

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

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KULLANICI ODAKLI YAKLAŞIMIN
BEYKOZ PROJESİ ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ**

TUĞBA SARSILMAZ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
YAPI PROGRAMI**

**DANIŞMAN
DR. ÖĞR. ÜYESİ ERKAN AVLAR**

İSTANBUL, 2018

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KULLANICI ODAKLI YAKLAŞIMIN
BEYKOZ PROJESİ ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Tuğba SARSILMAZ tarafından hazırlanan tez çalışması **22.06.2018** tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Mimarlık Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Dr. Öğr. Üyesi Erkan AVLAR
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Dr. Öğr. Üyesi Erkan AVLAR
Yıldız Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Sevgül LİMONCU
Yıldız Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Pelin KARAÇAR
İstanbul Medipol Üniversitesi

ÖNSÖZ

Bu çalışma kapsamında, Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinde Kullanıcı Odaklı Yaklaşımın, fiziksel, çevresel, mekânsal, sosyo- ekonomik, demografik ve kültürel açıdan değerlendirilmesi yapılmıştır. Çalışmanın konusu seçilirken, “**yerinde dönüşüm**” kavramının kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden biri olan kentsel yenileme kararı alınan alanlarda yeterince uygulanamadığı ve **Türkiye’de kullanıcı odaklı dönüşüm uygulamasının yaygınlaşması gerekliliği** düşüncesi etkili olmuştur.

Konu seçimi, yönlendirme ve bilgilendirme açısından, çalışmanın hazırlanması süresince desteğini ve mesleki birikimleriyle yardımlarını esirgemeyen, araştırmalarımı özenle inceleyen, değerli hocam ve tez danışmanım **Sayın Dr. Öğr. Üyesi Erkan AVLAR’a**,

Bana gösterdiği iyimser ve pozitif tutumuyla mesleki ve akademik tecrübelerini benden esirgemeyen, benimle paylaşmasından sevinç duyduğum şiirleriyle de hayatıma renk katıp bu süreçte yaşam enerjimi yükselten değerli hocam **Sayın Dr. Öğr. Üyesi Pelin KARAÇAR’a**,

Akademik tecrübelerini, eğitim ve öğretim aşkının heyecanını benimle paylaşmasıyla kendisini örnek model kabul ettiğim, sivil hayatta da her zaman ve her konuda desteğini, sevgisini ve ilgisini benden esirgemeyen, kendisini tanımış olmaktan son derece mutluluk duyduğum meslektaşım, ablam ve değerli hocam **Sayın Doç. Dr. Rüveyda KÖMÜRLÜ’ye**, eşi Y. Mimar Alper KÖMÜRLÜ’ye ve bu tez çalışması sürecinde dünyaya gelerek bana şans getiren sevgili kızları Defne KÖMÜRLÜ’ye,

Eğitim ve öğretim hayatımda maddi ve manevi desteğini üzerimden eksiltmeyen, “*Her ne işi yapacak olursan ol, en iyisini yapmak için çalış ve ardından gelecek insanlara mutlaka fayda sağlayacak bir eser bırak.*” cümlesini ilke edinmeyi aklıma kazımış olan ve bu çalışmanın hazırlanması sürecine tanık olamadan, temiz ve güzel kalbine yenik düşerek aniden yitirdiğim ve özlem duyduğum **canım babama**,

Bugünlere gelmem için verdikleri sevgi, fedakârlık ve destekle, hayata gözlerimi açtığım günden beri bir an olsun beni yalnız bırakmayan, nazıma ve sıkıntılarıma katlanarak yardım, anlayış ve desteklerini esirgemeyen, kendileriyle onur ve gurur duyduğum **canım annem, ağabeyim, ablalarım ve yeğenlerime**,

Akademik tüm çalışmalarımın yorgunluğunu azaltmada destek veren ve bu çalışma süresince heyecanımı paylaşarak beni yüreklendiren canım yeğenim **Av. Şevval ÇAKAR’a**,

En zor zamanlardaki desteği, karşılıksız, çıkarsız samimi arkadaşlığı, tezin örnekleme çalışmasında paylaştığı bilgi ve deneyimi için meslektaşım ve kardeşim **Y. Mimar Bünyamin AYDIN’a**,

“Acil durumlarda ulaşılacak ilk kişi” olan, koşulsuz ve tanıdığım günden beri bir nebze olsun eksiltmediği sevgisi, desteği ve katkısından dolayı kardeşim **Mimar Dilara GKYOKUŐ’a**,

İnsan hayatının küçük gibi görünen ama önemli bir bölümünü kapsayan, sabretmeyi, düşünmeyi ve çözüm bulmayı öğreten bu süreçte ve her zaman ilgisini ve desteğini esirgemeyen **Dr. Mimar Gerg Mt KOVCS’a**,

Yanında staja başladığım günden teknik asistanlığını yaptığım bugüne kadar, bir an olsun ilgisini, bilgisini, tecrübesini, katkısını, sevgisini ve desteğini esirgemeyen, mesleki ve akademik katkılarından ve tecrübelerinden istifade edebilme şansı veren, kendisiyle birlikte çalışmaktan onur, gurur ve mutluluk duyduğum, “Geçirilen her boş zaman bir maliyettir.” sözüyle ömrümün sonuna kadar vakti boşa harcamadan yapacağım çalışma isteğime öncülük eden meslektaşım, ağabeyim **Dr. Mimar Eyüp Salih ELMAS’a** ve değerli ailesine sonsuz ve en içten teşekkürlerimi sunarım.

Bu tezin dünyaya, insanlığa, ilgililere ve akademik hayata faydalı olması dileğiyle.

Haziran, 2018

Tuğba SARSILMAZ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMA LİSTESİ.....	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÇİZELGE LİSTESİ	xi
ÖZET	xii
ABSTRACT.....	xv
BÖLÜM 1	
GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti	1
1.2 Tezin Amacı	4
1.3 Hipotez	5
BÖLÜM 2	
KENTSEL DÖNÜŞÜM	8
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	8
2.2 Kentsel Dönüşümün Amacı.....	11
2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	13
2.4 Kentsel Dönüşüm Türleri	14
2.5 Kentsel Dönüşümde Sınıflandırma	15
2.5.1 Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm.....	15
2.5.2 Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm.....	15
2.5.3 Sanayi Alanlarında Kentsel Dönüşüm.....	16
2.6 Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	16
2.6.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm Örnekleri	16
2.6.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri	18

BÖLÜM 3

BEYKOZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALANINDAKİ VERİLERİN BELİRLENMESİ.....	24
3.1 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesi Alanının Tanımlanması.....	25
3.1.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Fiziksel Çevre Verileri	25
3.1.2 Kentsel Dönüşüm Alanının Tarihsel Gelişimi	30
3.1.3 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Mevcut Yerleşim Dokusu	33
3.1.4 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Riskler	35
3.1.5 Kentsel Dönüşüm Alanındaki İmar Koşulları	37
3.2 Beykoz Kentsel Dönüşüm Alanındaki Kullanıcı Profiline Belirlenmesi.....	41
3.2.1 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Demografik Yapı	42
3.2.2 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Kültürel Yapı	46
3.2.3 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Sosyo- Ekonomik Yapı	48
3.3 Beykoz Kentsel Dönüşüm Alanındaki Kullanıcıların Tercih ve Beklentilerinin Belirlenmesi	48
3.3.1 Kullanıcıların Tercih ve Beklentilerinin Belirlenmesi İçin Anket Çalışması	48
3.3.2 Anket Çalışması Sonuçlarının Değerlendirilmesi	49

BÖLÜM 4

BEYKOZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDE KULLANICI ODAKLI YAKLAŞIM	93
4.1 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinin Gelişimi.....	93
4.2 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinin Özellikleri.....	105
4.3 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinde Kullanıcı Tercih ve Beklentilerine Göre Yerleşim Kararları	110
4.3.1 Çevre Düzenlemesine Yönelik Kararlar	111
4.3.2 Yapı Üretimine Yönelik Kararlar	112
4.4 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinde Kullanıcı Odaklı Yaklaşımın Değerlendirilmesi	115

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER	118
-------------------------	-----

KAYNAKLAR	121
-----------------	-----

EK-A

BEYKOZ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAKİ KULLANICILARIN TERCİH VE BEKLENTİLERİNİN BELİRLENMESİ İÇİN YAPILAN ANKET ÖRNEĞİ.....	124
ÖZGEÇMİŞ	129

KISALTMA LİSTESİ

FSMK	Fatih Sultan Mehmet Köprüsü
GEEAYK	Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KAKS	Katlar Alanı Kat Sayısı
KANİP	Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
KTVKBK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TMMOB	Türk Mimar ve Mühendisler Odası Birliği
TVKBK	Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 3. 1	Aylara Göre Ortalama Sıcaklık Verileri 26
Şekil 3. 2	Aylara Göre Ortalama Yağış Verileri 27
Şekil 3. 3	Proje Alanı ve Yakın Çevresindeki Dereler 29
Şekil 3. 4	İstanbul'un 15. ve 20. Yüzyıl Arası Tarihsel Gelişimi 31
Şekil 3. 5	İstanbul'un 1916 ve 1960 Yılları Arası Kentsel Gelişimi 32
Şekil 3. 6	Tokatköy Mahallesi Yerleşim Dokusuna Örnek Ada 34
Şekil 3. 7	15.06.2009 t.t. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 39
Şekil 3. 8	Beykoz İlçesi 1/5000 Plan Mozaïği 40
Şekil 3. 9	02.12.2005 t.t. Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı..... 41
Şekil 3. 10	1970-2015 Yılları Arasındaki Nüfus ve Nüfus Artış Hızı (%) 43
Şekil 3. 11	Kentsel- Kırsal Nüfus Artış Hızları..... 44
Şekil 3. 12	Beykoz İlçesi 2007- 2015 Yılları Arası Nüfus Değişimi..... 45
Şekil 3. 13	Cinsiyet Durumu İle İlgili Anket Sonuçları..... 50
Şekil 3. 14	Katılımcıların Yaş Aralığı İle İlgili Anket Sonuçları 50
Şekil 3. 15	Eğitim Durumu İle İlgili Anket Sonuçları 51
Şekil 3. 16	İş Durumu İle İlgili Anket Sonuçları 51
Şekil 3. 17	Cinsiyete Göre Medeni Durum Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları 52
Şekil 3. 18	Çocuk Sahibi Olma İle İlgili Anket Sonuçları..... 52
Şekil 3. 19	Cinsiyete Göre Çocuk Sahibi Olma Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları 53
Şekil 3. 20	Katılımcıların Çocuklarının Eğitim Durumları İle İlgili Anket Sonuçları 53
Şekil 3. 21	Toplam Hanehalkı Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları..... 54
Şekil 3. 22	İş Durumuna Göre Toplam Hanehalkı Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları 54
Şekil 3. 23	Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu İle İlgili Anket Sonuçları 55
Şekil 3. 24	Cinsiyete Göre Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu İle İlgili Anket Sonuçları..... 55
Şekil 3. 25	Aylık Gelir Durumu İle İlgili Anket Sonuçları 56
Şekil 3. 26	Cinsiyete Göre Aylık Gelir Durumu Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları56
Şekil 3. 27	İş ve Mülkiyet Durumuna Göre Aylık Gelir Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları..... 57
Şekil 3. 28	Aylık Gelirin İhtiyaçları Karşılamaya Yeterli Gelmesi İle İlgili Anket Sonuçları 57
Şekil 3. 29	Cinsiyete Göre Aylık Geliri Yeterli Olmayanlar İle İlgili Anket Sonuçları..... 58

Şekil 3. 30	Aylık Geliri 3000 TL Üzeri Yeterli Olanlar İle İlgili Anket Sonuçları	58
Şekil 3. 31	Cinsiyete Göre Sosyal Durum Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları	59
Şekil 3. 32	Sosyal Duruma Göre Eğitim Durumu Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları	59
Şekil 3. 33	Sosyal Duruma Göre Gelir Durumu Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları	60
Şekil 3. 34	Katılımcıların Spor Yapması İle İlgili Anket Sonuçları.....	60
Şekil 3. 35	Cinsiyete Göre Katılımcıların Spor Yapması İle İlgili Anket Sonuçları	61
Şekil 3. 36	Yaşa Göre Katılımcıların Spor Yapması İle İlgili Anket Sonuçları.....	61
Şekil 3. 37	Yaşa Göre Katılımcıların Tercih Ettikleri Spor Dalı İle İlgili Anket Sonuçları	62
Şekil 3. 38	Katılımcıların Oturdukları Binanın Özelliği İle İlgili Anket Sonuçları	63
Şekil 3. 39	Cinsiyete Göre Katılımcıların Oturdukları Binanın Özelliği İle İlgili Anket Sonuçları.....	63
Şekil 3. 40	Katılımcıların Oturdukları Binada Otoparkının Olması İle İlgili Anket Sonuçları.....	64
Şekil 3. 41	Cinsiyete Göre Araç Sahibi Olma İle İlgili Anket Sonuçları.....	64
Şekil 3. 42	Katılımcıların Oturdukları Konutun Alanı İle İlgili Anket Sonuçları	65
Şekil 3. 43	Katılımcıların Oturdukları Konutun Alanı ve Oturdukları Binanın Özelliğinin Karşılaştırılması İle İlgili Anket Sonuçları.....	65
Şekil 3. 44	Katılımcıların Oturdukları Konuttaki Toplam Oda Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları.....	66
Şekil 3. 45	Katılımcıların Kendilerini Güvensiz Buldukları Konular İle İlgili Anket Sonuçları.....	66
Şekil 3. 46	Oturdukları Konutta Kendilerini Güvende Hissetmesi İle İlgili Anket Sonuçları.....	67
Şekil 3. 47	Oturdukları Konutta Isı Yalıtımının Yapılması İle İlgili Anket Sonuçları	67
Şekil 3. 48	Oturdukları Konutta Kullanılan Isıtma Sistemi İle İlgili Anket Sonuçları.....	68
Şekil 3. 49	Oturdukları Konutun Alanına Göre Kullanılan Isıtma Sistemi İle İlgili Anket Sonuçları.....	68
Şekil 3. 50	Isıtma Sistemine Göre Kullanılan Enerji Kaynağı İle İlgili Anket Sonuçları..	69
Şekil 3. 51	Döşeme ve Duvarlardaki Su Problemi İle İlgili Anket Sonuçları.....	70
Şekil 3. 52	Katılımcıların Beykoz'da Oturma Nedenleri İle İlgili Anket Sonuçları	70
Şekil 3. 53	Cinsiyete Göre Katılımcıların Beykoz'da Oturma Nedenleri İle İlgili Anket Sonuçları.....	71
Şekil 3. 54	Tercih Edilen Ortak Yaşam Alanları İle İlgili Anket Sonuçları	71
Şekil 3. 55	Yaş Aralıklarına Göre Tercih Edilen Ortak Yaşam Alanları İle İlgili Anket Sonuçları.....	72
Şekil 3. 56	Cinsiyete Göre Komşuluk İlişkileri İle İlgili Anket Sonuçları	73
Şekil 3. 57	Kentsel Dönüşümün Gerekliliği İle İlgili Anket Sonuçları	74
Şekil 3. 58	Kentsel Dönüşüm Sonrası Beykoz'da Yaşama Durumu İle İlgili Anket Sonuçları.....	75
Şekil 3. 59	Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Hakkındaki Düşünceleri İle İlgili Anket Sonuçları.....	76
Şekil 3. 60	Katılımcıların Binanın Bir Katında Kaç Daire İstedikleri İle İlgili Anket Sonuçları.....	77
Şekil 3. 61	Katılımcıların Oturdukları Konut Alanına Göre Kentsel Dönüşüm Sonrası	

	Binanın Bir Katında Olmasını İstedikleri Daire Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları	77
Şekil 3. 62	Tercih Edilen Daire Sayısına Göre Oda Sayısı Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları.....	78
Şekil 3. 63	Katılımcıların Daire Büyüklükleri Hakkındaki Düşünceleri İle İlgili Anket Sonuçları.....	79
Şekil 3. 64	Cinsiyete Göre Daire Büyüklükleri Hakkındaki Düşünceler İle İlgili Anket Sonuçları.....	80
Şekil 3. 65	Cinsiyete Göre Kapalı Otopark İstekleri İle İlgili Anket Sonuçları	80
Şekil 3. 66	Cinsiyete Göre Dairelerine Ait Depo İstekleri İle İlgili Anket Sonuçları	81
Şekil 3. 67	Mevcutta Kullandıkları ve Tercih Ettikleri Isıtma Sistemi İle İlgili Anket Sonuçları.....	81
Şekil 3. 68	Hanehalkı Sayısına Göre Tercih Ettikleri Salon m ² si İle İlgili Anket Sonuçları	82
Şekil 3. 69	Medeni Duruma Göre Ebeveyn Yatak Odası m ² si İle İlgili Anket Sonuçları.....	83
Şekil 3. 70	Cinsiyete Göre Ebeveyn Yatak Odasında Banyo Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları.....	84
Şekil 3. 71	Banyoda Vitrifiye Ürün Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları	84
Şekil 3. 72	Cinsiyete Göre Çamaşır Makinesi Yeri İçin Mekân Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları.....	85
Şekil 3. 73	Oda Tercihine Göre Mutfağın Salon İçinde Planlanması İle İlgili Anket Sonuçları.....	85
Şekil 3. 74	Mutfaktaki Elektrikli Cihazların Ankastre Olması İle İlgili Anket Sonuçları	86
Şekil 3. 75	Binada Açık Balkon Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları	86
Şekil 3. 76	Cinsiyete Göre Binada Açık Balkon Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları.....	87
Şekil 3. 77	Binada Kullanılması İstenen Malzeme Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları.....	87
Şekil 3. 78	Bina Cephesinde Kullanılması İstenen Renk Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları	88
Şekil 3. 79	İç Mekânda Kullanılması İstenen Renk Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları.....	89
Şekil 3. 80	Bina Yalıtımının Önemi İle İlgili Anket Sonuçları	89
Şekil 3. 81	Akıllı Bina Teknolojisi Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları	90
Şekil 3. 82	Bahçe Düzenlemesinde Peyzaj Elemanları Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları.....	90
Şekil 3. 83	Binada Önemli ve Öncelikli Olan Üç Konu İle İlgili Anket Sonuçları.....	91
Şekil 3. 84	Dairede Önemli ve Öncelikli Olan Üç Konu İle İlgili Anket Sonuçları	92
Şekil 4.1	Bina Envanter Kayıtlarının Oluşturulması- 1. Örnek	97
Şekil 4.2	Bina Envanter Kayıtlarının Oluşturulması- 2. Örnek.....	98
Şekil 4.3	Arsa Envanter Kayıtlarının Oluşturulması- 3. Örnek.....	100
Şekil 4.4	Beykoz Belediyesi Resmi Logosu.....	104
Şekil 4.5	Tokatköy Şehr-i Sitare Kentsel Yenileme Projesi Logosu.....	104
Şekil 4.6	İstanbul İlçe Sınırları	105
Şekil 4.7	Beykoz İlçe Sınırı.....	105
Şekil 4.8	Beykoz Öngörünüm, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Sınırları.....	106
Şekil 4.9	Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Sınırı.....	107
Şekil 4.10	Proje Alanı Yakın Çevresindeki Önemli Odak Noktaları	108
Şekil 4.11	Projenin Paydaşları	110

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 3. 1	Aylara Göre Ortalama İklim Verileri..... 26
Çizelge 3. 2	Proje Alanı ve Yakın Çevresinin Eğim Değerleri..... 27
Çizelge 3. 3	Tokatköy Mahallesi Örnek Adaya Ait Doku Analizi..... 35
Çizelge 3. 4	Proje Alanı İmar Hakkı Analizi..... 36
Çizelge 3. 5	1970-2017 Yılları Arasındaki Nüfus Değişimi..... 42
Çizelge 3. 6	1970-2015 Yılları Arasındaki Nüfus Artış Hızı (%)..... 42
Çizelge 3. 7	Kentsel- Kırsal Nüfus Değişimi..... 44
Çizelge 3. 8	Beykoz İlçesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Değişimi..... 45
Çizelge 3. 9	Beykoz Planlama Alanının Mahallelere Göre 2015 Yılı Nüfus Sayımı..... 45
Çizelge 3. 10	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü..... 46
Çizelge 3. 11	Mahallelere Göre Kadın - Erkek Nüfusları..... 46
Çizelge 4.1	Beykoz Tokatköy Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nda Yapılan Saha Çalışmaları.....96
Çizelge 4.2	Saha Çalışması İle Oluşturulan Bina Bilgi Tablosu- 1. Örnek..... 98
Çizelge 4.3	Saha Çalışması İle Oluşturulan Bina Bilgi Tablosu- 2. Örnek.....99
Çizelge 4.4	Saha Çalışması İle Oluşturulan Arsa Bilgi Tablosu- 3. Örnek..... 101
Çizelge 4.5	Proje Alanı'nda Saha Çalışmaları Sonrasındaki Süreç..... 101
Çizelge 4.6	Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İle İlgili Genel Bilgiler..... 106
Çizelge 4.7	Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Mevcut Durum Bilgileri..... 106
Çizelge 4.8	Proje Uygulaması İle Yapılabilecek Alan Bilgileri..... 109

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KULLANICI ODAKLI YAKLAŞIMIN BEYKOZ PROJESİ ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tuğba SARSILMAZ

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Erkan AVLAR

Beykoz İlçesi; İstanbul Metropoliten Alanı'nın, Boğaziçi bölgesinin Asya yakasında ve kuzeyinde yer alan, İstanbul Boğazı'na ve İstanbul Boğazı'nın Karadeniz'e açılan kısmında Karadeniz'e kıyısı olan stratejik öneme sahip ilçesidir. Beykoz ilçesinin yüzölçümü 313 km²'dir. 2017 yılı nüfusu ise 251.087 kişidir. İlçedeki konut sayısı 42844, işyeri sayısı 2303, konut+ işyeri sayısı 3456 ve toplam bina sayısı 48603' tür. Toplam bina sayısının %7 si ruhsatlı durumdadır, ruhsatlı binalarında yarısı iskânlı durumdadır. İlçe genelinde planlanabilir alan ise yüzölçümünün yaklaşık %20'sidir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile ilçe sınırları dahilindeki 20 köy (229.74 km²) mahalle statüsüne kavuşmuştur. Bu mahallelerin toplam yüzölçümü ise ilçe yüzölçümünün yaklaşık %74.02 sidir.

Cumhuriyet Dönemi Sanayi hamleleri ile bölgede faaliyete geçen Deri Kundura, Cam Fabrikaları ve Tekel Fabrikaları ile başlayan gelişim sürecinde, özellikle 1970'li yıllardaki göç dalgası ile İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus artışı yaşanmıştır. Göç hareketinin yoğunlukla devam ettiği 1980'li yılların sonuna kadar Türkiye'nin birçok bölgesinden insan Beykoz'a yerleşmiştir. Göç nüfusunun %70'i Karadeniz Bölgesindendir.

Yoğun göç planlama ile karşılanamayınca ilçede özellikle sosyal donatı alanları eksikliğine sebep olmuş bölgesel iş imkânları harekete geçirilememiş, eğitim seviyesi

düşmüş, işsizlik artmış, göç nüfusu gecekondulaşma ile barınma ihtiyaçlarının çözümüne yönelmiştir.

F.S.M. Köprüsü ve 2. Çevre yolunun Kavacık'a bağlanması ile yapılaşma baskısı en üst seviyeye çıkmış plansızlık sebebi ile yerel yönetim bu baskıyı karşılayamamış, kaçak yapılaşmanın önüne geçememiştir.

Beykoz ilçesinin tamamı 1995 yılında Orman Bakanlığı tarafından doğal sit alanı olarak ilan edilmiştir. Bu karar ile sadece alansal koruma hedeflenmiş, kararın sosyal ve ekonomik olası sonuçları bu güne kadar değerlendirilmemiş, hesaplanmamıştır. 1995 Sit alanı ilanından sonra 2000'li yıllarda başlayan plan süreçleri de ilçenin gerçeklerinden uzak kararları sebebiyle sadece kâğıt üstünde kalmıştır.

Kentsel Dönüşüme yönelik kanun ve yönetmeliklerin çıkması ve yerel yönetimin planların tamamının, dönüşüme olanak sağlayacak şekilde yeniden hazırlanması yönündeki kararlılığı, 6292 ve 6306 sayılı yasalar ile desteklenince ilçedeki dönüşüm projelerinin önü açılmıştır. Yerel yönetimin dönüşüm uygulamalarındaki kararları bu çağışmayı destekler niteliktedir.

Bu tez çalışmasında kentsel dönüşüm uygulamalarının yerinde dönüşüm yöntemiyle yapılmaması bir eksiklik olarak tespit edilmiş, bu eksikliğin kullanıcı odaklı kentsel dönüşümle giderilmesi tez çalışmasının temel amacını oluşturmuştur.

Bu çalışmada hızlı bir şekilde kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırıcı başarılı bir sosyal kalkınma modeli ortaya koyarak kullanıcıların doğup-büyüdükleri ve aidiyet duydukları bölgeden ayrılmak zorunda kalmadan profesyonel ekiplerle yerinde dönüşüm uygulanmasını amaçlayan bir saha çalışması yapılmış ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Çalışma, dört ana bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde; literatür taraması özeti, tezin amacı ve önemi, hipotezler, araştırmanın sınırlılıkları ve tezin yöntemi irdelenmiştir.

İkinci bölümde; kentsel dönüşüm kavramının tanımı yapılmıştır. Kentsel dönüşümün amacı, tarihsel gelişimi, kentsel dönüşüm türleri ve sınıflandırmaları ile kentsel dönüşüm örneklerine yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde; proje alanının tanımlanmasına yönelik bir çalışma yapılmıştır. Kentsel dönüşüm alanının fiziksel çevre verileri, tarihsel gelişimi, mevcut yerleşim dokusu, dönüşüm alanında karşılaşılan riskler ve alandaki imar koşulları açıklanmıştır. Saha çalışmasına altlık teşkil edecek kullanıcı profili belirlenmiştir. Demografik, kültürel ve sosyo-ekonomik yapı hakkında veriler toplanmıştır. Kentsel dönüşüm alanındaki kullanıcıların tercih ve beklentilerinin belirlenmesine yönelik kriterler belirlenmiş ve anket çalışması haline getirilmiştir. Yaklaşık iki senedir yerel yönetimin yapmış olduğu fiili durum ve saha tespit çalışmalarını önemli derecede destekleyici anket çalışması, alanda yaşayan mevcut 53 kadın ve 47 erkek toplam 100 kullanıcının katılımıyla gerçekleştirilmiştir.

Son bölümde ise; Beykoz Tokatköy Kentsel Dönüşüm Projesinin gelişimi ile özelliklerine yer verilmiştir. Projede kullanıcı tercih ve beklentilerine göre çevre düzenlemesine ve yapı üretimine yönelik kararlar önerilmiştir. Böylelikle, proje alanındaki kullanıcılara; mülkiyet hakkını hızla nitelikli konut üreterek edindirmek, bölgedeki demografik yapıyı

koruyarak yerel kültürün devamlılığını sağlamak, deprem, heyelan vb. olası afetlerden önce modern teknik özelliklere sahip, güvenli yaşam alanlarını kullanıcılara sunmak amaçlanmıştır.

Ayrıca, kentsel dönüşüm öncesi mevcut kullanıcıların dönüşüm sonrası aynı yerde ikamet etmeye devam edecekleri çevrelerin oluşması ve bu amaçla Türkiye’de ilk kez uygulanacak bir model olan kullanıcı odaklı “Yerinde Dönüşüm” ilkesinin yaygınlaşması hedeflenmiştir.

Bu çalışmanın, dönüşümün fikir aşamasından uygulamaya kadar olan sürecini irdeleyen ve uygulama sonrası kullanıcı tercihlerini belirleyen, yeni yapılacak mevzuat çalışmalarına yön verecek, tüm bu konularda başvuru niteliği taşıyacak bir kaynak oluşturacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, yerinde dönüşüm, kullanıcı odaklı dönüşüm, Beykoz Tokatköy



A USER-FOCUSED APPROACH TO URBAN TRANSFORMATION PROJECTS EVALUATED ON THE BEYKOZ PROJECT EXAMPLE

Tuğba SARSILMAZ

Department of Architecture

MSc. Thesis

Adviser: Assist. Prof. Erkan AVLAR

Beykoz; is a strategically significant district which is located in the Istanbul Metropolitan Area, the north Asia part of the Bosphorus Region and it has a coastline at both the Bosphorus and the Black Sea where the Bosphorus opens to the Black Sea. The surface area of the district of Beykoz is 313 km². The population of 2017 is 251,087 people. The number of residential buildings in the district is 42844, the number of establishments is 2303, the number of residential + office buildings is 3456 and the total number of buildings is 48603. 7% of the total number of buildings is licensed, half of the licensed buildings are settlement. About 20% of the area in the district can be planned.

With the Decree No. 6360 entered into force in 2012, 20 villages (229.74 km²) within the boundaries of the districts have attained the neighborhood status. The total surface area of these neighborhoods is about 74.02% of the district's surface area.

During the development process that started with Leather Kundura, Cam Fabrics and Tekel Factories, which started activity in the region with the Republican Period Industrial Acts, there has been a population increase above the average of Istanbul with the immigration wave especially in the 1970s. The continued migration of intensity until the end of the 1980s, many people from Turkey's regions located to Beykoz. 70% of the immigration population is from Black Sea Region.

When intense immigration could not be met with the planning, employment opportunities that have caused lack of social support areas have not been activated, education level has decreased, unemployment has increased and immigration population has tended to resolve the need for accommodation by squatting in the region.

With the connection of F.S.M. Bridge and the 2nd ring road to Kavacık, the pressure of the settlement reached the highest level and the local government could not meet this pressure due to unplanning and could not prevent illegal housing.

The entire Beykoz district was declared a natural site in 1995 by the Ministry of Forestry. With this decision, only spatial protection was targeted and the social and economic probable outcomes of the decision were not assessed and calculated until today. The planning processes that began in the year 2000 after the declaration of the natural site in 1995 have remained solely on paper due to far-reaching decisions of the district.

With the enactment of laws and regulations for Urban Transformation and the determination of the local government to revise the plans in a way that allows for transformation, with the support of Laws 6292 and 6306, the transformation projects in the district are lead up. Decisions of local governments on transformation practices support this work.

In this thesis study, urban transformation applications are not done by in situ transformation method has been identified as deficiency, eliminating this deficiency has been the main aim of the thesis study by user-centered urban transformation.

In this study, a field study was carried out with the aim of implementing on-site transformation of professional teams without users have to leave region where they were born, grown up and its results were evaluated.

The study consists of four main chapter.

In the first chapter; literature review summary, thesis purpose and importance, hypothesis, limitations of research and thesis method have been examined.

In the second chapter; the concept of urban transformation has been defined. The aim of urban transformation, historical development, types of urban transformation and classification and examples of urban transformation are included.

In the third chapter; a study has been carried out to identify the project area. The physical environment data of the urban transformation area, its historical development, the existing settlement texture, the risks encountered in the transformation area and the zoning conditions in the area are explained. A user profile has been identified that will serve as a base for field work. Data on demographic, cultural and socio-economic structure have been collected. The criteria for determining the preferences and expectations of users in the urban transformation area have been determined and turned into questionnaire studies. The questionnaire was conducted which supports the actual situation and field surveys, which were conducted by the local government for about two years, with a total of 100 users, 53 men and 47 men, living in the area.

In the last section; The development and characteristics of the Beykoz Tokatköy Urban Transformation Project are included. Decisions about environmental regulation and building production have been proposed in the project according to the user preferences and expectations. In this way, it is aimed to provide the right of ownership rapidly by producing qualified housing, to ensure the continuity of local cultures by protecting the demographic structure in the region and to present safe living areas with modern technical features before possible disasters to the users.

Also, it is aimed to create environments where existing users can live in the same place after the transformation and for this purpose it is aimed to spread "Local Transition" principal which is a user-centric model to be applied for the first time in Turkey.

It is thought that this study will lead to the new legislation studies, which will examine the transformation stages from the beginning to the application and determine the user preferences after the transformation and will form a resource to carry the application qualification in all these matters.

Keywords: Urban transformation, Urban renewal, On-site transformation, User-focused transformation, Beykoz Tokatköy

1.1 Literatür Özeti

Türkiye’de, özellikle büyükşehirlerdeki kent merkezinde denetimsiz, plansız yapılaşmanın artması sonucu niteliksiz yapı stoku birikerek sağlıklı çevreler oluşmuştur. Hiçbir estetik kaygı duyulmadan, konfor, işlevsellik, güvenlik ve sağlamlık düşünülmeden ve hiçbir kurala uyulmadan oluşturulan bu çevreler, zaman içinde büyük kentsel bir sorun haline dönüşmüştür. Bu sorunun bütün kente yayılması nedeniyle tekil çözüm koşullarının yetersiz kalması, sorunun kentsel ölçekte ele alınmasını, çözülmesini gerekli kılmış ve "Kentsel Dönüşüm" konusu gündeme gelmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili ilk akademik çalışmaların; özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremlerinde yaşanan can ve mal kayıplarından sonra, üzerinde en çok konuşulan ve gündeme taşınan konularından biri haline gelmesiyle başladığı bilinmektedir. Bugünden sonra kentsel dönüşüm konusu sık sık akademik hayatta ve kamusal platformlarda yer almıştır. 2004 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası ile Küçükçekmece Belediyesi’nin birlikte düzenlediği “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması” ile konu, uluslararası örnekler ve somut çözüm önerileriyle ilk kez tartışılmıştır [1]. 2005 yılı sonrasında ise akademik çalışmaların sayısında kayda değer ölçüde bir artış olduğu görülmektedir.

Özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremleri sonrasında, kentsel dönüşüm odaklı akademik çalışmaların şehir planlama, inşaat mühendisliği, hukuk ve mimarlık bölümlerinde tez çalışması olarak yapıldığı, yapısal anlamda fen bilimleri enstitülerinin

mimarlık ve mühendislik anabilim dallarında ele alındığı görülmektedir. Akademik çalışmalar incelendiğinde, yüksek lisans tez çalışmalarının çoğunlukta olduğu ortaya çıkmaktadır. Tez çalışmasına önemli ölçüde katkı sağlayacak, kentsel dönüşüm ve kullanıcı odaklı yaklaşım ile yapısal karşılığının farklı bakış açılarıyla konu edildiği toplam 9 adet akademik çalışma tespit edilmiştir. Ancak İstanbul Beykoz ilçesinde kentsel dönüşüm ile ilgili yapılmış herhangi bir akademik çalışmaya rastlanmamıştır.

Mimarlık alanında Mustafa KAŞ (2014) tarafından hazırlanan *“Konut sorununun çözümünde kentsel dönüşüme kullanıcı katılımının sağlanması üzerine bir yöntem araştırması: Konya örneği”* başlıklı doktora çalışması; Konut niteliği ve çevresel gelişim doğrultusunda, Türkiye’nin orta ölçekli bir ilindeki kentsel dönüşüm uygulamasının niteliksel ve çevresel etkilerinin değerlendirilmesini konu edindiğinden, Beykoz örneğinde önerilecek kentsel dönüşüm projesi için yol gösterici bir çalışma olabilir [2].

Kentsel Tasarım Bilim Dalında Özlem ÜNAL TOPKAYA (2014) tarafından hazırlanan *“Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının mekânsal açıdan değerlendirilmesi”* başlıklı yüksek lisans çalışması; Kentsel dönüşüm projelerindeki mekânsal çözümler ile ilgili bilgi vermiştir. Aynı zamanda çalışma, kentsel dönüşüm projeleriyle standart mekân kullanım özelliklerine ulaşılabilirliğin kanıtı niteliğindedir [3].

Mimarlık alanında Mehmet Zeki PESTİL (2015) tarafından hazırlanan *“Kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimi”* başlıklı yüksek lisans çalışması; Mevcutta var olan, uygulanmış kentsel dönüşüm projelerinin birçok anlamda karşılaştırılması açısından önemlidir. Aynı zamanda çalışma, kentsel dönüşümde nitelikli mekân üretimi açısından yapısal etkenlerin analiz edilmesi gerekçesiyle önemli bir referans oluşturmaktadır [4].

Mimarlık alanında Gülay KURT (2014) tarafından hazırlanan *“Yerinde ve katılımcı dönüşüm için ada bazlı uygulamalar: Kâğıthane örneği”* başlıklı yüksek lisans çalışması; Yerinde ve katılımcı dönüşüm kavramları doğrultusunda katılımcılık ilkesinin ilk aşaması açısından gerekli olan yerel halkı bilgilendirici toplantılar, referandumlar, beyin fırtınaları, yerel aktörlerle anket çalışması ve üretilecek binaların modelinin kurgulanması konusunda, çok katılımlı bir süreç yönetilmesi gerekliliğini ortaya koyması açısından önemlidir [5].

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Nermin İVEYNAT (2008) tarafından hazırlanan *“Gecekondur alanlarında kentsel dönüşüm projeleri: Ankara örneği, Şentepe kentsel dönüşüm projesi”* başlıklı yüksek lisans çalışması; *“Kentsel dönüşümün dört boyutu: fiziksel, çevresel, ekonomik ve sosyal”* açıdan mülkiyet probleminin olduğu gecekondur alanlarına dair Türkiye’nin önemli büyükşehirlerinden biri olan Ankara ili özelinde gerçekleşmiş kentsel dönüşüm uygulamasıyla kentsel dönüşüm projelerinin kentsel yaşam kalitesini ne ölçüde sağladığını değerlendirmektedir [6].

Kentsel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler Anabilim Dalında Necibe Nur SEVGİ (2017) tarafından hazırlanan *“Konut alanlarının dönüşümünde kullanıcı katılımı: Emek Mahallesi örneği”* başlıklı yüksek lisans çalışması; *“Katılımcılık ve insan odaklı dönüşüm”* ilkesiyle Milas örneği üzerinden yerel aktörlere sorulması gereken sosyo-kültürel ve demografik parametrelerin elde edilmesi açısından önemlidir [7].

İstanbul Araştırmaları Anabilim Dalında Betül Nisa AYAZ AYDIN (2017) tarafından hazırlanan *“İstanbul’da kentsel dönüşüm uygulamaları Küçükçekmece örneği”* başlıklı yüksek lisans çalışması; Küçükçekmece ilçesi Ayazma- Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi örneği üzerinden dönüşüm sürecinin planlanması, yönetilmesi ve uygulanması ile tüm proje yönetim sürecinin ifade edilmesiyle beraber, çalışma alanındaki iş akış sürecine model fikir vermesi açısından önemli ölçüde yön gösterebilecek nitelikte bir çalışmadır [8].

Aile Ekonomisi ve Beslenme Eğitimi Anabilim Dalında Selçuk GÜL (2013) tarafından hazırlanan *“Tüketicilerin kentsel dönüşüm hakkındaki bilgileri ve konut tercihleri”* başlıklı yüksek lisans çalışması; Sivas il merkezinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinden kullanıcıların kentsel dönüşüm sürecinden sonra ikamet etmek istedikleri konut tercihleri ve yönlendirmesinin birçok unsurla beraber ele alınması gerekliliği konusunda bilgi aktarmaktadır [9].

Mimarlık Anabilim Dalında Nilüfer AKIN SARP (2016) tarafından hazırlanan *“Kentsel dönüşüm uygulamalarının mekânsal sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği”* başlıklı yüksek lisans çalışması; anket yöntemiyle kentsel dönüşüm uygulanmadan önceki mekânsal durum ve kentsel dönüşüm uygulandıktan sonraki mekânsal değişimleri saptamaya yönelik, Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm

örneği üzerinden kullanıcıların mekânsal ve çevresel ihtiyaçlarını değerlendirmektedir [10].

1.2 Tezin Amacı

Bu çalışma ile depreme dayanıksız, niteliksiz ve plansız yapılaşmış, kullanıcıların donatı ihtiyacına cevap veremeyen bir yerleşim alanında çevresel, ekonomik, sosyo-kültürel imkânlar açısından kaliteli yaşam standartlarının altında; alanı kamu ve kullanıcıların yararına iyileştirip disipline ederek kentsel dönüşüm yapılmasını sağlamaktır. Bunun için dönüşümün fikir aşamasından uygulamaya kadar olan süreci irdeleyen ve uygulama sonrası kullanıcı tercihlerini belirleyen, yeni yapılacak mevzuat çalışmalarına yön verecek, tüm bu konularda başvuru niteliği taşıyacak bir kaynak oluşturmak amaçlanmaktadır.

Çalışmada, kentsel dönüşüm sonrasında; özellikle kullanıcılar olmak üzere tüm paydaşların ihtiyaçlarına cevap veren, nitelikli ve yüksek standartlara sahip yaşam alanları ile dayanıklı, estetik, işlevsel yapılar elde edilmesinin sağlanması hedeflenmiştir.

Çalışmanın ana hedefi ise, kentsel dönüşüm öncesi mevcut kent sakinlerinin dönüşüm sonrası aynı yerde ikamet etmeye devam edecekleri çevrelerin oluşması ve bu amaçla Türkiye’de ilk kez uygulanacak bir model olan “Yerinde Dönüşüm” ilkesinin yaygınlaşmasıdır.

Tezin Önemi;

İstanbul Boğazı’nda konumlanan Beykoz ilçesinin en eski yerleşim alanlarından biri olan, yaklaşık 50 yıldır süregelen, mülkiyet hakkı olmaksızın gelişmiş Tokatköy Mahallesi’nin mülkiyet ve imar sorunlarının; kullanıcı tercihleri gözetilerek mevcut yerleşik kültürü, aidiyet duygusu oluşturacak modern ve sağlıklı yapılarla birleştirerek acil olarak çözümlenmesi öncelikli görülmektedir.

Kentsel dönüşüm alanındaki kullanıcıların kentsel dönüşüme bakışı, geleceklerini nerede ve nasıl kurguladıkları ve dönüşüm sürecinde, yerel kimlik bağlamında tercih yapıp yapamadıkları önemlidir. Dönüşüm sonrası oluşan yaşam alanında insanları

memnun edecek hizmet, beklenen “Büyük Marmara Depremi” öncesinde hayata geçirilmiş olan doğru planlama ve uygulama çalışmasıyla mümkün olabilir.

Türkiye’de ve dünyada kentsel dönüşüm projeleriyle ilgili çok sayıda araştırma olmasına karşın, kullanıcı odaklı “Yerinde Dönüşüm” ilkesiyle ilgili herhangi bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu çalışma, alanında ilk çalışma olması ve başta Türkiye olmak üzere diğer ülkelerde gelecekte yapılması olası kentsel dönüşüm projelerine örnek olabileceği düşünüldüğünden önemlidir.

Bu çalışma, dönüşüm alanlarının özgün sosyal, kültürel ve tarihi dokusunu tehdit etmeden mahallenin özgünlüğünü korumak ve mevcut sakinlerinin yaşam koşullarını yerinden etmeden iyileştirmek adına; fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutların birlikte ele alınıp, tespit edilen eksikliklerin bütünlleştirici bir yaklaşımla çözümü açısından önemsenmektedir.

1.3 Hipotez

Bu çalışmada İstanbul ili Beykoz ilçesi sınırları içinde yer alan kentsel dönüşüm projesinin Türkiye’de ve dünyada uygulanmış örneklerden farklı olarak kullanıcı odaklı tercihler ışığında ‘yerinden etme, soylulaştırma’ sonucu ortaya çıkan çevresel, fiziksel, sosyal, kültürel sorunların çözümü üzerindeki rolünün etkisi değerlendirilmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm öncesi söz konusu alanda yaşayan kullanıcıların katılımı, desteği ve özgün fikirleriyle dönüşüm projelerinin gelişimine yön vererek olumlu ve verimli bir şekilde katkı sağlayacağı düşünülmektedir aşağıdaki araştırma hipotezleri belirlenmiştir:

Hipotez 1: Dönüşüm alanındaki mevcut kullanıcılara bu çalışma boyunca kentsel dönüşümde yer alan kişi, kurum, kuruluş, yükseköğretim, ilçe belediyesi yönetimi ve dernekler tarafından bilgilendirme yapılması alandaki kentsel dönüşüm projesini desteklemelerini olumlu yönde etkileyecektir.

Hipotez 2: Kullanıcıların kentsel dönüşüm öncesi belirttikleri tercihlerinin dönüşüm sonrası uygulanmış olmasının hem kişisel hem de toplumsal fayda sağlayacağını düşünmeleri alandaki kentsel dönüşüm projesini desteklemelerini olumlu yönde etkileyecektir.

Hipotez 3: Dönüşüm alanındaki mevcut kullanıcıların kentsel dönüşüm projesinde yer alan ve destekleyen paydaşlara güven duymaları alandaki kentsel dönüşüm projesini desteklemelerini olumlu yönde etkileyecektir.

Hipotez 4: Kullanıcıların kentsel dönüşüm projesi hakkında görüşlerine başvurulması ve 'katılımcılık' ilkesini bu süreçte hissetmeleri alandaki kentsel dönüşüm projesini desteklemelerini olumlu yönde etkileyecektir.

Hipotez 5: Kullanıcıların mevcutta kullandıkları yaşam alanlarıyla dönüşüm sonrası yapılan yaşam alanlarını can ve mal güvenliğinin de sağlandığı çevresel, yapısal, sosyal, psikolojik ve ekonomik değişimler ile ilgili karşılaştırdıklarında, saygınlık ve refah düzeyinde önemli oranda artış görüleceğini düşünmeleri alandaki kentsel dönüşüm projesini desteklemelerini olumlu yönde etkileyecektir.

Sınırlılık;

Anadolu'dan büyükşehirlere göçün hızlanmasıyla denetimsiz, plansız ve çarpık yapılaşmanın şehir merkezlerinde geçici konumlanmasından kalıcılığa evrilerek çevresiyle bir bütün halinde hareket ettiği görülmüştür. Büyük Marmara Depremi'nin yakın bir tarihte gerçekleşecek olma olasılığı, sağlıksız ve depreme dayanıksız yapı stoklarının bir an önce dönüştürülmesi ve şehrin dinamik değerlerinin baskısıyla sıkışıp kalan alanların projelendirilerek öncelikli olarak ele alınması gerekliliği açıktır.

Türkiye'nin en etkin deprem kuşaklarından biri üzerinde yer alan İstanbul ilinin bir yandan büyük şehrin getirdiği olanaklara sahip bir yandan da Anadolu ilçesi yaşam standartlarında olan Beykoz ilçesinde özgün bir kentsel dönüşüm projesi örneği olması dikkat çekmekte ve model olması nedeniyle kritik önem taşımaktadır.

Bu nedenle çalışmanın alanı; dönüşümün yapısal ve çevresel etkilerini incelemek; kullanıcıların fikir ve tercihleri ile dönüşüme katkısının söz konusu dönüşüm projesini desteklemelerine nasıl bir etkisinin olduğunu bilimsel bir çalışma yaparak ortaya koymak; buna uygun analizler yaparak değerlendirilmesiyle sınırlandırılmıştır.

Tezin Yöntemi;

Bu çalışmada; öncelikle literatür taraması yapılmaktadır. Türkiye'de ve dünyada yapılan bilimsel çalışmalar taranarak kentsel dönüşüme ilişkin kavramlar incelenmiş; yapısal

anlamda kullanıcının kentsel dönüşüm sürecindeki tercihleri irdelenmiş, dönüşüm uygulamaları, karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri hakkında kaynaklar toplanmıştır.

Çalışmada ikinci aşama, verilerinin elde edilmesinde kullanılacak olan anket çalışmasının yapılmasıdır. Bu bölümde tez çalışması için belirlenen hipotezleri test etmek için veriler toplanıp analiz edilmektedir. Çalışmada kullanılan araştırma yöntemleri mülakatlar, bilgilendirme toplantıları, yapılandırılmış görüşmeler dışında sahada yapılmış olan anket çalışmalarıdır.

Tez çalışması için Beykoz ilçesinde araştırmada kullanılacak bilgilerin temin edilmesini sağlayan saha çalışması yapılmak üzere Tokatköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı seçilmiştir. Saha çalışmasına ait bilgiler, söz konusu kentsel dönüşüm proje alanının sınırları içinde olduğu yerel idarenin ilgili müdürlüklerinin birim arşivinden temin edilmiştir. Saha çalışması sonuçları, mülakatlar ve tez yazarının doğrudan katıldığı, yerel idarenin belirli zaman aralıkları ile düzenlemiş olduğu vatandaş bilgilendirme toplantılarında elde edilen bilgilerle de birleştirilerek derlenmiştir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel yerleşimler; yaşam şartlarının etkisiyle zamanla değişir ve dönüşürler. Bu değişim ve dönüşümü örgütlenerek yapılan bir planlama ile görev, sorumluluk paylaşımları içerisinde yönetmek ve kontrol etmek gereklidir. Çünkü dönüşümü tek bir yöntemle ve dönüşüm uygulanacak bölgeden bağımsız alınacak kararlarla hayata geçirmek mümkün değildir. Dolayısıyla kentsel bölgelerin sahip olduğu özellikler ve ihtiyaç duyduğu gereksinimler, uygulanacak yöntemi belirlemede yol gösterici öğeler olmalıdır. Kentsel bölgenin; özgün kimliği, mekân ve yapı potansiyeli, ekonomik durumu, sosyal değerleri, fiziksel çevresi, kullanıcı profili gibi mevcut dinamikleri başarılı sonuçlar alınabilmesi için dönüşüm süreci içerisinde değerlendirilmelidir.

Kentlerin yaşadıkları fiziksel, ekonomik ve sosyal sorunlara çözüm üretme amaçlı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşümün öncelikli hedefi; bu sorunlara yönelik kalıcı çözümler üretebilmek ve kullanıcıların ihtiyacını karşılayan sağlıklı, sürdürülebilir kentler oluşturmaktır. Bu oluşum sürecinin sağlıklı şekilde sonuca ulaşabilmesi için koordineli ve planlanmış kentsel dönüşüm politikaları gerçekleştirilmeli; mevcut değerlerin korunduğu, gelecek nesillere aktarılacak alanlar oluşturulmalıdır. Bu hedeflere ulaşabilmek için dönüşümün kapsam ve amaçlarının iyi bir şekilde belirlenmesi önemlidir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm; kavramsal boyutu ile incelendiğinde, Avrupa’da gelişmişlik doğrultusunda sosyal bir uygulama alanı bulmakta iken, Türkiye’de globalleşmenin

sebepler olduğu resmi idare ve şehir idaresi arasındaki ilişkilerin ve etkilerinin sonuç ürünüdür [1].

Bir bölgede kentsel dönüşümün ortaya çıkması için o bölgede sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel yönlerden sorunların ortaya çıkması ve kentlilerin ihtiyaçlarının karşılanamaz durumda olması gereklidir. Bölgede yenilenme isteğinin doğmasıyla birlikte kentsel dönüşüm süreci başlar ve kentin dinamikleri ile kentsel alanın bozulma sebepleri tespit edilir, araştırılır ve sorunlara kalıcı çözümler getirilmeye çalışılır.

Bu süreçte kentsel dönüşümün başlıca öne çıkan üç ayırt edici özelliği vardır. **Birincisi**, bir alanın doğasını farklılaştırmayı, yerel halk ile, kentsel dönüşüm alanında önde gelen ve sözü dinlenen kişilerin sürece müdahil olmasını amaçlamasıdır. **İkincisi**, bölgeye özel sorun ve potansiyelleri dayanak tutarak, kamusal sorumluluklar ile bütünleşen hedef ve faaliyetleri içermesidir. **Üçüncüsü**, bu süreçteki kamu- özel kurum ve kuruluşlarda tek düzen olmasa da, alakalı veya alakasız taraflar arasında etkin bir proje ortaklıkları oluşmasını gerektirmektedir [11].

Bu özelliklere sahip kentsel dönüşüm, ulaşılmak istenen hedefleri belirledikten sonra birbirinden farklı ve çözüme katkı sağlayacak birçok bileşeni bir araya getirerek nitelikli, çağdaş, sürdürülebilir kentler oluşturmaya çalışır. Bu hedef doğrultusunda eylemler gerçekleştirilirken, farklı kişi, kurum ve kuruluşlar arasında uygun görüşme ortamlarının oluşması ile disiplinler arası koordinasyonun sağlanması, dönüşüm sürecinin başarılı bir şekilde yürütülmesi ve doğru sonuçlar alınması açısından önemlidir.

Dünya genelinde kentsel dönüşümü zorunlu kılan sebepler, kentlerin globalleşme ile olan entegrasyon düzeyine, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyelerine göre farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamaları, Sanayi Devrimi sonrası kentsel gelişimden kaynaklı sorunların ve Post- Fordist dönem dinamiklerinin sebep olduğu mekânsal ve sosyo-ekonomik çöküntüleri ortadan kaldırmaya yönelik yeniden yapma şeklinde uygulanmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise doğal afetlerle yıkılan veya tahrip olanların yeniden yapımı, özellikle iç göçler sebebiyle oluşan kaçak ve çarpık yerleşim alanların dönüştürülmesi ayrıca tarihi yerleşim alanlarında yeni fonksiyon vererek korunması şeklinde uygulanmaktadır. Gelişmişlik düzeyine göre de

olsa kentsel dönüşümü zorunlu kılan sebepler; fiziksel, sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel, demografik değişimler ve globalleşme politikaları olarak gösterilebilir [12].

Bu nedenlere bağlı olarak kentsel dönüşümün gerçekleşmesi, büyük, orta ve küçük ölçekteki gelişim kararlarını içeren projeler ışığında sağlanmaktadır. Kentlerin hinterlandındaki büyük ölçekli projeler, parçalardan oluşan, çok işlevli dinamikleri olan, yeni metropoliten kent bütününde alt bölgeleri oluşturan bir yapıdır. Orta ölçekli projeler civardaki kaliteyi yükselten, gelişim stratejilerini etken olarak kullanmayan, mevcut altyapıyı sıhhiyeştiren kent merkezine yakın gelişme eğilimindeki arterler üzerinde konumlanmış yapıdır. Erişilebilir, kent merkezinde, özellikle alanlarda yürütülen, kimi zamanda tarihi binalarda yeniden işlevlendirme şeklinde yürütülen yapı ise küçük ölçekli projelerdir [13].

Kentsel dönüşüm süreci ise genel olarak **hazırlık, planlama ve uygulama olmak üzere** üç aşamadan oluşur. **Hazırlık** aşamasında, proje alanının özellikleri, etkenleri ve detayları ayrıntılı bir biçimde analiz edilerek strateji ve yöntem belirlenir. Dönüşüm projesinin paydaşları, yerel halkın önde gelenleri ve yereldeki ihtiyaç ve toplu durum eğilimleri analiz edilerek kentsel dönüşümle sosyo-kültürel ve ekonomik kalkınma hedeflenmelidir. **Planlama** aşamasında, bir önceki aşamada analiz edilen konular ışığında en az bir asırlık hedef konulmalıdır. Belirlenecek olan strateji ve yöntemlere dair eylem planı hazırlanmalıdır. **Uygulama** aşamasında ise dönüşüm kararlarının hayat bulduğu, uygulamanın gözlemlendiği, denetlendiği, eleştirisinin yapıldığı, ara kararlar geliştirerek gerekli hallerde revizyonların da gündeme alındığı aşamadır [14]. Bu aşamalarda kentsel dönüşüm farklı birçok etkenin ortak çalışmaları sonucu oluşur.

Roberts'e göre **kentsel dönüşüm;**

- Kentsel alanın detaylı analizi temeline dayanması,
- Fiziksel, sosyo- ekonomik ve kültürel dokunun ayrıca çevresel koşulların eşzamanlı adaptasyonunun amaçlanması,
- Eşzamanlı adaptasyon sürecinde, problemlerin çözümü için kapsamlı ve bütünleşik stratejilerin dengeli bir biçimde ortaya konulması ve en olumlu yaklaşım ile çözüm üretilmesi,

- Stratejilerin geliştirilmesinde sürdürülebilir gelişme temeline dayanan uygulama programlarının çıkarılması,
- Yaklaşımların olanaklar dâhilinde, uygulamaya yönelik bir şekilde açık ve net olarak ortaya konması,
- Doğal kaynakların, ekonomik imkânların, yapılı çevrenin ve toplumsal yapının en iyi şekilde analizi ile alanın var olan karakterinin ortaya çıkarılması,
- Uygulamanın gerçekleştirilebilmesi yönünde kaynak sağlanması için yatırımcıların araştırılması ve bunun kararının ortak bir fikir olarak alınması,
- Kentsel alanda meydana gelecek dönüşümün kente nasıl yansıtılacağına çeşitli yöntem ve stratejilerle belirlenmesi ve tanımlanması gibi temel kararlar bağlamında ele alınması gereken planlı, programlı, çok aktörlü ve farklı boyutlarda gerçekleşen geniş kapsamlı bir süreçtir [15].

2.2 Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel işlevlerin değiştiği, zaman zaman bu farklılaşmaların kentte mülkiyet ve yapılaşma sorunlarının (gecekondulaşma) olduğu alanlarda, kentin sosyo-ekonomik yapısını olumlu geliştirecek kararlara odaklanır. Bu kararların ivmesi, sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı hedeflere bağlıdır [5].

Kentsel dönüşümün temel bileşenlerine yönelik amaçları Akkar'a göre aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

Fiziksel ve çevresel amaçlar

- Kentin altyapı ve üstyapı gereksinimlerinin karşılanması,
- Yerleşim ve ulaşım sorunlarına çözüm getirilmesi,
- Çevresel kirlilik sorunlarının çözülmesi,
- Olası afet tehlikelerine karşı tedbirler alarak fiziksel çevrenin ıslah edilmesi,
- Nitelikli, kentin ayrılmaz bir parçası olan birbirine uyumlu bölgelerin oluşturulması,

Sosyal amaçlar

- Yeterli sayıda ve konforlu, sağlıklı donatı alanları da ihtiva eden yaşam alanlarının oluşturulması,
- Kentliler arasındaki sosyal etkileşimin sağlanması,
- Kentin sosyolojik özömlemesinin yapılarak kentli potansiyelinin etkinleştirilmesi,
- Kentin geçmişten gelen költür ve tabiat varlıklarının yarınlara aktarılması,

Ekonomik amaçlar

- Ekonomik döngünün zayıfladığı alanların güçlendirilmesi,
- Bölgelerin kendi kendine yetebilen alanlar haline getirilmesi,
- Bölgedeki iş hayatının canlandırılması,
- İş imkânlarının arttırılması,

Sürdürülebilirlik içerikli amaçlar

Kentsel alanların verimli kullanımına ve kentleşmenin yersiz, kontrolsüz ve ihtiyaç dışı genişlemesinin önüne geçilmesi adına üretilen stratejik kararlardır.

Politik amaçlar

Sosyolojik koşullar ve siyasi çekişmelerin hırpaladığı planlama politikalarının önüne geçmek adına gereksinim duyulan bir yaklaşımdır [16].

Fiziksel, sosyal ve ekonomik amaçlar her kentsel dönüşüm projesinin öncelikli amaçlarıdır. Bu başlıkların dışında dönüşüm alanları ve bu alanların sorunları ile alanın potansiyelleri çerçevesinde farklı amaçlar da proje içeriğine dahil edilebilir. Örneğin sel riski altındaki alandaki kentsel dönüşüm kararında ekonomik kalkınmayı da hedefleyen kararlar amaçlanabilir.

Kentsel dönüşümün hedeflerine ulaşabilmesi, yukarıda ifade edilen amaçlara yönelik özömlerin geliştirilmesi, ayrıca alanda yaşayan kentlilerin katılımıyla kentlileri yeniden alanda yaşatarak kamu ve özel sektör işbirliği ile hızlı bir şekilde uygulanabilir [1].

Kentsel dönüşüm projelerinin amacı özetle şöyledir; fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik yönlerden sorunlu kent parçalarına, sürdürülebilir ve politik çözümler üreterek alanı sağlıklı, uygulanabilen, nitelikli, kaliteli, kent bütünüyle uyumlu ve değerli seviyeye taşımaktır. Bu hedefler doğrultusunda kentsel dönüşüm aşamalarının, hukuka uygun, alanın potansiyellerini analiz edip değerlendiren ve değerlerine sahip çıkan, kolektif yürütülen kapsamlı bir proje olarak gerçekleştirilmesi de başarılı olunması ve amaçlara ulaşılması için son derece önemlidir [17].

2.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm olgusunun fiziksel bir eylem olarak algısından detaylı birçok unsuru içeren kavram haline kadarki aşamaların tarihsel gelişimi incelenmiştir. 1950-1970 arası, Sanayi Devrimi sonrası yaşanan savaşlar neticesinde köhneleşmiş kentlerin yeniden ele alındığı, fiziksel dönüşüm ile birlikte iyileştirildiği dönemdir. Yeniden inşa (reconstruction) ve canlandırma (revitalization)'nın adlarının kullanıldığı bu dönemde fiziksel dönüşüme odaklanılmış olup, kentin sosyal boyutu göz ardı edilmiştir. 1970'lerden sonra kentin sosyal boyutu, teknolojik gereksinimler ve çevre koşulları kentsel dönüşüm içerisinde yer bulmaya başlamıştır.

1970-1980 yılları arası, kent merkezlerinin ve kent altyapısının yeniden ele alındığı, yerel ve çevresel koşulların önem kazandığı yenileme (renewal) çerçevesinde bir dönem olmuştur. 1980'li yıllarda yerel idarelerin önemsedığı ve taraf olduğu sosyal yapının yeniden geliştirme (redevelopment) başlığı altında kentsel dönüşümün değerlendirildiği bir dönemdir.

1990'lı yıllarda kamu, özel kurum ve kuruluşlar arasındaki iletişimin artması, kentsel politikaların önem kazanması, stratejik yaklaşıma eğilimin olması, dönüşüm olgusunun sosyolojik bir kavram, sade koruma ve sürdürülebilir yaşam alanı esaslı yaklaşımlar yönünde evrilmesiyle yeniden oluşum (regeneration) gündeme gelmiştir. 1950'lerde sadece fiziksel yaşam alanı iyileştirmesi olgusu olarak karşılaştığımız kentsel dönüşüm 2000'li yıllarda birçok etkenin bir arada konu edildiği bir kavram olarak nitelik kazanmıştır [18].

2.4 Kentsel Dönüşüm Türleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının korunması ve yenilenmesi adına yapılan bütün uygulamaları içeren genel bir kavramdır. Literatürde farklı yöntem, isim ve tanımlamalara rastlanmaktadır [17].

Yenileme: Gerek alanın gerekse mevcut yapı stokunun yaşanabilir olmadığı ve sağlık koşullarının iyileştirilemeyecek durumda olan alandaki yapıların hepsinin ya da bir bölümünün yeniden imar edilmesi olarak tanımlanmaktadır [12].

Rehabilitasyon: Geleneksel kent dokusunun ve köhneleşmiş bölgelerin bölgesel yenilenmesi ile yeniden kullanılması olarak tanımlanmaktadır.

Koruma: Kültür ve tabiat varlığı olarak toplumsal değeri olan alanları yeniden işlevlendirerek, bu alanların topluma faydalı sağlıklılaştırılmasıdır. Koruma; özgün haliyle konservasyon ise kısıtlı değişimlerle koruma olarak tanımlanmaktadır [12].

Canlandırma: Tarihi dinamizmini yitirmiş bölgelerin ya da şehir merkezlerinin sosyal önlemlerle canlılık kazanması olarak tanımlanmaktadır [12].

Yeniden geliştirme: Yapısal ve ekonomik özellikleri açısından, iyileştirilemeyecek durumda olan dar gelirlilerin konut alanlarının yeniden düzenlenmesi olarak tanımlanmaktadır [12].

Düzenleme: Kamusal bir eylem olarak, kentin bir bölümünün ya da tamamının kendi gelişimine bırakılmadan önce toplumsal kalkınma yararına, geleceğe dair toprak kullanım kararlarının alınmasını içerir [12].

Temizleme: Dar gelir gruplarının yaşam alanlarındaki sağlığa aykırı niteliklerinin ortadan kaldırılması olarak tanımlanmaktadır [12].

Boş alanları doldurarak geliştirme: Bir kentin hâlihazır dokusuna yeni etkinlik ve yapıların ilave edilmesidir [12].

Tazeleme-parlatma (refurbishment): Kent mobilyaları ve peyzaj projeleri ile özellikle tarihi kentlerin yeniden canlandırılması için kentsel imaj ve karakter sağlamak olarak tanımlanmaktadır [12].

Soylulaştırma (Gentrification): Soylulaştırma, en sade ve kısıtlı tanımlamayla, alt gelir gruplarının yaşadığı, kent içerisinde köhneleşmekte olan yerleşim alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeyi tercih ettiğı süreçtir [19]. İlk defa 1950-1960'lı yıllarda New York ve Londra'da örneğı olan "soylulaştırma" metruk durumda olan konut alanlarına orta sınıf insanı için yaşama alanı imar etme sürecine verilen isimdir [20].

2.5 Kentsel Dönüşümde Sınıflandırma

Kentsel dönüşüm uygulamaları 1950'li yıllarda Sanayi Devrimi ve savaşlardan sonra köhneleşmiş kent parçalarında uygulanırken günümüzde çok çeşitli alanlarda kentsel dönüşüm kavramı çözüm olarak önerilebilmektedir. Özellikle mülkiyet probleminin olduğı gecekondularında, şehir merkezlerinde, sanayi alanlarının boşalttığı alanlarda kentsel dönüşüm uygulanmaktadır.

2.5.1 Gecekondularında Kentsel Dönüşüm

Gecekondular sözcüğü, Türk Dil Kurumu sözlüğünde "İmar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkalarına veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde toprak sahibinin bilgisi ve rızası olmaksızın acele yapılmış konut, kondu." olarak tanımlanmaktadır [21].

Gecekondulaşma olgusu İstanbul'da 1950'li yıllarda hızlı sanayileşme dönemine denk gelmekle birlikte, Türkiye'de ilk Ankara'da ortaya çıkmıştır. Bunun nedeni, sanayileşme ile artan işçi gereksinimidir. Kırsaldan istihdam amaçlı kente gelen dar gelirli bireyler, önceleri Hazine arazileri üzerine daha sonraları da hisseli tapu alanlarında kaçak yapılaşmaya yönelmiştir. 1980'e kadar barınma ihtiyacını çözmek için ikame edilirken, 1980'li yıllarda piyasa şartlarında imar sistemi dışında dönemsel politik yaklaşımlarla, çok katlı yapılara dönüşmüştür. İstanbul'daki gecekondulaşma rakamları on yıllık aralıklarla 1950'de 8.239, 1963'te 120.000, 1972'de 195.000, 1982'de 208.000'e kadar çıkmıştır [22].

2.5.2 Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşümün miladı olarak bilinen Sanayi Devrimi'nin sonrasında, kent merkezleri dar gelir grubundan insanların yoğunlaştığı alanlar haline dönüşmüştür. Dar gelirli bireyler yerleştikleri binalara ekonomik yetersizlik nedeniyle bakım yapmamışlardır.

Kırsaldan göçlerin artmasıyla çarpık kentleşmenin artması, var olan eski binaların bakımsızlığı, kente dair altyapı ve ulaşım ile ilgili sorunlar merkezleri çöküntü alanları haline çevirmiştir.

1980'li yıllarla beraber kent merkezleri yeniden önem kazanmaya başlamıştır. Üst ve orta gelir grubu halkın tekrar kent merkezlerine olan ilgisiyle emlak fiyatlarındaki artış, sosyal farklılık ve uyumsuzluk alt gelirli bireylerin kent merkezlerini terk etmelerine neden olmuştur. Türkiye'deki Taksim- Tarlabaşı, New York- Soho bu tür dönüşüme en iyi örneklerdir [23].

2.5.3 Sanayi Alanlarında Kentsel Dönüşüm

Sanayi yapıları ve alanları üretim hacminin azalmasıyla beraber işlevsiz kalmaktadır. Bu alanlar kentsel gelişimle birlikte kentteki gereksinim arz eden fonksiyonların yer alması için önemli bir ekonomik ve çevreci kaynak olmaktadır. Bu yolda ortaya çıkan sürdürülebilirlik kavramı da kentsel gelişimde önemli rol oynamaktadır. Dünya çapında özellikle Amerika, Japonya ve Avrupa kıtasında sanayinin yer değiştirmesi, globalleşme ve yeni ekonomik yapılanmadan kaynaklanan nedenlerle yeni mekânsal yapılanma sürecine girilmiştir [24].

Kentsel dönüşüm alanlarında planlama yapılırken alt ve üst ölçekli çalışmalarda kenti sosyal, fiziksel, çevresel, doğal ve tarihi varlıkları ile bir bütün olarak ele alınmalıdır. Aksi takdirde birbirinden kopuk, kentliye ve kent değerlerine hitap etmeyen dönüşüm kararları alınmış olmaktadır.

2.6 Kentsel Dönüşüm Örnekleri

2.6.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm Örnekleri

2. Dünya Savaşı sonrasında kültür varlıkları açısından çok fazla zarara uğramış olan kentlerdeki köhneleşme ve çöküntü, bu problemin ortadan kaldırılması için bazı çevrelerin ilgi alanına girerek çözüm aramaları gerekliliğini doğurmuştur. Bu konu 1950'li yıllarda Amerika ve Avrupa ülkelerinin gündemine girmiş ve ciddi mesafe alınmıştır. 1970'li yıllar fiziksel anlamdan ileri gitmeyen, farklı arayışların da

sürdürüldüğü yıllar olmakla birlikte 1980’li yıllardan itibaren kentsel dönüşüm ilkesel olarak özümsemiş ve bu yönde uygulamalarla kendini ispat etmiştir [25].

1990’lı yılların başından itibaren Batı ülkelerindeki başarılı uygulamalarda bazı benzerlikler görülmektedir. Birincisi, stratejik planlama ilkesi ile ele alınmış olmalarıdır. Bu yaklaşımda zamanla değişen ekonomik dengeler, kentsel dönüşümdeki strateji ve politikalar, sosyolojik, fiziki ve çevresel koşullara göre revize edilebilen esnek planlama biçimi ilke edinilmiştir.

İkincisi, paydaşların üst düzeyde katılımcı olduğu, işbirlikçi bir anlayışla planlamanın sürdürülmesidir. Kentsel dönüşüm kararlarının gerçekleşme hızını, paydaşların (STK’lar, kamu kurumları, özel sektör ve gerekli durumlarda toplumun çeşitli temsilcileri) uyum ve kararlılığı belirlemektedir. Paydaşlar analiz, araştırma, planlama, uygulama, değerlendirme ve ara raporlama dönemlerinde, çeşitli irili ufaklı platformlar içerisinde konular hakkında bilgi alış verişini sürdürmektedir [26].

Dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarına **“İngiltere, Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi”** örnek verilebilir.

İngiltere, Sanayi Devrimi’ni ilk gerçekleştiren ülkelerden biri olması nedeniyle diğer ülkelere öncülük etmiştir. Başkent Londra’da, kentsel dönüşüm kararı alınmadan önce Elephant&Castle bölgesi 2. Dünya Savaşı’nın olumsuz etkileri ve yanlış yerel politikalar sebebiyle atıl bir durumdadır. Bu sebeple bölgeyi yeniden canlandırma ve kente kazandırma amacıyla kentsel dönüşüm bağlamında yeniden planlama kararı alınmıştır. Öncelikle Elephant&Castle kentsel dönüşüm projesine altlık oluşturması için bölgesel veriler analiz edilmiştir. Bu analiz sonucu, bölgenin sahip olduğu potansiyeller ve sorunlar tespit edilerek proje hayata geçirilmiştir [4].

Kentsel yenileme ve bütüncül planlama yaklaşımı doğrultusunda, paydaşların katılım ortaklığı, sosyo-ekonomik denge, kalite ve sürdürülebilirlik ilkeleri bağlamında gerçekleştirilen Elephant&Castle kentsel dönüşüm projesinin hedefinde; fırsat eşitliğinin sağlanması, yerel halkın projede aktif rol alması, ulaşım ağlarının iyileştirilmesi ve sosyal bütünleşme amaçlanmıştır [4].

Bölgenin stratejik konumunu ön plana çıkaracak ve dönüşümü sağlayacak olan proje kapsamında alınan temel kararlar şöyledir:

- Sürdürülebilir Şehir Bağlantısı; ticari ve boş zaman gelişimi için alan ortaya çıkarmak ve yüksek kaliteli ve iyileştirilmiş konutlarla merkezi Londra'ya çekici yeni bir mahalle yaratmak,
- Ulaşım Bağlantısı; bölgesel giriş özelliğiyle Elephant & Castle'ı kilit ulaşım odağı olarak öne çıkarmak,
- Girişim Bağlantısı; sürdürülebilir yerel ekonomik aktiviteleri desteklemek ve yerel insanlar için istihdam imkânları sağlamak,
- Toplum Bağlantısı; alanın yenileşmesine ortak olarak yardım edebilmelerine imkân verebilecek biçimde yerel grupları ve ağları güçlendirmek,
- Bireysel Bağlantı; sosyal dışlanmışlıktan zarar gören insanların alanın dönüşümünden yararlanabilmesi için amaçları ve programları koordine etmektir.

Bu kararlar doğrultusunda yapılan analizlerle yıkılacak, iyileştirilecek, korunacak yapı ve bölgeler tespit edilmiştir. Ardından dönüşüme uygun şekilde yapılacak ticaret alanları, yeni ve yenilenmiş konutlar, açık alanlar, yollar, tramvay hatları, meydanlar, sosyo-kültürel mekânlar, kamusal yapı ve alanlar tasarlanmıştır [4].

Elephant&Castle kentsel dönüşüm projesi bölgenin; yerel ekonomiyi güçlendirecek yatırımları teşvik etmek, yaşam konforunu yükseltmek ve sosyo-kültürel dengeyi sağlayarak toplumsal birlikteliği sağlamak ilkeleriyle devam ettirilmektedir. Bölge halkının istek ve memnuniyetleri göz önünde bulunduran, kullanıcıları memnun edecek düzeyde nitelikli ve konforlu yapılar üreten, ulaşım sistemleri ve altyapısıyla güçlü potansiyellere sahip bir proje yapılmaktadır. Dönüşüm uygulanan alandaki düşük gelirli kullanıcıların yerinden edilmeden, orta yüksek gelirli kullanıcılarla, kent bağlamında eşit haklara sahip olabilmesi için yapılan eylemler, projenin bölgenin kimliğine verdiği değeri göstermektedir [4].

2.6.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamaları 1950’li yıllarda hız kazanmış olsa da Türkiye’de ancak 1960’lı yıllarda planlama kavramının önem kazanmasıyla makro ölçekli planlama tavrı görülmektedir [27]. Bu dönemde bölgesel plan yapma eğilimi ile

birlikte gecekondulaşmanın önüne geçme ve var olan gecekondulaşma alanlarının dönüştürülmesi konuları önem kazanmıştır.

1970'lerde özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerdeki hızlı kentleşme baskısı, yeterli sayıda konut arzının sağlanamaması gecekondulaşma alanlarını yaratmıştır. Bu sorunun çözümüne dair uydu kentlerin kurulmasıyla 1970'lerde Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır [28].

1980'lerde sanayi alanlarının kent dışına çıkartılması gündeme getirilmiş ve gecekondulaşma alanlarının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesine başlanmıştır [29]. 1980'lerde kent merkezlerinin işlevlendirilmesi amaçlı bazı hamleler de gerçekleştirilmiştir [27].

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları, gecekondulaşma alanları yoğunluklu olmakla birlikte, kent içindeki sanayi alanlarında da başlamıştır. Sanayi alanlarındaki yapılar, bazen konut fonksiyonlu yapılara bazen de renovasyonla ticari ve kültürel fonksiyonlu yapılara dönüştürülmektedir [30].

Türkiye'de 1999 Marmara Depremi sonrasında, yasa ve yönetmeliklerle kentsel dönüşüm sürecinin yaygınlaştırılması teşvik edilmiştir [31]. Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarına **"Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi"** örnek verilebilir.

Cumhuriyetin ilanından sonra başkent seçilmesiyle gelişmeye başlayan Ankara, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme ile karşılaşan ilk kentlerdendir. Türkiye'nin başkenti olması ve sanayi, sağlık, eğitim ve hizmet gibi sektörlerin gelişmesi sebebiyle kent kontrolsüz yoğun bir göçe maruz kalmıştır. Bu durum yapı yoğunluğunu artırmış ve bu yapıların özensiz, kalitesiz ve konforsuz oluşu birçok yönden sorun teşkil etmiştir. Tüm bu nedenlerden doğan sorunlar sürdürülebilir kentsel dönüşümün gündeme gelmesini sağlamıştır [4].

Dikmen Vadisi Ankara'nın çekim merkezi ve rekreasyon alanıdır. Bu vadinin bulunduğu alanda yanlış yerel politikalar ve kentsel planlama, bölgede gecekondulaşmaya ve çarpık kentleşmeye neden olmuştur. Bunun sonucunda gecekonduların kaldırılması amacıyla hazırlanan ve ülkemizin ilk kentsel dönüşüm projesi olan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin yapılması kararı alınmıştır [4].

Bu projenin temel amacı, vadinin karakteri olan yeşili koruyarak; sosyo-kültürel çekim merkezi oluşturmak, hak sahiplerini mağdur etmeden gecekonduları kaldırmak ve kent için önemli bir nefes alma organı olarak büyük ekolojik değer üretmektir. Belirtilen amaçlar doğrultusunda yerel yönetimler eliyle proje organize edilmiş ve tüm paydaşlar bir şekilde bu projenin bir parçası olmuştur [4].

Bölgeyi gecekondulardan arındıracak ve çekim merkezi oluşturacak beş aşamalı proje kapsamında alınan temel kararlar şöyledir [4]:

- Vadide yapılacak konutlardan, hak sahibi olanların yararlanması,
- Gecekondulu hak sahiplerinin alacağı konutların, mevcut arsa ve gecekondulu büyüklüğü esas alınarak belirlenmesi,
- Ortalama büyüklüğün altında kalanların ilave bedel ödemesi, üstünde kalanların ise bedel alması,
- Ortalama puanı geçerek birden fazla hak elde edilmesine karşı çıkılarak, her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olması,
- Hak sahiplerine konutlar teslim edilene kadar kira yardımı yapılması,
- Vadinin tüm Ankaralılara hizmet edecek kültür ve eğlence merkezi olması,
- Vadi dönüşüm projesi için gerekli olan yatırımın, yurtdışı tahvil satışı ile belediye tarafından yapılması ve geri ödemenin projede gerçekleştirilecek ticari yatırımlardan elde edilecek gelirle yapılması,
- Hak sahipleri temsilcilerinin ve mahalle muhtarlarının katılacağı Proje Karar Kurulu'nun oluşturulması ve proje ile ilgili kararların bu kurul tarafından alınmasıdır.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, sürdürülebilir bir projedir. Ankara için önemli olan bu vadinin çarpık kentleşme ve görüntü kirliliğinden temizlenerek kentsel ölçekte bir çekim merkezi haline gelmesi hedeflenmiştir. Projenin yapımı süresince tüm paydaşları bir araya getirerek sonradan doğacak problemler azaltılmıştır. Ayrıca bölgenin eskiye göre daha düzenli ve estetik olması ve sosyal olanaklar bakımından zengin bir hale gelmesi kullanıcılar tarafından olumlu bulunmuştur [4].

İstanbul’da gerçekleştirilen **“Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi”** de, Türkiye’de yapılan ilk kentsel dönüşüm uygulamalarından biridir.

20. yüzyılın ortalarında kırsal kesimlerdeki nüfus artışı ile sosyal ve ekonomik nedenlerden dolayı büyük şehirlere kontrolsüz bir göç başlamıştır. Bu duruma hazırlıksız yakalanan İstanbul, Türkiye’nin en kalabalık kenti haline gelmiştir. Bu süreçte kontrolsüz göçün yansıması olarak ortaya çıkan barınma ihtiyacını kent karşılayamaz hale gelmiştir. Bunun sonucunda üretilen niteliksiz yapılar, altyapı sorunlarını ve görüntü kirliliğini beraberinde getirmiştir. Bu sebeple kentin sorunlarının çözülmesi, nitelikli yapılara sahip olabilmesi ve sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için İstanbul özelinde de kentsel dönüşüm projelerine gerek duyulmuştur.

İstanbul’da bakımsız kalmış birçok yönden tahrip olmuş yerlerden birisi de Sulukule’dir. Tarihsel süreç içerisinde, coğrafi konumu sebebiyle farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olan Sulukule, tarihi ve kültürel yönlerden önemli eserler içermektedir. Çok uzun zaman önce bölgeye yerleşen Romanlar, başta eğlence sektörü olmak üzere bölgeye ve kente pek çok fayda sağlamıştır. Tarihi önem taşıyan bölgede, yerel halkla birlikte sosyal ve ekonomik nedenlerle kente göç etmiş düşük gelirli bireyler de yaşamaya başlamıştır. Bu nedenle, bölgenin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel sorunlar içermesi, tarihi değerlerinin korunması gerekliliği ve deprem riski barındırması Sulukule için sürdürülebilir kentsel dönüşüm projesi yapılmasını gündeme getirmiştir [4].

İstanbul’un tarihsel ve mekânsal gelişim süresi içerisinde, dönemin yaşam biçimini ve mimarisini yansıtacak olan projenin amacı; mevcut kullanıcıların ihtiyaç ve isteklerine göre, yaşam kalitelerini yükselten sağlıklı ve konforlu yaşam alanlarının oluşturulmasını, ekonomik ve sosyal açıdan iyileştirilmelerini sağlayacak programların geliştirilmesi, diğer yandan tarihi yapıların özgün mimarisi ile örtüşmeyen kısımlarının kimliğine uygun hale getirilmesidir [4].

Proje kapsamında alınan kararlar şöyledir:

- Bölgenin bu güne kadar süregelen sosyo-kültürel işlevlerinin korunması ve geliştirilmesi suretiyle sürdürülebilirliğin sağlanması,

- Analitik araştırmalar sonucunda belirlenen fiziki ve ekonomik çöküntü bölgesi oluşum sebeplerinin ortadan kaldırılması ve bu bölgede var olan niteliksiz yapılaşma yerine, bölgenin karakteristiğine uygun fonksiyon (nitelikli konut alanları, donatılar) ve yapılaşmaların gerçekleştirilmesi,

- Bölgenin yaşam kalitesini arttırmak yönünde, mekânsal stratejiler ortaya konulması, gerekli mekânsal düzenlemelerin etaplar halinde yapılması ve bu yönde sürdürülebilirliğin sağlanması için toplumun bilinçlendirilmesinin yanı sıra gerekli kurumsal, idari ve mali imkânların geliştirilmesinin sağlanması,

- Bölge için geliştirilecek farklı fonksiyonlar ile bölgenin çekiciliğinin artırılması, sur içinde fonksiyon, mekân ve işlevsel koruma ile sürdürülebilirliğin gerçekleştirilmesi,

- Tarihi Yarımada'nın geçmişten bu güne yaşayarak gelen, tarihsel ve kültürel kimliğini koruyucu, vurgulayıcı ve öne çıkarıcı özelliklerin Kentsel Tasarım Projesi ile özömlenmesi,

- Bölgede ağdaş şehircilik planlama ilkeleri gözetilerek geleneksel sokak-ada-parcel yapısına referans oluşturacak tasarım kurgusunun gerçekleştirilmesi,

- Planlamanın sadece fiziki planlamadan ibaret olmadığı, sosyal, kültürel, ekonomik, hukuki ve yönetimsel boyutlarının da dikkate alınması gerçeği ve gereği düşünüerek halkın ve sivil toplum örgütlerinin katılımını ve desteğini sağlayacak planlama anlayışının tesis edilmesi,

- Proje kapsamında çevrenin içerdiği sosyo-kültürel kimliğin ve "Suriçi mahallesi" karakterinin korunması ve geliştirilmesi, bu doğrultuda işlevsel ve mekânsal özömlerin oluşturulması; olumsuzlukların giderilerek anlamsal yanı güçlü kentsel bir çevrenin elde edilmesi,

- evre kimliği ile uyumsuz öğelerden alanın arındırılması,

- Mevcut yapı adaları ve sıra ev düzeninin yeni yaklaşımda korunması,

- Az katlı (2-4 kat) yapılardan oluşan, orta yoğunlukta, mekânsal kurgunun gerçekleştirilmesi,

- Meydancık, sokak, avlu, genel ve özel yeşil alanlar, bahçe ve taşlıklar gibi ardışık dış mekânların oluşturulması ve dolu/boş dengesinin kurulması,
- Yaya hareketinin belirlediği bir dolaşım ağının organize edilmesi,
- Mevcut tüm tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneklerinin ve nitelikli yapıların korunup geliştirilmesi ve genel kurguda bu yapıların dış mekânlar ile birlikte temel unsurlar olarak ele alınması,
- Surlara yaklaşımda duyarlılık, sur yakın çevresinin kentsel mekânlar olarak tasarlanması ve görsel kademelenmenin sağlanması,
- Yüzey farklılıkları, eğimli çatı düzlemleri, saçak, cumba, kapı önü taşlık gibi mekânsal unsurlara çağdaş yorumlar ile yer verilmesi, malzeme çeşitliliği ile mekânsal zenginliğin pekiştirilmesi,
- Çevrenin kentsel niteliğini ve dış mekân yaşantısını güçlendirecek “konaklama” ve “ticaret-kültür tesisi” birimlerinin mekânsal kurgu içinde tasarlanması, sosyo-kültürel kimliğin güçlendirilmesidir.

Bu kararlar doğrultusunda proje kapsamında; tarihi ve kültürel miras koruma altına alınarak yenilenmiş, konut dışında ilköğretim tesis alanı, konaklama ünitesi ve kültür merkezi yapıları yapılmış, taşıt trafiği kaldırılarak açık alanlar tamamen sosyal donatı, yeşil alan, dinlenme, yaya yolu, çocuk oyun alanı, gezi alanı gibi aktivitelere ayrılmıştır. Bu uygulamalar ile bölgenin canlandırılması ve yaşanabilir bir yer haline gelerek tarihsel, kültürel ve kentsel yaşama uygun, kentle yeniden bağlantı sağlayan bir çekim merkezi olmasına yönelik adımlar atılmıştır [4].

Sulukule bölgesinde gerçekleştirilen sürdürülebilir kentsel dönüşüm projesi, eşsiz tarihsel ve kültürel bir mirasa sahip olan bir bölgede gerçekleştirilmesi nedeniyle önemlidir. Bölgenin tarihi değerleri koruyamaması, alanın fiziksel çöküntü yaşaması, sosyo-kültürel sorunlar yaşaması dönüşümü gündeme getirmiş ve bu problemlerin çözülmesi bölge halkının daha nitelikli ve yaşam kalitesine uygun yapıların ve alanların oluşturulması kapsamında proje gerçekleştirilmiştir [4].

BEYKOZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALANINDAKİ VERİLERİN BELİRLENMESİ

Kentsel dönüşüm sürecinde nitelikli yapı üretimini ve kullanıcıların katılımıyla gerçekleşen yerinde dönüşümü gerçekleştirebilmek için kullanıcıların memnuniyetini sağlayacak dönüşümler yapmak gerekmektedir. Kullanıcı memnuniyetinin sağlanması; kentsel dönüşümün hedefleri çerçevesinde değerlendirilen fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik faktörler başta olmak üzere birçok faktörün kentsel dönüşüm sürecinin bu parametrelere uygun şekilde gerçekleştirilmesiyle mümkündür. Bu parametrelere yönelik belirlenen hedefler ve yapılan uygulamalar kullanıcıları memnun ettiğinde, kentsel dönüşümün başarılı olduğunu söylemek mümkün olacaktır [4].

Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesi Alanına ait bilgiler, söz konusu kentsel dönüşüm proje alanının sınırları içinde olduğu yerel idarenin ilgili müdürlüklerinin birim arşivinden temin edilmiştir. Planlama alanının bölge içindeki konumunu ilçenin genel durumundan başlayarak incelemek, proje alanına olan etkilerini görmek açısından önemlidir.

Beykoz, Türkiye'nin kuzeybatısında bulunan Marmara Bölgesi'nin Anadolu ve Avrupa topraklarını Boğaz ile birleştiren, İstanbul'un Anadolu yakasının kuzeyinde Boğaza sınır ilçesidir. Batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Beykoz ilçesinin yüzölçümü **313 km²**'dir.

3 etap halinde planlanması öngörülen Beykoz Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme bölgesi alanı 2288 ha dır. Beykoz ilçesinin 11 mahallesinin içinde olduğu **1634 ha** lık 3.

Etap planı planlama alanındaki **Tokatköy Mahallesi** “*Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı*” nı kapsamaktadır.

3.1 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesi Alanının Tanımlanması

3.1.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Fiziksel Çevre Verileri

Kentsel alan içerisindeki fiziksel çevre, yapılarla etkileşim halinde olan ve yapı kullanıcılarının beklenti, istek ve seçimlerini karşılayan önemli bir etkidir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde üretilen yapıların nitelikli olabilmesi, yapının fiziksel çevresinin kullanıcıları memnun edecek durumda olmasına bağlıdır. Kullanıcıların yapının bulunduğu çevreden memnun olması ise fiziksel çevrenin doğal yapısı, düzeni, bakımı, yoğunluğu, imkânları gibi etkenlere bağlıdır.

Kentsel dönüşüm projesi uygulanacak olan alanın topografik özellikleri, iklim ve hava koşulları fiziksel çevrenin doğal yapısını yansıtmaktadır. Altyapı, kanalizasyon, aydınlatma, temizlik, peyzaj ile ilgili uygulanacak eylemler fiziksel çevrenin düzenlenmesi ve bakımı kapsamında gerçekleştirilmektedir. Yapı, trafik ve kullanıcı sayısının, kullanım alanına oranı ise fiziksel çevrenin bu kavramlarla ilgili yoğunluğunu belirtmektedir. Ayrıca fiziksel çevrenin sahip olduğu mevcut imkânların uygulanacak olan kentsel dönüşümle uyumlu olması ve birbirini tamamlaması, bölgenin çekim merkezi haline gelmesine ve üretilen yapılar ile çevresinin nitelikli olmasına katkı sağlamaktadır [4].

• İklim

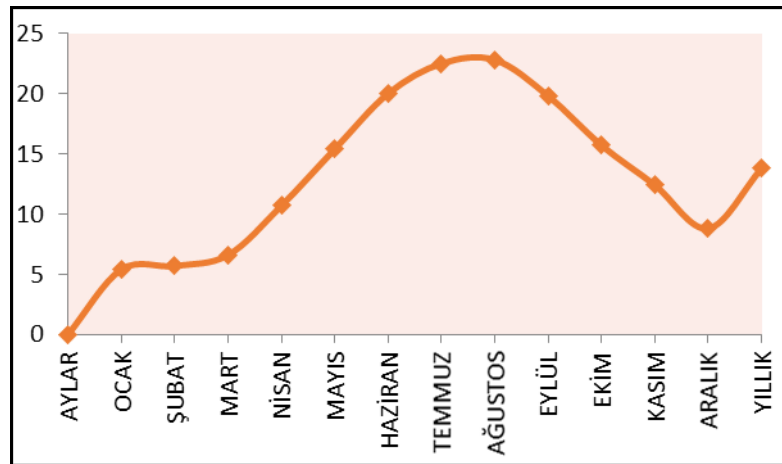
Boğaziçi ve çevresinde bölgesel ve yerel iklim koşulları hüküm sürer. Bölgesel iklim Akdeniz ve Orta Avrupa iklim şartları arasında bir ulaşım sahasıdır. Kuzey kısımlar, Batı Karadeniz iklimi karakterindedir. Birbirinden farklı iki mevsimi karakterize eden, yazları sıcak ve kurak iklim koşulları görülmektedir. Kuraklık güney ve batı kıyılarından daha az şiddetli ve kısadır. Yazın kurak koşullar haziran ve ağustos aylarına kadar hüküm sürer. Yaz sıcaklıkları genellikle yüksektir. En sıcak ay ortalamaları 23-25° C, mutlak maksimum sıcaklık 36-41° C arasındadır. Kış genellikle ılımandır. Boğaz, sirkülasyon

bakımından çok hareketli bir sahadır ve hakim hava hareketleri, kuzeydoğu- güneybatı doğrultusunda Boğaz eksenine koştur biçimde meydana gelir (Çizelge 3.1).

Çizelge 3. 1 Aylara Göre Ortalama İklim Verileri

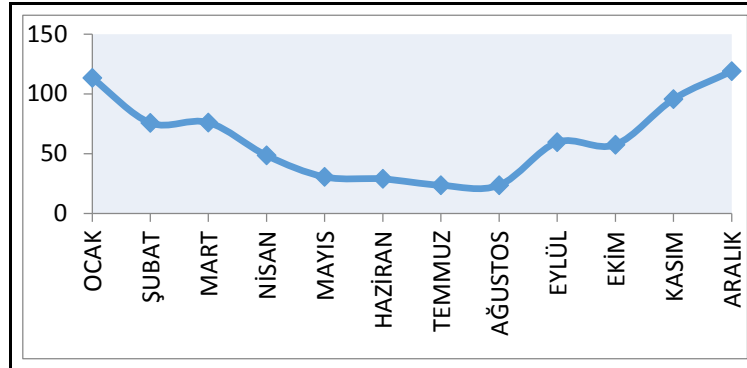
AYLAR	ORTALAMA SICAKLIK(C)	ORTALAMA NİSİBİ NEM(%)	ORTALAMA YAĞIŞ(mm)	ORTALAMA BUHAR BASINCI(mb)
OCAK	5,4	82	113,3	7,5
ŞUBAT	5,7	80	75,8	7,4
MART	6,6	81	76,1	7,9
NİSAN	10,7	79	48,5	10
MAYIS	15,4	79	30,6	13,8
HAZİRAN	20	77	28,9	18,2
TEMMUZ	22,5	77	23,6	21,2
AĞUSTOS	22,8	76	23,6	21,2
EYLÜL	19,8	76	59,6	17,7
EKİM	15,7	78	57,5	14
KASIM	12,4	80	95,6	11,7
ARALIK	8,8	81	118,9	9,2
YILLIK	13,8	77	752,5	13,3

En soğuk ay ortalamaları 5-7 °C arasındadır. Kuzeyden gelen kutbi hava kütlelerine bağlı olarak donlu ve karlı günler görülür. Boğaz'da kış döneminde toprak ısı yüzeyde 5 °C 'ye kadar düşür, toprakta ısı terlemesi olur (Şekil 3.1).



Şekil 3. 1 Aylara Göre Ortalama Sıcaklık Verileri

Boğaziçi'nde nemlilik oranı çok yüksektir. Tüm yıl için nemlilik ortalaması % 74 ve aylık ortalama % 71-80'dir. Düşen yağmur miktarı kuzeyde fazla, güneyde azdır. Üç yaz ayının toplam yağış miktarı 60-100 mm'dir (Şekil 3.2).



Şekil 3. 2 Aylara Göre Ortalama Yağış Verileri

• Topoğrafya

Eğim yüzdeleri incelendiğinde en yüksek oranın % 5-10 eğim değerinde olduğu görülmektedir. Yerleşim açısından eğim yüzdesinin en uygun olduğu % 0-15 arasındaki eğim değeri ise alanın % 53.4'ünü kapsamaktadır (Çizelge 3.2).

Çizelge 3. 2 Proje Alanı ve Yakın Çevresinin Eğim Değerleri

EĞİM YÜZDELERİ	ALAN (HA.)	ORAN (%)
% 0 – 5	248.5	15
% 5 – 10	318	19.3
% 10 – 15	316.4	19.1
% 15 – 20	301.2	18.2
% 20 – 25	249.4	15.1
% 25 – 30	141.8	8.6
% 30 – 35	57.7	3.5
% 35 ve üzeri	20.2	1.2
TOPLAM	1653.2	100

Planlama Alanı, 0 kotundan başlayarak 250 metre kotuna kadar yükselen, vadi düzlükleri, dere yatakları ve tepelerden oluşan hareketli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Alandan geçen Tokatköy deresi ve Akbaba deresi birleşip Beykoz deresine devam ederek Boğaza dökülmektedir. Tokatköy Mahallesi'nin kuzeyi ile Poyrazköy, Kaynarca ve Derekeki mahallelerinin birleştiği yerde 170 metre ve 250 metre kotuna kadar yükselen alanı, kuzey ve güney olarak ayıran tepeler mevcuttur.

• Ulaşım

Kentsel Dönüşüm Proje Alanına etki eden ulaşım akslarını yakın çevre ulaşım aksları ve bağlantı yolları ile bütüncül bir şekilde ele almak projenin gelişimi ve yerleşim kararlarının alınmasına ışık tutacaktır.

Bölgede E-80 bağlantı yolu 1. kademe en önemli ulaşım aksıdır. 2. kademe ulaşım aksları olarak kuzey-güney doğrultusunda ulaşımı sağlayan sahil yolu ile sahil ile Beykoz'un iç kesimleri arasında, ayrıca Kavacık Mahallesi ile bağlantıyı sağlamada önemli bir aks olan Dedeoğlu Caddesi bulunmaktadır. Bu ana akslara bağlantıyı sağlayan ve konut alt bölgelerine hizmet veren alt kademede diğer yolların ihtiyaca cevap verecek genişlikte olmadığı, bu doğrultuda ulaşımda sürekliliğin sağlanamadığı ve bütüncül bir ulaşım kademelenmesinin mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Eğim değeri % 15 ile % 35 arasında olan alanların % 43.3 oranında olması, dolayısıyla topoğrafik yapıdaki hareketlilik sebebiyle de ulaşım kademelenmesi ve sürekliliğinde sorunların yaşandığı, ayrıca mevcut ve planlanacak donatı alanlarına erişebilirlik kriterinin sağlanması noktasında ulaşım sisteminin yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Ulaşım sistemi ile entegreli olması gereken otopark alanlarının bölge içinde yetersiz olduğu da görülmüştür. Dolayısıyla yeni bir ulaşım sistemi planlanırken arazi kullanım kararları ile etkileşim ve uyum içinde olması gerektiği göz önünde bulundurularak, mevcut ulaşım akslarından maksimum düzeyde faydalanılması, mevcut doğal değerler ve potansiyeller ile doğal eşikler de dikkate alınarak ulaşım da bir kademelenme sağlanması ve planlama alanının yakın çevresindeki ulaşım sistemleri ile entegrasyonun da sağlandığı bir sistem oluşturularak projenin geliştirilmesi gerekmektedir.

- **Doğal Su Kaynakları Dereler**

Kentsel Dönüşüm Alanında en önemli su kaynağı olan Beykoz deresi, Tokatköy deresi ve Akbaba deresi ile birleşerek Boğaza dökülür. Kuzeyde Poyrazköy deresi Boğaza dökülmekte olup, Mecit deresi ve Halayık deresi ise birleşerek Boğazın Karadeniz suları ile buluştuğu noktaya dökülmektedir. Bu dereler vadi düzlükleri oluşturmaktadır (Şekil 3.3)



Şekil 3. 3 Proje Alanı ve Yakın Çevresindeki Dereler

3.1.2 Kentsel Dönüşüm Alanının Tarihsel Gelişimi

Bugün İstanbul metropoliten alanının içinde yer alan Beykoz, geçmişte İstanbul'un uzak yerleşimlerinden biri konumunda kalmıştır. İstanbul kentiyle beraber Boğaziçi kesiminin gelişmeye başlaması Osmanlı İmparatorluğu'nda Kanuni Sultan Süleyman dönemine rastlamaktadır.

17. yüzyılda Servi Burnunun güneyinde, 800 haneli, bağlık bahçelik nizamlı, cami, mescid ve sıbyan mektebi bulunan bir liman kasabası niteliğindeki Beykoz'un geçim kaynakları da bahçecilik, odunculuk ve balıkçılıktır.

18. yüzyılda, Beykoz'da Türkler ve Ermenilerin yaşadığı bilinmektedir. Yalı geleneğinin gözlemlendiği bu yüzyılda nüfuzlu ve varlıklı aileler buralara yerleşmiştir. Yüksek gelirli ailelerin bu yerleşim eğilimleri bu dönemde Osmanlı devlet eliti tarafından takip edilmemiş olup, Beykoz, saray mensuplarının tercih ettiği bir yalı bölgesi olmamıştır.

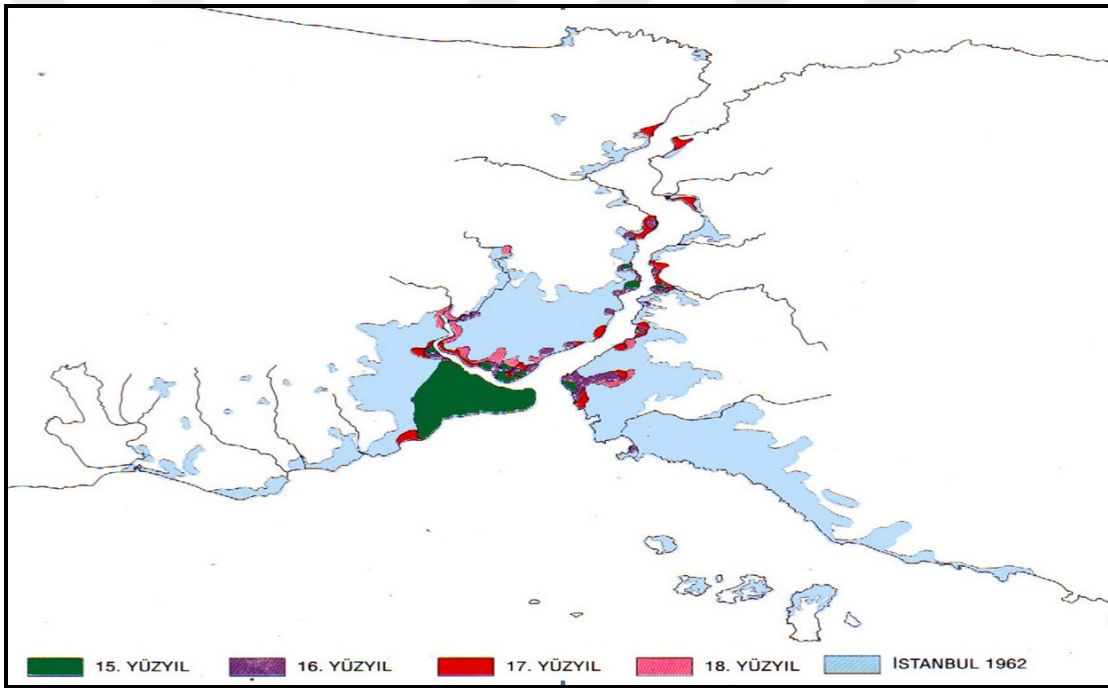
19. yüzyıla gelindiğinde, İstanbul'da yeni kurulmaya başlanan sanayinin yer seçtiği bölgelerden biri de Beykoz olmuştur. Bunda etkin olan başlıca faktörlerden biri, yörenin tarihte cam, çömlek, deri eşya üretimi vb. konularda kazanmış olduğu şöhrettir. Başka bir deyişle, Beykoz ve çevresinin modern öncesi döneme ait sanayi tecrübesi, 19. yüzyıldan itibaren sanayinin burada gelişmeye başlamasının da altyapısını oluşturmuştur.

Beykoz ve çevresi günümüzde de olduğu gibi tarihte de cam, çömlek, deri eşya üretimi ile ünlüdür. 19. yüzyıldan itibaren, yeni kurulmakta olan sanayinin İstanbul'daki merkezlerinden biri de Beykoz olmuştur. Bu ilk imalathaneler ve tesisler daha çok Hünkâr İskelesi ve onun kuzeyindeki Servi Burnu'na doğru uzanan bölgede kurulmuştu.

Beykoz dereleri kenarında kurulmuş olan çömlekhanelerde de ünlü Beykoz testi ve küpleri imal edilirdi. III. Selim zamanında, 1803'te çayırın kuzeyine doğru, dere boyunca Şakir adlı bir kişinin öncülüğünde bir kâğıt imalathanesi kurulmuş ve işletilmişti. Ancak imal edilen kâğıtların Avrupa'dan ithal edilen kâğıtlarla rekabet edememesi nedeni ile bu imalathanelerin ömrü çok kısa olmuş ve 1809-1810 arasında üretim durmuştur. Bundan 80 yıl kadar sonra yeniden Beykoz'da ilk kâğıt fabrikası kurulmuştur. Beykoz Hamidiye Kâğıt Fabrikası'nda da çeşitli duraklamalarla 1915'e kadar üretim yapılabilmektedir. Beykoz' da, Hünkâr İskelesi ile Servi Burnu arasında bir koyda, bir de

debbağhane kurulduğu bilinmektedir. Çizme, postal ve ayakkabı ihtiyacını karşılamak için kurulan bu debbağhane bir süre sarayın da deri ihtiyacını karşılamış ve bugünkü Sümerbank Beykoz Deri ve Kundura Fabrikası'nın ilk adımı ve çekirdeğini oluşturmuştur.

Tarih boyunca bir yandan mesireleri, köyleri yani kırsal-tarımsal fonksiyonları, öte yandan sanayi ve işçi yaşamı ile kent fonksiyonlarını birleştirmiş olan Beykoz'un her iki fonksiyon ve yaşam biçiminden doğan ünlü ürünleri, özellikleri ve gelenekleri vardır. Örneğin memba suları eskiden beri ünlüdür. Deredeki köyü yakınlarındaki Karakulak, Sırmakeş, Deli Osman suları Kaymakdonduran, Soğuksu, Kestanelik su kaynakları bunlardan bazılarıdır.



Şekil 3. 4 İstanbul'un 15. ve 20. Yüzyıl Arası Tarihsel Gelişimi

Şekil 3.4'te görüldüğü gibi, Beykoz ve çevresinin kentsel gelişmesi, İstanbul ilinin Boğaziçi boyunca kuzey-güney yönündeki yayılmasının bir parçası olarak gelişmiştir.

İstanbul il bütününde sanayi alanlarının planlanması için ilk defa hazırlanarak 1955 yılında onaylanan İstanbul Sanayi Bölgeleri Planında Paşabahçe Şişe-Cam ile Beykoz Deri Sanayi Kuruluşları kabul edilmiştir. Böylece, Beykoz çevresinin tarihi kimliğinin değişmeye başladığı ve sanayi kuruluşları tarafından yeni bir çevrenin olduğu dönem 1950'li yıllar itibariyle başlamıştır (Şekil 3.5). Ancak, söz konusu sanayi kuruluşlarına

rağmen, il genelinde Anadolu yakasındaki ilçelerin nüfus artışlarına paralel olarak, Beykoz ilçesinde de görece hızlı nüfus artışı için 1970’li yıllar beklenmiştir. 1960’lı yıllar, Beyoğlu ve Eminönü gibi merkez ilçelerinin yanı sıra, Sarıyer ve Beykoz gibi çevre ilçelerin nüfus itibariyle büyümeleri de % 10’un altında gerçekleşmiştir. 1970’li yıllardan itibaren Beykoz’da yerleşme alanının nüfus yoğunluğu da artmaya başlamıştır. 1970’li yıllardan sonra başlayan nüfus artışının başlıca nedeni Boğaz Köprüsü’nün yapılması ve ana ulaşım arteri olarak iki yaka arasında karayolu ulaşımını sağlaması olmuştur.

Şekil 3. 5 İstanbul'un 1916 ve 1960 Yılları Arası Kentsel Gelişimi

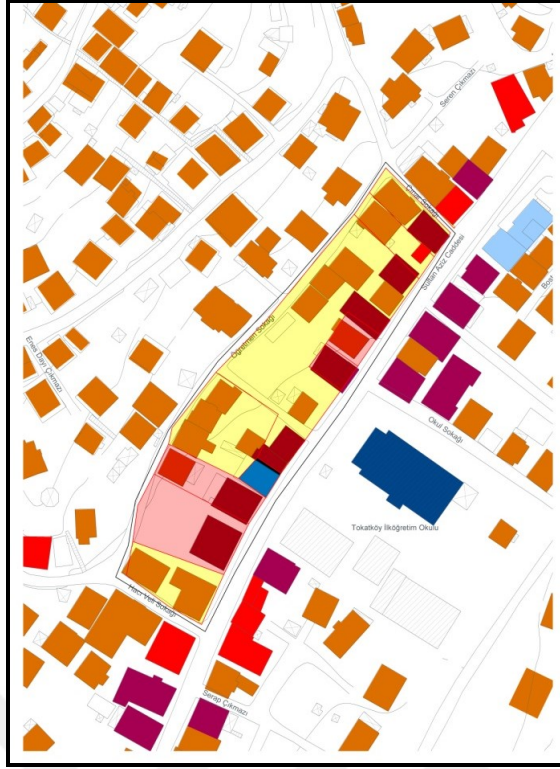
İlçedeki İstanbul doğumlu olmayanların büyük bir çoğunluğunun Karadeniz Bölgesi kökenli olduğu görülmüştür. Tokatköy mahallesinin tarihsel gelişimi incelendiğinde hemşericilik anlayışının bölgeye yerleşim açısından önemli derecede etki ettiği gözlenmiştir.

3.1.3 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Mevcut Yerleşim Dokusu

Kullanıcıların rekreatif faaliyetlerini gerçekleştirecekleri rekreasyon alanı, aktif ve pasif yeşil alan proje alanında ve yakın çevresinde bulunmamaktadır. Binaların çoğunluğunun mevcut sokak ve caddeye cephesi bulunmamaktadır. Binalar birbirlerine çok yakın inşa edilmiş; bahçe yaklaşma mesafesi bile bulunmamaktadır, evlerin pencereleri çok yakın ve karşılıklı konumlanmıştır. Evler doğal aydınlatmadan çok az yararlanmaktadır; binalar birbirinin güneş ışığını kesmektedir. Ayrıca çoğu zamanda aileler perdeleri çekili yaşamaktadır.

Beykoz Belediyesi'nin 2010 yılı sonrası Sultan Aziz Caddesi'ne yakın noktada ilköğretim okulu yapılmasına öncülük etmesi bölgedeki kamusal okul ihtiyacını gidermektedir. Proje alanında ayrıca bir kısmı 487 ada 3 parselde bir kısmı da kadastral boşluk alanda kalan cami bulunmaktadır.

Çalışma alanı bütününde mevcut donatı alanlarının birim alan büyüklükleri ile kişi başına düşen alansal büyüklüklerinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen donatı değerlerine göre düşük olduğu, nüfusun ihtiyacına hizmet edecek nitelikte ve yeterlilikte olmadığı, dolayısıyla planlama aşamasında her alt bölgeye hizmet verecek sosyal donatı alanlarının oluşturulması gerektiği tespit edilmiştir.



Şekil 3. 6 Tokatköy Mahallesi Yerleşim Dokusuna Örnek Ada

Kentsel dönüşüm proje alanı kapsamında, mahalle dokusuna örnek oluşturacak şekilde bir kesit belirlenmiş ve söz konusu yapı adası analizi yapılmıştır (Şekil 3.6). Örnek yerleşim dokusuna ait yapı adasının büyüklüğü 6621.3 m² (0.6 ha) dir (Çizelge 3.3). Yapı adasında bulunan 26 adet binanın 8'i ticaret+konut, 1'i işyeri, diğerleri konut olarak kullanılmaktadır. Yapı adasındaki 72 adet bağımsız birimden 15'i ticaret birimi, 57 adedi ise konuttur. Tokatköy mahallesinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2.84'tür. Örnek yapı adasında toplam 162 kişi yaşamaktadır (Çizelge 3.3).

Yapı adasında bulunan binaların % 98'i orta, % 2'si iyi durumdadır. Yapı adasındaki binaların % 33'ü tek katlı, % 25'i 2 katlı, % 29'u 3 katlı, % 7'si 4 katlı, % 3'ü 5 katlıdır.

Binaların taban alanı toplamı 2910.4 m², inşaat alanı 7163 m² dir. Ortalama TAKS değeri 0.44, KAKS değeri 1.08 dir (Çizelge 3.3). Örnek alanın % 83'ü konut+ticaret alanı, % 17'si ise konut alanıdır.

Çizelge 3. 3 Tokatköy Mahallesi Örnek Adaya Ait Doku Analizi

NET ALAN (m²)	6621.3	TABAN ALANI (m²)	2910.4
İNŞAAT ALANI (m²)	7163	HANE SAYISI	57
ort. TAKS	0.44	HANE BÜYÜKLÜĞÜ	2.84
ort. KAKS	1.08	NÜFUS	162

3.1.4 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Riskler

Risk; projenin uygulama safhasında iç ve dış faktörlerden kaynaklanan olası olay ve durumların amacı etkileme ihtimalidir [33].

Kentsel dönüşüm proje alanındaki öngörülebilir risklerin projenin tasarım ve modelleme sürecinde çözümüne yönelik tedbir ve kararların alınması hem kullanıcı odaklı yaklaşımı hem de proje hızına önemsenecek katkıyı sağlayacaktır. Çalışma alanında öngörülebilir riskler teknik, sosyal ve çevresel faktörler açısından değerlendirilebilir.

Proje alanı tek bir parseldir. Parsel maliki ise Beykoz Belediye Başkanlığı'dır. Taşınmaz üzerindeki kullanıcılar hukuken işgalcidir. Yani hukuken söz sahibi olan malikle alan üzerinde yaşayanlar farklı kişilerdir. Belediye kullanıcılara Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü genelgesi nezdinde hisseli satış gerçekleştirememektedir. Kullanıcılara hisseli kullanım alanlarına göre dağıtım amaçlı ifraz yapılabilme ihtimali de mümkün değildir. Mülkiyet ve kullanıcılık durumu alanda müşterek kentsel dönüşüm projesinin yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Proje alanında yapılan saha analizlerinde, kullanıcıların kullandıkları arsa payına düşen imar hakkının üzerinde bir yapılaşma vardır (Çizelge 3.4).

Çizelge 3. 4 Proje Alanı İmar Hakkı Analizi

İMAR HAKKI ÇİZGİSİ			
(A) 20.905,39		(B) 20.123,41	41,028.80 İMAR HAKKINDAN FAZLA OLANLAR
(C) 9.288,77	(D) 8.162,78	17,451.55	İMAR HAKKINDAN AZ OLANLAR
E 5.053,17		5,053.17	BOŞ ARSA SAHİPLERİ
		63,533.52	
A	Mevcut İnşaat Alanı, İmar Hakkından Fazla Olup İMAR HAKKI KADARINI İfade Eder.		
B	Mevcut İnşaat Alanı, İmar Hakkından Fazla Olup İMAR HAKKINDAN FAZLA OLAN KISMI İfade Eder.		
C	Mevcut İnşaat Alanı, İmar Hakkından Az Olup SAHİP OLUNAN ALANI İfade Eder.		
D	Mevcut İnşaat Alanı, İmar Hakkından Az Olup İMAR HAKKINA TAMAMLANAN KISMI İfade Eder.		
E	Boş Arsa Sahiplerinin İMAR HAKKI OLAN KISMINI İfade Eder.		
A	KONUT : 19.516,21	DÜKKAN : 1.389,18	HALİHAZIRDA MEVCUT BULUNAN İNŞAAT ALANLARI
B	KONUT : 18.625,89	DÜKKAN : 1.497,52	
C	KONUT : 7.815,04	DÜKKAN : 1.473,73	
D	KONUT : 7.834,88	DÜKKAN : 327,90	
E	KONUT : 5.053,17		

Tez çalışmasının içeriğinde de vurgulandığı üzere, kullanıcı odaklı kentsel dönüşüm modeli önerilirken, imar hakkından fazla yapıları alanı olanlar da ikna edilerek proje kapsamında optimum karar geliştirilmelidir.

Proje alanındaki yapıları inşaat alanının fazlalığı kullanıcılara ve müteahhitlik hizmetlerinden kaynaklanacak payın toplamı; alana, mevcut inşaat alanının 2 katından fazla bir yoğunluk getirecektir. Bu da şehircilik anlamında bertaraf edilmesi gereken yüksek bir risktir.

Kullanıcıların yüksek oranda aynı coğrafyadan göç ederek aynı alana gelmesi, kırsal yaşam alışkanlıklarını ve davranışlarını sürdürmesi ve sürdürmek istemeleri kentsel dönüşüm projesini afet riskine karşı tedbir açısından zorunlu olarak kabul etmiş olsalar da proje hızı açısından risk teşkil etmektedir.

Kullanıcının eylemlerini güven içinde yapmasının sağlanması anlamına gelen güvenlik kavramı kapsamında; deprem ve doğal afetlere dayanıklılık, yangın güvenliği, yapı içerisindeki can ve mal güvenliği gibi korunma durumlarının sağlanması kullanıcı memnuniyetini önemli oranda etkilemektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulanan alanların, hem uygulama sürecinde hem de kullanım sürecinde gerekli önlemler alınarak güvenliğinin sağlanması yapının nitelikli olmasını sağlayacaktır [4].

1999 Marmara Depremi sonrasındaki Afyon ve Van depremleri son 20 yılda afet riskinin yapı ve şehir ölçeğinde önlenmesi gerekliliğini gözler önüne sermiştir. Depreme dayanıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının hızla hayata geçirilmemesi ve her geçen gün gecikmesi, halk tarafından endişe ile karşılanan, çözümlenmesi gereken problem ve risk olarak görülmektedir.

3.1.5 Kentsel Dönüşüm Alanındaki İmar Koşulları

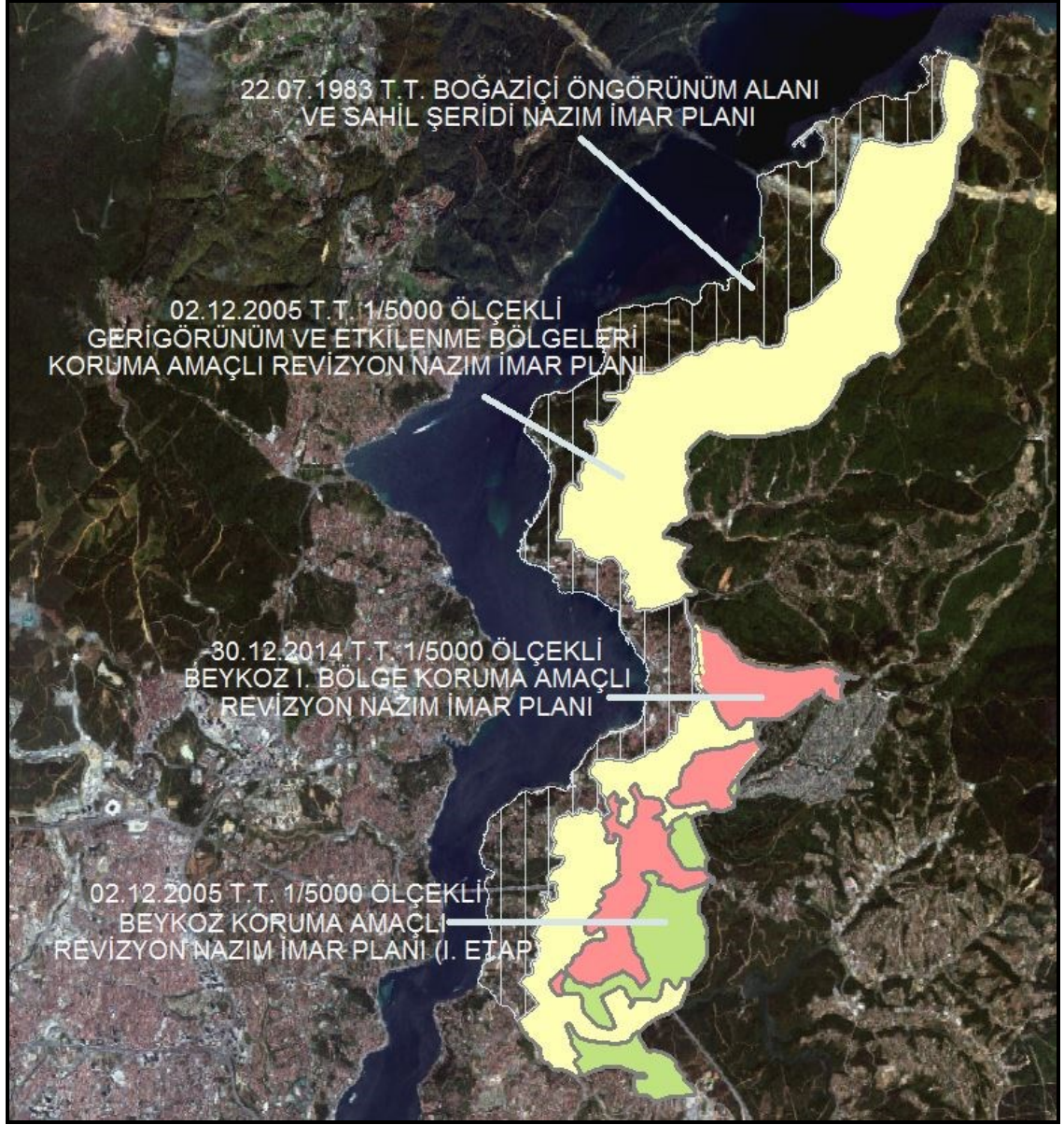
Boğaziçi Bölgesi'nin özellikli alan tanımlanması ve statü kazanması 1970 yılında G.E.E.A.Y.K tarafından sahil şeridindeki yapıların tescillenmesi ile başlamıştır. 1971 yılında 1/5000 ölçekli Boğaziçi sahil şeridi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (KANİP) yürürlüğe girmiştir. 1973 yılında 1710 sayılı Eski Eserler Yasası ile birlikte sit tanımlanması ve Boğaziçi Bölgesi'nin G.E.E.A.Y.K'nın görüşüyle uygulamaya tabi tutulması kararı geliştirilmiştir. 1978 yılında G.E.E.A.Y.K Boğaziçi alanındaki koru ve

mesirelerin koruma altına alınması için tescil işlemi gerçekleştirmiştir. Çalışma alanının güney batısında tarihi Beykoz Korusu, güney doğusunda Abraham Paşa Köşkü (1. derece eski eser olarak restorasyonu yapılarak korunmuştur.) ve fidanlık alanı bulunmaktadır. Fidanlık alanında yeni açılan Türk- Alman Üniversitesi kampüs inşaatı devam etmektedir. Türk- Alman Üniversitesi komşuluğunda da tescilli Kaymakdonduran Mesire Yeri yer almaktadır. Proje alanının kuzeyinde ise devlet ormanları bulunmaktadır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 1983 yılında yürürlüğe girince G.E.E.A.Y.K kaldırılmıştır, ilgili konular kurulan K.T.V. Koruma Bölge Kurullarının aldığı kararlar doğrultusunda uygulanmıştır.

22.07.1983 onay tarihli ve 1/5000 ölçekli İstanbul İli Boğaziçi Nazım İmar Planı'na göre tariflenen alansal tanımlarla, 22.11.1983 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak, "2960 sayılı Boğaziçi Kanunu" yürürlüğe girmiştir. Anılan özel yasayla İstanbul Boğaziçi Alanı; Boğaziçi Sahil şeridi, öngörünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgesi olarak belirlenmiştir. Çalışma alanı, İstanbul İli Boğaziçi Alanı Etkilenme Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Yürürlükte olan Boğaziçi Kanunu'nun 10. maddesinde Etkilenme Bölgesi'nde yapılaşma koşulları TAKS azami %15, H:15.50'yi geçmemek şartıyla konut yapılabilir denmektedir. Kentsel dönüşüm proje alanının da içinde yer aldığı Boğaziçi Alanı'nda Beykoz Belediyesi "Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi" Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarını yürütmektedir. Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 3 etap halinde planlanmaktadır. Proje alanı Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 3. Etabı içerisinde kalmaktadır. Beykoz Belediyesi yetkilileri, tez yazarının yaptığı mülakatlarda, kentsel dönüşüm projelerini, imar kirliliğini önlemek ve mülkiyet problemini çözmek için bir zorunluluk olarak gördüklerini ifade etmişlerdir.

2009 yılında İBB Başkanlığı'nca onaylanarak yürürlüğe giren 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni İmar Planı'nda Beykoz Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi alanı meskun alan, kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı olarak planlanmıştır (Şekil 3.7).

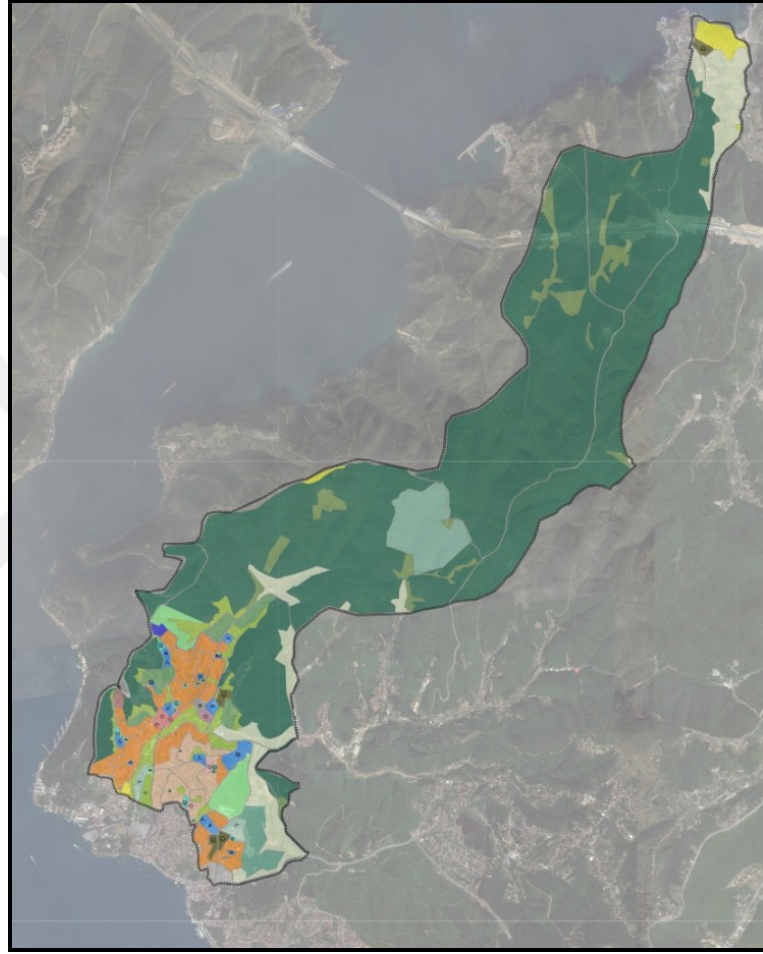


Şekil 3. 8 Beykoz İlçesi 1/5000 Plan Mozaiği

Kentsel dönüşüm proje alanının da içinde yer aldığı İstanbul ili Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi mülga plan tarihleri ise aşağıdaki şekilde onanmıştır:

- 22.07.1983 t.t. 1/5000 ölçekli “Boğaziçi Öngörünüm, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı” (Şekil 3.8)
- 15.07.1988 t.t. 1/5000 ölçekli “Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı”

- 15.08.1991 t.t. 1/5000 ölçekli “Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı”
- 13.09.1991 t.t. 1/1000 ölçekli “Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı”
- 02.12.2005 t.t. 1/5000 ölçekli “Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı” (Şekil 3.9)



Şekil 3. 9 02.12.2005 t.t. Beykoz İlçesi Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı

3.2 Beykoz Kentsel Dönüşüm Alanındaki Kullanıcı Profiline Belirlenmesi

Aidiyet insanların yaşadıkları ve yaşamın gerektirdiği eylemleri gerçekleştirdikleri yere olan bağlılıklarını ifade etmektedir. Kullanıcıların yaşadıkları yapı veya bölgede geçirdikleri süre o yerle ilgili aidiyet hissi oluşturmaktadır. Bu aidiyet hissi kullanıcının yaşadığı yerden memnun olmasına bağlı olarak değişmektedir. Kullanıcı yaşadığı yerden memnunsa o yere olan aidiyet hissi yüksektir, memnun değilse o yere olan

aidiyet hissi düşüktür. Dolayısıyla kullanıcıların, yaşadıkları yerlere kendilerini ait hissetmelerini sağlayan özellikler kentsel dönüşüm projeleriyle devam ettirilerek, kendilerini yeni yaşam yerlerine de bağlı hissetmelerini sağlamak mümkündür [4].

3.2.1 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Demografik Yapı

Beykoz İlçesinin **2017** yılı nüfus sayımına göre nüfusu **251.087** kişidir (Çizelge 3.5). İstanbul'un 39 ilçesi arasında en kalabalık 28. ilçesidir ve İstanbul nüfusunun %1.69'unu oluşturur.

Çizelge 3. 5 1970-2017 Yılları Arasındaki Nüfus Değişimi

NÜFUS	1970	1975	1980	1985
BEYKOZ	76385	92767	114812	136063
İSTANBUL	3018598	3904581	4738694	5823190
TÜRKİYE	35605176	40347279	44736957	50664458
1990	2000	2007	2011	2017
163786	210832	241833	222075	251.087
7391783	13854740	12573836	13483047	15.029.231
56473035	75627384	70586256	74724269	80.810.525

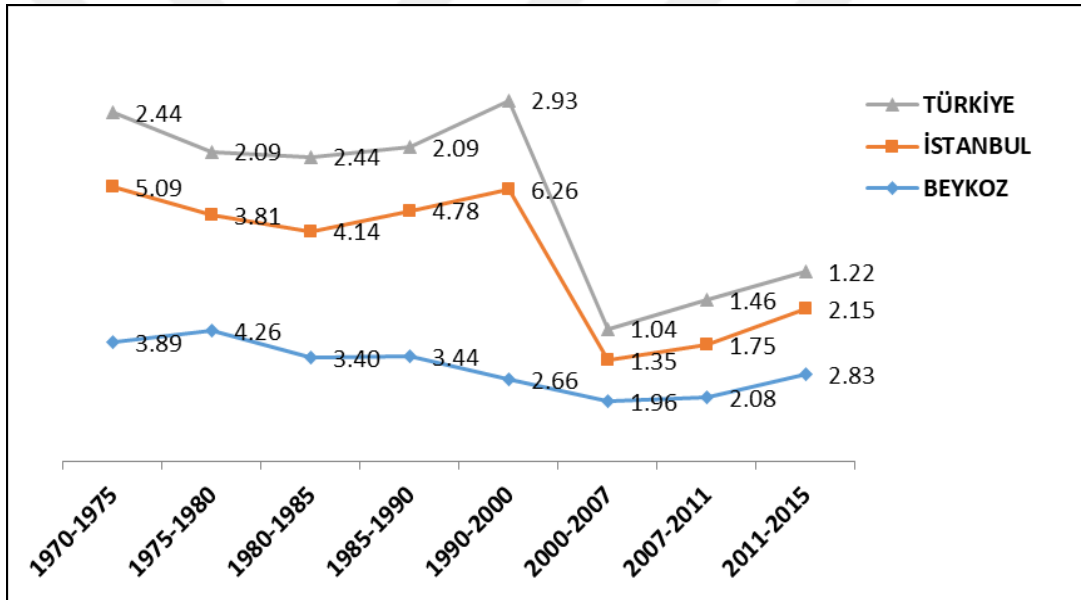
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre 995.654 kişi artmıştır. Erkek nüfus 40.535.135 kişi, kadın nüfus 40.275.390 kişidir. Buna göre toplam nüfusun %50.2’sini erkekler, %49.8’ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13.5 iken, 2017 yılında binde 12.4 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92.3 iken, bu oran 2017 yılında %92.5’e yükselmiştir.

Çizelge 3. 6 1970-2015 Yılları Arasındaki Nüfus Artış Hızı (%)

YILLAR	70-75	75-80	80-85	85-90	90-00	00-07	07-11	11-15
BEYKOZ	3.89	4.26	3.40	3.44	2.66	1.96	2.08	2.83
İSTANBUL	5.09	3.81	4.14	4.78	6.26	1.35	1.75	2.15
TÜRKİYE	2.44	2.09	2.44	2.09	29.27	1.04	1.46	1.22

Beykoz ilçesi genelinde 1970'lerden sonra 1990'a kadar beşer yıllık nüfus artış oranlarına bakıldığında, 1970-1975 yılları arasında Beykoz % 3.89'luk nüfus artış

oranının İstanbul il ortalamasının (% 5.09) altında ve tüm yıllarda olduğu gibi Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir (Çizelge 3.6). İlçenin 1975-1980 yılları arasındaki % 4.26'lık nüfus artış oranı tüm yılların en yüksek oranı olup İstanbul il ortalamasının (% 3.81) üstünde olduğu görülmektedir (Çizelge 3.6). Bu durumun nedeni ilçede yer alan Paşabahçe, Şişecam, Beykoz Deri ve Kundura, Tekel Fabrikaları, ilaç Sanayileri gibi büyük işletmelerin bölgede büyük bir istihdam yaratmasıdır. İlçenin 1990-1997 yılları arasında idari bölüntülerinin değişmesi İstanbul ve Beykoz nüfus artış oranlarının düşük görünmesine neden olmuştur. 2000-2007 yılları arasında İstanbul ve Türkiye genelinde olduğu gibi tüm zamanların en düşük nüfus artış oranı görülmektedir. 2007- 2015 yılları arasında bu oran İstanbul ve Beykoz'da artmış olsa da Türkiye genelinde 2011 yılından sonra düşüş tespit edilmiştir.

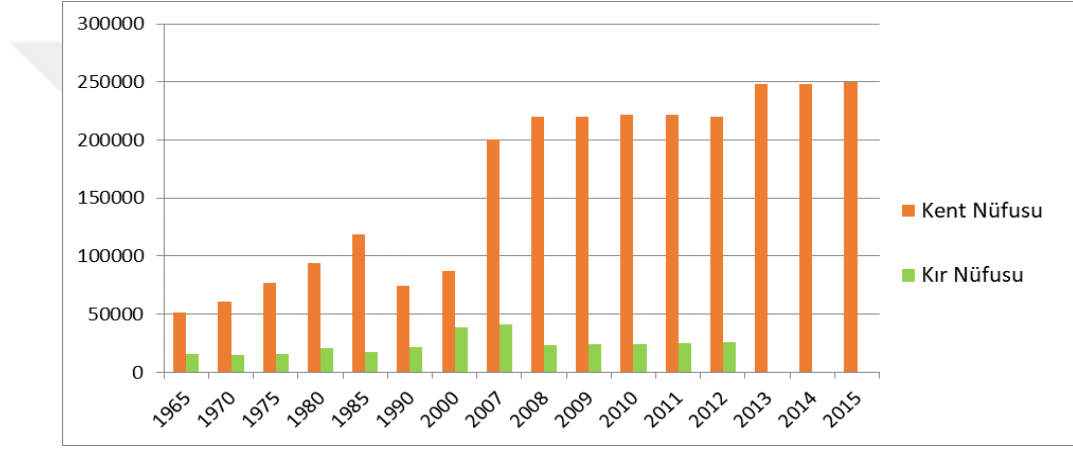


Şekil 3. 10 1970-2015 Yılları Arasındaki Nüfus ve Nüfus Artış Hızı (%)

Beykoz ilçesinin ayrıntılı olarak nüfus artış oranlarına bakıldığında en yüksek artış ilçede yer alan Paşabahçe, Şişecam, Beykoz Deri ve Kundura, Tekel Fabrikaları, ilaç Sanayileri gibi büyük işletmelerin bölgede büyük bir istihdam yaratması nedeniyle % 4.26'lık oranla 1975-1980 yılları arasında gözlenmektedir (Şekil 3.10).

Çizelge 3. 7 Kentsel- Kırsal Nüfus Değişimi

YILLAR	1965	1970	1975	1980	1985	1990	2000	2007
KENT NÜFUSU	51689	61206	76804	94101	118697	74404	86975	200572
KIR NÜFUSU	16069	15179	15963	20711	17366	21711	38541	41261
TOPLAM	67758	76385	92767	114812	136063	96115	125516	241833
YILLAR	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
KENT NÜFUSU	219960	220008	221542	222075	220364	248056	248071	249727
KIR NÜFUSU	23494	24129	24594	25209	25988			
TOPLAM	243454	244137	246136	247284	246352	248056	248071	249727



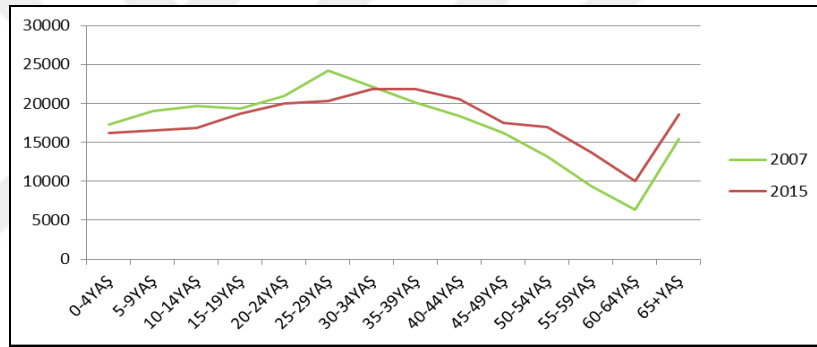
Şekil 3. 11 Kentsel- Kırsal Nüfus Artış Hızları

Beykoz ilçesi kentsel ve kırsal nüfus artışı incelendiğinde; kır nüfusunun 1965-1980 yılları arasında arttığı ve kent nüfusunun ise 1965-1985 yılları arasında arttığı görülmektedir (Çizelge 3.7). 1985 yılında düşüş yaşayan kır nüfusu 1990 ve 2007 yılları arasında tekrar yükselirken, 1990 yılında düşüş yaşayan kent nüfusu 2011 yılına kadar sürekli yükselmiş, 2012’de 2000 kişilik bir düşüşün ardından köylerin de mahalle statüsüne taşınmasıyla kent nüfusunun arttığı görülmektedir (Şekil 3.11). Kır nüfusu 2007 yılı ile varlığını sürdürdüğü 2012 yılına kadar neredeyse değişim göstermemektedir (Şekil 3.11). Toplam nüfus 1965-2000 yılları arasında düzenli aralıklarla yükselirken 2007 yılı nüfus sayımında nedeysen iki kat artmış ancak bu yıldan 2015 yılına kadar geçen 8 yıllık süreçte ülke genelinde 8 milyon ve il genelinde 2 milyon artışa karşın nüfusun sadece 8000 kişi arttığı gözlenmektedir (Çizelge 3.7).

Çizelge 3. 8 Beykoz İlçesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Değişimi

	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65+
2007	17326	19056	19689	19373	20991	24186	22212	20070	18330	16183	13210	9417	6368	15422
2008	17730	18390	19705	19418	21485	24118	22608	20688	18412	16737	13698	9680	6617	14168
2009	17780	17941	19312	19347	20694	23738	22626	21229	18089	17257	14257	10098	7198	14571
2010	17427	17569	19183	19415	20084	23148	23075	21409	18031	17878	14562	11277	7770	15308
2011	17166	17046	18960	19270	20358	22196	23523	21237	18512	18070	14792	12182	8113	15859
2012	16546	16930	18274	18841	20046	21566	23140	21239	19444	17773	15458	12222	8541	16332
2013	16177	17175	17633	18895	20342	21113	22926	21433	20019	17890	15981	12752	8820	16900
2014	16168	16874	17174	18736	20021	20636	22354	21457	20632	17724	16545	13285	9104	17361
2015	16247	16547	16869	18650	19989	20334	21859	21840	20576	17506	16988	13690	10043	18589

Beykoz İlçesi 2007 ve 2015 yılları arasında yaş gruplarına göre nüfus değişimine bakıldığında 0-49 yaş arasında nüfusun neredeyse aynı dağılıma sahip olduğu ve en fazla nüfusun 25-30 yaş aralığında olduğu gözlemlenmektedir (Çizelge 3.8). 50-59 yaş arası ve 65 yaş üzeri nüfuslar aynı aralıklarda olup 60-64 yaş arası nüfusun en düşük olduğu görülmektedir (Şekil 3.12).



Şekil 3. 12 Beykoz İlçesi 2007- 2015 Yılları Arası Nüfus Değişimi

Çizelge 3. 9 Beykoz Planlama Alanının Mahallelere Göre 2015 Yılı Nüfus Sayımı

MAHALLELER	MAHALLE NÜFUSU	MAHALLE ALANI (ha)	MAHALLE NÜFUSUNUN TOPLAM NUFUSA ORANI (%)	NÜFUS YOĞUNLUĞU kişi/HA.
AKBABA	2.744	459.90	1.1	6
ANADOLU FENERİ	769	1697.30	0.3	0.5
ÇAMLIBAHÇE	6.431	49.97	2.6	128.7
MERKEZ	6.104	361.71	2.4	16.9
ORTAÇEŞME	8.176	82.69	3.3	98.9
POYRAZKÖY	924	853.10	0.4	1.1
TOKATKÖY	15.366	399.11	6.2	38.5
YALIKÖY	5.483	103.04	2.2	53.2

3. Etap alanına giren mahallelerin içerisinde, mahalle nüfuslarına bakıldığında en fazla nüfusa 15.366 kişi ile Tokatköy, 8.176 kişi ile Ortaçeşme, 6.431 kişi ile Çamlıbahçe, 6.104 kişi ile Merkez mahallelerinin sahip olduğu görülmektedir (Çizelge 3.9).

Çizelge 3. 10 Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü

MAHALLE	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ
AKBABA	2.52
ANADOLU FENERİ	1.48
ÇAMLIBAHÇE	2.64
MERKEZ	2.61
ORTAÇEŞME	2.82
POYRAZKÖY	2.16
TOKATKÖY	2.84
YALIKÖY	2.44
TOPLAM ORT.	2.45

Bölgede yapılan analiz ve tespit çalışmalarına göre her yerleşim birimi için (mahalle-köy) hanehalkı büyüklüğü bulunmuştur. Buna göre en yüksek hanehalkı büyüklüğüne sahip mahalle **Tokatköy**'dür. En az hane halkı büyüklüğüne sahip mahalle ise Anadolu Feneri'dir (Çizelge 3.10).

Çizelge 3. 11 Mahallelere Göre Kadın - Erkek Nüfusları

MAHALLE ADI	TOPLAM	ERKEK	KADIN
AKBABA	2744	1318	1426
ANADOLU FENERİ	769	442	327
ÇAMLIBAHÇE	6431	3183	3248
MERKEZ	6104	2967	3137
ORTAÇEŞME	8176	4053	4123
POYRAZKÖY	924	488	436
TOKATKÖY	15366	7852	7514
YALIKÖY	5483	2777	2706
TOPLAM	45997	23080	22917
%	100	50	50

Çizelge 3.11'de görüldüğü üzere; mahallelere göre nüfusun cinsiyet dağılımı incelendiğinde, toplamda erkek nüfus oranının % 50, kadın nüfus oranının ise % 50 olduğu görülmektedir. Bu oranlar Tokatköy Mahallesi için; % 48,9 kadın, % 51,1 erkek şeklindedir.

3.2.2 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Kültürel Yapı

İnsanların kişisel ihtiyaçlarını karşılayabilmek ve diğer insanlarla olan ilişkilerini devam ettirebilmek için yapmış olduğu eylemler sosyal imkânlar dâhilinde değerlendirilebilir. İnsanlar yaşam kalitelerini arttırma ve sosyalleşme ihtiyaçlarından dolayı sosyal

imkânları olan yaşam alanlarını tercih etmektedirler. Dolayısıyla yapı ve yaşam alanlarının tercih edilebilir olması için konumunun gezme, yeme-içme, eğlenme, dinlenme, spor, sosyal ve kültürel aktivite alanlarına yakın olması gerekmektedir. Bu kamusal alanlar sosyal imkânlar açısından çeşitliliğe sahip olabileceği için, kamu memnuniyetini ön planda tutan kentsel dönüşüm projeleri içerisinde bu tür alanların yapılması kullanıcılarının memnun olduğu uygulamalardan olacaktır [4].

Sit alanının alan bütününde ve bölgedeki yeri ışığında, tamamı tarihi ve doğal sit alanı statüsünde olan Beykoz ilçesinde kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına ilişkin temel belge, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.12.1973 ve 14.12.1974 tarihli kararlarıdır.

Anılan Kurul'un 14.12.1973 tarih ve 7518 sayılı kararına göre; *"asırlar süresince iskân sahası olarak kullanılan Boğaziçi'nin gerek üstün doğal değerleri, gerek üzerinde teşekkül eden köylerle birlikte bütün olarak korunması zorunlu çok önemli bir saha olduğu"* tespiti yapılarak, *"bu bölgede yaşayan her sınıfa ait tarih belgesi niteliğinde yalı, köşk ve evlerin büyük bir kısmının halen mevcut olduğu, mensup oldukları cemiyetin sosyal, ekonomik ve kültürel seviyelerinin somut belgesi niteliğindeki bu yapıların, ancak çevrelerini teşkil eden koru, mesire yeri, manzara terasları, inşaat ölçüleri vs. ile birlikte korunmaları halinde gelecek nesiller için bir belge niteliği kazanacağı"* belirtilmektedir.

Beykoz ilçesinin Tokatköy mahallesi de, Boğaziçi'nin tarihi, doğal ve kültürel değerlerinin sentezlendiği örnek mahalle konumundadır. Alanda yapılaşmanın sınırlı olarak ve fazla el değiştirmeden günümüze kadar gelmiş olması, hemşericilik anlayışının bölgeye yerleşimde ve yerleşimin sürdürülebilir olmasındaki etkisi, köylere olan yakınlığı, aynı zamanda şehir (ilçe merkezi) hayatından soyutlanmamış olması, göçle birlikte gelen sakinlerin gelenek, görenek ve adetlerinin birbirlerine uyum sağlamış olması kültürel yapının köklü bir değişikliğe uğramayıp mahalle halkının istediği bir ortamın oluşmasını sağlamıştır.

3.2.3 Kentsel Dönüşüm Alanındaki Sosyo- Ekonomik Yapı

İnsanların temel ihtiyaçlarını gidererek yaşayabilmesi için para kazanmaları ve bunun için de çalışmaları gerekmektedir. Mekânsal ve işlevsel açıdan nitelikli iş yerlerinin olması kullanıcıların iş imkânı bulmasını; huzurlu ve güvenli şekilde çalışarak yaşamlarından memnun olmasını sağlamaktadır. Dolayısıyla ekonomik sorun yaşayan ve kentsel dönüşüm uygulanacak alanlarda, işlevsel ve mekânsal çözüm katkılarıyla iş imkânının arttırılması önem kazanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin, uygulanacağı alanlara fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik boyutlarda getireceği yeniliklerle, bölgede çeşitli iş imkânlarının oluşması ve ekonomik düzeyin artması mümkün olacaktır. Bu sayede kullanıcıların ekonomik düzeyi artacak ve yaşam kalitesine uygun şartlarda yaşayabilecektir [4].

İstanbul özelinde genellikle kentsel dönüşüm alanlarında; köyden kente göç etmiş, eğitim seviyesi düşük, alt gelir grubu kullanıcılar bulunmaktadır. Kent ölçeğinde projelendirme yapılırken, yerel kullanıcıları ötekileştirmeden, kent hayatının fiziki ve sosyo-ekonomik olanaklarından faydalandırarak, kent hayatına katkı sağlayacak bir biçimde yerinde dönüşüm hedeflenmelidir. Aynı zamanda yerel kullanıcıların beklentileri, kapasiteleri ve kabiliyetleri, kentsel dönüşüm projeleri yapılırken göz önünde bulundurulmalıdır. Yerel kullanıcıların katılımıyla kentsel dönüşümü planlamalı ve geliştirilecek projelerde sosyal ve ekonomik haklar verilerek, kent ekonomisine katkıda bulunması sağlanmalıdır.

3.3 Beykoz Kentsel Dönüşüm Alanındaki Kullanıcıların Tercih ve Beklentilerinin Belirlenmesi

3.3.1 Kullanıcıların Tercih ve Beklentilerinin Belirlenmesi İçin Anket Çalışması

Çalışmanın bu bölümünde; Tokatköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nda kullanıcı olan kişilerle görüşülerek anket çalışması yapılmıştır. 2017 yılı aralık ayında, anket çalışması yapılması gerekliliğinden yola çıkılarak taslak sorular hazırlanmıştır. 20 soruluk genel bilgiler ile kullanıcı profilini belirleyen, kentsel dönüşüm hakkındaki fikir ve görüşleri sorgulayan açık uçlu soruların da yer aldığı bir çerçeve belirlenmiştir. 2018 yılı ocak ayında bu sorulara, dönüşüm alanında yaşamını sürdüren kullanıcıların mevcut

durumlarına yönelik 18 adet soru eklenmiş ve birkaç kere tez danışmanı ve tez yazarının katkılarıyla revize edilmiştir. Kentsel dönüşüm sonrası alanda yaşamaya devam edip etmeyecekleri, dönüşümden bekledikleri, uygulanması düşünülen proje içerisinde yer almasını istedikleri tercih ve beklentilerine yönelik soruların, çalışmanın amacına uygun olarak eklenmesinin gerekli olduğu görülmüştür. Katılımcılardan yapı üretimine yönelik belirlenen 13 adet taslak soruyu beşli likert ölçeğine göre değerlendirmeleri istenmiştir. Daha sonra bu sorular da, birden fazla seçeneğin yer aldığı anket çalışması taslağına revize edilerek eklenmiştir. Yapı elemanları kriterleri hakkında çoktan seçmeli 15 adet sorunun, birden fazla bildirimde bulunulmasına imkân veren diğer anket bölümü de, tez yazarının tez danışmanı ile yaptığı görüşmeler sonucunda irdelenmiş ve anketin son haline getirilmesi sağlanmıştır.

2018 yılının Ocak ve Mart ayı arasında son haline getirilen, birinci bölümde kullanıcılara ait genel bilgilerin yer aldığı 14 soru, 2. bölümde kullanıcıların mevcut yaşam alanlarına dair bilgilerin irdelendiği 17 soru, 3. bölümde kentsel dönüşüm sonrası kullanıcıların beklentilerinin araştırılmasına yönelik 20 adet çoktan seçmeli soru ve bina ve konuta yönelik önem ve öncelik değerlendirilmesinin yapıldığı 2 adet soru olmak üzere toplam 53 sorudan oluşan anket, kentsel dönüşüm alanında yaşayan 100 kişiye uygulanmıştır [EK-A].

3.3.2 Anket Çalışması Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan anket çalışması sonucunda veriler grafikler halinde sunulmuştur. Anketi oluşturan 53 sorunun her bir yanıtı birebir yüzdelik dilim şeklinde grafik haline getirilmiştir. Karşılaştırılarak yorum yapılması gerekli çoğu soruda ise yanıtlar çaprazlanarak matris haline dönüştürülmüştür. Çıkan sonuçların cinsiyet, medeni durum, yaş vb. kriterler karşısında nasıl bir değişkenlik gösterdiği ve hangi parametreye göre eğilimin yoğunlaşarak kümелendiği ise ayrıca belirlenmiştir.

• Anketin 1. Bölümü

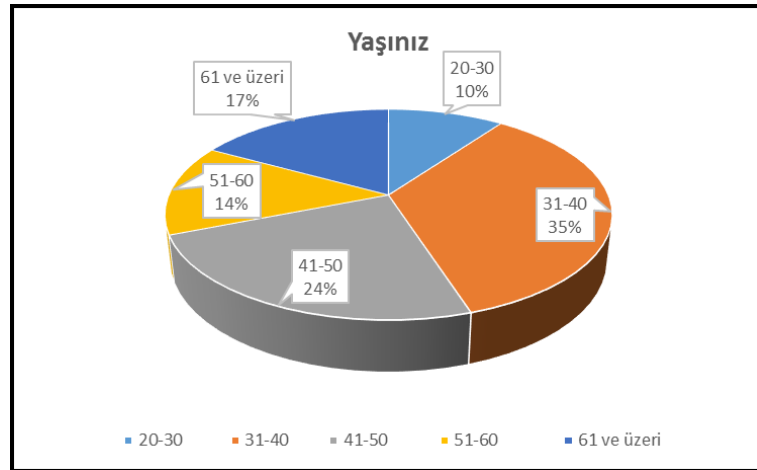
Anketin 1. bölümünün ilk sorusu *“Cinsiyetiniz nedir?”* şeklindedir. Beykoz Tokatköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı’nda kullanıcılarla yapılan ankete katılan 100 kişiden 47 kişi erkek, 53 kişi kadındır. Anket katılımcılarının cinsiyet durumlarının

birbirlerine yakın sayıda olması, doğru sonuçlar elde edilmesi açısından önemli görülmektedir (Şekil 3.13).



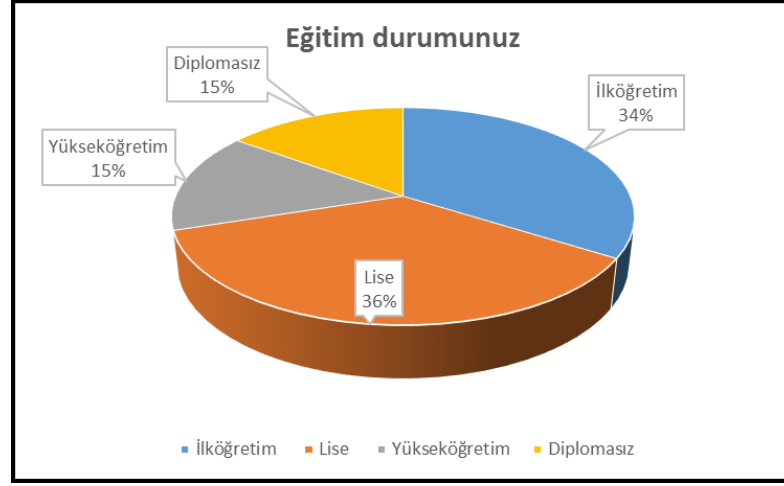
Şekil 3. 13 Cinsiyet Durumu İle İlgili Anket Sonuçları

Ankete katılanların yaş grupları incelendiğinde; 10 kişi 20-30 yaş arasında, 35 kişi 31-40 yaş arasında, 24 kişi 41-50 yaş arasında, 14 kişi 51-60 yaş arasında ve 17 kişi de 60 yaş üzerindedir (Şekil 3.14). Ankete cevap veren 31- 40 yaş arası katılımcıların yoğunlukta olmasının, kentsel dönüşüm uygulamasının güncel gelişmelerini diğer yaş aralıklarına göre daha rahat takip edebilmesi ve uygulamalara daha sağlıklı yorum yapabilmesi açısından önemli olduğu düşünülmektedir.



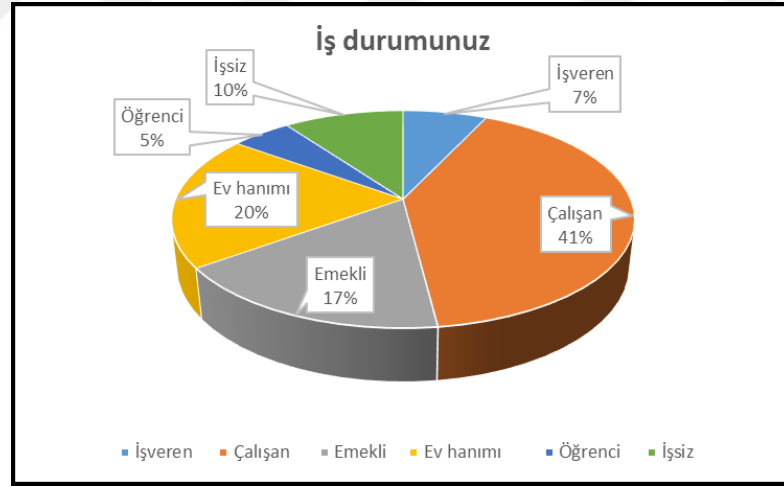
Şekil 3. 14 Katılımcıların Yaş Aralığı İle İlgili Anket Sonuçları

"Eğitim durumunuz nedir?" sorusuna verilen yanıta, 15 kişi yükseköğretim (ön lisans/ lisans), 36 kişi lise ve 34 kişi de ilköğretim mezunu olduğunu belirtmiştir. Katılımcılardan 15 kişi ise okuryazar olup diplomasızdır (Şekil 3.15).



Şekil 3. 15 Eğitim Durumu İle İlgili Anket Sonuçları

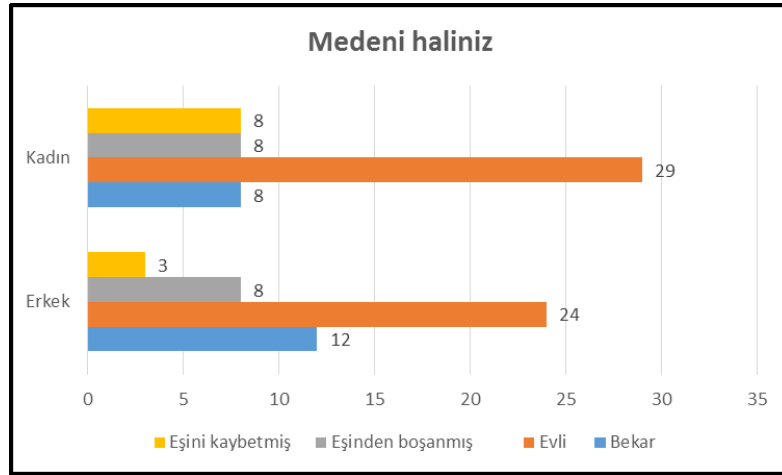
Ankete katılan katılımcıların "***İş durumunuz nedir?***" sorusuna verdiği yanıtta, 7 kişinin Beykoz İlçesi içerisinde yer alan işyerlerinde işveren, 41 kişinin çoğunluğu ilçe sınırları içinde olmak üzere orta ölçekteki işyerlerinde veya ilçe sınırları dışındaki işyeri/kurum/kuruluşlarda çalışan, 17 kişi emekli ve 20 kişi ev hanımıdır. Ankette 20 yaş üzeri kullanıcılar tercih edildiğinden yalnız 5 kişinin öğrenci olduğu görülmektedir. Katılımcılardan 10 kişi de işsizdir (Şekil 3.16).



Şekil 3. 16 İş Durumu İle İlgili Anket Sonuçları

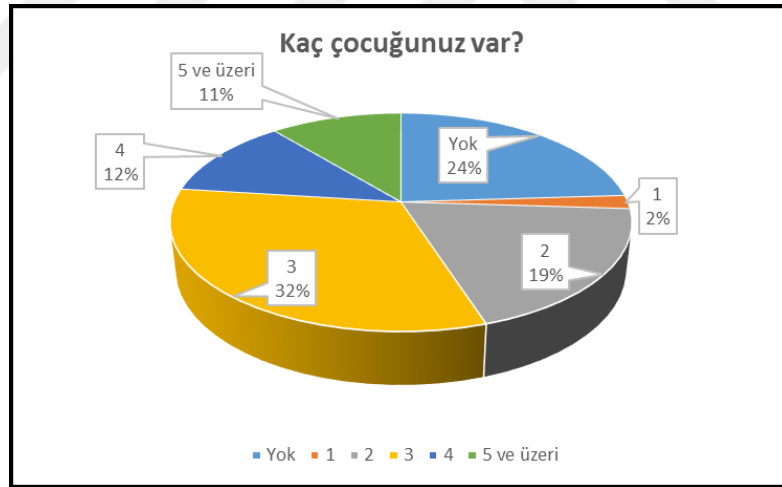
Katılımcılara anketin 1. bölümünde yöneltilen 5. soru ise "***Medeni haliniz nedir?***" şeklindedir. % 53 oran ile ankete katılanların yarısından fazlası evli, katılımcıların geriye kalan % 20'si bekâr, % 16'sı eşinden boşanmış ve % 11'i ise eşini kaybetmiştir. Medeni hal durumu kadın-erkek ayrı olarak değerlendirildiğinde; bekâr erkek oranı % 12, bekâr kadın oranı % 8, evli erkek % 24, evli kadın % 29, eşinden boşanmış erkek % 8, eşinden

boşanmış kadın % 8, eşini kaybetmiş erkek % 3, eşini kaybetmiş kadın % 8'dir (Şekil 3.17).



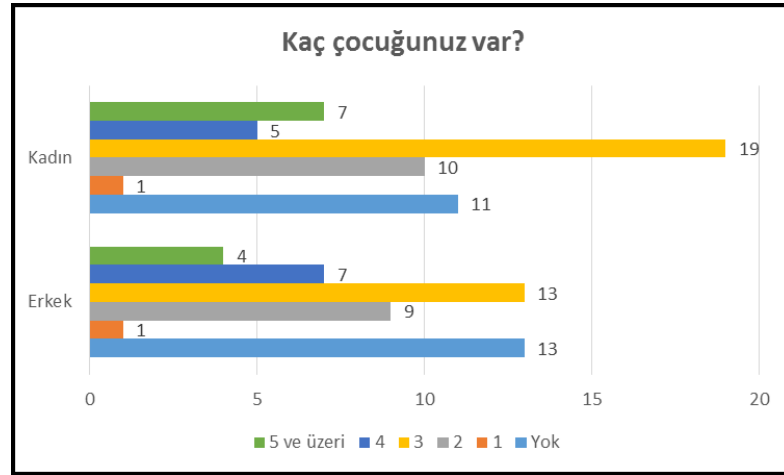
Şekil 3. 17 Cinsiyete Göre Medeni Durum Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

"Kaç çocuğunuz var?" sorusuna verilen yanıtlarda, 100 katılımcıdan 24'ü çocuğunun olmadığını bildirmiştir. Geriye kalan 76 kişiden; % 2'si 1, %19'u 2, % 32'si 3, % 12'si 4 ve % 11'i 5 veya daha fazla çocuk sahibi olduğunu belirtmiştir (Şekil 3.18).



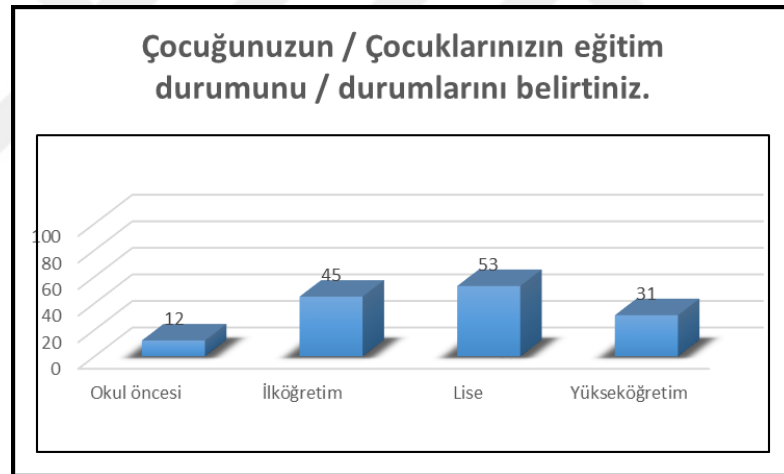
Şekil 3. 18 Çocuk Sahibi Olma İle İlgili Anket Sonuçları

Değişik oranlarda yanıt verilen bu soruda katılımcıların % 32 çoğunlukla 3 çocuk sahibi oldukları görülmektedir. 3 çocuk sahibi olanlardan ankete katılan 19 kişi ile yarısından fazlasını kadınlar oluşturmaktadır (Şekil 3.19).



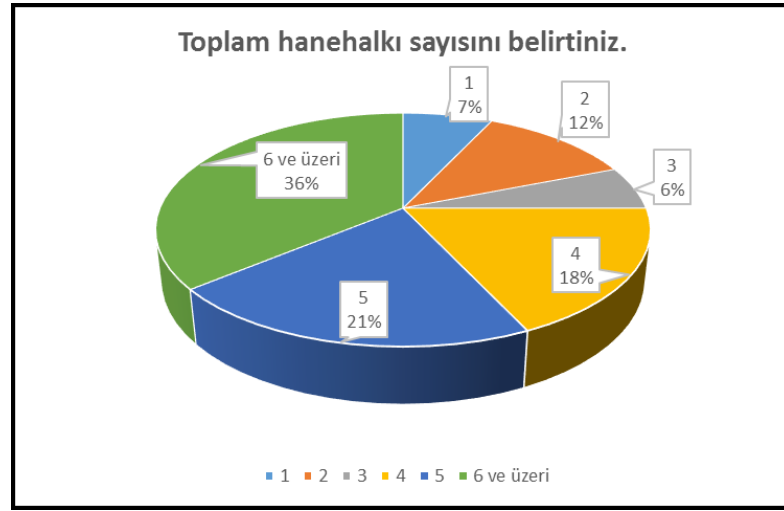
Şekil 3. 19 Cinsiyete Göre Çocuk Sahibi Olma Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

Çocuğu olan 76 kişinin **“Çocuğunuzun / çocuklarınızın eğitim durumunu / durumlarını belirtiniz.”** sorusuna verdikleri yanıtta, katılımcılar çocuklarının eğitim durumu olarak; 12 kişi okul öncesi, 45 kişi ilköğretim, 53 kişi lise ve 31 kişi ise yükseköğretim olduğunu belirtmiştir. Bu soruda 54 kişi, birden çok bildirimde bulunmuştur (Şekil 3.20).



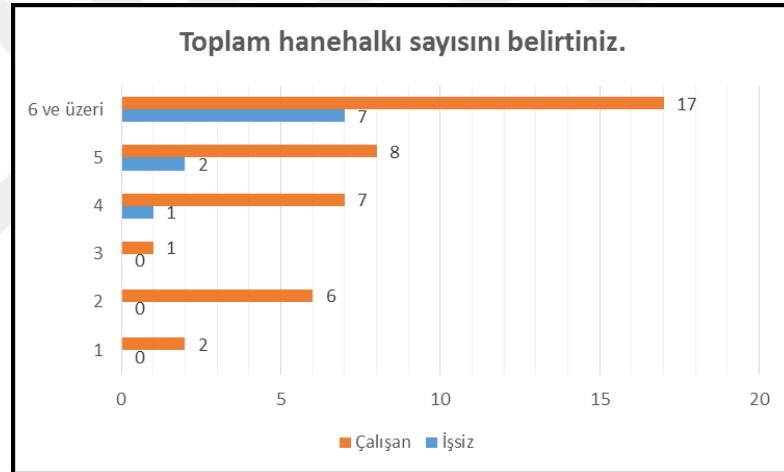
Şekil 3. 20 Katılımcıların Çocuklarının Eğitim Durumları İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 1. bölümünün 8. sorusu olan **“Toplam hanehalkı sayısını belirtiniz.”** sorusuna verilen yanıtta, katılımcılardan % 36’sı 6 veya daha fazla kişi olarak bildirimde bulunmuştur. Hanehalkı sayısını katılımcıların % 12’si 2, % 18’i 4 ve % 21’i ise 5 olarak belirtmiştir (Şekil 3.21). Bu soruda % 6 ile en düşük oran, 3 kişilik anne, baba ve çocukta oluşan çekirdek aile yapısına aittir. Yalnız yaşadığını belirten katılımcıların tamamı ise erkektir.



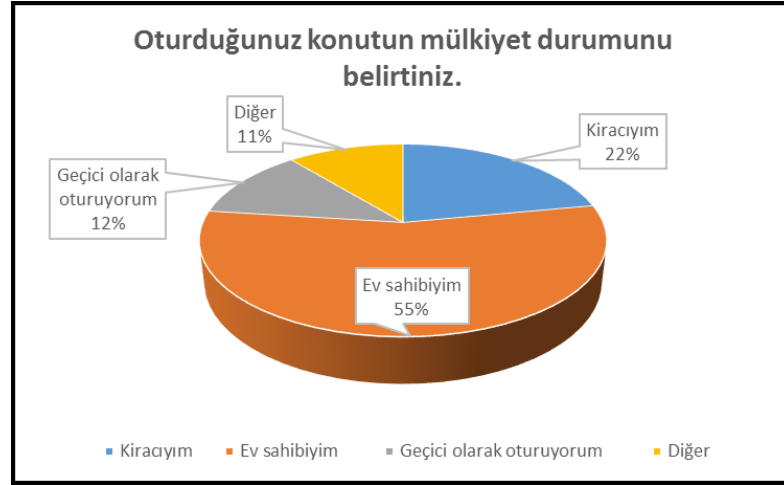
Şekil 3. 21 Toplam Hanehalkı Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları

Hanehalkı sayısına göre çalışma durumu değerlendirildiğinde, hane halkı sayısı 6 ve üzeri olan katılımcılarda 7 kişi işsizken, çalışan kişi sayısı 17'dir (Şekil 3.22).



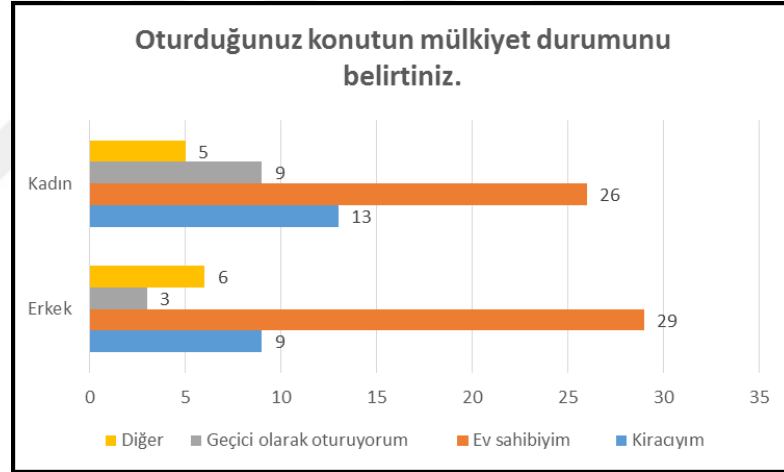
Şekil 3. 22 İş Durumuna Göre Toplam Hanehalkı Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları

"Oturduğunuz konutun mülkiyet durumunu belirtiniz." sorusuna verilen yanıtta, katılımcıların % 55'i ev sahibi olduklarını belirtmişlerdir. Bu konuda 11 kişi; kiracı, ev sahibi ve geçici olarak oturma seçeneklerinin dışında bildirimde bulunmuşlardır; bunlardan bir kısmı kiracı veya izinli oturmaya başlamışken daha sonra gayrimenkule el koymuş olanlar, kimisi fırsatı kollayarak bedelsiz olarak alanda kendine yer ayırarak işgal edenler vb. hallerdeki kişilerdir (Şekil 3.23).



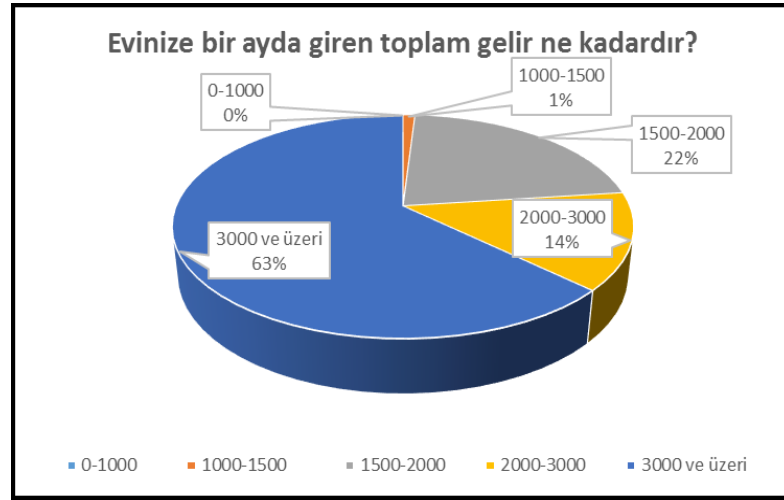
Şekil 3. 23 Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu İle İlgili Anket Sonuçları

Kiracı olduğunu belirten 13 kişi kadındır. Bir yakını veya akrabasının evinde geçici olarak oturduğunu belirten 12 kişinin dörtte biri erkektir (Şekil 3.24).



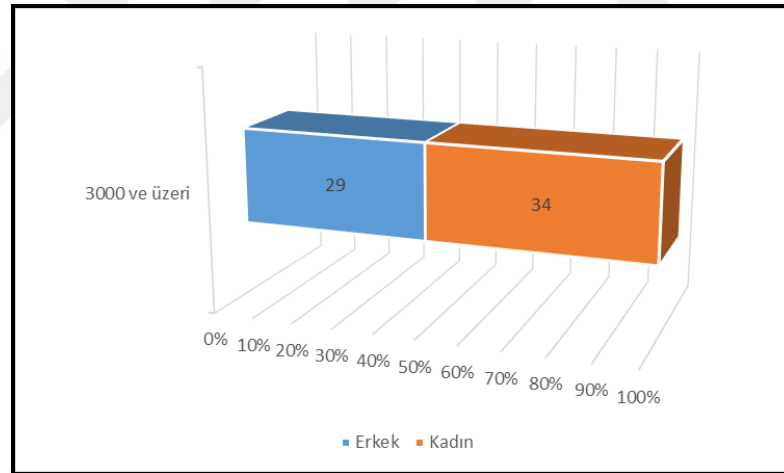
Şekil 3. 24 Cinsiyete Göre Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu İle İlgili Anket Sonuçları

"Evinize bir ayda giren toplam gelir ne kadardır?" sorusuna verilen yanıtta, katılımcıların % 63'ü 3000 TL ve üzeri gelir beyan ederken, % 14'ü 2000 TL ile 3000 TL arasında olduğunu, % 22'si ise 1500 TL ile 2000 TL arasında ücretle çalıştığını belirtmişlerdir (Şekil 3.25).



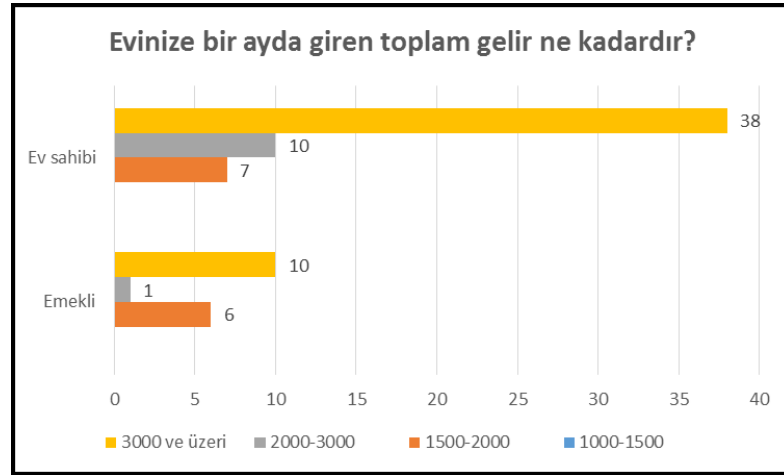
Şekil 3. 25 Aylık Gelir Durumu İle İlgili Anket Sonuçları

Katılımcılardan 31-40 yaş arası ev hanımı ve lise mezunu bir kişi ise aylık gelirinin 1000-1500 TL arasında olduğunu bildirmiştir. 3000 TL üzerinde gelire sahip 63 kişiden 29 kişi erkektir. Bu gelir seviyesinde neredeyse erkek ve kadın sayısının eşit oranda olduğu görülmektedir (Şekil 3.26).



Şekil 3. 26 Cinsiyete Göre Aylık Gelir Durumu Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

Emekli katılımcıların % 6'sı 1500-2000 TL, % 1'i 2000-3000 TL ve % 10'u 3000 TL ve üzeri aylık gelire sahiptir. Ev sahibi olan katılımcıların % 7'si 1500-2000 TL, % 10'u 2000-3000 TL ve % 38'i 3000 TL ve üzeri aylık geliri olduğunu bildirmiştir (Şekil 3.27).



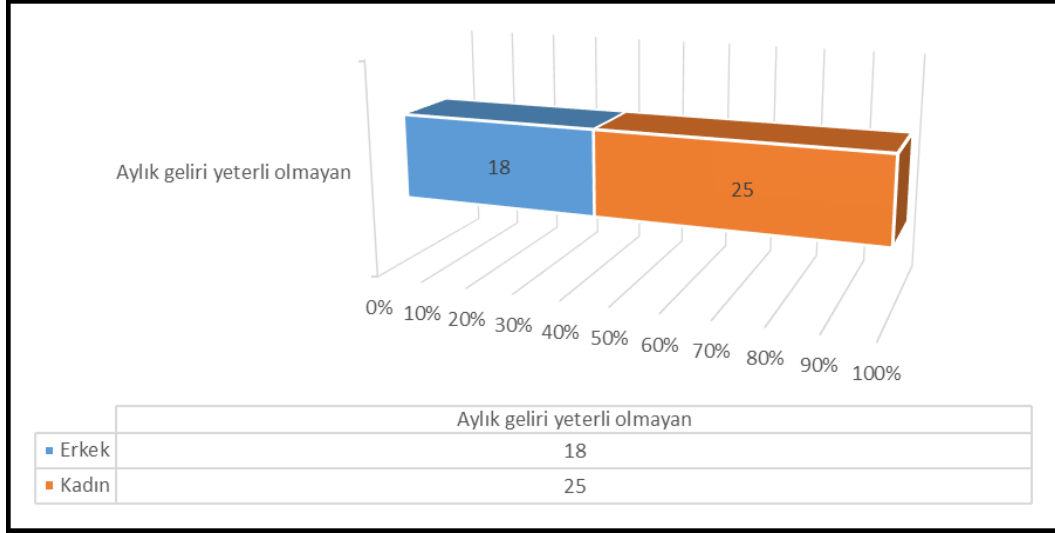
Şekil 3. 27 İş ve Mülkiyet Durumuna Göre Aylık Gelir Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

"Aylık geliriniz ihtiyaçlarınızı karşılamaya yeterli geliyor mu?" sorusuna katılımcılardan 57 kişi evet yanıtıyla toplam katılıma göre, yarıdan fazla bir oranla memnun olduklarını belirtmişlerdir. Bununla birlikte katılımcıların % 43'ü aylık gelirlerinin yeterli olmadığını bildirmişlerdir (Şekil 3.28).



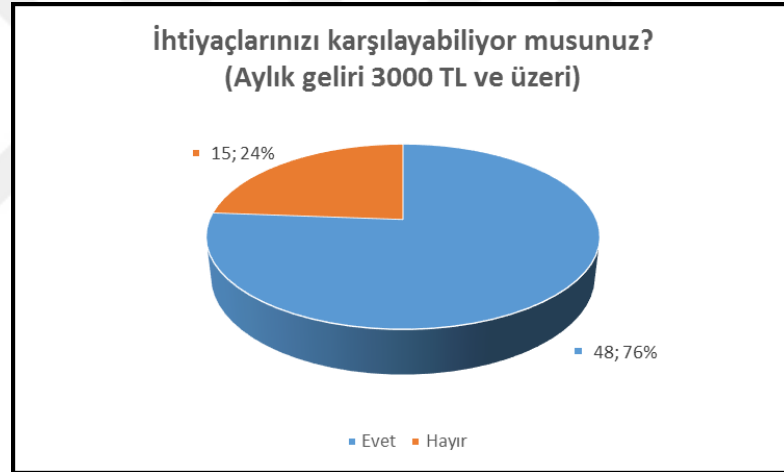
Şekil 3. 28 Aylık Gelirin İhtiyaçları Karşılamaya Yeterli Gelmesi İle İlgili Anket Sonuçları

Aylık gelirin ihtiyaçları karşılamaya yeterli gelip gelmediği sorusuna verilen yanıtlarda fazla fark olmaması üzerine, cinsiyete göre aylık gelir karşılaştırması yapılmıştır. Hayır diyen 43 kişinin cinsiyet durumu incelendiğinde, gelirlerinin ihtiyaçlarını karşılamadığını belirten kadın katılımcı sayısı 25, erkek katılımcı sayısı ise 18'dir (Şekil 3.29).



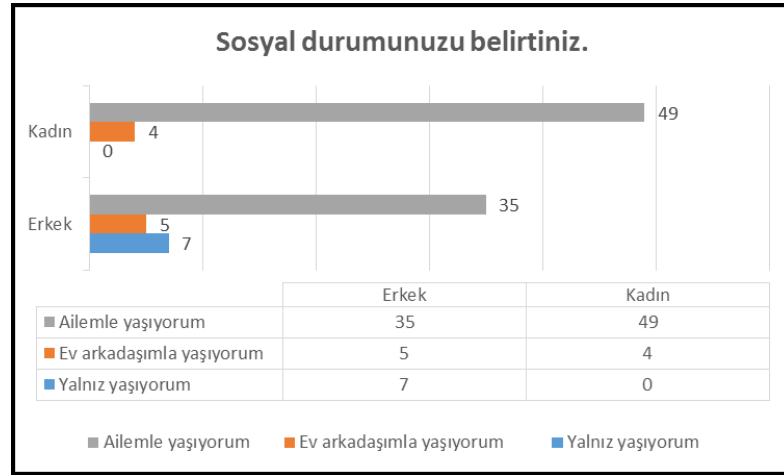
Şekil 3. 29 Cinsiyete Göre Aylık Geliri Yeterli Olmayanlar İle İlgili Anket Sonuçları

3000 TL ve üzeri gelire sahip 63 katılımcıdan aylık gelirinin ihtiyaçlarını karşıladığını ve durumundan memnun olduğunu belirten kişi sayısı 48'dir (Şekil 3.30).



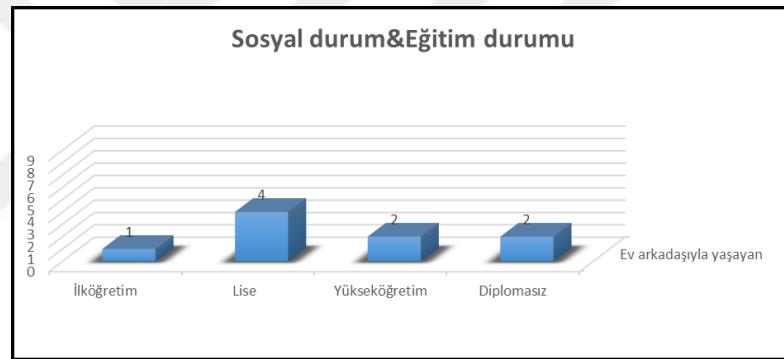
Şekil 3. 30 Aylık Geliri 3000 TL Üzeri Yeterli Olanlar İle İlgili Anket Sonuçları

Sosyal durumlarını belirtmeleri istenen katılımcıların % 84'ü ailesiyle birlikte yaşamaktadır. Kadın katılımcıların % 49'u ailesiyle yaşarken, bu oran erkeklerde % 35'e düşmektedir (Şekil 3.31).



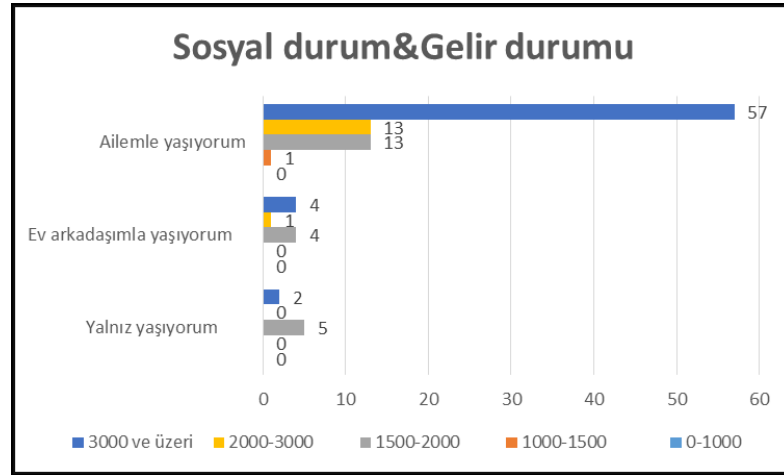
Şekil 3. 31 Cinsiyete Göre Sosyal Durum Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

Yalnız yaşayan katılımcılardan sadece bir kişi bekârdır. Ev arkadaşıyla yaşayan 9 katılımcıdan 1 kişi ilköğretim, 4 kişi lise, 2 kişi yükseköğretim mezunu olup, 2 kişi diplomasızdır (Şekil 3.32).



Şekil 3. 32 Sosyal Duruma Göre Eğitim Durumu Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

Ailesiyle yaşayan 84 kişiden aylık geliri 3000 TL'nin üzerinde 57 kişi olmakla birlikte, % 13'lük orana denk gelen 1500-2000 TL ve 2000-3000 TL arası gelire sahip kişi sayısı birbirine eşittir. Ev arkadaşıyla birlikte yaşayan 9 kişinin tamamının gelir durumu 1500 TL ve üzeridir. Yalnız yaşayan 2 kişi 3000 TL ve üzeri, 5 kişi ise 1500-2000 TL gelire sahip olup, toplam katılımcıların % 7'sini oluşturmaktadır (Şekil 3.33).



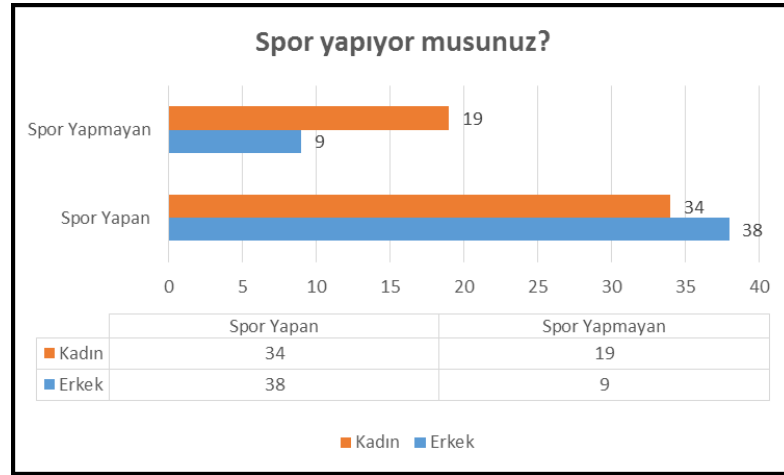
Şekil 3. 33 Sosyal Duruma Göre Gelir Durumu Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 1. bölümünün 13. sırasında yer alan "**Spor yapıyor musunuz?**" sorusuna verilen yanıtta, katılımcıların % 72'si spor yaptıklarını bildirmişlerdir (Şekil 3.34).



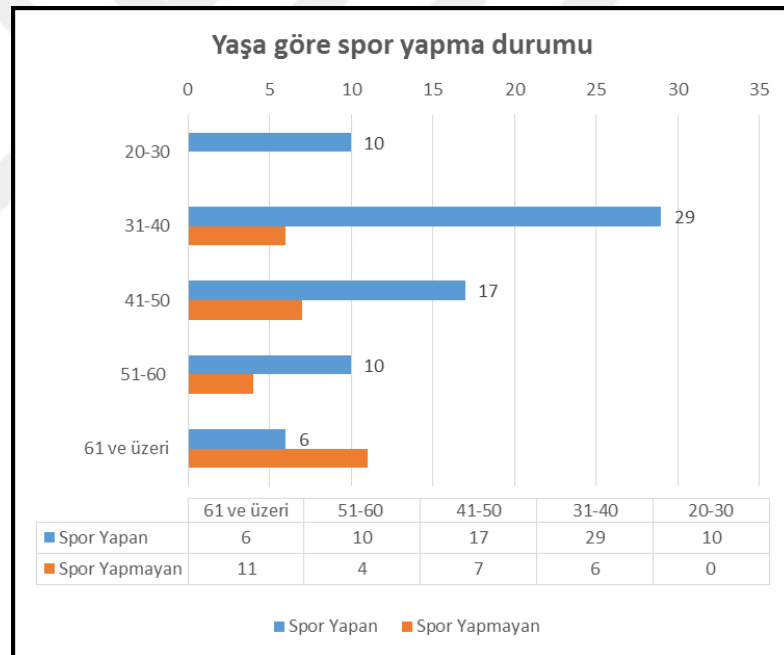
Şekil 3. 34 Katılımcıların Spor Yapması İle İlgili Anket Sonuçları

Spor yapmayan 28 katılımcıdan 9 kişi erkek, spor yapan 72 kişiden 34 kişi ise kadındır (Şekil 3.35). Erkek katılımcıların kadınlara oranla daha çok spor yaptığı görülmektedir.



Şekil 3. 35 Cinsiyete Göre Katılımcıların Spor Yapması İle İlgili Anket Sonuçları

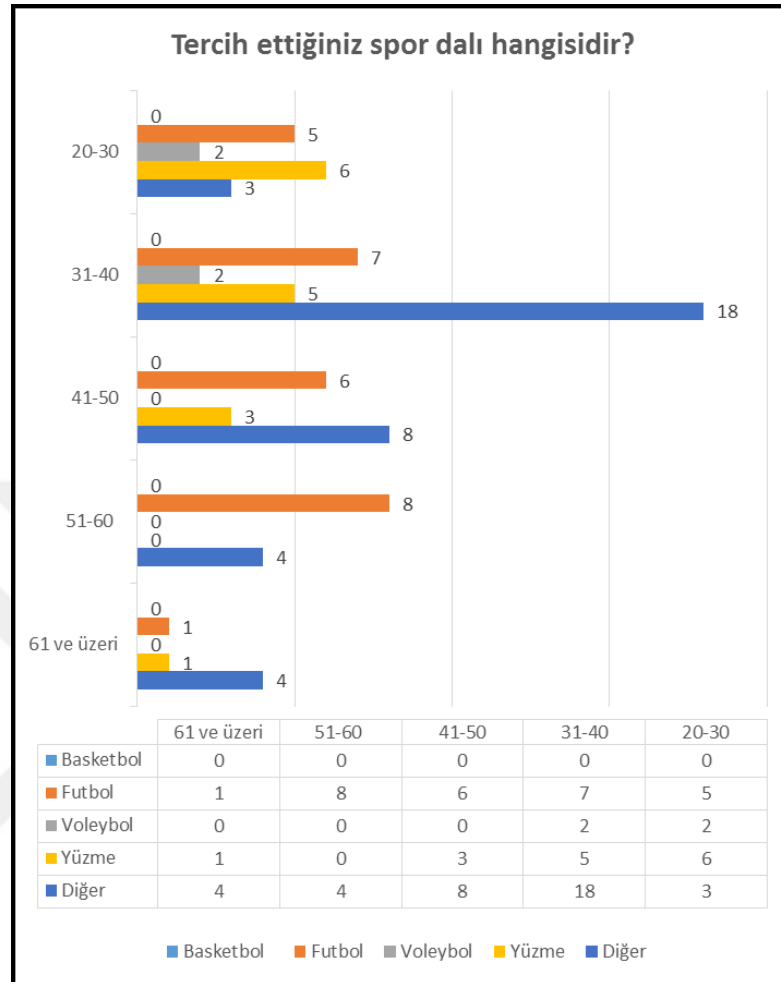
20- 30 yaş arası katılımcıların tamamı bu soruya evet diyerek spor yaptığını belirtirken, yanıtlar arasında en yüksek orana sahip spor yapmayan 11 katılımcı ise 61 yaş ve üzeridir (Şekil 3.36).



Şekil 3. 36 Yaşa Göre Katılımcıların Spor Yapması İle İlgili Anket Sonuçları

13. soruda spor yaptığını belirten katılımcılara bu sorunun ardından yöneltilen, "***Tercih ettiğiniz spor dalı hangisidir?***" sorusuna verilen yanıtta, basketbolu belirten katılımcının olmadığı görülmektedir. Bu soruda 11 kişi, birden çok bildirimde bulunmuştur. Katılımcıların % 27'si futbol, % 4'ü voleybol ve % 15'i yüzme spor dalıyla ilgilenmektedir. Anket sırasında yapılan mülakatlarda yürüyüş, koşma, egzersiz vb. hafif tempolu hareketleri devamlı yaptıklarını belirten 37 kişiden 23 kişi kadın, 14 kişi ise

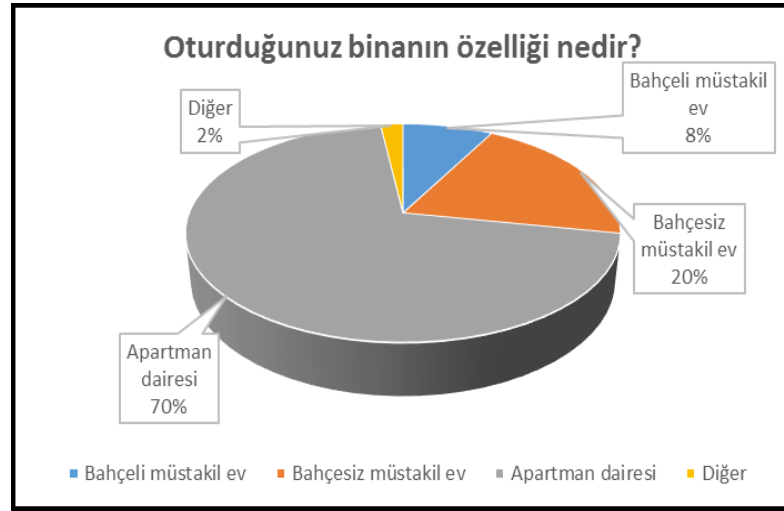
erkektir. Bunlardan 18 kişi 31-40 yaş arasında, 8 kişi ise 41-50 yaş arasındadır (Şekil 3.37).



Şekil 3. 37 Yaşa Göre Katılımcıların Tercih Ettikleri Spor Dalı İle İlgili Anket Sonuçları

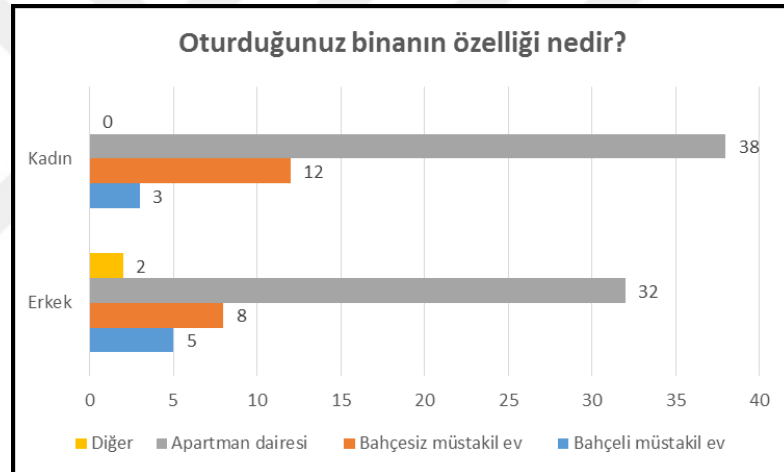
•Anketin 2. Bölümü

Anketin 2. bölümündeki sorular, kullanıcıların oturdukları mevcut konutlar hakkında bilgi alınmasına yönelik oluşturulmuştur. Bu bölümde yöneltilen ilk soru ise **“Oturduğunuz binanın özelliği nedir?”** şeklindedir. % 70 oranıyla katılımcıların mevcut kentsel dönüşüm proje alanında apartman dairesinde yaşadıkları görülmektedir (Şekil 3.38). Bunlardan % 32’si erkek, % 38’i ise kadındır (Şekil 3.39).



Şekil 3. 38 Katılımcıların Oturdukları Bina Özelliği İle İlgili Anket Sonuçları

Katılımcıların beşte bir çoğunluğu ise bahçesiz müstakil evde oturmaktadır. Bahçeli müstakil evde oturan 8 kişiden 5'i ise erkektir (Şekil 3.39).



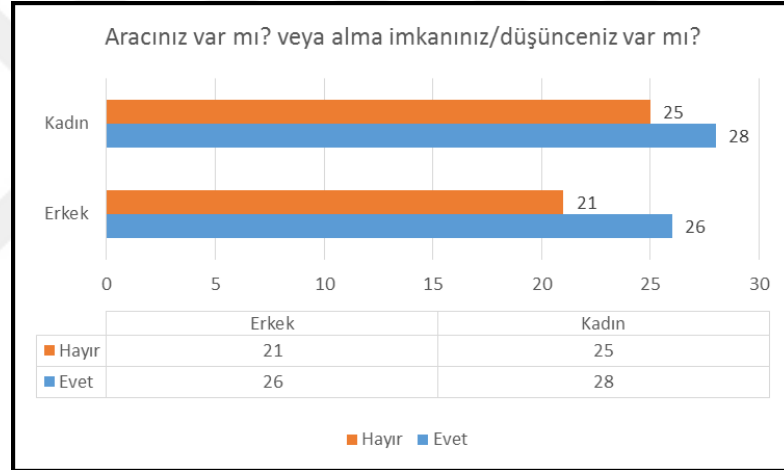
Şekil 3. 39 Cinsiyete Göre Katılımcıların Oturdukları Bina Özelliği İle İlgili Anket Sonuçları

"Oturduğunuz binada açık veya kapalı otopark var mı?" sorusuna verilen yanıtta, kentsel dönüşüm alanında ankete katılan kişilerden %92'si oturdukları taşınmazlarda açık/kapalı otopark olmadığını belirtmiştir (Şekil 3.40).



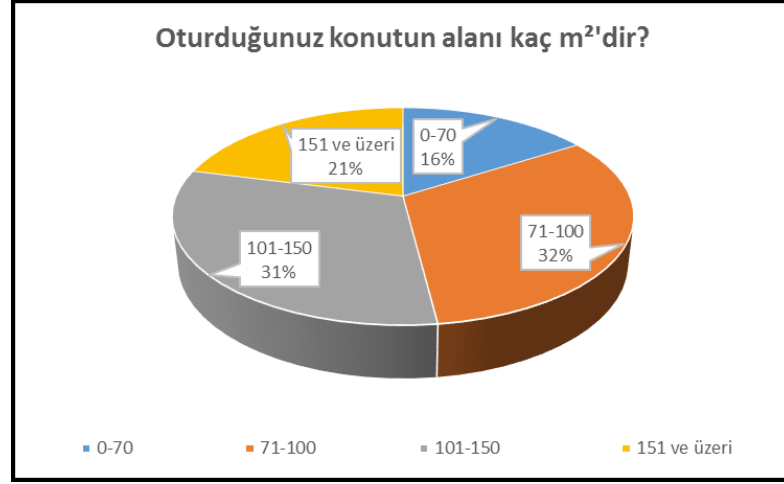
Şekil 3. 40 Katılımcıların Oturdıkları Binada Otoparkının Olması İle İlgili Anket Sonuçları

Bu soruyla bağlantılı olan **"Araçınız var mı? veya alma imkânınız/düşünceniz var mı?"** şeklindeki soruya verilen yanıtla kadın katılımcılar, % 28 oranında araç sahibi olduklarını ya da yakın zamanda almak istediklerini bildirmiştir (Şekil 3.41).



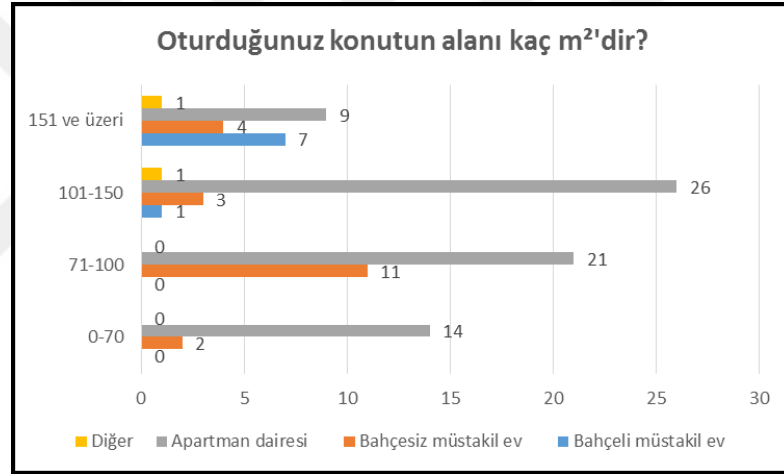
Şekil 3. 41 Cinsiyete Göre Araç Sahibi Olma İle İlgili Anket Sonuçları

"Oturduğunuz konutun alanı kaç m²'dir?" sorusuna verilen yanıtta, katılımcıların % 16'sı 0-70 m², % 32'si 71-100 m², % 31'i 101-150 m², % 21'i 151 m² ve üzeri brüt alana sahip konutta oturduklarını bildirmiştir. 71-100 m² ve 101-150 m² ler arasındaki alana sahip konutların birbirine yakın ve diğer konut alanlarına oranla en yüksek orana sahip olduğu belirlenmiştir (Şekil 3.42).



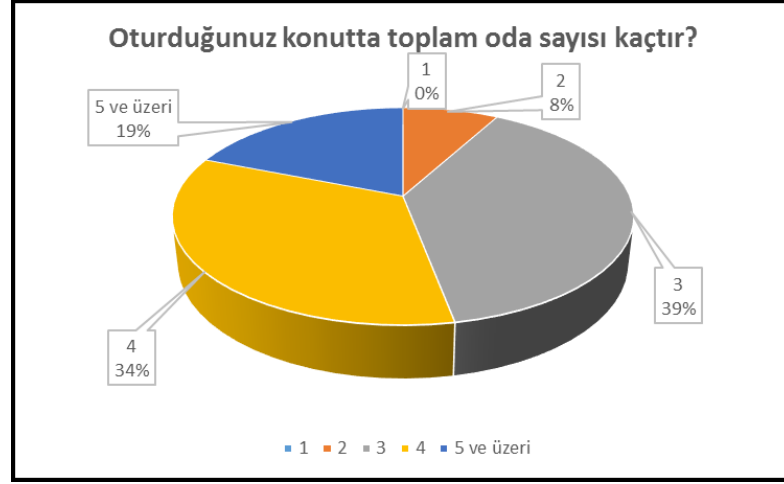
Şekil 3. 42 Katılımcıların Oturdukları Konutun Alanı İle İlgili Anket Sonuçları

Apartman dairelerinde oturan 70 katılımcının 4 ayrı konut alanı parametresinde de en fazla orana sahip olduğu belirlenmiştir (Şekil 3.43).



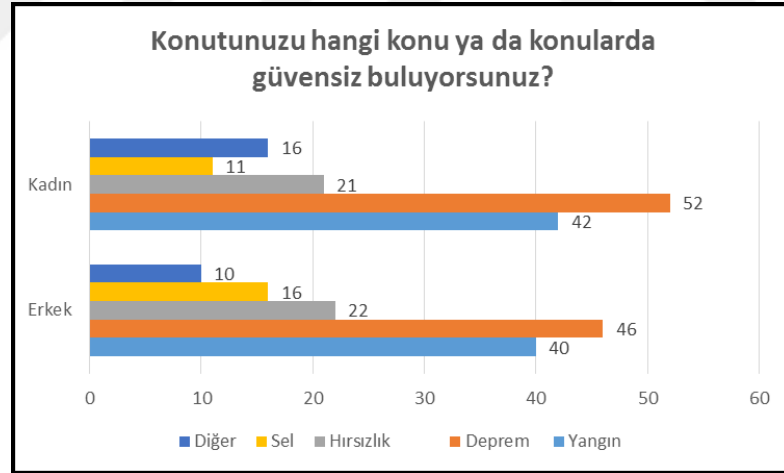
Şekil 3. 43 Katılımcıların Oturdukları Konutun Alanı ve Oturdukları Binanın Özelliğinin Karşılaştırılması İle İlgili Anket Sonuçları

"Oturduğunuz konutta toplam oda sayısı kaçtır?" sorusuna verilen yanıtlarda, katılımcılardan % 39'unun 3 odalı konutlarda yaşadıkları görülmektedir. Katılımcılardan 34 kişi 4 odalı konutta oturduğunu bildirmiştir. Elde edilen saha verileri doğrultusunda dönüşüm alanında yaşayan 1+1 odalı evde oturan ve bu soruya yanıt veren 8 katılımcı bulunmaktadır. 5 ve daha fazla oda tercih edenlerin oranı ise % 19'dur. Tek odalı konutta oturan hiçbir katılımcıya rastlanmamıştır (Şekil 3.44).



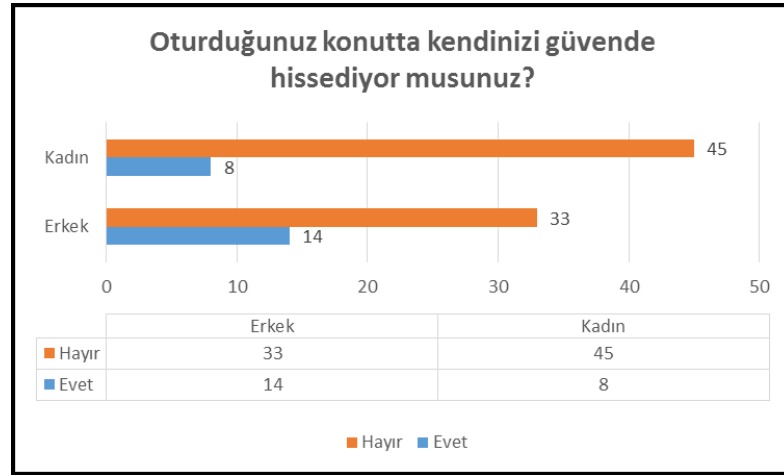
Şekil 3. 44 Katılımcıların Oturdukları Konuttaki Toplam Oda Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları

"Konutunuzu hangi konu ya da konularda güvensiz buluyorsunuz?" sorusuna birden fazla seçenek işaretleyerek yanıt veren 95 kişidir. Erkek ve kadın katılımcıların ayrı ayrı değerlendirilmesi sonucunda, en yüksek oranda kendilerini deprem konusunda güvensiz hissettikleri gözlenmiştir. Katılımcıların ikinci sırada kendilerini güvende hissetmedikleri konu ise yangındır (Şekil 3.45).



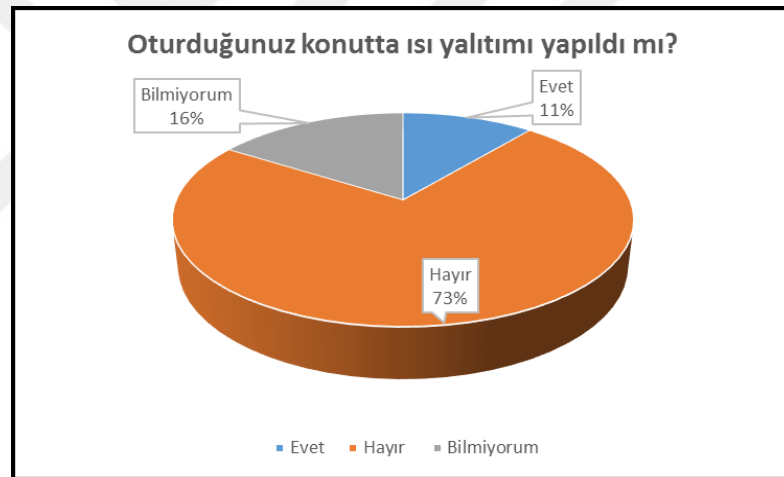
Şekil 3. 45 Katılımcıların Kendilerini Güvensiz Buldukları Konular İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 2. bölümünün 7. sırasında **"Oturduğunuz konutta kendinizi güvende hissediyor musunuz?"** sorusu yöneltilmiştir. Bu soruya % 45 oranında kadın ve % 33 oranında erkek katılımcı hayır yanıtıyla kendilerini güvende hissetmediklerini bildirmiştir (Şekil 3.46).



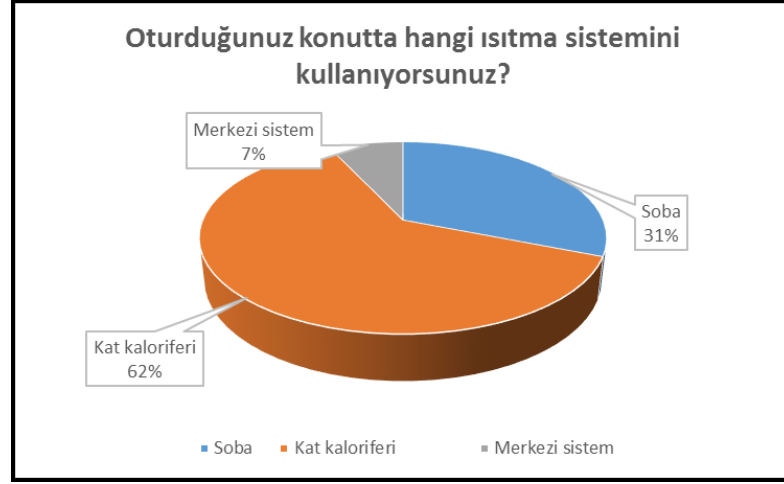
Şekil 3. 46 Oturdukları Konutta Kendilerini Güvende Hissetmesi İle İlgili Anket Sonuçları

"Oturduğunuz konutta ısı yalıtımı yapıldı mı?" sorusuna toplam 100 katılımcının yaklaşık dörtte üçlük dilimini oluşturan 73 kişi hayır, 11 kişi ise evet yanıtı vermiştir. Bu konuda bilgi sahibi olmayan 16 kişi bildirimde bulunmamıştır (Şekil 3.47).



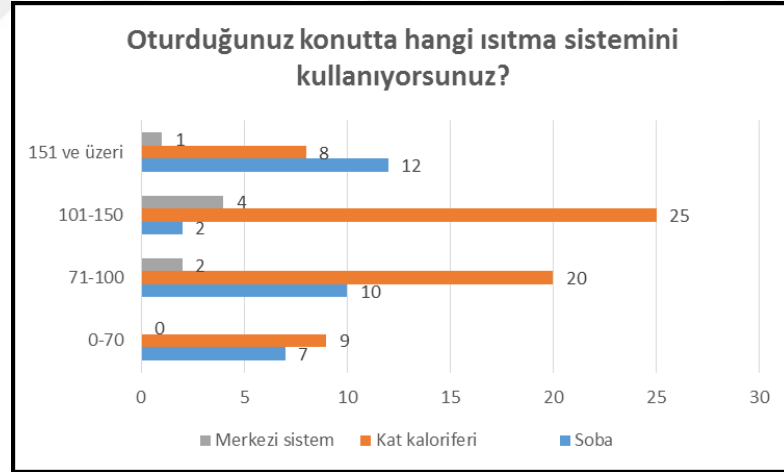
Şekil 3. 47 Oturdukları Konutta Isı Yalıtımının Yapılması İle İlgili Anket Sonuçları

"Oturduğunuz konutta hangi ısıtma sistemini kullanıyorsunuz?" sorusuna verilen yanıtta, katılımcıların % 31'inin soba, % 62'sinin kat kaloriferi, % 7'sinin ise merkezi sistem kullandıkları görülmektedir (Şekil 3.48).



Şekil 3. 48 Oturdukları Konutta Kullanılan Isıtma Sistemi İle İlgili Anket Sonuçları

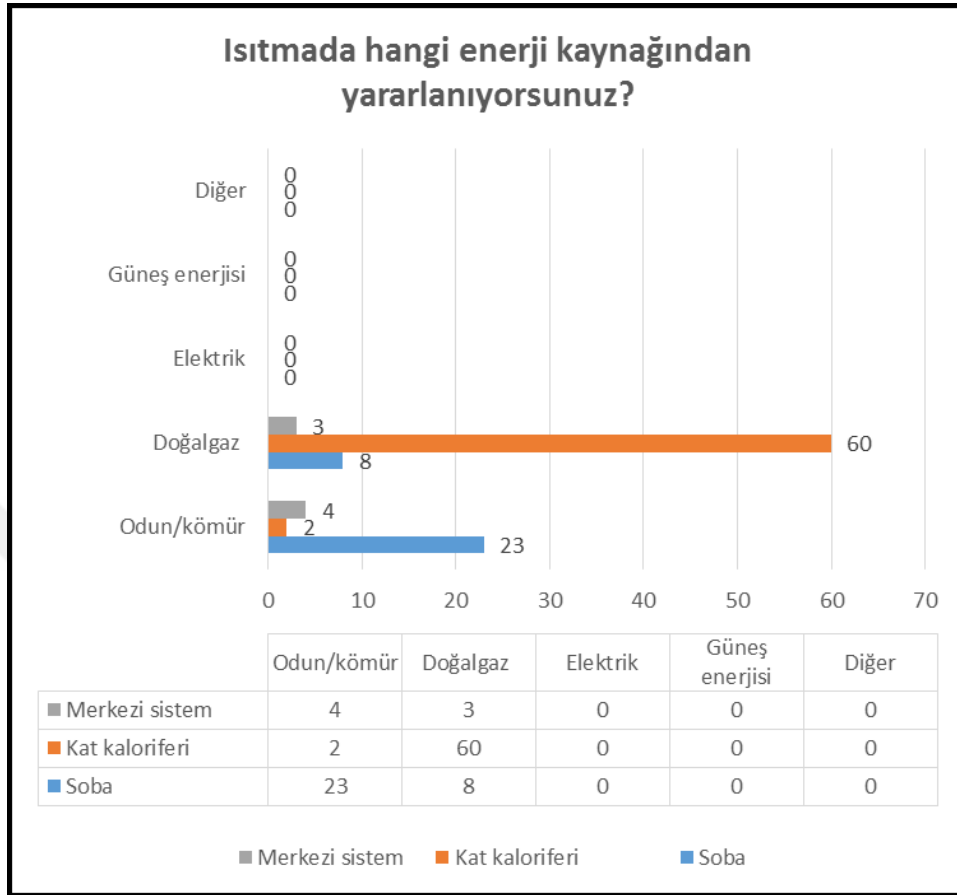
Anket katılımcılarının oturdukları mevcut konutlarının alan m² leri ile hangi ısıtma sisteminden yararlandıklarının karşılaştırılması yapılmıştır. 101-150 m² arası konut alanına sahip 25 kişi ve 71-100 m² arası konut alanına sahip 20 kişinin en yüksek oranda olduğu ve kat kaloriferi kullandıkları görülmüştür. Isıtma sistemlerinden olan merkezi sistemin, 4 ayrı konut alanı parametresinde de en az kullanıcısı olduğu belirlenmiştir (Şekil 3.49).



Şekil 3. 49 Oturdukları Konutun Alanına Göre Kullanılan Isıtma Sistemi İle İlgili Anket Sonuçları

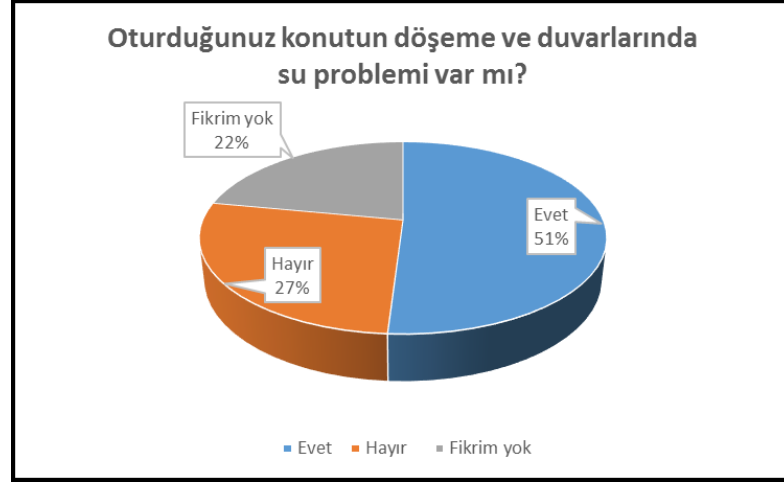
Ankete katılan kullanıcıların oturdukları konutta kullandıkları ısıtma sistemi ile ısıtmada kullandıkları enerji kaynaklarının şekil karşılaştırılması yapılmıştır. Sürdürülebilir enerji kaynaklarından biri olan güneş enerjisinin hiçbir kullanıcı tarafından kullanılmadığı görülmüştür. Elektrik enerjisi ya da yenilenebilir enerji kaynaklarından herhangi birinin alanda kullanılmadığı tespit edilmiştir. % 60 ile doğalgazlı kat kaloriferi kullanımı tüm

anket kullanıcılarının yarısından fazlasının en yüksek yararlandığı ısıtma kaynağıdır (Şekil 3.50).



Şekil 3. 50 Isıtma Sistemine Göre Kullanılan Enerji Kaynağı İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 2. bölümünde katılımcıların halihazırda oturdukları konutlarının mevcut durumuna yönelik sorular sorulması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle bu bölümün 11. sorusu olan kullanıcıların oturdukları konutun döşeme ve duvarlarında su, nemlenme, çiçeklenme veya rutubet gibi problemlerin olup olmadığı irdelenmiştir. Katılımcıların yarısından fazlasının evet olarak yanıtladıkları bu soru, alandaki konutların fiziksel durumu hakkında bilgi vermesi açısından önemlidir. 27 kişinin su probleminin olmadığı yönünde verdikleri yanıtların arka planında ise yakın zamanda yapmış oldukları ısı ve su yalıtımı etkili olmuştur. % 22'lik bir dilimi oluşturan ve konutunu bu yönüyle gözlemlemediğini aktaran kullanıcılar herhangi bir bildirimde bulunmamışlardır (Şekil 3.51).



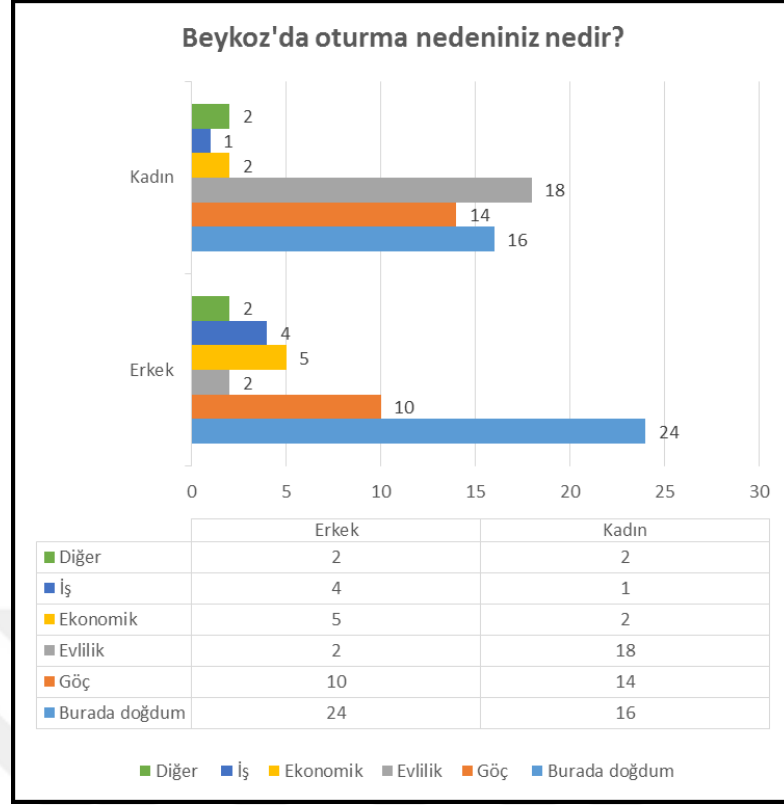
Şekil 3. 51 Döşeme ve Duvarlardaki Su Problemi İle İlgili Anket Sonuçları

Dönüşüm alanındaki kullanıcı profilini belirlemeye yönelik olarak anket katılımcılarına **"Beykoz'da oturma nedeniniz nedir?"** şeklinde soru yöneltilmiştir. Bu soruyu yanıtlayan % 40 oranındaki katılımcı Beykoz ilçesinde doğup büyüdüklerini, yarısından fazlasının ailelerinin de burada doğduklarını belirtmişlerdir. Göç nedeniyle Beykoz'da oturduklarını bildiren katılımcıların oranı ise % 24'tür (Şekil 3.52).



Şekil 3. 52 Katılımcıların Beykoz'da Oturma Nedenleri İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 2. bölümünün 12. sırasında yer alan, katılımcıların Beykoz'da oturma nedenlerini araştırmaya yönelik sorulmuş olan soruya cinsiyete göre verilen yanıtlar tablo haline getirilmiştir. Erkeklerde % 24 oranla iş faktörü etkili olurken, kadın katılımcılarda % 18 oranla evlilik faktörü etkili olmuştur (Şekil 3.53).



Şekil 3. 53 Cinsiyete Göre Katılımcıların Beykoz'da Oturma Nedenleri İle İlgili Anket Sonuçları

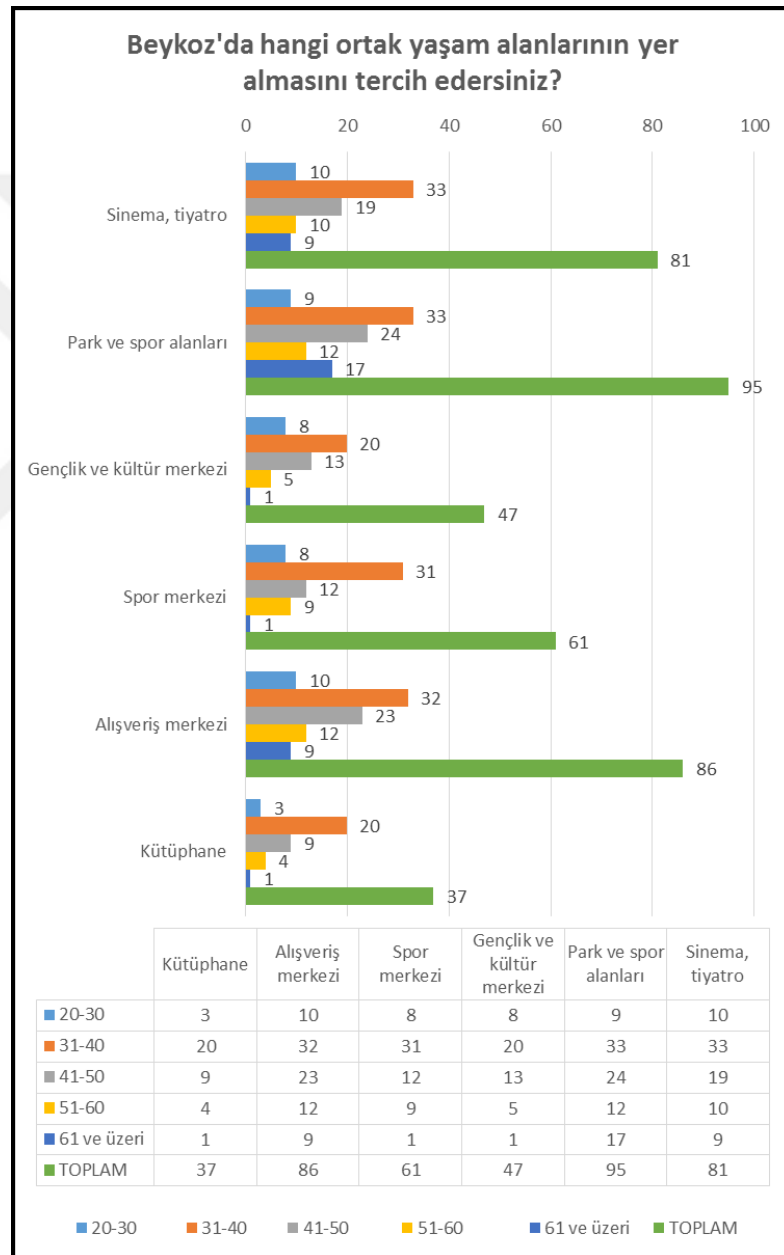
“Beykoz'da hangi ortak yaşam alanlarının yer almasını tercih edersiniz?” sorusuna birden fazla seçenek işaretleyerek bildirimde bulunulmasına olanak tanınmıştır. Katılımcıların % 95'inin park ve spor alanlarını tercih etmesi, mevcut proje alanı ve çevresinde sosyal donatı ve rekreasyon alanları eksikliğinin/yetersizliğinin, seçenekler arasından en yüksek oranda en çok istenilmesine yol açmıştır. Anket katılımcılarının % 86'sı alışveriş merkezini, % 81'i sinema ve tiyatro salonunu ve % 61'i spor merkezini yer almasını istedikleri ortak yaşam alanları olarak bildirmişlerdir (Şekil 3.54).



Şekil 3. 54 Tercih Edilen Ortak Yaşam Alanları İle İlgili Anket Sonuçları

Katılımcıların yaş aralıklarına göre tercih ettikleri ortak yaşam alanlarının karşılaştırılması yapılarak ortak bir tablo oluşturulmuştur (Şekil 3.55).

Ortak yaşam alanı olarak 31-40 yaş arası; 37 kişiden 20 kişi kütüphaneyi, 86 kişiden 32 kişi alışveriş merkezini, 61 kişiden 31 kişi spor merkezini, 47 kişiden 20 kişi gençlik ve kültür merkezini, 95 kişiden 33 kişi park ve spor alanlarını ve 81 kişiden 33 kişi sinema, tiyatro salonunu tercih etmişlerdir. 61 ve üzeri yaş katılımcıların tüm seçenekler için en az sayıda bildirim yaptıkları görülmektedir (Şekil 3.55).

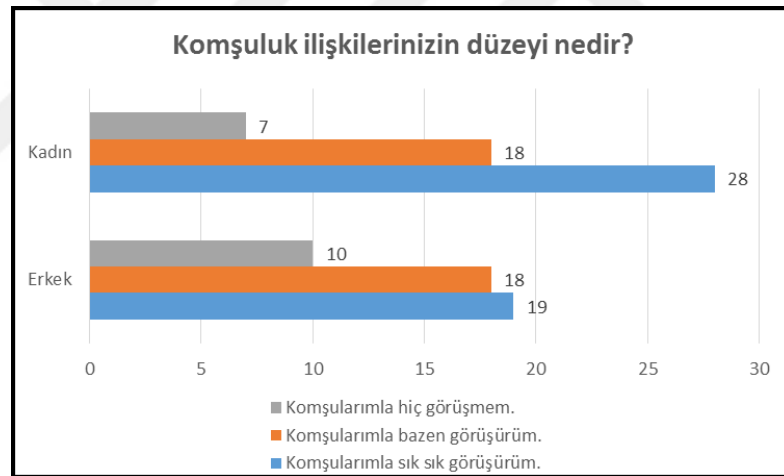


Şekil 3. 55 Yaş Aralıklarına Göre Tercih Edilen Ortak Yaşam Alanları İle İlgili Anket Sonuçları

Kentsel dönüşüm uygulaması sosyolojik yönüyle de ele alınmalıdır. Mevcut sakinlerin ve komşuluk ilişkilerinin göz ardı edildiği yanlış uygulamaların, telafisi güç sonuçlara yol açtığı ve konunun son derece önemli olduğu bilimsel birçok çalışmada ele alınmıştır.

Anketin 2. bölümünün 12. sorusunda katılımcıların Beykoz'da oturma nedenlerinin ne olduğu araştırılmış, çoğu nedenin evlilik, göç ve doğdukları yer olduğu belirtilmiştir. Bu bildirimlerin alandaki kullanıcılar arasında güçlü bir bağ oluşturduğu anket sırasında açık olarak gözlenmiştir. Katılımcıların hemşericilik anlayışının bu ilişkilerdeki düzeyin yüksek olmasında etkisi de büyüktür.

"Komşuluk ilişkilerinizin düzeyi nedir?" sorusuna verilen yanıtlarda, kadınların % 28'i ve erkeklerin % 19'u komşularıyla sık sık görüştüklerini belirtmişlerdir. Komşularıyla bazen görüştüğünü bildiren kadın ve erkek katılımcı sayısı birbirine eşit olup, bu oran % 18'dir. 7 kadın katılımcı ve 10 erkek katılımcı komşularıyla neredeyse hiç görüşmedikleri bildiriminde bulunmuşlardır (Şekil 3.56).

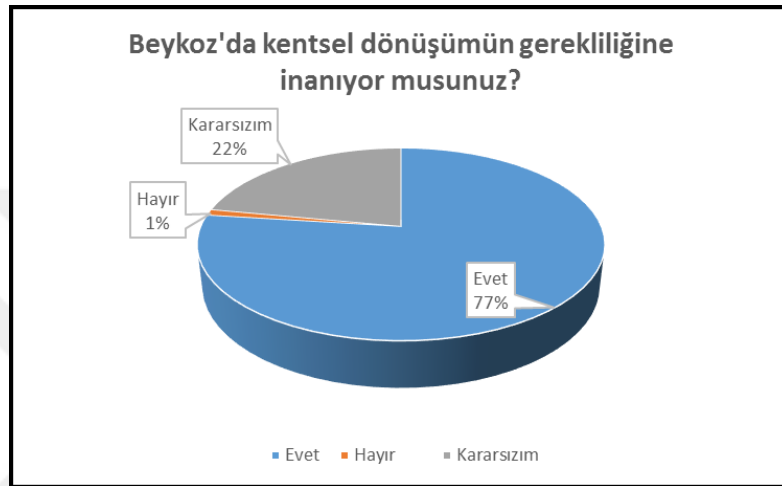


Şekil 3. 56 Cinsiyete Göre Komşuluk İlişkileri İle İlgili Anket Sonuçları

Anket çalışmalarının ilk safhalarında alandaki insanların zihinlerinde bilgi kirliliğinden kaynaklı birçok konu olduğu görülmektedir. Söz konusu projenin Beykoz'da yapılacak ilk kentsel dönüşüm uygulaması olması nedeniyle, bölgenin imar şartlarında yapılmış bir karşılaştırma örneğinin olmaması tereddütlere neden olmaktadır.

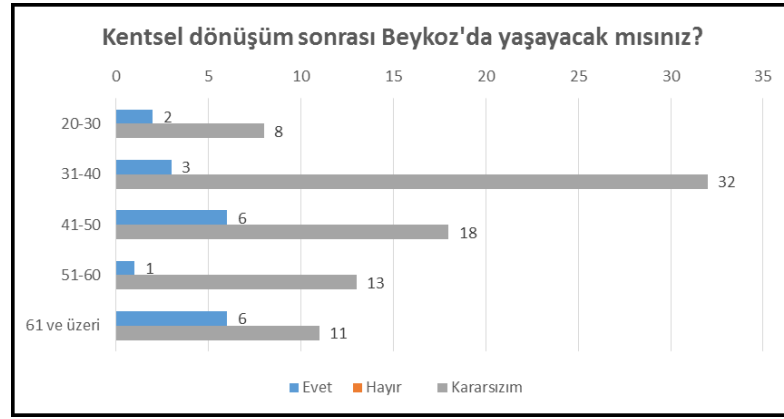
25 Mayıs 2016 tarihinde, tez yazarının yerel düzenleme kurulu üyesi (local organizing committee member) olarak uluslararası konferans için yazıp sunmuş olduğu makalede **(Performance Analysis Of Earthquake Resistant Based Urban Transformation Projects)** [34] yer verdiği Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulamasında karşılaşılan

problemler başta olmak üzere, diğer yanlış/yetersiz uygulamalar Beykoz halkının kentsel dönüşümün gerekliliğine olan güveninde azalmaya neden olmuştur. **"Beykoz'da kentsel dönüşümün gerekliliğine inanıyor musunuz?"** sorusuna verilen yanıtlarda katılımcıların % 22'sini oluşturan kararsız kişiler, anket sırasında kentsel dönüşüm hakkında detaylı bilgilendirilme talep etmişlerdir. Bunun yanı sıra, katılımcıların dörtte üçlük bir dilimini oluşturan katılımcılar kentsel dönüşümün gerekliliğine inanmaktadır (Şekil 3.57).



Şekil 3. 57 Kentsel Dönüşümün Gerekliliği İle İlgili Anket Sonuçları

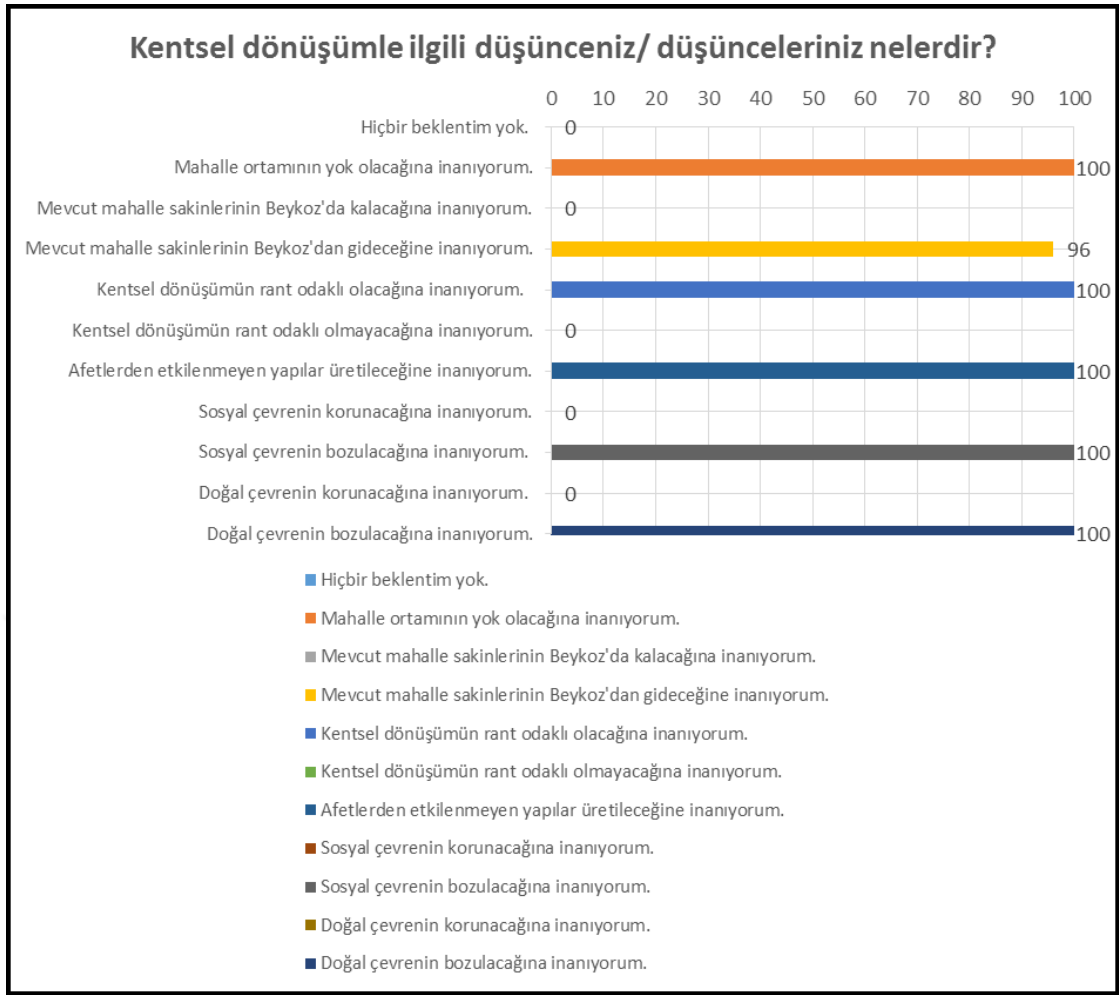
Beykoz'da kentsel dönüşümün gerekliliğine inanıp inanmadıkları sorusunun ardından, devamında birbiriyle bağlantılı olarak **"Kentsel dönüşüm sonrası Beykoz'da yaşayacak mısınız?"** sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların tamamı evet ve kararsızım seçeneklerini işaretlerken, Beykoz'da yaşamayacağını belirten katılımcıya rastlanmamıştır. Fakat bölgedeki arsa değerlerinin yüksekliği, ilk defa ilçede uygulama yapılacak olması, akraba ve mahallelilerin baskısı vb. nedenlerle kararsız olduklarını belirten katılımcı sayısı yüksektir. Diğer yaş aralıklarına göre, kararsız olduğunu belirten 31-40 yaş arası katılımcıların sayısı 32'dir (Şekil 3.58).



Şekil 3. 58 Kentsel Dönüşüm Sonrası Beykoz'da Yaşama Durumu İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 2. bölümünün 17. ve son sorusu ***“Kentsel dönüşümle ilgili düşünceniz/ düşünceleriniz nelerdir?”*** şeklindedir. Bu soruda katılımcıların tamamı birden çok bildirimde bulunmuştur. Anketteki bu soruda yer alan toplam 11 adet seçenekten 5'inde katılımcılar işaretleme yapmamıştır. İşaretlenmeyenler sırasıyla; *“Hiçbir beklentim yok.”*, *“Mevcut mahalle sakinlerinin Beykoz'da kalacağına inanıyorum.”*, *“Kentsel dönüşümün rant odaklı olmayacağına inanıyorum.”*, *“Sosyal çevrenin korunacağına inanıyorum.”*, *“Doğal çevrenin korunacağına inanıyorum.”* seçenekleridir.

“Mevcut mahalle sakinlerinin Beykoz'dan gideceğine inanıyorum.” seçeneğini işaretlemeyen 4 katılımcı hariç, bu seçeneği ve geriye kalan diğer seçenekleri ankete katılan tüm katılımcılar işaretleyerek kentsel dönüşüm hakkındaki düşüncelerini bildirmişlerdir (Şekil 3.59).

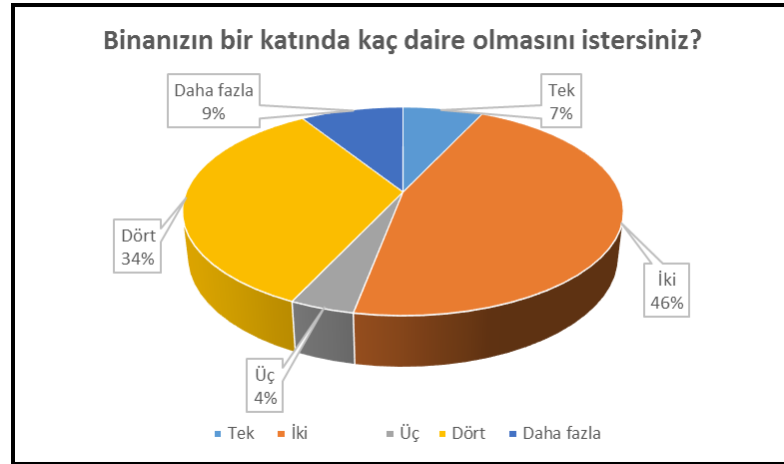


Şekil 3. 59 Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Hakkındaki Düşünceleri İle İlgili Anket Sonuçları

• Anketin 3. Bölümü

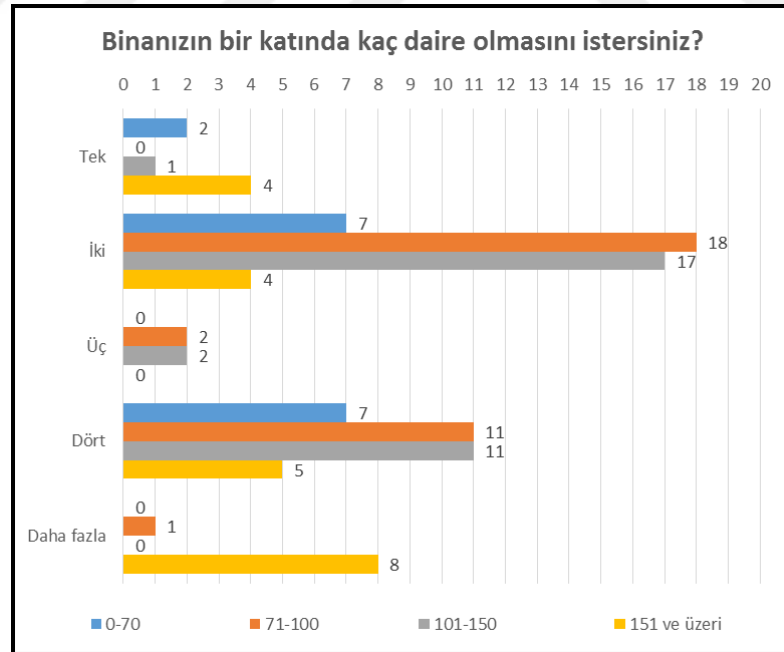
Anketin 3. bölümündeki sorular, mevcut kullanıcıların Tokatköy Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili düşünceleri, tercih ve beklentileri hakkında bilgi alınmasına yönelik oluşturulmuştur. Katılımcılara anketin 3. Bölümü'nde yöneltilen ilk soru ***“Binanızın bir katında kaç daire olmasını istersiniz?”*** şeklindedir.

Bu soruya verilen yanıtta % 46 en yüksek oranla, katılımcıların kentsel dönüşüm projesi sonrasında binalarının bir katında, iki daire istediklerini göstermektedir. Her katta dört daire olmasını isteyenlerin sayısı ise 34'tür. Her katta tek, üç ve dörtten fazla daire yer almasını isteyen katılımcı sayısı birbirine yakın değerler olup toplamda % 20'lik bir dilimi oluşturmaktadır (Şekil 3.60).



Şekil 3. 60 Katılımcıların Binanın Bir Katında Kaç Daire İstedikleri İle İlgili Anket Sonuçları

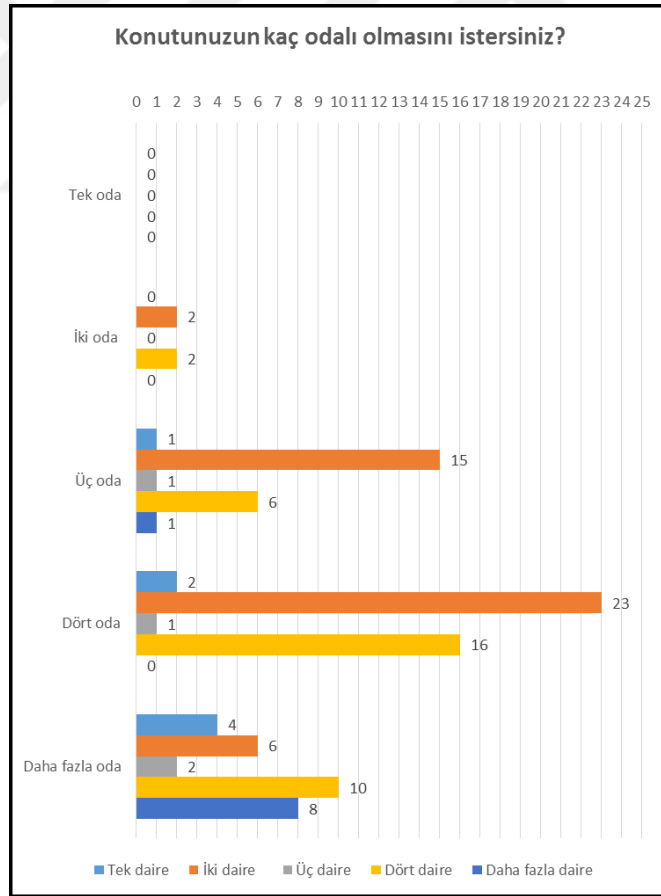
Kentsel dönüşüm proje alanında mevcutta oturdukları konut alanı m² değerlerine göre kentsel dönüşüm sonrası yaşamak istedikleri binanın bir katında olmasını istedikleri daire sayısı değerleri karşılaştırılmıştır. Oturdukları konut 150 m² den daha az alana sahip katılımcılar yoğun olarak iki ve dört daire olması üzerinde görüş bildirirken, mevcutta 150 m² den fazla konut alanına sahip 21 katılımcıdan en yüksek oranda yanıt veren ve dörtten fazla daire olmasını isteyen 8 kişidir (Şekil 3.61).



Şekil 3. 61 Katılımcıların Oturdukları Konut Alanına Göre Kentsel Dönüşüm Sonrası Binanın Bir Katında Olmasını İstedikleri Daire Sayısı İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 3. bölümünde kentsel dönüşüm proje kararlarına yönelik kullanıcı tercihleri doğrultusunda **“Binanızın bir katında kaç daire olmasını istersiniz?”** ve **“Konutunuzun kaç odalı olmasını istersiniz?”** soruları artarda yöneltilmiş ve elde edilen yanıtlar birbirleriyle karşılaştırılarak tablo haline getirilmiştir (Şekil 3.62).

Verilen yanıtların çapraz karşılaştırması sonucunda en yüksek oranla binanın bir katında iki daire olmasını isteyen 23 kişinin dört odalı daire tercih ettiği görülmektedir. Ayrıca binanın bir katında dört daire olmasını isteyen 16 kişinin dört odalı daire, binanın bir katında iki daire olmasını isteyen 15 kişinin üç odalı daire, binanın bir katında dört daire olmasını isteyen 10 kişinin dörtten fazla sayıda odalı daire tercih ettiği belirlenmiştir. Katılımcılardan tek odalı daire tercih eden bulunmamaktadır. Ayrıca binanın bir katında bir, üç ve dörtten fazla daire olmasını isteyen katılımcıların iki odalı konut istemediği görülmektedir. Bir katta dörtten fazla daire isteyen katılımcılar ise, dört odalı konut tercih etmemektedir (Şekil 3.62).



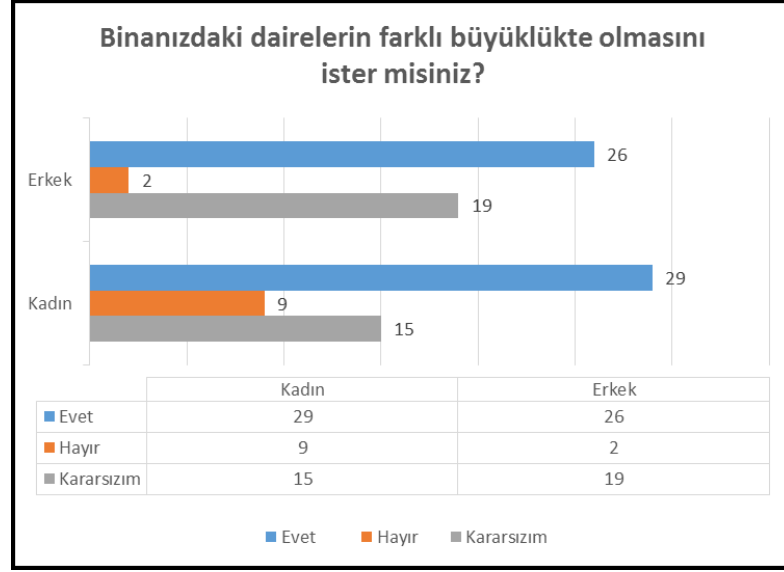
Şekil 3. 62 Tercih Edilen Daire Sayısına Göre Oda Sayısı Karşılaştırması İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 3. bölümünün 3. sıradaki **“Binanızdaki dairelerin farklı büyüklükte olmasını ister misiniz?”** sorusuna katılımcıların yarısından fazlasını oluşturan 55 kişinin evet yanıtını verdiği görülmektedir. Kararsız olduğunu belirten kişi sayısı 34 olup, dairelerin farklı büyüklükte olmasını istemeyen kişi sayısı ise 11’dir (Şekil 3.63).



Şekil 3. 63 Katılımcıların Daire Büyüklükleri Hakkındaki Düşünceleri İle İlgili Anket Sonuçları

Bu soruya verilen yanıtların, Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinde kullanıcı tercih ve beklentilerine göre yapı üretimine yönelik kararlar alınırken göz önünde bulundurulması gereken önemli veriler olduğu açıktır. Bu sorunun sosyolojik açıdan karşılığını genel anlamada belirlemek için cinsiyete göre tekrar karşılaştırma yapılmıştır. Böylelikle, oturdukları dairelerin farklı büyüklükte olmasını isteyen 29 kadın ve 26 erkek katılımcının çoğunluğu oluşturması, tek tip dairelere sahip binalar yerine, farklı yaşam standartlarına hitap eden farklı büyüklükteki dairelere sahip bina tercih ettiklerini göstermektedir (Şekil 3.64).



Şekil 3. 64 Cinsiyete Göre Daire Büyüklükleri Hakkındaki Düşünceler İle İlgili Anket Sonuçları

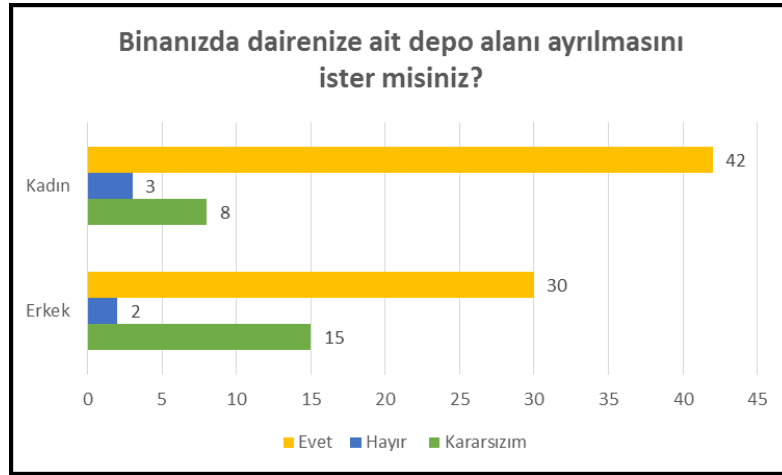
“Binanızda kapalı otopark olmasını ister misiniz?” sorusuna toplam 91 kişi evet yanıtını vermiştir. Cinsiyete göre değerlendirme yapıldığında kararsız kalan kadın katılımcıların erkeklere oranla daha fazla olmasına rağmen, hayır yanıtını veren kadın katılımcı bulunmamaktadır (Şekil 3.65).



Şekil 3. 65 Cinsiyete Göre Kapalı Otopark İstekleri İle İlgili Anket Sonuçları

42 kadın ve 30 erkek katılımcının evet yanıtını vererek toplamda % 72’lik bir oran oluşturduğu **“Binanızda dairenize ait depo alanı ayrılmasını ister misiniz?”** sorusuna 5 katılımcı hayır yanıtı vermiştir. Erkek 15 kişi ve kadın 8 kişi bu konuda kararsız kalmıştır. Kararsız kalmalarının nedeni sorulduğunda ise çoğu katılımcının depo yapılması halinde

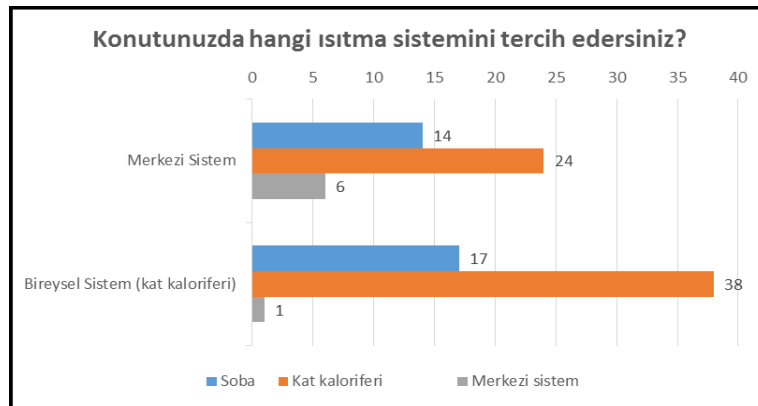
daire büyüklüklerinde azalmalar olacağından çekinmeleri ve diğer ortak kullanım alanlarını zaten depo olarak kullanabileceklerini düşünmeleridir (Şekil 3.66).



Şekil 3. 66 Cinsiyete Göre Dairelerine Ait Depo İstekleri İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 2. bölümünde kendilerine “*Oturduğunuz konutta hangi ısıtma sistemini kullanıyorsunuz?*” sorusu yöneltilen katılımcılara, kentsel dönüşüm sonrasında yaşamlarını sürdürecekleri alanda “**Konutunuzda hangi ısıtma sistemini tercih edersiniz?**” sorusu 3. bölümün 6. sorusu olarak yöneltilmiştir. Bu iki sorunun yanıtlarının karşılaştırması yapılmaktadır (Şekil 3.67).

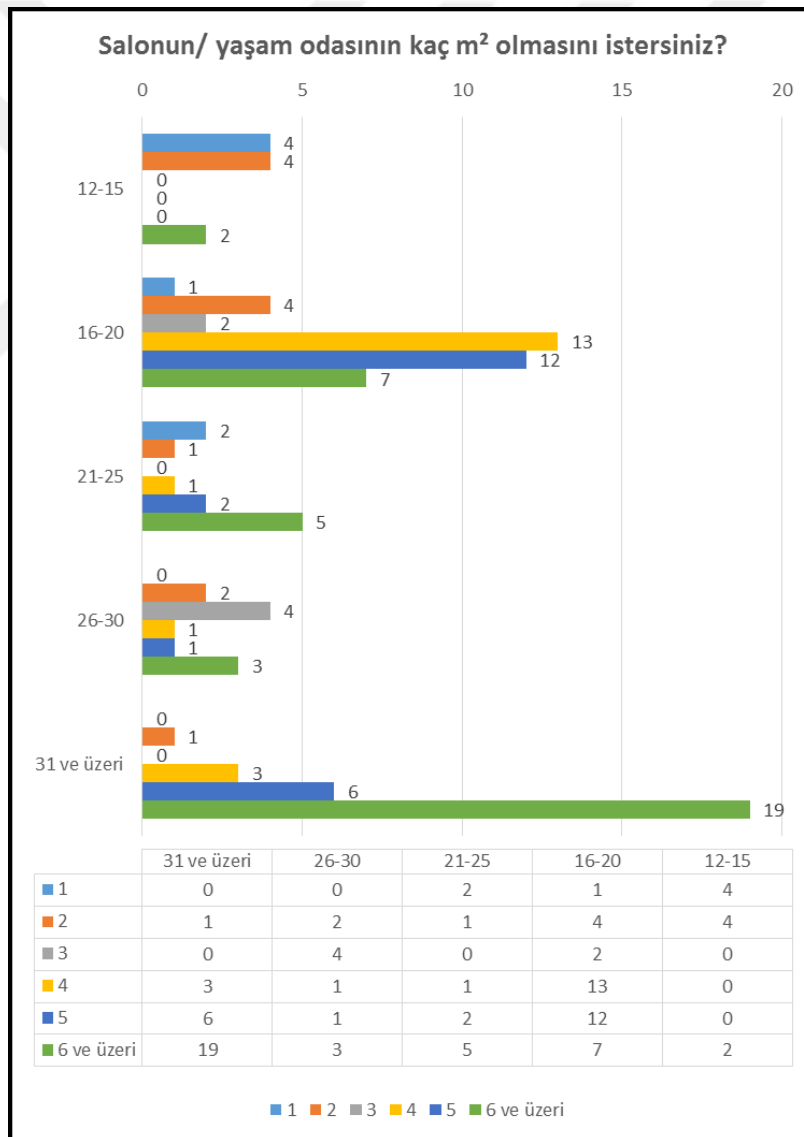
Kat kaloriferi kullanan 38 kişinin en yüksek oranla tekrar bireysel sistem/kat kaloriferi tercih ettiği görülmektedir. Isıtma sistemi olarak merkezi sistem tercih edenler arasında 24 katılımcının oturdukları konuttaki ısıtma sistemi kat kaloriferidir. Konutlarında soba kullanan katılımcılar, % 17 oranında kat kaloriferini tercih etmişlerdir (Şekil 3.67).



Şekil 3. 67 Mevcutta Kullandıkları ve Tercih Ettikleri Isıtma Sistemi İle İlgili Anket Sonuçları

Ankette katılımcıların toplam hanehalkı sayısına göre salonun/yaşam odası alan tercihleri karşılaştırması yapılmıştır.

Hanehalkı sayısı 6'nın üzerinde olan 19 kişi, 30 m² nin üzerinde salon tercih ettiklerini belirtmiştir. Bu oran bu hanehalkı sayısındaki toplam katılımcıların yüzde ellisidir. Hanehalkı sayısı 4 olan katılımcılardan 13 kişi 16-20 m² arası yaşam alanının yeterli olduğunu bildirmiştir. Hanehalkı sayısı 3, 4 ve 5 olan katılımcılar 12-15 m² arası salon tercih etmemiştir. 21-25 m² arası salon tercih etmeyen katılımcıların hanehalkı sayısı ise 3'tür. Tek yaşayan katılımcılar 25 m² üzerinde salon tercih etmemişlerdir. 30 m² nin üzerinde yaşam odasını tercih etmeyen katılımcılar 3 kişilik hanehalkına sahiptir (Şekil 3.68).



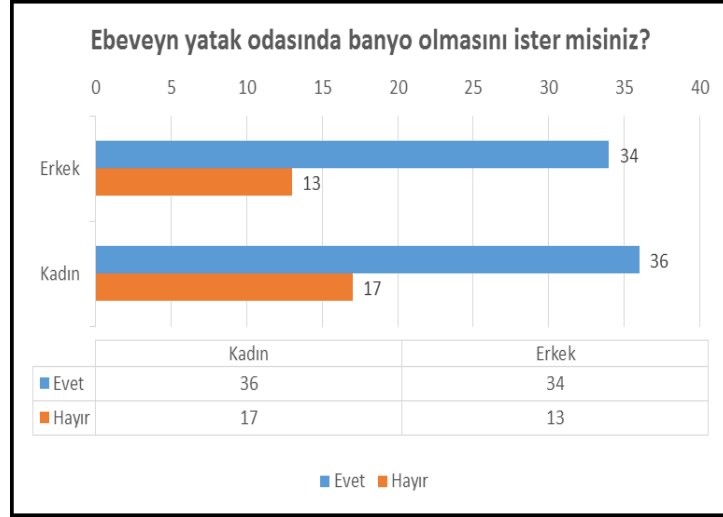
Şekil 3. 68 Hanehalkı Sayısına Göre Tercih Ettikleri Salon m² si İle İlgili Anket Sonuçları

Katılımcılara **"Ebeveyn yatak odasının kaç m² olmasını istersiniz?"** sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların medeni durumlarına göre ebeveyn yatak odası alan tercihleri karşılaştırılmıştır. En yüksek oranda bildirimde bulunan 24 evli katılımcının 11-12 m² ebeveyn yatak odası tercih ettikleri görülmektedir. 18 m² üzerinde ebeveyn yatak odası istemeyen katılımcıların medeni durumlarının eşinden boşanmış veya eşini kaybetmiş katılımcılar olduğu belirlenmiştir (Şekil 3.69).



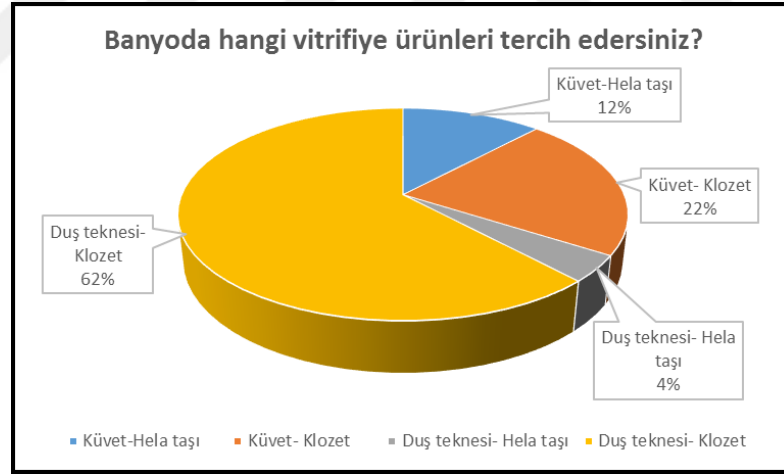
Şekil 3. 69 Medeni Duruma Göre Ebeveyn Yatak Odası m² si İle İlgili Anket Sonuçları

Katılımcılara yöneltilen **"Ebeveyn yatak odasında banyo olmasını ister misiniz?"** sorusuna verilen yanıtlar cinsiyete göre karşılaştırılmıştır. 36 kadın ve 34 erkek katılımcı toplam % 70 oranında bu soruya evet yanıtını vermiştir. Yatak odasında banyo olmasını isteyenler arasında cinsiyete göre büyük fark bulunmaması bu parametrenin karşılaştırmada çok etken olmadığını göstermektedir. Banyonun ebeveyn yatak odasında yer almasını istemeyen 30 kişi, ortak kullanımda olan banyonun hanehalkı ve ebeveynler için yeterli olduğunu bildirmiştir (Şekil 3.70).



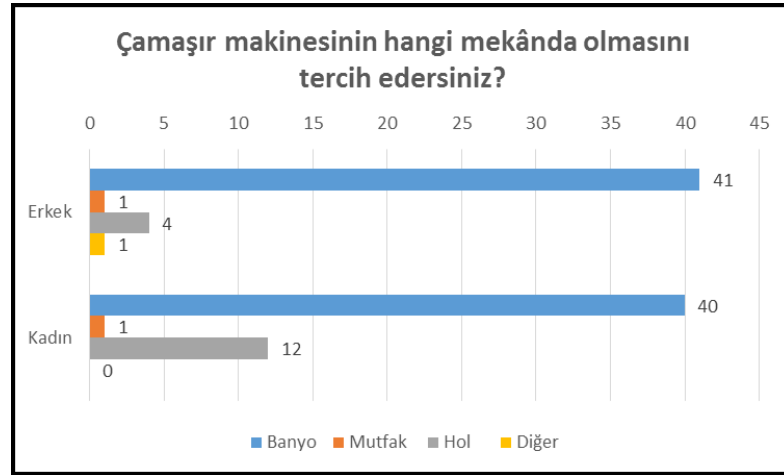
Şekil 3. 70 Cinsiyete Göre Ebeveyn Yatak Odasında Banyo Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

“Banyoda hangi vitrifiye ürünleri tercih edersiniz?” sorusuna 62 kişi duş teknesi-klozet yanıtı vermiştir. Toplam katılımcılara oranla yarısından fazlasının bu yanıtı vermiş olması, kullanıcılar hakkında genel anlamda bilgi sahibi olunmasına olanak vermektedir (Şekil 3.71).



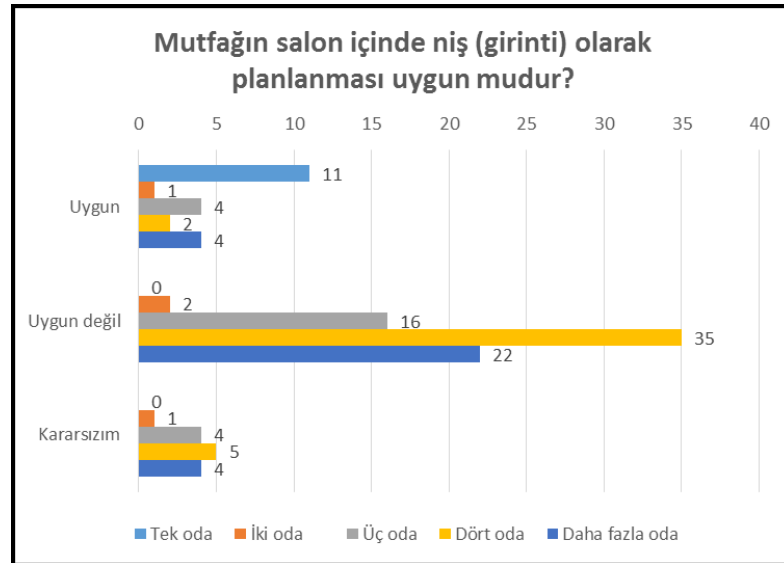
Şekil 3. 71 Banyoda Vitrifiye Ürün Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

“Çamaşır makinesinin hangi mekânda olmasını tercih edersiniz?” sorusuna % 81 oranında banyo yanıtı verilmiştir. 2. sırada yer alan tercih ise % 16 ile hol olmuştur. Tercih edilen mahallerin cinsiyete göre farklılık gösterip göstermediğini belirlemek için karşılaştırma yapılmıştır. 41 erkek ve 40 kadın katılımcının çamaşır makinesinin banyoda yer almasını tercih ettiği görülmektedir (Şekil 3.72).



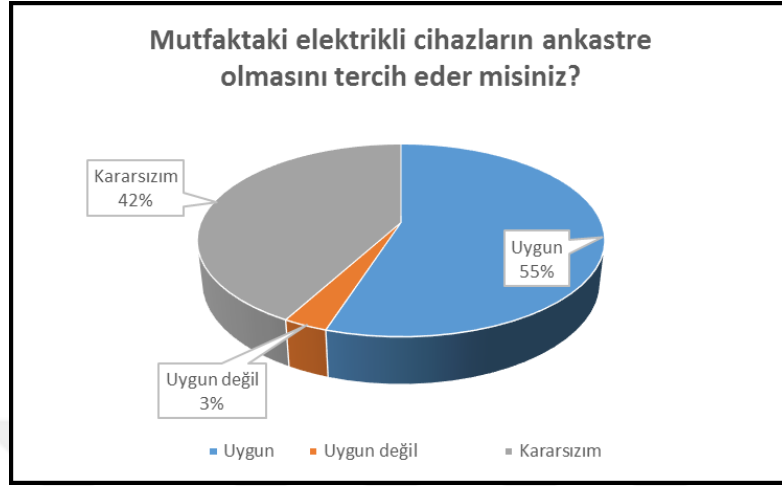
Şekil 3. 72 Cinsiyete Göre Çamaşır Makinesi Yeri İçin Mekân Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 3. bölümünün diğer sorusu ***“Mutfağın salon içinde niş (girinti) olarak planlanması uygun mudur?”*** şeklindedir. Bu sorunun yanıtları, oda sayısı için verilen yanıtlara göre değerlendirilmiştir. Katılımcıların tercih ettikleri konutta istedikleri oda sayısı dört olan kişiler seçenekler arasında en yüksek oranda bildirimde bulunmuş ve % 35’i mutfağın salon içinde planlanmasını uygun bulmamıştır. Tek odalı konut tercih eden katılımcılar, uygun değil seçeneğini işaretlememiştir. Dörtten fazla oda tercih eden 22 katılımcı en yüksek ikinci oranda bildirimde bulunarak uygun olmadığını belirtmişlerdir. Tercih ettikleri konutta istedikleri oda sayısı tek olan tüm katılımcılar ise mutfağın salon içinde planlanmasını uygun bulmaktadır (Şekil 3.73).



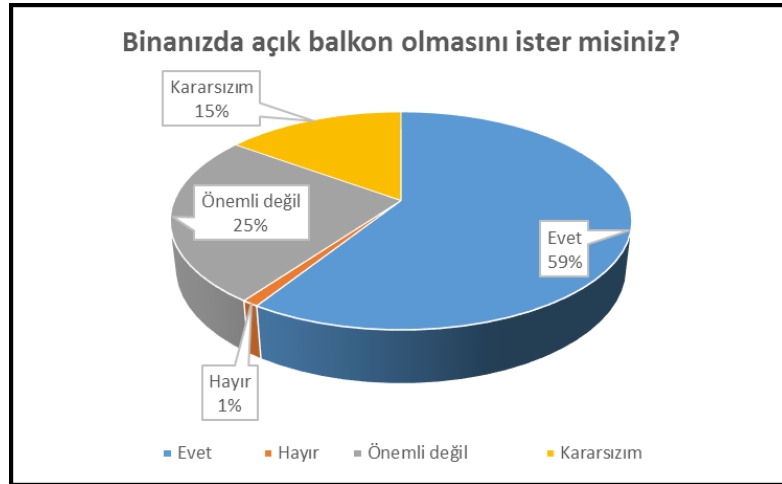
Şekil 3. 73 Oda Tercihine Göre Mutfağın Salon İçinde Planlanması İle İlgili Anket Sonuçları

“Mutfaktaki elektrikli cihazların ankastre olmasını tercih eder misiniz?” sorusunu 55 katılımcı olumlu karşılamış ve uygun olduğunu belirtmişlerdir. Uygun olup olmaması konusunda kararsız kalan katılımcı sayısı ise 42 kişidir (Şekil 3.74).



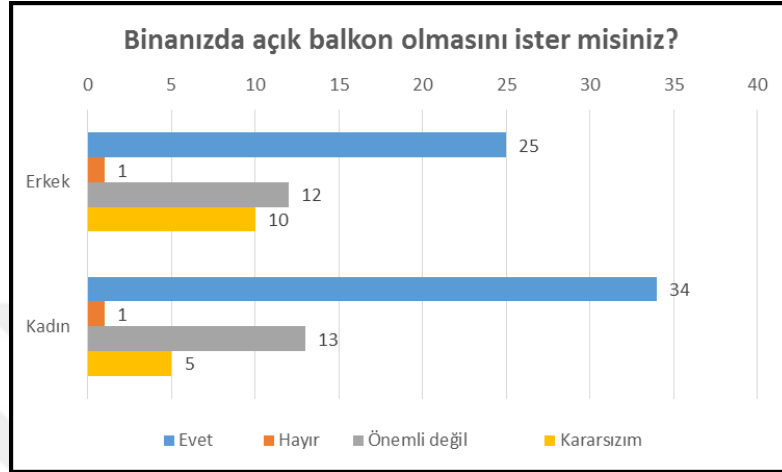
Şekil 3. 74 Mutfaktaki Elektrikli Cihazların Ankastre Olması İle İlgili Anket Sonuçları

Kullanıcı tercih ve beklentilerine göre proje tasarımında yapı üretimine yönelik kararlar alınırken bina tipolojilerine altlık oluşturacak anketin 3. bölümünün 14. sorusu yöneltiştir. **“Binanızda açık balkon olmasını ister misiniz?”** şeklindeki soruya evet diyerek olumlu yanıt veren 59 kişidir. Açık balkon tercih edenlere nedeni sorulduğunda çoğunun sigara kullanmakta olduğu ve balkonda sigara içmeyi tercih ettikleri görülmüştür. Ev hanımlarının açık balkonu tercih sebebi ise çamaşır kurutmadır. Balkonun açık veya kapalı olmasının önemli olmadığını bildiren katılımcı sayısı ise 25’tir (Şekil 3.75).



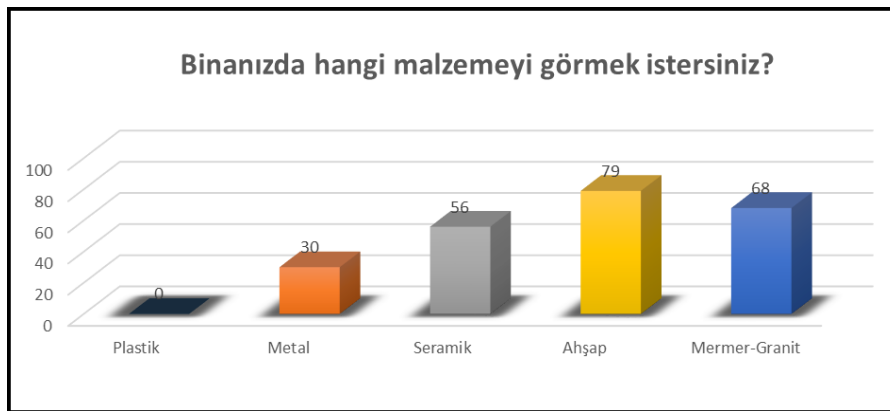
Şekil 3. 75 Binada Açık Balkon Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

Cinsiyete göre binada açık balkon isteyen katılımcıların yanıtları ayrı bir tablo halinde ayrıca düzenlenmiştir. Açık balkon isteyenlerin % 9 oranında farkla kadın katılımcıların erkeklerden daha fazla olduğu görülmektedir. Açık balkon olmasını isteyen kadın katılımcı sayısı 34 iken, bu soruyu evet diyerek yanıtlayan erkek katılımcı sayısı 25'tir (Şekil 3.76).



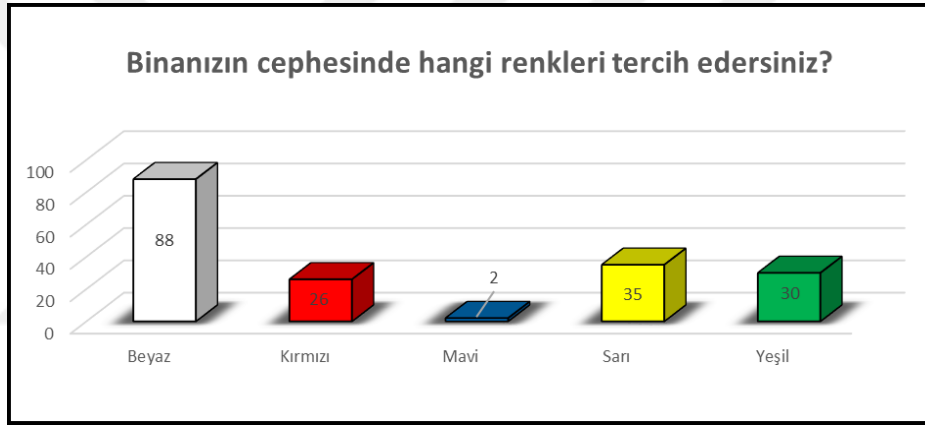
Şekil 3. 76 Cinsiyete Göre Binada Açık Balkon Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

Anketin 3. bölümünün 15. sorusu **“Binanızda hangi malzemeyi görmek istersiniz?”** şeklindedir. Bu soruya birden fazla seçenek işaretleyerek yanıt veren 81 kişidir. Bölge halkının geleneksel davranışlar sergilemesinin bina malzemesi tercihinde de geleneksel yapı malzemesi olan ahşap malzemeye yönelmesi dikkat çekicidir. Plastik tercih eden hiçbir katılımcıya rastlanmamıştır. Metal ve seramik gibi malzemelerin katılımcılar tarafından soğuk/itici malzeme olarak algılanması bu malzemeyi tercihlerinin düşük oranda olmasına neden olmuştur (Şekil 3.77).



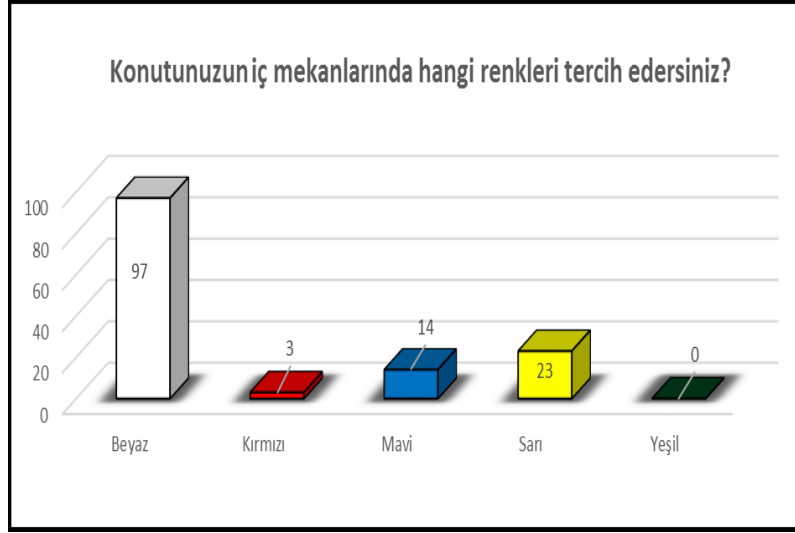
Şekil 3. 77 Binada Kullanılması İstene Malzeme Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

“Binanızın cephesinde hangi renkleri tercih edersiniz?” sorusuna verilen yanıtlarda katılımcılara isteğe göre birden fazla seçenek işaretleyebilecekleri belirtilmiştir. Bu soruya 42 kişi tek seçenek işaretleyerek yanıt verirken, birden fazla seçenek işaretleyerek yanıt veren 58 kişidir. Katılımcıların % 88 gibi yüksek bir oranda beyaz renk tercih ettikleri belirlenmiştir. Anketin 3. bölümünün 15. sorusunda % 79 oranla geleneksel yapım malzemesi ahşap tercih edilirken, % 88 oranla cephede ise beyaz renk tercih edilmesi, yapılan mülakatlarda da görüldüğü üzere, bir taraftan da çağdaş yapıların büyük oranda bu renkte veya bu renge yakın açık renklerde yapılması nedeniyle modern yapıya yatkın bir tercih anlayışının olmasıdır. Sırasıyla sarı, yeşil, kırmızı ve mavi renkleri tercih edenler bu renkleri salt ana renklerde değil de açık sarı, açık yeşil vb. şekilde istemektedir (Şekil 3.78).



Şekil 3. 78 Bina Cephesinde Kullanılması İstenen Renk Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

“Konutunuzun iç mekânlarında hangi renkleri tercih edersiniz?” sorusuna 67 kişi tek seçenek işaretleyerek yanıt verirken, birden fazla seçenek işaretleyerek yanıt veren 33 kişidir. Bina cephesinde tercih edilen beyaz rengin iç mekânlarda da en fazla tercih edilen renk olduğu görülmektedir. Her iki soruda da beyaz rengi takip eden sarı renk olmuştur. İç mekânlarda yeşil rengin tercih edilmediği görülmektedir (Şekil 3.79).



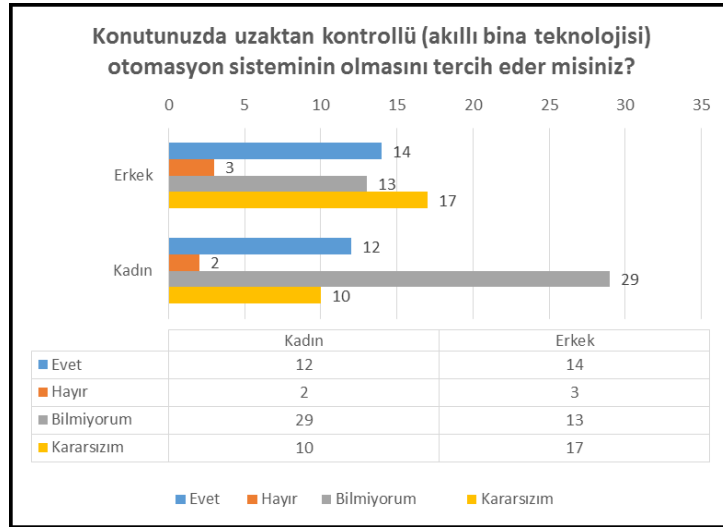
Şekil 3. 79 İç Mekânda Kullanılması İstenen Renk Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

Anket katılımcılarının **“Binanızda yalıtım yapılması sizin için önemli ve öncelikli midir?”** sorusuna 94 kişi evet yanıtını vermiştir. Hayır yanıtı veren hiçbir katılımcıya rastlanmamıştır (Şekil 3.80).



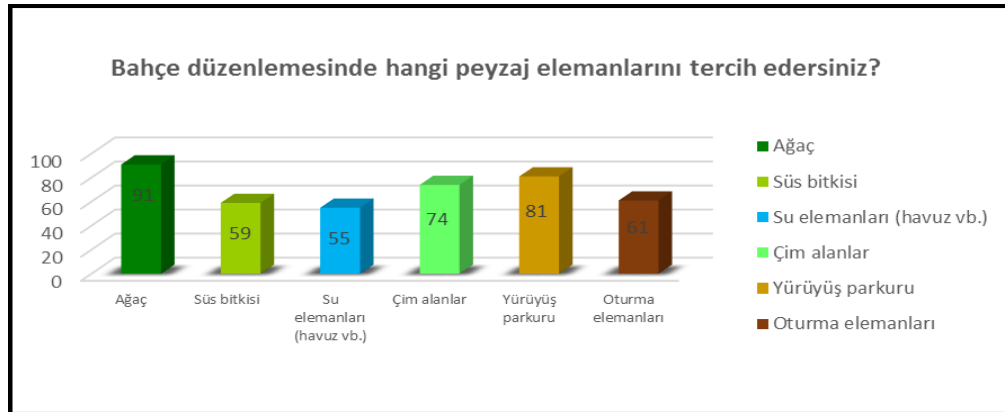
Şekil 3. 80 Bina Yalıtımının Önemi İle İlgili Anket Sonuçları

“Konutunuzda uzaktan kontrollü (akıllı bina teknolojisi) otomasyon sisteminin olmasını tercih eder misiniz?” şeklindeki soruya birbirine yakın yanıtlar verildiği görülmektedir. Bu nedenle yanıtlar cinsiyete göre tekrar değerlendirilmiştir. Akıllı bina teknolojisi hakkında bilgi sahibi olmayanların en yüksek oranda olduğu tespit edilmiştir. Bunlardan 29 kişi kadın, 13 kişi ise erkektir. Bu konuda bilgi sahibi olan katılımcılar arasında % 2 oranında bir fark bulunmaktadır. Kadın 10 kişi ve erkek 17 kişi akıllı bina teknolojileri hakkında bilgi sahibi olmalarına rağmen, binalarında bu otomasyon sisteminin kullanılmasında kararsız olduklarını bildirmişlerdir (Şekil 3.81).



Şekil 3. 81 Akıllı Bina Teknolojisi Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

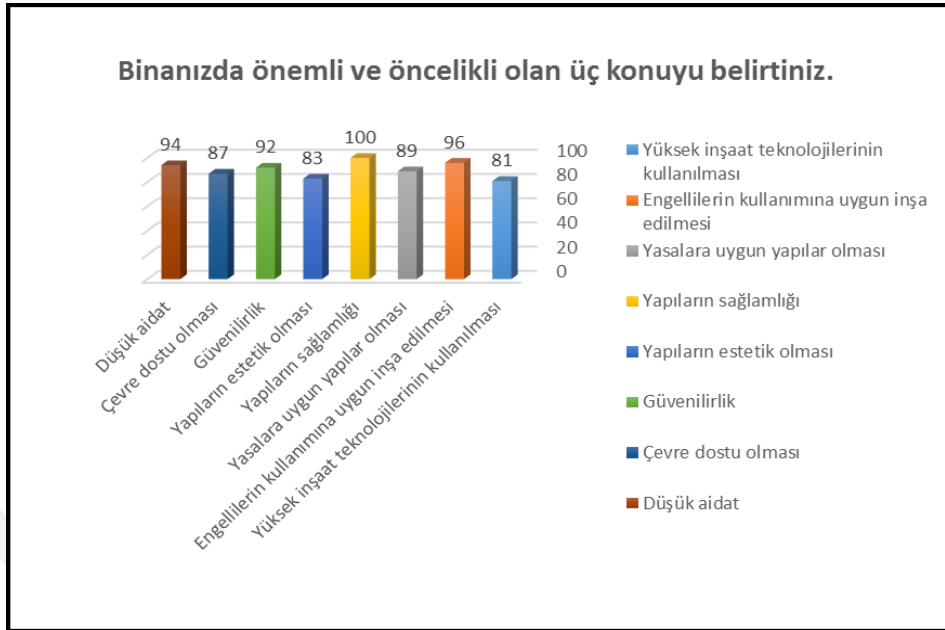
“Bahçe düzenlemesinde hangi peyzaj elemanlarını tercih edersiniz?” şeklindeki soruya verilen yanıtlardan önce katılımcılara, isteğe göre birden fazla seçenek işaretleyebilecekleri belirtilmiştir. Bu soruda katılımcıların tamamı birden çok bildirimde bulunmuştur. Bu soruda en yüksek sayıda tercih edilen seçenek % 91 ile ağaç olmuştur. Sırasıyla; yürüyüş parkuru % 81, çim alanlar % 74, oturma elemanları % 61, süs bitkisi % 59, su elemanları (havuz vb.) % 55 oranında tercih edilen seçeneklerdir (Şekil 3.82).



Şekil 3. 82 Bahçe Düzenlemesinde Peyzaj Elemanları Tercihi İle İlgili Anket Sonuçları

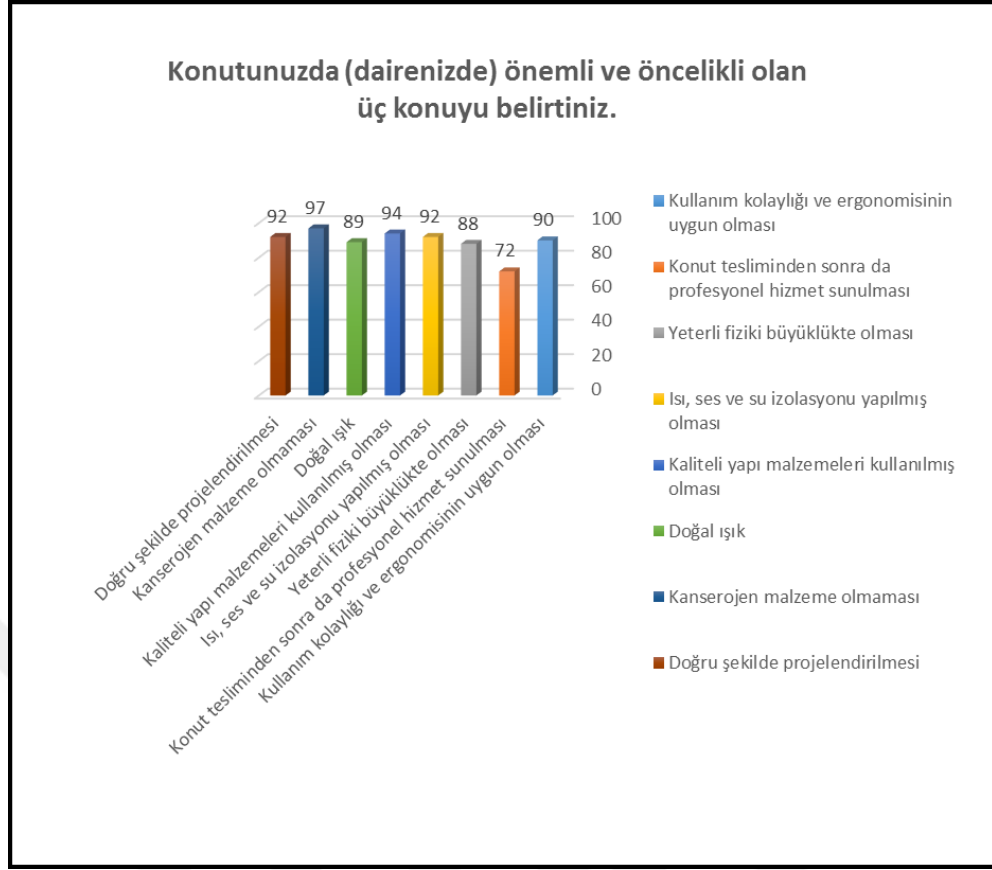
Anketin 3. bölümünün son iki sorusu katılımcılara açık uçlu yanıtlar verilecek şekilde sorulmuş, fakat veri toplamada bu yöntemin katılımcı sayısının yüksek olması sebebiyle zorlaşacağı görülmektedir. **“Binanızda önemli ve öncelikli olan üç konuyu belirtiniz.”** şeklindeki soruya katılımcıların birden fazla bildirimde bulunabilecekleri sekiz adet seçenek sunulmuştur. Yapıların sağlamlığı konusunun tüm katılımcılar tarafından

önemli ve öncelikli olduğu görülmektedir. Diğer seçeneklerde de %81'in altında bir oran yoktur (Şekil 3.83).



Şekil 3. 83 Binada Önemli ve Öncelikli Olan Üç Konu İle İlgili Anket Sonuçları

Bir önceki soruda olduğu gibi **“Konutunuzda (dairenizde) önemli ve öncelikli olan üç konuyu belirtiniz.”** şeklindeki soruya katılımcıların birden fazla bildirimde bulunabilecekleri sekiz adet seçenek sunulmuştur. Konut tesliminden sonra da profesyonel hizmet sunulması seçeneğinin % 72 oranla en az işaretlenen seçenek olduğu görülmektedir. Diğer seçeneklere 88 ve üzeri sayıda katılımcı bildirimde bulunmuştur (Şekil 3.84).



Şekil 3. 84 Dairede Önemli ve Öncelikli Olan Üç Konu İle İlgili Anket Sonuçları

BEYKOZ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNDE KULLANICI ODAKLI YAKLAŞIM

4.1 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinin Gelişimi

Beykoz İlçesi Tokatköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin yer aldığı, 487 Ada 3 parselin bulunduğu alan, İstanbul Boğaziçi Alanı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun **14 Aralık 1974** tarih ve **8172** sayılı kararı ile doğal sit alanı olarak ilan edilmiştir. Bu parsel içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeyken düzenlenmiş tapu tahsis belgeleri olması halinde bile 2981 sayılı yasanın 3. maddesi gereğince herhangi bir hak sahipliğinin söz konusu olmadığı değerlendirilmektedir. Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları teklifine göre; sözkonusu kentsel dönüşüm alanı, öncelikle kentsel tasarım proje alanı olarak planlanmak istenmiştir.

Bu alanlar kent gelişim sürecinde yoğun yapılaşma baskısı altında kalan sağlıklı yapı alanlarıdır. Sahip oldukları tarihi ve sosyal özellikleri ile çok aktörlü ve katılımlı bir biçimde hazırlanan, proje geliştirmeye yönelik yapılanmaya ilişkin tüm bilgileri ayrıntıları ile gösteren fizibilite raporlarını, ilgi grupları arasındaki teknik ve maddi katılım biçimlerini tanımlayan ön sözleşmeleri içeren bir kentsel dönüşüm sürecine tabidirler. Bu tür alanlarda 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamınca belirlenen yapılaşma koşullarına göre sağlıklı, yaşanılabilir yapılardan oluşan bir kentsel mekânın oluşturulması esastır.

Kentsel tasarım projeleri ile arsa ve arazi düzenlemesi, birbirini tamamlayan projeler ve programlar ile etaplar halinde yapılabilmektedir. Bu alanlarda planda öngörülen yapılanma koşulları geçerli olmak şartı ile konut ve konut + ticaret fonksiyonları yer

alabilir. Toplam donatı alanı oranı % 40'ı geçemez. Yapılaşma hükümleri çevre yapılaşma kararlarına göre belirlenmektedir. Alanda, ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak belediyece hazırlanacak ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu (TVKKBK) tarafından onaylanacak Kentsel Tasarım Projesine göre uygulama yapılabilir.

Beykoz Tokatköy Kentsel Dönüşüm Proje alanının, Beykoz Belediyesi Mülkiyeti'nde olması nedeniyle, proje gelişim sürecinin ilk safhalarında, "Kullanıcılara tapu satışı neden yapılmıyor?" sorusuyla karşı karşıya kalınmıştır. Tapu satışı olması için parselin tamamı açık ihale yoluyla satılacağından, kentsel dönüşüm alanındaki riskli bu durum sonucunda, kullanıcıların tapu sahibi olmaları mümkün değildir. Müteahhitler/ arazi geliştiriciler bu şartlarda anlaşarak, ihaleye girip parseli tamamen alabilmektedir. Hatta müteahhitler 6306 sayılı yasa kapsamında 2/3 çoğunlukla arazinin tamamını elde edebilmektedir. Dönüşüm alanındaki kullanıcıların komşularından herhangi birisi, tapusunu bir başkasına sattığı takdirde, şufa hakkı ve/veya izaleyi şuyulandırma gibi hukuki önceliklerle diğer kullanıcıları mahkeme kararlarıyla alandan uzaklaştırabilmektedir.

Mülkiyet hakkı elde etmiş kullanıcıların tek başına küçük ölçekte projelerle yapılarını yenilemesi de mümkün değildir. Beykoz Kentsel Dönüşüm Alanı 82.792 m² lik yüzölçümüne sahip tek tapu olduğu için bütün kullanıcıların birlikte hareket etmesi bir zorunluluk olduğundan proje gelişim sürecini önemli derecede etkilemektedir.

Arsa satışı yapıp mülkiyet oluştuktan sonra bölgede geliştirilecek bütüncül bir projede imar uygulamaları için, yasal bir zorunluluk olan "tüm hissedarların noter onaylı muvafakatı" gerektiğinden hissedarların tek başına kendi binasını yapma hakkı bulunmamaktadır. Bu durumda proje gerçekleşme süre ve süreçleri anlaşmazlıklara ve gecikmelere neden olmaktadır.

2000'li yılların başından itibaren 30 sene içerisinde gerçekleşmesi beklenen ve 2018 yılı itibarıyla da neredeyse üçte ikilik bir zaman diliminin sonuna geldiği günümüzde, olası Büyük Marmara Depremi'nin yıkıcı etkilerini ve can ve mal kayıplarını en aza indirmek ve buna hazırlıklı olmak gerekmektedir. Bölgede yenilenme sürecini uzatmayan ve hızlı bir şekilde hareket edilmesi gereken bir dönemde Beykoz Tokatköy

Kentsel Dönüşüm Projesi'nin başta Beykoz ilçesi olmak üzere diğer çevre ilçe ve illere hatta tüm Türkiye'ye model olacak şekilde uygulanmasının önemi son derece açıktır.

Dönüşüm alanındaki bölgenin arsa değerleri ve gündemi dinamiktir. Bu bölgede yıllarca çözüme kavuşamamış mülkiyet ve imar problemleri çözüldükçe daha da ilgi çekici merkez haline gelmektedir. Tapu - kadastro idaresinin kayıtlarındaki el değiştirme oranı ve satış kümelenme renklerine bakıldığında bu rengin kırmızı olduğu yani hareketliliğin yüksek seviyede olduğu görülmektedir. Bu durumdan çıkar sağlamak isteyenler, arsa alım-satım şartlarında, bedellerinde ve özellikle inşaat sözleşmelerinde kullanıcıların mağdur olmalarına neden olmaktadır.

Kullanıcılar açısından riskler taşıyan ve yukarıda konu edilenler dışında daha birçok alt başlıkları bulunan nedenlerle dönüşüm projesinin yapılması bir zorunluluk haline gelmektedir. Beykoz Tokatköy Kentsel Dönüşüm Projesi'nin çıkış noktası olan "Beykozlu Beykoz'da kalacak." sloganı, proje gelişim sürecinde her zaman yol gösterici ve proje kararlarından taviz verilmemesi yönünde uyarıcı bir misyondur.

Eğer bu proje gündeme gelmezse Beykozlu Beykoz'da kalamayacak, "yerinde dönüşüm" sağlanamayacaktır.

Çizelge 4.1 Beykoz Tokatköy Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nda Yapılan Saha Çalışmaları

SAHA TESPİT ÇALIŞMASI SÜRECİ	
*Kadastro çalışmalarıyla hangi binaların proje kapsamına girdiği belirlendi.	
*Kullanıcı tarafından çevrilmiş arazilere numara verilerek envanter taraması yapıldı.	
*Binaların envanter dosyaları hazırlanarak sahada tespit işlemleri yapıldı.	
	<i>Kat adedi,</i>
	<i>Binadaki hane sayısı,</i>
	<i>Hane niteliği,</i>
	<i>Arazi kullanım m²'si,</i>
	<i>Taban ve kat alanları m²'si,</i>
	<i>Sokağı,</i>
	<i>Kapı numarası,</i>
	<i>Kullanıcı bilgileri gibi veriler belirlenerek envanter dosyalarına işlendi.</i>
*Kullanıcılarla resmi muhataplık emlak beyannameleri üzerinden olmaktadır.	
*Düzenlenen envanter fişleriyle emlak beyannamesi karşılaştırmaları yapıldı.	
*Sorunlar tespit edildi, kullanıcı lehine çözümler geliştirildi.	



Şekil 4.1 Bina Envanter Kayıtlarının Oluşturulması- 1. Örnek

Çizelge 4.2 Saha Çalışması ile Oluşturulan Bina Bilgi Tablosu- 1. Örnek

Kullanıcı No	2
Ada	487
Parsel	3
Parselin Alanı	211.91
Bina Sayısı	1
Bina Oturum Alanı	70.20
Bina Kat Adedi	1
Katlar	1.KAT
Kullanım Şekli	EV
Toplam Daire Adedi	1
Katlar Alanı	70.20
Bina Toplam Alanı	70.20
Müştemilat	Yok
Müştemilat Alanı	
Kapı No	36
Sokak Adı	SIRMA SOKAK
Açıklama	
Sahibi	



Şekil 4.2 Bina Envanter Kayıtlarının Oluşturulması- 2. Örnek

Çizelge 4.3 Saha Çalışması İle Oluşturulan Bina Bilgi Tablosu- 2. Örnek

Kullanıcı No		12
Ada		487
Parsel		3
Parselin Alanı		476
Bina Sayısı		1
Bina Oturum Alanı		88
Bina Kat Adedi		2
Katlar	1.KAT	2.KAT
Kullanım Şekli	EV	EV
Toplam Daire Adedi	1	1
Katlar Alanı	870.72	108.92
Bina Toplam Alanı	979.64	
Müştemilat	Var - Sundurma	
Müştemilat Alanı	7	
Kapı No	1	
Sokak Adı	CAMİ ÇIKMAZI SOKAK	
Açıklama		
Sahibi		



Şekil 4.3 Arsa Envanter Kayıtlarının Oluşturulması- 3. Örnek

Çizelge 4.4 Saha Çalışması İle Oluşturulan Arsa Bilgi Tablosu- 3. Örnek

Kullanıcı No	10
Ada	487
Parsel	3
Parselin Alanı	62.17
Bina Sayısı	
Bina Oturum Alanı	
Bina Kat Adedi	0
Katlar	BOŞ
Kullanım Şekli	BOŞ ARSA
Toplam Daire Adedi	
Katlar Alanı	
Bina Toplam Alanı	
Müştemilat	Yok
Müştemilat Alanı	
Kapı No	YOK
Sokak Adı	CAMİ ÇIKMAZI SOKAK- AYAZMA SOKAK
Açıklama	
Sahibi	

Çizelge 4.5 Proje Alanı'nda Saha Çalışmaları Sonrasındaki Süreç

ENVANTER KAYIT ÇALIŞMASI SONRASINDAKİ SÜREÇ	
*Emlak beyanı ile farklılıkların giderilmesi ve kontrol amacıyla 2 kez daha saha çalışması yapıldı.	
*Alandaki tespitler, ihtiyaçlar, paydaşlar ve mevzuat çerçevesinde yenileme kurgusu oluşturuldu.	
*Proje çalışması için meclisten yetki alındı.	
	<i>İşlem yapılmaması için Emlak İstimlak Müdürlüğüne,</i>
	<i>Yeni emlak beyanı alınmaması için Mali Hizmetler Müdürlüğüne,</i>
	<i>Birim sayısının artırılmaması için Yapı Kontrol Müdürlüğüne yazılar yazıldı.</i>
*Projenin finansal kısmındaki etapları belirlemek için ekspertiz çalışmaları yapıldı.	
*Kullanıcı lehine satış ve etaplama bedelleri belirlendi.	
*Teklif planlarındaki durumu ve mer'î mevzuata uygun olacak şekilde konsept projeler çalışıldı.	

Proje gelişim süreci olarak;

- Envanter çalışmaları,
- Saha gözlem çalışmaları,
- Derinlemesine mülakatlar,
- Vatandaş bilgilendirme toplantıları,
- Kurum içi/ dışı fikir alışverişleri,
- Kurum görüş ve önerileri,
- Mahalle temsilcileriyle yapılan toplantılar,
- Yerel basın ve gazetecilerle röportajlar,
- Beykoz Belediye Başkanlığı'nın ilgili müdürlükleriyle yapılan istişare toplantıları,
- Beykoz belediye başkanı ve yardımcılarının da yer aldığı dönüşüm alanındaki kullanıcılara yönelik düzenlenen halk meclisleri,
- Bu tezin araştırma konusu olan, kentsel dönüşüm projelerinde kullanıcı odaklı yaklaşımın Beykoz projesi örneği üzerinden değerlendirilmesine yönelik anket ile saha analizi yapılması vb.

çalışmalar sonucunda Beykoz İlçesi Tokatköy Mahallesi 487 ada 3 parsel için, kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden biri olan **“Kentsel Yenileme Projesi”** olarak bu sürece devam etmesi kararı alınmıştır.

Belediye Başkanlığı bünyesinde Mart 2017’de yapılan kurum içi müdürlükler arası toplantı sonrasında; Beykoz ilçesi için model bir kentsel tasarım ve yenileme projesi olması istenen kentsel dönüşüm projesine özgü, proje özelliklerini taşıyan ve yerinde dönüşüme örnek olacak, diğer projeler için de süreklilik arz eden ve gelecek projelere birbirinin devamı niteliğinde atıfta bulunacak bir **“Proje Adı”** na sahip olması gerekliliği kararına varılmıştır.

2017 yılının Mart ayında başlayan ve Nisan ayına kadar devam eden okumalar, örnek olabileceği düşünülen kentsel dönüşüm proje adları, internet siteleri taramaları, kitap

incelemeleri, güncel sözlük tanımı araştırmaları vb. birçok çalışmanın ardından onlarca isim önerisi, Beykoz Belediyesi Teknik Başkan Yardımcısının onayına sunulmuştur.

Tez yazarının okuduğu bir kitapta rastladığı **“SİTARE”** kelimesi, Kentsel Dönüşüm Proje Adı olmak üzere Nisan 2017 tarihinde oy birliğiyle kabul edilmiştir.

Sitare kelimesi; Farsça'da **"yıldız"** anlamına gelmektedir.

Diğer güncel sözlük anlamlarına bakıldığında:

- Talih, baht, kader,
- Kâbe'nin üzerindeki siyah örtü,
- Yunus Emre'nin, asıl adı Elif olan biricik eşi, aşkı, dostu, yıldızı'na taktığı isim olarak da karşılığı bulunmaktadır.

Ayrıca Osmanlıca:

- Sitaregân:** Yıldızlar
- Sitare-i rahşân:** Parlak yıldız anlamına gelmektedir.

“Tokatköy Sitare Kentsel Dönüşüm Projesi” üzerinde çeşitli fikir alışverişleri yapılmıştır. Beykoz adının başına eklenmesi, Kentsel Dönüşüm ve Yenileme olarak birlikte anılması, Tokatköy isminin çıkarılması gibi birçok konu gündeme gelmiştir.

Yeni bir model, yerinde dönüşüme öncü **“bir yıldız şehir”** olması istenen proje için, tez yazarının önerdiği **“Sitare”** adının başına, Başkan Yardımcısının teklif ve önerisiyle **“Şehr-i”** kelimesi eklenmiş ve oy birliğiyle kabul edilmiştir.

Böylelikle yerel yönetimin, mahallelerin özgünlüğünü korumak ve mevcut sakinlerinin yaşam koşullarını iyileştirmek adına yenileme / iyileştirme projelerini desteklediği, her bir projeyi kendi özelinde, alandaki kullanıcıların aidiyet duygusuyla birlikte ele aldığı görülmektedir.

Beykoz’un parlayan yıldızı ve kentsel dönüşüm anlamında ilçenin ilk projesi olması **“Parlayan Yıldız Şehir”** anlamındaki **“Şehr-i Sitare”** adına uygun bir proje olduğu, saha çalışmaları ile kamuoyu yoklamaları sırasında görülmektedir.

Proje adının, ilçenin gelecekteki kentsel dönüşüm uygulamalarına da ışık tutacağına atıfta bulunması açısından yerinde bir karar olduğu, projenin gelişim sürecine olumlu katkı sağlaması adına önemli bir kabuldür.

Nisan 2017’de, diğer küçük ve orta ölçekte yapılmış toplantı ve mülakatlara oranla, ilk defa yoğun katılımlı yapılması istenen, 487 ada 3 parsel proje alanındaki kullanıcıları bilgilendirme toplantısı için sunum hazırlanmasına karar verilmiştir.

Bunun için ayrıca proje logo tasarımı yapılması gündeme gelmiştir. Belediye’nin çağdaş ve yenilikçi kurum olma isteği yönünde atmış olduğu adımla 2016 yılında kurum logosunu yenilemiş olması; logonun tasarımında, Belediye logosuna yakın renklerde ve şekilde olması önceliği sınırlamasını getirmiştir (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Beykoz Belediyesi Resmi Logosu

Aynı zamanda proje adının “parlayan yıldız” anlamına atıfta bulunulacaktır. Yapılan çalışmalar neticesinde Nisan 2017 sunumunun öncesinde kentsel dönüşüm çalışmalarına katkıda bulunan, tez yazarının dâhil olduğu yönetim kurulu temsilcilerinin de oy birliğiyle **“Tokatköy Şehr-i Sitare Kentsel Yenileme Projesi”** nin logosu kabul edilmiştir (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Tokatköy Şehr-i Sitare Kentsel Yenileme Projesi Logosu

4.2 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinin Özellikleri

İstanbul'un 39 ilçesinden birisi olan Beykoz, yüzölçümü olarak İstanbul'un 5. ve Anadolu Yakası'nın 2. büyük ilçesidir (Şekil 4.6).



Şekil 4.6 İstanbul İlçe Sınırları

Türkiye İstatistik Kurumu 2017 verilerine göre nüfusu **251.087** olan Beykoz, **25** Merkez Mahallesi ve **20** tanesi de 6360 sayılı yasa ile mahalle olarak ilçeye bağlanan, toplamda **45** mahalleden oluşmaktadır.

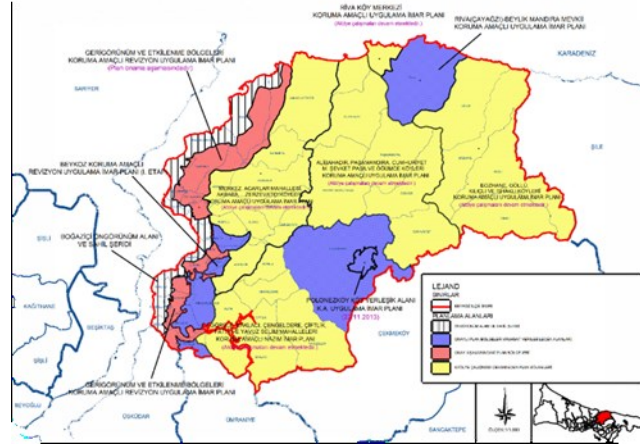
47.686 adet bina ve **3047** cadde/sokak bulunan Beykoz ilçe sınırlarının toplam uzunluğu **227** km dir. Öngörünüm alanı ve sahil şeridi **1173 ha**, Beykoz ilçesinin toplam yüzölçümü ise **313 km²**'dir (Şekil 4.7).



Şekil 4.7 Beykoz İlçe Sınırı

Beykoz ilçesinin tamamı **1995** yılında Orman Bakanlığı tarafından doğal sit alanı olarak ilan edildiği için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu'na tabidir. Aynı zamanda 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na tabi 4 belediyeden birisidir. İlgili kanun gereği

Öngörünüm Bölgesi'nde Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetki ve kontrolünde olan ilçenin Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesinde imar yetkisi Beykoz Belediyesi'ndedir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 Beykoz Öngörünüm, Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Sınırları

Mülkiyeti Beykoz Belediyesi'ne ait ve yüzölçümü 82.792,00 m² olan Tokatköy Kentsel Dönüşüm Proje Alanı ise Geri Görünüm ve Etkilenme Planında Etkilenme Alanında kalmaktadır. Maksimum yükseklik 15,50 m'dir (Çizelge 4.6)

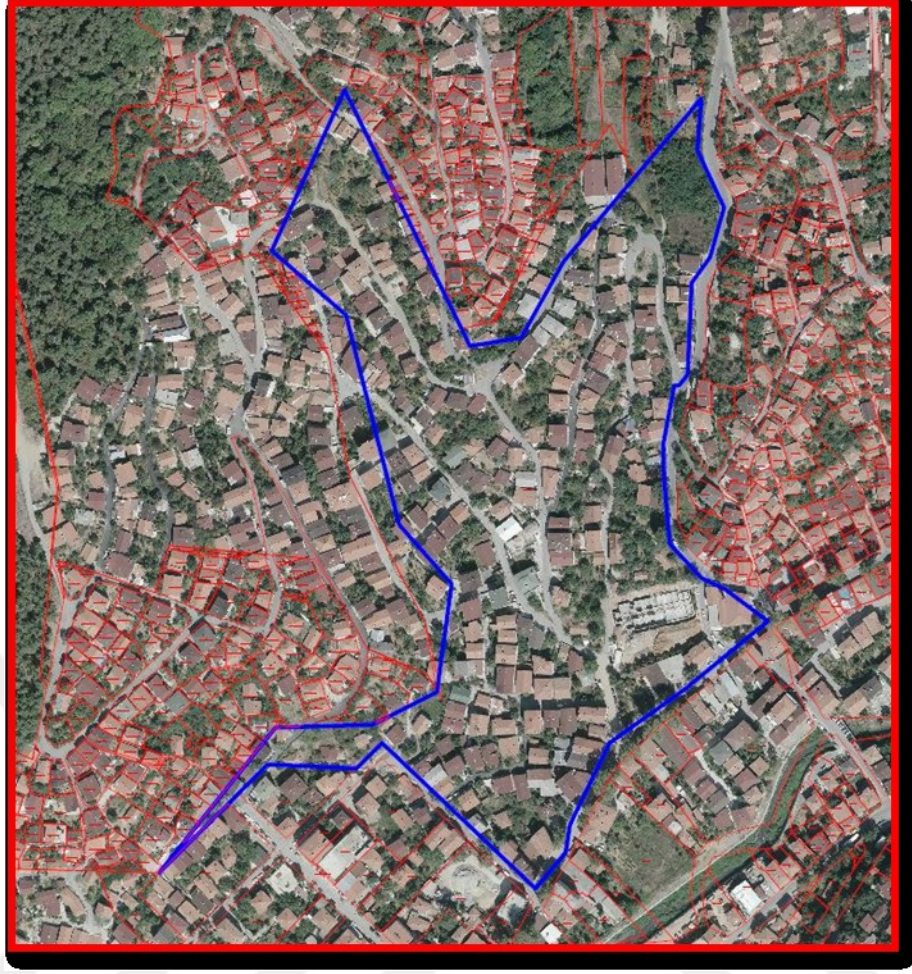
Çizelge 4.6 Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İle İlgili Genel Bilgiler

MAHALLE ADI	TOKATKÖY
ADA / PARSEL	487 / 3
MÜLKİYETİ	BEYKOZ BELEDİYESİ
PLAN BÖLGESİ	GERİ GÖRÜNÜM VE ETKİLENME PLANINDA ETKİLENME ALANINDA (H:15,50)
ARSA ALANI	82.792,00 M²

62.896,96 m² si vatandaşın kullanımında olan alanda, 237 bina, 574 bağımsız bölüm, 384 muhatap bulunmaktadır (Çizelge 4.7)

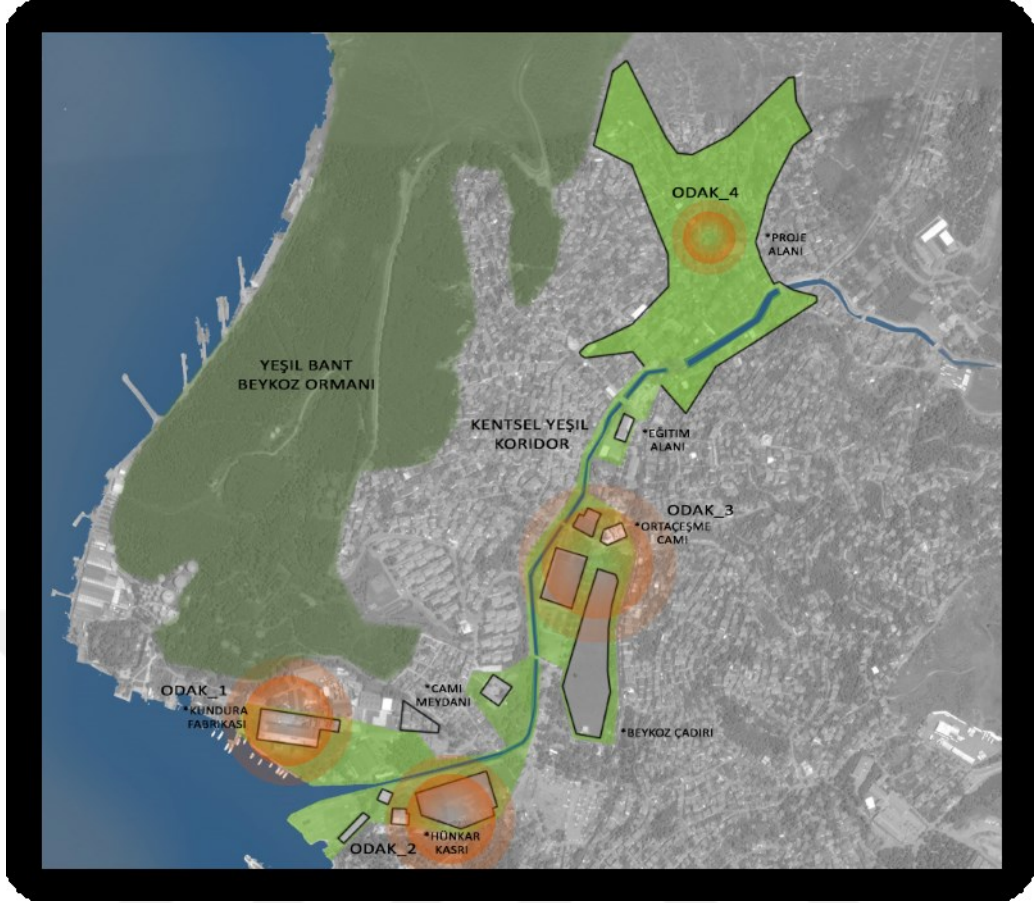
Çizelge 4.7 Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Mevcut Durum Bilgileri

VATANDAŞ TARAFINDAN KULLANILAN ALAN	62.896,96 M²
TOPLAM BİNA SAYISI	237
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	574
TOPLAM MUHATAP SAYISI	384



Şekil 4.9 Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Sınırı

İstanbul Boğazı'ndan proje alanına uzanan aks boyunca ve yakın çevresinde; tarihi Beykoz Kundura Fabrikası, Hünkâr Kasrı, Beykoz Çayırı, tarihi Ortaçeşme Cami ve daha birçok önemli odak noktaları yer almaktadır (Şekil 4.10).



Şekil 4.10 Proje Alanı Yakın Çevresindeki Önemli Odak Noktaları

Tüm bu bilgiler doğrultusunda, Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinin Özelliklerinin detaylı olarak incelenmesinden önce Tokatköy Kentsel Dönüşüm Projesinin tanımlanması uygun olacaktır:

Hızlı bir şekilde kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı mekânsal, sosyal kalkınma modeli ortaya koyarak parsel kullanıcılarının doğup-büyüdükleri ve aidiyet duydukları alanda yaşamlarını sürdürmelerini amaçlayan, binaları ve çevresini iyileştirmek için ortaya konulan kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden biri olan **“Kentsel Yenileme Projesi”**dir.

Projenin paydaşlarını oluşturan ve parsel sahibi olarak Beykoz Belediye Başkanlığı, yüklenici olarak kamusal gücü olan kurumların ortaklığı ile yapılan bir projedir (Şekil 4.11). Proje uygulaması sonucunda parsel üzerinde yaşamlarını sürdüren kullanıcıların mülkiyet ve imar hukuku problemi olmayan bağımsız bölümlerine kavuşmaları hedeflenmektedir (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.8 Proje Uygulaması İle Yapılabilecek Alan Bilgileri

ŞEHR-İ SİTARE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ALAN BİLGİLERİ		
TOPLAM ARSA ALANI: 82.792 m ²		
(%40 KONUT) + (%60 TİCARET + KONUT)		
KONUT HESABI	82.792 * 0.40	33,116.80
	33.116,80 * 0,15	4,967.52
	4.967,52 * 8,2	40,733.66
	SADECE KONUT YAPILABİLECEK ALAN	40,733.66
TİCARET+KONUT HESABI	82.792 * 0.60	49,675.20
	49.675,20 * 0,25	12,418.80
	12.418,80 * 8,2	101,834.16
	(101.834,16 / 8,2) * 7,2 (Konut Alanı)	89,415.36
	(101.834,16 / 8,2) * 1 (Ticaret Alanı)	12,418.80
	TİCARET+KONUT YAPILABİLECEK ALAN	101,834.16
TOPLAM İNŞAAT ALANI		142,567.82
(82.792 * 0,40 * 0,15 * 8,2)	SADECE KONUT ALANI	40,733.66
(101.834.16 / 8,2) * 7,2)	TİC+KNT'tan GELEN KONUT ALANI	89,415.36
(101.834.16 / 8,2) * 1)	TİC+KNT'tan GELEN TOPLM TİCARET ALANI	12,418.80
40.733,66 + 89.415,36	TOPLAM KONUT ALANI	130,149.02
Müteahhitlik Payı Düşüldükten Sonra Belediyeye Kalan TOPLAM İNŞAAT ALANI	142.567,82 / 2	71,283.91
Müteahhitlik Payı Düşüldükten Sonra Belediyeye Kalan TOPLAM KONUT ALANI	130.149,02 / 2	65,074.51
Müteahhitlik Payı Düşüldükten Sonra Belediyeye Kalan TOPLAM TİCARET ALANI	12.418,80 / 2	6,209.40



Şekil 4.11 Projenin Paydaşları

4.3 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinde Kullanıcı Tercih ve Beklentilerine Göre Yerleşim Kararları

Kentsel dönüşüm projeleri çevresel, ekonomik ve fiziksel açıdan sorunların yönetilemez hale geldiği şartlarda niteliğin artırılmasında ve mekânsal sorununun çözümünde önemli unsurlardan biridir.

Alansal analizlerin birçok yönden ele alındığı sorunların doğru tespit edildiği kentsel dönüşüm projeleri hem yapısal hemde şehircilik esasları açısından önemsenmelidir. İyi bir sentez çalışmasıyla tasarlanmış konut alanı; kentsel yaşam kalitesini artırmakta, suç oranının azalmasına ve sağlıklı bir sosyal ortam yaratılmasına katkıda bulunmaktadır. Diğer yandan doğal afetler Türkiye örneğinde olduğu gibi, ülkeleri afet zararlarının önlenmesine yönelik kentsel dönüşüm projeleri yapmaları konusunda zorlamaktadır. Aynı zamanda, konut üretimi ve kentsel dönüşüm projelerinin başarısı merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin işbirliğine, özel sektörün, yerel halkın ve STK'ların dönüşüm sürecine katılımlarının sağlanmasına bağlıdır. Kentsel dönüşüm için kurulan ortaklıklarda merkezi yönetim düzenleyici ve denetleyici olarak rol alırken; yerel yönetimler ve özel sektör uygulayıcı rolünü üstlenmektedirler. Yerel halkın istek ve beklentilerinin dikkate alınarak sürece katılımının sağlanması dönüşüm projelerine meşruiyet kazandırmakta ve halk tarafından benimsenmesini sağlamaktadır. Fiziksel dönüşümün yanı sıra, sosyal ve kültürel dönüşümün sağlanması noktasında ise STK'ların bilgi ve tecrübelerinden yararlanılmalıdır [2].

Kentsel dönüşüm proje alanında komşuluk ilişkisinin İstanbul megapol ölçeğine göre daha güçlü olduğu saha çalışmalarında tespit edilmektedir. Alanda yaşayan halk genel olarak benzer yaşam standartlarına sahiptir. Birçok bina müşterek bahçeyi kullanmak

zorundadır. Dar sokaklardan hizmet alabilmek için binalar birbirinin bahçesini kullanmak zorunda kalmaktadır. Cenazeler veya hastalar binadan binaya taşınarak araçlara bindirilmektedir ve bu zorunluluk komşular arasında organik bir bağ kurmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında üretilecek, aynı organik dokuyu koruyacak mahalle olgusunun yaşatılacağı yerleşim planı olmalıdır.

Bölge halkı sosyal yaşam standartları ve gelir grupları açısından orta ve alt gelir sınıfıdır. Yaşam maliyetinin bölge insanı tarafından karşılanabilir olması ekstra yük olarak insanlara yansıtılmamalıdır. Aksi takdirde kentsel dönüşüm projesi sonrası sosyal değişim kaçınılmaz olabilir.

4.3.1 Çevre Düzenlemesine Yönelik Kararlar

Kentsel dönüşüm proje alanının da içinde yer aldığı Beykoz ilçesi 15.11.1995 tarihinde İstanbul 3. K.T.V.K. Bölge Kurulu tarafından “doğal sit” alanı olarak tescillenmiştir. Bu tarihten sonra bölgedeki plan ve proje süreçleri koruma esaslı yürütülmektedir. Koruma, kalın sınırlar çizerek alanları kullanmamak, kaderine terk etmek gibi algılsa da; korunan alanlarda koruma-kullanma dengesi gözetilerek bölge insanının yaşam standart ve konforunu artırmak için yaşam alanları oluşturmak esas olmalıdır. Yani sit alanındaki yapılaşmaya konu olan bölgelerde “sürdürülebilir ve kontrollü kullanılan alanlar” münferit ve toplu olarak çevre düzenlemeleriyle koruma-kullanma dengesini bozmamalıdır.

Tez çalışmasına konu olan kentsel dönüşüm projesi için sahadaki kullanıcı anketlerine yanıt veren kullanıcılar, bu kadar taban alanı yoğun, donatının ve çevresel düzenlemelerin olmadığı mevcut durumu yerine, yeşilliğin bolca yer aldığı, yürüyüş parkurlarının olduğu, oturma gruplarının da bulunduğu çevresel düzenlemeleri talep etmektedir.

Çevre düzenlemesi kapsamında TAKS oranının % 15’te bırakılması, yapılar arasındaki boşlukların sosyalleşme alanı iç avlular olarak kullanılması ve etkinlik yüzeylerinin oluşturulması önerilmektedir.

Meydanlar, yürüyüş parkurları ve bina girişleri engelli bireylerin de kolaylıkla kullanabileceği nitelik ve niceliklere sahip olmalıdır. Fiziksel engelliler için rampa ve

liftler yapılmalı, görme engelliler için zeminlerde dokulu yüzeyler oluşturulmalı, işitme engelliler için ise yollarda gerekli alanlarda uyarıcı işaret ve levhalara yer verilmelidir.

Ayrıca parsel boyunca Sultan Aziz Caddesi'ne paralel meydan düzenlemesi de yapılmalıdır. Böylelikle, meydanlaşma ile proje alanındaki kullanıcılar ve komşu adalarda yaşayanların sosyalleşme imkânlarını ve aidiyet duygusunu geliştireceği düşünülmektedir.

Yapılardaki yağmur suları bahçelerde yeşil alanı sulamada kullanılmalıdır. CO₂ emisyonunu tutucu ibrelili ve her mevsim yeşil ağaç türleri tercih edilmelidir. Yapılarda olabildiğince dikey orman uygulamasına önem verilmelidir. Kullanma suları için solar panellerle doğal güneş ışığından faydalanılmalıdır.

4.3.2 Yapı Üretimine Yönelik Kararlar

2009 yılında onanan 1/100 000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni İmar Plan kararları doğrultusunda taşınmazın da içinde yer aldığı bölgeye hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları süreçlerinde yerel idare tarafından alansal kentsel dönüşüm alanları belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm prensibiyle şehirleşmedeki asıl hedef çok yönlü çöküntü alanlarını ıslah etmektir. Taşınmaz genelinde analiz ve anket çalışmaları kapsamında elde edilen veriler çerçevesinde hem vaziyet planı hem de yapı üretimi adına çözümler geliştirilmiştir. Bu sürecin yürütülmesi ise şu şekilde özetlenebilir:

- Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilçe belediye meclisi, büyükşehir belediye meclisi, 6. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Çevre Şehircilik İstanbul İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararlarından sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararıyla yürürlüğe girecektir.

- Proje alanının % 40'ı konut, % 60'ı ise ticaret+ konut olarak planlanmıştır. Konut alanında yapılaşma Taks: 0,15 Yençok: 15.50 m. ticaret + konut alanında ise Taks: 0,25 Yençok: 5 kattır. Ayrıca parselde mevcut olan ilkokul ve ibadet alanı korunmuş olmakla birlikte cadde boyunca meydan bırakılarak sosyalleşme imkânı sağlanması hedeflenmektedir. Yine zemin katlarda sıra dükkânlar üretilerek kullanıcıların günlük

ihtiyaçlarının pratik öz lebi­ei ŗartlar sağlanması hem kullanıcılar hem de çevresi açısından fayda sağlayacaktır.

- Uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra, hazırlanmış olan Kentsel Dönüşüm Projesi' ne esas yerleşim ve yapı üretim projeleri (mimari, 1/20, 1/10, 1/5 vb. detay uygulama projeleri ve mühendislik projeleri), Beykoz İlçesi'nin bağlı bulunduğu evre ve ŗehircilik İl Müdürlüğü 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararını müteakiben, düzenlenecek olan yapı ruhsatları sonrasında inŗaatlara başlanacaktır.

- Bir  st bentte anlatılan projelerin dışında parseldeki kullanıcıların fiziksel tespitlerindeki elde edilen verilere göre tekrar daire ya da d kk n sahibi olmaları hedeflenmektedir. Kullanıcıların kullandıkları yapı m²' lerinden "proje yenileme oranı" düşüldükten sonra mevcutta sahip olduğu bağımsız bölüm sayısından az olmamak kaydıyla arazideki kullanım payına düşen imar durumu miktarından % 50 müteahhitlik payı düşüldükten sonra kalan alan, niteliğine göre daire veya d kk n olarak verilecektir.

- Kentsel dönüşüm projesi sonrasında, alanda oluşacak ekonomik değer artışı­ndan kaynaklanan kazanımın, mevcut toplam inŗaat alanından yapılacak kesinti oranına yenileme oranı denir. Yenileme oranı standart bir değer olmayıp her projenin kendi özelinde belirlenen bir orandır.

Örneğin, Zeytinburnu – Sümer Mahallesi için yenileme oranı % 25, 5.Levent Projesinde ise kullanım alanına bakılmadan her kullanıcıya 100 m² daire karşılığı bir yenileme oranı belirlenmiştir.

Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ise üretilen yapı iskân alanından müteahhitlik oranı ve ilçe belediyesinin yükümlülüklerine tekabül eden miktarın düşülmesinden sonra kalan miktar, yenileme oranı % 20 olarak belirlenmiştir.

- Proje alanı, mühendislik disiplininden yoksun deprem ve ulaşım açısından yüksek riskli bir alan olup hızlıca yenilenmeye ihtiyaç duymaktadır. Bu nedenle yapı üretim kararları hızlıca verilmiştir. Yukarıdaki bentlerde ifade edildiği üzere bu proje kapsamında kullanıcının mevcut yapı alanı asgari % 20 oranda azalmaktadır. Bağımsız

bölüm yüzölçümleri yenileme oranında eksiltileceği için proje kapsamında üretilecek yapı bağımsız bölümleri fiziki alanlarla ilişkilendirilerek oluşturulacaktır. Aynı zamanda alandaki şerefiye payları, komşuluk ilişkileri de yapı üretiminin belirleyici unsurları olmaktadır.

- Yenileme oranı düşüldükten sonra taşınmazın imar durumunun yarısı için kullanıcı asgari bir proje katılım bedeli ödeyecektir. Fiili kullanım alanları imar durum hakkından daha fazla olan kullanıcılar ise belirlenen asgari proje katılım bedelinin iki katı bedel ödeyecektir.

- Afet riski altındaki yapı ve alanların dönüştürülmesinin hızlı ilerlemesi için her yıl iller bazında kira destek bedeli belirlemektedir. Bu prensip Beykoz Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında da binaların boşaltılmasını hızlandırmak için taşınma yardımı ve inşaat yapı sürecinde de alandaki eş değer dairelerin kira rayiçleri taraflara ödenmesi kararı da uygulanmalıdır.

- Alandaki yapıları alanın tümünün boşaltılması bir anda gerçekleşemeyeceği için etaplar halinde yapı üretimi planlanması kaçınılmaz olmaktadır. Etapların belirlenmesinde müteahhitlik hizmetleri sözleşmesinin imzalanmasındaki öncelik sırasıyla birlikte yapısal anlamda yüksek riskli yapıların boşaltılıp, yıkılması öncelikli gerçekleştirilmelidir.

Yıkım öncesi tahliye edilen binalarda su, elektrik, doğalgaz vb. şebeke bağlantıları kesilmelidir, yıkım esaslarının belirlendiği ve kayıt altına alındığı yıkım ruhsatı düzenlenerek binalar yıkılmalıdır.

- Yapı üretimine dair hazırlanacak olan uygulama projeleri müteahhit eliyle inşa edilecek olup, yerel belediye tarafından inşaatların kontrolünün yapılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan lisanslı yapı denetim firması tarafından da fenni mesullük hizmeti satın alınacaktır. Projelerine uygun olarak inşa edilecek olan binalar için iskan belgesi düzenlenecektir. Yapı üretim süreçleri mevzuata uygun bir şekilde sürdürüleceğinden bağımsız bölümlere kredilendirme imkânı olacaktır. Proje alanında binası olmayan kullanıcılar da proje satışa çıktıktan sonra belirlenen proje satış bedeli üzerinden konut alabileceklerdir.

4.4 Beykoz Kentsel Dönüşüm Projesinde Kullanıcı Odaklı Yaklaşımın

Değerlendirilmesi

Kentsel dönüşüm kavramının Türkiye’deki tarihsel gelişimi değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm uygulamaları kamu arazileri üzerinde imar hakkı getirerek yeni yerleşim alanları oluşturmak olduğu tespit edilmektedir. Yeni yerleşim alanları yaratılırken var olan çöküntü alanları ise boşaltılarak kamusal donatı olarak korunması ve/veya kentsel dönüşüm için nirengi alanı olarak kullanılması şehircilik açısından gerekmektedir. Bazı kentsel dönüşüm uygulamalarında ise dolu olan alanlarda kullanıcıların alandan farklı bir alana taşınarak projede sosyo- kültürel ve ekonomik farklılaşmaya ev sahipliği yapılmaktadır.

Proje alanında yapılan saha anket çalışmalarının 1. ve 2. bölümlerindeki sorularda kullanıcı özellikleri ve yaşam alanları hakkında detaylı bilgi sahibi olunmuştur. Kullanıcıların % 83’ü komşularıyla belli sıklıkta görüştüğünü, % 77’si kentsel dönüşümün gerektiğini, % 22 ‘si ise dönüşümün gerekliliğinde kararsız kaldığını ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm projesi sonrası "Beykoz’da yaşayacak mısınız?" sorusuna ise yaşamayacağını belirten, net yanıt veren kimse çıkmamakla birlikte çoğunluk yapılmış kentsel dönüşüm örneklerini emsal göstererek, Beykoz’da yaşamak istediklerini, ancak şartların ne olacağını öngöremedikleri için kararsız yanıt verdikleri tespit edilmiştir. Kullanıcı ile proje alanı arasında organik bir bağ bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projesinin yapılması gerekli görülürken; proje sonrası:

- Mahalle ortamının yok olacağını,
- Mevcut mahalle sakinlerinin belirsiz durumdan dolayı Beykoz’dan gideceğini,
- Kentsel dönüşümün rant odaklı olacağını,
- Afetlerden etkilenmeyen yapılar üretileceğini,
- Sosyal çevrenin bozulacağını,
- Doğal çevrenin yok olacağını düşündükleri tespit edilmektedir.

Bu tez çalışması kapsamında kentsel dönüşüm projesinde kullanıcının **“proje kilometre taşı”** olarak kabul edilmesi hipotezi ve **“kullanıcı odaklı yaklaşım”** hedeflenmektedir. Kullanıcının üretilecek yapı ve çevrede aktif rol alması; proje başarısını artırırken, proje gerçekleştirme süresini kısaltacağı savunulmaktadır.

Kentsel dönüşüm projesinin hukuki paydaşları olan Beykoz Belediyesi ve yüklenicinin yanı sıra, işgalci konumunda olan kullanıcılar da proje paydaşı olarak tanımlanmalıdır.

Yapıların afet riskine karşı nitelikli ve denetimli üretilmesi en önemli gereklilik iken, işgalcilerin kentsel dönüşüm projesi uygulandıktan sonra alanda tekrar yaşayabilmelerini sağlayabilmek için “kullanıcı odaklı” tasarım ve üretim safhası yürütülmelidir.

Proje alanında kullanıcı gereksinim ve taleplerini belirlemek için yapılan anket çalışmasının 3. bölümünde özellikle üretilecek yapı ve çevreye dair projeyi yönlendirecek 22 adet soru kullanıcılara yöneltilmiştir. Proje kapsamında yaşam çevresi anlamında kullanıcı odaklı aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir:

*Yerleşim planında park ve spor alanı, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro vb. sosyo-kültürel tesisler ve spor merkezi yer almalıdır.

*Sokak ve caddelerde otoparklanma sorunu yaşanmaması için kapalı otopark yapılmalıdır.

*Bina cephelerinde doğal ışığı yansıtacak doğal, organik ve soyut izlenim uyandıracak beyaz ağırlıklı renkler, yer yer sarı ve yeşil tonlarıyla hareketlendirilmelidir.

*Üretilcek yapılar çevreye uyumlu, çevre dostu olmalıdır.

*Peyzaj ve çevresel düzenlemede; yoğun olarak yumuşak zemin uygulamasının olduğu çim alanlara, kullanıcıların kolaylıkla yürüyüş yapacakları topoğrafyaya uyumlu parkurlara, sosyalleşme imkânı tanıyacak yer yer oturma alanlarına ve yoğun ağaç vb. bitkilendirmeler ile süs havuzlarına yer verilmelidir.

Kullanıcı odaklı yapı üretim kararları da aşağıdaki şekilde tasarıma konu olmalıdır:

*Bir katta en fazla iki veya dört daire yer almalıdır.

*Üretilen dairelerin farklı büyüklükte olmasında herhangi bir sorun olmayacağı gözetilmelidir.

*Daireler oda sayılarına göre şöyle dağılmalıdır: 2 odalı % 4, 3 odalı % 24, 4 odalı % 42, 4 odadan fazlası ise % 30.

*Dairelere eklenti olarak depolama alanı ayrılmalıdır.

*Binalarda kullanıcı tarafından % 56 kat kaloriferi, % 44 ise merkezi sistem olması önerilmektedir. Tercihler arasında anlamlı bir fark olmaması, aynı zamanda yapıların çevre dostu olmaları beklentisiyle merkezi ısıtma sistemi tercih edilmelidir.

*Dairelerde bulunması zorunlu olan piyeslere dair aşağıdaki hususlar önemsenmelidir:

- Salon/ yaşam odası 15 m²'nin üzerinde olmalıdır.
- Ebeveyn yatak odası 11 – 15 m² arasında tasarlanmalıdır.
- Ebeveyn yatak odalarında kat planı müsait olanlarda ilave banyo konulmalıdır.
- Banyolarda duş teknesi – klozet vitrifiye elemanı olarak tercih edilmelidir.
- Çamaşır makinesi banyoda konumlandırılmalıdır.
- Mutfak ayrı bir piyes olarak tasarlanmalıdır.
- Mutfaklarda elektrik cihazları ankastre olarak tercih edilebilir, kullanıcının ürün tercihi kendisine bırakılmalıdır.
- Dairelerde açık balkon bırakılmalıdır. Boğaz ve orman panoraması açısından da zengin bir lokasyon olması bu kararı desteklemektedir.
- Binalarda ahşap, mermer – granit ve seramik malzeme kullanılmalıdır.
- Daire içi mekânlarda beyaz, sarı renk ve tonları tercih edilmelidir.
- Binalarda uzaktan kontrollü (akıllı bina teknolojisi) otomasyon sistemi işletme ve yatırım maliyeti fazla olacağından tercih edilmemelidir.

Ayrıca kullanıcılar kentsel dönüşüm projesiyle üretilecek yapıların güvenilir, estetik, sağlam, yasalara uygun son teknolojiyle inşa edilmesi konularına odaklanmaktadır. Kullanıcının yaşam koşulları göz önünde bulundurularak konutlar ve konut içi piyesler yeterli büyüklükte olmalı, doğal ışıktan en üst düzeyde faydalanılmalıdır. Kullanılan malzemeler insan sağlığını ve çevre değerlerini tehdit etmemelidir. Kentsel dönüşüm projesi sonrasında, halkın yeniden proje alanında yaşamaya devam edilebilmesi açısından konutlarda işletme maliyetini azaltıcı kararlar alınmalıdır. Örneğin; ticari alanların bazılarının ortak mülkiyette bırakılarak proje alanı genel giderleri karşılanmalıdır. Yine umumi hizmete açık olacak sinema, tiyatro, kapalı spor alanlarından elde edilecek gelirle proje alanının bakım-onarım giderleri karşılanmalıdır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları giderek önem kazanmaktadır. Türkiye’de özellikle 1970’li yılların sonları, 1980’li yılların başında hızlı bir kentleşme baskısı mevcut yerleşim bölgeleri dışında da barınma amaçlı yeni yerleşim alanlarının oluşmasını tetiklemiştir. Barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik olmayan düzenlemeler ile özellikle büyükşehirlerde fiziksel ve sosyo- ekonomik çöküntü alanları oluşmuştur.

Tez çalışmasına konu olan İstanbul ili Beykoz ilçesi de, Türkiye’deki kentleşme süreciyle paralel sorun yaşayan ilçelerden biridir. Beykoz’da bu süreçte hizmet üreten Tekel Fabrikası, Deri Kundura Fabrikası ve Şişecam kuruluşlarında istihdam edilen işçiler, barınma ihtiyaçlarını karşılamak ve ulaşım giderlerini azaltmak için bu kuruluşların çevresine yerleşmiştir. Bu süreçte orman vasfında olan birçok alan yerleşime açılmış ve bu alanlara işçiler izinsiz ve plansız bir şekilde yerleşmiştir. Bu insanlar, 50-60 yıldır bu bölgede yaşayan insanlardır. Çoğunluğu Beykoz’daki bu kuruluşlardan emekli olmuş, sonraki nesiller ise bölgede istihdam alanının kalmaması nedeniyle farklı ilçelere taşınmıştır.

Bu sosyolojik sorun bölgenin kalkınmasını ve dinamizmini yavaşlatmaktadır. Kentleşme sürecindeki çarpık ve mülkiyet problemleri yapılaşma olması nedeniyle bölge yüksek afet riski taşımakta olup, kentsel dönüşüm alan ve bölgeleri tanımlanarak rasyonel yaklaşımlı projelerle nitelikli yapı üretimi ve çevre düzenleme hızlıca hayata geçirilmelidir.

Kentsel dönüşüm projesi alanın imar şartlarına göre ne kadar çok daire sayısı üretileceği değil ne kadar yaşanabilir olduğu, sürdürülebilir bir yaşam olabilirliği, en önemlisi de kullanıcılarının ihtiyaç ve isteklerine ne kadar cevap verebilirliği projenin başarısını ölçmede değerlendirme kriterleri olmalıdır.

Beykoz'da yaşayan halk, doğal ve tarihi zenginlikleri açısından zengin olan bu ilçede ve şimdiki yaşadıkları yerlerinde yaşamayı tercih etmektedir. Kullanıcılara yeni yaşam alanları ihdas ederken kentin doğal zenginliklerini tahrip etmeden kullanıcının aidiyetini de artırmak hedeflenmelidir. Bu sebeple kentsel dönüşüm alanlarında kullanıcıyı önemseyen, işin odak noktasında gören yaklaşımla projeler üretilmelidir.

Bu tez çalışmasında, özellikle İstanbul ili, Beykoz ilçesi olmak üzere Türkiye'deki bütün kentsel dönüşüm projelerine örnek olması amacıyla *"kentsel dönüşümde kullanıcı odaklı yaklaşım modeli"* önerilmektedir. Proje kullanıcısının belli olması yapı üretiminde sonuç odaklı tasarım geliştirilmesine olanak tanımaktadır.

Yatırım, üretim ve işletme maliyetleri halkın projeye katılımına, aslında kentsel dönüşümde özellikle de yerinde dönüşüm modelinde fırsat tanımaktadır. Bu yaklaşım felsefesiyle kullanıcıların sosyo- ekonomik durumlarına uygun projeye katılımı etkin olabilecekleri ödemeler yönetilebilecektir. Örneğin, kişinin kullanım alanına tanımlanan imar hakkının müteahhitlik payına düşen kısmından geri kalan kısma karşılık gelen alana, inşaat maliyeti + asgari müteahhitlik kârı ilave edilerek ve elde edilecek yaklaşık birim/m² maliyetinin çarpımıyla gelir durumuna göre uzun vadede ödeme fırsatı sağlanıp kullanıcı odaklı sosyal içerikli bir kentsel dönüşüm modeli oluşturulmuş olacaktır. Finans kuruluşları sosyal içerikli bu özellikte projelerde özel finansman modelleriyle projede yapıcı tutumlar sergilemektedir; hem kullanıcı kitlesini portföylerine katmakta kuruluşlara fırsat olmakta hem de daha sonraki projelerde tercih edilebilmek adına bu tür kullanıcı odaklı yaklaşımlarda yer almayı önemsemektedirler.

Ayrıca kullanıcı odaklı bu projede imar hakkından daha fazla alan kullanan kişilere tekrar bu proje alanından maksimum faydalanabilmeleri adına arsa satış değerinin kısmen altında bir kıymet takdir edilebilir. Komşuluğundaki imar adalarından bu proje alanında yaşamak isteyenlere pozitif ayrımcılık parametreleri gündeme alınabilir.

Kentsel dönüşüm projesi içerisinde yeni kazandırılacak kamusal donatı alanlarıyla sosyolojik ve ekonomik yönden de kullanıcılar desteklenmelidir. Yapı üretimi ve sonrasındaki bakım- onarım ve genel giderler bu alanlardan elde edilecek gelirlerle dengelenmelidir. Böylece ekonomik süreklilik ve mekânsal kalite de korunabilir.

Özetle bu tez çalışmasıyla; kentsel dönüşüm projesinin çevre ve yeniden yapı üretimi açısından bir fırsat olduğu düşünülmektedir. Bu süreçte kentsel dönüşüm projesinin en önemli paydaşı olan yapı kullanıcılarını işin merkezine koyarak *“kullanıcı odaklı kentsel dönüşüm”* kararları geliştirilmesi, kentlerimize ve yapılarımıza yapacağımız en önemli kalıcı yaklaşım olacaktır.



KAYNAKLAR

- [1] Özden, P.P., (2007). “Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme”, Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar: 197-225, Nobel Yayın, Ankara.
- [2] Kaş, M., (2014). Konut Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Kullanıcı Katılımının Sağlanması Üzerine Bir Yöntem Araştırması: Konya Örneği, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- [3] Ünal Topkaya, Ö., (2014). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Açidan Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- [4] Pestil, M.Z., (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- [5] Kurt, G., (2014). Yerinde ve Katılımcı Dönüşüm İçin Ada Bazlı Uygulamalar: Kâğıthane Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [6] İveynat, N., (2008). Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Projeleri: Ankara Örneği, Şentepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- [7] Sevgi, N.N., (2017). Konut Alanlarının Dönüşümünde Kullanıcı Katılımı: Emek Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [8] Ayaz Aydın, B.N., (2017). İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Küçükçekmece Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [9] Gül, S., (2013). Tüketicilerin Kentsel Dönüşüm Hakkındaki Bilgileri Ve Konut Tercihleri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- [10] Akın Sarp, N., (2016). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- [11] Turok, I., (2006), Area-Based Partnerships with Purpose: 10 Emerging Principles from International Experience, ABM Conference, 28 Haziran 2006.
- [12] Polat, S. ve Dostoğlu, N., (2007). “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12 (1): 62-63.
- [13] Erden, Y.D., (2003). Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [14] Ataöv, A. ve Osmay, S., (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, Odtü Mimarlık Fakültesi Dergisi, Metu Jfa, Ankara: 57-82.
- [15] Roberts, P. ve Sykes, H., (2000). “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, Urban Regeneration, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications, Londra: 18-19.
- [16] Akkar, Z.M., (2006). “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 (36): 29.
- [17] Şişman, A. ve Kibaroglu, D., (2009), Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara: 2-8.
- [18] Demirsoy, M.S., (2006). Kentsel dönüşümün Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi), Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [19] İslam, T. ve Ciravoğlu, A., (2006). “Soylulaştırma ve İstanbul”, Mimarist, 6/21:57.
- [20] Kuban, D., (2006). “Soylulaştırma”, Mimarist, 6/21:37.
- [21] Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GT_S.57b1980d0f56d9.33811962, 11 Aralık 2017.
- [22] Kahya, F. N., (2015). Güneydoğu’da Kentsel Dönüşüm: Şanlıurfa, Yüksek Lisans Tezi, T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [23] Yılmaz, S., (2015). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi: İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [24] Koçan, N., (2011). “Sanayi Alanlarının Dönüşümü: Uşak Eski Tabakhane Deri Sanayi Bölgesi”, Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi, 2/1(3): 127-130.
- [25] Tatar, H., (2015). Sürdürülebilirlik Ölçütleri Bağlamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İrdelenmesi Üzerine Bir Model: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap Hak Sahibi Konutları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- [26] Bilen, Ö.H., (2013). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Avrupa Örnekleri İle Kentsel Dönüşümün Gelişimi, Ayazma-Tepeüstü Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [27] Şahin, S.Z., (2006). “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 89-101.
- [28] Sönmez, İ.Ö., (2006). “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler”, Ege Mimarlık Dergisi, S: 53: 16-21.
- [29] Uzun, N., (2006). “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel dönüşüm Etkileri”, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, S: 2: 49-52.
- [30] Alpaslan, H.İ. ve Tüter, A., (2016). “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Toki Uygulamaları ve Halkın Algılarına Göre Değerlendirilmesi”, İstanbul Journal Of Social Sciences, İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi, ISSN: 2147- 3390 DOI: 17-20.
- [31] T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentleşme Şurası 2009, http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/sura_raporlari/kitap3.pdf, 05 Ocak 2017.
- [32] Tümertekin, E. ve Özgüç, N., (1974). “İstanbul’da Nüfusun Doğum Yerlerine Göre Dağılışı”, İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi, 8-9.
- [33] Strateji Geliştirme Başkanlığı, <https://www.sgb.gov.tr/0.4.Riskyönetimi>, 5 Mayıs 2018.
- [34] Sarsılmaz, T. ve Güney, D., (2016). “Performance Analysis Of Earthquake Resistant Based Urban Transformation Projects”, ISBN: 978-0-9960437-2-4, First European and Mediterranean Structural Engineering and Construction Conference, 24-29 May 2016, Istanbul.

**BEYKOZ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAKİ KULLANICILARIN TERCİH VE
BEKLENTİLERİNİN BELİRLENMESİ İÇİN YAPILAN ANKET ÖRNEĞİ**

ANKETİN 1. BÖLÜMÜ

1. Cinsiyetiniz

☐ Erkek ☐ Kadın

2. Yaşınız

☐ 20-30 ☐ 31-40 ☐ 41-50 ☐ 51-60 ☐ 61 ve üzeri

3. İş durumunuz

☐ İşveren ☐ Çalışan ☐ Emekli ☐ Ev hanımı ☐ Öğrenci ☐ İşsiz

4. Eğitim durumunuz

☐ İlköğretim ☐ Lise ☐ Yükseköğretim ☐ Diplomasız

5. Medeni haliniz

☐ Bekar ☐ Evli ☐ Eşinden boşanmış ☐ Eşini kaybetmiş

6. Kaç çocuğunuz var?

☐ Yok ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ve üzeri

7. Çocuğunuzun / Çocuklarınızın eğitim durumunu / durumlarını belirtiniz.

(Kutu içine rakam yazılabilir.)

☐ Okul öncesi ☐ İlköğretim ☐ Lise ☐ Yükseköğretim

8. Toplam hanehalkı sayısını belirtiniz.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ve üzeri

9. Oturduğunuz konutun mülkiyet durumunu belirtiniz.

☐ Kiracıyım ☐ Ev sahibiyim ☐ Geçici olarak oturuyorum ☐ Diğer (Belirtiniz)

10. Evinize bir ayda giren toplam gelir ne kadardır?

☐ 0-1000 ☐ 1000-1500 ☐ 1500-2000 ☐ 2000-3000 ☐ 3000 ve üzeri

11. Aylık geliriniz ihtiyaçlarınızı karşılamaya yeterli geliyor mu?

☐ Evet ☐ Hayır

12. Sosyal durumunuzu belirtiniz.

☐ Yalnız yaşıyorum ☐ Ev arkadaşım ile yaşıyorum ☐ Ailemle yaşıyorum

13. Spor yapıyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır

14. Tercih ettiğiniz spor dalı hangisidir?

☐ Basketbol ☐ Futbol ☐ Voleybol ☐ Yüzme ☐ Diğer (Belirtiniz)

ANKETİN 2. BÖLÜMÜ

1. Oturduğunuz binanın özelliği nedir?

☐ Bahçeli müstakil ev ☐ Bahçesiz müstakil ev ☐ Apartman dairesi ☐ Diğer (Belirtiniz)

2. Oturduğunuz binada açık veya kapalı otopark var mı?

☐ Evet ☐ Hayır

3. Aracınız var mı? veya alma imkanınız/düşünceniz var mı?

☐ Evet ☐ Hayır

4. Oturduğunuz konutun alanı kaç m²'dir?

☐ 0-70 ☐ 71-100 ☐ 101-150 ☐ 151 ve üzeri

5. Oturduğunuz konutta toplam oda sayısı kaçtır?

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ve üzeri

6. Konutunuzu hangi konu ya da konularda güvensiz buluyorsunuz?

(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz.)

☐ Yangın ☐ Deprem ☐ Hırsızlık ☐ Sel ☐ Diğer (Belirtiniz)

7. Oturduğunuz konutta kendinizi güvende hissediyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır

8. Oturduğunuz konutta ısı yalıtımı yapıldı mı?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Bilmiyorum

9. Oturduğunuz konutta hangi ısıtma sistemini kullanıyorsunuz?

☐ Soba ☐ Kat kaloriferi ☐ Merkezi sistem

10. Isıtmada hangi enerji kaynağından yararlanıyorsunuz?

☐ Odun/kömür ☐ Doğalgaz ☐ Elektrik ☐ Güneş enerjisi ☐ Diğer

11. Oturduğunuz konutun döşeme ve duvarlarında su problemi var mı?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

12. Beykoz'da oturma nedeniniz nedir?

☐ Burada doğdum

☐ Göç (Geldiğiniz kenti belirtiniz.)

☐ Evlilik

☐ Ekonomik (kira fiyatları uygun vb.)

☐ İş

☐ Diğer (belirtiniz)

13. Beykoz'da hangi ortak yaşam alanlarının yer almasını tercih edersiniz?

(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz.)

☐ Sinema, tiyatro

☐ Park ve spor alanları

☐ Gençlik ve kültür merkezi

☐ Spor merkezi

☐ Alışveriş merkezi

☐ Kütüphane

14. Komşuluk ilişkilerinizin düzeyi nedir?

☐ Komşularıyla sık sık görüşürüm.

☐ Komşularıyla bazen görüşürüm.

☐ Komşularıyla hiç görüşmem.

15. Beykoz'da kentsel dönüşümün gerekliliğine inanıyor musunuz?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Kararsızım

16. Kentsel dönüşüm sonrası Beykoz'da yaşayacak mısınız?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Kararsızım

17. Kentsel dönüşümle ilgili düşünceniz / düşünceleriniz nelerdir?

(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz.)

☐ Hiçbir beklentim yok.

☐ Mahalle ortamının yok olacağına inanıyorum.

☐ Mevcut mahalle sakinlerinin Beykoz'da kalacağına inanıyorum.

☐ Mevcut mahalle sakinlerinin Beykoz'dan gideceğine inanıyorum.

☐ Kentsel dönüşümün rant odaklı olacağına inanıyorum.

☐ Kentsel dönüşümün rant odaklı olmayacağına inanıyorum.

☐ Afetlerden etkilenmeyen yapılar üretileceğine inanıyorum.

☐ Sosyal çevrenin korunacağına inanıyorum.

☐ Sosyal çevrenin bozulacağına inanıyorum.

☐ Doğal çevrenin korunacağına inanıyorum.

☐ Doğal çevrenin bozulacağına inanıyorum.

ANKETİN 3. BÖLÜMÜ

1. Binanızın bir katında kaç daire olmasını istersiniz?

☐ Tek ☐ İki ☐ Üç ☐ Dört ☐ Daha fazla

2. Konutunuzun kaç odalı olmasını istersiniz?

☐ Tek ☐ İki ☐ Üç ☐ Dört ☐ Daha fazla

3. Binanızdaki dairelerin farklı büyüklükte olmasını ister misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım

4. Binanızda kapalı otopark olmasını ister misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım

5. Binanızda dairenize ait depo alanı ayrılmasını ister misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Kararsızım

6. Konutunuzda hangi ısıtma sistemini tercih edersiniz?

☐ Merkezi Sistem ☐ Bireysel Sistem (kat kaloriferi)

7. Salonun/ yaşam odasının kaç m² olmasını istersiniz?

☐ 12-15 ☐ 16-20 ☐ 21-25 ☐ 26-30 ☐ 31 ve üzeri

8. Ebeveyn yatak odasının kaç m² olmasını istersiniz?

☐ 8-10 ☐ 11-12 ☐ 13-15 ☐ 16-18 ☐ 18 ve üzeri

9. Ebeveyn yatak odasında banyo olmasını ister misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır

10. Banyoda hangi vitrifiye ürünleri tercih edersiniz?

☐ Küvet-Hela taşı ☐ Küvet- Klozet ☐ Duş teknesi- Hela taşı ☐ Duş teknesi- Klozet

11. Çamaşır makinesinin hangi mekânda olmasını tercih edersiniz?

☐ Banyo ☐ Mutfak ☐ Hol ☐ Diğer (Belirtiniz)

12. Mutfağın salon içinde niş (girinti) olarak planlanması uygun mudur?

☐ Uygun ☐ Uygun değil ☐ Kararsızım

13. Mutfaktaki elektrikli cihazların ankastre olmasını tercih eder misiniz?

☐ Uygun ☐ Uygun değil ☐ Kararsızım

14. Binanızda açık balkon olmasını ister misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Önemli değil ☐ Kararsızım

15. Binanızda hangi malzemeyi görmek istersiniz?

☐ Plastik ☐ Metal ☐ Seramik ☐ Ahşap ☐ Mermer-Granit

16. Binanızın cephesinde hangi renkleri tercih edersiniz?

(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz.)

☐ Beyaz ☐ Kırmızı ☐ Mavi ☐ Sarı ☐ Yeşil

17. Konutunuzun iç mekânlarında hangi renkleri tercih edersiniz?

(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz.)

☐ Beyaz ☐ Kırmızı ☐ Mavi ☐ Sarı ☐ Yeşil

18. Binanızda yalıtım yapılması sizin için önemli ve öncelikli midir?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Bilmiyorum ☐ Kararsızım

19. Konutunuzda uzaktan kontrollü (akıllı bina teknolojisi) otomasyon sisteminin olmasını tercih eder misiniz?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Bilmiyorum ☐ Kararsızım

20. Bahçe düzenlemesinde hangi peyzaj elemanlarını tercih edersiniz?

(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz.)

☐ Ağaç ☐ Süs bitkisi ☐ Su elemanları (havuz vb.)
☐ Çim alanlar ☐ Yürüyüş parkuru ☐ Oturma elemanları

21. Binanızda önemli ve öncelikli olan üç konuyu belirtiniz.

	Yüksek inşaat teknolojilerinin kullanılması
	Engellilerin kullanımına uygun inşa edilmesi
	Yasalara uygun yapılar olması
	Yapıların sağlamlığı
	Yapıların estetik olması
	Güvenilirlik
	Çevre dostu olması
	Düşük aidat

22. Konutunuzda (dairenizde) önemli ve öncelikli olan üç konuyu belirtiniz.

	Kullanım kolaylığı ve ergonomisinin uygun olması
	Konut tesliminden sonra da profesyonel hizmet sunulması
	Yeterli fiziki büyüklükte olması
	Isı, ses ve su izolasyonu yapılmış olması
	Kaliteli yapı malzemeleri kullanılmış olması
	Doğal ışık
	Kanserojen malzeme olmaması
	Doğru şekilde projelendirilmesi

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Tuğba SARSILMAZ
Doğum Tarihi ve Yeri : 05.09.1989, İstanbul
Yabancı Dili : İngilizce, İtalyanca, İspanyolca
E-posta : tugbasarsilmaz@hotmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Yüksek Lisans	Mimarlık (Yapı)	Yıldız Teknik Üniversitesi	2018
Lisans	Mimarlık	Kocaeli Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi	2012
Lisans (Yurtdışı)	Mimarlık	İtalya- Università di Bologna Facoltà di Architettura- Cesena	2011
Lise	Fen Bilimleri	Ümraniye Anadolu Lisesi	2007

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2015- Devam ediyor	Beykoz Belediyesi	Mimar
2012- 2015	Özel şirkette mesleki iş tecrübesi (İstanbul)	Mimar
2010	External Reference Architects (Barcelona)	Stajyer Mimar
2009	Çekmeköy Belediyesi	Stajyer Mimar

YAYINLARI

Makale

1. Sarsılmaz, T. ve Güney, D., (2016). "Performance Analysis Of Earthquake Resistant Based Urban Transformation Projects", ISBN: 978-0-9960437-2-4, First European and Mediterranean Structural Engineering and Construction Conference, 24-29 May 2016, İstanbul.

Kitap

1. Beykoz Karlitepe Kentsel Tasarım Rehberi
*Proje Ekibi Üyesi ve Editörü
2. Riva Kentsel Tasarım Rehberi (*yayıma hazırlanıyor*)
*Proje Ekibi Üyesi ve Editörü

Proje

1. Kocaeli Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi
*Havaalanı Tasarımı- Diploma Bitirme Projesi
A (95/100) Mezuniyet Derecesi
2. Università di Bologna- Facoltà Di Architettura
*Müze Tasarımı- Progettazione Architettonica III
ECTS 25/30 Mezuniyet Derecesi

ÖDÜLLERİ

1. Yerel Düzenleme Kurulu Üyesi Ödülü- Yıldız Teknik Üniversitesi- First European and Mediterranean Structural Engineering and Construction Conference, 24-29 May 2016, İstanbul.
2. Tasarım Bienaline Destek- İstanbul Medipol Üniversitesi- Güzel Sanatlar, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, İstanbul Tasarım Bienali, 2016

AKADEMİK DENEYİMLERİ

1. İstanbul Medipol Üniversitesi- Güzel Sanatlar, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi'nde "Kentsel Dönüşümde Mimarlık", "İmar Hukuku", "Proje Yönetimine Giriş" derslerini asiste etmektedir (2017- Devam ediyor.).