

**T.C.  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA AKTÖR AĞ TEORİSİ  
BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRME: BAĞCILAR İLÇESİ ÖRNEĞİ**

**AYŞEGÜL BAGHAL**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
MİMARLIK ANABİLİM DALI  
KONUT ÜRETİMİ VE YAPIM YÖNETİMİ PROGRAMI**

**DANIŞMAN  
DOÇ. DR. CANDAN ÇINAR ÇITAK**

**İSTANBUL, 2018**

T.C.  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA AKTÖR AĞ TEORİSİ  
BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRME: BAĞCILAR İLÇESİ ÖRNEĞİ**

Ayşegül BAGHAL tarafından hazırlanan tez çalışması 27.06.2018 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Tez Danışmanı**

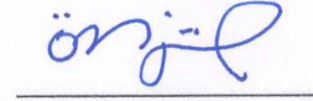
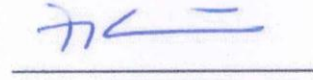
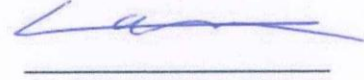
Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK  
Yıldız Teknik Üniversitesi

**Jüri Üyeleri**

Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK  
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Çiğdem POLATOĞLU  
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Özgür BİNGÖL  
Mimar Sinan Üniversitesi



## ÖNSÖZ

---

Tez çalışması boyunca her konuda beni destekleyen, akademik ve bilimsel yönlendirmeleriyle hedefe doğru ilerlememe yardımcı olan, akademik ve mesleki heyecanı ile bu çalışmaya olan inancımı korumamı sağlayan tez danışmanım Sayın Doç.Dr. Candan ÇINAR ÇITAK'a ve ayrıca bu tezi hazırlarken eserlerinden yararlandığım bütün akademisyen ve araştırmacılara çok teşekkür ederim. Bir yandan da tam zamanlı olarak Bağcılar Belediyesinde çalışmakta olduğum yüksek lisans eğitimi sürecinde, zorlu geçen zamanlarda bu çalışmayı katlanabilir ve sürdürülebilir kılan hiç şüphesiz sevgili ailem ve iş çevremden aldığım desteklerdir.

Haziran, 2018

Ayşegül BAGHAL

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ .....	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÇİZELGE LİSTESİ .....	x
ÖZET .....	xi
ABSTRACT.....	xiii
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1    Literatür Özeti.....	4
1.2    Tezin Amacı.....	5
1.3    Hipotez.....	6
1.4    Tezin Kapsamı ve Sınırları .....	7
BÖLÜM 2	
KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ.....	9
2.1    Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	9
2.2    Kentsel Dönüşümün Evrimi.....	12
2.2.1    Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci .....	14
2.2.2    Kentsel Dönüşümün Uygulama Süreci .....	17
2.2.3    Kentsel Dönüşümün Finansmanı.....	18
2.2.4    Kentsel Dönüşümün Hukuksal Boyutu .....	18
2.2.5    Kentsel Dönüşümde Katılımcı Planlama Yaklaşımı .....	19
2.3    Kentsel Dönüşümde Konut Üretimi ve Uygulamaları .....	22
2.3.1    Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....	22
2.3.2    Kentsel Dönüşümde Konut Olgusu ve Üretimi.....	23
2.3.3    Türkiye'de Konut Üretimi ve Politikaları .....	25
2.3.4    İstanbul'da Konut Üretimi ve Süreci .....	26
2.3.5    Kentsel Dönüşümde Konut Piyasası .....	27
2.4    Bölüm Sonucu.....	29

## BÖLÜM 3

AKTÖR AĞ TEORİSİ KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ .....	30
3.1 Tezin Dayandığı Teori ve Yöntem Değerlendirmesi.....	30
3.2 Ağ Kavramı ve Aktör Ağ Teorisi (ANT) .....	31
3.3 Aktör Ağ Teorisi - Sosyal Ağ Analizi Kavramları .....	33
3.4 Aktör Ağın Oluşması ve İşlemesi Sürecindeki Aşamalar .....	34
3.5 Kentsel Dönüşüm ve Aktörleri .....	38
3.5.1 Kentsel Dönüşümde Merkezi Yönetimin Rolü .....	39
3.5.2 Kentsel Dönüşümde Yerel Yönetimlerin Rolü.....	40
3.5.3 Kentsel Dönüşümde Özel Sektörün Rolü.....	40
3.5.4 Kentsel Dönüşümde Hak Sahiplerinin Rolü .....	41
3.6 Bölüm Sonucu.....	41

## BÖLÜM 4

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE AKTÖRLERARASI İLİŞKİLER.....	43
4.1 Kentsel Dönüşüm Alanlarında Rol Alan Aktörler .....	43
4.2 Çalışma Alanının Seçimi ve Yöntemin Uygulama İlkeleri .....	43
4.3 Çalışma Alanının Analizi.....	44
4.3.1 İstanbul İli Analizi ve Konut Piyasası .....	46
4.3.2 Bağcılar İlçesi Analizi ve Konut Piyasası .....	51
4.3.3 Bağcılar İlçesi Planlama Süreci .....	57
4.3.4 Bağcılar İlçesi Kentsel Dönüşüm Süreci ve Alanları.....	60
4.4 Vaka 1 : Toplum-Tabanlı Mahalle Yenilemesine Yönelik Stratejik .....	
Yaklaşım Örneği: Barinkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi ..	61
4.4.1 Mahalle Yenilemesi Tanımı ve Farklı Modellerin Gelişimi .....	62
4.4.2 Toplum Tabanlı Mahalle Yenilemesine Yönelik Çağdaş ve .....	63
Gelişmekte Olan Stratejik Yaklaşımlar : Barinkent Sitesi Modeli .....	
4.4.3 Barinkent Sitesi Analizi ve Yapısı .....	65
4.4.4 Barinkent Sitesi Kentsel Tasarım Projeleri .....	68
4.4.5 Barinkent Sitesi Aktör Ağ Teorisi Uygulama Aşamaları.....	73
4.4.6 Vaka 1 Yöntem Değerlendirme Sonucu.....	75
4.5 Vaka 2 : Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca İlan Edilen Riskli Alanlarda.....	
Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Örneği : Albayraklar .....	
Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi .....	76
4.5.1 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Riskli Alan Süreci .....	76
4.5.2 Albayraklar Sitesi Analizi ve Yapısı .....	76
4.5.3 Albayraklar Sitesi Aktör Ağ Teorisi Uygulama Aşamaları .....	81
4.5.4 Vaka 2 Yöntem Değerlendirme Sonucu.....	82
4.6 Vaka 3 : Bağcılar İlçesi Müteahhit ve Hak Sahipleri Ortaklığı ile .....	
Yapılan Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Örneği : .....	
Kemalpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi .....	83
4.6.1 Bağcılar İlçesi Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Süreci.....	83
4.6.2 Kemalpaşa Mahallesi Analizi ve Yapısı.....	84
4.6.3 Kemalpaşa Mahallesi Aktör Ağ Teorisi Uygulama Aşamaları.....	87
4.6.4 Vaka 3 Yöntem Değerlendirme Sonucu.....	88

4.7	Çalışma Alanlarının Yöntem Bağlamında Karşılaştırmalı Analizi ve .....	
	Sonucu .....	89

## BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER.....	90
------------------------	----

KAYNAKLAR .....	92
-----------------	----

### EK-A

BAĞCILAR İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ADIMLARI PROJESİ VE DANIŞMANLIK HİZMET ALIM TEKNİK ŞARTNAMESİ .....	95
--	----

### EK-B

BAĞCILAR İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HANE HALKI ARAŞTIRMASI ANKET FORMLARI .....	98
ÖZGEÇMİŞ .....	107

## KISALTMA LİSTESİ

---

AAT	Aktör Ağ Teorisi
ANT	Actor Network Theory
BAŞAK	Başak İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
JICA	Japan International Cooperation Agency
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
SAA	Sosyal Ağ Analizi
SNA	Social Network Analysis
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

## ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2. 1 Kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren eylem biçimleri.....	13
Şekil 2. 2 Kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri .....	13
Şekil 3. 1 Aktör ağ teorisi kavramları .....	33
Şekil 3. 2 ANT Kara kutu açılımı .....	35
Şekil 3. 3 Aktör ağın oluşması ve işlemesi sürecindeki aşamalar .....	37
Şekil 3. 4 Aktör ağ teorisi kavramları – Çalışma alanında uygulama.....	42
Şekil 4. 1 Ağdaki paydaşlarla yapılan görüşmelerden veri toplanarak SNA ağ şeması . oluşturulması.....	45
Şekil 4. 2 SNA Ağ Akış şeması – Paydaşlar arası ilişkilerin tanımlanması .....	46
Şekil 4. 3 Bağcılar ilçesinin İstanbul ilindeki konumu .....	47
Şekil 4. 4 Bağcılar ilçesinin 1/100.000 çevre düzeni planı .....	49
Şekil 4. 5 Bağcılar ilçesi hava fotoları .....	51
Şekil 4. 6 Bağcılar ilçesinin konumu .....	52
Şekil 4. 7 Bağcılar ilçesi idari sınırları.....	52
Şekil 4. 8 Bağcılar ilçesinin 1/5000 Nazım imar planı .....	55
Şekil 4. 9 Bağcılar ilçesi sokak fotoları .....	59
Şekil 4. 10 Bağcılar ilçesi mekansal gelişim stratejisi .....	59
Şekil 4. 11 Çalışma alanı olarak seçilen proje alanlarının konumu (Vaka 1-2-3) .....	60
Şekil 4. 12 Barınkent sitesi kentsel dönüşüm proje alanı sınırları ( Vaka 1).....	61
Şekil 4. 13 Barınkent sitesi kentsel dönüşüm katılımcı planlama çalışmaları .....	63
Şekil 4. 14 Barınkent sitesi kentsel dönüşüm proje alanı .....	65
Şekil 4. 15 Barınkent sitesi vaziyet planı 1.alternatif .....	69
Şekil 4. 16 Barınkent sitesi bina cepheleri 1.alternatif .....	70
Şekil 4. 17 Barınkent sitesi (Göksu Park projesi) genel bilgileri.....	71
Şekil 4. 18 Barınkent (Göksu Park projesi) vaziyet planı- 2.alternatif .....	71
Şekil 4. 19 Barınkent sitesi proje alternatiflerinin değerlendirilmesi .....	72
Şekil 4. 20 Barınkent Aktör ağ teorisi uygulama safhaları : Vaka 1 .....	74
Şekil 4. 21 Aktör ağ teorisi aşamaları Vaka 1: Barınkent sitesi .....	75
Şekil 4. 22 Albayraklar sitesi 1/1000 uygulama imar planı ve notları .....	76
Şekil 4. 23 Albayraklar sitesi topoğrafik harita ve mevcut yapı durumu .....	77
Şekil 4. 24 Albayraklar sitesi (Şehri Bağcılar) vaziyet planı .....	80
Şekil 4. 25 Albayraklar sitesi (Şehri Bağcılar) proje görselleri .....	80
Şekil 4. 26 Albayraklar sitesi Aktör ağ teorisi uygulama safhaları : Vaka 2.....	81
Şekil 4. 27 Aktör ağ teorisi aşamaları Vaka 2 : Albayraklar sitesi .....	82
Şekil 4. 28 Kemalpaşa mahallesi Vaka 3 alanının konumu .....	83
Şekil 4. 29 Kemalpaşa kentsel dönüşüm alanı konumu .....	84

## ŞEKİL LİSTESİ

---

	Sayfa
Şekil 4. 30 Kemalpaşa kentsel dönüşüm alanı mevcut yapı fotoları.....	84
Şekil 4. 31 Kemalpaşa kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı .....	85
Şekil 4. 32 Kemalpaşa kentsel dönüşüm projesi görselleri (Samir park evleri) .....	86
Şekil 4. 33 Kemalpaşa sitesi Aktör ağ teorisi uygulama safhaları :Vaka 3 .....	87
Şekil 4. 34 Aktör ağ teorisi aşamaları Vaka 3: Kemalpaşa sitesi .....	88

## ÇİZELGE LİSTESİ

---

	Sayfa
Çizelge 2. 1	Kentsel dönüşümün gelişimi ..... 12
Çizelge 2. 2	Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel süreci..... 15
Çizelge 2. 3	Kentsel dönüşüm politikalarının değerlendirilmesi ..... 16
Çizelge 2. 4	İstanbul konut satışlarının payı (%) ..... 27
Çizelge 4. 1	İstanbul ilinin nüfus gelişimi (2000-2014)..... 48
Çizelge 4. 2	Türkiye konut satış istatistikleri (2010-2017)..... 50
Çizelge 4. 3	İstanbul konut satış istatistikleri (2013-2017)..... 51
Çizelge 4. 4	Bağcılar ilçesinin nüfus gelişimi (1997-2014)..... 54
Çizelge 4. 5	Bağcılar konut satış istatistikleri (2013-2017)..... 56
Çizelge 4. 6	Londra-Southwark’da mahalle yenilemesinde toplum katılımı için bir .... model – çerçeve ..... 64
Çizelge 4. 7	Barinkent sitesi anket soru ve cevapları (1)..... 67
Çizelge 4. 8	Barinkent sitesi anket soru ve cevapları (2)..... 68
Çizelge 4. 9	Albayraklar sitesi anket soru ve cevapları (1)..... 78
Çizelge 4. 10	Albayraklar sitesi anket soru ve cevapları (2)..... 78
Çizelge 4. 11	Kemalpaşa sitesi anket soru ve cevapları (1)..... 85
Çizelge 4. 12	Kemalpaşa sitesi anket soru ve cevapları (2)..... 85
Çizelge 4. 13	Çalışma alanlarının karşılaştırılması..... 89

# KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA AKTÖR AĞ TEORİSİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRME: BAĞCILAR İLÇESİ ÖRNEĞİ

Ayşegül BAGHAL

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK

Dünya'daki büyük kentlerin birçoğu dönüşüm süreci geçirmekte ve özellikle konut alanları iç ve dış etkenlerce dönüşüme ve değişime uğramaktadır. Bu değişimler kentin işlevlerinin, fiziki dokusunun ve sosyal yapısının değişimi olarak ortaya çıkmaktadır. 2000'li yıllardan itibaren İstanbul kentinin makroformunda ve toplumsal yapısında büyük değişiklikler meydana gelmiştir. Kentteki ticari faaliyetlerin gelişmesi, hızlı nüfus artışı, trafik yoğunluğunun hızla artması, gürültü ve hava kirliliği gibi olumsuz çevre koşulları demografik, sosyal ve kentsel dokuyu etkileyerek; kentin çevresindeki konut alanlarına yayılarak büyümesine sebep olmaktadır. Kentlerdeki nitelsiz yapılaşma ve yarattığı sorunların modern şehircilik esasları ve kent planlama ilkelerine bağlı olarak tasarlanmasını sağlamak üzere hızlı kentleşmenin bir sonucu olarak, kentin sorunlarını yeniden yapılandırmak için bir dizi kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmektedir. Bu çalışmada, İstanbul'da hızla artan konut projeleri bağlamında; gayrimenkul piyasasında görülen canlanma, artışlar, işlevsel değişimler sonucunda kentsel dönüşüm sürecinde rol alan aktörler arası ilişkiler ve işbirlikleri incelenmektedir.

Tezin amacı, 6306 sayılı Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ve riskli alan seçimi çalışmalarından bu yana; İstanbul ili Bağcılar ilçesinde seçilen kentsel dönüşüm projelerinde, planlama ve uygulama safhalarında rol oynayan aktörlerin Aktör Ağ Teorisi (Actor Network Theory) bağlamında analiz edilmesidir. Kentsel dönüşüm konut alanlarında fiziki mekânın yeniden üretilmesi sırasında, son derece karmaşık sosyal ve teknik ağlar içinde olduğu gözlemlenerek, bu yapıyı oluşturan gruplar arasında ilişkiler / ortaklıklar meydana gelmektedir. Bu çalışma

kapsamında kentsel dönüşüm projelerinde yer alan tüm aktörlerin rolleri tanımlanarak ve projenin uygulama sürecindeki aktör ağını kurma araçları sunulmaktadır. Ağ haritalaması (Network mapping) sürecinde; aktörler arasındaki bilgi akışına odaklanmak, önemli ağ özelliklerini tanımlamak ve sistem müdahalesini kolaylaştırmak için Sosyal Ağ Analizi (Social Network Analysis) araçlarının kullanılması önerilmektedir. SNA, karşılıklı etkileşimlerin değişen dokusunu sosyal ağa dâhil olan aktörlerin oluşumu çerçevesinde anlamayı hedefleyerek; bu noktada ağ ve ilişki kavramları çerçevesinde ANT ile benzer ilgiye sahiptir. Buradan hareketle; Aktör Ağ Teorisi (ANT) bağlamında kuramsal bir çerçeve oluşturularak, Bağcılar ilçesinde rol oynayan kilit aktörler tarafından gerçekleştirilen üç farklı kentsel dönüşüm projesi değerlendirilmiştir. Tezin sonuç bölümünde; kentsel dönüşüm projelerinin uygulama safhaları ve zorluklarının, ağ kurma sürecinin kilit aktörleri bağlamında köklendiği sonucuna varılmaktadır. Bu çalışmada incelenen üç farklı vakadan elde edilen bulgulardan hareketle; ağ içerisinde rol alan aktörlerin ilişkileri sonucunda oluşan ağın analizi kurumsalcı yaklaşımlar yerine post-yapısalcı kapsamda Aktör Ağ Teorisi bağlamında değerlendirilerek öneriler ve kazanımlar sunulmaktadır. Bu tezin, kentsel dönüşümde rol üstlenen aktörlerin ağ içerisinde izlenebilmesi açısından bundan sonra yapılan çalışmalara yardımcı olacağı düşünülmektedir.

**Anahtar kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Aktör Ağ Teorisi (ANT), Sosyal Ağ Analizi (SNA), Kilit Aktörler, Bağcılar İlçesi.

## ABSTRACT

---

# AN EVALUATION OF URBAN TRANSFORMATION AREAS IN THE CONTEXT OF ACTOR NETWORK THEORY (ANT): CASE STUDY OF BAGCILAR DISTRICT

Ayşegül BAGHAL

Department of Architecture

MSc. Thesis

Adviser: Assoc. Prof. Candan ÇINAR ÇITAK

Over the time, most of the cities have experienced changes of their function and social structure in the residential areas. These changes are sometimes the alteration of the functions or the social structure. Since 2000's years, Istanbul has experienced the major changes in the macro form of the city and the social structure. Development of business activities and population growth in the city center by influencing the surrounding housing districts, the rapid increase of the traffic density, and the environmental conditions like noise, air pollution have been affecting the, social, demographic and urban texture. As a result of the rate of urbanization; a series of 'urban transformation projects' has become a current topic to restructure the irregular formation and transportation problems in Istanbul. Urban regeneration projects have become a current topic to restructure the irregular formation and the problems resulted in these cities in according to the contemporary urban planning principles. This study investigated the process of transformation through a research projects operated in the Bağcılar District.

This thesis analyses the development of urban design projects since the Urban Regeneration Law and risky areas through case studies conducted in the Bağcılar District of Istanbul. Housing design projects exist within the increasingly complex technical and social networks of the human-built environment. The analysis identifies the roles of both human and non-human actors in urban regeneration projects and this paper provides a means of mapping the actor-network of urban designs. The network

mapping concentrates on the flow of design related to the knowledge between actors and proposes the usage of Social Network Analysis (SNA) tools to describe important network features and facilitate system intervention. In this study, a theoretical framework is formed in the context of Actor-Network Theory (ANT) and this process illustrated by three different case studies by key actors of Bağcılar District. The thesis concludes that the challenges of urban transformation projects are rooted in the context of the key actors of network mapping process. In this study, from the findings obtained from three different cases examined; proposals are evaluated in the context of Actor Network Theory in terms of post-structuralist rather than institutionalist approaches resulting from the network analysis of actors. In my opinion, this thesis will help the related academic works in the future in order to observe the urban transformation actors within the network.

**Keywords:** Urban Transformation, Actor Network Theory (ANT), Key Actors, Social Network Analysis (SNA), Bağcılar District.



## BÖLÜM 1

---

### GİRİŞ

Tüm dünyada 1980 yılı sonrası dönemde değişen ekonomik ve sosyal doku, büyük kentlerin mekânsal ve fiziki yapısını da dönüştürmüş ve halen değişim devam etmektedir. İstihdamdaki değişimler, kentlilerin sosyal yapısını dönüştürürken, mekânsal talep ve tercihler etkilenmiş, sosyal ve ekonomik gruplar arasındaki farklar oluştuğunda mekânda parçalanmalar gözlemlenmektedir. Kent mekânında meydana gelen bu dönüşümler sonucunda ortaya çıkan niteliksiz konut alanları ve sosyal sorunların, küresel düzeyde 2000’li yıllardan itibaren gösterdiği artış, etkin şekilde önlem alınmadığı takdirde; kentlerin geleceğini tehdit eder hale geleceği düşüncesi yoğun olarak gündeme gelmektedir.

Kentsel dönüşüm, kentlerin içinde bulunduğu bu ekonomik, sosyal ve mekânsal dönüşüm süreçlerinde yaşanan sorunlara yenileme, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma gibi kavramlardan da faydalanarak çözüm getirebilmek amacıyla ortaya çıkmış bir kavramdır. Kentlerde özellikle kamu arazileri ve kentsel dönüşüm alanları üzerinde kamu sektörü ve özel sektör ortaklıklarında gerçekleştirilen projelerin kentsel dönüşüm dinamikleri gözetilerek planlanması ve bir bütünün parçası olarak görülmesi gerekmektedir [1].

Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, barınma sorunu kentsel alanlara ilişkin başlıca sorunlardan biridir. Ülkemizde işgücünün kırdan kente göç ile tanımlanan 1950-1980 yılları dönemi ve neo-liberal kentleşme politikaları ekseninde sermayenin kentlerde giderek yoğunlaştığı 1980 sonrası dönemde benimsenen konut politikaları birbirinden farklılaşan sorun kaynaklarına temellenmektedir. Ancak her iki dönemde de metropoliten alanlar, kentsel alanlarda yürütülen konut politika ve uygulamalarına bağlı

olarak hızlı değişim/dönüşüm gündeminden en çok etkilenen alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye’de mekânın yeniden üretim sürecinde, kentte rol alan aktörlerin yapısı önemli faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. Şehirler evrilmekte; mekân doğal veya yapay etmenlerin sayesinde dönüşmektedir. Bu süreçte, merkezi yönetimler / otoriteler zamanla kent toprağı üzerinde daha büyük baskı ve güç unsurları olarak meydana gelmektedir. Henri Lefebvre’in tanımıyla bir ürün olan mekân, toplumsal ve sosyal olgu olarak üretilmekte, sosyal, siyasi ve ideolojik öğeleri içermekte ve içinde çok fazla çatışma, gerilim ve müzakereyi barındırmaktadır. Yönetimde farklılıklar ve sorumluluk çatışmaları, siyasi ilişkiler ağı, ana karar vericiler, kent kullanıcıları ve şehrin örgütlü sivil aktörleri arasında oluşan ilişkiler ve iletişim kesintileri, katılım süreçlerinin ve safhalarının etkin bir şekilde kurgulanıp, sürdürülebilir olmaması, gözlem ve kontrol mekanizmalarının geliştirilememiş olması, kentlerin yönetim sistemini güçlü bir şekilde etkilemektedir [23].

Bugün kentlerin içinde bulunduğu karmaşık gelişme ve değişmeler sonucunda yönetimler kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla çözüm arayışına girmektedirler. Bu çerçevede; kentsel dönüşümün bir araç olduğu bu süreçte, mekânları, sosyal yapısı ile bir anlam ifade eden birer öge olarak ele almak ve sosyo-ekonomik geçmiői ile beraber tarihsel sürecinde analiz etmek gerekmektedir.

Türkiye’nin büyük kentleri; 2000’li yıllarla birlikte artan biçimde bir yandan kentsel dönüşüm projeleri, diğer taraftan da “kapalı yerleşmeler” olarak üretilen konut projeleri aracılığı ile yeniden şekillenmektedir. Ayrıca kentlerdeki sermaye birikiminin gayrimenkul ve inşaat sektörü üzerinden gerçekleşiyor olması bu süreci desteklemiştir. Bu dönemde İstanbul metropolü, hem kentsel dönüşüm üzerine yapılan çalışmaların ve tartışmaların hem de yeni konut üretiminin en yoğun olarak görüldüğü kent olarak ön plana çıkmaktadır. Bu dönüşüm süreci, kentte var olan tüm aktörlerin bütünleşmesini sağlayan bir eylem planı ve yerel halkın katılım modellemesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Son yıllarda kentsel dönüşüm alanlarında, Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’nin yürüttüğü konut projeleri ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında yürütölmekte olan kentsel dönüşüm uygulamaları ekseninde gerçekleştirilen büyük ölçekli konut projeleri öne çıkmaktadır.

Buradan hareketle tezin içeriğinde; İstanbul Bağcılar ilçesinde kentsel dönüşüm kavramı ve alanları üzerinde durulacak, yeni konut alanları ile olan etkileşimi ve üretimi ortaya konulmaya çalışılarak, bu süreçte rol alan farklı aktör ve sektörler, Aktör ağ kuramları (ANT) ile ilişkisel yaklaşım çerçevesinde incelenecektir. Konunun seçimindeki başlıca faktör yazarın bu araştırma sürecini, Bağcılar Belediyesi ve kamu şirketi olan BAŞAK AŞ Kentsel Dönüşüm Biriminde (mimar olarak) pek çok farklı kentsel dönüşüm projesi hazırlarken ve uygularken geliştirdiği mesleki deneyimiyle birleştirmesi olmuştur. Ayrıca Bağcılar ilçesinin İstanbul 1/100.000 Çevre Düzeni Planında birinci derece merkez alanında (MİA) yer alması, planlama alanının konumunu güçlendirmiş ve tez konusu seçiminde önemli bir faktör oluşturmuştur.

Çalışmadaki araştırma yöntemi ve teknikleri, araştırmanın hem kavramsal hem de deneysel yönlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak üzere seçilmiştir. Ayrıca seçilen yöntem ve tekniklerin araştırmanın sistematik analiz, ulusal ve metropoliten düzey ile ilçe düzeyinde ve özellikle mahalle düzeyinde politika üretme ve uygulama konularını içermesini sağlaması gerekmektedir. Araştırmada çeşitli türlerde birincil ve ikincil veriler kullanılmaktadır. Bu veriler öncelikle araştırma süresince devam eden literatür taramasından elde edilmiştir. Araştırmanın ürettiği birincil veriler ise İstanbul Bağcılar'da planlama sürecinde yer alan önemli aktörlerle yapılan bir dizi yüz yüze görüşmeden ve anket verilerinden elde edilmiştir. Literatür taraması; yayımlanmış kitaplar, hakemli dergilerde yer alan makaleler, teknik dergilerde yer alan makaleler, ilgili konulardaki yüksek lisans ve doktora tezleri, konferans bildirimleri, yayımlanmış araştırma raporları, araştırma projelerinin yayımlanmamış raporları ve bulguları ile araştırma ilerledikçe daha da önemli hale gelen çok çeşitli internet tabanlı kaynaklardan oluşmaktadır. Bu inceleme sırasında saha çalışmalarında uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yönelik stratejik yaklaşım deneyimlerinin analizi için bir çerçeve oluşturmak üzere karşılaştırmalı analiz yönteminden yararlanılmıştır.

Alan araştırması yayımlanmış olan verileri incelemek üzere saha çalışmalarında yapılmış anketleri kapsamaktadır. Bu ön araştırma, tezde seçilen üç vaka projesinin kapsamını oluşturmuş ve planlama sürecindeki kilit aktörlerle yapılan görüşmelerde ele alınacak konuları belirlemiştir. Kentsel dönüşüme yönelik stratejik katılımcı yaklaşımı tanımlayan kavramsal çerçeve metropoliten, ilçe ve asıl odak noktası olan mahalle düzeyindeki aktörlerle görüşmeler yapılmasını gerekli kılmıştır. Bu görüşmeler kamu, özel sektör ve yerel halktan olan paydaşlar ile yapılmıştır. Yerel yönetim düzeyindeki yetkililer ile yapılan görüşmeler, bölgede yaşayan hak sahipleri ve ilçe belediyesinin

alana ilişkin hazırladığı raporlar; çalışma alanını etkileyen planlama sürecine katkı sağlamıştır. Alanda yaşayan ve çalışan aktörlerle yapılan görüşmelerde ise yerel sakinlerin belediyelerin planlama süreçlerini ve geliştirme eylemlerini nasıl algıladıkları, alana yönelik yaklaşımları ve istekleri üzerinde durulmuştur.

## 1.1 Literatür Özeti

İçinde bulunduğumuz zaman diliminde üretim, iktidar, toplumsal örgütlenme, kültür vb. süreçlerin işleyişi oluşan ağlar çerçevesinde gerçekleşmektedir. Bu noktada ağda yer almak ya da yer almamak ulusal ya da uluslararası toplum içerisinde baskın olmanın referansı durumundadır. Ağ dinamik ve açık bir sistemdir. Yeniliğe, küreselleşmeye, yerel/bölgesel yoğunlaşmaya dayalı işler, yeni oluşan toplumsal gruplar ve kurumlar için uygun bir araçtır [27].

1980'lerin ikinci yarısına tarihlenen Aktör Ağ Teorisi (ANT) Bruno Latour, Michel Callon ve John Law'un öncülüğünde geliştirilen bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımın temel ilkesi olarak kabul edilen genelleştirilmiş simetriye göre, aktör ya da aktant olarak da kavramsallaştırılabilen, insan ve insan olmayan tüm varlıklar, oluşumlar eşit derecede eylemde bulunma kapasitesine sahiptir. Teknoloji, bilgisayar, laboratuvar malzemelerinden insana kadar geniş bir yelpazede tanımlanabilecek olan bu aktörlerin diğer aktörler ile ilişki ağlarını oluşturarak eylemlerini gerçekleştirdiği ifade edilmektedir [31].

Sosyal Ağ Analizi (SNA) karşılıklı etkileşimlerin değişen dokusunu klasik sosyal terminoloji içerisinde bir ya da birden fazla sosyal ağa dâhil olan aktörlerin oluşumu çerçevesinde anlamayı hedeflemektedir. Bu noktada SNA ağ ve ilişki kavramları çerçevesinde AAT ile benzer ilgiye sahiptir. Ancak ANT SNA'ya göre daha kapsayıcı bir yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır [15].

Sosyal Ağ Analizi, ağ metodolojilerinin insan ilişkileri ve grupları alanında uygulanmasına gönderme yapar. SNA, toplumsal yapının temsiline yönelik sosyolojik ve antropolojik geleneklerin içinden gelişmiştir. Formel çizge kuramı, ağ kuramı, antropoloji, örgüt çalışmaları ve matematiksel sosyoloji, kullandıkları yöntemler açısından birbirlerine yakın disiplindir. SNA pratiğiyle uğraşanlar, bireysel niteliklere değil de grup yapılarına ve toplumun ilişkisel yönlerine odaklanarak, davranış kalıplarına dair niceliksel bir sonuca varmaya çalışırlar [31].

SNA, adından da anlaşılacağı üzere, kurulan sosyal ilişkilerle ilgili ilgilendirir. ANT ise insan ya da insan olmayan aktörler ve bunların arasındaki ilişkileri ele alır. SNA çalışmalarının çoğu yapısal oluşumlarla sınırlı olup bu oluşumları ilişkilerin tipi, ilişkilerin derecesi, merkeziliği vb. konular çerçevesinde sayısal olarak açıklar. Bu durum yapısal determinizm ve hiyerarşik düzendeki yapıların aşamalarının analizlerine dayanır. ANT ağın yapısı ile ilgilendirmez iken, farklı eylemlerin neticesinde ortaya çıkan sonucun çeşitliliğiyle ilgilendirir. ANT farklı güçlerin ilişkisinin nasıl bir değişime neden olduğunu araştırır. Sonuç olarak, ANT doğrusal olmayan ilişkilerin anlatımında SNA'ya göre daha açıklayıcıdır [15].

## 1.2 Tezin Amacı

Günümüz toplumsal yapısı çerçevesinde kent mekânının yeniden üretilmesi konusunda birbirinden farklı ve çeşitli kültürel yapılara sahip grupların ekonomik ve kültürel konulardaki pazarlık süreçlerinin yer aldığı heterojen bir yapı görülmektedir. Fizik mekâna ilişkin üretilen düşüncelerle ilgili farklı görüşleri benimseyen gruplar arasında pazarlıklar ve müzakereler söz konusudur. Bu pazarlıklar ve müzakereler karmaşık bir yapıya sahip olmakla birlikte, bu süreç 'yönetim' kavramı çerçevesinde yönetilmektedir. Bu düşünceden hareketle, tezin hedefi 'bu toplumsal yapı içinde kentsel dönüşümde ortaya çıkan aktörlerin mekânının yeniden üretim süreci ile projelerin uygulanması arasındaki ilişkileri betimlemektir'. Özellikle ülkemizde toplumda yaşanan değerler dizisi değişimi ile kentsel dönüşüm projelerindeki aktörler arasındaki ilişkiyi ortaya çıkarmayı hedefleyen bilimsel bir çalışmaya rastlanılmamıştır. Dolayısıyla ülkemizdeki bilimsel çalışmalara önemli katkısı olabileceği düşüncesi ile çalışmanın konusunun bu alanda yoğunlaşması kararlaştırılmıştır.

Bu tezin amacı, 6306 sayılı Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ve riskli alan seçimi çalışmalarından bu yana; İstanbul ili Bağcılar ilçesinde seçilen kentsel dönüşüm projelerinde, planlama ve uygulama safhalarında rol oynayan aktörlerin Aktör Ağ Teorisi (*Actor Network Theory*) bağlamında analiz edilmesidir. Kentsel dönüşüm konut alanlarında fiziki mekânının yeniden üretilmesi sırasında, son derece karmaşık sosyal ve teknik ağlar içinde olduğu gözlemlenerek, bu yapıyı oluşturan gruplar arasında ilişkiler / ortaklıklar meydana gelmektedir. Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşüm projelerinde yer alan tüm aktörlerin rolleri tanımlanarak ve projenin uygulama sürecindeki aktör ağını kurma araçları sunulmaktadır. Ağ

haritalaması (*Network mapping*) sürecinde; aktörler arasındaki bilgi akışına odaklanmak, önemli ağ özelliklerini tanımlamak ve sistem müdahalesini kolaylaştırmak için Sosyal Ağ Analizi (*Social Network Analysis*) araçlarının kullanılması önerilmektedir. SNA, karşılıklı etkileşimlerin değişen dokusunu sosyal ağa dâhil olan aktörlerin oluşumu çerçevesinde anlamayı hedefleyerek; bu noktada ağ ve ilişki kavramları çerçevesinde ANT ile benzer ilgiye sahiptir. Buradan hareketle; Aktör Ağ Teorisi (ANT) bağlamında kuramsal bir çerçeve oluşturularak, Bağcılar ilçesinde rol oynayan kilit aktörler tarafından gerçekleştirilen üç farklı kentsel dönüşüm projesi değerlendirilmiştir. Bu çerçeve; kentleşme eğilimleri, devletin kentsel dönüşüm sürecindeki rolü, yasa ve yönetmelikler, kilit aktörler ve kurumların ve özel sektör paydaşlarının rolleri ve mahalle ölçeğinde planlamada toplum katılımının önemi gibi değişkenleri kapsamaktadır.

### **1.3 Hipotez**

Bu tez çalışmasında, toplumsal süreçleri karşılaştırmalı biçimde ele alarak kentsel dönüşümün planlama ve uygulama sürecindeki kilit aktörleri ve aktörlerarası ilişkileri ve nedenleri açıklamak hedeflenmiştir. Belirlenen hedef doğrultusunda tez kapsamında Aktör Ağ Teorisi (*Actor Network Theory*) yöntemi tercih edilmiştir. Bu yöntem; toplumda yaşanan yapısal ve düşünsel değişimin sonucunda ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar doğrultusunda dönüşüm projelerinde kentsel mekânın yeniden üretimi sürecini irdelemek için kullanılmıştır. Ağ haritalaması (*Network mapping*) sürecinde; aktörler arasındaki bilgi akışına odaklanmak, önemli ağ özelliklerini tanımlamak ve sistem müdahalesini kolaylaştırmak için Sosyal Ağ Analizi (*Social Network Analysis*) araçları kullanılmıştır. SNA, karşılıklı etkileşimlerin değişen dokusunu sosyal ağa dâhil olan aktörlerin oluşumu çerçevesinde anlamayı hedefleyerek; bu noktada ağ ve ilişki kavramları çerçevesinde ANT ile benzer ilgiye sahiptir. Konut sistemlerindeki aktör ağ haritalaması (*Actor network mapping*) çalışmasında; tamamlanmış projeler üzerinden Aktör ağ teorisi (ANT) kavramlarından aktör/aktant kullanılarak kilit aktörler ve araçlar tanımlanmaya çalışılmıştır. Buradan hareketle; alan çalışmasının seçimi için belirlenen ölçütler, yöntemin alanda uygulama ilkeleri, elde edilen veriler ve bulgular ile hipotezin sınanması tezin üçüncü bölümünde detaylı olarak ele alınmaktadır.

#### 1.4 Tezin Kapsamı ve Sınırları

Çalışma kapsamında; İstanbul Bağcılar ilçesinde kentsel dönüşüm kavramı ve alanları üzerinde durulacak, yeni konut alanları ile olan etkileşimi ve üretimi ortaya konulmaya çalışılarak, bu süreçte rol alan farklı aktör ve sektörler, aktör ağ kuramları (ANT) ile ilişkisel yaklaşım çerçevesinde incelenecektir. Ardından Bağcılar ilçesinde 3 farklı alanda kilit aktörler tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projeleri incelenecektir. İlk saha çalışmasında; toplum tabanlı mahalle yenileme modeli uygulanmaya çalışılan ancak özel sektör paydaşlarından olan müteahhit modeli ile projesi tamamlanan Barinkent kentsel dönüşüm projesi aktararak mekânın yeniden üretiminde rol alan aktörler Aktör ağ teorisi yöntemleri kullanılarak analiz edilecektir. Bu projedeki genel ilkelerde, toplum-tabanlı mahalle yenileşmesine yönelik stratejik yaklaşım genel modelini geliştirmek üzere sentezlenerek yerel halk katılımı yaklaşımları benimsenmiştir. İkinci saha çalışmasında ise; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ilan edilen riskli alanlarda yapılan kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Albayraklar sitesi kentsel dönüşüm projesidir. Bu projede Bağcılar belediyesi ve iştirak firması olan BAŞAK AŞ kilit rol üstlenerek proje tasarım ve uygulanmasında hak sahipleri ile sözleşme imzalayarak projenin yapımını ihale etmiştir. Son saha çalışmasında ise ada bazlı dönüşüme örnek teşkil eden yüklenici malik ortaklığı ile uygulaması gerçekleşen Kemalpaşa kentsel dönüşüm projesi incelenmiştir. Bu proje, Bağcılar imar plan notundaki imar artışlarından faydalandığı hak sahipleri ve yüklenici müteahhit firma ortaklığında proje garantörü olarak yerel yönetimden sözleşme sürecinde destek talep edilmiştir. Bu örnekte, kentsel alanlarda ada-parcel bazında dönüşüm faaliyetlerinin hızlandığı ve müteahhit ortaklığı ile kurulan yap-sat mekanizmasının yeniden canlandığı görülmektedir.

Tezin sorun tanımı bütününde oluşturulan kuramsal çerçeve kapsamında belirlenen yöntemin uygulanabileceği alan olarak İstanbul Bağcılar İlçesi seçilmiştir.

Çalışma beş bölümde sunulmaktadır.

*Giriş bölümü* tezin amacını ve kapsamını, kullanılan araştırma yöntemlerini ve tezin yapısını açıklamaktadır.

*İkinci bölüm;* Kentsel dönüşümün kavramsal çerçevesi ve bu kapsamda konut üretimi ile metropoliten ve ilçe bazında uygulamalarını ele almaktadır.

*Üçüncü bölüm;* Çalışma yöntemi olarak belirlenen Aktör Ağ Teorisi (ANT) incelenerek, aktörlerarası ilişkiler ve kentsel dönüşümdeki aktörleri aktarılmaktadır.

*Dördüncü bölüm;* İstanbul Bağcılar ilçesindeki üç farklı örnek kentsel dönüşüm alanı analiz edilerek, planlama ve uygulama sürecindeki aktörlerarası ilişkiler / ortaklıklar aktör ağ teorisi bağlamında ortaya konmaktadır.

Sonuç olarak, toplumsal yapı kapsamında meydana gelen heterarşik ilişkilerin kent mekânını yeniden üretme süreci ile kentsel dönüşüm uygulama sürecindeki sorunlar arasındaki ilişkinin betimlenmesi hedeflenmiştir. Yukarıda belirtilen çalışmanın amacı doğrultusunda kurgulanan kuramsal çerçeve, yöntem ve alan çalışmasına ilişkin sonuçlar ile konuyla ilgili değerlendirme ve öneriler tezin dördüncü bölümünde ele alınmıştır. Bu doğrultuda öncelikle kentsel dönüşüm uygulama sorununa yaşanan paradigma değişikliği çerçevesinde bakılması, bu bağlamda fizik mekânın yeniden üretimi sürecindeki aktörlerin ve bu aktörlerin oluşturduğu ilişki ağını çözümlenebilecek bir yöntemin izlenmesi gerekliliği vurgulanmıştır.

### KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

#### 2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Dünya’da ve Türkiye’de bölgesel ve kentsel ölçeklerde büyük dönüşüm ve değişimler yaşanmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı, ilk olarak Amerika ve Avrupa’da sanayileşmenin etkisiyle, kentlerde ortaya çıkan sorunlara çözüm bulma arayışının sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Teknolojik gelişmelerin, iletişim ve ulaşım ağlarındaki gelişmelerin bir sonucu olarak bu değişimler ekonomik, siyasi, sosyal, fiziki ve mekânsal tüm alanlarda karşımıza çıkmaktadır. Mekânsal dönüşüm; ekonomik, politik, sosyal ve kültürel etkenlere bağlı olarak değişim göstermektedir.

Kentsel dönüşüm süreci, şehirlerin devingen bir değişim geçirmesine sebep olmaktadır. Kentlerin içinde bulunduğu ekonomik, sosyal ve mekânsal dönüşüm süreçlerinde yaşanan sorunlara yenileme, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma gibi kavramlardan faydalanarak çözüm getirebilmek amacıyla ortaya çıkmış bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır [1].

Kentsel dönüşüm; kentteki yerleşim alanlarının ekonomik, sosyal ve mekânsal olarak yeniden üretim süreci olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşümle beraber şehirleri daha iyi koşullarda yaşanabilir standartlarda yerleşim alanları olarak tasarlamak hedeflenmektedir. Bu fiziksel yenilenmeye paralel olarak kentsel alanlarda hedeflenen ekonomik canlılık yaratması öngörülmektedir. Bu şekilde, kentsel dönüşüm ile şehir hem nitelik hem de yapısal gelişim geçirmektedir. Benzer süreçleri ve sorunları yaşayan başta Batı Avrupa kentleri olmak üzere dünyanın birçok ülkesinde tartışılmakta ve uygulanmaya çalışılmaktadır.

Fiziksel olmanın ötesinde sosyal içeriği de ön planda tutarak ‘mahalle ölçeğinde dönüşüm’ ve ‘konut alanlarının yenilenmesi’ üzerine yürütülen çalışmalar, kentsel çöküntü alanlarının yeniden gündemini oluşturmaktadır.

Tüm bu girişimlerinin başarıya ulaşabilmesinde birçok etkenin eş zamanlı olarak bir araya gelmesi gerekmektedir. Bunlardan biride dönüşüm girişimleri ile konut alanları üretimlerinin, bütüncül kent ve ülke politika ve programlarıyla bütünleştirilmesi, bu yolla da birbirleri ile etkileşim içinde olmalarının sağlanmasıdır.

Kentlerde özellikle kamu arazileri üzerinde kamu sektörü ve özel sektör ortaklıklarında gerçekleştirilen projelerin kentsel dönüşüm dinamikleri gözetilerek planlanması ve bir bütünün parçası olarak görülmesi gerekmektedir [1].

Türkiye’de kentsel dönüşüm sonucu ortaya çıkarılan bir konu da gecekondu / imara aykırı olan yapıların ve alanların değişim ve dönüşümüdür. 1990 yılında başlayan kentsel dönüşümde en başta kullanılan yaygın müdahale şekli, kentsel yenileme veya kentsel canlandırma olarak görülmektedir. Bu dönemde farklı aktörlü veya birçok farklı sektörün dâhil olduğu ortaklıklarda iş birliklerine dayalı kentsel dönüşüm süreçlerinin zorunluluğu çeşitli şekillerde belirtilmiştir. Ancak kent uygulamalarında rol alan aktörler, özellikle de özel sektör aktörleri sürece katılmamışlardır. Yerel yönetimler, kentsel dönüşümü uygulama, halkı bilinçlendirme ve bilgilendirme çalışmaları ancak afet kanunundan sonra yapılmaya başlanmıştır. İlgili yasal düzenlemeler de bu konular ile ilgili yerel yönetimlerin sorumluluklarını doğrudan ve detaylı bir şekilde tanımlamaya başlamışlardır. Bundan dolayı kentsel dönüşümde aktörler arası ilişki ve katılımı teşvik edecek organizasyon alternatifleri üretilmesine ihtiyaç duyulmaktadır [11].

Konut alanlarının biçimlendirilmesi, kentin sosyal yaşamı açısından hassas bir yaklaşım gerektirdiği açıktır. Bu yaklaşımın göz ardı edilmesi durumu, konut alanlarına ilişkin tasarım ve dönüşüm modellerinin sosyal sorunlara yol açma kapasitesini barındırmaktadır. Dolayısıyla yeni konut alanlarının kentsel dönüşüm dinamikleri bağlamında ele alınması gereği bulunmaktadır. Plana aykırı olarak gelişme gösteren şehirlerde mekânsal fiziki alanların incelendiği ve kent alanlarındaki problemlili alanların sağlıklı ve yaşanabilir standartlarda bir hale getirilmesi için yıkılıp yeniden yapılması amaçlanmaktadır. Ekonomik canlanma, ortak yaşam alanları düzenleme ya da yeniden yapılaşma için kentsel tasarım projeleri üretilmesi ve uygulaması yapılmaktadır [10].

Özet olarak, kentsel dönüşüm bir kentin fiziki ve sosyal dokusunu bozan faktörlerin ortadan kaldırılması anlamında düşünülmektedir. Gecekondu alanlarının dönüşüm, kentsel yenileme ve canlandırma projelerinde “kent içinde imara aykırı yapılaşmış alanları ile ortalama bina ömrünü doldurmuş bulunan alanlarının gerekli olan şehirselle ve sosyal fonksiyonları tekrar karşılanılarak, fiziki ve coğrafi özelliklerinden kaynaklanan olası doğal afet riskleri de yok edecek şekilde yeniden yapılaşması amaçlanmalıdır. Kentsel dönüşüm; bozulmaya uğrayan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel etmenlerine devamlı olacak nitelikli çözümler sunmaya çalışmaya yönelik eylemler olarak da tanımlanabilir. Kentsel dönüşümü, sadece fiziksel boyutu ile değil; sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik parametreleri ile birlikte analiz etmek gerekecektir.

- **Kentsel Dönüşüm’e İlişkin Kavram ve Tanımlar**

“Kentsel dönüşüm” kavramını anlamak için bazı kavramlara açıklık gerekmektedir:

**Kent:** “Sürekli bir toplumsal gelişme içerisinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, seyahat, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, nüfus yönünden yoğun olan ve komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir” [1].

**Kentleşme:** “Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlenmeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi sürecidir” [1].

**Kentsel Yenileme:** “Kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylemdir” [1].

**Kentsel Dönüşüm:** “Kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışmasıdır. Kent sorunları ve gereksinimler incelenerek bir alanın ekonomik, toplumsal ve mekânsal faktörleri analizi sonrasında uygulanabilir bir yöntem planının oluşturulması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm insan merkezli bir uygulama olup, hedefi yaşanılabilir koşullarda kentsel alanlar planlamaktır” [1].

## 2.2 Kentsel Dönüşümün Evrimi

Dünyada kentsel dönüşüm kavramı ana stratejiler, aktörler ve maliyet boyutu, fiziksel boyut, ekonomik, sosyal yapı ve çevresel yaklaşım kapsamında nasıl değişiklik gösterdiği çizelge 2. 1 'de görülmektedir.

Çizelge 2. 1 Kentsel dönüşümün gelişimi [1]

<b>DÖNEM POLİTİKA TÜRÜ</b>	1950'ler Yeniden İnşaa Etme	1960'lar Yeniden Canlandırma	1970'ler Yeniden Canlandırma	1980'lar Yeniden Geliştirme	1990'lar Yeniden Üretim
<b>Temel Strateji ve Yönleniş</b>	Şehirlerin köhne alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime önem
<b>Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri</b>	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıklar	Ortaklıkların hâkimiyeti
<b>Eylemin Alansal Boyutu</b>	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin, yeniden sunumu bölgesel eylemlerin gelişimi
<b>Ekonomik Odak</b>	Az miktarda özel sektör, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hâkimiyeti	Kamu özel sektör ve gönüllü fonlar arasında artan denge
<b>Sosyal İçerik</b>	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
<b>Fiziksel Durum</b>	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin iyileştirilmesi	Köhne şehirsal alanların yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazî koruma

Kentsel dönüşüm sürecinde farklı eylem biçimleri Şekil 2. 1 'deki gibi 2 ana grupta toplanmaktadır. İlk grup yenileme, diğer grup ise koruma odaklı eylem biçimleridir. Birinci grup için fiziksel, sosyal, ekonomik dönüşüm amaçlı müdahaleci stratejiler ön planda olup, diğer grup için ise iyileşme ve koruma merkezli strateji ve yaklaşımlar görülmektedir.



Şekil 2. 1 Kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren eylem biçimleri [3]



Şekil 2. 2 Kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri [3]

Kentsel dönüşüm eylemleri uygulamadan fizibilite yapılacak alanı seçme kriterleri Şekil 2. 2'de detaylı olarak anlatılmaktadır. Öncelikli olarak, alanın hangi problemler ve fırsatları olduğu saptanarak kentsel dönüşüm kapsamında olması gerektiği nedenleri ortaya çıkarılmakta ve diğer aşamada sosyal, ekonomik, kültürel yaklaşımlarda yer almaktadır. Altyapı ve kaynaklar incelenerek proje alanının fiziki büyüklüğüne ve farklılığına göre de ölçekler olabilmektedir. Temel kavramların, tarihsel süreçteki

gelişiminin ve öncelikli eylem şekillerinin altlığını oluşturan ve kentsel dönüşümün yöntemleri olan yaklaşımlar aşağıda belirtilmektedir: [32]

- Alana ilişkin yasal mevzuatın hazırlanıp, bütüncül plan dâhilinde geliştirilmesi,
- Dönemsel olarak kalkınma hedeflerinin saptanması,
- Eylem planının bu dönemlere, uygulama alanına ve her türlü ekonomik, sosyal ve çevresel faktörleri incelenerek hazırlanması,
- Geçmiş tecrübelerin yeni uygulamalara altlık hazırlanması,
- Bu yolla belirlenen amaçlara ilişkin neticeler çıkarılması öngörülmektedir.

### **2.2.1 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci**

Senett, şehirleri “sosyal değişimin ve hafızanın temsilcisi, geleceğin kuluçkası ve geçmişin abidesi” olarak tanımlamaktadır. 19.yy. sanayi devrimi ile birlikte artan kentsel nüfusun konut sorununa yanıt üretmek üzere özellikle Avrupa ülkelerinde devlet alt gelir grupları için sosyal konut üretiminde etkin rol oynamaya başlamıştır. 20.yy. da ise devlet düşük gelir ve ihtiyaç içindeki aileler için konut üretmeyi ülke politikalarını bir parçası haline getirmeye çalışmıştır [11].

Türkiye’de de kentsel dönüşüm benzer bir süreç izlemektedir. Türkiye, hızlı sanayileşme hamlesiyle beraber, 1940’larda gecekonduyla tanışmış, 1950’lerden sonra ise artan gecekondulaşmayla beraber, kentler büyümeye başlamış ve bu büyüme kontrolsüz bir şekilde günümüze kadar devam etmiştir. Sanayide istihdam edilen işçilerin yeni yaşam alanları gecekondu, 1980’lerde popülist politikaların esiri olurken, yerellerin akıbetini belirleyen yeni seçmen kitlesi olarak öne çıkmıştır [11].

80’lerle beraber “emeğin yeniden üretimi” yerine “sermayenin yeniden üretimi” benimsenmiş, gecekondu artık işçinin değil biçimsel olmayan sektörde çalışan kentin yoksul kesimlerinin barınağı olmuştur. 1980 yılı sonrasında gelişmiş ülkelerde meydana gelen ve küreselleşme rüzgârıyla tüm dünyaya yayılan yeni yönetim kavramının merkez noktası, kentsel yaşam konforunun yükseltilmesidir.

1990 yılından günümüze kadar kentsel dönüşümdeki en geniş müdahale yolu, kentsel yenileme veya kentsel iyileştirme olmuştur. 1984 yılında öncelikli dar gelirli ailelere konut yapımı için kurulan TOKİ Kurumu, ülkenin farklı şehirlerinde kamu lojmanı ve sosyal konut yapımında kullanılmıştır.

Çizelge 2. 2 Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel süreci [4]

<b>DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI</b>	<b>1950-1980</b>	<b>1980-2000</b>	<b>2000 SONRASI</b>
<b>YAPISAL / BAĞLAMSAL</b>	Ekonomik Politikalar: Ekonomik Büyüme Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışa açılması Küreselleşme ve yerelleşme Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı, doğurganlığın düşmesi	Ekonomik Politikalar: Özelleştirme, AB ilişkileri Demografik Değişim: Doğudan batıya göç
<b>SOSYO-EKONOMİK</b>	Konut Sunum Biçimleri: Yap-satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut İşgücü-Konut ilişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi istihdamı, gecekondular	Konut Sunum Biçimleri: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma İşgücü - Konut ilişkisi: Kent merkezindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının değişimi	Konut Sunum Biçimleri: Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar afet konutları İşgücü-Konut ilişkisi: Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor, konut biçimi değişimi
<b>YÖNETİM/ UYGULAMA</b>	Yetkilerin Dağılımı: DPT, İmar ve İskân Bakanlığı, Yeni Belediyecilik Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli, Bütüncül Planlama Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondular, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	Yetkilerin Dağılımı: Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye desantralizasyon, Nazım İmar Planı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar Kültür varlıklarını Koruma ve af yasaları	Yetkilerin Dağılımı: Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi Planlama Uygulamaları: Stratejik ve katılımcı Planlama yaklaşımı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye Mali idareler, Kentsel dönüşüm kanunları
<b>KENTSEL MAKROFORM</b>	Azman Kent	Çok Merkezli Kentleşme	Bölgesel Yayılma
<b>KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI</b>	Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü Kentsel Yenileme	Sağlıklaştırma, İslah imar uygulamaları	Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının geliştirilmesi

2000’li yıllar, Türkiye için bir yandan Avrupa Birliği’ne girme teşebbüsleri, öte yandan 1990’lı yıllarla beraber kendini kent mekânında küreselleşme ile birlikte olumsuzluklarla mücadele etmek demektir. Bu durum, ülkeyi, kent yönetimi hususunda kökleşmiş yapılanma arayışları içine sokmuştur. 2000’li yıllarının kentsel mekânı ve 1980’li yılların siyasi gelişmeleri ve tüm dünyaya yayılan özelleştirme ile meydana gelen plansız, niteliksiz bir şekilde olan kent mekânıyla, ne 1990’larla birlikte dikeyde yapılaşma ile ne de yatayda yayılan kent mekânıyla benzeşmeliydi. 2000’li yıllarla beraber, ülkemiz kentlerinde, toplum-mekân-politika üçgeni yeni açılımlar kazanmaya başlamıştır. Bu yönden bakıldığında, bir dönem önce oluşan kırılma noktaları, toplum-yasadışı gelişen mekân – politika üçgeninin etkili bir şekilde hissedildiği 1980’li yıllar olarak ortaya çıkmaktadır. Bugün bu dizginin ağırlık noktalarında değişiklikler olmuştur; birinci dönemde siyasetin rolü daha pasif olup, gelişmelere sessiz olurken, ikinci dönemde siyaset kente daha fazla etki ederek ve bu sürecin içinde yasal rol oynayarak daha etkili bir nirengi noktası oluşturmuştur. Bu şekilde, ilk dönemde yasadışı gelişen bir kent mekânı etkili olurken, ikinci dönemde daha “meşru” olmaya çalışan bir kent örüntüsü ön plana çıkmıştır [7].

2000’li yıllar, yerel yönetimlerin özel sektör paydaşları ile iş birliği ve ortaklıklarının ivme kazandığı ve ilk kez ‘dönüşüm’ün yaklaşım olarak ifade edildiği bir dönemdir. Ancak dönüşüm / gelişim yaklaşımı yalnızca kentsel yenileşme olarak tanımlanarak ve bu strateji kent parçacıklarının değişik fonksiyonlarda kullanılması için uygulamalar yapılmıştır. Bunun yanı sıra tarihi kent dokusunun korunması ve apartman binalarının tekil olarak yenilenip yapılması da bu politikalar kapsamındadır [7].

Çizelge 2. 3 Kentsel dönüşüm politikalarının değerlendirilmesi [4]

Dönem politika türü	1940 - 1950	1960	1970	1980	1990	2000
	Fiziksel Dönüşüm	Sosyal Refah	Ekonomik Refah	Gayrimenkul Odaklı Dönüşüm	Toplum Ortaklıklar	Sürdürülebilir Mekanlar

## 2.2.2 Kentsel Dönüşümün Uygulama Süreci

Kentsel dönüşüm uygulanırken mevcut konutlar yıkılarak yerine alt yapısı ve zemini depreme dayanıklı olan, her türlü üst yapı projesi ve peyzaj düzenlemesi tamamlanarak çok katlı yerleşim yerleri siteler inşa edilmekte ve mevcut hak sahiplerine de bu yerleşim planlarındaki konutlardan verilmektedir.

- Dönüşüm uygulamalarının yarattığı toplumsal ve mekânsal sorunlar:

### 1. Yerinden edilme:

Yerinden edilmeler, başka yere taşınmalar yeni barınma sorunlarını beraberinde getirmektedir. Özellikle belli sosyal alt grupların bir arada yaşadığı kentlerde görülen bu tarz uygulamalar, büyük şehirlerin toplumsal yapısı içerisinde ancak birbirine destek olarak yaşamını sürdürenleri birbirlerinden uzaklaştırarak kentlerin farklı alanlarına yollamaktadır. Bu toplumsal katmanlar, gittikleri yerlerde yeni toplumsal ilişkileri kurarak, yeni hayat tarzı ve kültürlerine uyum sağlamakta zorluk çekmektedirler. Kentin bu alanlarında yaşayan yerel halk de aynı şekilde bu yeni toplum katmanına adapte olmakta zorluklar çekmektedirler [31].

### 2. Sosyal dışlanma:

Sosyal dışlanma, fakirlik, işsizlik, adaletsizlik, ayrımcılık gibi temel sosyal siyasi konularını içermesi ya da bunlarla ilişkilerinden dolayı ekonomik, sosyal, politik tartışmaların ve kamu müdahalelerinin önemli olgusu olarak kentsel dönüşüm uygulamaların da ana sorunlarından biri olmuştur. Bu kapsamda “bireyin toplumla bütünleşmesini sağlayan ve bireyin kendi geleceğini oluşturmasında fırsatlara tam anlamıyla erişimini engelleyen temel gereksinimlerden yoksun kalması, toplumla olan bağlarının kopması, toplumla olan bağlarının kopması, sivil, siyasal, ekonomik ve sosyal haklarından yoksun olma / bırakılma durum ve süreçleri” olarak tanımlanabilmektedir [31].

Dönüşüm uygulamalarında en tecrübeli ülkelerden birisi İngiltere’de dönüşüm konusunda, bugün alt gelir katmanlarının sosyal yapısal olarak bütünleşmesi, güçlendirmesi, katılımcılık, mekâna bağlılık, memnuniyet, sosyal ve kültürel çeşitliliğin sürdürülmesini hedeflemektedir. 2010 yılı itibariyle Türkiye kentlerinin sorunlarının tartışma ekseninin yoğunlaştığı konuların başında da kentsel dönüşüm ve bunların yasal boyutta uygulama biçimleri gelmektedir. Günümüzde ülkemizde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının büyük bir kısmı yerel ve merkezi yönetimlerin belirlediği ve

hak sahiplerinin talepleri doğrultusunda riskli alanların dönüştürülmesi temel politika olarak benimsenmiş durumdadır. Bilimsel ve teknik raporlarla seçilmiş bu alanlar kendi sorunlarına çözümler üreterek potansiyel ve fırsatlarını arttırarak kent mekânında yayılmaktadır [11].

### **2.2.3 Kentsel Dönüşümün Finansmanı**

Tarihsel olarak konut; inşaat, gayrimenkul ve bankacılık sektörünün bir parçası olarak her üç sektörde de yenilikler için önemli bir nokta olmuştur. 1950 ve 60'lı yıllarda daha çok üst ölçek master planlarını ile yapılan kentsel dönüşüm özellikle 1970'li yıllardan itibaren yapının ve sistemlerin ekonomik ömrünün dolmasıyla yenileme / dönüşüm planlama çalışmaları başlamıştır. 1980'li yıllardan sonra teknolojinin ilerlemesi ile uzun ve verimli yapı sistemlerinin gelişmesi ile 1990'lı yıllardan sonra bu sayede konut üretiminin yaygınlaşması ortaya çıkmıştır. Kentsel yeniden yapılanma sürecinde ilk başlarda merkezi ve yerel yönetimler etkili olurken, daha sonraları özel sektör paydaşları da süreçte yer almaya başlamıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının sağladığı kredi ve destekler ile; kentsel dönüşüm sürecinde niteliksiz, depreme dayanıksız, riskli yapı olarak tespit edilen binaları Kentsel Dönüşüm Kredisi kullanarak yeniden yaptırmak mümkün kılınmaktadır. Kentsel dönüşüme giren bir bina, kat karşılığına uygun bir oranda anlaşma ile Kentsel Dönüşüm Kredisi kullanarak binasını yenileyebilmektedir. Kentsel dönüşüm kredisi alma sürecinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile faiz desteği konusunda protokol imzalamış bankalar aracılığıyla hak sahiplerine kredi verilmektedir.

### **2.2.4 Kentsel Dönüşümün Hukuksal Boyutu**

Yeni kanun ve yönetmelikler, Kamu Yönetimi Temel Kanunu Tasarısı'nın esas konuları etrafında değişirken, 2000'li yıllarla birlikte gündemde olan kentsel dönüşüm kavramı yasal mevzuat değişiklikleri sürecinde belirgin hale gelmiştir. Belediye ve Büyükşehir Belediyesi Kanunları kapsamında, ilçe belediyelerinin kentsel dönüşümdeki rol ve yetkileri ilk defa tanımlanmaya başlanmıştır. Bu doğrultuda, "5393 sayılı Belediye Kanunu", içinde yer alan iki madde ile kentsel dönüşüme fırsat sunmuştur. Bunlar, "Arsa ve Konut Üretimi başlıklı 69.madde ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73.maddesidir. Yasanın içinde geçen önemli tümceler şu şekildedir: "Belediye meclisi kararıyla konut, sanayi, 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 deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm yapılabilir. Büyükşehir olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alan ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir.”

#### Yasal Mevzuat;

- 6306 sayılı Afet Kanunu (16.05.2012 tarih ve 28309 sayılı resmî gazete)
- 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği (28.07.2017 tarih)
- “6306 sayılı Kanun Kapsamında hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteğine ilişkin karar”
- Dönüşüm Projeleri özel hesabı gelir, harcama, kredi ve kaynak aktarımı yönetmeliği (13.09.2012 tarih ve 28410 sayılı resmî gazete)
- Planlı Alanlarda Tip İmar Yönetmeliği

#### Kanun'un temel amacı;

- “Afet riski altındaki alanların dönüşümünü ve riskli yapıların yıkımını sağlayarak ülke genelinde güvenli ve yaşanılabilir alanlar oluşturmaktır. Kanunun temelinde can güvenliği olması nedeniyle riskli olduğu bilimsel teknik bulgulara göre belirlenecek yapılar her ne olursa olsun mutlaka yıkılacaktır”
- Kanun'un ana teması anlaşma üzerinedir ve bir protokol çerçevesinde riskli yapısını yıktırıp yeniden yapanlara kredi, konut kira yardımı, yapı sertifikası gibi destekler sağlanacaktır.
- Üzerindeki yapısı yıkılmış parsellerde hak sahiplerinin 2/3 oranında anlaşma sağlanması durumunda bu anlaşma kapsamında yapılması durumunda yetkili idare karışmayacaktır.

#### **2.2.5 Kentsel Dönüşümde Katılımcı Planlama Yaklaşımı**

Kentsel alanda grupların iletişimde bulunacağı ortak bellek, kültür ve kimlik oluşumuna katkıda bulunacağı en önemli mekânsal alt bölüntü mahalledir. Mahalle büyük kentlerde de ilişkilerin yüz yüze olabildiği ve yaşayanların ortak kabullerinin olduğu mekânlardır. Bölgenin yeniden yapılaşma sürecinde mahalle olgusunu tanımlayan sosyal, mekânsal ve kurgusal tüm mevcut yapının özellikleri ve özgünlükleri dikkate alınarak yeniden

tanımlanmalıdır. Genellikle mevcut mülkiyet sınırlarının birleşerek kapalı yerleşmeler veya ada bazlı dönüşüm sürecine girerek; ortak yaşama alanlarını kapsayacak şekilde kentsel tasarım çalışmaları projelendirilmektedir [21].

Kentsel dönüşüm, projenin bütün paydaşlarının toplumsal ve bireysel menfaatlerinin uzlaşma / anlaşma yolu ile insan merkezli eylemleri içeren bir stratejik eylem planı çerçevesinde düşünülmelidir. İki önemli kelime olan “uzlaşma” ve “eylem planı”, geniş kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için önemli bir koşul olmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri özü gereği “uzlaşma” gerektirmektedir. Projede, doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşların uzlaşma sürecine dâhil olmaları, diğer taraftan proje geliştirme safhasında “gerilimi” düşürürken, öte yandan kendine özgün bir proje modeli ve yöntemleri meydana gelmektedir.

Uzlaşma yöntemleri belirlenirken:

- Merkezi yönetim ve yerel yönetimler,
- Yerel yönetim ve özel sektör,
- Yerel yönetim, hak sahipleri
- Kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları

Aralarındaki iş birliği, ilişkiler veya ortaklık stratejileri kentsel dönüşüm projelerinde uygulanmalıdır.

- **İngiltere’de Kentsel Rönesans**

İngiltere kentlerinin dönüşmesinde ve biçimlenmesinde rol oynayan ilk temel süreç endüstrileşme sonrası gelişmeleri kapsayacak bir kavram olarak post-endüstrileşme eğilimi olacaktır. Yirminci yüzyılın ortalarından itibaren üretimde bir azalma olmuş ve tüketim ve bilgi hizmetleri üzerindeki vurgu giderek artış göstermiştir [12].

- **İngiltere Ulusal Mahalle Yenileme Stratejisi**

Ulusal Mahalle Yenileme Stratejisi ve Eylem Planı, hükümetin Toplumsal Dışlanma Birimi (SEU) tarafından yönetilen, üç yıllık yoğun bir karar ve strateji geliştirme sürecinin ardından Ocak 2001’de yayınlanmıştır. Yoksul çoğunluğun giderek artan bir şekilde çöküntü döngüsü içinde bulunan 19. yy. özel mülk konutları ve yerel yönetim sosyal konutlarının yer aldığı, mevcutta kolaylıkla ayırt edilebilen mahallelerde

toplanması nedeniyle toplumsal dışlamanın mahalle boyutuna yüksek öncelik verilmiştir. Bu ulusal stratejinin önemli özellikleri aşağıdaki şekilde özetlenebilir: [18].

- Yoksun mahallelerin geleceğine yönelik güçlü bir vizyon ve bu vizyonun gerçekleştirilmesi için uzun dönemli taahhüt,
- 20-25 yıllık bir program için net coğrafi önceliklerdir.

2000’li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşüm projelerinde toplum tabanlı bir dönüşüm yaklaşımı dikkat çekmeye başlamaktadır. Bunun en önemli sebebi, günümüzden 40-50 yıl önce yapılmış olan uygulamaların hatalı yönlerinin gözlemlenmesi ve sosyal yapıyı geri planda bırakarak yapılan çalışmaların çökmeye başlamasından çıkarılan dersler olmuştur [21].

- **Yerel Halk Katılımı Modeli**

Halk katılımı sürecinin geliştirilmesi aşağıdaki sıralanan işleri kapsamaktadır:

- Çeşitli uygun katılım yöntemlerinin belirlenmesi ve üzerinde anlaşılması,
- Katılım sürecinin gerçekleştirilmesi için bir katılım aktiviteleri programının oluşturulması,
- Katılım stratejisi ve süreciyle konularında Belediye ile mutabakata varılması,
- Katılım aktiviteleri programının uygulanmasıdır.

- **Çalışma programı ve projenin safhaları**

Safha 1- Uygun katılım yöntemlerinin belirlenmesi

- 1.1 Konu ile ilgili hem yerli ve hem de yabancı kaynakların araştırılması
- 1.2 Tercih edilen yöntemlerin belirlenmesi için düzenlenecek bir katılım çalışmayı
- 1.3 Katılım Stratejisi Raporu

Safha 2- Katılım aktiviteleri programının geliştirilmesi

- 2.1 Detaylı katılım aktiviteleri programının oluşturulması
- 2.2 Programın Belediye ile paylaşılması ve yöntemlerle ilgili mutabakata varılması

Safha 3 – Katılım aktiviteleri programının uygulanması

Safha 4 – Yerel halkın tercih ettiği öneri

4.1 Kentsel tasarım önerisinin katılım sürecinin sonuçlarına cevap verecek şekilde revize edilmesi

4.2 Yerel sakinlerin tercih ettiği dönüşüm projesinin Belediye'ye sunulması

Proje sonrasında yerel sakinler, Belediye'nin desteği ile mimarlar/kent tasarımcıları ve uygun müteahhitlerle görüşmeler yaparak uygulama sürecine başlayabilirler [22].

### **2.3 Kentsel Dönüşümde Konut Üretimi ve Uygulamaları**

Dünya'da son yıllarda bölgesel ve mahallî ölçeklerde büyük dönüşümler ve değişimler gerçekleşmektedir. Teknolojik gelişmelerin, iletişim ve ulaşım ağlarındaki yeniliklerin bir sonucu olan bu değişimler ekonomik, siyasi, sosyal ve fiziksel alanlarda karşımıza çıkmaktadır. Dünyada gördüğümüz kentsel dönüşüm projelerinde, bu alanlardaki yerel halk; planlama ve uygulama safhasında projenin katılım sürecine dâhil olması için çeşitli çalıştaylar düzenlenmektedir. Yerel halk, istek ve taleplerini ifade ederek, projenin planlama ve uygulama safhasında katılmaları teşvik edilmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, yükselen bir kentleşme neticesi olan dayanıksız ve sorunlu bölgelerin yeniden yapılanması amacı ile sürdürülmektedir [35].

1950'li yıllarda, Avrupa ve ABD'de kentsel dönüşüm merkezi devletin kontrolünde, yerel yönetim ve özel sektörün iştirakiyle gerçekleştirilirken, 1960'larda kamu ve özel sektör arasında paydaşlar arasında denge kurulur, 1970'lerde ise, desantralizasyon politikaları ışığında yerel yönetim ve özel sektörün rolü artar. 1980'lerde dönüşüm projelerinde denge, rolü artan özel sektörün lehine geçer, 1990'larda ise sermayenin artan etkisiyle artık ortaklıklar önem kazanmaya başlamıştır. Bu süreç içerisinde yerel sermayenin kontrolünde gerçekleştirilen küçük çaplı projelerden küresel sermayenin yönlendirdiği büyük projeleri uygulamaya geçilmiştir. Değişen ekonomi politikalarına göre belirlenen müdahale teknikleri ve yeni kentsel mekân seçimleriyle beraber dönüşüm projeleri uygulanmaya hızla devam etmektedir [11].

#### **2.3.1 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

1980'lerden sonra, Batı, konuttan ziyade büyük çaplı, hizmet sektörünü hedefleyen dönüşüm projelerine yönelirken, Türkiye, küresel sermayenin yatırım yapacağı büyük projelerle beraber, Batı'nın 1950'li yıllarda gerçekleştirdiği bu projeleri tecrübe etmeye

başlamış ve bu anlayış ile kentsel yenileme kapsamından çıkarılarak merkezin dışındaki gecekondular bölgelerini de içine alan kentsel dönüşüm faaliyetlerine yönelmiştir.

Neoliberalizmin mekândaki yansıması kentsel dönüşüm politikaları, Batı'dan yol alıp bütün dünyaya hızla yayıldığı gibi, Türkiye'de de etkisini kısa sürede göstermiştir. Kendine özgü stratejiler geliştirerek; kentsel dönüşüm projeleri yapısal ve sosyal dönüşüme sürüklenmektedir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm; yerel yönetim idareleri, Toplu Konut İdaresi ve yatırımcı inşaat şirketlerin kontrolünde ve merkezi hükümetin öncülüğünde gerçekleştirilmektedir. Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları projelendirilmeye ve uygulanmaya 1980'lerden sonra başlanmış olup, bu yönde atılan en önemli adım ise, gecekondulara yönelik af yasalarıdır ve bu yasalar kentsel dönüşümün önünü açmıştır.

### **2.3.2 Kentsel Dönüşümde Konut Olgusu ve Üretimi**

Konut tanımı, Türk Dil Kurumu'nun Türkçe sözlüğünde "Bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanı dışında kaldığı veya tüzel kişiliği olan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, mesken, ikametgâh" olarak tanımlanmıştır.

Konut kavramını, yalnızca konutların meydana getirdiği bir topluluğu ifade etmek için kullanılmak yeterli olmayacaktır. Konut, yalnızca bir olgu değil; düzensiz bir süreçte oluşan ve devamında sosyal ve politik faktörlerin hâkim olduğu bir topluluktur. Konut, tarihsel süreç içerisindeki şartların, toplumun yerleşik kültür ve adetlerine, politik yapısına, üretim ilişkilerine, demografik yapısı ve özelliklerine, kentleşme yapısına ve birçok başka nedenden ötürü, dinamik bir ilişkiler olarak meydana çıkmıştır [6].

#### **• Konut Çok Yönlü Bir Olgudur.**

Konut; sağlık, güvenlik ve hayat şartlarının sağlandığı ve optimum seviyede kaliteli yapı malzemesi ile dayanıklı olacak şekilde inşa edilmesi ile oluşan yeni bir mekandır. Konut; hane halklarının tek ya da toplu bir şekilde bulunduğu ve bağlar kurduğu "sosyal"; hayatın bütünselliği için farklı fonksiyonların sürdürülebilmesine imkân kılan "fiziksel"; birey ya da aileyi oluşturan tüm öğelerle kaynaşmasının büyük kısmını meydana getiren ve toplumdaki bağların olduğu "toplumsal"; kentleşme ilkelerini oluşması ve uygulamalarının büyük bölümü olan "yönetimsel"; sınıf ayrılığın bir neticesi ve parametrelerinden biri olan "siyasal"; üretim ve yatırım aracı olması açısından "ekonomik"; yasal mevzuatların hâkim olduğu ve hak sahiplerine yasal

güvence sağlanması için inşaat teknolojilerini uygulandığı için bu yönden "teknolojik" bir olgudur [7].

- **Konut İhtiyacı**

Konut gereksinimi; bireylerin bütçe, ödeme şekli ve tercihlerine bakılmaksızın, en standart düzeyde yaşayabilmek için konut adedi ve özelliklerini, kalitesinden farkını belirtir. Konut talebi, konut gereksinimiden çok farklı bir durumdur.

Konut ihtiyacının talebe dönüşmesi için bireylerin bahsedilen konutun maliyetini karşılamaları ve bunları istemeleri gerekir. Konut talebinde, konutta yaşayan birey ve ailelerin nüfus ve sosyal yapısı, mali ödeme bütçeleri ve ekonomik etmenler ön plana çıkmaktadır. 2023 vizyonu Gayrimenkul Sektörü Raporuna göre, Türkiye’de toplam konut ihtiyacı 2023 yılına kadar olan dönemde yaklaşık 7,5 milyon adet olarak öngörülmüştür. Bu ihtiyacın 4 milyonu kentleşme ve nüfus artışına bağlı olarak, 2 milyon talep ise kentsel dönüşümden geleceği belirtilmektedir [3].

- **Konut Sorununun Nedenleri**

Konut probleminin önemli sebeplerinden biri, çok hızlı ve düzensiz gelişen kentleşme sorunudur. Sanayileşmenin kent merkezinde odaklanması, sefalet ve şiddet gibi sebeplerin çoğalmasıyla göç oranı da gittikçe artmaktadır. Göç, öncelikle konut problemlerini arttırmakta; kentin master planlarının uzun vadede stratejiler içermemesi ve kamuya ait arsaların fırsata dönmesi gibi sebepler bu problemlerin çözülmesini zor bir duruma sokmaktadır.

Göç ile gelen ve kentte yaşama çabasında olan sosyal grubu için öncelikli alanlar gecekondulardır. Fakirliğin artmasıyla birlikte, ulaşım ve düşük yapı maliyeti, gecekondulaşmanın artarak sürmesine sebep olmaktadır.

- **Yaşanabilir ve Nitelikli Konut**

Konut, bireylerin ve hane halkının yaşam şartlarını yerine getirecek nitelikte olmalıdır. Ülkemizde, konut üretiminde gerekli olan yaşam standartları, imar planı, plan notları ve yapı yönetmeliklerinin haricinde konut düzenlemesine ilişkin bir standart mevcut değildir ve olması gerekenler "yaşanabilir konut standartları" şeklinde ifade edilebilir. “Yaşanabilir konut standartları” geliştirilmekle beraber, aşağıdaki başlıklar olarak belirtilir: [6]

*Yapının özellikleri:*

- Konut kullanım konforu,
- Depreme, yangına ve diğer afetlere karşı dayanıklı olması,
- Can ve mal güvenliği,
- Yeterli alan büyüklükleri,
- Gürültü, ses, hava, ısı ve su yalıtımı sağlanması,
- Sıcaklık ve neme karşı önlemler alınması
- Engelliler için yaşam alanları ve standartları
- Kaliteli ve dayanıklı yapı malzemesi

*Ortak alan özellikleri:*

- Temiz ve sürekli su kaynağı
- Havalandırma alt yapısı sağlanması
- Çöp ve yerinde ayrıştırma sistemlerine altyapı kurulması

### **2.3.3 Türkiye’de Konut Üretimi ve Politikaları**

1920’lerdeki hızlı ekonomik büyümenin ardından ekonomik sistem 1929 yılındaki Büyük Buhranı ile büyük bir krize girmiştir. Ekonomik kriz, toplumsal yapıların aşınmasına ve piyasa sisteminin nasıl işlediğini sorgulanmasına neden olmuştur. 2. Dünya Savaşı sonrası ise serbest piyasa sistemi, neoliberalizm etkisi altında işlevini sürdürmeye başlamıştır.

Hızlı artan nüfusun konut ihtiyacı, sanayileşme, kentleşme ve göç hareketleri, hane halkının gittikçe azalması gibi sebeplerle yapıların çok miktarda ve düşük maliyet ile inşa edilmesi ihtiyacı meydana gelmiştir. Bu olaylara göre hızlı ve ihtiyaca uygun konut üretimi toplu konut ve sosyal konut kavramlarını ortaya çıkarmış ve daha önceki dönemlerde Türkiye günümüz şartlarının yapısına bağlı olarak farklı çözüm yöntemleri ile konut sorununa alternatifler geliştirilmiştir. Konut sorunu, ülkenin siyasi ve ekonomik şartlarından bağımsız olarak değil, barınma politikası olarak ele alınmalıdır. Ülke ekonomisi içerisinde önemli bir büyüklüğe sahip olup, ekonomi politikalarından ve önemli büyük değişkenlerden etkilenen ve de bütün bunları etkileyen bir sektör

olarak konut yapımını dönemlere ayrılarak analiz edilmekte ve merkezi yönetimin yıllık kalkınma programlarında ele alınmaktadır [7].

1950'lerden beri gözlenen Türkiye'de ki nüfus artışı, köyden kente göç, hızlı kentleşme beraberinde ki ekonomik ve sosyal problemlerin birleşmesi ve yasal mevzuat ve kontrol eksiklikleri ile imara aykırı yapılaşmanın yasal hale getirilmesi konut alanlarında büyük problemlere sebep olarak, arttırmıştır. Türkiye'de ki hane halkı sayısı ile konut stoku kıyaslandığında konut açığı gözlemlenmemektedir. Fakat ruhsatsız ve imara aykırı olarak gelişmiş niteliksiz konut envanteri incelendiğinde ülkede konut stoku açığı oluşmaktadır.

Türkiye'de uygulanması hedeflenen konut stratejilerinde iki temel öge ön plana çıkmaktadır. Birincisi, Türkiye'de ki konut envanterinin çıkarılması ve bu stokların illere göre dağıtımı ve ikinci öge ise önümüzdeki dönemde nüfus ve hane halkı sayısındaki artıştan kaynaklanacak olan ilave konut ihtiyacı ile bu ihtiyacın karşılanmasıdır. TÜİK'in 2000 yılı Bina Sayımı sonuçlarına göre; konut stoku hakkında bulgular elde ederek, konut stratejilerinin hazırlanması için bilgiler içermektedir.

#### **2.3.4 İstanbul'da Konut Üretimi ve Süreci**

Konut üretimi inşaat sektörünün zaman içinde bölümlere ayrılması ve sektör bünyesinde farklı disiplinlerden katılımcıların bulunması proje yönetiminin önemini arttırmaktadır. Son yıllarda, konut üretiminin en yoğun görüldüğü kentlerin başında İstanbul gelmektedir. Günümüzdeki konut üretimi anlayışı ile Henry Ford'un 1910-1920 yılları arasındaki bant üretimi anlayışı ile benzerlik göstermektedir. Üretimin belirli bir hacminin olması ve talebe göre devamlılığının olması hem günümüz konut üretim sektörünün hem de Fordist bant üretiminin benzerliğinin bir göstergesidir. İstanbul'da üretilen konut miktarı ve firmalar arası rekabet her geçen gün artmaktadır. Üretim maliyetlerinin artması, konut satış fiyatlarının yükseltmektedir. İstanbul konut piyasasında, maliyetleri düşürüp üretim miktarını arttırmak ve üretilen konutların uygun fiyatlarda satışını gerçekleştirmek günümüzde konut üretim sektörünün temel bir problemidir. Konut üretimin yoğun olduğu İstanbul kentinde, konut sektöründe fırsat elde edebilmek için süre, maliyet ve kalite faktörleri arasında denge kurmak gereklidir. Böylelikle konut üretim miktarı arttıkça, projelerin tasarım süreleri de kısalmaktadır.

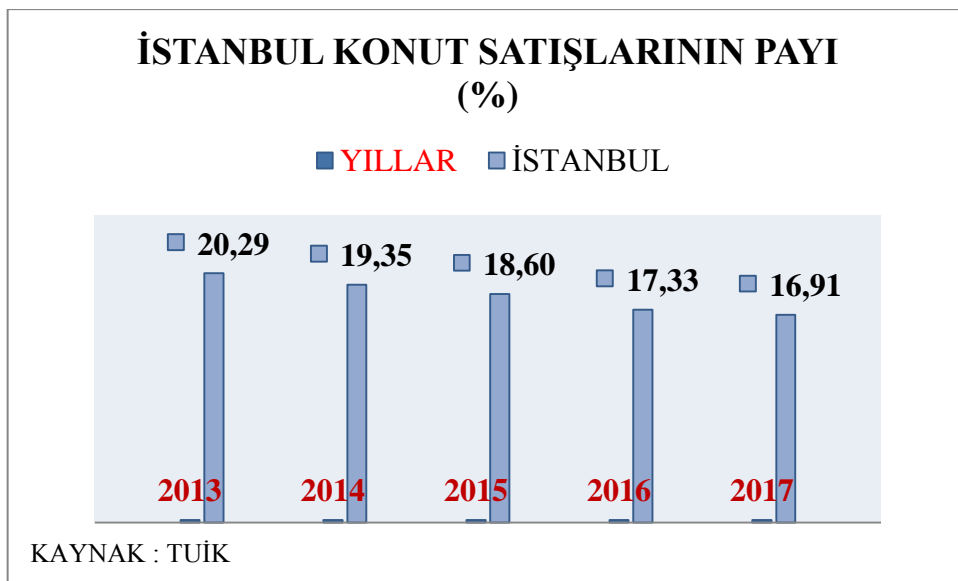
İstanbul'da konut ve gayrimenkul sektörünün, konut alanlarının üretilmesindeki güncel eğilimi, üst-orta gelir grubuna yönelik, açık alanları hizmet sektörü tarafından

tanımlanmış, kentle ilişki kurmaktan kaçınan kapalı yerleşmeler yapmak yönünde gelişmektedir. Bu eğilimin yerleşmenin ölçeğine ve kentteki konumuna göre farklılaşmaması da dikkat çekici boyuttadır. Piyasanın hevesle ve koşulsuzca benimsediği bu norm, kent yaşamı üzerine çalışan ve düşünen akademik dünya ile politikalar üreten çevreler tarafından dışlanması, yabancılaşmayı beslediği gerekçesiyle kaygıyla karşılanmaktadır. Yapılan konut yerleşimleri bütüncül bir planlama anlayışından hareketle kentle ilişki kuracak biçimde ele alınmamakta ve birbirlerinden beslenmeyen, birbirleriyle ilgilenmeyen fragmanlar olarak yan yana durmaktadırlar. Diğer taraftan, bu güncel eğilimler içinde düşük gelir grubuna yönelik üretimin payının sosyal konut projelerinde artış olduğu görülmektedir [7].

### 2.3.5 Kentsel Dönüşümde Konut Piyasası

2017 yılı, bir önceki sene yaşanan ekonomik ve politik krizlerin aşılma başlandığı bir yıl olmuştur. Zincirlenmiş hacim indeksi verileriyle 2017 yılındaki ekonomik büyüme oranları 2016 yılına göre yükselmiştir. Döviz kurundaki dalgalanmaların da etkisiyle piyasalarda genel bir beklenti hali gözlenirse de hem konut stokunda hem de konut satışlarına yükselme kaydedilmiştir. İstanbul'daki konut satışlarının Türkiye toplam konut satışları içindeki payının yıllar içinde düşüş trendi de olduğu gözlemlenmektedir. 2013 yılında %20,3 olan İstanbul'un payı, 2017 yılında %16,9'a gerilemiştir [4].

Çizelge 2. 4 İstanbul konut satışlarının payı (%) -TUIK



Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin artması nedeniyle hareketli bir dönemden geçmektedir. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a erdirtiyor. Genel olarak değerlendirildiğinde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceğini öngörülmektedir [3].

Merkezi yönetim, 2003 yılından beri Türkiye’deki konut sorununa çözümler sunan Acil Eylem Planı ile hız vermiş olup, bu süreçte TOKİ’nin kurumsal yapısı geliştirilerek, sorumlulukları arttırılmıştır. 2011 yılında 500.000 konut hedefi olan TOKİ’nin 2023 yılına kadar 700.000 konut daha eklenerek 1.200.000 toplam konut hedefine ulaşması öngörülmüştür. TOKİ’nin temel amacı, alt ve orta gelir grubuna için sosyal konut ve ilgili hizmet birimlerini yapıp sunmaktadır. Ülke çapında, konut gereksiniminin en çok olduğu alanları saptamak için araştırma metodları belirleyen konut idaresi, uzun vadede eylemler planı geliştirmeye başlamıştır. Uzun vadede yani önümüzdeki 15-20 yılda yaklaşık 7,5 milyon konutun yenilenmesi hedefinde olan Hükümet, buna yönelik olarak kentsel dönüşüm ile ilgili olarak geçtiğimiz yıllarda mevcut kanunlarda değişiklik yapmıştır. Ayrıca, 2018 ve sonraki yıllarda uygulanmak üzere 2017 yılı sonunda yeni düzenlemeler yürürlüktedir.

Bu düzenlemelerden biri, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”daki değişikliktir. Yapılan değişikliğe göre, riskli bölgelerde mevcut alanların yenilenmesi amacıyla kullanılacak kredilerde yani “kentsel dönüşüm kredisi” olarak bilinen kredi kapsamında devlet desteği bir yıl daha uzatılmıştır.

Kentsel dönüşüm girişimlerinin başarılı olması konusunda önemli bir faktör, kent piyasaları ve üretim sektörleriyle, önceden belirlenmiş hedefler ve politikalar doğrultusunda ilişki içinde olma zorunluluğudur. Konut piyasaları ve konut üretim sektörleri kentsel dönüşüm süreçleri ile yakından ilgilidir. Mahalle ölçeğindeki dönüşüm girişimlerinin ön plana çıktığı sosyal gündem, katılım, ortaklık, finansman, proje sürelerinin uzun ve karlılık oranlarının düşük olması, özel sektörün sosyal ağırlıklı girişimlere çekilmesinin önündeki en büyük engeldir. Özel sektörün sürece dâhil edilmesi finansman girdisinin sağlanması ve deneyimlerden yararlanılması adına kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir paya sahiptir.

## 2.4 Bölüm Sonucu

Bu bölümde kentsel dönüşümün kavramsal çerçevesi ortaya konarak, tüm bileşenleri farklı boyutları ile ele alınmıştır. Katılımcı planlamaya değinilerek ve İngiltere’de uygulanan mahalle yenileme projelerinden örnekler verilmiş, ideal mahalle yaşamını kentsel dönüşüm projelerinde uygulama aşamalarından bahsedilmiştir.

Bu aşamada tek aktörlü veya tek sektörlü değil, çok aktörlü ve sektörler arası koordinasyonun sağlandığı kentsel dönüşüm uygulamalarının önemi ortaya çıkmıştır. Halk, kamu, özel sektör ve üniversitelerin iş birlikleri ile ideal uygulamalara erişilmeye çalışılmıştır. Katılımın sağlanması ve tüm paydaşların kentsel dönüşüm uygulamasında hem fikir olması amaçlanmıştır.

Kentsel dönüşümde konut üretimi ve uygulamaları Dünya’ndan ve Türkiye’den örnekler ile ortaya konarak, İstanbul ili konut sektörüne ilişkin bilgiler aktarılmıştır. Böylece diğer bölümlerde kentsel dönüşüm dinamikleri ile bağlantı kurulması amaçlanmıştır.

Kentsel dönüşüm kentin yalnızca fiziki yenilenmesi değil, aynı zamanda ekonomik potansiyeli öne çıkartılarak, kentlerin fırsat bölgesi olmasına sebep olabilmektedir. Kentsel dönüşüm; ekonomik çerçevesinde, kentin sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri ile kentsel alanlarda meydana gelen yasal problemleri kapsayan bir uygulamadır ve sorunların tüm açılardan çözen aktörlü ve etkileşimli bir yaklaşımdır.

Bundan dolayı kentsel dönüşüm projelerinde amaç ve hedefler çok net ifade edilerek katılım ve iş birliklere dayandırılmalı ve çeşitli politikalara adapte olmalıdır. Çünkü ortaklıklar ve uyum, katılımı ve paylaşımı zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda; kentsel dönüşüm projeleri, toplumun sosyal gelişimine de fayda sağlayacaktır.

### AKTÖR AĞ TEORİSİ KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

#### 3.1 Tezin Dayandığı Kuram ve Yöntem Değerlendirmesi

Tezin giriş bölümünde de ifade edildiği üzere; çalışmanın ana teması, kentsel dönüşüm sürecinde aktörlerarası iş birliği ve ilişkilerdir. Kurumsalcı bakış açısı çerçevesinde, ideal koşullarda süreçte ortaya çıkabilecek sorunlara kanunların, kurumların vb. yapılanmaların sorunu çözmede yetersiz kaldıkları görülmektedir. Bunun sebebi, günümüzdeki karmaşık yapı ve bunun uzantısı olan toplumsal ve bireysel ilişkilerin rol aldığı aktör ağların kentlerin dönüşümüne etkili olmasıdır. Dolayısıyla düzenli, hiyerarşiye bağlı ve idealist yapıların yerleşmelere etkisi olan kurumsalcı yaklaşımların tezin ortaya koyduğu sorunu tanımlamaya çalıştığı gözlemlenmektedir. Buradan hareketle tezin sorun tanımının karmaşık, heterarşik ve ideal çerçevede tanımlanmayan ilişkilerin yerleşmeye etkisini açıklamada ve analiz etmede kullanılan post-yapısalcı bir yaklaşım çerçevesinde ele alınması gerektiği düşünülmektedir.

Tezin amacı, çalışmanın, “6306 sayılı Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ve riskli alan seçimi çalışmalarından bu yana; İstanbul ili Bağcılar ilçesinde seçilen kentsel dönüşüm projelerinde, planlama ve uygulama safhalarında rol oynayan aktörlerin Aktör Ağ Teorisi (*Actor Network Theory*) bağlamında analiz edilmesidir.” şeklinde belirlenmiştir. Bu amaç tanımı çerçevesinde konunun ele alınış şekli ve araştırmanın yöntemine ilişkin açıklamalar bazı varsayımlara dayandırılmıştır. Bu varsayımlar;

- Günümüz toplumsal yapısı heterarşik, düzensiz, karmaşık ilişkiler kuran bireylerin oluşturduğu sosyal ağlar biçiminde karşımıza çıkmaktadır.

- Yeni konut alanlarının devamlı bir şekilde etkileşim ve üretim halinde olduğu kabul edilmektedir.
- Ağda rol alan beşerî ya da beşerî olmayan aktörler ile bu aktörlerin oluşturduğu ağların heterarşik, düzensiz ve karmaşık ilişkileri ile bu ilişkilerin / iş birliklerin yerleşmeye, kentsel dönüşüm alanlarına bakışı nitel araştırma yöntemi ile ele alınmalıdır.

Kentlerin incelenmesi sürekli bir değişimin gözlemlenmesinden ortaya çıkmıştır. Değişim sonucunda kentsel mekânda oluşan dönüşüm bazen süreç içerisinde uzun bir döneme yayılarak, çok sayıda aktörün müdahalesi ile ortaya çıkarken, kimi zaman çok kısa bir süre içerisinde ve belirli-hatta çoğu zaman az sayıda-aktörün yepyeni ve öncekinden farklı bir mekân oluşturma arzusu ile yaşanmaktadır. Kısa sürede ve belirli aktörler liderliğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşümler ve kente yapılan bu müdahalelerin fiziksel ve sosyal çevrede oluşturduğu etkileşimler uzun süredir kent araştırmacıları için inceleme alanı oluşturmaktadır. Bu durumda Kentsel Dönüşüm planlama ve tasarım sürecinde; fiziki mekân ve sosyal yapının değişimi / dönüşümünü açıklayan yaklaşımları irdelemenin yöntemi olarak Aktör Ağ Teorisi (ANT) tercih edilmiştir.

### **3.2 Ağ Kavramı ve Aktör Ağ Teorisi (ANT)**

Ağ kavramı 20.yüzyılın başlarından beri literatürde yer almıştır. Günümüze kadar uzanan sürede ağ kavramı karmaşık sistemlerin ilişkisel boyutta incelenmesi için kullanılmaya başlanmıştır. Topluluk veya toplumsal gruptaki bireylerin bir arada bulunma nedenlerinden biri olarak bireylerin aralarındaki sosyal dokunun hemşehrlik, arkadaşlık, iş gibi ilişkilerden oluştuğunu öne süren ve bu ilişkileri Sosyal Ağ Analizi (*Social Network Analysis*) yöntemi kapsamında değerlendiren Sosyal Ağ Yaklaşımı ağın incelemede önemli bir araç olabilir [31].

Ağ birbirine kenetli halde düğümler dizisi olarak görülür. Düğümün nasıl ve hangi somut ağlardan bahsettiğine bağlı olarak değişebilmektedir. Ağlar sınırsız biçimde genişleyebilen, aynı iletişim kurallarını paylaşmaları halinde yeni düğümlerle bütünleşebilen, günümüz ekonomisinin gerekleri doğrultusunda esneklik ve uyarlanabilirliğe dayalı yeniden yapılanabilen, dinamik yapılardır. Ağlar birbiri içinde merkezi bir irade / güç / kontrol araçları ile bağlı bulunmaktadır [28].

Ağların bahsedilen bu amaçlar ile kentsel alanlardan ekonomik kazanç sağlama hedefi kapsamında kentsel dönüşüm planlama ve tasarım sürecinde aktörlerarası ilişkilerde etkili rol oynadığı görülmektedir. Bu noktadan hareketle, tez kapsamında kentsel dönüşümün uygulanabilmesi için ağda rol alan aktörlerin Aktör ağ teorisi yöntemi ile ispatlanması ve kentsel tasarım projelerinde aktörlerin rollerinin tanımlanarak ortaya çıkarılması sağlanacaktır.

- **Aktör Ağ Teorisi**

1980'lerin ikinci yarısına tarihlenen Aktör Ağ Teorisi (ANT) Bruno Latour, Michel Callon ve John Law'un öncülüğünde geliştirilen bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımın temel ilkesi olarak kabul edilen genelleştirilmiş simetriye göre, aktör/*actor* veya aktant/*actant* olarak kavramsallaştırılabilen, insan ve insan olmayan tüm varlıklar, oluşumlar eşit derecede eylemde bulunma kapasitesine sahiptir. Teknoloji, bilgisayar ve laboratuvar malzemelerinden insana kadar geniş bir alanda tanımlanabilecek olan bu aktörlerin diğer aktörler ile ilişki ağlarını oluşturarak eylemlerini gerçekleştirdiği" olarak ifade edilmektedir [30].

Aktör ağ teorisinin net olarak anlatılabilmesi için bu çalışmayı inceleyenlere rehberlik amacı ile teoride geçen terimlerin nasıl kullanıldığı ile ilgili açıklamaların yer verilmesi gerekmektedir. Teoride yer alan kavramlar şöyle açıklanmıştır. Bunlar;

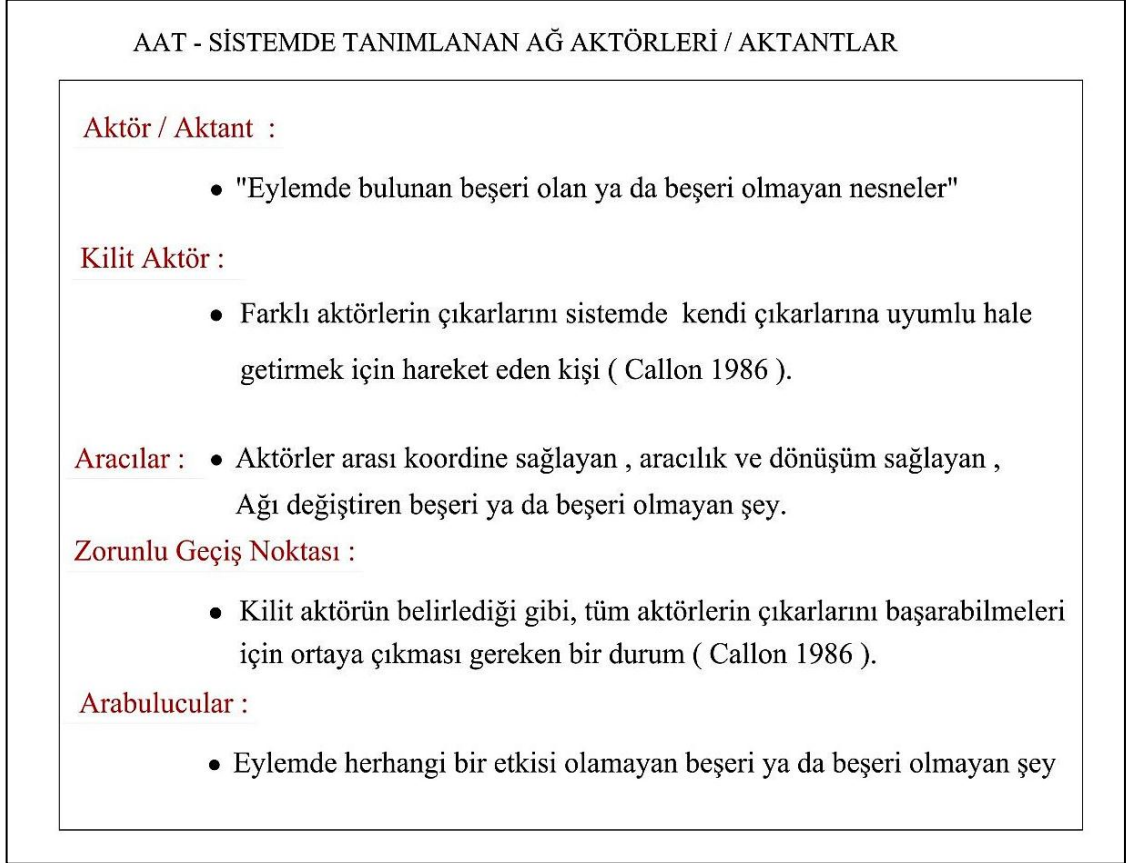
- **Genelleştirilmiş simetri (generalized symmetry):** "İnsanın bilinçli olarak yaptığı eylemlerle cismani dünyanın nedensel ilişkisi arasında yapay bir asimetri kurulmamasını ifade etmektedir" [27].

Aktör ağ teorisinde sistemde yer alan bütün aktörler eşit olarak eylemde yer alma ve hareket etme yetisine sahip olduğunu kabul eder.

- **Aktör ya da Aktant (*actor / actant*):** "Eylemde bulunan beşerî olan ya da beşerî olmayan nesnelere" [27].
- **Çeviri (*translation*):** "İki aktör arasında oluşan ilişkinin sonucunda meydana gelen ağın oluşma süreci" [27].
- **Eylemin Yasallaşmasında Katkı Sağlayan Araçlar (*mediator*):** "Ağı değiştiren beşerî ya da beşerî olmayan şey" [27].

- **Eylemin Yasallaşmasında Katkısı Bulunmayan Araçlar (*intermediary*):**  
“Eylemde herhangi bir etkisi olmayan beşerî ya da beşerî olmayan şey” [27].

ANT, karmaşık ve düzensiz ilişkiler ağı kapsamında ortaya çıkan mekânı irdelemek için kullanılan bir yöntem olarak belirlenmiştir. Sonuç olarak Aktör ağ teorisi dünyada gerçekleşen olayların birliklerdeki ağların içindeki aktörlerin sayısız ilişkisinin araştırılması ile açıklamaktadır.



Şekil 3. 1 Aktör Ağ Teorisi kavramları

### 3.3 Aktör Ağ Teorisi (ANT) – Sosyal Ağ Analizi (SNA) Kavramları

Ağ analizi, sosyal sistem içinde rol oynayan bireyler arasındaki ilişki biçimlerini ortaya çıkartır ve bu ilişkilerin sosyal ağ içerisindeki yerleşimlerinin ve bu süreç içindeki değişimlerinin incelenmesidir.

Aktör Ağ Teorisi, niceliksel yaklaşıma benzeme göstermektedir. Ancak benzerlik noktaları sadece insan ve fiziki mekân noktası etrafındadır. ANT mekânsal ağın analizinden daha çok varlıkların hangi ilişkiler sonucu kurulduğu ile ilgilenen, klasik mekânsal ağ analizi yerine toplum, doğa, mekân ve herşeyle ilgili ilişki bakışıyla

ele almaktadır. Sosyal Ağ Analizi (SNA) karşılıklı etkileşimlerin değişen dokusunu, klasik sosyal terminoloji içerisinde bir ya da birden fazla sosyal ağa dâhil olan aktörlerin oluşumunu anlamayı hedeflemektedir. Bu noktada SNA ağ ve ilişki kavramları çerçevesinde AAT ile benzer ilgiye sahiptir. Ancak ANT SNA'ya göre daha kapsayıcı bir yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır. SNA ile ANT teorileri arasındaki noktaları incelemenin bu çalışmaya daha katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

SNA, ağın içinde kurulan sosyal ilişkilerle ilgilenir. ANT ise insan ya da insan olmayan aktörler ve bunların arasındaki ilişkileri ele alır. SNA çalışmalarının çoğu yapısal oluşumlarla sınırlı olup bu oluşumları ilişkilerin tipi, ilişkilerin derecesi, merkeziliği vb. konular çerçevesinde sayısal olarak açıklar. Bu durum yapısal determinizm ve hiyerarşik düzendeki yapıların aşamalarının analizlerine dayanır. ANT ağın yapısı ile ilgilenmez iken, farklı eylemlerin neticesinde ortaya çıkan sonucun çeşitliliğiyle ilgilenir. ANT farklı güçlerin ilişkisinin nasıl bir değişime neden olduğunu araştırır. Sonuç olarak, ANT doğrusal olmayan ilişkilerin anlatımında SNA'ya göre daha açıklayıcıdır [15].

### **3.4 Aktör Ağın Oluşması ve İşlemesi Sürecindeki Aşamalar**

Aktör ağ teorisinin temel kavramlarından birisi çeviridir. Ağın oluşma sürecini ifade eden çeviri dört aşama sonunda oluşmaktadır. (Şekil 3.3) Bunlar;

- Sorunsallaştırma,
- Anlaşma,
- Katılım,
- Hareket etmedir.

Teori, ağın içerisinde aktörleri bir araya getiren, üzerinde fikir birliğine vardıkları ilke ve olguları çözümlenmeye yardımcı olmak için tercih edilen bir yöntemdir. Yeni aktörlerin aktör ağa katılımının ise ağdaki mevcut aktörler ile ilişkiler kurarak veya kilit aktörün tanımladığı eylemi gerçekleştirerek ağa dâhil olmaları sağlanmaktadır.

- Aktör ağda yer almak isteyen aktörlerin kentsel dönüşüm projeleri üzerinde anlaşarak aktör ağın anlaşma aşamasını ortaya çıkardığı; bu süreçte aktörlerin eylemlerini yasal hale getirmek için hangi araçları kullandığı,

- Ağa katılım aşamasının ise iki yöntemle gerçekleştirildiği; bunlardan birincisinde ağa katılmak isteyen aktörlerin ağdaki kilit aktör ya da diğer aktörlerle ilişki kurarak ağa dâhil olduğu, ikincisinde ise ağın dışındaki aktörlerin kilit aktör veya ağdaki diğer aktörler tarafından ağın içine dâhil edildiği,
- Aktör ağın oluşma sürecinde aktörlerin ve ağın eylemlerinin gerçekleşmesine katkı sağlayan araçların ortaya çıkarılması hedeflenmektedir.
- Bu görüşlerden hareketle beşerî aktörlerin eylemlerini gerçekleştirmek için yasalardan kaynaklanan gücü / otoriteyi kullandıkları, yasal düzenlemelerin, politik gücün, devletin özel sektör paydaşları için hazırladığı teşvik programlarının, beşerî aktörlerin eylemlerinin gerçekleşmesine katkı sağlayan araçlar olarak ortaya çıktığı görülmüştür.
- Aktör ağa katılımının ise ağdaki aktörler ile kişisel veya teknik ilişkiler kurarak gerçekleştiği; bunun yansıra ağın içinde bulunup ama ağın eylemlerini gerçekleşmesinde engel olan aktörlerin ağın dışına çıkartıldığı ve yerine yeni bir aktör alınarak ağın sabit duruma geldiği anlaşılmaktadır.



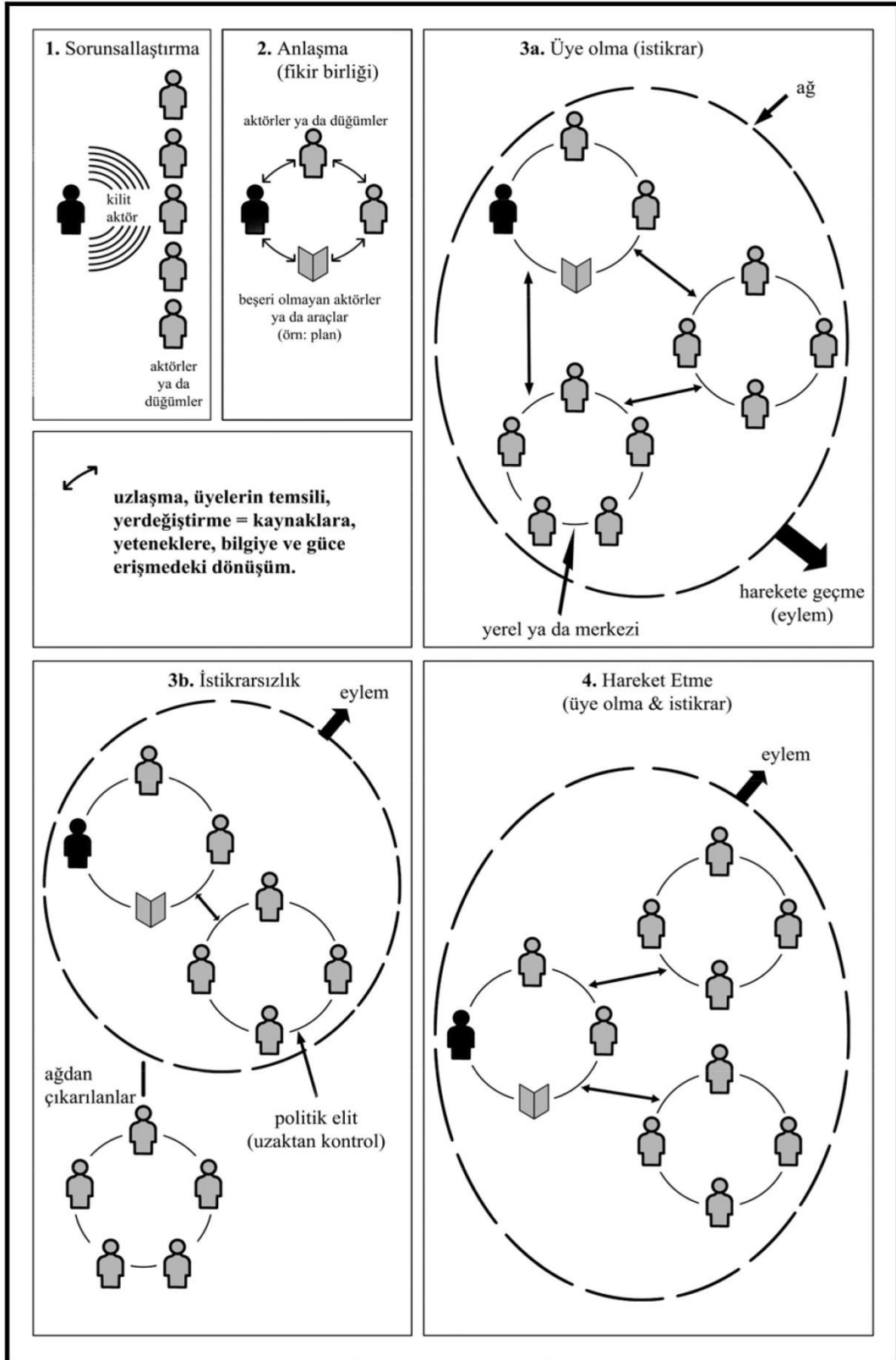
Şekil 3. 2 ANT – “Kara kutu” açılımı – Tasarım adımları

Bu ağın haritalandırılmasında, sistemin adlandırıldığı ‘kara kutu’ olgusunu açmak ve içeriğini gözlemlemek, içerdiği aktörleri görselleştirerek elde edilen bilgileri, kentsel dönüşüm projelerine veri tabanı olacak şekilde aktarılmaktadır. Buradan yola çıkılarak, ağın oluşma süreci içinde kara kutunun oluşturulmasına yol açan kapalı durumdaki sistemde yer alan aktörler ve araçların akış adımları oluşturulur (Şekil 3. 2).

ANT fiziki mekânın dönüşümü sürecinde kentsel tasarım projelerinde aktörlerarası ilişkilerin çözümlenmesine yönelik bir yöntem olarak belirlenmiştir. ANT kentsel dönüşüm projelerinde tanımlanan sorunların temel kaynağının bu konuda ağda rol alan beşerî ya da beşerî olmayan aktörler ile bu aktörlerin oluşturduğu ilişkisel ağ olduğunu ifade eden ve bu ağı çözümlenmeyi amaçlayan bir yaklaşımdır. ANT kapsamında kararlılığa kavuşmuş olan ağ kara kutu olarak da tanımlanmaktadır [29].

Bu kara kutunun açılması ile birlikte çevirinin gerçekleşme sürecinde aktörlerin kendileriyle ya da karşılıklı kurdukları ilişki ve etkileşimler sonucunda ağın oluşma biçimi ve eylemde bulunma şartları ile ilgili bilgiye ulaşılmaktadır. Ağ yeni aktörlerin katılımıyla ya da ağın dışına çıkarılan aktörlerden geriye kalanlarla tekrar istikrara ulaşmasıyla yeniden sabit bir konuma gelir. Sonuç olarak istikrara kavuşan ve birlikte hareket eden ağ kara kutu olarak tanımlanmaktadır.

Aktör ağ yaklaşımlarında rol alan beşerî ya da beşerî olmayan aktörlerin meydana getirdiği karışık sistem içindeki ilişkiler ve bu ilişkilerin değişiminin meydana gelmesini, gelişimlerini takip ederek ağların nasıl oluştuğunu anlamamızı sağlamıştır. Bu noktada tezin hipotezini ispatlayabilmek için örnek olaylar incelemesi yapılması gerekir. Aktör ağ teorisi çerçevesinde bunun yapılabilmesi için niteliksel araştırma yöntemi kullanılmalıdır. Bu kapsam da görüşme tekniği kullanılarak veri toplanması ve konuyla ilgili kanun, plan, yönetmelik vb. belgeler gibi eylemleri meşrulaştıran araçların niteliksel araştırma yöntemleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekliliği vardır [29].



Şekil 3. 3 Aktör Ağın oluşması ve işlemesi sürecindeki aşamalar [30]

### 3.5 Kentsel Dönüşüm ve Aktörleri

Kentler ekonomik organizasyondaki değişimin, sosyal ilişkilere yansımaları sonucunda meydana gelmektedir. Kentin fizik mekânının yeniden üretilmesi sırasında toplumu oluşturan gruplar arasında ittifaklar kurulur. Günümüzde yaşanan değerler dizisi değişimi çerçevesinde devlet / güç / otorite aygıtlarının da bu ortaklıkların parçası olduğu vurgulanması gereken bir konudur. İçinde bulunduğumuz zaman diliminde aktör ağ olarak kavramsallaştırılan bu ortaklıklar görülmeyen ve düzenli olmayan ilişkiler çerçevesinde oluşmaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm sürecinde temel sebebi değişen toplumsal yapının ihtiyaçları doğrultusunda kentsel mekânın yeniden üretimi sürecinde kent toprağından gelir elde etme amacıyla oluşan aktör ağının eylemleri şeklinde açıklanabilir [14].

Küreselleşen dünyaya adapte olma sürecinde günden güne profesyonelleşen inşaat sektöründeki aktörlerin birbirleri ile olan ilişkilerinin yeniden tanımlandığı süreçlerde yeni diyalog zeminleri yaratmak önemli hale gelmiştir. Artık geçmişe oranla çok daha fazla aktörün ve çok daha katmanlı ilişkilerin yer aldığı inşaat sektörünün iki vazgeçilmez aktörünün, "yüklenici" ile "tasarımcı"nın, arasındaki ilişkinin sorgulanması gerekmektedir. Böylelikle yüklenicilerin temel görevi sermaye akışına yön çizmektir.

Özel sektör sermayesinin yatırım kararları çoğunlukla kamunun insiyatifleri ile belirlenmiş, özel sektör devletten beklentileri olan bir güç olarak piyasadaki gücünü devletten gelecek olan desteğe dayanmıştır. Bu durum Türkiye için yatırımcı / proje geliştiricilerin kimler olduğu sorgulanmaktadır.

2000'li yıllar inşaat sektöründe yer alan özel sektöre yabancı yatırımcıları davet eden bir sürecin başlangıcı olarak görülmektedir. Özellikle gayrimenkul piyasasının dünyada kazandığı itibar, uluslararası yatırımcıların gözünü Türkiye'ye, İstanbul'a çevirmesine neden olmuştur. Turizm binalarından, AVM yapılarına, konuttan rezidanslara kadar geniş bir alanı kapsayan yatırımlar hızlı bir şekilde gelişmiştir. Bu süreçte yüklenici rolünü sadece kamu sektörü-devlet değil, devleti bilen düzenleyen rolü üstlenen uluslararası özel sektör sermayesinin gerçek bir yatırımcı olarak gözlemlenmesi gerçekleşmektedir. Bu bölümde kentsel dönüşümde merkezi, yerel ve özel sektör aktörleri tek tek incelenip, konut alanlarına etkileri ve değişimleri analiz edilecektir.

### 3.5.1 Kentsel Dönüşümde Merkezi Yönetimin Rolü

Kentsel dönüşüm projelerinde aktörlerin rol dağılımı yapılırken çok çeşitli kısımlar vardır. Kentlerde yerel yönetimler ile merkezi yönetimin hizmet sunduğu vatandaşların görev ve sorumlulukları merkezi idare tarafından belirlenmektedir. Bu farklılık, merkezi yönetime yerel yönetimlere kontrol etme hakkı vermektedir. Merkezi yönetimin müdahaleleri yerel hizmetlerin yapılmasında birçok soruna yol açmaktadır [36].

Kentsel dönüşüm projelerinde katılımcı anlayışın olması, kentlerin sürdürülebilir ve yaşam standartlarının artmasına yönelik gereksinimlerin belirlenip karşılanması amacı ile merkezi hükümetin yasal mevzuata ilave olarak; kentsel dönüşüm projelerinde başarı ve katılım sağlayabilmesi için merkezi idarelerce çeşitli stratejilerin uygulanmasına gerek vardır. Bunlar kısaca şöyle sıralanabilir:

- “Dönüşüm projelerinde kredi sağlayan kamu ve özel bankalara ayrıcalıklar,”
- “Yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklıkları yönlendirme görevlerinde donanımlı hale getirilmesi,”
- “Yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı şirketlere kolaylık ve yardımlar”,
- “Üstlenecek yapımcılara eğitim ve vergi muafıkları, yasal düzenlemeler,”
- “Yerel gelir kapasitesi ve beceri kazandırmaya yönelik sosyal projelere ulusal ve uluslararası STK katılımı için kolaylıklar sunma,”
- “İnsan odaklı kentsel dönüşüm projeleri geliştiren yerel yönetimlere mali ve teknik destek, şeklinde sıranalabilir” [36].

Kentsel dönüşüm projelerinde merkezi idarelerden atılacak adımlar, hukuki düzenlemeleri içermektedir. Devletin kimi işlevleri özelleştirme yoluyla dışa doğru piyasaya, kimi işlevleri yukarıya, yani uluslararası kurumlara, kimi işlevleri daha önemli politik kurumların olduğu yerel ölçeğe aktararak kaybedilmiştir. Yerleşimlerin birer politik varlık olan artan önemleri büyük ölçüde kentler arası rekabet ile yakından ilişkilidir. Kent yönetimleri, kamu hizmetlerinin etkin bir şekilde gerçekleştirilmesine odaklanan ‘yönetimsel’ anlayıştan, rekabet edebilirlik koşullarının iyileştirilmesi için harekete geçilmesini içeren ‘girişimci’ anlayışa geçerek dönüşmüşlerdir.

### 3.5.2 Kentsel Dönüşümde Yerel Yönetimlerin Rolü

Kentsel dönüşüm projeleri, kent halkı için yeni yaşam biçimi, yeni alt yapı ve yeni çevresel olanaklar kazandırırken yerel yönetimler için de prestij projesi olarak gündemlerinde yer almıştır. Bu sebeple kentsel dönüşüm projeleri, kentin politikaları arasında baş sıralarda görülmektedir. İlgili belediyeler, proje geliştirecekleri dönüşüm alanlarını seçerken stratejik, ekonomik ve politik olarak ve merkezi yönetimlerin belirlediği riskli alanlarda seçmektedir. Yasal mevzuatlar da yerel yönetimlere kentsel dönüşüm kapsamında daha etkili sorumluluklar yüklemiştir [36].

Belediyelerin ilgili maddelere göre; “imarlı arsalar üretmek, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak ve bu konularla ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarla ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla projeler gerçekleştirmek” yetkilerine sahip olduğu görülmektedir (5393 SK. Md. 69, 73). Yine İl Özel İdaresi Kanunu; “Sağlık, Gençlik ve spor, tarım, sanayi ve ticaret; Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyeleri hariç ilin çevre düzeni plânı, bayındırlık ve iskân, toprağın korunması, erozyonun önlenmesi, kültür, sanat, turizm, sosyal hizmet ve yardımlar, yoksullara mikro kredi verilmesi, çocuk yuvaları ve yetiştirme yurtları; ilk ve orta öğretim kurumlarının arsa temini, binalarının yapım, bakım ve onarımı ile diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin hizmetleri il sınırları içinde” (5302SK. Md:6) ve Belediye Kanunu; “İmar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafi ve kent bilgi sistemleri, çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik, defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut, kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor; sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır...” (5393 SK. Md:14) ibareleri kentsel dönüşümle ilgilidir ve yerel yönetimleri doğrudan yetkili kılarken, kanunen de sorumluluk yüklemektedir.

### 3.5.3 Kentsel Dönüşümde Özel Sektörün Rolü

Kentsel dönüşüm projelerinde rol oynayan özel sektör paydaşları içinde; inşaat firmaları, satış ve pazarlama şirketleri, emlak ofisleri, finansmanı sağlayan kurum ve kuruluşlar, hak sahipleri ile özel sektörden çeşitli diğer yatırımcılar yer almaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde, özel sektör açısından ilk önce işin uygulanabilir olması ve rantable olarak kazanç sağlamasıdır. Bu çerçevede, projeden

ticari bir kâzanç sağlanamıyor ise, özel sektör kentsel dönüşüm projelerine katılmak istemeyecektir. Bu nedenle, özel sektörü dönüşüm uygulamalarına dahil etmek için, kentsel dönüşüm projelerini özel sektör için cazip hale getirecek imkanlar sunmak lazımdır. Aynı zamanda özel sektör, kentsel dönüşüm çalışmalarında; proje, uygulama, yapım, yönetim, finansal destek ve işletme konularında çok katkılar sağlamaktadır [36].

- **Mimarlar:** Kentsel tasarım projelerini yapmakla yükümlü olan tasarımcılar, bu süreçteki en önemli aktörlerden biridir.
- **Müteahhit (yüklenici) İnşaat firmaları:** Projeyi üstlenen ve riskli yapıların yeniden yapımı ya da güçlendirilmesi ve riskli alanlarda yapılan projeleri uygulamakla yükümlü olan önemli özel sektör paydaşlarından biridir.

#### 3.5.4 Kentsel Dönüşümde Hak Sahiplerinin Rolü

Proje alanında yerleşik olan, hakkı bulunan veya mal sahibi olan kişiler hak sahipleridir. Hak sahiplerinin taraf olacağı projeler, toplumsal mutabakat / anlaşma bakımından ve de bu türden projelerin tekrar edilebilirliği bakımından önemlidir. 6306 sayılı kentsel dönüşüm yasasından yararlanmak isteyen “*iskânlı tapu*”, “*kat irtifaklı tapu*”, “*hisseli tapu*”, “*arsa tapulu gecekond*” ve “*kaçak bina*” sahipleri olan kat maliklerinin riskli yapı ve riskli alan sürecinde üzerine düşen görevleri şöyle sıralanabilir:

- (Varsa) itiraz hakkını kullanmak
- İtiraz yoksa gerekli çoğunluğu sağlayarak ortak karar protokolünü imzalamak
- Ortak karar protokolüne göre yüklenici seçimini, kredi kullanacağı banka ile anlaşmalarını yapmak
- Binanın yıkım ve yapım masraflarını tapudaki hisseleri oranında karşılamaktır.

#### 3.6 Bölüm Sonucu

Türkiye'de kentsel dönüşümde ön plana çıkarılan konular en başta gecekond ve yasadışı alanlarının dönüşümüdür. 1990 yılından günümüze kadar kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, kentsel yenileşme ya da kentsel canlandırma olarak görülmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin en temel amacı yaşanabilir sağlıklı kentlerin kurulması ve devam ettirilmesidir. Bu doğrultuda; imara aykırı olan yapılar, doğal afetler sonucunda doğrudan etkilenebilecek alanlardaki yapılar, yaşam alanları

içinde kalan çalışma alanları, kent içinde niteliksiz, sağlıksız ve yaşanabilir standartlar dışında kalan alanlar, işlevini yitirmiş tarihi mekânların korunması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşümün yerel yönetimlerin hizmetlerinin daha kaliteli ve etkin bir şekilde sunulmasına da olanak tanıdığı belirtilmektedir.

Bu bölümde Aktör Ağ Teorisi (ANT) kavramsal çerçevesi ve yöntem değerlendirmesi tüm bileşenleri ve boyutları ile ele alınmıştır. Ayrıca kentsel dönüşümde rol alan merkezi, yerel yönetimler, özel sektör paydaşları ve hak sahipleri açıklanmıştır. Böylece diğer bölümde anlatılacak olan kentsel dönüşümde aktörlerarası ilişkiler konusu ile bağlantı kurulması amaçlanmış ve Şekil 3.4 'de gösterilmiştir.

AKTÖR AĞ TEORİSİ KAVRAMLARI : ÖRNEK SAHA ÇALIŞMASI UYGULAMASI			
ANT KAVRAMLARI			
AKTÖRLER			
BEŞERİ AKTÖRLER		BEŞERİ OLMAYAN AKTÖRLER	
Merkezi - Yerel hükümet - Politikalar Yüklenici -Tasarım Grubu-İlkeler		Kentsel Dönüşüm Alanları Bağcılar İlçesi -Tasarım araçları	
Ağdaki tüm aktörler sistemde eylemde bulunmada eşit kapasiteye sahiptir.			
ARACILAR / ARABULUCULAR			
ARACILAR ( eylemde etkili )		ARABULUCULAR ( eylemde etkisiz )	
Bakanlık , Büyükşehir ve İlçe Belediyesi Muhtarlar , STK'lar , Mahalle dernekleri		Nazım ve Uygulama İmar Planları, Plan notları Yasal belgeler, Anket ve Teknik raporlar	
ÇEVİRİLER			
Sorunsallaştırma	Anlaşma	Katılım	Hareket etme
Beşeri&Beşeri olmayan aktörler Kilit aktör tarafından koşulların tanımlanması	Kilit Aktörlerin mekana ilişkin analiz & öneriler üzerinde fikir birliği oluşumu	Aynı fikirde olan aktörlerin oluşuma / sisteme katılımı ağa kenetlenmeleri	Ağ önerileri eyleme dönüştüğünde hareket etme Kentsel Dönüşüm Projeleri

Şekil 3. 4 Aktör Ağ Teorisi Kavramları - Çalışma alanında uygulama

# KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE AKTÖRLERARASI İLİŞKİLER

### 4.1 Kentsel Dönüşüm Alanlarında Rol Alan Aktörler

Kentsel dönüşüm projelerinde katılımcı planlama anlayışı ile, merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör ve hak sahipleri / malikler dönüşüm sürecine katılmışlardır. Buna ilaveten, son on yılda kentsel dönüşüm projeleri, yabancı yatırımcıların katılımı ile daha geniş yelpazedeki aktörler ile uygulanabilmektedir.

Kentin vizyonu, kentsel ağı, kültürel birikim, doğa, ekonomi, deneyim, katılım, iş birliği, kaynaklar gibi faktörlerin etrafında aktörlerin ortaya çıktığı gözlemlenmektedir. İfade edildiği gibi bu sayılan ilkeler, sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm projesi için bütün öğeleri içermektedir. 2000'li yıllardan itibaren, kentlerin bazı alanlarda birbirleri ile yarış yapması, yerel yönetimlerin izledikleri politikalar içinde kentsel dönüşüm projelerinin büyük bir yer kapladığı görülmektedir. Günümüz kentsel dönüşüm projelerinde, yerel-sivil aktörlerin bu sürecin içinde yer almasını zorunlu hale getirmiştir. Merkezi ve yerel yönetimlerin yanısıra; özel sektör paydaşlarının, sivil toplum kuruluşlarının ve yerel halk sakinlerinin en temel aktörler olarak dönüşüm ağına girmesi, sürdürülebilir proje için önem taşımaktadır.

### 4.2 Çalışma Alanının Seçimi ve Yöntemin Uygulama İlkeleri

Bilimsel araştırma yöntemleri çerçevesinde bir araştırma gözleme dayalı tespit edilen konunun ve sorunun tanımları ile başlar. Sorun tanımları olaylara ya da değişkenlere göre değişiklik göstermektedir. Bu değişkenler arasındaki ilişkinin elde edilen bir

sonuçla ifadesi hipotez olarak nitelenmektedir. Hipotez ölçülen veya ölçülebilme ihtimali olan en az iki faktör arasındaki ilişkiyi kuvvetli olasılıklarla önceden kestiren; gözlemlere yön vermek ve verileri yorumlamak için geçici olarak kabul edilen ilişkiyel yargıdır. Araştırmacı belirlediği konunun sürecini ve sorunlarını çözmek, açıklamak vb. eylemlerde bulunmak için izleyeceği yolu ve kullanacağı teknikleri planlamak ve ifade etmek zorundadır.

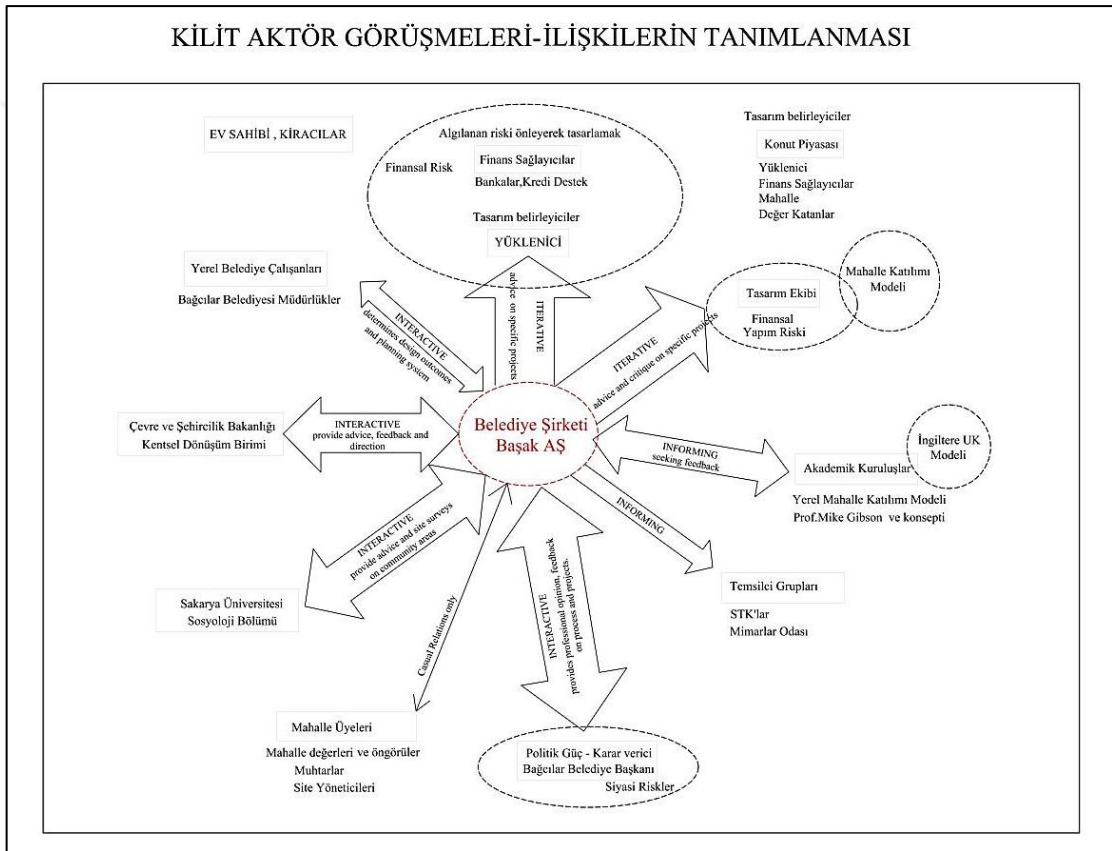
Tezin yöntemi aktör ağ teorisi bütününde aktör ağın oluşma ve işleme sürecinin izlenmesi ve aktörlerarası ilişkilerin ortaya konması şeklinde belirlenmiştir. Bu çalışmada, toplumsal süreçleri karşılaştırmalı biçimde ele alarak kentsel dönüşümün uygulanma ve planlama sürecindeki kilit aktörleri ve aktörlerarası ilişkileri ve nedenleri açıklamak hedeflenmiştir. Belirlenen hedef doğrultusunda tez kapsamında Aktör Ağ Teorisi (ANT) yöntemi tercih edilmiştir. Bu yöntem; toplumda yaşanan yapısal ve düşünsel değişimin sonucunda ortaya çıkan yeni ihtiyaçlar doğrultusunda dönüşüm projelerinde kentsel mekânın yeniden üretimi sürecini irdelemek için kullanılmıştır. Ağ haritalaması (*Network mapping*) sürecinde; aktörler arasındaki bilgi akışına odaklanmak, önemli ağ özelliklerini tanımlamak ve sistem müdahalesini kolaylaştırmak için Sosyal Ağ Analizi (*Social Network Analysis*) araçları kullanılmıştır. SNA, karşılıklı etkileşimlerin değişen dokusunu sosyal ağa dâhil olan aktörlerin oluşumu çerçevesinde anlamayı hedefleyerek; bu noktada ağ ve ilişki kavramları çerçevesinde ANT ile benzer ilgiye sahiptir.

Hipotezin belirli bir yöntemle sınanabilmesi ve araştırmanın genelleştirilebilmesi için ise örnek olay incelemesi / çalışma alanı seçimi yapılmalıdır. Bilimsel araştırma kapsamında birbirini takip eden süreç ve sorun tanımı, hipotez, yöntem ve örnek olay incelemesi verilerinden oluşan araştırma süreci bu tez çalışması kapsamında da izlenmiştir. Buradan hareketle yüksek lisans tezi çalışması kapsamında belirlenen hipotezi sınamak amacıyla alan çalışması yapılmış ve çalışma alanı olarak Bağcılar ilçesinde 3 farklı alan seçilerek hangi aktörlerin kilit rol oynadığı saptanmaya çalışılarak beşerî ve beşerî olmayan aktörler tanımlanıp ilişkileri ve süreci ele alınmıştır.

### **4.3 Çalışma Alanının Analizi**

Bu bölümde, İstanbul ili ve Bağcılar ilçesindeki 3 farklı kentsel dönüşüm alanları ve projeleri anlatılarak, aktör ağ teorisi bağlamında ağın oluşum sürecinde meydana gelen aşamalar ortaya konulmuştur.

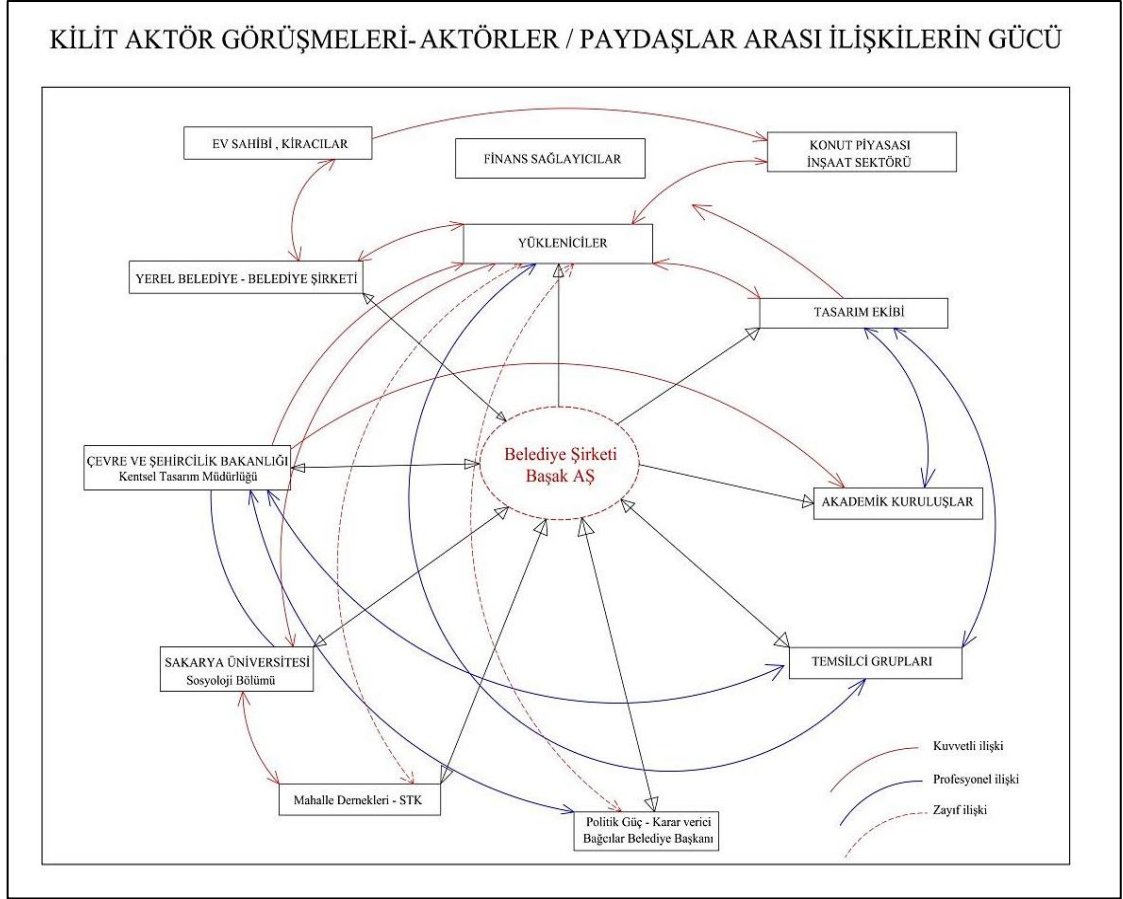
Mevcut konut tasarımı ve ağındaki tasarım sürecinin akışını haritalamak için, ağıdaki aktörler, bir aktörün ANT tanımını kullanarak, diğer aktörleri bağımlı hale getirmektedir. Bu safhada; güncel literatür, anket soruları ve yüz yüze görüşmeler dahil olmak üzere çeşitli kaynaklardan veriler toplanmıştır ve böylece ağ mümkün olduğunca etkin bir şekilde temsil edilebilmektedir (Şekil 4.1). Anket çalışmaları Sakarya Üniversitesi Sosyoloji bölümü görevlileri tarafından hazırlanıp, üç farklı çalışma alanında uygulanarak alana ilişkin bilgiler elde edilmiştir. Anket kapsamında hazırlanan hane halkı formları ve anket ekibinin çalışma yöntemini anlatan teknik şartname Ek-A ve Ek-B’de verilmiştir.



Şekil 4. 1 Ağıdaki paydaşlarla yapılan görüşmelerden veri toplanarak SNA Ağ şeması oluşturulması

Bu çalışmada, ağ haritalama sürecine yaklaşımlarını anlamak için SNA araçları kullanılarak, beşerî aktörler ile görüşmeler yapılmıştır. Bu bilgiler hem ağıdaki aktörleri hem de daha önemlisi, aralarında ilişkilerin akışını belirlemek için kullanılmıştır. Ara akışlar / bağlantılar ile karmaşık insan ve insan dışı aktörler dizisi tanımlanmıştır. Tanımlanan aktörler ve aracı akışlar, zaman içerisinde çeşitli çeviriler ve yazıtlar yoluyla oluşmuş olan istikrarlı bir ağ oluşturmaktadır. İstanbul'da Bağcılar İlçesindeki

saha çalışmalarında SNA araçları yolu ile veriler elde edilerek ağ kurma aşamalarına geçilmiştir. Şekil 4.2’de aktörler arası iş birliklerinin etkili olma durumlarına bağlı olarak ağ ilişkilerinin güçlü veya zayıf olmaları belirlenmiştir.



Şekil 4. 2 SNA Ağ Akış şeması – Paydaşlar arası ilişkilerin tanımlanması

#### 4.3.1 İstanbul İli Analizi ve Konut Piyasası

İstanbul, ülke nüfusunun yaklaşık %20 sinin barındığı, konut ve kentleşme sorunlarının günümüzde en fazla yaşandığı bir kent olarak ve bu durumun giderek büyüyeceğinin işaretlerini vermeye başlamıştır. Doğu-batı yönünde lineer olarak il sınırlarına dayanan kentsel yerleşik alan; bu yayılmasını kuzeye, İstanbul’un yaşam kaynağı olan orman alanlarına doğru devam ettirmektedir. Kentin büyümesini yönlendiren en önemli kentsel işlevlerden biri konut alanlarıdır. 1950-80 döneminde konut alanlarıyla ilgili sorunlar gecekondular ve imara aykırı yapılar üzerinden okunurken, 1980 sonrasında ve özellikle 2000’den sonra neo-liberal politikalar sonrasında, konutun üretiminden mekânsal biçimlenmesine kadar tüm süreçleri etkilemiştir. Günümüzde yeni konut alanları

parçacıl projelerle oluşturulan “kapalı yerleşmeler” şeklinde kentin kırsal alanlarına doğru yayılma göstermektedir. Kentin tarihi konut dokusu “yenileme”, mevcut konut alanları ise 6306 sayılı “afete dayalı dönüşüm” kanunu ile yeniden inşa edilme sürecine girmiştir. Kentin nüfusu gerek ülke içinden gerekse ülke dışından aldığı göçlerle artmakta ve eskisinden daha kozmopolit bir yapıya bürünmektedir [22].

- **Doğal ve Coğrafi Yapı**

İstanbul’un coğrafi yapısı, “Yedi tepeli şehir” adından da anlaşılacağı üzere hareketli bir topoğrafya üzerindedir. İstanbul’un dünyaca bilinen bu coğrafik çehresi, onun eşsiz kent manzarasını ortaya çıkarmaktadır. Yoğun kentleşme ve arazi kullanım yapısı, ulaşım sistemleri, kentin genel yapısını etkilemiş ve belirleyici rol oynamışlardır.



Şekil 4. 3 Bağcılar ilçesinin İstanbul ilindeki konumu

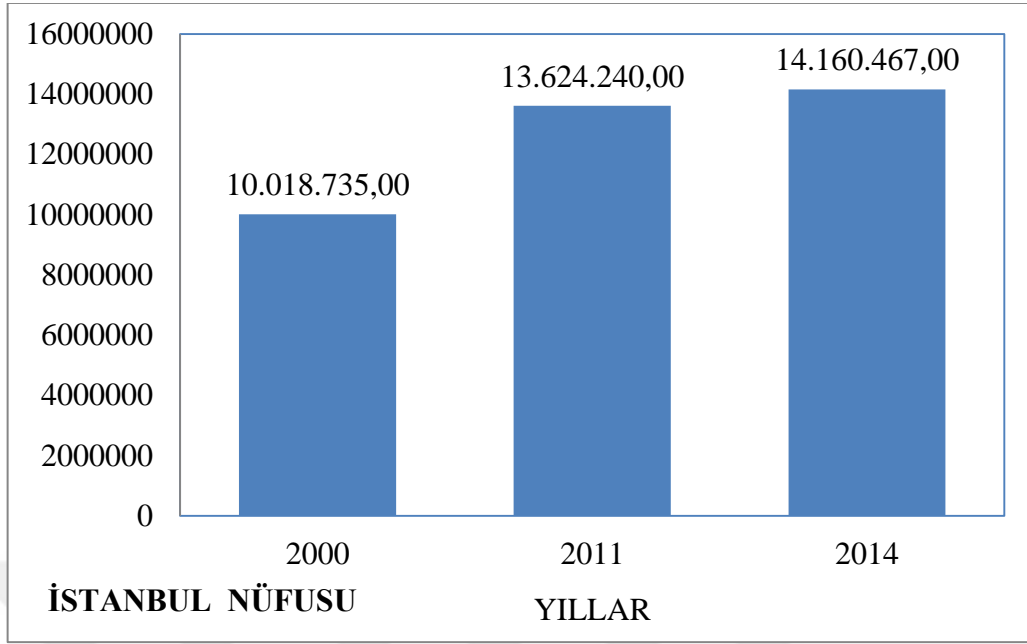
- **Kentsel Gelişme / Yayılma**

İstanbul’da kentleşme yayılımı, elli yıllık geçen bir sürede ve giderek etkilerini artıran bir yapıda gelişim yaşamış ve doğal çevresi bu yayılmanın etisinde kalmıştır. Bu hızlı kentleşme eğilimi, çarpık yapılaşma ile beraber, mekânsal nüfus dağılımları, istihdam dengeleri ve bunların periyodik zamanlarda irdelenmesi ile daha faydalı anlaşılabilir.

- **Nüfus Verileri**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir.

Çizelge 4. 1 İstanbul İlinin nüfus gelişimi (2000-2014) -TUİK



İstanbul, Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olurken, aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

- **1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı**

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 22.08.2006 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren, ancak iptal kararı verilen 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı; Plan'a yapılan itirazlar, çevre illerdeki üst ölçekli planlar, 9. Kalkınma Planı, OECD Raporu gibi çalışmalar, meslek odaları ve diğer kurumlardan gelen görüşler, İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından yaptırılan Tarım, Sanayi ve Hizmetler Sektörlerine ilişkin yapılan analitik etüt ihaleleri dikkate alınarak yeniden düzenlenerek 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, plan açıklama raporunun Plan Kararları ve gerekçeleri bölümünde, meskûn alanlar için şu açıklama yapılmıştır: "İstanbul'un nüfus yığılmasının dezavantajlarını yaşayan bir kent olması, deprem riski taşıması, vazgeçilmez öneme sahip doğal eşiklere sahip olması, kuzeye gelişmenin kontrol altına alınması ve kentin kontrollü gelişmesi için Plan'da gerekli stratejiler geliştirilmiştir". 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda meskûn alanlarla ilgili geliştirilen planlama yaklaşımında şu hedefler belirlenmiştir.

- Hedef: İstanbul'un Mekânsal Gelişimini Çevresel, Ekonomik ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Doğrultusunda Kentsel İşlevsel Bütünleşmeyi Sağlayacak şekilde kurgulamak olarak ifade edilmektedir.

Bağcılar ilçesi ise, 15.06.2009 onay tarihli, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni İmar Planı'na göre, Meskûn Alan, olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır. Yerleşmenin batısında kalan aks ise M1 alanı, "1.Derece Merkez Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.4 Bağcılar İlçesinin 1/100.000 Çevre Düzeni Planı [37]

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Taslağı'nda mevcut ulaşım sistemlerinin yanı sıra Bağcılar İlçesi içerisinde geçecek ve İstanbul Metropolitan Alan il genelinde ve ilçe özelinde ulaşımı rahatlatarak yeni raylı sistemlerin geçmesi öngörülmektedir.

- **İstanbul İli Konut Piyasası Değerlemeleri**

2016 yılı, Türkiye emlak piyasasının dengeli bir biçimde arttığı politik ve ekonomik yükseliş gösterdiği ve yabancı yatırımcıların ülkeye ilgileri sayesinde ekonominin büyümesinin artacağı bir dönem olarak değerlendirilmektedir. Yabancı konut satışları dünya piyasalarındaki durgunluk sebebiyle sabit olarak kalacağı öngörülmektedir.

Çizelge 4. 2 Türkiye Konut Satış İstatistikleri (2010-2017)- TUİK

TÜRKİYE GENEL	YILLAR	2010	607.098
		2011	708.275
Konut Satış	2012	701.621	
	2013	1.157.190	
	2014	1.165.381	
	2015	1.289.320	
	2016	1.341.453	
	2017	1.409.314	

İntes İnşaat Sektörü Raporu verilerine göre; ülke genelinde yıllara bağlı olarak 2015 yılında %10,6 lık bir artış olurken, İstanbul'da %18,7 lik bir artış gözlemlenmektedir.

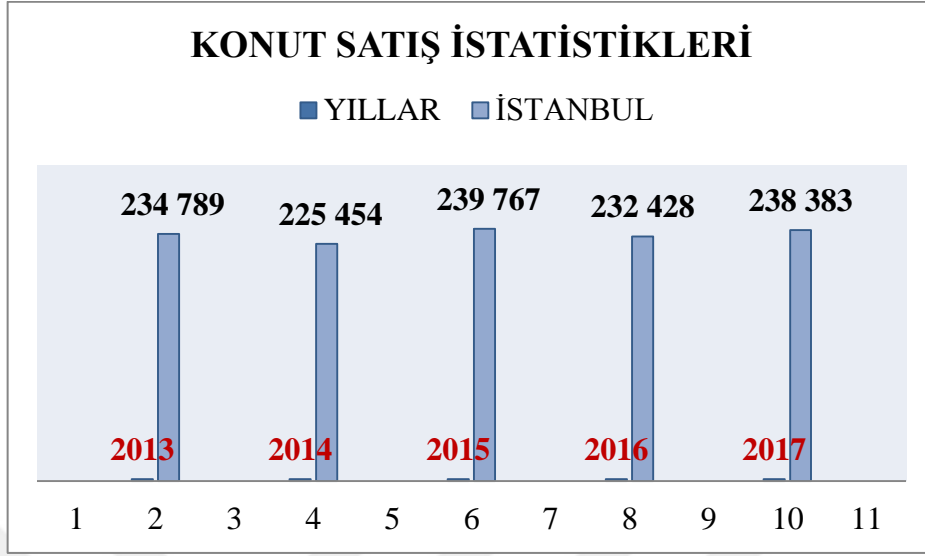
- **Konut Satış Birim Değerleri**

Konutların satış değerleri, lokasyona bağlı olarak değişmekle birlikte, konutun büyüklüğü, oda sayısı gibi özellikler de fiyatların değişmesinde etkili olmaktadır. Konutun satış rakamı, büyüklüğüne yani konutun alanına bölünerek satış birim fiyatı hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan konut satış birim değerleri ortalamalarını il bazında hesaplayarak, birbirlerine göre karşılaştırmak mümkün olmaktadır.

Türkiye'deki üç büyük ilin 2010-2016 yılları arasındaki konut satış birim fiyatları karşılaştırılmıştır. Buna göre, İstanbul'daki birim fiyatları değişiminin, Ankara ve İzmir'e göre daha hızlı arttığı görülmektedir. 2010 yılında yaklaşık 1.300 TL/ m<sup>2</sup> olan İstanbul'daki ortalama konut satış birim fiyatı, 2017 yılının son çeyreği itibariyle yaklaşık 3.800 TL/ m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir. 7 yıl içindeki konut fiyatındaki yükselişin, yıllık ortalaması %27 seviyesinde olmuştur.

İstanbul emlak piyasasında 2017 yılında konut satış fiyatları %0,6 artış göstermiştir. Kentte ortalama konut metrekare fiyatları 3.983 TL olurken, geri dönüş süresi 21 yıldır. TUIK verilerine göre, son 3 yılda %19, son 5 yılda %78 artış gözlenmiştir. Buna göre, 2018 yılı için hazırlanan bölge raporunda İstanbul'da 100 metrekarelik bir konutun ortalama satış fiyatı 298.692 TL ile 497.800 TL değerleri aralığında seyretmiştir [4].

Çizelge 4. 3 İstanbul Konut Satış İstatistikleri (2013 -2017)- TÜİK



#### 4.3.2 Bağcılar İlçesi Analizi ve Konut Piyasası

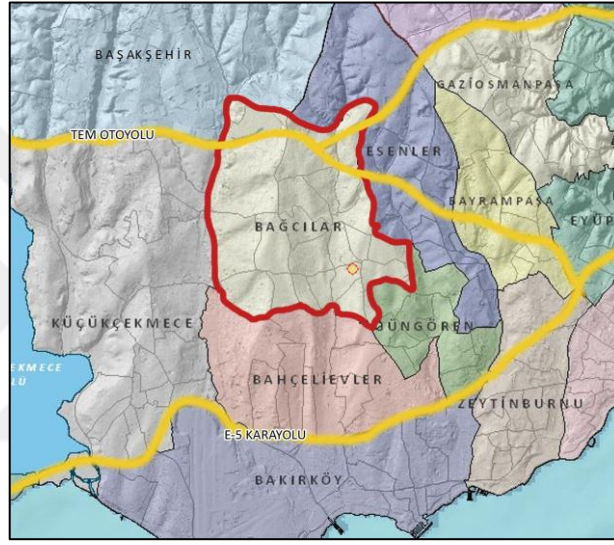
İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan Bağcılar İlçesi, yerleşimi çok eski yıllara dayanan Bakırköy ilçesine bağlı olup 22 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre, Bağcılar İlçesi 2'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.



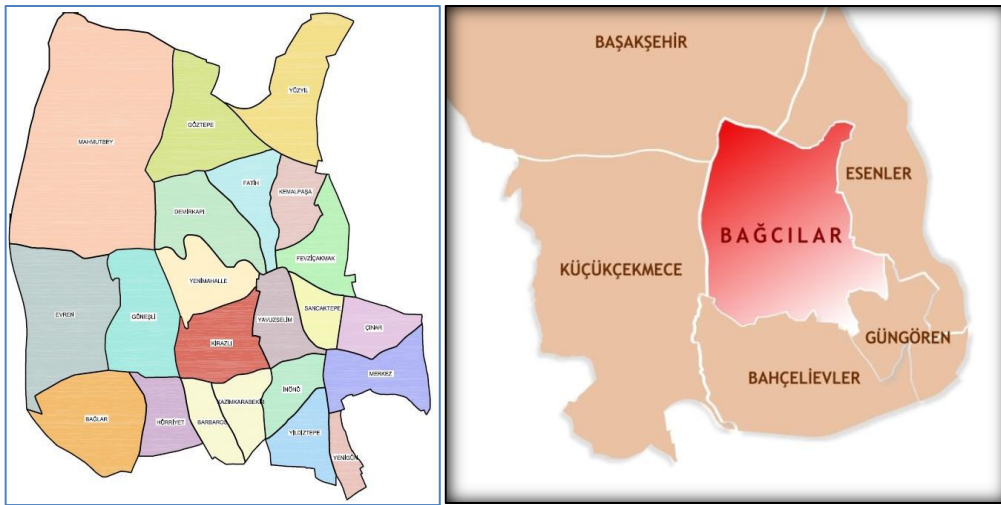
Şekil 4. 5 Bağcılar ilçesi hava fotoları -1



Şekil 4. 5 Bağcılar ilçesi hava fotoları -2



Şekil 4. 6 Bağcılar ilçesinin konumu



Şekil 4. 7 Bağcılar ilçesi idari sınırları

1950'lere kadar bağık bahçelik bir köy görünümünde olan adını da bağ ve bahçelerden alan yerleşim 1960'lı yıllardaki gecekonduları 1980'lerdeki imar aflarından da yararlanılarak günümüzde ağırlıklı olarak 5-6 katlı apartmanların yer aldığı bir ilçe haline gelmiştir. Bağcılar demografik ve iktisadi açıdan kentsel karakterli bir yapıya sahiptir. Bağcılar ilçesi, metropoliten alan ölçeğinde bir hedef olarak benimsenen Merkezi İş Alanı (MİA) fonksiyonlarının tarihi çekirdeğin uzağında çeşitli bölgelerde oluşturulması (desantralizasyon) açısından, konumlanmaya başlamıştır.

İlçenin faal nüfusu, ilçe merkezinin dışındaki büyük sanayi kuruluşlarında olduğu kadar Bağcılar ilçesinin bütün semtlerine yayılmış, küçük atölyelerde imalathanelerde çalışmaktadır. Demografik ve iktisadi açıdan hızlı bir kentleşme süreci yaşamış olan Bağcılar ilçesinde gelişim sürmektedir. Kentin mekân oluşumunda bölgede yaşanan hızlı büyüme sonucu oluşan çarpık yapılaşma ve aynı zamanda kent estetiği ve kent imajı açısından önemli olabilecek tarihsel değerlerin de bölgede mevcut olmaması nedeniyle, kente ait kent karakterini oluşturacak meydan, odak, simge vb. görsel değerler gelişmemiştir. İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçenin hemen sınırlarında İstoç, Oto Center, Tekstilkent, Massit gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır.

Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri, taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturmaktadır. Tarım faaliyetleri zamanla tamamen terk edilerek ilçe çok hızlı şekilde kentleşmeye doğru ilerlemiştir [33].

- **Bağcılar Nüfus Verileri**

Günümüzde ise Bağcılar ilçesi, 335 kişi/hektar ile oldukça yoğun bir ilçedir. İstanbul genelinde ise bu değer yaklaşık 25,51 kişi/hektardır. Bağcılar ilçesinin 2000 yılından itibaren belirlenen nüfus yoğunlukları şöyledir:

2000 yılı: 248,9 kişi/ha

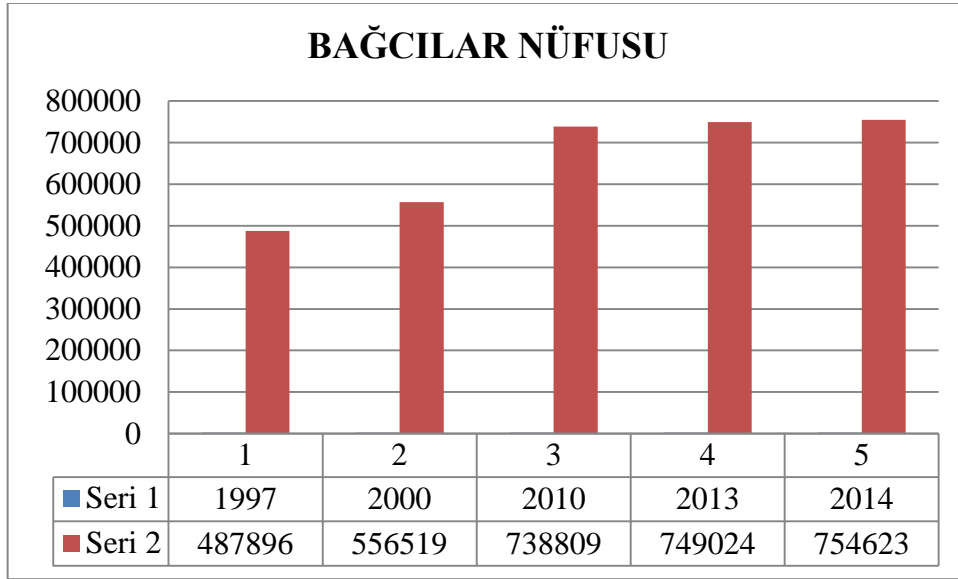
2008 yılı: 322,4 kişi/ha

2010 yılı: 330,4 kişi/ha

2012 yılı: 335,0 kişi/ha

Bu veriler, Bağcılar Belediyesi faaliyet raporlarından alınmıştır.

Çizelge 4. 4 Bağcılar İlçesinin nüfus gelişimi (1997-2014)- TUİK



- **1/5000 Ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı**

Planlama Alanı, 18.04.2008 t.t.'li Bağcılar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmaktadır.

1/5000 Nazım İmar Planı arazi kullanım kararlarına göre planlama alanı Konut, Ticaret, Akaryakıt İstasyonu, Özel Sağlık Alanı, Okul, Cami ve Yeşil Alan fonksiyonlarıyla tanımlanmıştır [37].

1/5000 Ölçekli Bağcılar Nazım İmar planı analiz sonuçlarına göre; Bağcılar İlçesi planlama alanı toplam 2087 ha'dır. Planlama alanının %38'ini kapladığı brüt 797 ha ile konut alanları oluşturmaktadır. Konut alanlarındaki brüt yoğunluk 650 kişi/ha olarak belirlenmiştir. 585,17 ha ile planlama alanının %28,03'ünü kaplayan ticaret alanları; prestij hizmet alanları, merkezi iş alanlar ve tali iş merkezlerinden oluşmaktadır.

Yaşanan sağlıklı ve yoğun yapılaşmaya karşın kentin ve ilçenin akciğerleri konumundaki yeşil alanlar; planlama alanı içinde 223,72 ha ile %10,72'lik bölümü oluşturmaktadır. Planlama alanının yaklaşık %80'inde yerleşik alan ve yoğun bir yapılaşmanın mevcut olması sebebiyle yeşil alanlar, eski ve mevcut planlarda belirlenmiş alanlar dışında sınırlı bölgelerde düzenlenmiştir.

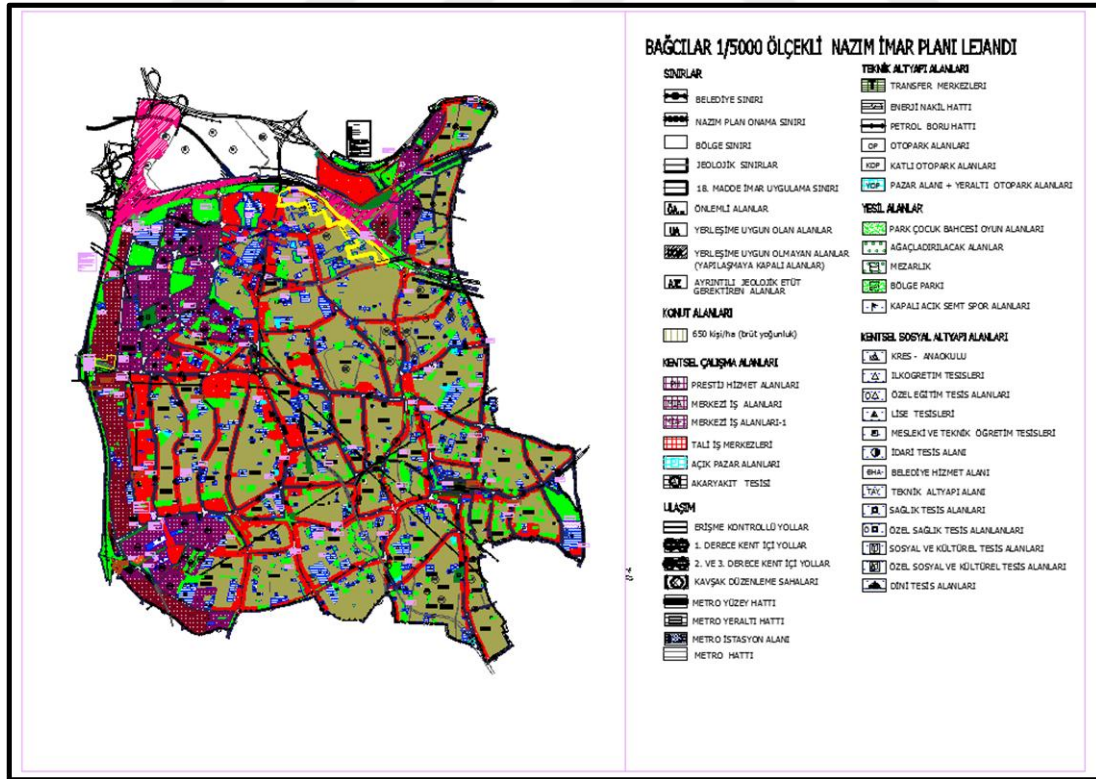
Eğitim tesis alanları; kreş anaokulu, ilköğretim ve ortaöğretim alanlarından oluşmaktadır. Bu alanların toplamı 71,89 ha olup; planlama alanı içerisinde %3,54'lük yer kaplamaktadır. Planlama alanında; 14,24 ha sosyal ve kültürel tesis alanı, 14,25 ha

dini tesis alanı ve 25,10 ha idari tesis alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca teknik altyapıya 29,47 hektar alan ayrılmıştır [37].

Planda kent içi 1. derece yollar 20-30 mt, 2. derece yollar 15-20 mt olarak düzenlenmiştir. Çevre yerleşmelerle bağlantılar kuzey-güney ve doğu-batı doğrultusunda geliştirilen ulaşım akslarıyla sağlanmıştır. Planlama alanında 245,1 ha yol alanı bulunmaktadır. Bu alanın planlama alanı içindeki oranı %11,43'tür [37].

1990'lı yıllarda ulusal ve uluslararası ekonomik kriz koşullarının da etkisiyle; İstanbul'a göç eden nüfusun toplandığı, Bağcılar ilçesinin de aralarında bulunduğu alanlarda; niteliksiz, olası bir depremde hasar görebilirliği yüksek, çoğunluğu yasadışı bir yerleşim sistemi ortaya çıkmıştır [24].

Bağcılar ilçesinin de aralarında bulunduğu İstanbul'un bazı yerleşik alanlarında depremsellik çerçevesinde yapılan jeolojik etüt çalışmaları incelenerek, plansız yapılaşan sağlıklı konut dokuları, sosyal donatı alanları ve altyapı yetersizlikleri tespit edilmiştir. Bu doğrultuda ilgili ilçelerde ilçe belediyelerinin görüşleri alınmak üzere, yenileme ve sağlıklılaştırma projelerinin alt ölçeklerde gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.



Şekil 4. 8 Bağcılar İlçesinin 1/5000 Nazım İmar Planı [37]

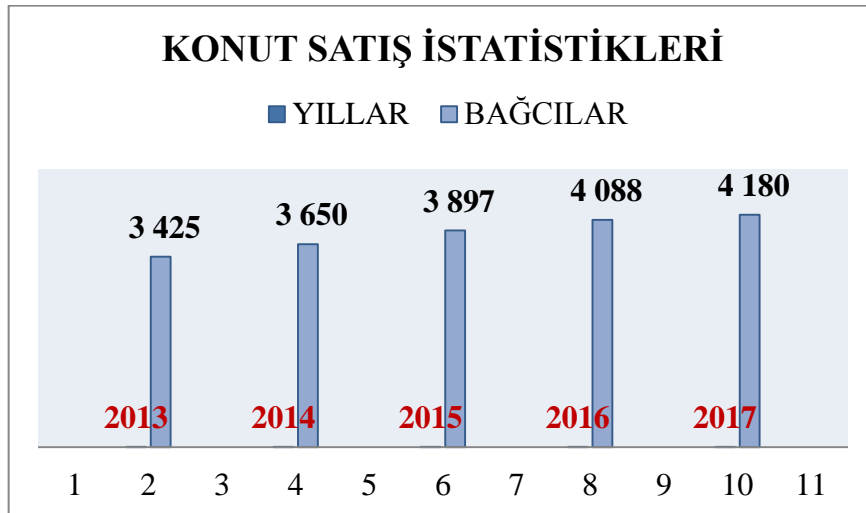
- **Bağcılar İlçesi Konut Piyasası Değerlemeleri**

İstanbul'un büyük ilçelerinden olan Bağcılar ilçesi, günümüzde ticaret ve sanayi merkezi haline gelmiştir. Öncelikli olarak tekstil, metal ve basın sanayi gibi ana sektörler olmak üzere çeşitli amaçta atölyeler, ticarethaneler ve iş merkezi alanlarının birarada olduğu ilçe, ülke ekonomisinin önemli bir yere sahiptir. Bağcılar ilçesi ulaşım dokusu, İstanbul ulaşım dokusu ile bütünsellik göstermektedir. İlçe İstanbul'un iki önemli arteri olan TEM ve E-5 otoyoluna doğrudan bağlantıya sahip olup bu iki ana arteri birbirine bağlayan Basın Ekspres hattı da ilçe sınırları içinde yer almaktadır. İlçedeki ulaşımı, TEM ve E-5'i birleştiren kuzey-güney yönündeki ana ulaşım arterleri sağlamaktadır.

Bağcılar İlçesi düşük gelir gurubunun yaşadığı gecekondulu ağırlıklı, düzensiz niteliksiz yapılaşmanın yoğun olduğu bir ilçe durumunda iken sonraları TEM ve Basın Ekspres otoyollarına yakın noktalarda istasyon kurulan tramvay hatlarının Bağcılar bölgesine kadar uzanması ile prestijli konut konut, ofis ve rezidans projelerinin yapımı başlanmıştır.

Bağcılar ilçesi konut satış piyasasında 2017 yılı verilerine göre konut satış fiyatlarında %1,52 artış gözlemlenmiştir. Bağcılar ilçesi ortalama olarak konut satış fiyatları 3.151 TL(m2) iken, geri dönüş süresi 18 yıldır. Bağcılar ilçesi, 2018 yılı emlak ve bölge raporlarında ortalama bir konutun satış fiyatı 236.305 TL ile 393.800 TL (100 m2) aralığında seyretmiştir [4].

Çizelge 4. 5 Bağcılar Konut Satış İstatistikleri (2013 -2017)-TUİK



### 4.3.3 Bağcılar İlçesi Planlama Süreci (1/1000 Uygulama İmar Planı)

Bağcılar İlçesi, Bakırköy İlçesine bağlı bir alt müdürlük iken; 1992 yılında Bakırköy İlçesinden ayrılarak ilçe statüsünü kazanmıştır. Bağcılar İlçesi Bağcılar, Güneşli, Kirazlı ve Mahmutbey bölgeleri ayrılmıştır. Bağcılar İlçesinin Planlama süreci incelendiğinde:

31.10.1986 tarihli Güneşli İmar Planları,

03.02.1987 tarihli Kirazlı İmar Planları,

19.11.1987 tarihli Bağcılar İmar Planı,

20.06.1990 tarihli Mahmutbey İmar Planı çalışmaları görülmektedir.

İmar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra; 1984 imar affı yasasına göre, etaplama ile ıslah imar planları yapılmış ve ıslah imar planlarına göre imar uygulamaları yapılarak büyük çoğunluğu hisseli olan tapular bağımsız tapu haline dönüştürülmüştür.

Bağcılar Belediyesi 1992 yılında faaliyete geçmiş olup 2 ana dönemi kapsamaktadır.

A-Büyük Marmara Depremi Öncesi – (1999 yılı öncesi)

B-Büyük Marmara Depremi Sonrası – (1999 yılı sonrası)

- **Büyük Marmara Depremi Öncesi**

Bağcılar ilçesinin 22 mahallesinden 17 mahallesinde Mahalle bazında ıslah imar planları yapılmış yine bu süreçte 3194 sayılı imar kanununa göre münferit plan tadilat teklifleri hazırlanmış Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

Mahalle bazında ıslah imar planı yapılan mahallelerden aynı zamanda Kemalpaşa Mahallesi, Barbaros Mahallesi, Yenigün Mahallesi ve Merkez Mahallesinin bir kısmında yapılan ıslah imar planına göre imar uygulaması yapılarak tapular değiştirilmiştir.

- **Büyük Marmara Depremi Sonrası**

Marmara bölgesinde 1999 yılında vuku bulan Büyük Marmara Depremi sonrası öncelikle imar faaliyetleri durdurulmuştur. Belediye tarafından ilçe genelinde jeolojik / jeoteknik zemin etütleri yaptırılarak mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet işleri müdürlüğünce onaylanarak imar planlarına altlık oluşturulmuş ve akabinde yürürlükteki ıslah imar planlarına işlenerek 16.03.2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ancak Büyükşehir Belediye Başkanlığı ilçe geneli için 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve 19.10.2004 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

İlçe genelindeki 19.10.2004 tarihinde onaylanan planlar yürürlükte iken münferit bir parsel malikinin dava açması sonucu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar 2007 tarihinde mahkemece iptal edilmiştir. İptal edilen mahkeme kararı doğrultusunda tekrar 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmış ve 18.04.2008 tarihinde yürürlüğe girmiş ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve 15.09.2008 tarihinde yürürlüğe girmiş ve uygulamaya devam edilmektedir. İlçede 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanuna göre kamu yararı içeren tadilat teklifleri Belediye tarafından, özel mülkiyeti içeren tadilat teklifleri ilgisince şehir ve bölge plancıları tarafından hazırlandıktan sonra İlçe Belediye Meclisine sunulmakta kabul edilmesi halinde Büyükşehir Belediye Başkanlığına görüşülmek ve karar alınmak üzere gönderilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında; Bağcılar Belediyesi, yapı ruhsatı, riskli yapı denetimi ve planlama büroları olmak üzere üç ana belediye biriminin yetki ve sorumluluklarına sahip bir Kentsel Tasarım Müdürlüğünü kurmuştur. Halkla iletişimde önemli gelişmeler yapılmış ve bölge sakinleri, belediye personeline doğrudan erişime sahip olma fırsatına kavuşmuştur. Aynı zamanda, Bağcılar Belediyesi kamu şirketi olan BAŞAK AŞ inşaat, mimari proje ve uzlaşma konularında belediye meclisince tam yetkilendirilerek, belediyenin belirlediği kentsel dönüşüm alanlarında proje çalışmalarına devam etmektedir.

- **Bağcılar Mekânsal Gelişim Strateji Şeması**

Bağcılar ilçesi Mekânsal Gelişim Strateji Şeması, Bağcıların geleceğinin kurgulanması için birtakım mekânsal stratejik kararlar sunmaktadır. Ortak bir vizyon çerçevesinde ortaya konulan stratejiler, hedefler ve eylemler sistematığı içinde önerilen ‘yerel eylem planı’; Bağcıların geleceğini bütüncül bir planlama anlayışı içinde yeniden ele alınmasına olanak verecek bir belge niteliğindedir [25].

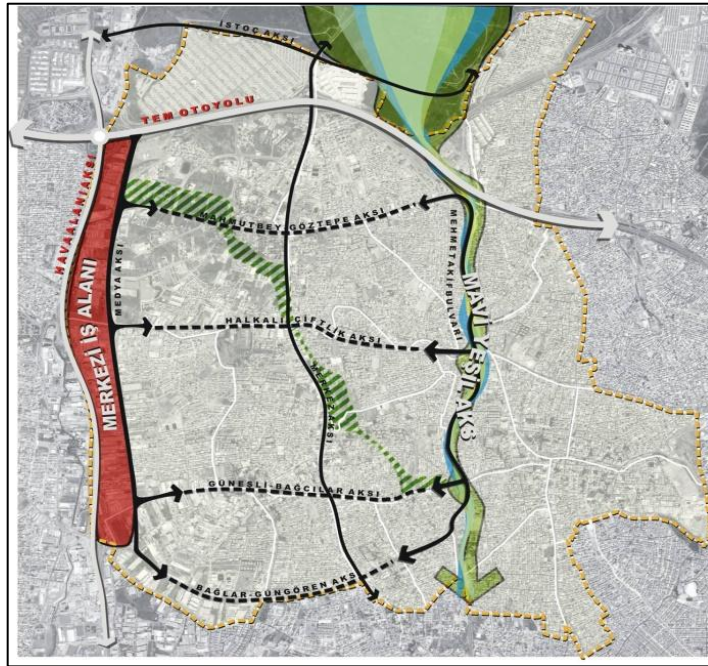
Bağcılar’daki niteliksiz yapı, aşırı yoğunluk ve ulaşılabilirlik zorluğu deprem riskininin azaltılması birinci stratejik öncelik olarak belirlenmiştir. Ardından gelişme fırsatları olarak; gelişme ve yenileme alanlarının tasarlanması ve ekonomik faaliyetlerin

çeşitliliği ve yerel halkın ekonomik gücünün artırılması için ekonomik gelişmenin iyi yönetilmesi gerekliliği tespit edilmiştir. Gelir ve eğitim yapısındaki eksiklikler, insan kapasitesinin artırılması ve yeni iş alanlarının yaratılması yönünde yaşam kalitesinin yükseltilmesi, doğal ve yapılaşmış çevre standartlarının düşüklüğü gibi konularda kentsel standartların artırılması ile bütün bunların gerçekleştirilmesi için yeni proje geliştirme anlayışının ortaya konulması, yerel eylem planının önemli ve öncelikli hedefleri haline gelmektedir.



Şekil 4. 9 Bağcılar İlçesi sokak fotoğrafları

Mekânsal Gelişme Strateji Şeması, bu alt bölgelerde ve bölgeler arası sistematığı ortaya çıkartacak olan bir planlama çerçevesini oluşturmak üzere; Odaklar, Bantlar ve Akslar ve yeşil omurga önermektedir [25].



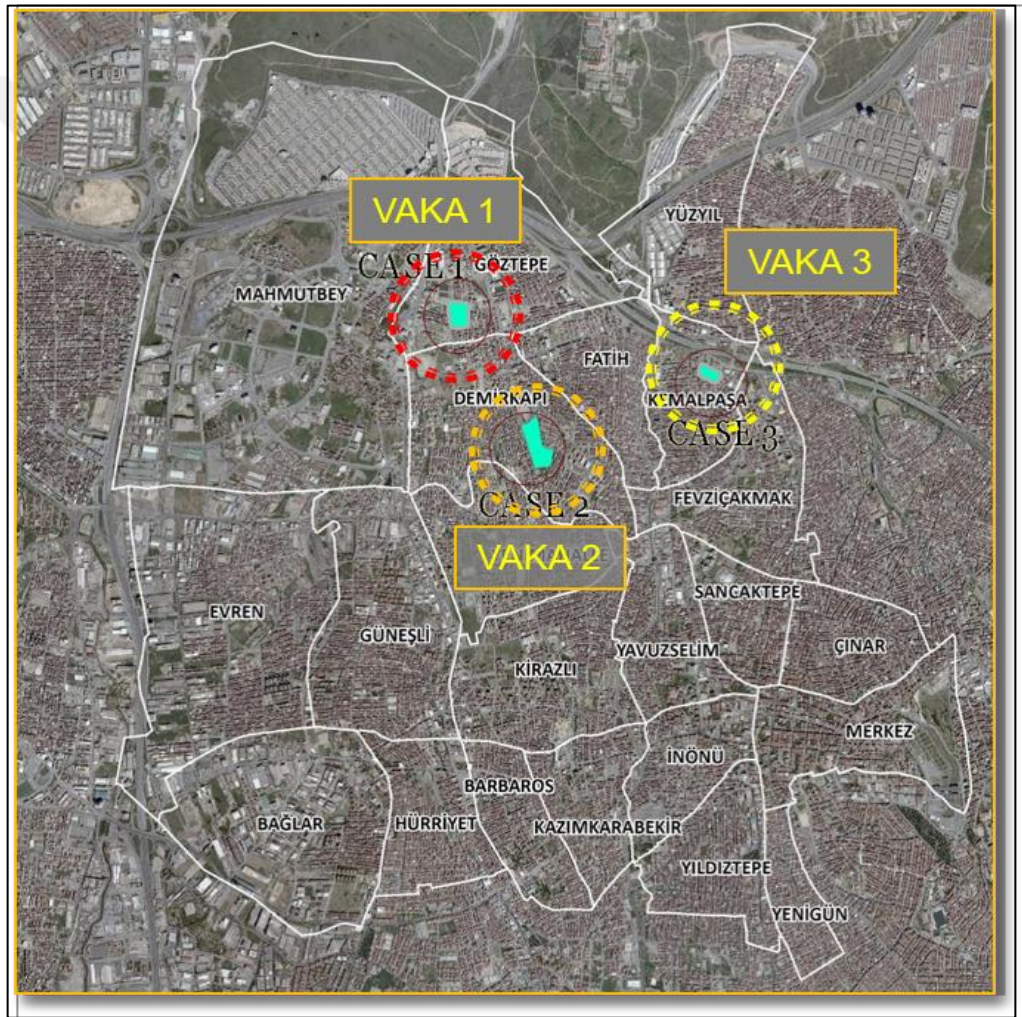
Şekil 4. 10 Bağcılar İlçesi Mekânsal Gelişim Stratejisi [25]

Bağcılar Gelişim stratejilerinin uygulanmasına yönelik olarak;

- Acil Eylem Planı,
- Mahalle Yenileme Eylem Planı,
- Bağcılar Gelişim Eylem Planı,

olmak üzere 3 ana eylem planı çerçevesinde kısa, orta ve uzun vadeli öncü ve vizyon projeleri önerilmiştir.

#### 4.3.4 Bağcılar İlçesi Kentsel Dönüşüm Süreci ve Alanları



Şekil 4. 11 Çalışma Alanı olarak seçilen proje alanlarının konumu- Vaka 1-2-3

Vaka 1: Barınkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Vaka 2: Albayraklar Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Vaka 3: Kemalpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Bu tez kapsamında çalışma alanı olarak üç farklı proje alanı belirlenmiş ve bu bölgelerde yapılan kentsel dönüşüm projelerinin planlama ve tasarım aşamalarında rol alan aktörlerin ilişkilerinin incelenmesi amaçlanmıştır. Bu irdeleme ile farklı kilit aktörlerin ağdaki diğer aktörler ile etkileşimi ortaya çıkarılması hedeflenmiştir.

#### **4.4 Vaka 1: Toplum Tabanlı Mahalle Yenilemesine Yönelik Stratejik Yaklaşım Örneği: Barinkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi**

Proje alanı Bağcılar İlçesi Göztepe Mahallesi'nde Bosna Caddesi ile Maslak Caddesi arasında yer almaktadır. O-2 yoluna 1 km. O-3 (TEM) bağlantı yollarına 0,8 km. uzaklıktadır. Yeni yapılan metro istasyonuna ise 0,5 km mesafededir. Batıda Şeyh Şamil Parkı'na komşudur. Proje alanı Barinkent Sitesi ile sitenin kuzeyinde yer alan 5 parselin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur ve 6984 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Proje alanında mevcutta ağırlıklı olarak konut kullanımı yer almaktadır. Site içerisinde 6 adet de dükkân bulunmaktadır. Barinkent Sitesi Bağcılar İlçesi'nde yer alan benzer siteler gibi deprem hasar riski yüksek bir konut yerleşmesidir. Hâlihazırda dairelerde kiriş altlarında çatlaklar görülmüştür. Sitede 112 adet 90 m<sup>2</sup> (brüt), 14 adet 70 m<sup>2</sup> (brüt) büyüklüğünde daire bulunmaktadır. Kuzeydeki 5 parselde ise 20 adet konut birimi yer almaktadır.

JICA Çalışması'nda Bağcılar İstanbul'da deprem hasar riski en yüksek olan 11 ilçe arasında yer almaktadır. Raporda Bağcılar'daki mahallelerin çoğunda kentsel iyileştirme, bazı mahallelerde ise kentsel dönüşüm önlemleri alınması önerilmiştir. Mevcut 1/5000 ölçekli Bağcılar İlçesi Nazım İmar Planı'na göre proje alanı konut lejantında kalmaktadır. Parsellerin birleştirilmesi sonucunda mevcut imar planı notlarına dayanarak %30 imar hakkı artışı verilmiş ve KAKS, 2.00'dan 2.60'a çıkarılmıştır. Bu artışla birlikte proje alanındaki toplam konut alanı 19681 m<sup>2</sup> olmaktadır.



Şekil 4. 12 Barinkent Sitesi kentsel dönüşüm proje alanı sınırları

- Bina sayısı: 12 adet
- Hane sayısı: 146 adet
- Malik sayısı: 149 kişi
- Alan Nüfusu: 556 kişi
- Alan Büyüklüğü: 7.837 m<sup>2</sup>

#### **4.4.1 Mahalle Yenilemesi Tanımı ve Farklı Modellerin Gelişimi**

Konut-esaslı yenileme programı, bir mahalleden daha fazlasını kapsayan bütünleşik alan-tabanlı programların ortaya çıktığı bir geçiş dönemi ve bu geçiş döneminden sonra ortaya çıkan toplum-tabanlı mahalle yenilemesine yönelik çağdaş stratejik yaklaşımları kapsayan programlar olmak üzere dört safha /aşama tanımlamaktadır. Bu dört safhada yer alan dört kuşak yenileme programları aşağıda sıralanmaktadır: [12]

- Çöküntü mahallelerinin temizlenmesi ve yeniden geliştirme
- Konutların ve mahallelerin rehabilite edilmesi ve toplum gelişimi
- Bütüncül alan yenilemesi- tasarımı
- Sürdürülebilir mahalle yenilemesi: toplum-tabanlı mahalle yenilemesine yönelik stratejik yaklaşım

Bu farklı mahalle yenilemesi programları genel olarak birbirini takip etmekte ise de her ülkede yeni bir kuşak ortaya çıktığında bir miktar çakışma olduğunun altı çizilmelidir. Önceki modeller yeni modele paralel olarak devam etmiş veya yeni modelin kapsamı içine alınmıştır. Mahalle yenileme stratejisinin geliştirilmesi için gerekli temel araştırma yapılmalıdır. Bu safha Proje Ekibi tarafından yönetilmeli ve oluşmakta olan fikirler ilgili Belediyesi ile paylaşılmasını sağlayacak çalıştaylar düzenlenmelidir. Bu safhada yapılacak işler aşağıda sıralanmaktadır:

- İstanbul'un diğer ilçelerinde ve diğer metropoliten şehirlerde geliştirilen mahalle yenileme stratejileri deneyimlerinin incelenmesi,
- Özellikle deprem hasar riski ve sosyo-ekonomik koşulların düzeylerindeki farklılıklar dikkate alınarak Bağcılar'daki mahallelerin bir profilinin çıkarılması.
- İstanbul üst ölçek plan önerilerinin mahalle profilleri ile ilişkilendirilmesi ve böylece arazi kullanım kararlarının deprem hasar riski ile ilişkilendirilmesi.

#### 4.4.2 Toplum Tabanlı Mahalle Yenilemesine Yönelik Çağdaş ve Gelişmekte olan Stratejik Yaklaşımlar: Barinkent Sitesi Modeli

Toplum tabanlı mahalle yenilemesine yönelik stratejik yaklaşımlar, yerel halkın katılımı ile bir kentsel tasarım projesinin geliştirilmesi ve böylelikle konut sitesi sakinlerinin desteğine sahip bir dönüşüm projesi önerisinin uygulanması ile gerçekleşmektedir.

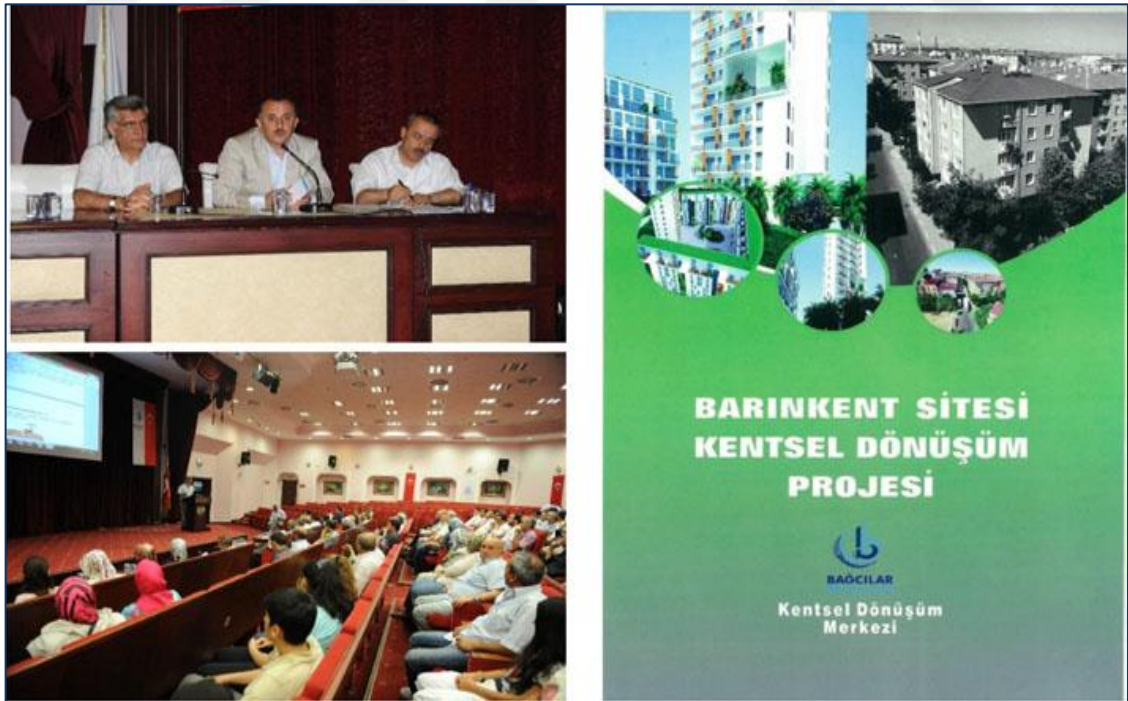
Proje sürecinde aşağıda sıralanan hedefleri gerçekleştirmelidir:

- Konut sitesi ve çevresi için geliştirilecek kentsel tasarım/dönüşüm projesine site sakinlerinin katılmasına yönelik uygun katılım yöntemlerinin belirlenmesi,
- Yerel halkın desteğini sağlayacak bir katılım stratejisinin uygulanması.

Böylece katılımcı kentsel tasarım projesi, konut-esaslı mahalle yenileme/dönüşüm stratejisine girdi sağlamaktadır [22].

- **Yerel halk katılımı stratejileri**

Projenin yenilikçi yönlerinden biri de halk katılımının bir strateji olarak benimsenmesidir. Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni bir yaklaşım olarak ilk olarak bu projede denenmiştir.



Şekil 4.13 Barinkent Sitesi kentsel dönüşüm katılımcı planlama çalışmaları

Projeye başlamadan önce site sakinleriyle yerel yönetim öncülüğünde ön toplantılar yapılmış ve proje süreci paylaşılmış ve sakinlerin proje ile ilgili genel beklentileri ve istekleri alınmıştır. Daha sonra edinilen bilgiler ışığında iki proje alternatifi hazırlanmıştır. Yapılan bir toplantı ile bu iki alternatif site sakinleriyle paylaşılmıştır. Toplantı sonrası anketler dağıtılmış ve sakinlerden beğendikleri projeyi ve bu proje hakkındaki olumlu ve/veya olumsuz görüşlerini anketlere yazmaları istenmiştir. Sakarya Üniversitesi Sosyoloji Bölümü tarafından hazırlanan anketlerden çıkan sonuçlar baz alınarak seçilen alternatif revize edilmiş ve son haline getirilmiştir.

Çizelge 4. 6'da İngiltere Londra'da gerçekleşmiş kentsel yenileme projesinde yerel halk katılımı stratejileri uygulanarak bir model sunulmuştur. Katılımın toplumsal yapıdaki etkileri ve hedefleri detaylı biçimde ele alınmıştır. Barinkent sitesinde planlama yaklaşımında bu modelin ilkeleri incelenerek uygulamaya çalışılmıştır.

Çizelge 4. 6 Londra- Southwark'de mahalle yenilemesinde toplum katılımı için bir model – çerçeve [21]

<b>KATILIM BİÇİMİ</b>	<b>HEDEFLER</b>	<b>BAZI ALAN VE MAHALLE ÖRNEKLERİ</b>
Bilgiye Erişim	Southwark'de yaşayan herkes seçim yapmak üzere ihtiyaç duyduğu bilgiye erişebilmektedir.	One Stop Shops Kütüphaneler, internet erişim noktaları, hizmete özel broşürler, yerel mahalle broşürleri
Müzakere	Yerel sakinler kilit kurumların politika ve kararlarını etkilemek için fırsata sahiptir.	Görüş anketleri, bölge danışma forumları, hizmete özel müzakereler, kullanıcı grupları, mahalle topluluk forumları
Toplum Gelişimi	Yerel sakinler topluluklarının koşullarını iyileştirmek için kendi fikirlerini ve faaliyetlerini geliştirmek üzere desteklenmektedir.	Uygulamalı mahalle toplum gelişimi programı, eğitim programı, gönüllü projeleri
Toplum Etkin Katılımı	Yerel sakinler hizmetler ve yenileme faaliyetleri ile ilgili kararların verilmesinde bir ortak olarak yer almaktadır.	Toplum güçlendirme ağı, okul yönetim kurulları, mahalle konut forumları, sokak liderleri projesi
Toplum Yönetimi	Yerel sakinler kendi hizmetlerini yönetmektedirler.	Kiracı yönetim örgütleri, yerel sakin hizmet örgütleri, gönüllü sektör grupları, toplum kurumları

#### 4.4.3 Barinkent Sitesi Analizi ve Yapısı

Barinkent sitesi ve çevresi 7837 m<sup>2</sup> alana sahip olup toplam bina sayısı 12 adettir. 7 adet bina site içerisinde, 5 adet bina site çevresinde yer almaktadır. Site çevresinde parsel bazında yapılaşmış binalar bütüncül bir yaklaşımla proje alanına dâhil edilerek yaşam kalitesi yüksek bir çevre oluşturulması düşünülmüştür.

Alana ilişkin projeye başlamadan önce yerel halk sakinleri ile anketler yapılmış ve yapıların statik açıdan teknik raporları hazırlanmıştır. Fizibilite çalışmaları tamamlandıktan sonra iki farklı kentsel tasarım projeleri hazırlanıp bütçe çalışmaları ile birlikte hak sahiplerinin seçimine çeşitli çalıştaylar düzenlenerek sunulmuştur.



Şekil 4. 14 Barinkent Sitesi kentsel dönüşüm proje alanı

- **Deprem Risk Raporu Sonucu**

1- Binanın Ekonomik Ömrü (50 Yıl): Binanın yaşının 20 yıllık olduğu tespit edilmiştir.

2- Binaya Yapılan Takviye işleminin;

DBYBHY 2007 Yönetmeliği Bölüm 7.10.1.Kolonların Sarılması

DBYBHY 2007 Yönetmeliği Bölüm 7.10.1.1 Betonarme Sargı

DBYBHY 2007 Yönetmeliği Bölüm 7.10.2.Kolonların Eğilme Kapasitelerinin Arttırılması

DBYBHY 2007 Yönetmeliği Bölüm 7.10.3.Kirişlerin Sarılması

Yönetmeliğine uygun olarak ve takviye güçlendirme işleminin nasıl yapıldığı bilinmediğinden bu takviye işleminin binanın performansına etki ettiği düşünülmemektedir.

3-Yapının Durumu DBYBHY 2007 / Bölüm7 / 7.7.3. Can Güvenliği Performans düzeyini sağlamamaktadır.

4-Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği Madde 6-(1) bendine göre Riskli Yapı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu BARINKENT SİTESİ BLOKLARI Deprem açısından risk taşıdığından yenilenmesi uygun görülmüştür.

- **JICA Raporu Verileri**

JICA çalışmasında Bağcılar İstanbul'da deprem hasar riski en yüksek olan 11 ilçe arasında yer almaktadır. Raporda Bağcılar'daki mahallelerin çoğunda kentsel iyileştirme, bazı mahallelerde ise kentsel dönüşüm önlemleri alınması önerilmiştir

- **Anket Verileri**

Bağcılar'da Kentsel Dönüşüm Adımları araştırması, Belediye yönetiminin ilk safhada Bağcılar'daki sitelerin böyle bir değişime ne ölçüde hazır olduklarını incelemek ve kentsel değişim olayına toplumun nasıl baktığını ve böyle bir değişim olayına ne derece hazır olduğunu öğrenmek düşüncesiyle başlatıldı. Deprem riski altında olan birkaç site ve mahallede ön araştırma yapılarak, toplumun nabzı tutulmak ve kentsel dönüşüm olayına yaklaşımları ölçülmek istendi. Siteler, belli ölçüde toplumun bir arada yaşayıp, çeşitli konularda ortak karar alacağı mekânlar olması dolayısıyla, kentsel dönüşüm çalışmalarında dikkate alınması gereken önemli bir faktördü. Bundan dolayı, kentsel dönüşümde aranan o "birlikte hareket etme" fonksiyonunun ne ölçüde realize edileceğinin incelenmesi bakımından önemli bir gösterge olabileceği düşünüldü.

İkinci bir konu ise; kentsel dönüşümün örnek alınan birkaç site'de gerçekleştirilerek, bu konuda çeşitli kesimlerin tereddütlerini de ortadan kaldırabilmek ve bundan sonraki gelişmelere de yeni bir ivme kazandırmayı sağlamak istenmiştir. Birkaç site'de belirli bir sürede ve gerçekleştirilebilecek kentsel dönüşüm çalışmaları, başka siteler ve bölgeler için de iyi bir örnek haline gelecek ve insan gruplarının güven duyması hususunda ikna edici bir olay olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla, somut birtakım göstergeler ile toplum kesimlerin bu konudaki kaygıları da ortadan kaldırılmıştır.

- **Anket Raporu Sonuçları**

Bağcılar'ın kentsel dönüşüm kapsamında yer alması gereken bazı sitelerinde yapılan araştırmaların bilgileri elde edilerek genel bir değerlendirme yapılmıştır. Bu

değerlendirmede, anket yapılan sitelerde karşılaştırmalı bir şekilde, bazı araştırma bilgileri mukayese edildiğinde aşağıdaki sonuçlar ortaya çıkmaktadır:

“Bağcılar’ da Kentsel Dönüşüm Adımları” araştırması sonuçlarına göre Barınkent Sitesi sakinleri, %75 gibi yüksek bir oranla kentsel dönüşüm çalışmasını istemektedir ve bu kapsamda muvafakatname imzalamışlardır. %12 oranında ise karar verememiş malikler vardır. Buna göre %87 oranında, site sakinleri kentsel dönüşümden yana olumlu bir tavır sergilemiştir. Araştırmada site sakinlerinin eğitim, sağlık, gelir durumu, konutların mülkiyet ve tapu durumları, nasıl bir evde yaşamak istedikleri ve bazı sosyal aktivite ve yaşama biçimlerine dair birtakım bilgiler elde edildi. Yaşanan sorunlar, beklentileri, yerleştiği mekânın onlar için önemi, buralarda yaşarken hangi duygu ve ilişki türlerine sahip oldukları, yeni bir yerleşim sistemine bakışları, kentsel dönüşüm hakkındaki fikirleri, çok yönlü sorularla tespit edilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulama alanına ilişkin; kültürel özellikler, bilinçlilik düzeyi, mülk sahipliği, aidiyetlik, demografik yapı gibi toplumsal veriler yapılan bu ön çalışmada elde edildi. Kentsel Dönüşüm uygulaması ile mevcut yerleşim alanı üzerindeki sosyal ilişkilerin devamlılığı esas alınmıştır. Proje kapalı otopark alanı, spor alanı, çocuk oyun alanı, kat bahçesi, yeşil çatı ve dikey bahçelerle desteklenmiş, site içerisinde maksimum yeşil alan oluşturulması hedeflenmiştir.

Çizelge 4. 7 Barınkent Sitesi Anket soru ve cevapları (1)

SİTELER	Eğitim düzeyi	Medeni Durumu	Gelir getiren kişi sayısı %	Evde kaç yatak odası var %	Konutun mülkiyeti %	Semtte başka evi var mı %	Nasıl bir evde yaşamak ister	Memleket te eviniz var mı
<b>BARIN KENT SİTESİ</b>	İlkokul: 38 Lise:21 Üniversite:17 Ortaokul :10 Belirtilmeyen:14	Evli: 70 Bekar :13 Dul:2 Belirtilmeyen : 15	Bir kişi:73 İki kişi:19 Üç kişi: 4 Belirtilmeyen: 5	Bir:26 İki: 37 Üç:32	Kendi :94 Akrabamın:4 Tanıdık: 2 Lojman: 1	Evet:84 Hayır:16	Tek katlı bahçe:34 Az kat apartman :46 Yüksek katlı apartman :13 Villa: 2 Belirtilmeyen: 3 Site: 2	Evet:31 Hayır:69

Çizelge 4. 8 Barinkent Sitesi Anket soru ve cevapları (2)

SİTELER	Dairedeki Eksiklikler %	Mahalleyi tercih sebebi %	Semtte yaşamaktan memnun mu %	Hasar durumunu nasıl görüyor %	Yaşadığı Mahallede memnun mu %	Kentsel dönüşümü isteme oranı %	Kentsel dönüşümü kim yapсын %	Çevrede en önemli şey %
<b>BARIN KENT SİTESİ</b>	Çalışma odası:51 Misafir:6 Dinlenme:3 Çocuk odası:3 Garaj:60 Ebeveyn banyosu:3 Balkon:2	Akrabalar:54 Sakin:24 Ulaşımı iyi:22 İnsanlar iyi:17 Alışveriş:6	Memnun:87 Memnun değil:13	Ağır hasarlı :8 Orta hasarlı:41 Hafif:24 Hasarsız:27	Burada yaşıyorum :84 Taşınmak isterim:10 Farketmez:3 Düşünmedim:4	Evet:72 Hayır:16 Olabilir:8 Fikrim yok:4	Blediye:48 Bakanlık:40 Fikrim yok:7 Her ikisinde:5	Spor alanı, park-bahçe:11 İyi plan ve projelerin yapılması:14 Güvenlik:10 Çevre düzeni:7 Depreme dayanıklı:6 Dayanıklı ve altyapı yeterliliği:4

#### 4.4.4 Barinkent Sitesi Kentsel Tasarım Projeleri

- **Barinkent Kentsel Tasarım Projesi 1. alternatif**

Kentsel tasarım projesi planlama sürecinde analiz kısmında edinilen bilgiler ışığında iki proje alternatifi hazırlanmıştır. Site sakinleri, sosyolog, mimari proje ekibi ve Bağcılar belediyesi yöneticileri tarafından düzenlenen bir yerel halk katılımı etkinliği ile bu iki alternatif site sakinleriyle paylaşılmıştır. Toplantı sonrası anketler dağıtılmış ve sakinlerden beğendikleri projeyi ve bu proje hakkındaki olumlu ve/veya olumsuz görüşlerini anketlere yazmaları istenmiştir. Bu süreçte Prof. Mike Gibson'ın konuyla ilgili uluslararası deneyiminden faydalanarak katılım etkinliğinin sonuçlarının belediye açısından yorumlanması ve analiz edilmesi hususunda katkıları olmuştur. Anketlerden çıkan sonuçlar baz alınarak seçilen alternatif revize edilmiş ve son haline getirilmiştir. Seçilen kentsel tasarım projesini paydaşlardan biri olan inşaat sektörü ile paylaşılması öncesinde maliyet çalışmaları tamamlanarak fizibilitesi / uygulanabilirliği analiz edilmiştir. Bunun neticesinde mimari proje ekibi ile koordineli olarak çalışılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### **Mimari tasarım stratejileri**

Bloklar yaşam alanları güneye bakacak şekilde yerleştirilmiştir. Aynı zamanda konut binalarının çekirdekleri de doğal ışık alacak şekilde tasarlanmıştır. Böylece gün ışığı ve güneşten maksimum düzeyde yararlanmak amaçlanmıştır. Yapı adası içinde üç bitişik nizam blok ile bir nokta blok tasarlanmıştır. Nokta blok rüzgârın ada içerisine alınarak hava akımının sağlanmasına yardımcı olmaktadır. 3 yatay blok ve 1 dikey bloktan oluşan yerleşmede 197 konut olacak şekilde mimari proje tasarımı öngörülmüştür.



Şekil 4. 15 Barinkent Sitesi Vaziyet Planı 1. alternatif

### **Değer yaratan tasarımlar**

A, B ve C blokların 5. katında bina iki yönden geri çekilmiştir. Böylece kütle etkisinin azaltılması hedeflenmiştir. Bu katlarda yüksek tavanlı ve müstakil teraslı daireler yer almaktadır. Bu katta farklı cephe malzemesi, yüksekliği ve pencere oranları yaratarak, kullanım farklılığını da vurgulayan cephe zenginliği hedeflenmiştir.

Yaşam alanları ağırlıklı olarak güney ve doğu yönünde, mutfak ve yatak odası gibi mekânlar kuzey ve batı yönünde konumlandırılmıştır. Yaşam alanlarının ısı kazancının kışın maksimum olması için güney yönünde pencereler diğer yönlerden daha büyük tasarlanmış, yaz kullanımında da balkonlar yardımıyla saçak oluşturularak güneşten korunması hedeflenmiştir. Proje genelinde tüm bloklarda balkonlar kullanılarak kütlelerin daha hafif ve dinamik algılanması istenilmiştir. Tüm dairelerin balkonu olmakla birlikte bu balkonlar çeşitli katlarda, farklı büyüklüklerde tasarlanmış ve böylece bir cephe karakteri oluşturulmuştur. Balkonlardaki ahşap güneş kırıcılarında bu karakterin bir parçası olarak her balkonda kullanılmış, aynı zamanda kullanıcılara gerektiğinde mahremiyet sağlayabilecek esnek elemanlar olarak tasarlanmıştır. Kışın ısı kazancı nedeniyle güneyde fazla olan pencereler için de yaz aylarında koruma sağlayabilecektir.



Şekil 4. 16 Barinkent Sitesi Bina Cepheleeri 1. alternatif

### Yeşil tasarım prensipleri

Projede cephede solar paneller kullanılarak güneş enerjisinden faydalanılması önerilmektedir. Aynı zamanda cephelerde kullanılacak eko-cephe kaplamaları ile yine güneş enerjisinden faydalanmak mümkün olacaktır. Genel olarak projenin uygulanmasında Çevre Etiketli (EPD sertifikalı) yapı malzemelerinin kullanılması önemle tavsiye edilmektedir. Uygulamayı yapacak firmanın kaba ve ince yapıda çevre etiketli malzemeler kullanması teşvik edilmesi önem taşımaktadır. Blokların yeşil çatıları, hem kentsel ısı adası etkisinin azaltılmasına yardımcı olmakta hem de yalıtım sağlamaktadır.

Çekirdeklerin cephedeki düşey yüzeyleri dikey bahçe olarak tasarlanmıştır. Dikey bahçeler de yeşil çatılar gibi sıcak ve soğuğa karşı doğal yalıtım sağlayacaktır. Hem yeşil çatıların hem de dikey bahçelerin sağladığı yalıtım binalarda tüketilen enerjinin azaltılmasına ve buna bağlı olarak da enerji harcamalarının düşürülmesine katkıda bulunacaktır. Ayrıca projenin karbon ayak izini de azaltacaktır. Yeşil çatılarda veya ortak açık alanda ayrılacak alanlarda küçük hobi bahçeleri oluşturulabilir veya kentsel tarım yapılması önerilebilir. Konutların organik atıklarının ayrıştırılarak toplanabilir ve daha sonra kompostlanarak bu bahçelerde ve ortak yeşil alanlarda kullanılabilir.



- **Barınkent Kentsel Tasarım Projesi 2. alternatif**

8.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulan, %70'i yeşil alan olan Göksu park projesi 4 blok ve 240 konuttan meydana gelmektedir. En son inşaat teknolojisiyle donatılan proje lokasyonuna değer katmıştır. %70'i yeşil alan olarak tasarlanan projede çocuk oyun parkları, spor alanları, oturma grupları gezi ve bisiklet parkurları gibi ortak yaşam alanları düzenlenmiştir.

**Göksu Park Bağcılar**

GKS Yapı tarafından geliştirilen projede, 4 blokta 240 konut yer almaktadır. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde daireler bulunmaktadır.

**460.000 - 650.000 TL**

Proje başlangıcından bu yana değer artışı: **%64.37** ↑

Proje Tamamlanma Oranı: **%100** |

[Kat Planları](#) [Fiyat Listesi](#) [İnşaat Görselleri](#)

**Yüklenici**  
GKS Yapı

**Türü**  
Apartman Dairesi

**Daire Sayısı**  
240

**Daire m<sup>2</sup> Aralıkları**  
90 - 195 m<sup>2</sup>

**Proje Başlangıç**  
Aralık 2013

**Teslim Tarihi**  
Ocak 2017

Şekil 4. 17 Barınkent sitesi (Göksu Park projesi) genel bilgileri



Şekil 4. 18 Barınkent (Göksu Park Projesi) vaziyet planı –2. alternatif

- **Vaka 1 Kentsel Tasarım Projesi Alternatiflerin Karşılaştırılması**

Tasarım sürecinin ilk aşamasında; hak sahiplerinin ihtiyaçlarını ve önceliklerini belirlemek için yüz yüze anket çalışması yapılmış, devamında belediye danışmanları ile kentsel tasarım müdürlüğü ve bölge sakinleri arasında kentsel dönüşüm toplantıları yapılarak, hak sahipleri ile iletişim kurulmuştur. İkinci aşama; Belediye Başkanı ve Belediye Başkan yardımcısının katıldığı halk meclisi toplantısında site sakinleri ile paylaşılan kentsel tasarım alternatiflerinin geliştirilmesiydi. Toplantının sonunda, sakinlere alternatifler hakkındaki görüşlerini sormak için başka bir kısa anket verildi. Belediye daha sonra tasarım alternatiflerini kitapçık olarak yayınladı. Anket sonuçları seçilen alternatifi revize etmek ve belediyeye sunulan tasarım teklifinin son halini oluşturmak için kullanılmıştır. Belediyenin tercih edilen tasarımı, konut sakinleri için 146 daire ve 3 yatay ve 1 yüksek katlı blokta yüklenici için 51 konut ayrılmıştır. Hak sahiplerine 40.000 TL ödeme seçeneği sunulmuştur. Özel yüklenicinin seçtiği tasarım, konut sakinleri için 4 yüksek katlı blokta 146 daire ve yüklenici için 94 daire olmak üzere toplam 240 daireye sahiptir. Hak sahiplerine 27.000 TL ödeme seçeneği sunulmuş olup, bu alternatifin uygulanmasına karar verilmiştir. (Şekil 4. 19).



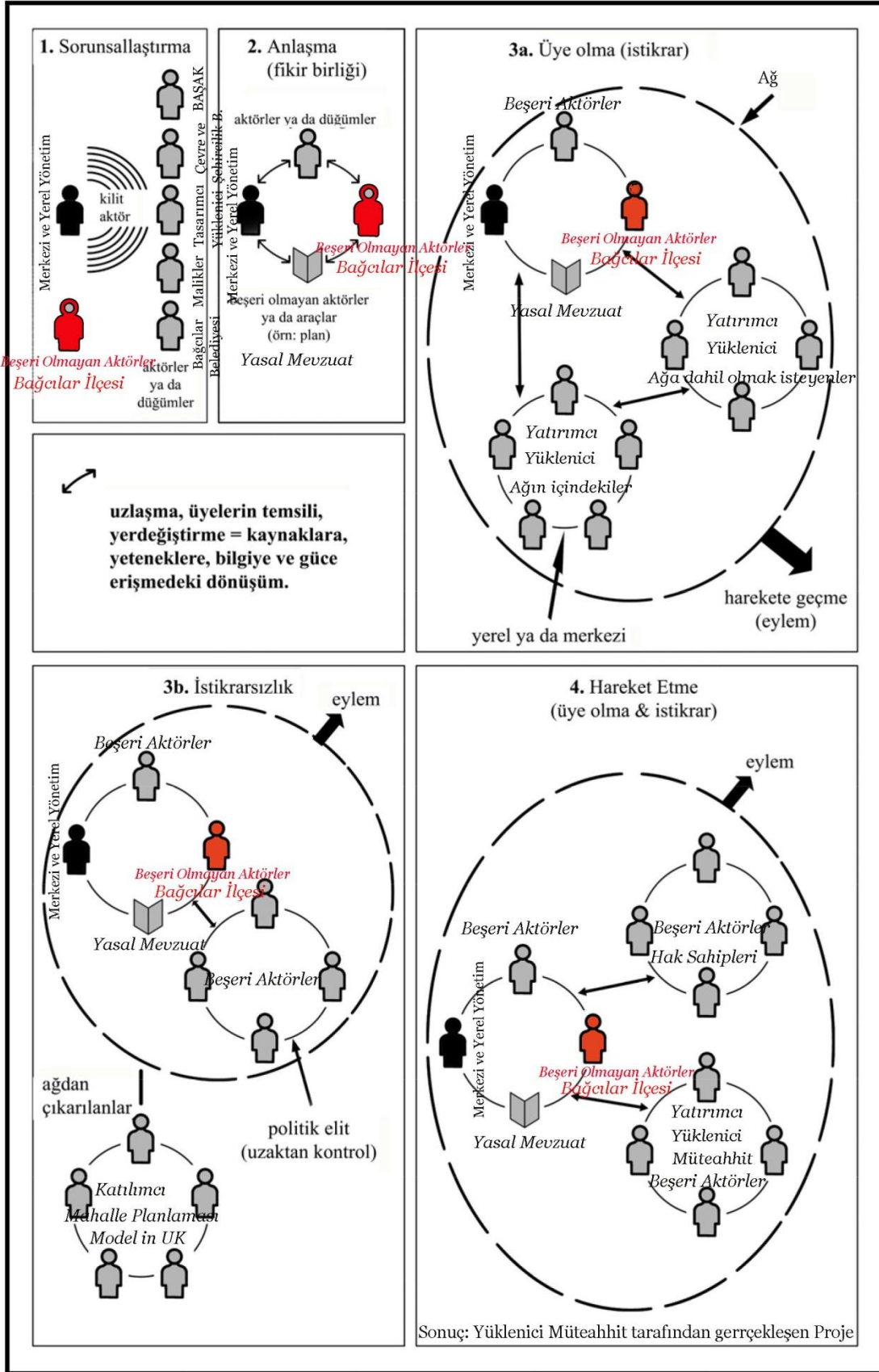
Şekil 4. 19 Barınkent Sitesi proje alternatiflerinin değerlendirilmesi

#### 4.4.5 Barınkent Sitesi Aktör Ağ Teorisi Uygulama Aşamaları

Tez kapsamında, Bağcılar Barınkent sitesi örneğinde yapılan analiz ve görüşmelerden elde edilen veriler çerçevesinde ulaşılan bulgulardan hareketle, aktör ağın oluşum evreleri değerlendirildiğinde;

Merkezi (hükümet, siyasi güç ve bunların anlayışı çerçevesinde oluşan devlet aygıtı) ve yerel (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Bağcılar İlçe Belediyesi) yönetimler ile yatırımcıların (turizm, ticari ve inşaat yatırımcıları) ve hak sahiplerinin fiziki mekânın değişimindeki beşerî aktörler olarak karşımıza çıktığı,

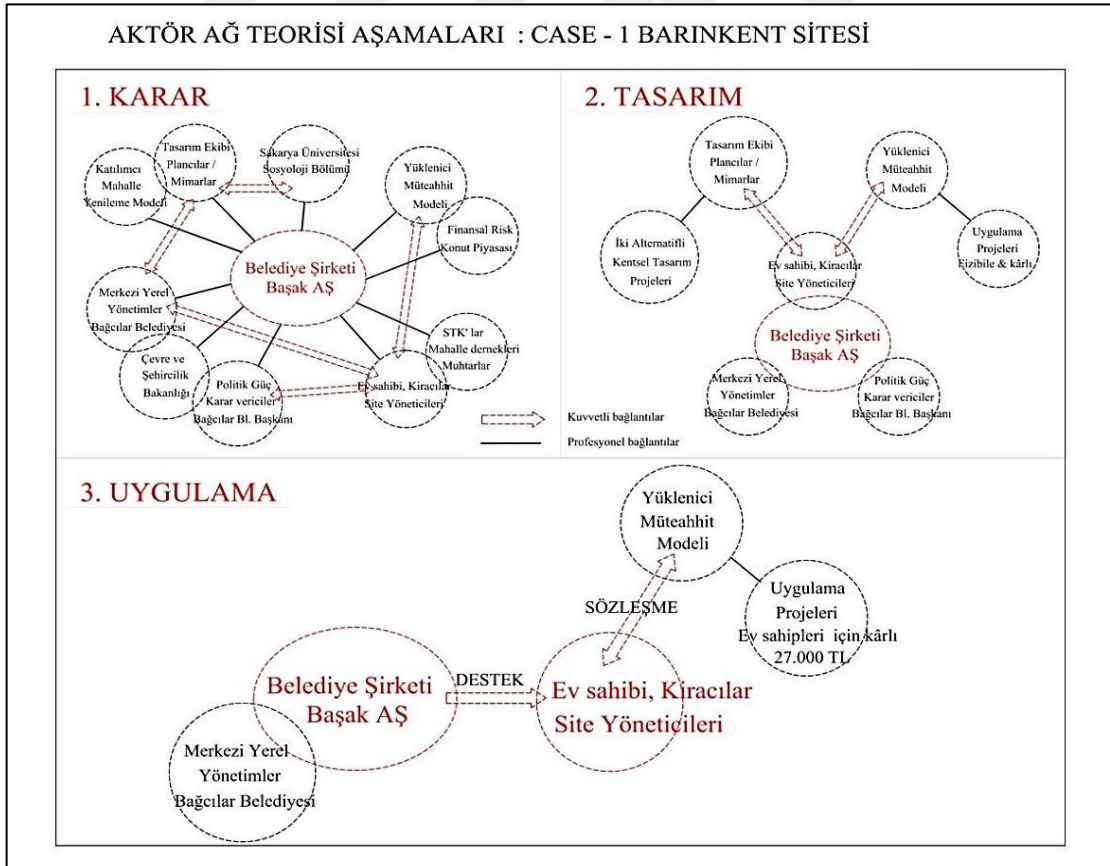
- Merkezi yönetimin (hükümetin, siyasi gücün) ve yerel yönetimin fiziki mekânın değişiminde kilit öneme sahip olduğu,
- Fiziki mekânı değişimine yol açan yatırımlarda ise merkezi (hükümet, siyasi güç) ve yerel (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi) yönetimler ile yatırımcıların (ticaret ve inşaat yatırımcıları) ve hak sahiplerinin öncü rol üstlendiği, oluşturulan koşulların kilit aktörce tanımlanması ağın sorunsallaştırma evresini tariflediği,
- Aktör ağda yer almak isteyen aktörlerin ekonomik gelir getiren projeler üzerinde anlaşarak aktör ağın anlaşma aşamasını ortaya çıkardığı; bu süreçte aktörlerin hazırladığı yasa, yönetmelik, imar planları vb. araçların oluştuğu,
- Ağa katılım aşamasının ise iki yöntemle gerçekleştirildiği; bunlardan birincisinde ağa katılmak isteyen aktörlerin ağdaki kilit aktör ya da diğer aktörlerle ilişki kurarak ağa dâhil olduğu, ikincisinde ise ağın dışındaki aktörlerin kilit aktör veya ağdaki diğer aktörler tarafından ağa davet edildiği,
- Ağa katılım aşamasından sonraki evre olan ağın hareket etme aşamasında iki durumun ortaya çıkabileceği (birincisi ağın sabit bir konuma gelmesi, ikincisi ağdaki etkili aktörlerin konuya ilişkin ilerlemeden ya da icraatlardan memnun olmaması durumunda ağın istikrarının bozulması, istikrarı bozan aktörlerin ağın dışına çıkarılması, ağın yeni aktörlerin katılımıyla ya da ağın dışına çıkarılan aktörlerden geriye kalanlarla tekrar istikrara ulaşmasıyla yeniden sabit bir konuma gelmesi) hatırlanarak; araçlar bölümünde ele edilen verilerden hareketle Barınkent sitesi örneğinde aktör ağın fiziki mekânın dönüşümü konusunda eylemlerde bulunduğu ve aktörlerin ekonomik gelir talebi ve çalışmaları sonuçlarına ulaşmıştır. Şekil 4.20 Vaka 1 ANT uygulama safhaları, Şekil 3.3'ten uyarlanarak oluşturulmuştur.



Şekil 4. 20 Barınkent sitesi Aktör Ağ Teorisi Uygulama Safhaları Vaka 1

#### 4.4.6 Vaka 1 Yöntem Değerlendirme Sonucu

Bu bölümde mekânın yeniden üretimi konusunda kurumsalcılık yaklaşımı bağlamında kentsel dönüşüm alanlarındaki yönetimi postyapısalcı yaklaşım olan aktör ağ teorisi metodu ile incelenmiştir. Bu bağlamda alanda yapılan nicel ve nitel analizlerin ve sorunu gidermede uygulanan yöntemler kentsel dönüşümde rol alan aktörlerin birbirileri ile ilişkilerini ve etkileşimlerini açıklamaya yeterli görülmüştür. Dolayısıyla günümüzün mevcut yapısal kurgusunu inceleyen politikaları ve bu yaklaşımların metodları çerçevesinde sorunu ele alma gereği ortaya çıkmıştır. Bu noktadan hareketle, düzensiz ve karmaşık ilişkilerin akabinde oluşan ağın incelenmesi kurumsalcı yaklaşım yerine post-yapısalcı olan Aktör Ağ Teorisi bağlamında değerlendirilmelidir. Barinkent sitesi projesinde, Bağcılar Belediyesi ve Başak AŞ' nin kilit rol üstlendiği, özel sektör paydaşlarından yüklenici firma ve hak sahiplerinin uygulama için mutabakat sağlaması üzerine ağın ana aktörlerini oluşturduğunu görmekteyiz. Bu modelde katılımcı mahalle yenileşmesi projesi yüksek katkı payı ödemesi sebebi ile hak sahipleri tarafından kabul görmemiş ve ağ dışına çıkarılmıştır.

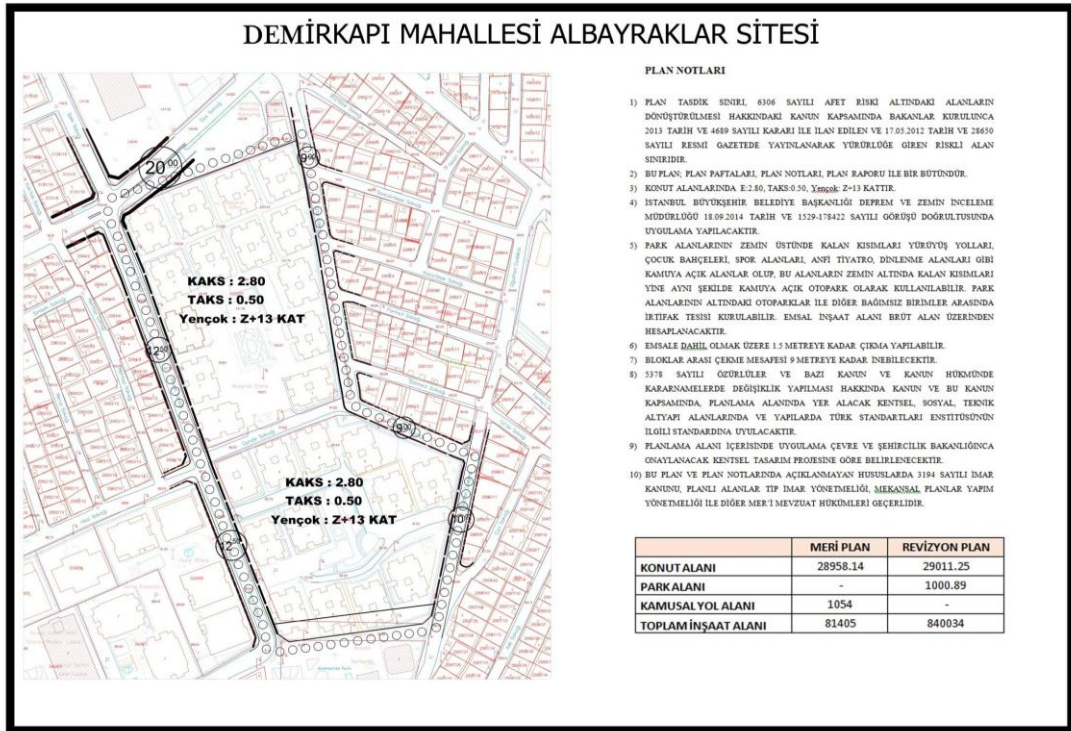


Şekil 4. 21 Aktör Ağ Teorisi Aşamaları Vaka 1: Barinkent Sitesi

## 4.5 Vaka 2: Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca İlan Edilen Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Çalışmaları: Albayraklar Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi

### 4.5.1 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Riskli Alan İlan Süreci

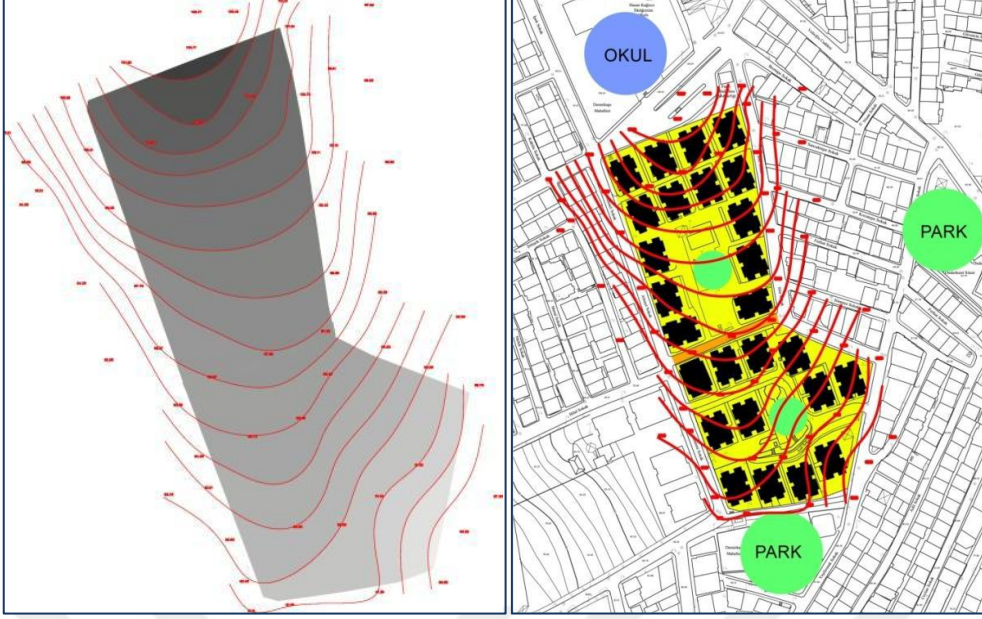
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 2013/4689 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilan edilen İstanbul ili Bağcılar Belediyesi “Demirkapı Mahallesi Albayraklar Sitesi Kentsel Dönüşüm Alanı, Kentsel Dönüşüm Planlaması ve Yönetimi” projesi sağlıklı planlamayı esas alan yaşanabilir bir yerleşim oluşturmayı amaçlayan bir projedir. Bunlarla birlikte kentsel dönüşüm projeleri, çevresiyle sosyal ve mekânsal bir bütünlük sağlamayı, üst ölçek plan kararlarıyla ve Bağcılar ilçesinin kentsel gelişim stratejisi ile uyum içerisinde olmayı, nitelikli yapılar üretmeyi amaçlamaktadır.



Şekil 4. 22 Albayraklar Sitesi 1/1000 uygulama imar planı ve notları

### 4.5.2 Albayraklar Sitesi Analizi ve Yapısı

Bağcılar İlçesi Demirkapı Mahallesinde bulunan Albayrak Sitesi toplam 3,0 ha'dır. İki parselden oluşan siteyi ikiye ayıran kamusal yol, riskli alan sınırı içinde kaldığından dolayı tasarım alanına dâhil edilmiştir. Böylelikle iki ayrı bölgeden oluşan siteye bütüncül tasarım yapılması imkânı sağlanmıştır.



Şekil 4. 23 Albayraklar Sitesi topoğrafya haritası ve mevcut yapı durumu

Albayraklar sitesi toplamda 30.186 m<sup>2</sup> alana sahip olup toplam bina sayısı 26 adet ve bina yaşları ortalama 24'tür. Bölgede yaşayan nüfus 2866 kişi olup, toplam bağımsız birim sayısı 716 dir. Proje alanı İstanbul bütününe ve Bağcılar ilçesinin önemli ulaşım akslarından olan TEM yoluna yakın konumdadır.

- **Anket Raporu Sonuçları**

Demirkapı Mahallesi Albayraklar Sitesi Kentsel Dönüşüm Alanında; sosyal yapının mevcut durumunun saptanması, bölgede yaşanan sorunlar, dönüşüm projesine yönelik görüşler, istek talep ve beklentiler ortaya konulması amacıyla bölgede yerel halk ile anket çalışması yapılmıştır. Bu anket çalışması ile bölgenin demografik, sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapısına ilişkin veriler, projeye ilişkin talep ve beklentilere yönelik saptamalar yapılmıştır.

Bağcılar İlçesi Demirkapı Mahallesi Albayraklar Sitesi kentsel dönüşüm alanında yapılan anket çalışmasında öncelikle hanede yaşayanların yaş, cinsiyet, eğitim durumlarına ilişkin sorular yöneltilmiş ve demografik profil ortaya konulmaya çalışılmıştır. Meslek grupları, gelir durumu, mülkiyet, araç sahipliği gibi ekonomik yapıya ilişkin sorular ile sosyo ekonomik yapıya ilişkin analizler yapılmış; boş zaman aktiviteleri, gün içerisinde kullanılan mekânlar ve yakın çevrede karşılaşılan sorunlara ilişkin tespitler ile de sosyo kültürel yapıya ilişkin analizler yapılmıştır. Son olarak da dönüşüm projesine bakış açıları, projeden istek ve taleplerine ilişkin sorular sorularak

projeye yönelik beklentilerin belirlenmesi sağlanmıştır. Albayraklar Sitesinde bölgenin demografik yapısı, sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına ilişkin özelliklerinin analiz edilmesi, projeye ilişkin talep ve beklentilerinin belirlenmesi amacıyla tüm bağımsız birimleri kapsayan anket çalışması yapılmıştır. Bu anket çalışması ile burada yaşayan insan profiline ve ihtiyaçlarının belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Çizelge 4. 9 Albayraklar Sitesi Anket soru ve cevapları (1)

SİTELER	Eğitim düzeyi	Medeni Durumu	Gelir getiren kişi sayısı %	Evde kaç yatak odası var %	Konutun mülkiyeti %	Nasıl bir evde yaşamak ister	Memlekette eviniz var mı	Hafta sonlarını nasıl geçirir
<b>ALBAYRAKLAR SİTESİ</b>	İlkokul mezunu :48 Orta okul:12 Lise:18 Üniversite:11 Belirtilmeyen:10	Evli:68 Bekâr:20 Dul:2 Belirtilmemiş:10	Bir kişi:61 İki kişi:25 Üç kişi:13 Dört kişi:1	Bir :40 İki :35 Üç :23 Dört: 1 Belitilmeyen: 2	Kendi:81 Kiracı:15 Akrabaya ait:3 Tanıdığı ait: 1	Tek katlı bahçeli: 42 Az katlı apartman :40 Yüksek katlı apartman :15 Villa: 1	Evet:19 Hayır:79 Belirtilmeyen:2	Tv:22 Arkadaşlarla sohbet: 10 Gezerek :7 Spor:5

Çizelge 4. 10 Albayraklar Sitesi Anket soru ve cevapları (2)

SİTELER	Dairedeki Eksiklikler %	Mahalleyi tercih sebebi %	Semtte yaşamaktan memnun mu %	Hasar durumunu nasıl görüyor %	Yaşadığı Mahallede memnun mu %	Kentsel dönüşümü isteme oranı %	Kentsel dönüşümü kim yapсын %	Çevrede önemli şey %
<b>ALBAYRAKLAR SİTESİ</b>	Garaj: 54 Çalışma odası: 55 Misafiro: 27 Çocuk odası: 2	Akrabalar:42 Ulaşım iyi:22 Sakin:11 İnsanlar iyi:11 İşe yakın:2 İş imkânı: 1	Memnun :34 Memnun değil:67	Ağır hasarlı: 19 Orta: 44 Hafif:16 Hasarsız: 5 Güçlendirilmiş:8 Belirtilmeyen: 9	Burada yaşam: 77 taşınırım:9 fark etmez:7 Düşünmedim: 2 taşınırım:2 belirtilmeyen: 3	Evet:83 Hayır:3 Olabilir :8 Bilgim yok: 6	Belediye:48 Bakanlık:30 birlikte: 1 fikri yok:22	Spor alanı, park:33 Okula yakın : 27 Deprem dayanıklı: 23 Merkeze yakınlık: 38

- **Deprem Riski ve Teknik Rapor Sonuçları**

Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 gün ve 96/8109 sayılı kararına göre; Bağcılar İlçesi İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak son dönemde İstanbul'da Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülen çeşitli jeolojik ve zemin sınıflandırma çalışmaları da göstermiştir ki (İBB-JICA, 2002) özellikle Avrupa yakasında 2. derece olan bölgelerin tamamının 1. derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Sonuç olarak Bağcılar ilçesi, İstanbul'un deprem riski yüksek olan ilçeleri arasındadır. Albayraklar sitesindeki yapıların birçoğu 1999 yılında gerçekleşen depremde hasar görmüştür. Teknik rapor sonuçları:

1- Binanın Ekonomik Ömrü (50 Yıl): Bina'nın yaşının 24 yıllık olduğu tespit edilmiştir.

2- Binaya Yapılan Takviye işleminin;

DBYBHY 2007 Yönetmeliği Bölüm 7.10.1 Kolonların Sarılması, DBYBHY 2007 Yönetmeliği Bölüm 7.10.1.1 Betonarme Sargı, DBYBHY 2007 Yönetmeliği Bölüm 7.10.2 Kolonların Eğilme Kapasitelerinin Arttırılması Yönetmeliğine uygun olarak ve takviye güçlendirme işleminin nasıl yapıldığı bilinmediğinden bu takviye işleminin binanın performansına etki ettiği düşünülmemektedir.

3- Yapının Durumu DBYBHY 2007 / Bölüm 7 / 7.7.3. Can Güvenliği Performans düzeyini sağlamamaktadır.

4- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği Madde 6-(1) bendine göre Riskli Yapı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu Albayraklar Sitesi Blokları deprem açısından risk taşıdığından yenilenmesi uygun görülmüştür.

- **Albayraklar Sitesi Kentsel Tasarım Projesi**

Albayraklar Sitesi (Şehri Bağcılar Projesi) mimari uygulama projesi 21 bloktan oluşup 1201 adet konut ve 5000 m<sup>2</sup> ticaret alanına sahiptir. Bağcılar Belediyesi kamu şirketi BAŞAK AŞ projede yüklenici görevi üstlenirken proje, uzlaşma, ihale ve inşaat süreçlerini yönetmiştir. Bu modelde hak sahipleri 40.000 TL katkı payı ödeyerek kentsel dönüşüme katkıda bulunmuş ve belediyenin öncülüğünde projenin gerçekleşmesinde önemli rol oynamışlardır. TOKİ ve KIPTAŞ 'ın hazırladıkları kentsel dönüşüm projeleri hak sahipleri tarafından yüksek katkı payı sebebi ile kabul görmemiş, bağcılar belediye şirketi olan BAŞAK AŞ'nin yüklenici olduğu kentsel tasarım

projesinin uygulanmasına karar verilmiştir. Proje yapımı 2020 yılı Nisan ayında tamamlanacak olup, yapımı için özel sektörden bir inşaat firmasına ihale edilmiştir.



Şekil 4. 24 Albayraklar Sitesi (Şehri Bağcılar) vaziyet planı



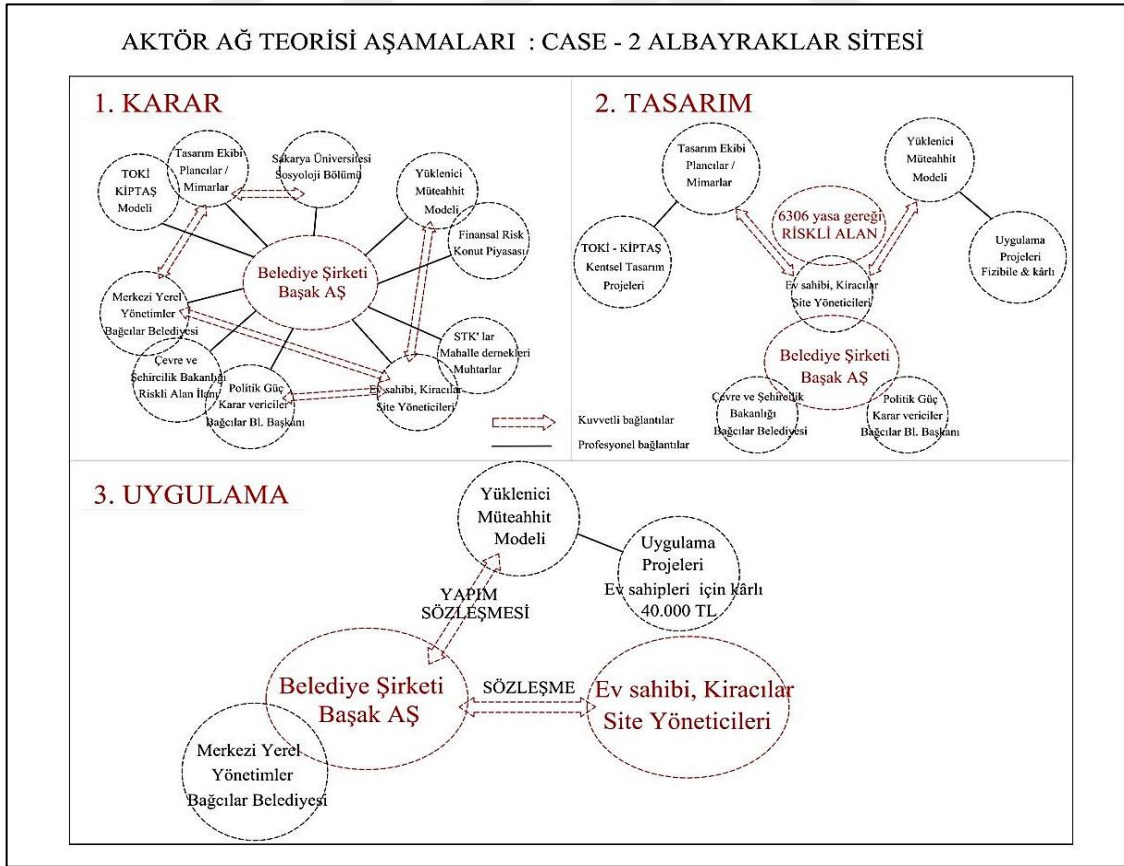
Şekil 4. 25 Albayraklar Sitesi (Şehri Bağcılar) proje görselleri





#### 4.5.4 Vaka 2 Yöntem Değerlendirme Sonucu

Bu bölümde mekânın yeniden üretimi konusunda kurumsalcılık yaklaşımı bağlamında kentsel dönüşüm alanlarındaki yönetimi postyapısalcı yaklaşım olan aktör ağ teorisi metodu ile incelemiştir. Bu bağlamda alanda yapılan nicel ve nitel analizlerin ve sorunu gidermede uygulanan yöntemler kentsel dönüşümde rol alan aktörlerin birbirileri ile ilişkilerini ve etkileşimlerini açıklamaya yeterli görülmüştür. Dolayısıyla günümüzün mevcut yapısal kurgusunu inceleyen politikaları ve bu yaklaşımların metodları çerçevesinde sorunu ele alma gereği ortaya çıkmıştır. Bu noktadan hareketle, düzensiz ve karmaşık ilişkilerin akabinde oluşan ağın incelenmesi kurumsalcı yaklaşım yerine post-yapısalcı olan Aktör Ağ Teorisi bağlamında değerlendirilmelidir. Albayraklar sitesi projesinde, riskli alanda olmasından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kilit rol üstlendiği, Bağcılar belediye şirketi olan BAŞAK AŞ ve hak sahiplerinin uygulama için mutabakat sağlaması üzerine ağın ana aktörlerini oluşturduğunu görmekteyiz. Bu modelde, TOKİ ve KİPTAŞ'ın hazırladığı kentsel tasarım projeleri yüksek katkı payı ödemesi sebebi ile hak sahipleri tarafından kabul görmemiş ve ağ dışına çıkarılmıştır.



Şekil 4. 27 Aktör Ağ Teorisi Aşamaları Vaka 2: Albayraklar Sitesi

#### 4.6 Vaka 3 Bağcılar İlçesi Müteahhit ve Hak Sahipleri Ortaklığı ile Yapılan Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Çalışmaları: Kemalpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi

Bağcılar İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi içinde bulunan tasarım alanı toplam 2.500 m<sup>2</sup> olup toplam emsal alanı 10.700 m<sup>2</sup>'dir. Mevcut yerleşim, ada bazında toplam 21 adet parselden oluşmaktadır. Çalışma alanında ada bazında kentsel dönüşüm projesi yapılması hedeflenmiştir.



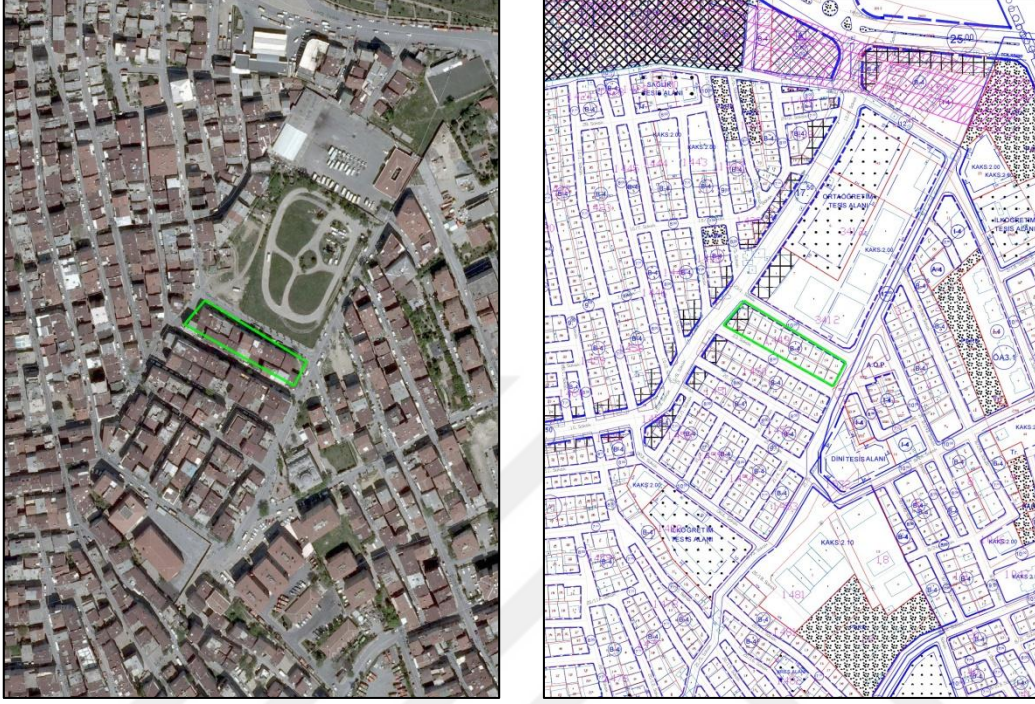
Şekil 4. 28 Kemalpaşa Mahallesi Vaka 3 alanının konumu

##### 4.6.1 Bağcılar İlçesi Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm Süreci

Bağcılar Belediyesi 1/1000 Uygulama İmar Planı notları 10. Md.: “En az 2 parselin tevhid edilmesi kaydıyla 500 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşturulması durumunda yeni oluşacak parselin inşaat alanı tevhid edilen parsellerin simge halindeki inşaat alanları toplamının %10 arttırılması ile, 750 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşturulması halinde %15 arttırılması ile, 1000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması halinde %20 arttırılması ile 2000 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılması ile 3000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması veya en az 6 parsel yada adanın tamamının tevhid edilerek 1000 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşturulması durumunda %30 arttırılması ile bulunur ”gereğince ada bazlı dönüşüm çalışmalarında imar artışı uygulaması yapmaktadır. Bu kapsamda, çalışma alanı olarak seçilen Kemalpaşa projesinde ada bazlı projede parseller tevhid

edilerek ve %30 imar artışından faydalanılarak, proje tasarım alternatifleri hazırlanmasına başlanmıştır.

#### 4.6.2 Kemalpaşa Mahallesi Analizi ve Yapısı



Şekil 4. 29 Kemalpaşa kentsel dönüşüm alanı konumu



Şekil 4. 30 Kemalpaşa kentsel dönüşüm alanı mevcut yapı fotoları

- Anket Raporu Sonuçları**

Çizelge 4. 11 Kemalpaşa Sitesi Anket soru ve cevapları (1)

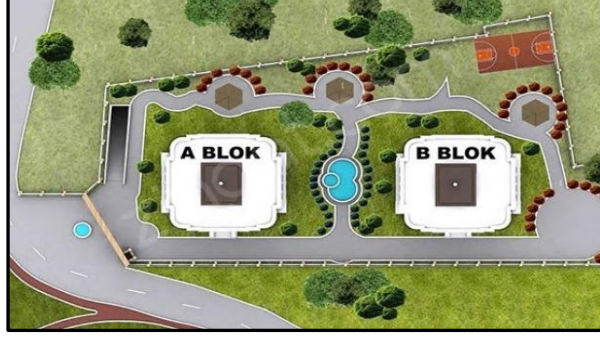
SİTELER	Eğitim düzeyi	Medeni Durumu	Gelir getiren kişi sayısı %	Evde kaç yatak odası var %	Konut un mülkiyeti %	Nasıl bir evde yaşamak ister	Memleketinde eviniz var mı	Hafta sonlarını nasıl geçirir
<b>KEMAL PAŞA MAH</b>	İlkokul:48 Ortaokul:16 Lise:18,4 Üniversite:3 Belirtmeyenler:14	Evli:58,8 Bekar:26 Dul:3 Evlenmemiş:1 Belirtilmemiş:12	Bir kişi:62 İki kişi:23 Üç kişi:7 Dört kişi:3 Beş kişi:1 Belirtilmeyen:5	Bir tane:58 İki tane:26 Üç tane:9 Beş tane:0,6 Belirtilmeyen:7	Kendisinin:78 Akraba:20 Kıracı:3 Lojman:0,3	Az katlı apartman:15 Yüksek katlı apartman:11 Villa:1 Site:0,3 Belirtilmeyen:3	Evet:25 Hayır:24 Belirtilmeyen:2	Tv :17 Gezmek:9 El işi:8 Kitap :6 İnternet:5 Komşuya gitme:5 Kafe, vb. gitme:5 Arkadaşlarla sohbet:5

Çizelge 4. 12 Kemalpaşa Sitesi Anket soru ve cevapları (2)

SİTELER	Dairedeki Eksiklikler %	Mahalleyi tercih sebebi %	Semtte yaşamaktan memnun mu %	Hasar durumunu nasıl görüyor %	Yaşadığı Mahalleden memnun mu %	Kentsel dönüşüm isteme oranı %	Kentsel dönüşüm kim yapсын %	Çevrede önemli şey %
<b>KEMAL PAŞA MAH</b>	Garaj:78 Çalışma odası:44 Misafir odası:34 Çocuk odası:2 Balkon:1 Fazladan oda:1 Belirtilmeyen:5	Akraba:31 Ulaşım iyi:20 Mecburiyet:10 Sakin:8 Kendinin:8 Bütçeye uygun:7 İnsanları iyi:5 Evlilik nedeniyle:4 İşe yakın:3 Diğer :3	Memnun:57,2 Memnun değil:42,8	Ağır hasarlı:2 Orta:4 Hafif:15 Hasarsız:67 Belirtilmeyen:12	Evet. 11 Hayır:80 Düşünmedim:9	Evet:87 Hayır:5 Olabilir:7 Bilgisi yok:1	Belediye:51 Bakanlık:29 Birlikte:3 Fikri yok:15	İşe yakın:78 Spor, Bahçe:39 Merkeze yakın:18 Eğitim alanları:15 Deprem, Seledayanıklı:20

- Kemalpaşa Kentsel Tasarım Projesi**

Kentsel Tasarım Projesinde; 2 bloklu olarak 144 adet 2+1 ve 3+1 konutlardan oluşan kapalı site yerleşmesi öngörülmüştür.



Şekil 4. 31 Kemalpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı

Hak sahipleri 96 adet konutlarına tapu hisselerindeki oranlara bağlı olarak belirlenmiş olan katkı payı tutarlarını ödeyerek projenin uygulanmasına destek vermişlerdir. Bu modelde arsa sahipleri, BAŞAK AŞ öncülüğünde özel sektör paydaşlarından yüklenici inşaat firması ile sözleşme imzalamışlardır. Projenin yapımı tamamlanmış olup, hak sahipleri yeni konutlarında yaşamaya başlamıştır.

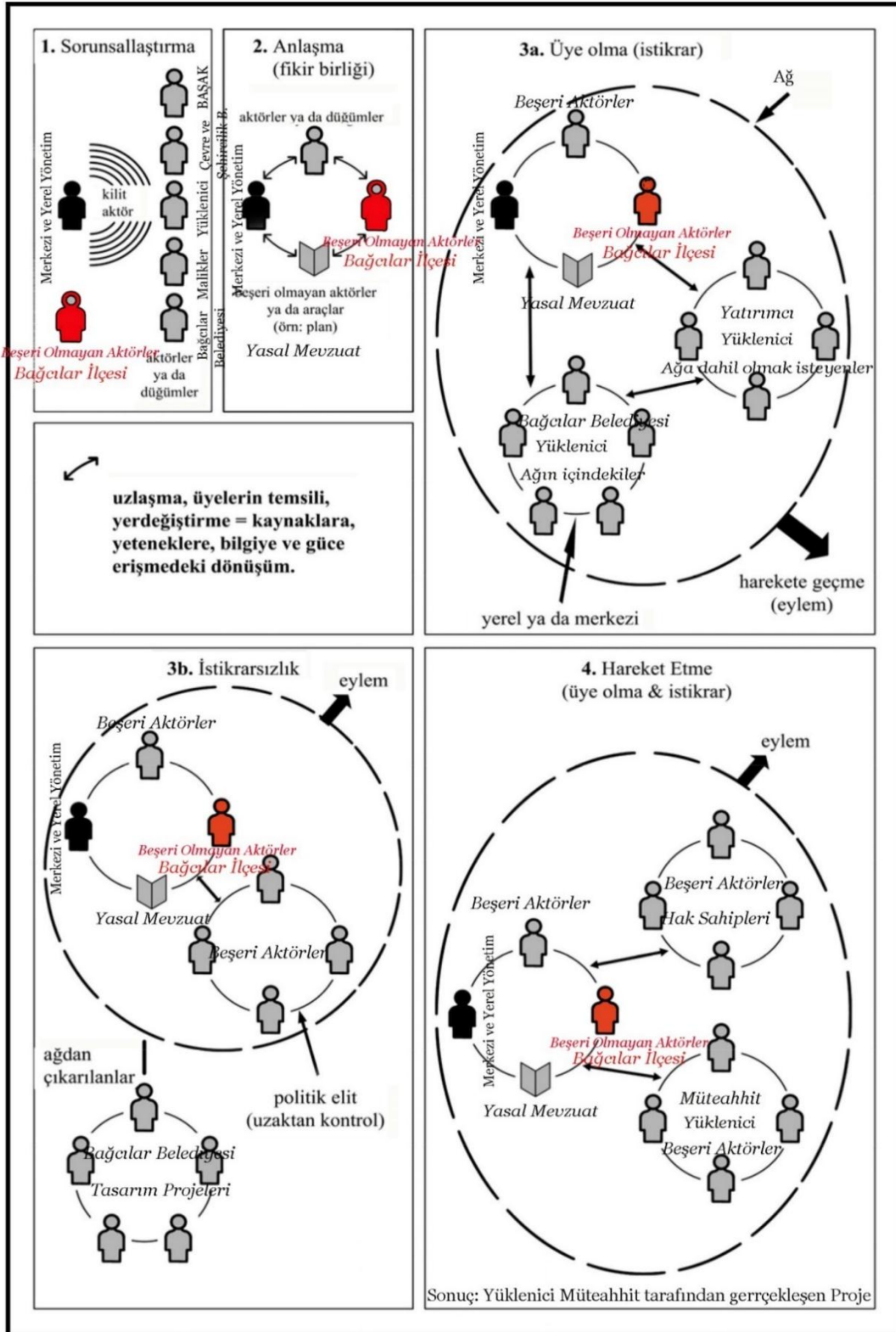


Şekil 4. 32 Kemalpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Görselleri (Samir Park Evleri)



#### 4.6.3 Kemalpaşa Mahallesi Aktör Ağ Teorisi Uygulama Aşamaları

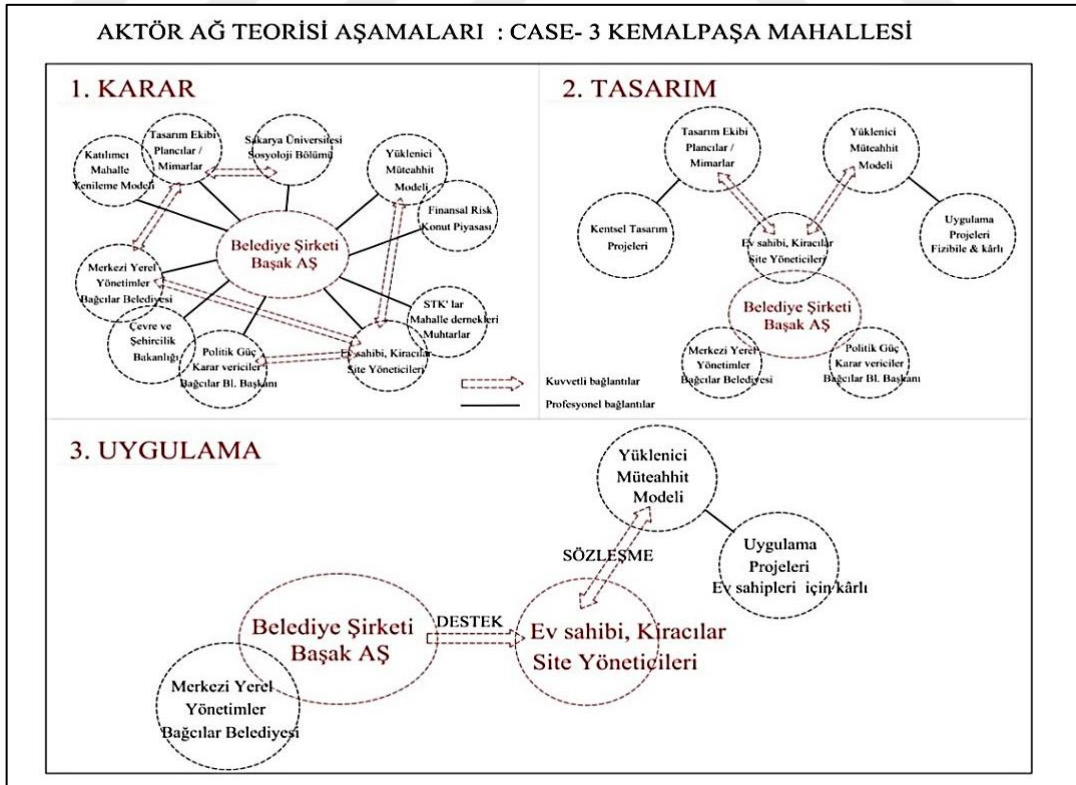
Şekil 4.33 Vaka -3 ANT uygulama safhaları, Şekil3.3'ten uyarlanarak oluşturulmuştur.



Şekil 4. 33 Kemalpaşa Sitesi Aktör Ağ Teorisi Uygulama Safhaları Vaka 3

#### 4.6.4 Vaka 3 Yöntem Değerlendirme Sonucu

Bu bölümde mekânın yeniden üretimi konusunda kurumsalcılık yaklaşımı bağlamında kentsel dönüşüm alanlarında bir yaklaşım olan aktör ağ teorisi yöntemi ile incelemiştir. Bu bağlamda alanda yapılan nicel ve nitel analizlerin ve sorunu gidermede uygulanan yöntemler kentsel dönüşümde rol alan aktörlerin birbirileri ile ilişkilerini ve etkileşimlerini açıklamaya yeterli görülmüştür. Dolayısıyla günümüzün mevcut yapısal kurgusunu inceleyen politikaları ve bu yaklaşımların metodları çerçevesinde sorunu ele alma gereği ortaya çıkmıştır. Bu noktadan hareketle, düzensiz ve karmaşık ilişkilerin akabinde oluşan ağın incelenmesi kurumsalcı yaklaşım yerine post-yapısalcı olan Aktör Ağ Teorisi bağlamında değerlendirilmelidir. Kemalpaşa sitesi projesinde, ada bazlı parsellerin tevhid yolu ile birleşmesinden dolayı, uzlaşma sürecinde hak sahiplerinin örgütlenerek belediyeye başvurularında kilit rol üstlendiği ve hak sahiplerinin uygulama için belediyenin garantör olarak yer aldığı seçtikleri yüklenici müteahhit firma ile mutabakat sağlaması üzerine ağın ana aktörlerini oluşturduğunu görmekteyiz. Bu modelde, Bağcılar belediyesi ve BAŞAK AŞ'nin hazırladığı kentsel dönüşüm projeleri tasarım seçimleri aşamasında hak sahipleri tarafından kabul görmemiş ve ağ dışına çıkarılmıştır.



Şekil 4. 34 Aktör Ağ Teorisi Aşamaları Vaka 3: Kemalpaşa Sitesi

#### 4.7 Çalışma Alanlarının Yöntem Bağlamında Karşılaştırmalı Analizi ve Sonucu

Bu tez kapsamında, Bağcılar İlçesinde üç farklı projede kilit aktörlerin rol oynadığı çalışma alanları seçilerek, aktörlerarası ilişkiler Aktör Ağ Teorisi (ANT) bağlamında incelenmiştir. Birinci çalışma alanında yüklenici firma olan özel sektör paydaşlarından inşaat şirketi projeyi uygularken, ikinci çalışma alanında ise ÇŞB'nca riskli alan olan projenin uygulamasını belediye şirketinin ihale yolu ile yaptığını ve Bağcılar belediyesi kamu şirketi olan BAŞAK AŞ nin kilit aktör olduğunu görmekteyiz. Son çalışmada ise Bağcılar belediyesi kontrolünde ada bazlı proje uygulaması için hak sahiplerinin kilit rol üstlenip müteahhit firma ile anlaşarak sözleşme imzalamıştır. Kamu, özel sektör ve hak sahiplerinin rol aldığı üç farklı örnekte teorinin ağ kurma aşamaları incelenerek sistemin işleyişi detaylı olarak ele alınmıştır (Çizelge 4.13). Aktör ağ teorisinin, kentsel dönüşüm konut projelerinde aktörlerarası ilişkileri analiz etmede uygulanabilir bir yöntem olduğu ve bu alanda yol gösterici nitelikte ortaya çıktığı söylenebilir.

Bağcılar İlçesi (aktör ağı oluşturan aktörler kapsamında) karakteristik özellikleri nedeniyle, beşerî olmayan bir aktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Çalışma alanlarında kentsel dönüşüm projelerinin planlama ve uygulama safhalarında aktör ağı oluşturan beşerî aktörler; merkezi (hükümet, siyasi güç) ve yerel (Bağcılar Belediyesi ve kamu şirketi olan BAŞAK AŞ.) yönetimler ile konut, ticaret, inşaat ve gayrimenkul yatırımcıları ile alanda yaşayan hak sahipleridir. Görüşmelerden ve anket yolu ile elde edilen veriler ve literatür taramaları kapsamında ulaşılan bulgular çerçevesinde beşerî aktörler içerisinde kilit öneme sahip aktör ise yerel yönetimdir. Kentsel dönüşüm projesi ve yatırımlarında; öncü rolü merkezi ve yerel yönetimler, kamu şirketleri ile özel sektör paydaşları ve hak sahipleri üstlenmektedir.

Çizelge 4. 13 Çalışma alanlarının karşılaştırılması

<b>ÇALIŞMA ALANLARI</b>	<b>KARAR</b>	<b>TASARIM</b>	<b>UYGULAMA</b>
<b>VAKA 1</b>	Katılımcı Mahalle Modeli Yüklenici Müteah. Modeli	Alternatifli kentsel tasarım projeleri	ÖZEL SEKTÖR Hak sahibi-Yüklenici
<b>VAKA 2</b>	ÇŞB Riskli Alan Süreci TOKİ-Kiptaş-Belediye	ÇŞB kararlarına göre ihale yolu ile yüklenici modeli	YEREL YÖNETİM Belediye- Yüklenici
<b>VAKA 3</b>	Ada Bazlı Planlama süreci Yüklenici modelleri	Yüklenici müteahhit tasarım projesi	HAK SAHIPLERİ Hak sahibi- Belediye

## BÖLÜM 5

---

### SONUÇ

Kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel çok boyutlu yapısı, farklı gündem maddelerine sahip olmasını beraberinde getirmektedir. Sosyal, fiziksel ve ekonomik gündemlerin her biri farklı mekânsal ölçeklerle ilgilenmektedir.

Dünyadaki hızlı akışlar karşısında proje sürelerinin uzun ve karlılık oranlarının düşük olması, özel sektörün sosyal ağırlıklı girişimlere çekilmesinin önündeki en büyük engeldir. Özel sektörün sürece dâhil edilmesi finansman girdisinin sağlanması ve deneyimlerden faydalanılması adına dönüşüm projelerinde hayati öneme sahiptir. Kentsel dönüşüm girişimlerinin başarıya ulaşması konusunda önemli bir faktör, o ülkenin veya kentin konut piyasaları ve üretim sektörleriyle, önceden saptanmış hedefler ve politikalar doğrultusunda doğrudan ilişki içinde olma zorunluluğudur.

Türkiye’de başta İstanbul olmak üzere, alışlagelmiş ve önceki dönemlerde yasal ve yasal olmayan sektörlerce yönlendirilmiş planlama ve tasarım yöntemleri bir kenara bırakılıp, bunun yerine kentsel dönüşüm dinamikleri bağlamında, sürdürülebilir kentsel gelişim kriterleri gözetilerek; merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk sakinlerinin ortaklıklarına dayanacak şekilde, çok boyutlu bakış açısıyla konut alanlarının planlanması ve tasarlanması planlılar, mimarlar ve diğer tasarımcıların katılımıyla gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

Tezin ana teması olarak, toplumsal yapı kapsamında meydana gelen heterarşik ilişkilerin kent mekânını yeniden üretme süreci ile kentsel dönüşüm uygulama sürecindeki sorunlar arasındaki ilişkinin betimlenmesi hedeflenmiştir. Bu doğrultuda öncelikle kentsel dönüşüm uygulama sorununa yaşanan paradigma değişikliği çerçevesinde bakılması, bu bağlamda fizik mekânın yeniden üretimi sürecindeki

aktörlerin ve bu aktörlerin oluşturduğu ilişki ağını çözümleyebilecek bir yöntemin izlenmesi gerekliliği vurgulanmıştır.

Bu tez kapsamında, mekânın yeniden üretimi konusunda kurumsalcı yaklaşım bağlamında kentsel dönüşüm projelerindeki yönetim, postyapısalcı yaklaşım olan aktör ağ teorisi yöntemi ile incelenmiştir. Kurumsalcı yaklaşım bakışıyla sorunları azaltma yönünde yapılan nicel ve nitel analizlerde uygulanan yöntemler kentsel dönüşümde rol alan aktörlerin birbirileri ile ilişkilerini ve etkileşimlerini açıklamaya yeterli görülmüştür. Böylelikle kentlerin mevcut yapısal kurgusunu inceleyen politikaları ve analiz yöntemleri kapsamında mekânın dönüşümünde ortaya çıkan sorunlar belirgin hale gelmektedir. Bu çalışmada incelenen üç farklı vakadan elde edilen bulgulardan hareketle; ağ içerisinde rol alan aktörlerin ilişkileri sonucunda oluşan ağın analizi kurumsalcı yaklaşımlar yerine post-yapısalcı kapsamda Aktör Ağ Teorisi bağlamında değerlendirilerek öneriler sunulmaktadır.

Latour'un 'planlama kavrayışı' bağlamında teori ve uygulama arasındaki bağlantılara yönelik Aktör Ağ Teorisi'nin kavramsal çerçevesinde incelenen kentsel dönüşüm projelerinde önemli kazanımlar elde edilmiştir. Birinci kazanım olarak; beşerî (human) ve beşerî olmayanlar (non-human) arasında yapılan ayırımlar, tümünün 'aktör' (actor) yâda 'aktant' (actant) olarak nitelenerek; belirleyici ve dönüştürücü rollerini ortaya koymasındır. ANT'nin (Aktör/Aktant) kavramı bağlamında kentsel dönüşüm projelerinin planlama ve uygulama süreçlerinde yer alan Aktör/Aktant'lar ve aralarındaki ilişki biçimleri arabulucu/aracı, çevirici ve kara kutu kavramları üzerinden SNA araçları kullanılarak incelenmesi önerilmektedir.

İkinci kazanım olarak; fiziki mekânın ve kentsel dönüşüm alanlarının durağan bir proje değil, hareket halinde projeler olduğu önerisidir. Bu çerçevede Aktör Ağ Teorisi (ANT)'nin geliştirdiği bakış açısı ile birlikte kentsel dönüşüm projelerinde 'planlama ve uygulama sürecini' okuması önerilmektedir.

## KAYNAKLAR

---

- [1] Bekmez, S. ve Özpolat, A., (2012). “Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-Ekonomik Adalet”, İktisat ve Toplum Dergisi, 23: 42-49.
- [2] Iacoviello, M., (2000). “House Prices and The Macroeconomy in Europe: Results from Structural VAR Analysis” , European Central Bank. Working Paper (18).
- [3] Konutder, (2017). Konut Sektörü Değerlendirme Sunumu Raporu, Yayın No: Şubat-2017, İstanbul.
- [4] Ataöv, A. ve Osmay, S., (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, METU JFA, (24:2): 57-82.
- [5] Bekmez, S. ve Özpolat, A., (2013). “Türkiye’de Konut Talebinin Belirleyenleri Dinamik bir Analiz”, TİSK AKADEMİ (11) : 171-185.
- [6] İnşaat Mühendisleri Odası (İMO), Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu, [http://www.imo.org.tr/resimler/dosya\\_ekler/9ca6617c167713d\\_ek.pdf](http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf) 13 Kasım 2011.
- [7] Yüksel, H. ve Ören, K., (2013). “Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri”, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enst. Dergisi, (18) : 47-84.
- [8] Aliğaoğlu, A., (2017). “ Balıkesir Şehrinde Güvenlikli Siteler, Çağdaş Kent Örneği”, Doğu Coğrafya Dergisi, (34):157- 167.
- [9] Sızak, E., (2007). Konut Tasarımına Frank Lloyd Wright’in Yaklaşımı ve Geleneksel Türk Evi, Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- [10] Barka, İ., (2006). Kentsel Dönüşüm Dinamikleri Bağlamında Yeni Konut Alanları, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [11] Terzi, F., (2009). Mekânsal Büyüme ve Konut Alanlarına Yönelik Gelişme Stratejileri, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [12] Atkinson, R., (2004). Urban Regeneration, Partnerships and Community Participation, England.
- [13] Bijker, W. ve Law, J.,(1992). Shaping Technology / Building Society Studies in Socio Technological Change, ed. WL Bijker John, MIT Press, Cambridge.

- [14] Brenner, N. M., ve Wachsmuth, D., (2012). *Assemblages, actor-networks, and the challenges of critical urban theory, Cities for People not for profit: Critical urban theory and the right to the city*, Routledge publishing, New York.
- [15] Bosco, F.C., (2006). "Actor-Network Theory, Networks, and Relational Approaches in Human Geography", *Approaches to Human Geography*, S. Aitken and G. Vallentine ed.,136-147.
- [16] Callon, M. ve Latour, B., (1981). "Unscrewing the Big Leviathan: How Actors Macro-Structure Reality and How Sociologist Help Them to Do So", *Advances in Social Theory and Methodology: Towards an Integration of Micro and Macro-Sociology*, 277-303.
- [17] Dündar, Ö., (2000). "Models of Urban Transformation: Informal Housing in Ankara." *Cities*, (18): 391-40.
- [18] Enlil, Z. M., (2011). "The Neoliberal Agenda and the Changing Urban Form of Istanbul", *International Planning Studies*, (16): 5-25.
- [19] Gibson, M., Kocabas, A. ve Oztas, T., (2003). *Istanbul Neighbourhood Regeneration Strategy and Investment Programme: A Route towards Earthquake Resistant Neighbourhoods*, İBB yayınları, İstanbul.
- [20] Gibson, M. ve Kocabas, A., (2011). "Planned Gentrification in Istanbul: The Sulukule Renewal Area 2005-2010", *Int. J. Sus. Dev. Plann.* 6, (4) :420-446
- [21] Gökşin, Z. A., (2009). *Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesinde Toplum Tabanlı Model: Kadıköy-Fikirtepe için bir model önerisi*, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [22] Gökşin, Z.A. ve Gibson, M., (2016). "Neighbourhood Regeneration in İstanbul: From Earthquake Mitigation to Planned Displacement and Gentrification." 17<sup>th</sup> IPHS Conference, 15-20 July 2016, Delft.
- [23] Harvey, D., (2006). *Social Justice and City*, Second edition, Metis Publishing, İstanbul.
- [24] İBB, (2015). *JICA The Study on A Disaster Prevention / Mitigation Basic Plan in Istanbul including Seismic Micro zonation in the Republic of Turkey: Final Report*, İstanbul.
- [25] Göksu, A.F., (2008). *Bağcılar Mekansal Gelişim Strateji Şeması*, Kentsel Strateji yayınları, İstanbul.
- [26] Kurtuluş, H. T., (2005). *İstanbul'da Kentsel Ayrışma: 9-24*, Bağlam yayınları, İstanbul.
- [27] Latour, B., (2005). *Reassembling the Social: An Introduction to Actor-Network-Theory*, Oxford University Press, Oxford.
- [28] Murdoch, J., (1998). "The Spaces of Actor Network Theory", *Geoforum*, A. Leyshon & J. Robbinson eds. 29: 357-374.
- [29] Palmer, S. J., (2014). "Actor Network mapping of housing systems employing social network analysis tools: the case of medium-density dwelling design in Australia" *Relating Systems Thinking and Design 2014 working paper*: 1-18.
- [30] Selman, P., (2000). "Networks of Knowledge and Influence: Connecting the Planners and the Planned", *Town Planning Review*, 71: 109-121.

- [31] Seçilmişler, T., (2010). Koruma Öncelikli Alanlarda Aktör Ağın Çözümlemesi ve Betimlenmesi: İstanbul Tarihi Yarımada örneği, Doktora Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [32] Sönmez, N. Ö., (2006). “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri üzerine Bir Değerlendirme”, TMMOB Planlama Dergisi, 36: 121-129.
- [33] Tekeli, İ., (1994). The Development of the Istanbul Metropolitan Area: Urban Administration and Planning, Kent Publishing, İstanbul.
- [34] Tallon, A. R., (2010). “Urban Renaissance in UK”, Routledge Publishing, London.
- [35] Urban Task Force, (1999). Towards an Urban Renaissance, Final Report of the Urban Task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside, London.
- [36] Kalağan, G. ve Çiftçi, S., (2012). “Kamu-Özel Sektör İş birliğinin Kentsel Mekân Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler” Sosyal ve Beşerî Bilimler Dergisi, 4, (2) :121-133
- [37] Himtek Mühendislik ve Müşavirlik Hizmetleri, (2014). Göztepe Mahallesi Riskli Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Açıklama Raporu, İstanbul.

---

## BAĞCILAR İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ADIMLARI PROJESİ VE DANIŞMANLIK HİZMET ALIMI TEKNİK ŞARTNAMESİ

### **Madde-1: AMAÇ**

Bu özel şartnamenin amacı, T.C. Bağcılar Belediyesi (İdare) sınırları içerisinde bulunan, afete duyarlı planlamanın uygulanabileceği beş mahalle veya bölgede, kentsel dönüşüm farkındalığının belirlenmesi ve yerel halkın bilinçlendirilmesi için eğitim ve farkındalık artırma kampanyalarının düzenlenmesine yönelik Kentsel Dönüşüm Adımları Projesi geliştirilmesi kapsamında, ihale yolu ile yaptırılması düşünülen araştırma ve danışmanlık hizmetlerinin Hizmet İşleri İhaleleri Genel Şartnamesi çerçevesinde yaptırmaktır.

### **Madde-2: PROJELERİN YAPILMASINDA UYULACAK GENEL ESASLAR**

#### **1. PROJENİN KAPSAMI / KONUSU**

Türkiye’de sağlıksız kentleşme ile meydana gelen çarpık ve düzensiz yerleşme anlayışını değiştirecek, insanların medeni ve sosyal bir çevre içerisinde yaşamalarını sağlayabilecek dinamikleri ortaya çıkarmak maksadıyla;

- a. Halkın kentsel dönüşüm ile ilgili bilgi ve anlayış seviyesini öğrenmek
- b. Sivil toplum grupları ve site yönetimlerinin kentsel dönüşüm konusundaki ihtiyaç ve beklentilerini araştırmak
- c. Kentsel dönüşüm ile ilgili verileri analiz ederek, kent yaşamı çerçevesinde ortaya çıkan problem alanlarını önceliklerine göre belirlemek

d. Kentleşme önündeki bilgi, beklenti ve idari engel veya problem olarak görülen konuların tartışma ve değerlendirmesini bölge sakinleri ile yapmak

e. Kentsel dönüşüm konusunda, bazı uzman grup ve kuruluşların görüş ve düşüncelerini elde etmek

f. Kentsel dönüşüm olayının; kültürel, sosyal ve insani çerçevesi ile ilgili site sakinleri ile sivil kuruluşların temsilcilerine eğitim vermek

Proje Ekibi, proje alanı dokümanlarının temininden, tespit, analiz çalışmaları, etütler anket saha çalışmaları ve araştırmaların yapılmasından, araştırma metodu seçimi, yerel halk bilgilendirme eğitim toplantılarının hazırlanması ve bunlarla ilgili sosyal proje tanıtım raporunun hazırlanmasından sorumlu olacaktır.

Hazırlanacak çalışmalar, ilgili şartnamelerin uygun göreceği ayrıntıda, ölçekte ve formatta olacaktır. Hizmetin anket sonuçlarının değerlendirilmesi, site veya mahalle toplantıları safhasında çalışma ekibi, bilgisayar ortamında İdare'den yetkililerin katıldığı toplantıda sunum yapacaktır. Yapılan sunum sonrası gerekir ise İdare'nin önerileri dikkate alınarak daha sonraki aşamalarda uygulanacak stratejiler belirlenecektir. Yapılan değişikliklerin sonunda sunum tekrarlanarak idare'ce onaylandıktan sonra takip eden hizmet aşamalarına geçilecektir.

Tüm safhaların birbirini tamamlayan bir bütün olduğu kabul edilerek, idare işin başlangıcından bitimine kadar devam eden süreçte, gerekli görmesi halinde bir veya daha fazla safhaya ait çalışmayı inceleme ve onay yetkisine sahiptir.

### **Proje Ekibi:**

Proje'de proje yöneticisi, saha araştırma yöneticisi, anket veri analizcisi ve görüşmecilerden oluşan 4-5 kişilik bir grup görev yapacak ve yaklaşık 7-8 kişilik bir anket araştırmacı kadrosu bulunacaktır. Kentsel Dönüşüm Adımları projeleri kapsamında çalışacak teknik elemanların listesi diploma ve öz geçmişleri ile birlikte idare'nin onayına sunulur.

## **2. PROJE ÇALIŞMA SAFHALARI**

- Analiz ve Araştırma Safhası
- . Çeşitli gruplar ile yapılacak yüz yüze anket çalışmaları
- . Konunun uzman ve yürütücüleri ile yapılacak mülakatlar

- . İlgili birim ve kişilerden oluşacak grup toplantıları
- . Çeşitli teorik ve uygulamalı dokümanlardan yararlanma
  - Sitelerle İlgili Odak Grup Toplantıları
  - Kent kültürü ve bilinci belirlenen bölgelerde bilgilendirme ve eğitim toplantıları

Söz konusu eğitim ve bilgilendirme konuları:

- . Kentsel dönüşüm ile ilgili bilgi ve anlayış
- . Kentleşmenin önemi ve kent hayatının özellikleri
- . Kaliteli hayat standartlarında, yerleşim kültürü ve anlayışı
- . Belediye yönetime ve halk ilişkisinin önemi ve gerekliliği
- . Çevre duyarlılığı ve insanın yaşama standartlarının geliştirilmesi
  - Basın bilgilendirme toplantısı
  - Uzman ve akademisyenler ile mülakatlar
  - Sivil toplum örgütleri ile görüşme ve raporlama

Görüşmeler, yeterli sayıda ve ölçekte yapılacaktır.

### **Madde 3 -TESLİM ŞEKLİ:**

Her safhanın sonunda o safhaya ait raporlar ve albümler (3 takım olarak) ve diğer dokümanlar İDARE' nin isteyeceği formatta verilecektir. Projeler İDARE' nin arşiv tekniğine uygun olacak tarzda (dosya, klasör, v.b.) teslim edilecektir.

Projeler üzerindeki eksik, düzeltme v.b.'nin İdare tarafından yapılması ve onayından sonra takip eden hizmet safhasına geçilecektir.

### **Madde 4-**

Hizmet sunucusu bu iş kapsamında yapmış olduğu işler hakkında, idare tarafından bu iş için görevlendirilen personel harici üçüncü şahıslara ve kamuoyuna herhangi bir bilgi vermesi yasaktır. Hizmet sunucusu bu hükme aykırı bir harekette bulunması hakkında 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 9., 60. ve 62. madde hükümleri uygulanır.

---

**BAĞCILAR İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HANE  
HALKI ARAŞTIRMASI ANKET FORMLARI**

Bağcılar’da Kentsel Dönüşüm Adımları araştırması, Bağcılar Belediyesinin ilk safhada ilçede yer alan sitelerin böyle bir değişime ne ölçüde hazır olduklarını incelemek ve kentsel dönüşüm olgusuna toplumun nasıl baktığını ve böyle bir değişim olayına ne derece hazır olduğunu öğrenmek düşüncesiyle başlatılmıştır. Deprem riski altında olan birkaç site ve mahallede ön araştırma yapılarak, toplumun nabızı tutulmak ve kentsel dönüşüm olayına yaklaşımları ölçülmek istenmiştir.

Bu doğrultuda anket formları hazırlanarak çalışma alanlarında yaşayan hane halkı ile bire bir görüşmeler yapılmıştır. Anketler yapılmadan önce, anket gruplarının geleceği ve site sakinlerini evlerinde ziyaret edip, görüşlerini alacakları sözlü ve yazılı bilgiler yolu ile bilgilendirme yapılmıştır. Araştırmaların Sakarya Üniversitesi Sosyoloji bölümü yetkililerince yönlendirileceği ve deneyimli görüşmeci gruplarıyla yapılacağı site sakinlerine yönetimleri tarafından iletilmiştir.

# BAĞCILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM ADIMLARI ARAŞTIRMASI

## ÖRNEK ANKET FORMU

İyi günler efendim. Kentsel dönüşüm isimli bir araştırma projesi için, sizlerle bir görüşme yapacağız. Araştırma, bölgemizde yaşayan vatandaşların hane bilgileri, gelir, çalışma ve memleketleriyle ilişki durumları ile kent hayatından beklentiler gibi konularda görüşlerinizi öğrenmek amacıyla yapılacaktır. Şimdiden, yardımcı olduğunuz için teşekkür ederiz.

**Anket no:**                      **Telefonunuz:**                      **Cinsiyetiniz:** 1) Kadın 2) Erkek

**Eğitim durumunuz:** 1) İlk 2) Orta 3) Lise 4) Üniversite **Yaşınız:** 1)13-17 2)18-22 3) 23-27 4) 28-32 5) 33-37 6) 38-42 7)43-47 8)48-52 9) 53-57 10) 58-62 11) 62 ve üstü

**Medeni durumunuz:** 1)Evli 2)Bekar 3)Dul 4)Boşanmış

**Bina no:** Daire no:              Sokak/cadde:                      Mahalle ismi:                      Site ismi:

Ada:              Parsel :

### HANEHALKI / AİLE İLE İLGİLİ SORULAR

1. Hanedeki tek mi, yoksa birden fazla aile mi kalmaktadır?

1) Tek aile 2) İki aile 3) Üç aile

2. Hanedeki kaç kadın var sayısı nedir:

1) 1 2) 2 3) 3 4) 4 5) 5 6) 6

3. Hanedeki erkek sayısı nedir?

1) 1 2) 2 3) 3 4) 4 5) 5 6) 6

4. Ailedeki diğer kişilerin yaş durumları:

1) 1-5 2) 5-10 3) 10-15 4) 15-20 5) 20-25 6) 25-30 7) 30-35 8) 35-40 9) 40-50

10) 50-55 11) 55-60 12) 60-65 13) 65 ve üzeri

5. Hanede engelli biri var mı?

1) Var 2) Yok

6. Hanede çalışarak gelir getiren kişi sayısı:

1) 1 2) 2 3) 3 4) 4 5) 5

### KONUTLA İLGİLİ SORULAR

7. Evinizin yapıldığı yıl: .....

8.Evinizde kaç yatak odası var ?

1) 1 2) 2 3) 3

9. Evinizde, aşağıdakilerden hangisi eksik ?

1)Çalışma Odası 2) Garaj 3) Misafir odası 4) Diğer(belirtiniz)

10.Evinizi nasıl ısıtıyorsunuz?

1) Odun, kömür 4) Elektrik  
2) Doğalgaz D) Diğer . . . . .  
3) Tüpgaz

11.Konutunuzun mülkiyeti kime ait?

1) Kendimizin 3) Lojman  
2) Akrabalara ait D) Diğer (belirtiniz)

12.Cevap (a) ise, tapu durumu hangi şekildedir ?

1) Kat mülkiyetli  
2) Kat irtifaklı  
3) Arsa tapusu (Hisseli)  
4) Tapu tahsis  
5) Bilmiyor

13.Binanızın yapısal durumu nedir?

1) Ağır hasarlı  
2) Orta hasarlı  
3) Hafif hasarlı  
4) Hasarsız  
D) Diğer; .....

## SEMT/MAHALLE İLE İLGİLİ SORULAR

14.Aile olarak bu semtte kaç yıldır oturuyorsunuz?

1) 1-3 2) 3-5 3) 5-7 4) 7-9 5)9-11 6) 11 ve daha fazla

15.Oturmak için neden bu mahalleyi tercih ettiniz?

1) Ulaşımı iyi 2)Sakin 3) Alışveriş imkanları iyi 4) Akrabalar/tanıdıklar var 5) Sosyal tesisler var 6) Kiralar ucuz 7) İnsanları iyi D) Diğer bir sebep (belirtiniz)

16.Bu semtte yaşamaktan memnun musunuz?

1) Evet2) Hayır

17. Evet diyorsanız sebebi nedir?

18.Hayır diyorsanız, sebebi nedir?

19.Bu mahallede/semtte başka eviniz var mı?

1)Var 2)Yok

20.Nasıl bir evde yaşamak istersiniz?

1) Tek katlı bahçeli  
2) Az katlı apartman

- 3) Yüksek katlı apartman  
D) Diğer .(belirtiniz)

**21.Yaşamak istediğiniz çevrenin hemşerilerinize ya da akrabalarınıza yakın olması sizin için ne kadar önemlidir?**

22.a Hemşerilerinize yakın olması	22.b Akrabalarınıza yakın olması
1. Hiç önemli değil	1. Hiç önemli değil
2. Önemli değil	2. Önemli değil
3. Ne önemli ne önemli değil	3. Ne önemli ne önemli değil
4. Önemli	4. Önemli
5. Çok önemli	5. Çok önemli

**23.Yaşamak istediğiniz çevrede sayacaklarımdan hangilerinin önemli olduğunu önem sırasına göre 1’den 5’ kadar sıralar mısınız?**

23_1	Spor alanı, çocuk bahçesi, park gibi alanların olması
23_2	Eğitim alanlarına (ilköğretim okulu vb.) yakın olması
23_3	Kentin merkez alanlarına yakın olması
23_4	Çalıştığım yere yakın olması
23_5	Deprem, sel gibi afetlere karşı dayanıklı ve korunaklı bir çevre olması
23 D)	Diğer(belirtiniz)..... .....

**24.Semtinizde aşağıdakilerden hangilerinin olmasını istersiniz? (aşağıdaki tercihler kişinin önem sırasına göre ilk dört taneyi işaretleyin).**

	SIRALAMA
24_1	Park – bahçe
24_2	Tiyatro – sinema
24_3	Alışveriş merkezi
24_4	Sağlık ocağı
24_5	Kültür merkezi
24_6	Bisiklet yolu
24_7	Çocuk oyun alanı
24_8	Otopark
24_9	İbadethane
24_10	Spor tesisleri
24_11	Okul
24_12	Gençlik merkezi

**25. Belediyenin öncelikli olarak konut konusunda yapması gereken hizmetler hangileri olmalıdır? Önem sırasına göre, ilk üç tanesini söyler misiniz?**

1).....

2).....

3).....

**26.Hane halkından kaç kişinin arabası vardır? ...**

1) 1 kişinin var

2) 2 kişinin var

3) 3 kişinin var

4) 4 kişinin var

**27.Memleketinizde eviniz var mı?**

1) Evet 2) Hayır

**28. Hafta sonlarınızı - boş vakitlerinizi nasıl değerlendirirsiniz? En fazla yaptığınız üç etkinliği önem sırasına göre işaretler misiniz?**

1	Kitap/dergi okuyarak	11	Tiyatroya giderek
2	Tavla/kâğıt oynayarak	12	Sinemaya giderek
3	El işi yaparak	13	Konsere giderek
4	Kahveye giderek	14	Futbol oynayarak
5	Bilgisayarla uğraşarak/İnternette gezinerek	15	Arkadaşlarımla sohbet ederek
6	Müzik dinleyerek	16	Arkadaşlarımla gezerek
7	Komşulara giderek	17	Radyo dinleyerek
8	Müzikle uğraşarak	18	Televizyon izleyerek
9	Resim yaparak	19	Dernek, vakıf vb. çalışmalara katılarak
10	Cafe, çay bahçesi vb. yerlere giderek	20	Spor yaparak
	<b>D) Diğer (Belirtiniz)</b>		

**29.Ailenizin gelir durumu hangi gelir aralığında bulunmaktadır?**

**1)1000-1300 2)1300-1700 3)1700-2000 4)2000-2300 5) 2300-2600**

**6) 2600-2900 7)2900-3200 8) 3200-3500 9) 3500-3800 10)3800-4100**

**11) 4100 ve üzeri**

## KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ SORULAR

30.Kentsel Dönüşümden anladığınız nedir?

.....  
31.Oturduğunuz bölgede/çevrede Kentsel Dönüşüm çalışması yapılmasını ister misiniz?

1) Evet 2) Olabilir 3) Hayır 4) Bilgim yok

32.Yine bu mahallede mi yaşamayı istersiniz, yoksa başka bir yere taşınmayı mı düşünürsünüz ?

1) Burada yaşarım 2) Taşınmak isterim 3) Farketmez 4) Düşünmedim 5) Kesinlik taşınırım

33. Ödeme yapma imkânınız yoksa, yeni dairenizin daha düşük metre kareye sahip olmasını kabul edebilir misiniz?

1) Evet 2) Hayır 3) Olabilir 4) Düşünmedim

34.Kentsel dönüşümde yenilen daireniz için ne kadar bir imkân ayırabileceksiniz?

1) 25bin 2) 30 bin 3) 35 bin 4) 40 bin 5) 45 bin 6) 50 bin ve üzeri

35.Kentsel Dönüşüm çalışmalarında kim öncü olmalı?

1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2) Belediye 3) Fikrim yok

Anketimize katıldığınız için teşekkür ederiz.

BAĞCILAR BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ  
HANE HALKI ARAŞTIRMASI



Anket no:.....	Adınız/Soyadınız:
Ada: ..... Parsel:.....	Telefonunuz :.....
Mahalleniz : .....	Eğitim durumunuz: a)İlk b)Orta c)Lise d)Üniversite
Sokak Cadde : .....	Cinsiyetiniz: a)Kadın b)Erkek
:.....	

Anketör İsmi:	Adres Kontrol	Telefon kontrol	Anket Tarihi	Başl.Saati	Bitiş Saati
			...../...../2012		

*İyi günler efendim. Bağcılar Belediyesi olarak, ilçemizde ikamet eden vatandaşlara daha kolay ve çabuk ulaşabilmek aynı zamanda yerleşimle ilgili sorunların doğrudan çözümüne yönelik hizmetler yapabilmek amacıyla kentsel dönüşüm isimli bir araştırma projesi hazırlamaktayız. Bu proje kapsamında sizlerle bir görüşme yapmayı düşünüyoruz. Araştırma, Bağcılarda yaşayan vatandaşların hane bilgileri, gelir, çalışma durumları, memleketleriyle ilişki durumları gibi konuları öğrenmek amacıyla yapılacaktır. Evin beyi ya da hanımıyla bu konuda görüşler almak için sizi bay ve bayan arkadaşlar ziyaret edecekler. Şimdiden, yardımcı olduğunuz için teşekkür ederiz.*

I.GRUP SORULAR

1. Hanedeki tek mi, yoksa birden fazla aile mi kalmaktadır :.....
2. Hanedeki kişi sayısı nedir:.....
3. Hanede çalışarak gelir getiren kişi sayısı kaç kişidir:.....
4. AİLENİZİN (Tüm ev halkının kazancı, gayri menkul gelirleri vb dahil) TOPLAM geliri yaklaşık nedir? ..... YTL
5. Aile reisinin mesleği nedir?  
0. Bilmiyor  
.....
6. Aile olarak İstanbul'a hangi yıl geldiniz?  
.....
7. Sizi, İstanbul'a göç etmeye iten en önemli sebep nedir ?  
a)Mali b)Eğitim c)Akrabalar d)Memleketteki bazı çatışmalar e)Terör f)Diğer bir sebep (belirtiniz)
8. Aile olarak bu semtte kaç yıldır oturuyorsunuz?  
a) bir b) üç c)beş d)yedi e)dokuz f)onbir ve daha fazla
9. İstanbul'a hangi şehirden geldiniz?  
.....

10. Önümüzdeki bir yıl içerisinde memleketinize dönmeyi planlıyor musunuz?  
a)Evet, planlıyorum  
b)Hayır, planlamıyorum
11. Size burada kalmaya iten en önemli sebep nedir?  
a)İş b)Arkadaşlar c)şehrin imkanları d)Alışkanlık e)Hastane imkanları d)Eğitim imkanları e)Diğer bir sebep (belirtiniz)
12. Aile olarak bu semte nereden geldiniz?  
a) Yurt dışı 1.1 Hangi ülke:.....  
b) İstanbul dışı 2.1 Hangi il:.....  
c) İstanbul içi 3.1 Hangi ilçe:.....  
(Bağcılar ise) 3.1.1 Hangi mahalle:.....
13. Oturmak için neden bu mahalleyi tercih ettiniz?  
a)Ulaşımı iyi b)Sakin c)Alışveriş imkanları iyi d)Akrabalar/tanıdıklar var e)Sosyal tesisler var f)Kiralar ucuz g) İnsanları iyi h)Diğer bir sebep (belirtiniz)
14. Bu semtte yaşamaktan memnun musunuz?  
a) Evet b) Hayır
15. Evet diyorsanız sebebi nedir ?
16. Hayır diyorsanız, sebebi nedir ?
15. Bu semtte yaşamaktan memnun olmamanıza sebep olan sorunlar nelerdir söyler misiniz?  
.....

**BAĞCILAR BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ  
HANE HALKI ARAŞTIRMASI**



16. Bu semtte yaşamaktan memnun olmanıza sebep olan hususlar nelerdir söyler misiniz?

17. İmkanınız olsa İstanbul'da ve Bağcılar'da hangi muhitte yaşamak istersiniz?

- a) Hangi ilçe:.....  
(Bağcılar' da yaşamak isteyenlere sorulacaktır)  
b) Hangi mahalle:.....

**(B.14'TE SÖYLEDİĞİ YER İÇİN SORUNUZ!!)**

18. Neden burada yaşamak istersiniz?  
.....

19. Nasıl bir evde yaşamak istersiniz?

- a) Tek katlı bahçeli  
b) Az katlı apartman  
c) Yüksek katlı apartman  
d) Diğer .....

20. Yaşamak istediğiniz çevrenin hemşerilerinize ya da akrabalarınıza yakın olması sizin için ne kadar önemlidir?  
.....

17.a Hemşerilerinize yakın olması	17.b Akrabalarınıza yakın olması
1. Hiç önemli değil	1. Hiç önemli değil
2. Önemli değil	2. Önemli değil
3. Ne önemli ne önemli değil	3. Ne önemli ne önemli değil
4. Önemli	4. Önemli
5. Çok önemli	5. Çok önemli

21. Yaşamak istediğiniz çevrede sayacaklarımdan hangilerinin önemli olduğunu önem sırasına göre 1'den 5' kadar sıralar mısınız?

18 a	Spor alanı, çocuk bahçesi, park gibi alanların olması	
18 b	Eğitim alanlarına (ilköğretim okulu vb.) yakın olması	
18 c	Kentin merkez alanlarına yakın olması	
18 d	Çalıştığım yere yakın olması	
18 e	Deprem, sel gibi afetlere karşı dayanıklı ve korunaklı bir çevre olması	
18 f	Diğer(belirtiniz).....	

22. Semtinizde aşağıdakilerden hangilerinin olmasını istersiniz? (aşağıdaki tercihler kişinin önem sırasına göre 1'den 10'a kadar sıralanacaktır).

19 a	Park – bahçe	
19 b	Tiyatro – sinema	
19 c	Alışveriş merkezi	
19 d	Sağlık ocağı	
19 e	Kültür merkezi	
19 f	Bisiklet yolu	
19 g	Çocuk oyun alanı	
19 h	Otopark	

19 ı	İbadethane	
19 j	Spor tesisleri	
19 k	Okul	

23. Bağcılar Belediyesinin öncelikli olarak yapması gereken hizmetler hangileri olmalıdır? Önem sırasına göre, ilk üç tanesini söyler misiniz?

- a).....  
b).....  
c).....

24. Yaşadığımız çevrenin güzelleştirilmesi amacıyla bir dernek kurulsa, gönüllü olarak çalışmak ister misiniz?

- a) Evet, isterim  
b) Hayır, istemem  
c) Bunu düşünmedim

25. Ailenizden kaç kişi bu tür çalışmalara katılmaktadır?  
.....

**II. GRUP SORULAR ( Sosyal Yapı )**

26. Handede yaşayan kişilerin hepsinin arabası var mı?

- a) Hayır yok  
b) Evet var, ticari  
c) Evet var, özel  
d) Evet var, hem ticari hem özel

27. Memleketinizde eviniz var mı?

- a) Evet                      b) Hayır

**B.25 Hafta sonlarınızı - boş vakitlerinizi nasıl değerlendirirsiniz? En fazla yaptığımız üç etkinliği önem sırasına göre işaretler misiniz ?**

1	Kitap/dergi okuyarak	11	Tiyatroya giderek
2	Tavla/kağıt oynayarak	12	Sinemaya giderek
3	El işi yaparak	13	Konsere giderek
4	Kahveye giderek	14	Futbol oynayarak
5	Bilgisayarla uğraşarak/İnternette gezinerek	15	Arkadaşlarıyla sohbet ederek
6	Müzik dinleyerek	16	Arkadaşlarıyla gezerek
7	Komşulara giderek	17	Radio dinleyerek
8	Müzikle uğraşarak	18	Televizyon izleyerek
9	Resim yaparak	19	Dernek, vakıf vb. çalışmalara katılarak
10	Cafe, çay bahçesi vb. yerlere giderek	20	Spor yaparak
	Diğer.....		

**BAĞCILAR BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ  
HANE HALKI ARAŞTIRMASI**



**III. GRUP SORULAR**

**28. Evinizin yapıldığı yıl?**

.....

**29. Hanenizde aşağıda belirtilenler (ayrı olarak) var mı?**

		Var	Yok
<b>26 a</b>	Mutfak	1	2
<b>26 b</b>	Banyo	1	2
<b>26 c</b>	Tuvalet	1	2
<b>26 d</b>	Su (şebeke)	1	2
<b>26 e</b>	Elektrik (şebeke)	1	2
<b>26 f</b>	Telefon	1	2
<b>26g</b>	Garaj	1	2

**30. Evinizi nasıl ısıtıyorsunuz?**

- a) Odun, kömür                      d) Elektrik  
b) Doğalgaz                        e) Diğer . . . . .  
c) Tüpgaz

**31. Konutunuzun mülkiyeti kime ait?**

- a) Kira ise bedeli (.....TL) d) Lojman  
b) Kendimizin                    e) Bedelsiz  
c) Akrabalara ait                f) Diğer . . . . .

**32. Cevap b ise, tapu durumu hangi şekildedir ?**

- a) Kat mülkiyetli  
b) Kat irtifaklı  
c) Arsa tapusu (Hisseli)  
d) Tapu tahsis

**33. Binanızın yapısal durumu nedir?**

- a) Ağır hasarlı  
b) Orta hasarlı  
c) Hafif hasarlı  
d) Hasarsız  
e) Diğer; .....

**34. Kentsel Dönüşümden anladığınız nedir?**

.....

**35. Oturduğunuz bölgede/çevrede Kentsel Dönüşüm çalışması yapılmasını ister misiniz?**

- a)Evet b)Olabilir c)Hayır d)Bilgim yok.

**36. Kentsel Dönüşüm çalışmalarında kim öncü olmalı?**

- a) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

- b) Bağcılar Belediyesi  
c) TOKİ  
d) Özel Sektör  
e) Bilgim yok  
f) Diğer;.....

**37. Yapılacak Kentsel Dönüşüm çalışması sonrasında nerede oturmak istersiniz?**

- a) Aynı mahalle  
b) Aynı ilçe farklı mahalle  
c) Farklı ilçe  
d) Farklı il

## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Adı Soyadı** : Ayşegül BAGHAL  
**Doğum Tarihi ve Yeri** : 07.02.1978 - İstanbul  
**Yabancı Dili** : İngilizce, Arapça  
**E-posta** : aysegulbaghal@gmail.com

### ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Y. Lisans	Mimarlık	Yıldız Teknik Üniversitesi	2018
Lisans	Mimarlık	Ajman University of Science&Tech.	2004
Lise	Sayısal	Şehremini Lisesi	1995

### İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2011- Devam ediyor	Bağcılar Belediyesi-Kentsel dönüşüm birimi	Mimar
2009-2010	Arab International University-AIU	Araştırma Görevlisi
2007-2009	Binchi Architectural Office / Syria	Mimar
2004-2006	Gulf Precast Concrete Company/UAE	Mimar

## YAYINLARI

### Bildiri

1. Baghal, A. ve ıtak, C., (2018). “A Theoretical Evaluation in the Context of Actor Network Theory Approaches of Urban Regeneration Implementations: Case Study of Bağcılar District”, 1<sup>st</sup> International Conference on Contemporary Affairs in Architecture and Urbanism, 9 – 10 Mayıs 2018, Girne, KKTC.

