



T.C. DOĞUŞ ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

**FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARINDA SOSYO - MEKÂNSAL DEĞİŞİMİN
İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MİMAR ZERNİŞAN SEZER

2016910002

DANIŞMAN:

DOÇ. DR. G. PELİN SARIOĞLU ERDOĞDU

İSTANBUL, 2018



T.C. DOĞUŞ ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

**FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARINDA SOSYO - MEKÂNSAL DEĞİŞİMİN
İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MİMAR ZERNİŞAN SEZER

2016910002

DANIŞMAN:

DOÇ. DR. G. PELİN SARIOĞLU ERDOĞDU

İSTANBUL, 2018

ÖNSÖZ

Tez çalışmamda öncelikle hayatım boyunca maddi manevi desteğini hiç esirgemyen babam, Mehmet Hilmi SEZER'e; annem Lale SEZER'e ve kardeşlerime teşekkürlerimi bir borç bilirim.

Çalışmalarım bu noktaya gelmemde büyük emeği olan değerli tez danışmanım Sayın Doç. Dr. G. Pelin SARIOĞLU ERDOĞDU'ya, tecrübelerini esirgemeyen Sayın Prof. Dr. Semih ERYILDIZ'a ve Dr. Öğretim Üyesi Mehmet SANER'e en derin teşekkürlerimi sunarım.

İstanbul, Eylül, 2018

Zernişan Sezer

Mimar

ÖZET

Kentlerin dinamizmini oluşturan göç ve kentleşme unsurları II. Dünya Savaşı zamanlarında nüfus artışındaki hızı ile kendini göstermiştir. Bu dinamizm zaman içinde sürekli değişim ve dönüşüm içinde olmuştur. Nitekim kentleşme sorunu düşük gelir gruplarının konut edinme amacı ile ‘masum barınak’ ihtiyacından doğan çarpık kentleşme ile ortaya çıkmıştır. Çıkan af yasaları ile masum barınak olan gecekondular affedilmiş; hane halkı tapu sahibi olmuştur. Zaman içinde yap- sat metodunun gündeme gelmesi masum barınak özelliğini yitirmiş ve bunlar tek tip betonarme kümeleri haline gelerek domino etkisi ile çoğalmıştır. Kentsel yerleşmeler, kent yapısını dönüştürürken mekânsal ve sosyal etkilerini gizleyememiştir. Geçmişte yaşanan 1999 Marmara ve 2011 Van depremi ile kent alanlarında önlem alınması gerekmiş yaşanan kentsel problemler doğrultusunda yerel yönetimlerce kent içindeki çöküntü ve bahsi geçen gecekonduların kente kazandırılması amaç edinilmiştir. Söz konusu bu eylem 2005 yılında ‘Özel Proje Alanı’ ile 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ‘Riskli Alan’ ilan ettiği bölge olan Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamalarını kapsamaktadır. Bölgedeki kentsel dönüşüm süreci üç etapta incelenmiş; genel özellikleri, iskân durumu, anlaşma durumları ve alan bilgileri kullanılmıştır. Veriler ile ortaya çıkan hane halkının yaşamış olduğu eski konut ve yeni konut özellikleri elde edilmiştir. Mekânsal değişimin sosyal etkisini sorgulanabilir bir veri tabanı oluşturulması amacı ile konut özellikleri karşılaştırılarak yorumlanmış ve çalışmanın ana konusu olmuştur. Nitekim Kadıköy bölgesinin merkezinde yer alan ve kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından potansiyel yatırım bölgesi olan Fikirtepe’de mekânsal olarak ada bazlı dönüşümü ile farklı sosyal yapıların odağı haline gelmiş; hane halkını yerinden etmeye başlamıştır.

Anahtar Kelimeler: *Kentleşme, Fikirtepe, Kentsel Dönüşüm, Sosyo-Mekânsal Değişim, Konut.*

ABSTRACT

Migration and urbanization, which constitute cities' dynamism, manifest itself with rapid population growth during Second World War. This dynamism has changed and developed in time constantly. Also the issue of urbanization arise from the low-income groups purpose of housing with necessity of 'innocent shelter' as it caused irregular urbanization. With repentance law, 'innocent shelters' had been forgiven and the household had possession of certification of ownership. When the build and sell method come to the fore, innocent shelters lost their feature, became monotype reinforced concrete and they increased by domino effect. Urban housing could not conceal its spatial and social influences during conversion of cities' structure. Earthquakes in 1999, Marmara and 2011, Van caused taking precaution in cities. In accordance with those problems, urban managers in whole country aimed to regenerate collapse and slum areas to the city. Mentioned action involves urban transformation in Fikirtepe where has defined as 'Special Project Area' in 2005 and 'Risky Area' in 2012 by Ministry of Environment and Urbanization. The process of urban transformation in Fikirtepe has been examined at three stages and its general features, settlement, dealing situation and area information was used in this study. Obtained data's include household's old and new houses' features. The main subject of this study is an evaluation of the comparison of those old and new houses speciality according to spatial alteration's social effect. As a matter of fact, Fikirtepe where located in the middle of Kadıköy and a potential enterprise zone for urban transformation became centre of various social structure with its island-based conversion and started to displace the household from their places.

Key Words: *Urbanization, Fikirtepe, Urban Transformation, Socio-Spatial Change, , Housing.*

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
ÖNSÖZ	II
ÖZET	III
ABSTRACT.....	IV
İÇİNDEKİLER	V
TABLO LİSTESİ.....	VII
ŞEKİL LİSTESİ.....	VIII
KISALTMALAR.....	X
1.GİRİŞ	1
2.KENTSEL DÖNÜŞÜM	5
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı	5
2.2 Kentsel Dönüşüm Boyutları	6
2.2.1 Sosyal boyutu	6
2.2.2 Planlama ve tasarım boyutu	7
2.2.3 Ekonomik boyutu.....	8
2.2.4 Yasal boyutu	8
2.3 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	9
2.3.1 Tasfiye yöntemi (Urban clearance)	9
2.3.2 Kentsel iyileştirme (Urban rehabilitation)	10
2.3.3 Islah yöntemi (Urban improvement)	11
2.3.4 Kentsel koruma (Urban conservation)	11
2.3.5 Kentsel doku doldurma (Urban Infill).....	11
2.3.6 Kentsel yenileme (Urban renevation).....	12
2.3.7 Yeniden canlandırma (Urban revitalization).....	13
2.3.8 Soylulaştırma (Gentrification).....	13
2.4 Kentsel Dönüşümün Dünya'da Ortaya Çıkış Süreci ve Gelişimi	14
2.4.1 Avrupa Ülkeleri ve İngiltere'deki kentsel dönüşüm süreci	16
2.4.2 ABD Kentsel dönüşüm süreci	17
2.4.2.1 Güney Amerika kentsel dönüşüm süreci	18
2.4.2.1.1 Brezilya'daki kentsel dönüşüm süreci	18
2.4.2.1.2 Venezuala- Caracas kentsel dönüşüm süreci	19
2.5 Kentsel Dönüşümün Türkiye'de Tarihsel Süreç İçerisindeki Gelişimi	20
2.5.1 1900-1950 dönemi	21
2.5.2 1950-1980 dönemi	22

2.5.3 1980-2000 dönemi	28
2.5.4 2000- 2011 dönemi	30
2.5.5 2012 ve günümüz dönemi	33
3. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	41
3.1 Çalışma Alanı Fikirtepe Hakkında Genel Bilgiler	41
3.1.1 Fikirtepe'nin konumu	42
3.1.2 Fikirtepe'nin tarihsel gelişimi	43
3.1.3 Fikirtepe'nin nüfus durumu	49
3.1.4 Fikirtepe'nin doğal yapısı	50
3.1.5 Fikirtepe'nin kentsel doku ve tipolojisi	53
3.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Süreci.....	55
3.2.1 Riskli Alan İlanından Önceki Süreç (2005-2012).....	56
3.2.1 Riskli Alan İlanını Süreci (2012-2016).....	61
3.2.1 Günümüz Süreci (2017-2018).....	69
4. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA SOSYO- MEKANSAL DEĞİŞİMİN İNCELENMESİ	98
4.1 Araştırmanın Metodolojisi	98
4.1.1 Anket verilerine göre hane halkı özellikleri	99
4.1.2 Anket verilerine göre hane halkının eski konutu ile yeni konutu özellikleri	101
4.2 Anket Verilerinin Değerlendirilmesi.....	111
5. SONUÇ.....	112
KAYNAKÇA.....	117
EK -1 Anket Çalışması	126
ÖZGEÇMİŞ	132

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 2.1 Gürler (2003)'den geliştirilerek oluşturulmuştur.....	16
Tablo 2.2 Güney Amerika Kent Nüfusunun Gecekondu Bölgelerinde Yaşama Yüzdeleri.....	20
Tablo 2.3 Türkiye'nin 1945 ile 1997 yıllarındaki nüfus sayısı.....	29
Tablo 2.4 1980 öncesi ve sonrası dönemin gecekondu ve apartmanları	30
Tablo 2.5 Kentsel Dönüşümün Evrimi.....	36
Tablo 2.6 Kentsel dönüşümün sürecinin yıllara göre gelişimi.....	39
Tablo 3.1 Fikirtepe Mahalleleri yaş aralıklarına göre nüfus durumu.....	50
Tablo 3.2 Fikirtepe Bölgesi yıllara göre nüfus durumu	50
Tablo 3.3 Pay Satışı Tamamlanan Firmaların Genel m ²	78
Tablo 3.4 İskân Durumu	81
Tablo 3.5 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında 2013 yılı ile 2018 yılı Karşılaştırması	86
Tablo 3.6 2013 yılı ile 2018 yılındaki Bağımsız birim alanlarındaki değişim.....	87
Tablo 4.1 Anket çalışması kurgusu.....	102
Tablo 4.2 Fikirtepe hane halkı demografik veriler.....	103
Tablo 4.3 Fikirtepe'ye göç alan İllerin Yüzdesi.....	104
Tablo 4.4 Fikirtepe'deki yıkılan konut ile dönüşümdeki konut m ²	105
Tablo 4.5 Fikirtepe'deki yıkılan konut ile dönüşümdeki konut oda sayısı	106
Tablo 4.6 Fikirtepe'deki yıkılan konut ile dönüşümdeki konutun hane halkı sayısı	107
Tablo 4.7 Fikirtepe'deki yıkılan konut ile dönüşümdeki konutun özellikleri.....	108
Tablo 4.8 Fikirtepe'deki yıkılan konut ile dönüşümdeki konutun çevre özellikleri	109
Tablo 4.9 Fikirtepe Hane Halkının Kentsel Dönüşüm Sürecinde Konut bulabilme durumu	110
Tablo 4.10 Fikirtepe hane halkına konutu için taahhüt edilen süre ile yapılan kira yardımı süresi.....	110
Tablo 4.11 Fikirtepe Hane halkının Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yerleştiği Semtler.. ...	111
Tablo 4.12 Fikirtepe Hane halkının Kentsel Dönüşüm Sürecinde Konutlarına dönüp dönmeme isteği	112
Tablo 4.13 Fikirtepe Hane halkının konutunu değerlendirme biçimi	112
Tablo 4.14 Fikirtepe hane halkının toplam konut sayısı	113
Tablo 4.15 Fikirtepe Hane halkında birden fazla dairesi olanların toplam oda sayısı	113

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 1.1 Çalışmanın Amacının Hiyerarşik Kurgusu	3
Şekil 2.1 El Libertador Mahallesi	21
Şekil 3.1 İstanbul ili Kadıköy ilçesi sınırları haritası	42
Şekil 3.2 Fikirtepe Ulaşım Haritası	43
Şekil 3.3 Fikirtepe Konumu	44
Şekil 3.4 Fikirtepe Hava Fotoğrafı 1946	45
Şekil 3.5 Fikirtepe Hava Fotoğrafı 1966	46
Şekil 3.6 Fikirtepe Hava Fotoğrafı 1982	47
Şekil 3.7 Fikirtepe Hava Fotoğrafı 2013	49
Şekil 3.8 Fikirtepe Caddeden Görünüm	49
Şekil 3.9 Fikirtepe Alanı Doğal Yapısı	51
Şekil 3.10 Fikirtepe Alanı Eğimli Yapısı	52
Şekil 3.11 Fikirtepe Eğim Haritası	53
Şekil 3.12 Fikirtepe Topografya Haritası	54
Şekil 3.13 Kadıköy Belediyesi Fikirtepe Dolu-Boş Analizi.....	55
Şekil 3.14 Fikirtepe Kentsel Dokusu.....	56
Şekil 3.15 Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy ‘Özel Proje Alanı’ Haritası.....	57
Şekil 3.16 Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy Alanı	58
Şekil 3.17 Fikirtepe Alan Kimlikleri Haritası	59
Şekil 3.18 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Alanı.....	60
Şekil 3.19 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Projesi.....	61
Şekil 3.20 Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	63
Şekil 3.21 Kadıköy Bölgesi Risk Haritası.....	64
Şekil 3.22 Fikirtepe Riskli Alan Sınırı Haritası.....	65
Şekil 3.23 Fikirtepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	66
Şekil 3.24 Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı	68
Şekil 3.25 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Alan Fotoğrafı	69
Şekil 3.26 Fikirtepe’de Anlaşma Oranları Dağılımı	72
Şekil 3.27 Fikirtepe’de Yıkımı Tamamlanmış Adalar	74
Şekil 3.28 Fikirtepe’de Yıkımı Tamamlanmış Adalardan Görüntüler I.....	75
Şekil 3.29 Fikirtepe’de Yıkımı Tamamlanmış Adalardan Görüntüler II	76
Şekil 3.30 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Pay Satışı Tamamlanan Firmalar	77
Şekil 3.31 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İskân Durumu.....	79

Şekil 3.32 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Saha Fotoğrafları I.....	82
Şekil 3.33 Fikirtepe Kentsel dönüşüm uygulamaları saha Fotoğrafları II.....	83
Şekil 3.34 Fikirtepe Kentsel dönüşüm uygulamaları 2013- 2018 Uydu Haritası.....	85
Şekil 3.35 Fikirtepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	88
Şekil 3.36 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraflar I.....	90
Şekil 3.37 Fikirtepe ‘deki balkonlu konut, 2018	91
Şekil 3.38 Fikirtepe’deki bahçeli konut, 2018.....	92
Şekil 3.39 Fikirtepe’deki metruk binalar, 2018.....	93
Şekil 3.40 Fikirtepe’deki bakımsız binalar, 2018.....	94
Şekil 3.41 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraflar II, 2018	95
Şekil 3.42 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraflar III, 2018	96
Şekil 3.43 Fikirtepe Dönüşüm Uygulamaları Panoramik Fotoğraf.....	97
Şekil 3.44 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki dikey hareketlenmeler	98
Şekil 3.45 Fikirtepe bölgesindeki güvensiz alanlar	99
Şekil 3.46 Fikirtepe bölgesindeki güncel durum I, 2018.....	100
Şekil 3.47 Fikirtepe bölgesindeki güncel durum II, 2018	101

KISALTMALAR

AB : Avrupa Birliği

ABD : Amerika Birleşik Devletleri

AKP : Adalet ve Kalkınma Partisi

ÇŞB : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

DPT : Devlet Planlama Teşkilatı

DVKDP: Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

FİDEM: Fikirtepe Dumlupınar Eğitim Merdivenköy Mahallesi Sosyal Yardımlaşma Ve Dayanışma Derneği

GEÇAK : Gecekondu dan Çağdaş Konuta Dönüşüm Projesi

İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi

PÇVKDP : Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi rı

ŞPO : Şehir Plancılar Odası

TAK : Tasarım Atolyesi Kadıköy

TDK : Türk Dil Kurumu

TMMOB : Türk Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği

TOKİ : Toplu Konut İdaresi

TUİK : Türkiye İstatistik Kurumu

UİP : Uygulama İmar Planı

GİRİŞ

Ortaya çıkışları M.Ö 3000’li yıllara dayanan kentler, günümüze dek gelişim ve değişimlerini sürdürmüştür. Bu süreçten itibaren ekonomik ve teknolojik gelişmeler doğrultusunda gelişerek büyümüştür. Kentlerin gelişimi yirminci yüzyılın başlarına dek sürerken özellikle II. Dünya Savaşı’nın ardından Avrupa ve Amerika kentlerinde savaş sonrası yeniden yapılandırma süreçleri başlamıştır. (Uzun, 2017,s.583,584). Türkiye’de II. Dünya Savaşının sona ermesi ile köyden kente göç ile hızlı bir kentleşme yaşamıştır. Hızlı kentleşme ile ‘demografi, ekonomi, sosyoloji, planlama, mimarlık, iç mimarlık, inşaat gibi farklı disiplinler ile ilişkili çok yönlü bir kavram’ anlamına gelen: (La Gory vd,1981,s.221) konut kavramının yetersizliği ortaya çıkmıştır. Nitekim İnsanların temel gereksinimlerinden biri olan konut ihtiyacı; barınma koşullarının niteliği, yaşam kalitesini ve yaşam düzeyini belirleyen belli başlı etmenlerden biridir’ (Keleş,2015,s.26).

Türkiye’de 1970’li yıllardan itibaren artan nüfusun ve hızlı göçün özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerde önemli bir problem haline gelmesi ile birlikte yerel yönetimlerin ekonomik nedenlerden dolayı konut sunumuna yetersiz kalmıştır. Bu durum gecekondu alanlarının büyükşehirlerde hızla çoğalmasına neden olmuştur (Uzun, 2017,s.588). Nitekim ‘İmar yasalarına aykırı olarak, ilkel, denetimsiz ve sağlık koşullarından da yoksun olarak, acele yapılmış olan konutlara verilmiş isim’ olarak nitelendirilen ‘gecekondu’ kavramı:(Keleş,2015, s.365) Türk planlama tarihinin en özgün yapılaşmalarından biri olup; farklı soyut ve fiziksel alanlarına karışmış ve gözlemlenebilen izler bırakmıştır. (Şenyapılı,2004). Bir başka deyişle gecekondu arsa sahiplerinin izni olmadan hızlı ve ucuz bir şekilde 1-2 katlı konut kümelerinden oluşan altyapısız yapılardan oluşmakta idi (Sarıoğlu,2007). Söz konusu gecekondu alanlarının Keleş’in de belirttiği gibi özellikle yoksul dar gelirli ve ekonomik yönden güçsüz sınıflar yaşamakta idiler’ (s. 267).

2011’de yaşanan ve çok sayıda can kaybına yola açan Van depremi sonrasında, yapıların sağlamlaştırılması amacıyla ‘kentsel dönüşüm olgusu’ ortaya çıkarak 6306 sayılı ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ dönemin Hükümeti Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) tarafından 2012’de yürürlüğe girmiştir. Böylelikle kentsel dönüşümün; deprem odaklı çalışmalarında riskli yapıların onarılarak veya yeniden inşa edilerek riskin ortadan kaldırılmasını amaç edinmiştir. Tanımı gereği

dönüşüm, ‘olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, olarak nitelendirilmektedir’. Kentsel Dönüşüm ise ‘Kentın imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması’ eylemine denilmektedir (Türk Dil Kurumu). Günümüzde Kentsel dönüşüm uygulamaları Dünyada ve Türkiye’de hükümet ile yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmekte; çeşitli yöntemler ve metotlar ile uygulanmaktadır. Bu çerçevede kentsel dönüşümün misyonu, kentlerin; fiziki, sosyal, ekonomik ve toplumsal sorunlarını ele alarak, kent unsurları ile ortaya koymaktır.

Tez çalışmasını yönlendiren ana problem; günümüzdeki kentsel dönüşüm projelerinde metropol kent İstanbul’da kentin ticari ve finans değerini daha cazip kılmak amacı ile rant/yatırım amacı güderek kentsel dönüşüm adı altında kenti yeniden dönüşen alanlarda, sosyal boyutta da etkilenmesi olmuştur. İstanbul’un Kadıköy ilçesine bağlı olan Fikirtepe bölgesi; hem eski ve bakımsız konut adalarından oluşan hem de tarihi yapılardan oluşan bir bölgedir. Eski tabiri ile gecekondu bölgesi olarak adlandırılan Fikirtepe bölgesi günümüzde karma yapı alanlarından oluşan ve gayrimenkulce potansiyel yatırım bölgesi adayı niteliğindedir. Fikirtepe hane halkının ruhsatlı, iki ile beş katlı betonarme konutlarda yaşadığı; gelir olarak kısmen orta halli ve çoğunlukla düşük gelirli halkın barındığı bu bölgede dönüşerek değişen uygulamadan beklenen amaç hane halkını yerinden etmeyen sağlıklı bir yaşam alanı oluşturulması beklenilmektedir. Nitekim çalışma alanındaki potansiyel ulaşım ağları ile cazip konuma sahiplik yapması yatırım bölgesi olmamasına engel olamamaktadır.

Bu çalışma çerçevesindeki ana amaç, Fikirtepe’de günümüzde devam etmekte olan kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyo-mekânsal boyutu ile ele almak olmuştur. Öncelikle ‘Riskli Alan İlanı’ öncesi sürecinden günümüz sürecindeki mekânsal değişimin sosyal değişime olan etkilerinin araştırılması gerekmektedir. Bu nedenle, İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (ÇŞB) ile Fikirtepe bölgesi hakkında kentsel dönüşüm alanında araştırmalar yapılarak, veriler toplanarak ve hane halkının kentsel dönüşüm algısı ile mekânsal değişimini ve sosyal değişimini olumlu ve olumsuz etkileri ile ortaya konulmak hedeflenmiştir. Mekânsal değişimin sosyal yaşama etkisi kaçınılmaz bir gerçektir dolayısı ile sosyo-mekânsal boyut altında kent olgusu kentsel dönüşümü hızlandıran sosyal yaşamı etkileyen unsur olmuştur (Şekil 1.1).

Mekânsal değişim ve sosyal değişim sebebi ile meydana gelen sosyo-ekonomik geniş bir kavramı kapsamaktadır. Tez konusundaki amacın hiyerarşik kurgusunu takiben çalışmada kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir.

Çalışmanın bundan sonraki bölümleri üç aşamadan oluşmaktadır. İkinci bölümde; literatür araştırması ile kentsel dönüşümün kavramı; boyutları ve metotları ile ele alınarak, Dünya'da nasıl ortaya çıktığını ve Türkiye'de 1950'li yıllardan itibaren günümüze tarihsel süreç içerisindeki gelişimi üzerinde durulacak olup, ülkemizde kentsel dönüşüm sebepleri olan ve 'toplumsal olay'¹ olarak nitelendirilen gecekondu olgusunun sürecine değinilecektir. Üçüncü bölümde ise çalışma alanı olan Fikirtepe bölgesi hakkında alan çalışması yapılarak; Fikirtepe'nin konumu, tarihsel gelişimi, nüfus durumu, doğal yapısı, kentsel dokusu ve tipolojisi hakkında bilgi verilecektir. Aynı zamanda çalışmanın hipotezi olan sosyo-mekânsal değişikliğin verilerini toplamak amacı ile Riskli Alan İlanı öncesi sürecinden günümüz sürecine kadar olan verilere ve bulgulara yer verilecektir. Bunu takiben dördüncü bölümde Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamalarında anket yöntemi belirlenip, çalışmanın kısıtları olan Fikirtepe'deki konutu kentsel dönüşümüne girmiş olan hane halkı ile yüz yüze görüşülmüş; genel özellikleri ile konut özellikleri karşılaştırılarak analiz ve bulguları sunulacaktır. Beşinci ve son bölüm ise çalışmanın sonuçları ve değerlendirmesini kapsayacaktır.

¹ Keleş, R. (2015). 100 soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu. İstanbul: Cem Yayınevi.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm, ‘değişime uğrayan kentsel bir bölgede karşılaşılan ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözümler sağlamaya yönelik planlamaları hayata geçirebilme durumudur’ (Yıldırım, 2006, s.7). Kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bir alanda dönüşüm uygulamasına karar verildikten sonra, o alana uygulanacak en uygun kentsel dönüşüm yöntemini belirlemek çok önemlidir. Kentsel dönüşüm yöntemine karar verilirken, dönüşüme uğrayacak alanın sadece fiziksel koşulları değil, ekonomik, sosyal ve yerel koşulları da dikkate alınmalı, uygulanacak dönüşüm yöntemi, dönüşüm alanının özelliklerine uygun, işlevsel olmalı ve alana yeni bir kimlik kazandırabilmelidir. (Özden, 2008, s.233).

Kentsel dönüşüm aynı zamanda ‘Kentın sorunlarının ekonomik, toplumsal ve mekânsal anlamda çözülmesi amacıyla gerçekleştirilen müdahaleleri içeren süreç olarak adlandırılmaktadır’ (Sönmez, 2005, s.46). Kentsel yenilenme ise ‘genellikle kentin eski haline gelmiş, boşalmış veya zaman içinde işlev kaybına uğramış olan bazı bölümlerinin dönüşümü / yenilenmesi’ olarak tanımlanabilir. (Kayasu; Uzun, 2009:153).

Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi için dönüşümün söz konusu bölgenin kimliği göz önünde bulundurularak yapılması gerekmektedir. Bunun en önemli sebebi dönüşüm fiziki olarak yenileme ve güçlendirme amacı taşımasının yanında; şehrin doğal, tarihi ve kültürel olgularını gelecek nesillere aktarılmasını hedeflemesidir. (Yasin, 2005, sf. 109)

2.2. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Yıldırım, Kentsel dönüşümü ‘değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlayamaya çalışan kapsamlı bir bakış olarak’ dile getirmiştir. (Yıldırım, 2006). Bu bağlamda kentsel dönüşüm boyutunun kent halkının nüfusu, sosyo - ekonomik durumu, kültür durumu ve tüm yasal yönetsel boyutuyla da ele alınan bir uygulama olduğu söylenebilmektedir (Özden, 2016 s.80). Bu bölümde kentsel dönüşümün sosyal boyutları, planlama ve tasarım boyutu, ekonomik ve yasal boyutu hakkında bilgi verilecektir.

2.2.1. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu

Özden (2016)’e göre Kentsel dönüşümde göz ardı edilemeyecek en önemli faktör, yenilemeye tabi bölge halkıdır. Bölge halkının nereden göç ettiği, eğitim durumu, ekonomik ve kültürel durumu ile gelenek görenekleri gibi unsurlar o alanın sosyal yapısını oluşturmaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm yapılırken binaların, yolların, çevrenin yenilenmesinden ziyade bölge halkının gereksinimlerini de göz önünde bulundurmak hem halk hem de bölgenin gerçek anlamda yenilenebilmesi açısından tatmin edici sonuçlar doğuracaktır (s. 81).

Genellikle maddi olanaklar ve yaşam koşullarını iyileştirme nedeni ile göçün doğal sonucu olarak, insanlar göç ettikleri yerlere kendi alışkanlıklarını, adetlerini, gelenek göreneklerini de taşıyor ve burada da aynı şekilde yaşamaya devam ederler. Bu durum ise kentsel dönüşüm sürecinde avantaj olabileceği gibi dezavantaj olarak da karşımıza çıkabilmektedir. (Özden, 2016) Şöyle ki; bölge halkı artık yaşadığı yere bölgenin koşulları ile olmasa da kendisinin geçmişten taşıdığı alışkanlıkları ve gelenekleri ile bağlanıp bölgeyi sahiplenmiştir. Bu durumda yaşadığı çevreden hoşnut olan halkın kentsel dönüşüm adı altında değişme sıcak bakması beklenemez. Üstelik kentsel dönüşüm kapsamında halkın farklı bir bölgeye yerleştirileceği gerçeği de halkın dönüşüme karşı çıkma sebebini güçlendirmektedir. Bu durumda bölge halkını konu hakkında bilinçlendirmeye yönelik çalışmalar yapılması faydalı olacaktır. Nitekim eğitim unsurunun da kentsel dönüşümün sosyal boyutunu oluşturduğu kabul edilip, halkın eğitim düzeyinin yüksek olduğu bölgelerde yenilemenin daha kolay ve hızlı olduğu görülmektedir. Öte yandan yaşadığı halk, yaşadığı bölgeden memnun değil ise, elbette yenileme

sürecine olumlu bakacak ve pek tabi destekleyecektir. Bu çerçevede bölge halkının bölgeden hoşnut olup olmaması, eğitim düzeyi, alışkanlık gelenek ve görenekleri tümüyle ayrılmaz bir bütün olup, kentsel dönüşüm sürecinde kesinlikle göz ardı edilmemesi gereken sosyal faktörlerdir.

Kentsel dönüşümün sosyal boyutlarında soyutlaşma kavramının ülkemizde özellikle Ankara'daki kentsel dönüşüm yöntemlerinden biri olduğu söylenebilmektedir. Soylulaştırma bir yöntem olmaktan ziyade, kentsel dönüşümün sonucudur. Zira rehabilitasyon yönteminin sosyal sonuçlarından biri; bölge halkının iyileştirilen bölgede yaşamaya devam etmesi olarak açıklanırken diğeri; dönüşüm sürecine giren bölge halkının iyileştirilen alandan uzaklaştırılıp, yerine üst ve orta düzey topluluğun yerleştirilmesi şeklinde ifade edilmektedir (Özden, 2016). Nitekim soylulaştırma sözcüğünün dilimize girdiği karşılığı olan 'gentrification' kavramı İngilizcede orta sınıf, aydın tabaka anlamını taşıyan 'gentry' kökünden gelmekte olup, alt düzey mahalle konutlarının orta ve üst sınıf vatandaşları tarafından satın alınıp bölgedeki sosyal yapının değiştirilmesi amacını taşımaktadır. (Ergun, 2006). Hamnet tarafından 'işçi sınıfı mahallelerinin ya da çok kullanıcılı köhne mekanların, orta veya daha üst gruplar tarafından saldırıya uğraması, eski kullanıcıların yerlerinden edilmesi' (Hamnet 1984) olarak tanımlarken Smith (1996), soyutlaştırmanın 'kentlerin iç bölgelerinde yaşayan yoksul ve işçi sınıfının yaşadığı mahallelerin, özel sermaye akışı, orta sınıf alıcılar ve kiracılara yenilenmesi süreci' olduğunu öne sürmüştür. Aynı zamanda kent merkezinde yaşayan orta ve üst sınıf ile kent dışındaki alanlarda yerleşim yeri bulan alt sınıf arasındaki farkın açıkça iki grup arasında kutuplaşmaya yol açtığını, dolayısıyla durumun tam anlamı ile 'kentlin coğrafi kutuplaşması' olarak tanımlanabileceğini savunmaktadır (Erkut, 1999).

2.2.2. Kentsel dönüşümün planlama ve tasarım boyutu

Planlama ve tasarım, kentsel dönüşüm sürecinin olmazsa olmaz yapı taşlarıdır. Birbirinden ayrı düşünülmesi mümkün olmayan bu ikili, özgün olma ve yaşam kalitesini artırmaya yönelik olma gibi nitelikleri bünyesinde barındırmalıdır. Konuyu öncelikle planlama açısından ele alacak olursak; planlama kentsel dönüşümün temel unsurlarından biridir. Kentsel dönüşüm sürecinde sadece alınan kararlar değil, o kararların planlara yansıyan fiziksel boyutu da bulunmaktadır (Özden, 2016).

2.2.3. Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu

Özden (2016)'e göre Türkiye'de uygulamaya konulan dönüşüm projelerine bakıldığında, yerel yönetim ve özel sektör işbirliği ile bu projelerin hayata geçirildiği görülmektedir. Özden'e göre kentsel yenilemenin büyük maliyet gerektirmektedir ve yenileme uygulamasından önce, maliyetin kesin hesabının çıkarılarak; fayda ve zarar analizlerinin yapılmasının ve oluşacak rantın projeksiyonunu ortaya konmasının gerektiğini vurgulamaktadır. (s. 97). Bu yöntemler ışığında uygulanan yenilemenin, harcanan maliyeti rahatlıkla geri kazanılabileceğini belirtmiştir. (s. 91). Kentsel dönüşüm öncelikle büyük sermaye gerektiren bir iş olsa da, süreç tamamlandığında elde edilen rant ile başlangıçtaki maliyet karşılanabilmektedir. Bu sebeple, büyük ekonomik güç gerektiren böylesi bir sürecin her yönü ile sağlıklı şekilde ele alınıp değerlendirilmiş olması gerekmektedir. Özellikle özel sektör açısından rant faktörü dönüşüm sürecinde öncelikli olduğundan, rant elde edilemeyecek bölgelerde dönüşüm yapılması beklenemez.

Keleş (2015)'e göre Ülkemizde Kentsel Dönüşüm uygulamalarında, stratejik plan çerçevesinde gerçekleşmemektedir. Konunun temeline inildiğinde; 'insanların yaşadığı konutlar; eğitim, sağlık, kültür, spor hizmetleri ve ekonomik etkinlikler, hep toprak üzerinde kurulan yapılarda gerçekleştirilmektedir' (s. 142). Konut artımına bağlı olarak, tasarımcılar tarafından konut üretiminin kalitesini artırma olgusu, sosyo - ekonomik boyutu etkilemektedir. Makro ölçekte bakıldığında artan konut üretiminin de ülke ekonomisine katkı sağladığını söylemek mümkündür.

Bu durumun ne denli sağlıklı olduğu ise tartışmalıdır. Zira sektörel rant elde etmenin pek mümkün idarenin desteğinin yeterli olmadığı ancak; gerek afet riski, gerek bina, toprak ve çevre yapısı açısından kentsel dönüşümün zaruri olduğu bölgeler bulunmaktadır. Bu durumda öncelikle rant ve kar beklentisi bulunmayan kamunun bu konuda desteğinin artırılması ve girişimcilerin desteklenmesi kaçınılmaz olarak bölgedeki ekonomiyi hareketlendirecek, sağlıklı dönüşüm sürecine zemin hazırlayacaktır.

2.2.4. Kentsel dönüşümün yasal boyutu

Özden (2016)'e göre kentsel yenileme yasal açıdan ele alındığında, her ülke kendi içinde kentsel yenileme ile ilgili doğrudan ve dolaylı olarak ilgili yasalara sahiptir. Bu nedenle en fazla sorunun yasal boyut olması; kentsel yenilemenin yasa ile düzenlenme-

diği takdirde, güç hatta imkânsız olarak dile getirmiştir. (s. 97). Kentsel aktörlerin başında gelen yerel yönetim, birçok güncel durumda, özel şirketlerle birlikte kamu hakkını gasp etme yolları bulmaktadır. Yerel yönetimler, ekonomilerini sürdürme ve büyütme adına yalnızca gayrimenkul sermayesine temellenmek ve bunu da ‘kentsel dönüşüm’ olarak sunmak hakkına sahip değildirler (Görgülü, 2005).

Kentsel dönüşüm süreci ile ilgili uyumsuzlukların çözüme kavuşturulabilmesi açısından yasayla düzenlenmiş olmaları esastır. Yönetmelik yasal boyutun gerektiği gibi sonuçlandırılabilmesi için ise yönetim birimlerinin yetkileri ile yasaların uyum içerisinde olmaları gerekmektedir. Örgütsel olarak sağlıklı yapılaşmış olan gelişmiş ülkelerin dönüşüm sürecinde başarılı olmaları kaçınılmazdır. Bunun aksine ülkemizde ise son yıllara kadar, sorun oluştuğça çözüm üretme yöntemi kullanıldığından, kopuk, düzensiz ve geçici yaptırımlar geliştirilmiştir (Dündar, 2003).

2.3. Kentsel Dönüşümün Yöntemleri

Ülkemizde kentsel dönüşümün nedenleri; sanayi devrimi sonrasında hızlı nüfus artışı, barınak yetersizliği, kontrolsüz kentleşme, doğal afet; özellikle deprem gibi çeşitli sorunları kapsadığını söylemek mümkündür. Bu bilgiler sonucunda farklı dönemlerde oluşan; ekonomik, politik, fiziksel ve sosyal sorunları doğurması kaçınılmaz olmuştur. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamaları farklı dönemler ve nedenler ışığı altında dönemin etkisi ile değişime uğrayarak gelişmiştir. Uzun (2017)’a göre kentsel yenileme ve dönüşüm kavramının altında tasfiye (clearance), iyileştirme (rehabilitation), ıslah (improvement), koruma (conservation), onarım (restoration), bezeme (refurbishment), infill (doldurma), yenilenme (renovation) gibi birçok müdahale biçimi bulunmaktadır (s.583).

2.3.1. Tasfiye yöntemi (Urban clearance)

Özden (2016)’e göre Kentsel dönüşümün yöntemlerinden bir diğeri ‘temizleme’ olarak karşımıza çıkmaktadır. Alansal temizleme; çöküntüye uğrayan fiziksel dokunun tamamen veya kısmen yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesidir. Temizleme yöntemi; arazi kazanma, yerel nüfusu yeniden yerleştirme, alanın temizlenmesi, alanın iyileştirilmesi ve destekleyici donatıların getirilmesi, iyileştirilmiş alanın kullanımı ve yeni yapılanma olarak tanımlanan birtakım aşamalardan oluşup, yasal prosedüre tabidir. Alansal temizleme yönteminin uygulanabilmesi için öncelikle mal sahipleriyle anlaşılıp alanın elde edilmesi gerekmektedir. Bu şekilde anlaşılamayan durumlarda ise belediye,

yasa gereği mal sahibini malını satmaya zorlamak suretiyle alanı elde edebilir. Alanın elde edilmesiyle bölge sahipleri, yenilemeyi yapan birim tarafından en uygun yere yerleştirilir ve böylelikle boşalan alandaki yararsız ve gereksiz yapıların yıkımı başlar. Alanın temizlenmesini takiben alan; yollar, altyapı, ışıklandırma gibi kamusal alan iyileştirilmesi yapılır. Temizlenip iyileştirilen alan, satış, kiralama, bağış veya elde tutma yollarından biri ile idare edilebilmektedir. Temizleme son olarak yeni yapılanma aşaması ile tamamlanmaktadır (s.148).

Diacon (1991)'e göre, 1985 tarihli İmar Yasası uyarınca alansal temizleme yapılabilmesi için öncelikle temizleme alanlarının ilanı gerekmektedir. Yerel yönetimler ise kendi yetki sınırları dâhilinde yer alan; yaşam koşullarının elverişsiz olduğu, sokakların dar ve yapıların düzensiz olduğu alanları belirleyip buna göre temizleme kararı almalıdır. Öte yandan temizleme programını yürütecek yeterli kaynağın var olması ile artık kötü koşullarla başa çıkabilmek adına alandaki tüm konutlar ile diğer yapıların yıkılıp alanın temizlenmesinden daha doğru bir yöntem olmayacağı anlaşıldığında temizleme kararı alınır (s.148).

2.3.2 Kentsel iyileştirme (Urban rehabilitation)

Keleş (1998)'e göre iyileştirme; 'bir yerleşim yerinin tümünü veya bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilir olma niteliklerini yitirmiş ve eskimiş koruma alanlarını daha üstün iş görü ölçütlerine kavuşturmak' olarak açıklanmıştır. Özden (2016)'e göre temizleme politikaları çoğunlukla Amerika'daki 1950'li yılların kentsel yenileme programları gibi yerlerinden edilenleri kendi hallerine bırakmaktadır (s.146). Eski haline getirme olarak ta anılan bu yöntemde, alanın özgün niteliğine ve bütünlüğüne aykırı tüm oluşumlar ayıklanmakta, binalar yenilenirken çevre şartları da iyileştirilmektedir. Yöntemin uygulanmasından anlaşıldığı üzere rehabilitasyonun tüm kentsel alanda uygulanması oldukça zor olmasına karşın, küçük ölçeklerde olumlu sonuçlar doğurabilmektedir. (Uzun, 2006).

2.3.3. Islah yöntemi (Urban improvement)

Koruma ve rehabilitasyonun ihtiyaçlara cevap veremeyeceği durumlarda, yeniden geliştirme çalışmaları yapılabilir. Yeniden geliştirme, kentsel yenileme planının yapılmasından sonra, kamu araştırmasına dayalı olarak, ilgili kurullardan öneriler alın-

ması ve ekonomik canlılık sağlanacak şekilde kentsel gelişimin sağlanmasının şartlarının oluşturulmasıdır (Andersen, 1999).

2.3.4. Kentsel koruma (Urban conservation)

Kentsel koruma, diğer yöntemlerin aksine yıkılıp yeniden yapılmaktan ziyade, mevcut yapıların değerini, bütünü korumaya yönelik bir yöntemdir. Daha açık bir ifadeyle, kentte bulunan, sosyal ve kültürel açıdan miras niteliğindeki anıtların, yapıların ve doğal güzelliklerin en iyi şekilde muhafaza edilip, günümüz koşullarına elverişli hale gelmesini ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesi için her türlü saldırıdan korunmasını sağlar. Kentsel koruma yönteminde dikkat çekilmesi gereken nokta; korunan mevcut yapının kentin genelindeki değişim ve gelişime ayak uydurabilmesini sağlamaktır. Korumanın çağdaş zamanın gerektirdiği şekle uyarlanması mecburiyetinin yanında, gelecekte olası yeni koşulların da planlanarak bunların da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Böylelikle farklı dönemlere ait değerlerin yalnızca fiziki olarak değil, sosyal ve kültürel yönden de bir bütün olarak korunması ve geliştirilmesi sağlanmaktadır (Lichfield, 1988).

2.3.5. Kentsel doku doldurma (Urban Infill)

Kentsel doku tamamlama yöntemi, kavram itibarıyla yeniden üretim olarak ta karşımıza çıkmaktadır. Yeniden üretim; bozulmuş, çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir doku oluşturulması anlamını taşımaktadır. Bu yöntemde, sosyal yapı, ekonomik yapı, çevre ve ulaşım ile konut koşullarının iyileştirilmesi gibi unsurlar göz önüne alınarak alanda doku tamamlanması yapılmaktadır. Bu yöntem ile alanın ulaşım planlamasının yapılması, alana dışarıdan insan gelmesini sağlayacak iyileştirmelerin yapılması, alan sahiplerinin toplumdan dışlanması engelleyecek tedbirler alınması ile bölgede eğitim, iş gibi alanlara yatırım yapmaya özendirmek gibi unsurlar amaçlanmıştır. Yeniden üretimin kaynakları ise; yöresel, beşeri, altyapısal, konfor, manevi ve finansal kaynaklar olmak üzere altı gruba ayrılmaktadır (Özden, 2016).

2.3.6. Kentsel yenileme (Urban renevation)

Yenileme, Türk Dil Kurumu (TDK)'na göre: eski bir yapıda yıkılmış, bozulmuş olan bölümleri aslına uygun bir biçimde onarma, restorasyon anlamına gelmektedir (TDK). Bir başka kaynağa göre “Yenileme”: “bir kent parçasının ya da bir yapının be-

lirli bölümlerini, tekniğe uygun bir şekilde yenileştirerek koruma” olarak da tanımlanmaktadır (Hasol, 1998; akt; Özden, 2008,s.175) (Özden,2008, s.157). Aynı zamanda ‘renewal’ sözlük anlamı ile yenileme, tamir, tekerrür, yenileşme, tazelenme, canlanma anlamına gelmektedir (Redhouse, 1989).

Uzun (2017)’a göre yenileme temelde bozulmuş bölümlerin onarımını ifade etmekte iken dönüşüm olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma ve şekil değiştirmeyi ifade etmektedir. Bir başka deyişle yenileme ve dönüşüm, kentlerin farklı değişim süreçlerini açıklamak için kullanılan şemsiye kavramlar olarak nitelendirilmiştir (s.583). Özden (2016)’e göre ise kentsel yenileme yöntemi sağlıklı binanın veya bir bölümünün yenilenmesinin yanında, bölgedeki açık alanlar, yollar, trafik ve altyapı düzenlemelerini de kapsayarak yerleşim alanının kalitesini yükseltmenin amaçlandığı fiziki müdahaleler bütünüdür. Yenileme yöntemi ile kentsel altyapı kullanımını iyileştirilerek bölgede eskisinden daha kaliteli bir çevre oluşturmak ve ekonomik canlanmayı sağlamak amaçlanmıştır.

Kentsel yenileme “farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhneleşmiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılmasıdır” (Keleş,2015, s.296). Bir başka deyişle Hasol (1998)’a göre, kentsel yenileme (*urban renewal*); genellikle kentsel dönüşümün yerine kullanılmaktadır. Aslında kentsel yenileme dönüşümün kendisi değil, bir unsurdur. Kentsel yenileme kavramı, kentleri düzenleme, günün şartlarına uygun hale getirme olarak kullanılmaktadır. (s. 252). Bir başka deyişle Öner (2007)’e göre, “Türkiye’de kentsel yenilemenin temelleri, Osmanlı Döneminde modernleşme çabalarından olan ahşap bina yerine kâgir yapıların inşa edilmesi, geniş yollar açılması, parklar yapılması ile başlamış ve Cumhuriyet Dönemi’nde başkent Ankara’nın planlanması ile devam etmiştir” (s.10). Özden (2016), Kentsel yenileme kavramı yalnızca ülkemiz için değil tüm Dünya için önemli bir boyuta ulaşmıştır. Özden’e göre niteliği bozulmuş ya da yıpranmış binaların ya da tarihsel yapıların bir yenilenmesi Avrupa ülkelerinde de oldukça önemli bir konu olduğunu vurgulamıştır (s. 339-340).

2.3.7. Yeniden canlandırma (Urban revitalization)

Kentsel iyileştirmenin aksine yeniden canlandırma; özgün niteliğini yitiren ancak buna rağmen sağlam bulunan yapıların değerlerinin başlıca nedenlerden ötürü azaldığı durumlarda uygulanan bir kentsel dönüşüm yöntemidir. (Keleş, 2000). Bir alandaki fiziksel yapının sağlıklılaştırılması ve yasal meşruiyetinin gerçekleştirilmesiyle yetinilmiyor, ayrıca o alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin canlandırılması isteniyorsa gerçekleşecek dönüşüme yeniden canlandırma denilmektedir (Tekeli, 2011, s.276).

Fiziki çöküntünün yanı sıra sosyal olarak ta çöküş yaşayan, terk edilmiş alan veya yapıların çöküntüye sebep olan nedenlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi sureti ile yeniden canlandırılma çabasını da ifade etmektedir (Özden,2016). Bahsi geçen sosyal çöküntü, kentlerde gelişen ekonomik, sosyal, iş, sağlık olanaklarının gelişmesi ile artan nüfus yoğunluğunun sonucu olarak, kentsel kimliğin zarar görmesi sureti ile karşımıza çıkmaktadır. Canlandırma yöntemi fiziki açıdan, sağlıklı bir planlama yapılması hususunda büyük önem arz etmektedir. Şöyle ki; büyük kentlerdeki 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. Sosyal yönden ise canlandırma yönteminin kentteki ekonomik rekabeti artırarak kentin koşullarını iyileştirmek üzere geliştirilen bir kentsel politika olduğu kabul edilmektedir. Clay (1979), kentsel dönüşümün yöntemlerinden biri olan yeniden canlandırmayı iki temel türü olduğunu belirtmiştir. Bir tanesi soylulaştırma (gentrification) diğlerinin ise kalitenin yükselmesi olduğunu belirtmiştir.

2.3.8. Soylulaştırma

Gentrification (Soylulaştırma) kavramı kökeni ‘gentry’ sözcüğünden gelen ve orta sınıf, aydın tabaka anlamında gelmektedir. İlk kez Londra’daki bir işçi mahallesinde orta ve üst sınıf tarafından satın alınarak yüksek standartlı konutların yapılması ile mahalleler üzerinde sosyal karakterlerin değişimini anlatmak üzere kullanılmıştır (Ergun,2006). Özden(2015)’e göre soylulaştırma kavramı akademik çevrelerde ‘ mutenlaştırma’. ‘nezihleştirme’ ve ‘seçkinleştirme’ kavramları olarak ta kullanılma öte yandan, ‘sosyoekonomik yenileme’ anlamında da kullanılmaktadır. Soylulaştırmanın “A Modern Dictionary of Geography” sözlüğünde ise şehrin merkezinde yoksulların oturduğu

standartın altında olan eski evlerin modernize edilmesi ve buralara orta-sınıf ve varlıklı aileler tarafından yerleşilmesi anlamına gelmektedir (s.152). Diğer bir soylulaştırma, işçi sınıfı mahallelerinin, orta ve üst sınıfı gruplar tarafından saldırıya uğraması sonucu yerinden edilmesi olarak tarif etmektedir (s.153).

“Soylulaştırma sürecinin ilk işaretleri Sanayi Devrimi’nden sonra hızlı bir kentleşme evresine giren Batı Avrupa ve Amerikan şehirlerinde görülmüştür. Soylulaştırma süreci 50 yıla yakın bir geçmişi olmasına rağmen, küreselleşme ile büyük hız kazanmıştır. Soylulaştırma ile ilgili yapılan akademik çalışmalar gözden geçirildiğinde, soylulaştırmayı tetikleyen temel itici gücün ekonomik sebepler olduğu görülür. Şehrin çevresinde zamanla oluşmuş alt kentlerin homojenliğini kaybetmesi ve yapılaşmanın artması sonucunda arazi fiyatların artmasına ve sermayenin de bu nedenle kent merkezine doğru hareket etmesine yol açmıştır. Bir diğer neden de şehirlerin zamanla nüfuslanmasıyla beraber şehir merkezinden banliyölere yolculuk süresinin artmasına neden olmuş, mesafelerin trafik yoğunluğu nedeniyle izafi olarak uzaması, şehir merkezine yakın olma gerekliliğini ortaya çıkarmıştır” (Uğur ve Aliagaoglu, 2013).

Soylulaştırma ilk olarak 1950’li yıllarda Amerikan kentlerinin karakterlerinin değişimi ile meydana gelmiştir. İlk dalga 1950-1960 yılları arasında ‘kentsel yenileme’ adı altında kentlerin buldozer ile dümdüz edilerek nüfusun yerlerinden çıkarılması olmuştur. İkinci dalga ise 1970-1980 yılları arasında ‘kente geri dönüş’ diye adlandırılan olay olmuştur. Soylulaştırmanın 3 temel özelliği üzerinde duran Kennedy ve Leonard (2001), ilk olarak soylulaştırmanın düşük gelir grubuna ait nüfusun alandan çıkarılması gerektiğini belirtmiştir. İkinci özelliği olarak kentsel dönüşümdeki alanın konut stokunun kalitesinin yükselmesine yol açan, fiziksel ve sosyo ekonomik kavramlardan oluşmasıdır. Son olarak soylulaştırmanın mahallenin değişen karakteri ile sonuçlanmasıdır.²

2.4. Dünya’da Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkış Süreci ve Gelişimi

Kentlerin zaman içinde genişlemesi; yetersiz yapılar, ya da var olan yapının iyileştirilip yeniden kimlik kazandırılması ile kentin dokusunu etkilemektedir. Bu bölümde Kentsel Dönüşümün Dünya’da ne şekillerle ve ne zaman ortaya çıktığı anlatılmaktadır. Dünya içerisindeki gelişim süreci genel olarak incelendiğinde Eren(2006)’e göre, Kent

² Detaylı bilgi için Bkz. Özden, P.P,2015., Kentsel Yenileme, s. 155

planlarının önemlerinin artması kentsel dönüşüm alanında ABD, Almanya, İngiltere ve Fransa’da bilinçli çalışmaların yapılmasını sağlamıştır. ABD, “New Heaven” kentini yenilemek için, Almanya, II. Dünya Savaşı’nın ve Hitlerin izlerini silmek için, İngiltere Sanayi Devrimi’nin etkisi ile oluşan işçi kentlerini yaşanabilir kentlere dönüştürmek için, Fransa, ülkesindeki isyanları önlemek ve kontrol altına almak için kentsel dönüşüm projeleri oluşturmuşlardır (s. 20).

Kentsel Dönüşümün yöntemlerinden daha önceki bölümlerde bahsedilmişti. Bu bölümde Dünya’daki kentsel dönüşüm yaklaşımlarının aşamalarını dört alt başlık halinde tablo 2.1 de görülmektedir.

Dünya’da Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları	Amaç
1. Kentsel Yenileme	Modern Kentleri planlamak
2. Kentsel Rehabilitasyon	Endüstri Kentleri planlamak
3. Yeniden Canlandırma	Endüstri sonrası Kentleri planlamak
4. Yeniden Üretim	Dünya Kentlerini planlamak

Tablo 2.1. Gürler (2003)’den geliştirilerek oluşturulmuştur.

Gürler(2003), Dünya deneyimindeki kentsel dönüşüm yaklaşımı sistematik temellerine ve tarihi dönemlere görece ile başlıca dört kategoriye ayırmaktadır. Tabloda görüldüğü üzere kentsel yenileme, kentsel rehabilitasyon, yeniden canlandırma ve yeniden üretim adı altında uygulanan yöntemlerdir. Dünya’daki kentsel dönüşüm yaklaşımları şu şekilde özetlemiştir:

İlk olarak kentsel yenileme yaklaşımı, ‘1910’lu yıllarda tek merkezli ideal kentlere yönelik planlama ilkeleriyle; meydanlar, bulvarlar, açık kamusal alanlar ve yeşil alanlar kentlerde dönüşen alanlar olarak belirtilmektedir.’ Takriben 1940lı yıllardaki rebali-

tasyon yaklaşımı, Gürler'e göre o dönemdeki kapitalist endüstri kentlerinin MİA ve çevresine yönelik yeniden geliştirme programlarının önemini vurgulamıştır. '1970'lerde endüstri sonrası biçimlenme yönelimli kentsel yeniden canlandırma yaklaşımı, post modern miras kentlerin yıpranmış kentsel alanlarını turizm endüstrisi ile iyileştirilme yöntemi uygulanmıştır. '1990'larda ise endüstri sonrası getirimin kentsel Rönesans yaklaşımının ortaya çıktığını belirten Gürler(2003): 'küresel kentlerin kültürel ve tarihi kent içi alanlarına yönelik yeniden yapılandırma programlarının önemli olduğunu' vurgulamıştır.

2.4.1. Avrupa Ülkeleri ve İngiltere'deki Kentsel Dönüşüm

'Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak, 19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıktığını belirten Gürler (2003)'e göre Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır.

1. '1851'de İngiltere'de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu
2. 1851-1873 yılları arasında Fransa'da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann'ın operasyonlarıdır.

Gibson ve Kocabaş (2002)'a göre; 'hızlı sanayileşme ve teknolojik gelişmelerle birlikte İngiltere'de kırsal kesimden, kentlere hızlı bir göçü beraberinde getirerek; barınma sorunu sağlıklı ve standartlar açısından düşük konutlar; özel sektör tarafından çözülmeye çalışılmış, sonuçta yüksek yoğunluklu ve ilkel sağlık koşullarına sahip, kiralanmak üzere üretilmiş kitlesel konutlar ortaya çıkmıştır. Bu plansız kentsel gelişme halk sağlığını, toplum güvenliğini ve huzurunu tehdit etmeye başlamıştır. 18. ve 19. Yüzyıldaki endüstrileşme hareketi ile ortaya çıkan Sanayi devrimi için kentlerde tahribat yaratarak çevre kirliliğini meydana getirdiğini belirtmiştir. İngiltere'nin yaşadığı kentleşme süreci aşağıdakiler gibidir:

İngiltere'deki kentleşme hareketi önemli sorun teşkil etmesi ile birlikte sanayileşme ile beraber işçi istihdamı giderek büyüyerek; konut sorununu doğurmuştur. İşçile-

rin fabrika bölgelerinde yoğunlaşması, kentteki nüfus yoğunluğunu artırmış, köyden kente göçlere sebebiyet vermiştir. Hem dış göç alması hem de daha iyi şartlarda yaşayabilmek adına köyden-kente yaşanan göç dalgalanmalarının sahibi olan İngiltere; yoğun konut arayışı içerisine girmiş ve düzensiz, yığma yapıli gecekonduları ile sağlıksız, birbirleri ile uyumsuz ve derme çatma yapıda çarpık kent olgusuna engel olamamıştır. Plansız ve sağlıksız çoğalan konut kümeleri, beraberinde çevresel ve sosyal halkın sağlığını ve güvenliğini tehdit etmektedir (LeGates ve Stout ,1998). Ayrıca ‘Temiz, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amacıyla, ilk kentsel yenileme projeleri kamusal alanların artırılmasını sağlamaya çalışmıştır. 19. yy’ın ikinci yarısında ‘Park Hareketi’ kente doğayı getirmeyi amaçlamış; bunun sonucunda 1844’te Liverpool’da Birkenhead Parkı, 1845’te Londra’da Victoria Parkı ve 1863’te de New York’ta Central Park yapılmıştır’.

2.4.2. Amerika Birleşik Devletleri (ABD) Kentsel Dönüşüm Süreci

Kayasu ve Yaşar (2003)’a göre, ‘1980’li yıllar tüm Dünya’da, özellikle Avrupa ve Kuzey Amerika’da çok belirgin bir kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcını belirlemiştir. Bu süreç kentlerde ekonomik, politik, sosyal ve mekânsal değişimleri harekete geçirirken, kentlerin dönüşüm dinamiklerinde de önemli farklılaşmalar izlenmiştir.

Uzun (2017)’a göre II. Dünya Savaşının ardından Amerikan kentlerde savaş sonrası yeniden yapılandırma süreçleri başlamıştır. Amerikan kentlerinde 1950’li yıllarda uydu kentlerin ortaya çıkışının ardından yenileme (renewal) ve dönüşüm (transformation) yöntemleri gözlemlenmiştir (s.583). Aynı zamanda Carmon (1999)’a göre bazı Avrupa ülkelerinde ve Amerika’da herkesin elde edebileceği konutlara yerleştirilmesi kamusal bir sorumluluk olarak ortaya konmuş ve çöküntü alanları tamamen yıkarak yeni konutlar üretilmiştir. Yerinden etme (displacement) ve yıkım politikaları ile düşük gelirli grupların toplu konut bloklarına yerleştirilmesinin ekonomik ve sosyal maliyetleri çok yüksek olmuştur. Bu da Amerika’daki kentsel dönüşümün yeniden yapılandırma (reconstruction) yöntemi ile uygulamasında başarısız olduğunu göstermiş ve ‘Buldozer dönemi’ olarak adlandırılmıştır (s.585).

2.4.2.1.Güney Amerika Kentsel Dönüşüm Süreci

Bu bölümdeki Güney Amerika'daki Brezilya- Rio de Janeiro ve Venezuela- Caracas' taki kentsel dönüşüm süreci incelenecektir. Güney Amerika'daki kentsel dönüşümlerin gecekondu odaklı olup, kentsel yenileme amacı gütmesi amacını taşımaktadır.

2.4.2.1.1. Brezilya'daki kentsel dönüşüm

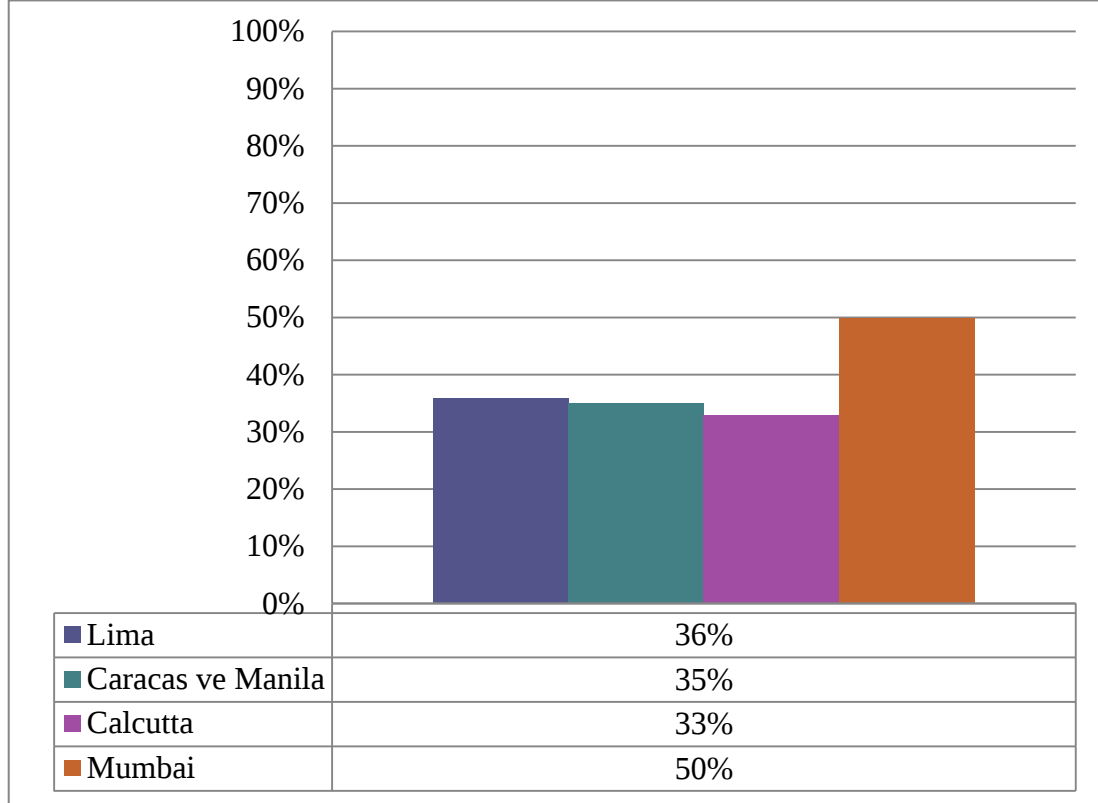
Çatalbaş (2011)'a göre, Gecekondu bölgelerinin sahip olduğu bu problemler beraberinde birçok sosyal problemi de ortaya çıkarmıştır. Bölgede işsizlik oranının yüksek olması, halkın fakirlikle savaşıması, eğitim imkânlarının olmaması gibi nedenler ve bu nedenlerin beraberinde getirdiği uyuşturucu çetelerinin oluşumu ve yaşam standartlarındaki olumsuzluklar kentin bir proje ile inşasını gerekli kıldığını belirtmiştir (s.30). Öte yandan Şişman ve Kibaroglu (2009), Rio de Janeiro'da nüfusun yaklaşık üçte biri gecekondu alanlarında çok kötü şartlar altında yaşadığını; bu şartlar altında yaşamak zorunda kalan halkın sadece bir kısmı elektrik ve su gibi temel ihtiyaçlarına ulaşabilmekte olduğunu belirtmiştir. Buna ilaveten gecekondu bölgelerinde kanalizasyon alt yapısı olmaması, çöplerin toplanması gibi nedenler çevre kirliliğinin yoğun bir şekilde yaşanmasına neden olduğunu vurgulamıştır.

Öyle ki Rio de Janeiro'daki gecekondu alanlarının karmaşık yapısı hem fiziksel uyumsuzluğa sebebiyet vermiş, hem de türlü suçlara tanıklık etmesi ve kötü yaşam şartları bölgedeki güvensizliğin kanıtı haline gelmiş ve kentsel dönüşüm kaçınılmaz olmuştur. 'Sağlıklaştırma' yöntemi ile gecekondu alanlarının dönüştürülmesi; hem sosyal açıdan hem de ekonomisine katkıda bulunarak; sosyal eşitsizliği minimuma indirip, daha güvenilir bir yaşama alanı oluşturulmaya çalışılması söylenebilir. Bunun yanı sıra Avrupa ülkeleri de özellikle II. Dünya savaşına kadar olan süreç içerisinde kentsel dönüşüm çalışmalarında hızlı gelişim gösterdiğini söylemek mümkündür.

2.4.2.1.2. Venezuela- Caracas kentsel dönüşüm

Venezuela'nın başkenti olan Caracas, Güney Amerika'nın başlıca şehirlerinden biridir. Venezuela; en büyük kentsel toplanma yeri ve ülkenin önde gelen sanayi, ticaret, eğitim ve kültür merkezidir. İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana Avrupalıların yoğunluk

oluşturduğu Caracas; iç göç, doğal doğurganlık endeksi yüksek olduğu gibi, başkentin nüfus artış oranına önemli ölçüde katkıda bulunmuştur.



Tablo 2.2.Güney Amerika Kent Nüfusunun Gecekondu Bölgelerinde Yaşama Yüzdeleri ³

Tablo 2.2’de görüldüğü üzere Keleş (2015)’e göre Güney Amerika’daki Calcutta halkının % 33ü; Caracas ve Manilia %35i; Lima halkının % 36sı; Mumbai halkının ise yarısı gecekondualarda yaşamaktadır. (s.366). Bir başka kaynağa göre ise Batı Caracas’taki gecekondu mahallerinin kent nüfusunun %70 ini barındırıyor olması, sosyal açıdan birçok suç faktörünü de beraberinde getirmektedir. Caracas’taki 500 bin gecekonduya sahip El Libertador Mahallesi, cinayetin en çok işlendiği bölge olma potansiyeli göstererek, en tehlikeli bölge olma özelliğindedir.

³ Keleş, 2015’den geliştirilerek oluşturulmuştur.



Şekil 2.1. El Libertador Mahallesi

Keleş (2015), Güney Amerika'daki tehlikeli, yoksul, altyapısız ve sağlıksız kentlere; Barriada, favela, rancho, macambo, casbah, bidonville, favela, bustee, gourbeville, jacaledular kentlerini de eklemektedir. (s. 366-367). Söz konusu dar kesimin oluşturduğu bu bölgeler için gecekondu biçimini net olarak yansıttığı söylenebilmektedir.

2.5. Kentsel Dönüşümün Türkiye’de Tarihsel Süreci ve Gelişimi

Tarihsel olarak ülkemizde farklı dönemler altında farklı araştırmacıların olduğu görülmektedir. Genel bakış açısı ile özel sosyal ekonomik politik özellikler, dönüşüm politikaları, süreçte yer alan aktörler ve gerçekleşen mekânsal dönüşümler doğrultusunda bu dönemleri belirlemek mümkündür (Uzun, 2017, s.584). Kökeni 19. yy. temellenen “kentsel dönüşüm” kavramı zaman içinde “kentsel yenileme”den (urban renewal) “kentsel canlandırma”ya (urban regeneration) doğru gelişmiş; salt fizik mekân odaklı bir eylem alanı olmaktan sosyal, ekonomik ve çevresel sorunları da kapsayan daha bütünsel bir yaklaşıma doğru evrilmiştir (Dinçer,2007).

Kentsel dönüşümün misyonu, kentlerin; fiziki sosyal ekonomik ve toplumsal sorunlarını ele alıp, kent çerçevesinde ortaya koymaktır. Bu çalışma çerçevesindeki ana amaç; kentsel dönüşümlerin sağlıklı olgunlaşarak dönemin koşullarına uyum sağlaması ile hayat standartlarını geliştirme olarak tanımlanabilir. Ülkemizdeki kentsel dönüşüm

sürecinin gelişimi ve değişimi dönemlere göre farklılaşmaya uğrayarak değişim göstermiştir. Bu bölümde, 1950'lerden günümüze kadar olan tarihsel süreç dört dönemde incelenmiştir. Bunlar: 1950 – 1980 dönemi, 1980 – 2000 dönemi, 2000-2011 dönemi ile 2012 günümüz dönemlerini kapsamaktadır.

2.5.1. 1900-1950 dönemi

Uzun (2017)'a göre 20. yüzyılın ilk yarısında Türkiye'de Avrupa ve Amerika'dan farklı bir resim ortaya çıkmaktadır. Özellikle Ankara'nın başkent ilanından sonra modern kent olarak kurgulanması da bu döneme damga vurmuştur. Buna ilaveten 1900'lü yıllarda meydana gelen Erzincan depremi⁴ sonrasında konut üretimi konusunda girişimler olmuştur.

“Batıda sanayi ve kentleşme hareketleri neticesinde ortaya çıkan modernite projesi Osmanlı'da kentsel alanda birtakım değişiklikler yapmıştır. Liman kentlerinin değişimi, geleneksel pazarlara ek olarak yeni merkezi iş alanlarının doğuşu, merkezde kapitalist ilişkilerle beraber bankalar, sigorta şirketleri gibi kentsel alanın çeşitli fonksiyonel oluşumları modernitenin Osmanlı kentlerinde olduğu kentsel dönüşümler arasındadır. Ayrıca ulaşım ağları gelişmiş, banliyö trenleri, vapur, tramvay kentsel alanda görülen diğer değişiklikler olmuşlardır” (Tekeli, 2009, s. 107-108).

Türkiye'de nüfus artışının 1945'lerden bu yana çok hızlanması ve Anadolu'daki toprakların artan nüfusu barındırıp besleyecek yeterlilikte olmaması göç ve kentleşme hareketlerini de hızlandırmış ve içinden çıkılamayan sorunların yaşanmasına neden olmuştur. Bunların başında ve belki de en önemlisi, öteki kentleşme sorunlarının da yaratıcısı, bizce gecekondur. Bu sorunun temelinde göç ve yerleşme sorunu bulunmaktadır. Göçen insanların kente gelmeleri ve yerleşme amaçları, giderek başka sorunları da doğurmaktadır. Bunların başında konut, iş bulma gibi ekonomik sorunlarla kent toplumu ile uyum, kentlileşme gibi sosyal ve kültürel süreçler gelmektedir.⁵

⁴ Erzincan Depremi: 13 Mart 1992 yılında Erzincan'da 6.4 büyüklüğünde yaşanmış olup; 653 kişi hayatını kaybetmiş, 3850 kişi yaralanmıştır. Buna ilaveten 3200 konut ve 850 işyeri ağır ve ötesi hasar görürken, 12000 konut ve 700 işyeri orta ve az hasar görmüştür (Şengezer, 1999).

⁵ Çakır, S.(2011), Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondur Sorunu ve Üretilen Politikalar <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/117899> Erişim Tarihi:18.06.2018

Çetin (2012)'e göre 'Gecekondu'nun ilk yansıması 1930'lu yıllarda Ankara'nın başkent olması üzerine kırdan kente göç eden nüfusun kentte barınma sorununa yönelik geliştirdiği derme çatma baraka tipi yapılardır. Keleş (2015) ise gecekondu sorununu, 'Ülkemizde II. Dünya Savaşı yılları içinde ortaya çıkmış toplumsal bir olay' olarak nitelendirmektedir (s. 370). Bu çerçevede gecekondu, temel olarak kente göç edenlerin kentsel toprakları "barınak" amacıyla işgal etmeleri anlamını ifade etmektedir. Bu süreç İkinci Dünya Savaşı'nın sonlarına doğru 1945-1950 yılları arası yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmelere koşut olarak hızlanmıştır. Bu tür gecekondulaşmanın iki özelliği vardır: Birincisi, konutun yapıldığı toprağa para ödememe; ikincisi ise konutun yine para ödmeden kullanıcılar tarafından yapılmasıdır. Bu tür bir konut edinme sadece kentte var olmayı sağlayan, "barınma amaçlı" dolayısıyla salt kullanım değeri olan bir konut edinme anlamını taşımaktadır. Bu kavramsal çerçevede, işgalci, yapımcı ve kullanıcının aynı toplumsal birim olması söz konusu' olduğunu dile getirmiştir.

Köktürk (2003)'e göre, '1950'den sonraki çok partili dönemde benimsenen liberal ekonomi politikası, Türkiye'de önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır. Sanayinin kentlere ve deniz kıyılarına yakın bölgelerde kurulmasının yanı sıra, tarım sektörüne sağlanan mali destek ve yatırım kolaylıkları, Türkiye'nin toplumsal yapısında ve mekânlarında önemli gelişmelere neden olmuştur. Tarımda makineleşme ile birlikte üretimden kopan ve işsiz kalan milyonlarca insan kırsal alanlardan kentlere göç etmiştir. Kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri dışında, ayrıca konut üretimi ve istihdam yaratmada da yetersiz kalınmıştır. Bunun bir sonucu olarak, Türkiye'de kentsel alanlarda 50 yıl süresince (1950- 2000) yoğun bir şekilde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Bu süreç son yıllarda azalmakla birlikte, yine de sürmekte' olduğunu ifade etmiştir.

2.5.2. 1950-1980 dönemi

Ataöv ve Osmay (2007)'a göre, 1950-1980 yılları arasında, ruhsatsız konut alanlarına yönelik üç dönüşüm sürecinin yaşandığı söylenebilmektedir. 'İlk süreç, sağlıklılaştırma (upgrading-rehabilitation) olarak adlandırılabilir, gecekondu mahallelerine altyapı hizmetlerinin götürülmesi ve yeni kurulacak gecekondu yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanların gecekondu ıslah alanı olarak planlanmasıdır. İkinci tür dönüşüm, kent çeperindeki gecekonducularının kendi sınırlı olanaklarıyla çok katlı binalar inşa etmesi ve bu yapılara taşınması şeklinde gerçekleşen yeniden yapılandırma (re-

development) sürecidir. Üçüncü dönüşüm süreci ise, büyüyen kentin çeperinde orta ve üst gelir grubuna konut üretim talebi doğrultusunda, mevcut gecekondu sahiplerinin bedel ödenerek kentin diğer alanlarına taşınmalarının sağlanması ve bu yerleşim alanlarının büyük inşaat şirketleri tarafından geliştirilmesiyle oluşmuştur. Bu tür gecekondular dönüşüm süreci özel sektör girişimiyle yapılan kentsel yenileme (urban renewal) olarak nitelendirilebilir' (s.64).

Bahsi geçen gecekondular kavramı Türk Dil Kurumu (TDK)'ya göre "İmar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkalarına veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde toprak sahibinin bilgisi ve rızası olmaksızın acele yapılmış konut, kondu" anlamına gelmektedir. Bir başka tanıma göre ise Gecekondular kavramı, dil bakımından yapısal olarak iki sözcükten oluşmuş birleşik bir sözcüktür. Birinci sözcük "gece", ikincisi ise konmak eyleminden türetilmiş "kondu"dur.⁶ Keleş (1998) ise "Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ailelerin yaşadığı barınak türü" ifadesi ile tanımlanmaktadır. Ertürk (1997)'e göre gecekondunun özellikleri şu özellikleri taşımaktadır: "Barınma ihtiyacını kendisi karşılayamayan ve yerel yönetimler tarafından da barınma ihtiyacı karşılanamayan dar gelirli ya da yoksul ailelerin inşa ettikleri barınak türü olmuştur (s. 212). İnankul (1995) ve Karaaslan (2005) ise gecekondunun gelişiminin dört farklı dönemde incelemişlerdir:

1. Birinci dönemde gecekondular gerçek konut ihtiyacı olan kişilerin başkasına ait şahıs arsası ve arazisi, vakıf, hazine, belediye mülkü üzerine yapılmış alanları ifade eder. Bu aşamada gecekondular kelimesi yalnızca konut için kullanılmıştır. Bu dönemde gecekondular hiyerarşik katı planlama sistemine bağlı olarak ele alınmış ve 775 sayılı yasa⁷ kapsamına bağlı olarak çözümlenmeye çalışılmıştır.

⁶ İbrahim Yasa, Gecekondular Kavramını "gece" ve "yapılmış" sözcüklerinden oluşmuş bileşik bir kavram olarak değerlendirmiştir bkz. Yasa, "İç Göçlerin Büyük Şehirlerin İş-güç Çeşitlerindeki Etkileri, AÜEF Dergisi, Cilt; 1, No : 1-4, Ankara, 1968:176).

⁷ 775 sayılı yasanın 2. Maddesine göre Gecekondular deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.

Kaynak: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

2. İkinci dönemde eskiden gecekondulu olup, işyerine dönüşen mülklerin de af kapsamına alınmasıyla, bu mülklerin de gecekondulu olarak adlandırılması ve gecekonduya sağlanan imkânların bu mülklere de tanınarak çözüm aranması dönemidir. Böylece kaçak işyerleri hatta sanayi alanları gecekondulu olarak adlandırılmış, gecekondunun anlamı genişletilmiştir. Bu yapıları alanlar gecekondulu ve af yasalarından yararlanmışlardır. Üst ölçekli planlamanın katı hiyerarşisinden arınmış biçimde ıslah imar planı yolu ile mülkiyet çözümlenmeye çalışılmıştır.

3. Üçüncü dönemde artık yalnızca başkasının arsasına yapılmış konut ve önce konut sonra işyerleri değil, hisseli mülkiyetler ve kentlerin imarlı alanlarındaki kaçak yapılaşmanın affedilmesi ve ıslah imar planları kapsamına alınan bu alanların da 4 katlı mülkiyet hakkını elde etmesi, biçimindedir.

4. Son dönemde ise gecekondulu tanımı iyice genişletilmiş olduğundan artık gerçek konut ihtiyacından kat be kat uzak hisseli, şahıs mülkü, vakıf, başkasının arazisi üzerine kaçak yapılmış ve hatta imar planı olup mülkiyet açısından çözümlenemeyen alanlar ıslah imar planları ile çözümlenmeye çalışılmıştır.

Köktürk E. Ve Köktürk E.'ye göre ülkemizdeki reformların başlangıcı, 622 yıl süren (1299- 1922) Osmanlı İmparatorluğu'nun ardından, Cumhuriyetin kuruluşu (1923) yıllarına dayanmaktadır. O yıllarda, mekânsal alanları da kapsayan düzenlemelerin ilk etkilediği kent Ankara olmuştur. Cumhuriyetin ilanından 16 gün önce resmen Türkiye'nin başkenti seçilen Ankara (1923) için Alman mimar Prof. Herman JANSEN'e hazırlattırılan imar planı (1932) sonrasında, Ankara baştan aşağı yenilenmiştir. '1948 yılında gecekonduları önlemek amacıyla çıkan Gecekondulu Yasasının İstanbul, Ankara gibi büyük kentlerde 25-30 bine yakın gecekondunun yapıldığı ve bu değişimin sırası ile 25 bin, 50 bin, 240 bin, 600 bin, 1.150 bin, 1.750 bin ve 2.250 bini bulmaktadır (Keleş,2015, s. 371). Aynı zamanda Köktürk (2007)'e göre ise 'Türkiye'de, gerek bazı gecekondulu alanlarında (Ankara Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Esenboğa Havalimanı Protokol Yolu gibi alanlar) ve gerekse bu alanlar dışında kalan kent merkezlerinde, gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüme benzer uygulamalar yapılmıştır'. Yine Köktürk E. ve Köktürk E (2007)'e göre Ankara'da hükümetin desteği ile yürütülen kentsel gelişim uygulamaları, kamu binaları, sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin inşasının yanı sıra sosyo-ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamın canlandırılması ile birlikte büyük

bir hız kazanmıştır. Böylelikle Türkiye'nin diğer tüm kentlerine örnek oluşturmuştur.⁸ İlk kez 1990'lı yıllarda Ankara'da Portakal Çiçeği⁹ ve Dikmen Vadisi'nde¹⁰ kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Bu projelerde 5 binden fazla gecekondan anlaşıma yoluyla yıkılarak yerine daha fazla yeşil alanı olan ve daha iyi konutlar yapılmış ve kaliteli çevreler elde edilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde uzlaşma çok önemlidir. Hiçbir kentsel dönüşüm projesi bu şartlara rağmen başarılı olamamıştır. Bir takım direnişler ile karşılaşılması projenin süresi uzatmış olup; proje verimsizleştirir. Sonuç olarak uzlaşma şartlarının ve ilkelerinin çok iyi ortaya koyulması gerekmektedir.¹¹

1950 sonrası dönemde kentleşme sürecinin yönlendirmekten uzak olduğunu belirten Işık. O ve Pınarcıoğlu M.M., (2018) aşağıdaki maddeler ile belirtmiştir. Bunlar sırası ile :

1. 'Devletin dar gelirlileri konut sahibi yapmak üzere kurmuş olduğu Emlak ve Kredi Bankası'nın yapmış olduğu projelerin tersi bir amaca hizmet vererek; üst gelir grubu ile kendi mensuplarına konut kredisi veren bir kuruma dönüşmesi,
2. Düşük gelirli kesime konut kredisi verme amacı ile kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)'nın benzer bir amaca hizmet etmesi,
3. Devletin kendisinin üretmiş olduğu konutlar toplamının üretimden çok düşük paylar alması ve
4. Konut yatırımlarının %95'lere varan oranlarda kredi dışındaki kaynaklardan finanse edilmiş olmasıdır'(s.111-112)

⁸ KÖKTÜRK, Erol ve KÖKTÜRK, Erdal, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi", 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007.

⁹ Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi: temelinde gecekondularla istila edilmiş bir vadi alanını, başkente yaraşır bir kentsel yeşil alan haline getirecek bir dönüşüm projesidir.

http://www.kentselyenileme.net/portakal_cicegi_projesi.pdf

¹⁰ Ankara'nın en önemli vadilerinden biri yeşil koridor olarak anılan Dikmen Vadisi'dir. Son yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları konut ve gecekondan alanlarının dönüşümünde ilk örneği teşkil etmektedir.

<http://acikerisim.pau.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/11499/2211/Selda%20Bal.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

¹¹ Kireççi, T., "10 Soruda Kentsel Dönüşüm", Planlama Dergisi, İstanbul, 5, 25, 2007.

1953 yılında çıkarılan Bina Yapımını Teşvik Yasası da (6188), belediyelerin elindeki ya da türlü yollardan belediyelerin edinecekleri arsaları, konut yaptırmak amacıyla gereksinme duyan ailelere ‘temlik’ ya da ‘tahsis’ ederek, konut bunalımı gidermeye çalışılmak istenmiştir. Bu yasa, 1953 yılına kadar yaptırılan gecekonduları yasallaştırmış, o tarihten sonra gecekondu yapmayı yasaklamıştır. (Keleş,2015,s. 378). Öte yandan ilk yasal düzenleme 1965 yılındaki Kat Mülkiyeti Kanunu olmuştur (s.112). Şayet daha eskilere gidilecek olunursa 1940’lı yıllardaki gecekonduya ilişkin tepki devlet tarafından çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu olmuştur (Işık O., Pınarcıoğlu M.M.,2018, s. 112). ‘1966 yılında kabul edilmiş olan Gecekondu Yasası, gecekonduyu ‘imar ve yapı yasalarına aykırı olarak, başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahiplerinin rızası olmaksızın yapılmış yapılar’ olarak tanımlamıştır.’ (Keleş,2015, s. 365). Ataöv ve Osmay (2007)’ın da belirttiği gibi sağlıklılaştırma (upgrading-rehabilitation) olarak adlandırılabilir, gecekondu mahallelerine altyapı hizmetlerinin götürülmesi ve yeni kurulacak gecekondu yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanların gecekondu ıslah alanı olarak planlanmasıdır.

Tekeli (1998)’ye göre, ‘Türkiye’de kentler 1970’li yılların ortalarına kadar yağ lekeli halinde büyümüştür. Kent merkezlerinde yık-yap süreçleri, tarihsel ve kültürel değerlerin tahrip edilmesine, sürekli olarak yoğunluk artışına ve yeşil alanların yok oluşuna, sosyal altyapıların yetersiz kalışına neden olmuştur. Kentlerin büyüme biçimi sürekli olarak yaşam kalitesini düşürücü sonuçlar doğurmuştur’ (s.16). Şenyapılı (1996)’ya göre ise, “topografik eşiklere referansla organik olarak şekillenen gecekondu yerleşmeleri, ana yollara yakın kümeler halinde oluşmuştur. Zaman içinde bu kümelerin aralarındaki boş alanlar da dolmuş ve birbirleriyle bütünleşen yerleşimler giderek ilçeler oluşturmaya başlamışlardır”.

Işık O. ve Pınarcıoğlu M.M (2018) Ülkemizdeki gecekonduları 1980 öncesi ‘ilk kuşak gecekonduları’ ve 1980 sonrası ‘ikinci kuşak gecekonduları’ olarak ayırmak mümkündür. İlk kuşak gecekondualarının özelliklerine göre, kırdan kente göçenlerin hazine arazileri üzerinde kendi emekleri ile yapım sürecini gerçekleştirmeleri olmuştur. Yani yapımcı ile kullanıcı arasındaki ayrışmanın olmaması; kentte kullanıcıların kendi gereksinimlerine göre üretilmesi anlamına gelmektedir. Söz konusu belirleyici nitelik üretilen ürünün piyasadaki değeri değil, kullanıcının gereksinimi olmuştur. Yerleşmiş

olduğu arazinin gereksinimlerine göre, istedikleri gibi konutlarında çeşitli eklemeler yapabiliyor olmaları, bahçelerinde tavuk yetiştiriyor olmaları ile sebze meyve yetiştirmeleri bu gecekondulu tipinin en tipik karakteristik özelliği olmuştur. Aynı zamanda ilişki bağlarını belirleyici olarak dayanışmacı özellikleri ile ön planda olmuştur. Bu ilişki ağları arasında en etkin olanı hemşerilik ilişkisi olmuştur. En güzel örneği Ankara'nın Şentepe, Pamuklar Mahallesi'nde yer almaktadır. Özetle ilk dönem gecekonduları köyden kente göçen toplum adına önemli bir işlev görmekle birlikte, kentte ilk deneyim edindikleri ve kente adım attıkları bir mekân haline dönüşmüştür (s.113-114).

İlaveten Batıkent Türkiye'nin en büyük sosyal konut girişimi olup 1970'li yıllarda yoksulluğu ortadan kaldırmak amacı gütmüştür. Proje Ankara Belediyesi'nde 1974 yılında 'Akkondu' olarak başlamıştır. Batıkent Ortadoğu coğrafyasında tek ve en büyük kentsel yerleşim yeri olup, günümüzde bir milyona yaklaşan nüfusa sahiptir. Batıkent, var olan sağlıklı ve sürdürülemez yaşam koşullarına karşı sosyal, kooperatif, stratejik bütünsel ve sürekli planlama sürecidir (Eryıldız 1994).

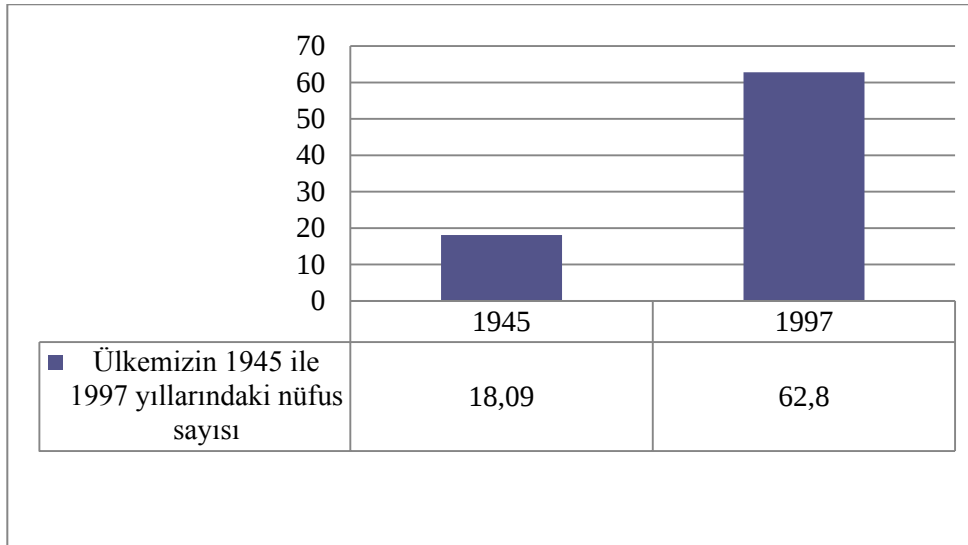
Özetle bu dönemde kentin ekonomideki gelişimi ve çeşitliliği, gelişmekte olan orta ve düşük grubunun; gecekondulardan apartmanlaşarak dönüşümün varyasyonuna sebebiyet vermiştir. Gecekonduların özensiz, plansız, sağlıklı olup çarpık kentleşmeye sebep olması ile 1966 tarihli ve 775 sayılı 'Gecekondulu Kanunu' ve 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanun'larının çıkmasına yol açmıştır. Ancak 1980li yıllarda çıkan af yasaları ile kaçak barınaklar ve gecekondular affedilmiş, gecekondulu sahiplerine tapu tahsis belgesi verilmiştir. Böylelikle gecekondulu alanları yasallaşarak, pazarlanabilir hale gelmiştir. Dönemin en önemli kentsel dönüşüm hareketi ise 'kentsel yenileme' adı altında çıkan af ve yap-sat metodu olmuştur. Yapsatçılık¹² dönemi yaşanmıştır. Buna göre 'Yapsatçılık' daha çok 1960 ve 1970'li yıllarda ortaya çıkan ve hızlı kentsel gelişme koşulları altında, farklı çıkarları olan toplumsal grupların, bu hızlı gelişmenin yararlarını aralarında paylaşmak üzere kurdukları ittifak'' olarak nitelendirmiştir. Bu yöntemin akabinde gecekondular; basit ve aynı tip betonarme konutlar haline gelerek, apartmanlaşmaya başlamıştır.

¹² Işık. O., Pınarcıoğlu M.M., 2018 Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği kitabındaki bilgilerden yararlanılarak oluşturulmuştur (s.106).

2.5.3. 1980-2000 dönemi

Ataöv ve Osmay (2007)'a göre, 'İkinci dönem büyük kentlerin dışa açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği 1980 ve 2000 yıllar arasındır. Bu dönemde metropoliten kentlerde iki önemli gelişme gözlemlenmiştir. Bir yandan kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanma meydana gelmiş, öte yandan yerleşim alanları merkez dışına yayılmıştır. Yaşam kalitesi düşen alanlar ile riskli alanların yenilenmesi, sağlıklılaştırılması veya yeniden canlandırılması şeklinde olmuştur'.

Altaban ve Şenyapılı (2002)'ya göre bu dönemden itibaren Türkiye'de bankacılık ve finans sektörünün baş göstermesi ile ekonomi dışa açılmış, beraberinde 'küreselleşme' ve 'yerelleşme' uygulamalarına sebep olmuş aynı zamanda uluslararası pazarlardaki üretimin artması ile işçi talebi yükselmiştir. Ekonominin gelişerek dışa açılmasıyla yeni kalkınma modelleri uygulamaya başlanmış; üretim, bankacılık, sermaye ve serbest ticaret alanlarına öncelik verilmiştir. 1980'lerden sonra küçük üretim kent içi ve kent dışında gelişmeye devam etmiştir. Kent içinde kalan küçük üretim biçimlerinde çalışan işgücü çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan nitelsiz ve düşük gelir nüfusundan oluşmaktadır. Bu nüfus az eğitimlidir, kentsel deneyimi azdır, yeterli geliri yoktur, rahat çalışma ortamı ve statü sağlayamamıştır.



Tablo 2.3. Türkiye'nin 1945 ile 1997 yıllarındaki nüfus sayısı¹³

¹³ Türkiye'nin 1945 ile 1997 yıllarındaki nüfus sayısı verileri Işık. O., Pınarcıoğlu M.M., 2018 Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği kitabındaki verilerden yararlanılarak oluşturulmuştur (s.95).

Tablo 2.3'e göre 1945 yılında Ülkemizin nüfusu 18.9 milyon iken 1997 yılında 62.8 milyona yükselmiştir. 1945 yılında kent olarak adlandırılabilir yerleşimlerde 4.7 milyon insan yaşıyor iken; bugün 40 milyonu aşkın insanı bulmaktadır. Nüfusun %25'inin kentlerde; %70'inin ise kentlerde yaşıyor olması kent kökenli faaliyetlerin belirleyici unsur olmuştur. Nitekim bu artış büyük çaplı bir dönüşümün kanıtı olmuştur. (Işık. O, Pınarcıoğlu M.M., 2018). Kentleşme ve göç olguları yalnızca salt nüfusun mekânda yer değiştirmesi ile kalmayıp, beraberinde kentsel dönüşüme etmen olan politik boyutu, sosyo - ekonomik boyutu ve toplumsal boyutu ile bir bütünde etkilemektedir.

Osmay (1999)'a göre, 'Ülkenin ekonomik politikasına, demografik değişimlere, sanayi gelişimine ve sanayide çalışan işgücünün yaşam alanlarıyla ilişkisine bağlı olarak, 1980 sonrasında metropoliten kent makroformu'nda iki eğilim görülmüştür. Birinci tür eğilim merkezi iş alanlarının sayıca artmasıdır. İkinci eğilim kentsel gelişimin ana ulaşım ve çevre yolları boyunca merkez dışına yayılmasıdır'¹⁴ (s. 147). Yine Işık. O, Pınarcıoğlu M.M.(2018)'e göre 1980 sonrası ikinci kuşak döneminde toplum içerisindeki farklılaşması ile birlikte bariz bir farklılık yaşanmış ve kent içindeki mekânları birbirinden ayırmıştır.

Gecekonduların Özellikleri	Apartmanların Özellikleri
Kaçak yapılardır	Ruhsatlı yapılardır
İmar kurallarına uygun değildir	İmar kurallarına uygundur
Plansızdır	Planlıdır
Altyapıdan ve temel gereksinimden yoksundur	Altyapıdan ve temel gereksinimden sorunu çözülmüştür
Kente yeni göçenler yaşamaktadır	Modern orta sınıf yaşamaktadır

Tablo 2.4 1980 öncesi ve sonrası dönemin gecekondu ve apartmanları¹⁵

¹⁴ Kaynak: Ataöv, A., Osmay S.,2007 Türkiye'deki Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU JFA 2007/2 (24:2) 57-82. http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf

¹⁵ Türkiye'nin 1945 ile 1997 yıllarındaki nüfus sayısı verileri Işık. O., Pınarcıoğlu M.M., 2018 Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği kitabındaki verilerden yararlanılarak oluşturulmuştur (s.103).

Bu dönem gecekonduların temel karşıtı olan apartmanlaşmanın farklılıkları Tablo 2.4'deki gibidir. 1980 sonrasında apartmanların yaygınlaşması ile kooperatif patlaması toplumsal bir histeriye dönüşmüştür.¹⁶

1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı 'İmar ve Gecekondu Mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında Kanun' adlı af kanunu ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve ilk kentsel dönüşüm projeleri yapılmıştır. Bunlar Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (DVKDP), Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (PÇVKDP) ve Gecekondu Çığdaş Konuta Dönüşüm Projesi (GEÇAK) olarak uygulanmıştır. Her ne kadar Ankara'da uygulanan bu üç projenin ortak amaçları kaliteli sosyal alan ve konut yaratmak olsa da, sonuçları aynı olmamıştır. Bunun sebebi ise yaratılan yeni alanda hane halkının sosyo-kültürel yapılarının dikkate alınmamasıdır (Uzun,2017).

2.5.4. 2000 ve 2011 dönemi

Bu dönemde 03.07.2005 tarihinde kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanun'un 73 üncü maddesi ile belediyelere "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan etme yetkisi verilmiştir. Yine 17.06.2010 tarihli 5998 sayılı Kanun ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesinde kapsamlı değişiklik yapılmıştır.

“Madde 73: ‘Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve

¹⁶ Berkman, G. Ve Osmay, S. (1996) 1984 sonrasında Konut Kooperatifçiliği, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi: 16, Ankara.

gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.”¹⁷

“1999 depreminden bu yana yapılan çalışmalar meyvesini nihayet 2005 yılında verebilmiştir. 2005 yılında Belediye Kanunu’nda 73. maddede yapılan değişiklikle -ülke çapında ilk kez uygulanacak kentsel dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuş ve kentsel dönüşüm görevli kurum olan belediye yasalarında yer almıştır. 2010 yılında Belediye Kanunu 73. maddesi yeniden değiştirilmiştir.”¹⁸

Ataöv ve Osmay (2007)’a göre ‘2000 - 2011’li yıllar, yerel yönetimin özel sektörle işbirliğinin hız kazandığı ve ilk defa ‘dönüşüm’ün strateji olarak tanımlandığı dönemdir. Ancak dönüşüm stratejisi sadece kentsel yenileme olarak tanımlanmış ve bu yaklaşım farklı kent parçalarının farklı kullanımlara dönüştürülmesi için uygulanmaya başlanmıştır’.

Öte yandan Ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinin özellikle 2000’lerden itibaren dünyada olduğu gibi özel sektörü de katarak uygulanmaya başlanması, beraberinde ülkede konut üretimiyle ilgili “tetiklenme” yaşatmaktadır. Mevcut konut üretim biçimleri terk edilip onların yerini, finans kuruluşları, bankacılık sistemleri ve yabancı sermaye gruplarının da işin içine katıldığı ve yapılan yapıların dış pazarlara da açıldığı, gökdelen ve rezidans tercihlili bir “yapı stoku” üretim biçimi almaktadır (Ulusoy, 2009).

Özden (2008)’e göre, ‘Kentsel dönüşüm projelerinde yatırımcılar zarar risklerini en aza indirmeyi hedefledikleri için, gecekondulu alanlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) projeleri’ uygulanmaktadır. TOKİ, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu’na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur. TOKİ kentin yurttaşlarına, uygun ödeme seçeneği ile konut sağlama amacından doğan bir kuruluştur.¹⁹

“TOKİ, 1984 yılında kurulmuş olup; 2000’lere gelindiğinde ilk zamanlardaki etkisini yitirmiştir. 2002’de hükümetin, ‘Konut Seferberliği’ acil eylem planıyla 10 sene içerisinde 500,000 konut üretme hedefi ortaya konmuştur. 2002

¹⁷ 73. Madde: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/06/20100624-2.htm>

¹⁸ Öngören, G., 2013, Kentsel Dönüşüm Hukuku’ndan alınmıştır.

¹⁹ <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

sonrasında Türkiye’de konut politikaları açısından çok önemli değişiklikler olmuştur. Konut ihtiyacının veya talebinin varlığı incelenmeden niceliksel bir hedef olarak ortaya konulan bu hedef 2011 yılında gerçekleştirilmiştir. Dolayısı ile TOKİ, 500,000 konut üreterek Türkiye konut sisteminde kamu eliyle en çok konut üretimine imza atmış olmaktadır” (Erdoğan, 2010).²⁰ “Her yıl on binlerce yapı, fiziksel ömrünü tamamlamamasına karşın, emlakçılar, yapımcılar ve sahiplerince yıkılmaktadırlar. Bu yıkımların da TOKİ ile Belediyelerin gerçekleştirdikleri “kentsel dönüşüm” projeleri adı altında gerçekleştirilmektedir” (Keleş, 2015, s. 257).

“TOKİ’ye gerekirse imar planı hazırlama ve gerekli düzenlemeleri yapma yetkisi de tanınmıştır. Ayrıca, kamu yararı gerektirdiğinde boş arsa ve binaları istimlak etme ve gecekondü dönüşüm projeleri için finansal düzenlemeleri planlama ve uygulama yetkisi de eklenmiştir”. (Erdoğan, 2007).²¹

‘2000’li yılların başlarında kent dokusu merkezden çevreye domino etkisi ile büyümekte olduğunu söylemek mümkündür. Bu şiddetli etki çekirdekten kent sınırlarına kadar yayılırken çekirdekte iyileşmeleri beraberinde getirmiş, eski dokuyu yenileyerek sağlamlaştırma gereği ön görülmüştür. Aynı zamanda bu dönemde konut talebinin çok üstünde konut üretimi gerçekleşmiştir. Resmi konut sunum fazlası rakamlarına kayıt dışı konut üretimi de eklendiğinde bu oranın gerçekleşen üretimin %30 - 50 üstünde olduğu anlaşılmaktadır’ (Balımlı,2005).

“Kentsel dönüşümle ilgili ilk doğrudan yasal çalışma olarak 2004 tarihinde “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”²² hazırlanmıştır. Ankara’nın karayolundan Kuzey girişini kapsayan kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, o bölgedeki gecekondü yapılaşmasını ortadan kaldırarak, bölgenin fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı-

²⁰ Sarioğlu Erdoğan, P. (2010). Entry to home ownership: A comparison between Turkey and the Netherlands. Erdoğan’ın Doktora Tezinden yararlanılmıştır.

²¹ Sarioğlu Erdoğan, P. (2007). Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistem, METU Journal of Faculty of Architecture, 24:2, 1-16.

²² Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir. Kaynak: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>

lı bir yerleşim düzeni sağlanması ve bu yolla kentsel yaşam düzeyini yükseltmek bu Kanun'un amacıdır".²³

Özden (2007)'e göre bu dönem için ülkemizde kentsel yenileme konusu 2000'li yıllardan sonra gündemde daha sık yer etmeye başlarken, konunun akademik camiada tartışılmaya başlanması, 2003 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın (ŞPO) düzenlediği Kentsel Dönüşüm Sempozyumu ile olmuştur. 2004 yılında TMMOB ŞPO ile Küçükçekmece Belediyesinin birlikte düzenlediği "Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışmasıyla konu, uluslararası örnekler, somut çözüm önerileriyle ilk kez tartışılmıştır (s. 215).

2.5.5. 2012 ve günümüz dönemi

Uslu ve Uzun (2014)' a göre Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramı 1999 Marmara depreminden sonra ortaya çıkmıştır. Bu tarihe kadar yapılan yapılar depreme dayanıklı güvenilir yapılar durumunda bulunmamaktaydı. Bu tarihten sonra yapılan yapılarda deprem dayanıklılığına dikkat edilmiştir fakat 2012 yılında çıkan 6306 sayılı yasa ile yapıların depreme olan dayanıklılığının artırılması zorunlu hale getirilmiştir (s. 10).

"1999 yılında yaşanan büyük depremlerden sonra başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, 2005 yılında çıkarılan iki temel yasal düzenlemenin başarılı sonuçlar oluşturmaması üzerine yeniden ele alınmış ve 2011 Van Depreminin etkisiyle yeni bir temel yasa çıkarılmasına karar verilmiştir. Bu düşüncelerle 2012 yılında "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" yapılarak, Türkiye'nin riskli bölgelerinin ve binalarının depreme ve diğer afetlere hazırlanması için bütünsel bir çalışma ortaya çıkarılmıştır. Bu Kanun ile başta deprem olmak üzere doğal afetler sebebiyle meydana gelmesi kuvvetle olası can ve mal kayıplarının önlenmesi; mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi, kaynakların plânlı, sağlıklı ve verimli kullanılması hedeflenmiştir. Kanun, yetkililerin açıklamalarına

²³ Öngören, G., 2013, Kentsel Dönüşüm Hukuku'ndan yararlanılmıştır.

göre, afet meydana geldikten sonra “yara sarma” değil de, “yara almama” anlayışına dayandırılmıştır”.²⁴

Çubuk (1998)’a göre, “Kentsel dönüşüm tartışmalarının bugün ağırlıklı olarak İstanbul ve Ankara ilinin kapsamında kentin biçimsel kimliğine ilişkin konular üzerinde yoğunlaşma eğilimi taşıdığı görülmektedir. Kentin yerel kimliğini değişime zorlayabilecek yeni gelişmeler kent mimarisiyle bütünlük içinde olmalıdır. Bu noktada kentsel koruma ilkeleri, kamu yararı, gelişen kent gibi kavramların yeniden gözden geçirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Sözü edilen alanlarda yenilemenin, kentsel koruma ile paralellik içinde ve koruma ilkelerinin ışığında gerçekleştirilmesi bir zorunluluktur. Bu yenileme bir yandan, alandaki kültür mirası korunurken, diğer yandan, diğer yapı çevrelerinin de fiziksel kalitelerinin yükseltilmesini, burada yaşayan nüfusun sosyal açıdan ıslahını sağlamalıdır. Alanın şartları ve özelliklerine uygun olarak yeni ekonomik işlevler yüklenmesi gibi eylemler, büyükşehirlerin karakteristik yapısını oluşturan yerleşim düzeninde, çevre mekânlarıyla birlikte “doğal, kültürel ve beşerileşmiş peyzajını” bozmamalıdır, ancak bozulma olmaktadır ” (s.84). Nitekim son dönemde, büyük kentlerimizde uygulanmakta olan bazı dönüşüm projeleri kentlerin kimlik sorununu gündeme getirmiştir. Kentsel dönüşümlerin, kentlerimizi dönüştürdükleri, başka kimliklere soktukları söylenmektedir. Kentsel çevrenin dönüşümünü sadece ekonomik ve siyasi nedenlerle açıklamak indirgeyici ve eksik bir yaklaşım olur. Kentsel dönüşüm, kentin sorunlarını çözme iddiasıyla ortaya çıkmasına karşın kentin yapısal sorunlarını azaltacağına büsbütün arttırmaktadır. Zaten kentleşirken kendi kendine dönüşen kentlerimiz, çevrelerindeki doğal alanları giderek tüketmişlerdi. Şimdilerde ise, büyük kentlerden başlamak üzere boş alan kalmamak üzere, kentsel dönüşüm adı altında büyük bir hızla yapılaşma, soylulaştırma, imar operasyonları ve izole sitelerle devam eden kent toprağını tüketme döngüsü yaşanmaktadır.²⁵

Kaypak (2010)’a göre günümüzde büyük kentlerden başlamak üzere boş alan kalmamak üzere, kentsel dönüşüm adı altında büyük bir hızla yapılaşma, soylulaştırma, imar operasyonları ve izole sitelerle devam eden kent toprağını tüketme döngüsü yaşanmaktadır. Dar gelirlileri yerlerinden ederek onlardan boşalan yerleri lüks konutlar

²⁴ Öngören, G., 2013, Kentsel Dönüşüm Hukuku’ndan yararlanılmıştır.

²⁵ Kaypak, K., 2010, Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli bir Yaklaşım. Kaynak: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/184998>

haline getirmek, kent yönetimleri açısından etik ve sosyal sorumluluğa yakışır bir uygulama sayılmaz. Bu durum, görevi yurttaşlarına sağlıklı, güvenli yaşam alanları sunmak olması gereken yerel yönetimlerin sosyal politikalardan uzaklaşmalarına neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını özellikle Büyükşehir belediyeleri yapmaktadır. Yaptıkları çalışmaların sorumluluğu asıl olarak onlara aittir ve hesap verme makamı da onlardır. Unutmamak gerekir ki, kentli olmaktan dolayı sahip olduğumuz kentsel haklar, hem halka ve hem de yönetime kentin sadece bugününden değil, yarınına yönelik sorumluluğu da yüklemektedir. Dönüşüm süreci işletilmeye başlamadan, bölgenin “sosyo-ekonomik yapı analizi” yapılmalı ve bölge insanını dışlamayacak, yerlerinden etmeyecek şekilde uygulama stratejileri belirlenmelidir. Bu bağlamda, bir “kentsel otokontrol sistemi” oluşturulması dönüşümden daha öncelikli olmalıdır (s.100).

	1950’ler Yeniden İnşaa	1960’lar Yeniden Canlandırma	1970’ler Yenileme	1980’ler Yeniden Geliştirme	1990’ler Yeniden Canlandırma	2000’ler ve Günümüz
Temel strateji ve yöntem	Şehirlerin eski alanlarının çoğunlukla ‘master plan’ temelli yeniden inşası ve genişlemesi; banliyölerin büyümesi	1950’lerin devamı; banliyölerin büyümesi ve periferik büyüme, ilk iyileştirme girişimleri	Yerinde yenileme ve semt planına yoğunlaşma, periferik büyümenin devamı	Birçok temel ve yeniden gelişim projeleri, şehir dışı projeler	Daha kapsamlı yaklaşımlara yöneliş, bütünlüklü iyileştirme yaklaşımları	Kentsel alanlarda yenileme, iyileştirme, soylulaştırma
Temel aktör ve paydaşlar	Merkezi ve Yerel Hükümet, Özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu-özel sektör işbirliğinde denge sağlamaya yönelik yaklaşımlar	Özel sektörün rolünün artışı, yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklık Yaklaşımı	Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi, Yerel Hükümet, Müteahhitler
Eylemin mekânsal boyutu	Yerel ve Merkezi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi	Merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması
Ekonomik odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	Özel sektörün öneminin artışı	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge	Ekonomik Politikalar: Özelleştirme; AB ilişkileri

Sosyal içerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşullar ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması	Konut biçim ve standartları değişmesi
Fiziksel durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişiminin yeniden önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin iyileştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Çoğunluk köhneleşmiş şehirsiz alanların yenilenmesi	Yeniden geliştirme/yeri ne geçme ve yeni gelişim projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha tutarlı koruma	Toplu Konut, A + (plus) yapıları ile yenilenme
Çevresel yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni müdahalelerle yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı, sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu	Bölgesel Yayılma

Tablo 2.5 Kentsel Dönüşümün Evrimi ²⁶

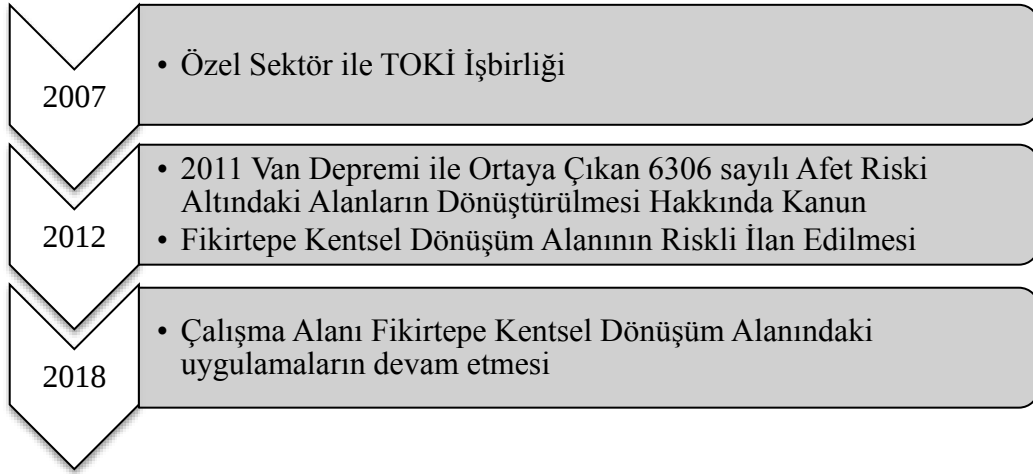
Tablo 2.5'deki Kentsel Dönüşümün evreleri temel strateji ve yöntem, temel aktörler ve paydaşlar, eylemin mekânsal boyutu, ekonomik odak, sosyal içerik, fiziksel durumu ile çevresel yaklaşım olmak üzere 1950 den günümüze başlıklar halinde verilmiştir. Buna göre günümüzde Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinde afet riski olan alanların dönüşümü, kent merkezlerinin dönüşümü, ekonomik canlılığını yitiren sanayi alanlarının dönüşümü, tarihi restorasyon ile koruma, ve gecekonduların sağlıklaştırılması gibi çeşitli uygulama yöntemlerinden bahsetmek mümkündür. Ancak ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanların tamamına yakınının da gecekondular olduğu açıktır. Bu sebep ile çalışma alanı olan seçilen Fikirtepe Bölgesi de gecekondularından geçirilerek günümüze gelebilmiş ve günümüzde dikey hareketlenmeler ile dikkat çekmeye başlamıştır.

²⁶ Roberts P. and Sykes H. 2000: 14, Özden 2002, s. 23 yararlanılarak oluşturulmuştur.

1950	• Hızlı Göç • Barınak Sorunu • Gecekondulaşma
1966	• 775 Sayılı Gecekondu Yasası
1969	• Özel Kuruluşların Oluşması
1970	• İlk Özel Konut Yapımı ve Apartmanlaşma Süreci

1980	• Ruhsat dışı yapılaşma • Gecekondu alanlarında Sağlıklaştırma çalışmaları
1984	• TOKİ Kurulmuştur
1989	• İlk Kentsel Dönüşüm Projesi: Dikmen Vadisi • Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi
2000	• İslah İmar Uygulamaları • Koruma ve Soylulaştırma

2003	• Aktörler arasındaki İşbirliğinin başlaması
2004	• Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi
2005	• Belediyelere yeni yetki ve görevlerin verilmesi • Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi • Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Özel Alan İlan Edilmesi
2006	• Kentsel Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Yasa Tasarısı



Tablo 2.6 Kentsel dönüşümün sürecinin yıllara göre gelişimi

Tablo 2.6’de görüldüğü üzere 1950 yılından günümüze değin Ülkemizin kentsel dönüşüm başlığı altında geçirdiği süreci göstermektedir. Türkiye’nin kentsel dönüşüm süreçlerinde 2000’li yıllardan başlayarak kentsel dönüşüm projelerinde hızlı artış görülmektedir. 2004 yılından sonra devreye giren yeni yasalar, ülkenin kentsel dönüşüm üzerine olan tüm söylemlerinin değişmesi sonucuna yol açmıştır. Türkiye’de, planlama süreçlerine ilişkin mevzuatın temelini, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Yönetim Yasası, 2981 sayılı İmar Affı Yasası gibi planlamayı yönlendiren yasalar oluşturmaktadır. Son dönemlerde ülkemizde yapılan yeni yasal düzenlemelerle birlikte kentsel dönüşüme olan ilgi artmakla beraber, plan ve projelerin yasal bir çerçeve ve aynı zamanda yerel yönetimlerin ve halkın katılımını arttırmak hedeflenmiştir. Ülkemizde uygulanmış olan projelerden bazıları aşağıdaki gibidir:

1. Ankara’da uygulanmış olan kentsel dönüşüm projeleri: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Altındağ, Mamak, Yenimahalle, Geçek, Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleridir.
2. İstanbul’da uygulanmış olan kentsel dönüşüm projeleri: Küçükçekmece Ayazma-Tepe üstü, Zeytinburnu ve Kuştepe Kentsel dönüşüm Projeleri yer almaktadır. Çalışma alanı olan ve 2010 yılından itibaren fiziksel boyutta kendini gösteren Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projeleri de günümüzde halen devam etmektedir.

3. İzmir’de uygulanmış olan kentsel dönüşüm projeleri: Kadifekale, Bayraklı, Cennetçeşme, Aktepe-Emrez, Gürçeşme-Ferahlı” gibi kentsel dönüşüm projeleri gecekondulu alanlarına yönelik proje örneklerinin sadece birkaçını oluşturmaktadır.²⁷

Ülkemizde Büyükşehirlerde ki kentsel dönüşüm projelerinin dağılımı esas alındığında gecekondulu alanlarının çokluğuna dikkati çekmektedirler. Nitekim 1980 öncesi gecekondulu olgusu ile 1980 sonrası gecekondulu olgusu bir olmadığı gibi 2000 sonrası gecekondulu olarak nitelendirdiğimiz bölgeler de aynı özellikleri taşımamaktadırlar. Kentsel dönüşüm ile gecekondulu olgusu iki büyük literatürü oluşturmaktadırlar. Lakin literatürde “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” hakkındaki kanunu doğuran salt bilgilere ulaşılmasa da Öngören, 2013 durumu şu şekilde özetlemiştir: “1999 İzmit, Sakarya ve Düzce’de yaşanan depremde sonra afet amaçlı kentsel dönüşüm için başlayan çalışmalar; 2005 yılındaki Belediye Kanunu 73. maddedeki değişiklik ve 5366 sayılı Yıpranan ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun çıkarılması ile sonuç vermiştir. 2005 yılında başlayan deprem amaçlı kentsel dönüşüm çalışmaları bu iki kanun ile başarılı olamamıştır. Lakin 2011 yılındaki Van Depremi, süreci tetiklemiş, özel ve farklı bir kanun ihtiyacı ortaya çıkmış ve 6306 sayılı Kanun çıkarılmıştır” (s.22-23).

16.05.2012 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kabul edilmiş ve 30.05.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kamuoyundaki adı ile kentsel dönüşüm yasası ile özellikle İstanbul, İzmir, Ankara gibi büyükşehirdeki çarpık kentleşmenin önlenmesi, yapı stoğunun düzenli ve planlı hale getirilmesi ile Ülkemizin karşı karşıya olduğu deprem, sel, vb. afetlerden kaynaklı oluşabilecek büyük yıkımların önlenmesi hedeflenmiştir.²⁸

“Yasal dayanakları olarak sıralanan, kamuoyunda Yenileme Kanunu olarak bilinen 5366 sayılı yasa, yine kamuoyunda Kentsel Dönüşüm Yasası ya da

²⁷ Kentsel Dönüşümün Evreleri hakkındaki bilgileri ağırlıklı olarak Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları Üzerinde Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği, 2014’den yararlanılmıştır. Kaynak: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/56749>

²⁸ 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönetmeliği hakkında daha fazla bilgi için bkz. <http://altyapi.csb.gov.tr/6306-sayili-kanun-uygulama-yonetmeliği-yeni-duyuru-522>

Afet Yasası olarak bilinen 6306 sayılı yasa, Büyükşehir Belediyesi Yasası ve ilgili bütün yönetmelikler AKP döneminde hazırlanmıştır; bütün bu yasaların ortak yaklaşımı yerel idarenin elindeki yetkileri merkezde toplamak ve bütüncül planlamayı kadük hale getirmek olarak özetlenebilir ki bu süreç, ciddi bir deregülasyon olarak düşünülmelidir. Özellikle 6306 sayılı yasa ve uygulama yönetmeliği incelendiğinde, bu dönüşüm biçiminin, deprem tehdidini de arkasına alarak yaygınlaşacağı öngörülebilir. Zaten yalnızca Temmuz 2012 Aralık 2013 döneminde Bakanlar Kurulu üzerinden yalnızca İstanbul’da tam 40 dönüşüm alanı ilanı yapılmıştır.”²⁹

Yapılan araştırmalara göre 2012 yılında İstanbul’daki binaların %60’ı ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılmış yapı (kaçak yapı) olup, bunun yaklaşık %27’si acilen boşaltılmalı ve yıkılması gerektiği öngörülmüştür. Bunu takiben Öngören (2013), ‘bu süreçte yapılacak olan riskli yapı ve riskli alan tasfiyesi değil, toptan ya da kentsel dönüşmektir. Hatta kentsel dönüşüm yerine ülkesel dönüşüm bile diyebiliriz’ demiştir (s.27). Ancak kentsel dönüşüm kavramını moda bir kavram haline getiren bu algı, tek başına yeterli olmaması; afet kanunu olması bugünkü kentsel dönüşüm projeleri açısından halen oturtulamayan bir sistemin parçası olmaktadır. Çalışma alanı olan Fikirtepe kentsel dönüşüm projesindeki temel gerekçe, “Afet Riski Altındaki Alan” olarak ilan edilmesi ve diğer kentsel dönüşüm projelerindeki gibi sağlıklı yapılaşma alanları olan gecekondu alanlarının bir kısmının yıkılarak yeniden yerleşimlere dönüştürülmesi işlemi olmaktadır. Söz konusu bahsedilen bu alanda günümüzdeki süreç içerisinde birçok farklı adımlar ile ilerliyor olması durumu zorlaştırmaktadır. Bir sonraki bölümde araştırma konusu olan Fikirtepe’nin Afet riski ilan süreci hakkındaki bilgilere yer verilecektir.

²⁹ Bu alıntı, “İstanbul’un Kentsel Dönüşüm Haritası ve Gecekondu Mahallelerinde Geliştirilen Kentsel Dönüşüm Projeleri” başlıklı proje ve “Sarıyer Gecekondu Mahalleleri Örneğinde Kentsel Dönüşüm Süreçleri ve Bu Süreçlerin Sosyo-Ekonomik ve Fiziki Etkileri” başlıklı 110K404 no’lu TÜBİTAK projesi ve Bir Umut Derneği – Dayanışmacı Atölye bünyesinde yapılmış gönüllü çalışmalardan yararlanılarak hazırlanmış olan makaleden alınmıştır.

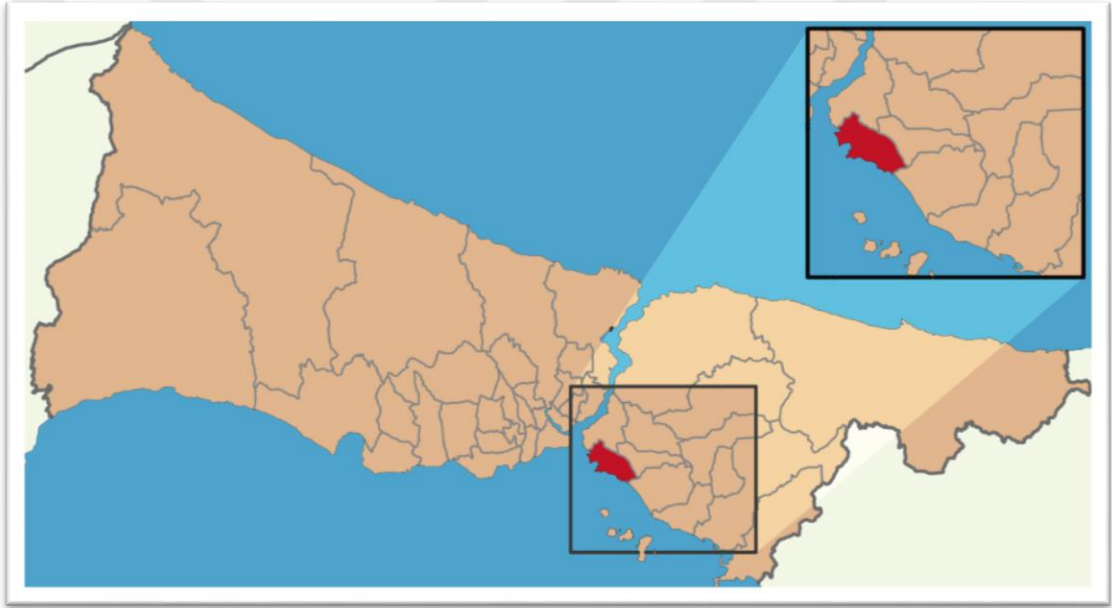
Kaynak:

https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/39575309/Istanbul_Donusum_Cografyasi.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1534792287&Signature=mmf3QENCKzhNEkTT0Uc3MWlIO6E%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DYeni_Istanbul_Calismalari_Istanbul_Donus.pdf

3. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1 Çalışma Alanı Hakkında Genel Bilgiler

Türkiye'nin en büyük metropol şehri olan İstanbul, çeşitli imparatorluklara başkent yapmış, kültür ve finans şehridir. Asya ve Avrupa kıtaları ile birbirlerine bağlayan İstanbul, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsüne sahiptir. Kadıköy, Anadolu yakasının en eski yerleşimlerinden biri olmakla birlikte Anadolu yakasının odak noktası olma özelliğine sahiptir (Şekil 3.1). 41°07' 00" K, 29°54'00" koordinatları arasında yer almakta, aynı zamanda İstanbul Anadolu Yakası'nın en kalabalık 4 ilçesinden biri olmaktadır.

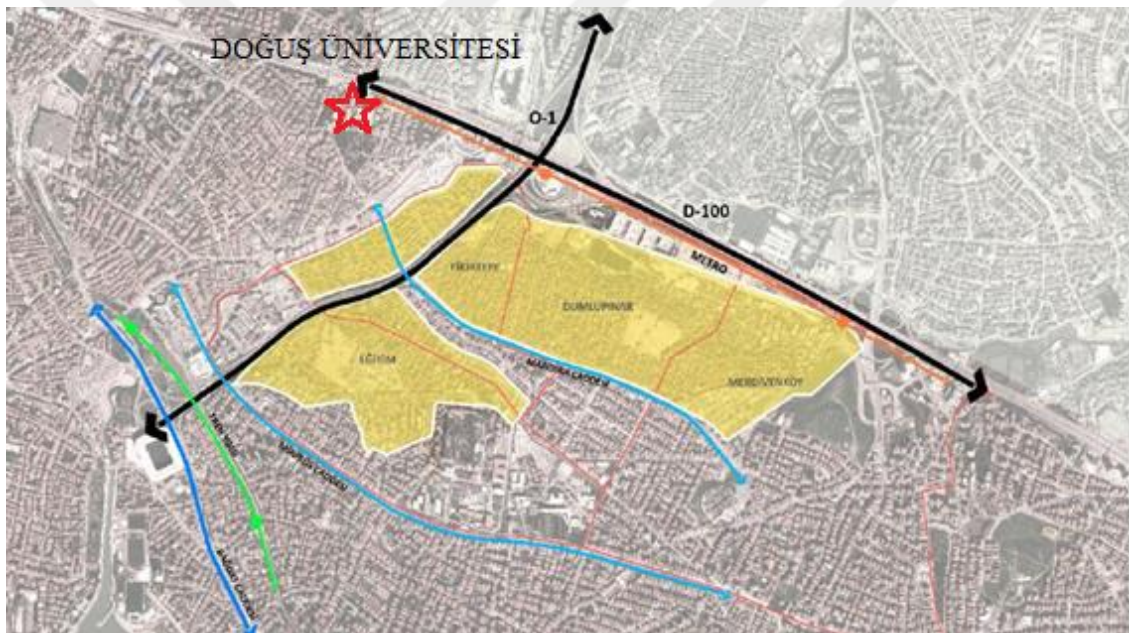


Şekil 3.1 İstanbul ili Kadıköy ilçesi sınırları haritası

Ulaşım açısından Kadıköy önemli bir konuma sahiptir. Toplu ulaşım ve ana ulaşım akslarıyla güçlü bir bağlantı içerisinde. Anadolu Yakası'nın önemli ilçeleri arası ulaşımı sağlayan ana yollar, metro ve tren hatlarının Kadıköy'den geçmesi ulaşım açısından bir odak noktası olmasını sağlamaktadır. İlçe ayrıca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya kadar devam eden 21 km uzunluğunda bir sahil şeridine sahiptir. Kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergâhları yerleşim yapısını belirlemektedir. Bununla birlikte D100 karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır.

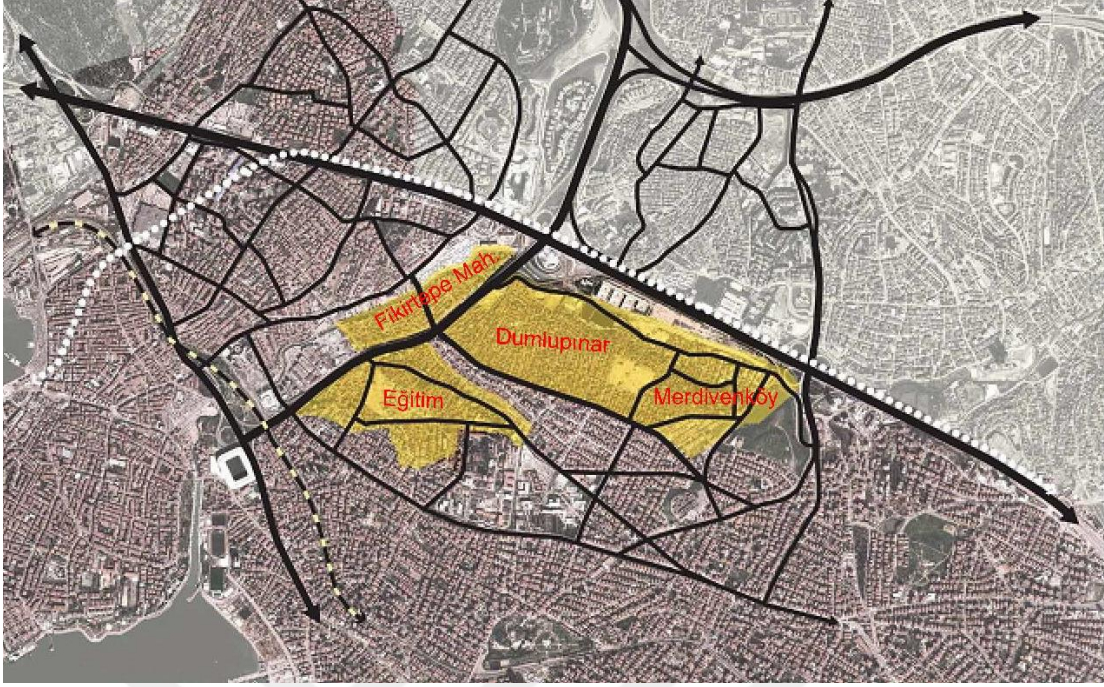
3.1.1. Fikirtepe konum

Çalışma Alanı Fikirtepe, İstanbul İli Kadıköy İlçesinde bulunan ve içerisinde, 40° 59' 39.4980" Kuzey ve 29° 3' 1.2888" Doğu koordinatlarına sahip bulunmakta ve yaklaşık 134 hektarlık alanı kapsamaktadır. Konum olarak Fikirtepe'nin; 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne ve karşı istikametteki Kadıköy yönünde E5 karayolu komşuluğunda olması, TEM otoyolu bağlantılarını oluşturan ulaşım odaklarının yakınında olması ve Merkezi İş Alanı (MİA) alanlarına yakın olması, hem Fikirtepe'nin ulaşım açısından avantajı sayılmakta hem de bölgenin değerini belirlemektedir. Aynı zamanda ulaşım araçlarından biri olan metrobüs ile Fikirtepe'nin transfer noktalarına yakın olması da bölgenin değerini belirleyici niteliğinde olmuştur.



Şekil 3.2. Fikirtepe Ulaşım Haritası

Şekil 3.2'ye göre Fikirtepe, içerisinde Fikirtepe Mahallesi, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim Alanı bulunan 4 mahalleyi kapsamaktadır. Batısında 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, Kurbağalıdere ve Hasanpaşa Mahallesi ile Doğu Üniversitesi; Doğusunda, Merdivenköy; Güneyinde, Kayışdağı Caddesi ile Zühtü Paşa ve Feneryolu mahallesi; kuzeyinde ise D-100 Otoyolu ile Ünalın Mahallesi bulunmaktadır.



Şekil 3.3 Fikirtepe konumu, Kaynak: Fikirtepe Plan Notları 2016, ÇŞB

Konum olarak Kadıköy'ün merkezine 3 km uzaklıkta bulunan Fikirtepe, en yakın uzaklık olarak komşusu olan Acıbadem, Kızıltoprak ve Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadı ile arasında 1.3 km mesafede bulunmaktadır. Kadıköy ilçesi sınırları içinde en uzak mesafede ise 3.4 km ile Kalamış ile Kalamış Koyu yer almaktadır. Ayrıca Fikirtepe bölgesi içerisinde Eğitim, Merdivenköy ve Dumlupınar mahallerini barındırmaktadır (Şekil 3.3).

3.1.2. Fikirtepe tarihsel gelişimi

'MÖ 5.500'lü yıllarda, Kuş Dili Deresi bir haliç şeklindedir ve kıyı çizgisi bugünkü E-5 Bağlantı yolu ile Hasanpaşa bölgesindedir. Deniz, Kurbağalıdere Vadisi üzerinden, Fikirtepe önlerine kadar uzanmaktadır. Fikirtepe yerleşimi, MÖ 4.000 ile 3.000 arasındaki döneme ait olan, İstanbul'un bilinen en eski çanak çömlekçi neolitik kültür yerleşimlerindendir'.³⁰

Bir başka kaynağa göre, 'M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Bu dönemde Kuşdili Deresi bir haliç şeklindedir ve kıyı çizgisi de bugüne göre çok içeride, Fikirtepe- Hasanpaşa arasındadır. Daha sonra bu ilk yerleşmenin

³⁰ <https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/Fikirtepe-sed.pdf>

karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayırı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılır'.³¹



Şekil 3.4 Fikirtepe Hava Fotoğrafı 1946

1940'lı yıllarda Fikirtepe için yerleşmenin henüz olmadığını ya da çok seyrek olduğunu söylemek mümkündür. 1945 yılında II. Dünya Savaşının bitmesi ile göz alan Fikirtepe;1950 ve 1960'lı yıllarda göç alarak yerleşim oluşmuştur (Şekil 3.4). 1950 öncesinde Fikirtepe'de sadece Osmanlı padişahı V. Murat'ın avlanmak için inşa ettirdiği av köşkü olduğu bilinmektedir.³² Fikirtepe'ye aktif olarak yerleşim,1950 sonrasında İstanbul'a gelen, bu bölge ve çevresinde çalışan işçi sınıfının konut sorununu çözmek için yaptıkları gecekondularla başlamıştır. Böyle bakıldığında Fikirtepe Anadolu Yakası'ndaki ilk gecekondular bölgelerinden birisidir.³³ Av köşkünün haricinde bölgenin geri kalanı mesire yeri, meralar ve otlaklardan oluşan boş bir alandı. 1950'li yıllarda Türkiye'de tarımın mekanize olmasıyla işlerini kaybeden pek çok topraksız köylü ve çiftçi, iş bulma ümidiyle hızla sanayileşen kentlere göç etmeye başlamıştır.

³¹ <http://www.kadikoy.bel.tr/Kadikoy/Gecmiste-Kadikoy>

³² Hür, Ayşe, 1994, "Fikirtepe", Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi 3, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul, s.315.

³³ <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=403&RecID=3920>



Şekil 3.5 Fikirtepe Hava Fotoğrafı 1966

Şekil 3.5 de 1966’lı yıllardan itibaren sanayileşme ile birlikte köyden kente yaşanan göç sonrası yoğun yapılaşmanın olduğu görülmektedir. Yoğun göç ile barınak talebini sağlayabilmek adına derme çatma gecekondu tipleri ile yoğun kent dokusu oluşturmakta olduğu da söylenebilmektedir.

Hızlı gelişim süreci ile 1965’de Kadıköy İlçesi’ne bağlı bir muhtarlık olmuş, 1975’de Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim mahallelerinden oluşan üç mahalleye ayrılmıştır. Bu mahallelerden güneydeki Eğitim Mahallesi diğer mahallelere göre daha modern ve kısmen planlı bir gelişme göstermişken, Dumlupınar ve Fikirtepe Mahalleleri ilk gelişim aşamasında da çok katlı gecekonduları da içerir şekilde plansız gelişimin yönlendirdiği düzensiz bir kentsel mekân özelliği göstermiş, bu dönemde zemin katlarda yer seçmiş olan oto tamir atölyeleri ve küçük imalathaneler daha sonra Bostancı Oto Sanayi Sitesi’ne taşınmıştır.



Şekil 3.6 Fikirtepe Hava Fotoğrafı 1982

Şekil 3.6'ya göre 1980'li yıllardan itibaren plansız ve hızla büyüyen Fikirtepe'nin beraberinde yoğun kent dokusu oluşturduğu gözlemlenmektedir. Keleş (2015) 'Gelişmekte olan ülkelerin hızla kentleşmesi, hızlı nüfus artışına, tarımsal gelişmenin yetersizliğine, sanayileşmenin yavaşlığına, dış ticaret engellerine bağlanmakta ve bugünkü kent yapısının, iç ticaretten çok, bağımlı dış ticaretin etkisiyle koşullanması, yavaş gelişen bu ekonomilerde çok hızlı bir kentleşmeye yol açmakta' olduğunu belirtmiştir (s.185).

Daha önceki bölümlerde Ülkemizin 1950 yılından günümüze kentsel dönüşüm olgusunun nasıl çıktığı hakkında bilgi verilmişti. Nitekim gecekondu olgusu temel sebeplerden biri olmuştur. Fikirtepe bölgesindeki gecekondu alanları 1984 yılında çıkmış olan 2981 Sayılı Kanun kapsamı içerisinde yasallaştırılmıştır. Söz konusu İmar Affı Kanunu ile hisseli tapu sahibi olunmasını sağlamıştır. 1991'de yapılan İslah İmar Planı ile tapular gecekondu sahiplerine dağıtılmıştır (Gökşin, 2009).

“İmar Affı Kanunu olarak ifade edilen 2981 Sayılı Kanun 1984 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasanın 10. Maddesinde: Hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapıların, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yerin hak sahibine tahsis edileceği ve bu tahsisin yapıldığının tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine “Tapu Tahsis Belgesi” verileceği; tapu tahsis belgesinin, ıslah imar pla-

nı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edeceği; aynı Yasanın 13. maddesinin 1. fıkrası (b) bendinde; Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idaresinde olan veya bu Kanun uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa veya araziler üzerinde ıslah imar planları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde arsa veya hisse tahsis edileceği; gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondulu ıslah veya önleme bölgesinden başka bir arsa veya hisse verileceği; aynı maddenin 2. fıkrasında da, bulundukları yerde korunamayan gecekondulu sahiplerinden hak sahibi sıfatı taşıyanlara, bir gecekondulu önleme veya ıslah bölgesinde veya yakın bölgelerde yapılmış ıslah imar planı içinde meydana gelen boş imar parsellerinin müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre verileceği hükme bağlanmış; 14. maddesinde ise bu kanun hükümlerinden yararlanamayacak olan yapılar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.”

Keleş (2015)'e göre gecekondulu, imar yasasına aykırı olarak şahsına ait olmayan bir alanda hızlıca derme çatma yapılan sağlıksız barınak olarak tanımlanmaktadır (s. 365). 1980'li yıllarda gecekondulu bölgesinde oluşan Fikirtepe, 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı yasayla gecekonduları yasallaşmış ve yerel halkın hisseli tapu sahibi olması sağlanmıştır. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki 1980'li yılların gecekondulu özellikleri ile günümüz gecekondulu olgusu aynı özellikleri taşımamaktadır. Fikirtepe bölgesi için günümüzde tamamı ile gecekondulardan oluşmuş demek güçtür. Bu bölgedeki yapılaşmada hemen hemen birçoğu ruhsatlı yapılardan oluşan bir bölgedir. Çalışmanın bir sonraki bölümü ile dördüncü bölümünde Fikirtepe'nin genel özellikleri hakkında bilgi verilecektir.



Şekil 3.7 Fikirtepe Hava Fotoğrafi 2013

Şekil 3.7’ de Fikirtepe’nin Resmî Gazete’de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla alanın 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanlar” kanunu kapsamına alınmıştır. Fikirtepe’nin kentsel dönüşüm süreçleri hakkında daha sonraki bölümlerde bilgi verilecektir.



Şekil 3.8 Fikirtepe caddeden görünüm

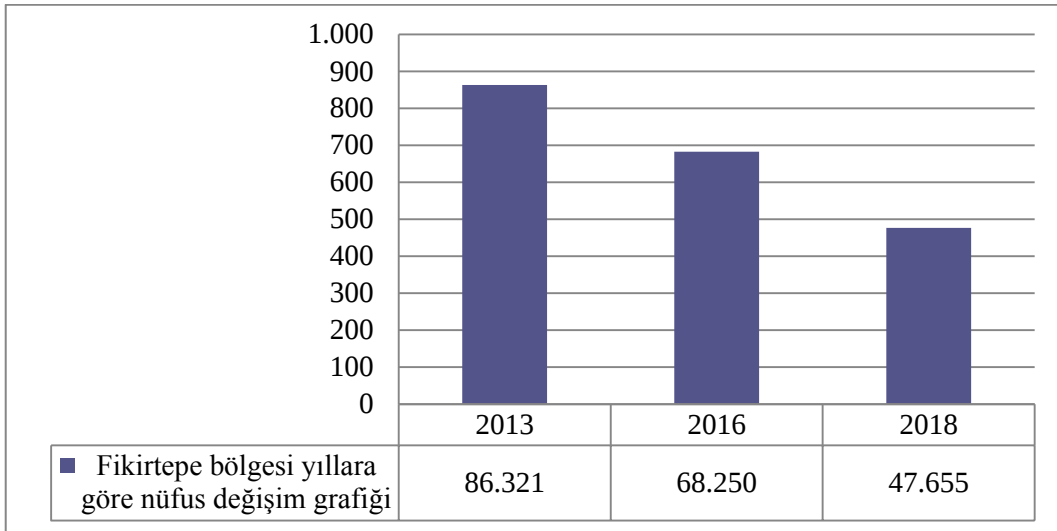
3.1.2 Fikirtepe nüfus durumu

Özden (2016)'e göre; 'Kentsel dönüşümün boyutlarını irdelemekteki en çarpıcı faktörün orada yaşayan yerel halk olmakla birlikte, kentsel yenilemeye uğrayacak bölgenin; nüfus durumu, eğitim seviyesi, ekonomik durumu, gelenek görenek ve kültürleri; yenilemeyi etkileyen önemli bir faktör' olarak değerlendirmiştir (s.81). Yapılan çalışmalara göre Fikirtepe çalışma alanı için toplamda 16.000 hanede yaşayan kişi sayısı 50.000 olarak tespit edilmiştir. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3.25'tir. Kişi başına konut büyüklüğü 25.81 m², ortalama KAKS 1.86, TAKS 0.67'dir. (Fikirtepe Plan Notları,2016).

İlçe	Mahalle	Yaş Grubu 0 6	Yaş Grubu 7 14	Yaş Grubu 15 64	Yaş Grubu 65 Ve Ustu	Toplam Nüfus
KADIKÖY	MERDİVENKÖY	2129	2144	23659	5625	33557
KADIKÖY	EĞİTİM	696	802	10523	1639	13660
KADIKÖY	FİKİRTEPE	704	837	7396	768	9705
KADIKÖY	DUMLUPINAR	806	937	8519	1066	11328

Tablo 3.1. Fikirtepe Mahalleleri yaş aralıklarına göre nüfus durumu, Kaynak: Kadıköy Belediyesi

Tablo 3.1'e göre Fikirtepe bölgesinde 2016 yılında yapılmış olan nüfus sayımı çalışma alanında Merdivenköy nüfusunun daha fazla olduğu görülmektedir. 15- 64 yaş aralığındaki yaş grubunun genel olarak çoğunluğu oluşturmaktadır. Takiben Merdivenköy, Eğitim, Dumlupınar ve Fikirtepe bölgesi yer almaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan verilere göre ise Fikirtepe bölgesinin 2018 yılındaki nüfusu ise ortalama 47.655 kişidir.



Tablo 3.2. Fikirtepe Bölgesi yıllara göre nüfus durumu, Kaynak: ÇSB

Tablo 3.2' ye göre 2013 yılındaki Fikirtepe nüfusu 863 binlerde, 2016 yılında 683 binlerde, 2018 yılında ise 477 binlerde seyretmiştir. Kentsel dönüşümün uygulamalarının Fikirtepe'de 2014 yılından itibaren konutların boşaltılıp, göç etmek zorunda kaldığı göz önüne alınırsa; nüfusun giderek azaldığı söz konusudur. Nitekim bu azalmanın sebepleri arasında, ölüm haricinde kentsel dönüşüm uygulamalarına bağlı göçlerin yaşanmıştır.

3.1.3 Fikirtepe'nin doğal yapısı

Çalışma alanının en önemli doğal özelliği güçlü bir topografyaya sahip olmasıdır. Fikirtepe'deki topografya yerleşimi ikiye ayırmakta ve yükseltinin fazla olduğu yerde kot 59 metreye ulaşmaktadır ve yer yer %40'ları bulan dik yamaçlara sahip olan bir konumdadır. Fikirtepe ile E5 karayolunun geçtiği alanın kuzeyi arasındaki yükseklik farkı 29 m'dir. Bu topografya alanın karayolu boyunca önemli bir konuma ve deniz manzarasına sahip olmasını sağlamaktadır (Fikirtepe Plan Notları,2016).



Şekil 3.9 Fikirtepe Alanı Doğal Yapısı



Şekil 3.10 Fikirtepe Alanı Eğimli Yapısı

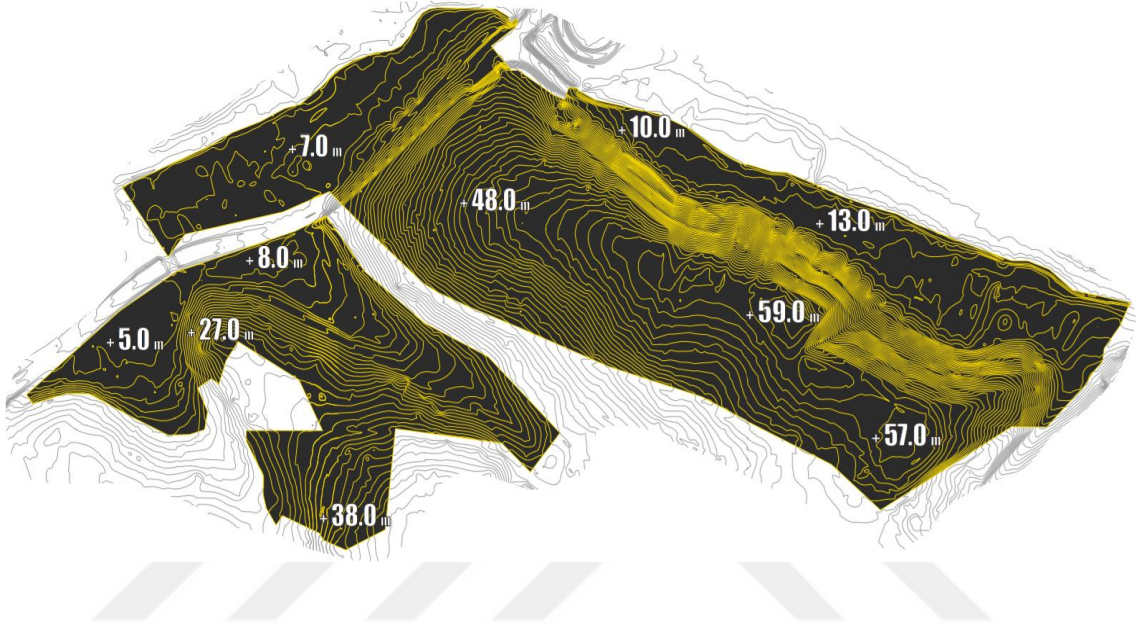
Fikirtepe genelde yapı stokunun ömrünü doldurduğu, yine kaçak yapılaşmalar şeklinde yenilenme süreci ile yoğunlaşmanın devam ettiği, zemin yapısı açısından sağlam ve zayıf zeminlerin yer aldığı, % 40'ı aşan eğimli alanlar üzerinde yoğun yapılaşmaların bulunduğu bir bölgedir (Şekil 3.10).



Şekil 3.11 Fikirtepe Eğim Haritası, Kaynak: ÇSB, 2018.³⁴

³⁴ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü'nce Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki hakkında alınan haritalara dayanmaktadır. (Temmuz,2018).

Şekil 3.11’de Fikirtepe’deki eğim durumu haritası yer almaktadır. Eğimin %10-45 aralığında değiştiği Fikirtepe bölgesinde sarı ile görülen yerler 10 mt ;mavi ile görünen yerler 5 mt; griler ise 1 mt’yi göstermektedir. Buna göre denizden yüksekliğin en az; Eğitim Mahallesi ve Fikirtepe Mahallesi olduğu görülmektedir. Yüksekliğin 40-50 metrelere çıktığı alanlar daha çok Merdivenköy ve Dumlupınar’ın orta kısımlarıdır.



Şekil 3.12 Fikirtepe Topografya Haritası³⁵

Şekil 3.12’ye göre yerleşmenin 59 metreye çıktığı alanlar E-5 Karayolu tarafını oluşturmaktadır. En az yüksekliğin Eğitim alanında 5 metre olup, yükseklik farkının 45 metrelere kadar çıktığı Fikirtepe bölgesinde güçlü topoğrafyası hâkimdir. Bu sayede önemli bir konumda bulunan Fikirtepe bölgesi için denize manzarası kaçınılmazdır.

3.1.4 Fikirtepe’nin kentsel doku ve tipolojisi

Şekil 1.13 de Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanı ile yakın çevresinin dolu boş analizi mevcuttur. Siyah ile gösterilen yerler Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanını göstermekte; gri ile belirtilen yerler ise kentsel dönüşüm alanının dışında kalan Kadıköy Bölgesini göstermektedir. Dolu boş analizine göre, Kadıköy bölgesindeki yerleşmeler daha az sıklıkta ve seyrek yerleşimde iken Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında yerleşmelerin daha sık ve bitişik nizamlı olduğu söylenebilmektedir.

³⁵ <https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/Fikirtepe-sed.pdf>



Şekil 3.13 Kadıköy Belediyesi Fikirtepe dolu-boş analizi, Kaynak: Fikirtepe Plan Notları 2016, ÇŞB

Fikirtepe bölgesindeki dolu-boş analizindeki kentin dokusu; bitişik nizamlı, 3-4 katlı yapı tipolojisi ile Kadıköy'ün parsel bazında 4-5 katlı ayırık, bahçeli apartman özelliklerine sahip kentsel dokusundan farklılıklar ortaya koymaktadır (Şekil 3.13). Kadıköy Belediyesi'nden alınan verilere göre Fikirtepe'deki; dolu hane sayısı 10,835 adet; dolu ticaret 1,139 adet; toplam ticaret 1 424 adet ve küçük sanayi 529 adet haneden oluşmaktadır.



Şekil 3.14 Kadıköy Belediyesi Fikirtepe Kentsel Dokusu, Kaynak: Fikirtepe Plan Notları 2016, ÇŞB

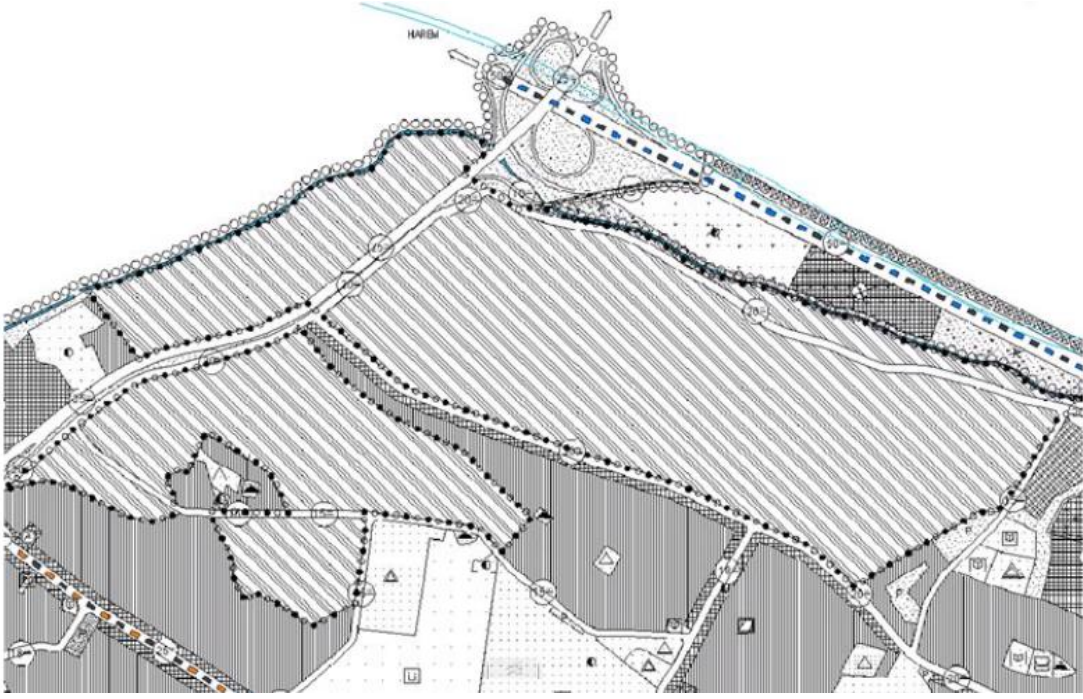
Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanı ile yakın çevresinin doku tipolojisine bakıldığında küçük parsellerden oluşan düzensiz bir ızgara plan karakterine sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca kent dokusu Fikirtepe alanının dışında kalan yerlerde daha büyük ada ve parsellerden meydana gelmektedir.

3.2 Fikirtepe'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Süreci

Çalışma alanı olan Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm uygulamaları; bekleme süreci, yıkıma başlama, durdurma, devam ettirme, bitirme gibi adımlarla birçok kez değişikliklere uğramaktadır. Dolayısı ile bu bölümde Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm uygulamaları üç başlık altında incelenmiştir. İlk olarak Fikirtepe'nin 'Özel Proje Alanı' ilan edilmesi yani riskli alan ilan edilmesinden önceki süreç ile başlanılmış; daha sonra 'Riskli Alan' ilan edilmesi ile devam edilmiştir. Son bölümde ise Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm uygulamalarında günümüzdeki mevcut durumdan bahsedilmiştir.

3.2.1. Riskli Alan İlanından Önceki Süreç (2005-2012)

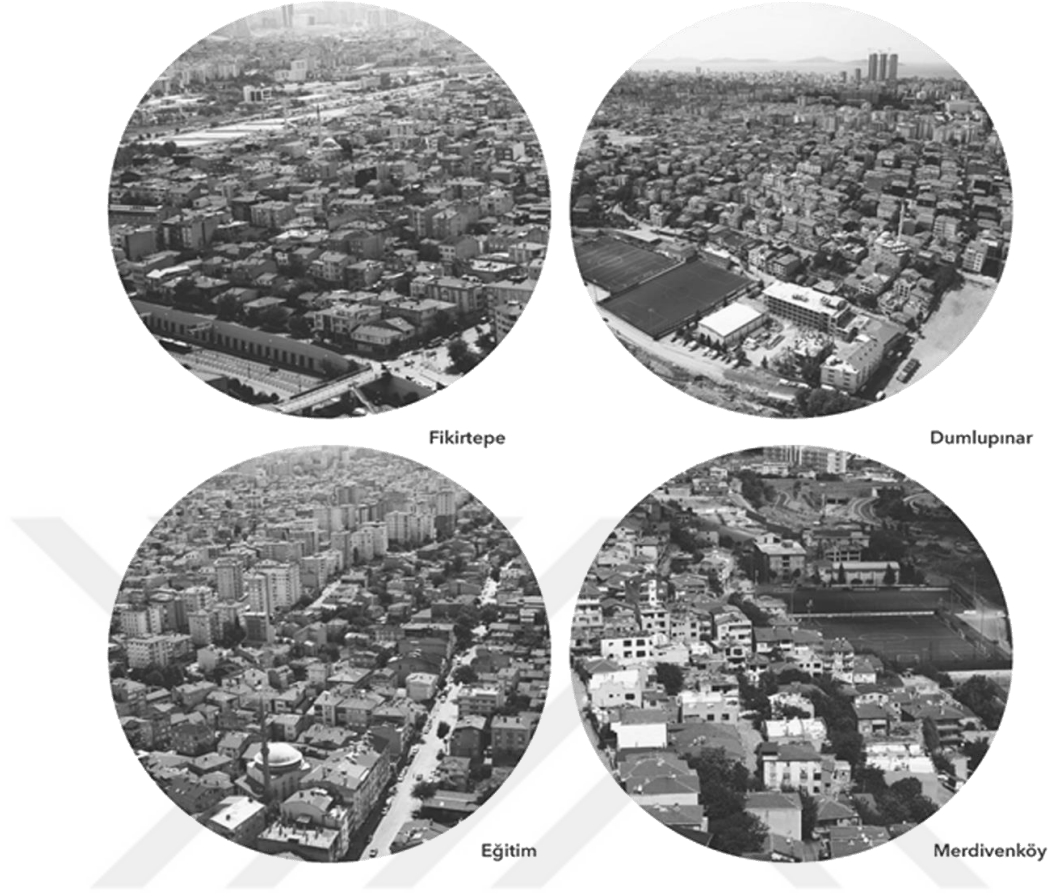
Fikirtepe’deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları özellikle 2011’li yıllardan itibaren medya ve kuruluşları tarafından daha çok dikkat çekse de 2005’li yıllara kadar dayanmaktadır. Fikirtepe ve çevresi 2005 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onaylanan 1/5000 ölçekli Meri İmar Plan ile “Özel Proje Alanı” olarak planlanmıştır.



Şekil 3.15 Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy ‘Özel Proje Alanı’, Kaynak: ÇSB.

Şekil 3.15’de taralı olarak belirtilen alanda 1/5000 ölçekli Meri İmar Planda Fikirtepe, Eğitim, Merdivenköy ve Dumlupınar Mahallelerinin “Özel Proje Alanı” gösterilmektedir. Plana göre Büyükşehir Belediyesince plan notlarına eklenmiş ve emsali 2.07 olarak verilmiştir.³⁶

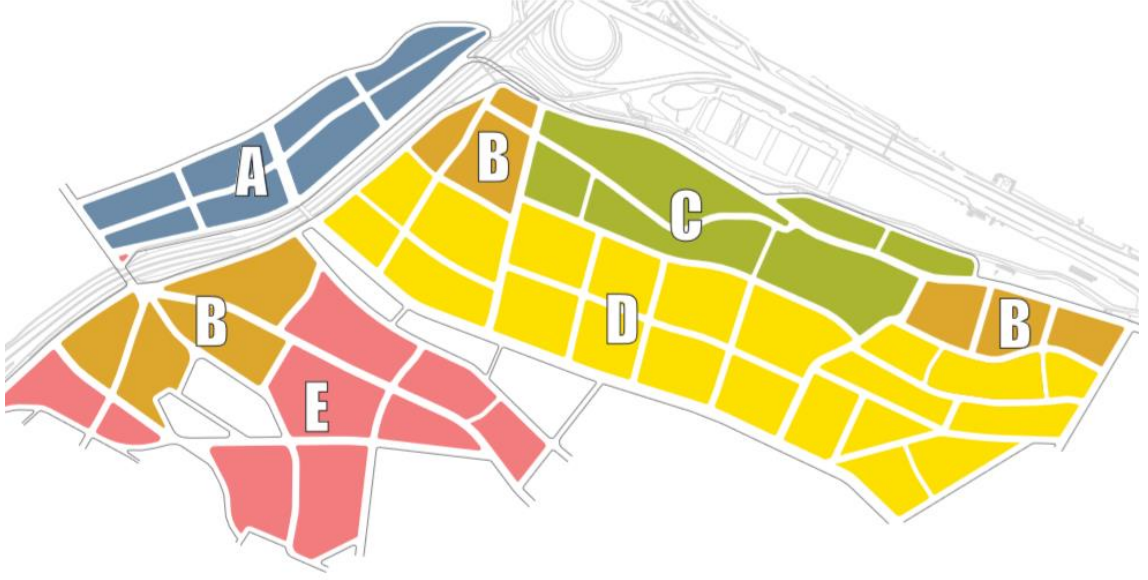
³⁶ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü’nce Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Planlama Süreci hakkında alınan verilere dayanmaktadır. (Temmuz,2018).



Şekil 3.16 Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy Alanı. Kaynak: ÇSB, 2018.

Şekil 3.16’da ‘Özel Proje Alanı’ ilan edilen Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy alanları gösterilmektedir. Söz konusu plana ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onaylanan tadilat ile ilk olarak 2007 yılında “Kentsel Dönüşüm Alanı” olarak belirlenmiştir. 2011 yılında ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilke ve prensipleri doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.³⁷ Keleş (2015), imar planı için ‘bir kentin gelişme biçimini ve yönünü gösteren, kentsel büyümeyi düzene bağlayan ve çarpık biçimler almasını önleyen, nesnel, saydam, genel nitelikte kuralları olan ve herkesçe uyulması zorunlu tüzel bir belge’ olarak tanımlamıştır (s. 213).

³⁷ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü’nce Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Planlama Süreci hakkında alınan verilere dayanmaktadır.(Temmuz,2018).



Şekil 3.17 Fikirtepe Alan Kimlikleri Haritası

Şekil 3.17’de Fikirtepe çalışma alanı sınırları içerisinde A’den E’ye beş adet karakter alanı belirlenmiştir. Master Plan kapsamındaki beş karakter alanı içerisinde 55 adet ada yer almaktadır. Her karakter alanı için belirlenen plan kodları ile alanların kimlik kazanması ve farklılaşması sağlanacaktır. Alanların tanımı konum, içerik, altyapı ve topografya göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Bunlar sırası ile:

A Bölgesi: E-5 karayolunun doğusu

B Bölgesi: Metro istasyonlarına iyi erişim ve karayolundan iyi görünebilen alan

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

D Bölgesi: Fikirtepe’nin güney yamacı, Mandıra Caddesi’ne kadar uzanan kısım

E Bölgesi: Proje alanının güneyinde yer alan ve konut alanlarıyla sınırlandırılmış olan arazidir.



Şekil 3.18 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Alanı. Kaynak: ÇSB, 2018

Şekil 3.18'e göre Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları için ilk adım 2011 yılının Aralık ayında atılarak, hak sahipleri ve özel sektör arasında sözleşmeler imzalanarak projelerin ilk adımları atılmıştır. Fikirtepe'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına ilişkin 2012 yılının Ocak ayında boğaz silueti nedeni ile bölgede yapılacak olan binalarda 80 metre yükseklik sınırı getirilmiştir. Ancak 80 metre kararının üzerine bazı inşaat firmaları bölgeden çekilmiştir. Yaklaşık 26 kata denk gelen bu yükseklik şartı Fikirtepe kentsel dönüşüm projeleri için dikey olarak hareketlenmelerinin kanıtı olmuştur.

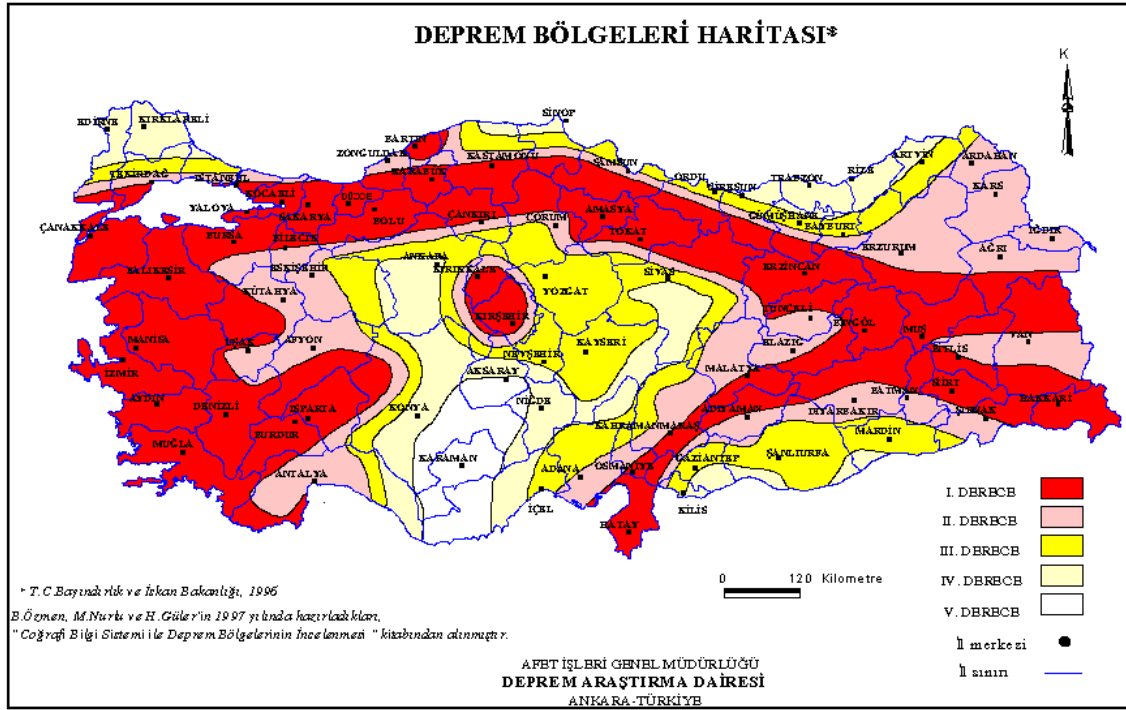
Bu durum Fikirtepe’de ilk olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca “Kentsel Dönüşüm Alanı” olarak belirlenmiş olup, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama/Nazım İmar Planı 22.02.2011 tarihinde İBB tarafından onaylanmıştır. Ancak, uygulama sürecinde yaşanan sorunlar nedeniyle bu alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden ele alınması gündeme gelmiştir. Böylelikle 2012 yılının Aralık ayında Fikirtepe’de onaylanan plan, askı süreci içinde yapılan itirazlar sonucunda tadilat geçirmiştir. Nitekim 2013 yılının Mayıs ayında 4749 sayılı Bakanlar Kurulu Kanunu ile ‘Riskli Alan’ ilan edilmiştir.⁴⁰

3.2.2. Riskli Alan İlanını Süreci (2012-2016)

Ülkemizde 2011 yılında yaşanan Van depremi sonrasında, yapıların sağlamlaştırılması hedefiyle kentsel dönüşüm yaygın bir araç olarak kullanılmak istenmiş ve 6306 sayılı ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ dönemin Hükümeti Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) tarafından 2012’de yürürlüğe girmiştir. Kamuoyunda kentsel dönüşüm olarak bilinen sürecin, afetler; özellikle deprem sebebiyle risk altında bulunan yapıları stokta iyileşmelere yol açacağı öngörülmektedir.⁴¹

⁴⁰ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü’nce Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Planlama Süreci hakkında alınan verilere dayanmaktadır.(Temmuz,2018).

⁴¹ Tasarım Atölyesi Kadıköy (TAK) Fikirtepe Fikirtepe Örneğinde Kentsel Dönüşüm Çalıştayı, Sarioğlu Erdoğan, G. P. Tarafından yürütülmekte olup; kaleme alınarak derlenmiştir.
<http://takortak.org/etkinlik/kadikoy/fikirtepe-orneğinde-kentsel-donusum-calistayı/>



Şekil 3.20 Deprem Bölgeleri Haritası

Şekil 3.20'deki Türkiye Deprem Haritasına göre; 'Türkiye'de birinci derece deprem bölgesi içinde yer alan 50 il varken, yalnızca milli gelirden %67 gibi büyük bir pay alan 19 ilin kanun kapsamına dâhil edilmesi, yapı denetiminin bir piyasa faaliyeti olarak görülerek ticarileştirildiği şeklinde eleştirilere neden olmuştur' (TMMOB, 2011, s.19).⁴² Ülkemizde yaşanan 17 Ağustos 1999 Marmara depremi sonrasında yürürlüğe konan yasal düzenlemeler yalnızca bunlarla sınırlı kalmayıp, 2011 yılında Ulusal Deprem Stratejisi ve Eylem Planı (2023) hazırlanmıştır.⁴³

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları

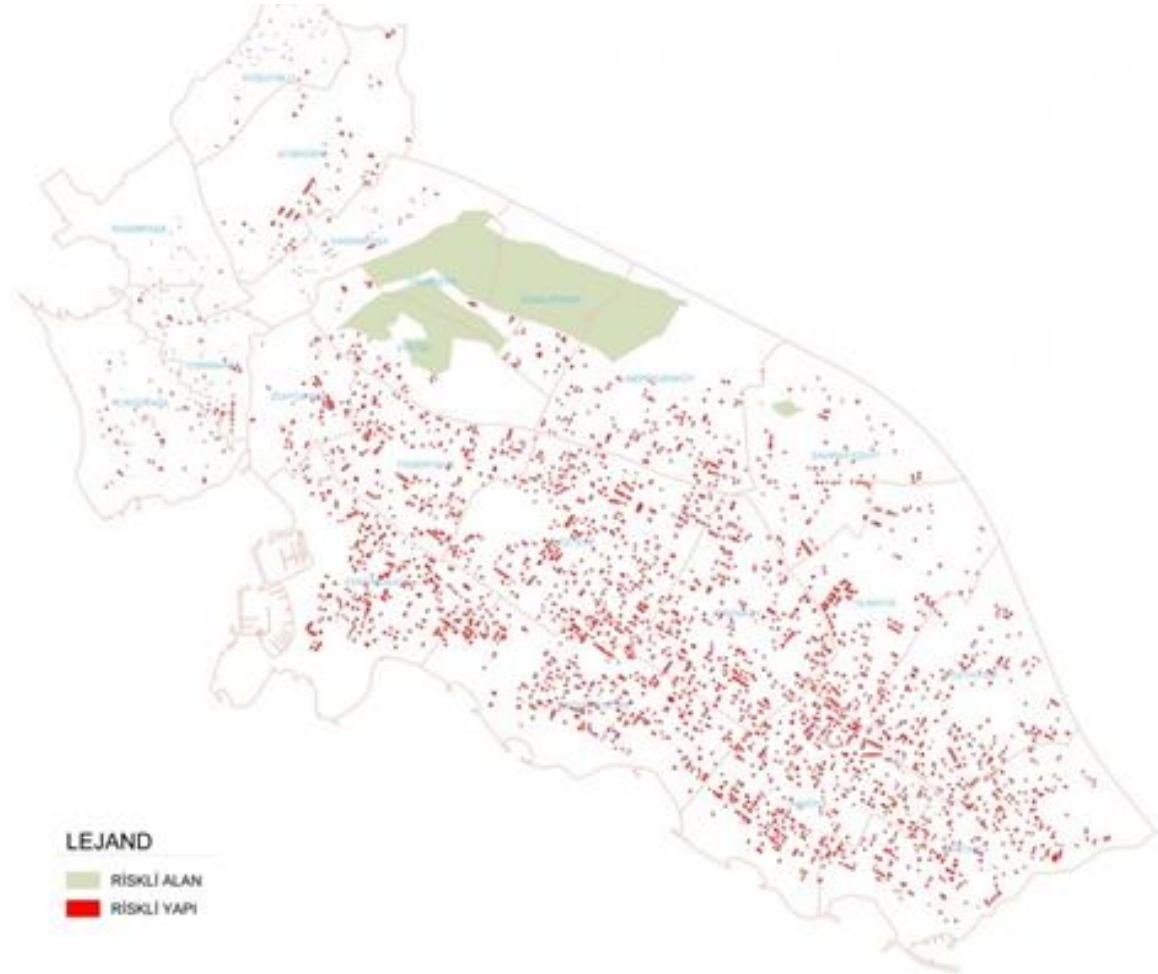
⁴² TMMOB. (2011) "Türkiye'de Deprem Gerçeği ve TMMOB Makine Mühendisleri Odası'nın Önerileri Oda Raporu", http://www.mmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=30181#.VVHrF47tIHw

⁴³ <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/203266> s.266

Türkiye, Habitat III'e hazırlık sürecinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonunda Kalınma Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi, Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı başta olmak üzere yerel yönetimler ile sürdürülebilir kentsel gelişme konularında çalışan kamu kurum ve kuruluşları, sivil toplum, özel sektör ve meslek odalarının temsilcileri ile akademisyenlerin katılımıyla bir çalıştay düzenleyerek, Habitat II'den günümüze gerçekleştirilen çalışmalar, çıkarılan dersler ve geleceğe yönelik yeni yaklaşımlar konusunda fikir alışverişi yapılmış ve ulusal rapora temel oluşturacak konular belirlenmiştir.

belirlemektir.⁴⁴ Depreme dayanıklı olmayan sağlıklı yapı stoklarının deprem olmadan tespit edilerek güçlendirilmesi, gerekli olanların tümüyle yıkılarak yeniden inşa edilmesi, kaçak yapıların güvenli ve yaşam kalitesi yüksek alanlara dönüştürülmesi ülkemiz için aciliyet taşıyan konular arasındadır (Özden, 2006: 221).⁴⁵

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca Bakanlar Kurulu'nun 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı kararı ile Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 134 hektarlık alan "Riskli Alan" ilan edilmiş, 31.05.2013 tarih 28663 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.



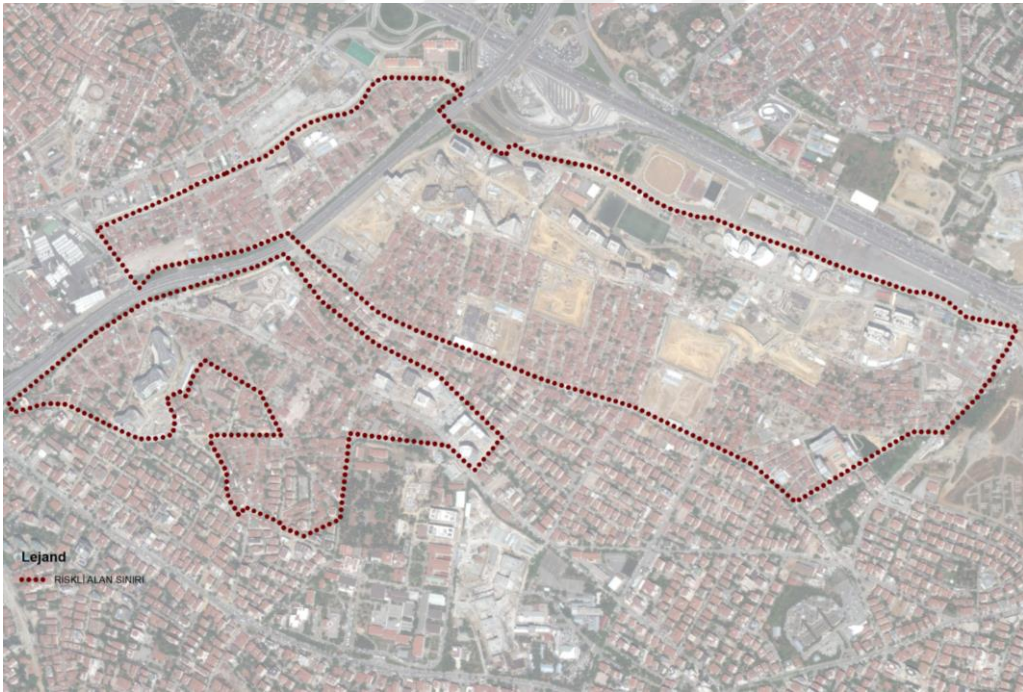
Şekil 3.21 Kadıköy bölgesi Risk Haritası, Kaynak: Kadıköy Belediyesi, 2017.

⁴⁴ <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306-20120516.pdf> Erişim tarihi: 11.08.2018.

⁴⁵ Özden, P. P. (2006) "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 35: s. 215-233.

Şekil 3.21'e göre, riskli yapılar haritada kırmızı ile belirtilmiş olup; 'riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan, ağır hasar görme riski taşıyan alanları kapsamaktadır'. Riskli alanlar haritada yeşil ile belirtilmiş olup; 'zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanları kapsamaktadır'.⁴⁶

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre, Riskli yapıların yıktırılma işleminde malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esas ilan edilmiştir.⁴⁷ Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamalarında bu süreç içerisinde yıkım, yıkımı durdurma, yıkıma başlayamama gibi anlaşmazlıklar meydana gelmiştir.⁴⁸ Yine aynı maddeye göre 'Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir' denilmiştir.⁴⁹



Şekil 3.22 Fikirtepe Riskli Alan Sınırı Haritası, Kaynak: ÇŞB,2018

⁴⁶ Bu bölüm ağırlıklı olarak yazarın bildiri metnine dayanmaktadır. Sezer, Z. ve Sarıoğlu Erdoğan, G. P, (2018, Nisan) : Kentsel Dönüşüm: Fikirtepe Örneği. Çevre Şehir Sağlık Kongresi.

⁴⁷ <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306-20120516.pdf>

⁴⁸ <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/cevre-ve-sehircilik-bakanligi-fikirtepede-zorda-kalan-insaat-sirketlerine-ortak-olacak-40267609> 'Fikirtepe inatçısı' olarak haber olan ve anlaşmazlık yaşayan hak sahibi.

⁴⁹ <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306-20120516.pdf>

Şekil 3.22’de Fikirtepe bölgesindeki Riskli alanın sınırları belirtilmiştir. Kadıköy Belediyesinden alınan bilgilere göre Fikirtepe’deki süreç aşağıdaki gibidir ⁵⁰:

*Riskli Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak 02.08.2013 tarihinde onaylanmıştır. Bu planda minimum parsel büyüklüğü 600 m2 olup bu alanda emsal 1.80 olmak üzere kademeli olarak emsal değeri 4.00’e kadar artacak şekilde yapılanma koşulları belirlenmiştir. Bu plandaki uygulamaya ilişkin yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir.⁵¹ Bunu takiben Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanında ÇŞB adına bilgilendirme ve sürecin takibi için ofis kurulmuştur. ÇŞB İl Müdürlüğü’nde ruhsatlarını alma hakkı elde edilmesi ile ruhsat verim işleri başlamıştır.⁵²



Şekil 3.23 Fikirtepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Kaynak: Kadıköy Belediyesi,2018.

Şekil 3.23’de İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 22.02.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UIP) görülmektedir. Mavi ile belirtilen yerler riskli alanlar ile sınırlı olup; Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanları-

⁵⁰ Fikirtepe’de ki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının süreci Kadıköy Belediyesinden alınan verilere dayanmaktadır (Ocak,2018).

⁵¹ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü’nce Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Planlama Süreci hakkında alınan verilere dayanmaktadır.(Temmuz,2018).

⁵² ÇŞB İl Müdürlüğü’nün ruhsatları vermesi ve 2017-2018 Fikirtepe’deki mevcut ruhsat durumu hakkındaki bilgiler bir sonraki ‘Günümüz Dönemi 2017-2018’ bölümünde paylaşılacaktır.

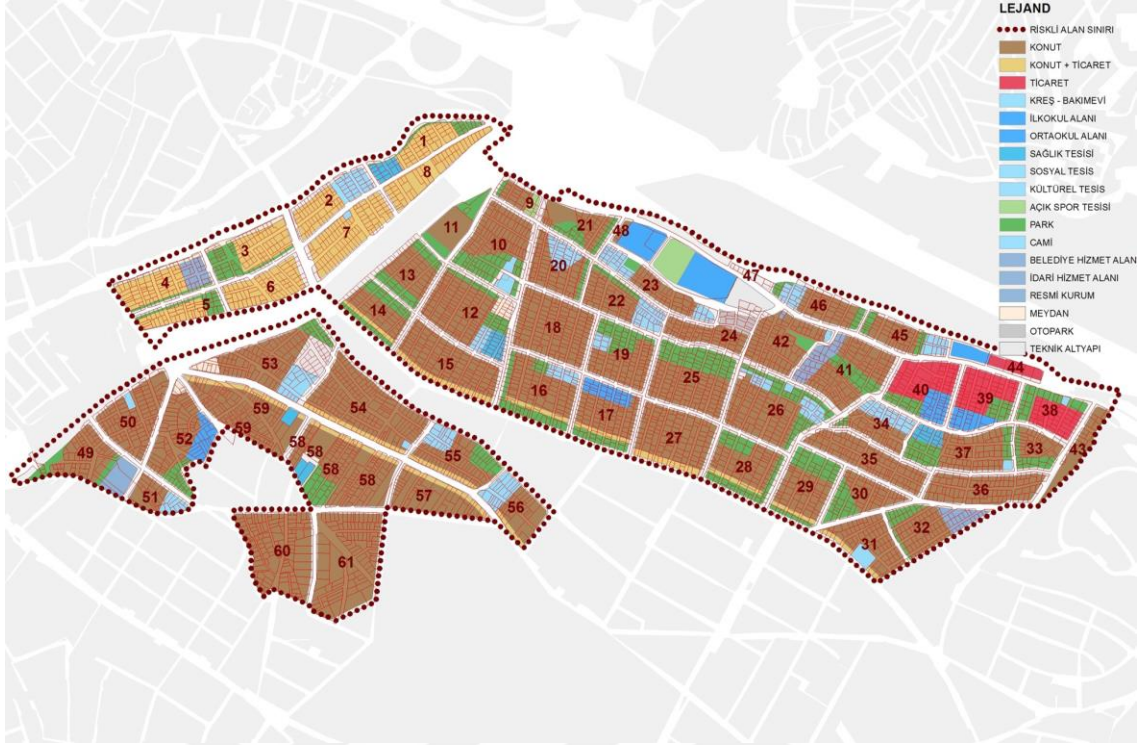
na ait parselleri göstermektedir. Toplamda 62 adadan oluşan Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı günümüzde de devam edilmektedir.

*UIP'e göre, konut olarak belirlenen alanlarda net parsel alanları toplamının %25'i kadar donatı alanı ayrılacaktır. Ayrıca; bu planın onay tarihinden önceki imar planlarında yol alanı olarak ayrılıp, bu plan ile ada içerisinde kalıp da, yapılaşmaya konu edilen yollar var ise kapanan bu yollar toplamı kadar alan ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır. Bu alanlar park, yeşil alan, kreş, anaokulu, ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesisi alanı, genel açık otopark vb. olarak kullanılacaktır.

*27.01.2014 onanlı imar planında mimari avan proje onayı ve diğer uygulamaya ilişkin işlemler, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından, ruhsat işlemleri İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yetkisinde iken; 28.12.2016 onanlı plan ile uygulamaya ilişkin yetki İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne devredilmiştir.⁵³

*Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleleri ile Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan "Riskli Alan"a ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli UIP 28.12.2016 tarihinde onaylanmıştır.

⁵³ Bu bölüm ağırlıklı olarak Fikirtepe'de ki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının süreci Kadıköy Belediyesinden alınan verilere dayanmaktadır (Ocak,2018).

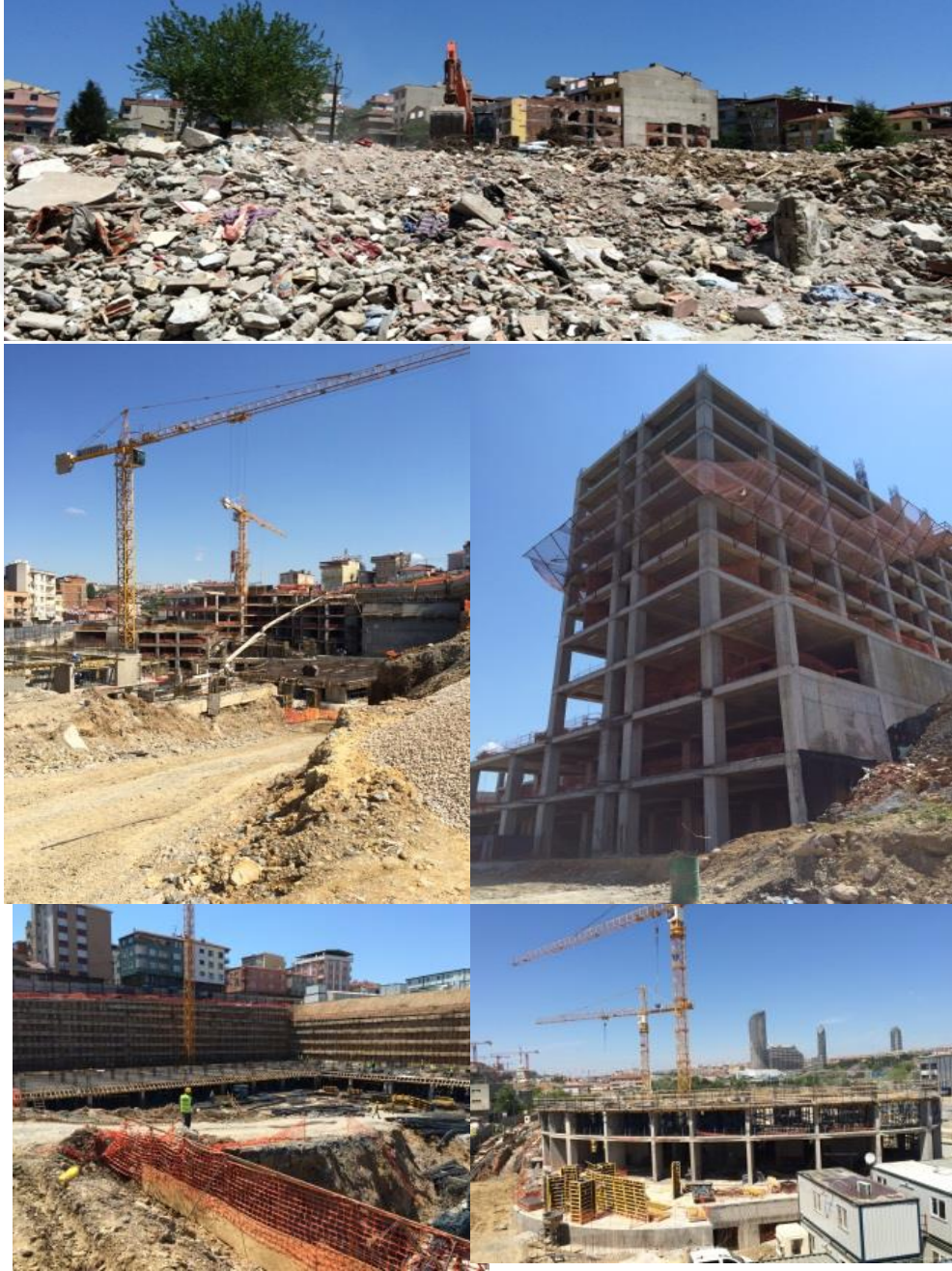


Şekil 3.24 Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı, Kaynak: ÇŞB,2018.

Şekil 3.24’de Fikirtepe kentsel dönüşüm alanının 62 adadan oluşan imar planı mevcuttur. Kahverengi ile belirtilen alanlar yalnızca konut adalarından oluşmaktadır. Sarı görünen adalar konut ve ticari adalardan oluşmaktadır. Sadece kırmızı ile belirtilen yerler ticari alanlar iken; yeşil ile belirtilen kısımlar park alanlarından oluşmaktadır. Koyu mavi ile belirtilen alanlarda ilkokul, ortaokul ve kreş alanı; açık mavi ile belirtilen yerler de resmi alanlardan (belediye hizmet alanı) oluşmaktadır. Çoğunluğunun konut adalarından oluştuğu Fikirtepe bölgesinde ticari alanlar az da olsa mevcuttur. Ayrıca yerinde dönüşüm değil de ada bazlı dönüşümün sağlanıyor olması ile yerine gelmekte olan lüks konutların projelerine bakıldığında zemin katlarında ticari dükkan bulunmaktadır.

‘İmar planını hazırlama yükümlülüğü evrensel gelişimler de göz önüne alınarak belediyelere aittir. Şöyle ki, 3194 sayılı İmar Yasasında ikili ayrım şeklinde düzenlenen nazım planı ve uygulama planı belediyelerce hazırlanmaktadır. Nazım planı; planın genel hatlarını belirtmekte iken, uygulama planı; söz konusu yapılaşmaların tabi olacağı kuralları ayrıntılı bir biçimde ele almaktadır. Öte yandan mevzii imar planı, gözden geçirme (revizyon) imar planı ve ek imar planı da mevzubahis yasada yer alan plan kavramlarındandır. Her ne kadar yukarıda plan hazırlama yetkisinin belediyelere ait olduğu

belirtilmiş ise de bazı hallerde bu yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na da göre yüklemektedir. Zira; afet bölgeleri, anakent bölgeleri, gecekondu iyileştirme ve dönüşüm projeleri veya toplu konut projelerinin yer aldığı bölgeler için belediyelerce karar alınması şartı aranmaksızın doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından nazım planı hazırlanmaktadır' (s. 214).⁵⁴



Şekil 3.25 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Alan Fotoğrafi

⁵⁴ Keleş, R., 2015 ,100 soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, s.214.

Şekil 3.25’de 2011 yılından günümüzde ‘kentsel yenileme’(Urban Renewal) ve ‘iyileştirme’(Urban Rehabilitation) ye yönelik metodlar içerisinde uygulanmakta olan kentsel dönüşüm uygulamalarında aktif olarak devam eden projeler görünmektedir. Ada bazlı dönüşüm ile lüks konutların inşası bazı firmalarca bitirilmiş, bazı ise günümüzde devam etmektedir. Öte yandan dönüşüm uygulamalarında yıkımı tamamlanıp henüz faaliyete başlamayan yüklenici firmalar da mevcuttur.

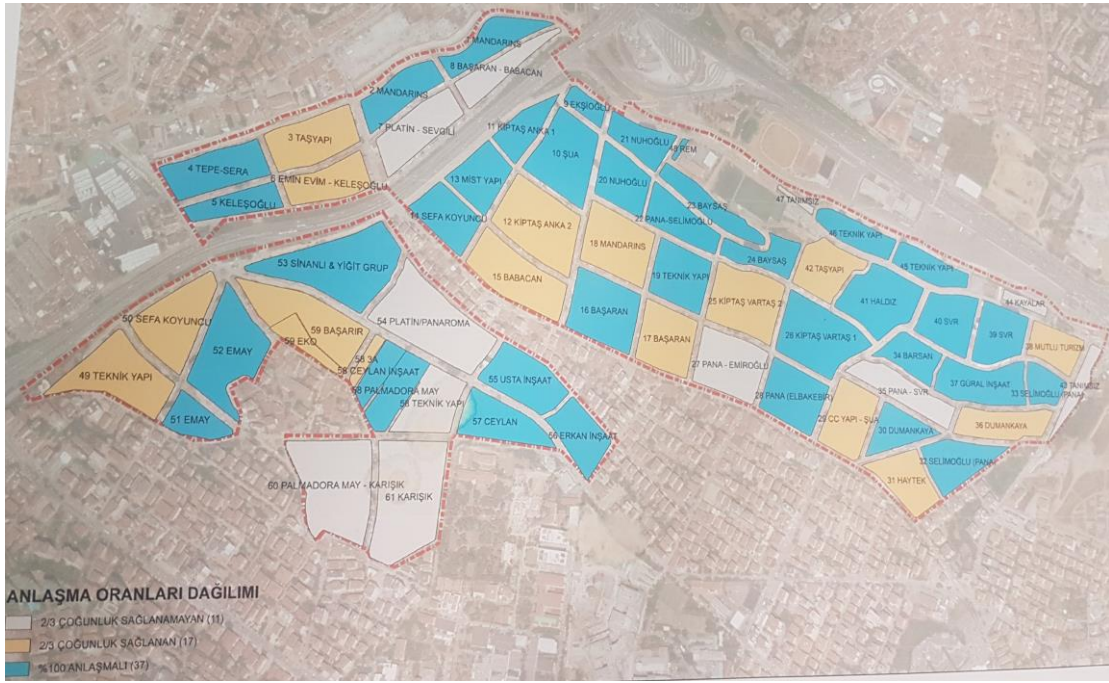
3.2.3. Günümüz Süreci (2017-2018)

İmar ıslah planları Türkiye’de gecekondur alanların yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm yoludur. Arazinin temizlenerek altyapısının geliştirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu olduğu, yeni yapılaşmanın ise gecekondur ile müteahhidin varacağı anlaşma ile şekilleneceği ıslah imar planları ile dönüşümün gerçekleşmesinde üç farklı oluşum tanımlanabilir (Dündar, 2003):

1. Büyük inşaat firmaları en yüksek rantlı alanların dönüşümünü hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
2. Küçük ölçekli firmalar ya da en yaygın kullanımıyla yap-satçılar daha az karlı alanların önemli ulaşım aksları ve/veya prestijli konut alanları çeperi vb dönüşümünde etkin rol oynamaktadır.
3. Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde, topografik engelli, çöp toplama ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondur alanlarında dönüşüm gerçekleştirilemezken, gecekondur ıslah imar planlarının yarattığı rant beklentisi ile farklı çözümleri tümüyle reddetmektedir. Bu alanlarda eskime hızlanırken kentsel çöküntü alanları oluşmaktadır.

Bu değerlendirme göstermektedir ki ıslah imar planları ile önemli oranda gecekondur alanlarında dönüşüm sağlanırken, belki de en önemli problemleri alanlarda ıslah imar planı dönüşümü engellenmektedir. Bunun yanı sıra dönüşümü gerçekleştirilen alanlarda ise, hükümetler planlar için gerekli kriterleri geliştiremediğinden dönüşüm beklenilen fiziksel mekanı yaratamamıştır. Her parselde yıkılan 1-2 katlı gecekondur yerine her katta 2 daire olan 4 katlı apartmanların gelmesi nüfus yoğunluğunu hızla artırırken gerekli sosyal donatılar hiçbir zaman gerçekleştirilmemiştir. Bunun nedeni yapı-

laşmanın yap saçıtar elinde parsel bazında ele alınması ve onların da sosyal donatılarla ilgilenmemesidir. Kiracı nüfus alan dışı kalmış ve kent içindeki diğer gecekondu alanlarına eklenmiştir. Eski gecekondu alanları apartmankondu alanlarına dönüşmüştür. Geçiş alanları olarak da tanımlanabilecek bu alanlar özellikle sosyal anlamda çok daha problemlili oluşumlar yaratmaktadır. Gecekondu esnek bir yapı biçimi olduğundan gecekondulunun değişken ekonomik ve sosyal yaşam şartlarına uyum sağlanabilirken, apartman bu imkânı vermemektedir. Bu alanlar hızla slumlaşmaktadır (Dündar, 2003).



Şekil 3.26 Fikirtepe’de Anlaşma Oranları Dağılımı Kaynak: ÇŞB,2018.

Şekil 3.26’da Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamalarındaki anlaşma durumlarının haritası verilmiştir. Daha önceki bölümde 2/3 anlaşmadan söz edilmişti. Buna göre 61 adadaki güncel durum ele alındığında %100 anlaşmalı, 2/3 çoğunluğu sağlayan ve 2/3 çoğunluğu sağlayamayanlar olarak 3 grupta irdelenmektedir. %100 anlaşma sağlayan adalar haritada mavi ile gösterilmiş olup, 37 adet adayı kapsamaktadır. Bunlar sırası ile; Mandarins I, Mandarins II, Tepe Sera, Keleşoğlu, Eksioğlu, Şua, Kiptaş Anka 1, Mist Yapı, Sefa Koyuncu, Başaran, Teknik Yapı, Nuhoğlu1 , Nuhoğlu 2, Pana Selimoğlu, Baysaş 1, Baysaş 2, Kiptaş Vartaş 1, Pana, Dumankaya, Selimoğlu (Pana)1, Selimoğlu (Pana) 2, Barsan, Güral İnşaat, SVR1, SVR2, Haldız, Teknik Yapı 1 ve Teknik Yapı 2 adalarını kapsamaktadır. 2/3 çoğunluğu sağlayan adalar haritada sarı ile gösterilmiş olup, 17 adet adayı kapsamaktadır. Bunlar sırası ile Taşyapı, Keleşoğlu, Kiptaş Anka 2,

Babacan, Başaran, Mandarins, Kiptaş Vartaş 2, CC Yapı Şua, Haytek, Dumankaya, Mutlu Turizm, Teknik Yapı, Sefa Koyuncu, Ceylan İnşaat, Başarır ve Eko adalarını kapsamaktadır. 2/3 çoğunluğu sağlayamayan adalar haritada beyaz ile gösterilmiş olup, 11 adet adayı kapsamaktadır. Bunlar sırası ile; Platin Sevgili, Başaran- Babacan, Pana Emiroğlu, Pana SVR, Pana (Tanımsız), Kayalar, Tanımsız ada, Platin Panaroma, Teknik Yapı, Palmadora May ve Karışık adalarını kapsamaktadır.

Şekil 3.27 Fikirtepe’de Yıkımı Tamamlanmış Adalar Kaynak: ÇŞB,2018.

Fikirtepe ilk olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca “Kentsel Dönüşüm Alanı” olarak belirlenmiş olup, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama/Nazım İmar Planı 22.02.2011 tarihinde İBB tarafından onaylanmıştır. Ancak, uygulama sürecinde yaşanan sorunlar nedeniyle bu alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden ele alınması gündeme gelmiştir. Günümüzde Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamalarının güncel durumu Şekil 3.28 ve Şekil 3.29’daki gibidir.



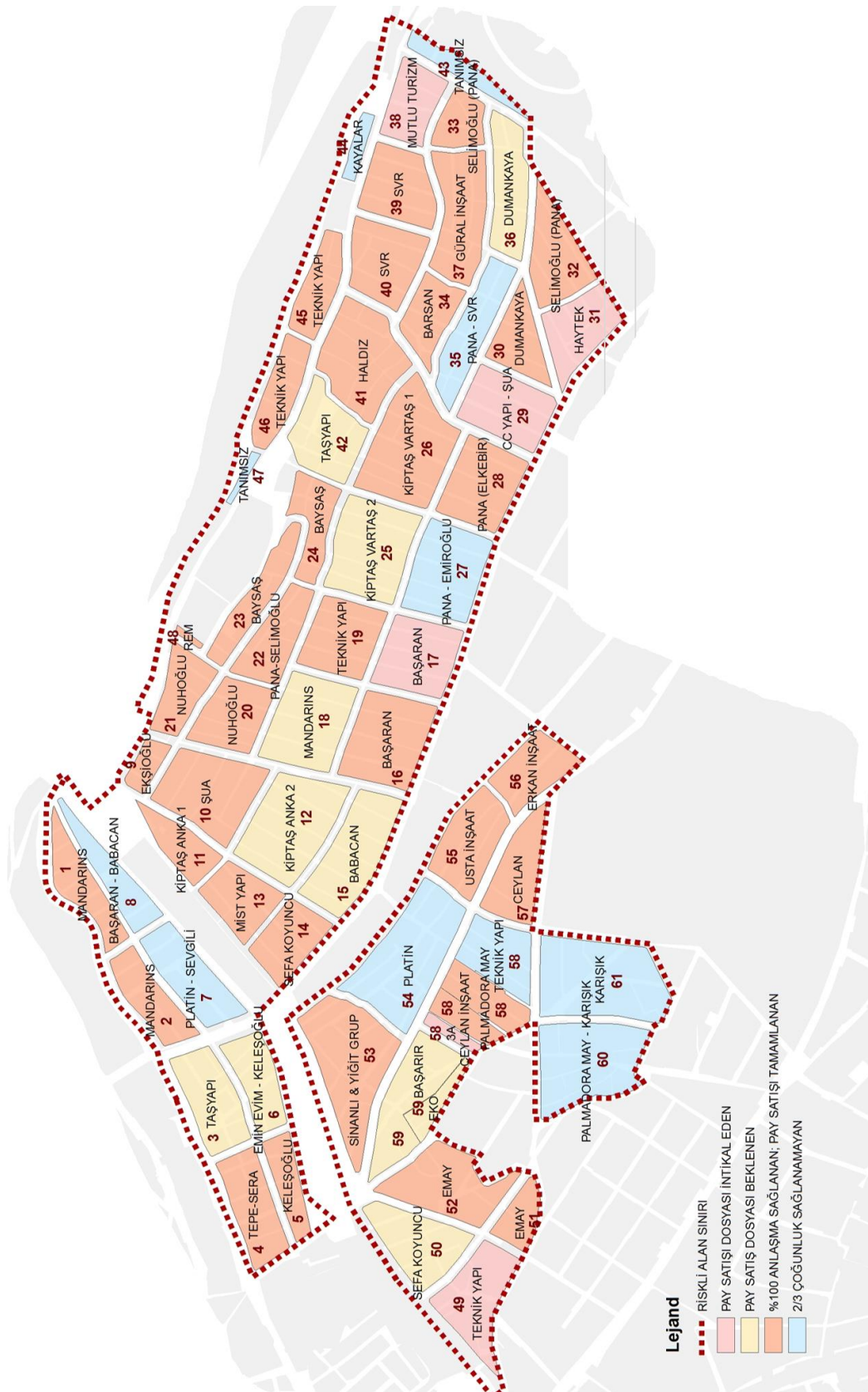
Şekil 3.28 Fikirtepe’de Yıkımı Tamamlanmış Adalardan Görüntüler⁵⁵



Şekil 3.29 Fikirtepe’de Yıkımı Tamamlanmış Adalardan Görüntüler II⁵⁶

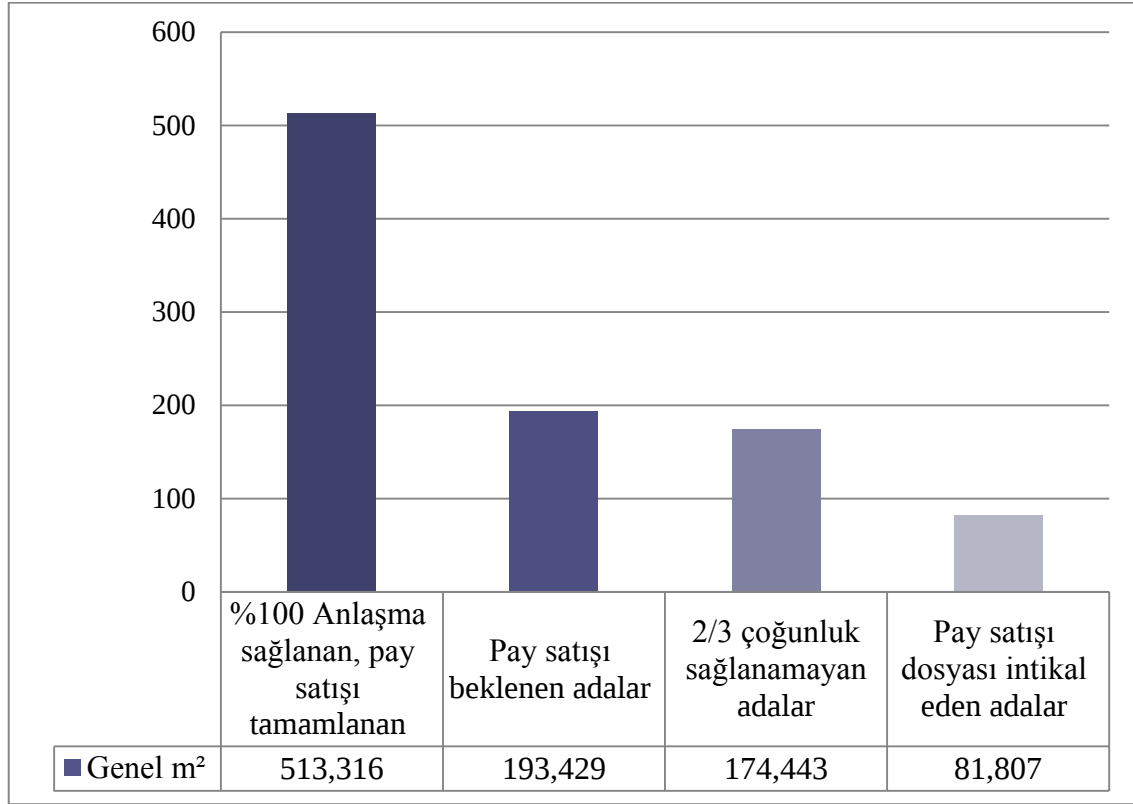
⁵⁵<https://www.haberturk.com/fikirtepe-de-devam-eden-kentsel-donusum-calismalari-krize-donustu-1835328-ekonomi>

⁵⁶<http://www.gazetekadikoy.com.tr/gundem/fikirtepede-7-yilin-ozeti-yuzde-40inda-hala-anlasma-yok-h11942.html>



Şekil 3.30 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Pay Satışı Tamamlanan Firmalar Kaynak: ÇŞB,2018.

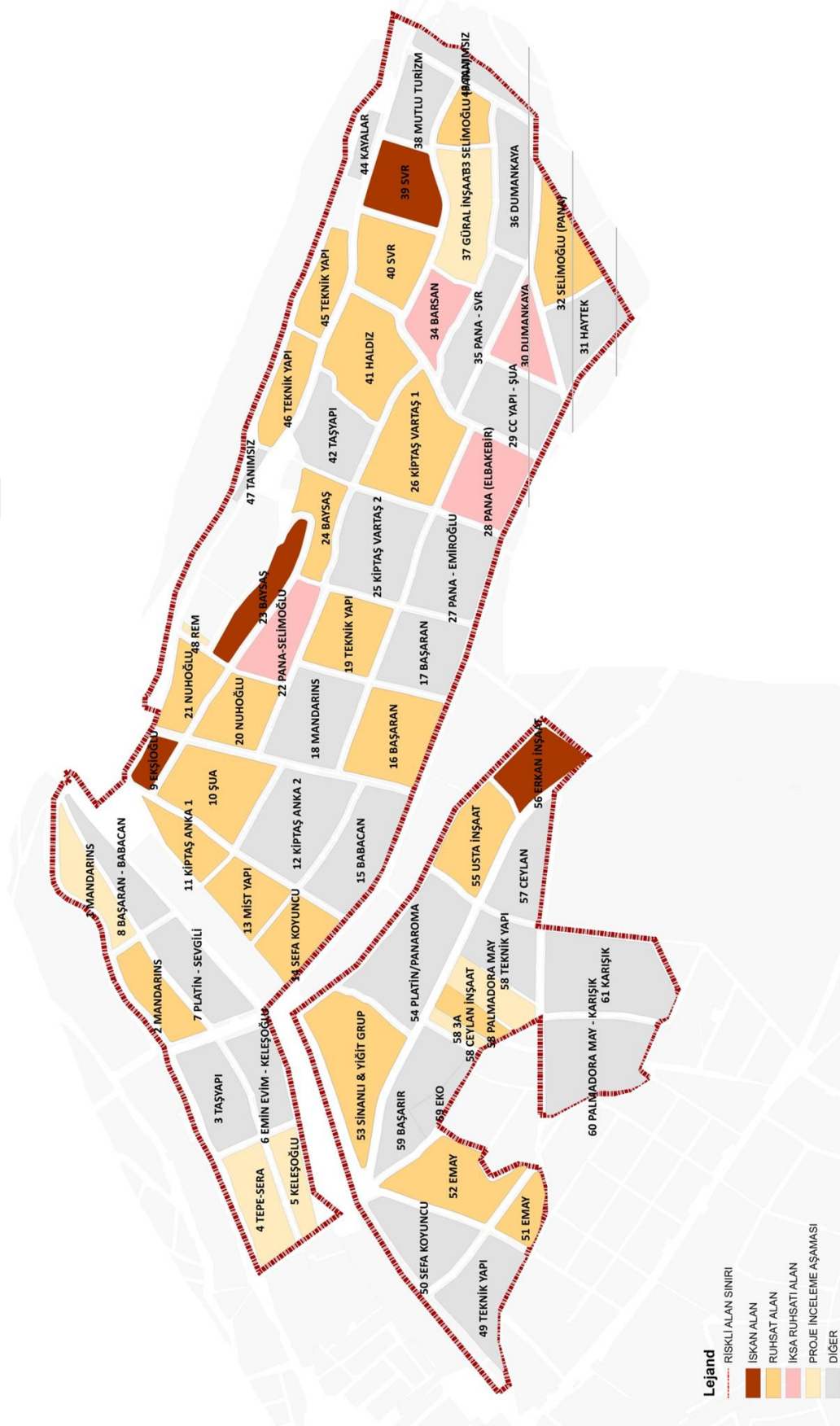
Şekil 3.30’da görüldüğü üzere Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamaları toplamda 62 adadan oluşmaktadır. Her bir ada üzerinde yüklenici firmaların isimleri yazmaktadır. 2017-2018 verilerine göre güncel durum 4 başlık altında toplanılacak olunursa son durum Tablo 3.3’teki gibidir:



Tablo 3.3 Pay Satışı Tamamlanan Firmaların Genel Durumu ⁵⁷

- Haritada %100 Anlaşma sağlanan, pay satışı tamamlanan 37 ada bulunmakta ve alanı 513,316 m²’yi bulmaktadır.
- Haritada 2/3 çoğunluk sağlanamayan 11 ada bulunmakta ve alanı 174,443 m²’yi bulmaktadır.
- Haritada pay satışı beklenen adalar olup, alanı 193,429 m²’yi bulmaktadır.
- Haritada pay satışı dosyası intikal eden adalar olup, alanı 81,807 m²’yi bulmaktadır.

⁵⁷ Pay Satışı Tamamlanan Firmaların verileri İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden temin edilmiştir (Temmuz,2018).

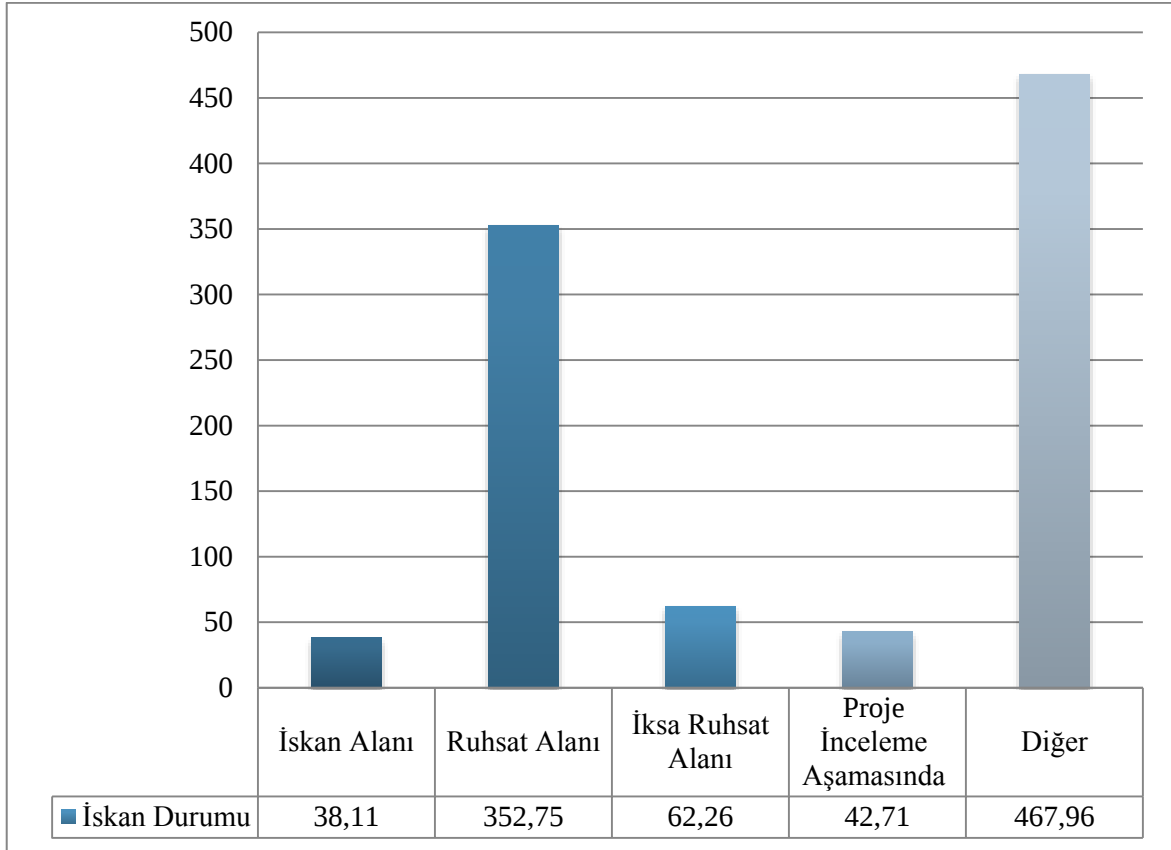


Şekil 3.31 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İskân Durumu Kaynak: ÇŞB,2018.

Şekil 3.31’de Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamalarındaki güncel iskân durumları haritası yer almaktadır. İskân, TDK’ya göre ‘yurtlandırma anlamına gelmektedir. İskân alanı ise yerleşme alanı olarak tanımlanmaktadır. Ruhsat sözcüğü TDK’ya göre izin belgesi olarak geçmekte iken; yapı ruhsatı, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesi gereğince, yapımına başlanacak yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında ise valiliklerce (İl Bayındırlık ve İskân Müdürlükleri) verilmesi zorunlu bir belgedir. İksa TDK’ya göre, temel çukuru kazılırken yandaki toprakları tutmak için yere yan yana çakılan ve kavramalarla birbirine tutturulan kalın tah-talarla kurulan düzen olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu bu işlem için alınan ruhsat ise iksa ruhsatı olarak ifa edilmektedir. Riskli ilan öncesindeki süreçten itibaren Fikirtepe’deki bazı yüklenici firmaların kentsel dönüşüm sürecinde devam edememesi durumu da şüphesiz ruhsat alma sürecini etkilemiştir. Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamalarında haritaya göre;

- 1) Haritada bordo ile gösterilen yerler 4 adet iskân adasını içermektedir.
- 2) Haritada turuncu ile gösterilen yerler 22 adet ruhsat adasını içermektedir.
- 3) Haritada pembe ile gösterilen yerler 4 adet iksâ ruhsat adasını içermektedir.
- 4) Haritada sarı ile gösterilen yerler 8 adet proje inceleme aşamasındadır.
- 5) Haritada gri ile gösterilen yerler 27 adet ada diğer⁵⁸ başlığında yer almaktadır.

⁵⁸ İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden temin edilen Ruhsat bilgilerine göre diğer alanlar: İmar durumu düzenlenen, İmar uygulaması tamamlanan, Tevhiden imar durumu düzenlenen ve tanımsız adaları içermektedir.



Tablo 3.4 İskân Durumu. Kaynak: İstanbul Valiliği ÇŞB.

Tablo 3.4'te Fikirtepe'deki iskân durumlarının 2017-2018 güncel verilerini içermektedir.⁵⁹ İmar durumu düzenlenen ve tanımsız adaları ifade eden 'diğer alanlar'; %42 dağılıma denk gelen 467.96 m² alan ile dikkat çekmektedir. Takiben %34'e tekabül eden 352.75 m² alan ile ruhsat alanları gelmektedir. Tanımsız olarak belirtilen ve çoğunluğu sorunlu olan adaların Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının neredeyse yarısı kadar olması ile birlikte ruhsat alanlarından da çoğunlukta olması Fikirtepe bölgesi için çözümlenemeyen düğümü kanıtlar nitelikte olmuştur. Öte yandan iksa ruhsat alanlarının % 6 alan ve 62.26 m² alanı gelmekte iken aynı yüzde dilimi içerisinde (%6 ile) iskân alanları 38.11 m² alan ile gelmektedir. Tabloda bir diğer dikkat çeken durum ise 42.71 m² alan ve %12 oran ile gelen proje inceleme aşamasındaki alanlar olmuştur. Nitekim durağan şekilde olan inceleme aşamasındaki projelerin de henüz akıbetinin olmaması, yüklenici firmaları durma noktasına getirmiş; halkı da alınan kira yardımları bakımından mağdur etmiştir.

⁵⁹ İskân durumu ile ilgili veriler verileri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden temin edilmiştir (Temmuz,2018).



Şekil 3.32 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Saha Fotoğrafları (Mayıs,2018).

Şekil 3.32’de saha incelemelerinde Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamalarındaki aktif olarak devam eden konutlarda kat çıkılmakta ve y tong⁶⁰ duvar örümüne devam edilmektedir.

⁶⁰ Ytong: “gazbeton” olarak bilinir. Bünyesindeki milyonlarca gözenek nedeniyle birçok binada ilave ısı yalıtım malzemesi kullanmaya gerek kalmadan yalıtım sağlayan bir yapı malzemesidir. Kaynak: <https://ytong.com.tr/ytong-ve-ozellikleri.asp>



Şekil 3.33 Fikirtepe Kentsel dönüşüm uygulamaları saha incelemesi II (Mayıs,2018).

Şekil 3.33 saha incelemelerinde Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamalarının daha hızlı şekilde ilerleyip, devam edildiği görülmektedir. Aktif olan firmalardan bazıları, giydirme cephe uygulamalarına geçmiştir. Uzun (2006)’a göre ‘Türkiye’de kentsel dönüşüm daha yoğun olarak gecekonduların alanlarında gerçekleşmektedir’. Uzun’a göre gecekonduların dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı “İmar Ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı işlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin değiştirilmesi Hakkında Kanun” başlıklı son af kanunu önemli bir rol oynamaktadır. Söz konusu bu kanun sonucunda, gecekonduların alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlamıştır.

Kentsel dönüşüm kenti değiştirmekte ve yapısal değişime uğratmaktadır. Bu süreci, her ülkenin özel koşullarını göz önüne alarak incelemek gerekmektedir. Çünkü kentsel dönüşümü zorunlu kılan pek çok farklı neden vardır. Ve bu nedenler, ülkelere göre benzerliklerin yanı sıra farklılıklar da taşımaktadır. Deprem ve benzeri doğal afetler sonucu ortaya çıkabilecek hasarların ve kayıpların azaltılması, tarihsel kent bölgelerinin korunması, yasa dışı yapılaşmış ve gecekondu alanlarının dönüştürülmesi gibi nedenler gelişmekte olan ülkelere özgü nedenlerdir. Ülkeler arasındaki ekonomik, kültürel, politik ve sosyal gelişme düzeylerindeki farklılıklar da bu nedenleri artırmaktadır.’ (Köktürk E; Köktürk E, 2007).





Şekil 3.34 Fikirtepe Kentsel dönüşüm uygulamaları 2013- 2018 Uydu Haritası. Kaynak: ÇŞB, 2018.

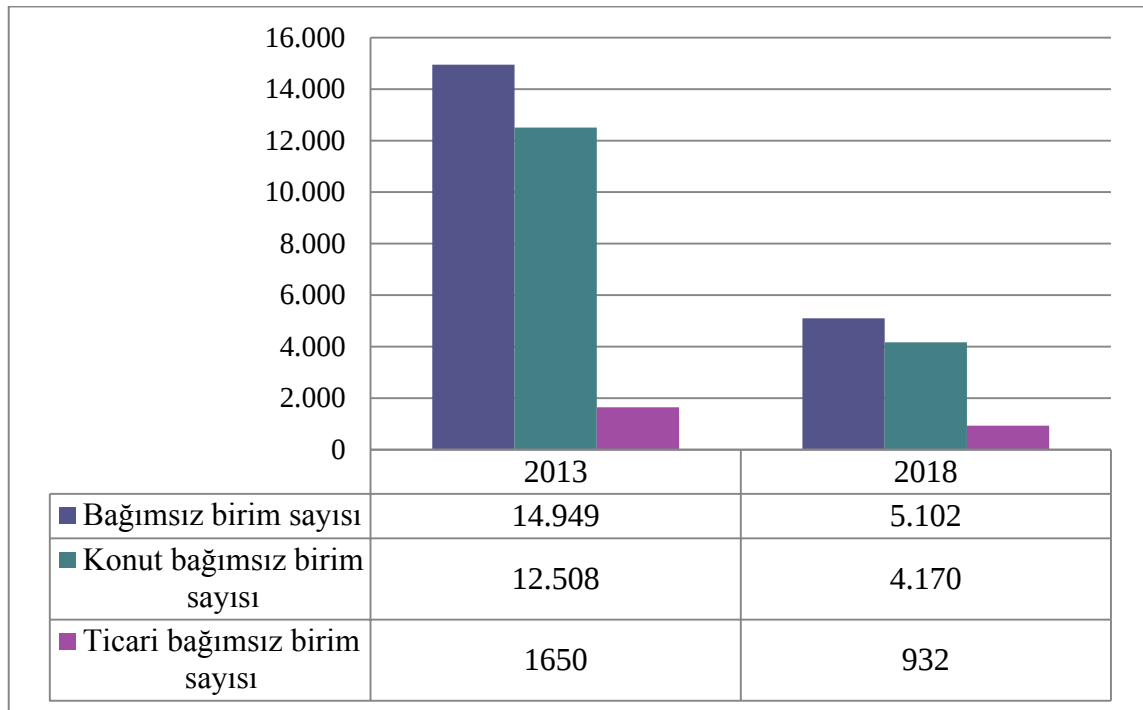
Şekil3.34'e göre Günümüz sürecine kıyasla belirtmek gerekir ki 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun çıkması üzerine 2013 yılı içerisinde Fikirtepe Uydu Haritasına göre yıkım henüz başlamamıştır.

	2013 yılı	2018 yılı
Brüt Alan	134 ha	134 ha
Net Alan	109 ha	109 ha
Proje Ada Sayısı	61	65
Bina Sayısı	6341	2837
Bağımsız Birim Sayısı	14.949	5.102
Konut Bağımsız Birim Sayısı	12.508	4.170
Ticari Bağımsız Birim Sayısı	1650	932

Tablo 3.5 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında 2013 yılı ile 2018 yılı Karşılaştırması

Kaynak: ÇŞB,2018.

Tablo 3.5’de görüldüğü üzere 134 hektarlık brüt alan ile 109 hektarlık net alan sayılıları 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun çıkmasının ardından değişikliğe uğramamıştır. Bu süreç içerisinde 61 ada ile başlanılan projede günümüzde 65 adaya kadar çıkmıştır. Dolayısı ile ada sayısındaki değişiklikler otomatik olarak projedeki bina sayısını, bağımsız birim sayısını, konut ile ticari bağımsız birim sayısını etkilemiştir.



Tablo 3.6 2013 yılı ile 2018 yılındaki Bağımsız birim alanlarındaki değişim

Tablo 3.5'e göre geliştirilen Tablo 3.6'da bağımsız birim sayıları, konut bağımsız birim sayıları ve ticari bağımsız birim sayıları hakkında bilgiler yer almaktadır. Buna göre 2013 yılında 14.949 bin olan bağımsız birim sayısının 2018 yılındaki Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının düşünülen bağımsız birim sayısınca 5.102 bine düşmesi çalışma alanındaki dönüşüm uygulamalarının ada bazlı gerçekleştiğinin kanıtı olmuştur. Nitekim rakamsal değişiklik olmasa idi yık-yap olarak nitelendirilecek ve bağımsız birim sayısının toplamında değişiklik olamayacak idi. Bu toplam değişiklik akabinde konut ve ticari alanlardaki bağımsız birim sayılarını da etkilemiştir. 2013 yılındaki konut ile ticari birim sayıları 2018 yılında (gerçekleştirilmesi düşünülen) düşmektedir. 2013 yılı içinde 12 bin 508 adet konut alanı 2018 yılında 4 bin 170 adet konut alanı olarak hesaplanmıştır. Ticari bağımsız birim sayısı 2013 yılında bin 650 adet iken, 2018 yılında 932 adet olarak hesaplanmıştır.



Şekil 3.35 Fikirtepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı. Kaynak: ÇŞB,2018.

Şekil 3.35'teki Uygulama İmar Planına göre Fikirtepe'deki güncel durum aşağıdaki gibidir:

- İmar planında kahverengi ile belirtilen yerler konut adalarını göstermekte ve 47 adet konut adası bulunmaktadır.
- İmar planında sarı ile belirtilen yerler konut ve ticaret alanlarını göstermekte ve 22 adet konut + ticaret adalar yer almaktadır.
- İmar planında kırmızı ile belirtilen yerler yalnızca ticaret adalarını göstermekte ve 4 adet ticaret adası bulunmaktadır.
- İmar planında yeşil ile belirtilen yerler park alanı ve açık spor tesisi olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Açık spor tesisi olarak belirtilen yerler 2 adet olup haritada açık yeşil ile gösterilmiştir. Koyu yeşil alanları konut ve ticaret alanları olmak üzere toplamda 34 adada yeşil alan bulunmaktadır. Buna göre her konut adası için yeşil alan mevcut değildir. Konut ve ticaret adalarının toplamı ele alındığında 21 adada yeşil alan bulunmamaktadır. Bu rakamda neredeyse toplam ada sayısının 1/3'i kadar yapmaktadır.
- İmar planında beyaz ile belirtilen yerler meydan⁶¹ alanlarını göstermekte ve 5 adet meydan bulunmaktadır. Kentsel tasarımın önemli unsuru olan meydan kavramının söz konusu kentsel dönüşüm uygulamaları içinde iyi çözümlenmesi gerekmektedir.
- İmar planında mavi ile belirtilen yerler eğitim alanı, sosyal alan, kültürel alan, hizmet alanı ve cami olmak üzere 5'e ayrılmaktadır. Buna göre 5 adet kentsel dönüşüm projesi alanında 5 adet cami bulunmaktadır. Geri kalan 38 adet alan ise eğitim alanı, sosyal alan, kültürel alan ve hizmet alanını oluşturmaktadır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin teorik arka plan kısmının haricinde görünen ön yüzü, 2012 yılındaki Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanundan sonra ilk yıkımların 2014 yılında gerçekleştirilmesi ile günümüzde beş yıldır devam etmekte olan yenileme sürecini kapsamaktadır.

⁶¹ Meydan tanımı Kevin Lynch'e göre, kentsel mekânlarda oluşturulmuş yoğun aktivite odaklarıdır. Tipik olarak meydanlar döşenmiş, yüksek yoğunlukta yapılar ve caddelerle çevrelenmiştir. İnsan gruplarını etkileyecek ve buluşmaları kolaylaştıracak özellikler taşır (Marcus ve Francis 1998).



Şekil 3.36 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraflar,2018

Günümüzde Fikirtepe’deki kentsel kimlik ele alındığında ortaya bakımsız binalardan oluşan yapı kümeleri ile dar sokaklarının silüetleri belirmektedir. Bu silüet yapısında tek katlı ya da 2 katlı çekirdek ailelik, kısmen bahçeli, bitişik nizam bir gecekondü veya kalabalık ailelik, 4-5 katlı parselinin tümünü kullanan yapısal öğeler yer alabilmektedir (Şekil 3.36). Fikirtepe bölgesinin mimarisi tek tip yapılardan oluşmamaktadır. Bu alan için tümüyle aynı tip gecekondü demek yanlış olur. Fikirtepe içerisinde eski evleri de olan ancak hemen hemen birçoğu ruhsatlı, kısmen ruhsatsız, tarihi yapıları olan, bahçesinde meyve sebze yetiştiren, ya da terasında vakit geçirilen bir yapılaşma bölgesi olmuştur. Kısmen de olsa sıvasız, filiz bırakmış binalarla da karşılaşılabilir. Bunun yanı sıra bazı bölgeleri çok tenha olup; uyuşturucu, fuhuş gibi kötü durumlarla ve suçlarla da karşılaşmaktadır.



Şekil 3.37 Fikirtepe ‘deki Balkonlu Konut, 2018.

Şekil 3.37’de Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde oturan bir çiftin balkonundan fotoğraf mevcuttur. Kentsel dönüşüm uygulamalarında henüz yıkılmamış olan konutları 4-5 katlı betonarme yapıdan oluşmaktadır.



Şekil 3.38 Fikirtepe’deki Bahçeli Konut, 2018.

Şekil 3.38’da Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde oturan bir hane halkının bahçesinden fotoğraf mevcuttur. 2018 yılının Temmuz ayında yapılan görüşmelerde Kentsel dönüşüm uygulamalarına gönülsüz katıldığını belirten hane halkı sahibi “ evimden çok memnundum, dönüşüme girecek olan evimde bahçem olmayacak; sebze yetiştiremeyeceğim” demiştir.



Şekil 3.39 Fikirtep'deki Metruk Binalar, 2018.

Şekil 3.39'da Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde yer alan metruk binalar mevcuttur. TDK'ya göre metruk binalar; terk edilmiş, bırakılmış, kullanılmayan binaları temsil etmektedir. Fikirtepe'de boşaltılmış olan bu tip binalar günümüzde diğer hane halklarının da belirttiği gibi tinerici ve uyuşturucu yuvası olarak nitelendirilmektedir. Söz konusu çalışma alanının bazı bölgelerinde kapı, pencereleri ile binanın yapı elemanları sökülmiş durumda olan yapılar yer almaktadır.



Şekil 3.40 Fikirtepe’deki Bakımsız Binalar, 2018.

Şekil 3.40’da Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde yer alan bakımsız yapılar mevcuttur. Fikirtepe bölgesi çoğunluğun bitişik nizamdan oluştuğu bir bölge olmakla birlikte ayırık nizam yapıları da mevcuttur.



Şekil 3.41 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraflar,2018

Şekil 3.41’de Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde yer alan ve dönüşümü tamamlanmış olan binadan çekilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında tamamlanmış olan bina kullanıma başlanılmıştır. Ancak ticari alanları henüz faaliyete geçmemiştir. Bununla birlikte Kadıköy’den Fikirtepe’ye uzanan Kurbağalıdere ıslah çalışmalarına henüz başlamamıştır.



Şekil 3.42 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Fotoğraflar III,2018

Şekil 3.42 Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde yer alan ve dönüşümü tamamlanmış olan binadan çekilmiştir. Binanın en üst katından çekilmiş olan fotoğraftan Fikirtepe'deki topografya sayesinde deniz manzarası hâkimdir.



Şekil 3.43 Fikirtepe Dönüşüm Uygulamaları Panoramik Fotoğraf

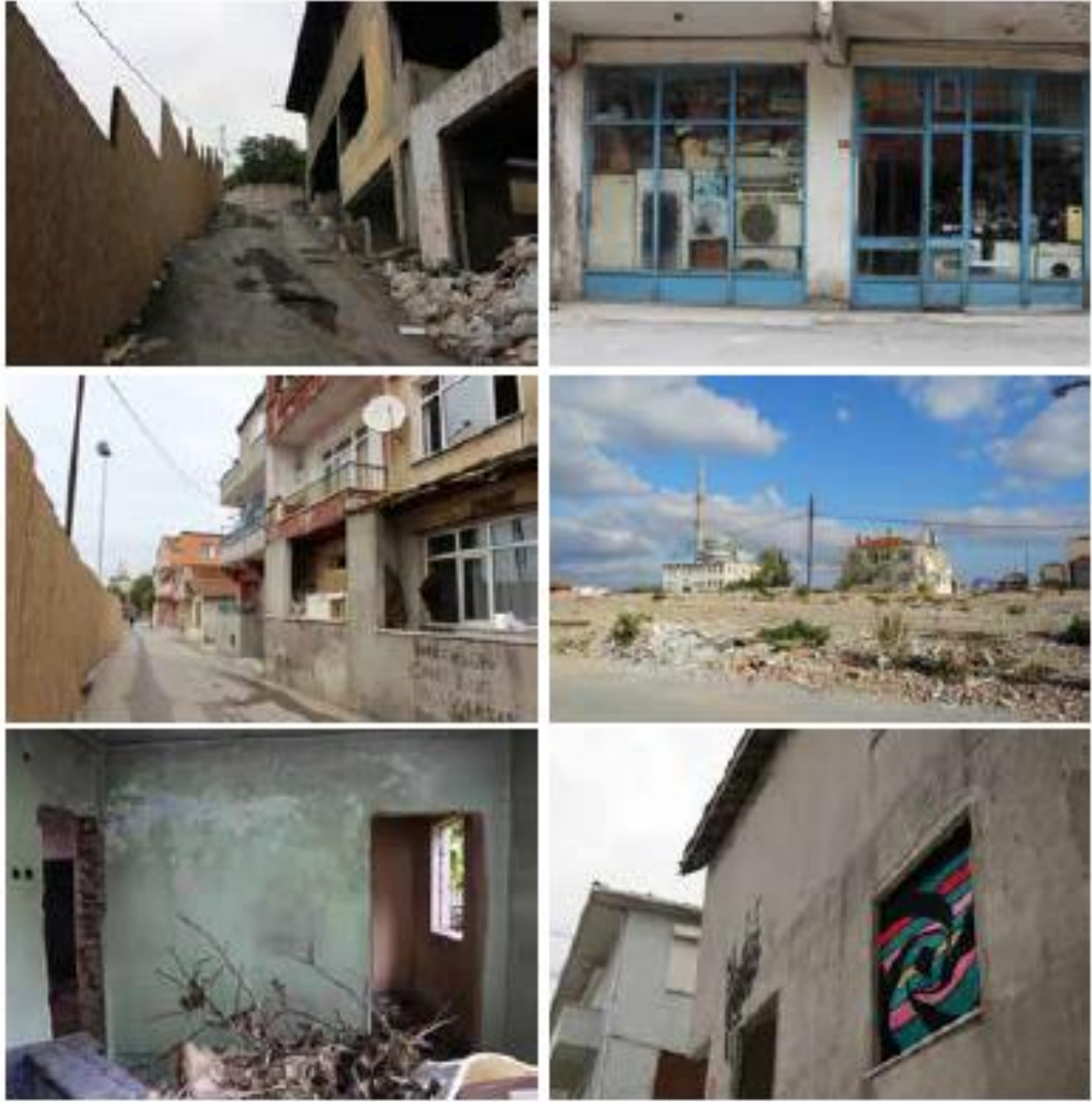
Şekil 3.43’de Fikirtepe’nin tam karşısında E-5 karayolundan panoramik fotoğraf çekilmiştir. Fikirtepe’nin en güncel durumunda ağırlıklı olarak yol kenarlarındaki konut adalarının bitirmeye yakın ya da tamamen bitmiş olan konut adaları göze çarpmakta-

dır. Planlanan süreçte öncelik yol kenarlarındaki konut projelerinde olup, iç kısımlara doğru devam etmektedir.

Fikirtepe bölgesi konum itibari ile potansiyel dikkat çekici bölge olup pilot bölge ilan edilmiştir. ÇŞB tarafından yapılan tetkik ve tespitler sonrasında 2012 yılında “Riskli Alan” olarak belirlenmiş ve kentsel dönüşüm kapsamına alınması ile günümüzde potansiyel rant bölgesi olmaktan kaçınamamış bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır. Nitekim rant bölgesi olarak nitelendirilmesinin sebepleri arasında projelerin henüz inşaat aşamasında olmasına rağmen büyük bir kısmı yüksek meblağlarla satılması dikkat çekmektedir. Çalışma alanında kentsel dönüşüm uygulamalarının türleri arasında yapılan anket çalışması ile Fikirtepe hane halkına sorular sorularak soruna çözüm aranılacaktır. Emsalin 4.14 olması ve Fikirtepe’nin maksimum 5 katlı yapı bloklarından en az 20 kat birden yükselmesi dikkat çekiciliğini arttırmıştır. (Şekil 3.44).



Şekil 3.44 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Dikey Hareketlenmeler



Şekil 3.45 Fikirtepe Bölgesindeki Güvensiz Alanlar

Fikirtepe bölgesindeki binalar betonarme ve karkas yapılardan oluşmaktadır. Nitekim ‘‘Fikirtepe gecekonduları’’⁶² olarak anılan bu alanda Fikirtepe ile Dumlupınar mahallesinin bir kısmı en bakımsız ve güvensiz yaşam alanlarını oluşturmaktadır (Şekil 3.45).

⁶² ‘ Fikirtepe Gecekonduları’ yazara göre literatür olarak Fikirtepe’ye yapışmış bir etiket olarak görünmektedir. Nitekim yapılan çalışmalarda Fikirtepe’nin sadece gecekondu alanlarından oluştuğu yazılmaktadır. Hâlbuki Fikirtepe yapı blokları ruhsatlı eski ve bakımsız konutlardan oluşmaktadır.



Şekil 3.46 Fikirtepe Bölgesindeki Güncel Durum I, 2018.

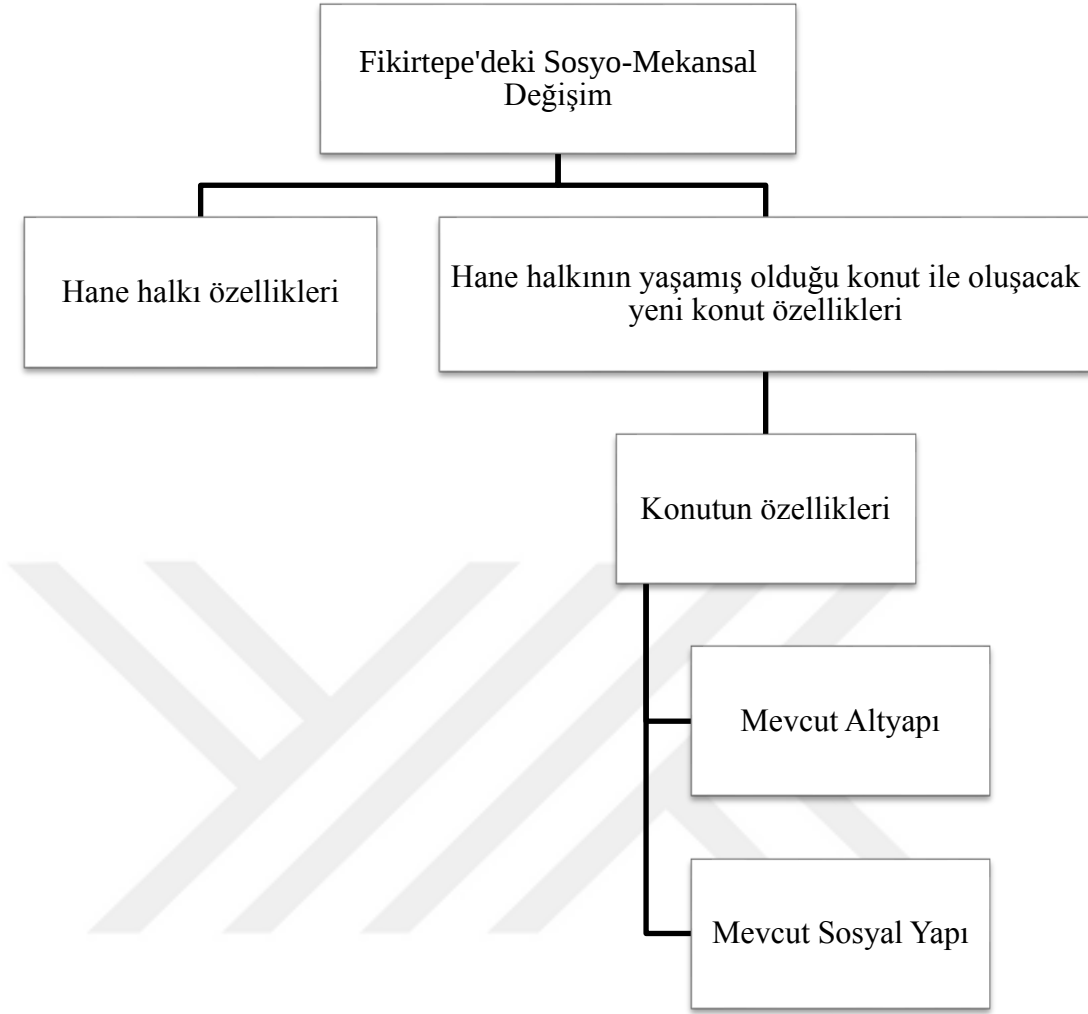


Şekil 3.47 Fikirtepe Bölgesindeki Güncel Durum II, 2018

4. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA SOSYO-MEKÂNSAL DEĞİŞİMİN İNCELENMESİ

4.1. Araştırmanın Metodolojisi

Bu çalışmanın amacı anket değerlendirme yöntemi ile oluşmakta olan mekânsal ve sosyal değişimi irdelenmek olmuştur. Bunun için anket çalışması Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştiği sınır içerisindeki hane halkına hitap etmektedir. Anket uygulamalarına 2018 yılının Mayıs ayında başlanılıp, Ağustos ayında son verilmiştir. Nitekim Fikirtepe hane halkı ile yüz yüze uygulanmış olan anket çalışmasında konutu kentsel dönüşüme giren hane halkını Fikirtepe bölgesinde bulmak kolay olmamıştır. Bunun için ÇŞB ile sık sık görüşmeler yapılmış, farklı saatlerde çalışma alanına gidilmiştir. Hane halkının farklı semtlere dağılmasından dolayı oradaki halka da ulaşamamıştır. Bu durum araştırmayı zorlaştırmıştır. Yalnızca Fikirtepe bölgesinde erişilebilen halk ile daha çok Mandıra Caddesi'ndeki FİDEM ve çevresi ile dönüşümü tamamlanmakta olan konutlardan alınan cevapların yanı sıra; 2018 Haziran ayındaki sorunlu ada olarak medyada belirtilen adanın sakinleri ile görüşülmüştür. Anket çalışması içerisinde 100 kişiye ulaşılmıştır. Anket 49 sorudan oluşmakta olup, ilk beş sorusu demografik bilgiler ile hane halkı özellikleri; diğer 43 sorusu ise eski konut ile yeni konutun özelliklerini kapsamakta; bir adet te açık uçlu soru içermektedir. Anket çalışmasının kurgusu şekil 4.1'deki gibidir.



Tablo 4.1 Anket çalışması kurgusu

Bundan sonraki bölümde Fikirtepe hane halkı özellikleri ve Hane halkının yaşamış olduğu konut ile oluşacak yeni konutun özellikleri hakkında bilgiler yer alacaktır.

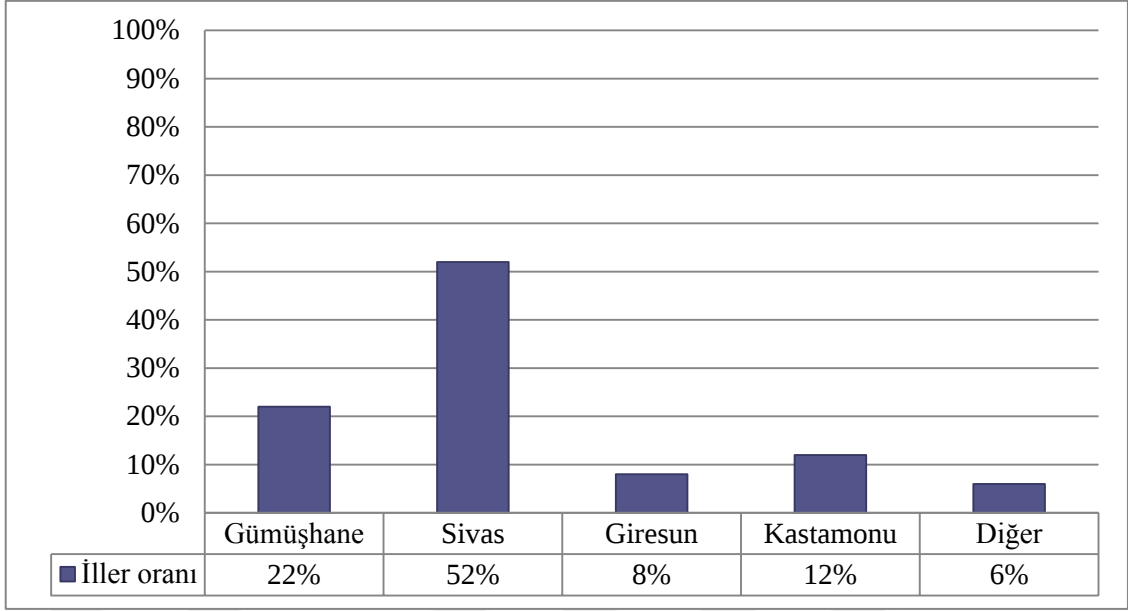
4.1.1. Anket verilerine göre hane halkı özellikleri

Anket çalışmasındaki ilk bölüm hane halkına ait kişisel sorular olup 5 sorudan oluşmaktadır (Ek-1). Hane halkı özelliklerine göre ankette hane halkının nereden geldiği ve buna bağlı olarak İstanbul dışından gelenlerin oranı ile eğitim ve mesleki durumu esas alınmıştır. Söz konusu hane halkı bilgilerinde sağlıklı sonuçlar elde etmek amacıyla, Fikirtepe bölgesinin farklı bölgelerindeki kullanıcılara ulaşılmaya çalışılmıştır.

Hane Halkı Özellikleri	
1.Nereli	
İstanbul	36%
İstanbul dışı	64%
2.Nereden gelinmiş	
İstanbul içinden	18%
İstanbul dışından	82%
3.İstanbul dışından gelenlerin oranı	
Gümüşhane	22%
Sivas	52%
Giresun	8%
Kastamonu	12%
Diğer	6%
4.Öğrenim durumu	
Öğrenim görmedim	4%
İlkokul	22%
Ortaokul	38%
Lise	26%
Yüksekokul veya Üniversite	10%
Yüksek Öğrenim ve üzeri	0%
5.Meslek	
Serbest Meslek	22%
Yönetici / Müdür	4%
Doktor / Mimar / Mühendis / Öğretmen / Eczacı	0%
Teknisyen	8%
İşçi	18%
Emekli	36%
İşsiz	6%
Diğer	6%

Tablo 4.2 Fikirtepe hane halkı demografik veriler

Fikirtepe %64 oranında göç almış olup, hane halkının %52'si Sivas'tan gelenleri oluşturmaktadır. Türkdoğan (2015), Fikirtepe'nin genellikle İç Anadolu (Sivas) , Karadeniz bölgesi ve Doğu Anadolu'dan gelenlerin oluşturduğu bir gecekondulaşma kuşağı olduğunu belirtmiştir (s.405). Sivas ilini takiben sırası ile Gümüşhane %22, Kastamonu %12, Giresun %8 ve diğer %6 ile takip etmektedir. (Tablo 4.3)



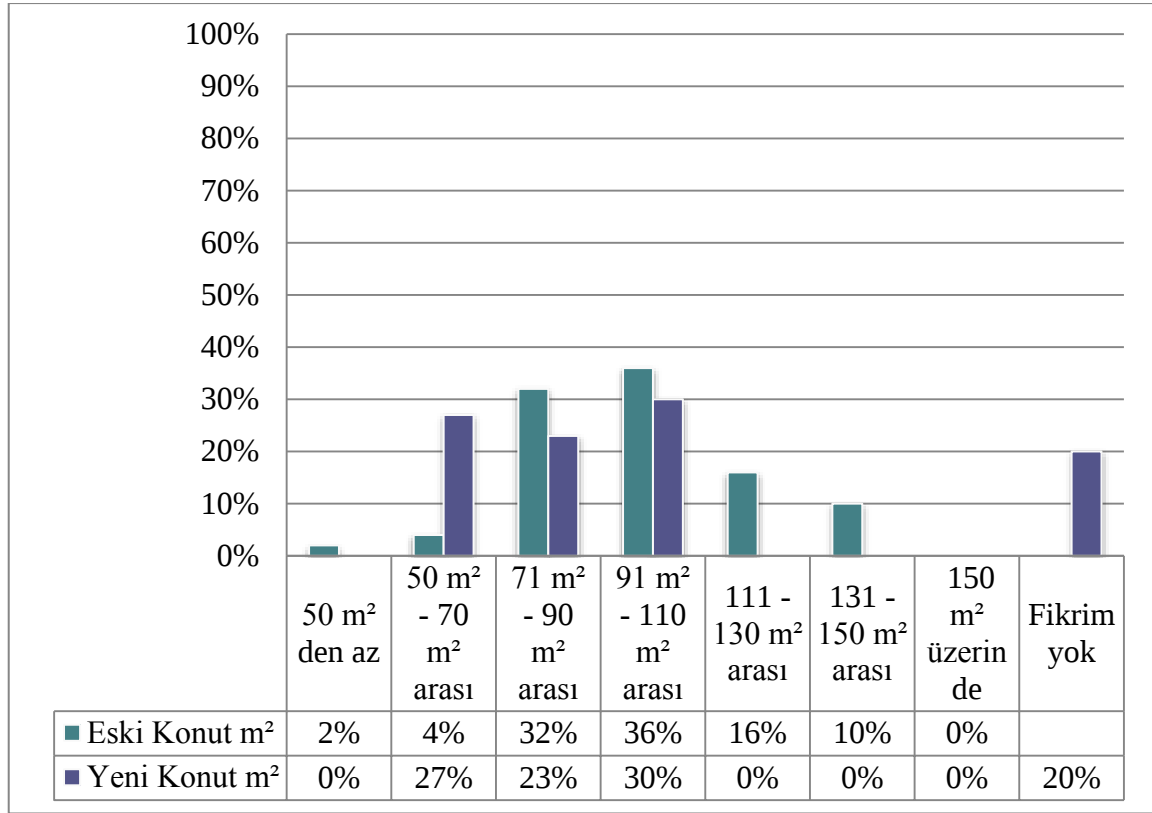
Tablo 4.3 Fikirtepe'ye göç eden hane halkının memleketi

Anket verilerine göre eğitim ve öğrenim durumlarına bakıldığında sırası ile Ortaokul %38, Lise %26, İlkokul %22 ile Yüksekokul veya Üniversite %10'unun oluşturduğu anket verilerinde henüz Yüksek Öğrenim mezunu hane halkına rastlanılamamıştır. Yapılan anket çalışmalarında proje alanındaki nüfusun %36'sı emekli bulunmaktadır. Takiben meslek gruplarının oranı; %22 ile serbest meslek grupları, %18'i işçi, %8'i teknisyen, %6'sı işsiz ve diğer seçeneğinde iken %4'ü ise Doktor / Mimar / Mühendis / Öğretmen / Eczacı gruplarından biri olmuştur.

4.1.2. Anket verilerine göre hane halkının eski konutu ile yeni konutu özellikleri

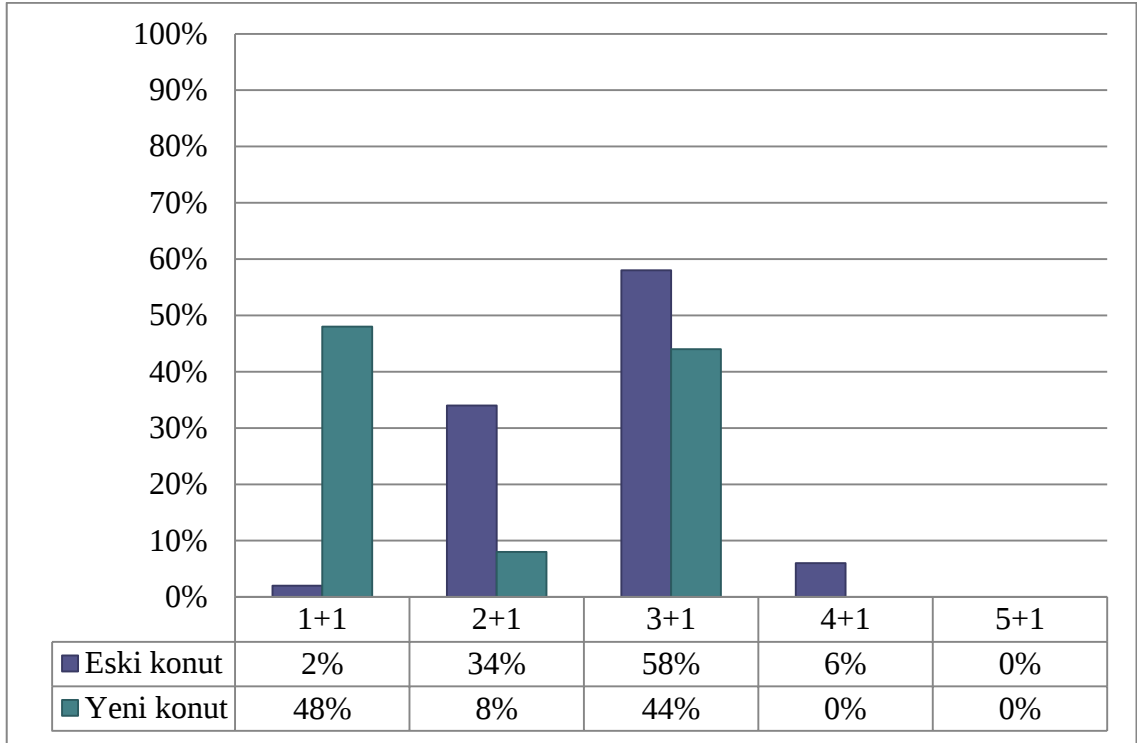
Anket çalışmasının bu bölümünde metodoloji olarak hane halkı ile yüz yüze görüşülen ve sosyo- mekânsal bağlamdaki değişimi ile etkileşimini göstermek adına hane halkının eski yaşamış olduğu konutun özellikleri ile oluşan ve oluşacak yeni konutunun özellikleri hakkında bilgiler değerlendirilmiştir. Nitekim 44 soruyu kapsayan bu bölümde (Bkz. Ek-1), hane halkının konut özellikleri; m²'leri, oda tipleri, konutta yaşayan hane halkı sayıları, konut çevre özellikleri, ekolojik özellikleri, kentsel dönüşüm sürecinde yerleşilen yerler ve süreçteki bilgi ve beklentiler açıklanmaya çalışılmıştır. Ankette bahsi geçen eski konut, kentsel dönüşüme giren ve yıkılan konut anlamına gelmekte-

dir. Yeni konut ise kentsel dönüşüm uygulamaları ile oluşan ve oluşmakta olan konutları temsil etmektedir.



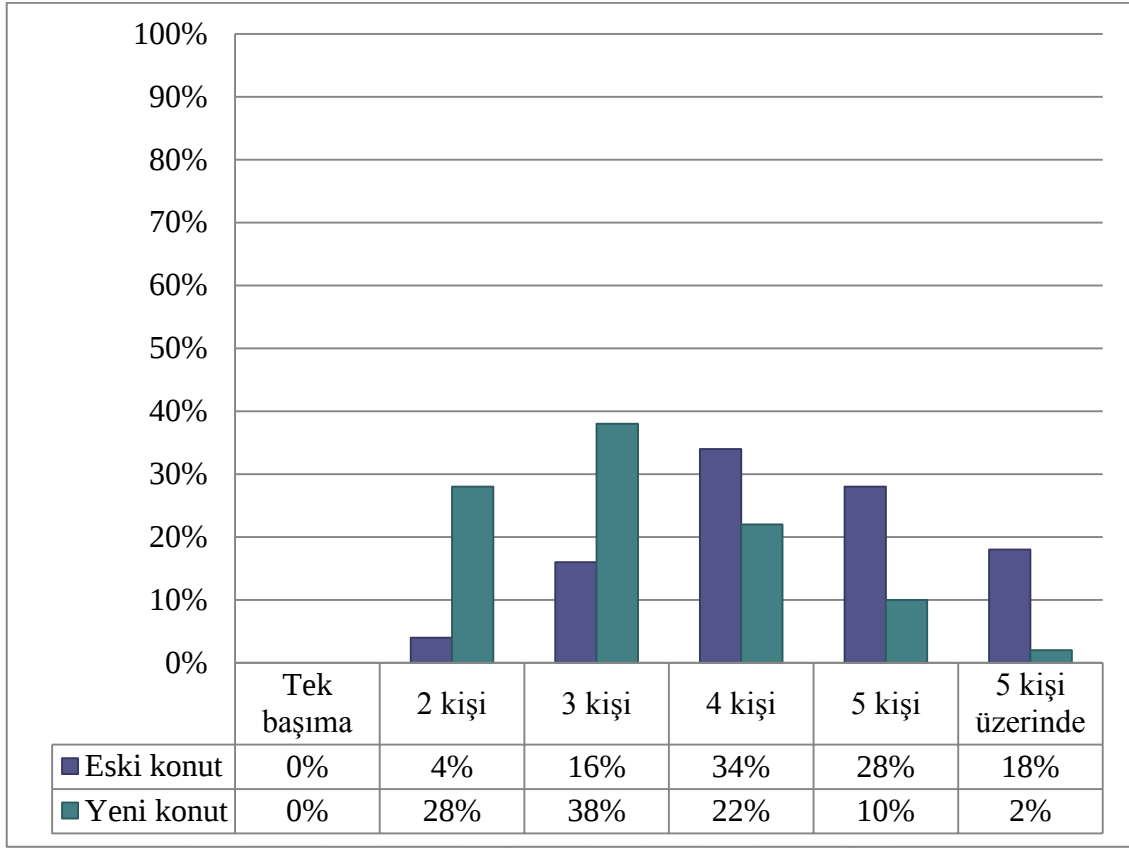
Tablo 4.4 Fikirtepe'deki eski konut ile yeni konut m²

Tablo 4.4'deki Ankete göre Fikirtepe kentsel dönüşüm alanındaki eski konutlarda en çok %36 oranı ile 91 m² ile 110 m² arasındaki konutlar bulunmaktadır. Takiben %32 oranı ile 71 m² - 90 m² arasındaki konutlar, %16 ile 111 - 130 m² arasındaki konutlar, %10 ile 131 - 150 m² arasındaki konutlar, %4 ile 50 m² - 70 m² arasındaki konutlar ve %2 ile 50 m² den az konutlar gelmektedir. Anket verilerine göre yıkılan konutların hiçbiri 150 m² üzerinde bulunmamaktadır. Hane halkının yeni konutlarında en çok %30 oranı ile 91 m² - 110 m² arasındaki konutlar bulunmaktadır. Takiben %27 oranı ile 50 m² - 70 m² arasındaki konutlar, %23 oranında ise 71 m² - 90 m² arasındaki konutlar yer almaktadır. Öte yandan hane halkının %20'si ise projedeki yeni konutlarının m² 'si hakkında bilgileri bulunmamaktadır. Ankete göre yeni konutlarda 50 m² den az, 111 - 130 m² arası, 111 - 130 m² arası ve 150 m² üzerinde hane halkının konutu bulunmamaktadır.



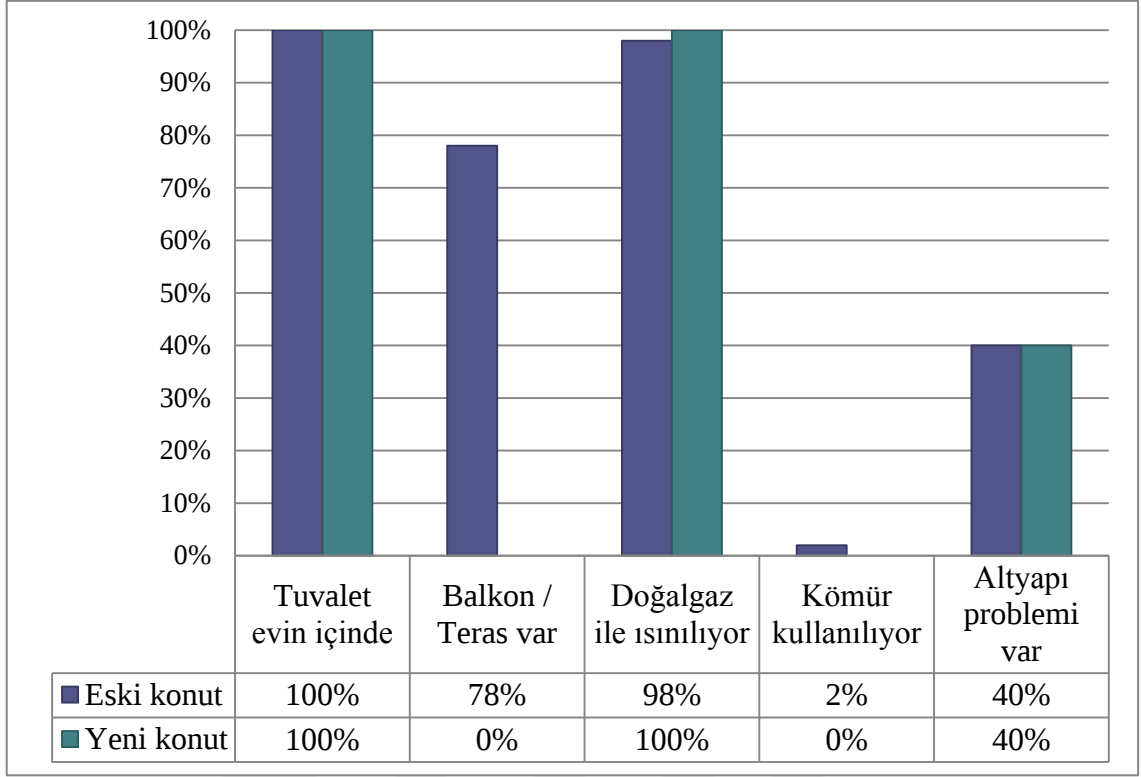
Tablo 4.5 Fikirtepe’deki eski konut ile yeni konuttaki oda sayısı

Tablo 4.5’e göre hane halkının eski konutlarının %58’ini 3+1 daireler oluştururken; %34’ünü 2+1 daireler, %6’sını 4+1 üzeri daireler oluşturmakta; %2 kısmı ise 1+1 daireler oluşturmaktadır. Anket verilerine göre hane halkının yeni konutundaki oda sayılarına bakıldığında % 48’i 1+1 daireleri ve % 44’ü 3+1 daireleri oluşturmaktadır. Yapılan görüşmede 1+1 dairelerin fazla çıkmasının sebebi hane halkının fazla m² pay hakkına sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Örneğin bazı hane halkları hem iki adet 1+1, hem de bir adet 3+1 daireye sahip olabilmektedir. Şöyle ki kentsel dönüşüme giren hane halkı sahiplerinin %34’ünün sadece 1 dairesi var iken; %46’sının 2 dairesi; %16’sının 3 dairesi; %4’ünün ise 3 dairenin üzerinde konut hakkına sahiptir (Bkz: Tablo 4.15). Öte yandan Fikirtepe hane halkının yeni konutunda %8 oranında 2+1 daireler mevcuttur. Çoğunluk 1+1 ve 3+1 daireleri göstermekte iken, Fikirtepe hane halkının yeni konutlarında 4+1 ve 5+1 daire sahipleri bulunmamaktadır. Oysaki çalışma alanında yapılmakta olan yeni projelere göre 4+1 ve üzeri daireler de mevcuttur.



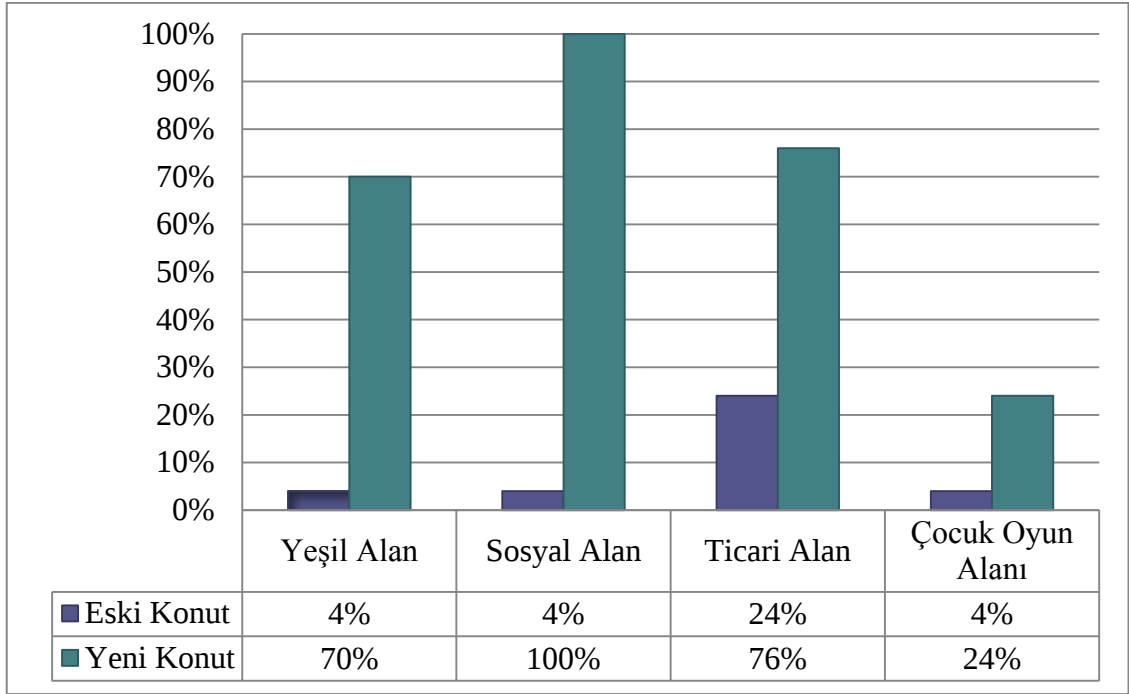
Tablo 4.6 Fikirtepe’deki eski konut ile yeni konutun hane halkı sayısı

Tablo 4.6’deki anket verilerine göre hane halkının eski konutunda yaşayan kişi sayısında %34 oran ile 4 kişilik aileler; %28 ile 5 kişi, %16 ile 3 kişi, %4 ile 2 kişi yaşamaktadır. Anketteki hane halkından tek başına yaşayan verisine rastlanılmamıştır. Öte yandan yeni konutunda yaşamayı düşünen hane halkı sayısı ile eski konutları ile farklılık göstermektedir. Buna göre yeni konutlarında yaşamayı düşünenler %38 oranı ile 3 kişi; %28 ile 2 kişi, %22 ile 4 kişi, %10 ile 5 kişi, %2 kişi ile 5 kişinin üzerinde olmuştur. Anket verileri içerisinde hane halkında yeni konutunda tek başına yaşamayı düşünenler olmamıştır.



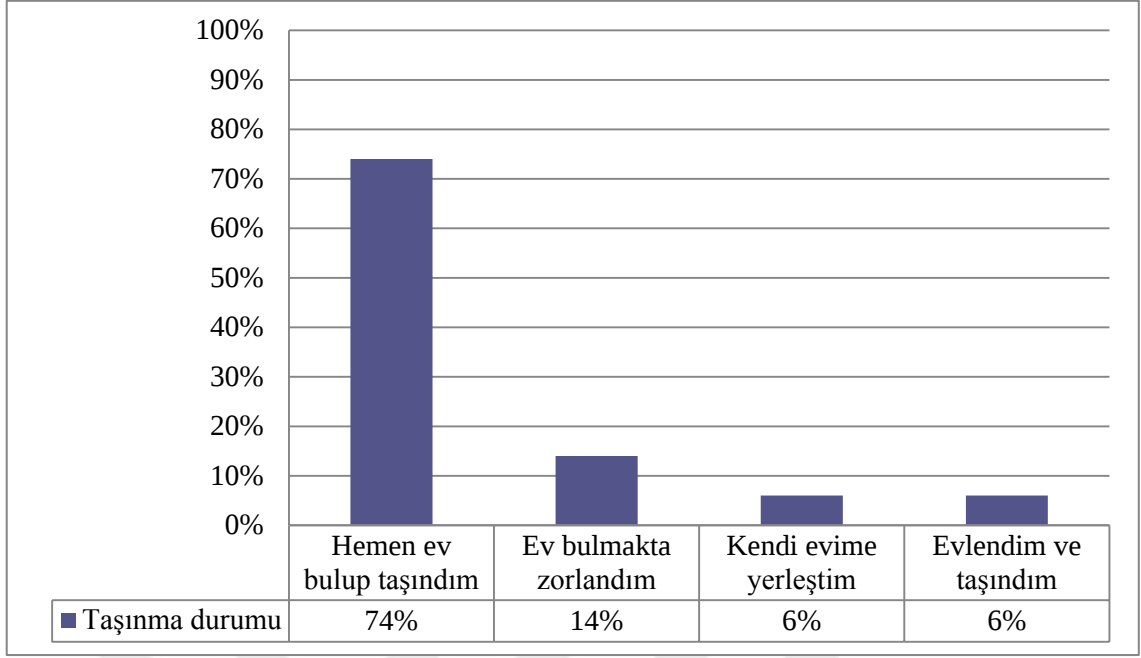
Tablo 4.7 Fikirtepe'deki eski konutu ile yeni konutunun özellikleri

Tablo 4.7'de hane halkının yaşamış olduğu eski konut ile kentsel dönüşüme giren yeni konutunun özelliklerini göstermektedir. Anket verilerine göre Fikirtepe hane halkının eski konutlarının tamamında tuvaletlerinin içerde olduğunu belirtmişlerdir. Öte yandan %98 doğalgaz kullanılan Fikirtepe bölgesinde hane halkının %2'si kömür kullandığını belirtmiştir. Eski evlerin %78'inde teras veya balkon olduğunu belirten hane halklarının balkonlarının %54'ü 3-5 m² arasında olduğunu belirtmiştir. Altyapı probleminin %40 oranında olduğunu belirten hane halkları, yeni konutları için çok fazla bir değişimin henüz olmadığını ya da olmayacağını belirtmişlerdir.



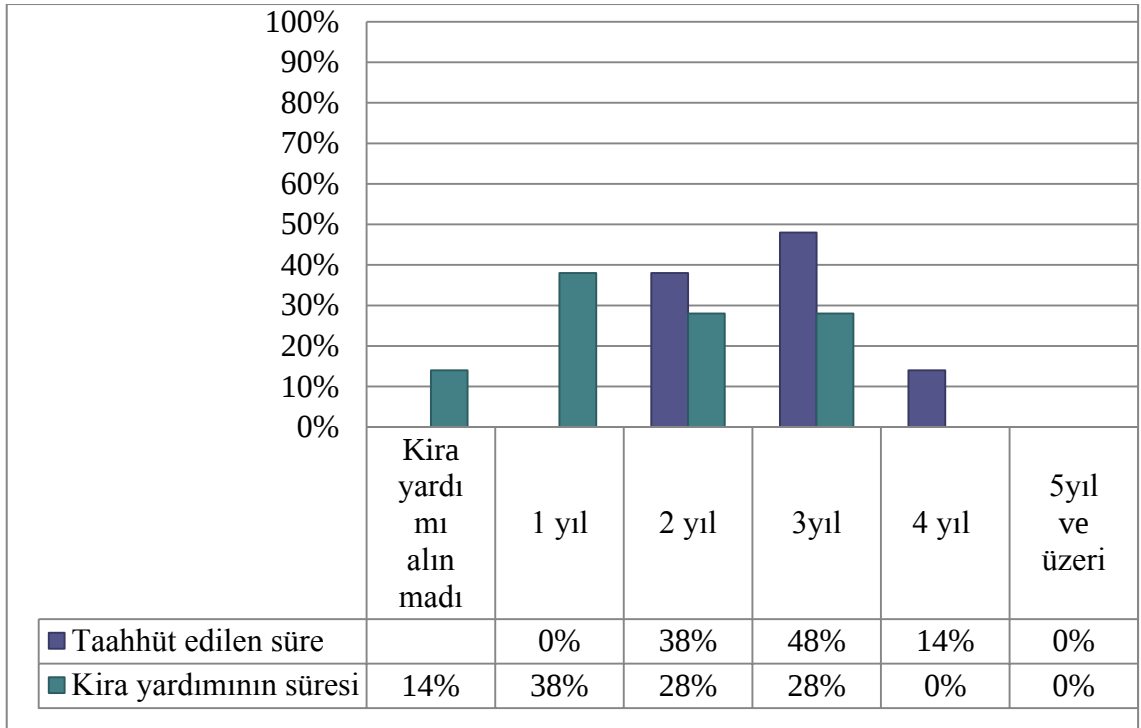
Tablo 4.8 Hane halkının Fikirtepe’deki eski konut ile yeni konut hakkındaki görüşü

Tablo 4.8’de hane halkının eski konutu ile kentsel dönüşüme giren yeni konutunun çevresel özelliklerini göstermektedir. Buna göre eski konuttaki yeşil alanın oranı %4 oranında iken, yeni konutta bu oran %70’lere yükselmiştir. Zira yeşil alanın yanı sıra ekolojik kriterler de önem arz etmektedir. Eryıldız S. Ve Eryıldız D. (1994) Ekolojik tasarımı, ‘yapılı çevreyi ve yaşam biçimlerini, yeryüzündeki yaşam formlarını da içinde olan biyosferin yer aldığı doğal çevreyle uyumlu ve kusursuz şekilde bütünleştirmek için tasarlamak’ olarak tanımlamıştır. Sosyal mekânlar eski konut çevresinde %4 oranında seyrederken yeni konuttaki sosyal alanların oranı %100’e yükselmiştir. Ticari Alanlarda eski konut çevresinde %24 iken yeni konutlarda %76 oranındadır. Çocuk oyun alanları %4’ten %24’e yükselmiştir. Söz konusu Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamaları tamamlandığında sosyal çevre ve imkânlar bakımından büyük oranda iyileşme yaşanacağı söylenebilmektedir.



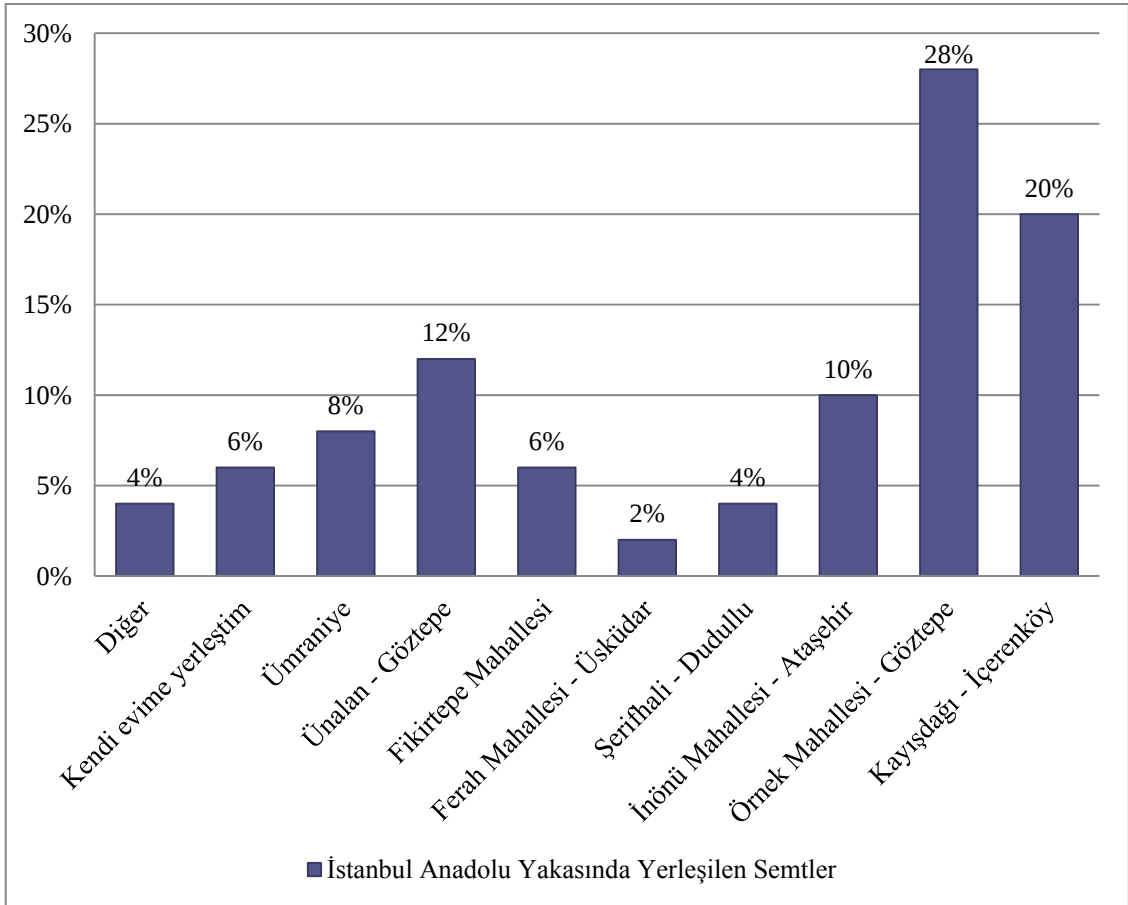
Tablo 4.9 Fikirtepe hane halkının kentsel dönüşüm sürecinde konut bulabilme durumu

Anket verilerine göre Fikirtepe’deki kentsel dönüşüm uygulamaları sürecinde konutu yapım aşamasında iken hane halkının %74’ü hemen ev bulup taşındığını söylemiştir. Öte yandan %14’ü ev bulmakta zorlandığını belirtirken; %6’sı kendi evine yerleşmiş, diğer %6’sı ise evlenip taşındığını belirtmiştir.



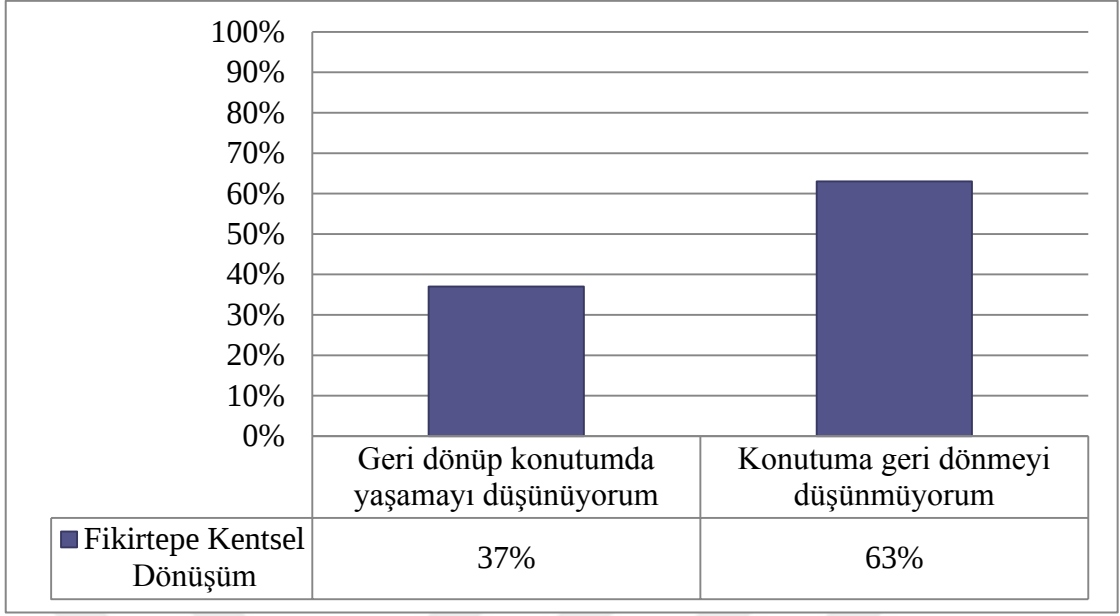
Tablo 4.10 Fikirtepe hane halkına konutu için taahhüt edilen süre ile yapılan kira yardımı süresi

Tablo 4.10’da Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında hane halkına konutu için taahhüt edilen süre ile yapılan kira yardımı süresi gösterilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki konutları için %48 oranında 3 yıl taahhüt sözü verilen projelerde; %38 oranında 2 yıl; %14 oranında ise 4 yıl taahhüt sözü verilmiştir. Öte yandan kira yardımlarının verilen taahhüt sözü ile paralel olmaması tartışmaya açıktır. Kira yardım süreleri %38 oranında 1 yıl ve % 28 oranında 2 ile 3 yıl yapılmıştır. Nitekim kira yardımı almayan hane halklarının oranı ise %14’ü bulmaktadır.



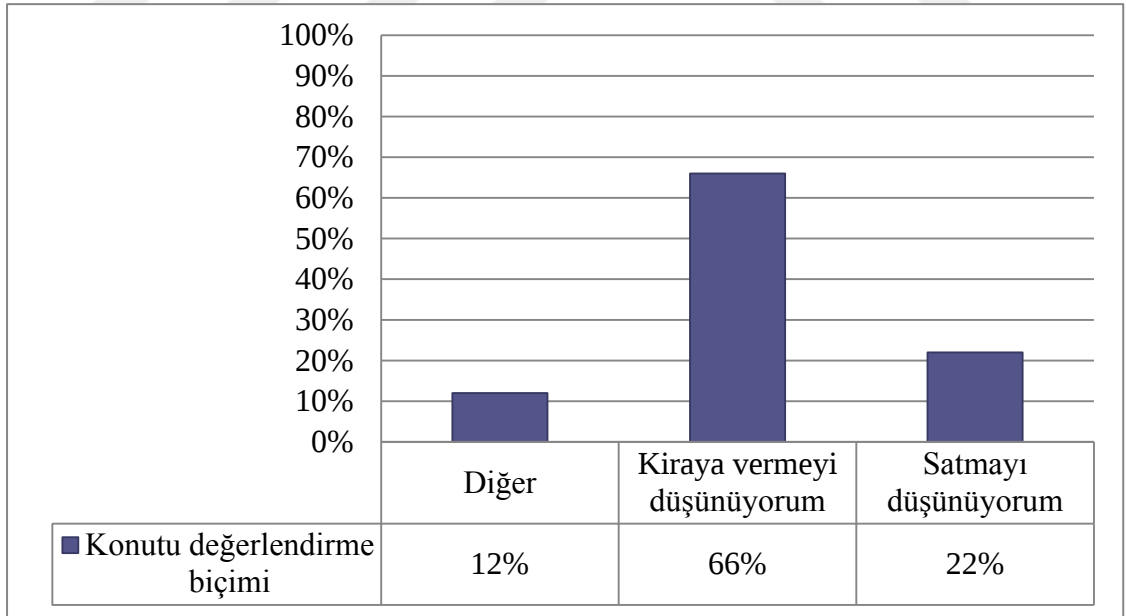
Tablo 4.11 Anket verilerine göre hane halkının kentsel dönüşüm sürecinde yerleştiği semtler

Tablo 4.11’de Fikirtepe hane halkının kentsel dönüşüm sürecinde yerleşmiş olduğu semtler gösterilmektedir. Buna göre sırası ile %28 ile Örnek Mahallesi, %20 ile Kayışdağı ve İçerenköy çevresine, %12 ile Göztepe Ünalın Mahallesi, %10 İnönü Mahallesi Ataşehir’e, %8’i Ümraniye’ye, %6’sı Fikirtepe Mahallesi ve kendi evine, %4’ü Şerifhali Dudullu civarına ve yine %4’lük kesim ise diğer farklı yerlere yerleştiklerini belirtmişlerdir.



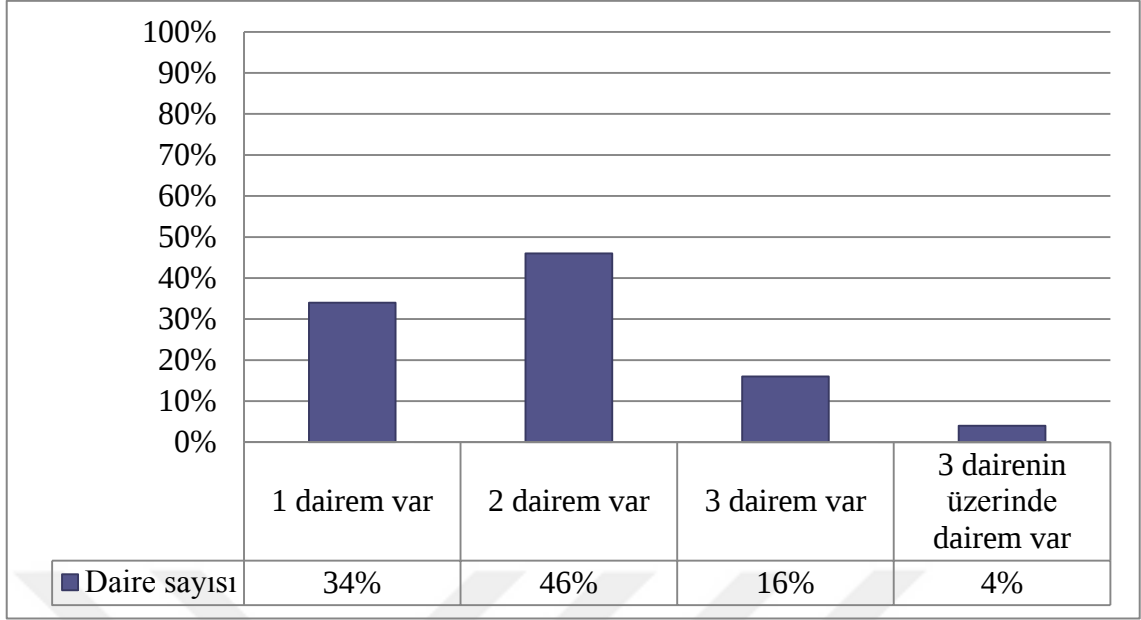
Tablo 4.12 Hane halkının kentsel dönüşüm sürecinde konutlarına dönüp dönmememe isteği

Anket verilerine göre Fikirtepe hane halkının %63'ü yeni konutuna geri dönmeyi düşünmemektedir. %37'si ise şiddetle karşı çıkarak 'burası yaşadığım topraklar, tabii ki de evimde yaşayacağım' cevabını vermişlerdir.



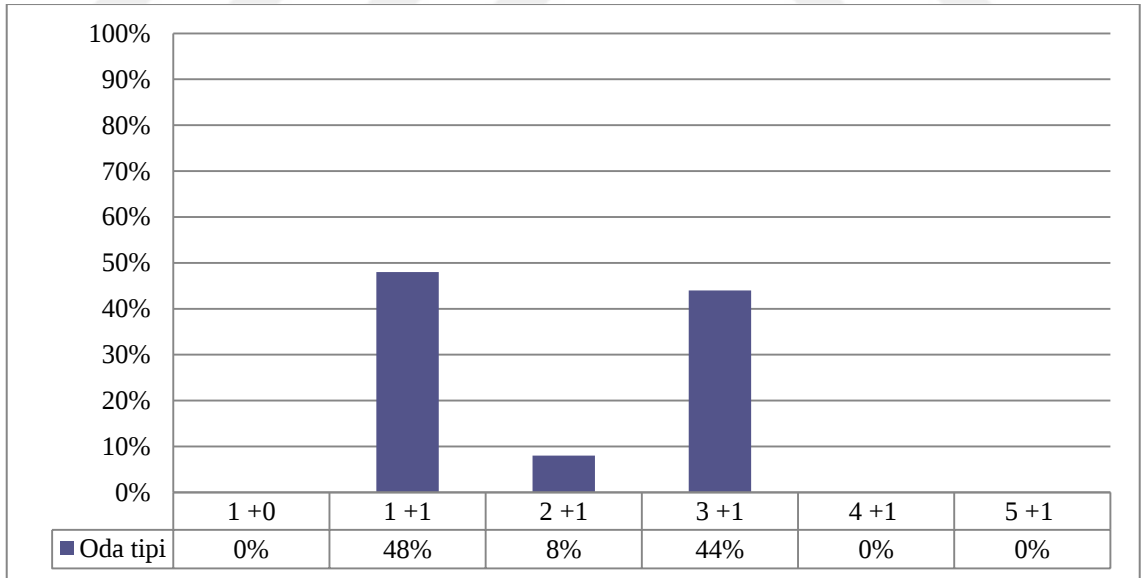
Tablo 4.13 hane halkının konutunu değerlendirme biçimi

Anket verilerine göre hane halkının %66'sı konutunu kiraya vermeyi düşünüyor. %22'si ise tek geliri olduğundan dolayı direkt olarak satmayı düşünüyorlar. Geri kalan % 12'lik kısım ise çoğunlukla kararsız durumdadırlar.



Tablo 4.14 Anket verilerine göre hane halkının toplam konut sayısı

Anket verilerinde hane halkının toplam daire sayısı yer almakta olup; yalnızca 1 daireye sahip olan %34 oranında iken; 2 daireye sahip olanların oranı % 46; 3 daireye sahip olanların oranı %16; 3 dairenin üzerinde daireye sahip olanların oranı ise %4'ü bulmaktadır.



Tablo 4.15 hane halkında birden fazla dairesi olanların toplam oda sayısı

Tablo 4.15'te Fikirtepe hane halkının birden fazla dairesi olanların oda sayıları yer almaktadır. Buna göre ağırlıklı %48 ile 1+1 daireler ile %44 ile 3+1 daireler yer almaktadır. Takiben %8 ile 2+1 daireler yer almaktadır.

4.2. Anket verilerinin değerlendirilmesi

Anket çalışmasında ilk aşamada Fikirtepe hane halkının özellikleri ve ikinci aşamada hane halkının eski konutu ile yeni konutu hakkındaki sorular ile çalışma alanının mekânsal ve sosyal çıkarımlar elde edilebilmesi amaç edinilmiştir. Söz konusu sosyal süreçler mekânı doğrudan etkilemektedir. Anket sorularının çözümlenebilmesi için bahsi geçen ilk aşamaya göre; yerel halkın cinsiyeti, nereli olduğu, nereden geldiği, eğitim durumu ile mesleki bilgilerine değinilmiştir. Halkın en çok İç Anadolu ve Karadeniz bölgesi; özellikle de %64'ü Sivas'tan gelenleri oluşturduğu tespit edilmiştir. Günümüzde ise çoğunluğunu emekli olup; çalışanlar da serbest meslekle uğraşmaktadırlar.

İkinci aşamada mekânsal etkenlere bakıldığında Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamaları ile 3-4 katlı yapılardan 23-28 katlı yapılara dönüşmüştür. Fikirtepe bölgesinin az katlı yapılarında geniş aile ve çekirdek aile yaşamakta idi. Konutu metrekaresine geniş, bahçeli, balkonlu yaşam alanı oluşturan, doğalgaz ile ısınan, elektrik su probleminin yaşanmadığı bir yaşam alanı olan Fikirtepe; dönüşüm uygulamaları ile yalnızca fiziksel boyutta değil; sosyo-mekânsal boyutta da etkilenmiştir. Hane halkının eski konutlarının yaklaşık 91-110 m²'de 4-5 kişilik çekirdek aile olarak yaşıyor olmaları; yeni konutları için bu fırsatı tanımamıştır. Söz konusu mekânsal değişimin sosyal etkisini kanıtlar niteliktedir. Şöyle ki yeni oluşan veya oluşacak konutlarında en çok 1+1 ile 3+1 oda tipine sahip olan hane halkının %37'si birden fazla daire hakkına sahiptir. %48'inin 1+1 oda tipi hakkının olması Fikirtepe halkının çocuklu aile yapısına uygun olmamaktadır. Böylelikle dönüşüm sürecinde yerleşmiş oldukları daha ucuz kirali olan Örnek Mahallesi, Ünalın ve Kayışdağı semtlerine doğru göç gerçekleşmiş olup kalıcılığını sağlayacak niteliktedir.

Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında amaç edinilen mekânsal ve sosyal değişimin yöntemi olarak belirlenen anket verilerindeki bir diğer bulgu ise hane halkının %66'sının konutu kiraya verilmesi olmuştur. Konutunun yeterli olmayacağını düşünen çekirdek aileler aynı zamanda lüks konutların aidatlarına güçlerinin yetmeyeceğini de belirtmiştir. Lakin tüm buna rağmen kentsel dönüşüm uygulamalarının bölge için avantaj oluşturduğunun gerçekliğini de vurgulamışlardır. Beşinci bölüm olan sonuç bölümünde ise söz konusu elde edilen verilerin yorumlanabilmesi için anket çalışmasından elde edilen bulguların açıklanacaktır.

SONUÇ

Kentsel dönüşüm tüm Dünya’da özellikle Avrupa ve Amerika’da 1980’li yıllarda mekânsal, sosyal ekonomik ve politik boyutları ile başlamış iken; Türkiye o yıllarda özellikle metropol kentlerde yoğun kentleşmenin yaşandığı çarpık kentleşme ile problem haline gelmiş idi. Daha önceki yıllara gidilecek olunursa bunun sebebi konut yetersizliği ile İstanbul, Ankara, İzmir kentlerinde dar gelirli sınıfların basit araç gereçler ile ortaya çıkan gecekondular olmuştur. Söz konusu zaman içinde hızlı değişen kentlerde çıkan yasalar ile hane halkı tapu sahibi olmuştur. Giderek çoğalan ve apartmanlaşan gecekondular için kentin yenilenmesi ve iyileştirilmesi adına 1990’lı yıllarda Ülkemizde ilk kentsel dönüşüm projeleri Ankara’da Dikmen Vadisi ile PÇVKDP olmuştur. Söz konusu araştırma konusu olan Fikirtepe; 2005 yılında Özel proje alanı ilan edilmiş olup, 2012 yılında Riskli Alan ilan edilmiş ve 2014 yılında kentsel dönüşümün temellerini atarak başlama durdurma aşamaları ile günümüzde sorun teşkil ederek devam etmektedir.

Tez çalışmasında ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı ele alınmış olup; kentsel dönüşümün boyutları ve yöntemleri irdelenmiştir. Onu takiben İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile görüşülerek çalışma alanı olan Fikirtepe hakkında veriler elde edilmiştir. Bölge birçok kez yıkım, durdurma ve askıya alınan projeler kapsamında günümüz sürecinde dikey hareketlenmeleri ile dikkat çekmiştir. Böylelikle yatırım amacı taşıyıp taşımadığı tartışma doğurmuş olup; mekânsal değişimin sosyal etkileri irdelenmiştir. Ardından Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları alanındaki sosyo-mekânsal değişimlerini incelemek amacı ile Fikirtepe’de, konutu kentsel dönüşüm uygulamalarına girmiş ve tamamlanmış olan hane halkı ile yüz yüze yapılan anket uygulaması yöntem olarak belirlenmiştir.

Bu bölüm ise, alan çalışmasında elde edilen verilere dair yapılan çıkarımları içermektedir. Buna göre, yüzlük sistemi üzerinden ‘Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo-Mekânsal Değişimin İncelenmesi’ başlığı altında alınan cevaplar demografik özellikler ve konut özellikleri olarak incelenmiştir. Elde edilen verilerin yorumlanabilmesi için değerlendirme sürecinde elde edilen tüm bulgular Fikirtepe alanındaki sosyo-mekânsal değişimlerini hakkında ışık tutmuş olacaktır. Anket çalışmasından elde edilen veriler inceleme altına alırken, cevap aranan sorular şunlar olmuştur:

- Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamaları, deprem riski altındaki bölgeler içinde müdahale gerektiren yeni bir proje algısı mı oluştur muştur?
- Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamalarında devam etmekte olan mekânsal değişimin hane halkı üzerindeki yani sosyo- mekânsal etkileri nelerdir?

Demografik verilere göre; %64'ünün İstanbul dışından; özellikle de Sivas'tan ve Doğu Karadeniz'den gelenleri oluşturmaktadır. Anket çalışmasının kısıtlarında sadece konutu kentsel dönüşüme girmiş olan hane halkına yönelik olması, göçen hane halkı sebebi ile ulaşmayı güçleştirmiştir. Ankette eğitim düzeyi olarak ortaokul (%38) ve lise (%26) mezunlarının oluşturduğu Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında yükseköğrenim mezunu hane halkına rastlanılamamıştır. Eğitim verilerine paralel olarak %22 ile serbest meslek gruplarını oluşturmakta ve ticaret ile uğraşmaktadırlar. Buna ilaveten emekli olanlar %36'sını oluşturmakta ve %6'sı işsiz bulunmaktadır.

İkinci aşamada ankette Fikirtepe hane halkının yaşamış olduğu eski konut ile kentsel dönüşüme giren konutu hakkında veriler elde edilmiştir. Konut özellikleri verilerine göre; Fikirtepe'de konutların %90'ı bitişik nizamlıdır. Dolayısıyla mimarisi ortak duvarlı, kısmen ortak bahçeli ve çoğunlukla iki ile beş katlı yapılarını kapsamakta idi. Bahsi geçen bitişik nizam konutlar %36 oranı ile 91 m² - 110 m² arasındaki konutlardan oluşmakta; %2 oranı ile 50 m² den az konutlar da gelmekte idi. Dolayısı ile yıkılan eski konutların daha çok 3+1 oda tipinden oluştuğunu söylemek mümkündür. Öte yandan hane halkının yeni konutlarının çoğunluğu 91 m² - 110 m² yani 3+1 oda tipi ile 50 m² - 70 m² yani 1+1 oda tipi yer almaktadır. Metrekaresi 71 ile 90 arası değişen 2+1 oda tipli konutların seyrekliği ise dikkat çekmektedir. Bunun nedeni irdelendiğinde Fikirtepe'deki hane halkının %66' sının birden fazla daire hakkına sahip olması verisi elde edilmiştir. Aynı zamanda %20'sinin yeni konutlarının m² 'si hakkında bilgisinin olmadığını, projeyi görmeden 2/3 çoğunluk ile zorla imza attıklarını belirtmişlerdir. Ayrıca görülüyor ki Fikirtepe hane halkına yeni konutlarında 4+1 ve 5+1 konut seçeneği sunulmamıştır. Oysa ankete göre Fikirtepe hane halkı üç ile beş kişilik çekirdek aile ve 5 kişinin üzerinde kalabalık aile olarak altı - üstlü, komşu – akraba ilişkisi şeklinde yaşamakta idiler. Söz konusu kentsel değişim ile mekânsal değişimin beraberinde sosyal değişimi de meydana getirmesi kaçınılmazdır. Dolayısı ile sosyal ve mekânsal değişim etkileşim içerisindedir.

Yapılan anket verilerine göre Fikirtepe'nin karakterini belirleyen en önemli unsur günümüzde karma yapılardan oluşması olmuştur. Çalışma alanında; tuvaleti konutun içinde olan, konutunda balkon veya terasa sahip, kömür yerine doğalgaz ile ısınılan ve elektrik su probleminin yaşanmadığı bir yapı için 'gecekondu' tabirini kullanmak doğru olmayacaktır. Nitekim Fikirtepe bakımsız betonarme yapılara sahiptir ve bahsi geçen özellikler Fikirtepe'nin tam anlamı ile gecekondu alanı olmadığını kanıtlamaktadır. Ayrıca son 15-20 yıldır kömürden doğalgaza geçen Fikirtepe hane halkı 'gecekondu' diye tabir edilen yapılarının çok eskide kaldığını belirtmişlerdir.

Çalışma alanında hane halkının hemen hemen birçoğu kentsel dönüşüm sürecinde taşınacak ev bulmakta zorluk çekmemişlerdir. Bu aşamada en çok ucuz kiralari tercih sebebi ile Göztepe Örnek Mahallesi, Ünalın, Kayışdağı-İçerenköy, İnönü Mahallesi-Ataşehir ve Ümraniye semtlerine göç dalgası gerçekleşmiştir. Öte yandan Fikirtepe'de kentsel dönüşüm alanının dışında kalan konutlara taşındığını belirten kesim az da olsa mevcuttur. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarındaki konutları için vaat edilen üç seneye karşın, kira yardımının bir iki yıl sağlanması bu konuda soru işaretleri oluşturmuştur. Mağdur olduklarını ve çok fazla gelire sahip olmadıklarını belirten hane halkının bir kısmı ise hiç kira yardımı almadıklarını belirtmişlerdir. Özellikle sorunlu adalarda yaşayan hane halkı bu konuda devletin desteğini beklemekte ve firmadan şikâyetçi olmaktadır. Bu evrede anket verilerine göre hane halkının %63'ü konutuna geri dönmeyi düşünmediklerini belirtmişlerdir. Bulgulara göre bunun sebepleri anket verilerine göre aşağıdaki gibidir:

- Hane halkı kentsel dönüşüme giren konutunun aidat parasını ödeyemeyecek güçte olduklarını belirtmişlerdir.
- Hane halkı bahsi geçen semtlere yerleşmiş olup kentsel dönüşüme giren konutunu geçim amacı ile kiraya vereceklerini belirtmişler; alanın sosyo-kültürel farklılıklarına uyum sağlayamayacaklarını belirtmişlerdir.
- Hane halkının edinilen verilere göre %34'ü bir daireye sahiptir. Dolayısı ile iki ve daha fazla konuta sahip olanların çoğu konutlarından birinde kalıp diğeri/diğerlerinde yatırım amacı ile kiraya verebileceklerini belirtmişlerdir.

Öte yandan ankete göre %37'si ise konutunda tekrar yaşayacaklarını dile getirmişlerdir. Nitekim Fikirtepe'de kalmayı düşünen halkın; bölgedeki eski konutu ve

imkânları bakımından yeşil alan, sosyal alan, ticari alan ve çocuk oyun alanının noksan olduğunu, oluşan ve oluşacak yeni konutları için avantajlı olduğunu göstermektedir. Her ne kadar sosyo- kültürel ortama adapte olmanın kaygısı dile getirilse de mekânsal değişim ile yeni bir çevre ve lüks konut imkânı da hane halkını heyecanlandırmıştır. Bunun yanı sıra birden fazla daireye sahip olan hane halkı kesimi için istediği dairelerinde oturup, istediği dairesini yatırım amaçlı satmak ya da kiralama fırsatı doğurmuştur.

Tez sürecinin başından sonuna kadar yapılan tüm araştırmalar, ilgili belediye ve kamu kuruluşlarından elde edilen veriler ve bölge halkı ile yapılan anket sonucunda elde edilen bulgulara göre ilk olarak Fikirtepe'nin 'deprem yasası' kapsamında ivedilikle kentsel dönüşüme girmesi zaruriyeti bulunmadığını gözler önüne sermiştir. Ancak bu durum, Fikirtepe'nin riskli alan içerisinde yer almadığı anlamına gelmeyip, yalnızca yasal düzenlemelerin odağının Fikirtepe olmaması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Şöyle ki kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan yapıların yerine ada bazlı dönüşümün gerçekleşmesi, rant elde etmenin daha olanaklı olduğu 23-28 katlı yapılar inşa ederek dönüşümün Fikirtepe'de uygulanmasının nedenlerini kanıtlamıştır. Bu da Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamalarının tamamen ticari olduğunu göstermiştir.

Fikirtepe bölgesindeki sosyal ve mekânsal değişime bakıldığında bölge halkının kentsel dönüşüm sürecinde gerek maddi gerek sosyal bilgi birikimleri sebebiyle sıcak bakmamış olması ve yüklenici firmaların amacına ulaşamamış olması dönüşümün süresini uzatmıştır. Bölgedeki yüklenici firmaların hane halkının sahip olduğu konutlarının m² büyüklüğü küçüklüğü konusunda uzlaşmamış olması da dönüşümü zorlaştırmıştır. Bu durumda hem hane halkı hem de yüklenici firmalar olmak üzere her iki tarafta mutsuz olmuştur. Öte yandan sosyal açıdan her ne kadar hane halkı için daha kaliteli bir yaşam çevresi oluşturulmaya başlanılmışsa da; mekânsal açıdan inşa edilen yeni yapının halkın mevcut konutlarından daha küçük metrekareli olmasına rağmen daha pahalı olması, dönüşümü onların nezdinde dezavantajlı duruma düşürmüştür. Ayrıca Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının süresinin 'Özel Proje Alanı' ilanı ile 13 yıl; 'Riskli Alan' ilanı ile 5 yıl sürmüş olması çalışma alanında bahsi geçen sorunların ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. Bu durum dönüşüm uygulamasının şimdiden yanlış olduğunu ve kentsel dönüşüm modelinin değişmesi gerektiğini gözler önüne sermiştir. Şöyle ki Fikirtepe'de ada bazlı değil de yerinde dönüşüm sağlanıyor olsa idi hane halkı

uzun süre konutunun tamamlanmasını beklemeye gerek duymaz idi. Ada bazlı dönüşümün meydana gelmesi ile rant faktörü kendini göstermiş, içinden çıkılmaz hal almıştır.

Tez konusu olan mekânsal ve sosyal değişim irdelendiğinde Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm süresince yaşanan sosyo-mekânsal değişimin özetle iki boyutu vardır. İlk boyutunda; yaşadıkları konutun dönüşüme girmesi ile farklı bölgelere göç etmek zorunda kalan halkın, gerek göç edilen yeni bölgenin sosyal yapısı ve kendilerinin alışlagelmiş yaşam koşulları, gerek ise maddi farklılıklar sebebiyle sosyal ve ekonomik güçlükler yaşadığını gözler önüne sermektedir. İkinci boyutu ise kentsel dönüşüm uygulaması ile birlikte yeni oluşan yüksek katlı yapılarda hem düşük hem de yüksek gelir gruplarının bir arada yaşamasına yol açacağından, farklı sosyal yapıları ortaya çıkararak sosyo-mekânsal değişimi kanıtlamaktadır.

Bundan sonraki çalışmalar için öncelikle Fikirtepe hakkında geniş kapsamlı alan taraması yapılması adına ÇŞB'nin kentsel dönüşüm süresince Fikirtepe'den göç eden hane halkı için nereye yerleştikleri konusunda alan verilerine sahip olması gerekmektedir. Öte yandan Fikirtepe bölgesi için genel nüfus durumu, demografik yapısı; sosyal durumu; iş yerleri ve konut rakamları, ekonomik durumu, sosyo-kültürel durumu hakkında her hangi bir veri olmaması dolayısı ile Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in Fikirtepe hakkında hiç anket yapmamış olması söz konusu bu çalışmada veri elde etmeyi zorlaştırmıştır. Bundan sonraki araştırmalar için Fikirtepe bölgesinde kapsamlı anket uygulamasına gerek duyulmaktadır. Lakin bu çalışmada 'Riskli Alan' içerisindeki Fikirtepe'de konutu kentsel dönüşüme girmiş olan hane halkı ile yapılmış olan anket verilerini içermekte ve gelecek çalışmalara ışık tutmaktadır. Öyle ki Fikirtepe'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının tamamlanması ile oluşan mekânsal değişimin boyutları; bu çalışmada üçe ayrılan sürecin değerlendirilmesi gibi günün şartlarına uygun olarak incelenirse ve tüm boyutları ile ele alınırsa daha uygun olacaktır.

KAYNAKÇA

- Altaban, Ö. ve Şenyapılı, T. (2002). Konut politikası geliştirme çalışması: ruhsatsız yapılaşmanın dönüşüm ve iyileştirme sorunları, bulguları, öneriler, konut kurultayı. *TMMOB Şehir Plancıları Odası*, İstanbul, 303-316.
- 6306 Sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönetmeliği.(2012). *T.C. Resmi Gazete*, 28498, 15 Aralık 2002 <http://altyapi.csb.gov.tr/6306-sayili-kanun-uygulama-yonetmeliği-yeni-duyuru-522> Erişim tarihi: 19 Temmuz 2018.
- Andersen, K. (1999). *Sites of Difference: Beyond a Cultural Politics of Race Polarity, Cities of Difference*. Londra: The Guilford Press,
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım*, Ankara: METU JFA; 57-82.
http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf Erişim Tarihi :8 Şubat 2018
- Balamir, M. (2005, Mart). Aspects of Urban Regeneration in Turkey: The Zeytinburnu Project. *The UK-Turkey Urban Regeneration Symposium*, Ankara.
Erişim adresi: <https://www.alnap.org/system/files/content/resource/files/main/urban-regeneration-zeytinburnu-istanbul.pdf>
- Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (2010). *T.C. Resmi Gazete*, 27621, 24 Haziran 2010.
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/06/20100624-2.htm>
Erişim Tarihi: 18 Ağustos 2018.
- Çakır, S. (2011), Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/117899> Erişim Tarihi:18 Haziran 2018
- Çatalbaş, F. (2011). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal Ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği*. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara
- Çetin, İ. (2012). *Gecekonduunun Mekan Sosyolojisi İzmir Araştırması*. İstanbul: Yaba Yayınları.
- Clay P.L.(1979) *Neighbourhood Renewal*, Lexington Books, Toronto.

- Çubuk, M. (1998), “Çağdaş Kentsel Kültür Mirası”, Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu, Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul.
- Diacon, D. (1991). *Deterioration of the Public Sector Housing Stock*, Gower Publishing Comp; England.
- Dinçel, H. ve Erdoğan N. (1989). Gecekonduunun Potansiyeli. *Mimarlık Dergisi*, 89/6, s. 41-42.
- Dinçer, İ. (2007, Kasım). Tarihi Yarımada Sempozyumu, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul. Erişim adresi: <http://kentvedemiryolu.com/tarihi-yarimada-sempozyumu-15-16-11-2007>.
- Dündar, Ö. (2003). “Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir tartışma”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, YTÜ, İstanbul.
- Eren, F. (2006). *Kentsel Dönüşümlerde Kamu - Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği*. Selçuk Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Ergun, N.(2006). (1998, Haziran) Yenilenme Sürecinde Kültürel Sürekliliğin Sağlanması: Matera Örneği. *Yapı Dergisi*.
- Erkut, G.(1999). *Küreselleşme Sürecinde Toplumsal Farklılaşma ve Mekan, 3. Bin Yılda Şehirler: Küreselleşme, Mekan, Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kollokyumu*, İstanbul, s.187-192.
- Ertürk, H. (1997). *Kent Ekonomisi*. Bursa: Ekin Kitabevi.
- Eryıldız, S. (1995). *Ekokent*. Ankara: Gece Yayınları.
- Eryıldız, S. ve Eryıldız D. (2015, Mayıs). Sürdürülebilir Yapılaşma İçin Evrimci Mimarlık, 2nd Internaitonal Sustainable Buildings Symposium, s.25. Erişim adresi: <http://www.isbs2015.gazi.edu.tr/belgeler/bildiriler/21-29.pdf> Erişim tarihi: 2 Eylül 2018
- Gökşin, Z.A. (2009). *Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe için bir model önerisi*. Doktora Tezi, T.C Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Görgülü, Z. (2005, Ekim). Kentsel Dönüşüm Kentsel Rantın Yeni Adı Olmamalı. *Cumhuriyet*, 3.

- Gürler, E. (2003). *Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi.
- Hamnett, C.,1984. 'Gentrification And Residential Location Theory: A Review And Assesment', in D. Herbert And R.J. Johnston (Eds) *Geography and The Urban Environment: Progress In Research And Applications*.
- Işık. O., Pınarcıoğlu M.M. (2018). *Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği*. İstanbul: İletişim Yayıncılık; s.111-112.
- Kayasu, S. ve Yaşar, S. (2003). Kentsel dönüşüm üzerine bir değerlendirme: kavramlar, gözlemler. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul. Erişim adresi: <https://scholar.google.com.tr/citations?user=s5E3mrsAAAAJ&hl=tr>
- Karaaslan, Ş. (2005). *Gecekondu Dönüşüm*", *Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 20. Yıl Anısına "Şehircilik Çalışmaları*. Ankara: Nobel Yayınları.
- Kaypak, K. (2010) *Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli bir Yaklaşım*. s.100.
Kaynak: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/184998>
Erişim tarihi: 6 Nisan 2018
- Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2000). *Yerinden Yönetim ve Siyaset*. İstanbul: Cem Yayınevi
- Keleş, R. (2015). *100 soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Cem Yayınevi.
- Ken Yeang, *Ekotasarım:2012.Ekolojik Tasarım Rehberi*, (Yem Kitabevi Çev: Semih Eryıldız, Demet Eryıldız, İstanbul.
- Kennedy M. and Leonard M. (2001). *Dealind with Neighbourhood Change: A Primer Gentrificaiton and Policy Choises*, A Discussion Paper Prepared for the Brockings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, US.
- Kireççi, T. (2007). "10 Soruda Kentsel Dönüşüm", *Planlama Dergisi*, İstanbul, 5, 25.
- Köktürk, E. (2003). *Türkiye'de gecekondu ve imar affi üzerine bir inceleme*, *Arazi Yönetimi Dergisi*, 89, 49-66.

Köktürk, E. ve Köktürk, E. (2007, Nisan). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi. 11. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.

Erişim

adresi:

http://www.erolkokturk.net/FileUpload/ks85423/File/2007-04-2__6_turkiye_de_kentsel_donusum_ve_almanya_deneyimi.pdf

Erişim tarihi: 12 Ocak 2018.

La Gory, M. ve Pipkin, J. (1981). *Urban Social Space*. California: Wadsworth.

Legates, R.T. ve Stout, F. (1998). *Modernism and Early Urban Planning*. New York.

Marcus, C. C., Francis, C. (1998). *People Places ‘Design Guidelines for Urban Open Space’*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.

Osmay, S. (1999). *1923’ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü. 75 yılda Köylerden Şehirlere*. İstanbul:Tarih Vakfı Yayını. s-147.

Öner, S. (2007). *Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak

Öngören, G. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları
www.kentseldonusumvehukuk.com Erişim tarihi: 18 Ağustos 2018.

Özden, P.P. (2002) *Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği*, yayınlanmamış doktora tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Özden, P. P. (2006) “*Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 35. s 215-233.

Özden, P. P. (2007) “*Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme*”, Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar: 197–225, (ed. M. Kösecik, H. Özgür), Nobel Yayın, Ankara.

Özden, P. P. (2016). *Kentsel Yenileme*. İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları.

Redhouse, J. (1989) *Redhouse*. Redhouse Yayınevi: İstanbul

- Sarioğlu Erdoğan, G.P. (2007). Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi, *METU Journal of Faculty of Architecture*, 24:2, s.1-16.
- Sarioğlu Erdoğan, G.P. (2010). *Entry to home ownership: A comparison between Turkey and the Netherlands*.
- Sarioğlu Erdoğan, G.P. (2017, Nisan). Turkish Housing System: History and current debates in comparison with several EU countries. ENHR Working Group Comparative Housing Policy Seminar. Dublin.
http://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON_6_2_71_78.pdf
Erişim tarihi: 28 Temmuz 2018.
- Sezer Z. ve Sarioğlu Erdoğan, G.P. (2018, Nisan). Kentsel Dönüşüm: Fikirtepe Örneği. 2. Çevre Şehir Sağlık Kongresinde sunulan bildiri, Nevşehir.
- Erişim adresi:
<https://www.sehircevresaglikkongresi.com/uploads/file/1522226455-28--mart-sozlu-bildiri-programi.pdf>
- Sönmez, İ. Ö. (2005). *Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler*. Ege Mimarlık.
- Şengezer, B. (1999, Mart). Erzincan Depremi Hasar Analizi ve Türkiye’de Deprem Sorunu, YTÜ Basım Yayın Merkezi, İstanbul.
- Şenyapılı, T. (1996). *Ankara Kentinde Gecekondu Oluşum Süreci, Ankara’da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu*. Ankara: Batıbirlik Yayınları.
- Şenyapılı, T. (2004). *Baraka’dan Gecekonduya: Ankara’da Kentsel Mekanın Dönüşümü 1923 1960*. Ankara: İletişim Yayınları
- Şişman, A. ve Kibaroglu, D. (2009, Mayıs). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. 12. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara. Erişim adresi:
http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf
- T.A.K (2018), *Fikirtepe Örneğinde Kentsel Dönüşüm Çalıştayı*, Sarioğlu Erdoğan, G.P. <http://takortak.org/etkinlik/kadikoy/fikirtepe-orneginde-kentsel-donusum-calistayi/> Erişim tarihi:10 Ağustos 2018
- Tekeli, İ. (1998). *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları.

Tekeli, İ. (2009). Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi İlhan Tekeli Toplu Eserler 8. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. (2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Türkdoğan, O. (2015). *Gecekondu ve İnsan*. Konya: Çizgi Kitabevi.

Ulusoy, A. (2009), “Toplu Konut Uygulamaları ve Kentsel Dönüşüm”, http://www.dimp.org/index.php?option=com_content&task=view&id=110&Itemid=81, Erişim Tarihi:19 Temmuz 2018.

Uğur, A. ve Aliagaoglu, A. (2013). *Şehir Coğrafyası*. Nobel Yayıncılık: Ankara.

Uslu, G. ve Uzun, B. (2014). Kentsel dönüşüm projelerinde deprem etkisi, *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 6, No. 2, s.1-11

Uzun, C.N (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, *Planlama Dergisi*, 2006/2, s. 49-52.

Uzun, C.N (2017). *Kent Planlama*. Ankara: İmge Kitabevi

Yıldırım, E. (2006). Güncel bir kent sorunu: Kentsel dönüşüm, *Planlama Dergisi*, 1, 7-s. 24.

<https://www.haritatr.com/fikirtepe-haritasi-e7c4> Erişim tarihi: 14 Ocak 2018

<https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/Fikirtepe-sed.pdf> Erişim tarihi: 26 Nisan 2018

<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/56749> Erişim tarihi:20 Ağustos 2018

<http://altyapi.csb.gov.tr/6306-sayili-kanun-uygulama-yonetmeligi-yeni-duyuru-522> Erişim tarihi:19 Temmuz 2018

<http://www.kadikoy.bel.tr/Kadikoy/Gecmiste-Kadikoy> Erişim tarihi: 7 Haziran 2018

<https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> Erişim tarihi:20 Ocak 2018.

<http://takortak.org/etkinlik/kadikoy/fikirtepe-orneginde-kentsel-donusum-calistayi/> Erişim tarihi:5 Ağustos 2018

<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=403&RecID=3920>

[https://www.arkeologlardernegist.org/assest/images/TT%20274_Istanbulun_Iki_Fikirtepesi_2016\(1\).pdf](https://www.arkeologlardernegist.org/assest/images/TT%20274_Istanbulun_Iki_Fikirtepesi_2016(1).pdf) Erişim tarihi: 16 Temmuz 2018

http://www.mimarlikdergisi.com/dsp_imageNavigasyon.cfm?YaziID=3920&ResimID=74043

<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=403&RecID=3920> Erişim tarihi: 1 Ağustos 2018

<http://www.kentseldonusumvehukuk.com> Erişim tarihi: 18 Haziran 2018

<https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/Fikirtepe-sed.pdf> Erişim tarihi: 10 Nisan 2018

<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/203266> s.266 Erişim tarihi:10 Ağustos 2018

<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306-20120516.pdf> Erişim tarihi: 11 Ağustos 2018

http://www.kentselyenileme.net/portakal_cicegi_projesi.pdf Erişim tarihi: 10 Ağustos 2018.

<http://acikerisim.pau.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/11499/2211/Selda%20Bal.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Erişim tarihi: 10 Ağustos 2018

http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf Erişim Tarihi : 08 Şubat 2018

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/06/20100624-2.htm> Erişim Tarihi :18 Temmuz 2018

<http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/cevre-ve-sehircilik-bakanligi-fikirtepede-zordakalan-insaat-sirketlerine-ortak-olacak-40267609> Erişim tarihi: 9 Ağustos 2018

<https://ytong.com.tr/ytong-ve-ozellikleri.asp> Erişim tarihi:13 Ağustos 2018

http://www.mmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=30181#.VVHrF47tIHw, 12 Mayıs 2018

<https://www.britannica.com/place/Caracas> Erişim tarihi: 29 Ocak 2018

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Şekil 2.1: <http://www.arkitera.com/proje/3196/metro-cable> Erişim tarihi: 29 Ocak 2018

Şekil 3.1: İstanbul ili Kadıköy ilçesi sınırları haritası Kaynak: https://www.google.com.tr/search?q=%C4%B0stanbul+ili+Kad%C4%B1k%C3%B6y+il%C3%A7esi+s%C4%B1n%C4%B1rlar%C4%B1+harita+s%C4%B1&rlz=1C1VFKB_enTR704TR704&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiHj8m3nJ7dAhVJWywKHfCdDE8Q_AUIDCgD&biw=1280&bih=918#imgsrc=MFvOfpDF1Hq7mM: Erişim tarihi: 6 Ağustos 2018.

Şekil 3.2. Fikirtepe Ulaşım Haritası. Kaynak: Güzeloğlu, T. (2017, Ocak). Biyotaklit mimari ölçütler bağlamında Fikirtepe kentsel dönüşüm bölgesinin geliştirilmesi

Şekil 3.3 Fikirtepe konumu: Fikirtepe Plan Notları 2016, ÇŞB Erişim tarihi: 14 Ocak

Şekil 3.4, Şekil 3.5, Şekil 3.6, Şekil 3.7, Kaynak: <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=403&RecID=3920>

Şekil 3.11 Fikirtepe Eğitim Haritası: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Şekil 3.15 Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy ‘Özel Proje Alanı’: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Şekil 3.16 Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim, Merdivenköy Alanı: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Şekil 3.17 <https://kentselstrateji.com/wp-content/uploads/Fikirtepe-sed.pdf> Erişim tarihi: 6 Haziran 2018.

Şekil 3.19 Harita: FİDEM. İstanbul.

Şekil 3.20 Deprem Bölgeleri Haritası, Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprembolgeleri-haritasi> Erişim tarihi: 19 Temmuz 2018.

Şekil 3.22 Fikirtepe Riskli Alan Sınırı Haritası: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Şekil 3.31 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İskân Durumu: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Şekil 3.35 Fikirtepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Tablo 3.1. Fikirtepe Mahalleleri yaş aralıklarına göre nüfus durumu: Kadıköy Belediyesi

Tablo 3.2. Fikirtepe Bölgesi yıllara göre nüfus durumu: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Tablo 3.3 Pay Satışı Tamamlanan Firmaların Genel m²: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

Tablo 3.5 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında 2013 yılı ile 2018 yılı Karşılaştırması: ÇŞB İstanbul İl Müdürlüğü (Temmuz,2018) *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Notları*. ÇŞB. Ankara.

EK-1: Anket Uygulaması

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sosyo-Mekansal Değişimin İncelenmesi Anket Çalışması	
Hane Halkı Özellikleri Hakkında Sorular	
1.Nereli	
☐	İstanbul
☐	İstanbul dışı
☐	
2.Nereden gelinmiş	
☐	İstanbul içinden
☐	İstanbul dışından
☐	
3.İstanbul dışından gelenlerin oranı	
☐	Gümüşhane
☐	Sivas
☐	Giresun
☐	Kastamonu
☐	Diğer
☐	
4.Öğrenim durumu	
☐	Öğrenim görmedim
☐	İlkokul
☐	Ortaokul
☐	Lise
☐	Yüksekokul veya Üniversite
☐	Yüksek öğrenim ve üzeri
☐	
5.Meslek	
☐	Serbest Meslek
☐	Yönetici / Müdür
☐	Doktor / Mimar / Mühendis / Öğretmen / Eczacı
☐	Teknisyen
☐	İşçi
☐	Emekli
☐	İşsiz
☐	Diğer
☐	
6.Yıkılan konut m²	
☐	50 m ² den az
☐	50 m ² - 70 m ² arasında
☐	71 m ² - 90 m ² arasında
☐	91 m ² - 110 m ² arasında
☐	111 - 130 m ² arasında
☐	131 - 150 m ² arasında
☐	150 m ² üzerinde

Hane Halkının Eski Konutu ile Yeni Konutunun Özellikleri Hakkında Sorular	
7.Konutun nizamı	
	Bitişik nizam
	Ayrık nizam
8.Konutun bahçesi	
	bahçe alanı mevcut
	bahçe alanı yok
9.Konutun gün ışığından yararlanması	
	konut gün ışığını yeteri kadar alıyor
	konut gün ışığını yeteri kadar almıyor
10.Konut oda sayısı	
	1 +1
	2 +1
	3 +1
	4 +1 ve üzeri
11.Konutta yaşayan kişi sayısı	
	Tek kişi
	İki kişi
	Üç kişi
	Dört kişi
	Beş kişi
	Beş kişi üzerinde
12.Konutta yaşayan hane halkı tipi	
	Tek başıma yaşıyorum
	Çekirdek aile ile yaşıyorum
	Geniş aile ile yaşıyorum
	Arkadaşlar ile yaşıyorum
13.Konutta yaşayan çocuk sayısı	
	Hiç çocuk yok
	1 -2 çocuk
	3-4 çocuk
	5-6 çocuk
	6-7 çocuk
	7 çocuk ve üzeri
14.Konutun kat sayısı	
	Tek katlı
	2 katlı
	3 katlı
	4 katlı ve üzeri
15.Konutun balkonu	
	balkon mevcut
	balkon mevcut değil

16.Konutta mevcut olan balkonun m²	
☐	3 m²- 5 m²
☐	5 m²- 7 m²
☐	7 m² üzerinde
☐	
17.Konutta tuvaletin konumu	
☐	Tuvalet evin içinde
☐	Tuvalet evin dışında
☐	
18.Konutun ısıtma tipi	
☐	Konut doğalgaz ile ısıtıyor
☐	Konut kömür ile ısıtıyor
☐	
19.Yolların asfalt durumu	
☐	Asfalt var
☐	Asfalt yok
☐	
20.Bölgedeki elektrik su problemlerinin durumu	
☐	Elektrik ve su problemleri yaşanmıyor
☐	Elektrik ve su problemleri yaşanıyor
☐	
21.Bölgedeki altyapı problemlerinin durumu	
☐	Altyapı konusunda problem var
☐	Altyapı konusunda problem yok
☐	
22.Bölgedeki yeşil alan durumu	
☐	Bölgede yeşil alan var
☐	Bölgede yeşil alan yok
☐	
23.Bölgedeki sosyal alan durumu	
☐	Bölgede sosyal alan var
☐	Bölgede sosyal alan yok
☐	
24.Bölgedeki ticari alan durumu	
☐	Bölgede ticari alan var
☐	Bölgede ticari alan yok
☐	
25.Bölgedeki çocuk oyun alanı durumu	
☐	Bölgede çocuk oyun alanı var
☐	Bölgede çocuk oyun alanı yok
☐	
26.Kentsel dönüşüm süreci başlama biçimi	
☐	Müteahhite gidilerek başlamıştır
☐	Müteahhit gelerek başlamıştır
☐	
27.Kentsel dönüşüm sürecindeki anlaşma şekli	
☐	Oy birliği ile anlaşma sağlandı
☐	Oy çokluğu ile anlaşma sağlandı
☐	
28.Kentsel dönüşüm sürecinde yerleşilen semt	
☐	İstanbul Anadolu Yakası
☐	İstanbul Avrupa Yakası

29. Anadolu Yakasında yerleşilen yerler	
	Kayışdağı - İçerenköy
	Örnek Mahallesi - Göztepe
	İnönü Mahallesi - Ataşehir
	Şerifhali - Dudullu
	Ferah Mahallesi - Üsküdar
	Fikirtepe
	Ünalan - Göztepe
	Ümraniye
	Kendi evime yerleştim
	Diğer
30. Kentsel dönüşüm sürecinde hemen ev bulabilme durumu	
	hemen ev bulup taşındım
	ev bulmakta zorlandım
	kendi evime yerleştim
	evlendim ve taşındım
31. Müteahhit firmalarının kentsel dönüşümdeki konutlara taahhüt ettiği süre	
	1 yıl
	2 yıl
	3 yıl
	4 yıl
	5 yıl ve üzeri
32. Kentsel dönüşüm uygulamalarında alınan kira yardımının süresi	
	Yardım alınmadı
	1 yıl
	2 yıl
	3 yıl
	4 yıl
	5 yıl ve üzeri
	5 yıl ve üzeri
33. Kentsel dönüşümdeki konutun bitmesi durumunda geri dönme isteği	
	Geri dönüp evimde yaşamayı düşünüyorum
	Geri dönmeyi düşünmüyorum
34. Kentsel dönüşümdeki konutunda yaşamayı düşünen hane halkı sayısı	
	Tek başıma yaşamayı düşünüyorum
	2 kişi
	3 kişi
	4 kişi
	5 kişi
	5 kişi üzerinde

35.Kentsel dönüşümdeki konutunda yaşamayı düşünen çocuk sayısı	
	Hiç çocuk yok
	1 çocuk
	2 çocuk
	3 çocuk
	4 çocuk
	5 çocuk ve üzeri
36.Kentsel dönüşümdeki konutunda yaşamayı düşünmeyen hane halkının konutunu değerlendirme biçimi	
	Satmayı düşünüyorum
	Kiraya vermeyi düşünüyorum
	Diğer
37.Kentsel dönüşümdeki konutun ortaklı durumu	
	Konutum ortaklı
	Konutum ortaklı değil
38.Kentsel dönüşüme giren konutundaki daire sayısı toplamı	
	1 dairem var
	2 dairem var
	3 dairem var
	3 dairenin üzerinde
39.Birden fazla daire hakkı olan hane halkının oda sayısı	
	1 +0
	1 +1
	2 +1
	3 +1
	4 +1
	5 +1
40.Kentsel dönüşümdeki konutun m²	
	Projeyi görmedim
	50 m ² den az
	50 m ² - 70 m ² arasında
	71 m ² - 90 m ² arasında
	91 m ² - 110 m ² arasında
	111 - 130 m ² arasında
	131 - 150 m ² arasında
	150 m ² üzerinde
41.Kentsel dönüşümdeki konutun oda sayısı	
	1 +0
	1 +1
	2 +1
	3 +1
	4 +1
	5 +1

42.Kentsel dönüşümdeki konutun kat sayısı	
	Projeyi görmedim
	1-10 katlı
	11-20 katlı
	21-30
	30 katlı ve üzeri
43.Kentsel dönüşümdeki konutun balkon	
	balkon mevcut
	balkon mevcut değil
44.Kentsel dönüşümdeki konutun balkon var ise m²	
	3 m ² - 5 m ²
	5 m ² - 7 m ²
	7 m ² üzerinde
45.Kentsel dönüşümdeki konutun yeşil alan durumu	
	Konutta yeşil alan var
	Konutta yeşil alan yok
46.Kentsel dönüşümdeki konutun sosyal alan durumu	
	Konutta sosyal alan var
	Konutta sosyal alan yok
47.Kentsel dönüşümdeki konutun ticari alan durumu	
	Konutta ticari alan var
	Konutta ticari alan yok
48.Kentsel dönüşümdeki konutun çocuk oyun alanı durumu	
	Konutta çocuk oyun alanı var
	Konutta çocuk oyun alanı yok
	Fikrim yok
49.Kentsel dönüşüm hakkında beklentiler ve fikirler	

ÖZGEÇMİŞ

1992 yılında İstanbul'da dünyaya gelmiştir. İlk ve orta öğrenimini İSTEK Vakfı Özel Barış İlköğretim Okulu'nda tamamladıktan sonra burslu olarak devam ettiği İSTEK Özel Semiha Şakir Anadolu Lisesi'nden 2011 yılında onur ödülü ile mezun olmuştur. Lisans eğitimini 2015 yılında Okan Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde, yan dal yaptığı bölüm Kentsel Tasarım ve Peyzaj Mimarisi bölümü ile aynı yıl içerisinde mezun olmuştur. 11 ay Piramit Mimarlık adlı ofiste mimar olarak görev yapmıştır. 2016 yılından beri İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, Bölge Müdürlüğü'nde Mimar olarak çalışmaktadır.

2016 yılında başladığı Yüksek Lisans eğitimini Doğu Üniversitesi'nde Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo-Mekânsal Değişiminin İncelenmesi konusunda yaptığı çalışmalar ile tamamlamaktadır. Bunun yanı sıra 2018 yılının Nisan ayında katıldığı II. Uluslararası Şehir Çevre Sağlık Kongresinde; tez danışmanı Doç. Dr. G. Pelin SARIOĞLU ERDOĞDU ile Kentsel Dönüşüm: Fikirtepe Örneği konusunda bildiri mevcut olup; 2018 yılının Mayıs ayında Doç. Dr. G. Pelin SARIOĞLU ERDOĞDU'nun yürüttüğü TAK Fikirtepe atölye çalışmasında görev almıştır.