bu katılımcılardan biri geçmişe özlem ve mevcut duruma kanaat ettiğini şu sözlerle aktarmıştır: “*Benim kızla oğlan eskiden gece yarısına kadar sokakta oyun oynarlardı. Ama o zamanlar birbirine saygı-hürmet vardı. Herkes birbirini tanırdı. E şimdi evimden memnunum, yenilendi. (Şehirsel dönüşüm öncesindeki) Kendi yerim olsaydı daha iyi olurdu ama yenilendi iyi oldu.*”

Şehirsel dönüşüm öncesinde ve sonrasında Fikirtepe’de ikamet eden bir başka katılımcı dönüşüm ile beraber komşuluk ilişkilerinin yok olduğunu ifade etse de nispeten eğitim ve kültür seviyesi yüksek insanların bölgede ikamet etmesinin kendisi için iyi olduğunu şu şekilde ifade etmektedir: “*Kültür değişti. Kavgı dövüş vardı. Kültür seviyesi yüksek insanlar buraya taşındı. Eski Fikirtepeliler tamamen göç etti. Çok mağdur olanlar oldu. Komşuluk ilişkileri iyiydi. Şu anda rezidanslarda oturuyoruz. Komşu komşuyu tanımıyor. Kültürel anlamda daha iyi kimsenin kimseye zararı yok.*”

İkitelli’de bu soru şehirsel dönüşümün gerçekleştiği alanlarda dönüşümün öncesinde ve sonrasında bölgede ikamet eden beş kişiye sorulmuştur. Katılımcılardan biri Fikirtepe’de olduğu gibi eskiden komşuluk ilişkilerinin daha iyi olduğundan ve bölgede bir aile ortamı olduğundan söz etmektedir. Bir diğer katılımcı dönüşüm öncesinde bağ bahçe işleriyle uğraştığını ve çevrenin daha temiz olduğunu şu şekilde ifade etmektedir: “*Dönüşüm öncesinde daha iyiydi. Şimdi her yer pis. Önceden bağım, bahçem, hayvanlarım vardı. Her yer temizdi.*” Dönüşümle birlikte yapılan binalarda oturan bir başka katılımcı çevrede yapılabilecek bir etkinliğin olmadığını şu sözlerle aktarmaktadır: “*Evi yapıp bıraktılar. Hiçbir etkinlik aktivite yok. Spor salonu yapsalar güzel olur.*” Bir diğer katılımcı eskiden bir apartman dairesinde otururken şu anda güvenliği ve otoparkı olan bir sitede yaşadığını

söylemektedir. Son olarak yakınında büyük bir inşaat alanı bulunan bir katılımcı durumdan şikayetini şu sözlerle aktarmaktadır: *“Yanımızda yeni inşaat alanındaki toz ve pislik hayatımızı mahvetti. Ağzımıza burnumuza kum doluyor. Çamaşır asamıyoruz. Cam açamıyoruz. Sesten uyuyamıyoruz.”*

Fikirtepe ve İkitelli’de şehirselleşme öncesi ve sonrası gündelik hayata dair değişen unsurlar incelendiğinde, her iki alanda da komşuluk ilişkilerinin ve aile ortamının yok olmasının bölgenin yerlileri için büyük bir sorun olduğu görülmektedir. İkinci sırada inşaat kaynaklı çevre ve gürültü kirliliğinden yakınma yer almaktadır. Toprakla ve canlılarla temas edememe, çevrede donatı alanlarının eksikliği katılımcılar açısından telafi edilmesi gereken hususlardır. Bununla beraber katılımcıların birçoğu otoparkı, güvenliği olan yeni binalarda yaşamalarının kendileri için önemli olduğunu ifade etmişlerdir. Her iki alanda da katılımcıların bu soruya bir yakınma hissiyatıyla cevap verdiği görülmüştür. Kimi, semtinin eskisi gibi olmayışından yakınmış kimi ise bu durumdan memnuniyet duymuştur.

### 5.3.5. YAKIN ÇEVRE İLE İLİŞKİYE DAİR SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

Bu konuyla ilgili katılımcılara iki temel soru yöneltilmiştir. Bunlar: *“Şehirselleşme başlamadan önce bulunduğunuz çevrede ihtiyaçlarınızı karşılayabiliyor muydunuz?”* ve *“Şu anda bulunduğunuz çevrede ihtiyaçlarınızı karşılayabiliyor musunuz?”* dur. Her iki sorunun akabinde soruyu izah edebilmek adına şu sorular iletilmiştir. *“Çocuk parkları yeterli miydi?”* *“İbadethaneler yeterli miydi?”* *“Eğitim alanları yeterli miydi?”* *“Sağlık kuruluşları yeterli miydi?”* *“Ticarethaneler yeterli miydi?”* *“Alışveriş ihtiyacınızı semt içinden karşılayabiliyor muydunuz?”* *“Yeşil alanlar yeterli miydi?”* *“Otopark alanları yeterli miydi?”*

Fikirtepe’de bu soruya toplam on dokuz katılımcı yanıt vermiştir. Katılımcılardan yedisi hayır ihtiyaçlarımızı karşılayamıyorduk demiştir. Bir kişi şehirselleşme öncesi çevrede ihtiyacın karşılanacağı alanların daha fazla olduğunu, bir kişi şehirselleşme öncesi ve sonrasında değişen bir durumun olmadığını, bir kişi doğru bir karar verebilmek için dönüşümün tamamlanmasını beklemeleri gerektiğini, dokuz kişi ise şehirselleşme öncesinde çevreden ihtiyaçlarını karşılayamadıklarını söylemişlerdir.

Şehirselleşme öncesinde Fikirtepe’de sosyal donatı alanlarının pek bulunmadığını ifade eden bir katılımcı çocuk parkları özelinde durumu şu şekilde ifade etmiştir: *“... ihtiyaç duyulmuyordu çünkü çocuklar sokaklarda oynuyorlardı.”* Bir başka katılımcı ise yeşil alanlar özelinde donatı alanları ve nüfus arasındaki ilişkiyi şöyle açıklamaktadır: *“Eskiden yeterliydi çünkü nüfus azdı. Evlerin bahçeleri vardı. Fikirtepe yemyeşil gözükürdü.”*

Mevcut durumu sorgulayan ikinci soruya ise toplam on üç katılımcı yanıt vermiştir. Bunlardan yedisi şu an ihtiyaçlarını çevreden karşılayabildiklerini ifade etmiştir. Bir kişi donatı alanlarının azaldığını dile getirmiş, bir kişi ise değişen bir şeyin olmadığını söylemiştir. Bir diğer kişi bu tarz

çevresel donatı alanlarının Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda olduğunu ve yakın zamanda yapımına başlayacaklarını ifade ederken diğer katılımcılar yeşil alan, park, kütüphane, belediye hizmeti, güvenlik (karakol) hizmetinde eksikler olduğunu söylemiştir.

İkitelli’de ise ilk soruya on üç kişi yanıt vermiştir. Alınan yanıtlardan on ikisi hayır ihtiyaçlarımızı karşılayamıyorduk şeklindedir. Bir katılımcı durumu şu şekilde anlatmaktadır: *“Yoktu. Mahrumduk. Markete bile Mehmet Akif’e giderdik. Bir Onur market vardı. Oraya gidip alışveriş yapar marketin servisini kullanmak için sıraya girerdik.”* Bir kişi ise dönüşüm öncesinde yakın çevrede cami ve ilkokul bulunduğunu, bunların kendisi için yeterli olduğunu ifade etmiştir. İkitelli’de ikinci soruya ise toplam on bir kişi yanıt vermiştir. Bu yanıtlardan yedisi hala ihtiyaçlarını karşılayamadıklarını yönündedir. Bahsi geçen yedi kişi arasında ikamet ettiği konut şehrsel dönüşüme giren de girmeyen de mevcuttur. Yani İkitelli’de şehrsel dönüşümün gerçekleştiği alanların bazılarında insanlar, yakın çevreden ihtiyaçlarını hala karşılayamadıklarını ve dönüşümden memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir. Katılımcıların yanıtlarından öğrenildiği kadarıyla en fazla ihtiyaç duyulan sosyal alan ise çocuk parklarıdır. Üç kişi daha iyi olabilir demiş ve iki kişi dönüşümün gerçekleştiği alanlarda ihtiyaçların daha rahat karşılandığını söylemiştir.

Fikirtepe ve İkitelli’de halkın ihtiyaçlarını yakın çevreden temin edebilmesiyle ilgili sorulan sorulara verilen yanıtların nispeten farklı olmasının en büyük sebebi, Fikirtepe’nin dönüşüm öncesi ve kısmen sonrasında kendi içerisinde ortak bir mahalle kültürü barındırırken; İkitelli’nin yüzölçümünün epeyce geniş olması, topoğrafya bakımından arızalı bir sahada yer alması, sosyo-ekonomik açıdan farklı insanları bir arada barındırması, dönüşüm öncesinde gecekondu alanlarının tam bir çöküntü bölgesi şeklinde olması, dönüşüm faaliyetinin belli kesimlerde tamamlanmasına karşın geri kalan alanlarda şehircilik adına uzun süredir herhangi bir eylemin gerçekleşmemesi gibi nedenlerdir. Bu anlamda İkitelli’de dönüşümün henüz gerçekleşmediği alanlarda insanların çoğu belediye hizmetlerinden faydalanamadıkları için yakınmaktadır. Kendilerine ikinci sınıf insan muamelesi yapıldığını ve belediye yetkililerinin kendilerini dikkate almadığını ifade etmektedirler: *“Başakşehir Belediyesi burayı ikinci sınıf insan olarak görüyor...”*

### 5.3.6. ULAŞIM İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

Katılımcılara bu konuyla ilgili iki soru sorulmuştur. *“Şehrsel dönüşüm öncesinde iş yerine/okula giderken kaç vasıta kullanıyordunuz?”* ve *“Şu anda Fikirtepe’de/İkitelli’de ulaşım açısından bir sorun yaşıyor musunuz?”*

Fikirtepe’de ilk soruya toplam on yedi katılımcı yanıt vermiştir. Sekiz katılımcı özel aracının olduğunu ifade etmiştir. İki katılımcı herhangi bir araç kullanmadığını söylemiştir. Dört kişi tek vasıta, iki kişi ise iki vasıta kullandığını beyan etmiştir. İkinci soruya ise on sekiz katılımcı cevap vermiştir. Verilen yanıtlardan on ikisi Fikirtepe’de ulaşım açısından bir sorunun olmadığı yönündedir. Beş kişi Fikirtepe’de ulaşım açısından sıkıntıların olduğunu söylemiştir. Bir kişi ise ulaşımdan ziyade gidecek

bir yerin olmadığından söz etmektedir. Ulaşım sıkıntısının yaşandığını ifade eden katılımcılar genel olarak nüfusun artmasından ve şantiyeye girip çıkan araçların yoğunluğundan, bununla bağlantılı olarak trafiğin fazla olmasından yakınmaktadır. Bir kişi, toplu taşıma ile ilgili sorunu şu şekilde dile getirmektedir: *“Eskiden daha iyiydi. Şu an yarım saatte bir otobüs var. Minibüs yok.”*

İkitelli’de şehrsel dönüşüm öncesi kullanılan vasıta sorusuna toplam on üç katılımcı yanıt vermiştir. Verilen cevaplardan altısı *“araç kullanmıyorum”*, üçü *“kendi aracım var”*, biri *“servisle gidip geliyorum”*, üçü de *“tek vasıta kullanıyorum”* şeklindedir. Ulaşım açısından bir sorun olup olmadığına dair soruya ise toplam on dört katılımcı cevap vermiştir. Katılımcılardan dokuzu herhangi bir sorunun olmadığını, beşi ise ulaşım sıkıntısı yaşadıklarını ifade etmişlerdir. Verilen beyanlara göre İkitelli’de yaşanan ulaşım sıkıntıları ise şunlardır: trafik yoğunluğu, toplu taşımada araç sayısının azlığı ve duraklarda bekleme süresinin uzun olması, sanayi bölgesinin neden olduğu kalabalık ve trafik.

Fikirtepe ve İkitelli’de iş yerine/okula giderken kaç vasıta kullanıyorsunuz sorusuna verilen yanıtlara bakıldığında Fikirtepe’de işe veya okula giderken herhangi bir araç kullanmayanların oranı % 11’dir. İkitelli’de ise bu oran % 47’lere ulaşmaktadır. İkitelli’deki bu durumun nedeni bölgede yaşayan halkın aynı mahallenin doğusunda yer alan OSB’de çalışmalarıyla açıklanabilir. Özel araç kullanımına bakıldığında ise durum Fikirtepe lehinedir. Fikirtepe’de katılımcıların % 47’sinin özel aracının olduğu görülmektedir. Bu oran İkitelli’de % 23’tür. Tek vasıta ile işe/okula gidenlerin oranı iki yerleşim yerinde de aynı (% 23)’dir. İki veya daha fazla vasıta kullananların oranı Fikirtepe’de % 5,8 iken İkitelli’de bulunmamaktadır. Bu da İkitelli’de yaşayan halkın geçimlerini yakın çevreden temin ettiğini gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Fikirtepe ve İkitelli’de ikinci soruya verilen yanıtlar ise birbiriyle benzer şekildedir. Katılımcıların çoğu herhangi bir sorunun olmadığını ifade etmiştir. Sorun olduğu söyleyenler ise trafikten ve toplu taşımanın seyrek oluşundan söz etmektedir.

### 5.3.7. GÜVENLİK İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

Güvenlikle ilgili katılımcılara iki soru sorulmuştur. Bunlar: *“Şehrsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe’de /İkitelli’de kendinizi güvende hissediyor muydunuz? Neden?”* ve *“Şu an kendinizi güvende hissediyor muydunuz? Neden?”*

Fikirtepe’de bu sorulardan ilkinde toplam on yedi katılımcı yanıt vermiştir. Katılımcıların dokuzu şehrsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe’de güvenlik sorunu olduğunu ifade etmiştir. Dört kişi herhangi bir sorunun olmadığını söylemiş, diğer dört kişi ise Fikirtepe’de şehrsel dönüşüm ilan edildikten sonra yıkılan alanların uzun süre boş kalması neticesinde dışarıdan gelenlerin metruk binalarda ve çevresinde güvenlik sorunu oluşturduğunu belirtmiştir. Bu katılımcılardan biri durumu şu şekilde ifade etmiştir: *“Metruk binalarda güvenlik sıkıntısı oldu. Uyuşturucu vs. kullanılıyordu.”*

Dönüşüm öncesinde güvenlik sorunu olduğunu ifade edenler genellikle dönüşüm öncesinde Fikirtepe’de bulunduğu halde “Eski Fikirtepelili” olmayanlardır. Mahalleye sonradan gelenlerden biri

durumu şöyle açıklamaktadır: “Mahalle dışarıdan gelenler için çok da güvenilir değildi. Gelen erkek de olsa kaldırımdan rahat bir şekilde yürüyemezdi. Yan baktın meseleleri nedeniyle kavga çıkabiliyordu. Aile arası ve komşular arasında kavga çıkabiliyordu.” Eski bir Fikirtepelili ise şunları söylemektedir: “Vardı tabi ancak biz buranın eski insanı olduğumuz için herhangi bir problem yaşamadık.” Yine eski bir Fikirtepelili güvenlik sorununun nedeni olarak başkalarını görmektedir: “Çingenelerin şehirselleşmesi dönüşüm ile gelmesi sıkıntı oldu.” Bir başka katılımcı güvenlik sorunlarından şöyle bahsetmektedir: “Olaylar oluyordu. Güvenli dersek yalan olur. Aşağı Mahalle, Yukarı Mahalle, Roman Mahallesi, sağ-sol davası sıkıntılıydı.” Fikirtepe’ye şehirselleşme ilan edildikten sonra gelip dönüşüme girmemiş bir binada ikamet eden bir katılımcı ise şunları söylemektedir: “Bulduğumuz çevre güven vermiyordu. Sık sık arbede, hırsızlık olayları ile karşılaşılıyordu. Binaların yarım yamalak oluşu saklanabilmelerine olanak sağlıyordu. Belirli saatlerde dışarı çıkmamız zorlaşıyordu.”

Fikirtepe’de şu anda (2023) kendinizi güvende hissediyor musunuz sorusuna toplam on dört katılımcı yanıt vermiştir. Bu yanıtlardan onu “Evet güvende hissediyorum”, biri “Değişen bir şey olmadı”, biri geleceğe yönelik olarak: “İleride nüfus çok artacak. Yakınlarda karakolun olmaması büyük bir sıkıntı.” şeklinde, iki kişi ise “Şu an kendimi güvende hissetmiyorum” diyerek yanıt vermiştir.

İkitelli’de ise ilk soruya toplam on iki katılımcı yanıt vermiştir. Bu yanıtlardan yedisi şehirselleşme dönüşümü öncesinde güvenlik sorunu yaşadığını ifade etmiştir. Beşi ise kendimi güvende hissediyordum şeklinde cevap vermiştir. Halk daha ziyade uyuşturucu satıcılığının, baliciliğın, torbacılığın ve hırsızlığın, kaçakçılığın olduğunu ifade etmektedir. İkitelli’de de metruk binaların mevcudiyetinin, belirtilen yasadışı olayların yaşanmasına zemin hazırladığı söylenmektedir. Ayrıca Suriyeli ve Afganların mahallede kalabalık bir şekilde dolaştığı, konuşmalarına dikkat etmedikleri, insanların eşleri ve çocukları ile akşam vakti dışarı çıkamadıkları, gündüzleri çocukların sokakta oynayamadığını ifade etmektedirler. Bir katılımcı yaşanan sorunları şu şekilde ifade etmiştir: “Suriyelilerden dolayı etraf güvenli değil. Gözümüzün önünde uyuşturucu satıyorlar, polise haber veriyoruz görmezden geliyorlar. 155’i arıyorsunuz orası karakola yönlendiriyor. Bir polis aracı buraya ortalama 8-10 dk da geliyor. Ama senin anlattığın duruma göre geç gelebiliyorlar. Bu çocuğın şu anda sokakta oynaması gerekiyor ama güvenip bırakamıyoruz. Sayıları çok fazla grupça geziyorlar. Bir önlem almadılar.”

İkinci soruya şehirselleşmenin gerçekleşmediği alanda ikamet eden tüm katılımcılar aynı menfi yanıtları vermiştir. Dönüşümün gerçekleştiği alanda ikamet eden bir katılımcı sitenin içerisinde bir güvenlik sıkıntısının olmadığını ancak çevrede olduğunu ifade etmiştir. Benzer alanlarda ikamet eden bir başka katılımcı o esnada yan masada bulunanları göstererek şunları söylemektedir: “Evet. Komiserimiz de burada herhangi bir sorun olduğunda polis geliyor.” İlk soruya verdiği yanıtta polisin olaylara müdahale etmediğini ifade eden katılımcının anlattıklarının doğru olup olmadığını bilme imkanı bulunmamaktadır. Ancak aynı mahallede yaşayan farklı insanların birbirinden habersiz bir şekilde birçok konuda bu denli zıt ifadeler kullanmaları soru işareti oluşturmaktadır.

Fikirtepe ve İkitelli’de güvenlikle ilgili sorulan sorulara verilen yanıtlar karşılaştırıldığında benzer bir tablonun ortaya çıktığı görülmektedir. İki yerleşim yerinde de ciddi güvenlik sorunları mevcuttur ve katılımcıların beyanına göre güvenlik kuvvetleri olaylara müdahalede çeşitli nedenlerle yetersiz, çoğunlukla da geç kalmaktadır. Ancak şehrsel dönüşümün gerçekleştiği alanlarda güvenlik sorunlarının yok denecek kadar azaldığı söylenebilir.

### 5.3.8. ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ SORULARA VERİLEN CEVAPLAR

Katılımcılara şehrsel dönüşümle ilgili tek soru sorulmuştur: *“Fikirtepe’deki/İkitelli’deki şehrsel dönüşüm çalışması ile ilgili ne düşünüyorsunuz?”* Bununla beraber Ek-1 ve Ek-2’deki soruların tamamının sorulmadığı farklı katılımcılara, konuyla ilgili sorulan muhtelif sualler bu başlık altında toplanmıştır.

*Fikirtepe’de, şehrsel dönüşümle ilgili ne düşünüyorsunuz?* sorusuna katılımcıların tamamı (Yirmi kişi) yanıt verdi. Soruyu cevaplayanlardan on ikisi şehrsel dönüşümden memnun olduğunu, sekizi ise dönüşümün olmaması gerektiğini ifade ettiler. Memnun olanların arasında *“bir yanıyla iyi bir yanıyla kötü oldu”* veyahut *“iyi oldu ancak sonrası ne olur belli değil”* şeklinde kişinin konuyla ilgili muallakta kaldığını gösteren yanıtlar da mevcuttur. Bir başka konu ise Fikirtepe’de şehrsel dönüşümden memnun olduğunu ifade edenlerin tamamına yakını hak sahibidir. Öte yandan memnuniyetsizliğini ifade edenlerin çoğunu da kiracılar oluşturmaktadır. Bahsi geçen hak sahipleri dönüşümle birlikte fiziki anlamda ömrünü tamamlamış evlerinin/iş yerlerinin yenilenmesi ve değerlerinin artması, bunun yanında ciddi manada maddi getiri kazanmaları, deprem riskine karşı sağlam binalarda ikamet etmeleri gibi nedenlerle durumdan hoşnuttur.

Öte taraftan devletin Fikirtepe’deki şehrsel dönüşüme müdahale hususunda erken davranmaması, sürecin uzun sürmesi, mahalle kültürünün yok olması, komşularının taşınması, bölgede yabancı uyruklu insanların çoğalması gibi konularda hak sahipleri de kiracılar gibi olumsuz düşünmektedir. Kiracılar ise kendi bulundukları binaların şehrsel dönüşüme girmesi halinde nereye gidecekleri konusunda endişe taşımaktadırlar. Ayrıca arazi gözlemi sırasında yapılan bir tespit de kiracıların evlerini nispeten yakın civara taşısalar da iş yerlerini taşımamalarıdır. Bu katılımcılar kendilerinden alışveriş yapan eski müşterilerinin pek kalmadığını ancak bir iki eski müşteri ile inşaat sektöründe çalışan insanlara satış yapabildiklerini, dönüşüm tamamlanınca ne yapacaklarını bilmediklerini ifade etmektedir.

Katılımcılar, Fikirtepe’de insanların yaşadıkları mağduriyetleri şu şekilde anlatmaktadırlar: *“...Yapamıyorlar. Şurada Mina Towers var. Başaran Grubun, kızı jet kazasında ölmüştü. Adam kızı öldükten sonra inşaatı durdurdu. Çalıştırmadı, 4,5 yıl kimseye kira ödemedi. Fikirtepe’nin geneli orta düzey seviyesindeydi. Buradan yerlerini bırakıp gittiler. Karşılığında kiraya gitti, çoğu 4 yıl kira alamadılar. Devlet girince şu şartı koştı ya devam et ya da çık, o da devam etmeyi tercih etti. Harıl harıl çalışıyor şu an bunu yapacak gücü yok muydu? Vardı, ama insanları mağdur etti. 4 yıl yok pandemi, yok dolar kurunun artması vs. ama devlet girdikten sonra böyle bir problem olmadı.”* Bir

başka katılımcı: “Mağduriyetler ve sıkıntılar oldu. Adam kendi yerinde oturuyordu kirasını da alıyordu. Şimdi kendi yerini verdi Maltepe’de kiraya çıktılar.” demektedir. Benzer bir şekilde konuyla ilgili diğer bir söylem şöyledir: “Şehirsel dönüşümle birlikte en başından beri mağduriyetler yaşandı. Özel firmalar ile çok sıkıntı oldu. Devlet en başında müdahale etmeliydi. Geç kalındı. İkinci ve üçüncü etaba hala başlanmadı. İnsanların evleri yıkıldı yapılmadı. Hala kira ödeyenler var. Kira ödeyemeyip borca girip yerini satmak zorunda kalanlar var.”

İkitelli’de de şehirsel dönüşüm ile ilgili düşüncelerinin sorulduğu soruya Fikirtepe’yle benzer şekilde katılımcıların tamamı (On beş kişi) yanıt vermiştir. Yanıtlardan on biri şehirsel dönüşümün mutlaka olması gerektiği, dördü ise şartlı bir şekilde olması gerektiği yönündedir. Şartlı olması gerektiğini ifade edenlerin açıklamaları şu şekildedir: “Olmaması lazım ama vatandaşı bu şekilde perişan ederek değil. İnsanları binaya yerleştirirler, burası boşalır, sonra inşaat yapılır... Benim tapum var. Tapuyu on bir parçaya bölmüşler, hiç haberim yok. 590 m<sup>2</sup> arsam var 10 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup> parça parça yapmışlar. Hiç bana sordular mı? Hangi hakla bunu yapıyorlar?” Bir başka hak sahibi durumunu şöyle anlatmaktadır: “520 m<sup>2</sup> arsam var. Biz dört kardeşiz, bir de annem var 5 daire istiyoruz. Brüt 58 m<sup>2</sup> gösteriliyor, biz en az 85 m<sup>2</sup> istiyoruz. İnsanlar verme taraftarı değiller. Belediye ofis kurup çağırdı. Kiminin 60 m<sup>2</sup> arsası var, üzerine dört daire dikmiş. Amenna, ona iki veya bir daire verebilirsin, üç daire verip borçlandırabilirsin ama benim 520 m<sup>2</sup> arsam var. İçinde 2 gecekondur var, bahçem var. Bana iki daire verirsen kimse vermez, kusura bakmayasın. Çakmak tarafına ofis kuruldu, bölge bölge çağırdılar. Hazine malının üzerine gecekondur yapan adam gitti verdi. O biraz da borçlandı. Tamam. Ama ben onu yapamam. Belediye elini biraz taşın altına koysa insanlar da elini taşın altına koyar. Güzel rantlar dönüyor. Parası olan gelip burası benim diyor. 5-6 adam geldi takım elbiseli, buralar bizim dedi, insanlar kovaladı... İnsanlar çivi çakamıyorlar. Herkes muammada. Belediye hizmet getirmiyor. Muhtarın yanına gittim akrabam olur. Beni aldı belediyeye götürdü. Dediler ki ben % 51 alayım hepinizi kapı dışarı ederim. İster ver ister verme. Senin elektrik, suyunu keserim diyor. Aşağıda dedikleri gibi (Ayazma’dan bahsediyor). Benden aldığı arsanın metre karesini 10 milyardan alıp 30 milyardan satıyor, insanlar kabul etmedi. Tüm hizmeti kapattı. İnsanları mecbur bıraktı. Burada insanların mülk sınırları birbirine girmiş. Adamın tapuda 60 m<sup>2</sup> evi var adam 90 m<sup>2</sup> ev yapmış. Bunun düzelmesi lazım. Burası insanların elleriyle yapıldı, bir tane kepçe girmede. Tüm vergileri alıyorsun. Şimdi gelip böyle anlaşma yapmaya çalışıyorsun. İnsanlar zoraki kendine çocuğuna ev yapmış, sen iki daire verirsen bu insanlar ne yapacak. Buradaki insanlar gerçekten sıkıntıda.”

Bir başka katılımcı: “Daireye daire verirlerse istiyoruz. Yoksa istemiyoruz. Borçlanacak durumumuz yok.” demektedir. Bu durumu ise şöyle açıklamaktadır: “Biz şehirsel dönüşüm istemiyoruz. Çünkü daireye karşı daire vermiyorlar. Bu yaştan sonra biz ne yapacağız. Binalarımız 30 senelik ama memnunuz. Herkes daha iyi bir evde oturmak ister ancak gücümüz yok. Bizi hem borçlandıracaklar hem de küçük daire verecekler. Biz kalabalığız, nasıl yapacağız bu saatten sonra. Emeklimiz de yok. Buranın evleri de sağlam değil. Daireye daire verse az da olsa borçlanırsınız. Ama daireye küçük daire veriyor.

*Burada 6 daire var bize 3 daire veriyor. Eskisi gibi aynı evde mi kalalım. Bu saatten sonra kimse bir arada oturmaz. Durumumuz iyi olsa sıkıntı değil. 6 kız öğrencim okuyor, tutunacak tek dalım bu market. 4 kardeşiz, onlara kira veriyorum. Bu insanları mağdur etmemeleri lazım. Biz iki taraf da mutlu olsun isteriz.”*

Şehirsel dönüşümle yeni binalarda ikamet eden katılımcılar ise bu soruya şu cevapları vermiştir: *“Kesinlikle olmalı. Ben iyi şartlarda yaşıyorum. Ancak herkes iyi bir evde iyi bir çevrede yaşamayı hak ediyor. Burada (İkitelli’de) çok şiddetli bir geçimsizlik var. Evlerin durumu içler acısı.”* Şehirsel dönüşümden memnun olan başka bir katılımcı farklı bir öneri getirmektedir: *“Olmalı. Ancak sitede yaşayanlara site hayatına uyum sağlamaları için eğitim verilmeli.”* Dönüşümle yapılan binalarda oturduğu halde yeni yapılan yerlerden memnuniyetsizliğini dile getiren bir katılımcının soruya verdiği yanıt şu şekildedir: *“Vatandaşın kesesine göre olması gerek. Güvenliğinden, temizliğinden memnun değilim.”* Aynı durumda olan bir başka katılımcı ise şehirsel dönüşümün düzenli bir biçimde yapılması gerektiğini söylemiştir.

Kiracı olduğunu ifade eden bir katılımcı İkitelli’de şehirsel dönüşümle ilgili: *“Biz bir kiracı olarak, İstanbul’da yaşayamayacak duruma geldik. Yapılsa da dönsek daha iyi olur. Beni çok ilgilendirmiyor ama çevre daha güzel olsun isterim tabi.”* demektedir.

İkitelli’de bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi taşınmalı mı? sorusuna katılımcılar taşınmamalı, yerinde dönüşüm gerçekleştirilmeli yanıtını vermiştir. Gerekçeleri ise şu şekildedir: *“OSB içerisinde binalar eski, iş yerleri küçük ve bölge plansız. Yeniden yapılmasını elbette isteriz ama başka bir alana taşınma söz konusu olursa buradaki insanlar bunu kaldıramaz. Pazara yakın olmak zorundayız.”* Konuyla ilgili başka bir katılımcı: *“Adamın bir dükkânı 10-20-100.000.000 nereye taşıyorsun. Taşınırsa bu kadar insanın ihtiyacını nasıl karşılayacaksınız? Merkez haline geldi, taşınmamalı. Adamlar (müşteriler) Çanakkale ve İzmir’den geliyor. Acil şehirsel dönüşüm yapılmalı. Çocuklarımızın güvenliği yok.”* şeklinde yanıt vermiştir.

Fikirtepe ve İkitelli’de katılımcıların şehirsel dönüşüme yaklaşımları değerlendirildiğinde, iki yerleşmede de büyük çoğunluğun bu yenileme faaliyetine sıcak baktıkları görülmektedir. Fikirtepe’de durum nispeten maddiyatla ilgiliyken İkitelli’de şehirsel dönüşümün istenme nedeni her açıdan daha sağlıklı bir hayat sürmektir. Öte yandan Fikirtepe’de kendisine bir getiri sağlamayacağı gibi tanıdığı çevreden uzaklaşmak zorunda kalması nedeniyle şehirsel dönüşümü istemeyenlerin çoğunlukla kiracı olduğu görülmektedir. İkitelli’de insanların dönüşümü istememe sebebi ise teklif edilenden daha fazlasını talep etmeleriyle ilgilidir. Bu durum bir yandan yerleşim alanının yenilenmesine mâni olurken öte yandan İkitelli’de daha önce yapılan uygulamalar nedeniyle sözleşmeye imza atmayıp bekleyenlerin daha kazançlı çıktığı görülmektedir. Bir katılımcı bu durumu şu ifadelerle açıklamaktadır: *“İlk önce TOKİ geldiğinde vermek isteyenler verdi, biz mülkümüzü vermedik. TOKİ evlerini beğenmedik. Orada toprak kayması var. Daha kayıyor, bir beton atılıyor. Aradan 1 yıl geçti TOKİ, Emlak Konut’a devretti.*

*Şartlarının daha iyi olduğunu görünce verdik. (TOKİ'ye kıyasla fazladan bir ödeme yaptınız mı?) Hayır. Ortam olarak park olsun, ısınma olsun daha iyi. Kötü tarafı müstakil iken istediğin gibi davranıyorsun. Bahçe yapabiliyorsun. Sitede belirli bir statüye ayak uydurman gerekiyor.”*

İkitelli’de belirli bir kısımda şehrsel dönüşüm tamamlanırken kalan kısımlarda yıllar geçmesine rağmen herhangi bir faaliyetin olmayışı TOKİ’deki bir yetkili tarafından şu şekilde açıklanıyor: “Biz teklif ettik. Planlarımız da hazırды. Ancak talep olmadı.” Aynı soru, ilgili belediyeden bir yetkiliye sorulduğunda: “Konuyla ilgili mahkeme kararı var. Biz acilen tamamlanmasını istiyoruz. Fakat bir kişi çıkıp mahkemeye veriyor. Tüm süreç duruyor.” yanıtını vermiştir. Benzer bir soru yerel idare görevlilerine sorulduğunda: “Mahallenin belirli bölümlerinde istemeyenler var, ancak isteyenler epey çoğunlukta” denilmiştir. Bu kez de benzer sorular İkitelli’de ikamet eden halka sorulmuştur. Verilen cevap şu şekildedir: (Yetkililer şehrsel dönüşümü isteyenler kadar istemeyenler de var diyor ne düşünüyorsunuz?) “Hayır, yok öyle bir şey. Bakın, ben doğma büyüme burada oturuyorum. Esnafım. Tanımadığım hiç kimse yok. Herkes bir an önce çözülmesini istiyor. Ama belediye olarak bir kere çok yavaş. Nasıl yavaş, Başakşehir’in birinci etap ikinci etap Kayaşehir gibi yerlere akşama kadar hizmet giderken Saruhan sokağa veya Ziya Gökalp Mahallesi’ne bu hizmetler gelmiyor. Mesela önceki gün belediye başkanı geldi. Bakın hafriyat kamyonları şu an girip çıkıyor. Benim iş yerimin duvarları kırık, su borularım da patlak, bir belediye başkanı gelecek diye iki aydır ben işkence çekiyorum. Yollar temizlendi ve oradaki sorunu giderdik, duvarım hala kırık. Belediyeyi arıyoruz ilgilenen yok çünkü kendileri yapıyorlar, kimi kime şikayet ediyorsunuz? Ama mahalle sakinleri üçüne beşine bakmadan bir an önce anlaşmadan yana ama belediye elini ağırdan tutuyor. (Belediye hizmet konusunda neden bu kadar yavaş sizce?) İkinci plana atıyorlar. Çöpler dolar, kimse görmez zaten. Bir tarafı memnun ederken bir tarafı zor durumda bırakıyorlar. Tüm inşaat alanlarında sulama var. Hafriyat araçları genelde çıkarken sulama yaparlar. Bizde böyle bir şey yok. Arabalarımızı yıkatamıyoruz çünkü sürekli toz var. Ayda yılda bir belediye başkanı geçer. O geldiğinde temizlik yapılır, o kadar. (Şehrsel dönüşümden sonra bu durumun değişeceğini düşünüyor musunuz?) Şehrsel dönüşümden sonra yaşam standartlarımız biraz daha yüksek olacak tabii ki sorunların birçoğu çözülür. (Yetkililerden öğrendiğim kadarıyla belediye bu bölgede şehrsel dönüşümü yıllar önce yapmak istedi ancak bir kişi mahkemeye verdiği için süreç bu kadar uzadı, ne düşünüyorsunuz?) Mahkemeye verenlerin kim olduğu belli. Caddenin aşağı kısmında dereye bakan yer verdi. Ama derenin üst tarafı diyor ki gel bir an önce anlaşalım. Aşağıda MASKO Evleri yapıldı, orası nasıl yapıldı? Belediye başkanı geldi şu Saruhan sokakla ilgili düşünceniz nedir? (diye sordum). Adam yüzüne bakmıyor. Tamam biz yapalım. Ona da müsaade etmiyorlar. Tamam o zaman. Deprem gelsin, biz ölelim. Sana-bana bakarak ‘bunlar vermiyor’ demek doğru değil. Daha bu zamana kadar belediyeden bir kişi evlerimize gelip senin gibi bize soru sormadı. Çünkü o tarafa ağırlık veriyorlar. Kayaşehir’e gittiyseniz full Arap. Onlara özen gösteriyorlar. Ben Türküm, bana özen göstermiyorlar. (Bu durumu CİMER’e bildirdiniz mi?) Burası kırsal kesim olduğu için insanlar kulaktan dolma bilgiyle hareket ediyorlar. Dediler ki buranın temeli atıldığında bir

*yan sokağa gelip yan sokakla konuşacaklar o ona o ona kimse bir şey yazmıyor ki. (Aslında iletişim bozukluğu mu var?) Evet belediyeden kimse bizimle konuşmuyor. Burası Başakşehir, OSB'nin dibindeyiz. Ama hizmet yok. Bir ötekileştirme, bir memnuniyetsizlik söz konusu. Belediyeyi mahkemeye verenler, burası ilk yıkıldığında (birinci etap) bana geldiler. 'Ne oluyor bizim evler de yıkılacak mı? Keşke mahkemeye vermeseydik' diye. Adam yerine koyulup sokak sokak çağırıp görüşme yapmadılar, her şey kulaktan dolma. Bir muhatap bulamadık. Kimse neden veriyorsun veya neden vermiyorsun diye sormadı."*

Tarafların ifadelerinden anlaşıldığı kadarıyla İkitelli'de şehrsel dönüşüm çalışmaları yapılırken bu faaliyetler, bölgenin diğer alanlarına da yayılmak istenmiş ancak halk tarafından tepkiyle karşılanmıştır. Zamanla yeni yapılan binaların durumunun görülmesi, mevcut binaların yıllar içinde yıpranması, altyapının yetersiz kalması ve belediye hizmetlerinin bu alanlara yeterince ulaşmayışı halkın fikrini değiştirmiştir. Köyiçi mevkiinde 2023 yılında başlayan şehrsel dönüşüm çalışması ile sürecin hızlanacağı tahmin edilmektedir.

Fikirtepe'de katılımcıların pek çoğu yaşanan mağduriyetlerden bahsetmiştir. Bahsedilen mağduriyetler, şehrsel dönüşümün ilanıyla binaların yıkılmasından itibaren Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın duruma müdahalesine kadar geçen süredeki maddi ve manevi kayıplardır.

*"Fikirtepe'de yeni inşa edilen yapılarla beraber ekonomik anlamda nasıl bir değişim söz konusu olacak?"* sualine Emlak Konut'tan yetkililer yeni yapılan binalarda ofis sayısının çok fazla olmadığını ancak zemin katların tamamen ticarethane olduğunu beyan etmişlerdir. Ticarethanelerin eskisi gibi imalathane + ticarethaneden ziyade sadece alım satımın mümkün olduğu alanlar haline geleceği, ekonomik anlamda sirkülasyonun ciddi manada artacağı ancak ticaret dışında bir sektöre çok fazla yönelim olmayacağını ifade etmişlerdir. Fikirtepe'de emlakçılık yapan bir katılımcıya bu durum sorulduğunda ise: (Yeni yapılan yerlerde ofis sayısının az olduğu söyleniyor. Bu durumda yeni Fikirtepe'de ekonomik çeşitlilik anlamında pek fazla bir değişimin olmayacağı söylenebilir mi?) *"Hayır. Birçok insan evini home office şeklinde kullanıyor. Evden çalışanların sayısı oldukça fazla. Sarraf, kuyumcu, dövizciler var mesela."* yanıtını vermiştir. Bu durum, planlanan ile mevcut arasında bir uyumsuzluğun olduğunu göstermektedir.

Fikirtepe'de katılımcıların yakındığı durumlardan biri de bina kat adedinin fazla olmasıdır. *"...genel olarak iyi. Sadece binalar çok yüksek oldu. Yarın artacak altyapı sıkıntıları olabilir."* Bu durum Bakanlık yetkililerine sorulduğunda; planın kendileri olaya dâhil olmadan çok önce hazırlandığını, planda değişiklik yapılması halinde Fikirtepeliler için kazanılmış bir hakkın kaybedilmesi söz konusu olacağını, bu nedenle inşaatların plana sadık kalarak uygulandığını söylemişlerdir. Öte yandan inşaatlarda ileri teknoloji kullanımı nedeniyle bina kat adedinin bu denli yüksek oluşunun deprem riski açısından bir tehdit oluşturmadığını da beyan etmişlerdir. Durum bir başka katılımcıya sorulduğunda olaya oldukça farklı bir öneriyle yaklaşmıştır: (Yeni yapılan binaların

kat adedi sizce fazla değil mi?) “Hayır. Yeni binalar oldukça sağlam ve güvenilir. 25 kat yerine 50 kat yapılıp bir bina yapmayabilirlerdi. Böylece yeşil alan kazanılırdı.” Görüldüğü üzere Fikirtepe’de yeni yapılan binaların yüksekliği konusundaki görüşler birbirinden epeyce farklıdır.

Fikirtepe’de en çok yakınılan durumlardan biri de yeni yapılan binalarda yabancı uyruklu insan sayısının fazla olmasıdır. “Halk değişti, hep yabancılar geldi. Rus var, İranlı var, alışveriş yapmıyorlar. İnşaatçılara ve eski müşterilerimize çalışıyoruz. O yüzden çok zorluk çekeceğiz gibime geliyor, bittikten sonra.” Başka bir katılımcı gelen yabancıların Fikirtepe’de daimi ikamet etmediklerini şu sözlerle açıklıyor: (Yabancı uyruklu insanların burada fazla olduğu söyleniyor. Siz ne düşünüyorsunuz?) “Evet doğru. Yeni bloklara gelenlerin % 25’i yabancı. İranlılar çoğunlukta. Daha çok vatandaşlık için geliyorlar. İran’da mermerci, demirci olanlar var. Burada ticaret yapıyorlar. Yabancı uyruklu olup burada yaşayan sayısı az.” Bir esnaf yabancı uyruklu insanların Fikirtepe’li esnaftan alışveriş yapıp yapmadığı sorusuna: “Yeni gelenlerden alışveriş yapanlar geliyor ancak eski müşterimiz daha fazla.” yanıtını vermiştir. Fikirtepe’ye yeni taşınanların uyrukları sorulduğunda ise “Rusya, Ukrayna, Suriye, Afganistan, İran, Irak, Azerbaycan” yanıtı alınmıştır.

Öte yandan yaklaşık dört yıldır Fikirtepe’de ikamet eden ve burada emlakçılık yapan bir İranlı ile bir görüşme yapılmıştır. Görüşmede sorulan sorular ve alınan yanıtlar şu şekildedir: (Türkiye’den ve İstanbul’dan memnun musunuz?) % 90 memnunum. Türkiye’yi ve İstanbul’u çok seviyoruz. İstanbul Tahran’a çok benziyor. Kültürlerimiz, yemeklerimiz çok benzer. Hiç yabancılık çekmiyoruz. Eşim psikolog, Tahran’da bağımlılar ile çalışıyordu. Kızım burada bir üniversitede tasarım bölümünde lisansüstü öğrencisi. Ailem burada rahat. O nedenle ben de memnunum. (Tahran’dan doğrudan İstanbul Fikirtepe’ye mi geldiniz?) “Türkiye’de ilk, abimin kızının yanına Alanya’ya geldik. Ancak orası çok küçük bir şehir, o nedenle İstanbul’a geldik. O da İzmir’e taşındı.”

Görüldüğü üzere Fikirtepe ve İkitelli’de şehirselleşme, insanlar için farklı anlamlar ifade etmektedir. Bu farklılığın kaynağı tarafların ekonomik durumları ve kültürel yapılarının yanı sıra şehirselleşmeden beklentilerinin farklı olmasıdır.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Marmara Bölgesi'nde İstanbul şehrinin Asya ve Avrupa yakalarında konumlanan Fikirtepe ve İkitelli, coğrafi açıdan önemli iki eski yerleşmedir. Fikirtepe çalışma sahası, Kadıköy ilçesinde Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy olmak üzere dört mahalleden oluşmaktadır. İkitelli çalışma alanını ise idari açıdan Başakşehir ilçesinde bulunan Ziya Gökalp Mahallesi temsil etmektedir. Fikirtepe, matematik konumu itibarıyla 40° 59' - 40° 59' kuzey enlemi ve 29° 02' - 29° 04' doğu boylamı, İkitelli 41° 04' - 41° 03' kuzey enlemi ve 28° 46' - 28° 47' doğu boylamı arasında yer almaktadır. Fikirtepe'de toplam çalışma alanı 134 ha'dır. Çalışma alanındaki yükselti değerleri 8-60 m arasında değişmektedir. Alan kuzey-güney doğrultusunda yaklaşık 1,20 km ve doğu-batı doğrultusunda 2,60 km'dir. İkitelli çalışma alanı da yaklaşık 185 ha olup bu alanın kuzey-güney ve doğu-batı doğrultusunda uzunluğu 4,5 km kadardır. Bu alandaki yükselti değerleri de deniz seviyesinden itibaren 21-112 m arasında değişmektedir.

Fikirtepe'de yerleşmenin batısında Şükrü Saraçoğlu Stadı ve güneyinde Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü ile Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır. İkitelli'de yerleşmenin batısında ülkenin en büyük stadı olan Atatürk Olimpiyat Stadyumu (kapasitesi 74.753), doğusunda Avrupa'nın en büyük sanayi bölgelerinden biri olan İkitelli OSB ve kuzeyinde Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi yer almaktadır. 2022 yılı nüfus verilerine göre bu iki yerleşmeden Fikirtepe'de 69.174 ve İkitelli'de 29.461 kişi ikamet etmektedir.

Fikirtepe'de tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yaşam M.Ö. 5500'lere yani Neolitik Dönem'e kadar uzanmaktadır. Osmanlı Devleti döneminde Fikirtepe Hassa çiftliklerinin ve mesire alanlarının bulunduğu bir yer durumundadır. Sultan V. Murad'ın av köşküne ait su terazisi ve hamam gibi birkaç su yapısı, Osmanlı Devleti döneminden günümüze ulaşan eserlerdir. Cumhuriyetin ilk döneminde yerleşmenin henüz bulunmadığı Fikirtepe, 1950'lerden sonra yoğun bir göçe maruz kalmış ve bu süreçte gecekondulardan oluşan bir yerleşme haline gelmiştir.

İkitelli çevresinde ilk yerleşim kalıntılarının Paleolitik Çağ'a kadar uzandığı ayırt edilmektedir. Bu bağlamda İkitelli'nin 6 km batısına konumlanan Yarımburgaz Mağarası, arkeolojik açıdan oldukça önemli bir yerdir. Mevcut kayıtlara göre İkitelli'de Osmanlı Devleti dönemine kadar herhangi bir yerleşimin olup olmadığı bilinmemektedir. Osmanlı Arşivi belgelerinde İkitelli köyünün adı ilk kez İstanbul'un fethinden 45 yıl sonra geçmektedir. Cumhuriyetin ilk döneminde küçük bir köy olma özelliğini sürdüren İkitelli, özellikle 1970'lerden sonra sanayi ve medya kuruluşlarının merkezi

durumuna gelmiştir. Bu yıldan sonra ülkenin çeşitli bölgelerinden çok miktarda göç alan yerleşme, tek katlı, derme çatma evlerin çoğalmasıyla hızla genişlemiş ve sağlıklı bir yapı kazanmıştır.

Fikirtepe, 2005 yılında, 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nda özel proje alanı olarak gösterilmiş ve 2007 yılında aynı plana “kentsel dönüşüm alanı” ibaresi eklenmiştir. 2013 yılında 6306 Sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” ilan edilmiş; ancak taraflar arasındaki anlaşmazlıklar ve firmalardan kaynaklı sebeplerle proje tamamlanamamıştır. 12. 07. 2021 tarihinde şehrsel dönüşüm projesinin birinci etabı 6306 Sayılı Kanun'un 2. maddesine istinaden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmiştir. Böylece Bakanlık Fikirtepe birinci etapta özel sektörün faaliyetlerine devam edemeyeceği ada ve parsellerde dönüşüm faaliyetlerinin tamamını üstlenmiştir. İnşaatlar tamamlanmak üzere olup yakın zamanda hak sahiplerine teslim edilmesi beklenmektedir. Aynı zamanda 2023 yılı itibariyle ikinci ve üçüncü etap için ön hazırlık çalışmaları yapılmıştır.

İkitelli'de şehrsel dönüşüm alanı Tepeüstü-Ayazma ve Köyiçi olmak üzere 2 bölümden meydana gelmektedir. Tepeüstü ve Ayazma mevki 2004 yılında şehrsel yenileme alanı ilan edilmiş ve proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Köyiçi mevki ise 6306 Sayılı Kanun kapsamında 16 Mart 2015 tarihinde Bakanlar Kurulunca “riskli alan” ilan edilmiştir. Ancak mahkeme kararıyla riskli alanın iptal edilmesi neticesinde Başakşehir Belediyesi, Köyiçi mevkiinde şehrsel dönüşüm faaliyetlerini yürütme yetkisini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan devralmıştır. Akabinde ise Riskli Alanın birinci etabı (3,2 ha) için gerekli olan imar planları 26.12.2022 tarihinde onaylanmıştır. 2023 yılı itibariyle Köyiçi mevkiindeki diğer alanlara örnek teşkil etmesi amacıyla birinci etaba yönelik inşaat faaliyetleri başlamıştır. Ancak diğer etaplara yönelik henüz resmi bir açıklama bulunmamaktadır.

Fikirtepe ve İkitelli jeolojik açıdan İstanbul Birliği içinde yer almaktadır. Fikirtepe'de Devoniyen yaşlı kilitaşı ve kireçtaşı; Pliyosen yaşlı kuvars, kuvarsit, çakıl ve kum; Holosen yaşlı kil, mil, çamur ve kum bulunmaktadır. Alanın kuzey ve kuzeybatısı Kuvaterner yaşlı alüvyonlar ile kaplıdır. Dönüşüm alanının doğusunda ve batısında kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda faylar uzanmaktadır. İkitelli'de ise Topçular Deresi ve Ayamama Deresi arasında yapay dolgu sahası mevcuttur. Bu sahanın zemininde Karbonifer yaşlı kireçtaşı, kumtaşı, miltası ve şeyl; Miyosen yaşlı kuvars, kuvarsit ve ofiyolit yer almaktadır. İki çalışma alanının jeolojik açıdan benzer özellikler gösterdiği söylenebilir.

Jeomorfolojik açıdan her iki çalışma sahası plato görünümündedir. Plato yüzeylerini parçalayan akarsu vadilerinde alüvyal birikintiler mevcuttur. Fikirtepe'nin kuzey sınırını takip ederek kuzeybatıda keskin bir dirsek yaparak güneye doğru dönen Kurbağalıdere (Kuşdili Deresi), Kadıköy, Üsküdar ve Ataşehir çevresinin en büyük akarsuyudur. İkitelli'de ise Sazlıdere ve zaman zaman taşkın haberleriyle ismi duyulan Ayamama Deresi büyük akarsuları teşkil etmektedir. Fikirtepe ve İkitelli'nin genel fiziki coğrafya özelliklerinin birbirine benzediği, yerleşme ve şehrsel dönüşüm açısından belirgin bir sorun oluşturmadığı söylenebilir.

Fikirtepe nüfusunun 2000 yılından 2022 yılına kadar % 30 oranında azaldığı dikkati çekmektedir. Tamamen dönüşüm alanı içinde bulunan Fikirtepe ve Dumlupınar mahallelerinde bu oran % 50'ye ulaşmaktadır. Bu durumun temel nedeni, Fikirtepe'de adı geçen iki mahallede gerçekleşen yıkımlar nedeniyle yerli halkın göç etmesidir. Diğer yandan İkitelli'de de belirtilen yıllar arasında nüfusun yaklaşık % 10 azaldığı görülür. İkitelli'de bu oranın Fikirtepe'deki kadar yüksek olmaması; dönüşüm faaliyetlerinin Ziya Gökalp Mahallesi'nin tamamında gerçekleşmemesi ve yerli halkın mahalle içinde yer değiştirebilme imkânının olmasıdır. Dönüşüm alanlarının nüfus yoğunluğu, Fikirtepe'de km<sup>2</sup>'ye 17.534 kişi düşerken İkitelli'de bu değer 4007 kişidir. Bu verilerden anlaşılabacağı üzere Fikirtepe oldukça sık yapılaşmalı ve kalabalık bir yerleşim alanıdır. İkitelli'de ise boş arsa ve arazi epeyce fazladır. Fikirtepe'de genç nüfusun toplam nüfusa oranı % 75'tir. İkitelli'deki oran % 72 ile Fikirtepe'ye yakındır. Ancak çocuk nüfus oranı Fikirtepe'de % 11 iken İkitelli'de % 24'tür. İki çalışma alanının nüfusuna yönelik bir başka farklılık ise cinsiyet yapısıyla alakalıdır. Fikirtepe'de nüfusun çoğunu kadınlar oluştururken İkitelli'de erkekler oluşturmaktadır. Bu durum Anadolu'dan çalışmak amacıyla İkitelli'ye gelen insanların büyük çoğunlukla genç erkeklerden oluşmasıyla açıklanabilir. Keza İkitelli'de bekâr erkek sayısı epeyce fazla iken Fikirtepe'de boşanan ve eşi vefat eden kadın sayısı fazladır. Şehrsel dönüşüm süreci Fikirtepe'nin nüfus yapısını daha fazla değiştirmiştir.

Ulaşım özellikleri bakımından Fikirtepe'nin iyi bir konumda olduğu söylenebilir. Nitekim D-100 Karayolu'na, O-1 İstanbul 1. Çevre Yolu'na ve İstanbul Boğazı'na yakın olması; civarında Marmaray, Metrobüs, Metro gibi önemli şehir içi ulaşım araçlarının duraklarının bulunması; Sabiha Gökçen Havalimanı, Harem Otogarı, Avrasya Tüneli gibi ulaşım noktalarına kolay erişebilir durumda olması, hava, kara, deniz ve demir yolu ulaşımında önemli imkânlarla sahip olduğunu göstermektedir. Öte yandan İstanbul Hava Limanı'na yakın olması; O-3 Avrupa Otoyolu'nun İkitelli'nin hemen güneyinden, O-7 Kuzey Marmara Otoyolu'nun ise hemen doğusundan geçmesi İkitelli de erişebilirlik açısından önem arz etmektedir. Fakat İkitelli'nin içinde metro ve minibüs durakları bulunmasıyla birlikte İkitelli ve çevresi ulaşım açısından daha büyük yatırımlara ihtiyaç duymaktadır.

Ekonomik açıdan İkitelli'nin Fikirtepe'den daha gelişmiş olduğu görülür. Zira Fikirtepe'de dönüşüm öncesinde atölye tipi sanayi mevcutken İkitelli'de organize sanayi bölgesi vardır. Fikirtepe'de yerel halkın ihtiyaçlarını karşılayabilecek ölçüde ticari iş yerleri varken İkitelli'de ülke geneline hitap eden büyük çarşılar bulunur. Turizm bakımından her iki alan da epeyce zayıftır. Ancak çevrelerindeki önemli turizm olanakları vardır. Bu olanaklar Fikirtepe'de daha ziyade kültür-sanat turizmi türünde iken İkitelli'de doğa turizmi, tarihi turizm, kültürel turizm, sağlık turizmi ve spor turizmi şeklindedir. Fikirtepe şehrsel dönüşüm alanının Eğitim Mahallesi'nde sağlık (Prof. Dr. Süleyman Yalçın Şehir Hastanesi) ve eğitim fonksiyonu (Marmara Üniversitesi Göztepe Yerleşkesi) daha gelişmiş durumdadır.

Fikirtepe ve İkitelli'de yerleşimin kuruluş ve gelişim süreçleri benzerlik göstermektedir. İki dönüşüm alanının da yakınında birer sit alanı mevcuttur. Fikirtepe höyüğü; doğrudan şehrsel dönüşüm alanının güneyinde bulunması nedeniyle; şehrin kuruluşuna açıklık getirmesi bakımından daha fazla

önem arz etmektedir. Özellikle Fenikeliler döneminde Fikirtepe'nin doğrudan bir ticaret kolonisi olduğu dikkati çekmektedir. Bizans döneminde ise iki çalışma alanının yakın çevresinde bazı yerleşmelerin olduğu bilinmektedir. Ancak doğrudan Fikirtepe ve İkitelli'de yerleşmenin olup olmadığı henüz belli değildir. Osmanlı Devleti döneminde iki çalışma alanı ve yakın çevresinin saray eşrafının kullandığı birer av bölgesi olduğu görülür. Bu dönemde İkitelli'de bir köyün mevcut oluşu yerleşme tarihi bakımından oldukça önemlidir. Cumhuriyet döneminin başlarında Fikirtepe ve İkitelli kır özelliğini korumaya devam etmiştir. Fikirtepe'nin Kadıköy ve Üsküdar gibi İstanbul'un merkezi semtlerine komşu olması, yerleşme gelişimi açısından onu müspet yönde etkilemiştir. Gelişimini hızla tamamlamış ancak şehirleşme açısından zamana uyum sağlayamamıştır. Bunun neticesinde şehrsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır. İkitelli ise şehir merkezine uzak bir konumda yer alması nedeniyle şehirle tam olarak bütünleşememiş; çevredeki iş imkânları, konut fiyatlarının ucuz olması gibi nedenlerle Anadolu'dan gelenlerin ilk uğrak noktalarından biri olmuştur. Fiziki ve sosyal açıdan çevresine kıyasla geri planda kalması, bölgede şehrsel dönüşümü zorunlu kılmıştır.

Fikirtepe ve İkitelli'de iki şehrsel dönüşüm alanında dönüşümü gerekli kılan dinamiklerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. İkitelli'de Ayazma ve Tepeüstü şehrsel dönüşüm alanları birer gecekondu önleme bölgesi iken İkitelli Köyiçi mevki ve Fikirtepe birer afet riskli alandır. İmar planlarında ve hukuki metinlerde yer alan bu farklılığın mekâna yansması ise şu şekildedir. Ayazma ve Tepeüstü mevkileri alt ve üst yapıdan tamamen mahrum, baraka şeklinde evlerin yapıldığı, elektrik ve su şebekesinin bulunmadığı, toprak bir yola sahip olan; neredeyse tüm yapıların kaçak ve ruhsatsız olduğu; sık aralıklarla taşan bir dere yatağı üzerinde kurulu (Ayazma mevki); plansız bir yerleşme düzeninin olduğu; sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan normal hayat standartlarının altında olan bir alandır. İkitelli Köyiçi mevki ve Fikirtepe ise insanların hayatlarını devam ettirmeleri açısından daha uygun şartlara sahip yerleşim yerleridir. Ancak bu alanlarda yapıların eski olması; oyun parkı, otopark, sağlık tesisi, kültürel tesis vb. donatı alanlarının yetersiz olması; sosyal, kültürel, ekonomik, mimari ve teknolojik açıdan yeniliklere uyum sağlayamaması gibi nedenler şehrsel dönüşümü gerekli kılmaktadır. Fikirtepe özelinde ise sokakların dar ve birçoğunun araç geçişine uygun olmayışı; mevcut yerleşmenin ulaşım açısından ve ekonomik yönden barındırdığı yüksek potansiyelin etkili biçimde kullanılamayışı; arsa fiyatlarının yüksek, bina kat adedinin az olması yerleşim alanının dönüşüm nedenleri arasındadır. İkitelli'deki şehrsel dönüşüm çalışmaları daha ziyade, olumsuz şartları bertaraf etmek ve insanlara daha yaşanılabilir bir ortam sunmak hedefiyle yapılırken Fikirtepe'de olumsuz şartları ortadan kaldırmanın yanı sıra fırsatları değerlendirme amacı da ağır basmaktadır.

Fikirtepe ve İkitelli'deki şehrsel dönüşüm süreçlerinin birbirine yakın yıllarda başladığı görülür. Nitekim Fikirtepe için bu tarih 2005 ve İkitelli içinse 2004'tür. Öte yandan Fikirtepe üç etaptan oluşan tek bir alan iken İkitelli'deki şehrsel dönüşüm alanları birbirinden farklıdır. Zira Ayazma ve Tepeüstü mevkilerinde yapılan dönüşüm, bir gecekondu önleme çalışması iken Köyiçi mevkiindeki şehrsel dönüşüm daha ziyade bir şehrsel yenilemedir. İki çalışma alanı da sosyo-ekonomik açıdan birer

öküntü, diğ er bir ifadeyle Şehirsel bozulma bölgesidir. Ancak Fikirtepe'deki çöküntü alanı ile İkitelli Ayazma-Tepeüstü mevkii çöküntü alanları birbirinden epeyce farklıdır. Fikirtepe'de fiziki ömrünü tamamlamış, betonarme, bir-iki katlı bahçeli yapılar mevcut iken Ayazma ve Tepeüstü'nde tüm altyapı ve Belediye hizmetlerinden mahrum kalmış, sac ve ahşap plakalardan çevrili gecekondü yapıları bulunmakta idi. Bu anlamda Köyiçi mevkindeki durumun Fikirtepe'ye biraz daha yakın olduğu söylenebilir. Hem Fikirtepe'de hem de İkitelli'de Şehirsel dönüşüm faaliyetine dâhil olan aktörler zamanla değişmiştir. Kimi zaman işin içinde özel sektör bulunurken kimi zaman yetkileri İBB devralmıştır. Kimi zaman ilçe belediyeleri işin başındayken kimi zaman evre, Şehircilik ve İkl m Değişikliği Bakanlığı'na bağlı birimler süreci yönetmiştir. İki Şehirsel dönüşüm süreci de oldukça uzun sürmüştür ve hala (2023) devam etmektedir.

*Bu tez çalışmasının temelini oluşturan ‘‘İstanbul’un iki önemli Şehirsel dönüşüm alanında Şehirleşme süreçleri aynı mıdır?’’ sorusuna verilecek cevap ‘‘Hayır’’dır. Fikirtepe 1950’lerden sonra kurulan bir yerleşmedir. Bulunduğu konum, ulaşım olanaklarının gelişmişliği, yakın çevresinde kadim ve canlı yerleşmelerin varlığı gibi nedenler Fikirtepe’de Şehirleşmeyi hızlandıran etkenlerdir. Buna karşın İkitelli’nin geçmişi çok daha eskiye dayanmaktadır. Ancak Şehir merkezine uzak olması, ulaşım olanaklarının sınırlı olması, gerekli alt ve üst yapı yatırımlarının çok geç dönemde yapılması gibi nedenlerle İkitelli Şehirle bütünleşememiş ve uzun yıllar boyunca kır özelliğini sürdürmüştür.*

Çalışmanın alt sorularından birini oluşturan *‘‘Fikirtepe ve İkitelli’nin kuruluş yeri seçiminde fiziki coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?’’* sorusuna şu şekilde cevap verilebilir: Fikirtepe sit alanının kuruluşunda fiziki coğrafya şartları doğrudan etkilidir. Ancak modern Fikirtepe’nin kuruluşunda fiziki coğrafya şartlarının etkisi epeyce sınırlıdır. İkitelli’nin kuruluşunda ise fiziki coğrafya şartları nispeten daha fazla etkilidir. Zira kurulduğu dönemlerde tarım ve hayvancılıkla geçimini temin eden İkitelli halkının iklim, bitki örtüsü, toprak yapısı ve su kaynaklarına daha bağımlı olduğu söylenebilir.

*‘‘Fikirtepe ve İkitelli’nin kuruluş yeri seçiminde beşeri coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?’’* sorusunun cevabı: Fikirtepe’nin çevresinde gelişmiş ulaşım ağının varlığı, Şehir merkezine ve iş merkezlerine yakınlık yerleşmenin kuruluşunda doğrudan etkilidir. İkitelli’de de durum farklı değildir. Nitekim İstanbul’u Edirne ve Avrupa’ya bağlayan tarihi karayolunun İkitelli’nin kuruluşundaki önemi büyüktür.

*‘‘Fikirtepe ve İkitelli’nin yatay gelişimlerinde fiziki coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?’’* sorusunun cevabı: Fikirtepe ve İkitelli’de fiziki coğrafya şartlarının yerleşmenin yatay gelişimindeki etkileri oldukça sınırlıdır. Nitekim iki yerleşim yerinde de büyük akarsuların varlığı, yerleşmelerin yatay gelişimini yer yer sınırlandırıcı bir etken olarak değerlendirilebilir.

*‘‘Fikirtepe ve İkitelli’nin yatay gelişiminde beşeri coğrafya faktörleri etkili olmuş mudur?’’* sorusunun cevabı: Fikirtepe ve İkitelli’de komşu yerleşmelerin sınırları ve çalışma sahasına mesafesi,

şehir merkezine yakınlık, ulaşım güzergâhlarının konumu, çevredeki iş sahalarının konumu gibi etmenler yatay gelişimde etkili olmuştur.

*“Fikirtepe ve İkitelli şehirselle dönüşüm projeleri bölgenin coğrafi özellikleri dikkate alınarak mı hazırlanmıştır?”* sorusunun cevabı: Fikirtepe’de her ne kadar binaların son teknolojik imkânlar dâhilinde inşa edildiği söylene de yapı kat adedinin çok fazla olması (25 kat), her projenin birbirinden farklı mimari özellikler arz etmesi (yapı adedi, konumu vb.) hem şehrin silüetini bozmuş hem de güneş ışınlarından ve rüzgârdan yararlanma imkânını sınırlandırmıştır. İkitelli’de ise yeni yapılan bazı binaların istinat duvarlarında çökme meydana gelmesi ve toprak kaymasının yaşanılması gerekli tetkiklerin olması gerektiği gibi hazırlanmadığına delil olarak gösterilebilir.

*“Fikirtepe ve İkitelli şehirselle dönüşüm projeleri bölge sakinlerinin sosyo-kültürel özellikleri dikkate alınarak mı hazırlanmıştır?”* sorusunun cevabı: Fikirtepe ve İkitelli’de imar planları ve şehirselle dönüşüm projelerinde bölge sakinlerinin sosyo-kültürel özellikleri dikkate alınmamıştır. Bilakis, bölgenin sosyo-kültürel özelliklerini değiştirmeye yönelik hazırlanmıştır.

*“Fikirtepe ve İkitelli şehirselle dönüşüm projeleri coğrafi nitelikleri bakımından benzer özellikler taşıyor mu?”* sorusunun cevabı: İki çalışma alanı fiziki coğrafya özellikleri bakımından benzer özellikler taşımakta ancak beşeri ve iktisadi coğrafya özellikleri bakımından ayrılmaktadır.

*“Fikirtepe ve İkitelli şehirselle dönüşüm projeleri öncesi ve sonrası değişen unsurlar nelerdir?”* sorusunun cevabı: İki çalışma alanında da proje öncesi ve sonrasında nüfusun yapısı ve niteliği, yerel halkın sosyo-kültürel ve ekonomik durumu, ekonomik faaliyetlerin türü ve ağırlığı, yerleşim alanlarının plan yapısı, ulaşım güzergahları, cadde ve sokak sistemleri, arazi kullanım özellikleri, yapıların mimari özellikleri, yerleşmenin silüeti, binaların kat adetleri, belediyeçilik hizmetleri, insan ilişkileri kısaca maddi ve manevi pek çok unsur değişmiştir.

## ÖNERİLER

- Yapılan çalışma neticesinde özellikle Fikirtepe’de gerçekleşen şehirselle dönüşümün mekân ve nüfus üzerinde önemli etkilerinin olduğu görülmüştür. Zira nüfus planlaması yapılırken yalnızca nüfusun miktarı hesaplanmamalıdır. Nüfusun niteliği, ekonomik ve kültür yapısı, şehirselle dönüşümün neden olduğu göç hareketlerinin yönü de planlamaya dâhil edilmesi gerekmektedir.
- Şehirselle dönüşüm projeleri, yerleşim alanlarını sadece belirli bir zümrenin kullanımına yönelik hazırlanmamalıdır. Geniş katılımlı, sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan çevre ile uyumlu projeler gerçekleştirilmelidir.
- Yapım aşamasında her ne kadar ileri düzey teknoloji kullanılsa da yüksek katlı binaların insan psikolojisine ve kendi çevresine olumsuz etkisi göz ardı edilmemeli, insan fitratına uygun yapılar inşa edilmelidir.

- Birbirinden farklı mimari yapılar şehrin bütüncül görüntüsünü bozmaktadır. İlgili yerel ve merkezi idareciler tarafından her bölge için belirli mimari şartlar getirilmeli, inşaat firmalarından bu doğrultuda projeler geliştirmeleri istenmelidir.
- Site sakinlerinin içinde tüm ihtiyaçlarını karşılayabileceği büyük projeler mahalle kültürünü olumsuz etkilemekte ve insani ilişkilerin zayıflamasına neden olmaktadır. Bu tarz projeler insanlar için kolaylık sağlasa da Türk kültürüne uymamaktadır ve ilerleyen dönemlerde kültürel yozlaşmayı beraberinde getirmesi muhtemeldir. Tüm bu nedenlerle şehrsel dönüşüm projelerinin halkın tarihi ve kültürel yapısının gözetilerek hazırlanması gerekmektedir.
- Büyük sitelerin içinde yer alan büyük marketler çevredeki küçük esnafın ticari varlığını tehlikeye düşürmektedir. Bu durum, belli başlı marketlerin daha da büyüyerek tekelleşmesine, yerel esnafın yok olmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla ülke ekonomisini korumak adına yerleşim alanları planlanırken ticari dengelere dikkat edilmesi gerekmektedir.
- Şehrsel dönüşüm projeleri ile mekân, birkaç yıl içinde tamamen değişebilmekte ancak o alanda ikamet edecek insanların günlük hayat alışkanlıkları aynı hızla değişmemektedir. Bu durum ya hane halkının bölgeden taşınmasıyla ya da sitede umuma açık alanlarda yün çırpma, bu alanlarda kışlık yiyecek hazırlamak, pencerelerden bez çırpma, balkonda veya avluda halı yıkama gibi günümüzde insanlar tarafından hoş karşılanmayan görüntülere neden olmaktadır. Bu doğrultuda, şehrsel dönüşüm projeleri, insanları belirli bir kalıba sokmaya yönelik değil bilakis insanların ihtiyaçlarına yönelik hazırlanmalıdır.
- Fikirtepe özelinde bakıldığında; yerel halkın en çok şikâyet ettiği konu, Fikirtepe’de komşuluk ilişkisi ve mahalle kültürünün kalmamasına yöneliktir. Bu nedenle sivil toplum kuruluşları veya muhtarlıklar tarafından Fikirtepe’nin şehrsel dönüşüm öncesindeki kültürel özelliklerini unutturmayacak etkinlikler yapılmalı; belirli aralıklarla fotoğraf sergileri, şenlikler ve toplantılar düzenlenmelidir.
- Fikirtepe’ye en yakın polis merkezi Hasanpaşa’da yer almaktadır. Artan nüfusla birlikte asayişin yerinde kolaylıkla sağlanabilmesi adına Fikirtepe’ye de bir karakolun kurulması gerekmektedir.
- İkitelli özelinde ise; şehrsel dönüşüm hızlandırılmalıdır.
- İmar planları ve şehrsel dönüşüm projeleri daha bütüncül bir bakış açısı ile hazırlanmalıdır. Genelden öze ülkenin, bölgenin, şehrin ve mahallenin özellikleri düşünülerek dönüşümün gerçekleşeceği alanın potansiyeli en üst düzeyde kullanılmalıdır.
- İkitelli, sosyal donatı bakımından oldukça zayıf bir yerleşim alanıdır. Gerek proje yüklenicileri gerekse belediye bu anlamda daha fazla yatırım yapmalıdır.

- Başakşehir Belediyesi'nin İkitelli'de kültür sanat etkinlikleri yok denecek kadar azdır. İkitelli'ye bu anlamda ağırlık verilmelidir.
- İkitelli'de özellikle yeni yapılan Ayazma mevkiinde şehir içi ulaşım vasıtaları oldukça yetersizdir. Hat sayıları ve duraktan geçiş sıklığı artırılmalıdır.
- İkitelli'de doğu ve batı arasında ulaşım ağı geliştirilmelidir.
- Olimpiyat Stadı daha aktif kullanılmalıdır. Bu alan; Yenikapı ve Maltepe fuar alanına benzer şekilde değerlendirilebilir. Spor etkinliklerinin yanı sıra yarışma, şenlik, miting, sergi ve toplantı alanı, müze vb. faaliyetlerde stattan ve çevresinden faydalanılabilir.
- İkitelli'nin batısında, yeni inşa edilen yapıların çevresine, yerel halkın ihtiyaçlarını temin edebilecekleri ticarethane ve hizmet binalarının sayısı artırılmalıdır.
- İkitelli'de sosyal, kültürel ve ekonomik donatı alanları site içiyle sınırlı kalmamalı; farklı sitelerde ikamet eden halkın birbiriyle irtibat kurabileceği alanlar oluşturulmalıdır.
- Bakanlık, Valilik, İBB, Başakşehir Belediyesi tarafından etkinlikler düzenlenip araçlarla bölgeye insan taşınarak hem tanıtım yapılmalı hem de canlılık artırılmalıdır.
- İkitelli'nin tarihi ve kültürel özellikleri ön plana çıkarılmalıdır. Abdullah Paşa'nın türbesi bir yadır olarak değil, kültürel ve manevi bir miras olarak yaşatılmalıdır.
- Fatih Sultan Mehmet'in fetih rotası yeniden canlandırılmalı; güzergâhın üzerine açık hava müzesi ve sergisi yapılmalıdır.
- Başakşehir Belediyesi bir sinevizyon ile fetih hazırlıklarını, bu güzergâhı ve sefer esnasında çekilen sıkıntıları göstermelidir. Bu sinevizyonu izlemesi maksadıyla öğrenciler okullardan servislerle getirilebilir. Böylece Başakşehir'in ve İkitelli'nin tanıtımı yapılmış olur.
- İkitelli'de planlı veya plansız yeşil alanlar mevcuttur; ancak bu alanlarda insan faaliyetleri epeyce sınırlıdır. Yeşil alanların kullanımını artıracak proje ve etkinlikler geliştirilmelidir.
- İkitelli OSB yerleşmelerin arasına sıkışmış ve fiziki ömrünü tamamlamış bir alandır. OSB, iyi bir planlama ile farklı bir alanda yeniden inşa edilmelidir.
- Şehirselle dönüşüm süreçleri genelde deneme yanılma ve yapboz tarzında ilerlemiştir. Bundan sonra kurumsal bir yapıda ve halka güven veren katılımcı bir süreç yönetimiyle sürdürülmesi gerekmektedir.

## **EK 1: İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ FİKİRTEPE SEMTİ ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM ALAN ÇALIŞMASI SORULARI**

Yaş:

Cinsiyet:

Eğitim Durumu:

Medeni Hal:

Ailede Bulunan Kişi Sayısı:

Meslek:

İkamet Edilen İlçe ve Mahalle:

### **İSTANBUL'A GÖÇ**

1. İstanbul'a hangi yıl geldiniz?
2. İstanbul'a nereden geldiniz?
3. İstanbul'a neden geldiniz?
4. İstanbul'a gelirken tanıdık birilerinden bilgi ve destek aldınız mı? Aldıysanız kimden nasıl bir destek aldınız?

### **EKONOMİK DURUM**

1. Şehirselle dönüşüm öncesinde konut mülkiyeti durumunuz neydi?
2. Şehirselle dönüşüm süreci sizi ekonomik yönden nasıl etkiledi?
3. Taşınma sürecinde herhangi bir ekonomik sorun yaşadınız mı? Neden?
4. Şehirselle dönüşüm sürecinde herhangi bir kurumdan maddi bir yardım aldınız mı? Aldıysanız hangi kurum veya kuruluştan maddi destek aldınız?
5. Şu anda konut mülkiyeti durumunuz nedir?

### **GÜNDELİK HAYAT**

1. Şehirselle dönüşüm öncesi ve sonrasında günlük hayatınıza dair değişen unsurlar nelerdir?

#### **Alternatif soru**

- a. Fikirtepe'de gündelik hayata dair yapabildiğiniz neleri şu anda yapamıyorsunuz?
- b. Fikirtepe'de gündelik hayata dair yapamadığınız neleri şu anda yapabiliyorsunuz?

## YAKIN ÇEVRE İLE İLİŞKİ

1. Şehirsel dönüşüm öncesinde bulunduğunuz çevrede ihtiyaçlarınızı karşılayabiliyor muydunuz?

### Sonda

- a. Çocuk parkları yeterli miydi?
- b. İbadethaneler yeterli miydi?
- c. Eğitim alanları yeterli miydi?
- d. Sağlık kuruluşları yeterli miydi?
- e. Ticarethaneler yeterli miydi? Alışveriş ihtiyacınızı semt içinden karşılayabiliyor muydunuz?
- f. Yeşil alanlar yeterli miydi?
- g. Otopark alanları yeterli miydi?

2. Şu anda bulunduğunuz çevrede ihtiyaçlarınızı karşılayabiliyor musunuz?

### Sonda

- a. Çocuk parkları yeterli miydi?
- b. İbadethaneler yeterli miydi?
- c. Eğitim alanları yeterli miydi?
- d. Sağlık kuruluşları yeterli miydi?
- e. Ticarethaneler yeterli miydi? Alışveriş ihtiyacınızı semt içinden karşılayabiliyor muydunuz?
- f. Yeşil alanlar yeterli miydi?
- g. Otopark alanları yeterli miydi?

## ULAŞIM

1. Şehirsel dönüşüm öncesinde iş yerine giderken kaç vasıta kullanıyordunuz?
2. Şu anda Fikirtepe’de ulaşım açısından bir sorun yaşıyor musunuz?

## GÜVENLİK

1. Şehirsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe’de kendinizi güvende hissediyor muydunuz? Neden?
2. Şu an kendinizi güvende hissediyor muydunuz? Neden?

## FİKİRTEPE’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM

1. Fikirtepe’deki şehirsel dönüşüm çalışması ile ilgili ne düşünüyorsunuz?

## **EK 2: İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ İKİTELLİ SEMTİ ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM ALAN ÇALIŞMASI SORULARI**

Yaş:

Cinsiyet:

Eğitim Durumu:

Medeni Hal:

Ailede Bulunan Kişi Sayısı:

Meslek:

İkamet Edilen İlçe ve Mahalle:

### **İSTANBUL'A GÖÇ**

1. İstanbul'a hangi yıl geldiniz?
2. İstanbul'a nereden geldiniz?
3. İstanbul'a neden geldiniz?
4. İstanbul'a gelirken tanıdık birilerinden bilgi ve destek aldınız mı? Aldıysanız kimden nasıl bir destek aldınız?

### **EKONOMİK DURUM**

1. Şehirsel dönüşüm öncesinde konut mülkiyeti durumunuz neydi?
2. Şehirsel dönüşüm süreci sizi ekonomik yönden nasıl etkiledi?
3. Taşınma sürecinde herhangi bir ekonomik sorun yaşadınız mı? Neden?
4. Şehirsel dönüşüm sürecinde herhangi bir kurumdan maddi bir yardım aldınız mı? Aldıysanız hangi kurum veya kuruluştan maddi destek aldınız?
5. Şu anda konut mülkiyeti durumunuz nedir?

### **GÜNDELİK HAYAT**

1. Şehirsel dönüşüm öncesi ve sonrasında günlük hayatınıza dair değişen unsurlar nelerdir?

#### Alternatif soru

- c. İkitelli'de gündelik hayata dair yapabildiğiniz neleri şu anda yapamıyorsunuz?
- d. İkitelli'de gündelik hayata dair yapamadığınız neleri şu anda yapabiliyorsunuz?

## YAKIN ÇEVRE İLE İLİŞKİ

1. Şehirsel dönüşüm öncesinde bulunduğunuz çevrede ihtiyaçlarınızı karşılayabiliyor muydunuz?

### Sonda

- h. Çocuk parkları yeterli miydi?
- i. İbadethaneler yeterli miydi?
- j. Eğitim alanları yeterli miydi?
- k. Sağlık kuruluşları yeterli miydi?
- l. Ticarethaneler yeterli miydi? Alışveriş ihtiyacınızı semt içinden karşılayabiliyor muydunuz?
- m. Yeşil alanlar yeterli miydi?
- n. Otopark alanları yeterli miydi?

1. Şu anda bulunduğunuz çevrede ihtiyaçlarınızı karşılayabiliyor musunuz?

### Sonda

- h. Çocuk parkları yeterli miydi?
- i. İbadethaneler yeterli miydi?
- j. Eğitim alanları yeterli miydi?
- k. Sağlık kuruluşları yeterli miydi?
- l. Ticarethaneler yeterli miydi? Alışveriş ihtiyacınızı semt içinden karşılayabiliyor muydunuz?
- m. Yeşil alanlar yeterli miydi?
- n. Otopark alanları yeterli miydi?

## ULAŞIM

1. Şehirsel dönüşüm öncesinde iş yerine giderken kaç vasıta kullanıyordunuz?
2. Şu anda İkitelli’de ulaşım açısından bir sorun yaşıyor musunuz?

## GÜVENLİK

1. Şehirsel dönüşüm öncesinde İkitelli’de kendinizi güvende hissediyor muydunuz? Neden?
2. Şu an kendinizi güvende hissediyor muydunuz? Neden?

## İKİTELLİ’DE ŞEHİRSEL DÖNÜŞÜM

1. İkitelli’deki şehirsel dönüşüm çalışması ile ilgili ne düşünüyorsunuz?

## KAYNAKÇA

### *Kitaplar*

- . (1968). Economic and Social Development Plan for Eastern Thrace (Turkey). Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development.
- . (1973). *50 Yılda İmar ve Yerleşme 1927-1973*. Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı.
- . (1999). Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu: Hedef ve İlkeler, Taahhütler ve Küresel Eylem Planı. Program adı: Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, İstanbul, 03-14 Haziran 1996, Ankara: T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Ağakay, M.A. (1955). Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük (2. bs). Ankara: Yeni Matbaa.
- Akdoğan, G. (1962). İstanbul Peyzajının Tanziminde Peyzaj Mimarisi ile İlgili Problemler ve Ana Prensipler. Ankara: Toprak Su Genel Müdürlüğü.
- Akgür, Z. G. (1997). Türkiye’de Kırsal Kesimden Kente Göç ve Bölgeler Arası Dengesizlik (1970-1993). Ankara: Kültür Bakanlığı Yayınları.
- Akkoyunlu Ertan, K. (2014). *Kent ve Kentli Hakları*. Ankara: Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü.
- Akyüz, N. (2007). *Gecekondularda Dini Hayat ve Kentlileşme*. Ankara: Gündüz Eğitim ve Yayıncılık.
- Aliağaoğlu, A., Uğur, A. (2016). *Şehir Coğrafyası* (5. bs). Ankara: Nobel Yayınları.
- Alpar, İ., Yener, S. (1991). Gecekondu Araştırması. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı Sosyal Planlama Başkanlığı.
- Arne, T.J. (1922). Den Äldsta Bebyggelsen Vid Bosporen. *Forn Vannen*, 17, 122-128.
- Atalay, B. (1983). Sanayileşme ve Sosyal Değişme (Kırıkkale Araştırması). Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı.
- Atay, M. (1996). Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentleşme ve Çoğaltma. Elazığ.
- Bal, H. (2006). Kent Sosyolojisi (3. bs). İstanbul: Fakülte Kitabevi.

- Başaran, İ. (2008). *Kent ve Yerel Yönetim*. İstanbul: Okutan Yayıncılık.
- Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*. Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi.
- Bezmez, S. (2012). *Redhouse Resimli Sözlük İngilizce-Türkçe*. Redhouse Yayınları.
- Boessneck, J., Von Den Driesch, A. (1979). *Die Tierknochenfunde aus der Neolithischen Siedlung auf dem Fikirtepe bei Kadıköy am Marmarameer*. München: C.H. Beck.
- Bultin, R. A. (1993). *Historical Geography Through the Gates of Space and Time*. London: Edward Arnold.
- Burns, W., Hill, L. (1963). *New Towns for Old: The Technique of Urban Renewal*. London: Sage Publications.
- Clay, P.L. (1979). *Neighbourhood Renewal*. Toronto: Lexington Books.
- Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practise*. London: Palgrave.
- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell.
- Çakır, S. (2007). *Kentleşme ve Gecekondu Sorunu*. Isparta: Fakülte Kitabevi.
- Çezik, A. (1982). *Kent Eşiği Araştırması (Türkiye İçin Kent Tanımı)*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı.
- Darkot, B., Tuncel, M. (1988). *Ege Bölgesi Coğrafyası*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü.
- Darkot, B. (1972). *Türkiye İktisadi Coğrafyası*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Devellioğlu, F. (2017). *Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lugat*. Ankara: Aydın Kitabevi.
- Diacon, D. (1991). *Deterioration of the Public Sector Housing Stock*. England: Gower Publishing Company.
- Dickinson, R.E. (1964). *City, Region and Regionalism a Geographical Contribution to Human Ecology*. London: Routledge.
- Dinççağ, Ş. (1973). *İstanbul Boğaziçi Köprüsü: 20 Şubat 1970-30 Ekim 1973*. İstanbul: Karayolları Genel Müdürlüğü Matbaası.
- Dinçer, Y. (1999). *Kent, Kentleşme ve Kent Planlaması, Demokrasi Kitaplığı*. İstanbul: Wald Yayınları.
- Doğanay, H. (1997). *Türkiye Beşeri Coğrafyası*. İstanbul: MEB Eğitim Dizisi.
- Doğaner, A. (2017). *Kentsel Dönüşüm—Politikaları, Finansman Modelleri*. İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.
- Dörries, H. (1930). *Der gegenwertige Stand der Stadtgeographie*. Gotha: Justus Perthes.
- Ekdal, M. (2004). *Kapalı Hayat Kutusu Kadıköy Konakları*. İstanbul: YKY Yayınları.

- Erkan, R. (2010). *Kentleşme ve Sosyal Değişme* (3. bs). Ankara: Bilimadamı Yayınları.
- Erol, O. (2011). *Genel Klimatoloji* (9. bs). İstanbul: Çantay Kitabevi.
- Erten, M. (1999). *Nasıl Bir Yerel Yönetim*. İstanbul: Anahtar Kitaplar Yayınevi.
- Freyer, H. (1967). *Sosyolojiye Giriş* (Abadan, N., Çev.). Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi.
- Gençay, M. (1962). *Gecekondu Problemi*. Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı Yayınları.
- Gökçe, B. (1971). *Gecekondu Gençliği*. Ankara: HÜ Yayınları.
- Göksu, F. (2003). *Kentsel Dönüşüm Projelerine Yenilikçi Yaklaşımlar*. 270-279. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Göney, S. (1977). *Şehir Coğrafyası* (1. bs). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Göney, S. (2017). *Şehir Coğrafyası* (4. bs, C. 1). İstanbul: Beta Basım Yayım.
- Göymen, K. (1982). *Kentle Bütünleşme Sürecinin Yönetmel Boyutu. İçinde Kentle Bütünleşme*. Ankara: TGAV.
- Griffith, T. (1949). *Urban Geography*. London: Methuen & co. ltd.
- Gümüşçü, O. (2016). *Tarihi Coğrafya* (5. bs). İstanbul: Yeditepe.
- Gündoğdu, R. & Önal, E. F. (2021). *Devlet-i Aliyye'den Cumhuriyet'e Osmanlı Arşiv Belgelerinde Başakşehir*. İstanbul: Başakşehir Belediyesi.
- Hasol, D. (2008). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü* (10. bs). İstanbul: YEM Yayınları.
- Hauser, P. M. (1968). *Şehrsel Bölgelerde Sosyal Araştırma El Kitabı*. Ankara: İmar ve İskan Bakanlığı.
- Hayır, M. (2009). *İstanbul Başakşehir'de Şehirleşme Süreci*. İstanbul: Çantay Kitabevi.
- Huot, J. L., Thalmann, J.P., Valbelle, D. (2000). *Kentlerin Doğuşu* (Girgin, A.B., Çev.). Ankara: İmge Kitabevi.
- Işık, O., Pınarcıoğlu, M. M. (2021). *Nöbetleşe Yoksulluk Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği* (13. bs). İstanbul: İletişim Yayınları.
- İlkme, M. (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*. Bursa: TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.
- İnan, A. (1977). *Devletçilik İlkesi ve Türkiye Cumhuriyeti'nin Birinci Sanayi Planı*. Ankara: Türk Tarih Kurumu Basımevi.
- İstanbul Belediye Mecmuası. (1929). İstanbul: İstanbul Belediyesi.
- İzmir, R. (1992). *Coğrafya Terimleri Sözlüğü*. Ankara: Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları.

- Karabey, H. (1980). *Kent Olgusu*. İstanbul: Kent Basımevi.
- Karpat, K.H. (1976). *The Gecekondu, Rural Migration and Urbanization*. London: Cambridge University Press.
- Karpat, K.H. (2003). *Türkiye’de Toplumsal Dönüşüm* (1. bs; Sönmez, A., Çev.). Ankara: İmge Kitabevi.
- Kartal, K. (1982). *Kentleşme Sürecinde Toplumsal Değişme Odağı Olarak Ankara. İçinde Kentsel Bütünleşme*. Ankara: Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı.
- Kartal, S. K. (1983). *Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentlileşme*. Ankara: Yurt Yayınları.
- Kaya, E. (2007). *Kentleşme ve Kentlileşme*. İstanbul: Okutan Yayıncılık.
- Kaya, E., Şentürk, H., Danış, O., & Şimşek, S. (2008). *Modern Kent Yönetimi I* (2. bs). İstanbul: Okutan Yayıncılık.
- Keleş, R. (1972). *Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Gerçek Yayınları.
- Keleş, R. (1980). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Keleş, R. (1984). *Kentleşme ve Konut Politikası*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Yayınları.
- Keleş, R. (2000). *Yerinden Yönetim ve Siyaset*. İstanbul: Cem Yayınevi.
- Keleş, R. (2013). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2015). *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Cem Yayınevi.
- Kongar, E. (1978). *İmparatorluktan Günümüze Türkiye’nin Toplumsal Yapısı*. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Kuşdil, M. (1993). *Kentleşen Dünyada Kentler ve Belediyeler*. Bursa: Ezgi Kitabevi.
- Küçükçekmece Belediyesi Başkanlığı. (2007). *Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi: Yaşama Yeni Bir Pencereden Bakın*. İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayınları.
- Kütükçü, T. (2014). *Kadıköy’ün Kitabı (Geçmiş Zamanların, Mekânların ve Hatırlamaların Rafında)*. İstanbul: Ötüken Yayınevi.
- Le Gates, R.T., Stout, F. (1998). *Modernism and Early Urban Planning*. London, New York: Routledge.
- Lichfield, D. (1992). *Urban Regeneration for the 1990s*. London: London Planning Advisory Committee.
- Meriç, E. (2010). *Jeoloji ve Arkeoloji: İstanbul ve Yakın Çevresinin 8500 Yıllık Geçmişinden Kesitler*. İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası Bakırköy BKBT.

- Mumford, L. (2007). *Tarih Boyunca Kent, Kökenleri, Geçirdiği Dönüşümler ve Geleceği*. İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Nirun, N. (1966). *Sistemik Sosyolojik Yönünden Sosyal Dinamik Bünye Analizi*. Ankara: Atatürk Kültür Merkezi Yayınları.
- Osmay, S. (1999). 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü. İçinde Cumhuriyetin 75.Yılı Toplantıları. Ankara: Tarih Vakfı Yayını.
- Ozankaya, Ö. (1975). *Toplumbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi.
- Öngör, S. (1961). *Coğrafya Sözlüğü*. İstanbul: Milli Eğitim Basım Evi.
- Özden, P.P. (2008). Kentsel Yenileme: Yasal Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama. İstanbul: İmge Kitabevi.
- Özden, P.P. (2010). Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış. İçinde Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları (1. bs). İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım.
- Özden, P.P. (2016). Kentsel Yenileme. İstanbul: İmge Kitabevi.
- Özdoğan, M. (2013). Neolithic Sites in the Marmara Region Fikirtepe, Pendik, Yarımburgaz, Toptepe, Hoca Çeşme, and Aşağı Pınar. İçinde *The Neolithic in Turkey New Excavations & New Research: C. V* (ss. 167-269). İstanbul: Archaeology & Art Publications.
- Özen, S. (1996). Kentleşme Sürecinde Ailede Kuşaklararası İlişkiler. İzmir: Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi.
- Özgüç, N. (1994). *Beşeri Coğrafyada Veri Toplama ve Değerlendirme Yöntemleri* (3. Baskı). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları.
- Payzın, Z. (t.y.). Türkiye'de Yerleşim Sorunları ve Bölgeler Arası Dengesizlik. Ankara: Nüve Matbaası.
- Power, A. (1993). *Hovels to High Rise*. London: Routledge.
- Püsküllüoğlu, A. (1971). *Öztürkçe Sözlük* (2. bs). Ankara: Bilgi Yayınevi.
- Reuter, E. (1946). *Mesken Meselesinin Hal Çareleri*. Ankara: Türk Ekonomi Kurumu.
- Roberts, P. (2000). *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration Handbook*. London: Sage Publications.
- Salihpur, C. (1991). *Ferheng-i Câmî-i Farisî be-Türkî-i İstanbulî I-II (Farsça -Türkçe Genel Sözlüğü)*. Tebriz: Neşri-i Lale.
- Sanır, F. (2000). *Coğrafya Terimleri Sözlüğü*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Sencer, Y. (1979). Türkiye'de Kentleşme. Ankara: Kültür Bakanlığı Yayınları.

- Sezal, İ. (1992). *Şehirleşme*. İstanbul: Ağaç Yayıncılık.
- Simmel, G. (2000). Metropol ve Zihinsel Yaşam. İçinde *Şehir ve Cemiyet*. İstanbul: İz Yayıncılık.
- Şahin, Y. (2011). *Kentleşme Politikası* (2. bs). Trabzon: Murathan Yayınevi.
- Şemseddin Sami. (1900). *Kamus-ı Türki*. İstanbul: İkdam Matbaası.
- Şemseddin Sami. (1911). *Kamus-ı Fransevi*. İstanbul: Mihran Matbaası.
- Şenyapılı, T. (1978). Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu. Ankara: ODTÜ Yayıncılık.
- Şenyapılı, T. (1985). *Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923-1960)*. Ankara: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği.
- Taneri, E. (1978). Bölge Planlama. İstanbul: İstanbul Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi.
- Tatlıdil, E. (1989). Kentleşme ve Gecekondu. İzmir: Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları No:47.
- Tekeli, İ. (1982). Türkiye’de Kentleşme Yazıları. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Tekeli, İ. (2010). Türkiye’nin Kent Planlama ve Araştırma Tarihi. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2013). İstanbul’un Planlamasının ve Gelişmesinin Öyküsü. İçinde İlhan Tekeli Toplu Eserler-25. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ., Gülöksüz, Y., & Okyay, T. (1976). Gecekondu, Dolmuşlu, İşportalı Şehir. İstanbul: Cem Yayınevi.
- Thompson, W. S. & Lewis, D. T. (1965). Population Problems. New York: McGraw-Hill Book Company.
- Toptancı, C. (2012). Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri Sözlüğü. İstanbul: Çınar Basım Yayın.
- Tuna, K. (1987). *Şehirlerin Ortaya Çıkışı ve Yaygınlaşması Üzerine Sosyolojik Bir Deneme*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi.
- Turgut, S. R. & Çaçaş Ceylan, E. (2010). *Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi*. İstanbul: Alfa Yayınları.
- Tümertekin, E. & Özgüç, N. (2016). *Beşeri Coğrafya İnsan-Kültür-Mekân* (16. bs). İstanbul: Çantay Kitabevi.
- Tümertekin, E. (1965). *Türkiye’de Şehirlerin Fonksiyonel Sınıflandırılması*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.

- Tümtaş, S. (2012). *Kent, Mekân ve Ayrışma*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Türkdoğan, O. (2006). *İstanbul Gecekondu Kimliği*. İstanbul: IQ Kültür Sanat Yayıncılık.
- Uzun, C.N. (2017). *Kent Planlama*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Ürekli, İ. (1990). *Şehir ve Türkiye’de Şehirleşme*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi.
- Vergin, N. (2000). *Din Toplum ve Siyasal Sistem*. İstanbul: Bağlam Yayıncılık.
- Weber, M. (2000). *Şehir, Modern Kentin Oluşumu*. İstanbul: Bakış Yayınları.
- Yalçın, O. (1957). *Ansiklopedik Coğrafya Sözlüğü*. İstanbul: Arkın Kitabevi.
- Yasa, İ. (1970b). *Türkiye’nin Toplumsal Yapısı ve Temel Sorunları*. Ankara: TOBAİE Yayınları.
- Yavuz, F. (1953). *Şehircilik Ders Kitabı*. Ankara: SBF Yayınları.
- Yayınoğlu, P.E. & Susar, F. (2008). *Kent Görsel Kimlik ve İletişim*. İzmit: Umuttepe Yayınları.
- Yörükan, T. & Yörükan, A. (1966). *Şehirleşme, Gecekondu ve Konut Politikası*. Ankara: İmar ve İskân Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü.
- Yörükan, T. (1968). *Gecekondu ve Gecekondu Bölgelerinin Sosyo-Kültürel Özellikleri*. Ankara: İmar ve İskân Bakanlığı Yayınları.
- Ziyaoğlu, R. (1971). *İstanbul Kadıları Şehreminleri Belediye Reisleri ve Partiler Tarihi*. İstanbul: İsmail Akgün Kitabevi.

## ***Sürekli Yayınlar***

- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi, 2(36), 29-38.
- Akyüz, H., Ceylan, M.A. (2023). Şehir Coğrafyası Açısından Bir Araştırma: İstanbul İkitelli'de Yerleşmenin Kuruluşu, Gelişimi ve Dönüşümü. *Erciyes Akademi*, 37(4), 1477-1501.
- Altan, M.F., Abuawad, M. (2016). Investigated Solution of Urban Problems in Turkey: Example of Fikirtepe Urban Transformation Project. *International Journal of Electronics, Mechanical and Mechatronics Engineering*, 6(2), 1177-1186.
- Amin, A. (2006). The Good City. *Urban Studies*, 43(5-6), 1009-1023.
- Arsebük, G. (1996). Trakya'da Eski Bir Yerleşim Yeri: Yarımburgaz Mağarası Alt Paleolitik Çağ Bulguları. *Anadolu Araştırmaları*, (14), 33-50.
- Arsebük, G. (1998). Yarımburgaz Mağarası Pleistosen Arkeolojisi ile İlgili Son Çalışmalara 1997 Gözüyle Özet Bir Bakış. *TÜBA-AR Dergisi*, (1), 9-25.
- Arslan, H. (2014). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 16(1), 33-41.
- Ataöv, A., Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU Journal of Architecture*, (24), 57-82.
- Avacı, S. (1993). Türkiye'de Şehir ve Şehirli Nüfusun Dağılışı. *Türk Coğrafya Dergisi*, (28'den ayrı basım), 249-269.
- Aydınlı, H., Turan, H. (2012). Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28, 61-70.
- Balamir, M. (2002). Türkiye'de Kentsel İyileştirme Girişimlerinin Gündeme Alınması ve Planlama Sisteminde Gereken Değişiklikler. *Yapı Dergisi*, (253), 66-70.
- Batur, A., Yücel, A., Fersan, N. (1979). İstanbul'da On Dokuzuncu Yüzyıl Sıra Evleri. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 5(2), 185-205.
- Bobek, H. (1927). Grundfragen der Stadtgeographie. *Geographische Anzeiger*, 28(216).
- Bülbül Akın, B., Türkün, A. (2019). Dar Gelirli Konut Alanlarının Dönüşümünde Sosyal Karma Politikası: Fikirtepe Örneği. *MEGARON*, 14(1), 92-202.
- Carmon, N. (1997). Neighborhood Regeneration: The State of Art. *Journal of Planning Education & Research*, (17), 127-145.

- Ceylan, M. A. (2003). Çamlıca Tepeleri (İstanbul) ve Çevresinin Tarihi Coğrafyası; Yerleşmenin Gelişimi ve Mekânsal Kullanımın Değişimi Konusunda Bir Araştırma, *Türk Dünyası Araştırmaları Dergisi*, no.147, pp.173-204.
- Ceylan, M.A., Demir, Ş. (2020). Türkiye’de Şehir Coğrafyası Araştırmalarına Genel Bir Bakış. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 13(70), 216-241.
- Collins, W.J., Shester, K.L. (2013). Slum Clearance and Urban Renewal in the United States. *American Economic Journal: Applied Economics*, 5(1), 239-273.
- Çakır, S. (2011). Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar. *SDU Sosyal Bilimler Dergisi*, (23), 209-222.
- Çobanlı, F.T., Ceylan, M.A. (2023), Şehrin Ufuk Çizgisine Etkileri Bakımında İstanbul’da Gökdelenler. *Doğu Coğrafya Dergisi*, Sayı 50, s.1-14.
- Darkot, B. (1956). Altıncı Genel Nüfus Sayımı. *Türk Coğrafya Dergisi*, (15-16), 85-103.
- Darkot, B. (1967). Şehir Ayrımında Nüfus Sayısı ve Fonksiyon Kriterleri. *İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, (16), 3-8.
- Demirel, T., Serdaroğlu Sağ, N. (2019). Kentsel Dönüşümde Sosyal Etki Değerlendirmesi: Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi. *Bartın Orman Fakültesi Dergisi*, 21(2), 350-368.
- Denli, H.H., Hun, Ö., Çetin, S., Bitik, E. (2014). Urban Transformation Process In Turkey, Case Study: Ayazma – Tepeüstü Application Project. *Fresenius Environmental Bulletin*, 23(12), 3059-3067.
- Diker, B. (2019). Kentsel Dönüşümde Çevresel Sürdürülebilirlik Üzerine Bir Araştırma: Fikirtepe Örneği. *İdealkent*, 10(27), 594-629.
- Dinç, H., Bölen, F. (2014). İstanbul Derelerinin Fiziki Yapısı. *Planlama Dergisi*, 24(2), 107-120.
- Doğan, M. (2018). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-Ekonomik Yapı Üzerindeki Etkileri. *Türk ve İslam Dünyası Sosyal Araştırmaları Dergisi*, 5(18), 1-8.
- Durmaz, B. (2016). Internal Migration Resulting in Squatter Settlements in Turkey: Gentrification in “Ayazma-Tepeüstü Regions” in İstanbul. *Journal of Current Researches on Social Sciences*, 6(1), 55-74.
- Ergin, O. (1956). İstanbul’da Türklerin Beş Asırlık İmar ve İskân Hareketleri. *İstanbul Belediyesi Mecmuası*, 14(163-165).
- Ergun, N. (1998). Yenilenme Sürecinde Kültürel Sürekliliğin Sağlanması: Matera Örneği. *Yapı Dergisi*.
- Es, M., Ateş, H. (2004). Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, (60), 205-248.

- Eseler, B., Gençkaya, Ö. F. (2023). Kentsel Dönüşüm Kararlarına Vatandaş Katılımı "Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi". *Artvin Çoruh Üniversitesi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi*, 9(1), 291-308.
- Eyice, S. (1978). Tarihde Küçükçekmece. *Güneydoğu Avrupa Araştırmaları Dergisi*, (6-7), 57-123.
- Fawcett, C.B. (1932). Distribution of the Urban Population in Great Britain, 1931. *The Geographical Journal*, 79(2), 100-113.
- Genç, F.N. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 115-130.
- Geray, C. (1968). Gecekondu Sorununa Toplu Bir Bakış. *Amme İdaresi Dergisi*, 1(2), 11-29.
- Gölbaş, A. (2016). Yerleşim Yerlerinin Seçiliş Biçimleri: Neolitik Kıyı Yerleşmelerine Bir Bakış. *Journal of International Social Research*, 9(46), 317-326.
- Grodach, C., Sideris, A.L. (2007). Cultural Development Strategies and Urban Revitalization: A Survey of US Cities. *International Journal of Cultural Policy*, 13(4).
- Güvenç, M., Işık, O. (1997). İstanbul’u Okumak II: Mahalle Düzeyinde Konut Mülkiyeti-Statü Farklılaşmasına İlişkin Bulgular Nasıl Genellenebilir. *Toplum ve Bilim Dergisi*, 72(Bahar), 153-164.
- Güvenç, M. (2004). Turkey’s Demography and Economic Geography. *SudostEuropa Mitteilungen*, 6(44), 30-43.
- Hoşgör, T. (1997). Türkiye’de Büyük Kentler İtibariyle Kentleşme Sanayileşme İlişkisi. *AİDATA Dergisi*, 7(12), 199-205.
- Hut, D. (2009). Veliahd Murad-Yeni Osmanlılar İlişkisinde Fikirtepe V. Murad Köşkü. *Türk Kültürü İncelemeleri Dergisi*, 11(20), 101-142.
- İnandık, H. (1956). Adapazarı Ovası ve Çevresinde Nüfus ve Yerleşme. *İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, 4(7).
- Jefferson, M. (1933). Great Cities of 1930 in the United States with a Comparison of New York and London. *Geographical Review*, 23(1), 90-100.
- Jones, C., Lesihman, C., Watkins, C. (2004). Intra-Urban Migration and Housing Submarkets: Theory and Evidence. *Housing Studies*, 19(2).
- Kansu, Ş.A. (1963). Marmara Bölgesi ve Trakya’da Prehistorik İskân Tarihi Bakımından Araştırmalar. *Belleten*, 657-705.
- Karul, N., Parmaksızoğlu, D. (2016). İstanbul’un İki Fikirtepe’si. *Toplumsal Tarih*, (247), 20-24.

- Kaya, M. (1989). Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (6), 860-891.
- Kızılcıaoğlu, A. (2005). Demografik Bilgilerin Yorumlanması: Nüfus Piramidi Becerilerinin Geliştirilmesine Yönelik Aktivite Örneği. *Marmara Coğrafya Dergisi*, Temmuz(12), 67-76.
- Köseoğlu, E., Özdemir Sönmez, N. (2022a). Danışıklı Dönüşüm; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda Paydaşların Oluşan Rant ile Kurdukları İlişki Biçimleri. *İdealkent Araştırma Dergisi*, 14(Özel Sayı), 245-264.
- Köseoğlu, F.G., Özdemir Sönmez, N. (2022b). Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Kente Karşı İşlenmiş Bir Suç Mudur? *İdealkent Araştırma Dergisi*, 13(37), 1963-1980.
- Kuban, D. (1970). İstanbul'un Tarihi Yapısı. *Mimarlık Dergisi*, 8(5), 26-48.
- Markoç, İ. (2019). Türkiye'de Yoksulluğun İkinci Göçü: Fikirtepe, İstanbul. *Journal of Social and Humanities Sciences Research*, 6(42), 2858-2868.
- Öktem, B. (2007). Stratejik Mekânsal Planlama ve Büyük Kentsel Projeler. *Ölçü Dergisi*, Eylül, 83-87.
- Özcan, K. (2006). Tanzimat'ın Kent Reformları: Türk İmar Sisteminin Kuruluş Sürecinde Erken Planlama Deneyimleri (1839-1908). *Osmanlı Bilimi Araştırmaları*, 7(2), 149-180.
- Özçağlar, A. (1996). Türkiye'nin İdari Coğrafyası Bakımından Köy, Bucak, İlçe, İl, ve Belde Kavramları Üzerine Düşünceler. *Coğrafya Araştırmaları Dergisi*, (12), 7-24.
- Özdemir Sönmez, N. (2006). Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*, 36(2), 121-127.
- Özdemir, D., Aydın, D. (2016). Fikirtepe'de "Piyasanın Görünmez Eli"ne Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi. *Mimarlık*, 389, 53-58.
- Özden, P.P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (23-24).
- Özdoğan, M., Koyunlu, A. (1986). 1986 Yılı Çalışmalarının İlk Sonuçları ve Bazı Gözlemler. *Arkeoloji ve Sanat*, (32-33), 4-17.
- Özdoğan, M. (2018). Marmara Denizi ve Neolitik Yaşam Biçiminin Anadolu'dan Avrupa'ya Aktarımı. *TİNA Denizcilik Arkeoloji Dergisi*, (10), 9-30.
- Özer, A. (2003). Güneydoğu'da Kentleşme(me) Dramı. *Yelken Dergisi*, (31).
- Özkul, O., Aydın, T. (2019). Kent ve Mahalle Kültürü Arasındaki Fikirtepe. *Kent Akademisi Kent Kültürü ve Yönetimi Hakemli Elektronik Dergi*, 12(1), 82-103.
- Pedley, M. (2012). Enlightenment Cartography at the Sublime Porte: François Kauffer and the Survey of Constantinople. *Osmanlı Araştırmaları*, 39(39), 28-53.

- Rohrs, M., Herre, W. (1961). Zur Frühentwicklung der Haustiere, die Tierreste der Neolitischen Siedlung Fikirtepe am Kleinasiatichen Gestade des Bosporus. *Zeitschrift für Tierzüchtungund Zuchtungsbiologie*, (75), 110-127.
- Sağır, A. (2009). Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere: Pendik Belediyesi Örneği. *Akademik İncelemeler Dergisi*, 4(2), 57-80.
- Sarı Haksever, T., Çınar Çıtak, C. (2019). The Coordination of Actors in Urban Regeneration Projects: Fikirtepe, Istanbul, Turkey. *Contemporary Urban Affairs*, 3(2), 114-123.
- Selçuk Biricik, A. (1998). İstanbul Şehri ve Su. *Marmara Coğrafya Dergisi*, (2), 11-32.
- Selen, H.S. (1945). Türkiye’de Köy Yerleşmeleri ve Şehirleşme Hareketleri. *Türk Coğrafya Kurumu Dergisi*, 7-8, 97-108.
- Şengül, T. (2002). Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*, 21, 8-31.
- Şengünalp, C., Ergin Doğruer, N. (2017). Kentsel Yeniden Canlandırma Modelinde Kültür ve Sanatın Yeri. *İdil Dergisi*, 6(32), 1337-1358.
- Tarakçı, S., Şence Türk, S. (2020). Türkiye’de Kentsel Yenileme Projelerinde Artan Değerin Kazanımında Plan Notunun Kullanımı – Fikirtepe Örneği. *İdealkent Araştırma Dergisi*, 11(31), 2006-2033.
- TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu. (2004). Kaçak Yapılaşma ile İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri Değerlendirme Raporu. *Planlama Dergisi*, 3.
- Tolun Denker, B. (1970). Silivri’de Gelişen Şehrsel Fonksiyonlar Hakkında. *İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, 9(17), 93-102.
- Tümertekin, E., Tunçdilek, N. (1961). 1960’da Türkiye Nüfusu. *İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, 6(22), 78-89.
- Uzun, C. N. (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. *Planlama Dergisi*, (2), 49-52.
- Uzunçarşılı Baysal, C. (2013a). Ayazma’nın Kürt Nüfusunun Medenileştirilmesi: Ayazma/Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi-Küçükçekmece, İstanbul. *Planlama Dergisi*, 23(2), 83-94.
- Uzunçarşılı Baysal, C. (2013b). Civilizing the Kurdish Population of Ayazma: Ayazma/Tepeüstü Urban Transformation Project-Küçükçekmece, İstanbul. *Planlama Dergisi*, 23(2), 83-94.
- Ünver, M., Suri, L. (2020). Kentsel Dönüşümün Fikirtepe’de Yansıması. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2 (2), 11-23.

- Yasa, İ. (1970a). Gecekondu Ailesi: Geçiş Halinde Bir Aile Tipolojisi. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi, 25, 9-17.
- Yasin, M. (2005). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi, (60), 105-138.
- Yenice, M.S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analiz. BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16(1), 76-88.
- Yücel, T. (1960). Türkiye'de Şehirleşme Hareketleri I. *Türk Coğrafya Dergisi*, (20), 23-35.
- Yüceşahin, M.M., Bayar, R., Özgür, R. (2004). Türkiye'de Şehirleşmenin Mekânsal Dağılışı ve Değişimi. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 2(1), 23-39.



## Tezler

- Abuawad, M. M. J. (2015). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Fikirtepe’de Karşılaşılan En Önemli Problemlerin İncelenmesi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Aydın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Adıgüzel, E. D. (2022). *Kentsel Dönüşüm Sürecinin Kadınlar Üzerindeki Etkisi: İstanbul Kadıköy İlçesi Fikirtepe Mahallesi* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Ağçıçek Keskin, M. (2018). Kentsel Dönüşüm Projeleri Kapsamında Yapısal Atık Yönetiminin İncelenmesi: İstanbul Fikirtepe Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze.
- Akalın, E.Ö. (2003). Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Araştırması, Dolapdere Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Al, M. (2015). The Agency of Words and Images in the Transformation of Istanbul: The Case of Ayazma (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). University of California.
- Arıkkın, S. B. (2018). Sürdürülebilirlik Kavramı Bağlamında Kentsel Dönüşüm, İstanbul / Fikirtepe Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Arisoy, A. C. (2019). *Sosyal Sermaye Odaklı Kentsel Canlandırma Yaklaşımı: Yeldeğirmeni Örneği* (Basılmamış Doktora Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Artuç, D. (2016). Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Atabay, İ. (2012). Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Planlamasında Yeni Yaklaşımlar (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ataş, M. (2015). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Oyuncular, Söylemler ve Eylemler: Küçükçekmece Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.
- Ayaz Aydın, B. N. (2017). *İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Küçükçekmece Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Aydın, N. (2023). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Değerlendirilmesi: Fikirtepe ve Tarla başı Örnekleri* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- Ayık, U. (2014). Mekânsal ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Aytaş, T. (2019). Kentsel Dönüşümün Sosyolojik ve Ekonomik Etkileri: Fikirtepe Örneği (Basılmamış Doktora Tezi). İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Bıçakcı, C. (2023). *Neoliberalizm Ekseninde Kentsel Müdahaleler ve Mücadele Deneyimleri: Fener-Balat ve Ayazma-Tepeüstü Örnekleri* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, İstanbul.
- Binici, P. (2018). Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamalarında Mekân ve Aktörler Arası İlişkiler (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Çağatay, A. (1984). *Florya’nın İklim Analizi* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü, İstanbul.
- Demirel, T. (2019). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (SED) İlişkisi Kapsamında İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Sümer Mahallesi Örneğinin İrdelenmesi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Konya.
- Demirkan, Y. (2003). Kentleşme Sürecinde Dini Yaşam Eryaman Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Demirkıran, S. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
- Diker, B. (2016). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Konutlarda Ulusal Yeşil Bina Sertifikasının Değerlendirilmesi: Fikirtepe Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Dilek, S. (2018). “Dikey Kent” Kavramının Kentsel Tasarım İlkeleri Bağlamında İncelenmesi İstanbul/Fikirtepe Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Doğanay, E. (2016). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları (2002-2014 Dönemi) (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Erdal, N. (2010). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi: Küçükçekmece Ayazma Yenileme Uygulaması (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Erden, Y.D. (2003). Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri (Basılmamış Doktora Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ergun, C. (2011). Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği (Basılmamış Doktora Tezi). Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.
- Gençer Özdemir, G. (2019). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sürdürülebilirlik Göstergeleri ile Değerlendirilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Gervan, A. (2013). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Mülkiyet Kazanımlarının Ekonomik Analizinin Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İncelenmesi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Gökşin, Z. A. (2009). Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe İçin Bir Model Önerisi (Basılmamış Doktora Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Gölbaş, A. (2010). *Neolitik Anadolu Toplumlarının Geçim Ekonomisinde Su Ürünleri* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Çanakkale: 18 Mart Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Çanakkale.
- Gölçük, M. (2007). Kentleşme Sürecinde Akrabalık ve Komşuluk Kültürü (Afyonkarahisar Örneği) (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyonkarahisar.
- Gün, T. (2013). Kentsel Dönüşüm: Eskişehir Üzerine Sosyolojik Bir İnceleme (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- Gürler, E. (2002). Comparative Study In Urban Regeneration Process: The Case Of İstanbul (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Gürsoy, N. (2015). Stratejik Planlama Yaklaşımının Düzenleyici Plan Sistemine Entegre Edilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Planlama Çalışmaları (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Güzeloğlu, T. (2017). Biyotaklit Mimari Ölçütleri Bağlamında, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Bölgesinin Geliştirilmesi (Basılmamış Doktora Tezi). Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Haritash, S. (2015). Yoksul Yerleşim Bölgelerindeki Konutların Sürdürülebilir Mekânsal İyileştirme Yöntemleri (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Hacettepe Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü, Ankara.

- Hun Bilen, Ö. (2013). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Avrupa Örnekleri ile Kentsel Dönüşümün Gelişimi, Ayazma-Tepeüstü Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Irmak, Y. (1974). Kentleşmenin Sosyo – Demografik Yönü (Basılmamış Doçentlik Tezi). İstanbul.
- Kazan, E. (2021). *İstanbul Fikirtepe Ve Çırçır Kentsel Dönüşüm Bölgelerinde Yeni Şehircilik İlkeleri Bağlamında Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Aydın Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Kebapçı, B. (2019). Kentsel Gelişim Politikaları Bağlamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: İstanbul Fikirtepe Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Keşoğlu, M. (2015). Kentsel Kimlik Bağlamında Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Analizi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Beykent Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kocamemi, G.N. (2006). Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılcıçeşme Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kuşin Tarlaş, I. (2022). *Kentsel Dönüşüm, Yerinden Edilme ve Değişen Hayatlar: İstanbul-Erenköy ve Fikirtepe Karşılaştırması* (Doktora Tezi). Maltepe Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Küçükkoğlu, H. (2014). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Başakşehir Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Nuriyeva, V. (2019). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ölmezses Şentürk, A. (2023). *Kent, Mekân, Kültürel Etkileşim: Kadıköy Örneği* (Basılmamış Doktora Tezi). Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Öner, S. (2007). Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak.
- Özdemir, N. (2019). En Az Alanda Yeni Konut İç Mekân Konseptinin Kullanıcı Profiline Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Bahçeşehir Üniversitesi.
- Özden, P.P. (2002). Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği (Basılmamış Doktora Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özdoğan, M. (1979). *Fikirtepe* (Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi, İstanbul.

- Özdökmeciler, A. (2020). *Kadıköy’de Turizm Faaliyetleri ve Gelişim Olanakları* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Özen, D. (2017). Kentsel Hareketler Bağlamında, Hareketsiz “Fikirtepe” Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özyetgin Altun, A. (2017). Afet Riski Yönetimi Kapsamında Kent Planlama; İstanbul Planları ve Uygulamalar (Basılmamış Doktora Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sarı Haksever, T. (2019). Aktörler Arası İlişkilerin Kentsel Dönüşüm Sürecine Etkilerinin Fikirtepe Örneğinde Modellenmesi (Basılmamış Doktora Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sezer, Z. (2018). Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo—Mekânsal Değişimin İncelenmesi (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Doğu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Sivri, K. (2021). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, Dönüşüm Öncesi ve Dönüşüm Sonrası Mekân Organizasyonlarının Karşılaştırmalı Olarak Değerlendirilmesi: Kadıköy Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Aydın Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Sivri, K. (2021). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, Dönüşüm Öncesi ve Dönüşüm Sonrası Mekân Organizasyonlarının Karşılaştırmalı Olarak Değerlendirilmesi: Kadıköy Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Aydın Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Şahin, B. (2020). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının “Sürdürülebilirlik” İlkesi Açısından İrdelenmesi Kadıköy Fikirtepe Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Aydın Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Şahin, H. (2016). Kentsel Dönüşümde TOKİ Faktörü: İstanbul Sulukule, Kayaşehir ve Ayazma Bölgeleri Örneğinde (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şentürk, T. (2014). Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tarakçı, S. (2021). *Kentsel Yenileme Alanlarında Arazi Değer Artışlarının Kamuya Kazandırılması İçin Yöntem Önerisi: Fikirtepe Örneği* (Doktora Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Tutan, H. (1995). Türkiye’de Gecekondu Sorunu (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Uğur, E. F. (2023). *Büyük Emlak Projelerinin Yakın Çevreleri Üzerinde Oluşturduğu Dönüşüm Baskıları: Ziya Gökalp Mahallesi (Ayazma)* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Urfan, S. (2018). Sürdürülebilirlik İlkesi Doğrultusunda Güneş Enerjisi Potansiyelinin Fotovoltaik Sistemler ile Değerlendirilmesi; Kadıköy-Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı Test Uygulaması (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Bilişim Enstitüsü.
- Uzunçarşılı Baysal, C. (2010). İstanbul’u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(n)’dan-Bezirgânbahçe’ye Tutunamayanlar (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Ünver, M. (2020). *Kentsel Mekân Dönüşümünde Ulaşım Yaklaşımının Rolü Fikirtepe Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Üstün, G. (2008). Kentsel Dönüşüm (Basılmamış Doktora Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Valiev, L. (2019). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, Müteahhit ve Mülk Sahibi Arasındaki Uzlaşma Problemlerinin Değerlendirilmesi Fikirtepe Örneği’’ (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Yıldız, N. (2019). 2000’li Yıllarda Türkiye’de Kentlerin Dönüşümü: Farklılaşan Emek ve İşçileşen Çocuklar Küçükçekmece Ayazma Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Yüksel, F. (2020). *Implementation of multi-objective genetic algorithms for optimization of site layout planning: TOKİ Ayazma and Şahinbey cases* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yüksel, S. (1992). *İkitelli’deki Yapısal Değişim* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

## **Haritalar**

- . (1915). - [1/63.000]. Deniz Kitap ve Basımevi.
- . (1958). *F21-c4* [1/25.000]. Harita Umum Müdürlüğü.
- . (1974). *İstanbul F21* [1/100.000]. Harita Umum Müdürlüğü.
- . (1997). *F21-c4* [1/25.000]. Harita Umum Müdürlüğü.
- . (t.y.). *İstanbul Şehri Meskûn Sahalar Yayılışı (1925-1955)* [1/100.000].
- Arrowsmith, J. & Stanford, E. (1884). *The Sea of Marmara* [1/575.300]. London: Standford Geog. Establishment.
- Goltz, W.C. (1897). *Karte Der Umgegend Von Constantinopel* [1/100.000]. Berlin: Verlag v. Schall & Grund.
- Harita Genel Müdürlüğü. (1976). *Bursa G22-a1* [1/25.000]. Ankara: Harita Genel.
- Harita Heyeti. (1910). *Bilâd-ı Selase* [1/25.000]. Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaası.
- Harita Heyeti. (1910). *İstanbul Boğazı ve Civarı* [1/50.000]. Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaası.
- Harita Heyeti. (1915). *Küçükköy* [1/65.000]. Erkân-ı Harbiye-yi Umumiye Matbaası.
- Kauffer, F. (1786). *Plan de la Ville de Constantinople et des ses Faubourgs tant en Europe qu'en Asie levé Géométriquement en 1776 par Fr. Kauffer Verifié et Augmenté en 1786* [1/100].
- Mehmed Eşref. (1908). *Boğaziçi Haritası* [1/60.000]. Dersaadet: Karacaoğlu Matbaası.
- Raymond, C. (1922). *Carte Générale Des Environs De La Constantinople* [1/100.000].
- Stanford, E. (1904). *The Bosphorus and Constantinople* [1/95.040]. London: Standford Geog. Establishment.

## *İnternet Kaynakları*

cumhuriyet.com.tr Erişim Tarihi: 04.06.2022

davidrumsey.com Erişim Tarihi: 15.10.2023

eskiistanbul.net Erişim Tarihi: 04.06.2022

[http://en.wikipedia.org/wiki/Urban\\_renewal](http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_renewal) Erişim Tarihi 17.04.2021

<http://megaprojeleristanbul.com/#sulukule-kentsel-yenileme-projesi> Erişim Tarihi 08.06.2022

<http://www.basaksehir.gov.tr/> Erişim Tarihi: 02.09.2021

[http://www.tayproject.org/TAYages\\_fm\\$Retrieve?CagNo=994&html=ages\\_detail\\_t.html&layout=web](http://www.tayproject.org/TAYages_fm$Retrieve?CagNo=994&html=ages_detail_t.html&layout=web)  
Erişim Tarihi: 11.09.2023

<http://www.zeytinburnu.istanbul/Imar-ve-Sehircilik-Hizmetleri> Erişim Tarihi 17.04.2021

<https://apos.to/i/kurbagaliderede-bir-pelikan-olmak-31> Erişim Tarihi: 30.06.2022

<https://archives.saltresearch.org/> Erişim Tarihi: 07.08.2021

<https://iosb.org.tr/> Erişim Tarihi: 28.09.2023

<https://istanbulakdm.csb.gov.tr/yeni-fikirtepe-2.-ve-3.-etaplarda-bakanligimizca-calismalar-basladi-haber-282717> Erişim Tarihi: 08.07.2022

<https://katalog.devletarsivleri.gov.tr> Erişim Tarihi: 28.08.2022

<https://mapelse.github.io/istanbulJeoloji/> Erişim Tarihi: 07.06.2022

<https://news.trust.org/item/20200713110849-az14m> Erişim Tarihi 17.04.2021

<https://rayhaber.com/2020/08/ayamama-deresi-islak-calismalari-uc-koldan-suruyor/ayamama-deresi-islak-calismalari/> Erişim Tarihi: 04.06.2022

<https://sozluk.gov.tr/> Erişim Tarihi 08.06.2022

<https://tr.pinterest.com/pin/443252788303115791/> Erişim Tarihi: 11.03.2021

<https://www.basaksehir.bel.tr/belediye-tarihcesi> Erişim Tarihi: 09.11.2022

<https://www.basaksehir.bel.tr/yarimburgaz-magaralari> Erişim Tarihi: 07.12.2022

<https://www.emlakmetrekare.com/fikirtepede-vartas-ve-ankanin-projeleri-kiptasa-emanet/90731.html>  
Erişim Tarihi 10.10.2023

<https://www.evrensel.net/yazi/86510/amerikada-irkciligin-sinifsal-kokleri> Erişim Tarihi 17.04.2021

<https://www.ilimvemedeniyyet.com/ilk-bakista-fikirtepe.html> Erişim Tarihi: 01.06.2022

<https://www.milliyet.com.tr/gundem/ayamamanin-intikami-agir-oldu-1137667>

Erişim Tarihi:

05.06.2022

<https://www.nisanyansozluk.com/?k=kent> Erişim Tarihi 02.04.2021

<https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d20/c037/b018/tbmm200370180097.pdf>

Erişim Tarihi 08.06.2022

[https://www.thk.org.tr/vecihi\\_hurkus](https://www.thk.org.tr/vecihi_hurkus) Erişim Tarihi: 03.04.2021

tarihi.ist Erişim Tarihi: 04.06.2022

[www.tayproject.org/Magara.fm\\$Retrieve?MagaraNo=2826&html=cave\\_detail\\_t.html&layout=web](http://www.tayproject.org/Magara.fm$Retrieve?MagaraNo=2826&html=cave_detail_t.html&layout=web)

Erişim Tarihi: 19.03.2023



## ***Diğer Yayınlar***

- . (-). *Mekânsal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu*. İstanbul: Kadıköy Belediyesi.
- . (1966). *Şehirleşme Sorunları Özel İhtisas Komisyonu Raporu*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı.
- . (1969). *Gecekondu. İçinde Türkiye Ansiklopedisi (C. 17)*. Ankara: Milli Eğitim Basım Evi.
- . (1992). *Gecekondu. İçinde Meydan Larousse Büyük Lugat ve Ansiklopedi (C. 7, ss. 439-442)*. İstanbul: Sabah Gazetesi.
- . (2013). *1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu*. İstanbul: Kadıköy Belediyesi.
- . (2015). *Kentsel Dönüşüm Raporu 1*. Kocaeli: Kocaeli Sanayi Odası.
- 1580 Sayılı Belediye Kanunu. (1930). T.C Resmi Gazete. 1471, (03.04.1930).
- 3194 Sayılı İmar Kanunu. (1985). T.C. Resmi Gazete. 18749, (09.05.1984).
- 3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik. (1986). T.C. Resmi Gazete. 19173, (23.07.1986).
- 442 Sayılı Köy Kanunu. (1924). T.C. Resmi Gazete. (07.04.1924).
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (2005). T.C. Resmi Gazete. 25866, (05.07.2005).
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu. (2005). T.C. Resmi Gazete. 25874, (13.07.2005).
- 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun. (1953). T.C. Resmi Gazete. 8470, (24.07.1953).
- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu. (1966). T.C. Resmi Gazete. 12362, (30.07.1966).
- Akbulut, M. R. (1993). Kadıköy. İçinde *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi: C. IV*. İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı.
- Akşener, S. (2014). *Şehir ve Kent Ayrımı*. Program adı: Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu Sempozyumu, İstanbul.
- Aktüre, S. (1985). Osmanlı Devleti'nde Taşra Kentlerindeki Değişimler. İçinde *Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Türkiye Ansiklopedisi (C. 4, ss. 891-904)*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Albati, E. (1945). Bekir Paşa- Ethem Paşa İstanbul'un Planı. İçinde *Canlı Tarihler (C. 2)*. İstanbul: Türkiye Yayınevi.

- Altaban, Ö. (1998). Cumhuriyet'in Kent Planlama Politikaları ve Ankara Deneyimi. İçinde 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık (ss. 41-64). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Arsebük, G., Howell, F. C., Özbaşaran, M. (1990). Yarımburgaz 1988. *XI. Kazı Sonuçları Toplantısı 18-23 Mayıs 1989 Antalya*, 9-38. Ankara: T.C. Kültür Bakanlığı Anıtlar ve Müzeler Genel Müdürlüğü.
- Ateş, H., Es, M., Alvanoğlu, S. (2013). Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. *Kuramdan Uygulamaya Yerel Yönetimler ve Kentsel Politikalar*, 417-433.
- Ayık, U. (2014). Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinden Hareketle Siyasal Alandaki Hegemonik Söylemin Kentsel Mekâna Yansımaları. *Bildiriler Kitabı*, 780-788, Muğla.
- Ayık, U. (2018). Kuştepe ve Fikirtepe'de Kentsel Dönüşümün Karşılaştırmalı Analizi. *Tam Metin Kitabı*, 190-201, Gaziantep.
- Ayık, U., Avcı, S. (2013). Bir Kentsel Dönüşüm Projesine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği. *Bildiri Kitabı*, 397-411.
- Balamir, M. (2004). *Aspects of Urban Regeneration in Turkey: The Zeytinburnu Project*. The UK-Turkey Urban Regeneration Symposium, Ankara.
- Bardakçı, M., (16.08.1998). "Yakın Geçmişte Başka Cephe Evleri De Vardı", (<https://www.hurriyet.com.tr/yakin-gecmiste-baska-cephe-evleri-de-var-di-39033838> Erişim Tarihi 09.07.2022 saat 23:32).
- Barkul, Ö. (1994). Yeldeğirmeni. İçinde *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi* (C. 7, ss. 462-463). İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.
- Başakşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziyagökalp Mahallesi, Riski Alan 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Raporu, 26.12.2022.
- Başakşehir Belediyesi. (2022). *İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi Riskli Alan 1. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı* (Plan Açıklama Raporu Sy NİP-34255044). İstanbul.
- Başakşehir Belediyesi. (2022). *İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi Riskli Alan 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı* (Plan Açıklama Raporu Sy UİP-34949123). İstanbul.
- Beng, K.R. (2006). Conservation and Development in Secondary Towns. Program adı: 16-17 Ocak 2006, The Preservation of Urban Heritage in Cambodia, Phnom Benh.
- Bittel, K. (1956). Fikirtepe Kazısı. *Kongreye Sunulan Tebliğler*, 1, 29-36. Ankara: Türk Tarih Kurumu.

- BOA, Devlet Arşivleri Başkanlığı Osmanlı Arşivi. Ali Emiri Mustafa III [AE.SMST.III]. No. 19, Gömlek No. 1276.
- Bransford, P. & Krause, T.S. (1997). Urban Preservation: A Catalyst for Sustainable Development. İçinde Sustainable Urban Preservation: Developing A Model Program of New York. New York: World Monuments Fund.
- Carım, T. (1967). Doğu Marmara Bölge Planlama Ana Çizgileri. Tebliğler, Kararlar. Program adı: İstanbul Bölge Kalkınma Kongresi 10-20 Nisan 1967, İstanbul.
- Ceylan, M. A. (2021), Beykoz'da Cadde ve Sokak Adlarının Değerlendirilmesi, Beykoz 2021 Sempozyumu Tebliğler Kitabı, Beykoz Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul, s.621-657.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 06 Ağustos 2013 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-planlari-onaylandi-bakanlik-faaliyetleri-653> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 14.58
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 14 Şubat 2018 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-de-kurulacak-irtibat-ofisleri-yolda-bakanlik-faaliyetleri-23138>. Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 15.01
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 16 Kasım 2020 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-de-buyuk-donusum-basliyor-bakanlik-faaliyetleri-29848> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 15.21
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 19 Nisan 2023 Tarihli Duyuru <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/yeni-fikirtepe-2.-ve-3.-etaplarda-bakanligimizca-calismalar-basladi-haber-282717> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 13.29
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2 Kasım 2021 Tarihli Duyuru <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/fikirtepenin-donusumu-hizla-devam-ediyor-haber-263855> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 15.12
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 23 Ağustos 2013 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepeliler-e-ruhsat-mujdesi-bakanlik-faaliyetleri-673> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 14.58
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 26 Kasım 2020 Tarihli Duyuru, <https://csb.gov.tr/fikirtepe-de-buyuk-donusum-basliyor-bakanlik-faaliyetleri-29848> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 14.51
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 28 Mayıs 2019 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-fikirtepe-de-insaatlarin-hizlanmasina-destek-olacagiz-bakanlik-faaliyetleri-26542> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 15.03

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 5 Mayıs 2023 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-fikirtepede-emlak-konut-eliyle-60-bin-vatandasimizin-hayatini-degistirecek-bir-donusum-gerceklestiriyoruz-bakanlik-faaliyetleri-38608> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 12.56
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 5 Mayıs 2023 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-fikirtepede-emlak-konut-eliyle-60-bin-vatandasimizin-hayatini-degistirecek-bir-donusum-gerceklestiriyoruz-bakanlik-faaliyetleri-38608> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 14.55
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 9 Nisan 2022 Tarihli Duyuru <https://csb.gov.tr/fikirtepe-iftar-programi-bakanlik-faaliyetleri-32090> Erişim Tarihi 10.10.2023 saat 14.43
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2017). *İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* (Plan Açıklama Raporu Sy UİP-1917,4). İstanbul.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2021). *İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 2. Etabına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı* [Plan Açıklama Raporu]. İstanbul.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2021). *İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 3. Etabına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı* (Plan Açıklama Raporu Sy UİP-34950642). İstanbul.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2021). *İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etabına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı* (Plan Açıklama Raporu Sy UİP-34428751). İstanbul.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2023). *İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı* (Plan Açıklama Raporu Sy UİP-341003231). İstanbul.
- Donnison, D. (1993). *Agenda for the Future. İçinde Trickle Down on Bubble Up?* London: Community Development Foundation.
- Dr. Öğr. Üyesi Uğurcan Ayık'ın Fotoğraf Arşivi
- Erdede, S.B., Erdede, B., & Bektaş, S. (2014, Ekim 14). *Kentsel Dönüşümünde Yeşil Binaların Uygulanabilirliği*. Program adı: 5. Uzaktan Algılama - CBS Sempozyumu, İstanbul.
- Ergun, C. & Gül, H. (2010). *Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri*. Program adı: 2. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu, Denizli.
- Ertürk, H. (1995). *Kentsel Çevre Sorunlarının Çözümü Açısından Ekolojik İlkeler. İçinde Kent ve Çevre Planlamaya Ekolojik Yaklaşım* (ss. 49-58). İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi.

- Eryıldız İrklı, D., Güzelöglü, T., & Eryıldız S.H. (2017). İstanbul Fikirtepe Urban Regeneration Site and Recommendations through Biomimetic Architecture Design Principles. Soul of City. UIA Seoul World Architects Congress September 3-10 2017, Seoul.
- Eyice, S. (1992). Bostancıbaşı Köprüsü. İçinde *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi* (C. 6, ss. 309-311). İstanbul: Diyanet Vakfı.
- Eyice, S. (1998). Haydarpaşa. İçinde *Diyanet İslam Ansiklopedisi* (C. 17, ss. 36-41). İstanbul: Diyanet Vakfı.
- Eyidoğan, H., (05.03.2021), “On beş yıldır bitmeyen bir kentsel dönüşümün hikâyesi: Fikirtepe”, (<https://t24.com.tr/yazarlar/haluk-eyidogan/on-bes-yildir-bitmeyen-bir-kentsel-donusumun-hikayesi-fikirtepe,30099>) Erişim Tarihi 09.07.2022 saat 23.14
- Gölen, Z. (2015). İstanbul Baruthaneleri. İçinde *Antik Çağ’dan XXI. Yüzyıla Büyük İstanbul Tarihi* (C. 9). 314-321: TDV İslam Araştırmaları Merkezi.
- Gül, H. (2006). Kentleşme ve Kent Politikası. İçinde Tek Kitap, Alan Bilgisi (C. 2, ss. 1222-1262). Ankara: Gökçe Kitabevi.
- Güzelsu, K. (1982). Metropolitan İstanbul 1982. International Society of City and Regional Planners, Program adı: 18 th International Congress 1-7 September 1982, İstanbul.
- Güzelsu, K. (1985). İstanbul Metropolitan Alan Planlaması. Program adı: Türkiye’de Metropolitan Alan Planlama Deneyim ve Sorunları Kolokiyumu, İstanbul.
- Haskan, M.N. (2001). *Yüzyıllar Boyunca Üsküdar* (C. 1). İstanbul: Üsküdar Belediyesi.
- Hür, A. (1993). Fikirtepe. İçinde *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi: C. III* (s. 315). İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı.
- İçduygu, A. & Sirkeci, İ. (1999). Cumhuriyet Dönemi Türkiye’inde Göç Hareketleri. İçinde 75 Yılda Köylerden Şehirlere. İstanbul: Tarih Vakfı Ortak Yayınları.
- İstanbul Esenler Belediyesi 2013, 2014, 2015, 2016 Yılları Faaliyet Raporları
- İstanbul Fatih Belediyesi 2006, 2008, 2009, 2012, 2013, 2014 Yılları Faaliyet Raporları
- Keleş, R. (1962). *Türkiye’de Şehirleşme Hareketleri: 1927–1960*. Program adı: Maliye Enstitüsü Konferansları, Ankara.
- Kıray, M.B. (1998). Gecekondular. İçinde Mübeccel B. Kıray Toplu Eserleri: C. 2. Kentleşme Yazıları. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Koçu, R.E. (1961). İstanbul Ansiklopedisi (C. 5). İstanbul: İstanbul Ansiklopedisi ve Neşriyat.
- Komisyon. (2014). *İstanbul Avrupa Yakası Su Havzaları Teknik Tespit Raporu* [Teknik Rapor]. İstanbul: TMMOB Çevre Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi.

- Köseoğlu, E., Dural, G., Dural, M. (2018). Kentsel Dönüşümün Psiko-mekânsal Yansımaları: Ayazma Örneği. *İstanbul ve Konut Kültürü: Değişim, Dönüşüm, Devamlılık*, 176-188.
- Köseoğlu, F.G., Özdemir Sönmez, N. (2018). Rant Balonu ve Soylulaştırmayı Mümkün Kılan Bir Araç Olarak Afet Yasası. 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü, 42. Kollokyumu, 7-8-9 Kasım 2018 Bildiriler Kitabı, 164-175.
- Küçükçekmece Belediyesi. (2004). *İstanbul Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, Ön Bilgilendirme Teknik Raporu: Olimpiyat Köyü ve Çevresi, Cennet Mahallesi, Kanarya Mahallesi*. 99-107. İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi.
- Kütükçü, T., “Kadıköy’ün tepesi ile deresi: Fikirtepe’den Kurbağalıdere’ye” (<https://apos.to/i/kurbagalidere-bir-pelikan-olmak-31> Erişim Tarihi, 30.06.2022).
- Manavoğlu, E., Ortaçşme, V. (2015). *Şehir ve Bölge Planlama Ders Notu*. Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı.
- Özdemir, D. (2010). Batı Avrupa’da Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları ve Türkiye Yansımaları. *İçinde Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi* (1.). İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım.
- Özdoğan, M. (1990). Yarımburgaz Mağarası. *Kongreye Sunulan Bildiriler, I*, 243-249. Ankara: Türk Tarih Kurumu Yayınları.
- Özdoğan, M. (1993). Fikirtepe Kültürü. *İçinde Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi* (ss. 315-317). İstanbul: Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı.
- Özgül, N. (2011). *İstanbul İl Alanının Jeolojisi*. İstanbul: İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü.
- Prof. Dr. Hamza Akengin’in Fotoğraf Arşivi
- Sönmez, Ö.İ., Sönmez, A. (2012). Konut Çevrelerinin Üretiminde Dönüşüm ve Farklı Yaklaşımların Etkileri. Program adı: 24. Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi, Bursa.
- Şengezer, B., Dikçınar, B., Koç, E., Hökelek, S. (2002). İstanbul’da Deprem Riskine Karşı Kentsel Mekânda Planlama Alternatif Arayışında Fikirtepe Örneği. Sempozyum. Kentlerin Depreme Hazırlanması ve İstanbul Gerçeği Sempozyumu 8-9 Şubat 2002, İstanbul.
- Şûra Organizasyon Komitesi. (1962). İstanbul Planlamasında Geçit Devresi Tedbirleri (Arazi Politikası ve iskân Problemi Raporu). İstanbul.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 1. Etapına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu 25.02.2021.

- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 2. Etabına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu 25.02.2021.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe Riskli Alanı ve Çevresinin 3. Etabına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu 06.04.2021.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 27.08.2013.
- Tapan, M. (1998). İstanbul'un Kentsel Plânlamasının Tarihsel Gelişimi ve Plânlama Eylemleri. İçinde 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık (ss. 75-88). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tarakçı, S., Türk, Ş.Ş. (2018). Impact of Planning on Land Value in Urban Renewal Practice: The Case of İstanbul- Fikirtepe. Fig Congress 6-11 Mayıs 2018, İstanbul.
- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü. (2014). *Kırsal Kalkınma Planı 2010-2013 Değerlendirme Raporu* (s. 36). Ankara.
- Taşlıgil, N. (2019). Türkiye'nin Ulaşım Coğrafyası. İçinde *Türkiye Beşeri ve İktisadi Coğrafyası* (ss. 569-626). Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.
- Tekeli, İ. (1998). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması. İçinde 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Tekeli, İ. (2003). Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek. Bildiriler Kitabı, 2-7. Ankara: TMMOB ŞPO Yayını.
- Tekin, Y. S., (10.11.2019), "Fikirtepe'de Değişim ve Sosyal Hayat", (<https://tyap.net/fikirtepede-degisim-ve-sosyal-hayat-sempozyumu-yapildi> Erişim Tarihi 09.07.2022).
- Tuğlacı, P. (1971). Gecekondu. İçinde Sözlük Dizisi: C. 8. Okyanus 20. Yüzyıl Ansiklopedik Türkçe Sözlük (1. bs, C. 1, s. 856). İstanbul: Pars Yayınevi.
- Tuncel, M. (2001). İstanbul. İçinde *Diyanet İslam Ansiklopedisi* (C. 23, ss. 239-243). İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları.
- Turan, M. T., Beşirli, A. (2008). Kentleşme Sürecinin Ruh Sağlığı Üzerinde Etkileri. *Anadolu Psikiyatrisi*, 9, 238-243.
- Willcox, W. F. (1926). A Defination of "City" in Terms of Density. İçinde Burgess, E.W. (Ed.), *The Community*.

- Wingo, L.Jr. (1969). Şehir Yenilemesi Kararlarının Gerekçeleri ve Tahlil Sistemi. İçinde Esmer, Y. (Çev.), Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi veya Yenilenmesi Sırasında İşbirliği. Ankara: İmar ve İskân Bakanlığı.
- Wirth, L. (2002). Bir Yaşam Biçimi Olarak Kentleşme. İçinde 20. Yüzyıl Kenti (ss. 77-106). Ankara: İmge Kitabevi.
- Yavuz, F. (1961). Gecekondu Konusu. İçinde IV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (19-21 Nisan 1960). Ankara: S.B.F. İskân ve Şehircilik Enstitüsü Yayını.
- Yavuz, F. (1971). Şehirleşme ve Arsa Sorunlarımız. İçinde Onuncu ve Onbirinci İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları. Ankara: Siyasal Bilgiler Fakültesi.

