

**BİR KONUT ALANININ
MEKANSAL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İRDELENMESİ
ANKARA YILDIZ HİLAL 6. CADDE ÖRNEĞİ**

Canan ÖZER

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KASIM 2006
ANKARA**

Canan ÖZER tarafından hazırlanan BİR KONUT ALANININ MEKANSAL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İRDELENMESİ ANKARA YILDIZ HİLAL 6. CADDE ÖRNEĞİ adlı bu tezin yüksek lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd. Doç. Dr. Zeynep Uludağ
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Mimarlık Anabilim Dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Prof. Dr. Ziya Utkutuğ

Üye : Prof. Dr. Nur Çağlar

Üye : Doç. Dr. Ali Cengizkan

Üye : Doç. Dr. Cana Bilsel

Üye : Yrd. Doç. Dr. Zeynep Uludağ

Tarih : 13.11.2006

Bu tez, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Canan Özer

**BİR KONUT ALANININ
MEKANSAL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İRDELENMESİ
ANKARA YILDIZ HİLAL 6. CADDE ÖRNEĞİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

Canan Özer

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Kasım 2006**

ÖZET

Cumhuriyet'in ilanından günümüze kadar, Ankara da değişen ve artan nüfusla birlikte, çok boyutlu bir kentsel dönüşüm süreci başlamıştır. Cumhuriyet'in ilk kurulduğu yıllarda, yeni nüfusu barındırabilecek bir konut stoğunun bulunmayışı, devleti harekete geçirmiş ancak alınan kararlar, uygulanan yöntemler yeterli olamamış, kente göçle gelenlerin konut sorunlarını gecekondu ile çözmeleri engellenememiştir. Kentlerin aldığı yoğun göç sonucu o yıllarda gerçekleşen toplumsal dönüşüm, bir anlamda mekansal dönüşümü başlatmış ve Cumhuriyet'in yeni ve modern başkentinde, gecekondu hem kentsel hem toplumsal bir problem haline gelmiştir.

1980'li yıllardan itibaren, yeni hükümetin farklı politik düşünce sistemi ile gecekondu alanlarına çözüm olarak yasalar çıkartılmış ve bu alanlardaki dönüşüm hazırlanan ıslah imar planlarıyla gerçekleştirilmiştir. Zamanla süregelen problemler karşısında farklı çözüm yolları aranmış, kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir. Küreselleşme, dünya kenti olma gibi kavramların ortaya çıkması ve projelerin ilk örneklerinin kentsel mekandaki yerlerini almasıyla birlikte, yerel yönetimlerce başlatılan gecekondu alanlarının dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

Bu tez kapsamında ele alınan Yıldız Hilal 6. Cadde, Ankara’da 1980 sonrası yaşanan kentsel dönüşümün, mekansal, sosyal ve kültürel olarak tüm boyutlarıyla yaşandığı bir kent parçasıdır. Bölgede dönüşüm, hem ıslah imar planlarıyla hem de bir kentsel dönüşüm projesinde alınan kararlar neticesinde tamamlanacaktır. Islah imar planlarıyla dönüşmüş alanların, mekansal yapısında gerçekleşen ve hala sürmekte olan değişim ve dönüşüm incelendiğinde, bugün bize fiziksel olarak daha bakımlı ve sağlıklı bir kentsel çevre sunmasına rağmen, mimari açıdan bakıldığında ve kimlik, kültür, estetik kavramları sorgulandığında, birçok sorunla karşı karşıya kalındığı görülmektedir. Bu alanda kentsel dönüşümün tam olarak gerçekleşmemiş olması, araştırmanın bu sorunları belgelemesi açısından önemli bir fırsattır. Bu tez kapsamında, imar planlarının ve mimari kararların fiziksel çevreyi dönüştürmesindeki rolü irdelenmiş, caddenin mekansal ve sosyal yapısındaki dönüşümünü başlatan süreçler değerlendirilmiştir. Caddedeki mekansal ve sosyal dönüşüm, mimari değerler açısından yorumlanmış ve belgelenmiştir.

Bilim Kodu : 802.1.099
Anahtar Kelimeler : Ankara Yıldız Hilal 6.Cadde, Gecekondu Alanlarının Dönüşümü, Kentsel Dönüşüm, Islah İmar Planları
Sayfa Adedi : 197
Tez Yöneticisi : Yrd. Doç. Dr. Zeynep Uludağ

**SCRUTINIZING THE SPATIAL TRANSFORMATION PROCESS
OF A RESIDENTIAL AREA
A CASE STUDY OF YILDIZ HILAL 6TH STREET IN ANKARA
(M.Sc. Thesis)**

Canan Özer

**GAZİ UNIVERSITY
SCIENCE INSTITUTE
November 2006**

ABSTRACT

After the establishment of the Turkish Republic till to the present with the changing social structure and demographic values of the population in Ankara, a multi dimensional urban transformation process has launched. In the early years of the republican period insufficiency of the housing stock urged the government to take new decisions and regulations for the application of new methods to cope with the problem of housing shortages. However, these attempts could not stop the new comers to solve their residential problems with the emergence of squatters. The increasing rate of migration to the cities initiated a social transformation as well as a spatial transformation on the urban land. Hence, the modern capital city of the Turkish Republic started to face with the fact of squatters as an urban and social problem.

Beginning from 1980s with changing governmental policies new rules and regulations were developed against the problem of emerging squatter areas and an urban transformations process has started with the development of improvement plans. Eventually, against the ongoing problems of squatters the government proposed and prepared urban transformation projects. With the emergence of the concepts like globalization, world city, and implementation of the first examples of

urban transformation projects on the urban land, the solutions launched by the government for the transformation process of the squatter areas were accelerated.

The case study of the thesis Yıldız Hilal 6th Street is a significant urban land within an entire urban transformation process representing its spatial, social and cultural characteristics. The urban transformation process of this area will be completed both by improvement plans and by urban transformation projects. The urban transformation processes realized by improvement plans generally provide physically good quality and healthy environments, but if we evaluate in terms of architectural quality, considering such values like; identity, culture and aesthetics, they still have many problems. The ongoing urban transformation process of our case provides a good opportunity for the documentation and evaluation of these problems. In this thesis the role of implementation plans and architectural decisions in transforming this urban environment is discussed and the factors initiated the transformation process on the spatial and social structure of the street is evaluated. The spatial and social transformation of the site is documented and evaluated in terms of architectural values.

Scientific Code : 802.1.099
Keywords : Ankara Yıldız Hilal 6th Street, The Transformation of the Squatter Areas, Urban Transformation, Improvement Plans
Number of Pages : 197
Thesis Administrator : Asist. Prof. Dr. Zeynep Uludag,

TEŞEKKÜR

Tez çalışmalarım boyunca değerli yardımları ve bilgileriyle beni yönlendiren tez hocam Zeynep Uludağ'a, zengin bilgi birikimini ve katkılarını benden esirgemeyip teze ilk adımı atmamda ve daha sonraki çalışmalarımda bana yardımcı olan Tansı Şenyapılı'ya, jürimde yer alıp değerli katkılarıyla düşüncelerini paylaşan Prof. Dr. Ziya Utkutuğ, Prof. Dr. Nur Çağlar, Doç. Dr. Cana Bilsel ve Doç. Dr. Ali Cengizkan'a teşekkür ederim. Ayrıca manevi desteklerini benden esirgemeyen değerli babama, anneme, Erka'ya, Hilal'e, Müjde'ye, Sercan'a ve Gürsel Özer'e, tez çalışmalarımda kaynak bulmamda bana yardımcı olan kişilerden Yukarı Dikmen Mahallesi Muhtarı Abidin Aslan'a, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne, özellikle Arşiv Bölümü çalışanları ile İmar Müdür Yardımcısı Müyesser Sönmez'e, ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden Ayşegül'e ve Taner Topçu'ya da teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
TEŞEKKÜR.....	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	.xi
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xii
RESİMLERİN LİSTESİ	xiv
HARİTALARIN LİSTESİ.....	viv
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	viv
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL MEKANIN DÖNÜŞÜMÜNDE KULLANILAN TEMEL KAVRAMLAR VE KURAMSAL ÇERÇEVE	22
3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	33
3.1. Islah İmar Planları ile Dönüşüm	37
3.2. Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Dönüşüm.....	41
4. ANKARA’DA GECEKONDU ALANLARINDAN KONUT ALANLARINA DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ.....	49
4.1. Islah İmar Planları ile Dönüşüm Örnekleri	49
4.1.1. 19 Mayıs Mahallesi	50
4.2. Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Dönüşüm Örnekleri	52
4.2.1. Mevcut dokunun yenilenmesi ile dönüşüm.....	52

Sayfa

4.2.2. Mevcut dokunun iyileştirilmesi ile dönüşüm	74
4.2.3. Gecekondu önleme bölgeleri ile dönüşüm	75
5. YILDIZ HİLAL 6. CADDE’NİN MEKANSAL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İRDELENMESİ	83
5.1. Çalışma Alanı ile İlgili Genel Bilgiler	83
5.2. Caddenin Yakın Çevresinde Bulunan Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile Olan İlişkisi	91
5.3. Mevcut Konut Örneklerinin Değerlendirilmesi	96
5.3.1. İmar plan notları çerçevesinde değerlendirilmesi	97
5.3.2. Mimari özelliklerinin değerlendirilmesi	100
5.3.3. Sosyal özelliklerinin değerlendirilmesi	107
5.3.4. Ekonomik açıdan değerlendirilmesi	109
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	112
KAYNAKLAR	120
EKLER	125
EK-1 Yıldız Hilal 6. Cadde planı	126
EK-2 Hilal II plan notları	127
EK-3 Hilal II Islah imar planı	128
EK-4 6. Cadde üzerinde gecekondu dönüşüm öncesi gecekondu ve kaçak yapıları gösteren plan	129
EK-5 Konutlara ait analizler	130
EK-6 Yıldız Hilal 6. Cadde’nin kent içindeki konumunu ve Dikmen Vadisi’ne açılımını gösteren resim	171
EK-7 Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”	172
EK-8 Dikmen Vadisi III-IV ve V. Etaplar kentsel dönüşüm uygulama esasları	187
EK-9 Hilal II. kat artırımının kabulünü bildiren Çankaya Belediyesi’ne ait yazı	190
EK-10 Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı	193
ÖZGEÇMİŞ	197

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 1.1. Cumhuriyet'in kurulmasından bu yana konut üretim dinamikleri.....	5
Çizelge 1.2. Türkiye'de gecekondulu ve gecekondulu nüfusu	9
Çizelge 1.3. Ankara'da gecekondulu ve gecekondulu nüfus	9
Çizelge 2.1. Kentsel dönüşümün evrimi	32
Çizelge 3.1. Cumhuriyet'ten II. Dünya Savaşı sonrasına	44
Çizelge 3.2. II. Dünya Savaşı'ndan planlı döneme (1945-1960).....	44
Çizelge 3.3. Planlı dönemin başlangıcı ve sonu (1960-1980).....	45
Çizelge 3.4. Bunalım sonrası neo-liberal politikaların mekansal süreçleri tamamladığı dönem.....	46
Çizelge 4.1. Yıllara göre ıslah imar planı ile dönüşümün gerçekleştirildiği alanlar	49
Çizelge 4.2. 2000 yılında ıslah imar planlarının ilçelere göre Ankara'daki durumu	50
Çizelge 4.3. Geçak Projesi arazi kullanımı	60
Çizelge 4.4. Aktaş-Atilla Projesi'nde yer alan yapılara ait m ² 'ler	67
Çizelge 5.1. Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı arazi kullanım değerleri	87
Çizelge 5.2. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi IV. ve V. Etap'taki konutların hak sahipleri arasındaki dağılımı	93
Çizelge 5.3. 6. Cadde konut kullanıcılarının konutu edinme ve kullanım biçimi	107

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 3.1. İmar haklarının toplulaştırılması modeli.....	47
Şekil 4.1. Dikmen Vadisi III. Etap teras evlerden bir görünüm.....	56
Şekil 4.2. Dikmen Vadisi III. Etap'tan genel bir görünüm	56
Şekil 4.3. Dikmen Vadisi III. Etap vaziyet planı	57
Şekil 4.4. Öveçler Proje Alanı'na ait Islah İmar Planı.....	62
Şekil 4.5. Öveçler Nazım İmar Planı Revizyonu	62
Şekil 4.6.a) Güneypark proje alanından bir görünüm b) Güneypark proje alanının topografik yapısı	69
Şekil 4.7. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanına ait ön çalışma	70
Şekil 4.8. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi arazi kullanımı	70
Şekil 4.9. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde mülkiyet dağılımı.....	71
Şekil 4.10. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde mülkiyet analizine bağlı konut sunum programı	71
Şekil 4.11. Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi üzerine çalışma eskizleri	72
Şekil 4.12. a) Güneypark Kentsel Tasarım vaziyet planı b) Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi'nin üç boyutlu gösterimi	73
Şekil 4.13.Elvanköy Gecekondü Önleme Bölgesi Projesi 1/5000'lik yerleşim planı	77
Şekil 4.14. Elvanköy Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'ne ait görünüşler.....	77
Şekil 4.15. Elvanköy Gecekondü Önleme Bölgesi Projesi'nde uygulanan kat planları ve görünüşler	78
Şekil 4.16. Karapürçek Projesi'nin 1/5000'lik Yerleşim Planı.....	80
Şekil 4.17. Sincan II 1/5000'lik yerleşim planı.....	82

Şekil	Sayfa
Şekil 5.1. Yıldız Hilal 6. Cadde'nin topoğrafik durumu.....	84
Şekil 5.2. Yıllara göre 6. Cadde'de bulunan binaların ruhsat alımı.....	96
Şekil 5.3.a) Cadde üzerindeki yüksek katlı yapıların inşa edildikleri parsellerin tevhidinden önceki durumlarının planda gösterimi b) Cadde üzerindeki yüksek katlı yapıların inşa edildikleri parsellerin tevhidinden sonraki durumlarının planda gösterimi	99
Şekil 5.4. Cadde üzerinde bulunan binaların cephe hareketleri (%).....	103
Şekil 5.5. Cadde üzerinde bulunan binalarda kullanılan malzemeler (%).....	104
Şekil 5.6. Konut kullanıcılarına ait eğitim durumu.....	108
Şekil 5.7. Yıllara göre 6. Cadde'de bulunan binaların konut sahipliği değişimi	109

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 4.1. Dikmen Vadisi Proje alanından 1994 yılına ait bir görüntü	54
Resim 4.2. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nden bir görünüm.....	55
Resim 4.3. Dikmen III. Etap'a ait konut inşaatları	57
Resim 4.4. Öveçler Proje alanından bir görüntü	62
Resim 4.5. Elvanköy Gecekondü Önleme Bölgesi Proje alanından bir görüntü	76
Resim 4.6. Elvanköy Konut ve Çevre Geliştirme Projesi Proje alanına ait görünüşler.....	78
Resim 4.7. Karapürçek Proje Alanı'ndan bir görüntü	80
Resim 5.1. 1993 yılında 6. Cadde'nin Dikmen yönünden Turan Güneş Bulvarı'na doğru çekilmiş bir hava fotoğrafı.....	85
Resim 5.2.1993 yılında 6. Cadde ve çevresini gösteren Dikmen yönüne doğru çekilmiş bir hava fotoğrafı	85
Resim 5.3.Turan Güneş Bulvarı, askeri lojmanlar, Sancak ve Hilal Mahalleleri (1993).....	86
Resim 5.4. Caddenin Dikmen Deresi yönünden Oran ve Turan Güneş'e doğru bir görünümü.....	88
Resim 5.5. Caddenin sonundan Turan Güneş'e doğru mevcut konut örneklerinin Görünümü	89
Resim 5.6. Caddenin Turan Güneş Caddesi'ne bağlandığı yönde bulunan yapılar.....	90
Resim 5.7. Cadde sonunda bulunan yapılar	90
Resim 5.8. Cadde sonunda bulunan sitenin inşaat aşaması	91
Resim 5.9. Cadde üzerindeki binalarda kullanıma yönelik alanların çıkmasıyla yoğunluk artışına ve oluşan mekansal daralmalara örnek iki yapı a)27656 Ada 12 Parsel'deki yapı b)27661 Ada 7 Parsel'deki yapı.....	98

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 4.1. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi	58
Harita 4.2. Öveçler proje alanının kent içerisindeki konumu	61
Harita 4.3. Güneypark'ın Ankara kent bütünündeki konumu.....	69
Harita 4.4. Elvanköy Proje Alanı'nın kent içersisindeki konumu	76
Harita 4.5. Karapürçek Proje alanının kent içindeki konumu.....	79
Harita 4.6. Sincan II Proje alanının kent içindeki konumu	81
Harita 5.1. Yıldız Hilal 6. Cadde'nin Ankara kent makroformundaki konumu	83
Harita 5.2. Yıldız Hilal 6. Cadde'nin Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile olan ilişkisi ve yakın çevresi	92
Harita 5.3. Dikmen Vadisi IV. ve V. Etapları ile Doğu Yakası Nazım İmar Planı	94
Harita 5.4. Dikmen IV. ve V. Etaplar'a ait Öneri Kentsel Tasarım ve Peyzaj Projesi.....	95

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler

ha.

Hektar

m.

Metre

Kısaltmalar

Açıklama

A.Ş.

Anonim Şirketi

DİE

Devlet İstatistik Enstitüsü

DPT

Devlet Planlama Teşkilatı

GEÇAK

Gecekodudan Çağdaş Konuta

G.Ö.B.

Gecekondu Önleme Bölgesi

KAKS

Kat Alanı Katsayısı

MESA

Mesken Sanayii A.Ş

OR-AN

Orta Anadolu

TAKS

Taban Alanı Katsayısı

TBMM

Türkiye Büyük Millet Meclisi

TMMOB

Türkiye Mimarlar Ve Mühendisler Odası Birliği

ŞPO

Şehir Plancıları Odası

1.GİRİŞ

Kent çalışmaları, disiplinler arası bir konu olduğu için, pek çok bilimsel araştırmanın ve çalışmanın da konusu olmuştur. Kentsel dönüşüm; kentsel yenileme, kentsel iyileştirme, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma, sürdürülebilirlik gibi birçok başlık altında incelenmiş ve sosyal, kültürel, fiziksel, ekonomik, politik olarak tüm boyutlarıyla ele alınmıştır. Kent plancıları, kentsel sorunları, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla tartışırken, mimarlar, kent peyzajını, kentin kültürel ve sosyal coğrafyasını, daha hassas bir çalışmayla, ‘yer’e ait özellikler bağlamında yorumlayarak mekana yansıtmışlardır. Bu bağlamda ele alınan kentsel sorunlar, kentin mimari mirasını, kimliğini, estetik değerlerini ve imajını tartışmakta, kent peyzajını oluşturan sosyal, kültürel, tarihsel verileri ve değerlerini sorgulamaktadır. Bu değerlerin, kent yaşamındaki sürdürülebilirliklerinin sağlanması adına, yine farklı disiplinlerin ve uzmanlıkların bir araya geldiği bir çalışmaya ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentler, tarih boyunca, çeşitli güçlerin, farklı dinamiklerin etkisiyle, sürekli olarak bir değişim ve dönüşüm sürecinin içerisinde var olmuştur. Günümüzde kentler, bir yandan yeni kentsel çevrelerin oluşmasıyla bir yayılma ve büyüme hareketi içerisindeyken, bir yandan da kent merkezindeki kullanılamaz hale gelmiş, eskimiş, işlevini yitirmiş yapıları çevrenin veya kayıp alanların, tekrar kullanımına yönelik çalışmalarla, bu değişim ve dönüşümü sürdürmektedirler. Bu dönüşümde, en önemli etkenler ise topluma ait sosyo-ekonomik şartlar ile demografik yapıdaki değişimler olmaktadır.

Hızlı nüfus artışı ve kentleşme, dünya ülkelerinin en büyük sorunlarından biri olarak görülmektedir. Dünya nüfusunun, 6.2 milyarın üzerinde olduğu ve bu sayının yaklaşık 4.7 milyarının kentlerde yaşadığı bilinmektedir. Türkiye’de, 1990 yılında, nüfusun %51’i kentlerde yaşarken, bu oranın 2000 yılında, %59’a çıktığı görülmekte, günümüzde ise %65 dolaylarında olduğu tahmin edilmektedir. Bu durumda, yaklaşık 70 milyon nüfusun, 45 milyonunun kentlerde yaşadığı sonucu ortaya çıkmaktadır [Kılıç,2006]. Bu veriler, Türkiye’deki kentlerin, ne kadar yoğun

bir demografik değişim ve baskı altında olduğunun bir göstergesidir. Bu bağlamda, kentlerde değişim, dönüşüm gerekli ve kaçınılmaz bir hale gelmektedir.

Kurtuluş Savaşı'ndan sonra, Cumhuriyet'in başkenti olan Ankara, yüklendiği misyonla, çağdaşlaşma ve demokratikleşme adına geçirdiği değişim, dönüşüm ve gelişmelerle, birçok kentten çok farklı bir süreç izlemiştir. Ankara, modern bir Türk kenti olma hedefiyle tüm Anadolu'ya örnek olmuştur. O'nu farklı, değerli, özel ve önemli kılan da budur. Tekeli, bu kararın kentsel bağlamdaki hedefini şu şekilde açıklamaktadır;

“Modern, çağdaş, batı yaşantısının doğabileceği yeni ve örnek bir kent kurmak, bu kentte, Cumhuriyetin yaratacağı ulusal burjuvazinin yaşam kalıplarını, diğer Türk kentlerine örnek olacak şekilde geliştirmek ve Cumhuriyetin başarılarını bu modern kentin doğuşunda simgeleştirmek” [Tekeli, 2000]

Böylesi önemli bir misyonu yüklenen Ankara'nın demografik yapısı, Cumhuriyet'in ilanından hemen sonra değişmeye başlamıştır. Yeni yönetim birimlerinin Ankara'da yer alacak olması, kente yeni gelecek olan bürokratlar ve kamu görevlileri için barınma sorununu da beraberinde getirmiştir. Ankara'da, bu yeni nüfusu barındırabilecek konutlar ile kamu ve idari binalarının inşasına, I. Dünya Savaşı ve Kurtuluş mücadelesi sonrasında, kısıtlı imkanlar içerisinde olunmasına rağmen, hızlı bir biçimde başlanmıştır. Yeni Cumhuriyet'in temsilcisi olan çağdaş ve modern bir ülke yaratma çabaları, Mustafa Kemal Atatürk'ün önderliğinde, Ankara başta olmak üzere, tüm ülke genelinde etkisini göstermiştir.

1950'lerde, tarımdan kopuşun kentlere getirdiği göç olgusunun, kentleşme hızının önüne geçmesi, kentlerin demografik yapısını değiştirmiş ve kentlerde sosyal ve mekansal anlamda bir karmaşaya neden olmuştur. Bu önlenemez hızlı göç sonucunda ortaya çıkan konut ihtiyacı, bir sorun haline gelmiştir. Devletin hızlı ve ekonomik konut üretme ihtiyacı ile karşı karşıya kalmasıyla birlikte çıkartılan yasalar, önerilen çözümler ve uygulamalar, yeterli olmamış ve halk bu sorunu kendi imkanlarıyla çözmeye çalışmıştır. Böylece, ülkenin birçok kentinde, “gecekondu” gibi yeni bir olgu kendiliğinden oluşmuştur. Gecekondu bölgeleri, zamanla kent merkezinin

çeperlerine tutunarak yayılıp, geniş alanları kaplamış ve ülke genelinde önemli bir kentleşme problemi olmuştur.

Tez kapsamında, Ankara’da bulunan Yıldız Hilal 6. Cadde’nin, ıslah imar planlarıyla, gecekondu bölgesinden, apartman konut bölgesi haline dönüşmesi sonucunda oluşan mekansal ve sosyal dönüşüm, çalışma konusu olarak ele alınmaktadır. Bu mekansal ve sosyal dönüşümün aracı olarak kentsel planlama kararları ve mimarlığa ait süreçler araştırılmakta ve örneklem alanı üzerinden tartışılmaktadır. Dikmen ve Çankaya arasındaki vadide yer alan Yıldız Hilal 6. Cadde, gecekondu, yap-sat yöntemi ile oluşturulmuş apartman konut ve yüksek katlı konut sitesi gibi üç olgunun çakışması nedeniyle, bu bağlamda iyi bir örneklem alanı olmaktadır.

Bu caddenin seçilme nedenleri arasında; caddedeki dönüşümün yakın geçmişte başlayıp, çok kısa bir zamanda, caddenin oluşma sürecinin ortasına gelip, bugün sonu olmayan çıkmaz bir cadde niteliğinde olması ve cadde üzerinde varlığını sürdüren gecekondu örneklerine hala rastlanması sayılabilir. Caddenin, kent için önemli bir yeri olan, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi kapsamında kalmasından dolayı, bu projede alınan kararlar neticesinde tamamlanarak, kentin önemli ulaşım aksları içerisindeki yerini alacak olması da caddeyi diğer caddelerden farklı kılmaktadır.

Cadde üzerinde bulunan, ıslah imar planları ile konut haline dönüştürülen bölümlerin inşasının tamamlanmak üzere olduğu, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi’nde kalan kısımlarının gelişimini, projenin IV. ve V. Etapları ile gelecekte tamamlayacak olması, bu caddenin farklı bir dönüşüm süreci geçirmesine neden olmaktadır. Diğer bir ifadeyle caddenin ıslah imar planlarıyla gerçekleşecek olan dönüşümü tamamlanmak üzere iken, kentsel dönüşüm projesi kapsamında kalan kısımlarında henüz dönüşüm başlamamıştır. Bu bağlamda cadde, hem ıslah imar planları ile hem de bir kentsel dönüşüm projesi ile dönüşümünü tamamlayacaktır. Dönüşümün henüz tamamlanmadığı bu cadde üzerinde ortaya çıkan mimari ürün ise günümüzün gecekondudan dönüşen apartman konut mimarisine bir örnek teşkil

etmektedir. Dikmen Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin, Turan Güneş Bulvarı Giriş Kapısı olarak nitelendirilen Yıldız Hilal 6. Cadde, bu nedenlerden dolayı tez çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Yıldız Hilal 6. Cadde, yakın gelecekte Ankara'nın önemli ulaşım akslarından biri olarak görülmektedir. Bu bağlamda, tezin, geleceğe yönelik çalışmalarda, caddenin günümüze kadarki gelişimini aktarması dolayısıyla, yardımcı bir kaynak olacağı düşünülmektedir. Çalışmanın amacı, caddenin yakın geçmişte geçirdiği kentsel dönüşümün nedenlerinin ortaya konulması ve bu dönüşümün, cadde bütünündeki mekansal ve sosyal anlamda etkisinin araştırılmasıdır.

Türkiye'de konut üretimi, Cumhuriyet'in kurulmasından bu yana, gerek devlet eliyle, gerek özel sektör tarafından, gerek yasal, gerek yasal olmayan sistemler çerçevesinde, farklı dinamiklerin etkisiyle gerçekleştirilmiştir. Baydar, 1950'li yıllara kadar, *kurumlar eliyle, özel girişim eliyle* ve 1935 sonrasında *kooperatifleşme* yolu ile üç koldan konut sorununa çözüm getirildiğini belirtirken, dördüncü bir yöntem olarak, *gecekondu*ları da eklemenin doğru olacağını ifade etmektedir [Baydar, 1994]. Tekeli, Türkiye'de, *Bireysel Konut, Gecekondu, Yap-satçılık, Kooperatifçilik, Toplu Konut* gibi beş farklı konut üretim biçimi tanımlamaktadır [Tekeli,1998]. Bayraktar ise, Cumhuriyet'in kurulmasından bu yana konut üretim dinamiklerini, dönemlere göre şu şekilde sıralamaktadır;

Çizelge 1.1. Cumhuriyet'in kurulmasından bu yana konut üretim dinamikleri
[Bayraktar, 2002]

1923-1950 dönemi	• Gecekondu • Kooperatifler • Kamu yatırımları • Bireysel konut üretimi
1950-1960 dönemi	• Gecekondu • Kooperatifler • Yap-satçı üretim
1960-1970 dönemi	• Gecekondu • Yap-satçı üretim • Kooperatifler
1970-1980 dönemi	• Gecekondu • Yap-satçı üretim • Kooperatifler • Belediyeler ve üst birlikleri
1980 sonrası	• Gecekondu • Yap-satçı üretim • Kooperatifler • Belediyeler ve üst birlikleri • Büyük özel inşaat şirketleri

Son yıllarda, ülkemizdeki birçok kentte, gecekonduardan oluşan yerleşim alanlarında, mevcut dokunun dönüşümü gözlenmektedir. Günümüzde bu yerleşim bölgelerinden bir kısmı, mekansal dönüşümünü tamamlamışken, bir kısmı da bu dönüşümü hala yaşamaktadır. Bu bölgelerde yakın geçmişe kadar etkisini yoğun bir biçimde gösteren gecekondu dokusu, hazırlanan ıslah imar planlarıyla yerini apartman konut bölgelerine bırakmıştır. Kentlerimizde yoğun apartman konut dokusunun oluşmasının başlıca nedenleri;

- Hızlı kentleşme sonucunda ortaya çıkan göç ve bu hızlı göç nedeniyle, konuta alternatif “gecekondu” olgusunun ortaya çıkması,
- Artan konut ihtiyacına çözüm olarak getirilen *kat mülkiyeti yasası*,

- Gecekondu sorununu çözebilmek adına yapılan imar afları ve bunun neticesinde hazırlanan *ıslah imar planları*,
- *Yap-sat* adı verilen yapı üretim biçiminin ortaya çıkması ve yaygınlaşması olarak özetlenebilir.

Gecekondu Kavramı

Gecekondu olgusunun, Cumhuriyet'in ilk yıllarında var olduğunu, 1924 yılında çıkartılan 486 sayılı yasanın (Umur-u Belediyeye ait Ahkam-ı Cezaiye Kanunu), izinsiz olarak başkasının arazisi üzerine yapılan yapıların yıktırılmasını öngören bir maddesi ile anlıyoruz [Şenyapılı, 2004]. Bu dönemler için gecekonduyun sayısal anlamda sınırlı olan ve sadece belirli bölgelerde oluşan bir olgu olduğu, bu durumunu 1940'lı yıllara kadar koruduğu görülmektedir.

Cumhuriyet'in ilanından sonra, uzun bir zaman süresince, nüfusu en çok artan şehir, ortalama %6'lık bir oranla, başkent Ankara olmuştur. Bu nedenle konut sorunu yıllarca Ankara'ya özgü bir sorun olarak görülmüştür. Cumhuriyet rejiminin başarısı ile özdeşleştirilen Ankara'da, hızlı nüfus artışı ile birlikte ilk gecekondu oluşumları önlenememiştir. O dönemlerde henüz gecekondu tanımlaması yapılmamakta, ortaya çıkan bu barınak problemi, yapısal bir sorun olarak görülmemekte ve zorlayıcı önlemlerle sorunun çözülebileceği düşünülmekteydi [Tekeli, 1982]. Böylece Cumhuriyet'in çağdaş kent anlayışıyla uyuşmayan bir yapı biçimi, Cumhuriyet'in kurulmasından kısa bir süre sonra, ilk örneklerini vermeye başlamıştır. Gecekonduyun, ülke genelinde bir sorun olarak görülmeye başlanması, ancak II. Dünya Savaşı'ndan sonra, neredeyse Türkiye'deki tüm şehirlerde, nüfus artış oranının ve göç hızının artması sonucunda olmuştur.

Kentsel alanların büyük bir yüzdesini, çok kısa bir zaman içerisinde kaplayan bu yapı biçimi, Ankara'da, yüksek olması dolayısıyla yerleşme dışı olarak bırakılan Altındağ Tepesi ile Jansen Planı'nda, kente inşaat işleri için gelenlerin barınma ihtiyacını karşılamak üzere tasarlanan, ancak gerçekleştirilemeyen Amele Mahallesi arazileri üzerinde başlamıştır. Burada, inşaatlarda kullanılmayan malzemelerle, sadece

barınma ihtiyacını karşılamak adına, ilk kez baraka şeklinde inşa edilen örnekler ortaya çıkmıştır. Bu bölgelerin eski kent dokusunun yakınında olması dolayısıyla, kentin mevcut toplu taşıma sisteminden faydalanan bir bölgede oldukları bilinmektedir. Örneğin Cebeci’de, tren istasyonunun açılması da, bu bölgenin alt gelir grubunun ilgisini çekmesine neden olmuş ve bölgede 1930’larda gecekondulaşma görülmeye başlanmıştır. Bu tür bölgelerin, denetimsiz ve plansız bırakılması ise gecekondulaşma hızlandırmıştır. O dönemki bürokratik yaklaşım, bu bölgelerin mahalle ölçeğine varmayacak olması, aksine çok az sayıda olması dolayısıyla “olanaklar elverdiği anda, bunların daha iyi nitelikli konut dokusuna geçirilebileceği” şeklindeydi [Şenyapılı, 2004]. Ancak zaman içerisinde, gecekondulaşma sorununu çözmek için üretilen çözümler, gecekonduların kent içerisinde kapladıkları alanlar ve ortaya çıkan sonuçlara bakıldığında, sorunun o dönemler için çok basite indirgenmiş olduğunu söylemek mümkündür.

1933 yılında çıkarılan Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile belediyeye izinsiz yapıları yıkabilme yetkisi verilmiştir. Dönemin İçişleri Bakanının, 1934’deki açıklamasında, gecekondulaşma bölgeleri için “Üçüncü Ankara” diye söz ettiği dönemde [Alsaç, 1993], Devlet İstatistik Enstitüsü’nce yapılan bir araştırmaya göre, Ankara’da 1935 yılında 17 372 konuttan 937’sinin baraka olduğu bildirilmiştir [Türel, 1987]. Bu bilgiler, o dönemde barakalaşmanın artmakta olduğunu, yönetimlerce bunun farkında olduğunu ve buna karşı önlemlerin alınmaya çalışıldığının bir göstergesidir.

Cumhuriyet yönetimi, 1939 yılında Atatürk’ün ölümü ve savaşa girilmemesine rağmen başlayan II. Dünya Savaşı’ndan, olumsuz anlamda etkilenmiştir. 1945’deki Marshall yardımı ile tarımda makinalaşma sonucu, 1950’lerde kır nüfusunun, yoğun bir şekilde kentlere göç etmesi gibi bir durumla karşı karşıya kalınmıştır [Şenyapılı, 2004]. II. Dünya Savaşı sonrasında oluşan bu göç, diğer dönemlerdeki nüfus hareketlerinden farklılıklar taşımaktaydı. Örneğin bu döneme kadar, siyasi nedenlerle göç yaşanmışken, bu dönemde gerçekleşen göç, ekonomik ve sosyal nedenlerle olmuştur. Ayrıca yine bu döneme kadar, bir ülkeden başka bir ülkeye göç gerçekleşmişken, bu dönemde aynı ülke içinde, köyden kente doğru gerçekleşen, yoğun bir göç olgusuyla karşı karşıya kalınmıştır [Karpat, 1973]. Bu değişimlerin,

kentsel mekanlara asıl etkileri, daha sonraki yıllarda belirgin bir biçimde görülecektir.

1940-1950 yıllarında, Çankaya, Küçük Esat, Gaziosmanpaşa gibi bölgelerde, üst gelir gruplarına yönelik imarlı alanlarda, apartman konutlar yapılmaya başlanırken, Balgat, Dikmen bölgelerinde gecekondulaşma başlamıştır [Altaban, 1987]. Jansen planının bazı değişikliklerle, 1950'li yıllara kadar, Ankara'nın gelişim yönünü belirlemekte etkili olduğunu ifade eden İlhan Tekeli'ye göre Ankara, geniş yeşil alanları olan, düşük yoğunluklu, temiz ve çağdaş bir kent görünümündedir. Planda önerilen Amele Mahallesi ve gecekonducuların işgali dolayısıyla Üniversite Mahallesi kurulamamış, Bentderesi'nde düşünülen dinlenme alanı da uygulanamamıştır. Diğer bir ifadeyle, kentin tam anlamıyla plana uymadan gelişmekte olduğu görülmektedir [İlhan Tekeli, 1982]. Bütün bunlara rağmen Ankara'da, diğer kentlere örnek olacak bir oluşum mevcuttu.

Cumhuriyetin modern ve çağdaş yaşama ait birçok özelliğinin, ülke genelindeki tüm kentlere yansıtılabilmesi adına, örnek bir kent olma görevini üstlenen Ankara, birçok konuda Türkiye için ilklerin yaşandığı bir kent olmuştur. Bu yönlerden bakıldığında, özellikli ve incelenmeye değer önemli süreçler geçirmiş bir kenttir. Modern Cumhuriyet'e ait özelliklerin bir yansıması olacağı düşüncesine bağlı olarak gerçekleştirilen imar faaliyetleri, diğer kentlere örnek olması açısından, ilk önce başkentte uygulanmıştır. Ankara için kentleşme süreci, başkent olmasıyla birlikte başlamış, kentleşme ile ilgili olarak karşı karşıya kalınan problemler ve çözümler de doğal olarak ilk Ankara'da ortaya konmuştur. İlk gecekonducuların oluşumunun Ankara'da görülmesi örneğinde olduğu gibi, gecekonducular için ilk önlemlerin alınması zorunluluğunun olduğu kent de yine Ankara olmuştur.

Gecekondu ile doğrudan ilgili ilk yasa, 1948 yılında çıkan 5218 sayılı yasa olup, yasa gecekondu kelimesi kullanılmadan, belediye sınırları içerisinde bulunan kaçak yapıların yasallaştırılmasına, yasanın çıktığı tarihten itibaren inşa edilen yapıların yıktırılmasına yönelikti ve yalnızca Ankara için geçerliydi. Hemen ardından çıkan

Çizelge 1.2. Türkiye’de gecekondü ve gecekondü nüfusu [Keleş, 2006]

Yıllar	Gecekondü	Gecekondulu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı (%)
1955	50 000	250 000	4,7
1960	240 000	1 200 000	16,4
1965	430 000	2 150 000	22,9
1970	600 000	3 000 000	23,6
1980	1 150 000	5 750 000	26,1
1990	1 750 000	8 750 000	33,9
1995	2 000 000	10 000 000	35
2002	2 200 000	11 000 000	27

Çizelge 1.3. Ankara’da gecekondü ve gecekondü nüfusu [Keleş, 2006]

Yıllar	Gecekondü	Gecekondulu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı(%)
1955	12 000	62 400	21,8
1960	70 000	364 000	56
1966	100 000	520 000	57,4
1970	144 000	748 000	60,6
1975	202 000	1 156 000	64,9
1978	240 000	1 300 000	68,4
1980	275 000	1 450 000	72,4
1990	350 000	1 750 000	58,3
1995	450 000	2 250 000	65,0
2002	500 000	2 500 000	62,5

5228 sayılı yasa ise bazı farklarla yine gecekondü sorununun çözümüne yönelik olarak olarak, ülke genelini kapsayarak çıkartılmıştır [Şenyapılı, 2004]. Ancak, uygulamaya konulduğu tarihe kadarki yapıların bağışlanması mantığına dayanan bu yasaların, Ankara’da olduğu gibi, diğer kentlerde de zaman içerisinde, gecekondünün yapımına engel olmaktan çok, teşvik ettikleri düşünülmektedir. Çizelge 1.2 ve

Çizelge 1.3’de Türkiye’deki ve Ankara’daki gecekondular ve gecekondularda yaşayanların sayısı ile bu nüfusun kentsel nüfusa oranlarının, yıllara göre miktarları verilmektedir.

1950’li yıllarda, kentleşme sürecine girilmiş, ancak, kentleşmenin kent nüfusuna paralel olarak aynı hızda gerçekleşmemesi, yerel yönetimlerce alınan kararların, doğru ve yeterli düzeyde olmaması, geçirilen sosyo-ekonomik süreçler ve bunlara benzer etkenler sonucunda, halkın barınma sorununa çözüm olarak gördüğü gecekondular, kent çeperlerinde sayıları hızla artan, ülke düzeyinde bir problem haline gelmeye başlamıştır. 1958 yılında bu sorunları çözebilmek için bugünkü adı ile *Bayındırlık ve İskan Bakanlığı* olan İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur.

Aydan Balamir, 1950-1960 yılları arasında oluşan yasadışı gecekondular alanları ile yasal konut alanlarındaki durumu şu şekilde açıklamaktadır;

“Kırdan göç sonucu hızlı kentleşmenin doğurduğu konut sıkıntısı ve yeni konut girişimleri için sermaye birikiminin yetersizliği, kent topraklarının doğrudan işgaline ya da ranta dayalı niteliksiz gelişimine yol açtı. İmarsız “gecekondular kentleri” ile imarlı “apartman kentleri”nin gelişimi, hemen hemen paralel seyretti” [Balamir, 2003].

Ankara kentindeki nüfus artışı, 50 yıllık bir süreç içerisinde, 300 000 kişilik nüfusu öngören Jansen Planı’nın, 1950’lerde geçerliliğini yitirmesine neden olmuş ve bu da beraberinde yeni bir planın yapılması ihtiyacını ortaya çıkartmıştır [Tekeli, 1982]. Bu sebeple, 1954 yılında açılan uluslararası bir yarışma sonucunda kazanan Yücel-Uybadin Planı, 1957 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 1985 yılında bir milyon nüfusu öngören plandaki nüfusa, çok kısa bir zaman sonrasında, 1962 yılında ulaşıp aşılması, o dönemlerde, Ankara’da gerçekleşen göç hızı hakkında bize fikir vermektedir [Şenyapılı, 2004]. Kentin giderek genişlemesi ve arsa fiyatlarının artması karşısında, 1968’de, Bölge Kat Nizam Planı ile kent merkezlerinde kat yükseklikleri arttırılma yoluna gidilerek çözüm aranılmaya çalışılmıştır [Türel, 1996]. Böylece, Tankut’un tanımıyla bu plan, hızlı nüfus artışının yanı sıra, Bölge Kat Nizamı ile getirilen yoğunlaşmaya da teslim olacaktır [Tankut,1993].

1954 yılındaki seçimlerden bir yıl önce çıkartılan, ağır hükümler içeren, 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun ile bu tarihten sonra yapılmış olan gecekonduların, inşaat halinde olması durumunda anında, içinde oturulmakta ise 15 günlük süre tanınarak yıkılması, yasayı uygulamayan yetkililere de hapis cezası öngörülmekteydi [Şenyapılı, 2004].

1963’de, belediye başkanlarının, kentte yaşayanlar tarafından seçilmesini sağlayan yasanın çıkartılması ile birlikte, gecekonduda yaşayanlar ve gecekondulu alanları, politika ve kent yönetimine dahil olmuşlardır. Gecekondulu halkı tarafından politikacılar üzerinde bir baskı oluşmuş ve her bir gecekondulu bölge için mahalle statüsü kazanılmaya çalışılmıştır. 1966’da, 775 sayılı yasa ile de gecekondulu alanları yasallaştırılmıştır [Yıldırım, 2006]. Bugünkü gecekondulu yasalarının temelini oluşturan bu yasa ile gecekondulu bölgelerinin ıslah, önleme ve tasfiye ile çözümü amaçlanmıştır [Şenyapılı, 2004]. Gecekondulu kelimesinin ilk kez kullanıldığı bu yasa çerçevesinde, gecekondulu sahiplerine, altyapı ve konut kalitesi açısından, gelişmiş mekanlar yaratılması amaçlanmıştır [Tekeli, 1998]. Bu yasa ile gecekondular yasallaşmış, ancak yasanın ardından gecekondulu yapım hızının azalması düşünülürken, aksine zaman içerisinde yeni gecekonduların yapıldığı ve sayılarının da arttığı gözlenmiştir (Bkz. Çizelge 1.2 ve Çizelge 1.3).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, kent içi konut fiyatlarının ve gecekondulaşmanın artmasına çözüm olarak toplu konut yapımı önerilmiş, 1968’de kurulan Orta Anadolu (Or-An) Toplu Konut Şirketi ile 1969’daki Mesken Sanayi A.Ş. (MESA) kent dışı toplu konut yapımının ilk örnek olmuşlardır. Ancak bu şirketler ürünlerini, yasal süreçler dolayısıyla daha sonraki dönemlerde vermişlerdir.

1970’lerin başında, Ankara Nazım Plan Bürosu, kent nüfusunun %48’inin imarlı alanlarda, geri kalan nüfusun ise yerleşik alanların %60’ını kaplayan gecekondulu bölgelerinde yaşadığını bildirmiştir. Altaban, bu dönemdeki hızlı apartmanlaşma sürecinin, 1978 de yaşanan kriz ile durakladığını ifade etmektedir [Altaban, 1987]. Bu dönemde inşaat sektörünün durgunlaşması ve talebin azalması, müteahhitlerin sektörden çekilmesine neden olmuştur. Ancak yap-sat eliyle konut üretimi azalmış

olmasına rağmen, gecekonduların bu dönemde de gerçekleşmiştir [Sey, 1998]. Dolayısıyla gecekonduların, ilk görüldüğü yıllardan itibaren yapım sürecinin durmamış, dönemin ekonomik, siyasi yapısındaki değişimlere rağmen, sürekli olarak sayılarının giderek artmış olduğu söylenebilir.

1980'li yıllara kadarki konut yapımı, genel olarak yap-sat eliyle gerçekleşmişken, 1981 yılında askeri hükümet döneminde çıkartılan ancak uygulanamayan, ardından 1983 yılında iktidara gelen Özal hükümetiyle uygulama imkanı bulan toplu konut yasalarıyla [Uzel, 1987], kooperatifler, büyük şirketler, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Emlak ve Kredi Bankası ile belediyeler aracılığıyla Türkiye, özel veya devlet eliyle, hızlı bir toplu konut üretim sürecine girmiştir [Aksoylu, 2003]. Bu dönem gecekondulaşma ve imarlı alanlarda konut yapma hızının azaldığı, ancak özellikle kamu idaresiyle lojman yapımının hız kazandığı bir dönem olmuştur. Or-An çevresinde II. ve III. Devlet Mahalleleri, milletvekili lojmanları, Çankaya'da birçok lojman inşa edilmiştir [Altaban, 1987]. Toplu Konut Yasaları, konut sorunu yaşayan alt ve orta gelir gruplarına yönelik olarak çıkartılmış olmalarına rağmen, yasa sonrasında gerçekleştirilen uygulamaların, orta-üst ve üst gelir gruplarına hitap etmesi sonucunda istenilen amaca ulaşılammıştır. Dolayısıyla da gelir düzeyi düşük kişilerin çözüm olarak bulduğu gecekonduların yapımı devam etmiştir.

1984 yılında, 2981 sayılı af yasası ile ortaya çıkartılan, planlamada yeni bir kavram olarak karşımıza çıkan ıslah imar planları ile amaçlanan, bu tarihten önce çıkmış olan yasalardaki gibi mevcut gecekonduları yasallaştırmak değil, bu bölgelerde sağlıklı bir mekansal dönüşüm sağlayabilmek olmuştur. 1986 yılında çıkartılan, 3414 sayılı yasa ile gecekonduların alınıp satılması, müteahhide verilmesi gibi imkanlar tanınmış, gecekonduların kentsel ranttan payını alması gibi bir durum ortaya çıkmıştır [Şenyapılı, 1996, b].

Bayraktar'ın Cumhuriyet'in kurulmasından bu yana konut üretim dinamiklerini aktardığı Çizelge 1.1'e bakıldığında, dönem dönem bazı dinamiklerin, bazı konut üretim biçimleri üzerindeki etkisinin fazlaştığı, bazı dönemlerde ise etkisinin azaldığı söylenebilir. Ancak buna karşın, sistemle birlikte kendiliğinden ortaya

çıkılmış gecekondlu olgusunun, Cumhuriyet tarihi boyunca, önlenmesi için çıkartılan yasalara rağmen sürekli olarak etkisini sürdürdüğü görülmektedir.

İslah İmar Planlarının kapsadığı alanlar olan gecekondlu yerleşim bölgelerinin, kent içerisindeki konumlarını ve bu alanların genel özelliklerini şu şekilde sıralamak mümkündür;

- İlk yapılaştıkları zaman çoğunlukla kent çeperlerinde olan,
- Ancak giderek kentin yerleşik alan sınırları içinde kalan,
- Tekelci rantlardan, mutlak rantlardan ötürü toplumca yaratılan değer aracılığı ile değer kazanan,
- Belirli kentsel gelişme alanları veya kentsel gelişmeye uygun olmayan alanlarda oluşan,
- Kent içindeki konumlarına göre, zaman zaman çok katlı olabilirken, genelde bir veya iki katlı,
- Yeterli teknik-sosyal altyapıdan yoksun,
- Ancak gelecekteki kentsel gelişme açısından önemli potansiyel değerler taşıyan, alanlardır [Seymen, Sevinç,1989].

Şenyapılı, kent içinde kalan gecekondlu alanlarında dönüşümün, 1980’li yıllardan sonra gerçekleştiğini belirtmekte ve bu yıllarda çıkartılan af yasalarının, gecekondlu alanlarında hızlı bir dönüşümü hedeflemesinin, bunda büyük payı olduğunu vurgulamaktadır [Şenyapılı, 2003]. Şenyapılı, 1980’lerden sonra üst gelir gruplarının tercih ettiği üç farklı konut bölgesi seçeneği olduğunu ifade etmektedir;

Birincisi, kentin eski konut dokusunda bulunan prestij kazandırılmış, tarihi özelliği bulunan konutlar,

İkincisi, kent dışında yeşil alanlarla çevrili, üst gelir gruplarına hitap eden, özel sektör tarafından inşa edilmiş, giriş çıkışları güvenlik denetimli, dışa kapalı, sadece konut ihtiyacını karşılamak amacıyla olmayan, modern yaşamın farklı ihtiyaçlarına da karşılık veren yeni konut yerleşimleri,

Üçüncüsü ise, kent içerisindeki gecekondu alanlarına, büyük inşaat firmalarının inşa ettikleri, genelde kentten uzaklaşmak istemeyen bürokratlar, üst, üst-orta gelirli memurlar, işadamları, yüksek dereceli emeklilerin tercih ettiği, kent manzarasına sahip yüksek katlı lüks sitelerdir. Örnek olarak MESA'nın, Koza ve Küpe sokaklardaki inşa ettikleri siteler, Portakal Çiçeği Vadisi, Dikmen Vadisi, 100.Yıl çevrelerinde oluşan konut bölgeleri verilebilir [Şenyapılı, 2003]. Gecekondu alanlarında gerçekleşen bu tip bir dönüşümle, kentin orta ve üst gelir gruplarının tercih ettikleri konut mekanları oluşturulmakta ve gecekondu sahipleri de ortaya çıkan değerden paylarını almaktadır.

1980'lerde, önceki dönemlerde oluşan gecekondu ailelerinin, ikinci ve üçüncü kuşakları, modernleşmenin getirdiği kültürel dönüşümü yaşamadan, kent içerisinde yaşayıp, kentsel ranttan paylarını almaya başladıkları görülmektedir [Aksoylu, 2003]. Gerekli dönüşüm süreçlerini yaşamadan gerçekleşen bu tür bir sosyal dönüşüm ise topluma ve bireylere zarar verebilecek boyutta olabilmektedir. Görüldüğü üzere, gecekondu alanlarında dönüşüm sadece mekansal anlamda olmayıp, gerçekleşen mekansal dönüşümün sosyal bir dönüşümü de getirdiği görülmektedir.

Sonuç olarak, yasalar ve alınan kararlar neticesinde, gecekonduların, gecekonduda yaşayanların ve gecekondu alanlarının, hızlı ve köklü bir sosyal ve mekansal dönüşüm süreciyle karşı karşıya kaldıkları söylenebilir.

Kat Mülkiyeti Yasası

Hızlı kentleşme ve göçler dolayısıyla artan konut sorununa çözüm olması düşünülerek, konut ihtiyacını karşılamak adına çıkartılan yasalardan biridir. Arazi fiyatları ve bina yapım maliyetlerindeki yükseliş, şahısların tek başına arazi üzerindeki yapıya sahip olamama durumları, bireysel üretimi yavaşlatmış, dolayısıyla buna çözüm olarak, 1948 yılından itibaren noter yoluyla yapılmakta olan mülkiyet işlemleri, 06.01.1954 tarih ve 6217 sayılı Kanunla Tapu Kanununun 26. maddesinin değiştirilmesiyle, müşterek mülkiyet irtifak sistemine kanuni bir düzenleme getirilerek yasallaştırılmıştır [Türel, 1987]. 1923-1950 yıllarında konut

Üretim dinamikleri arasında bulunan bireysel konut üretiminin, bu yasa ile bir sonraki dönemlerde etkisinin azaldığı görülmektedir [izelge 1.1]. Toplumsal gereksinimler sonucunda, kat mülkiyeti ihtiyacını karşılayacak etraflı bir kanuni düzenlemeye gereksinim duyulmasıyla da 23.06.1965 tarihinde kabul edilen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 02.01.1966 tarihinde yrrlge girmiştir.

Kat mülkiyeti, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı kullanılmaya elverişli olan bölümleri üzerinde hak sahipleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyet hakları olarak ifade edilmektedir [Kat Mülkiyet Kanunu, 2002].

Medeni Kanun ile getirilen bazı kısıtlamaları ortadan kaldıran kat mülkiyeti yasası, birden çok kişiye yapı üzerinde daire sahibi olma imkanı vermektedir [Alsaç, 1993]. İnşaat sektöründe birden fazla ortağın düşük bir sermaye ile bir araya gelmesine olanak veren bu yasa Türkiye’deki kentlerde, hızlı bir apartman konut yapım süreci başlatmıştır. Bu yapım süreci, boş arazilere inşa edilen konutlar dışında, ömrünü tamamlamayan mevcut konutların yıkılarak, yerine apartman konutların inşa edilmesi şeklinde de gerçekleşmiştir.

İslah İmar Planı

Gecekondu olgusunun hızlı bir şekilde gelişimi karşısında, gecekondu ve gecekondu bölgelerinin yaşanabilir mekanlar haline getirilmesine bir çözüm olarak sunulmuş olan ıslah imar planları, 2981 sayılı yasada “Düzensiz ve sağıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak, dengeli, düzenli ve sağıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerinde yapılan ve yapılanma koşullarını da belirleyen imar planı” olarak tanımlanmaktadır [Adalet Bakanlığı,2006]. Türk Dil Kurumu’nca, ıslah kelimesi, düzeltme, iyileştirme anlamlarına gelmektedir [Türk Dil Kurumu, 2006]. Tarihsel süreç içerisinde gecekondu alanlarının dönüşümü incelendiğinde, bu alanların sağıklı ve yaşanabilir alanlar haline getirilip, kentsel mekanlara dahil

edilebilmesi adına dönüşümü, öncelikle ıslah imar planlarıyla gerçekleştirilmeye çalışılmıştır.

Gecekondu ve gecekondu bölgelerine çözüm için hazırlanan bu planların sınırları, ilgili yasada, belediye ve belediye mücavir sınır alanları içerisindeyse belediyeler tarafından, bu sınırların dışında kalıyorsa, ilgili valilik tarafından belirlenmektedir. Islah imar planları, talep olması durumunda belediyeler, talep olmaması durumunda yeminli bürolar veya belediyeler tarafından hazırlanıp, valilik tarafından onaylanmaktadır [2981 sayılı yasa].

Kentlerde mekansal dönüşümü hızlandıran ve apartman konut dokusunun oluşumundaki etkenlerden biri olan ıslah imar planları konusuyla ilgili daha detaylı bilgiye ikinci bölümde yer verilecektir.

Yap-Sat Kavramı

Yapsat, Türk Dil Kurumu'na ait gncel sözlükte, “Bina yapıp satma işi” olarak tanımlanmaktadır. Çok partili döneme geçişin olduğu, Marshall yardımının etkisi ile kırdan kente yoğun göç olgusunun başladığı, Amerika ile yakınlaşmaların başladığı, imar hareketlenmelerinin gözlemlendiği, dolayısıyla da hem toplumsal hem de siyasal anlamda değişim ve dönüşümlerin yaşandığı ve yap-sat kavramına uygun ortamın hazırlandığı 1950’lerin, Türkiye için bir dönüm noktası olduğu söylenebilir.

Oluşan bu yeni ortamda, ortaya çıkan iki unsurun varlığından söz edilmektedir. Bunlardan birincisi; inşa etme konusundaki deneyimsizliklerine rağmen, ellerindeki küçük birikimlerini, sanayi amaçlı kullanamamalarından dolayı konut üretimine girişen müteahhitler, ikinci grup ise kente iş amaçlı gelmiş olan ve işsizlik nedeniyle inşaatlarda çalışmaya başlayan kişilerdir [Bilgin, 2004]. Çeşitli nedenlerle ortaya çıkan bu durum, birçok kişi için bir çözüm yolu olması dolayısıyla ‘yap-sat’ olgusunun yaygınlaşmasına zemin hazırlamıştır. Kat Mülkiyeti Yasası ile bireysel konut üretimi, yerini ‘yap-satçı’ adı verilen düşük sermayeli girişimciler eliyle konut yapım sürecine bırakmıştır.

Tansı Şenyapılı, *1980 Sonrası Ruhsatsız Konut Yapımı* adlı çalışmasında ‘yap-sat’ eliyle konut üretiminde yer alan küçük girişimcilere, araştırma kapsamında ‘müteahhit’ terimi kullanılsa da, işin niteliğini ifade etmesi açısından, ‘yap-satçı’ kelimesinin kullanıldığını belirtmektedir [Şenyapılı, 1996, a].

Ali Türel, 1954 yılında kat mülkiyetinin yasallaşması neticesinde ruhsat alan 3861 konuttan 1 500 tanesinin, bireysel olarak inşa edilmiş bir veya iki katlı ev, 2 361 tanesinin yap-sat veya kooperatif sistemi ile yapılmış apartman konut olduğunu, 1960 yılına gelindiğinde ise 4 161 ruhsat almış konuttan sadece 89’unun bireysel üretim olduğunu ifade etmektedir [Türel, 1996]. 1950’lere kadar hakim olan konut sunum biçimlerinden biri bireysel üretimken, kat mülkiyeti kanunu ile dönemin ekonomik ve siyasi ortamında kendiliğinden çıkıp bir yer edinen yap-sat olgusu ile, bireysel üretim neredeyse durmuştur (Bkz. Çizelge 1.1).

Bu dönemde ülkede yaşanan değişimler sonucunda, mevcut konut sunum mekanizmaları, oluşan yeni kitlesel ve düzenli talebi karşılamakta yetersiz kalmıştır. Bilgin, 1945-1980 yılları arasındaki konut talebinin, %10’unun kooperatif ile üretimle, %45’inin yasal olmayan bir konut sunum biçimi olan gecekondu ile, geri kalan %45’inin ise yap-satçı üretim ile karşılandığını ifade etmekte ve birbirlerini ikame eden bu üç konut sunum biçiminden yap-sat sistemini şu sözlerle açıklamaktadır;

“Yap-satçı üretim, esas olarak imarlı alanlardaki yoğunluğu arttırıcı bir işlev görmüştür. Bu sunum biçimi dönemin başında, 1954’te serbest bırakılan kat mülkiyeti ile mümkün olmuştur. Kat mülkiyeti yasasını, dünyada ilk uygulayan ülkelerden birinin Türkiye olması ilginçtir. Bu sihirli formülün bütün yaptığı, küçük arsa sahibini, küçük sermaye sahibi müteahhit ve küçük birikim sahibi konut alıcısı ile elverişli ve güvenli bir piyasa ortamında buluşturabilmesidir. Böylece hiçbirisinin tek başına gücünün yetmediği bir girişim, gönüllü ve güvenli bir piyasa ilişkisi içinde biraraya gelen orta tabakaların güçlerini baştan birleştirmeleriyle mümkün hale gelmiştir. Yap-satçı sunum biçimi, o denli tutmuş ve Türkiye’nin sosyal bünyesine o kadar uyumuştur ki, çekim merkezlerinde arzedilen yeni konut stokunun %40-45’i binaların tek tek yapıldığı bu mekanizma ile üretilmiştir. Bütün imarlı alanların tek tek parseller üzerindeki inşaatlarla yoğunlaştırılması da, şehirlerin dönemin tümü boyunca, 30 yıllığına büyük bir şantiyeye dönüşmesi anlamına gelmiştir” [Bilgin, 1996].

“Yapsatçılık, Türkiye’nin kentleşme ve kapital birikim biçimine uygun olarak pratik içinde oluşmuş bir sunum biçimidir” diyen Tekeli, “yap-sat”ın orta sınıfın kent içinde daire sahibi olma isteğine karşılık, yapıyı inşa eden bir girişimci tipine doğan ihtiyaçtan ortaya çıktığını belirtmektedir. Genelde “Yap-satçı” arsanın sahibi olmayıp, arsa sahibine bedelini daire vererek ödemektedir. Böylece, bu kişiler düşük sermaye ile konut üretimine gidebilmektedirler [Tekeli, 1996].

İlhan Tekeli, küçük girişimci açısından konut yapımındaki işleyişi, şu şekilde özetlemektedir;

“Yapsatçı, arsa sahibine verdiği dairelerin bir bölümünü satarak inşaata başlamaktadır. Yapım ilerlerken, yapsatçı bankalar yasaının olanak vermemesi dolayısıyla doğrudan kredi alamamaktadır. Genellikle kurduğu bir yapı malzemesi şirketi aracılığıyla ticari kredi almaktadır. Ayrıca yapı malzemesini de borçlanarak almaktadır. Bu yollara başvurarak sermaye talebini azaltmaktadır. Yapsatçı, konutların hepsini başlangıçta satmaktan çok inşaat ilerledikçe satmayı yeğleyecektir. Tamamlanmaya yaklaşan daireleri de daha yüksek fiyatla satabilmektedir. Ne kadar geç satarsa o kadar çok kar sağlayacaktır.” [Tekeli, 1996].

Türkiye’de, Cumhuriyet’in kurulduğu yıllardan bu yana sürekli olarak karşılaşılan konut sorununa karşılık konut üretimi, dönem dönem hızını arttırarak veya azaltarak ancak hiç durmadan ülke genelinde sürekli olarak gerçekleşmiştir. İhsan Bilgin, Türkiye’deki bu konut üretimi içerisinde bulunan 6 gruptan söz etmektedir;

1. Konut sorununa çözüm olarak Emlak Bankası yatırımlarıyla, Toplu Konut İdaresi aracılığıyla ve bunlara benzer yöntemlerle konut üretiminde yer alan devlet,
2. Kooperatifler,
3. Yıllar önce inşaat sektörüne girmeleriyle sermayelerini arttırmaları sonucunda daha büyük inşaat işlerine girişen, eskinin “küçük müteahhitleri”,
4. Konut yapmak amacıyla kurulmuş büyük çaplı firmalar (MESA, Eston vb.),
5. Son yıllarda ortaya çıkan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları,
6. Küçük sermayeli müteahhitler [Bilgin, 2004].

Bilgin, 2004 yılındaki bu yazısında, son beş yıl içerisinde üretilen konutlara bakıldığında, ilk beş grubun toplam ürettiği miktarın %10'u geçmediğini vurgulamaktadır [Bilgin, 2004]. Belirtilen oran, yapı sektörü açısından dikkate değer bir rakamı ifade etmekte ve yap-sat yöntemiyle konut üreten küçük müteahhitlerin, inşaat sektöründeki yerini ortaya koymaktadır. Yap-sat eliyle konut yapmanın, sadece düşük sermayeli girişimcilerin kullandığı bir yöntem olmadığını, zaman içerisinde büyük şirketlerin de, bu sistemle konut üretme yoluna gittikleri görülmektedir.

Arsa bedelini ödeyerek konut yapma imkanına sahip olmayan kişilerin karşısında, arsa sahiplerinin gücü artmış ve zaman içerisinde yap-sat eliyle gerçekleştirilen bu tip bir konut sunumu, arsa maliyetlerinin, toplam konut yapım maliyeti içerisindeki artışına neden olmuştur. Bu duruma, bir de gecekonduların önlenemez artışı eklenince, 1967 yılında hazırlanan II. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yap-satçılığın gerçekleştiremediği ucuz konut üretiminin, toplu konut yapımının geliştirilmesi ile sağlanabileceği ifade edilmiştir [Türel, 1996]. O dönemler için en uygun konut üretim biçimi kooperatif olarak görülmüş, 1970'lerde ise belediyenin de katılımıyla gerçekleştirilen kooperatifler ile Batıkent ve özel girişimcilerle gerçekleştirilen toplu konut örnekleriyle de Or-An yerleşimleri ortaya çıkmıştır.

Sonuç olarak, ülkenin ekonomik, siyasi ve sosyal şartları içerisinde, ortaya kendiliğinden çıkan bir sistem olarak ifade edilen 'yap-satçılık', kat mülkiyeti kanunu ve gecekonduların alanlarının dönüşümünde çıkartılan yasaların oluşturduğu zeminle, bir yer edinmiş, toplumda kabul görmüş ve var olan küçük sermaye ile zaman içerisinde, Türkiye'nin konut probleminin çözülmesinde nicel olarak büyük bir paya sahip olmuştur.

Cumhuriyet'in kurulmasından bu yana, devlet tarafından konut açığı giderilmeye ve gecekonduların yapımı önlenmeye çalışılmış ve bu doğrultuda kararlar alınmış, yasalar çıkartılmıştır. Af yasalarıyla bir çözüm olarak sunulan ıslah imar planlarıyla da düzenli kent dokuları oluşturulmak istenmiş, ancak bu çalışmalarla istenilen sonuca varılamamıştır. Cumhuriyet dönemi sonrasında alınan kararlar, yasalar hep

gecekondu yapımını önlemek ve gecekonduyu bir sorun olmaktan çıkartmak amacıyla alınmış olmasına rağmen, gecekondu hala bir sorun olarak kentleri kuşatmaktadır. Özellikle büyük kentlerde, önemli bir yüzdeyi oluşturan gecekondu alanlarının dönüşümü neticesinde ortaya çıkacak olan sonuç, gelecekte kentlerin sosyal ve mekansal anlamda özelliğini, kimliğini oluşturmaları açısından dönüşüm uygulamalarının, hassas ve üzerinde uzun bir süreç neticesinde titiz ve disiplinler arası çalışmayı gerektirecek nitelikte olması gerekmektedir. İslah imar planlarıyla, gecekondu sorununa, temelinde bütünden çok parçacı bir düşünceye dayanan bir yaklaşımının olması dolayısıyla, kentin fiziksel sorunları çözülmeye çalışılırken, kentlere hem mekansal hem de sosyal anlamda daha büyük sorunları getirdiği düşünülmektedir.

Tez araştırmasında kullanılan yöntemde, çalışma alanı olan Yıldız Hilal 6. Cadde'ye ait bilgilerin toplanması, öncelikle Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi'ndeki belge ve arşivlerden gerçekleştirilmiştir. Bölge halkı ile yapılan görüşmeler neticesinde, kayıtlı olmayan bilgilere ulaşılmasının yanı sıra, mevcut kullanıcıya ait bazı bilgiler de, yapılan alan araştırmasıyla ortaya çıkartılmaya çalışılmıştır.

Tezin birinci bölümü olan giriş kısmında Türkiye'de konut gelişimi ile ilgili bazı ön bilgiler ve tezin amaç, kapsam ve yöntemi anlatılırken, ikinci bölümde Yıldız Hilal 6. Cadde'deki gecekondu dönüşümü irdelemek adına, kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili bir ön çalışma yer almaktadır. Kentsel dönüşüm kavramının tanımı ve bu konuyla ilgili diğer bazı kavramların, yazılı kaynaklardaki yorumlanmalarının aktarımından sonra üçüncü bölümde, Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramı ve gecekondu alanlarının dönüşümüne yönelik kullanılan yöntemlere, dördüncü bölümde ise bunların Ankara kenti içerisindeki uygulanmış örneklerine yer verilmiştir. Beşinci Bölümde, asıl araştırma alanı olan 6. Cadde hakkında öncelikle genel bir bilgi verilmekte ve caddenin mekansal ve toplumsal dönüşümündeki etkenler saptanmaya çalışılmaktadır. Bu etkenler ortaya çıkartılırken kentsel bir projenin -Dikmen Vadisi Projesi'nin- bir ucunda bulunan ve var olmayan bu caddenin, mekansal ve işlevsel olarak dönüşümünde etkisinin ne düzeyde olduğunun

daha iyi anlaşılması açısından, bu kentsel dönüşüm projesi ile ilgili bilgi verilmesinin yanı sıra cadde üzerindeki konutlarda yaşayan kullanıcılara ait bir çalışmayla, kullanıcı kimliği ortaya çıkartılmıştır. Cadde üzerinde bulunan konutlar, tezin ekler bölümünde, arşivlenerek mekan ve cephe irdelenmesi yapılmıştır. Ortaya çıkan mekansal ve sosyal dönüşüme ait veriler yorumlanmıştır.

2. KENTSEL MEKANIN DÖNÜŞÜMÜNDE KULLANILAN TEMEL KAVRAMLAR VE KURAMSAL ÇERÇEVE

Kentler, oluşumlarından sonra geçirdikleri süreçler içerisinde, ekonomik, sosyal, siyasi, teknolojik ve bunlara benzer dinamiklerin etkisiyle, sürekli olarak bir değişim ve dönüşümle karşı karşıya kalmışlardır. Bu bağlamda kentlerde gerçekleşen değişimleri, dönüşümleri anlayabilmek adına, tez kapsamında kentsel mekanın dönüşümünde kullanılan kavramların incelenmesi uygun görülmüştür.

Kentsel dönüşüm kavramının temeli, batıda ortaya çıkan sanayi devrimi ile 20. yüzyılın başlarına kadar dayanmaktadır. Kırdan kente göç neticesinde, barınma sorunu yaşayan işçi sınıfının, yaşamak zorunda kaldıkları mekanlar karşısında, dönemin düşünürleri ve mimarları arasında, bu yaşam standartlarının nasıl yükseltilebileceği ve nasıl yaşanabilir mekanların oluşturulabileceği tartışılmış, çözümler aranmıştır. Bu arada ortaya çıkan ütopyacıların ortak düşüncesi, gerçekleşecek olan fiziksel dönüşümle beraber, kültürel, siyasal ve sosyo-ekonomik anlamda da bir dönüşümün gerçekleşmesi gerekliliği olmuştur. Ütopyacıların idealist düşünce sistemi sonrasında, Avrupa kentlerinin, II. Dünya Savaşı'nda yıkılmasıyla, bu kentlerin tekrar inşa edilmesi ihtiyacı üzerine, kentsel dönüşümün, uygulama boyutu gibi farklı bir biçimiyle karşı karşıya kalınmıştır [Şahin, 2003]. Bu dönemde kentsel dönüşüm uygulamaları açısından önemli adımlar atılmış ve kentler hızlı bir değişim ve dönüşümle karşı karşıya kalmışlardır.

Kentsel dönüşüm, Türkiye'de, son yıllarda, özellikle 1999 senesinde yaşanan Marmara ve Düzce depremlerinin ardından gündeme gelmiş, çok değişik biçimlerde algılanan, değişik anlamlar yüklenen, farklı tanımlamalarla tartışılan bir kavramdır. Yapılan yazılı kaynak araştırmalarında, özellikle son birkaç yıl içerisinde meslek odaları, yerel yönetimler, üniversiteler veya ilgili kamu kuruluşlarınca, bu konu ile ilgili toplantıların, sempozyumların yapıldığı, dergilerde kentsel dönüşüm adına özel sayı veya eklerin hazırlandığı, konunun, teorik ve uygulama alanında çok yönlü bir biçimde tartışıldığı izlenmektedir. Çok boyutlu bir içeriğe sahip olan bu kavram, başlı başına bir araştırma konusu olarak alınabilecek düzeydedir.

Dönüşüm, Türk Dil Kurumu'na ait güncel sözlükte, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımlama doğrultusunda kentsel dönüşümden, bir kentin tamamının veya bir bölümünün, başka bir biçime girmesini anlayabilmekteyiz [Keleş, 2004]. Kentler için kullanılan *dönüşüm* sözcüğünde, yapısal yönden bir değişiklik anlamı çıkarılmakta olup, bu dönüşüm önceden bilinen bir hedef doğrultusunda olabileceği gibi, sonuçta nereye varacağı bilinmeden de gerçekleşebilmektedir. Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı ile “kentin parçalarının nitelik değiştirmesi” veya bir süre sonra bu dönüşümlerin artmasıyla “kentin evrimsel bir oluşum” geçirmesi kastedilmektedir [Tekeli, 2003]. Dönüşüm kelimesinin geniş kapsamlı bir kelime olması dolayısıyla *kentsel dönüşüm* kavramı ile ilgili de literatürde farklı tanımlamalar yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm, Türk Dil Kurumu'na “kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlanırken, daha genel olarak “kentsel alanda bütünsel bir değişme, fiziksel yapılaşma anlamında düşünüldüğünde, var olan yapı stokunda bir değişim ya da ortak akıl ve sağduyu gözetildiğinde, kent içinde belli gerekçelerle arzulanan kentsel dokuların, belli bir aktör tarafından dönüştürülmesi” anlamında kullanılabilmektedir [Şahin, 2003].

Kentsel Dönüşüm başka bir tanımlamayla “Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem”dir [Thomas, 2003].

Kentsel dönüşüm için kısaca, “Değişik aktörler ve çıkarları içeren, çeşitli, karmaşık, ve genellikle belirsizce tanımlanan bir eylemler dizisidir” denilebilir [Turok, 2004].

Kentsel dönüşüm kavramını tanımlamanın farklı bir yöntemi de, ayırt edici üç özelliğini belirlemektir;

1. Bir 'yer'in (mekanın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri, sürece dahil etmeyi amaçlar,
2. Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak, devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içerir,
3. Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de, genellikle farklı paydaşlar (ortaklar) arasında işleyen bir ortaklık yapısı içerir [Turok, 2004].

Kentsel dönüşüm, farklı bölümlere ayrılıp kategorize edilebilir. Örnek vermek gerekirse, kişiler, yer (mekan), iş veya daha soyut manada kelimelerle tabir edilirse işgücü, toprak ve sermaye üzerine kurulmuştur ve;

- a) Kişilerin becerilerini, kapasitelerini ve beklentilerini, onların daha kapsamlı sosyal ve ekonomik olanaklara ve ileri refah seviyesine kavuşmalarını ve bunlardan faydalanmalarını sağlayacak şekilde güçlendirmek,
- b) Daha fazla yerel iş olanakları ve daha yüksek gelir yaratmak amacıyla iş (istihdam) performansını yükseltmek,
- c) Yerleşecekleri 'yer' konusunda seçme hakkı bulunan kişi ve firmaları çekmek ve korumak için, 'yer'in cazibesini arttırmak gibi ihtiyaçları yansıtmaktadır [Turok, 2004].

Dönüşümün, uzun vadeli ve kapsamlı olması, ancak bu üç unsurun birbiri ile uyumlu ve dengeli olması halinde sağlanabilmektedir. Bu üç unsurun görece önemi, dönüşümün gerçekleşeceği alanın özelliklerine göre değişim göstermektedir ve bunlar arasındaki tutarlılığı sağlayabilmek, kentsel dönüşüm uygulamalarındaki en büyük zorluklardan biridir [Turok, 2004]. Sonuçta kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısı da bu duruma bağlıdır.

Bir dönüşüm mekanı olarak kentten söz edebilmemiz için;

- Kentin çok değişik nedenlerle sürekli bir değişme ve dönüşme baskısı altında bulunduğunun gösterilmesi,
- Kentin değişen ve dönüşen kesimleri arasında belli düzeyde bir iç bağınlaşmanın bulunması gerekir [Tekeli, 2003].

Kentsel dönüşüm kavramı yere, zamana ve kişilere göre farklılıklar gösteren bir kavram olduğundan, kavram ile ilgili olarak zaman içerisinde farklı anlamlar, tanımlamalar yapılmış, yine yeni anlamlar, tanımlamalar yüklenmiş ve sonuçta bu kavram ile ilgili sınıflandırma biçimleri ortaya çıkmıştır.

İlhan Tekeli, kentsel dönüşümün sınıflandırılma biçimlerini aktarmadan önce, bu değişim ve dönüşümün daimi olarak gerçekleşmesine ve bu dönüşümün yavaşlamasına neden olan etkenleri sıralamıştır. Dönüşümü tetikleyen ve yavaşlatan nedenler, doğal olarak bazı bölgelerde dönüşümün gerçekleşmesini, bazı bölgelerde ise mevcut yapıların korunmasını gerektirecektir. İlhan Tekeli, yaşanan dönüşümde, bunlardan hangisinin etkili olduğuna bağlı olarak, dönüşümlerin bir tipolojisini kurmanın mümkün olduğunu belirtmektedir [Tekeli, 2003].

Buna göre, kentlerdeki değişim ve dönüşümün sürekli olmasına neden olan etkenler;

- Kent nüfusunda devamlı bir artışın olması,
- Kentin ekonomisindeki gelişmeler ve dünyaya eklemlenme biçiminin değişmesi,
- Kentin gelişmesi, artan refahı, tüketim kalıplarının ve ulaşım biçimlerinin değişmesi,
- Konut mekanlarının prestij sıralamasındaki değişmelerin oluşması,
- Yapıların eskimesi, performanslarının düşmesi, yangın, deprem, su baskını gibi nedenlerle büyük kayıpların olması ya da olma riski taşınması ve benzerleri sayılabilir [Tekeli, 2003].

Söz konusu dönüşüm mekanı olarak, Türkiye gibi çok yüksek oranlarda imar dışı yapılaşmanın gözlemlendiği bir ülkeden söz ediliyorsa, yasal olmayan bölgelerin yasal duruma getirilmesi de bir etken olarak sayılabilmektedir [Tekeli, 2003].

Kentlerde dönüşümün gerçekleşmesini yavaşlatan sebepler ise;

- Yapıların teknik ömürlerinin yüksek olması,
- Dönüşüm neticesinde kaybolan dışsallıkların dönüşmeye karşı direnç yaratması,
- Yapı maliyetlerinin yüksek olması,
- Yapıların mimari özelliklere, tarihi değerlere sahip olması,
- Mülkiyetin sürekli olarak parçalanması sonucu ortaya çıkan ortak mülkiyet sorunları,
- İmar haklarının sınırlandırmaları sayılabilir [Tekeli, 2003].

İlhan Tekeli, kentsel dönüşümle ilgili ilk sınıflandırmanın “iradenin niteliğine” göre yapılabileceğini belirtmektedir [Tekeli, 2003];

1. Toplumdaki bireylerin veya mülk sahiplerinin, tek tek verdikleri kararların birikmesi neticesinde oluşan dönüşüm,
2. Bir alanın güçlü bir irade ile planlanmasıyla toplu olarak gerçekleştirilen dönüşüm

Bunlardan birincisine, Ankara’da Arjantin Caddesi’nde var olan mevcut konut dokusunun, zaman içerisinde mal sahiplerinin bireysel kararı ile ticari amaçlı kullanıma dönüşmesi örnek olarak verilebilir. İkincisine örnek olarak ise Dikmen Vadisi Projesi ile vadide bulunan gecekondulu alanlarının, belediyenin öncülüğünde ya da diğer bir ifadeyle belediye gibi güçlü bir irade ile planlanarak, prestijli konut alanına dönüşümü gösterilebilir.

Bir başka sınıflandırmayı direnç mekanizmalarının dönüşümde neden olduğu farklılıklarla yapabileceğini vurgulayan İlhan Tekeli’ye göre, en radikal dönüşüm, direnç mekanizmalarının olmadığı durumlarda gözlenen, mevcut dokunun yıkılıp yeniden inşa edilmesi, yani *kentsel yenileme*dir. Çöküntü bölgelerinde, bu tür bir

dönüşüm, çok karlı bir yatırım olabileceği gibi, gecekonduların bulunduğu ya da yaşam kalitesi düşmüş bölgelerde de yenileme yapılabilir. Ancak kentsel yenileme gibi bir dönüşüm, her zaman rasyonel olmayabilir ve gerçekleştirilemeyebilir. Bunun yerine, maliyet gibi bir dirençle karşılaşıldığında, mevcut yapıların korunmasıyla, *sağlıklaştırma*, *imar-ıslah* veya *yeniden canlandırma* denilen dönüşümler gerçekleştirilebilir ki, bunda da imar hakları ve mevcut yapıların durumundan dolayı, çok büyük rant farklılıkları oluşmaz. *Sağlıklaştırma*, “eskimiş, performansı düşmüş, alt yapıları yetersiz bir çevrenin performansının, sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmeye çalışılmasıdır.” Böylesi bir alanın yasal olmaması durumunda, o alanda yaşayanlara güvence verilerek, bölgenin yasal duruma getirilmesi, performansının artırılması durumunda ortaya çıkan dönüşüme *ıslah-imar* denilmektedir. *Yeniden canlandırma* ile dönüşümde ise, alanda fiziksel anlamda yapılan sağlıklaştırma ile yasal olmayan bölgenin yasal hale getirilmesi dışında, bir de ekonomik anlamda bir canlandırma gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır [Tekeli, 2003].

Bir alanın ya da yapının mimari anlamdaki değeri, önemi dolayısıyla korunma altına alınması gibi farklı direnç mekanizmaları mevcut olabilir ki böylesi bir durumda fiziki anlamda yapının ve çevrenin korunması ile beraber izlenebilecek iki farklı yöntem mevcuttur. Bunlardan ilki yeni bir işlev vermek yolu ile yapının veya alanın ekonomik yaşayabilirliğini sağlamak, diğeri ise soylulaştırma (gentrification) veya mutenalaştırma yolu ile mevcut sosyal tabakayı değiştirmek, böylece korumanın, toplumun gelir düzeyi yüksek kesimleri arasında daha iyi olanaklarla gerçekleştirilmeye çalışılmasıdır [Tekeli, 2003].

Keleş’e göre, kent plancıları, kentsel dönüşümü, kırsal alanların, kentlere dahil olmasından farklı olarak, kent içine bir süreç sonucu dahil olmuş bölgelerde görülen bir değişim olarak görmektedir [Keleş, 2004]. Görgülü, kırsal alanların yapılaşmaya açılarak kente dahil edilmesinin, bir kentsel dönüşüm olmadığını, bunun kent ve yerleşme bütününde gerçekleşecek bir karar olduğunu savunmaktadır. [Görgülü, 2006]. Tekeli ise, kentsel dönüşümün, sadece mevcut yapılaşmış bir alanda yapılacak olan değişiklikler neticesinde gerçekleşmeyeceğini, bunun yanı sıra yapılaşmanın olmadığı, ilk kez yapılaşmaya açılan kırsal alanların, kentsel kullanıma dahil

edilmesinin de bir dönüşüm olarak kabul edilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. [Tekeli, 2003].

Gökbulut, en genel anlamıyla “mevcut doku üzerinde kaynakların yeniden dağılımına neden olan müdahale olarak” tanımladığı kentsel yenilemenin, literatürde yer alan farklı tanımlarından yola çıkılarak; *Yeniden Geliştirme, Rehabilitasyon, Koruma* gibi üç farklı eylemi içermekte olduğunu bildirmektedir. Türkiye’de gerçekleştirilen uygulamaların büyük çoğunluğunun, mevcut dokuda bulunan yapıların yok edilerek, yerine yeni yapıların inşa edilmesini ve yapılaşma dışındaki alanların kullanımını içeren, yeniden geliştirme ya da bilinen yaygın kullanımıyla *dönüşüm projeleri* olmasından dolayı, Türkiye’de en çok tartışılan yenileme eyleminin de yeniden geliştirme/dönüşüm olduğunu belirtmekte ve kentsel yenileme için “günümüzün moda deyiimiyle kentsel dönüşüm” ifadesini kullanmaktadır [Gökbulut, 1996].

Keleş, kentsel dönüşüm kavramına tam anlamıyla karşılık gelmemekle birlikte, kentsel dönüşümün karşılığı olarak kullanılan kavramlardan bazılarının *kentsel yenileme* (urban renewal, urban regeneration), *kentsel yeniden canlandırma* (urban revitalization, urban rehabilitation), *kentsel yeniden yaratma* (urban regeneration), *kentsel yeniden doğuş* (urban renaissance), *kentsel yeniden geliştirme* ya da *imar* (urban redevelopment), *kentsel yeniden yapılandırma* (urban restructuring), *kentsel koruma* (urban conservation), *kentsel soylulaştırma* (urban gentrification) olduğunu belirtmiştir [Keleş, 2004].

Şahin, kentsel dönüşümün, 1960-1980’lerde batı ülkelerindeki eski dokunun veya çöküntü alanlarının yıkılarak sonrasında inşa edilmesi *kentsel yenileme* (renewal), bu bölgelerin gerekli olan kısımlarının yenilenmesi *kentsel rehabilitasyon*, kullanılmayan kentsel mekanların tekrar kullanılmasını sağlayan *kentsel yeniden yerleştirme* (resettlement), bazı bölgelerin farklı yöntemlerle planlanarak yeniden inşa edilmesi *kentsel yeniden imar etme* (redevelopment), kent bütününde önemini yitirmiş eski doku ve bazı kent merkezlerinin yeniden canlandırılması *kentsel*

canlandırma (revitalization) gibi uygulamalarla çeşitlenme gösterdiğini bildirmiştir [Şahin, 2003].

Kocabaş, İngiltere'deki yenileştirme uygulamalarına yer verilip Türkiye'deki örneklerin eleştirildiği *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me)* adlı kitabında, yenileştirme ve dönüşüm kavramlarının eş anlamlı olarak kullanıldığını vurgulamaktadır [Kocabaş,2006].

Kılıç, dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarının aynı içerikte görünmelerine rağmen aslında birbirinden farklı iki kavram olduğunu vurgulamaktadır. Kılıç, kentsel dönüşümün, kentsel yenilemeyi de içeren genel bir kavram olduğunu, sadece mevcut bir kentsel mekanın fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda iyileştirilmesinden ibaret olmadığını ifade etmekte ve şu şekilde tanımlamaktadır [Kılıç, 2006];

“Dönüşüm kavramı, kentle ilişkili ya da ilişkisiz alanları, kentle ilişkilendirmek anlamında müdahale edilmemiş coğrafyayı da içeren, bu coğrafya içindeki arazi kullanım, fiziksel, işlevsel sosyal, ekonomik, ekolojik anlamda yıpranmış ya da yıpranmamış alanlardaki değişimi içerir. Bir başka ifadeyle dönüşüm, kentin makroformunu da etkileyip değiştiren bir olgudur” [Kılıç, 2006].

Kentlerde, dönemler içerisinde yaşanan değişimler, kentin kimi alanlarının kullanılamaz hale gelmesine ya da yaşam standartlarının düşük olması nedeniyle, bu alanların, hem fiziksel hem de sosyal anlamda, kent ve kentli açısından sorun olarak görülmesine sebep olabilmektedir. Gecekondu bölgelerini de içine alan böylesi kentsel alanlara çözüm olarak görülen yenileme, son dönemlerde sıkça kullanılan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Özden'e göre kentsel yenileme;

“Farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah

edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir” [Özden, 2001].

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan yaklaşımların, dört temel boyutu vardır;

1. Ekonomik boyut: İş imkanları ve gelirle ilgilidir.
2. Sosyal boyut: Alandaki sosyal ilişkiler ve yaşam kalitesi ile ilgilenir. Sağlık eğitim, suç, konut gibi çok geniş bir kapsamı vardır.
3. Fiziksel boyut: Temel altyapı, ulaşım, konut stoku ve çevre ile ilgilenir.
4. Yönetimsel boyut: Yerel halkla ilişkiler, yerel yönetim mekanizmasının yapısı, diğer katılımcıların durumu, liderliğin nitelikleri ve türü ile ilgilenir [Turok, 2004].

Gerçekleşen dönüşüm neticesinde insanlar, genellikle yaşadıkları yerleri terketmek durumunda kalmaktadırlar. Örneğin, bir gecekondur alanında gerçekleşen dönüşüm sonucunda, gecekondur içinde yaşayan kiracılar, kentin başka yerlerine, daha yüksek kiralara ve taşınma masraflarına rağmen taşınarak yer değiştirmek durumunda kalmaktadırlar. Bunun yanı sıra gerçekleşen her dönüşüm “kentsel mekanda rant yüzeylerinin yeniden biçimlenmesine” neden olmaktadır. Bunun sonucu olarak da, çoğunlukta güçsüz kesimlerin kaybı olmaktadır [Tekeli, 2003]. Sonuçta kent mekanlarının dönüşümü yoluyla elde edilen kazancın, haksız dağılımı neticesinde böylesi bir durumla karşı karşıya kalınmaktadır ve bu da kentsel dönüşüm uygulamalarında istenmeyen, ancak sıkça karşılaşılan bir durumdur.

İlk kuşak gecekondur sahibinin bir konut elde etmesi ile gecekondusunu terk etmesi ve gecekondunun, kente yeni gelmiş veya halen bir konut sahibi olamamış alt gelir grubundan kişilerce kiralanması, bu tür alanlardaki ilk dönüşümlerden sayılabilir. Bu bağlamda gecekondur alanlarında gerçekleşen ilk dönüşümü, kullanıcıda gerçekleşen sosyal dönüşüm olarak kabul etmek mümkündür.

Kentsel dönüşümün amaçlarını şu şekilde sıralayabiliriz;

1. Kentsel gelirlerin, yaşam standartlarının arttırılması,
2. Kent içinde sosyal dışlanmanın azaltılması,
3. Katılımının yüksek tutularak demokratik dağılımın sağlanması,
4. Kent alanlarının planlama yolu ile kullanım alanlarını oluşturulması ile gereksiz dağılımının önlenmesi,
5. Dönüşümün gerçekleştiği alanların kentin diğer alanlarıyla uyum sağlaması,
6. Kentlerin dönüşüm ve değişimleri ile oluşan gereksinimleri karşılayabilmesi [Yıldırım, 2006].

Dönüşüm uygulamalarında çok fazla pragmatizm ve deneme vardır ve Turok’a göre, “iyi belirlenmiş bir gerekçeye ve kanıtlanmış bir başarı siciline sahip, kapsamlı bir biçimde irdelenmiş bir ilke ve uygulamalar dizisi olmaktan çok uzaktır” [Turok, 2004]. Dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına, kesin ve sorunları başarılı bir biçimde çözebileceği garantisi veren kanıtlanmış uygulamalardır denilememektedir. Kentsel dönüşüm, uygulanacak alana ait toplumsal, ekonomik, kültürel özelliklere göre hem uygulama hem de sonuç anlamında farklılıklar gösterebilmektedir. Bu da her zaman ve her yerde, aynı kentsel dönüşüm modelinin uygulanamamasına sebep olmaktadır.

Dündar, Türk planlama literatüründe, kentsel dönüşüm kavramının tartışılmaya başlamasını “1980’lerin dışa dönük, büyük ölçüde küreselleşen dünyada bir yer edinme çabaları ile şekillenen hükümet politikalarının bir uzantısıdır” şeklinde açıklamakta ve buna bağlı olarak da dönüşümün, hızla değişen dünya içerisinde, kentler için gerekli olduğunu ifade etmektedir [Dündar, 2003].

Özellikle II. Dünya Savaşı’ndan sonra, kent planlama literatüründe yerini almış, uygulama boyutu ortaya çıkmış olan kentsel dönüşüm, günümüzde de hem pratik hem de teorik anlamda kullanılmaktadır. Ancak zaman içerisinde, döneme ait ekonomik ve sosyal yapı, etkin olan politik düşünce sistemi vb. farklı dinamiklerin etkisiyle, farklı sorunları çözmek adına, farklı organizasyonlar, modeller, amaçlar,

finans kaynakları üretilmiş, doğal olarak kentsel dönüşümde de zaman içerisinde bir değişim gerçekleşmiştir. Roberts, bu durumu kentsel dönüşümün evrimi olarak açıkladığı çizelgesinde şu şekilde aktarmaktadır;

Çizelge 2.1. Kentsel Dönüşümün Evrimi [Roberts, 2000]

Dönem ve Politika Türü	1950'ler Yeniden İnşa Etme	1960'lar Yeniden Canlandırma	1970'ler Yenileme	1980'ler Yeniden Geliştirme	1990'lar Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yönleniş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, kent dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünlüştürme eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhne şehirsiz alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazî koruma
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Kentsel dönüşüm kavramının temelinde, batıda 19. yüzyılda gerçekleşen Sanayi Devrimi ile birlikte, işçi sınıfına ait barınma koşullarının iyileştirilme ihtiyacı ve daha sonraki dönemlerde işlevini yitirmiş sanayi alanlarına yönelik çalışmalar, II. Dünya Savaşı ile kullanılamaz hale gelmiş alanlar yer almaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının temelinde ise en önemli etkenin gecekondulu olgusu olduğu ve Türkiye’deki kentleşme süreci ile ortaya çıkan sorunların, batıdaki sanayileşme sürecine karşılık geldiği söylenebilir [Yıldırım, 2006]. Batıdaki planlama literatüründe, sanayi devri sonrasında karşılaşılan, ancak Türkiye’de çok yeni bir kavram olan kentsel dönüşüm kavramı, 1999 yılında gerçekleşen 17 Ağustos Marmara ve 12 Kasım Düzce Depremleri sonrasında akademisyenler, kent plancıları, yerel yönetimler tarafından sıkça kullanılmaya başlanmıştır. Türkiye’de, özellikle gecekondulu bölgelerinin, çarpık kentleşmenin, çöküntü alanlarının kentlere getirdiği ağır yük ve kent bütününde yarattığı problemler bu bölgelerin dönüşümünü gerekli kılmıştır. Kentsel dönüşüm farklı uygulamalarla, çıkartılan yasalarda yer almasıyla, çok kez tartışılmakta ve günümüzde güncelliğini korumakta olan bir kavramdır.

Şahin, Türkiye’de 1980 sonrasında, gecekondulara kesin çözüm olarak getirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının başlangıcının, Cumhuriyet’in kurulduğu ve Ankara’nın başkent ilan edildiği dönemlerde, Ankara başta olmak üzere, ülke genelindeki birçok kentte, yeni kurulan Cumhuriyet’i temsil etme amacına yönelik olarak bir dönüşümün gerçekleştirilmeye çalışıldığı düşünülecek olunursa, 1920’li yıllara kadar uzandığının kabul edilebileceğini belirtmektedir [Şahin, 2003].

Ekinci ise, birçok kişinin yeni bir kavram olarak tanımladığı kentsel dönüşüm kavramının, 50 yıllık bir geçmişi olduğunu ifade etmektedir. Kentsel yıkımı ve yap-sat olgusunun ortaya çıkmasını sağlayan kat mülkiyeti yasasının, gecekonduların apartmanlara dönüşmesini sağlayan imar ıslah planları yasasının, imar planı revizyonlarıyla yapı düzenlerini değiştiren imar yasasının ve benzeri gelişimlerin, kentsel dönüşümün, Türkiye birikimleri olduğunu düşünmekte ve kavramın Türkiye’deki durumunu şu şekilde açıklamaktadır;

“.....adına ister “kentsel” densin, ister başka bir tanım yapılsın, 50 yıldır kentlerimizde zaten sürekli bir dönüşüm var. Ne var ki, bunu teknik karar vericiler yerine “halkımız” ve “politikacılar” gerçekleştirdikleri için, bu nedenle de doğal olarak ortaya çıkan sonuçlar yine mimarlık ve şehircilik açısından kabul edilemez nitelikler taşıdığından, şimdiye kadar olanlar “kentsel dönüşüm” tanımına yakıştırılmıyor... Böylece, kentsel dönüşümün, “masum” ve “çözüm yaratıcı” yeni bir şehircilik-mimarlık kavramı olarak önemszenmesine gölge düşürebilecek, tarihsel irdelemeye de sanki bir tür önlem alınıyor...”[Ekinci, 2005].

Cumhuriyet’in ilanından sonra, Türkler’in geleneksel kent dokusuyla uyum sağlamada sıkıntı yaşanan modernist anlayışla oluşturulmaya çalışılan kent dokusu, bir süre sonra kentlerde, eklemlenme ve kenarlaşma gibi problemlerle karşılaşılmasına neden olmuştur. İnsanı önemseyen, insanı öne çıkartan tarihi kent dokuları, fazla emek harcamadan uygulanabilme özelliği ve rantın önemsendiği yeni yapılanma anlayışı ile eskime, köhneme gibi sebeplerle bir değişim-dönüşüm baskısı altında bulunmaktadır [Bilsel, 2003].

1950’li yıllarda çok partili döneme geçiş ve uygulanan liberal ekonomi, toplumun her alanında olduğu gibi imarda da yenilikleri gündeme getirmiştir. Kentsel yenileme uygulamalarının görüldüğü bu dönemde, özellikle İstanbul kentindeki eski dokuya ait yapıların, apartmanlaşma etkisiyle veya şehirdeki ulaşım problemlerini çözmek adına genişletilen yollarla birlikte yıkıldığı görülmektedir. Şengül’ün dediği gibi “sermayenin kentleşmesi” mekana yıkıcı bir kentsel dönüşüm faaliyeti olarak yansımıştır [Şahin, 2003].

1970’lerdeki siyasi düşünce sistemiyle birlikte, batıda kentsel dönüşüm adına gerçekleştirilen sosyal içerikli örneklerin benzerleri, Türkiye’de kırdan kente yoğun bir göçle karşı karşıya kalan kentler için hazırlanmış olup, döneme ait siyasi ve toplumsal problemler dolayısıyla birçoğu uygulamaya konulamamıştır. Bu dönemde, kentlerdeki dönüşümle ilgili alınan kararlar, kaynak yetersizliği nedeniyle uygulamaya geçememiş olsa da, bu dönem, 1980’lerin dışı dönük, küreselleşmeye yönelik hükümet politikalarının, kentlerdeki gecekondu-lara kesin çözüm olarak kabul edilen kentsel dönüşüm uygulamalarının temeli olarak görülebilir [Şahin, 2003]. 1980 sonrasında, etkisi görülmeye başlanılan küreselleşme, liberalleşme ve

özelleştirme gibi oluşumlar nedeniyle kentlerin yeni düzene uyum sağlamaları açısından, dönüşüm gerekli hale gelmekte, gerçekleşen dönüşümleri de merkezi yönetimler yerine, yerel yönetim ve özellikle 2000 yılı sonrasında özel sektörün üstlendiği görülmektedir. 1980'ler sonrasında, kamu özel sektör ortaklığı ile özel projeler hazırlanmış, buna bağlı olarak yeni kurumlar ve yeni iş alanları ortaya çıkmış, ardından uygulamaların gerçekleşmesine yönelik farklı stratejiler ortaya konulmuştur [Yıldırım, 2006].

Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramı, akademik ortamlarda özellikle kentin gecekondulu ve çöküntü alanlarında kesin dönüşümün olması gerekliliği vurgulanarak tartışılırken, kentsel dönüşüm uygulamaları yakın bir geçmişte gerçekleşmeye başlamıştır. Modernist çevrelerce, kente göç edenler ve gecekondularda yaşayanların kentle bütünleşmesinde karşılaşılan problemler, 1980'lere kadar, kentsel dönüşüm konusu içerisinde tartışılmasına rağmen, devlet aracılığı ile gecekondulu veya buna benzer alanların dönüşümlerinin gerekliliği, 1980'lerden sonrasına rastlar. Bu düşüncenin sonucunda çıkartılan 2981 sayılı af yasası ile gecekondulu alanları, hazırlanan ıslah imar planları doğrultusunda çok katlı apartmanların bulunduğu alanlara dönüştürülmeye başlanır ve o dönemlerde kentsel dönüşümden anlaşılan da bu tarz bir dönüşüm şeklidir [Şahin, 2003]. Böylece imar afları ile gecekondular önce yasal hale getirilmiş, ardından da farklı dönüşüm uygulamaları için uygun ortam oluşturmuştur.

1980'li yıllar ve sonrası kentsel dönüşüm uygulamaları açısından bir dönüm noktası olarak kabul edilebilir. Belediyelere, 3194 sayılı yasa ile planlama yetkisinin verilmesi ve kaynak arttırımı ile birçok kentte başlatılan planlama ve imar çalışmaları arasında kentsel dönüşüm uygulamaları, belediyelerin üzerinde en çok durdukları alan olmuştur. Bu dönüşümler, kentin eski kent dokusunun yenilenmesi ve gecekondulu alanlarının yaşanabilir kent mekanlarına dönüştürülmesi gibi geniş bir çerçevede ele alınmaya çalışılmıştır. 1990'larda, belediyelere aktarılan kaynakların yetersizliği, gecekonduda yaşayanlara tanınan haklar neticesinde ortaya çıkan mülkiyet sorunu gibi problemlerle karşılaşılması sonucunda da uygulamalarda sıkıntılar olmuş, hatta bu dönemlerde temelleri atılan bazı kentsel dönüşüm

uygulamaları da günümüze kadar tamamlanamamıştır. Kent literatüründe Türk Kentleri'nin modern kent dokusu ve kentleşemeyen kent dokusu gibi ikili bir yapısı olduğu kabul edilirken, sözü geçen kentleşemeyen bölgeler, gecekondü alanlarını ifade etmektedir [Şahin, 2003].

Ankara, başkent olması ile üstlendiği misyonu gereği, birçok konuda olduğu gibi, 1980 sonrasında kentsel dönüşüm uygulamaları açısından da diğer kentlere örnek olmuş, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerce, birçok kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Bunlardan Dikmen Vadisi gibi tamamlanmaları açısından başarılı olanların yanı sıra tamamlanamayanlar veya hiç başlanamayan örnekler de mevcuttur. Şahin, 2003 yılındaki bir yazısında Ankara sınırları içerisinde, o dönem için 50'ye yakın kentsel dönüşüm projesinin uygulamaya konulduğunu belirtmektedir [Şahin, 2003].

Kazgan, ülke bütününde birbirinden farklı dönüşüm süreçlerinin gerçekleştiğini belirtmektedir. Bunlar;

1. Büyük nüfus çeken, hem sanayi, turizm, ticaret, finans gibi yoğun ekonomik faaliyetleri barındıran, hem de eğitim ve kültür merkezi olan büyük kentler: bunlar geniş varoşlarla tanımlanır;
2. Bunların tam zıttı görünümde, var olan nüfusunu kaybeden, kent alanı en azından hiç genişlemeyen, ancak devletin birtakım kurumlarının ya da örgütlerinin varlığı veya buralara yerleştirilmesi (bazı eğitim kurumları/yüksek okullar, ordu ve askeri tesisler vb.) sayesinde yaşayabilen kentler;
3. Orta Anadolu'da, küçük/orta boy sanayinin gelişmesi ile hızla büyüyen ve nüfus çeken, alanı genişleyen; gelir düzeyi yükselirken hızla kentsel dönüşüm için talepleri de artan, fakat orta çapta nüfusta varoşları ağır basmayan kentler;
4. Tarımı çok zengin, turizmi çok canlı, eğitim ve kültür düzeyi çok yüksek, varoşları sınırlı Ege ve Akdeniz sahil kentleri; bunlara Kapadokya'nın turizme açık kentleri de eklenebilir;

5. Güneydoğu Anadolu'nun ekonomik sorunları büyük; nüfus artışı, eğitimsizlik, işsizlik ve sosyal sorunları yoğun, GAP bölgesi ve GAP dışı bölge kentleridir. [Kazgan, 2003].

Dünyada, 1970'lerden beri dönüşüm için gerekli örgütlenmeler sorgulanırken, Türkiye'de kentsel dönüşüm tartışmalarına başlanmasının, çok eskiye dayanmaması ve kentsel dönüşüm uygulamalarının, özellikle kullanılmaz durumda olan eski doku, çöküntü alanları ve ıslah imar planları ile dönüşümü gerçekleştirilememiş gecekondu bölgeleri için kesin çözüm olarak düşünülmüş olması, kentsel dönüşüm uygulamalarını kavram olarak iyi anlaşılamamış, eleştirilerden yoksun, sonuçları üzerinde yeterince düşünülmemiş, sadece uygulama amaçlı örgütlenmeler ile gerçekleşen, mekansal anlamdaki dönüşümlerin gerçekleşmesine neden olmaktadır [Dündar, 2003].

Dündar, ıslah imar planlarının, problemli gecekondu alanlarının dönüşümünü sağlayamaması veya dönüşüm gerçekleşse dahi yine sorunlarla karşılaşılıyor olunmasının, farklı çareler aranmasına neden olduğunu belirtmekte ve bunun üzerine geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri ile dönüşümü, gecekonduların dönüşümüne yönelik ikinci bir dönüşüm biçimi olarak görmektedir [Dündar, 2003]. Ankara'da gecekondu alanlarının dönüşümüne yönelik uygulama örneklerine yer verilmeden önce, bu iki dönüşüm hakkında bir bilgi verilecektir.

3.1. Islah-İmar Planları ile Dönüşüm

1980'li yılların başında düzensiz, sağlıksız, yasadışı konut alanlarının dönüşümü için çıkartılan yasalar ile Türk planlama literatüründe ilk kez ıslah imar planı kavramına rastlanılmaktadır. 1980'deki askeri müdahale sonrasında yönetime geçen Anavatan hükümeti, uyguladığı farklı politikalar doğrultusunda, en başta gecekondu alanlarında yaşayan nüfusu, kendi yeni sağ projesine dahil edebilmek adına bu alanların yasallaştırılması için gerekli işlemleri başlatmıştır. 1983 yılında çıkartılan affa yönelik 2805 sayılı yasanın ardından, 1984'de 2811, 1986'da da 3290 sayılı yasalar çıkartılmıştır. 1983 ve 1984'de çıkartılan yasalar 02.06.1981'den önce inşa

edilmiş gecekonduların alanlarını kapsarken, son çıkan yasa ile 10.11.1985 olarak değiştirilerek af kapsamı genişletilmiştir [Sönmez, 2003].

İslah imar planı yasada; “Düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

“Bu tanımdan, ıslah imar planlarının yasal olmayan konut alanlarının, temel teknik ve sosyal değerlendirilmesi yapılabilir. Ancak bu görece, zararsız “ıslah” söyleminin ardında, bu alanların düzenli yani yasal konut alanlarına dönüştürülmesi amacının olduğu açıktır. Yasa ile ıslah imar planı hazırlanmasının öncesinde plan sınırları içerisinde yer alan kaçak yapılara tapu verme zorunluluğunun getirilmesi de zaten bu niyetin açık bir göstergesidir. Bir gecekondular alanının mülkiyet dokusuna müdahale etmeden, o alanın ıslahının mümkün olduğu açıkken, bunun alanda yer alan kaçak yapıların yasallaştırılması koşuluna bağlanması, ancak çıkarılan yasanın gerçek amacının bu alanların yasallaştırılması yoluyla orada yaşayanların politik desteklerinin teminat altına alınması isteği ile açıklanabilir. Uygulamalardan da bilindiği üzere, hazırlanan ıslah imar planlarının, uygulama imar planı doğrultusunda belirlenen yeni mülkiyet düzeni tapuya tescil edilmedikçe, uygulanma olasılığı yoktur. Bu da yasal olmayan konut alanlarının ıslahı amacıyla çıkarılan yasanın, aslında gecekondular alanlarındaki mülkiyet düzenini yasallaştırmanın, hisseli tapu yöntemi ile oluşan düzensiz konut alanlarındaki mülkiyet düzenini de yeniden tanımlayarak bireysel mülkiyete geçilmesinin ve dolayısıyla hazırlanan imar planları doğrultusunda dönüşümlerinin sağlanmasının amaçlandığını göstermektedir.” [Sönmez, 2003].

Şenyapılı, ıslah imar planları neticesinde gecekonduların, kentsel arsa pazarına üç farklı şekilde katıldığını belirtmektedir [Şenyapılı,1996];

1. Büyük inşaat firmalarının kentin önemli noktalarında yer alan gecekondular alanlarına yönelmeleri ile,
2. Yapsatçıların, kentin daha az değerli noktalarında, dönüşümü gerçekleştirmeleri ile,
3. Müteahhidin ilgisini çekmeyen, arazi açısından sorunlu bölgelerde, dönüşüm gecekondular sahiplerince apartman konut inşa edilerek gerçekleştirilmeye

çalışılmasıyla. Ancak bu tip alanların büyük bir kısmında, dönüşüm gerçekleşemediğinden, bölge çöküntü alanı olmaktan kurtulamamıştır.

Buradan da anlaşılmaktadır ki, ıslah imar planları, gecekondu alanlarının önemli bir bölümünde, dönüşümün gerçekleşmesini sağlamaktayken, sorunlu bölgelerde dönüşümü gerçekleştirememekte, o bölgelerin mevcut durumlarından daha olumsuz bir hale gelmelerine sebep olmakta, hatta dönüşüme engel olmaktadır. Dönüşümün gerçekleştiği alanlarda ise;

1. Hükümetler planlar için gerekli kriterleri geliştiremediğinden dönüşüm beklenen fiziksel mekanı yaratamamıştır.
2. her parselde yıkılan bir veya iki katlı gecekondu yerine he rkatta iki daire olan dört katlı apartmanların gelmesi nüfus yoğunluğunu hızla arttırırken gerekli sosyal donatılar hiçbir zaman gerçekleştirilmemiştir. Bunun nedeni yapılaşmanın yap-satçılar elinde parsel bazında ele alınması ve onların da sosyal donatılarla ilgilenmemesidir.
3. Kiracı nüfus alan dışı kalmış ve kent içindeki diğer gecekondu alanlarına eklenmiştir.
4. Yasal yollarla konut edinme çabasında olan ancak ekonomik nedenlerle buna ulaşamayan kentliden, kırdan göçerek kendisine ait olmayan bir araziye illegal olarak konut yapana haksız rant transferi yapılmıştır. Bu Türkiye’de geçmişten günümüze uygulanmakta olan popülist devlet politikalarının bir sonucudur ve kentli haklarına aykırıdır.
5. Eski gecekondu alanları *apartmankondu* alanlarına dönüşmüştür. Geçiş alanları olarak da tanımlanabilecek bu alanlar özellikle sosyal anlamda çok daha problemlili oluşumlar yaratmaktadır.
6. İlk önceleri kentli olmanın bir yolu olarak cazip gelen apartmanın kendi yaşam biçimi ile örtüşmediğini gören gecekondu mekana uyum sorunları yaşamaktadır. Konutta yaşanabilirliğin farklı nüfuslar için farklı değerlendirilmesi gerekliliğinden hareketle hiçbir zaman kentli olamayan, ancak kırdan da bir ölçüde kopmuş olan gecekondu “yarı-kırsal” yeni bir yaşam biçimi yaratırken bunun mekansal formunu da gecekondu ve özellikle gecekondu mahallesi olgusunda bulmaktadır. Mahalle

köyün yeniden yaratılmışı, mahalle yaşantısı ve formu ise kırsal mekan anlayışının yeniden üretilmiştir.

7. Gecekondu esnek bir yapı biçimi olduğundan, gecekondulunun değişken ekonomik ve sosyal yaşam şartlarına uyum sağlayabilirken, apartman bu imkanı vermemektedir. Ayrıca bir önceki maddede belirtilen, mahalle anlayışının yıkılması toplumsal dayanışma biçimlerini de deformasyona uğratmakta ve her iki süreç yenilemenin devamlılığının sağlanmasını engellemektedir [Dündar, 2003].

Fiziksel anlamda gerçekleşen dönüşüm çoğunlukla ekonomik ve sosyal boyutlarda da bir dönüşümü beraberinde getirmektedir. Ancak mekansal ve fiziksel anlamda bir dönüşümü sağlayan ıslah imar planı ile dönüşüm uygulamalarında, dönüşüm karşısında gerçekleşebilecek sosyal, kültürel, ekonomik vb. dönüşümler, göz önünde bulundurulmamaktadır. Ankara'da geçen yirmi yılın sonunda, mevcut konut stoğunun önemli bir bölümünün, ıslah imar planlarıyla dönüşüm ile karşılandığı görülmektedir. Dolayısıyla da bu tür dönüşüm bölgeleri, kentin makroformunun ve sosyal yapısının oluşmasında etkili olacak düzeydedir. [Sönmez, 2003]. Sonuç olarak ıslah imar planlarında dönüşüm, salt fiziksel boyutta düşünülmüş, buna karşılık fiziksel dönüşümün getireceği ekonomik, sosyal dönüşüm ise göz ardı edilmiştir.

Islah imar planlarının, dönüşümün gerçekleştirildiği bölgelerde yoğunluğu arttırdığı bilinen bir gerçektir. Örneğin Ankara kent merkezindeki gecekondu alanlarında ıslah imar planlarıyla dönüşüm sonucunda yoğunluk, 100 kişi/ha.'dan, 450 kişi/ha.'a çıkmıştır. Yoğunluk oranları, 2015 Plan önerileri karşılaştırıldığında, planın temel dayanaklarıyla çeliştiği görülmektedir [Çamur, 1996]. Bu bağlamda ortaya çıkan bu veriler neticesinde, ıslah imar planlarının, bölge için hem yoğunluğu artırıcı etkisi olduğu, hem de üst ölçek planların göz ardı edilerek hazırlandıkları sonucuna varılabilir.

Cana Bilisel, ıslah imar planları sonucu ortaya çıkan kent dokularını şu şekilde tanımlamaktadır;

“Islah imar planı adı altında yapılan bu planlar, eski gecekondulu yerleşiminin organik dokusunu yok ederek, yerine arazi koşulları ve topografya ile uyumsuz, arazi mülkiyetinin olası en kolay biçimde yeniden düzenlemeye yönelik basmakalıp parselasyon planları oluşturmakta; standart plan kararları ve imar yönetmelikleri ile getirilen tekdüze ve yoğun yapı düzeni, genellikle planın arazi ile uyumsuzluğu nedeniyle sonuçta uyumsuz, düzensiz bir yapıyı çevre yaratmaktadır. Çevre estetiğini ve üçüncü boyutta kentsel tasarımı dışlayan, kentsel biçimlenmeyi ve arazi plastliğini tümüyle göz ardı eden bu standart imar planı uygulaması, hiçbir görsel strüktürü olmayan, karmaşık ve niteliksiz yapıyı çevreler yaratmaktadır”[Bilisel,2005].

Kentlerde, ıslah imar planları doğrultusunda, gecekondulu alanlarında gerçekleşen dönüşümle, olması istenilen standartlarda kentsel mekanlara ulaşılamaması veya en problemli gecekondulu alanlarının dönüşümünde, alanın ve oluşacak rantın, müteahhitin ilgisini çekmemesi nedeniyle dönüşemeyen alanların olması sonucunda, bu alanlara yönelik farklı bir çözüm olarak kentsel dönüşüm projeleri gündeme getirilmiştir.

3.2. Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Dönüşüm

Dünya ülkelerindeki kentler, küresel dünyanın getirileri doğrultusunda, kent merkezleri ve kullanılmayan sanayi bölgeleri, büyük ölçekli projeler ile yeniden biçimlenirken, bu tür kentsel dönüşüm uygulamaları ile proje ortaklığı, özel sektör-kamu ortaklığı, kent işletmeciliği gibi yeni kavramlar ortaya çıkmıştır. Aslında amaç, kullanılmaz durumda bulunan mevcut dokudaki nüfusun barınma problemlerini çözmek veya alanı düzeltmekten çok, kentsel arazi rantından en iyi payın alınmasının sağlanmasıyla kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesidir. Bu yüzden kentsel dönüşüm uygulamaları çoğu kez kamu veya özel sektör piyasasındaki bu konu ile ilişkili firmalar tarafından onaylanmakta ve desteklenmektedir [Dündar, 2003].

Dünya kentlerinde bu tür gelişmeler görülürken, Türkiye’de dönüşümü gerçekleştirememiş gecekondulu alanlarına çözüm olarak kentsel dönüşüm projeleri getirilmiş, hatta gerekli araştırmalar ve altyapı yapılmadan, hemen hemen

eklenmiştir olduğu da söylenebilir. Bu şekilde bir dönüşüm uygulamasının gerçekleşmesi de kentsel dönüşümün özünün yeterince anlaşılamamasını getirmekte, neden ve sonuç araştırmalarının yapılmaması dolayısıyla sadece uygulamaya, fiziksel dönüşüme yönelik, ortaya çıkacak sonuçlara gereken önemin verilmediği bir dönüşüm uygulaması ile noktalanmaktadır [Dündar, 2003]. Kentsel dönüşüm projelerinin başlangıcında düşünülen, dönüşümün nicel boyutu olup, çok boyutlu ve çok kapsamlı karmaşık bir süreç olan projelerin nitel boyutuna ve diğer sonuçlarına gereken önem çoğu kez verilmemektedir.

Türkiye, ekonomik anlamda yaşadığı gerginliklere rağmen 1984-1998 yılları arasında kentsel dönüşüm modelleri ile kentsel gelişimlerini sürdürmüştür. Ancak devletin özellikle artan iç ve dış borçları yüzünden, kimi zaman dönüşüme yeterli kaynak sağlanamamıştır [Kazgan, 2003]. Finansmanın çok önemli bir faktör olduğu kentsel dönüşüm projelerinden birçoğunun, projenin kamulaştırma bedellerinden dolayı gerçekleştirilemediği de görülmektedir. Bu sorunun çözümü için de belediyelerce, uygulaması için gerekli finansı, kendi içinde yaratacak projeler benimsenmektedir. Uygulama sonrası oluşacak ranttan, hak sahiplerine belirli bir pay ayrılarak kamulaştırma bedeli olarak verilmesi veya bir girişimcinin katılımı ya da belediyeler tarafından dış kaynaklı kredilere başvurulması ile bu problem çözülmeye çalışılmaktadır. Finansmanın yanında, proje süresi de çok önemlidir ve yerel yönetimler özellikle kısa sürede yüksek gelir getirebilecek projeleri tercih etmektedirler. [Gökbulut, 1996].

Belediyenin, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında gerekli finansmanı sağlamak için göz önünde bulundurabilecekleri kaynaklar;

1. Toprak rantındaki artışları vergilendirmek yolu ile,
2. Belediye iktisadi teşebbüslerin karlı olarak işletilmesini sağlamak,
3. Kentsel atıkların sistemli bir şekilde toplanarak yararlı hale getirilmeleri ile,
4. Yaratılan kaynakların verimli kullanımı veya verimsiz/gereksiz işlerde kaynak israfının önlenmesi sayılabilir [Kazgan, 2003].

Kentsel dönüşüm projelerinin hedefleri;

1. Parçacıl bir planlama anlayışına sahip uygulama projeleri, bir üst ölçekteki kent planlarına uyumlu olmalıdır. Aksi takdirde sorunlarla karşılaşılması olasıdır. Ankara 1990 Master Planı'nda veya başka bir yapısal planda bölgede, konut öngörülmemesine rağmen, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nde konuta yer verilmesi buna örnek olarak gösterilebilir.
2. Kentliler arasında eşitsizliği getirmemeli ve yasa dışı olana teşvik ettirmemelidir [Gökbulut, 1996].

Kentsel dönüşüm projelerinin en genel anlamda hedefi, daha sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşturulmasının yanı sıra;

1. Kaçak yapılaşmış alanların, yasal ve kabul edilebilir standartlarda konutlara dönüştürülmesi,
2. Doğal afetlerde, doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
3. Kent içinde kalan, kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
4. Kent içindeki niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
5. İşlevini yitirmiş tarihi mekanların, koruma alanlarının dönüştürülmesi konularını içerir [Bayraktar, 2006].

Türkiye'de, Cumhuriyet'in kurulmasından bugüne, mekansal süreçleri belirleyen dinamikler, sürekli olarak değişkenlik göstermiştir. Eraydın, bu dinamiklerin etkisiyle şekillenen mekanı dört farklı dönem altında incelemektedir. Cumhuriyetin kuruluşu ile başlayan dönemlerden ilki, II. Dünya Savaşı'nın sona erdiği, 1945 yılına kadar sürmekte, *yeni bir ulus-devletin yaratılması ve modernite kapsamında yapısal dönüşümlerin başlatılması* olarak tanımlanmaktadır (Çizelge 3.1). II. Dünya Savaşı'nın, savaşa katılan ülkelerin yanı sıra savaşa katılmayan ülkelere de olumsuz anlamda etkisi olmuştur. Türkiye'de, sona eren savaşa birlikte başlayan ikinci dönemde, Marshall yardımıyla tarımda işgücüne ihtiyaç azalmış ve kırdan kente

Çizelge 3.1. Cumhuriyet'ten II. Dünya Savaşı sonrasına [Eraydın,2006]

Dönemin tanımı	Mekansal gelişmeyi yönlendiren ana dinamikler	Mekandaki somut gelişmeler	Ana tartışma ve araştırma alanları	Uygulamalar
Yeni bir ulus devlet yaratmak Modernite projesi kapsamında dönüşümün başlatılması	• Modern dünyanın kurallarına uyum • Uluslar arası bir ekonomi taratılması çabası • Sanayinin ülkenin çeşitli yörelerine dağıtılması • Yeni başkent tanınlanması • Yeni ulaşım ağları ve ülkenin farklı yörelerinin yeni ulaşım sistemi ile birleştirilmesi • Nüfus değişimi sonucu bazı yörelerin yetişmiş insan gücü kaynağını kaybetmesi	• Dış dünyadan şehircilik bilgilerinin aktarılması • Altyapı ve sanayinin çeper bölgelere yönlendirilmesi • Hızla büyüyen başkent • Diğer kentlerde büyük nüfus artışı • Kentlerin fiziksel ve toplumsal şekillenmesi	• Şehircilik ilkelerine yönelik yabancı yayınların tercüme edilmesi • Kenti anlamak • Türk kentleri coğrafyası • Bölgesel yapının yeniden şekillenmesi ve planlama girişimleri	• Modern şehirciliğin kurallarının aktarılması • Çoğu yabancılar tarafından hazırlanan kent planları • KİT'lerin farklı bölgelere konumlandırılması • Farklı bölgeler arasında ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi

Çizelge 3.2. II. Dünya Savaşı'ndan planlı döneme (1945-1960) [Eraydın,2006]

Dönemin tanımı	Mekansal gelişmeyi yönlendiren ana dinamikler	Mekandaki somut gelişmeler	Ana tartışma ve araştırma alanları	Uygulamalar
Dönüşümün Sürecini Denetim altına alma çabaları	• Demografik geçiş süreci demografik artış • Marshall yardımıyla tarımda makineleşmenin başlaması. Tarımdaki emek gereksiniminde düşüş • Hızlı kentleşme sürecinin yarattığı sorunlar	• Kırdan kente hızlı artan göç • Büyük kentlerde gecekondulaşmanın başlaması • Kentlerde ortaya çıkan konut sorunları • Mevcut kapasitenin ve yeni kurumların sorunlar karşısında yetersizliği	• Dönüşüme demografik bir bakış • Gecekonduya yönelik • Takınılması gereken tavır • Konut sorununun çözümü • Kentlerin planlamasında karşılaşılan sorunlar • Yasal-kurumsal düzenlemeler	• Mekansal süreçlerin denetlenmesi için kurumlaşma çabaları ve yasal çerçevenin oluşturulması • İller Bankası • İmar ve İskan Bakanlığı • Belediye Gelirleri Yasası • TMMOB Yasası • İmar Yasası

yoğun göç gerçekleşmiş, demografik geçiş süreci yaşanmış, *dizginlenemeyen dönüşüm sürecini denetim altına alma çabaları* görülmüştür (Çizelge 3.2). 1960'dan 1980'e kadar geçen dönemde ise üretim-birikim-düzenleme biçiminde görülen değişimler, bir önceki dönemde başlayan ve hala devam etmekte olan hızlı göç karşısında kentlerde yaşanan sorunlar, *planlı dönemin başlangıcı ve sonu* olarak tanımlanmaktadır (Çizelge 3.3). 1980 sonrası dönem, *küresel bütünleşmeden artan beklentiler ile süregelen ve çözülemeyen sorunlar dönemi* olarak tanımlanan, neo-liberal politikalar etkisinde biçimlenen son evredir (Çizelge 3.4) [Eraydın,2006].

Çizelge 3.3. Planlı dönemin başlangıcı ve sonu (1960-1980) [Eraydın,2006]

Dönemin tanımı	Gelişmeyi yönlendiren ana dinamikler	Mekandaki somut gelişmeler	Ana tartışma ve araştırma alanları	Uygulamalar
Planlı dönemin başlangıcı ve sonucu Nüfus artışının ve göçün kentte yarattığı sorunlar	•Demografik geçiş ve hızlanan demografik artış •Tarımda dönüşüm •Az gelişmiş yörelerin Pazar için üretime başlaması •Bölgesel dengesizlikler Ekonomik gelişme ve sanayileşme çabalarının hızlı kentleşme karşısında yetersiz kalması	•Süregelen iç göç •Dış göç •Tarımda açığa çıkan nüfusun kırsal alana kopuşu •Göçlerin büyük kentlere yönelimi •Metropolit an alanların ortaya çıkışı •Kalkınmanın planlanmasına yönelik çabalar •Bölge planlamasının gündeme gelmesi •Bölgesel dengesizlikler ve kaynakların tahribi	•Kentleşme-iç göç •Kırdan kente göç •Şehirlerarası göç •Dış göçe kaynaklık eden bölgeler *Dış göçün mekansal boyutları •Göçün kaynağı olarak tarımsal yapı *Tarımda makineleşme *Kırsal alanın sosyal yapısı-ortadan engeller *Köyün modernleşmesi •Göçün yönlendiği kentlerin tanımlanması *Örgütlemeyen-enformalleşen kentler *Tampon mekanizmalar *Kentlerdeki ikili yapı •Kentteki istihdam olanakları •Örgütlemeyen işler, emek piyasası-gecekondu ilişkisi •Metropolitan planlamanın tanımı •Bölgesel yapının ve dengesizliklerin belirlenmesi *Bölgesel yapı analizleri *Sosyo ekonomik gelişme indeksi *Milli fiziki plan tartışmaları •Bölge planları •Ülke bütününe irdelenmesi ve alternatif yaratma çabaları •Nüfus baskısı altındaki kentleri korumak-planlamak *Yerelyönetimleriniyeniden düzenlenmesi	•OSB'ler •Küçük sanayi siteleri •Nazım Plan bürolarının kurulması •Az gelişmiş bölgelere sağlanan ek teşvikler •DPT ve İİB'nin bölge planı hazırlaması •Yerel yönetimlerin yeni işlevleri

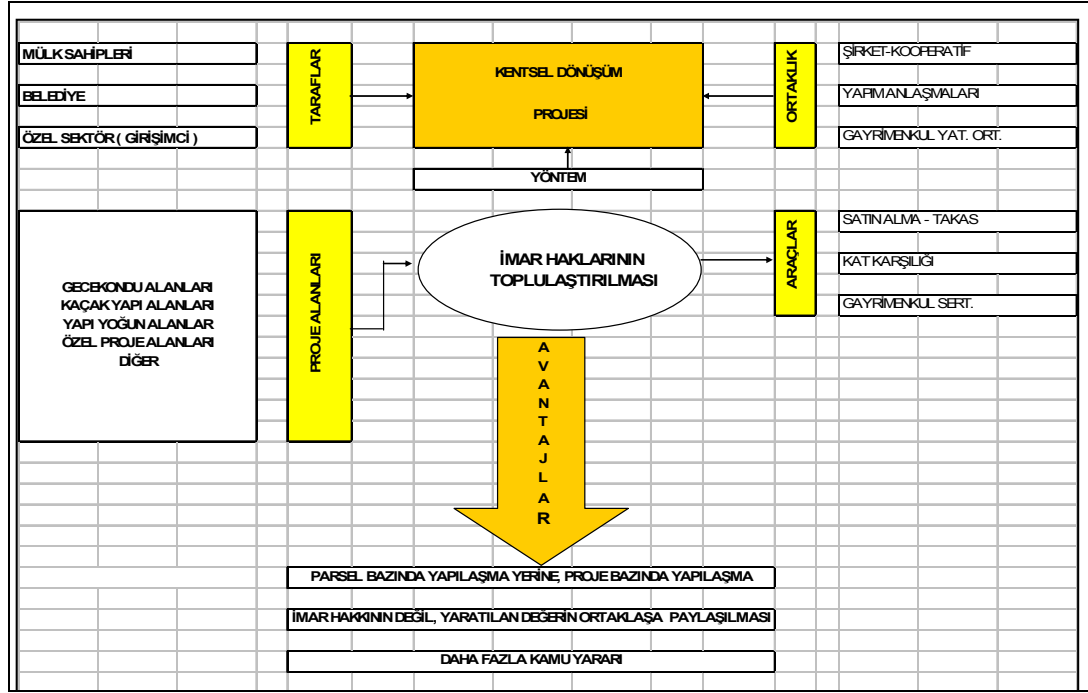
Çizelge 3.4. Bunalım sonrası neo-liberal politikaların mekansal süreçleri tamamladığı dönem [Eraydın,2006]

Dönemin tanımı	Değişimdeki ana dinamikler	Mekanda yarattığı değişimler	Değişimlerle ilgili ana tartışmalar	Uygulamalar
Küresel bütünleşme eden artan beklentiler ile süregelen ve çözüleme yen sorunlar	•Süregelen sorunlar •Göç •Bölgesel dengesizlik •Yeni kentsel gelişme dinamikleri ve dönüşümler •Liberalleşen ekonomi, küreselleşme eğilimleri •Dünyadaki fırsatların değerlendirilmesi •Yeniden tanımlanan kent ve insan ilişkisi	•Bölgeler arasındaki dengesizliğin ve siyasal niteliği ile gündeme gelmesi •Kentsel kalitenin yükseltilmesi •Gecekondu alanlarındaki dönüşüm •Toplu konut alanlarının oluşturulması •Küreselleşen ilişkiler, küresel kentlerin ortaya çıkışı •Yeni sanayi merkezlerinin ortaya çıkışı •Yerel siyaset	•Nüfus ve göç •Mekansal dönüşüm, artan dengesizlikler •Bölge planlama ve GAP •Ülke mekanının değişimi •Kentsel ulaşım •Kentlerin dönüşen sosyal yapıları •Gecekondu alanlarının mekansal dönüşümleri •Gecekonducular ve değişen sosyal yapı •Konut •Küresel kent •Yeniden üretim/sanayi odakları •Popülizm •Hemşerilik •Yerel yönetimler •Demokrasi, yeni kent insanı, yönetim	•Teşviklerle desteğin sürdürülmesi •İİB'nin kaldırılması •GAP İdaresi'nin kurulması •Büyükşehir belediyelerinin kurulması •Kentsel projelerde kentin niteliğini geliştirme çabaları •İmar affı yasaları •TOKİ'nin kurulması •Sivil toplum kuruluşlarının karar süreçlerine katılım talepleri •Habitat •Gündem21

Gecekondu alanlarının çözümünde, bu alanların dönüşümüne yönelik ilk çözüm, 1980'li yıllardaki yasalarla çıkartılan ıslah imar planları sayılabilir. Islah imar planlarıyla dönüşümlerin gerçekleştirilemediği alanlara yönelik çözümlerde önerilen kentsel dönüşüm projelerinin ise, zaman içerisinde uygulanması sırasında zorluklarla, farklı problemlerle karşılaşmıştır. Bu durum kentsel dönüşüm projelerinin, sorunu çözmedeki başarısının, uygulandığı alana ait özelliklere bağlı olmasından kaynaklanmaktadır. Bunun neticesinde de kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili olarak değişik model ve yöntemler geliştirilmiştir.

1990'lı yıllarda Türkiye'nin ilk kentsel dönüşüm projesi olan, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ve ardından uygulamaya geçilen Portakal Çiçeği Vadisi

Projesi ile gecekondü bölgelerinin dönüşümü sağlanmaya çalışılmıştır. Türkiye’deki kentsel dönüşüm projeleri için çok önemli olan her iki proje de, imar haklarının toplulaştırılması modeli kullanılarak hayata geçirilmiştir.



Şekil 3.1. İmar haklarının toplulaştırılması modeli [Göksu, a, 2006]

İmar haklarının toplulaştırılması modelinde avantajlar;

- Parsel bazında yapılaşıma yerine, proje bazında yapılaşıma hakkı,
- Proje bazında yaratılan değerin ortaklaşa paylaşımı,
- Projelerin arazi ve proje geliştirme mantığı çerçevesinde piyasa koşullarında ele alınması,
- İmar hakkının değil, yaratılan değerin paylaşımı,
- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda daha fazla kamu yararı,
- Farklı grupların projeye katılımı,
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi olarak sıralanabilir. [Göksu, a, 2006]

Gecekondü alanlarının mekansal dönüşümü için kullanılan, ıslah imar planları ile dönüşüm ve kentsel dönüşüm projeleri ile dönüşüm biçimlerinin her ikisinin de

uygulanması öncesinde, bir ön çalışma süreci, sonrasında ise dönüşümün gerçekleşmesi için bir uygulama süreci gerekmektedir. Her iki sürecin, birbirlerinden farklı olmasının yanı sıra uygulama sonrasında ortaya çıkan mekansal ve sosyal sonuçlar, doğal olarak her iki dönüşümde de birbirinden farklı olmaktadır. Ankara’da gerçekleştirilen ıslah imar planlarıyla ve kentsel dönüşüm projeleriyle dönüşüm örneklerine ait bilgilerin verilmesi ile gecekondü alanlarının dönüşümünde kullanılan bu iki yaklaşım daha iyi açıklanacaktır.

4. ANKARA'DA GECEKONDU ALANLARINDAN KONUT ALANLARINA DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

4.1. İslah-İmar Planları ile Dönüşüm Örnekleri

Ankara'da, ıslah imar planları, önce Ankara Belediyesi, sonrasında ise ilçe belediyeleri tarafından hazırlanmıştır. 1984'de çıkartılan, 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri ve ilçe belediyelerinin kuruluş, görev ve yetkilerinin düzenlendiği yasaya kadar, Ankara Belediyesi, sınırları içerisinde bulunan 22 adet ıslah imar planı yapılması gerekli alanı belirlemiştir. Ardından, 1984 yılında kurulan ilçe belediyeler tarafından, ıslah imar planları hazırlanmaya başlanmıştır. Ankara'da, 1987-1992 yılları arasında, ruhsatsız konut alanlarının %74.6'sına ait ıslah imar planı hazırlanıp onaylanmıştır [Sönmez, 2003]. Beş yıl gibi kısa bir sürede gerçekleştirilmiş olan ıslah imar planlarına ait bu veriler, o dönemki yönetimlerin, gecekondunun yasallaştırılmasına ve kente dahil edilme sürecine önem gösterdiğinin bir ifadesidir.

Ruhsatsız alanların büyük bir çoğunluğu için hazırlanan ıslah imar planlarının, kısa bir zaman içerisinde oluşturulmasında etken olarak bu bölgelerdeki nüfusun politik baskısı sayılabilir. Bu bölgelerde yaşayan insanlar için ıslah imar planlarının önemi, genellikle yasallaştırma sonrasında oluşacak değerden dolayı olmaktadır.

Çizelge 4.1. Yıllara göre ıslah imar planı ile dönüşümün gerçekleştirildiği alanlar [Sönmez, 2003]

Yıllar	İslah İmar Planı Yapılan Alanlar(ha.)	Toplam Ruhsatsız Konut Alanı İçindeki Payı	Kümülatif Toplam
1984-1985	144	7.4	
1985-1989	1368	69.4	1512
1989-1994	317	16.1	1829
1994-2000	141	7.1	1970
Toplam	1970	100.00	

Çizelge 4.2. 2000 yılında ıslah imar planlarının ilçelere göre Ankara'daki durumu
[Sönmez, 2003]

	Toplam Gecekondu Alanı (ha.)	Islah İmar Planı Yapılan Alan (ha.)	Islah İmar Planı Yapılan Alan (%)
Altındağ	3034	850	28
Çankaya	2171	1385	64
Etimesgut	368	368	100
Keçiören	1970	1785	91
Mamak	4147	4147	100
Sincan	9	9	100
Yenimahalle	957	957	100
Toplam	12656	9686	76.5

İlçe belediyelerinin, kendi sınırları içerisinde kalan düzensiz, yasal olmayan konut alanları için hazırladıkları 1/1000 ölçekli, bütünden çok parçacı olarak ele alınan bir yaklaşımla hazırlanan ıslah imar planlarının, bir üst ölçekli kent planına hatta nazım imar planına uygun bir şekilde yapılmamasından dolayı kentsel gelişim kararlarının uygulanamaması durumu ile karşı karşıya kalınmaktadır [Sönmez, 2003]. Üst ölçek plan ve kararlara uyulmadan gerçekleştirilen planlar, birçok kentte, kentin bütünü ve kentin olumlu yöndeki gelişimi düşünülerek hazırlanmış üst ölçek planlarla çoğu kez çakışmış ve bu planların tekrar hazırlanma gerekliliğini ortaya çıkartmıştır. İmar planlarına uymayan ıslah imar planları, nazım imar planlarının yeniden düzenlenmesine neden olmuştur. Kent makroformu düşünülerek hazırlanan üst ölçek planlarda alınan kararların gerçekleştirilememesinin ise çoğu kez kentin gelişimine zararı olmaktadır.

4.1.1. 19 Mayıs Mahallesi

Islah imar planlarının, üst ölçek planlama kararları dikkate alınmadan, çok hızlı bir şekilde oluşturulması, Keçiören Belediyesi için de geçerli olmuştur. 1984 yılından itibaren, belediye tarafından planlar hazırlanmaya başlanmıştır. Keçiören Belediyesi sınırları içerisinde, ıslah imar planı yapılan öncelikli alanlardan biri 19 Mayıs Mahallesidir. Mahallenin bir bölümü Yücel-Uybadin planı içerisinde kalmakta olup, yapılaşma başlangıçta bu plan doğrultusunda gerçekleşmiştir. 1960'ların başında

ruhsatsız yapılaşmanın gerçekleştiği mahallede, 1970'lerin başına gelindiğinde, mahallenin Yücel-Uybadin planı dışında kalan alanlarının, hisseli tapu sahipleri tarafından ruhsatsız olarak inşa edilen yapılarla kaplandığı görülmektedir. 1960'larda, gecekonduların sıklıkla rastlanılan ve 19 Mayıs Mahallesi'nde de 1963 yılında kurulan, Gecekondular Güzelleştirme Derneği'nin girişimleri ile birçok altyapı hizmeti mahalleye getirilmiştir. 1970'lerin sonlarında ise mahallenin, Ankara sınırları içerisinde bulunan birçok gecekondular bölgesine oranla, daha iyi durumda olduğu görülmektedir [Sönmez, 2003].

19 Mayıs Mahallesi'ne ait ıslah imar planları hazırlanarak, 1988 yılında onaylanmıştır. Ancak plana itirazlar neticesinde düzenlenerek 1989'da tekrar onaylanmış ve dönüşüm, bu tarihten sonra hızlı bir biçimde başlamıştır. 1995 yılı sonunda ise mahallede ıslah imar planları ile dönüşümün tamamlandığı görülmektedir [Sönmez, 2003].

Islah imar planları, kısa sürede hazırlandıkları gibi, uygulamaların hak sahipleri ve yapı üreticilerinin kendi aralarındaki uzlaşma neticesinde gerçekleştirildiği alanlardaki dönüşüm de yine kısa zaman içerisinde tamamlanmıştır. Ancak dönüşüm sonrası ortaya çıkacak değerlerin yapı üreticileri tarafından yeterli görülmediği veya araziye ait coğrafi özelliklerin yapı inşa etmeye müsait olmadığı alanlarda dönüşüm gerçekleşmemiştir. Bu durumda, dönüşümün gerçekleştirilemediği bölgeler için yönetimlerce farklı çözümlerin aranması gerekliliği üzerine kentsel dönüşüm projeleri ortaya çıkmıştır.

4.2. Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Dönüşüm Örnekleri

4.2.1. Mevcut dokunun yenilenmesi ile dönüşüm

Dikmen Vadisi Konut ve Geliştirme Projesi

Türkiye'nin, ilk kentsel dönüşüm projesi olan Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile ortaya çıkan uygulama, birçok kentsel dönüşüm projesinin gerçekleşmesinde, tetikleyici bir etki yaratmış ve örnek olmuştur. Projede, Ankara'nın doğal yapısında bulunan vadilerden Dikmen Vadisi'nin, sağlıklı kontrolsüz yapılaşmasından, modern, sağlıklı ve yaşanabilir bir mekana dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

1928 yılındaki imar planını hazırlayan Jansen, Ankara'da kent merkezine doğru uzanan vadi ve tepelerin mümkün olduğunca doğal halinde bırakılması ve konut birimlerinden uzak tutulması gerektiğini belirtmiştir. Dikmen bölgesinin imar dışında bırakıldığı planda, 1978 yılındaki nüfus 300 000 olarak öngörülmüş, ancak bu rakama 1950'lerde ulaşılmıştır. Dikmen, Çankaya ve Ayrancı'nın imarlı bölge içerisine alındığı, 1957 onanlı Yücel-Uybadin İmar Planı'nda da vadinin korunduğu görülmektedir. Zamanla, Ankara'daki hızlı nüfus artışı Dikmen Vadisi ve buna benzer bölgelerde kaçak yapılaşmaya neden olmuş, artan gecekondu yoğunluğundan dolayı çözüm arama yoluna gidilmiştir.

1982 yılındaki, 1/50000 ölçekli Ankara Nazım Planı'nda, kent çevresi için gerekli yeşil kuşak kararı ile Dikmen Vadisi gibi önemli vadiler, rekreasyon alanı olarak önerilmişlerdir [Kutsal,1993]. Ankara için hazırlanan 1/100000 ölçekli 2015 yılı yapısal planında da, hava kirliliğinin önlenmesi için gerekli hava akımlarını yaratmak adına, kentin etrafında genişliği 8-10 km olan ve olabildiğince kent merkezine doğru uzatılması gerektiği belirtilen bir yeşil kuşak önerilmektedir [Dikmen Vadisi Konut Geliştirme Projesi Fizibilite Raporu, Düzeltilmiş 1. Taslak, 1991]. Bu kararın uygulanması amacıyla da Büyükşehir Belediye Meclisi, 17.11.1986 tarihinde, 1/5000 ölçekli Dikmen Deresi Yeşil Alan Projesi'ni onamış, ardından proje 1989 yılında,

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi olarak revize edilmiştir [Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu]. Böylece 1990 yılında, bu proje kapsamında, Ankara'nın en önemli kültürel ve rekreasyon alanlarının yer aldığı kentsel dönüşüm projesi çalışmalarına başlanmıştır.

Öncelikle bölgede, doğal yapıya ait özelliklerin ve problemlerin araştırılması yapılmış, sağlıklı biçimde oluşan ortamda, doğal dengenin geri kazanılması adına gerekli çevre düzenlemesi için planlar oluşturulmuştur. Dolayısıyla yıllar öncesinde korunması gerekliliği üzerinde durulan yeşil kuşağın oluşturulması sağlanmıştır. Ayrıca bölgede gecekondualarda yaşayanların konut ihtiyaçlarının yine proje alanı içerisinde yer alan konutlarla çözülmesi amaçlanmıştır. Projenin başka bir özelliği de uygulama esnasında belediyeye ağır finans yükü getirmeden, vadiye oluşan rantın, kamu ve özel sektör işbirliği neticesinde paylaşılması olmuştur [Kutsal,1993]. Böylece projenin gerçekleştirilmesi için gerekli finansın, yine projenin kendi içinde yaratacağı rant ile karşılanması sağlanmıştır.

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, Güney Ankara Kentsel Gelişme Alanı içerisinde Çankaya, Dikmen ve Ayrancı'nın imarlı kesimleri arasında yer almaktadır. Projenin batısında Dikmen bölgesi imarlı kesimleriyle, kuzeyinde Çetin Emeç Bulvarı, doğusunda Çankaya ve Ayrancı'nın imarlı kesimleri ile Turan Güneş Bulvarı, güneyinde ise TBMM sitesi ile sınırlanmaktadır [Dikmen Vadisi Projesi ve Yıldız-Oran Aksı 1/5000 Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, 1993]. Bu bölge, 300 m. eninde, 6 km. uzunluğunda, kuzey-güney doğrultusunda vadi boyunca uzanmaktadır. Kuzeyi ile güneyi arasındaki kot farkı 180 m. ve ortalama eğim vadi tabanında %3, yamaçlarda ise % 20-30 arasındadır [Dikmen Vadisi Konut Geliştirme Projesi Fizibilite Raporu, 1991]. Bölgede, yapılaşma açısından sorunlu ve yüksek eğimli bölgelerin bulunmasına rağmen, gecekonduaların çok fazla yer aldığı görülmektedir (Resim 4.1).

Türkiye'nin gecekondu alanlarına yönelik dönüşümün gerçekleştirildiği ilk ve dolayısıyla da en önemli kentsel dönüşüm projesi olan Dikmen Vadisi Konut ve

Çevre Geliştirme Projesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri, hak sahipleri ve Metropol A.Ş.'nin ortaklığı ile gerçekleştirilmektedir. Dönüşüm projelerinin, en hassas noktalardan biri olan hak sahipleriyle anlaşma süreci, çalışmanın başlangıcında yaşanmış ve uzlaşma sonucu projeye devam edilebilmiştir. Projede uzlaşma ilkeleri;

- Gecekondu hak sahiplerine verilecek konutun, mevcut parsel ve konut büyüklüğü baz alınarak belirlenmesi,
- Ortalama büyüklüğün altındakilerin, belirlenen bedeli tamamlamaları, üstünde kalanların ise belirlenen bedeli almaları,
- Hak sahiplerine konutlar teslim edilene kadar kira yardımı yapılması,
- Vadide, Ankara'lılara hizmet edecek rekreasyon alanı ile kültür merkezi yatırımı gerçekleştirilmesi,
- Yatırımın, yurtdışı tahvil satışı ile belediye tarafından yapılması, ancak, proje içindeki ticari yatırımlardan sağlanacak gelirlerle, geri ödemenin sağlanması,
- Proje ile ilgili kararların, hak sahiplerinin temsilcileri ve mahalle muhtarlarının da katılacağı, Proje Karar Kurulu tarafından alınması olarak belirlenmiştir [Göksu, b, 2006].



Resim 4.1. Dikmen Vadisi Proje alanından 1994 yılına ait bir görüntü
[Metropol İmar, 1994]

I. ve II. etapları tamamlanmış olan projenin (Resim 4.2), iki sene gibi bir sürede bitirilmesi düşünülen III. Etap çalışmalarına Mart 2006'da başlanmıştır (Resim 4.3). Şu anda devam etmekte olan etapta, 300 tane gecekondü kamulaştırılmış olup, vadinin Hoşdere tarafında, 100 dairelik 5 bloktan oluşan Park Vadi Çankaya Evleri, Dikmen tarafında ise iki blok ve teras evlerden oluşan Park Vadi Teras Evleri (Şekil 4.1) ve dördü hak sahiplerine ayrılan toplam sekiz adet yüksek katlı blok yer almaktadır. 2008 yılında bitirilmesi düşünülen proje kapsamında 1120 konut inşa edilecektir (Şekil 4.2).



Resim 4.2. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nden bir görünüm



Şekil 4.1. Dikmen Vadisi III. Etap teras evlerden bir görünüm [Kuzu Grup arşivi]



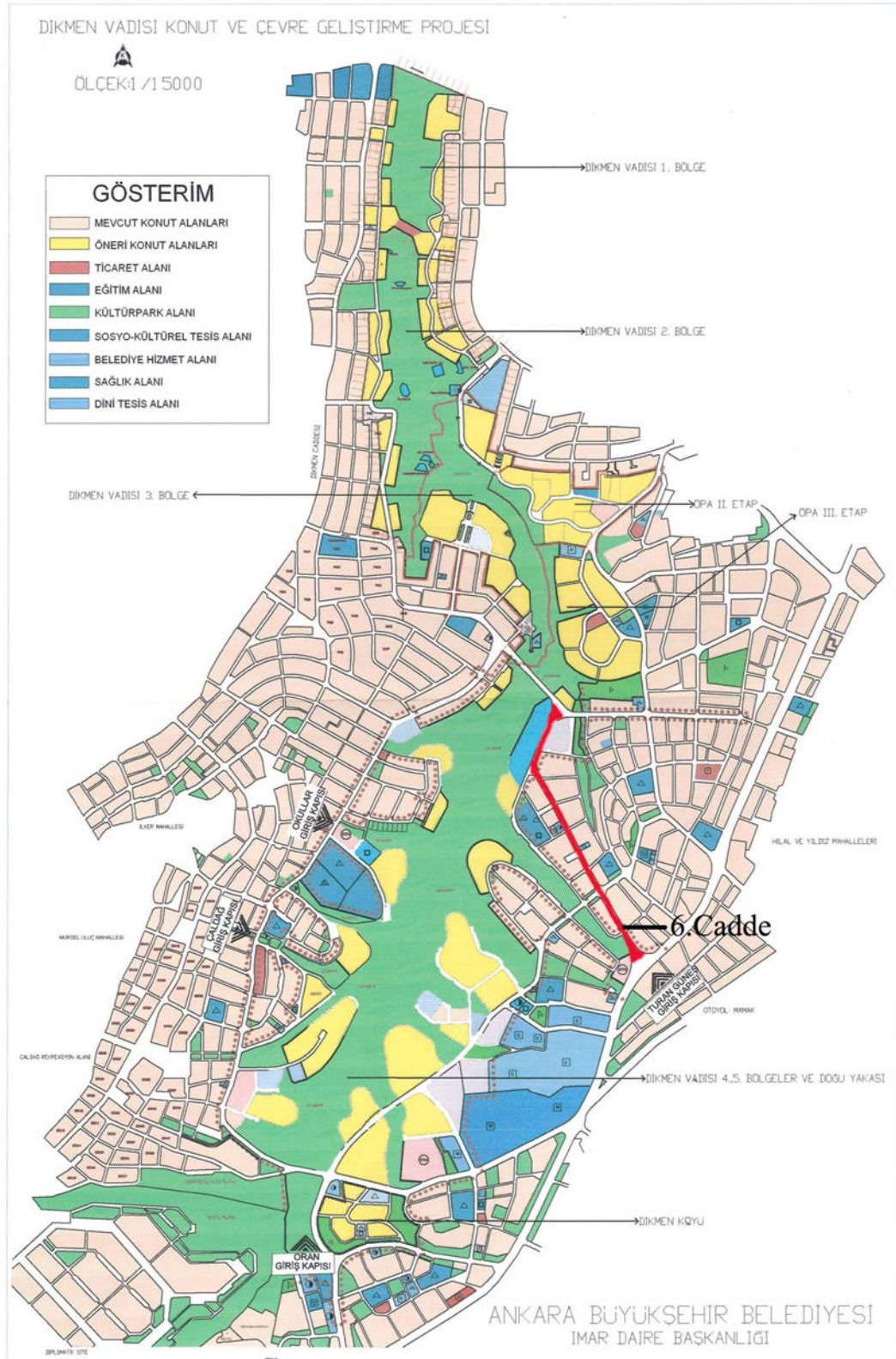
Şekil 4.2. Dikmen Vadisi III. Etap'tan genel bir görünüm [Kuzu Grup arşivi]



Şekil 4.3. Dikmen Vadisi III. Etap vaziyet planı [Kuzu Grup arşivi]



Resim 4.3. Dikmen III. Etap'a ait konut inşaatları [Canan Özer özel çekim, 2006]



Harita 4.1. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]

Geçak Projesi

Ankara'nın, Çankaya ilçe sınırları içerisinde bulunan, Çankaya Belediyesi'nce başlatılan gecekondular ve konut sorununa yönelik, demokratik katılım ile gerçekleştirilen, kooperatif sistemine dayalı bir kentsel dönüşüm projesidir. Eski imar parselleri üzerinde bulunan, kentsel dokuyu bozan gecekonduların, gecekondular sahiplerinin mevcut alandan ayrılmak istememeleri ve devletin burada yaşayan kişilere arsa verebilecek durumda olmamasından dolayı yıllarca sorun haline gelmesi üzerine, bu alanlara yönelik Çankaya Belediyesince çözüm aranmıştır [Eke, Uğurlar, 2004].

Proje alanındaki mevcut durumun, hukuki ve teknik olarak incelenmesi için kurulan bir çalışma grubunun, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile görüşmeler sonucunda, gecekondular sahiplerinin kurduğu kooperatiflere, üzerinde yerleştikleri arsaların bir kısmının tahsisen satılarak verilmesini, diğer kısmının da kamuya kazandırılmasını öngören bir proje hazırlanmıştır. Uzlaşmanın sağlanması sonucunda da 05.07.1993 tarihinde Çankaya GEÇAK projesi onaylanmıştır [Eke, Uğurlar, 2004].

GEÇAK I kapsamında 47, GEÇAK II kapsamında 190 adet gecekondular sahibinin oluşturduğu Konut Yapı Kooperatifleri, 2981 sayılı yasa ile kendilerine tanınan hak sahipliğinden, kooperatife gerekli arsanın tahsis edilmesiyle vazgeçecekleri bildirilmiştir. Bunun ardından GEÇAK projesi protokolü, Çankaya Belediyesi, Yerinde Islah Konut Yapı Kooperatifleri ve bu kooperatifleri toplayan Kooperatifler Birliği arasında imzalanmıştır [Eke, Uğurlar, 2004]. Bu projede belediye, dönüşüm için gerekli projeleri hazırlamak ve kooperatif ile yüklenici firma arasında uzlaştırıcı bir konumda olmak dışında bir görev üstlenmemiştir.

Yeşil alanları, konutları, otopark ve sosyal imkanları ile alana çağdaş bir görünüm kazandırılması amaçlanan proje, %57'si Çankaya Belediyesi'ne, % 34'ü Büyükşehir Belediyesi, %9'u şahsa ait olan toplam 9.33 ha.'lık bir alanı kapsamaktadır. Alanın, 2.28 hektarlık bölümünün, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları mevcut iken, geri kalan kısmı, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce, 1/5000'lik planları hazırlanan,

Büyükesat Vadisi Revizyon Nazım İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Uygulama imar planı bulunan alanın, 1.20 hektarlık bölümü, klasik nizam üç katlı konut şeklinde, uygulama imar planı bulunmayan 7.04 'lük alanın ise %50'si özel proje alanı, %25'i kontrollü konut alanı ve %25'i ise yeşil alan olacak şekilde planlanmıştır. Yaklaşık 2 345 kişinin yaşayacağı alanın yaklaşık %50'si yapılaşmaya açılırken %50'si yeşil alan ve park olarak ayrılmıştır [Eke, Uğurlar, 2004].

GEÇAK I'de üç katlı inşa edilen, bodrum katlardan da üç veya dört kat kazanan dört blok, Tepe İnşaat tarafından inşa edilmiştir. Gecekondu sahiplerine ait, her katta dört daire olan iki bloktan birinde 24, diğerinde 28 olmak üzere, her biri 60-120 m² arasında değişen toplam 52 konut birimi bulunmaktadır. İnşaat firmasının kendisine ait konut blokları ise her katta iki daire bulunan, 120-160 m² arasında değişen üç odalı konutlardan oluşmaktadır [Eke, Uğurlar, 2004].

GEÇAK II, MESA tarafından yapılan, 200 konut birimine sahip, 15 katlı 7 bloktan oluşmaktadır. Konut bloklarından üçü, gecekondu hak sahipleri için yapılmış, 105 m²'lik, üç odalı konutlardan oluşurken, geri kalan konut blokları, farklı kullanıcılara göre tasarlanmış, 90-480 m² arası stüdyo tipi, dubleks gibi farklı konut birimlerinden oluşmaktadır [Eke, Uğurlar, 2004]. Bu şekilde farklı konut sunumları ile farklı kullanıcıların isteklerine cevap verilebilmesi amaçlanmıştır.

Çizelge 4.3. Geçak Projesi arazi kullanımı [Eke, Uğurlar, 2004]

Kullanım	Yüzölçümü (m ²)	İnşaat alanı (m ²)	Daire sayısı	Nüfus
Konut alanı	38 484	67 387	521	2 345
Ticaret	-	8 000	-	-
Kreş	1 260	630	-	-
Dini tesis	1 600	640	-	-
Sosyokültürel tesis	3 200	1 600	-	-
Akaryakıt istasyonu	1 750	875	-	-
Toplam	46 294	79 132	521	2 345

gerçekleştirilememiştir. Bunun üzerine 1992’de, Metropol İmar A.Ş. tarafından bölgeye ait 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış ve plan 1993 yılında, Büyükşehir Belediyesi tarafından onanmıştır [Metropol İmar, 1994].



Resim 4.4. Öveçler Proje alanından bir görüntü [Metropol İmar, 1994]



Şekil 4.4. Öveçler Proje Alanı’na ait
İslah İmar Planı
[Metropol İmar, 1994]



Şekil 4.5. Öveçler Nazım İmar Planı
Revizyonu
[Metropol İmar, 1994]

Öveçler Vadisi ve Konya yolu kenarı boyunca uzanan vadileri, Ankara Vadi sistemi göz önünde bulundurularak, hava sirkülasyonunu engelleyecek yoğun yapılaşma yerine, Ankara için rekreasyon alanları ve yeşil alan ağırlıklı bir proje hazırlanmıştır. Konut alanlarının noktasal olarak planlanması ve yoğun inşaat hakları tanınması neticesinde 243 hektarlık alanda, gecekondü sahipleri ile birlikte toplam 120 000 kişilik konut inşa edilmiştir. Böylece alanda bulunan gecekondü sahiplerinin mülkiyet problemleri çözüme kavuşturulup konut ihtiyaçları karşılanırken, diğer taraftan da kent içi doğabilecek konut ihtiyacının karşılanması düşünülmüştür. Konut dışında kalan bölgelerin, kamu alanı olarak ayrılması ile bu alanda ticaret merkezleri, sağlık kültür, eğlence, dinlenme sergi-satış tesisleri ve kamu kuruluşları planlanmıştır [Metropol İmar, 1994].

Portakal Çiçeği Vadisi

Portakal Çiçeği Vadisi, Çankaya ve Ayrancı mahalleleri arasında yer almaktadır. Sınırlarını kuzeyde Kuzgun Sokak, güneyde Hoşdere Caddesi ile Cinnah Caddesi'nin kesiştiği kavşak, batıda Portakal Çiçeği Sokak'ının bir bölümü ve mevcut yapılar ile doğuda Piyade ve Platin Sokaklar oluşturmaktadır. Ankara kent bütünü içinde, çok önemli bir bölgede bulunan arazi, Ankara'nın en önemli projelerinden birinin yer aldığı Dikmen Vadisi'ne, Seğmenler Parkı'na, Atakule ve Atakule'nin bulunduğu Botanik Bahçesi'ne yakın bir konumda yer almaktadır [Göksu, a, 2006].

İlk kez 1950 yılında imar hakkı getirilen vadiye, 1957 Yücel-Uybadin Planı'nda %70'i, 1974'de ise alanın tamamı yapı kullanımına açılmışken emsal 2.0 olarak belirlenmiştir [Göksu, a, 2006]. Yıllar önce büyük bir bölümü kamuya ait olan imarsız bu araziye, çeşitli yönetimlerce imar hakkı tanındığı, sonrasında ise arazi üzerinde şahıs mülkiyetinin arttığı, 1980'li yıllara kadar vadi çevresinde yapılaşmanın gerçekleştiği, ancak vadi içinde tanınan yapılaşma haklarının kullanımına izin verilmediği görülmektedir. 1985 yılına gelindiğinde ise verilen imar haklarını kaldırılması ve alanın yeşil alan olması için kamulaştırılması kararları alınmış, ancak kaynak sıkıntısı nedeniyle kamulaştırma gerçekleştirilememiştir [Göksu, c, 2006].

1985 yılında, 2.0'lık emsale karşılık gelen 230 000 m² inşaat alanı, emsalin 0.60'a çekilmesi ile 67 000 m²'ye düşürülmüştür. Bu projede uygulanan yöntem, klasik kamulaştırma yerine, vadide proje ile oluşturulacak değer, uzlaşma yolu ile paylaşılması esasına dayanmaktadır. Ankara'da uygulanan projelerden farklı bir yaklaşımla, kamulaştırma yerine proje değerinin paylaşımı yöntemi uygulanmıştır [Göksu, c, 2006].

Proje süresinde model oluşturulması, proje yönetiminin nasıl olacağı, kaynakların nasıl yaratılacağı ve nereden sağlanacağı, hukuksal düzenlemenin nasıl yapılacağı vb. konular, diğer bir deyişle proje senaryosu, hak sahipleri ile uzlaşarak oluşturulmuştur [Göksu, 2003].

%49'u belediye, %21'i şahıslar, %30'u girişimci kamu-özel şirket ortaklığı ile örgütlenen Portaş Anonim Şirketi'nin, yönetim ve denetim kurullarında, arsa sahiplerinin temsilcileri ile belediye bürokrati yer almıştır. Böylesi bir uygulama da, şahısların temsilcileri vasıtası ile kendi görüşlerini bildirmelerine, alınan kararlar hakkında bilgi sahibi olmalarına olanak sağlamıştır [Göksu, c, 2006]. Şirketin aldığı kararlar, sunulan öneriler arsa sahipleri ile yapılan aylık toplantılarda görüşülmüştür.

Anlaşıldığı üzere bu projede kamu ve özel sektör arasındaki işbirliği, birbirini destekleyici nitelikte olup, bu modelde amaç;

- Ankara'ya çağdaş ve kentsel standartı yüksek bir alan kazandırılması,
- Belediyenin kaynak ayırmadan, 'kendi kaynağını kendi yaratan' bir proje gerçekleştirmesi,
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değerden pay alması amaçlanmıştır [Göksu, 2003].

Arsa sahiplerine imar haklarının toplulaştırılması için takas, inşaat anlaşması ve satın alma gibi üç farklı seçenek sunulmuştur. Bunun sonucunda 9 hissedar Ankara'nın diğer bölgelerinde belediyeye ait arsalarla takası, 5'i hissesini satmayı, 29'u ise uygulanacak projeden pay almayı kabul etmiştir. Geri kalan hissedarlar ile

uzlaşmaya varılamadığından kamulaştırma yoluna gidilmiştir. Arsa ile takası kabul edenlere 774 sayılı kanun gereğince ev sahipleri ve kiracılara Altındağ ilçesi, Karapürçek Gecekondu Önleme Bölgesi'nde, 1/10'u peşin geri kalanı 10 yıl vade ile ödenmek koşulu ile ortalama 250 m²'lik, altyapısı ve mimari projeleri hazır arsa imkanı verilmiştir [Göksu, c, 2006].

Projede uzlaşma ilkeleri;

- Mevcut inşaat emsalinin dörtte bir azaltılması,
- Alanın yaklaşık % 70'inin yeşil alan olması,
- Arsa sahiplerinden belediye veya şahısların, proje yatırımları için kaynak ayırmaması,
- Proje geliştirme maliyetinin, girişimci tarafından sağlanması,
- Yaratılan değer, arsa hisseleri oranında paylaşılması olarak belirlenmiştir [Göksu, b, 2006].

Alan üzerinde 38'i hak sahipleri tarafından kullanılan, 29'u ise kirada olan 67 adet gecekondu bulunmaktadır [Dündar, 2001]. 250 kişinin yaşadığı proje alanında yer alan 67 hissedarın imar hakları toplulaştırılmıştır. Alanın imarı, mevcut imar haklarının %25'ine düşürülmesiyle, yüksek yeşil alan yoğunluklu bir proje oluşturulmuştur. Burada azaltılan imar haklarına karşılık, yeşil alanların oranının arttırılmasıyla, kaliteli bir çevre yaratılmış bu şekilde de inşa edilecek yeni yapılaşma alanının değerinin arttırılması yoluna gidilmiştir [Göksu, d, 2006]

Projede 180 adet konutun bulunduğu iki adet konut bloğu ve yeşil alan düzenlemesi ile ticaret ve kültür merkezi yapısı inşa edilmiştir [Göksu, 2003]. 1992 yılında yapılan sözleşmelerin ardından, bir sene sonra ilk konut bloğunun inşasına başlanmış ve 1996 yılında bitirilmiştir. Aynı sene diğer konut bloğuna başlanmış ve bu da 1998 yılında bitirilmiştir.

Projede;

- Vadide, yeşil alan kullanımının maksimum olması,
- Vadinin doğal yapısının korunması,
- Yeşil alan içinde, Ankara’lıların yararlanacağı rekreatif etkinliklerin yer alması,
- Yeşil alan tasarımında, Ankara ve bölgenin klimasını etkileyecek peyzaj düzenlemesinin yapılması,
- Vadide, kentsel işaret (landmark) niteliğinde bir yapının yer alması (Dikmen Vadisi Projesi’nde Kültür Köprüsü, Botanik bahçesinde Atakule olan kentsel işaretin, Portakal Çiçeği Vadisi’nde de ticaret ve kültür merkezi Ansera’nın olması)
- Konut yatırımının, yüksek standartlı olması ve her bir konut blokunun altında kapalı otopark, yüzme havuzu gibi yatırımların yer alması,
- Ulaşım sisteminin (yaya-trafik), çevre ve diğer projelerle uyumunun sağlanması,
- Kentsel imaj noktalarının (meydan, kent balkonu, vadi girişleri vb), projede önemle vurgulanması,
- Ayrıca, vadi çevresindekilerinin kullanımına yönelik (otopark, toplu taşıma durağı, teknik altyapı) kentsel donanımların olması,
- Proje alanının, yalnızca, vadi içi ile sınırlı kalmayıp, yakın çevresini de içine alması hedeflenmiştir [Göksu, c, 2006].

Sonuç olarak Portakal Çiçeği Vadisi Projesi’nde, kiracı ve konut sahiplerine, proje dışındaki bölgelerde arsa veya oluşacak ranttan pay verilmektedir. Bu bağlamda, bu proje ile birçok kentsel dönüşüm projesinde vurgulanan, mevcut kullanıcıyı dönüşüm sonucunda yerinde koruma ilkesinden farklı bir yöntem izlendiği söylenebilir.

Aktaş-Atilla Projesi

1953 yılında ilçe olan ve Ankara’nın en eski gecekondu alanlarının bulunduğu Altındağ, 1957’den itibaren planlı bir bölge olmasına rağmen, karmaşık mülkiyet sorunları, yapılaşmaya uygun olmayan arazi koşulları gibi nedenlerden, düzenli bir biçimde yapılaşmadığı gibi özel sektörün de ilgisini çekememiştir. Altındağ Belediyesi tarafından, mevcut sorunlu alanlar belirlenerek, bu bölgelerin

eksikliklerinin giderilmesi, canlandırılması, sağlıklı fiziksel koşullara sahip olabilmesi için kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır [Eke, Uğurlar, 2004].

Aktaş-Atilla Mahallesi, yetmiş yıl öncesine dayanan bir gecekondulu geçmişine sahiptir ve bölgedeki gecekondularda yaşayanlar, 1984 yılındaki af kanunu ile hak sahibi olmuşlardır. Belediye tarafından, %70'i Maliye Bakanlığı ve belediyeye ait arazinin, öncelikli olarak imar planları hazırlanmış, böylece teknik ve sosyal altyapıdan yoksun bölgenin sağlıklı yapılaşması ile gecekondulu alanlarının dönüşümünün hızlandırılması amaçlanmıştır [Eke, Uğurlar, 2004].

6 675 m²'si belediyenin, 5 847 m²'si tapulu şahısların, 15 788 m²'si yol ve yeşil alan olarak ayrılan toplam 2.83 hektarlık alanda, 2981 sayılı yasa ile 160 kişi hak sahibi olmuştur. Projenin başından beri halkın desteği olmadan, başarılı bir sonuç alınamayacağı düşüncesi hakim olduğundan, toplantılar yapılarak her gelişmeden halk haberdar edilmiştir. Ayrıca proje alanı içerisinde, tapusu veya tapu tahsis belgesi olanlarla kiracılara uygun koşullar altında daire sahibi olabilecekleri bildirilmiştir [Eke, Uğurlar, 2004].

400 adet konut biriminin inşa edildiği proje, etaplar halinde uygulanmıştır. Tamamlanan etaplara, gecekonduları yıkılan hak sahiplerinin yerleştirilmesi şeklinde bir yol izlenmiştir. Ticaret açısından gelecekte önemli bir bölge olacağı düşünülerek, yol boyunca ticari birimlerin bulunduğu bloklar, bunların arkasına da gecekondulu hak sahiplerine verilecek binalar inşa edilmiştir. Burada 7, 8, ve 9 katlı bloklarda, ortalama 110-120 m²'lik, yaklaşık 20-30 adet konut birimi bulunmaktadır [Eke, Uğurlar, 2004].

Çizelge 4.4. Aktaş-Atilla Projesinde yer alan yapılara ait m²'ler [Eke, Uğurlar, 2004]

Kullanım	Yüzölçümü (m ²)
Konut Parseli (18 adet)	17 030
Yurt Binası	1 225
Benzin İstasyonu	4 033
Şelaleli Park	7 000

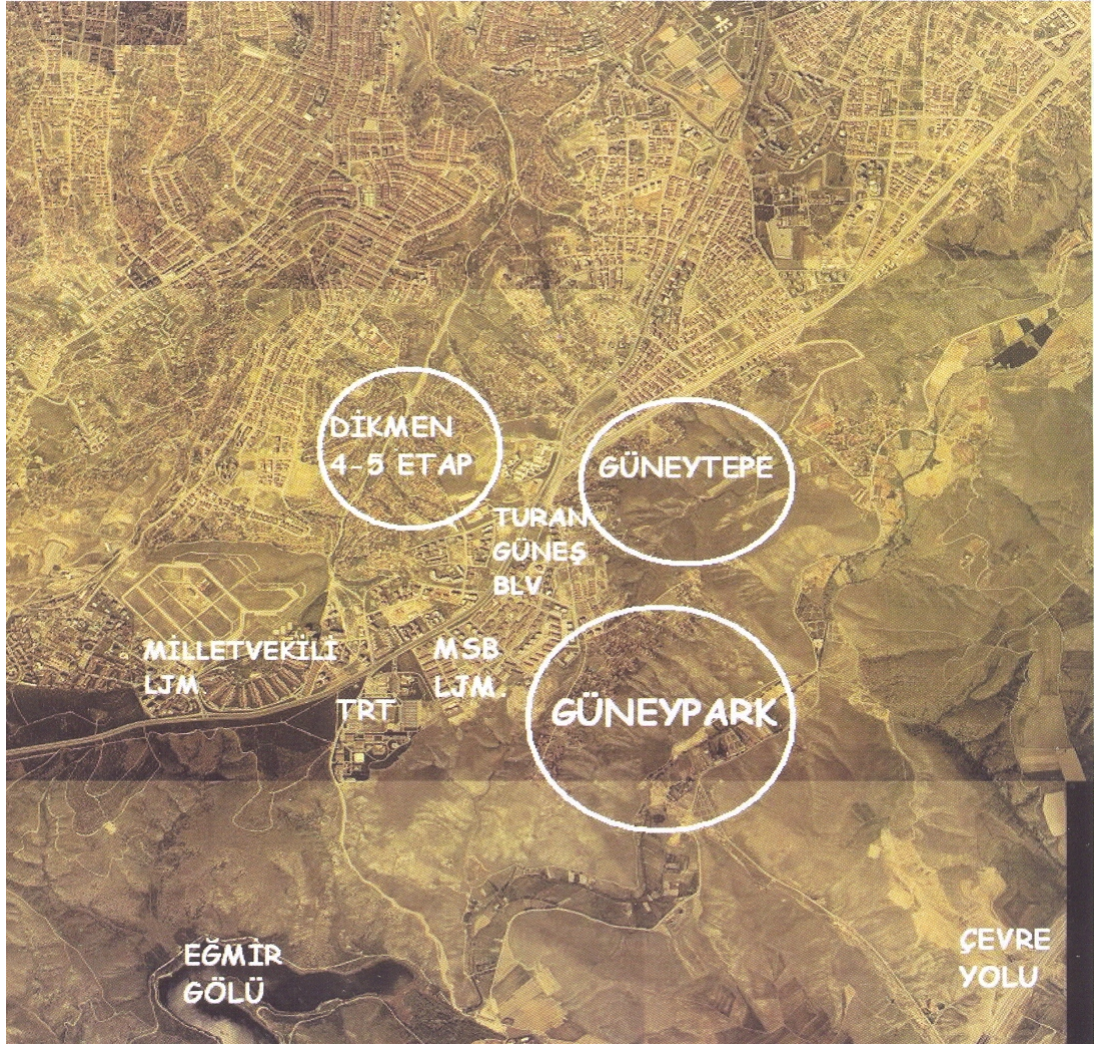
İnşaatların, Altındağ Belediyesi Şirketi tarafından yapıldığı projede, hak sahiplerine verildikten sonra kalan konutlar, bölge halkına uygun ödeme koşulları ile satılmıştır. Buradan elde edilen gelir ile proje içerisinde yer alan benzin istasyonu ve yurt binası ile uygulamanın gerçekleşmesi için gerekli finansal kaynak sağlanmıştır. Böylece proje kendi kendine yeter durumda olduğundan dışardan bir kaynak aktarımına ihtiyaç duyulmamıştır [Eke, Uğurlar, 2004]. Çizelge 4.4’de proje alanında yer alan farklı kullanımlara yönelik yapılar ve bunlara ait alanlar verilmiştir.

Projenin uygulanması sonucunda, projedeki toplam inşaat alanının yüksek tutulmasıyla oluşan yoğunluk, yaşanan otopark problemi ve konutların düşük kaliteli olarak inşa edilmesi projenin eleştirilmesine neden olmuştur.

Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi

Proje alanı, Ankara’nın güneyinde, Çankaya-Oran aksında, Turan Güneş Bulvarı ve Oran yolu ile Çankaya-Mamak yolunun kesiştiği kavşağın güneyinde yer almaktadır. Proje alanının güney ve doğusunda, Eğinir Gölü çıkışından itibaren İmrahor deresi, batısında TRT Genel Müdürlüğü ve subay lojmanları, kuzeyinde ise Sancak Mahallesi’ne ait diğer yerleşimler bulunmaktadır. Alan, Çankaya sınırları içerisinde, Mogan ve Eymir Gölü’ne hakim olup Ankara için önemli ve prestijli bir bölgededir (Harita 4.3, Şekil 4.6.a, Şekil 4.6.b). Halk arasındaki adı Mühye 902 olan tek bir parsel üzerinde yer alan proje alanında, 1960’lardan bu yana, 500’den fazla kaçak yapılaşma ve gecekondu inşa edilmiştir.

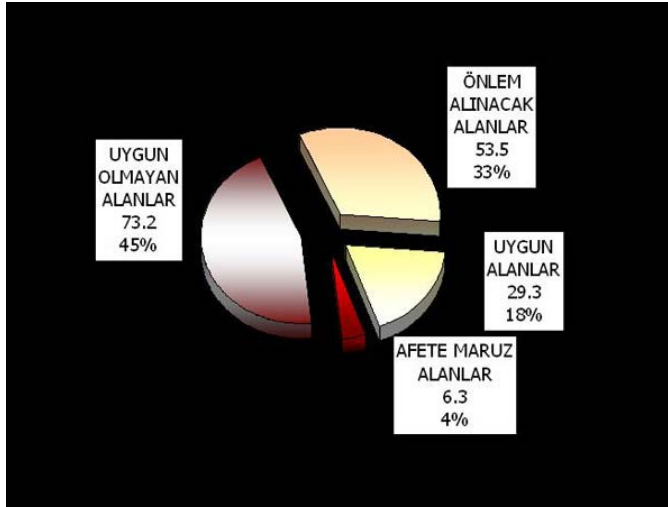
Arazinin yüksek eğimli topoğrafik yapısı dolayısıyla, yapılan zemin etüdleri sonuçlarına göre, proje alanının büyük bir kısmı konut dışı alan olarak planlanmıştır (Şekil 4.6). Yaklaşık 160 ha.’lık bir bölgeyi kapsayan alanda, inşaata elverişli bölgelere yapılacak olan 6 000 konutun dışında, bir ticari merkez, spor salonları, yeşil alanlar, yürüyüş ve bisiklet yolları yer alacaktır (Şekil 4.7).



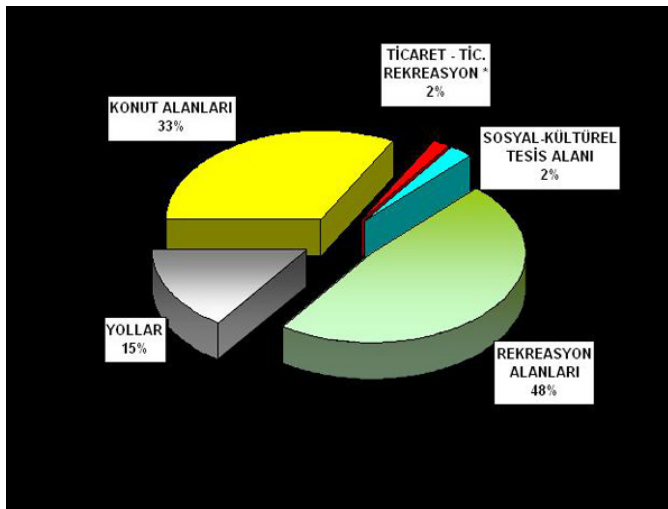
Harita 4.3. Güneypark'ın Ankara kent bütünündeki konumu
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]



Şekil 4.6. a. Güneypark proje alanından bir görünüm
b. Güneypark proje alanının topografik yapısı
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]

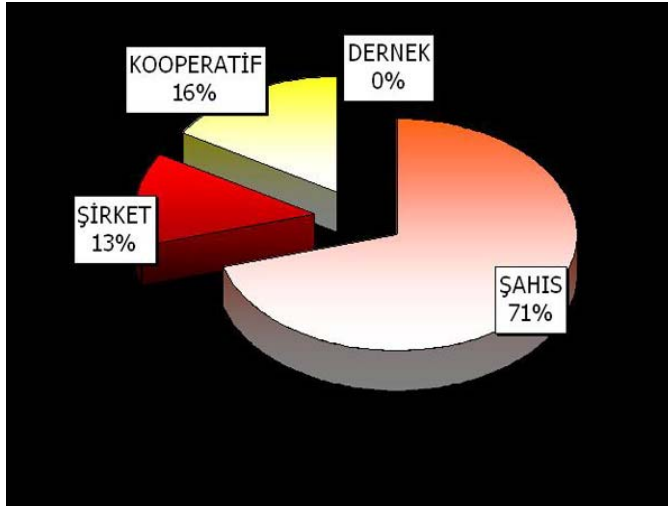


Şekil 4.7. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi alanına ait ön çalışma
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]

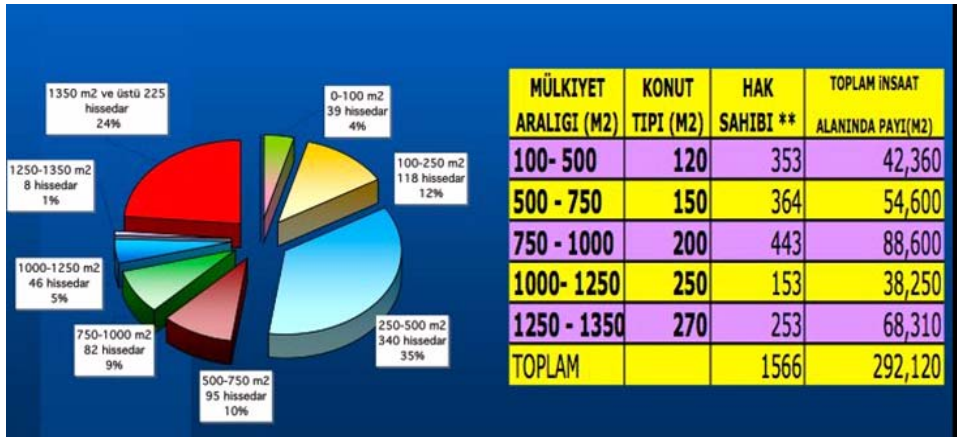


Şekil 4.8. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi arazi kullanımı
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]

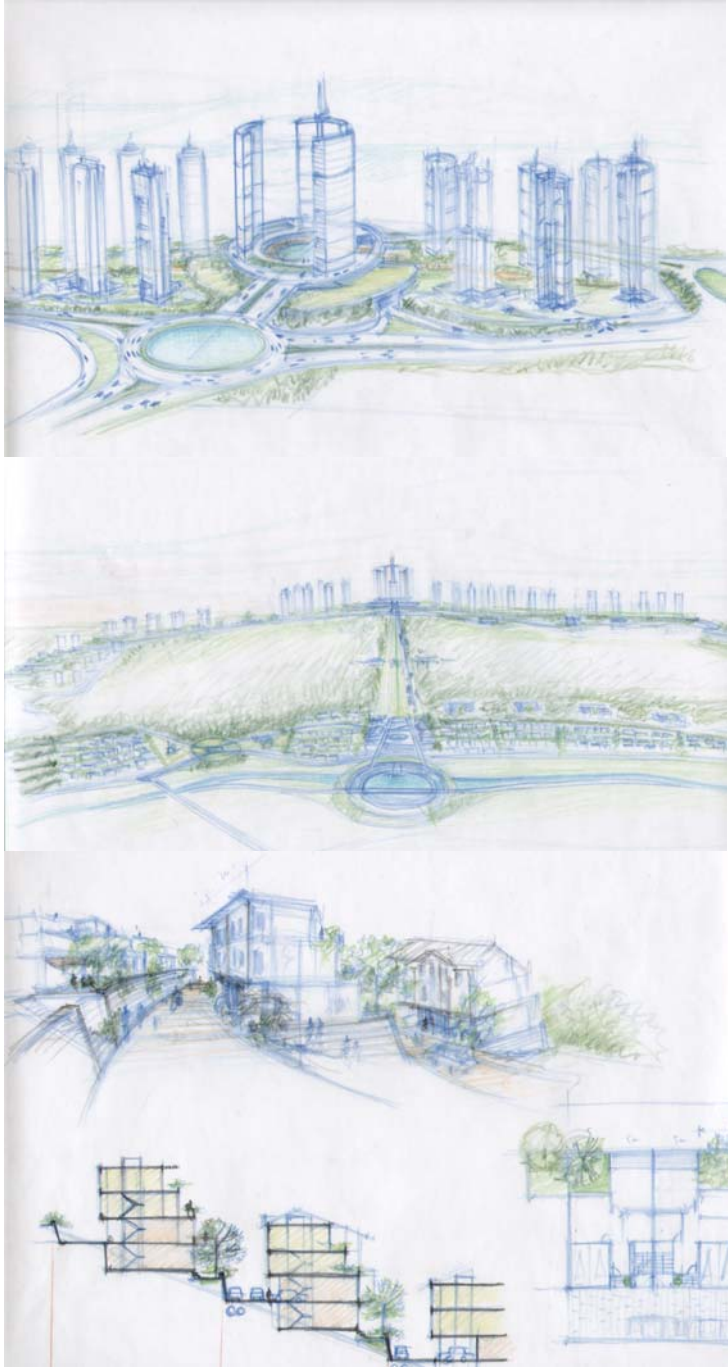
Proje alanı, kooperatifler, gecekondular ve bireylerden oluşan, 1 500'den fazla hissedarın olduğu, karmaşık bir mülkiyet ortamına sahip olduğundan, uzun yıllar boyunca çözüme kavuşturulamamıştır. Proje alanındaki mülkiyet dağılımı, Şekil 4.8'de gösterilmektedir. Karmaşık mülkiyet sisteminden dolayı doğabilecek problemler, uygulama sonrasında ortaya çıkacak olan değer, hak sahipleri arasında, adil paylaşımının sağlandığı bir kentsel dönüşüm konsepti ile çözülmüştür.



Şekil 4.9. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde mülkiyet dağılımı
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]



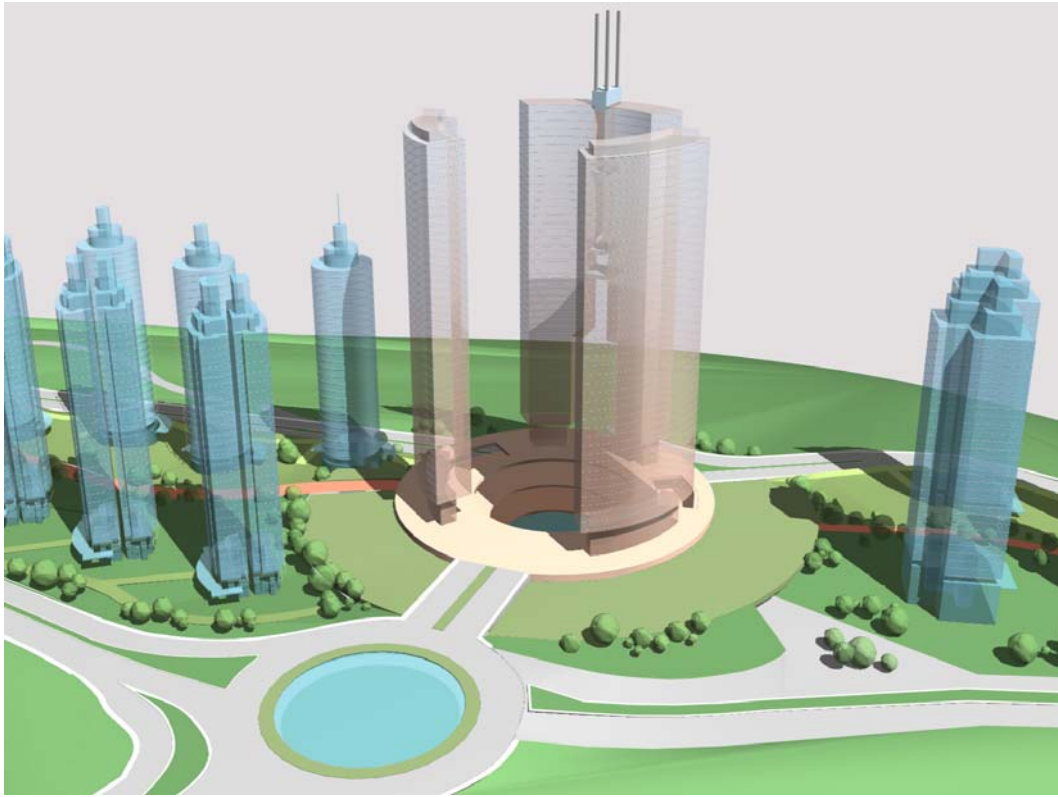
Şekil 4.10. Güneytepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde mülkiyet analizine bağlı
konut sunum programı [Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]



Şekil 4.11. Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi üzerine çalışma eskizleri
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]



(a)



(b)

Şekil 4.12. a) Güneypark Kentsel Tasarım vaziyet planı
 b) Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi'nin üç boyutlu gösterimi
 [Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]

4.2.2. Mevcut dokunun iyileştirilmesi ile dönüşüm

Zafertepe Gecekondu Geliştirme Projesi

Ankara'nın güney doğusunda ve Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 9 000 kişinin yaşadığı Zafertepe Gecekondu Mahallesi'nin, batısında Küçükesat Mahallesi'nin imarlı kesimleri, doğusunda Türközü Mahallesi, güneyinde ise Umut Mahallesi sınırlarındaki gecekondu var mevcuttur [Göksu, f, 2006].

Yaşanan konut ihtiyacı karşısında, devlet tarafından sunulan çözümlerin yetersiz kalması üzerine, halk bu konuda örgütlenme gereğini hissetmiştir. Bu amaçla kurulan Kent-Koop ile Batıkent Projesi oluşturulmuş ve bu proje ile yaklaşık 50 000 kişinin konut ihtiyacı karşılanmıştır. 1987 yılında, Kent-Koop, Batıkent Projesi örneğinden yola çıkarak, gecekondu var yaşayanların da, mevcut sorunlarını çözebilecekleri bir çalışmayı başlatmıştır [Göksu, d, 2006].

Zafertepe halkı, S. S. Zafertepe Gecekondu Çevresi Geliştirme Kooperatifi (Çevre-Koop) adı altında birleşmiştir. Bir gecekondu alanındaki sorunları çözmek amacıyla kurulmuş ilk kooperatif olan Çevre-Koop'un amacı, kooperatif ana sözleşmesinde şu şekilde açıklanmıştır;

“Gecekondu alanlarında yaşayan nüfusun, başta çevre düzenlemesi olmak üzere, fiziksel, ekonomik ve toplumsal gereksinimlerinin karşılanması için bir araya gelmelerini sağlamak ve sorunlarına ortak çözüm yolları aramaktır” [Göksu, f, 2006].

Bir tepe üzerine kurulmuş olan ve %40'lık eğimin olduğu mahallede, mevcut yapılar tepenin yamaçlarında inşa edilmiş olan konut amaçlı inşa edilmiş yapılar olup, tepe üzerinde okul, cami ve ticari birimler bulunmaktadır. Sağlıkla ilgili birimlerin ve park için ayrılmış yeşil alanların yer almadığı mahallede, bölgedeki eğimin çok yüksek olması, tepenin yamaçlarında bulunan konut birimleri ile tepenin üstündeki hizmet binaları arasındaki ulaşımı güçleştirmektedir. Burada yer verilen sorunlar, bir çok gecekondu alanında görülen sorunlar olup bu sorunların bir kısmı mevcut yönetimlerin sorumlulukları dahilindedir. Ancak kentleşmenin çok hızlı

gerçekleşmesi, gerekli hizmetlerin yetersiz kalmasına, hatta yapılamamasına neden olmaktadır [Göksu, f, 2006].

Zafertepe halkı, böyle bir çalışmada, ilk adım olarak kendilerinin çözebilecekleri sorunları belirlemişlerdir [Göksu, f, 2006]. Bunlar;

- Sosyal hizmetlere ulaşılabilirlik (merdivenli yol),
- Park, meydan ve çocuk bahçesi düzenlemesi,
- Eğitim ve spor olanaklarının arttırılmasıdır.

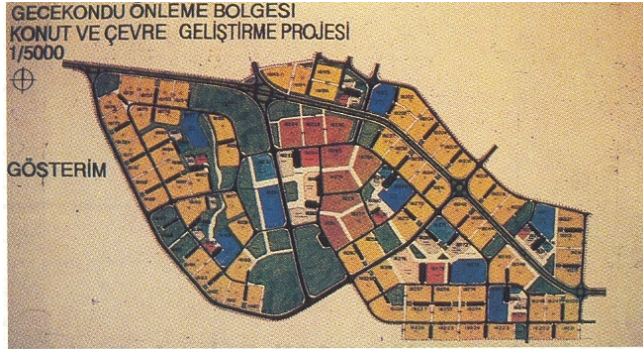
Çevre-Koop ve Kent-Koop arasında hazırlanan protokol neticesinde tarafların hak ve sorumlulukları belirtilmiştir. Her türlü projelendirme ve malzeme araç gereç temini Kent-Koop, talep örgütlenmesi ve gerekli işgücünün ise Çevre Koop tarafından gerçekleştirilmesi kararı alınmıştır.

Gecekondu bölgelerinde, ilk defa kooperatifleşme yoluna gidilmiş, gecekonduya yaşayan halk ile işbirliği yapılarak, fiziksel ve toplumsal anlamda bir iyileştirilme gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Bu proje ile planlama aşamasında görüşleri alınan gecekondu sahiplerinin, bunun dışında uygulama sırasında da etkili olabilecekleri görülmüştür.

4.2.3. Gecekondu önleme bölgeleri ile dönüşüm

Elvanköy Gecekondu Önleme Bölgesi

Ankara Programı Uygulama Planı ile “Altyapılı Kentsel Arsa Üretimi” doğrultusunda oluşturulmuş çalışma, düşük gelir gruplarına yönelik konut sıkıntısının, kooperatifleşme yolu ile konut üretme modeli kullanılarak çözülmesi hedeflenmiştir. Proje, Sincan yerleşik alanın güneydoğusunda, Ankara’nın batı yerleşme koridorunda, Etimesgut Belediye sınırları içerisinde yer alan 204 ha.’lık bir alanı kapsamaktadır [Metropol İmar, 1994].



Şekil 4.13. Elvanköy Gecekondu Önleme Bölgesi Projesi 1/5000'lik yerleşim planı [Metropol İmar, 1994]

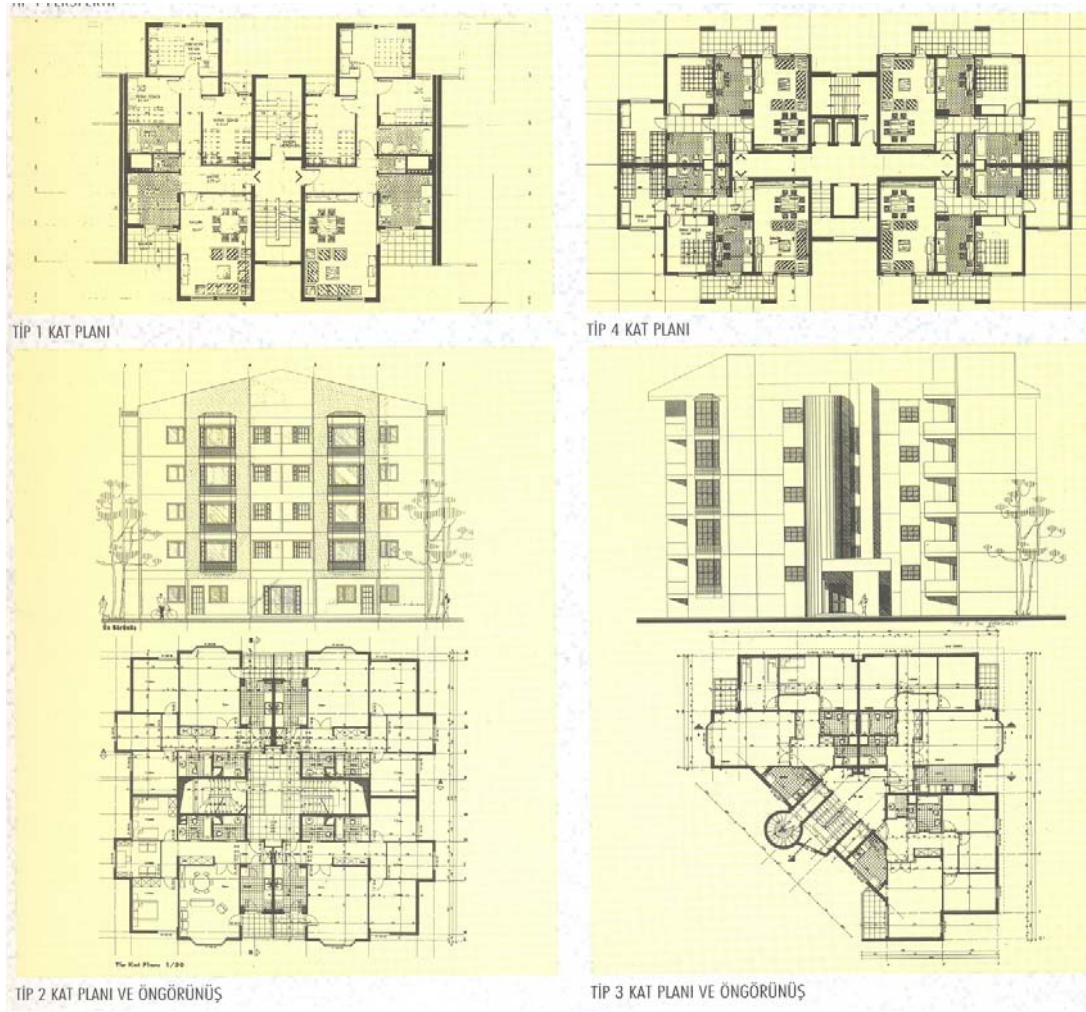
775 sayılı Gecekondu Yasası göz önünde tutularak oluşturulan uygulama için, 1990 yılında arsa tahsislerine başlanmış ve 1991 yılına kadar devam edilmiş, ardından projeler tamamlanarak kooperatiflere teslim edilmiştir. Düşük gelir grubundan üyelerle oluşturulan 60 tane kooperatif, toplam 60 ada üzerinde, dört tip proje ile her biri, en fazla brüt 100 m²'lik, 7 158 konut ünitesi planlanmıştır. Konutlar beş veya sekiz katlı olup, her adada 90-100-192 adet konut yer almaktadır. Belediyeye ait olmayan planlı alanlarla birlikte 9 658 konutun bulunduğu proje kapsamında 43 500 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır [Metropol İmar, 1994].



Şekil 4.14. Elvanköy Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'ne ait görüşler [Metropol İmar, 1994]

Proje alanında brüt yoğunluk 213 kişi/ha. olup kişi başına düşen yeşil alan 7.6 m²'dir. Ticaret ve pazar yerine 49 286 m², temel eğitime 78 710 m², orta öğretime 37 913 m², idari tesislere ise 25.281 m² yer ayrılmıştır [Metropol İmar, 1994].

Elvanköy Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, Ankara’da gecekondulaşmayı önlemek adına konut dışında spor, eğitim, ticaret, yeşil alanlarıyla bir bütün olarak düşünülmüş, tasarlanmış ve uygulanmış bir projedir [Metropol İmar, 1994].

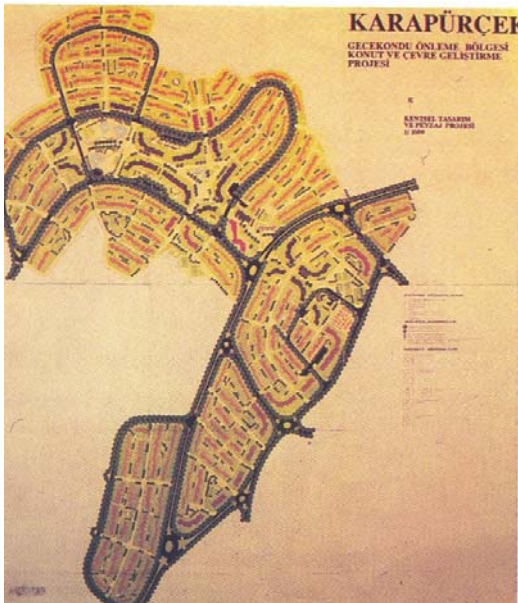


Şekil 4.15. Elvanköy Konut ve Çevre Geliştirme Projesi’nde uygulanan, kat planları ve görünüşler [Metropol İmar, 1994]



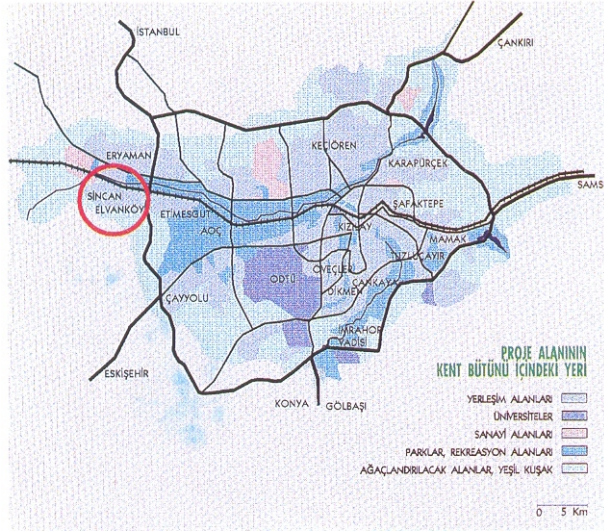
Resim 4.7. Karapürçek Proje Alanı'ndan bir görüntü [Metropol İmar, 1994]

Proje alanı içerisinde ilkokul, ortaokul ve kreş, ticaret merkezi, sağlık ocağı, spor alanı, pazaryeri planlanmış ve konutlar arasında, yaya yolları ile ulaşılabilen avlular, yeşil alan olarak bırakılmıştır. Bunun yanı sıra bölgenin kuzey ve batısında 35 ha.'lık alanın da, Ankara metropolitan kent yeşil kuşak düşüncesiyle, ağaçlandırılması önerilmiştir [Metropol İmar, 1994].



Şekil 4.16. Karapürçek Projesi'nin 1/5000'lik Yerleşim Planı [Metropol İmar, 1994]

Sincan II Gecekondu Önleme Bölgesi



Harita 4.6. Sincan II Proje alanının kent içindeki konumu [Metropol İmar, 1994]

Düşük gelirli için ayrılmış, 185 ha.'lık alan, Ankara'nın batısında, Elvanköy Gecekondu Önleme Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmış imar planı, Metropol A.Ş. tarafından revize edildikten sonra, altyapılı arsa sunumu gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Kooperatiflerce inşa edilen yapıların yanı sıra, 775 sayılı kanuna bağlı olarak bağımsız parsellerde gecekondu sahiplerine kendi imkanlarıyla, bir veya iki katlı konut yapabilme imkanı da verilmiştir [Metropol İmar, 1994].

1991'de çalışmalarına başlanılan ve 25 000 kişi için planlanan alanın kuzeyinde, dört katlı binalar, alanın ortasından geçen 25 metrelik yol boyunca, 8-15 katlı binalar önerilmiş, rekreatif ve eğitim amaçlı alanların yoğunlukta olduğu güney kesiminde ise yerleşime ayrılan bölgeler bir veya iki katlı sıra veya ikiz evlerden oluşan konutlar tasarlanmıştır. Konut, eğitim ve yeşil alanlar dışında ticari, idari, kültürel amaçlı alan olarak üç sağlık tesisi, bir lise, dört temel eğitim, iki ticaret, bir pazar alanı, bir belediye hizmet binası ve bir su deposu da projede önerilmiştir. Bölgede kişi başına düşen yeşil alan, 17.50 m² olarak planlanmıştır [Metropol İmar, 1994].

5.YILDIZ HİLAL 6. CADDE’NİN MEKANSAL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İRDELENMESİ

5.1. Çalışma Alanı ile İlgili Genel Bilgiler

6. Cadde, Dikmen Deresi’nden, Turan Güneş’e doğru yükselen, dalgalı ve eğimli bir topografik yapıya sahiptir (Şekil 5.1). Cadde çevresi ise yer yer vadilerle bölünen eğimli bir yapıdadır. Kuzey batısında Dikmen Vadisi, güney doğusunda Turan Güneş Bulvarı, kuzey doğusunda Hilal Mahallesi, güney batısında Yukarı Dikmen Mahallesi olan cadde, ayrıca bu iki mahalleyi ayıran bir sınır görevi de görmektedir (Harita 5.1).



Harita 5.1. Yıldız Hilal 6. Cadde’nin Ankara kent makroformundaki konumu



Şekil 5.1. Yıldız Hilal 6. Cadde'nin topoğrafik durumu [Google Earth, 2006]

Gecekondulu yapılaşma öncesinde, ekili arazi olan bu bölgede, ilk gecekondulu yerleşimleri, 1960'larda oluşmuş, özellikle 1980'den sonra gecekondulu yapıyı hız kazanmıştır. Caddenin her iki tarafı da oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir (Şekil 5.1). Coğrafi yapının, yapılaşma açısından oluşturduğu tüm zorluklara rağmen, gecekondulaşma hızla artmış, hatta zaman içerisinde katlı kaçak yapıların da inşa edildiği görülmüştür (Resim 5.1, Resim 5.2). Caddenin bulunduğu bölgenin, 1960'larda, kent merkezine uzak ve ulaşım olanakları çok kısıtlıyken, 1980'lere gelindiğinde, kentin büyümesi, teknolojik ve ekonomik gelişmelerin, servislerin mekansal dağılımını etkilemesi ve özel araba ve ulaşım imkanlarının artması sonucunda kent içerisinde kaldığı görülmektedir. Bu bölgede yaşayan gecekondulu sahipleriyle yapılan sözlü görüşmelerde, Or-An yerleşiminin ve Cumhurbaşkanlığına ait birimlerin, bölgeye yakın olmasının, buradaki gecekondulu oluşumunu hızlandırdığı anlaşılmıştır (Resim 5.3).



Resim 5.1. 1993 yılında caddenin Dikmen yönünden Turan Güneş Bulvarı'na doğru çekilmiş bir hava fotoğrafı [Metropol A.Ş.arşivi]



Resim 5.2. 1993 yılında 6. Cadde ve çevresini gösteren Dikmen yönüne doğru çekilmiş bir hava fotoğrafı [Metropol A.Ş.arşivi]

6. Cadde çevresinde, 1960'lerden itibaren oluşan yapıların bir kısmı, hisseli tapu sahipleri tarafından ruhsatsız olarak inşa edilen yapılar, diğer bir deyişle kişilerin kendi tapulu arazileri üzerinde kaçak olarak inşa ettikleri yapılardır. Diğer kısmı ise arazi üzerinde hak sahibi olmayıp, başkasına veya kamuya ait arazi üzerinde gecekondular olarak inşa edilmiş yapılardır. Tez kapsamında ele alınan 256 yapıdan %57'sinin kaçak, geri kalan %43'ünün ise gecekondular yapıları olduğu görülmektedir (Bkz. EK-4). Bunun yanı sıra gecekonduların ve ruhsatsız yapıların, özellikle belirli bölgelerde toplanarak, farklı alanlarda yoğunlaştıkları göze çarpmaktadır.



Resim 5.3. Sancak Mahallesi'nden Turan Güneş Bulvarı'na doğru bir görünüm (1993) [Metropol A.Ş.arşivi]

1989 yılında, caddenin uzandığı Dikmen Deresi boyunca, sayıları çok fazla olan gecekondulara çözüm maksadıyla, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi çalışmalarına başlanılması, 6. Caddenin de gelişimini etkilemiştir. Bu bölge; Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Planlama Alanı olarak, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi II. Aşama Nazım İmar Planı ve Yıldız Oran Aksı Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında ele alınmıştır. Büyükşehir

Belediyesi ile Çankaya Belediyesi'nin, koordineli olarak yapmış oldukları çalışmalar sonucunda, 6. Cadde ve çevresini de içeren, 1800 kişinin barındığı, 400 adet gecekonduyu kapsayan bölgeye ait, 1/1000 ölçekli *Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı* hazırlanmıştır [Dikmen Vadisi Projesi ve Yıldız-Oran Aksı Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, 1993]. Plan, Çankaya Belediye Meclisi tarafından, 11.02.1994 gün ve 60 sayılı karar ile onaylanarak, bölge üzerinde parselasyon plan çalışmalarına başlanmıştır.

1993 yılındaki, Dikmen Vadisi Projesi ve Yıldız-Oran Aksı 1/5000 Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu'ndaki, *Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı* arazi kullanım değerleri Çizelge 5.1'de gösterilmektedir.

Çizelge 5.1. Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi 2. Kısım Islah İmar Planı arazi kullanım değerleri (1993 yılı için öngörülen nüfus toplam 8 899 kişidir) [Dikmen Vadisi Projesi ve Yıldız-Oran Aksı Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, 1993]

	Alan (m ²)		Yüzde	Adet
	Brüt	Net		
Konut(200 kişi /ha.)	245,000	140,000	32.6	
Konut(250 kişi /ha.)	185,000	101,000	23.5	
Eğitim	24,845		6.0	2
Sağlık	5,120		1.0	1
Kentsel Altyapı Alanı	5,796		1.0	
Dini Tesis	3,140		1.0	3
Yeşil Alan	36,836		8.6	
Ulaşım	113,263		26.3	
Toplam	430,000		100	

Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı'nda, öngörülen kat miktarları iki ve üç iken, Çankaya Belediyesi'nin, 02.03.1994 tarihli ve 67 sayılı kararı ile bölgede birer kat artırımına gidilmiştir (Bkz. EK-9). Bu değişiklik neticesinde, inşaat emsalleri, planda yeniden düzenlenerek TAKS/KAKS oranları 0,35/1,40'a yükseltilmiştir. Üç

katlı ayırık nizam olarak belirtilen yapı nizamı ise dört katlı olarak yeniden tanımlanmıştır. Daha önceki parselasyon planında, inşaat emsali, 0.80 olarak verilen temel eğitim, sağlık tesisi gibi sosyal donatı alanları için bu oran, 1.20'ye çıkartılmış, bina yükseklikleri ise serbest olarak düzenlenmiştir. Bunun yanı sıra ulaşım sistemi tekrar ele alınmış, yoğunluk artışının getireceği araba sahipliği ve taşımacılık dikkate alınarak, 7 metre ve altındaki yolların 10 metreye çıkartılmasına karar verilmiştir.

Böylece, 1993 yılında *Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım İslah İmar Planı* arazi kullanım değerleri değiştirilmeden yoğunluk değişmiştir. Kat artışı, bölgedeki yoğunluğun artması sonucunu getirmiş, ancak konut dışı alanların, bölgenin toplam alan içerisindeki oranı aynı kalmış, bir değişiklik yapılmamıştır. Kent içi kullanım alanlarının hesaplanmasında, kentsel mekanların dağılımında, kullanıcı sayısı önemli bir veridir ve 6. Cadde'nin plan notlarında gerçekleşen bu büyük değişim, kullanıcı sayısında değişimi getirmesine rağmen, diğer kentsel kullanım alanlarının sabit tutulduğu, inşaat haklarının arttırılmasıyla gereksinimin karşılanmaya çalışıldığı, yeşil alan miktarının ise sabit kaldığı görülmektedir.



Resim 5.4. Caddenin Dikmen Deresi yönünden Oran ve Turan Güneş'e doğru bir Görünümü [Canan Özer özel çekim, 2006]

Yıldız bölgesinde hazırlanan ıslah imar planları neticesinde, mevcut yapılar yerini apartman konut, özellikle Turan Güneş Bulvarı ve çevresinde ise konutla birlikte ticarete yönelik yapılara bırakmıştır. 6. Cadde üzerinde bulunan gecekondular ise, hazırlanan ıslah imar planları neticesinde (Bkz. EK-3), 1996 yılında inşa edilmeye

başlanılan ilk inşaat (Bkz. EK-5 Çizelge 5.1) ile çok kısa bir sürede, yerini tek parselde apartman konutlara bırakmaya başlamıştır (Resim 5.7).



Resim 5.5. Caddenin sonundan Turan Güneş’e doğru mevcut konut örneklerinin Görünümü [Canan Özer özel çekim, 2006]

Bugün 6. Cadde’deki konut dokusunda, gecekondular, apartman tipi konutlar ve yüksek katlı bloklar olmak üzere üç farklı konut örneği görülmektedir (Resim 5.8, Resim 5.9). Gecekondu haricindeki diğer konutların bir kısmı inşaat halinde ya da inşaatı bitmiş yapılardır. Bölgede çok belirgin bir işlevsel dönüşüm yoktur. Bölge, yine konut bölgesi olup, gecekondu tipi konuttan, apartman tipi konuta geçildiği gözlenmektedir. İşlevsel dönüşüm yalnızca, imar planının konut altı ticaret kullanımına izin vermesinden dolayı, konutlarda ticari amaçlı birimlerin yer alması biçiminde ortaya çıkmaktadır. Ancak, son dönem yapılarında, konut kullanımının olmadığı sadece ticari amaçlı kullanıma yönelik yapıların inşa edilmesi, caddenin işlevinin sadece konut kullanımıyla kısıtlı kalmayacağını düşündürmektedir. Şu anda cadde araba geçişi açısından, çıkmaz bir cadde niteliğinde olup, caddenin sonu Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi’nin IV. ve V. Etap sınırları içerisinde yer alan, vadideki gecekondulara açılmaktadır (Bkz. EK-6 Resim 6.1).



Resim 5.6. Caddenin Turan Güneş Caddesi'ne bağlandığı yönde bulunan yapılar
[Canan Özer özel çekim, 2006]



Resim 5.7. Cadde sonunda bulunan yapılar
[Canan Özer özel çekim, 2006]



Resim 5.8. Cadde sonunda bulunan sitenin inşaat aşaması
[Canan Özer özel çekim, 2005]

5.2. Caddenin Yakın Çevresinde Bulunan Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile Olan İlişkisi

Yıldız Hilal 6. Cadde'nin ıslah imar planı ile gecekondu apartman konuta dönüşümü dışında, cadde üzerinde bulunan bazı kavşaklar ve şu an caddenin Dikmen Vadisi tarafına bağlanan, ancak çıkmaz bir cadde olmasına neden olan bölümü, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi kapsamında yer almaktadır (Bkz. Harita 4.1). Bu bağlamda cadde, dönüşümünü projenin IV. ve V. Etapları ile tamamlayacaktır.

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin, henüz uygulanmaya başlamamış IV. ve V. Etapları, Dikmen Vadisi uygulamasının sona ermesinden dolayı, proje bütünü açısından önem taşımaktadır. Bu etaplar, Ankara kent bütünü açısından düşünüldüğünde, Ankara'nın ticarete yönelik prestij aksı olarak görülen Turan Güneş Bulvarı'na, Güneypark'a ve diplomatik sitelere yakın bir konumda bulunması dolayısıyla, değerli ve önemli bir bölgede yer almaktadır. Projenin gerçekleşen etapları ise kentsel dönüşüm projelerine başarılı bir örnek olarak görülmekte ve bu da genel özellikleri bakımından ele alındığında, Dikmen'den çok Or-an'a ait özellikler taşıyan bu bölgeyi daha da değerli kılmaktadır [Dikmen Vadisi

IV. ve V. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi Örgütlenme Modeli, 2006].



Harita 5.2. Yıldız Hilal 6. Cadde'nin Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ile olan ilişkisi ve yakın çevresi [Google Earth, 2006]

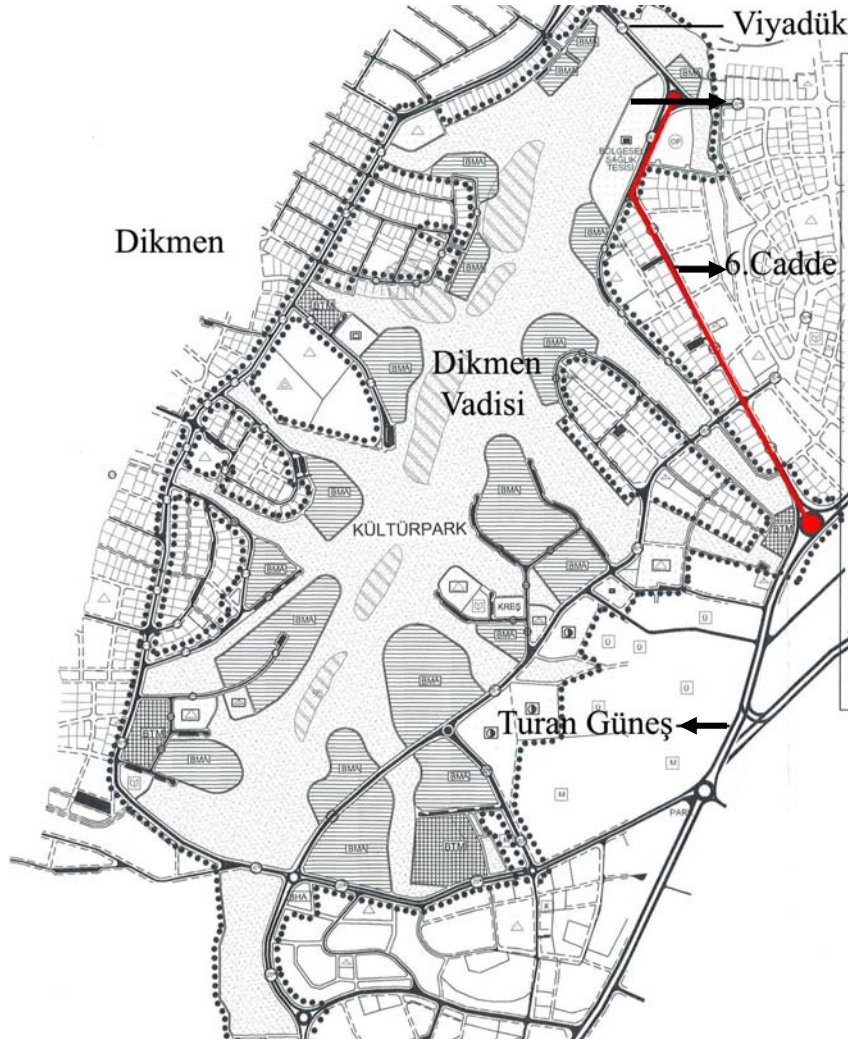
Hak sahipleri ile sözleşmelerin imzalanmaya başlandığı ve 2006 yılı içinde çalışmalarına başlanılan, IV. ve V. Etap'ta, proje sınırları içerisinde bulunan tüm tapu sahiplerine, 2981 sayılı yasa ile tapu tahsis belgesine sahip olanlara ve 775 sayılı yasa ile hak sahibi olanlara verilecek hakları bildiren örgütlenme modeli, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin, 17.02.2006 tarih ve 483 sayılı kararı ile

uygulanmaya konulmuştur (Bkz. EK-8). Buna göre bölgede inşa edilecek 8 134 adet konutun hak sahipleri arasındaki dağılımı Çizelge 5.2’de gösterilmektedir.

Çizelge 5.2. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi IV. ve V. Etap’taki konutların hak sahipleri arasındaki dağılımı [Dikmen Vadisi IV. ve V. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi Örgütlenme Modeli, 2006]

	100 m ² konut	120 m ² konut	150 m ² konut	175 m ² konut	200 m ² konut	225 m ² konut	Toplam konut (m ²)
İmarsız alanda tapu sahibi		116	79	51	60	498	804
İmarlı alanda tapu sahibi		3		4	4	28	39
Tapulu hak sahibi konut toplamı		119	79	55	64	526	843
2981’den hak sahipleri	1150						1150
Proje alanında konut toplamı							8134

Proje bütününde, başlangıçta düşünülen dört adet viyadükten, ikisinin maliyetlerinin çok yüksek olması dolayısıyla yapımından vazgeçilmiştir. III. ve IV. Etap arasında yer alan, vadinin Çankaya ve Dikmen yakasını birleştiren viyadük, Dikmen tarafında, önce Dikmen 1. Cadde’ye, ardından Sinan Caddesi ile Dikmen Caddesi’ne, buradan da Hoşdere Caddesi’ne geçişi sağlayacak olup, Çankaya tarafında, Şehit Mustafa Doğan Sokak ve Yıldız Hilal 6. Cadde ile iki yöne ayrılacaktır Dikmen Vadi Projesi’nin, Turan Güneş Giriş Kapısı olarak da nitelendirilen Yıldız Hilal 6. Cadde’nin, Ankara’da gelecekte oluşacak yoğun trafiği rahatlatmada ihtiyaç duyulacak önemli bir ana aks olacağı düşünülmekte, dolayısıyla da bu proje ile Ankara açısından caddenin önemi artmaktadır (Harita 5.3).



Harita 5.3. Dikmen Vadisi IV. ve V. Etapları ile Doğu Yakası Nazım İmar Planı
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]

Büyükşehir Belediyesi tarafından, 15 Ekim 2004 tarihli, 1/5000 ölçekli, Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, IV. ve V. Etaplar ile Doğu Yakası Nazım İmar Planı'nı uygulanması ile proje sonlandığında, Yıldız Hilal 6. Cadde, Ankara için önemli ve kullanımın çok yoğun olacağı bir mekan olma niteliğini taşıyacaktı. Bu nedenle, caddenin kent bütünündeki konumunu oluşturmada büyük bir etken olan mevcut yapılar, hem estetik, hem mimari kimlik bağlamında önem kazanmaktadır. Caddenin dönüşümünü başlatan nedenlerin başında da kentsel dönüşüm projeleri gelmektedir. Bu bağlamda, kentsel bir mekanın, mekansal ve sosyal organizasyonunda, kentsel planlama kararları, mimari kararlar kadar etkili olmaktadır.

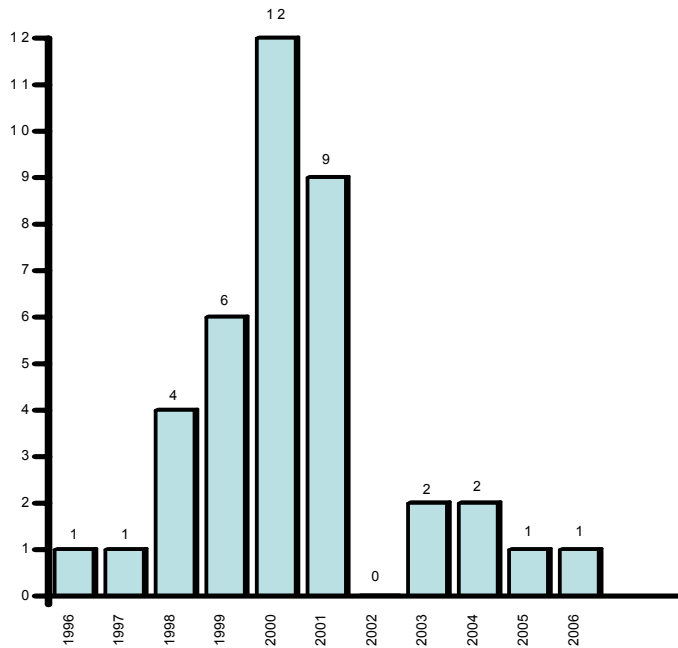


Harita 5.4. Dikmen IV. ve V. Etaplar'a ait öneri Kentsel Tasarım ve Peyzaj Projesi
[Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivi]

5.3. Mevcut Konut Örneklerinin Değerlendirilmesi

Yıldız Hilal 6. Cadde'ye ait konut örnekleri üzerinde çalışılmaya başlandığında, caddenin mekansal yapısını oluşturan yapılara ait özelliklerin, cadde çeperlerinin ve mimari değerlerin incelenmesi adına, detaylı bir biçimde çalışılmasına karar verilmiştir. Cadde ile kentsel planlama kararlarının, verilen imar haklarının, döneme ait siyasi, ekonomik özelliklerin mimariye yansıması ve bölgeye etkisi incelenmiştir.

Caddede, 1996 yılında başlayan apartman konut inşaatlarının ruhsat alımı, en çok 2000 senesinde gerçekleşmiş olup, bu sayının 2001'de gerçekleşen ekonomik krizle azaldığı ve bir sonraki yılda ise hiç ruhsat alınmadığı görülmektedir (Şekil 5.2).



Şekil 5.2. Yıllara göre 6. Cadde'de bulunan binaların ruhsat alımı

Caddenin de yer aldığı Hilal II. Islah İmar Planı ile gecekonduların yerine inşa edilen konut yapılarının dışında, cadde üzerinde inşaatı devam eden bir cami ve bir de su deposu yer almaktadır.

5.3.1. İmar plan notları çerçevesinde değerlendirilmesi

6. Cadde ve çevresinde, yapılar Hilal II. Etap Plan Notları dikkate alınarak tasarlanmakta ve inşa edilmektedir. İmar yönetmeliği ve plan notlarının kentsel mekanların oluşumunda etkisi çok fazladır. Dolayısıyla, 6. Cadde'nin, hem kentsel hem de mimari anlamda, mevcut özellikleri taşımasında büyük bir etken olan plan notları, bu bölümde değerlendirilecektir (Bkz. EK-2).

Hilal II. Etap Plan Notları'nın geçerli olduğu, Yıldız Hilal 6. Cadde'deki parsellerin tamamında, yan parsel ile çekme mesafesinin üç metre olduğu dört katlı ayrık yapı nizamı öngörülmüştür (Bkz. EK-2 Şekil 2.1). Bu plan kararı neticesinde cadde üzerinde ortaya çıkan kitle düzenine bakıldığında, yapıların, belli bir cephe sürekliliği olmadan, belirli çekme mesafeleri ile birbirlerinden ayrılarak, parsellere oturtuldukları görülmektedir.

Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı'nda cadde kenarına konut altı ticaret kullanımı getirilmesiyle, konut kullanımı dışında ticari amaçlı kullanıma yönelik birimlere de yer verilebilmiştir.

Hilal II. Etap Plan Notları'na bakacak olursak, dördüncü maddede, parsellere yüksek yoldan kot verilmesi neticesinde 6. Cadde gibi eğimi çok fazla olan bir bölgede inşa edilen konutlarda, bodrum katların çıkmasına ve bu katların konut kullanımına yönelik olmasına imkan vermektedir. Bu şekilde de dört katlı olarak belirlenmiş olan 6. Cadde'deki konutlar, yol cephesinden bakıldığında zemin üzeri üç kat olarak görünmesine rağmen, diğer cephelerden bakıldığında yedi katlı yapı örnekleri ile karşılaşılmaktadır. Bu durum, cadde üzerinde konut sayısının, dolayısıyla da nüfus yoğunluğunun artmasına neden olmaktadır. Mekansal algılamada ise yapı yüksekliklerinin fazla olması, caddenin dar olduğu izleniminin oluşmasına sebebiyet vermekte ve özellikle köşe parsellerin olduğu sokaklarda bu durum daha fazla hissedilmektedir (Resim 5.9.a, Resim 5.9.b) (Bkz. EK-2 Madde 4).



(a)

(b)

Resim 5.9. Cadde üzerindeki binalarda kullanıma yönelik alanların çıkmasıyla yoğunluk artışına ve oluşan mekansal daralmalara örnek iki yapı
a) 27656 Ada 12 Parsel'deki yapı b) 27661 Ada 7 Parsel'deki yapı
[Canan Özer özel çekim, 2006]

Plan notlarının altıncı maddesine göre, yapıların yol cephesinde kapalı çıkma yapımına izin verilmesi ve bu alanların inşaat emsaline dahil edilmemesi, yol cephelerinin, parselin olanak verdiği ölçüde geniş tutulmasına ve bu cephelerde balkon veya kapalı mekan kaybına uğratabilecek mimari çözümlerinin tercih edilmemesine neden olmaktadır (Bkz. EK-2 Madde 6). Dolayısıyla, konutların plan kurgusu incelendiğinde, cadde üzerinde bulunan yüzeylerde, balkon gibi kapalı mekanları azaltacak açık mekanlara, kooperatif sistemi dışında yapılan konutların çoğunluğunda ya yer verilmediği ya da yan cepheye verilen çıkma ile alan kaybını daha aza indirecek, köşe balkon çözümlerinin yapıldığı görülmektedir.

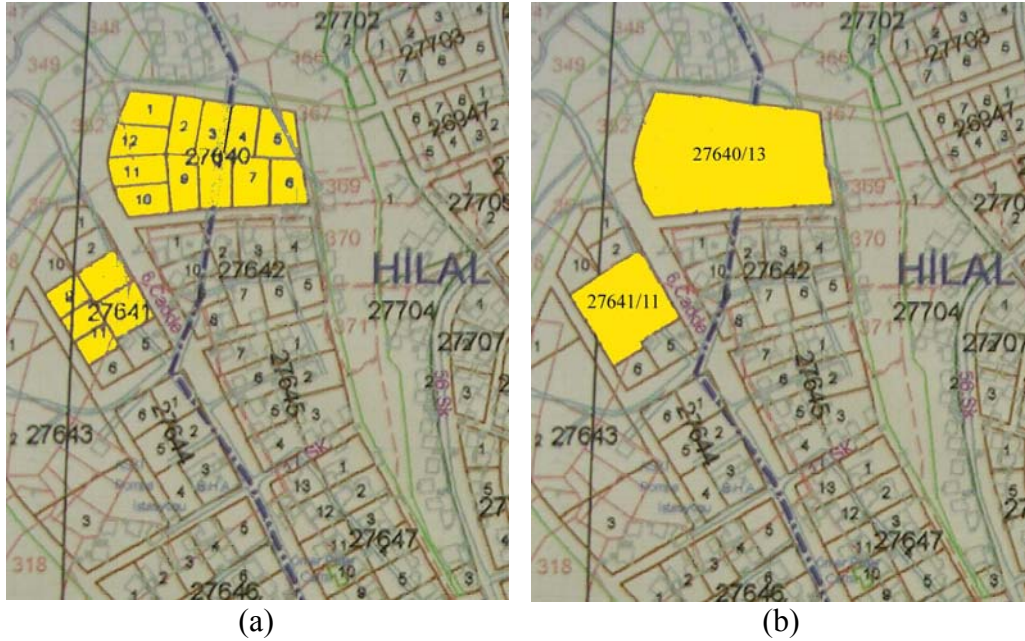
Plan notlarının ikinci maddesinde, dört katlı yapı nizamı öngörülen 6. Cadde'deki yapıların yol cephesi genişliklerinin, 22 metreden az olamayacağı belirtilmektedir. Altıncı maddede, yol cephesinde yapılan kapalı çıkmaların emsal dahiline alınmaması, bu cephede kapalı çıkmaların yapılması, daha geniş kapalı alanlara sahip konut mekanlarının oluşmasına olanak tanıdığından, bu cephenin olabildiğince geniş tutulması, yapı üreticisi tarafından zaten istenilen bir durumdur (Bkz. EK-2 Madde 2).

Cadde üzerinde kimi parsellerin tevhidini ile tevhid sonrasında yeni parsel numaraları alınarak inşaatları gerçekleştirilmiş yüksek katlı yapılar mevcuttur (Bkz. EK-5

Çizelge 5.35, Çizelge 5.25). Şu anda caddenin, Dikmen Vadisi ile sonlandığı bölgede bulunan, 27640 Adada bulunan parsellerin tamamının tevhidinden oluşan, 13 numaralı parselde, 4 blok ve 10 adet villadan oluşan bir konut sitesi yer almaktadır (Bkz. Ek-5 Çizelge 5.35). Bahsedilen bu yapı örneği Tansı Şenyapılı'nın, tezin giriş bölümünde yer alan 1980'lerden sonra üst gelir gruplarının tercih ettiği üç farklı konut bölgesi seçeneğindeki üçüncü örnekle benzerlikler taşımaktadır.

Cadde üzerinde bulunan bir diğer yüksek katlı konut tipi 27641 Ada 3, 4, 7, 8, 9 parsellerin tevhidini ile oluşturulan, 27641 Ada 11 Parseldeki yüksek kat iznini tevhid neticesinde almış, kooperatif sistemi ile inşa edilmiş bir yapıdır (Bkz. Ek-5 Çizelge 5.25).

Bu iki örnekten ilkinde, yüksek katlı bloklar bir adadaki parsellerin tamamının tevhidini ile oluşturulmuş bir parselde yer almaktayken, ikinci yüksek katlı konutun, ada içerisinde bulunan beş adet parselin tevhidıyla oluşan alan üzerinde inşa edildiği görülmektedir (Harita 5.5.a, Harita 5.5.b).



Şekil 5.3.a) Cadde üzerindeki yüksek katlı yapıların inşa edildikleri parsellerin tevhidinden önceki durumlarının planda gösterimi
 b) Cadde üzerindeki yüksek katlı yapıların inşa edildikleri parsellerin tevhidinden sonraki durumlarının planda gösterimi

İkinci örnekteki yüksek katlı yapının bulunduğu ada içerisinde, yüksek katlı bloktan bağımsız, dört katlı konut yapılaşması da mevcuttur. Yapı yaklaşma mesafelerinin ön ve arka yoldan 10 m., yan parsellerden 20 m. olduğu bu yeni parselde inşa edilen yüksek katlı blok, yapı sürekliliğini ve sokak silüetini etkilemektedir.

İmar yönetmeliklerinin, mimarın, yapıyı planlamasında, arazi kararlarını belirlemede, cephe ile ilgili kararları almasında ve bunlara benzer tasarım kriterlerini oluşturmada etkisi yadsınamaz. Bu durum, caddenin mekansal yapısını oluşturan kitle ve yüzey ilişkilerini ve sürekliliklerini etkilemektedir. Sonuç olarak, imar yönetmelikleri, plan notları ve standart bir sistemle sınırı ve alanı belirlenen parseller, tasarımcının karşısına, mimari ürünün biçimini etkileyecek faktörler olarak ve öncelikle uyması gereken kurallar olarak çıkmaktadır. Dolayısıyla da mimarın, tasarımlarında kısıtlanmasına, standart plan kurgularının oluşmasına ve ortaya çıkan yapıların da standartlaşmasına neden olmaktadır.

5.3.2. Mimari özelliklerinin değerlendirilmesi

Cadde üzerinde inşa edilen ilk yapının, 1996 yılında yapıldığı (Bkz. EK-5 Çizelge 5.1) ve yapının dört odalı ve iki banyolu lüks olarak tanımlanan bir konut olduğu görülmektedir. Başlangıçta, o dönem için yoğun gecekondü dokusunun bulunduğu bir ortamda inşa edilen bu yapının, dönüşümü 6. Cadde'ye oranla çok daha önceden başlayan Turan Güneş Bulvarı'na yakın olması nedeniyle, bu plan kurgusunda bir mimari ürünün ortaya çıkarıldığı düşüncesine varılmaktadır. Ancak, cadde boyunca yer alan diğer konutlarda da bu kurgunun genelde değişmediği gözlenmektedir. Cadde üzerinde bulunan binalardan % 26'sı üç odalı plan kurgusuna sahiptir. Bunun yanında mekansal anlamda dikkat çeken bir diğer konu da, konutların genelinde iki banyo mekanının kurgulanması olmuştur. Plan ve görünüşleri incelenen, lüks konut kategorisinde olduğu öne sürülen, dört oda ve salon plan kurgusuna sahip 29 binadan, sadece bir tanesinde ikinci bir banyo mekanı bulunmamaktadır.

Araştırma dahiline alınan konutlar, plan açısından incelendiğinde ortaya çıkan sonuç; Ankara'da Ayrancı, Bahçelievler, Küçük Esat gibi eski yerleşim bölgelerinde hakim

olan ve uzun yıllar boyunca rastladığımız üç odalı konut tipinin yerini, iki banyonun bulunduğu dört odalı konutlara bırakmış olmasıdır. Yap-sat eliyle inşa edilen bu yapıların, iç mekan anlamında lüks yapılmaları, üreticinin müşterinin talebi karşısında bu kurguyu kabullendiğini, ancak kimi binada bu plan kurgusunun cepheye yansıtılması söz konusuysen, kimisinde ilgi çekmek, fark edilebilir olmak adına kimi zaman abartılı malzeme veya biçimlenmeler, kimi zaman dönemin güncel veya moda diye tabir edebileceğimiz malzemeleri, formların ve cephe arayışlarının olduğu, ancak planların cepheye yansıtlamadığı görülmektedir. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm projelerinde hak sahipleri için yapılmış konutlarda da dört odalı plan kurgularına rastlanılmamaktadır.

Gecekonudan apartman konuta dönüşümün ilk ürünlerinde ticari amaçlı dükkana yer verilmemişken, daha sonra bodrum katlarda, kısmen de zemin katlarda dükkan kullanımı görülmektedir. Zaman içerisinde bu tarz ticari birimlerin, rant sağlaması nedeniyle, cadde üzerinde bir çok konutun zemin katında, hatta kimi binalarda hem bodrum, hem de zemin katın tamamının, dükkan amaçlı proje çözümlemelerine gidildiği görülmektedir. Şu anda inşaat halinde olan yapılardan bir kısmının, tamamı ticari maksatlı kullanıma yönelik olarak inşa edilmesi de caddede günümüze kadar süren konut kullanımından farklı ve yeni bir yapı tipini karşımıza çıkarmaktadır.

Caddenin bodrum katlarında, konut kullanımlı birimlerin ortaya çıkmasına elverişli bir eğimde olması, bu caddede konut üreten müteahhitlerin ve arsa sahiplerinin daha çok kar elde etmesini sağlamış, hatta cadde üzerinde bazı müteahhitlerin, birden çok konut yapmasında da etken olmuştur.

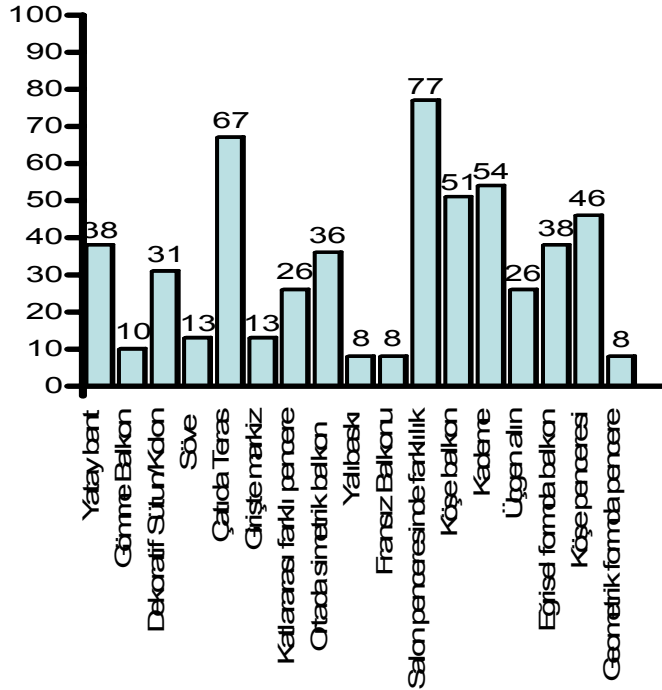
İmar yönetmeliğinin, bölgede çatı arası kat kullanımına izin vermesi dolayısıyla, Ankara kent iklimine çok da uygun olmayan dubleks konutların, caddenin konumu ve topoğrafik durumu dolayısıyla apartman konut çözümlerinin %90'ında yer aldığı gözlenmiştir.

Başlangıçta gömme balkonların emsal içine alınmaması, bu tip balkonların projelerde tercih edilmesine neden olmuştur. Ancak, kullanıma açılan konutlarda, bu

balkonların kapatılıp oda haline dönüştürülmeye uygun olmaları dolayısıyla iç mekan kullanımına dahil edildikleri görülmüştür. Yönetimlerce buna önlem olarak, belirli bir miktarlarının emsal içine alınması kararı dolayısıyla projelerde bu tip balkonlara son dönem projelerde yer verilmediği gözlenmiştir.

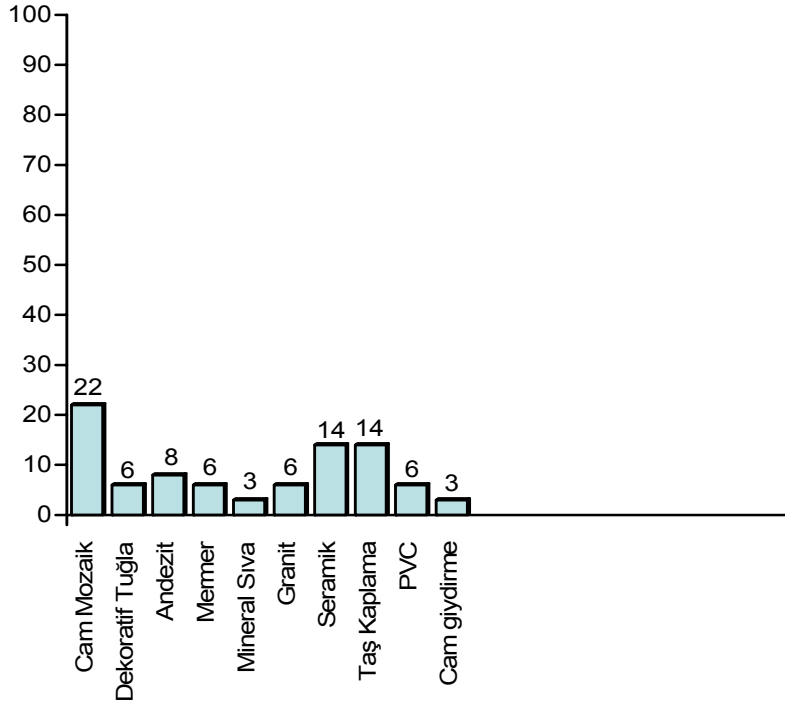
Yapılan cephe analizlerinde, cephe hareketleri, projeleri belediyeden onaylanmış tüm binalar değerlendirilmeye alınırken, inşaat aşamasında olan binalar malzeme açısından değerlendirmeye alınmamıştır. Cadde üzerinde bulunan binaların %70'inde cam mozaik, taş kaplama, seramik vb. farklı malzeme arayışları gözlenirken (Şekil 5.3), %30'luk orana sahip diğer yapıların yarısından fazlasının, kooperatif sistemi ile müteahhitlere inşa ettirilmesi, ilgi çekici bir noktadır. Bu da sahipleri önceden belirli olan kooperatif sisteminde, cephelerde malzeme açısından farklı arayışlara gidilmediğini göstermektedir.

İnşa edilen konutlarda, form, biçim açısından cephelerde hareket yaratılmaya çalışılmış ve objeler kullanılmıştır. Bu şekilde, yapının sıradanlığının yok edilmesi, farklı olması, bir kimlik yaratması amaçlanmıştır. Çatı arası kullanıma imar yönetmeliğinin izin vermesi dolayısıyla karşımıza terasın yüksek bir oranla çıktığı ve bu teras parapetleri aracılığı ile çoğu kez binanın bitişinin belirginleştirilmesi, binanın çevresine karşı daha baskın görünmesi adına bir kademe veya hareketle vurgulanması söz konusudur. Kademe, köşe balkon ve köşe penceresi yine en sık karşılaşılan cephe hareketleridir. Dekoratif sütun/kolon, özellikle son dönem inşa edilen yapılarda karşımıza çıkmaktadır (Şekil 5.3).



Şekil 5.4. Cadde üzerinde bulunan binaların cephe hareketi (%)

Cadde boyunca, 1950’lerde yapı cephelerinde sıkça kullanılan ve Keçiören’de yerel yönetimlerin teşviki neticesinde bölgeyle bütünleşen bir malzeme olan cam mozaik, Yıldız bölgesinde çok sık rastlanılmamasına rağmen, araştırma alanımız olan caddede, yapı cephesinin tamamını kaplayacak biçimde kullanılmıştır. Ancak cam mozaik ile kaplı binaların, % 54’ünün de aynı müteahhit firma tarafından yapıldığı gözlenmiştir. Son dönem yapılarından birinde, yapının tamamı ticari maksatlı kullanıma yönelik olup, cephesinde giydirme cam kullanıldığı görülmektedir (Bkz. EK-5 Çizelge 5.23). Bunun yanı sıra, yapılan sözlü görüşmeler neticesinde, şu an inşaat halinde olan, aynı müteahhit firma tarafından inşa edilen, henüz kullanım amacı tam olarak belirlenmemiş ancak ticari kullanıma yönelik olarak düşünülen iki yapının, cephe malzemesinin de bu kullanıma yönelik olarak tekrar ele alınacağı bilinmektedir.



Şekil 5.5. Cadde üzerinde bulunan binalarda kullanılan malzemeler (%)

Son yirmi yıldır, yapı sektöründe, yapım teknikleri ve malzemelerde değişimlerin olması, seçeneklerin çoğalması, mimari ürünlerde etkisini göstermiş ve apartman konutlar da bundan payını almıştır. Ortaya çıkan mimari ürün, üreticinin satış kaygısı sonucunda, müşterinin ilgisini çekebilmek, ürünü daha kolay satabilmek adına, üreticinin, mimari ürün üzerinde, çoğu kez farklı malzeme arayışlarına yönelmesine neden olmaktadır. Özellikle yap-satçı sunum mekanizmaları ile oluşturulan bu konutların cephelerinde, yeni yapım malzemelerinden cam mozaik, kilim desenli seramik, yalı baskı görünümü veren pvc esaslı malzemelerin yanı sıra, biçim ve form açısından dekoratif sütun, üçgen alın gibi objelere rastlanmaktadır. Bu malzemeler, yap-satçının hedef aldığı müşteri kitlesinin görünüm açısından beğenisini kazanmakta, bunun yanı sıra ileriye dönük bakım ve onarım kolaylığındaki pratiklik ile bu tür malzemelere olumlu bakılmaktadır. Bunun neticesinde de yapı üreticileri tarafından tercih edilmektedir. Bu bağlamda satış amaçlı olarak gösterişli ancak estetik kaygılardan yoksun bazı cephe tasarımları görülmektedir.

1996 yılında, Tekeli, *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi* adlı kitabında, konutun işlevlerini;

- Bir barınak olmak,
- Üretilen bir meta olmak,
- Bir tüketim malı olmak,
- Bir yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma yolu olmak,
- Toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlama mekanizması olmak,
- Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı olmak,
- Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact (nesne) olmak,
- Emegın yeniden üretilmesinde bir role sahip bulunmak,

olarak sıralamaktayken [Tekeli,1996], 2001 yılında, Mimarlar Odası Ankara Şubesi ve Alman Kültür Merkezi’nin ortaklaşa düzenledikleri *Yeni Barınma* adlı seminerde, Ali Cengizkan, konutun son 20 yıllık süreç içerisinde bunlardan en çok “tüketim malı olmak” ve “bir yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma yolu olmak” özelliklerinin baskın olduğunu, ve konutun, Tekeli’nin ortaya koyduğu işlevlerine ek olarak da “imaj işlevi” gibi yeni bir işlevinin olduğunu vurgulamaktadır [Cengizkan,2004]. Son yıllarda konutun imaj işlevinin önemi, ister konut ister ticari amaçlı olsun tüm yapılarda etkisini göstermektedir. Küreselleşmenin de etkisiyle, tüm dünya kentleri arasında görülen imaj yaratma çabalarının, rekabetin, daha küçük ölçekte de olsa, kentlerdeki yapılar arasında da var olduğu görülmektedir. Bu durum, en küçük ölçek olan mahalle ölçeğinde dahi kendini hissettirmekte ve 6. Cadde’de, kooperatif eliyle yapılmış konutların dışındakilerin geneli için de aynı şeyin söylenmesi mümkündür.

Gecekondu, ıslah imar planları neticesinde yap-satçı konut sunum mantığı ile inşa edilen yapılar, müşterisi bilinmeden tasarlanmakta ve genelde üreticinin beğeni ve istekleri doğrultusunda biçimlenmektedir. Özellikle, cephede kullanılacak renk ve malzeme seçiminde, inşaatın bitim aşaması sırasında, çok da fazla yer almayan mimarın kararından çok müteahhitininkiler geçerli olmaktadır. Bu bağlamda, konutlara

kimliğini veren, tasarımcının yanısıra yapı üreticisi de olabilmektedir. Tasarım aşamasında, yapının plan kurgusunun oluşturulmasında ve üreticinin en çok önem verdiği yapı elemanı olan cephenin biçimlenmesinde, çoğu kez yine üreticinin istekleri gerçekleşmektedir. Bu isteklerin kaynağı, genellikle üreticinin daha önceden gördüğü ve beğendiği yapılar olmaktadır.

2004 yılında, yine Mimarlar Odası Ankara Şubesi ve Alman Kültür Merkezi'nin düzenlediği *Gelenek, İşlev ve Moda arasında Günümüz Konut Kültürü* adlı seminerde, günümüz konutu çok boyutlu olarak ele alınmış ve tartışılmıştır. Son dönemlerde, tüketim toplumu kültüründe öne çıkan moda kavramı, birçok alanda olduğu gibi mimari ürünlerde de etkisini göstermektedir. Modanın, geçici, temelsiz ve kimi zaman nedensiz olduğunu ifade eden Cengizkan, modanın bu tür tanımlarına rağmen o dönemi anlatan, ifade eden bir özellik olduğunu ve ortaya çıkan ürünlerin de o dönemi temsil eden ürünler olduğunu belirtmektedir. Bir çok alanda kullanılan moda tanımının, kalıcılığı amaçlayan mimarlık ürününde, niteliksiz bir arayışın sonucu gibi gösterildiğini düşünmektedir. Ali Cengizkan, modayı ve modanın mimarlık ortamındaki etkisini ;

“...Farklı olanı aramak, farklı olanın peşinde koşmak, farklı olmak için kendini ortaya atmak, yeni ve özgün olmak için çaba göstermek....Yani mümkün olmayan,olanaksızın peşinde koşmak. Oysa farklı olmak daha başında anlamsızdır; çünkü farklı olma geçerli bir ortalama olana göre, ince ayar yapılarak elde edilmekte, kendi konumunu, “ortalama ve kolektif olan öteki”ye göre ayarlamaktadır. Dolayısıyla farklı olma ve yeniyi arama, eğer kendi nesnesini yaratamazsa, dışarıda bir “farklı ve yeni” bulup ona özenecektir....”

biçiminde açıklamaktadır [Cengizkan, 2005]. Bu da son dönem mimari ürünlerinin kendini farklı kılmak adına ortaya konulan arayışları özetlemektedir.

Müteahhitin, ürüne kimlik kazandırmak, farklı olmak adına ortaya çıkan ürünler, bir süre sonra popülerlikten çok yaygın kullanılır hale gelmekte ve farklı olmak yerine monoton, bıktırıcı, bayağı, basit gibi terimlerle ifade edilir olmaktadırlar. Günümüzde, kentlerde en fazla yer alan yapı kullanım biçimi olan konutların cephesinde görülen bu arayışları, günümüz tüketim toplumunun mimariye yansıması

olarak görebiliriz. Bu durum konuttan, konutun oluşturduğu caddeyi, ardından da kenti etkilemektedir. Bu bağlamda Yıldız Hilal 6. Cadde özelinde de mimari ölçekte bu tür örneklerle karşılaşmaktadır.

5.3.3. Sosyal özelliklerinin değerlendirilmesi

6. Cadde'ye ait konut sahipliğini ve konut kullanım biçimini, kullanıcı kimliğini belirlemek adına farklı araştırmalar gerçekleştirilmiştir. Yapılan incelemede, kooperatif sistemi dışında kalan 222 adet konutun %34'ünün hak sahiplerine, geri kalan kısmının ise müteahhit veya hak sahiplerinden satış ile yeni konut sahiplerine ait olduğu görülmüştür. Arsa sahiplerinin %32'sinin ise kendi haklarına düşen konutlarını sattıkları, geriye kalan kısmının ise halen bölgede hak sahibi oldukları gözlemlenmiştir.

50 aile üzerinde yapılan alan araştırması neticesinde, kullanıcıların %33'ünün kiracı, %65'inin ev sahibi oldukları görülmüştür. Geriye kalan %2'sinin ise lojmanda oturdukları belirlenmiştir. Hak sahipliği, kooperatif sistemi ve satış ile konut sahibi olanların konutlarını kullanım biçimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

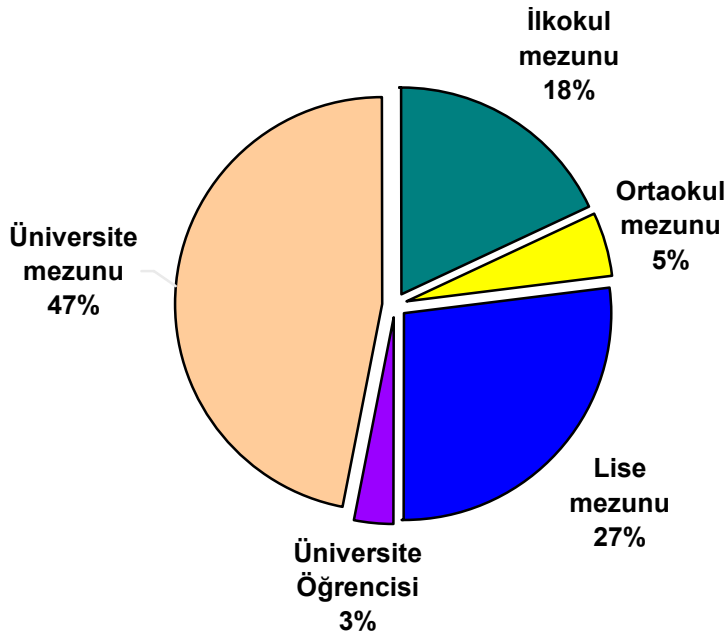
Çizelge 5.3. 6. Cadde konut kullanıcılarının konutu edinme ve kullanım biçimi

Konutu elde etme şekli	Konut kullanımı	
	Kiraya verme	Kendi kullanımı
Hak sahipliğinden	%33	%67
Kooperatif sistemi ile	%14	%86
Satın alma yolu ile	%45	%55

Tablodan da anlaşılacağı üzere, kooperatif sistemi ile konut sahibi olan grubun, konutlarını kiraya verme oranları çok düşüktür ve bu grubun büyük çoğunluğu, konutlarında yaşamlarını sürdürmektedir. Ancak, hak sahipliğinden konut hakkını elde eden grubun %33'ünün, bölgedeki evlerini kiraya vermek yoluyla başka konutlarda yaşadıkları görülmektedir. Bunun nedeninin, daha önce yapılan araştırmalarda çıkan sonuçlara bakılarak, hak sahiplerinin, yeni oluşan konut

mekanına uyum problemleri yaşamaları veya oluşan rant ile konutun kiraya verilip daha alt gelir gruplarına hitap eden bölgelere taşınma istekleri olabileceği düşünülmektedir. Yeni konut sahiplerine baktığımızda ise bu grubun, konutu kullanma amacının yanı sıra yatırım amaçlı veya başka nedenlerle satın alıp kiraya verdiği görülmektedir. Bu bağlamda, gerçek konut ihtiyacı olan kişilerin, konut sahibi olma isteklerinin gerçekleştirilmesinde, en başarılı konut üretim biçiminin, kooperatif sistemi ile konut üretimi olduğunu 6. Cadde özelinde de söyleyebilmek mümkündür.

Gecekonududan dönüşümünü gerçekleştirmekte olan caddedeki mevcut kullanıcıların eğitim durumu, Şekil 5.5’de yer almaktadır. Değerlendirmeye sadece yetişkinlerinin alındığı alan araştırması neticesinde, caddede üniversite eğitimi almış kullanıcıların oranının %47, lise mezunu olanların ise %27 olduğu belirlenmiştir.



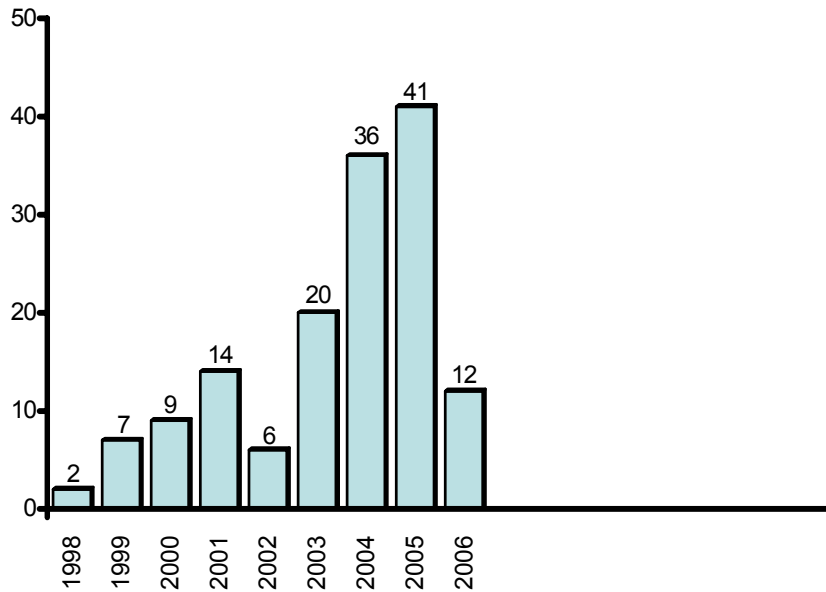
Şekil 5.6. Konut kullanıcılarına ait eğitim durumu

Çalışma sırasında, ilkokul ve ortaokul mezunlarının, bölgedeki gecekondu sahipliğinden gelen ve alanı terk etmeyen kullanıcı kesiminden oldukları görülmüştür. Alana yeni gelen kullanıcının, eğitim seviyesinin yüksek çıkmış olması, 6. Cadde’de gerçekleşen mekansal dönüşüm neticesinde, bölgede yer alan

kullanıcıların eğitim seviyesinin artmış olduğunu ve bölgenin eğitim düzeyi yüksek kullanıcılar tarafından tercih edildiğini göstermektedir. Dolayısıyla alanda, fiziksel anlamda gerçekleşen bu dönüşümün, bir sosyal dönüşümü de gerçekleştirdiğini söylemek mümkündür.

5.3.4. Ekonomik açıdan değerlendirilmesi

Hilal 6. Cadde'nin, eğiminin çok fazla olması, cadde üzerinde toplu taşıma araçlarının geçmiyor olması, cadde yol kenarında ve çevresinde gecekonduların yer alması ve caddeye ait üst yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması, kent içinde kalmış bu bölgedeki konutlara olan talebi ve konut değerinin artmasını bir süre engellemiştir.



Şekil 5.6. Yıllara göre 6. Cadde'de bulunan binaların konut sahipliğinin değişimi

6. Cadde üzerindeki gecekonduların, yerlerini 1996 senesinden itibaren konutlara bırakmasının ardından, ilk konut satışı 1998'de gerçekleşmiştir. Konutlara olan talebin artması, konut değerinin artması ise yine bir süreç sonrasında gerçekleşmiştir. Şekil 5.6'da görüldüğü gibi, 6. Cadde'de bulunan binaların konut sahipliğinin değişiminde, zaman içerisinde belirli bir seviyede artış olduğu

gözlemlenmiştir. 2002’de görülen düşüşün nedeninin ise bir önceki yılda gerçekleşen ekonomik krize bağlı olduğu düşünülmektedir. Ancak, 2003’de konut satışlarında ani bir artış görülmektedir. 2004 yılında cadde üzerinde bulunan gecekonduların sayısının azalması, caddenin sonunda yer alan konut sitesinin inşaatının başlaması, bu caddeye olan ilgiyi arttırmıştır. 2005 yılında, düşen konut kredisi faizleri, birçok bölgede gayrimenkul fiyatlarının artışına neden olduğu gibi bu cadde üzerinde de etkisini göstermiş, fakat bu artış cadde ve çevresinde artış daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.

2005 yılında, caddenin yol yapım çalışmalarının gerçekleştirilmesi, cadde sonunda yer alan inşaatın tamamlanmaya başlaması, Dikmen Konut ve Çevre Geliştirme Projesi III. Etap çalışmalarına başlanması, bölgede yer alan konutların fiyat artışına sebep olan en büyük etkenlerdir. Caddenin, Dikmen Vadisi IV. ve V. Etapları dahilinde gelişimini tamamlayıp, bu projede yer alan viyadükle birleşecek olması, projenin başladığı ilk yıllarda kararlaştırılmış olmasına rağmen böylesi bir uygulamanın yakın zamanda gerçekleşecek olması, caddenin kısa zaman sürecinde çok yüksek rant getireceğine olan inancın artmasına neden olmuştur. Kent merkezine olan yakınlığı nedeniyle de ilgi çeken bu caddenin, 2005 yılında konut fiyatlarında %25 - %60'lara varan bir artış gerçekleşmiştir. Ayrıca, bu artışta bankaların konut edindirme politikası ile düşük faizle konut kredisi vermesi de büyük bir etken olmuştur. 2006 yılında, konut kredilerinin faizlerinde gerçekleşen yükseliş, döviz fiyatlarındaki ani düşme ve yükselme hareketleri nedeniyle de bugün itibariyle bölgedeki konut fiyatlarında bir sabitletme gözlenmektedir.

2004 yılındaki seçimler öncesinde, Büyükşehir Belediyesi tarafından, 15 Ekim 2004 tarihli, 1/5000 ölçekli Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi IV. ve V. Etaplar ile Doğu Yakası Nazım İmar Planı’nın oluşturulması, ardından 2005 yılı başında caddenin genişletilmesi, cadde mekanının daha yaşanabilir hale gelmesini sağlamış, bunun sonucunda da konut sorununu çözmek isteyen kişilerin ilgisini çekmiştir. 2006 yılındaki Dikmen Konut ve Çevre geliştirme Projesi’nin IV. ve V. Etaplar’ının çalışmalarına başlanmasıyla cadde ve yakınında bulunan yapılar değerlendirilmiştir. Sonu olmayan ve gecekonduların ruhu taşıyan caddenin, zaman

içerisinde geçirdiği bu dönüşümlerle bir anlamda prestij kazanması, bunun sonucu olarak da bölgedeki daire ve arsa fiyatlarının rant değerlerinin yükselmesine neden olmuştur. Caddedeki değer artış ve azalışında, cadde üzerindeki konutlara olan talepte, caddenin kendi fiziksel özelliklerinin yanı sıra yerel yönetimlerce alınan kararlarla bölgeye yönelik çalışmaların ve ülkedeki ekonomik durumun da etkili olduğu söylenebilir. Mimari boyutta bakıldığında, Ankara genelinde kullanılan plan şemasının yerini lüks konut olarak tabir edilen, iki banyolu ve dört odalı yeni plan kurgusuna bıraktığı, cephe tasarımlarında, form ve malzeme ile çeşitli cephe arayışlarının olduğu görülmüştür. İşlev açısından ise konut kullanımından ticari maksatlı kullanıma yönelik yapıların inşa edilmesi gibi değişiklikler olarak yansımıştır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Cumhuriyetin kurulmasından bu yana Ankara, toplumun yaşadığı sosyal, ekonomik ve kültürel değişimlerin yansımaları olarak, farklı toplumsal ve mekansal süreçler geçirmiştir. Bir kentin mimari mirası, inşa edildiği döneme ait ekonomik, sosyal, politik ve teknolojik özellikleri ile toplumun özelliklerini bize aktaran en önemli veridir. Diğer bir ifadeyle dönemin özellikleri kentsel mekanın anlamını oluşturmakta, bizlere o dönemi yansıtmaktadır. Toplumsal dönüşüm, mekansal dönüşümü gerçekleştirdiği gibi, tam tersi durumdan bakıldığında mekansal dönüşüm de toplumsal dönüşümü etkilemektedir. Bu bağlamda, her dönem için kentsel alanda önemli bir yüzdeye sahip konut alanları, bu dönüşümü bizlere anlatan ve dönemin sosyal yapısını yansıtan önemli örneklerdir. Plansız gelişen konut alanlarından gecekondu bölgelerinin geçirdiği dönüşüm ise toplumun ekonomik, sosyal ve kültürel değerleriyle, ideolojik ve politik süreçlerin bir yansımasıdır. Bu alanlar toplumsal- mekansal dönüşüm etkileşimini, en iyi aktaran kentsel mekanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm, ülkemizde neredeyse sadece mevcut gecekondu alanlarından, yeni yapılaşmış konut alanlarına dönüşüm olarak görülmekte ve son yıllarda sözlü ve yazılı basında sıkça söz edilmektedir. Mimarlar Odası, Şehir Bölge Plancılar Odası, üniversitelerin ilgili bölümleri ve bazı belediyeler tarafından kentsel dönüşüm kavramına yönelik sempozyum, söyleşiler hazırlanarak konuyu tartışma ortamları yaratılmış, dergilerde bu konuyla ilgili özel sayılar çıkartılmıştır. 2006 yılında, konu ile ilgili Mimarlar Odası'nın, Mimarlık Haftası kapsamında, Ankara'daki dönüşümlerin konu alındığı söyleşi günleri, Şehir Plancıları Odası tarafından hazırlanan Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, konunun ne kadar güncel ve önemli olduğunun diğer bir göstergesidir.

Yıldız Hilal 6. Cadde'deki mekansal dönüşüm, hazırlanan ıslah imar planları ve alınan planlama kararları ile mevcut gecekonduların, apartman konut alanlarına dönüşmesi ile gerçekleşmiş ve bu dönüşüm sosyal dönüşümü de beraberinde getirmiştir. Islah imar planları ile dönüşüm, bölgenin topoğrafik durumu, iklimi, konumu gerektiği kadar dikkate alınmadan, üretilen standart bir planlama ile gerçekleştirilmesi dolayısıyla sorunu çözmekten çok, bu bölgede de hem toplumsal hem de fiziksel anlamda yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Örneğin yoğunluğun artmasına neden olan kat arttırımı kararı sonucunda, konut dışı alanlara gereken oranda yer verilmemesi, gelecekte bu bölgede sorunlarla karşılaşılması ihtimalini ortaya çıkartmaktadır.

Genel anlamda ıslah imar planları, çoğu kez üst ölçek planlar dikkate alınmadan, kent bütünü düşünülmeden üretilen parçacıl çözüm temeline dayanan ve ortaya çıkarıldıkları dönemde acele verilen kararlar neticesinde uygulanan planlar olmuştur. Bu nedenle kentin tamamını ilgilendiren problemlerle, kentin genel anlamda etkileneşine neden olan sonuçlarla karşı karşıya kalınabilmektedir. Bunların yanı sıra, ıslah imar planları, çalışılan bölge özel olarak incelenmediğinden, coğrafi, topoğrafik vb. özellikleri dikkate alınmadığından, standart bir uygulama ile kent genelinde uygulanması durumu, hem mimari hem de kent planlaması bakımından sorunlar yaratmaktadır. Diğer bir deyişle ıslah imar planları bölgeye özel hazırlanmayan planlar olmaktadır. Örneğin 6. Cadde'de yapı nizamı, plan notlarında zemin üzeri üç kat olarak verilmişken, caddenin eğimli topoğrafik yapısı nedeniyle ortaya çıkan uygulama neticesinde, cadde ve çevresi, bodrum altı konut kullanımının yoğun olarak görüldüğü bir alan olmaktadır. Bununla birlikte yoğunluk artışı ve yapı yüksekliklerinin cadde ile karşılaştırıldığında bir oransızlık görülmektedir. Dolayısıyla, “mimari ürün” ile “yer”e ait özelliklerin çelişkili olduğu bir durum ortaya çıkmaktadır.

Islah imar planları ve kentsel dönüşüm projeleri ile gerçekleşen iki farklı dönüşümü karşılaştırdığımızda, her ikisinde de bir süreç, ortaya çıkan farklı bir çevre ve demografik yapı mevcuttur. Bu iki dönüşüm, dönüşümün gerçekleştiği süreç olarak karşılaştırıldıklarında, birbirlerinden çok farklı süreçler izledikleri görülmektedir.

İslah imar planlarında, söz konusu bölge, hazırlanan planlar neticesinde yapılaşmaya açılmakta ve yapılaşma yap üreticileri ve hak sahiplerinin uzlaşması sonucunda parsel bazında gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla dönüşümün tamamlanma süreci tam olarak belli değildir. Çok sayıda proje ortağının yer aldığı kentsel dönüşüm projeleri ise, planlı ve sistematik bir ön çalışmayı gerektirdiğinden, süreçle ilgili hesaplamalar da dikkate alınmaktadır ve dolayısıyla dönüşümün gerçekleşme süreci belirlidir.

Kentsel dönüşüm projeleri ile dönüşüm sonucunda ortaya çıkan çevrenin fiziksel görünümü ve kalitesi, o projenin başarısı açısından çok önemli olmaktadır. Bundan dolayı ıslah imar planları ile ortaya çıkan çevreden çok farklı bir sonuçla karşılaşmaktadır. Proje içerisinde çoğunlukla konutlar kenara alınmakta, ortaya bir su ögesi konulmakta, yeşil alanlar, parklar, yaya yolları proje bütünü içerisinde geniş bir alanda planlanmakta, projenin kentsel işareti (landmark) olacak bir köprü, kule vb. yapılmakta, kişi başına düşen yeşil alan miktarı daha fazla olmaktadır. Kısaca, proje ile dönüşümde, belirli bir bütünlüğü olan, alanın tamamını hem peyzaj hem kentsel hem de mimari anlamda çok boyutlu olarak ele alan, daha bütünü kapsayan, görünüşü daha etkileyici olabilen bir gelişim ortaya çıkabilmektedir. Dönüşümün ıslah imar planları ile gerçekleştirilmesi durumunda ise ortak plan kararları ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinden çok daha farklı bir sonuç ve çevre çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri ve ıslah imar planları ile dönüşüm, demografik yapı açısından karşılaştırıldığında ise proje ile dönüşüm neticesinde, hak sahipleri ortaya çıkan rant değerlerinin değişmesinden dolayı, konutlarını satarak alanı terk ettikleri, böylece yüksek gelir gruplarının alanda yer aldığı ve homojen bir yapı alanının olduğu gözlemlenmektedir. İslah imar planları ile dönüşümde, hak sahipleri alanı tam anlamıyla terk etmemekte, dolayısıyla kentsel dönüşümde istenen daha heterojen bir sosyal yapı oluşmaktadır. 6. Cadde'deki kullanıcı kimliğine baktığımızda da hak sahiplerinin büyük oranda konut sahipliklerinin devam ettiği görülmektedir. Ancak bölgeyi terk edenlerin sayısının azımsanmayacak kadar az olmadığı da bir gerçektir.

Yıldız Hilal 6. Cadde'deki mekansal ve sosyal dönüşümün gerçekleşmesindeki başlıca etkenler;

- Or-An yerleşimi ve cumhurbaşkanlığına ait birimlere yakın olması dolayısıyla plansız ve denetimsiz bırakılan bölgenin, gecekondular ve kaçak yapılara maruz kalması, hükümetlerce çıkartılan aflar ve yasalarla, hazırlanan ıslah imar planları ile bölgenin yapılaşmaya açılması,
- Cadde ve çevresine ait arazi yapısı gözetilmeden, yönetimlerce standart plan kararları alınması,
- Yap-sat konut sunum mekanizmasına uygun zemin hazırlayan ıslah imar planlarıyla dönüşümün gerçekleştirildiği birçok gecekondular alanında olduğu gibi bu bölgede de yap-sat eliyle konutların inşa edilmesi,
- Cadde'nin Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin gerçekleşen etaplarına çok yakın olması ve caddedeki konut dışı alanların bir kısmının projenin IV ve V. Etaplar dahilinde yer alması, dolayısıyla da müteahhitler ve arsa spekülâtörlerinin bölgeye yüksek rant elde etme düşüncesi ile girmesi,
- Cadde'yi kapsayan plan notları ve imar planlarının, caddenin ve bölgeye ait karakteristiklerin, coğrafi özelliklerin gözetilmeden hazırlanmış olması,
- Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi'nin, tamamlanan etaplarının, halk tarafından somut bir biçimde görülmesi üzerine, projenin tamamlanması ile proje bütününde başarı sağlanacağı ve projenin yakın çevresine kısa zamanda çok yüksek rant getireceğine olan yaygın görüşün olması,
- Yerel yönetimlerin mimari özellikler, estetik değerler gibi konulara gereken ilgiyi göstermemesi,

- Cadde üzerinde yapılan alt ve üst yapı çalışmaları, inşa edilen yüksek katlı bloklar, Dikmen III., IV. ve V. Etaplara ait çalışmaların başlaması olarak özetlenebilir.

Görüldüğü gibi bir yerleşime ait özelliklerin biçimlenmesinde başlıca etken yerel yönetimlerin ve hükümetlerin aldıkları kararlar olmaktadır. Ortaya çıkacak olan olumlu veya olumsuz her türlü sonuç, yerleşim alanı ve kenti etkileyebilecek boyuttadır. Bu bağlamda, ilgili birimlerde görev alan kişilerin, konu hakkında uzman olması, titiz bir araştırma ve çalışma neticesinde sonuca ulaşması, gerektiğinde sivil toplum örgütleri, üniversitelerin ilgili bölümleri veya konu hakkında uzman olanlar ile fikir alış verişinde bulunması gerekmektedir.

Tez kapsamında yapılan araştırma neticesinde, Yıldız Hilal 6. Cadde'deki mekansal dönüşümle beraber gözlemlenen ve belgelenen sonuçlar;

- Mimarın, imar planlarının tasarımı kısıtlayıcı, standart hale getirici kararları ve yapı üreticisinin istekleri doğrultusunda ürününü ortaya çıkartması,
- Mimari yapının dönemin moda veya popüler olan malzeme ve formları ile biçimlenmesi, bu şekilde bir farklılık veya imaj yaratılmaya çalışılması,
- Hak sahiplerinin ıslah imar planlarını ile dönüşüm sonucunda, alanı tam olarak terk etmemeleri dolayısıyla yeni gelen kullanıcı ile birlikte heterojen bir sosyal yapının oluşması,
- Islah imar planları ile dönüşüm neticesinde hak sahiplerinin kentsel dönüşüm projelerinde orana göre daha yüksek rant elde edebilecekleri konutlara sahip olmaları,
- Oluşan yeni konut sahipliğinin, hem gayrimenkul yatırımı hem de kullanıma yönelik olması,

- Bir kentsel dönüşüm projesinin yakın çevresinde bulunan alanların, fiziksel anlamda dönüşümü veya gelişimine, arsa veya yapı gibi taşınmazların değer kazanımına, rant oluşumuna, sosyal anlamda ise projenin gerçekleştirilmesinden önceki durumuna oranla daha nitelikli bir çevrenin oluşmasında etkili olması,
- Her ne kadar gerçek konut sıkıntısı yaşayan kişilere konut edindirmedeki başarısı, diğer konut sunum mekanizmalarına oranla yüksek olmasına karşın kooperatif eliyle gerçekleştirilen konutların mimari özellikleri ve konut kalitesi açısından niteliksiz olması ve sorunlar yaratması,
- İslah imar planları ile dönüşüm sonucu alana gelen yeni kullanıcıların, eğitim seviyelerinin yüksek olması,
- İnşa edildiği döneme ait sosyal, ekonomik, teknolojik ve politik özelliklerin mimari yapının biçimlenmesinde etkili olması,
- Günümüzde konutun bir tüketim malı ve imaj işlevi ile de kullanıcısına statü kazandırmaya yönelik bir aracı olarak görülmesi,
- Ankara’da, yıllardır süregelen üç oda ve banyolu plan kurgusunun, yerini dört odalı ve iki banyolu plana bırakması, bu bağlamda, kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerine verilen konutların genelde iki veya üç odalı plan kurgusuna sahip olmasına rağmen ıslah imar planları ile dönüşmüş bu alanda arsa veya gecekondü sahiplerine daha geniş alanlara sahip konutların verilmesi,
- Yıldız Hilal 6. Cadde’de görülen dönüşümün, sadece mekansal bir dönüşüm olmaması buna bağlı olarak sosyal bir dönüşümün de gerçekleşmesi,
- Mimarlığın, çeşitli nedenler ve etkenler sonucunda gerçekleşen bu mekansal ve toplumsal dönüşümde bir aracı olması sayılabilir.

Kent bütünü dikkate alarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ile gecekonduların sorununa çözüm yaklaşımı, ıslah imar planlarından daha olumlu bir dönüşüm süreci olarak karşımıza çıkmaktadır. Her ne kadar çoğu kez yazılı kaynaklarda, yapılan söyleşi veya sempozyumlarda, kentsel dönüşüm projelerine yönelik eleştiriler yapılıyor olsa da, ıslah imar planlarıyla gerçekleşen kontrolsüz, denetimsiz dönüşümlere oranla, kentsel kimlik ve mekansal estetik kaygıları içermesinden dolayı olumlu bakılabilmektedir. Ancak, kentsel dönüşüm projeleri, çok boyutlu olarak ve uzun vadede ele alınmalı, hem sosyal, hem coğrafi, hem üst ölçekteki planlama kararlarına uygun olarak ve bireysel çıkarılardan çok kamu yararı ile kent bütünü göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmelidir. Bu konuda kent plancılarının, mimarların, teknik elemanların ve bunların bağlı oldukları odalara, üniversitelerde öğrenci yetiştiren öğretim görevlilerine çok önemli görevler düşmektedir.

Gecekonduların bölgelerine, ilk ortaya çıktığı yıllarda, hemen müdahale edilebilen, önlenebilen alanlar düşüncesiyle bakılmıştır. Bu sağlıksız koşullardan oluşan bölgeler için, gecekondudan apartman konuta geçiş, kimlikli, düzenli çevrelerin oluşturulması adına çok büyük bir fırsat oluşturmaktayken, ortaya çıkan sonuçlara bakıldığında, bunun iyi değerlendirilemediği, mimarlıkta kalıcı olmayı hedefleyen, uzun kullanım ömrüne sahip ürünün, gelip geçici bir rant objesi olarak kullanılmaya çalışıldığı görülmüştür. Bu dönüşümlerin gerçekleştirildiği çevrede, uyumun olmadığı, düzensiz mekanların oluştuğu gözlenmiştir.

Ankara’da 1990 sonrasında, ıslah imar planlarıyla yap-sat mekanizması neticesinde dönüşen apartman konutlara örnek olan bu bölgenin prestijli bir konut alanına dönüşmesi, caddenin çıkmaz bir cadde olmasına, yakın çevresinde ve cadde üzerinde gecekonduların bulunmasına rağmen gerçekleşmiştir. Ortaya çıkan mimari ürünlerde çeşitliliğin gözlenmesi, fiziksel ve mimari çevrenin kalitesi ve estetik değerleri bağlamında sorgulanmasını gerektirmektedir [Uludağ, Özer, 2006]. Geçmiş yıllarda, Ankara’da yapı ömrü tamamlanmadan, “yık-yap-sat” mantığı doğrultusunda yıkılan binaları düşünecek olursak, zaman içerisinde Ankara’nın yeniden yıkılıp yapılanma sürecine girmesi ihtimali de mevcuttur.

Sonuç olarak, mekansal anlamda kentsel dönüşüm projeleri ile dönüşümler daha olumlu iken, ıslah imar planları ile dönüşüm sosyal yapı anlamında daha tercih edilen bir çözüm olmaktadır. Her iki dönüşüm yönteminin de olumlu ve olumsuz yönleri bulunmaktadır. Bu durumda bireylerin yararından çok kamu yararının ilkesinden vazgeçilmemek kaydı ile bunlara alternatif üçüncü bir dönüşüm şekli oluşturulmalıdır. Bu konuda araştırmalar yapılmalı, ‘*insan*’ ve ‘*mekan*’ bağlamında ele alınarak, doğru çözümler üretilmelidir. Mekan standartlarının daha çok gözetildiği kentsel dönüşüm projeleri ile gerçekleşen dönüşümün mekansal kalitesi, ıslah imar planları ile oluşan heterojen yapı ile birlikte ele alınmalıdır ki bu şekilde bir dönüşüm modeli ile daha sağlıklı mekansal ve toplumsal dönüşümler gerçekleştirilebilsin.

KAYNAKLAR

- Aksoylu, S., “Türkiye’de Modernleşme Politikaları ve İmar Uygulamaları”, *Arredamento Mimarlık*, 10, 123 (2003).
- Alsaç, Ü., “Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı”, *İletişim Yayıncılık*, İstanbul, 46-105 (1993).
- Altaban, Ö., “Ankara Kentsel Alanının Doğal Çevrede Yayılımı”, Ankara 1985’ den 2015’e, *Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğü*, 126-139 (1987).
- Balamir, A., “Mimarlık ve Kimlik Temrinleri-I:Türkiye’de Modern Yapı Kültürünün Bir Profili”, *Mimarlık*, 313, 24-29 (2003).
- Bayraktar, E., “Gecekondu ve Kentsel Yenileme”, *Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları*, Ankara, 235-275 (2006).
- Bayraktar, N., “Başkent Ankara’da Konut Sorununa Yönelik Çözüm Arayışları”, *Bülten 5*, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Ankara, 11-16 (2002).
- Bilgin, İ., “Anadolu’da Konut ve Yerleşmenin Modernleşme Süreci”, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, *Tarih Vakfı Yayınları*, İstanbul, 472-490 (1996).
- Bilgin, İ., “Türkiye’de Barınma Kültürü ve Konut Mimarisinde Yeni Eğilimler”, İşlev ve Moda arasında Günümüz Konut Kültürü, *TMMOB Mimarlar Odası*, Ankara, 23-28 (2004).
- Bilsel C., Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım Üzerine, *Bülten 33*, Mimarlar Odası, 200, 60-67 (2005).
- Bilsel, S., G., Polat, E., Yılmaz, N.,Değişim-Dönüşüm Sürecinde “Kimlik Arayışları” ve “Kentsel Yenileşme” Kavramı”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 53-64 (2003).
- Cengizkan, A., “Özgünlük ve Tekrarın Tekrarı:Türkiye’de Konutta Yeni Gelişmeler ve “Yeni Barınma”,Yeni Barınma Seminer, *Alman Kültür Merkezi TBMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi*, Ankara, 40 (2004).
- Cengizkan, A., “Gelenek,İşlev ve Moda:Süreklilikler ve Kopuşlar”, Gelenek İşlev ve Moda arasında Günümüz Konut Kültürü Seminer, *Alman Kültür Merkezi TBMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi*, 11-22 (2005)
- Çamur, Cihangir, K., “İmar Islah Planlarının Ankara Kent Makroformu Üzerindeki Yoğunluk Etkileri”, *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 15-19 (1996).

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi II. Aşama Nazım İmar Planı ve Yıldız Oran Aksı Revizyon Nazım İmar Planı 1/5000 Açıklama Raporu, **Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı**, Ankara, (1992).

Dikmen Vadisi Projesi ve Yıldız-Oran Aksı 1/5000 Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, **Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı**, Ankara, (1993).

Dikmen Vadisi Konut Geliştirme Projesi Fizibilite Raporu Düzeltilmiş 1. Taslak, **Metropol İmar A.Ş.**, Ankara, (1991).

Dikmen Vadisi IV. ve V. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi Örgütlenme Modeli, **Öncü Kentsel Dönüşüm**, Ankara, 1-5 (2006).

Dündar, Ö., “Models of Urban Transformation İnformal Housing in Ankara”, **Cities**, 18, 6, 391-401 (2001).

Dündar, Ö., “ Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 65-74 (2003).

Eke F., Uğurlar A., “Kentsel Dönüşüm: Başarı mı?Hata mı?”, **Değişen Dönüşen Kent ve Bölge**, Prof.Dr. İlhan Tekeli Onuruna, 8Kasım Dünya Şehircilik Günü 28 Kolokyumu, Odtu Mimarlık Bölümü ve şehir Plancıları Odası, 381-399 (2005).

Ekinci, O., “ “Kentsel Dönüşümün” Akla Getirdikleri”, **Mimarlık**, Ankara, 322, 36-38 (2005)

Eraydın, A., “Mekansal Süreçlere Toplu Bakış”, Değişen Mekan, **Dost Kitabevi Yayınları**, 25-67 (2006).

Gökbulut, Ö., “Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutu”, **Planlama**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 1-4, 34-38 (1996).

Göksu, F., “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 270- 279 (2003).

Göksu, F., 2006, b, “Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları”, **Dosya 01 Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1**, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 40-44 (2006).

Göksu, S., “Kentsel Dönüşüm ta da “Yeni Şişede Eski Şarap””, **Ege Mimarlık**, TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi, 53, 9-12 (2005).

Görgülü, Z., “Planlama ve Kentsel Dönüşüm”, UIA 2005 İstanbul’a Doğru Mimarlık ve Kent Buluşması II, **TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi**, İstanbul, 58-64 (2006).

Karpat, K., “ Gecekondu Sorunu Üzerine”, Mimarlık Fakültesi Konferansları Dizisi No:1, **Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi**, 3 (1973).

Kat Mülkiyeti Kanunu, “634 Kat Mülkiyet Kanunu”, **Seçkin Yayıncılık**, Ankara, 5 (2002).

Kazgan, G., “Türkiye’de Kentsel dönüşümün Ekonomik Boyutu”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 9-17 (2003).

Keleş, R., “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, **Mimar-ist**, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 2, 73-75 (2004).

Keleş, R., “Gecekondu”, Kentleşme Politikası, **İmge Kitabevi**, Ankara, 553-607 (2006).

Kılıç, A., “Dönüşüm Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar”, Ege Mimarlık, TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi, 56, 12-15 (2006).

Kocabaş, A., Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler, **Literatür Yayıncılık**, İstanbul, 1-12 (2006).

Keleş, R., Kentleşme Politikası, **İmge Yayınevi**, Ankara, 419- 607 (2004).

Kutsal, K., “Dikmen Vadisi Projesi”, Ankara Söyleşileri, **TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi**, Ankara, 13-21 (1994).

Metropol İmar A.Ş., Metropol İmar 1989/1994, **Pelin Ofset**, Ankara, 8-31 (1994).

Özden, P., “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği”, **İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, İstanbul, 23-24 (2001).

Roberts P., “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, **Urban Regeneration A Handbook**, ed. by. Roberts P. ve Syke H., Sage Publications, London, 9-36 (2000).

Sey Y., “Cumhuriyet Döneminde Türkiye’de Mimarlık ve Yapı Üretimi”, 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, **Tarih Vakfı Yayınları**, İstanbul , 25-39 (1998).

Seymen Ü., Sevinç S., “İslah İmar planlarıyla Geri Dönülmez Adımlar Atılmadan” , **Mimarlık**, 6 , 44 (1989).

Sönmez, N., Ö., “İslah İmar Planları ile Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal Ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 102-158, (2003).

Şahin, S., Z., İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı(Pseuda) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 89-101, (2003).

Şenyapılı T., 1996, a, “Ankara’da Gecekondu Oluşum Süreci”, Ankara’da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ankara’da Ruhsatlı Konut Sunumu, **Batıbirlik Yayınları**, Ankara, 1-47, (1996).

Şenyapılı T., 1996, b, “1980 Sonrası Ruhsatsız Konut Yapımı”, **T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**, Ankara, 68, (1996).

Şenyapılı, T., Kaçış Adaları, **Arredamento Mimarlık**, 100+60, 57-61, (2003).

Şenyapılı, T., “Baraka”dan Gecekonduya Ankara’da Kentsel Mekanın Dönüşümü: 1923-1960, **İletişim Yayınları**, İstanbul, 1-365 (2004).

Tankut, G., “Bir Başkentin İmarı Ankara:1929-1939”, **Anahtar Kitaplar**, İstanbul, 202 (1993).

Tekeli, İ., “Başkent Ankara’nın Öyküsü”, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, **Turhan Kitabevi**, Ankara, 49-81 (1982).

Tekeli, İ., “Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi”, **Toplu Konut İdaresi Yayını**, Ankara, 1-129 (1996).

Tekeli, İ., “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, **Tarih Vakfı Yayınları**, İstanbul, 1-23 (1998).

Tekeli, İ., “Türkiye’de Konut Politikaları”, **Arredamento Mimarlık**, 100+1, 70-73 (1998)

Tekeli, İ., “Ankara’nın Başkentlik Kararının Ülkesel Mekan Organizasyonu ve Toplumsal Yapıya Etkileri Bakımından Genel Bir Değerlendirme”, **Tarih İçinde Ankara**, ODTU, 317-333 (2000).

Tekeli, İ., “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 2-7 (2003).

Thomas, S., “A Glossary of Regeneration and Local Economic Development”, **Local Economy Strategy Center**, Manchester, 15 (2003).

Turok, I., “Kentsel Dönüşüm Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004*, İstanbul, 25-30 (2004).

Türel, A., “Ankara’da Konut Yapım Süreçleri”, Ankara 1985’den 2005’e, *Ankara Büyükşehir Belediyesi EGO Genel Müdürlüğü*, 55-64 (1987).

Türel, A., “Ankara’da Ruhsatlı Konut Sunumu”, Ankara’da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu, *Batıbirlik Yayınları*, Ankara, 57-95 (1996).

Uzel, A.L., “İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi”, *Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği*, Ankara, 21-22 (1987).

Uludağ, Z., Özer, C., “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Farklılaşan Kimlik Değerleri: Yıldız Hilal 6.Cadde Örneğinde Kentsel Kimliğin Sorgulanması”, *Dosya 02 Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-2*, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 35-41, 2006.

Yıldırım, A.E., “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, *Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 36, 7-24 (2006).

2981 sayılı yasa, <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/mevzuat/metinx.asp?mevzuatkod=1.5.2981&sourceXmlSearch=>, (2006)

İnternet : Adalet Bakanlığı “3290 ve 3366 Sayılı Kanunlar ile bazı maddeleri değiştirilen ve bazı maddeler eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/20645.html>, (2006)

İnternet : Göksu, F., 2006 a, Kentsel Yenileme-Dönüşüm, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar”, <http://kentselyenileme.org/dokuman.php>,

İnternet : Göksu, F., 2006, c, Kentsel Yenileme-Dönüşüm, “Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Haklarının Topplulaştırılması”, <http://www.kentselyenileme.org/dokuman.php>

İnternet : Göksu, F., 2006, d, Kentsel Yenileme-Dönüşüm, “Türkiye’de Yerel Toplulukların Kentlerin Planlamasındaki Rolü”, <http://kentselyenileme.org/dokuman>

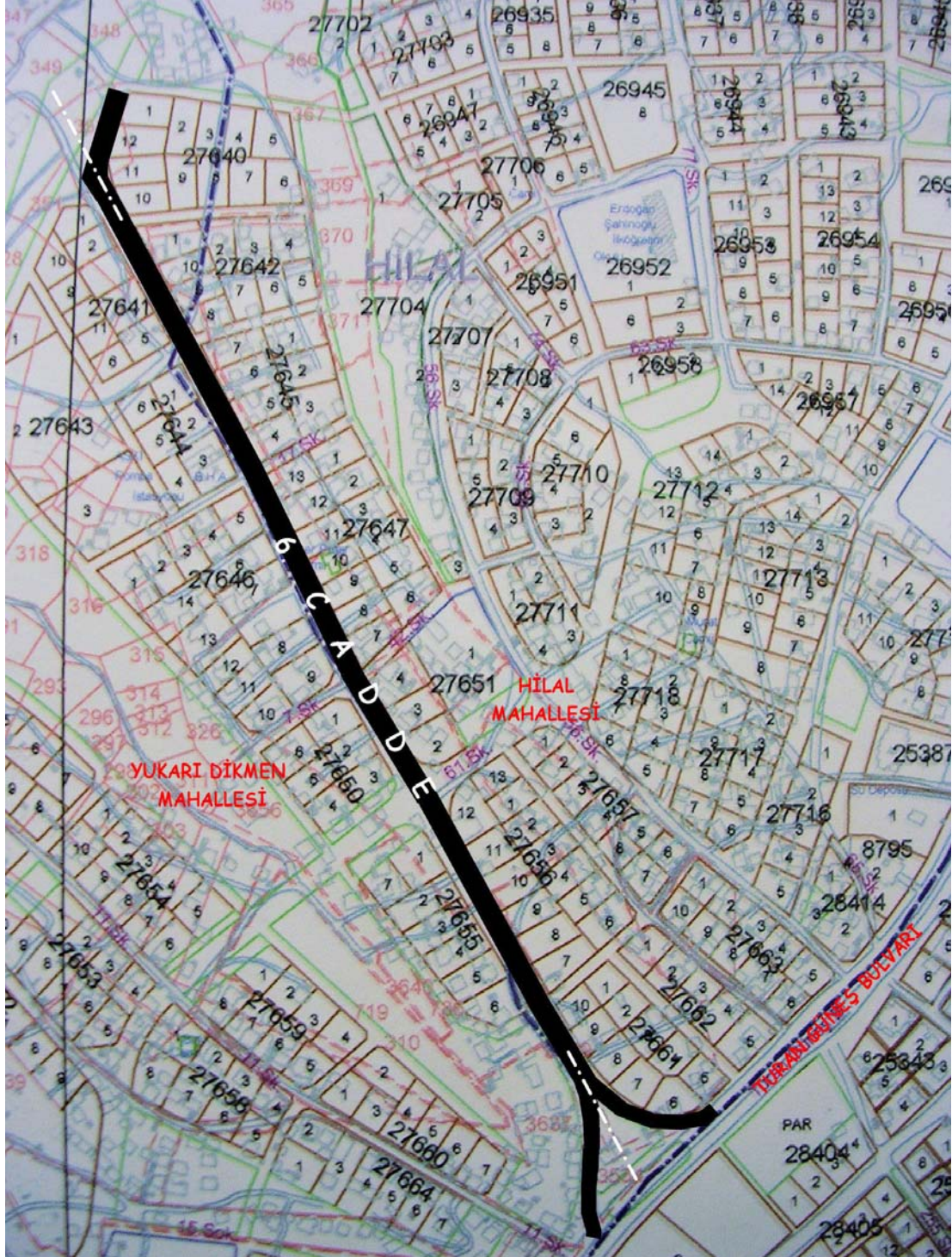
İnternet : Göksu, F., 2006, e, Kentsel Yenileme-Dönüşüm, Şehircilikte Reform::Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyumu-Mersin, <http://kentselyenileme.org/dokuman.php>

İnternet : Göksu, F., 2006, f, Kentsel Yenileme-Dönüşüm, “Zafertepe Gecekondu Çevresi Geliştirme Projesi”, <http://kentselyenileme.org/dokuman.php>

İnternet : Özden, P., Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Politikalarına bir Bakış ve Yeni Beklentiler, http://www.spoist.org/pinarozden_bildiri.asp, (2006).

EKLER

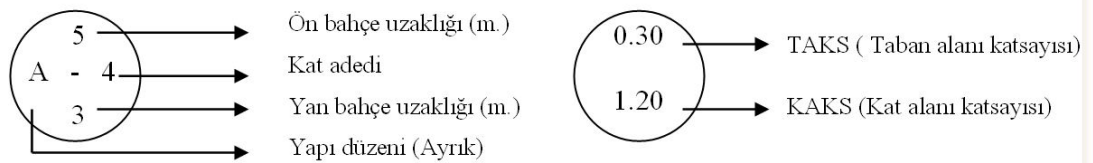
EK-1 Yıldız Hilal 6.Cadde planı [Çankaya Belediyesi arşivi]



EK-2 Hilal II. Etap Plan Notları ve Yıldız Hilal 6.Cadde yapı nizamı kuralları

(81141 no'lu plan) (27640'dan 27667 Adaya kadar)

1. Üzerinde bina bulunan parsellerde mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde verilen imar durumuna uyulacaktır.
2. Parsel çizgisi gösterilmeyen adalarda mümkün olduğu kadar hisse durumuna göre parselasyon yapılacaktır. Yeni yapılaşma için parsellerin cephesi üç katlı bölgede 20 m'den 4 katlı bölgede 22 m'den az olamaz.
3. Yaya yolları servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.
4. Parseller genellikle yoldan kotlandırılacaktır. Gerekli görüldüğü hallerde ada bazında etüt yapılarak tabii zeminden de kot verilebilir. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yüksek yoldan kot verilecektir.
5. 0.00 kotu altında açığa çıkan bodrum katlardan iskan edilebilir birinci bodrum kat ile zorunlu müştemilat hariç diğer katlar inşaat emsaline dahildir.
6. Yönetmelik hükümleri uyarınca yol cephelerinde kapalı çıkma yapılabilir. Bu alanlar inşaat emsaline dahil değildir.
7. Bölge kat nizamı üzerinde getirilecek plan değişikliği tekliflerinde sondajlı jeolojik etüt aranacaktır.
8. Uygulaması kamu kuruluşlarınca yapılacak sosyal donatı alanlarında zemin kat kotlarının kabulüne imar müdürlüğü yetkilidir.
9. Parsel sınırlarında duvar, tel, çit vb. (istinat duvarı hariç) tesis edilemez.
10. Deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



Şekil 2.1. Yıldız Hilal 6. Cadde için uyulması gereken yapı nizamı kuralları



EK-3 Harita II İstihbarat Haritası (Çoklu Renk Çizim)



EK-4 Caddeler üzerinde gecekondu konut alanına dönüştürme öncesi yapıların isah planı üzerinde gösterimi

Ek-5 Konutlara ait analizler

Çizelge 5.1. 27661 ada 7 parselde yer alan bina

Parsel Numarası :27661/7
Kapı Numarası:4
Bina Ruhsat Tarihi: 18 Eylül 1996
Kat adedi: : 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan:-
Mimari: Coşkun Üreyen

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkonlu	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	+	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	+	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	+	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

18.05.2006

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.2. 27651 ada 4 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27651/4
Kapı Numarası: 28
Bina Ruhsat Tarihi: 22 Aralık 1997
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: 2. bodrum katta
Mimari: Anka Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	+
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.3. 27651 ada 3 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27651/3
Kapı Numarası: 26
Bina Ruhsat Tarihi: 22 Mayıs 1998
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: Anka Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömmme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	+
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.4. 27650 ada 1 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27650/1
Kapı Numarası: 23
Bina Ruhsat Tarihi: 24 Haziran 98
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: Anka Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.5. 27656 ada 9 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27656/9
Kapı Numarası: 16
Bina Ruhsat Tarihi: 10 Temmuz 1998
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimar: Hasan Şükrü Uçar

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömmme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	+
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	+
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.6. 27645 ada 4 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27645/4
Kapı Numarası: 44
Bina Ruhsat Tarihi: 22 Aralık 1997
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 3 daire (3 oda + salon)
Dükkan: 2. bodrumda
Mimari: Anka Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkonlu	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.7. 27661 ada 6 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27661/6
Kapı Numarası: 2
Bina Ruhsat Tarihi: 5 Şubat 1999
Kat adedi: 3 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo + sauna)
Dükkan: Zemin katta
Mimari: Ahmet Tuncay Bayhan

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	+
Gömme Balkon	+	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	+
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlararası farklı pencere	+	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	+
Yalıbsakı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.8. 27651 ada 2 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27651/2
Kapı Numarası: 24
Bina Ruhsat Tarihi: 30 Haziran 1999
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 3 daire (3 oda + salon + 2 banyo + kiler)
Dükkan: 1. bodrum
Mimari: Anka Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömmme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.9. 27647 ada 13 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27647/13
Kapı Numarası: 42
Bina Ruhsat Tarihi: 8 Temmuz 1999
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat
Normal Kat: 2 daire (3 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimari: M. Kadri Atabaş

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	+
Gömmme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	+
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.10. 27647 ada 12 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27647/12
Kapı Numarası: 40
Bina Ruhsat Tarihi: 20 Ekim 1999
Kat adedi: : 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: Hasan Şükrü Uçar

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	+
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	+	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	+
Yalıbsakı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.11. 27645 ada 7 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27645/7
Kapı Numarası: 50
Bina Ruhsat Tarihi: 20 Ekim 1999
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat
Normal Kat: 3 daire (3 oda + Salon)
Dükkan: Zemin kat
Mimari: Vedat Ağca

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	+
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.12. 27641 ada 5 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27641/5
Kapı Numarası: 41
Bina Ruhsat Tarihi: 20 Ağustos 1999
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: M. Ali Yapıcıoğlu

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	+	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbsakı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.13. 27645 ada 5 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27645/5
Kapı Numarası: 46
Bina Ruhsat Tarihi: 2 Şubat 2000
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (3oda+ salon)
Dükkan: -
Mimari: Turan Tekin

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	+
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.14. 27641 ada 1 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27641/1
Kapı Numarası: 47
Bina Ruhsat Tarihi: 24 Mart 2000
Kat adedi: 2 bodrum+4 kat+çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon)
Dükkan: 1.bodrumda
Mimari: Halil Semih Eryıldız

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	+
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	+	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.15. 27647 ada 11 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27647/11
Kapı Numarası: 38
Bina Ruhsat Tarihi: 16 Mayıs 2000
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimari: Ahmet Merih Karaaslan

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	+	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	+
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.16. 27650 ada 2 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27650/2
Kapı Numarası: 21
Bina Ruhsat Tarihi: 9 Haziran 2000
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: Anka Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.17. 27645 ada 6 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27645/6
Kapı Numarası:48
Bina Ruhsat Tarihi: 15 Haziran 2000
Kat adedi: 3 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo +sauna + kiler)
Dükkan: -
Mimari: Hikmet Çengel

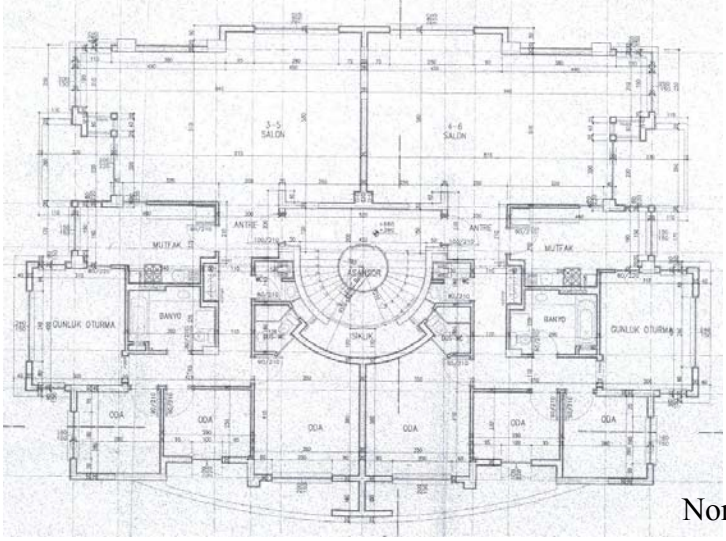
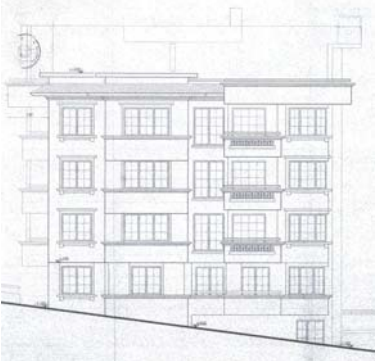
Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	+
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	+	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	+	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.18. 27641 ada 2 parselde yer alan bina

Parsel Numarası :27641/2					
Kapı Numarası:45					
Bina Ruhsat Tarihi: 22 Haziran 2000					
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası					
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)					
Dükkan:1.bodrum					
Mimari: Halil Semih Eryıldız	Cephe Özellikleri				
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	+
Gömme Balkon	+	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras*	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-
					
Normal Kat Planı					
					
Ön Görünüş					

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.19. 27650 ada 3 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27650/3
Kapı Numarası: 19
Bina Ruhsat Tarihi: 5 Temmuz 2000
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (3 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: Anka Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.20. 27656 ada 8 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27656/8
Kapı Numarası: 14
Bina Ruhsat Tarihi: 28 Ağustos 2000
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo + çamaşır odası)
Dükkan: -
Mimari: Cengiz Üreyen

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	+	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbsakı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.21. 27656 ada 11 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27656/11
Kapı Numarası: 20
Bina Ruhsat Tarihi: 15 Eylül 2000
Kat adedi: 1 bodrum + 4 kat
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimar: Mehmet Necati Metiner

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	+	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	+
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	+	Taş Kaplama	+
Yalıbaskı	+			PVC	+
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.22. 27644 ada 1 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27644/1
Kapı Numarası: 39
Bina Ruhsat Tarihi: 22 Eylül 2000
Kat adedi: 1 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimar: M.Kadri Atabaş

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	+
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	+	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

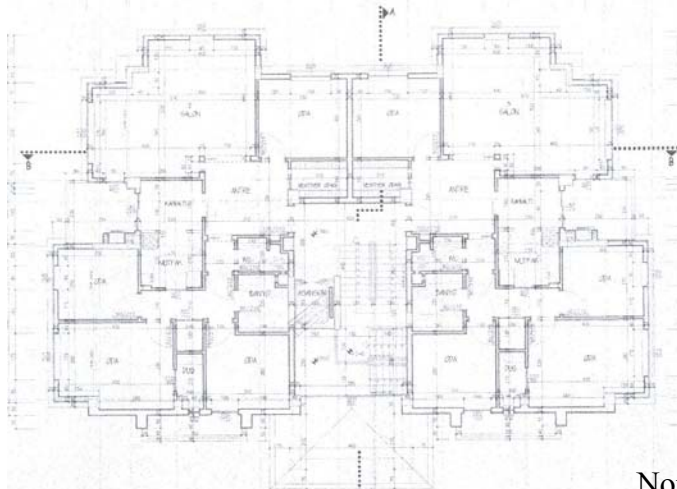
Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.23. 27661 ada 9 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27661/9	
Kapı Numarası: 8	
Bina Ruhsat Tarihi: 1 Ekim 2000	
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası	
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo + vestiyer odası)	
Dükkan: Zemin katta	
Mimari: Hasan Şükrü Uçar	

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömmme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	+
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalibaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	+



Normal Kat Planı



Ön Görünüş



EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.24. 27642 ada 1 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27642/1
Kapı Numarası: 58
Bina Ruhsat Tarihi: 12 Ekim 2000
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 3 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: 1. bodrumda
Mimari: H. Gül Güven

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	+			PVC	+
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

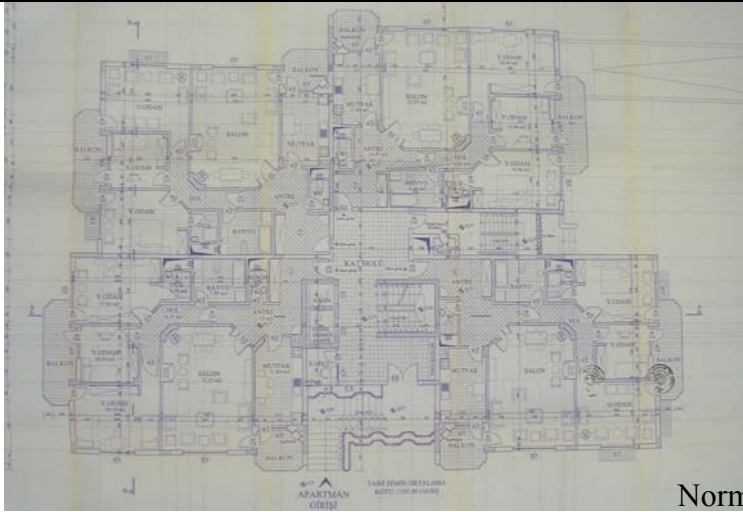
Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

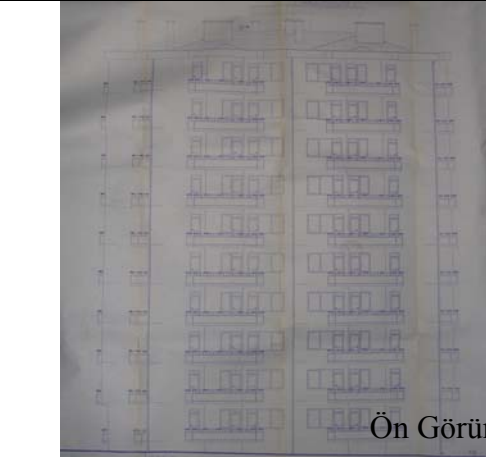
Çizelge 5.25. 27641 ada 11 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27641/11	
Kapı Numarası: 43	
Bina Ruhsat Tarihi: 23 Ocak 2001 (13 Aralık 1999 proje onayı)	
Kat adedi: 1 bodrum +10 kat + çatı arası	
Normal Kat: 4 daire (3 oda + salon + 2 banyo)	
Dükkan: -	
Mimari: Akan Mimarlık	

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömmme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	+	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Dış balkon	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-	Geometrik formda pencere	-	PVC	-
				Cam giydirme	-



Normal Kat Planı

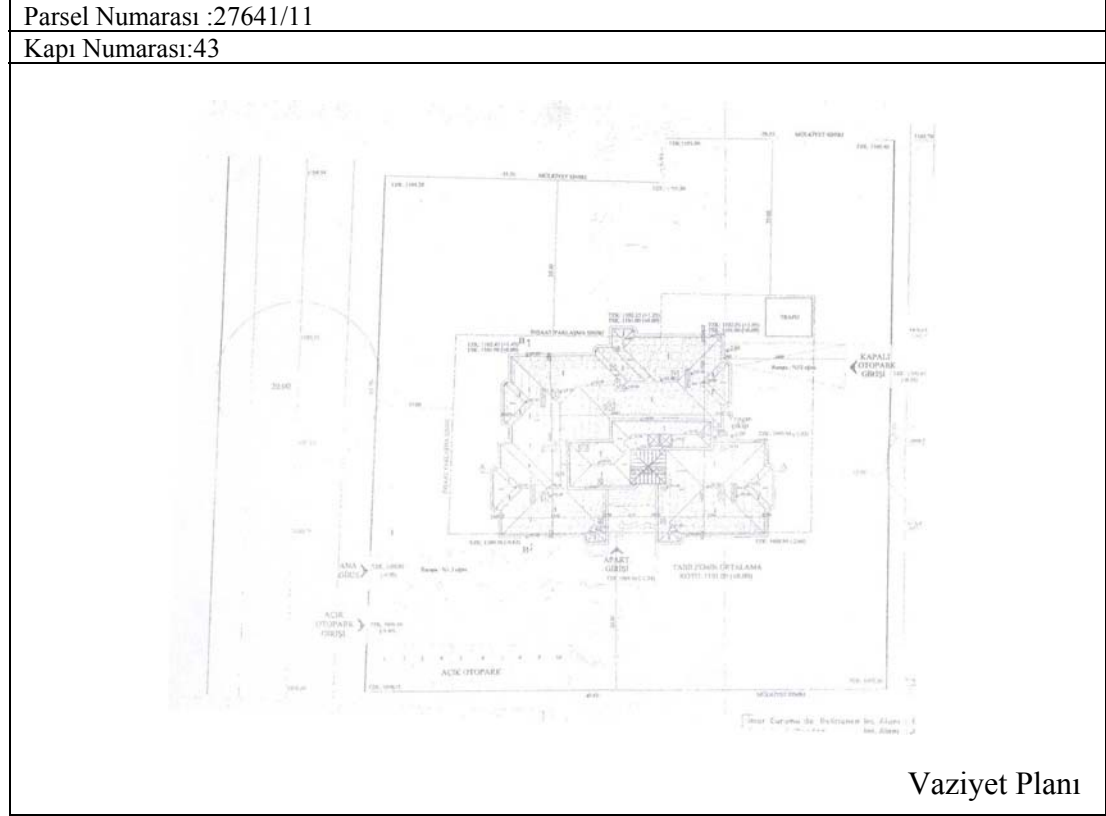


Ön Görünüş



EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.25. (Devam) 27641 ada 11 parselde yer alan bina



EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.26. 27661 ada 10 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27661/10
Kapı Numarası: 10
Bina Ruhsat Tarihi: 23 Şubat 2001
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (3 oda + salon + 2 banyo + kiler)
Dükkan: Zemin katta
Mimari: Özko Mimarlık

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	+
Söve	+	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

15.05.2008

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.27. 27642 ada 8 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27642/8
Kapı Numarası: 52
Bina Ruhsat Tarihi: 19 Nisan 2001
Kat adedi: 2 bodrum + 4kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimari: Tandem Proje

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	+	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.28. 27655 ada 2 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27655/2
Kapı Numarası: 11
Bina Ruhsat Tarihi: 26 Haziran 2001
Kat adedi: 3 bodrum + 4 kat +çatı arası
Normal Kat: 2 daire(4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimari: Hatice Özyalçın

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	-	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	+	Köşe penceresi	+	Seramik	+
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.29. 2742 ada 10 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27642/10
Kapı Numarası: 56
Bina Ruhsat Tarihi: 13 Temmuz 2001
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: H.Gül Güven

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömmme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	+
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	+	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.30. 27642 ada 9 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27642-9
Kapı Numarası:54
Bina Ruhsat Tarihi: 3 Ağustos 2001
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (3 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: -
Mimari: Maksut Aydın

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	+
Söve	+	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	+	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıtımsız	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

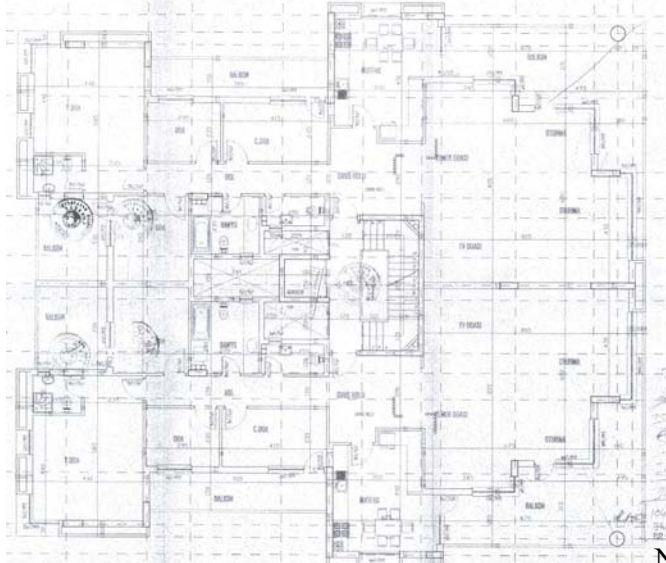
Ön Görünüş

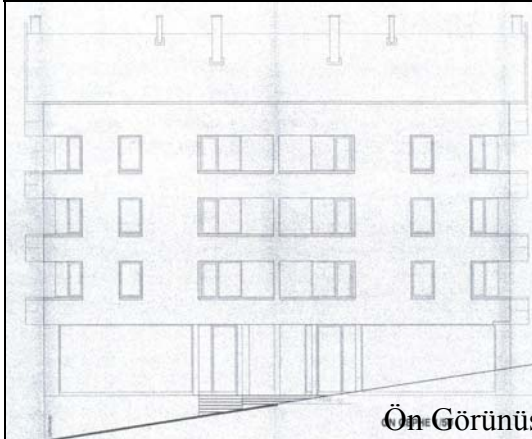
EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.31. 27656 ada 10 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27656/10	
Kapı Numarası: 18	
Bina Ruhsat Tarihi: 10 Ağustos 2001	
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası	
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)	
Dükkan: Zemin katta	
Mimari: Erk Korkmaz	

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	-	Andezit	+
Söve	+	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	+
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

	Normal Kat Planı
---	------------------

	
Ön Görünüş	

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.32. 27646 ada 7 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27646/7
Kapı Numarası: 29
Bina Ruhsat Tarihi: 27 Ağustos 2001
Kat adedi: 1 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 3 daire (3 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: Zemin katta
Mimari: Mithat Akman

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	+	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	+
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbsakı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.33. 27647 ada 9 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27647/9

Kapı Numarası: 34

Bina Ruhsat Tarihi: 4 Haziran 2003

Kat adedi: : 2 bodrum + 4 kat

Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)

Dükkan: Zemin katta

Mimari: Mithat Demirci

Cephe Özellikleri

Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	-	Fransız Balkonlu	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	-	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlararası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbsakı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.33. 27646 ada 5 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27646/5
Kapı Numarası: 33
Bina Ruhsat Tarihi: 23 Eylül 2003
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo + çamaşır odası)
Dükkan: 1.bodrum
Mimari: Sefa Görgün

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi			Malzeme		
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	-	Mermer	-
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	+	Eğrisel formda balkon	-	Granit	+
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.35. 27640 ada 13 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27640/13
Kapı Numarası: 60
Bina Ruhsat Tarihi: 4 Ekim 2004
Kat adedi: 2 bodrum + 11 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo+ vestiyer odası)
Dükkan: -
Mimari: Ayşe Ergül

Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	+	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbaskı	-			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

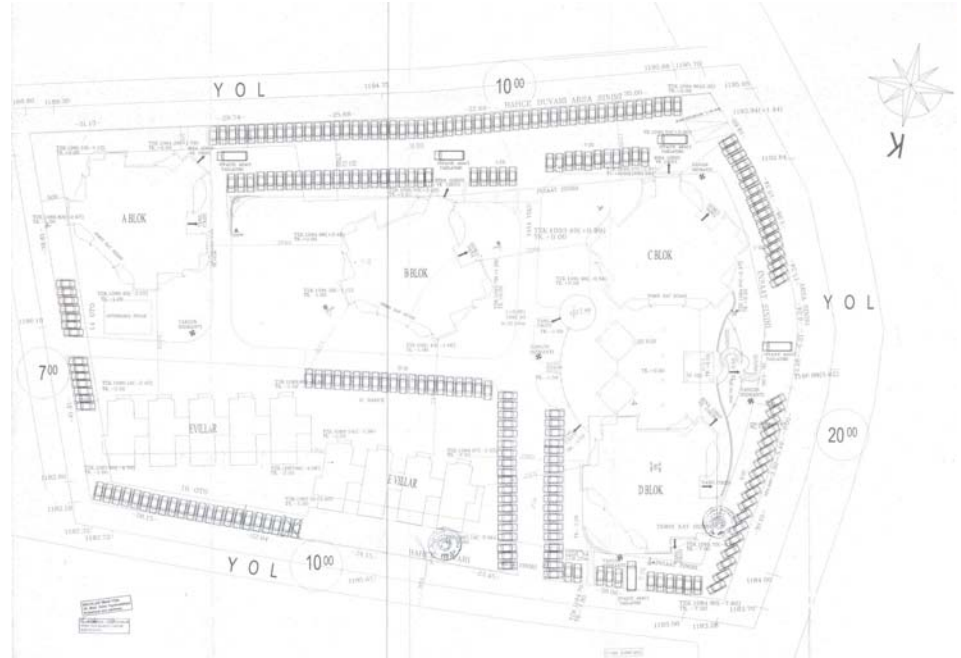
Ön Görünüş
A-B-C BLOK

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.35. (Devam) 27640 ada 13 parselde yer alan bina

Parsel Numarası :27640/13

Kapı Numarası:60



Vaziyet Planı

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.36. 27646 ada 9 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27646/9
Kapı Numarası: 25
Bina Ruhsat Tarihi: 14 Ekim 2004
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 3 daire (4 oda + 3 banyo)
Dükkan: Zeminde
Mimari: Mustafa Kemal Yurttaş

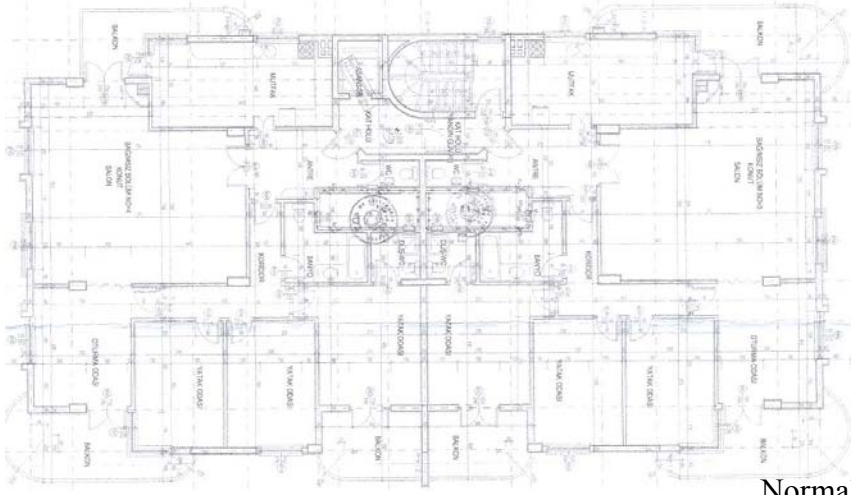
Cephe Özellikleri					
Cephe Hareketi				Malzeme	
Yatay bant	-	Fransız Balkon	-	Cam Mozaik	-
Gömme Balkon	+	Salon penceresinde farklılık	+	Dekoratif Tuğla	-
Dekoratif Sütun/Kolon	-	Köşe balkon	+	Andezit	-
Söve	-	Kademe	+	Mermer	-
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	+	Mineral Sıva	-
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-	Granit	-
Katlar arası farklı pencere	+	Köşe penceresi	-	Seramik	-
Ortada simetrik balkon	+	Geometrik formda pencere	-	Taş Kaplama	-
Yalıbsakı	+			PVC	-
				Cam giydirme	-

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.37. 27655 ada 4 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27655/4				
Kapı Numarası: 7				
Bina Ruhsat Tarihi: 27 Temmuz 2005				
Kat adedi: 4 bodrum + 4 kat +çatı arası				
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)				
Dükkan: Zemin katta				
Mimari: Mithat Akman				
Cephe Özellikleri				
Cephe Hareketi				Malzeme
Yatay bant	-	Fransız Balkon	+	Bina İnşaat Aşamasında
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+	
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	+	
Söve	-	Kademe	-	
Çatıda Teras	-	Üçgen alın	-	
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	+	
Katlar arası farklı pencere	-	Köşe penceresi	-	
Ortada simetrik balkon	-	Dış balkon	-	
Yalıbaskı	-	Geometrik formda pencere	-	
				Normal Kat Planı
				Bina İnşaat Aşamasında
Ön Görünüş				

EK-5 (Devam) Konutlara ait analizler

Çizelge 5.38. 27647 ada 7 parselde yer alan bina

Parsel Numarası: 27647/7
Kapı Numarası: 30
Bina Ruhsat Tarihi: 2 Eylül 2005
Kat adedi: 2 bodrum + 4 kat + çatı arası
Normal Kat: 2 daire (4 oda + salon + 2 banyo)
Dükkan: 1.bodrum + zemin katta
Mimar: Ercihan Korkmaz

Cephe Özellikleri					Malzeme
Cephe Hareketi					
Yatay bant	+	Fransız Balkon	-		
Gömme Balkon	-	Salon penceresinde farklılık	+		
Dekoratif Sütun/Kolon	+	Köşe balkon	+		
Söve	-	Kademe	-		
Çatıda Teras	+	Üçgen alın	-		
Girişte markiz	-	Eğrisel formda balkon	-		
Katlar arası farklı pencer	-	Köşe penceresi	+		
Ortada simetrik balkon	-	Geometrik formda pencere	-		
Yalıbaskı	-				

Normal Kat Planı

Ön Görünüş

EK-6 Yıldız Hilal 6. Cadde'nin Dikmen Vadisi'ne açılımı ve kent içindeki konumu



Resim 6.1. Yıldız Hilal 6.Cadde'nin sonundan Dikmen Vadisi'ne doğru bir görünüm



Resim 6.2. Dikmen yönünden Yıldız Hilal 6.Cadde

EK-7 Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı
Kentsel Tasarım Ön Projesi“Açıklama Raporu” [Öncü Kentsel Dönüşüm]

7.1. Giriş

Dikmen Vadisi Projesi kente yeşil bir vadi kazandırma amaçlı bir proje olmakla birlikte, zaman içinde mülkiyet hakkı kazanmış bulunan gecekondulular için konut sorununun da çözüleceği bir dönüşüm projesi olarak tanımlanmıştır. Planlama alanındaki sorunları, arazinin fiziksel ve mülkiyet yapısından kaynaklanan sorunlar boyutunun yanı sıra planın hayata geçirilebilmesi için gerekli örgütlenme ve finansman modelinin oluşturulması gibi, uygulamayı da kurgulayan yeni bir planlama anlayışıyla ele almak gerekmektedir.

Dikmen Vadisi projesi Ankara Metropoliten Alanı Kültürel ve Rekreasyon Sistemi'nin önemli bir bileşenidir. Bu proje çerçevesinde Dikmen Vadisi'nin ve yakın çevresinin doğal yapı özellikleri ve sorunları analiz edilerek, bozulmuş olan ekolojik dengenin yeniden oluşturulmasını sağlayacak kentsel tasarım ön projesi hazırlanmıştır. Ayrıca gerçekleştirilecek planlı yapılaşma ile bir yandan halen vadi içinde yaşamakta olan hak sahibi gecekonduluların konut sorununa da yeniden yerleştirme modeli çerçevesinde proje alanı içerisinde çözüm önerileri getirilmiştir. Kent ölçeğinde Dikmen Vadisi IV. Ve V. Etap proje alanı, barındıracağı kültürel-rekreatif donanımların çeşitliliği ile bu alanı tüm kent halkına hitap eden bir kullanım alanı haline gelecektir. Vadinin her iki yamacında önerilen konut alanları için geçmişten gelen İmar Islah Planları ile gecekondu olarak gelişmiş alanların imarlı duruma getirilmesi yaklaşımından farklı olarak proje alanına özgü doğal ve fiziksel verileri gözetken, alanın kendine özgü kentsel dönüşüm projesi geliştirilmiştir.

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi“Açıklama Raporu”

7.2. Alanın Genel Özellikleri

7.2.1. Topografya

Alanın topografyası, vadi çevresinde yerleşim alanları ayrılması ve bunların ulaşım ile desteklenmesi için kısıtlı olanaklar sunmaktadır. Yine aynı nedenle doğu ve batı yamaçlar arasında ve dolayısıyla alanla kent arasında kurulması gereken ulaşım ilişkisi ancak vadinin her iki yanındaki ulaşım yollarından sağlanabilmektedir.

Planlama alanı Dikmen Deresi'ne ve vadisine katılan derecikler ve küçük vadilerle yer yer parçalanan, güneye doğru yükselen dalgalı bir topografik yapı göstermektedir.

Proje alanının en güney noktası ile en kuzey noktası arasındaki kot farkı 82 m. (1037 - 1119 kotu) dir. Vadi tabanı ile yamaçların üst noktalarında 50-60 metreye ulaşan kot farklılıkları bulunmaktadır. Yamaçlardaki ortalama eğim %20-30 arasındadır. Yıldız ticaret merkezine doğru bu eğim ortalama %5'lere, vadi tabanında ise %3' lere düşmektedir.

7.2.2. Peyzaj değerleri

Dikmen Vadisi coğrafi açıdan avantajlı konuma sahiptir. Vadi, Ankara'nın en önemli rekreasyon sistemlerinden birisini oluşturmaktadır. Ankara yeşil sisteminin odak noktası olmasından ötürü planlama ve tasarım kararlarının kentsel ölçekte değerlendirilmesi, sistemin önemli parçalarını oluşturan Çaldağı, İmrahor Vadisi, Mogan, Eymir Gölü rekreasyon sistemleriyle uyumlu olarak geliştirilmesi önemlidir. Proje alanında bulunan küçük vadicikler özel mikroklima alanları oluşturmaktadır. Morfolojideki farklılıklar, yamaçların bazen dramatik dikliği ve mevcut bitki örtüsü vadinin peyzaj değerini yükseltmektedir.

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

7.2.3. Arazi kullanımı ve altyapı

Planlama alanındaki belediye arsalarının ve diğer kamu alanlarının büyük bir kısmı uzun süredir ruhsatsız yapılarla kaplıdır. Bu kaçak yapılaşma, alanın güneyinde, özellikle Dikmen Köyü civarında yoğunlaşmaktadır.

Planlama alanı içinde vadi tabanından geçen 700 mm.'lik pissu kolektörü dışında pissu ve yağmursuyu sistemi mevcut değildir. Vadi yamaçlarındaki gecekonduların pissuları vadi tabanından akmakta ve çevre sağlığı açısından sakıncalar yaratmaktadır. Elektrik ve su şebekeleri mevcut yol ve konut dokusuna göre zaman içinde ve plansız olarak oluşmuştur.

7.3. Proje Yaklaşımı (Amaç/Kapsam/Gerekçe)

Hızlı kentleşme ve yoğun göç sonucu ortaya çıkan gecekondular gerçeği gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye'nin de temel sorunlarından birisini oluşturmaktadır. Kentsel donatı alanları, konut, ticaret ve altyapı ihtiyaçlarının karşılanamaması ve kanunlardaki yetersizlikler nedeniyle metropollere göç eden nüfus zaten sınırlı miktardaki açık ve yeşil alanın yok olmasına, kent merkezlerinde ve kentin çeperlerinde illegal ve denetimsiz çöküntü alanlarının oluşmasına neden olmaktadır.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm projeleri kaybedilen açık ve yeşil alanların yeniden kente kazandırılmasında çok önemli planlama stratejilerinden birisi olma özelliği göstermektedir. Bu projeler, içinde barındırdığı sorunlar yumağıyla çok kapsamlı ve sadece o yörede yaşayan halkı ve yerel yönetimleri değil, çok daha fazla sayıda insanı hatta tüm kenti ilgilendirmektedir.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, Ankara metropoliten alanı kültür ve rekreasyon sisteminin önemli bir bileşenidir. IV. Ve V. etapların tamamlanması

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

ile kuzeybatı yönünde Portakal Çiçeği Vadisi, güneybatı yönünde üzerinde taşocaklarının yer aldığı, ancak rekreasyon alanı olarak planlaması yapılan Çal Dağı, İmrahor Vadisi ve yeşil kuşak proje alanları ile bütünleşecek, böylece kentin önemli yeşil arterlerinden birisini oluşturacaktır.

Projenin hedefleri kısaca dört ana kategoride özetlenebilir:

- Kentin ekolojik dengesi ve iklimini olumlu etkileyecek, merkeze doğru yeşil bir koridor oluşturmak,
- Tüm kente hizmet edecek, aynı zamanda iyi planlanmış kentsel bir odak işlevi üstlenecek rekreasyonel, kültürel, ticari ve sosyal merkezler yaratmak,
- Halen vadide düşük kaliteli yapılarda ve sağlıksız çevre koşullarında yaşayan gecekondulu hak sahiplerine kendini büyük ölçüde finanse edebilen yöntemler ve katılımcı bir planlama yaklaşımı çerçevesinde yüksek nitelikli konutlar, iyileştirilmiş ve düzeyi yükseltilmiş kentsel teknik ve sosyal altyapı donanımları sunmak,
- Yerel yönetimlerin gerçekleştirmelerinin zor olduğu bu tip büyük projelerde kamu-özel sektör ortaklığını teşvik ederek, büyük paralar ve teknik altyapı isteyen böylesine bir projeyi, zaman ve kapasite kaybına uğramadan kısa zamanda ve kendi kendini finanse eden bir proje modeli ile gerçekleştirmek.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi bu alanlarda hem üst düzey plan kararlarının açık yeşil alan oluşturma öngörüsünü, hem de parsel hissedarlarının mağdur edilmeksizin arazilerini kullanabilmelerini sağlayabilecek bir çözüm projesini meclis kararına bağlamıştır.

Bu proje Ankara'nın kentsel gelişme alanındaki öncü öneriler geliştirme özelliğini de yenileyecektir. Bu proje ile belediyeye mali yük getirmeyen bir çerçevede

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

dönüşüm sağlanabilecektir. Mülk sahiplerine karşı eşitlikçi, yansız tutum modelin temelini oluşturmaktadır.

Alanın geliştirilmesinde, kamu/özel sektör işbirliği öngörülmektedir. Bu dönüşümü geçerli kılacak yoğunluğu aşmamak plan kararlarının bir başka yönüdür.

Vadinin yamaçlarında yoğun konut kullanımları olmasına karşın, vadi tabanının ve yamaçlarının kentsel ölçekte rekreasyon alanı olarak planlanması, düşük nitelikli gecekonduların yüksek nitelikli konut ve çevre niteliklerine kavuşturulması yönündeki hedeflerden birisidir. Alan bütününde mücavir çevre semtlerin de spor, eğlence vb. eksik donanımlarının da karşılanması öngörülmüştür.

7.4. Ulaşım/ Dolaşım Sistemi

7.4.1. Taşıt ulaşımı

Taşıt ulaşım sistemini kentsel ölçekte bağlantılar ve konut adaları çevresi ve ada içi sistem olarak ele almak gerekir. Diğer bir ulaşım türü vadi içinde ve çeperlerinde yer alacak rekreasyonel etkinliklerin servis ihtiyacını gidermeye yönelik ya da kullanıcıların vadi içlerinde yer alacak otoparklara ulaşmasını sağlayacak taşıt yollarıdır.

Kent ile bağlantılar

Dikmen Vadisi doğu (Dikmen Caddesi) ve batı (Turan Güneş Bulvarı) yönlerinde zengin bir yol ağına sahiptir. Yol ağındaki seçenekler sayıca fazla olmasına karşın ara yolların tümü sonuç olarak merkeze olan yönelişlerini Dikmen Caddesi ve Turan Güneş Bulvarı ile sağlayabilmektedirler. Yeni nüfus kestirimi dikkate alındığında ana yollara alternatif yeni ulaşım planlamasının geliştirilmesi orta vadede zorunluluk olarak görülmektedir. Proje alanının güneyinden diplomatik sitenin

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

hemen kuzeyinden geçen 20 m.lik taşıt yolu mevcut trafik yükünün dağıtılması, aynı zamanda vadide yer alması düşünülen rekreasyon etkinliklerine bağlantı sağlamak ve ulaşmak açısından katkı sağlayacaktır.

Ada içi bağlantılar

Konut adalarında yer alan konutlara, sosyal tesislere ve katlı otoparklara ulaşım ada içinde tasarlanacak servis yolları ile sağlanacaktır. Topografyanın el verdiği ölçüde, arazi eğimine paralel uzanan, her konut bloğunun ya da teras evlerin tümüne servis imkanı sağlayacak şekilde tasarlanacaktır. Servis amaçlı bu iç dolaşım sistemi imar yollarına oradan da ana taşıt arterlerine bağlanmaktadır. İmar yollarındaki trafiğin akıcı olması, yavaşlama ve durma olmaması için, konut adalarının iç trafiği mümkün olabildiğince kontrollü bir şekilde imar yollarına bağlanacaktır.

7.4.2. Monoray hattı

Dikmen Vadisi boyunca tüm vadiye ve vadi yamacındaki mevcut ve öneri konut alanlarına hizmet vermesi düşünülen monoray hattı önerilmiştir. Vadinin ince uzun strüktürü ve kot farklılıkları göz önünde bulundurulduğunda vadiden yararlanacak kullanıcıların tüm rekreasyon sistemini algılayabilmeleri ya da tecrübe etmeleri zor görünmektedir. Vadinin oldukça zorlu morfolojisi vadi tabanının kullanımında zorluklara neden olmaktadır. Bu sorunlara çözüm bulmak amacıyla hem vadi peyzajını kullanacaklara hem de yakınında yaşayanların ulaşım ihtiyaçlarına nispeten katkıda bulunacak monoray hattı önerilmiştir. Vadinin hareketli yapısına uygun bir ulaşım çözümü olan monorayin daha sonraki süreçte Mogan, Eymir, Çaldağı ve daha sonrasında İmrahor Vadisi rekreasyon sistemleriyle bütünleştirilmesi düşünülebilir.

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje
Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

7.4.3. Yaya dolaşımı

Yerleşimin tümünde yaya kullanımını ve dolaşımını teşvik edecek mekânsal kurgulama hedeflenmiştir. Konut adalarının ortasından geçen akslar çoğunlukla yaya ağırlıklı olarak düşünülmüştür. Bu akslar zorunlu hallerde yaya-servis olarak da kullanılabilir. Yaya yollarının çeperlerinde daha çok konutların sosyal tesisler olarak adlandırılacak havuz, fitness, spa, spor salonları ve tesisleri gibi etkinlikler bulunacaktır. Bu nedenle yatayda hareket eden daha az katlı konutlar yaya akslarının yakınlarında konumlandırılmıştır.

Konut adalarının alt kotlarında Dikmen Vadisi rekreasyon sistemi uzandığı için yaya yollarının konutlarda yaşayanları vadiye kolay ulaştırabilecek tarzda konumlanmasına dikkat edilmiştir. Yaya yolları mümkün olduğunca topografyaya paralel şekilde yerleştirilmiş, merdivenli çözümlerden kaçınılmıştır.

Vadi tabanında ve yamaçlarındaki yaya dolaşımı tasarım ölçütlerini ve fonksiyon çeşitliliğini etkilemiştir. Rekreatif etkinlikler daha çok yayaların kolayca hareket edebilecekleri vadi tabanında konumlandırılmıştır. Vadi tabanından geçen ana yaya aksı birçok fonksiyonu birbirine bağlamaktadır. Dikmen IV. Ve V. etapların en önemli tasarım kararlarından birisini oluşturan ülkeler bahçesi (uluslararası bahçe sergileri) ulaşım kolaylıkları ve topografik avantajlardan ötürü vadi tabanında ve hemen yanındaki yamaçlarda konumlandırılmıştır.

Konut adalarını vadiye bağlayan yan bağlantı yolları arazinin morfolojisine uygun tarzda eğime paralel şekilde yerleştirilmiştir. Bu yollar aynı zamanda vadinin çeperlerinde yer alan otoparklarla bütünleşmektedir. Böylece vadinin değişik kotlardan algılanması sağlanmıştır.

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

7.4.4. Bisiklet dolaşımı

Vadi tabanındaki düzlükler bisiklet kullanımını özendirmektedir. Vadinin uzunluğu da dikkate alındığında vadi boyunca bisiklet kullanımının özendirilmesi mantıklı görünmektedir. Ana yaya aksının hemen bitişiğinde bisiklet yolları ve bisiklet park yerleri tasarlanmıştır.

7.5. Konut Adaları/ İnşaat Alanları

Konut adalarında öngörülen konut sayısının fazlalığı kentsel tasarımda farklı konut tipolojilerinin çalışılmasını zorunlu kılmıştır. Kentsel tasarım ön projesinde yoğunluğun fazla olması nedeniyle yatayda yayılmış nispeten daha alçak katlı konut bloklarının yerine, tabanda daha az yer kaplayan daha yüksek konut bloklarına yer verilmiştir. Böylece vadi tabanından bakıldığında duvar etkisi yaratacak konut tipolojisi yerine nokta blok tarzında, manzaradaki sürekliliği kesmeyecek yerleşim düzeni benimsenmiştir. Konut adalarının kama gibi vadinin içlerine kadar uzanması nedeniyle bu tip konut tipolojisinin seçimi daha fazla önem kazanmaktadır. Vadi tabanına yakın konut adalarında nispeten daha alçak katlı konut blokları kullanılmıştır. Yüksek tip konut bloklarına daha çok vadi yamaçlarının uzak kesimlerinde yer verilmiştir.

Alanın tamamında konut sayısı 8134 dür. Konutların % 14'ü (1150 adet) 100 m², %17'si (1360 adet) 150 m², %30'u (2400 adet) 175 m², %35'i (2900 adet) 200 m², %2'si (160 adet) 225 m², %05'i (40 adet) 200 m²/ teras tipi konut, %1,5'i (124 adet) 225 m²/ teras tipi konutlardan oluşmaktadır. Konutlar 15,20,25,30, ve 35 katlı bloklardan oluşmaktadır. Konut bloklarına ek olarak arazinin konumuyla uyumlu teras evlere yer verilmiştir.

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

Bazı adalarda konut kulelerine bitişik 5 katlı yatay konut blokları tasarlanmıştır. Bu bloklarda aynı zamanda ada bütününe hizmet verecek sosyal tesisler ve teknik altyapı yer alacaktır. Ada başına düşen konut sayıları ve m2 değerleri Tablo l'de verilmiştir.

7.6. Peyzaj Düzenlemesi

Kentsel tasarım ön projesi, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanını bir bütün olarak çözmeye dönük çalışmaları içermektedir.

Bu bütünlük kentsel tasarım, mimari ve peyzaj disiplinlerini bir araya getiren çok disiplinli bir çalışmadır. Dikmen Vadisi'nin bulunduğu coğrafyadaki konumu, morfolojisi ve Ankara kenti yeşil sistemi için önemi göz önüne alındığında, proje bütününde çözüm yolları arayışının önemi daha rahat kavranabilir. Kentsel tasarım ön projesi, mimari strüktür dili ve sürekliliğinin sağlanmasının yanında konut blokları, sosyal tesisler ve yakın çevresinin vadi peyzajıyla bütünlüğün sağlanması yönünde prensip tasarım kararları ve belirleyici bilgiler içermektedir.

Konut adaları içinde kalan peyzaj alanları (parklar, çocuk oyun alanları, açık yeşil alanlar, ağaçlandırma alanları vb) için daha detaylı bilgiler konut alanları kentsel tasarımının kesinleşmesinden sonra verilecektir. Ancak ada bütünündeki yeşil alan karakteri ve vadiyle bütünleşme çabaları kentsel tasarım ön projesinde ele alınmıştır.

Vadi içindeki kentsel tasarım ve peyzaj yaklaşımları ön projede detaylı olarak vurgulanmıştır. Ana yaya dolaşım rotası, bisiklet yollarının tahmini güzergâhı, monoray sisteminin geçtiği yerler ve durak yerleri kentsel tasarım ön projesinde tanımlanmıştır. Vadinin mevcut morfolojisi ve mevcut kullanım ve ulaşım güzergâhları göz önünde tutularak toplanma ve etkinlik alanları, otoparkların muhtemel yerleri, yapısal düzenlemeler, yapıların ana işlevlerinin neler olduğu prensip tasarım kararları olarak projede belirtilmiştir. IV. ve V. Etaplar prensip olarak üç ana fonksiyona hizmet etmektedir. Bu alanlar 3 farklı odak olarak da

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje
Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

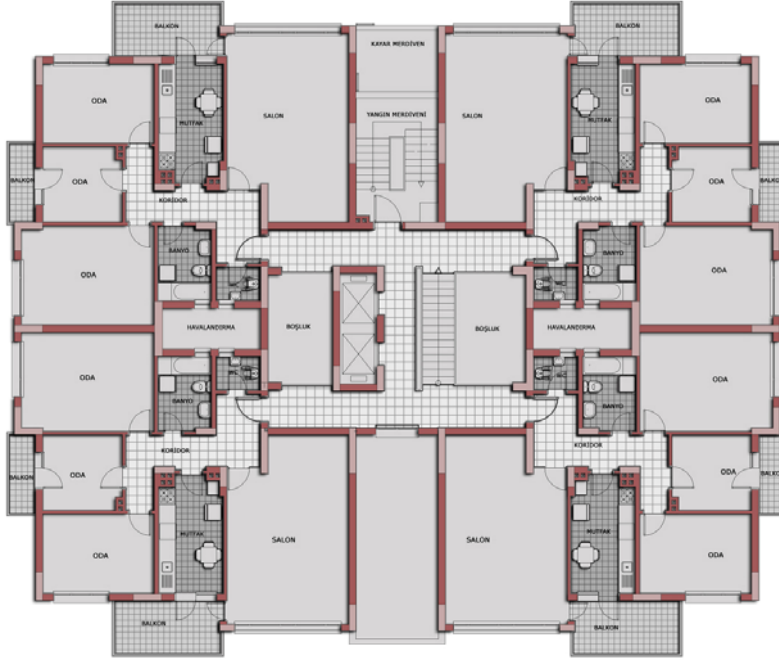
adlandırılabilir.

En kuzeyde doğal bir gölet ve çevresinde yer alan çeşitli etkinlikler (restoranlar, kafeler, oturma dinlenme alanları, kent balkonları, etkinlik alanları vb) düşünülmüştür. Bunların biçimleri, büyüklükleri, kapasiteleri gibi daha detaylı bilgiler kentsel tasarım uygulama projesinde ele alınacaktır.

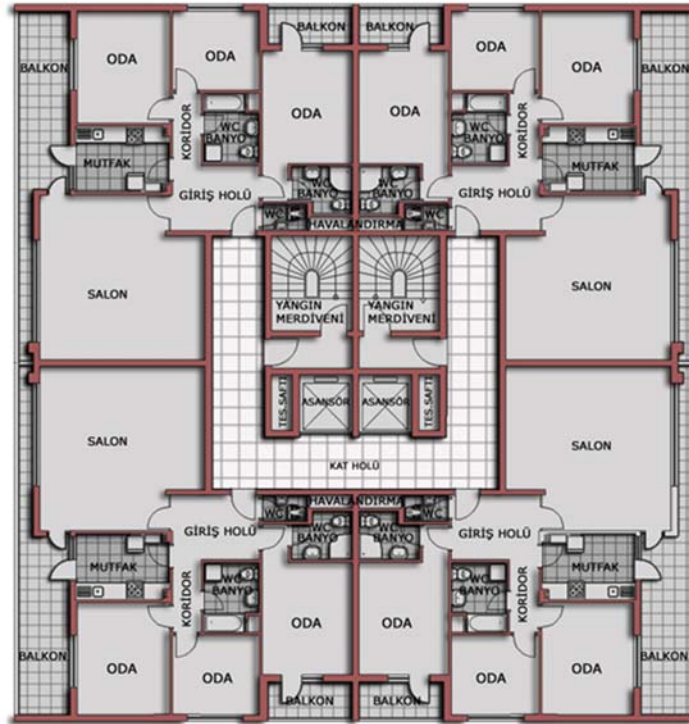
İkinci etkinlik odağı vadinin genişlediği noktada bulunmaktadır. Bu odakta dünya mutfağının çeşitli örneklerinin bulunacağı restoranlar ve meydan yer almaktadır. Meydanda (sert ve yumuşak meydan) çeşitli etkinlikler (şölenler, panayırılar, uluslararası festivaller vb. düzenlenebilecektir.

Üçüncü odak alanı uluslararası bahçe sergilerinin düzenleneceği "Ülkeler Bahçesi" kavramının yer alacağı vadinin nispeten daraldığı güney kesimidir. Vadi tematik bahçelerin yer aldığı bu odakla sonlanmaktadır. Bu alan aynı zamanda Dikmen Vadisinin Güney Kapısı'nı oluşturmaktadır. Diplomatik sitenin, alanın hemen bitiminde yer alması kavramın uygunluğuna fazladan değer kazandırmaktadır. Değişik ülkelerin bahçe sanatlarının tanıtılacağı, proje alanına rekreasyon etkinliği yanında kültürel nitelik kazandıracak bu tip kullanım kararının başkent kimliğiyle de uygun düşeceği söylenebilir.

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje
Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

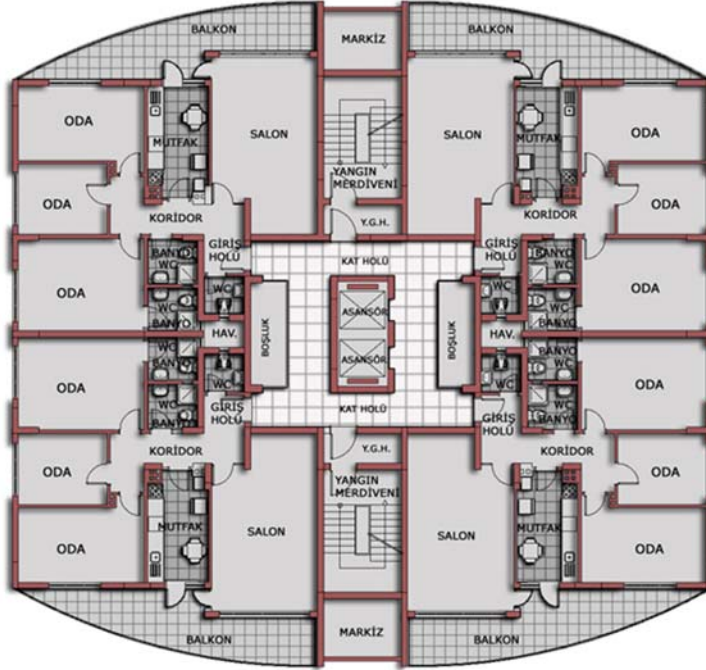


Şekil 7.1. 100 m²'lik öneri konut tipi



Şekil 7.2. 120 m²'lik öneri konut tipi

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje
Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

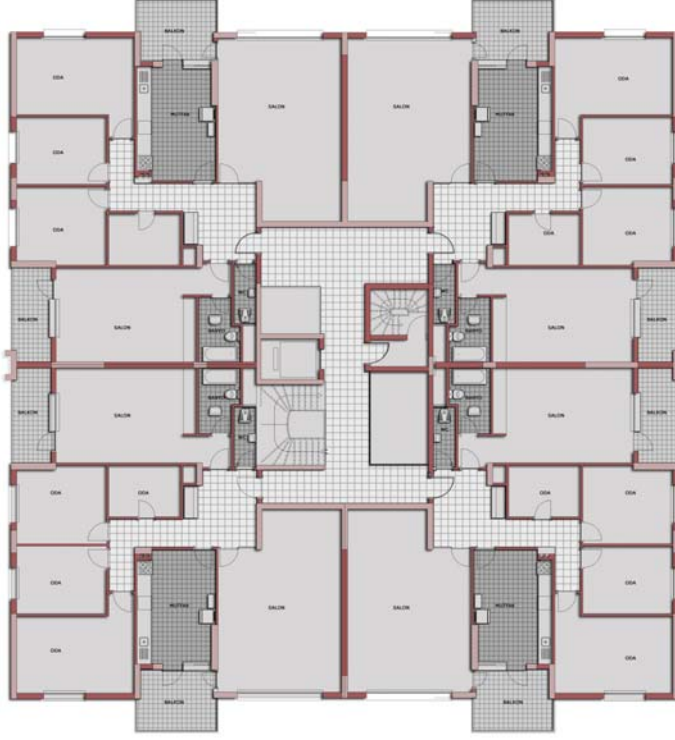


Şekil 7.3. 120 m²'lik öneri konut tipi

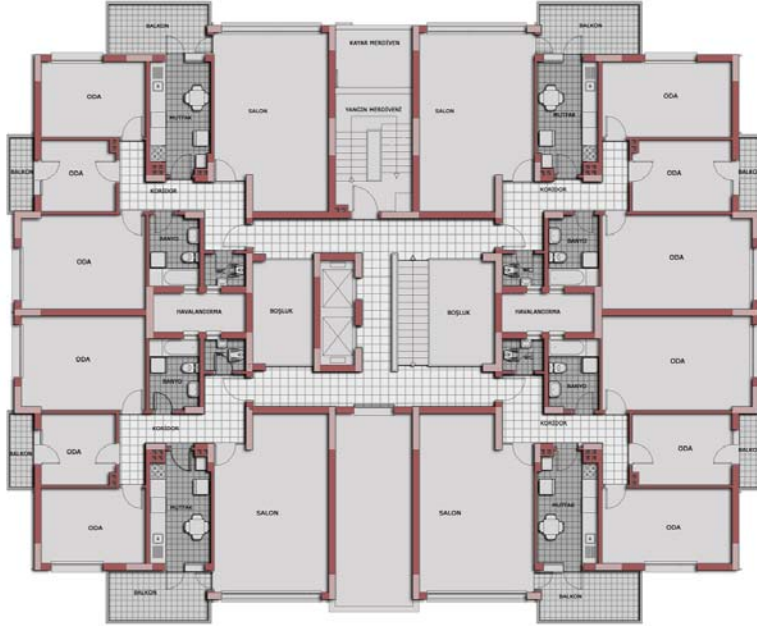


Şekil 7.4. 120 m²'lik öneri konut tipi

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje
Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”



Şekil 7.5. 150 m²'lik öneri konut tipi



Şekil 7.6. 150 m²'lik öneri konut tipi

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje
Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”

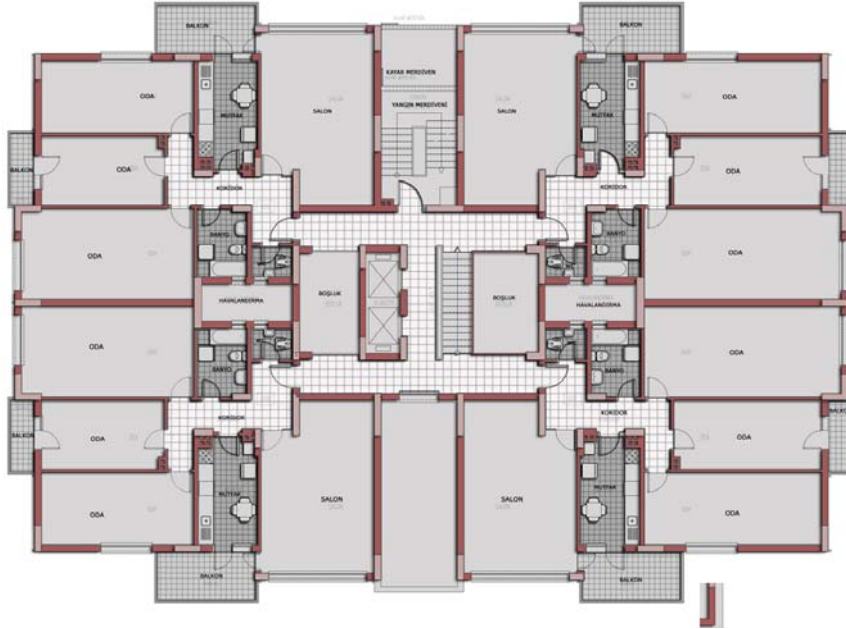


Şekil 7.7. 150 m²'lik öneri konut tipi

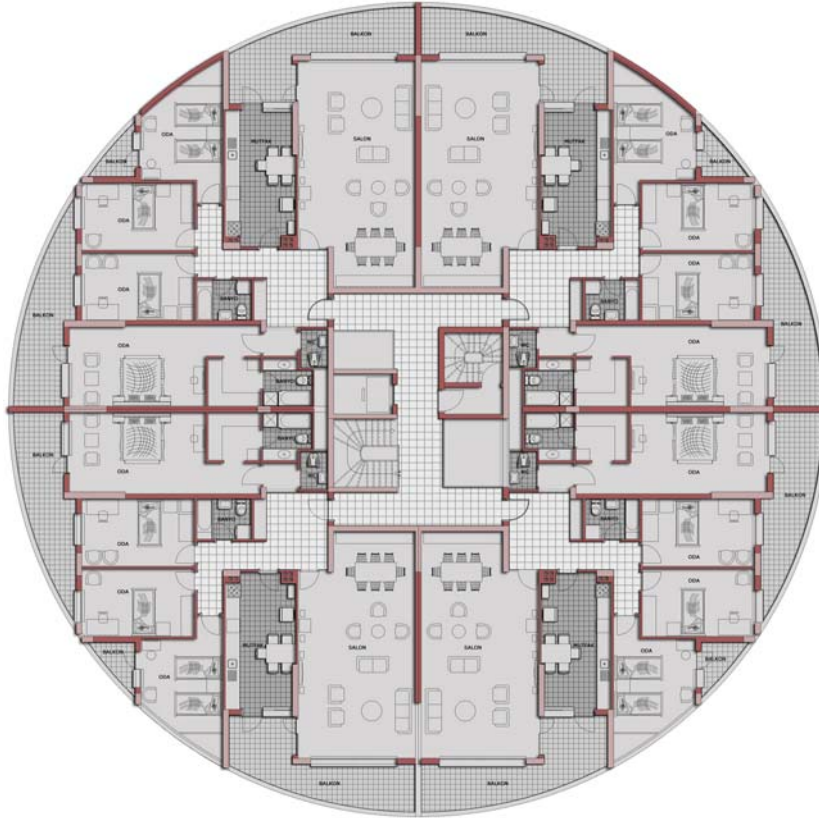


Şekil 7.8. 150 m²'lik öneri konut tipi

EK-7 (Devam) Dikmen Vadisi IV. Ve V Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje
Alanı Kentsel Tasarım Ön Projesi “Açıklama Raporu”



Şekil 7.9. 175 m²'lik öneri konut tipi



Şekil 7.10. 200 m²'lik öneri konut tipi

EK-8 Dikmen Vadisi III-IV ve V. Etaplar Kentsel Dönüşüm uygulama esasları
[Ankara Büyükşehir Belediyesi Arşivi]



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
 Emlak İstimlak Komisyonu Raporu

Rapor No: 03

16.02.2006

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Dikmen Vadisi 3, 4 ve 5. etaplar içerisinde kalan hak sahipleri ile konut sözleşmesi yapılmasına ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2006 gün ve 358 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde; Dikmen Vadisi 3-4-5 Etap Kentsel Dönüşüm Proje sınırları içerisinde kalan tüm tapulu, imarlı, imarsız gayrimenkul sahipleri ve 2981 sayılı imar affı yasasına göre hak sahibi konumunda olan gecekondü hak sahipleri ile tapusu, tapu tahsisli olmayan ancak durumu 775 sayılı yasaya uyan gecekondü sahiplerine arsa ve konut tahsisli edilmesi hak sahiplerine konutları teslim edilinceye kadar kira yardımı yapılması gibi haklar değişik tarihlerde alınan Meclis Kararı ile sağlanmıştı..

Projenin daha önceki Etaplarında çıkan sorunları gidermek amacıyla alınan farklı Meclis Kararlarının uygulamada tekliği sağlamak amacıyla birleştirilerek yeni bir Meclis Kararı alınmasına ihtiyaç duyulmuştur.

BUNA GÖRE:DİKMEN VADİSİ 3-4 VE 5. ETAPLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ESASLARI

MADDE 1: Tapulu, İmar ve Kadastro tapulu arsası ve arsası üzerinde tesisleri bulunan gayrimenkul sahipleri için;

a) Proje alanı içerisinde kalan ve üzerinde konutu bulunan tüm tapulu gayrimenkul sahipleri ile arsa miktarına bakılmaksızın konut sözleşmesi yapılacaktır.

b) Tapulu imarlı arsası olanlar için;

Her 240 m2 arsa için Brüt 120 m2 Daire

Her 300 m2 arsa için Brüt 150 m2 Daire

Her 350 m2 arsa için Brüt 175 m2 Daire

Her 400 m2 arsa için Brüt 200 m2 Daire

Her 450 m2 arsa için Brüt 225 m2 Daire

c) Tapulu imarsız Kadastro veya tapulama arsası olanlar;

Her 400 m2 arsa için Brüt 120 m2 Daire

Her 500 m2 arsa için Brüt 150 m2 Daire.

Her 583 m2 arsa için Brüt 175 m2 Daire.

Her 666 m2 arsa için Brüt 200 m2 Daire.

Her 750 m2 arsa için Brüt 225 m2 Daire.

d) imarlı 100 m2' nin altında, Kadastro ve tapulama 167 m2' nin altında kalan binasız arsa hissedarları ile sözleşme yapılmayacaktır. Ancak küçük hisse sahipleri aralarında anlaşarak hisselerini birleştirip imarlı 240m2-300m2-350m2-400m2-450m2 kadastro ve tapulama 400m2-500m2-583m2-666m2-2750m2 büyüklüğü sağlamaları halinde hisse sayısına bakılmaksızın, hisseleri oranında tapulu hisselerine karşılık gelen 1 adet konut sözleşmesi yapılır.

e) imarlı ve kadastro parsel hissedarlarına arsa miktarlarına göre proje alanı içerisinde üretilen ve üretilcek 120m2- 150m2-175m2- 200m2-225m2' lik konutlardan verilecektir.

f) Proje dahilinde bulunan arsa malikleri ile yapılan konut sözleşmesinden artan imarlı her 1m2 arsa için 1m2/546.-YTL, kadastro/tapulama 1 m2 arsa için 1m2/310.-YTL olarak Belediye tarafından ödenecektir, yine aynı şekilde sözleşme yapılan konutun karşılığı arsadan eksik imarlı her 1m2 arsa için 1m2/546YTL, her Kadastro ve Tapulama 1m2 arsa için 1m2/310YTL, üzerinden Belediyeye borçlandırılacaktır .

ASLİ MÜHÜR

EK-8 (Devam) Dikmen Vadisi III-IV ve V. Etaplar Kentsel Dönüşüm uygulama Esasları



T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ Emlak İstimlak Komisyonu Raporu

Rapor No: 03

16.02.2006

- 2 -

g) Arsa miktarı birden fazla konut sözleşmesine imkan sağlayan hak sahiplerinin, talepleri halinde hisse oranlarına karşılık gelecek şekilde Proje dahilinde üretilecek değişik tip konutlardan 120-150175-200 ve 225 m2) konut sözleşmesi yapılabilir

h) Tapulu arsa sahiplerinin hisselerine karşılık gelecek konutun bir üs konutu ile sözleşme yapmak istemeleri halinde iki konutun arasındaki arsa m2'sinin en az %50 ve üzerinde olanlarla sözleşme yapılacaktır, bu oran altında kalan hissedar malikleri ile bir üst konut sözleşmesi yapılmayacak. Artan arsa Belediyece bedeli ödenerek satın alınacaktır.

i) İmarlı, Kadastro ve Tapulama arsa üzerinde bulunan, tesis ve müştemilatlar Bayındırlık Bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatları üzerinden Kıymet Taktir Komisyonlarınca belirlenen tesis bedeli, konut sözleşme borcundan düşülecek, maliklerin alacakları Belediyece peşin olarak ödenecektir. Arsa sahibinin Belediyeye borçlanması durumunda ise ödemeler sözleşme tarihinden itibaren 1 ay sonra başlamak üzere 48 ay eşit taksitler halinde ödenecektir.

j) Birden fazla konut sözleşmesi yapan hak sahipleri Belediye ye olan borçlarını sözleşme tarihinden itibaren 1 ay içerisinde defaten peşin olarak Belediyeye ödeyecektir.

İ) Belediyeye borcu olan malikler zamanında borçlarını ödemedikleri takdirde yapılan konut sözleşmesi fes edilecektir.

k) Konut sözleşmesi yapan tapulu tesis malikleri sözleşme tarihinden itibaren 7 gün içerisinde elektrik, su; doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak tesisi Belediyeye boş olarak teslim edecektir.

MADDE 2 : 2981 sayılı yasaya tabi tapu tahsis belgeli gecekondlu hak sahipleri için;

a) Tapu tahsis belgesi bulunan gecekondlu hak sahibi ile proje alanı içerisinde üretilecek 100 m2'lik hak sahibi konutlarından konut sözleşmesi yapılacaktır.

b) Her 400 m2 tapu tahsisli gecekondlu malikine 100 m2 konut verilecektir.

c) Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400m2' den az olan maliklerin eksik arsa oranları konut sözleşmesi ile verilecek 100 m2'lik konut Bayındırlık Bakanlığı inşaat maliyet bedeli oranı ve zerinden hesaplanıp tesis ve müştemilata ait enkaz bedeli düşüldükten sonra borçlandırma yapılacaktır.

d) Tapu tahsisli tesis, müştemilat ve ağaçların kıymet taktir bedelleri Belediyenin Kıymet Taktir Komisyonunca belirlenecektir. Hak sahiplerine verilecek 100 m2'lik konutlar 2006 yılı içerisinde inşaat maliyet bedeli olarak 1m2/450 YTL. Üzerinden hesaplanacak, inşaat maliyet bedelinden malikin tesisine ait % 10 enkaz bedeli düşülecek geri kalan bedel sözleşme tarihinden itibaren bir sonraki aydan başlamak kaydı ile 48 ayda eşit taksitlerle Belediyeye ödenecektir.

e) 2981 sayılı yasa kapsamında geriye dönük arsa borcu olanlar arsa borçları defaten Büyükşehir Belediyesine ödemedi konut sözleşmesi yapılamaz.



EK-8 (Devam) Dikmen Vadisi III-IV ve V. Etaplar Kentsel Dönüşüm uygulama Esasları

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
Emlak İstimlak Komisyonu Raporu

Rapor No: 03 16.02.2006

- 3 -

MADDE 3: Tapu ve Tapu tahsis müracaatı bulunmayan belgesiz yapı sahipleri için;

a) Belgesiz kaçak yapı niteliğindeki Gecekondu sahiplerine 5393 sayılı Belediye yasasının 69. maddesi kapsamında talepleri halinde Doğu Kent projesi içerisinde mülkiyeti Belediyeye ait (A) tipi Konut parsellerinden (200-250m2 arası) 1 parsel arsa tahsis yapılacaktır.

b) Gece kondu sahibinin gecekonduyunun tesis, müstemilat ve ağaçları, Belediyenin Kıymet Taktir Komisyonunca belirlenecek kıymet taktir bedelinin % 10'u enkaz bedeli olarak hesaplanacak.

c) Gecekonduya ait enkaz bedeli sözleşme ile hak sahibine verilecek arsanın Kıymet Taktir Komisyonunca belirlenecek bedelinden düşülecek, kalan bedel gece kondu sahibi tarafından Belediyeye 10 yıla tekabül eden 120 ayda eşit taksitlerle ödeyecektir.

MADDE 4: Proje alanı içerisinde tesisi bulunan tapulu arsa maliki ile tapu tahsis belgesi bulunan hak sahipleri ile konut sözleşmesi yapıldıktan sonra gecekonducularını boş olarak Belediyeye teslim ettikleri tarihten itibaren aylık 250.- YTL kira bedeli, Belediyeye verilecek konutların teslim tarihine kadar ödenecektir. Kira artış bedelleri her yıl Belediye Encümenince belirlenecektir.

MADDE 5: Konut sözleşmesi yapan hak sahipleri sözleşme tarihinden itibaren konut ve müstemilatlarını tahliye ederek 7 (yedi) gün içerisinde tesislerini yıkıp boşaltanlara yıkım karşılığı enkazları kendilerine verilecektir.

MADDE 6: Proje dahilinde kalan ve Belediyemizle Konut sözleşmesi yapmayan İmarlı; Kadastro arsa sahipleri ile tapu ve tapu tahsisli tüm tesisler 2942 Sayılı yasayla değişik 4560 yılı yasa kapsamında kamulaştırılacaktır.

Bu nedenle; bundan önce Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 4 ve 5. Etaplar için Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince alınan tüm kararların iptal edilerek; yukarıda madde ve bentleri yazılı şekliyle, proje uygulamasına esas alınmak üzere yeniden bir karar alınması; Dikmen Vadisi Kentsel dönüşüm projesi 3-4-5 ve doğu yakası Proje alanı içerisinde kalan Belediyemiz ile konut sözleşmesi yapmayan şahıslara ait taşınmazların 4650 sayılı kanunla değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırılması, Kamu Kurum ve Kuruluşlara ait taşınmazların 30. maddeye göre satın alınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Raporumuz Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına saygıyla sunulur.

Emlak İstimlak Koms.Başk. Alpaslan YILDIRIM	Başkan Vekili Mehmet SAĞKOL	Üye Cafer KOPARICI
Üye Orhan BENLİ	Üye Ömer Ağa KURT	Üye Kudret TANILGAN
Üye Orhan KILIÇ	Üye Duran ÖZKAN	Üye Mehmet VİRTSEVEN

EK-9 Hilal II kat arttırımının kabulünü bildiren Çankaya Belediyesi'ne
ait yazı [Çankaya Belediyesi Arşivi]

15/06/0369-44/95

Kat arttırımı hk.

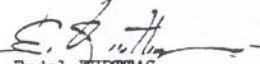
12.1.95

Hazıra Şube Müdürlüğüne
İmar Durumu Şube Şefliğine

İLGİ:Yazı İşleri ve Kararlar Müdürlüğünün 5.1.1995 gün ve 07-05/14
sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda;Malazgirt,Mürsel Uluç,Keklikpınarı 1,Yıldız 1,
Hilal 1,Çiğdemtepe,Hilal II,Hacı İsmail,Çukurca,1,Çukurca II,ve Kırkkonak-
lar Mahalleleri 2 ve 3 katlı konut bö. gelerinin bir kat arttırımına iliş-
kin 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin Belediye Meclisimizin 2.3.1994
gün ve 377,379,378,380,381 sayılı kararı ile kabul edildiği,Büyükşehir
Belediye Başkanlığına bilgi için gönderildiği,mahallelere ilişkin olarak
hazırlanan komisyon raporları,Belediye Meclisimizin alması olduğu Meclis
kararları ve onanlı planların Yazı ekinde gönderildiği belirtilmektedir.

Bilgi alınması ve gereğini rica ederim.


Erdal KURTAS
İMAR MÜD. YED.

EKLER :
Yazı İşl.ve Kar.Md.
5.1.95 günlü yazısı
ve ekleri.

DAĞITIM :
GEREĞİ :
Harita Şb.Md.
İmar Durumu Şb.Şf.

12/06/95 Şeh.Pl.A.KUZU
12/06/95 Şeh.Pl.Şb.Şf.A.UNAL

**EK-9 (Devam) Hilal II kat arttırımının kabulünü bildiren Çankaya Belediyesi'ne
ait yazı**

NO : 378

23 ARALIK 1994

- K A R A R -

Hilal II Mahallesindeki 3 katlı konut bölgelerinin 1 (Bir) kat arttırımına ilişkin an'değişikliği hakkında İmar Emlak ve İstimlak Komisyonunun 19.12.1994 gün ve 65 sayılı raporu, Belediye Meclisimizin 23.12.1994 tarihli birleşiminde okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Kırkkonaklar, Çukurca, Çukurca İlave, Gökkuşuğu İlave, Yıldız, Hilal, Aşıkpaşa, Boztepe, Bağcılar, Murat, Hacı İsmail, Çiğdemtepe ve Mustafa Kemal Mahalleleri ıslah imar planı kapsamında kalan tüm parsellerde kat yüksekliğinin 4 kat'a çıkarılması amacı ile önerilen kat nizamı değişikliğine ilişkin plan notu ilavesi ilgili yasa ve yönetmelikler gereği Belediye Meclisimizin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı kararı ile onaylanarak, bilgi için Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

Bu şekilde Belediye Meclisimizin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı kararı ile ıslah imar planı değişikliği 2981/3290/3360 sayılı yasa uyarınca kabul edilerek kesinleşmiştir.

İmar Müdürlüğünce Belediye Meclisimizin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı kararına istinaden Hilal Mahallesi II. Kısımda 3 katlı konut bölgelerinde 1 kat arttırımına ilişkin 1/1000 ölçekli I-00361 arşiv sayılı etüd hazırlanmış ve onanlı plandaki inşaat emsalleri yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan bu etüdde; sözkonusu mahallelerde 3 kat verilen kat yüksekliği 1 kat yükseltilerek 4 kata çıkarılmıştır. Bu artışla parsellerde 0.35/1.40'a yükseltilmiş, A 3 nizamı A 4 olarak yeniden tanımlanmıştır. Sosyal Donatı Alanlarında da; parselasyon planında verilen inşaat hakları artırılarak daha önce inşaat emsali E=0.80 olan Temel Eğitim, Sağlık Tesisi, Okul, İlkokul alanlarında Emsal E=1.20 olarak, bina yüksekliği Hmax=serbest olarak yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca kat arttırımı nedeniyle ulaşım sistemi de tekrar incelenerek ek nüfusun araba sahipliği ile getireceği yoğunluk ve otopark ihtiyacı da gözönüne alınarak sadece 7m. ve altındaki bazı yolların günümüz standartlarına uygun bir genişliğe (10.m'ye) çıkarılması uygun görülmüştür. Yol genişlemesi yapılan parsellerde yeni imar durumuna göre daha önce verilen yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması uygun görülmüştür. Yol genişlemesinden etkilenmeyen parsellerde ise eski yapı yaklaşma mesafeleri aynen korunmuştur.

Ayrıca uygulamada kolaylık sağlaması amacıyla;

1) Çankaya Belediye Meclisinin 11.02.1994 gün ve 60 sayılı kararı ile onaylanan Hilal Mahallesi II. Kısım ıslah planı plan notları aynen geçerlidir.

2) Parsellerde yol genişlemesi nedeniyle yola giden kısımların ilgili belediyesine tapu tescil aşamasında bedelsiz terkedilmesi halinde bir önceki senet yüzölçümleri üzerinden inşaat hakları verilecektir.

3) Yönetmelik hükümlerine göre otopark ihtiyacı yol genişlemesi nedeni ile parsel içinde karşılanamıyorsa yola 5.00m. mesafede cepheli parsellerde yol cephelerinde otopark izni verilebilir.

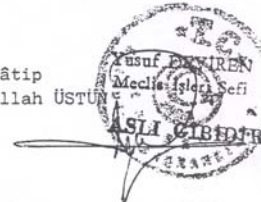
Şeklinde üç adet plan notu getirilmiştir.

Kırkkonaklar, Çukurca, Çukurca İlave, Gökkuşuğu İlave, Yıldız, Hilal, Aşıkpaşa, Boztepe, Bağcılar, Murat, Hacı İsmail, Çiğdemtepe ve Mustafa Kemal Mahallelerinde 3 katlı konut bölgelerinin bir (1) kat arttırımına ilişkin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı meclis kararına istinaden onanlı plandaki inşaat emsallerini yeniden düzenleyen 1/1000 ölçekli I-00361 arşiv sayılı Etüd Plan Değişikliğinin 2981/3290/3360 sayılı yasa ve yönetmelikle ilgili gereğince hazırlanan Komisyon Raporunun aynen kabulüne, Belediye Meclisimizin 23.12.1994 tarihli birleşiminde oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı V.
İ. Kubat GÖKTAŞ

Kâtip
Elif DOĞAN

Kâtip
Abdullah ÜSTÜN



EK-9 (Devam) Hilal II kat arttırımının kabulünü bildiren Çankaya Belediyesi'ne ait yazı

65

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA 19 ARALIK 1994

Hilal II Mahallesinde kat yüksekliklerinin birer kat arttırılması ile ilgili plan değişikliğine ilişkin Belediye Meclisimizin 18.11.1994 gün ve 338 sayılı dosyası komisyonumuza havale edilmekle incelendi.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerde; Kırkkonaklar, Çukurca, Çukurca İlave, Gökkuşluğu İlave, Yıldız, Hilal, Aşıkpaşa, Boztepe, Bağcılar, Murat, Hacı İsmail, Çiğdemtepe ve Mustafa Kemal Mahalleleri ıslah imar planı kapsamında kalan tüm parsellerde kat yüksekliğinin 4 kata çıkarılması amacı ile önerilen kat nizamı değişikliğine ilişkin plan notu ilavesi ilgili yasa ve yönetmelikler gereği Belediye Meclisimizin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı kararı ile onaylanarak, bilgi için Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

Bu şekilde Belediye Meclisimizin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı kararı ile ıslah imar planı değişikliği 2981/3290/3360 sayılı yasa uyarınca kabul edilerek kesinleşmiştir.

İmar Müdürlüğünce Belediye Meclisimizin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı kararına istinaden Hilal Mahallesi II.Kısımda 3 katlı konut bölgelerinde 1 kat arttırımına ilişkin 1/1000 ölçekli I-00361 arşiv sayılı etüd hazırlanmış ve onanlı plandaki inşaat emsalleri yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan bu etüdde, sözkonusu mahallelerde 3 kat verilen kat yüksekliği 1 kat yükseltilerek 4 kata çıkarılmıştır. Bu artışla parsellerde 0.35/1.40'a yükseltilmiş, A-3 arpa nizamı A-4 olarak yeniden tanımlanmıştır. Sosyal Donatı Alanlarında da ; parselasyon planında verilen inşaat hakları arttırılarak daha önce, inşaat emsali E=0.80 olan Temel Eğitim, Sağlık Tesisi, Okul, İlkokul alanlarında emsal E:1.20 olarak, bina yüksekliği Hmax=serbest olarak yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca kat arttırımı nedeniyle ulaşım sistemide tekrar incelenerek ek nüfusun araba sahipliliği ile getireceği yoğunluk ve otopark ihtiyacı da gözönüne alınarak sadece 7.00m. ve altındaki bazı yolların günümüz standartlarına uygun bir genişliğe (10.00m.) çıkarılması uygun görülmüştür. Yol genişlemesi yapılan parsellerde yeni imar durumuna göre daha önce verilen yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması uygun görülmüştür. Yol genişlemesinden etkilemeyen parsellerde ise eski yapı yaklaşma mesafeleri aynen korunmuştur.

Ayrıca uygulamada kolaylık sağlaması amacıyla;

- 1) Çankaya Belediye Meclisinin 11.02.1994 gün ve 60 sayılı kararı ile onaylanan Hilal Mahallesi II.Kısım ıslah planı plan notları aynen geçerlidir.
- 2) Parsellerde yol genişlemesi nedeniyle yola giden kısımların ilgili belediyesine tapu tescil aşamasında bedelsiz terk edilmesi halinde bir önceki senet yüzölçümleri üzerinden inşaat hakları verilecektir.
- 3)Yönetmelik hükümlerine göre otopark ihtiyacı yol genişlemesi nedeniyle parsel içinde karşılanamıyorsa yola 5.00m. mesafede cepheli parsellerde yol cephelerinde otopark izini verilebilir.

Şeklinde 3 adet plan notu getirilmiştir.

Kırkkonaklar, Çukurca, Çukurca İlave, Gökkuşluğu İlave, Yıldız, Hilal, Aşıkpaşa, Boztepe, Bağcılar, Murat, Hacı İsmail, Çiğdemtepe ve Mustafa Kemal Mahallelerinde 3 katlı konut bölgelerinin bir (1) kat arttırımına ilişkin 02.03.1994 gün ve 67 sayılı meclis kararına istinaden onanlı plandaki inşaat emsallerini yeniden düzenleyen 1/1000 ölçekli I-00361 arşiv sayılı Etüd Plan Değişikliğinin 2981/3290/3360 sayılı yasa ve yönetmelikle ri gereğince aynen kabulüne, komisyonumuzca oyçokluğu ile karar verildi.

Kararımız Yüce Meclisin tetkik ve tasviplerine arz olunur.

Komisyon Başkanı
Aydan ERİM

2.Başkan
Ekrem FEROĞLU

Sözcü
Belemir DALIOKAYI

Üye
Erol BARUTÇU

Üye
Mehmet VAROL

Üye
Mehmet İDİKUT

Üye
Abdullah ÜSTÜN

Yusuf DEVİREN
Medis İslam Soe
ASLI ÇETİDİ

Ek-10 Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı
Yazısı [Çankaya Belediyesi Arşivi]

15.06/8.10.20 - 127/94

Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi
2.Kısım Islah İmar Planı.

20.01.94

BAŞKANLIK MAKAMINA

Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi 2.Kısım Planlama Alanı Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi 2.Aşama Nazım İmar Planı ve Yıldız Çıran Akesi Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Bahsi geçen Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.04.1992 gün ve 119 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Planlama alanı 35.00 m. genişliğindeki Turan Güneş Bulvarının batısında, Yıldız I ve Hilal I planlama alanının güneyinde Dikmen Vadisi 2.Aşama Alanının doğusunda ve Polis Akademisi Alanının kuzeyinde yer almaktadır.

Onanlı 1/5000 ölçekli Nazım Plan (Ek.1) gemasına göre 43 ha miktardaki planlama alanı, doğu batı aksında Çankaya ya kadar bağlantı sağlayan 20.00 m. genişliğindeki yolu ile 2'ye ayrılmakta olup, 20.00 m. genişliğindeki trafik yolu ile Turan Güneş Bulvarı arasında kalan yaklaşık 19.5 ha miktardaki bölgede 250 ki/ha brüt yoğunluklu konut alanı, 20.00 m. genişliğindeki trafik yolu ile Dikmen Vadisi 2.Aşama Alanı arasında kalan yaklaşık 24.5ha. miktardaki bölgede ise 200 ki/ha brüt yoğunluklu konut kullanımına ayrılmıştır.

Ulaşım bağlantıları 20.00 m. ve 17.00 m. genişliğindeki ana arterlere asılan 12.00 m. genişliğindeki trafik yolları ile sağlanmış. Planlama Alanının kuzeyinde Okul Alanı, Sağlık Alanı ve Kireş yemi ayrılmış, planlama alanının güneyinde ise yine Okul Alanı, Sağlık Alanı ve Belediye Hizmet Alanı ayrılmıştır.

Planlama alanı topoğrafik açıdan çok eğimli olduğundan 1/1000 ölçekli planlama çalışmalarına başlanıldığında 20.00 m. genişliğindeki ana trafik bağlantısının Turan Güneş Bulvarına ulaşmasını sağlayan 17.00 m. genişliğindeki yolun geçişinin zorlayıcı olması nedeniyle Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Daire Başkanlığına 699.1993 gün ve 15.06/R.14121/93 sayılı yazımız ile bahsi geçen yol güzergahının, değiştirilmesine yönelik Nazım İmar Planı değişikliği yapılması istenmiştir.(Ek-2)

Ayrıca nazım planda topoğrafik açıdan eğimi zorlayıcı olan alanlar yeşil alanlar olarak bırakılmıştır. 20.00 m. genişliğindeki yol kenarına ise Konut Altı Ticaret kullanımı getirilmiştir.

Bahsi geçen yazımız ve Metropol İmam A.Ş.ve Büyükşehir Belediye Başkanlığının Dikmen Vadisi 2.Aşamada da Revizyon yapıyor olması nedeni ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının revize edilmesi gündeme gelmiştir.Öneri Nazım Plan doğrultusunda Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı ile koordineli olarak yapılan çalışmalar neticesinde 1/1000 ölçekli planlama çalışması tamamlanmıştır

..//.

Ek-10 (Devam) Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı yazısı

-2-

Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesince incelenme aşamasındadır.

Planlama Alanında mevcut durumda sosyal donatı alanı olarak 3 adet cami, 1 adet ilkokul ve 1 adet ASKİ'ye ait su deposu bulunmaktadır. Mevcut nüfus 1800 kişidir. 1 adedi 4 katlı olmak üzere yaklaşık 400 adet bina bulunmaktadır.

Planlama alanının topoğrafyası yer yer vadilerle bölünen eğimli bir yapı sergilemektedir.

Mülkiyet dükusu; belediye, maliye ve şahıs olarak ayrılabilenekte, belediye ve maliye arsaları ise yoğun gecekondü işgali altında bulunmaktadır. Alan da yaklaşık % 63,8 oranında şahıs mülkiyetinde yaklaşık % 10,2 oranında belediye ve yaklaşık % 26 oranında maliye hazinesi mülkiyeti bulunmaktadır.

Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli I- 00299 arşiv sayılı Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi 2.Kısım Islah İmar Planına göre; yaklaşık 43.ha miktarındaki planlama alanı öneri nazım plan doğrultusunda planlanmıştır. Bu durumda öneri nazım imar planında planlama alanını doğu-batı doğrultusunda 2'ye bölün yolun üst kısmı 200 ki/ha brüt yoğunluk, yolun altı ise 250 ki/ha brüt yoğunluk verilerek konut kullanımı tanımlanmıştır.

Ulaşım bağlantısı olarak 1/1000 ölçekli planda; 20000 m. genişliğinde ki trafik yolu aynen korunmaya çalışmış, topoğrafyanın zorlayıcı olması nedeniyle bahse konut yolun köprüülü geçiş ile gerçekleştirilebileceği düşünülmüştür. Ayrıca mevcutta var olan 6.Cadde 20.00 m. olacak şekilde genişletilerek Yıldız- evler ve Dikmen İmarlı kesime bağlantı sağlanmaya çalışılmış. Planlama alanı ile Dikmen Vadisi 2.Aşamayı ayıran trafik yolları ise 12.00 m. genişliğinde ki topoğrafyaya uygun olarak geçirilmiştir.

Bununla beraber konut alanlarına servis vermek amacı ile 10.00 m. ve 7.00m. genişliğinde yaya yolları planlanmış, mümkün olduğu kadar mevcut duruma uyulmuştur.

Planlama alanında kullanımların alansal dağılımı tablo 1'de verilmiştir.

Kullanım Türü	Alanı(m2)	Öneri Nüfus	%
		Kişi	
Konut (200ki/ha)	Brüt 245000	43266	32.6
	Net 140000		
Konut (250Ki/ha)	Brüt 18.5000	4363	23,5
	Net 101000		
Okul	24845	—	6
Sağlık	5120 m2	—	1
K.A.A	5796	—	1
Cami	3140	—	1
Yeşil Alan	36836	—	86
Yol+Otopark	113263	—	26.3
E=	430000 m2	8899	100

Ek-10 (Devam) Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah
İmar Planı yazısı

-3-

Sosyal donatı alanı olarak mevcut Meksika İlkokulunun alanı genişletilmiş ve 2 adet okul yeri 1 adet sağlık alanı ve yeteri kadar Kentsel Altyapı alanı ayrılmış, 3 adet genel otopark önerilmiştir. Sosyal Donatı alanları yaklaşık olarak 38901 m² miktardadır. Yeşil alanlar 36836 m² #ivarında olup kişi başına 4,1 m² yeşil alan düşmektedir. Ayrıca piandaki camii yerleriköşülmüşştur.

Konut Alanı olarak 43 ha miktardaki planlama alanında 24.1 ha. miktarda konut alanı ayrılmıştır. Bu alanın 14 ha. miktardaki kısmı brüt 200 ki/ha yoğunluklu alandır. Bu bölgede 3 katlı TAKS= 0,30, KAKS= 0,90 8nbahçe mesafesi 5.00 m. komşu parsellere olan mesafe (yan bahçe mesafesi) 4.00 m. olarak verilmiş, 10.1 ha. miktardaki alan ise 250 ki/ha brüt yoğunluk üzerinden planlanmıştır. Buna göre 4 katlı konut kullanımı verilerek TAKS= 0,30, KAKS=1,20 olarak belirlenmiş, yan bahçe mesafesi 4.00 m. 6n bahçe mesafesi olarak konut alanlarının tamamında 5.00 m. verilmiştir.

Böylece planlama alanında 8399 kişinin yaşayacağı planlanmıştır. 250 ki/ha brüt yoğunluklu alanda nüfus yoğunluğu 236 ki/ha, 200 ki/ha brüt yoğunluklu alanda ise nüfus yoğunluğu 185 ki/ha miktardadır.

Bu miktarlar çıkma hakkı ve $\pm$ 0.00 kotu altında verilen 1 adet bodrum katın emsal hesabına dahil edilmemesi nedeni ile nazım inar planında verilen brüt nüfus yoğunluğunu sağlayacaktır.

Ayrıca yapılaşmada kolaylık sağlanması amacıyla 10 adet plan notu değiştirilmiştir. Bunlar;

- 1- Üzerinde bina bulunan parsellerde mevcut durum inar durumudur. Yıkılıp yenilenmesi halinde verilen inar durumuna uyulacaktır.
- 2- Parsel girişini gösteren uçlarda mümkün olduğu kadar ahısse durumu? ma göre parselasyon yapılacaktır. Yeni yapılaşma için parsellerin cephesi 3 katlı bölgede 20.00 m.den, 4 katlı bölgede 22.00 m.den az olamaz.
- 3- Yaya yolları servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.
- 4- Parseller genellikle yoldan kotlandırılacaktır. Gerekli görüldüğü hallerde ada bazında etüd yapılarak tabii zeminden de kot verilebilir. Birden fazla yola cepheci olan parsellerde yüksek yoldan kot verilecektir.
- 5- $\pm$ 0.00 kotu altında açığa çıkan bodrum katlardan iskan edilebilir.1.bodrum kat ile zorunlu müstamilat hariç diğer katlar inşaat emsaline dahildir.
- 6- Yönetmelik hükümleri uyarınca yol cephelerinde kapalı çıkma yapılabilir. Bu alanlar inşaat emsaline dahil değildir
- 7- Bölge kat nizamı üzerinde getirilecek plan değişikliği tekliflerinde sondajlı jeolojik etüd aranacaktır.
- 8- Uygulanması kamu kuruluşlarınc yapılacak sosyal donatı alanlarında zemin kat kotlarının kabulüne İmar Müdürlüğü yetkilidir.
- 9- Parsel sınırlarında duvar,tel çit v.b. (istinat duvarı hariç) tesis edilemez.
- 10- Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Şeklinde dir.

Makamınızca uygun görüldüğü takdirde Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli I-00299 arşiv sayılı Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi 2.Kısım Islah İmar Planının 2981-3290/ 3366 sayılı Af Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca Belediye Meclisimizce incelenip karar alınması için yazımız ve eklerini nazım

..//.

Ek-10 (Devam)Yukarı Dikmen Mahallesi ve Hilal Mahallesi II. Kısım Islah İmar Planı yazısı

-4-

İşleri ve Kararlar Müdürlüğüne havalesini OLUR'larınıza arz ederim.

Mehmet (M) (M) (M)
İmar Müdürü

Ekler:

- 1- Önemli Harita Plan fot.(1 adet)
- 2- 6.2.1995 Harita yazısı fot.(1 adet)
- 3- Öneri Harita Plan fot.(1 adet)
- 4- Tek. Kurul Yur. fot.
- 5- Plan özeti (506 adet)

Önemli Harita

24/XII/1993

M. Aydın
M. Aydın
Tek. Başk. Yardımcısı

O L U R

.../.../199..

M. Döğen TAŞDELEN
Belediye Başkanı

../ARL/93 Şeh.Pl.G.ZAİM
../ARL/93 Şeh.Pl.Şb.Şf.A. İNAL
../ARL/93 İmar Müd.Yrd. E. KURTİTAŞ

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, Adı : Özer, Canan
 Uyruğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 27.06.1977 - Köln
 Medeni hali : Bekar
 Telefon : 0 532 266 76 29
 e-mail : cananozer13@hotmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Lisans	Uludağ Üniversitesi Mimarlık Bölümü	2000
Lise	Akçakoca Lisesi	1994

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2002-2006	SFG Mimarlık Bürosu	Mimar

Yabancı Dil

İngilizce, Almanca

Yayınlar

Uludağ, Z., Özer, C., “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Farklılaşan Kimlik Değerleri: Yıldız Hilal 6.Cadde Örneğinde Kentsel Kimliğin Sorgulanması”, Dosya 02 Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-2, *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi*, 35-41, 2006.

Hobiler

Sinema, Yüzme, Müzik, Evcil hayvanlar, Bilgisayar Programları