

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**KOCAELİ İLİ ERENLER CEDİT MAHALLESİNDE
YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

Ali Alp ARSLAN

İSTANBUL, 2011

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

**KOCAELİ İLİ ERENLER CEDİT MAHALLESİNDE
YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

Ali Alp ARSLAN

Danışman: Prof.Dr. Emre AYSU

İSTANBUL, 2011

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
Fen Bilimleri Enstitüsü
Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tezin Başlığı : Kocaeli İli Erenler Cedit Mahaltesinde Yapılan
Kentsel Dönüşüm Örneği
Öğrencinin Adı Soyadı : Ali Alp ARSLAN
Tez Savunma Tarihi : 25.01.2011

Bu yüksek lisans tezi Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Y. Doç. Dr. F. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü V.

Bu tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Tez Sınav Jürisi Üyeleri :

Prof.Dr. Emre AYSU (Tez Danışmanı) :

Prof.Dr. Bülent ULUENGİN :

Prof.Dr. Yüksel DİNÇER :

TEŐEKKÖR

Çalıőmamın tüm aőamalarında benden desteğini esirgemeyerek, bilgileri ile çalıőmalarına ışık tutan ve yönlendirerek sonuca ulaşmamı sağlayan değerli tez danışmanım Prof.Dr. Emre AYSU'ya, özellikle bilimsel boyutta bana kaynak temininde yardımcı olan Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne, tezin hazırlanması kısmında hiçbir zaman desteğini benden esirgemeyen, fikir alışverişinde bulunduğum Kent Konut A.Ő. deki çalışma arkadaşlarıma, çalışma hayatımda gerekli desteği esirgemeyen yüksek lisans eğitimini almama vesile olan Van valisi Münir KARALOęLU'na katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Bu çalıőmamı manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan aileme ithaf ediyorum.

İstanbul, 2011

Saygılarımla,

Ali Alp ARSLAN

ÖZET

KOCAELİ İLİ ERENLER CEDİT MAHALLESİNDE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ

Arslan, Ali Alp

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi
Tez Danışmanı: Prof. Dr. Emre AYSU

OCAK, 2011, 112 Sayfa

Bir gelişim ve dönüşüm sürecine girmiş olan dünyada, ekonomik, sosyal, kültürel ve politik alanlardaki yapısal değişimler, kentlerde hem mekânın yeni kullanılış biçimlerinin ortaya çıkmasına, hem de mevcut arazi kullanım biçimlerinin yeni önceliklere göre değerlendirilmesine sebep olmaktadır. Hızlı ve denetlenemeyen kentleşme kent içi alanlarda sosyo-ekonomik ve fiziksel problemlere yol açmaktadır. Bu olumsuzlukları gidermek için kullanılan kentsel dönüşüm kavramı tezde irdelenmiştir. Bu bağlamda dünyada ki ve Türkiye’deki örneklerle bakılmıştır. Özelde ise Kocaeli’nde gerçekleştirilen Erenler Cedit Kentsel Dönüşüm Projesi ele alınmıştır. Bugüne kadar üzerinde pek araştırma yapılmayan ama Türkiye’deki diğer örneklerle göre daha sosyal bir dönüşümü gerçekleştirmiş olan proje bütün yönleriyle araştırılmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Erenler-Cedit, Kentsel Dönüşüm, Kentleşme, Dönüşüm projeleri

ABSTRACT

URBAN REGENERATION IN THE CASE OF THE DISTRICT ERENLER CEDİT OF KOCAELİ

Arslan, Ali Alp

Urban Systems and Transport Management
Supervisor: Prof. Dr. Emre AYSU

JANUARY, 2011, 112 Pages

One of the world in the process of development and transformation, economic, social, cultural and structural changes in the political fields, cities, and place the new emergence of forms of usage, as well as evaluation of existing land use patterns is caused by the new priorities. Rapid and uncontrolled urbanization in urban areas leads to socio-economic and physical problems. This thesis examined the concept of urban transformation is used to remove negativity. In this context, the examples in the world and in Turkey were examined. In particular in the Kocaeli Erenler-Cedit Urban Regeneration Project is discussed. To date, little research on the social transformation has not been realized, but in Turkey than in other examples, is examined in all aspects of the project.

Keywords: Erenler-Cedit, Urban transformation, urbanization, conversion projects

İÇİNDEKİLER

TABLolar	vii
ŞEKİLLER	viii
GRAFİKLER	ix
KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	3
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM TANIMI	3
2.2 KENTSEL MÜDAHALE ŞEKİLLERİ.....	8
2.3 DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞ. ORTAYA ÇIKIŞI VE GELİŞİMİ	10
2.4 TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ORTAYA ÇIKIŞI	15
2.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELER. DÜNYADAKİ ÖRNEKLERİ	16
2.5.1 İspanya Barcelona Dönüşüm Projesi	17
2.5.2 İngiltere Paddington Dönüşüm Projesi	20
2.6 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE. TÜRKİYE’DEKİ ÖRNEKLERİ.....	24
2.6.1 Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Projesi.....	24
2.6.2 Ankara Dikmen Vadisi Projesi.....	27
3. ERENLER CEDİT KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	30
3.1 PROJENİN AMACI.....	30
3.2 PROJE GELİŞİMİ VE KARARLAR	31
3.3 PROJE ALANI	34
3.4 ANKET ÇALIŞMASI	39
4. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	86
KAYNAKÇA	88
EKLER	91
EK A.1 Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği.....	91
EK A.2 Anket Soruları.....	104
EK A.3 Resimler	108
ÖZGEÇMİŞ.....	112

TABLÖLAR

Tablo 3.1: Konutlarda oturan vatandaşlarının memleketi	42
Tablo 3.2 : Daha önceki konut - konfor ilişkisi	81
Tablo 3.3 : Daha önceki konut - şimdiki memnuniyet düzeyi ilişkisi.....	82
Tablo 3.4 : Popülasyon - oda sayısı yeterlilik ilişkisi	82
Tablo 3.6 : Günlük ihtiyaç sorunları-ihtiyaç karşılama yolları ilişkisi.....	83
Tablo 3.5 : Konfor*evi beğenme ilişkisi	83
Tablo 3.7 : Beklenti karşılama*sosyal ve teknik imkan yeterliliği ilişkisi	84
Tablo 3.8 : Sosyal ve teknik imkan yeterliliği* taşınma isteği ilişkisi	84
Tablo 3.10 : Beklentilerin karşılama*ideal yaşam alanı düşüncesi ilişkisi.....	85
Tablo 3.9 : Sosyal ve kültürel yapıya uygunluk* sosyal statü değeri. ilişkisi	85

ŞEKİLLER

Şekil 2.1 : Kentsel dönüşümün temel amaçları	5
Şekil 2.2 : Kentsel dönüşümün içerdiği konular	7
Şekil 2.3 : Kentsel müdahalelerin tarihsel periyotlara göre gelişimi.....	10
Şekil 2.4 : Kentsel dönüşüm eylemlerinde ağırlıklı kapsamın değişimi.....	12
Şekil 2.5 : Kentsel dönüşüm eylemlerinde alansal boyutun değişimi.....	13
Şekil 2.6 : Kentsel dönüşüm eylemlerine karar vericilerin değişimi	14
Şekil 2.7 : Kentsel dönüşüm eylemlerinde temel aktörlerin değişimi	15
Şekil 2.8 : Barselona kapalı şehir blokları iyileştirme çalışmaları	19
Şekil 2.9 : Barselona olimpiyat köyü alanına ait önceki ve sonraki durum	19
Şekil 2.10 : Barselona kıyı bandına ait önceki ve sonraki durum	20
Şekil 2.11 : Richards Rogers taraf. tasar. paddington kent merkez alanı.....	21
Şekil 2.12 : Paddington bölgesi genel görünüş	23
Şekil 2.13 : Paddington merkez kıyı bandı	23
Şekil 2.14 : Portakal Çiçeği Vadisi proje alanı	26
Şekil 2.15 : Dikmen Vadisi proje alanı.....	28
Şekil 3.1 : Kentsel dönüşüm alanı.....	35
Şekil 3.2 : Birinci kentsel dönüşüm alanı.....	36
Şekil 3.3 : İkinci kentsel dönüşüm alanı.....	37
Şekil 3.4 : Üçüncü kentsel dönüşüm alanı.....	38
Şekil A.3.1 : Kentsel Dönüşüm alanının önceki hali	108
Şekil A.3.3 : Kentsel Dönüşüm alanının önceki hali	109
Şekil A.3.2 : Kentsel Dönüşüm alanının önceki hali	109
Şekil A.3.5 : Erenler Cedit ve Umutkent konutları alanının sonraki hali	110
Şekil A.3.4 : Erenler Cedit ve Umutkent konutları alanının önceki hali.....	110
Şekil A.3.6 : İzmitkent 1,2,3 konutları alanının önceki hali.....	111
Şekil A.3.7 : İzmitkent 1,2,3 konutları alanının sonraki hali	111

GRAFİKLER

Grafik 3.1: Ankete katılanların türü.....	39
Grafik 3.2 : Evde yaşayan kişi sayısı.....	40
Grafik 3.3 : Cinsiyet oranları.....	41
Grafik 3.4 : Eğitim düzeyi oranları.....	43
Grafik 3.5 : Çalışan oranları.....	44
Grafik 3.6 : Gelir düzeyi.....	45
Grafik 3.7 : Hane kurulduğunda İzmit'te oturma oranları.....	46
Grafik 3.8 : Gayrimenkul sahibi.....	47
Grafik 3.9 : Öncesinde oturulan konut tipi.....	48
Grafik 3.10 : Oda sayısının yeterliği.....	49
Grafik 3.11 : Konforun yeterliği.....	50
Grafik 3.12 : Mahallenin sorunları.....	51
Grafik 3.13 : Mahallenin diğer sorunları.....	52
Grafik 3.14 : Memnuniyet düzeyi.....	53
Grafik 3.15 : Konutun beğenilme düzeyi.....	54
Grafik 3.16 : Çevredeki eksikler.....	55
Grafik 3.17 : Eksiklerin çözüm mevkii.....	56
Grafik 3.18: Komşularla ilişkiler.....	57
Grafik 3.19 : Komşularla ilişkileri memnuniyeti.....	58
Grafik 3.20 : Komşularla ilişkilerin memnuniyet nedenleri.....	59
Grafik 3.21 : Beklentilerin karşılanması.....	60
Grafik 3.22 : Beklentilerin nedenleri.....	61
Grafik 3.23 : Sosyal ve teknik imkanların yeterliliği.....	62
Grafik 3.25 : Önceki alandaki sorunlar.....	64
Grafik 3.26 : Kentsel dönüşüm algısı.....	65
Grafik 3.27 : Ulaşım eksiklikleri.....	66
Grafik 3.28 : Yeni yaşam alanı değerlendirmesi.....	67
Grafik 3.29 : Eski alışkanlıklar ve yeni komşular.....	68
Grafik 3.30 : Taşınma isteği.....	69
Grafik 3.31 : İdeal yaşam alanı.....	70
Grafik 3.32 : Kentsel dönüşüm alan niteliği.....	71
Grafik 3.33 : Teknik altyapı yeterliliği.....	72
Grafik 3.34 : Teknik altyapı yetersizlik nedenleri.....	73
Grafik 3.35 : Sosyal ve kültürel tesis eksikliği.....	74
Grafik 3.36 : Alanın sosyal statüsü.....	75
Grafik 3.37 : İhtiyaçların karşılanması.....	76
Grafik 3.38 : İhtiyaçların karşılanmasındaki sorunların.....	77
Grafik 3.39 : Sosyal ve kültürel alanların nerelerden karşılandığı.....	78
Grafik 3.40 : Alanın kültürel yapıya uygunluğu.....	79
Grafik 3.41 : Alanın kültürel yapıya uygunluğunun nedeni.....	80

KISALTMALAR

Kentsel Dönüşüm Projeleri	: KDP
Sivil Toplum Kuruluşları	: STK
Devlet İstatistikleri Enstitüsü	: DİE
Orta Doğu Teknik Üniversitesi	: ODTÜ
Yıldız Teknik Üniversitesi	: YTÜ
Toplu Konut İdaresi	: TOKİ
Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası	: TMMOB
Şehir Plancıları Odası	: ŞPO
Devlet Planlama Teşkilatı	: DPT
Avrupa Birliği	: AB
Amerika Birleşik Devletleri	: ABD
Türkiye Büyük Millet Meclisi	: TBMM
Türkiye İstatistik Kurumu	: TÜİK

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, kentsel gelişmenin, toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı yaşanabilir hale getirilmesi için yapılan işlemdir. Hızla gelişen dünya, kentlerin gerek sosyal gerekse mekânsal açıdan, önemli değişimler geçirmesine neden olmuştur. Bu değişimlere paralel olarak, planlama da yeniden bir sorgulanma ve değişim süreci yaşamıştır. Kentsel dönüşüm de, planlamanın tarihsel süreci içinde farklı yaklaşımlar geliştirmesi sonucu ortaya çıkmış, kentlerin yeniden yapılandırılmasında kullanılan uygulama araçlarından biridir.

Günümüzde, kentlerde yaşanan fiziksel, ekonomik ve sosyal problemlerin temel nedenlerinden biri, “parçacıl” yaklaşımlardır. Oysa kenti bir bütün olarak ele alan; mekânsal, ekonomik ve sosyal yapıyı birlikte değerlendiren ve kente daha dinamik araçlarla müdahale eden bir planlama yaklaşımının benimsenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, bu amaçla kullanabilecek önemli bir uygulama aracıdır.

Türkiye’de ise kentsel alanların “Kentsel Dönüşüm” başlığı altında yeniden yapılanmasına yönelik yoğun çabalar batı ülkelerinde ki örneklerden farklı dinamikler içinde ortaya çıkmış ve yeni bir söylem oluşturmaya başlamıştır. Konu, 1999 Marmara depreminin ardından gündeme gelmiş ve özellikle yasadışı gelişmiş ve/veya ıslah planları ile daha da sağlıksız hale gelmiş düşük kaliteli kentsel alanlar tartışmasının merkezinde yer almaya başlamıştır. Bu tartışma çok geçmeden tarihi merkezleri de kapsamaya başlamış, deprem faktörü tarihi yapı stokunun “yenilenmesine” de bir gerekçe olarak gösterilmeye başlamıştır. Böylece, hem tarihi kentsel doku hem de bu dokunun yakın çevresindeki alanlar büyük bir “yıkarak yenileme” tehdidi altına girmiştir.

Tezin amacı kentsel Dönüşüm ve kentsel dönüşümle ilgili kavramların irdelenmesi ve dönüşümün fiziksel ve sosyal mekana olan etkisinin, Erenler Cedit Kentsel Dönüşüm Projesi özelinde araştırılmasıdır. Bu çalışmanın önemi, Türkiye’deki diğer örneklerden farklı olarak ekonomik faktörlerin ikinci plana itilerek, projenin daha sosyal yani insan odaklı halde düşünülmüş olmasıdır.

Tezin hazırlanmasında, tez konusuna ilişkin yapılan çalışmalar ve yazılı kaynaklar taranmıştır. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve Kent Konut AŞ den bilgiler alınmıştır.

Çalışma alanı olarak seçilen Erenler Cedit Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, kentsel dönüşümün fiziksel ve sosyal mekana etkisinin ortaya çıkarılması ve memnuniyeti ölçmek amacıyla, hak sahipleri ile dışarıdan gelen vatandaşlara karşılaştırmalı olarak anket yapılmıştır.

Tezin birinci bölümünde kentsel dönüşümün temel kavramları tanımlanmış, dönüşüm projelerinde yer verilebilecek kentsel müdahaleler sınıflandırılmıştır. Kentsel dönüşümün Dünya'da ve Türkiye'de ortaya çıkışı ve örnekleri anlatılmıştır.

İkinci bölümde tezin konusu olan Erenler Cedit Kentsel Dönüşüm Projesi hakkında detaylı bilgiler verilmiştir. Dönüşüm alanında yapılan karşılaştırmalı ankete yer verilmiştir.

Son bölümde ise; kentsel dönüşümde yapılan yanlışlardan bahsedilmiştir. Erenler Cedit Projesinde yapılan doğrular ve yanlışlar ortaya konulmuştur.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM TANIMI

Kentsel dönüşüm, “zamanla niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönlerden bozulmuş ve köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik açıdan dışlanmışlıkla karşı karşıya olan kentsel alanların belli sosyal ve ekonomik programlarla yenilenerek/dönüştürülerek kente kazandırılması” (Bayraktar,2006) olarak tanımlanabilmektedir.

Kentsel dönüşüm, fiziksel bir mekanın kısmi veya tamamen yıkılması eylemini de içerecek şekilde yeniden yapılandırılması uygulamalarını tanımlamaktadır (Keleş 2004).

Kentsel dönüşüm, 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 olarak tanımlanmaktadır (Thomas 2003).

Kentsel dönüşümü tanımlamanın bir başka yolu, üç ayırt edici özelliğini belirlemektir:

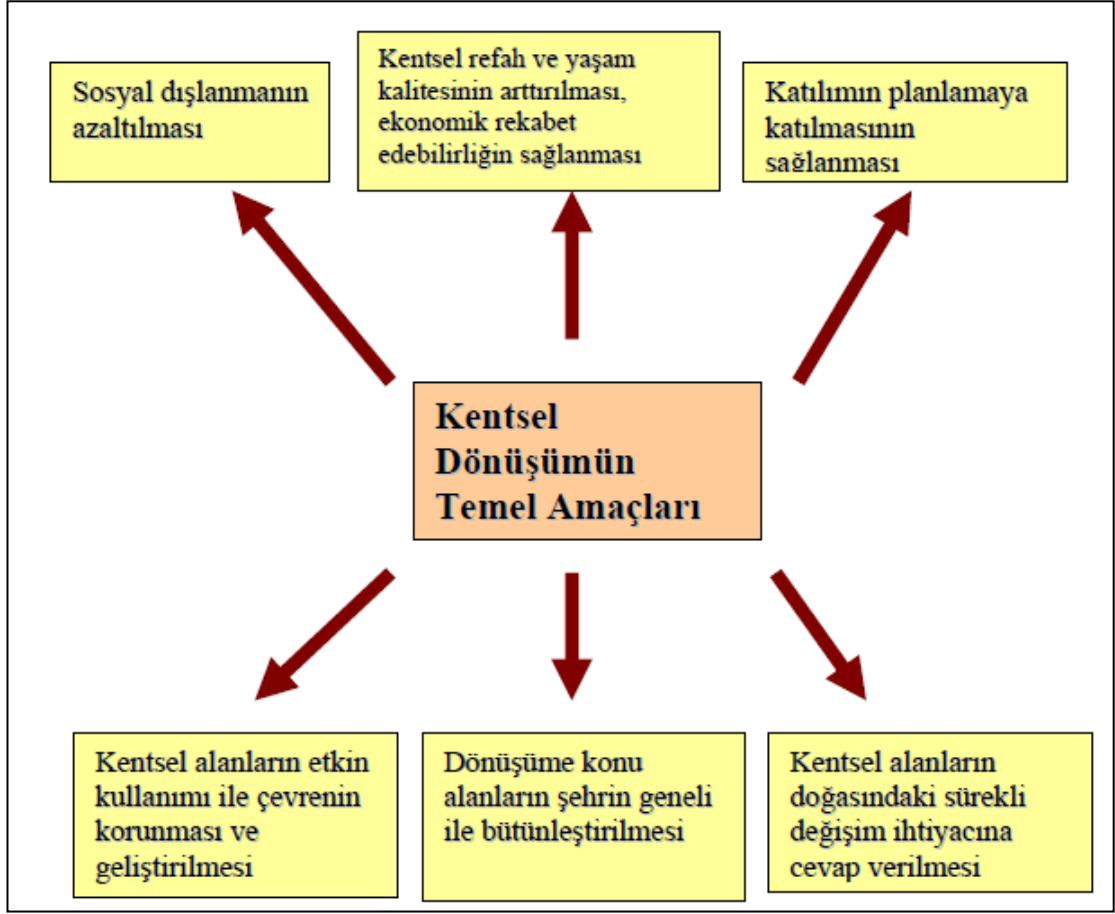
- Bir yerin (mekânın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlar.
- Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri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

Bu tanımlardan yola çıkarak, kentsel dönüşümü farklı nedenlerle sorun yaşanan ve giderek hastalıklı bir dokuya dönüşen kentsel mekanlardaki fiziki mekan sorunlarının sosyal, ekonomik, çevresel, ekolojik, ve yasal tabanlı yaklaşımlarla bir bütünsellik çerçevesinde ele alma ve sorunların giderilmesi anlamında bütünleşik strateji ve eylemleri kurgulama ve yaşama geçirme süreçlerinin toplamı olarak tanımlamak mümkündür (Turgut ve Ceylan 2010).

Bu kapsamda, kentsel bozulma süreçlerinin anlaşılması ve üzerinde uzlaşılması, toplum sağlığı için düşük yaşam koşullarının iyileştirilerek fiziksel ve sosyal altyapı eksikliklerinin giderilmesi, sorunlarının eşgüdümlü ve sürekli bir biçimde çözümlenmesi, yeni alanlar yerine var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ve kentsel dokuda yitirilmiş sürekliliklerin yeniden sağlanması, dönüşümün vurgulanan diğer yönleri arasındadır.

Kentsel dönüşüm eylemlerinin başlıca amaçları ise, kent planlamasının da temel amaçlarıyla örtüşerek şekil 2.1 de gösterildiği gibi aşağıdaki konularla tanımlanabilir:

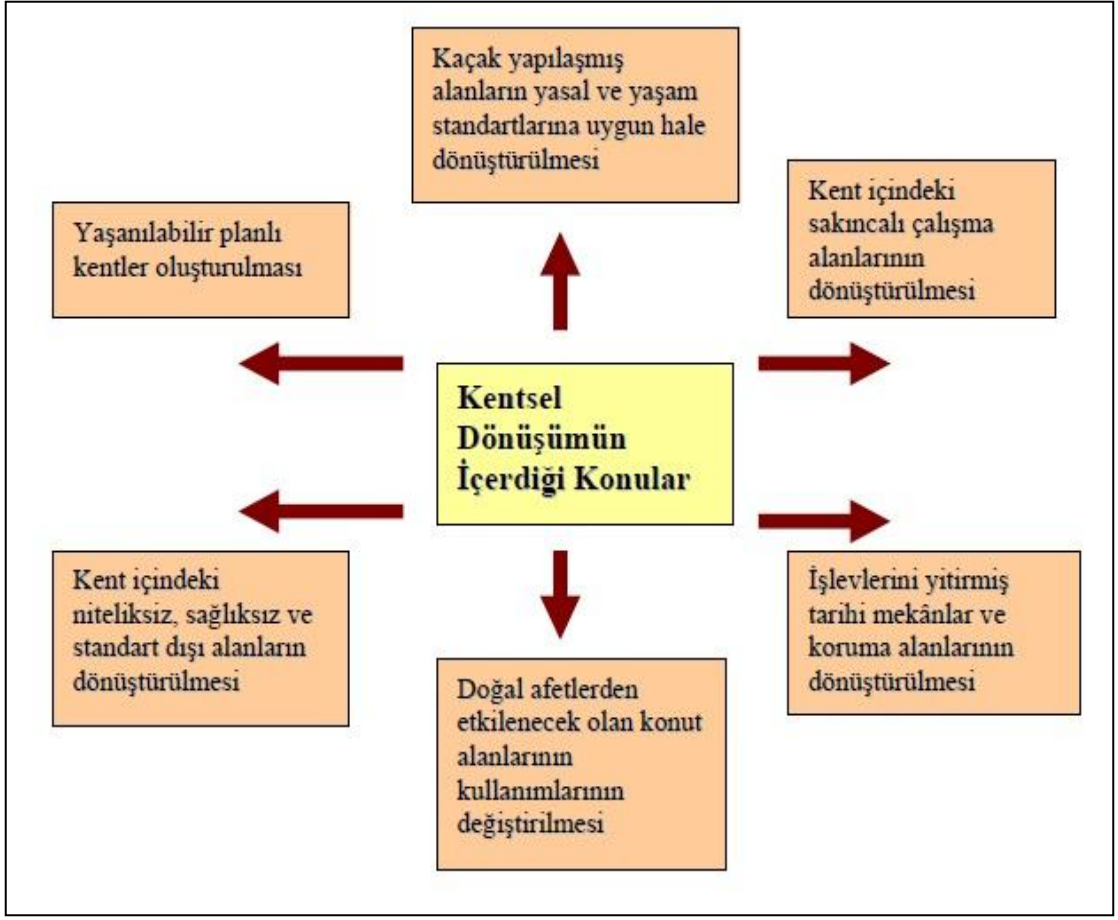
- Kentsel refah ve yaşam kalitesinin artırılması, kent merkezlerinin gelirlerinin artırılması ve kentlerin ekonomik rekabet edebilirliğinin sağlanması,
- Fiziksel koşullar ile toplumsal sorunlar arasında ilişki kurularak, sosyal dışlanmanın azaltılması,
- Kentsel politikanın çok paydaşlı ve katılımlı planlama yoluyla demokratik bir doğrultuda şekillendirilmesi,
- Kentsel alanların etkin kullanımı ile gereksiz yayılma ve israfın önlenmesi, böylece çevrenin korunması ve geliştirilmesi,
- Dönüşüme konu alanların şehrin geneli ile bütünleştirilmesi,
- Kentsel alanların doğasındaki sürekli değişim ihtiyacına cevap verilmesi (Yıldırım 2006).



Şekil 2.1 : Kentsel dönüşümün temel amaçları

Kaynak : Yıldırım 2006

- Kentsel dönüşüm projeleri genel hatlarıyla şekil 2.2 de gösterildiği gibi aşağıdaki konuları içermektedir:
- Yaşanılabilir planlı kentler oluşturulması,
- Kaçak yapılaşmış alanların yasal ve kabul edilebilir standartlarda konutlara dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerden etkilenecek olan konut alanlarının başka kullanım alanlarına dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan fakat devam etmesi sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içindeki niteliksiz, sağlıksız ve standart dışı alanların dönüştürülmesi,
- İşlevlerini yitirmiş tarihi mekânlar ve koruma alanlarının dönüştürülmesidir (Kocabaş 2006).



Şekil 2.2 : Kentsel dönüşümün içerdiği konular

Kaynak : Kocabaş 2006

2.2 KENTSEL MÜDAHALE ŞEKİLLERİ

Kentsel dönüşümün günümüzde yerine getirdiği işlevi anlatmak için, daha önceleri bir çok kavram çeşitli şekillerde kapsamı değişse de kullanılmıştır. Bölgesel olarak farklı amaçlara yönelik hazırlanan kentsel müdahale programları, ortak paydada kentlerin ve kent parçalarının yeniden yapılandırılması adına ortaya konmuştur. Kentlerde dönüşüm, farklı kentsel müdahaleler aracılığıyla gerçekleştirilmiş ve oluşturulan değişik yaklaşımlar bu müdahalelerin de farklı adlandırılmasına neden olmuştur. Bu müdahaleler aşağıdaki gibi sıralanabilir (Keleş, 2004).

Kentsel yenileme (urban renewal, urban renovation): Kentsel yenileme, kentin zaman içinde eskiyen veya boşalan veya işlevini yitiren alanlarının yenilenmesi işlemidir (Kayasü-Uzun 2009).

Kentsel yenileme, zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıksız/yasadışı gelişen yada potansiyel arsa değeri üst yapı değerinin üzerinde seyredecek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, alt yapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyoekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de eylemi olarak tanımlamak da mümkündür (Özden 2008) .

Kentsel yeniden canlandırma-sıhhileştirme (urban revitalization, urban rehabilitation): Literatürde esenleştirme olarak da karşımıza çıkan sıhhileştirme, bir yerleşim yerinin tümünün ya da bir bölümünün, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak üzere gerekli donatıların eklenmesi ve mevcut imkanların kullanılabilir hale getirilmesi yoluyla elden geçirilmesidir (Keleş 1998).

Kentsel yeniden yaratma (urban regeneration): Yeniden oluşumu, “tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir doku yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanın kente kazandırılması” olarak tanımlamaktadır (Narlı 2006).

Kentsel yeniden geliştirme/kentsel imar (urban redevelopment): Kentsel yeniden geliştirme, ekonomik ve fiziki özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde

kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bu bölümlerin yeni tasarlama düzeni içinde yeniden imar edilmesini sağlayan kentsel müdahale biçimidir (Keleş 1998). Türkiye’de uygulanan sayılı dönüşüm projelerinin çoğunluğu bu kapsama girmektedir.

Kentsel koruma (urban conservation): Eski kent dokularının kentleşmeyle oluşan değişimlerden zarar görmesini engellemek ve günlük yaşamdaki yerini yenilemeyi amaçlayan kentsel koruma, farklı nedenlerden ötürü zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak yenilenmesi, fonksiyonel olarak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir (Kuban 2001).

Gelişmekte olan ya da metropolleşen şehirlerde eski dokuların yeniden ele alınarak organize edilmesi ve yenilenmesi dolayısı ile korunması, bu gibi şehirlere çeşitli açılardan ekonomik olarak da katkıda bulunur. Örnek olarak, tarihi verilerini koruyan kentlerin (Venedik, Floransa gibi) büyük birer kültürel turizm odağı olarak ekonomiye katkı sağladığı söylenebilir (Ahunbay, 1996). Bu açıdan kentsel koruma, ekonomi gereğidir.

Kentsel soylulaştırma (urban gentrification): “Soylulaştırma köhneleşmiş olan eski kent içi alanlarının sokak veya mahalle ölçeğinde olmak üzere çeşitli girişimlerde eski işçi sınıfı veya “yoksul-alt sınıf” kullanıcılarının yeni orta sınıf veya daha yüksek gelirli bir sınıf tarafından yerinden edilerek sınıfsal ve mülkiyet yapısı itibariyle değişime uğramasıdır”. Kavram bu yönüyle daha çok konut piyasasındaki uygulamaları çağrıştırmaktadır. Buna göre soylulaştırma aynı zamanda kentsel arazi ve konut piyasası için bir yeniden yatırım ortamı sunmaktadır (Smith, 1982). Soylulaştırmayı, eski kent içi alanlarını gerilemekten ve çöküntü alanı olmaktan kurtaran bir süreç olarak gören yaklaşımın tanımlamasında ise başka bir etken üzerinde durulmaktadır. Buna göre soylulaştırmacıların ortaya çıkışı ve onların kültürel kimliği ile tüketici olarak tercihleri önemli etkenlerdendir (Ley, 1994).

Roberts ve Sykes’ın Şekil 2.3.’deki çalışmasında, tarihsel periyotlara göre kentsel müdahalelerin ele alınışlarındaki farklılaşma ve her periyoda ait özellikler ifade edilmiştir.

Periyod	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Müdahale Şekli	Yeniden Yapılandırma Dönemi	Canlandırma Dönemi	Yenileme Dönemi	Yeniden Geliştirme Dönemi	Yeniden Oluşum Dönemi
Temel Stratejiler ve Yönlendirme	Bir master-plana dayalı şehir ve kasabaların eski kısımlarının yeniden yapılandırılması ve genişletilmesi	1950'ler yaklaşımının devamı; kenar mahalle ve banliyölerin gelişmesi ve rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yerinde yenileme ve mahalle planlamasına odaklanma, banliyölerde gelişmenin sürdürülmesi	Geliştirme ve yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projelerin yapılması	Çok yönlü yaklaşımlara ve deneyimlere yönelmesi, bütüncül müdahalelere daha fazla önem verilmesi
Önemli Aktörler	Merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör girişimcileri	Özel sektör ve yerel yönetim arasında daha fazla denge sağlanması	Özel sektörün rolünün artması, yerel yönetimin etkisinin azalması	Özel sektörün gelişmesi ve ortaklıkların artması	Ortaklığın baskın olması
Etkinliğin Mekansal Düzeyi	Uygulamaların yerel ve arsa düzeyine yoğunlaşması	Uygulamaların bölgesel düzeyinin ortaya çıkması	Başta bölgesel ve yerel düzeylere daha sonra yerel düzeylere önem verilmesi	80'lerin başında alan üzerine yapılan çalışmalar, daha sonra yerel düzeylere önem verilmesi	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel etkinliğin gelişmesi
Ekonomik Düzey	Az miktarda özel sektör katılımı içeren kamu yatırımları	Özel sektör yatırımlarının ilgisinin artması	Kamu sektöründe kaynak kısıtlanması ile özel sektör yatırımlarının artması	Seçici kamu yardımları ile özel sektör yatırımı baskınlığı	Özel, kamusal ve gönüllü yatırımlar arasında daha fazla denge sağlanması
Sosyal Durum	Yaşam koşullarının ve konutların geliştirilmesi	Sosyal gelişim	Topluma daha geniş yetkiler verilmesi	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi kendini iyileştirmesi	Toplumun rolünün etkinliği
Fiziksel Önem	Merkezi alanların ve banliyölerin yerlerinin değişmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950'lere paralel olarak devam ettirilmesi	Eski şehir alanlarının daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yeniden geliştirme ve yer değiştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projeler	1980'lerden daha sade bir yaklaşım,
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme çalışmaları	Seçici gelişmeler	Bazı yeniliklerde çevresel gelişmelerin yapılması	Daha geniş kapsamlı bir çevre bilincinin oluşması	Çevresel sürdürülebilirlik fikrinin ortaya çıkması

Şekil 2.3 : Kentsel müdahalelerin tarihsel periyotlara göre gelişimi

Kaynak : (Roberts ve Sykes, 2000)

2.3 DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ORTAYA ÇIKIŞI VE GELİŞİMİ

Dünya deneyiminde kent içi alanların kentsel dönüşümü, 19.yy Avrupa'sındaki kentsel büyüme hareketi sebebiyle yıkıp yeniden yapma nitelikli kentsel yenileme yaklaşımı ile ortaya çıkmıştır. 19.yy'da kamu sektörü liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci iki temel motife dayanır. Birinci, İngiltere'de kentsel politikalar üreten Konut Kanunu'dur (1851), ki bu kanun sosyal konut programları ve sıhhileştirme projeleri şeklinde kentsel yenileme stratejilerine sahiptir. İkincisi, Fransa'da gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussman Operasyonlarıdır (1851-1873), ki bu operasyonlar büyük çapta kamulaştırma, yıkarak geniş alanlar açma ve yeniden yapma şeklindeki kentsel yenileme stratejisine sahiptir (Gürler 2003).

19.yy'dan bugüne uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimleri çeşitlilik göstermiştir. 1800'lerin ortalarından 1945'lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi, "kentsel yenilme"dir (urban renewal). Endüstri Devrimi sonrasında, sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri, sağlıksız kentlerin gelişmesine neden olmuştur. Temiz, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amacıyla, ilk kentsel yenileme projeleri kamusal alanların artırılmasını sağlamaya çalışmıştır.

19. yy'ın ikinci yarısında 'Park Hareketi' kente doğayı getirmeyi amaçlamış; bunun sonucunda 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı, ve 1863'te de New York'ta Central Park yapılmıştır. Park Hareketi'ni, kent merkezlerinde geniş bulvar ve caddelerin açılmasını kapsayan kentsel yenileme projeleri izlemiştir. Bu tür projelerin başında, Paris'te 1850-1860 yılları arasında Baron Haussmann öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel yenileme projesi gelir. Bu proje ile birlikte, Paris'in merkezinde büyük yıkımlar yapılmış; geniş bulvarlar ve caddeler açılmış; ve bu ulaşım arterleri, kent merkezi dışındaki Bois de Boulogne ve Bois de Vincennes gibi parklara bağlanmıştır. Bu dönemdeki yenileme projeleri, hem çevrenin hem de trafiğin iyileştirilmesini sağlamakla kalmamış; aynı zamanda, kent merkezi ve çevresindeki aşırı kalabalığı azaltmıştır.

Avrupa'da bu dönemdeki kentsel yenileme projelerine paralel olarak, Kuzey Amerika'da 'Güzel Kent Hareketi' gelişmiş; kentlerde geniş bulvar ve caddeler açılmış; belediye ve mahkeme binaları, kütüphane, müze gibi önemli kamusal kullanımlar bu bulvar ve caddelere cephe verecek biçimde yerleştirilerek kent merkezlerinin yenilenmesi sağlanmıştır (LeGates ve Stout 1998).

Kentsel dönüşüm ile ilgili ilk bilinçli ve planlı çalışmalar, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra 1950'li yıllarla birlikte başlamıştır. ABD, "New Heaven" kentini baştan aşağıya yenilemek amacıyla, Almanya, İkinci Dünya Savaşı'nın Alman kentlerindeki yıkıcı izlerini silmek amacıyla, İngiltere, Sanayi Devrimi'nin etkisiyle hızla oluşmuş işçi kentlerini, yaşanabilir insancıl şehirlere dönüştürme amacıyla ve Fransa, ülkesindeki kent isyanlarını önlemek ve kontrol altına almak amacıyla, geniş yol ve bulvarlar açmak suretiyle, ülkesinde kentsel dönüşüm sürecini başlatmıştır (Bilsel ve ark. 2003).

Dünya’da kentsel dönüşüm süreci, sürecin bilinçli ve planlı olarak başladığı tarih olan 1950’den günümüze kadar olan devre ele alınarak incelenmiştir. Gelişmiş ülkeler arasında bazı küçük farklılıklarla süreç gerçekleşmiş olsa da, 1950-2005 yılları arasında dünya, birbirine benzer kentsel dönüşüm çabalarına sahne olmuştur. Süreç analizi, bu konuda en ileri seviyedeki ülke olan İngiltere örneği üzerinden yapılmıştır (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001).

İngiltere’de,

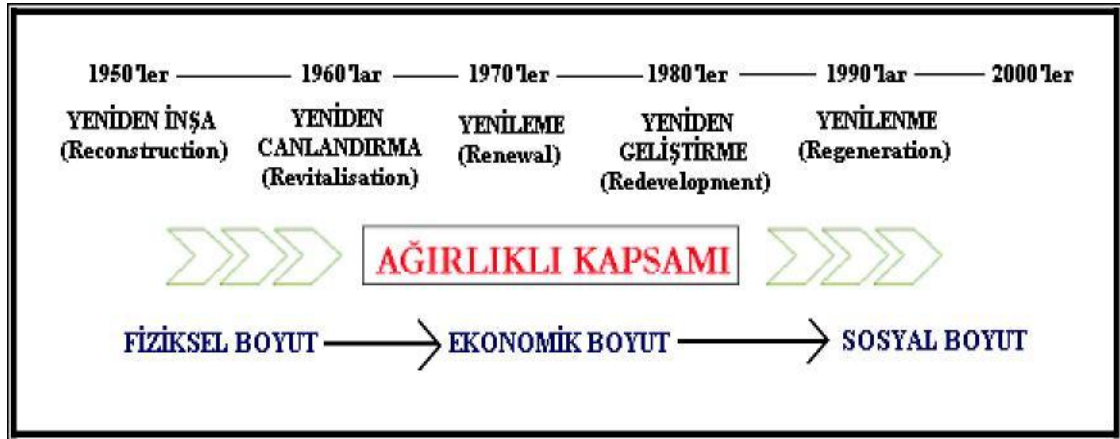
1950’lerde Yeniden İnşa

1960’larda Yeniden Canlandırma

1970’lerde Yenileme

1980’lerde Yeniden Geliştirme

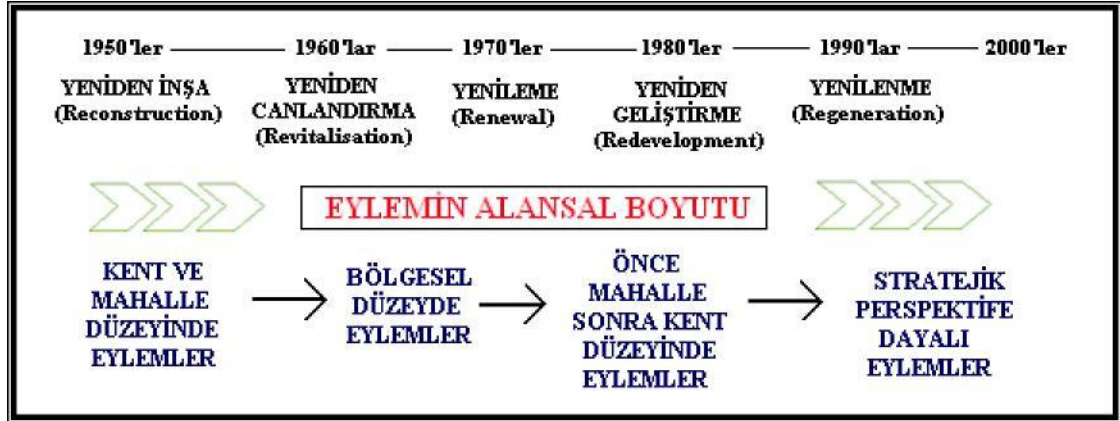
1990’larda Yenilenme kavramları gündemde idi.



Şekil 2.4 : Kentsel dönüşüm eylemlerinde ağırlıklı kapsamın değişimi

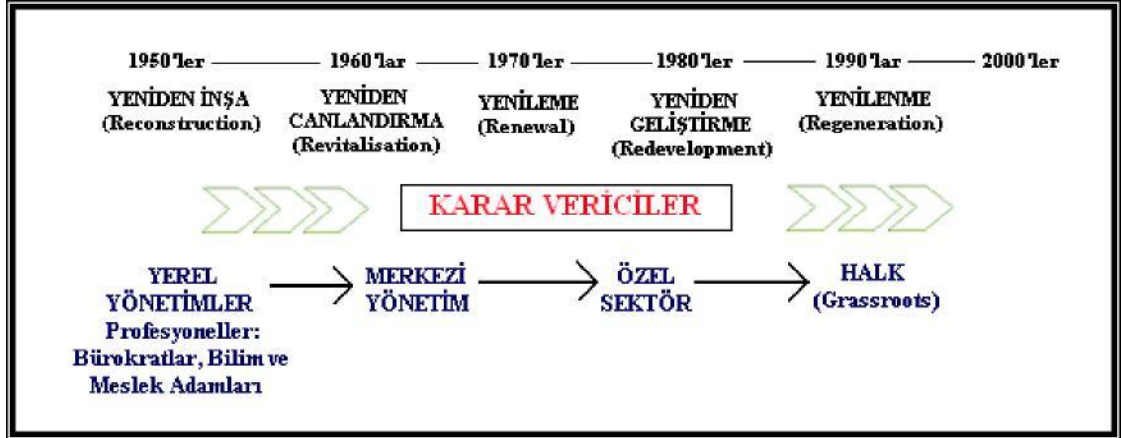
İlk yapılan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin ağırlıklı kapsamını fiziksel boyut oluşturmaktaydı (Şekil 2.4). Köhneyen ve yıpranan kentsel dokuyu onarmak, kentsel çevre kalitesini arttırmak hedefleniyordu. 1960’lardan 1980’lerin sonuna kadar kentsel dönüşüm faaliyetlerinde ekonomik boyut önem kazandı.

Dünyada ekonomik buhranlar yaşanmaktaydı ve küreselleşme ile beraber kentlerin ekonominin merkezleri olarak görülme süreci, ilk bu dönemde başladı. 1990 sonrasında ise, kentlerdeki ırksal ve sınıfsal çatışmalar, suç oranlarındaki artış vb. nedenlerle sosyal boyuta ağırlık verilmeye başlandı (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001).



Şekil 2.5 : Kentsel dönüşüm eylemlerinde alansal boyutun değişimi

İlk yapılan kentsel dönüşüm eylemleri, kent ve mahalle ölçeğinde gerçekleşmekteydi (Şekil 2.5). Bir mahallenin veya bir kentin parça parça yıkılarak fiziksel manada yeniden inşası öngörülmekteydi. 1960'lı yılların başlamasıyla beraber, bölgesel düzeyde eylemler gerçekleştirilmeye başlandı. Ülkeler ve bölgeler için çok önem arz eden limanlar ve şehir merkezlerinin dönüşümü gerçekleştiriliyordu. 1980'lere doğru küreselleşmenin etkisiyle belli mahallelerin ve kentlerin doğrudan uluslararası şirket yatırımlarına teslim edildiği, gösterişli, prestijli ve pahalı projelerin hayata geçirildiği bir dönem yaşandı. 2000'li yıllara gelindiğinde ise, stratejik perspektife dayalı, hem küçük, hem büyük mahalle, kent ve bölge ölçeğinde eylemler hayat bulmaya başladı (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001).

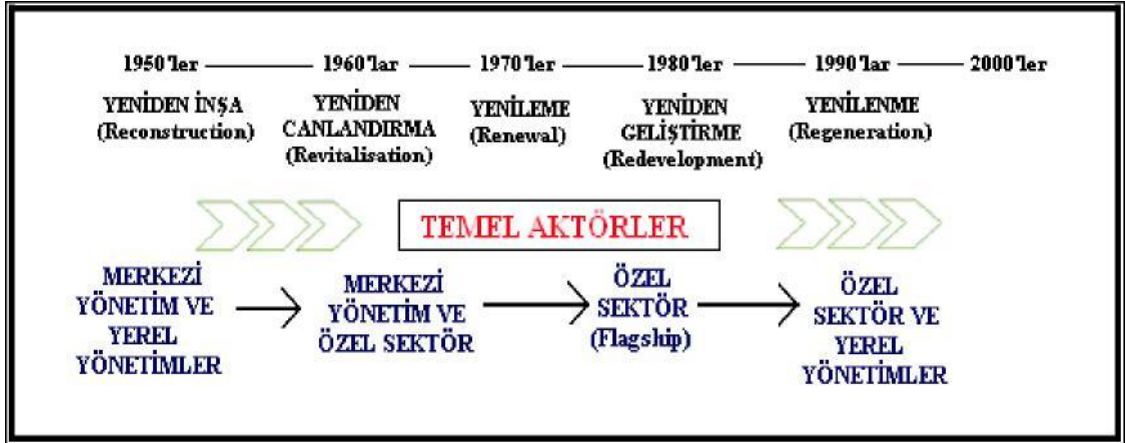


Şekil 2.6 : Kentsel dönüşüm eylemlerine karar vericilerin değişimi

İlk kentsel dönüşüm eylemlerinde, dönüşümün ne yönde gerçekleştirileceğine yönelik kararlar, yerel yönetimler tarafından verilmekteydi (Şekil 2.6). Yerel yönetimler, belediye başkanının liderliğinde, birtakım bürokratlar, bilim adamları ve planlama profesyonelleri eşliğinde, kentsel dönüşüm kararlarında tek yetkililerdi.

1960'lı yıllarda, bölgesel ve ülkesel çapta projeler eyleme geçirilmeye başlandı. Bu tür kararlar, merkezi yönetim veya eyalet valileri tarafından veriliyordu. 1980'lere doğru, uluslar arası şirketlerin şehirlerin kaderine yön vermeye başlamasının bir sonucu olarak, karar verme yetkisi “flagship” denilen öncü şirketlere (özel sektöre) devredildi.

1990'lardan sonra şehircilikte sosyal boyutun ağırlık kazanmasıyla beraber, yerelleşmenin ön planda olduğu ve halkın plan yapımında söz sahibi olduğu yıllar başladı. 2000'li yıllardan sonra geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğu, halkın pratik bilgi birikimini dikkate alan türde projelerdi (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001).



Şekil 2.7 : Kentsel dönüşüm eylemlerinde temel aktörlerin değişimi

İlk yapılan kentsel dönüşümlerde, temel aktörler merkezi yönetim ve onların yerel yönetimlerdeki temsilcileriydi (Şekil 2.7). Tamamen devlet bütçesinden ve merkezi yönetimin direktifleriyle kentsel dönüşüm eylemleri gerçekleştiriliyordu. 1960'larda bazı limanların inşasında ve yeniden yapılandırılmasında özel sektör, merkezi yönetim ile işbirliği yapmaya başladı. Bu işbirliğinden memnun edici sonuçlar elde eden merkezi yönetim, 1980'lerden sonra, uluslar arası şirketlerin kendi şehirlerinde yatırım yapmalarına imkan verecek ve özel sektörün her türlü yer seçimi ve planlama kararında serbest hareket edeceği kentsel dönüşümlere girişti. 1990'lı yıllara gelindiğinde ise, kentsel dönüşümlerde temel aktörün yalnızca kamu veya yalnızca özel sektör olamayacağı anlaşıldı ve son 15 yılı içine alan süreçte kamu-özel ortaklığında çok sayıda proje gerçekleştirildi (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001).

2.4 TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ORTAYA ÇIKIŞI

Türkiye'nin son elli yıllık kentleşme dinamiklerine bakıldığında ise, Batı'dakine koşut gelişmeler yaşandığını, ancak bunların özellikle gecekondü olgusu ile ilişkili olarak, ülkemize özel biçimlerde gerçekleştiğini görmekteyiz. 1950-1980 arasında, ülkedeki

ekonomik büyüme ve sanayileşmeye koşut biçimde, göç alarak hızla büyüyen kentlerin çeperlerinde oluşan gecekonduların zamanla apartmanlaşması, imar programları dışında emrivakilerle gelişen büyük kent parçaları doğurmuş, 1960'lardan 1980'lerin sonlarına kadar süren imar afları yoluyla kentsel ve kırsal bölgelerde çeşitlenen kaçak yapılaşma önce meşrulaştırılmış, sonra da çeşitli dönüşüm süreçlerinin zemini olmuştur.

1980'lerden bu yana etkisini artırmakta olan küreselleşme, liberalleşme ve özelleştirme eğilimleri ile Türkiye'deki başlıca kentlerin küresel kent sistemleriyle bütünleştirilmesi çabaları; nitelikli işgücü talebinin doğması, kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma, konut, sanayi, merkez ve kıyılarda dönüşüm ve örgütlenmede ağırlığın merkezi kamu kurumlarından yerel yönetim – özel sektör işbirliklerine kayması gibi sonuçları beraberinde getirmiştir.

2000 sonrasında da özel sektörün ağırlığı artarak devam etmekte, bir yandan da dünyada yaygınlaşan katılımcı 'süreç tasarımı' ve 'dönüşüm stratejileri' söylemleri vurgulanmaktadır. Ancak bu stratejilerin uygulama sürecinde sivil toplum kuruluşlarının ve halkın katılımının gerçekleşmediğine dair yoğun eleştiriler yapılmaktadır. Tüm bu etkenlerin ortaya çıkardığı durum, kentsel dönüşüm ile ilgili yaşadığımız olayların ardındaki farklı dinamiklerin anlaşılması gereğine işaret etmektedir. Böylece bu gündemin neden içinde bulunduğumuz şu dönemde karşımıza çıktığını da anlamamız mümkün olabilecektir (Yıldırım, 2006).

2.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN DÜNYADAKİ ÖRNEKLERİ

Dünyada kentsel dönüşüm alanında yapılmış uygulamalar incelendiğinde, kent merkezlerinin, konut alanları, dok alanları gibi kent parçalarının çeşitli köhneme oluşumlarını barındırmaları nedeniyle ele alındığı görülmektedir. Bu bölümde değişik uygulama alanları bulan kentsel dönüşüm projeleri incelenerek değerlendirme yapılacaktır.

2.5.1 İspanya Barcelona Dönüşüm Projesi

Her kentsel problemin alanına özgü bir yaklaşımla çözülmesinin gerekliliği, kentsel çözüm arayışlarının da farklılaşmasına neden olmuştur. Bazı durumlarda ise problem alanına getirilecek bütüncül bir çözüm arayışının, müdahale biçimlerinin birden fazlasını aynı anda barındırdığı bilinmektedir. Dünya örneklerinden biri olarak Barcelona şehrindeki kentsel dönüşümün ele alınmasının sebebi bu çeşitliliği taşıyor olmasıdır.

Savaş sonrası birçok kentte olduğu gibi Barcelona'da da gerek politik baskı gerekse ekonomik yetersizlikle değişen dengeler kent merkezindeki nüfus dengesini de değiştirmiştir. Kentleşme süreci içinde (özellikle şehir surlarının yıkılmasıyla) Barcelona kent merkezi yaşanan fiziki ve sosyal köhneme ile büyük ölçüde değişmiştir. 1980'lere gelindiğinde Barcelona yeni kent konseyi ile demokratik kentsel dönüşüm programlarını başlatmış, böylelikle endüstriyel sistemin küresel yapılanmasına yön verecek ekonomik yükselme oluşmuş; kısa zamanda entegre hareket planı uygulamaya konulmuştur (Busquets, 2005).

Projenin Amaçları:

- Dönüşüm projesinin amaçları:
- Bölgenin yoğunluğunu azaltmak ve yeni açık alanlar üretmek;
- Yaşam koşullarında sosyal iyileşme sağlamak;
- Bölgede sosyal kullanım için uygun sosyal donatıların sayısını arttırmak;
- Yaşayanların projeye doğrudan katılımlarını sağlamaktır.

Proje Ortakları:

- Barcelona Kent Konseyi
- Yerel Yönetim Birimleri
- Özel sektör girişimcileri

- Girişimciler
- Sivil kuruluşlar

Proje Kararları:

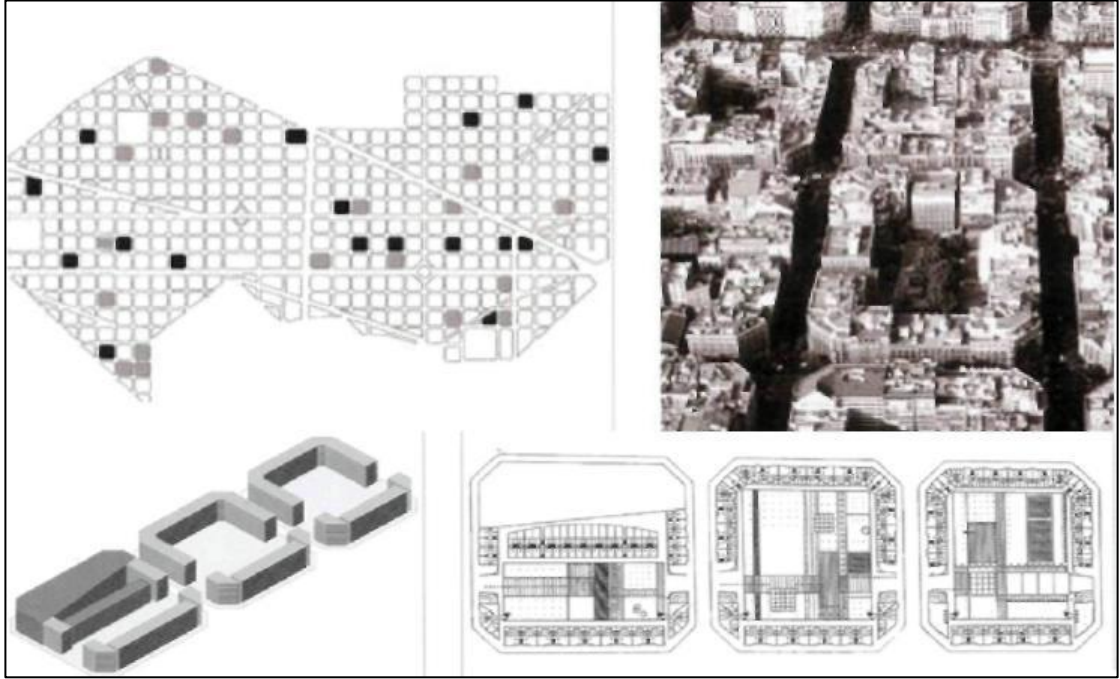
- Kentsel dönüşüm süreci 3 aşamada ele alınmıştır:
- Kentsel iyileştirme (urban rehabilitation),
- Kentsel yeniden yapılandırma (urban restructuring),
- Diğer yapılanma biçimleri

Kentsel iyileştirme (urban rehabilitation): Bu kapsamda uygulanan müdahaleler iki başlık altında toplanabilir:

Kentsel mekanlar ve yeşil alanlar: Müdahaleler kullanılmayan ve problem alanlar olarak kabul edilen eski endüstri arazileri ve kentin eski hizmet/servis arazilerinde yapılmıştır.

Sektörel planlar: Kentin farklı noktaları farklı özellikler göstermektedir. Bu bağlamda uygulanan müdahaleler de bölgeye göre değişmektedir. Buna göre sektörel planlar üçe ayrılmıştır:

- 1-Ciutat Vella'nın iyileştirilmesi,
- 2-Geleneksel mahallelerin iyileştirilmesi,
- 3-Kapalı şehir bloklarının yeniden düşünülmesi (Şekil 2.8)



Şekil 2.8 : Barselona kapalı şehir blokları iyileştirme çalışmaları

Kentsel yeniden yapılandırma (urban restructuring): Yeniden yapılandırma için 2 önemli konu üzerinde durulmuştur:

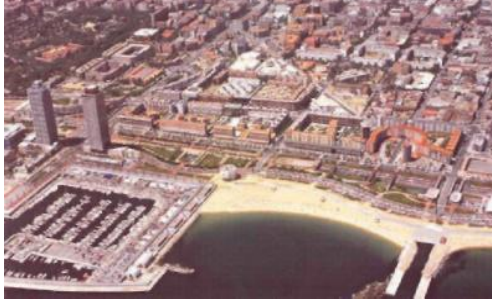
- Yol sisteminin yeniden düzenlenmesi
- Yeni merkez alanlarının oluşumu



Şekil 2.9 : Barselona olimpiyat köyü alanına ait önceki ve sonraki durum

Kaynak: Anon, <http://www.kentselyenileme.org>

Diğer yapılanma biçimleri: Kentin sahil düzenlemesi, belli mahallelerin şehir ile deniz ilişkisini kurmak adına denize yönlendirilmesi ve işlerliği olmayan binaların yeni işlevlerle biçimlenmesi bu dönüşümlere örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.9 ve Şekil 2.10).



Şekil 2.10 : Barselona kıyı bandına ait önceki ve sonraki durum

Kaynak: Anon, <http://www.kentselyenileme.org>

1992 Olimpiyatları ile şehir kendini hızlı bir değişim içinde bulmuştur. Fiziksel şartları olumsuz ve ulaşım imkanları açısından yetersiz bir kent olan Barcelona hızla gelişmiştir. Yollar yenilenmiş, yeni ulaşım ağları oluşturulmuştur. Proje, köyün dışındaki alana olimpiyatlardan sonra da getirdiği fonksiyon ve işlevlerle hizmet vererek, kentin sürdürülebilir gelişimini sağlamıştır.

2.5.2 İngiltere Paddington Dönüşüm Projesi

Paddington, Londra'nın merkezinde yer alan ve kentin en zengin ilçelerinden olan Westminster Belediyesi'ne bağlı bir bölgedir. Paddington dönüşüm projesi genel olarak bir soruna çözüm bulmak için başlamamıştır. Heathrow ekspresinin faaliyete geçmesiyle kentle bağlantısı güçlenen bu mahallenin Londra'daki yatırımları çekebilmek için iş ve konut alanları oluşturmak ve diğer taraftan da yerel halkın bu canlanmadan yararlanabilmesi için başlatılan bir projedir.

Projenin Amaçları:

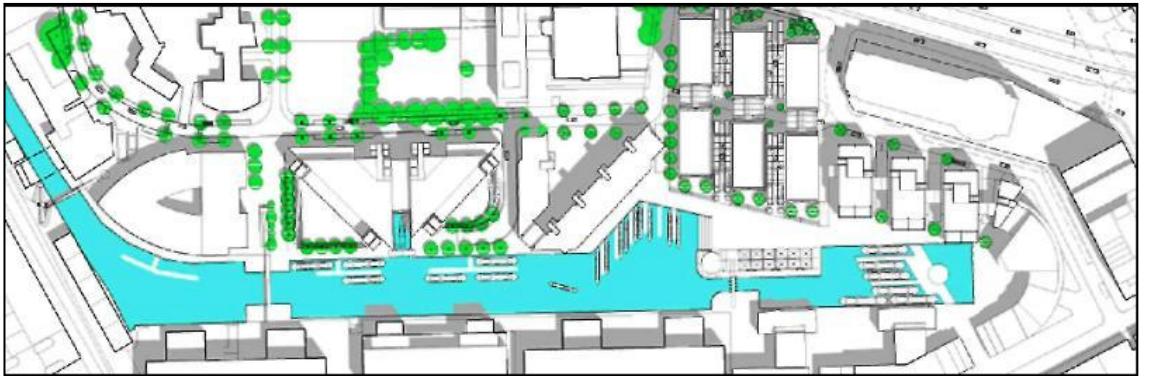
- Paddington projesindeki temel amaçlar:
- Paddington bölgesini pazarlamak,
- Yerel ekonomik gelişmeyi sağlamak,
- Eğitim tabanlı sosyal projeler oluşturmak,
- Kamu mekanları sağlamaktır.

Proje Ortakları:

Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı 1998 yılında Londra'nın en yeni ticari, konut, eğlence, alışveriş ve sağlık alanlarını oluşturmak üzere kurulmuştur(Şekil 2.11).

Paddington Waterside Dönüşüm Ortaklığı:

- Mülk Sahipleri,
- Girişimciler,
- Yerel Yönetim Birimleri'nin yer aldığı bir kuruluştur.



Şekil 2.11 : Richards Rogers tarafından tasarlanan paddington kent merkez alanı

Kaynak: Anon, <http://www.kentselyenileme.org>

Proje Kararları:

Proje kapsamında;

- Eğitimin öncelik olmasına karar verilmiş ve bu amaçla 27 okul için “Westminster Eğitim Eylem Zonu” oluşturulmasına,
- Bu zon içerisinde yer almayan okullar için ‘Müfredat Tabanlı Öğrenme’ programı geliştirilmesine,
- Programda yaş gruplarına göre ayrılmış öğrencilere, Paddington‘daki yenileşme ve değişim anlatılarak projenin halk kanadında aşinalık sağlanmasına,
- Projenin daha geniş kitlelere duyurulmasına ve sosyal değişimin oluşumuna ön ayak olunmasına,
- Yeni kamu mekanları oluşturularak heyecan verici ve özgün bir kentsel doku oluşturulmasına,
- 10 yıllık bir sürede ofis, konut, alış-veriş, sağlık ve boş zaman faaliyetlerini içerecek yaklaşık 8 milyon m²lik bir alanının yeniden yapılandırılmasına,
- Londra için yeni bir ticaret alanı yaratırken, Paddington Bölgesini daha güvenli ve tatmin edici bir yer haline getirerek sürdürülebilir bir çevresel iyileşme sağlanmasına,
- Yenileme projesi sonucunda elde edilecek ekonomik, sosyal ve toplumsal kazançların yerel kurum ve organizasyonlardan yardım alınarak dağıtılmasına karar verilmiştir.

Bu dönüşüm projesi, talebin yoğun olduğu bölgede yapılması açısından ekonomik yönü ağır basan bir projedir. Ancak ekonomik anlamdaki yenileşmeye paralel olarak toplumsal yenileşme de sağlanmış, toplumun tüm kesimlerinin projeden fayda görmesi amaçlanmıştır. Projenin bölgesindeki yapılaşma şekil 2.12 ve 2.13 de gösterilmiştir.



Şekil 2.12 : Paddington bölgesi genel görünüş



Şekil 2.13 : Paddington merkez kıyı bandı

2.6 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN TÜRKİYE'DEKİ ÖRNEKLERİ

Dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi Türkiye'de de gerçekleştirilmiş ve sonucu değerlendirilebilecek kentsel dönüşüm projeleri vardır. İstanbul' da daha çok eski kent dokularının korunarak kültür değerlerinin canlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilirken, Ankara'da bu projeler kendini gecekonduların kent ekonomisine katılımını hedefleyen projeler olarak göstermektedir.

Kenti bir bütün olarak, birçok boyutuyla beraber ele alan bir planlama yaklaşımının eksikliğini hissedildiği İstanbul'da, kentsel gelişim, birbirinden bağımsız ve yatırım kaygısı öncelikli tekil projelerle oluşmaktadır. Kamu beklentileri olmadan cazibe merkezleri oluşturularak yapılacak bir gelişim, bütünleşme senaryolarıyla tekrar kontrollü bir gelişim sürecine dönüştürülebilir.

Bu gelişimin yarattığı fiziki ve sosyal problemlerin yanında olası Marmara depremiyle yüz yüze gelecek olan sorunlu yapı stoku ve köhneme durumunda olan alanların çokluğu, kentin bir an önce sistematik ve birbirini kent ölçeğinde bütünleştiren kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden ele alınmasını gerektirmektedir. Dünyadaki örneklerin incelenmesi, olayın boyutlarını ve çözüm arayışlarını tartışabilmek için önem taşımaktadır. Ancak yine de Türkiye'nin kültürel, sosyal, ekonomik ve politik açıdan tek oluşu, Türkiye'de uygulanmış örneklerin üzerinde durulmasını gerektirmektedir.

2.6.1 Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Projesi

Portakal Çiçeği Vadisi, Ankara'nın Çankaya ve Ayrancı mahalleleri arasında yer almaktadır. Kuzgun sokak, Hoşdere caddesi ile Cinnah caddesinin kesiştiği kavşak, Piyade ve Platin sokakları ile sınırlanan Portakal Çiçeği Vadisi Ankara'nın önemli bir diğer projesi olan Dikmen Vadisi ile de bağlanmaktadır. Ayrıca Botanik bahçesi ve Seymenler parkı ile de yakın konumda bulunmaktadır.

Projenin Amaçları:

- Kentsel anlamda düzenlenmiş, çağdaş bir bölge oluşturmak,
- “Kendi kaynağını kendi yaratan” konseptiyle belediyeden kaynak alınmadan projeyi gerçekleştirmek,
- Geçmişte imar hakkı olarak arsa sahibi olanların arsalarını değerlendirmektir.

Proje Ortakları:

- ANONİM ŞİRKET (PORTAŞ)
- Belediye yüzde 49
- Arsa Sahipleri yüzde 21
- Girişimci yüzde 30

Proje Kararları:

Proje kapsamında;

- Bu bölgede inşaat emsalini azaltarak bölgenin daha ferah olmasına,
- Yeşil alan miktarının yüzde 70-80’lerde tutulmasına,
- Proje için arsa sahipleri ve belediyeden kaynak alınmamasına,
- Proje girişimcisinin proje maliyetini karşılamasına,
- Yaratılan değerın mülk sahiplerince paylaşılmasına karar verilmiştir (Göksu, 1993).

Ankara’da yapılmış olan kapsamlı kentsel dönüşüm hareketlerinden bir olan Portakal Çiçeği Vadisi Projesi, kamu, özel teşebbüsler, arsa sahipleri ve proje alanında oturan gecekondü sakinlerinin katılımlarıyla gerçekleştirilen ve yatırım öncesi pay dağılımını hedefleyen bir projedir. Örgütlenmeyi gerçekleştiren şirketin bir ortağı olan arsa

sahipleri, proje kararlarına, şirket, yönetim ve denetim kurullarında temsil edilerek aktif olarak katılmıştır. Proje alanı, kamu ve şahıs mülkiyetlerinin gecekondularla yerleşimlerine kullanıldığı bir alandır.

1984 yılında başlayıp 1989 yılında sonlanan proje sürecinde katılım açısından her kesimin söz sahibi olduğu demokratik bir dönüşüm oluşturulmuştur. Yıkım ve tekrar yapılanmayı içeren bu dönüşüm projesi, sosyal ve fiziki donatıları düşük olan bu gecekondular alanını Şekil 2.14 de görüldüğü gibi çağdaş ve kentsel değerleri yüksek bir alan haline getirirken, aynı zamanda geçmişinde kısmi imarlı yeşil alan niteliği taşıyan bölgenin aşırı rant elde etmeye yönelik yoğunlaşmasını engelleyici bir yaklaşım izlemiştir.

Gecekondular proje bünyesinde olmasa da gecekondular önleme bölgesinde kendilerine yeni yaşam alanları oluşturulmuştur. Bu nedenle projenin sosyal boyutundan ziyade mekansal boyutunun ön planda olduğu söylenebilir.



Şekil 2.14 : Portakal Çiçeği Vadisi proje alanı

2.6.2 Ankara Dikmen Vadisi Projesi

Dikmen Vadisi, Ankara'nın Meclis, Çankaya, Parlamenter Lojmanları, Diplomatik site, Oran ile Çal Dağı'nı arasında yer almaktadır. Vadide kaçak binaların oldukça fazla olması ve vadinin güneyine doğru gecekonduların hızla artması bu projenin başlamasına önayak olmuştur. 1989 yılında başlayan ve 290 hektarlık alanı kapsayan dönüşüm projesi, fiziksel boyutunun ötesinde sosyal ve ekonomik boyutu ile oldukça önemli bir projedir.

Projenin Amaçları:

- Yeşil ve açık alan karakteri olan bu vadiye bir sosyal, kültür, eğlence ve dinlenme koridoru oluşturulması
- Vadide bulunan gecekonduların, konut sahipleri ile anlaşarak çağdaş konutlara dönüştürülmesi
- Kent bütününe hizmet edecek ticaret odaklarının oluşturulmasıdır.

Proje Ortakları:

- METROPOL İMAR A.Ş. (proje geliştirme)
- Ankara Büyükşehir Belediyesi
- İlçe Belediyeleri
- Kooperatifler Arsa sahipleri o Girişimciler o Belediyeler

Gecekondular Sahipleri – 450 adet

Proje Kararları:

- Vadide yapılacak konutlardan, ancak hak sahibi olanların yararlanmasına,
- Gecekondular hak sahiplerinin alacağı konutlar, mevcut arsa ve gecekondular büyüklüğü baz alınarak belirlenmesine,

- Ortalama büyüklüğün altında kalanların ilave bedel ödemelerine, üstünde kalanların ise bedel almalarına,
- Ortalama puanı geçerek birden fazla hak elde edilmesine karşı çıkılarak, her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olmasına,
- Hak sahiplerine konutlar teslim edilene kadar kira yardımı yapılmasına,
- Vadinin tüm Ankaralıları hizmet edecek kültür ve eğlence merkezi olmasına,
- Vadi dönüşüm projesi için gerekli olan yatırımın, yurtdışı tahvil satışı ile belediye tarafından yapılması ve geri ödemenin projede gerçekleştirilecek ticari yatırımlardan elde edilecek gelirle yapılmasına,
- Hak sahipleri temsilcilerinin ve mahalle muhtarlarının katılacağı Proje Karar Kurulunun oluşturulmasına ve proje ile ilgili kararların bu kurul tarafından alınmasına karar verilmiştir.

(<http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/dikmen.pdf>)

Ankara’da katılımcı yaklaşım sergileyen diğer bir kentsel dönüşüm projesi şekil 2.15 te görülen Dikmen Vadisi Projesidir. Dikmen vadisinin kente rekreasyon, kültür ve ticaret alanı olarak katılmasını amaçlayan proje aynı zamanda bölgeye yerleşen gecekondu sakinlerini hak sahibi yaparak vadiyi gecekondulardan arındırmıştır.



Şekil 2.15 : Dikmen Vadisi proje alanı

Dikmen vadisi konut ve çevre geliştirme olarak adlandırılan bu projede yerel yönetim özel kurumlarla birlikte çalışarak aşamalı bir şekilde plansız ve sağlıksız yapılaşmış alanı, katılımcı bir modelle kentsel teknik ve sosyal altyapıları tam bir hale dönüştürmüştür.

Finansman olarak gecekondulara karşılık gelen gayrimenkul değerlerinin finansmanı için proje kapsamında iki tane kule yapılması kararlaştırılmıştır. Aynı zamanda proje 600 milyon dolarlık tahvil ihraç etme başarısını göstermiştir. Bu da projenin getirdiği finansman modelinin başarısını göstermektedir.

Ancak sosyal açıdan değerlendirildiğinde bölgede barınmalarına imkan tanınan gecekonduların yüzde 30'unun bölgeden mülklerini satmak yoluyla ayrıldığı gözlenmiştir (Göksu 2006).

3. ERENLER CEDİT KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

3.1 PROJENİN AMACI

Türkiye'nin sanayi merkezi kabul edilen Kocaeli hem İstanbul-Ankara aksında hem de İstanbul-Bursa aksında bulunması, ayrıca Körfezi ve deniz ulaşımı sayesinde ulaşım ağının merkezidir. Nüfusunun artış hızının Türkiye ortalamasının üzerinde olması yani göç alması ve nüfus yoğunluğu zor bir topografya ile birleşince kent hızlı bir gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma sürecine girmiştir. 1999 Depremi öncesi Doğu-batı aksında gelişen şehir depremin etkisiyle daha güvenilir olan Kuzey aksına doğru hızla gelişmiştir. O zamana kadar bütün altyapı ve ulaşım aksları Doğu-Batı yönünde olan İzmit'te Kuzey-Güney akslarının açılması ihtiyacı doğmuştur.

Güneyinde deniz ve D-100 Kuzeyinde TEM otoyolu bulunan ve topografyası hızla yükselen şehrin yamaçları maalesef hızlı göçün ve plansız yapılaşmanın etkisiyle gecekondulaşma ve kaçak yapılarla dolmuştur.

2004 yılında çıkan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunuyla birlikte Kocaeli Büyükşehir'in hizmet sınırları İl sınırına ulaşmıştır. Bu kanundan sonra Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, sınırlarını bir bütün olarak düşünerek hem çevre iller hem de kendi bölgesini temel alarak imar planlarını hazırlamaya başlamıştır. Aynı anda imar planları ile koordineli bölgesel ulaşım planları hazırlanmaya başlanmıştır. İzmit için öngörülen ulaşım planlarında mevcut Doğu-Batı akslarının kapasite artırımına ve Kuzey-Güney akslarının oluşturulmasına karar verilmiştir.

Bu Kuzey-Güney akslarının en güçlüsü Gölcük yolundan başlayıp Kalıcı Konutları geçerek Kocaeli Üniversitesine kadar giden ve Cedit-Erenler den geçen akstır. Söz konusu yol güzergâhının geçtiği Erenler ve Cedit Mahalleleri; kent merkezinin hemen bitişiğinde, kaçak ve çarpık yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölge olup, 25 metre yolla beraber bitişiğindeki konut bölgesinde de planlı ve sağlıklı bir yerleşim oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bölgede oturan halk, Anadolu'dan göç etmiş dar gelirli, kendi arazisi üzerinde ruhsatsız-kaçak, müstakil, bahçeli evlerde yaşamaktaydı. Bölgenin Doğusuna yerleşmiş geçimini geri dönüşüm malzemelerini toplayarak sağlayan Çingene vatandaşlar bulunuyordu.

Türkiye'deki örneklerinden farklı olarak Erenler-Cedit bölgesinde kentsel dönüşüm yapma ihtiyacı konut yapımından ziyade burada yapılacak olan yoldan doğmuştur. Bu ulaşım aksının önemi şehrin merkezi ile Kocaeli Üniversitesi ve yeni yerleşim alanları arasındaki bağlantıyı sağlamasıydı.

Kocaeli Üniversitesi öğrenci sayısı bakımından Türkiye'nin en kalabalık Üniversitelerinden biri olması kente ciddi manada katma değer sağlıyordu. Ayrıca üniversitede açılan tıp fakültesi hastanesi bölge hastanesi konumundaydı.

Öncesinde de belirttiğimiz üzere belediye sınırlarının il sınırlarına büyümesiyle başlatılan imar planlarında kentin ihtiyacı olan yeni yerleşim alanları da şehrin kuzeyindeydi. Bu yolun yapılmasıyla hem ulaşım planlarında gerekli görülen Kuzey-Güney arterlerinin en önemlisi, hem Kocaeli Üniversitesine bağlantı, hem de yeni yerleşim alanlarına bağlantı sağlanmış oldu.

Hızlı göçün etkisiyle çarpık ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede kentsel dönüşümle daha yaşanılabilir, sosyal donatı alanlarının olduğu modern bir şehir görüntüsü elde edilmiştir

Proje kapsamında bölgede bulunan ve yoğun yağışta taşarak kent merkezini olumsuz etkileyen Erenler deresi ıslah edilmiştir. Bütün bölgenin alt yapısı yenilenerek dereye paralel giden yolun tretuar altına kolayca müdahale edilebilecek şekilde ana hatlar döşenmiştir. Ömrünü tamamlamış istinat duvarları kaldırılarak heyelanlar önlenmiştir.

3.2 PROJE GELİŞİMİ VE KARARLAR

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 1.Kentsel Dönüşüm Alanı içinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yaparak 15.09.2005

tarihinde meclise sunmuş ve Başkanlıkça onaylanarak yürürlüğe girmiş ve Kent Konut tarafından uygulamaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alan sınırları genişletilerek 15.09.2006 tarih ve 597 sayılı meclis kararı ile 2. kentsel dönüşüm ve gelişim projesi 311.001 m² alanda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanılarak meclis kararı alınmış ve başkanlık tarafından onaylanılarak yürürlüğe girmiştir.

Son karar ise 16.04.2010 tarihinde alınarak 3. kentsel dönüşüm kararı alınmıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi kentte oluşan dönüşüm ihtiyacına ve isteğine rağmen alandan gelecek tepkilerden ve projenin başarısını tam kestiremediğinden kentsel dönüşüm kararını üç aşamada gerçekleştirmiştir. Belediye proje ortağı olarak kendi şirketi Kent Konut A.Ş. yi kullanmıştır.

Kent Konut A.Ş. nin kentsel dönüşüm alanındaki rolü aşağıda anlatılmıştır:

- Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin Kentsel Dönüşüm Projesindeki çözüm ortağı olarak Kentsel Dönüşüm Alanındaki halihazırda mülkiyeti olan vatandaşların haklarının tespit ve teslim edilebilmesi ile ilgili çalışmaların yürütülmesi.
- Bu çerçevede konut üretilecek alandaki konutların ve arsaların değerlerinin objektif olarak tespiti
- Arsa ve binaların parasal karşılıkla satın alınması
- Hak sahiplerine, üretilecek binalardan tahsis edilebilmesi için uygun kriterlerin belirlenmesi
- Hak sahipleriyle projenin ve beklentilerinin paylaşılması
- Beklenti ve önerilerin uyumlulaştırılması
- Bu çerçevede muhtelif ihtilafların minimize edilmesi ve vatandaş memnuniyetinin temini
- Projenin yapımının gerçekleştirilmesi

Projenin kamuoyu tarafından anlaşılması için yerel yönetimler ön plana alınmış, bu kapsamda belediye başkanları ve muhtarlarla görüşülmüştür. Sivil toplum örgütleri ile temasa geçilmiştir. Toplumun çeşitli kesimleri ile 10 ayrı konferans düzenlenmiştir. Mahalleli sürekli proje hakkında bilgilendirilmiştir.

Proje çalışmaları ve fizibilite çalışmaları eş güdümlü yapılmıştır. Kamulaştırmada vatandaşın hak sahipliği miktarını belirlemek için gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden raporlar alınmıştır (Ek A.1.1) .

Çarpık yapılaşmanın önlenmesi amacıyla kaliteli, konforlu, ekonomik, çağdaş ve depreme dayanıklı bir proje yapılarak öncü ve örnek bir şehir kurulması kararlaştırılmıştır. Yapılacak olan konutlardan öncelikle hak sahibi olanları yararlanması sağlanmıştır. Hak sahiplerinin alacağı konutlar mevcut arsa ve gecekondü büyüklüğü göz alınarak belirlenmiştir. Her evi olana bir ev verilmesi kararlaştırılmış, ilk ev için tek evi olanlara ve tek ev alacak olanlara belediyenin ve Kent Konut A.Ş. nin yapacağı sübvansiyon artırılmıştır. Yani 30 m² lik kulübesi olanada 78 m² lik daire verilmiştir. Hak sahiplerine konutlar teslim edilene kadar kira yardımıyla bulunulmuştur. Kentsel Dönüşümden gelen hak sahipleriyle, dışarıdan daire alan kişilere aynı tip daireler verilmiştir. Kamulaştırma çalışmalarında mümkün olduğunca uzlaşma yolu aranmıştır.

Proje alanında bulunan 1.687 kişiden 1.572 malikle irtibat kurulmuştur. 1.462 kişi ile uzlaşmaya gidilmiş, 110 Kişi mahkemeye verilmiştir. Yani kamulaştırmada yüzde 93 oranında uzlaşma yoluyla, yüzde 7 oranında mahkeme ile işlemler sonuçlandırılmıştır.

Proje alanında 619 adet parsel 694 Adet bina 1.201 adet dairenin kamulaştırma işlemi yapılmış olup, 76 adet parsel 55 Adet bina 103 adet dairenin kamulaştırma işlemi devam etmektedir. Tamamlanan kamulaştırma için 75.000.000,00 TL bedel ödenmiş, 500 adet 38.697.429,00 TL değerinde daire verilmiştir.

3.3 PROJE ALANI

Kentsel dönüşüm alanı toplamda 789.200 m2 olup üç etaptan oluşmaktadır. Proje tamamlandığında alanda toplamda 5125 adet konut yapılacaktır. Bölgenin ihtiyacını karşılamak için mevcut okullara ilaveten bir okul, otopark, kapalı pazar, ibadethane, belediye tesisleri, öğrenci yurdu, spor tesisleri, park, ticaret alanları ve akaryakıt istasyonu tasarlanmıştır.

2010 yılı sonu itibariyle yapılan konutların durumu aşağıdaki gibidir:

Teslim edilen;

-Kentsel Dönüşüm I. Erenler Cedit Konutları	(588 konut)
-Kentsel Dönüşüm I. Umutkent 1.Etap	(152 konut)
-Kentsel Dönüşüm II. İzmitkent Konutları 1.Etap	(555 konut)
-Kentsel Dönüşüm II. İzmitkent Konutları 2.Etap	(676 konut)

İnşaatı devam eden;

-Kentsel Dönüşüm I. Akçakent Konutları	(384 konut)
-Kentsel Dönüşüm II. İzmitkent Konutları 3.Etap	(700 konut)
- Kentsel Dönüşüm II. İzmitkent Konutları 4.Etap	(220 konut)

Planlaması devam eden;

-Kentsel Dönüşüm III. 1. Etap Konutları	(1.350 konut)
-Kentsel Dönüşüm II. İzmitkent Konutları 5.Etap	(500 konut)

Kentsel dönüşüm alanları şekil 3.1 de gösterilmiştir.



Şekil 3.1 : Kentsel dönüşüm alanı

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Toplam Alan : 288.988 m²

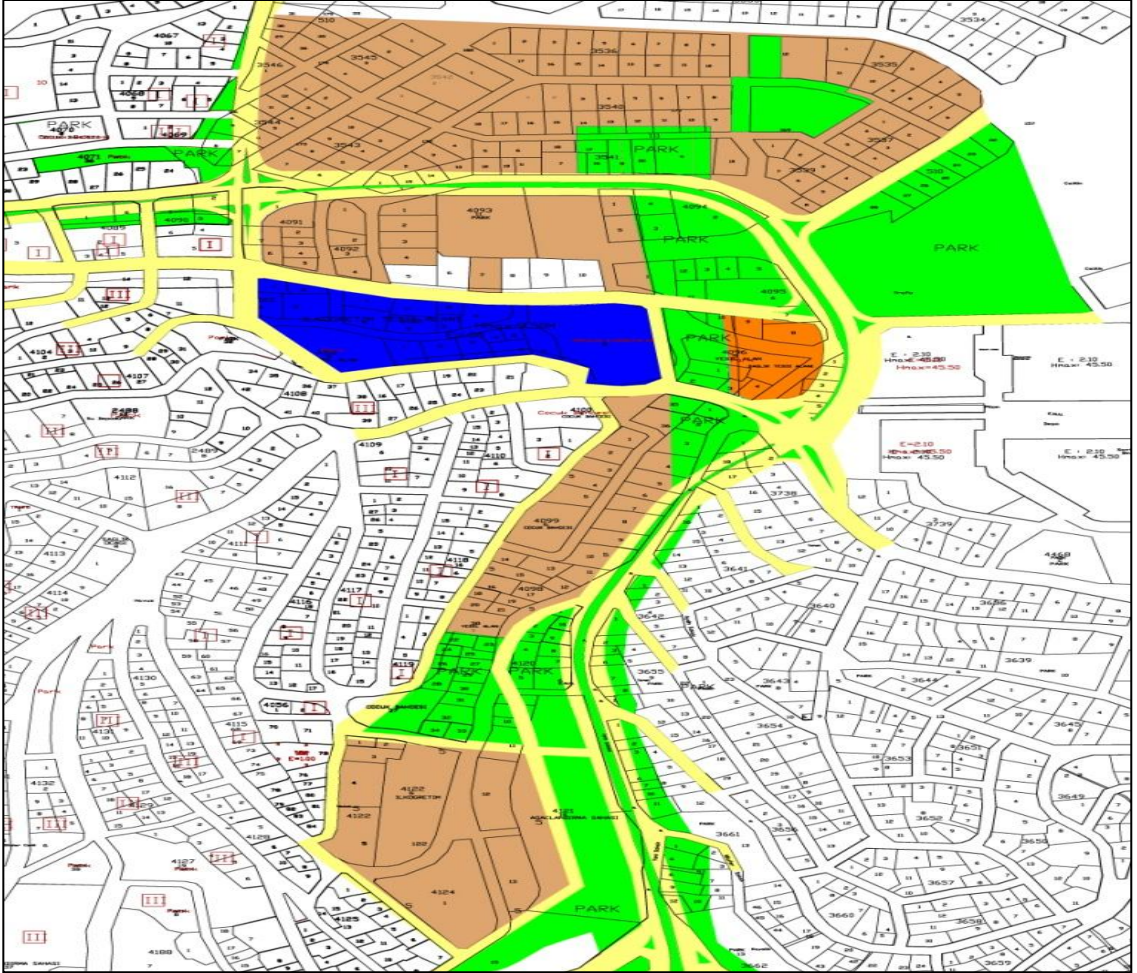
Konut Alanı : 93.892 m²

Yeşil Alan : 51.799 m²

Sağlık Alanı : 2.761 m²

Eğitim Alanı : 12.455 m²

Yol ve Diğer : 128.081 m²



Şekil 3.2 : Birinci kentsel dönüşüm alanı

2.KENTSEL DÖNÜŞÜM:

Toplam Alan : 311.001 m²

Konut Alanı : 146.419 m²

Eğitim Alanı : 16.351 m²

Sosyal Tesis : 2.701 m²

Yol ve Diğer : 66.762 m²

Yeşil Alan : 70.194 m²

Dini Tesis : 3.145 m²

Sağlık Alanı : 5.429 m²



Şekil 3.3 : İkinci kentsel dönüşüm alanı

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM:

Toplam Alan : 189.211 m²

Konut Alanı : 72.326 m²

Dini Tesis Alanı : 1.760 m²

İlköğretim : 13.383 m²

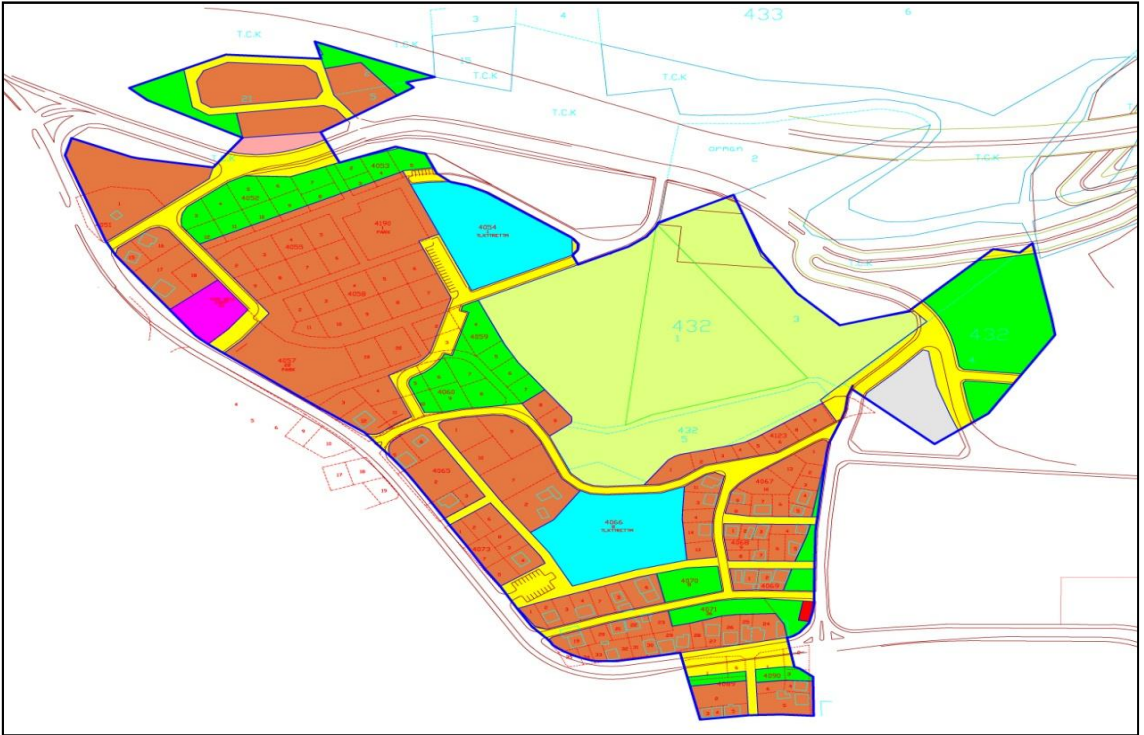
Kamu : 906 m²

Yeşil Alan : 25.965 m²

Ağaçlandırılacak Alan : 43.594 m²

Ticari Alan : 2.848 m²

Yol ve Diğer Alanlar : 28.429 m²

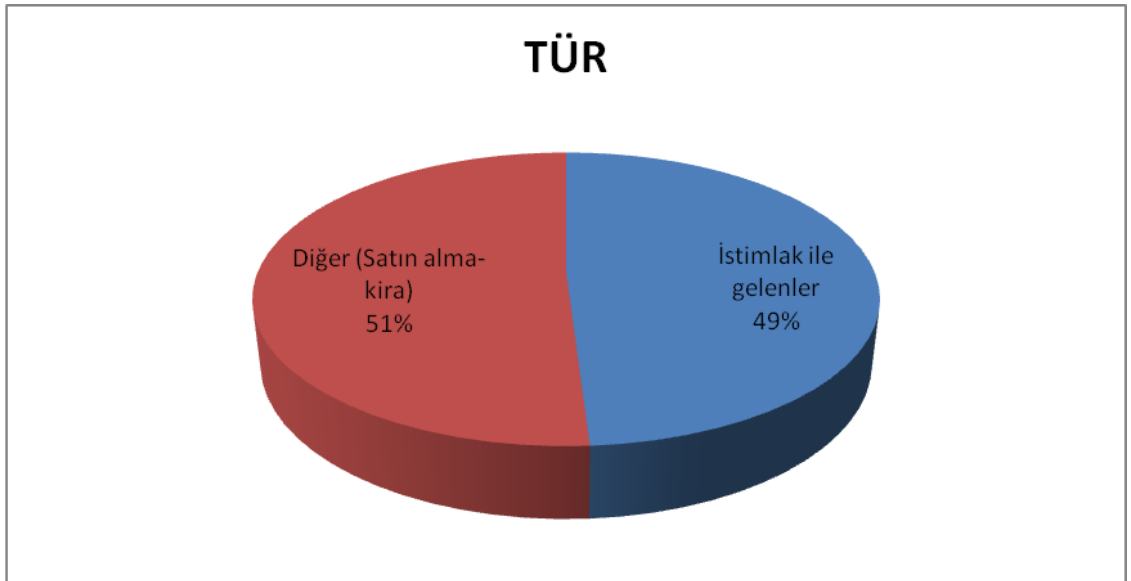


Şekil 3.4 : Üçüncü kentsel dönüşüm alanı

3.4 ANKET ÇALIŞMASI

Kentsel dönüşüm alanında bulunan ve ilk yapılan konutlar olan Erenler Cedit (588 adet) konutlarında 49 adet hak sahibi ve 51 adet sonradan alana gelen örnek üzerinde anket çalışması yapılmıştır. Çalışmada ankete katılan kişilere 35 soru sorulmuştur. Bu soruların birçoğu açık uçlu olup kişilerin fikirlerini daha rahat ve içten beyan etmeleri amaçlanmıştır. Çalışmada 35 soru tek tek ele alınıp, analiz sonuçlarının yorumları yapılmıştır.

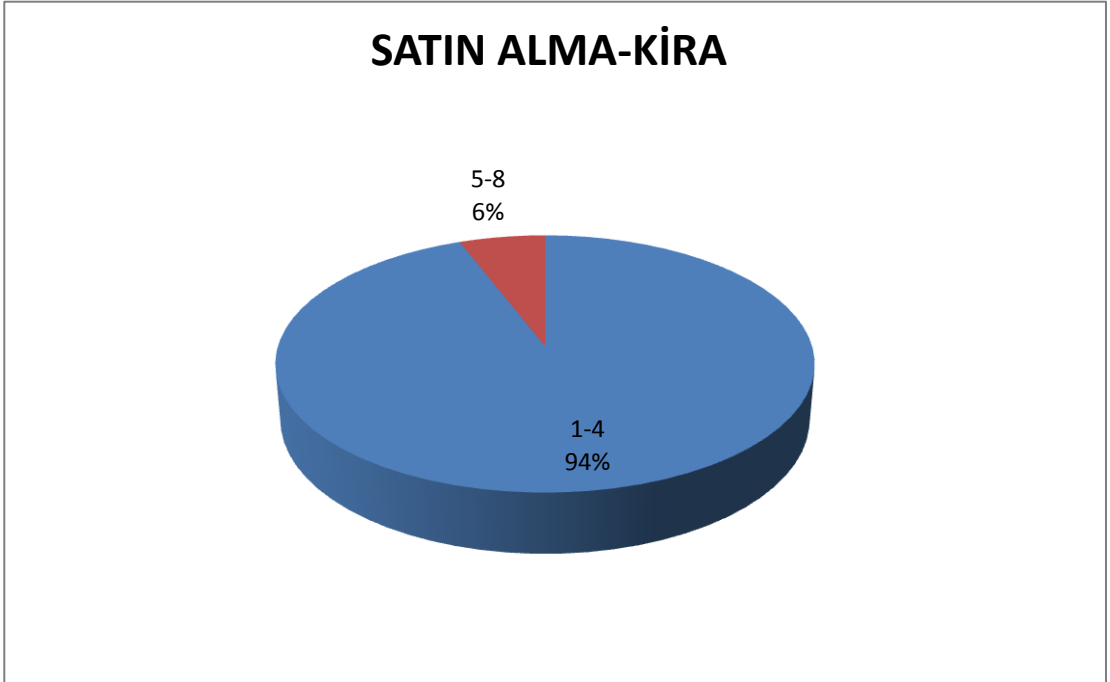
Son kısımda ise ankette önemli görülen soruların ikili olarak karşılaştırılıp, birbirlerine etkilerinin ne derecede olduğu saptanmaya çalışılmıştır. Hak sahipleri ile satın alma/kira ile alana gelenler arasındaki kentsel dönüşüme bakış açısı farklılıkları ankette irdelenmeye çalışılmıştır.



Grafik 3.1: Ankete katılanların türü

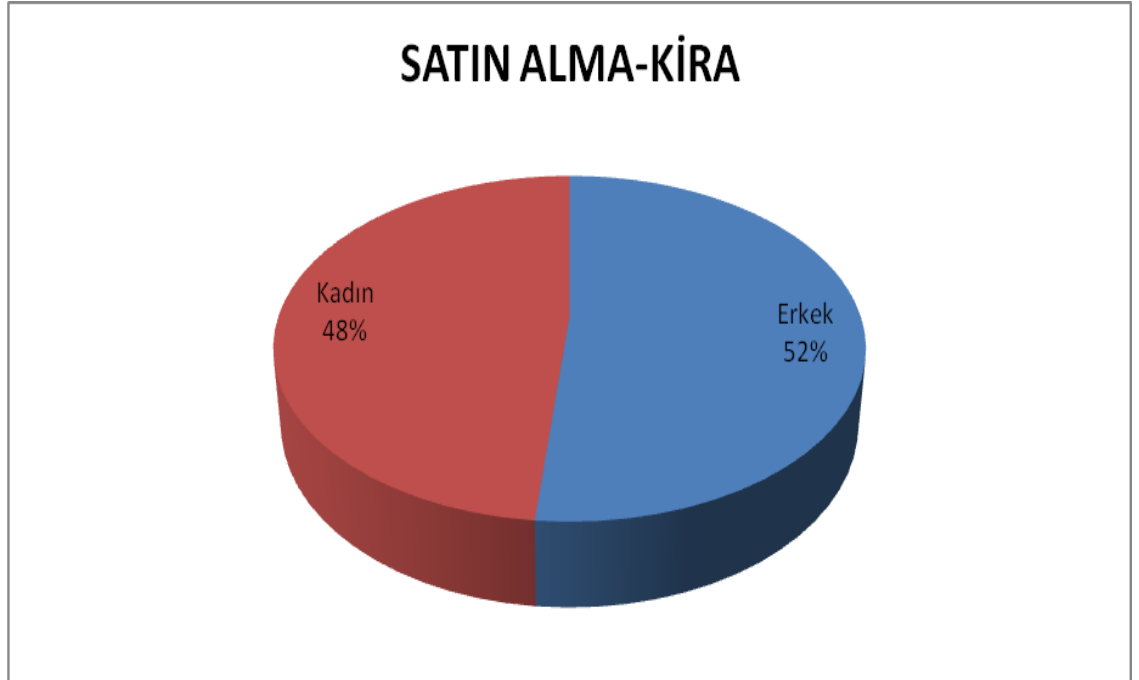
Ankete katılanların yüzde 51'ini (satın alma-kira) şeklinde oturanlar oluştururken, İstimlak ile gelenlerin oranı yüzde 49 olarak belirlenmiştir.

Soru 1: Evde kaç kişi yaşıyorsunuz?



Grafik 3.2 : Evde yaşayan kişi sayısı

Soru 2: Cinsiyet ?



Grafik 3.3 : Cinsiyet oranları

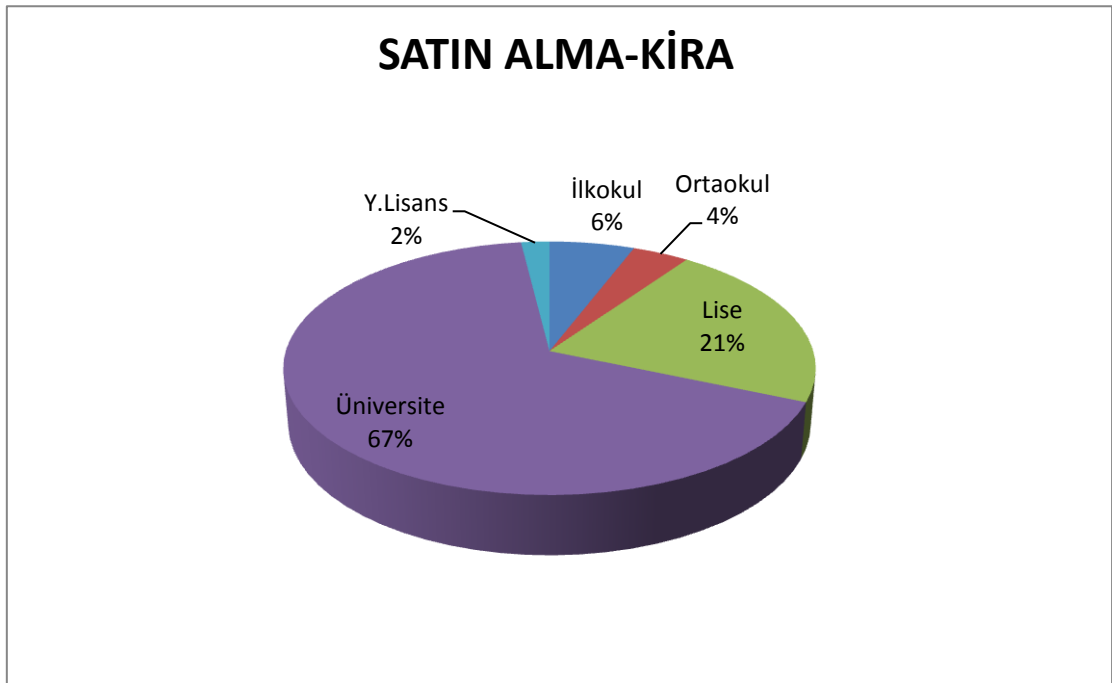
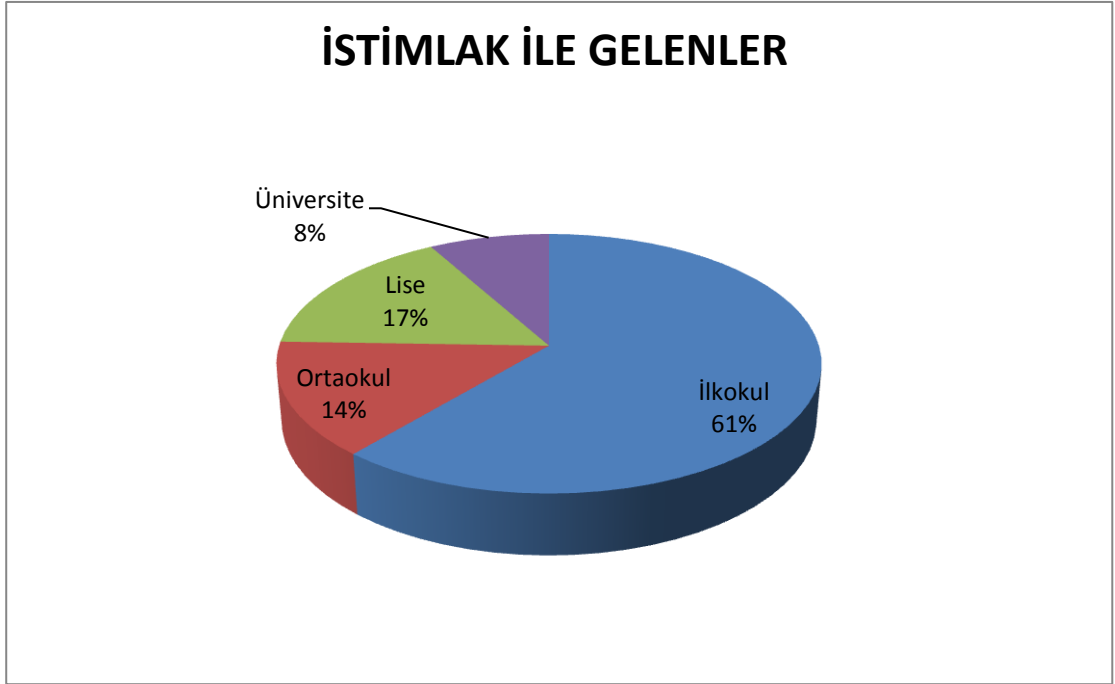
Soru 3: Nerelisiniz?

Nerelisiniz? * TÜR Crosstabulation

Count		TÜR		Total
		İstimplak ile gelenler	Diğer (Satın alma-kira)	
Nerelisiniz?	Kocaeli	12	10	22
	Kocaeli ilçeleri	13	8	21
	Eskişehir	2		2
	Samsun	2	2	4
	Adapazarı	6	1	7
	Manisa	1		1
	Muş	1		1
	Zonguldak	1		1
	Corum	1	1	2
	Yalova	1		1
	Rize	1		1
	Giresun	1	1	2
	Erzurum	2		2
	Mardin	1	1	2
	Trabzon	2	1	3
	Batman	1		1
	Ordu	1		1
	Artvin		1	1
	Yozgat		1	1
	Diyarbakır		1	1
	Bursa		2	2
	İstanbul		4	4
	Ankara		3	3
	Elazığ		2	2
	Sivas		1	1
	Gaziantep		3	3
	Konya		1	1
	Kastamonu		2	2
	Kahramanmaraş		1	1
	Bolu		1	1
	Amasya		1	1
	Kırklareli		1	1
	İzmir		1	1
Total		49	51	100

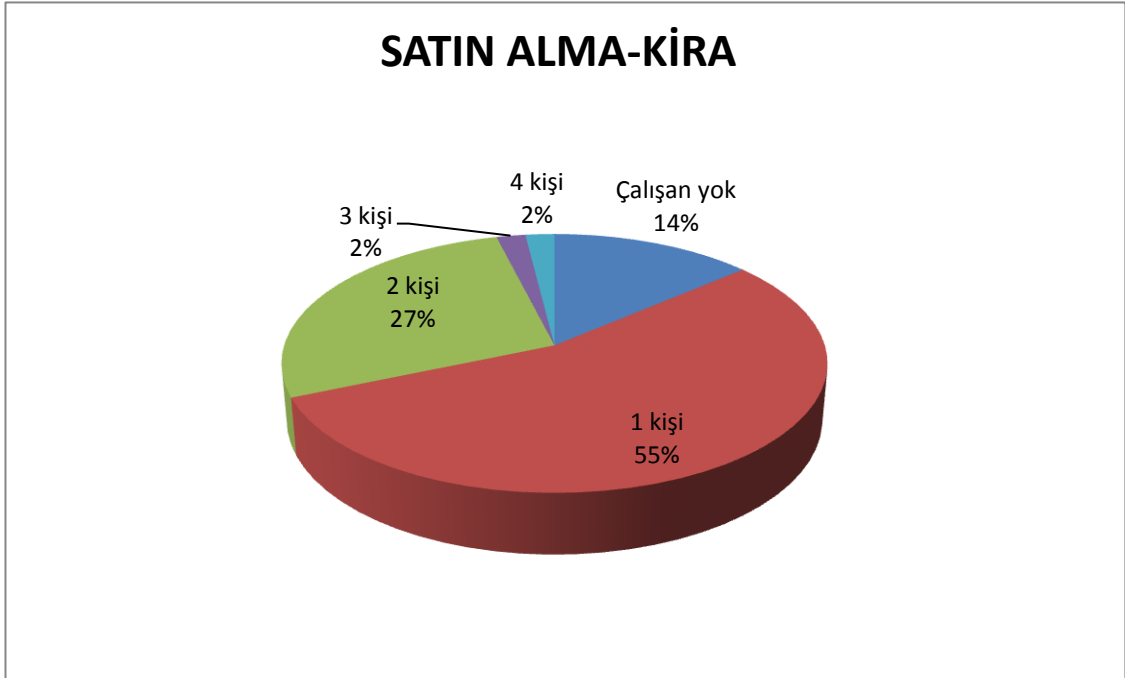
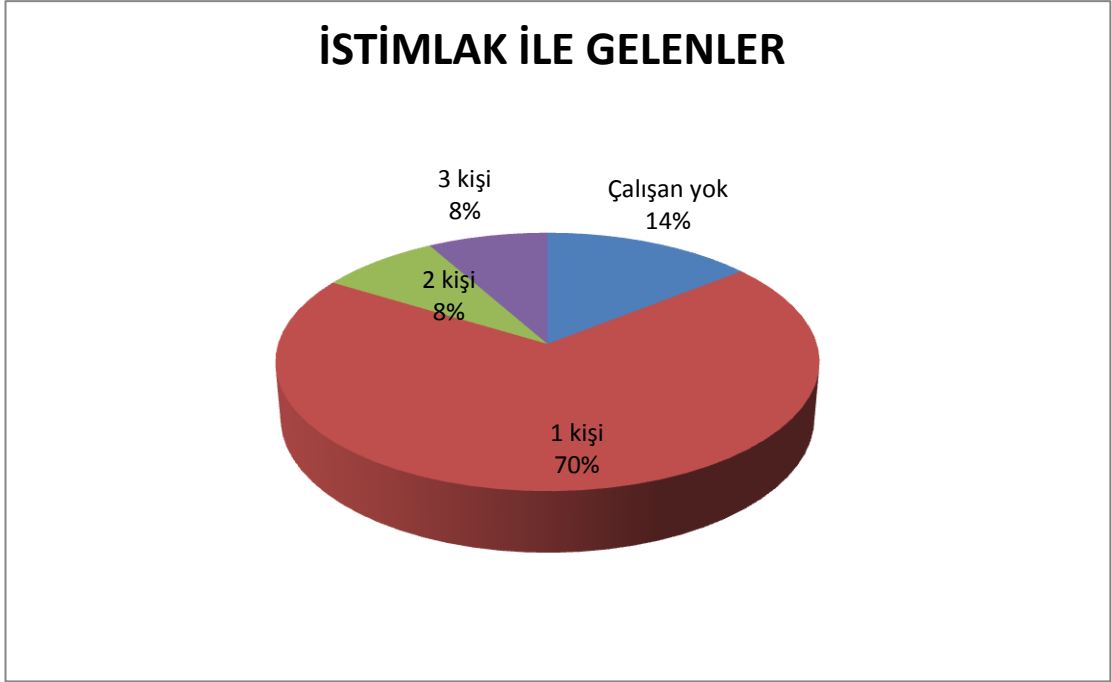
Tablo 3.1: Konutlarda oturan vatandaşlarının memleketi

Soru 4 : Eğitim düzeyiniz nedir ?



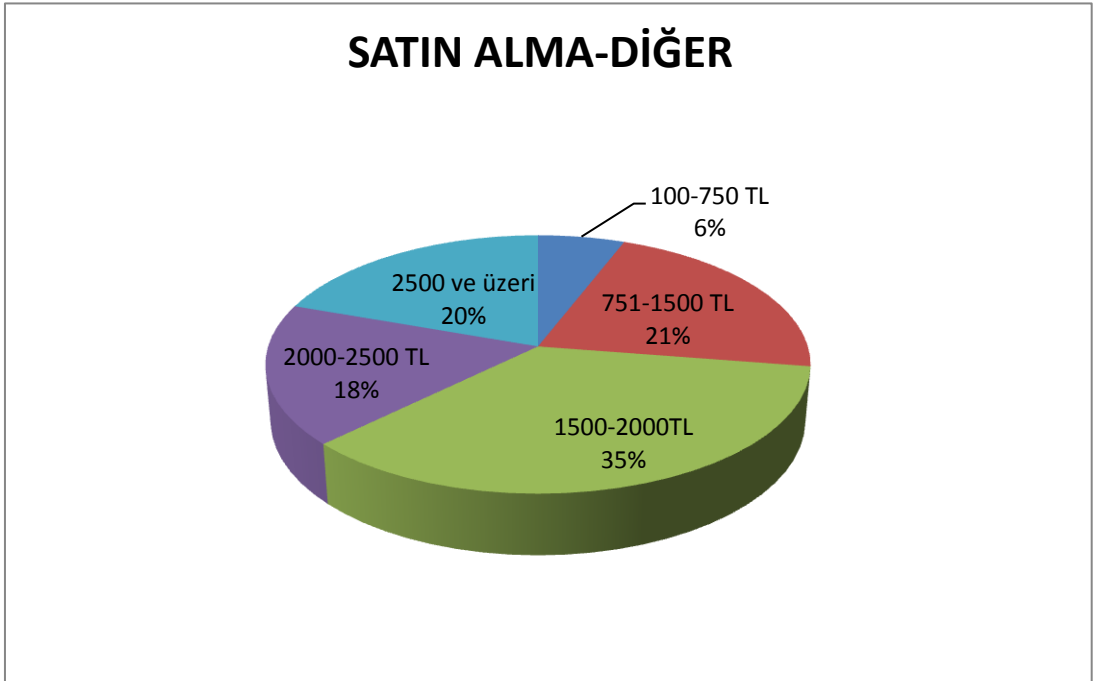
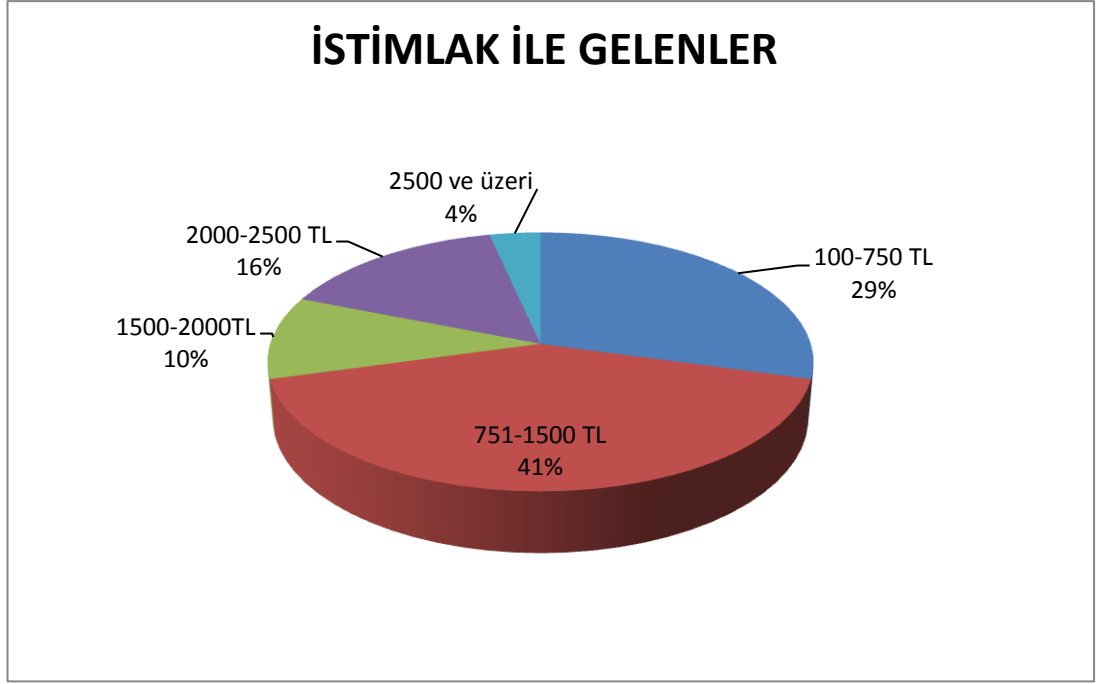
Grafik 3.4 : Eğitim düzeyi oranları

Soru 5: Evde şu anda kaç kişi çalışıyor?



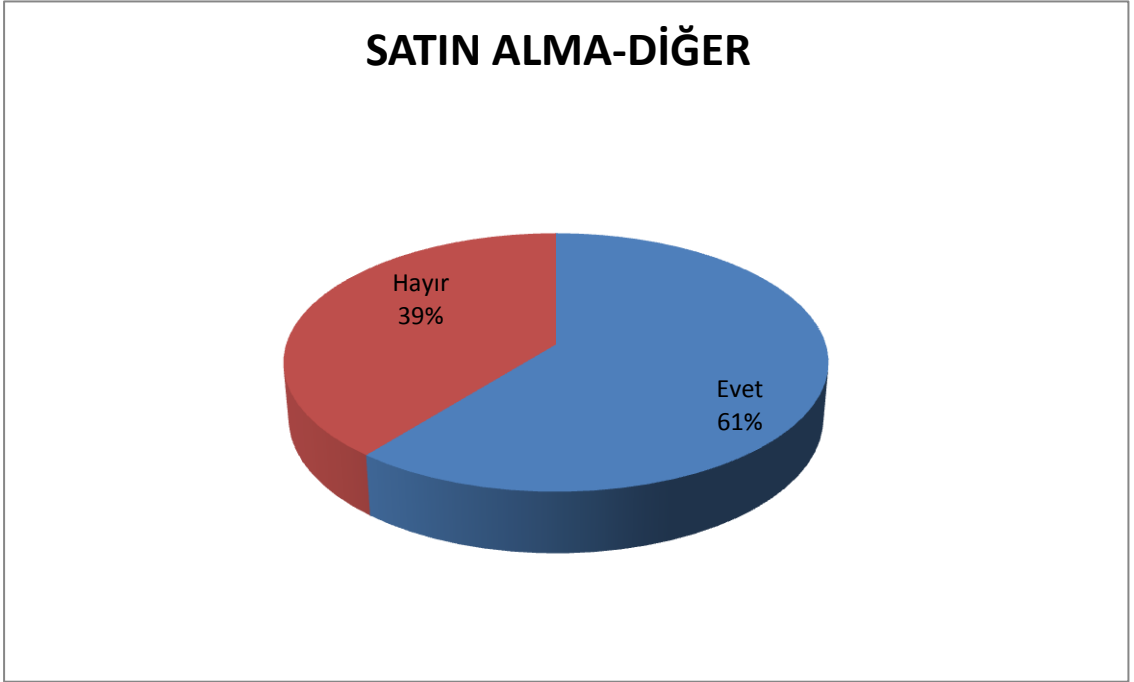
Grafik 3.5 : Çalışan oranları

Soru 6: Aylık gelir düzeyiniz ortalama ne kadardır?



Grafik 3.6 : Gelir düzeyi

Soru 7: Hane ilk kurulduğunda İzmit'te mi oturuyordunuz?



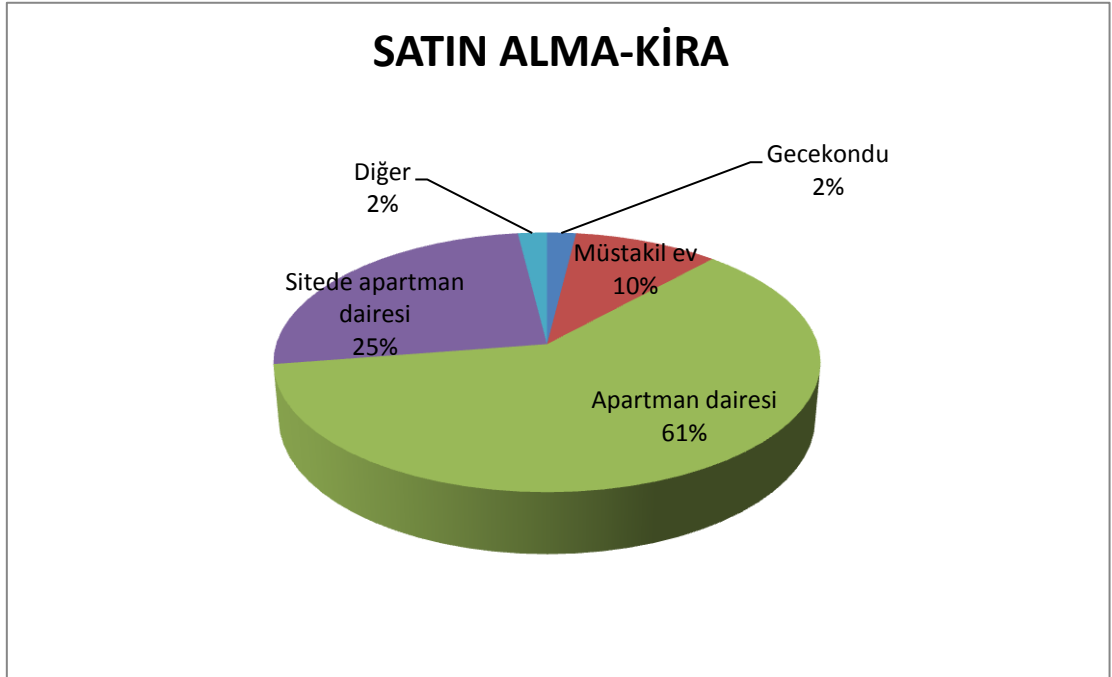
Grafik 3.7 : Hane kurulduğunda İzmit'te oturma oranları

Soru 8: Oturduğunuz bu ev kime ait ?



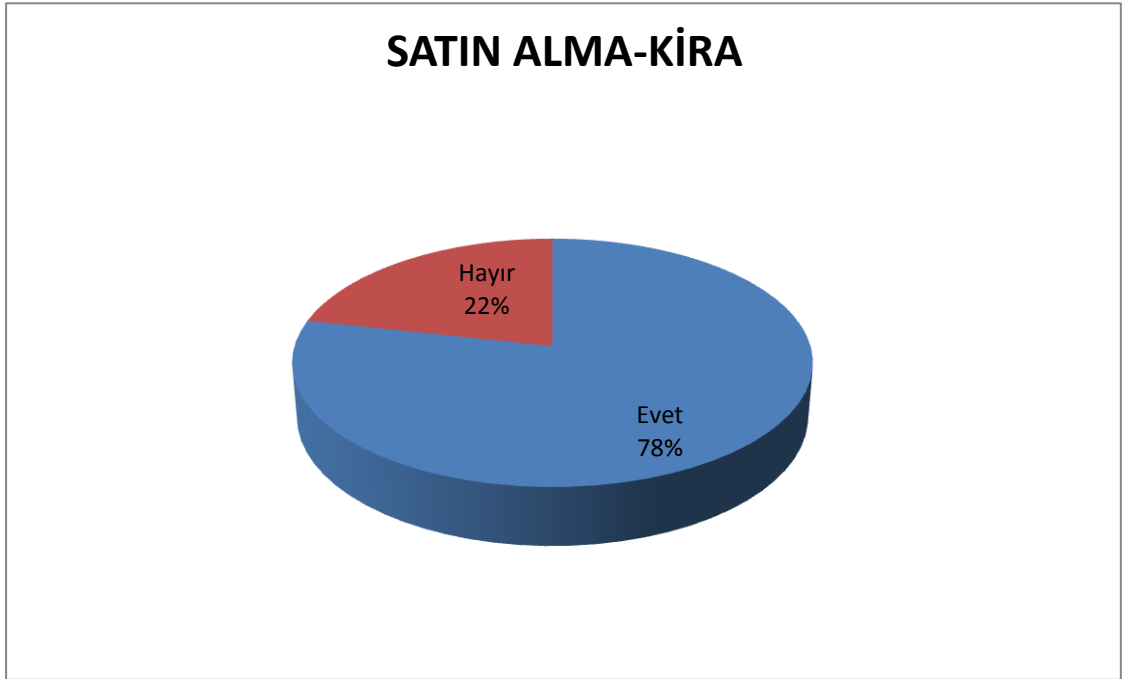
Grafik 3.8 : Gayrimenkul sahibi

Soru 9 : Buraya taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz?



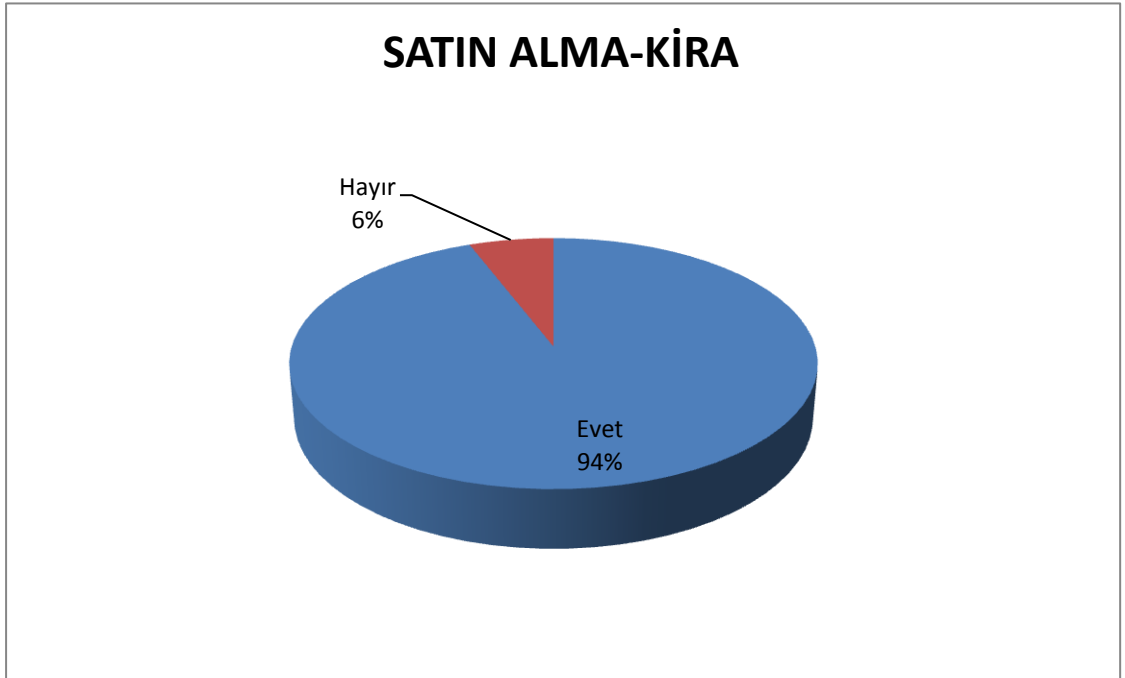
Grafik 3.9 : Öncesinde oturulan konut tipi

Soru 10: Oturduğunuz konutta oda sayısı yeterli mi ?



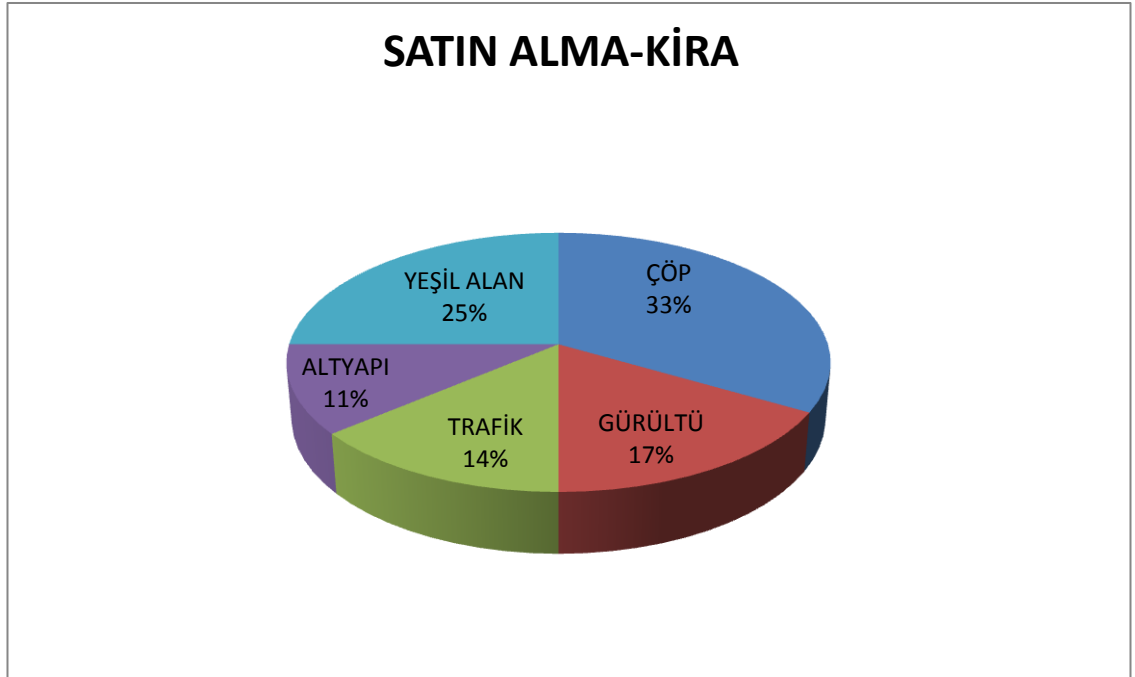
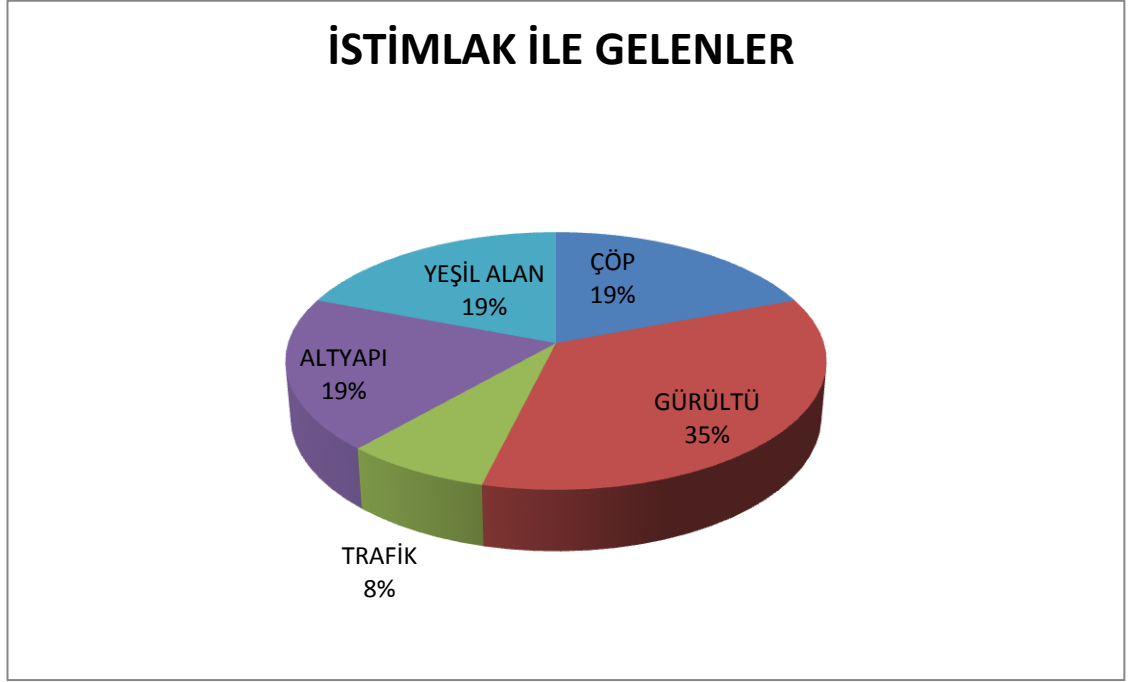
Grafik 3.10 : Oda sayısının yeterliği

Soru 11: Oturduğunuz konutun konforu yeterli mi?



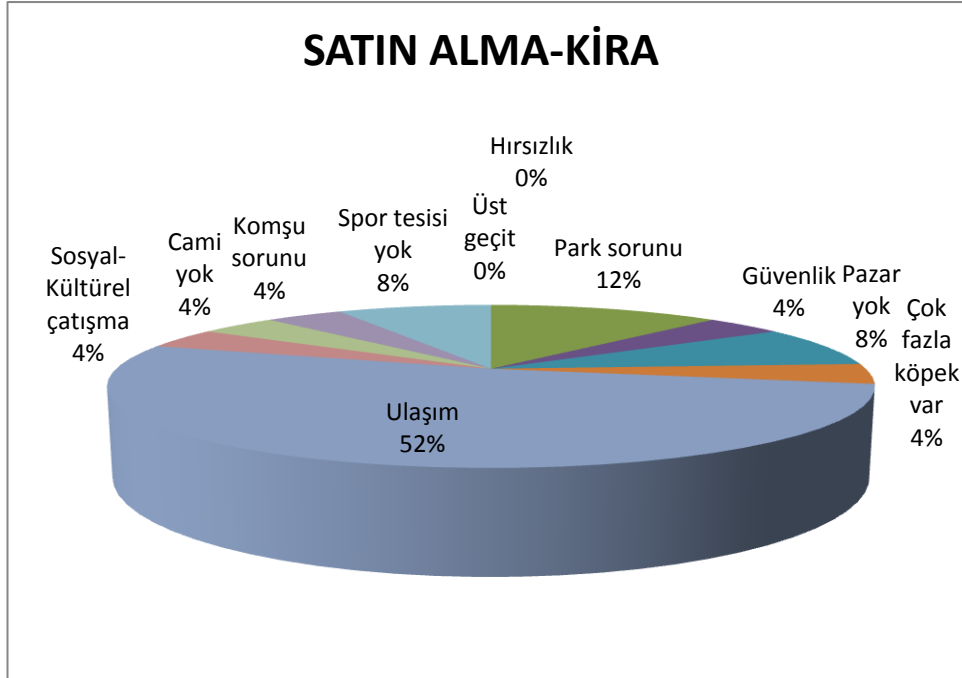
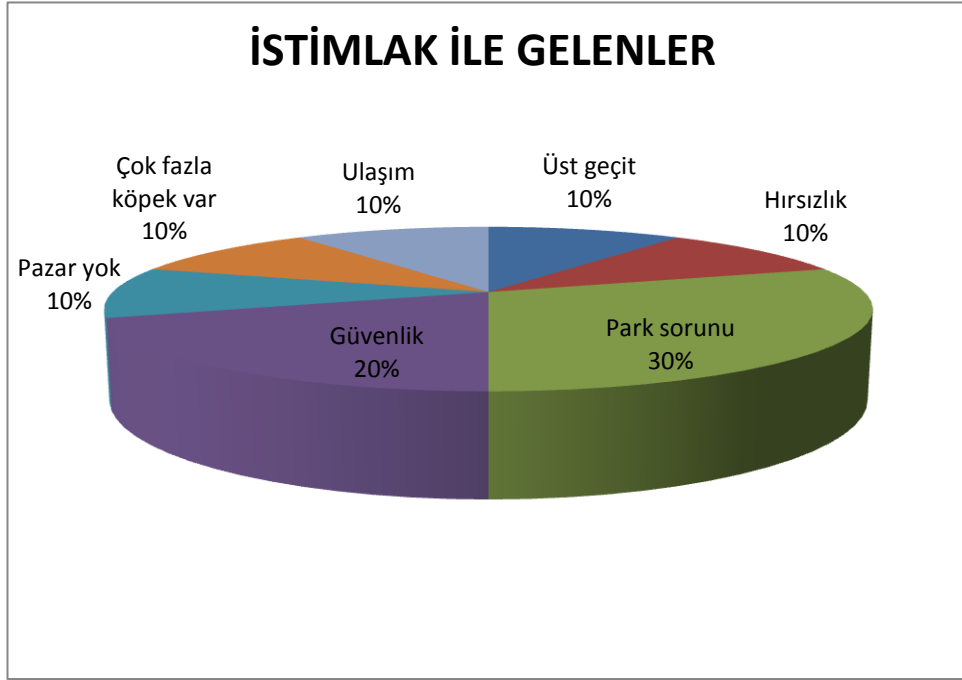
Grafik 3.11 : Konforun yeterliği

Soru 12: Mahallenin sorunları nelerdir ?



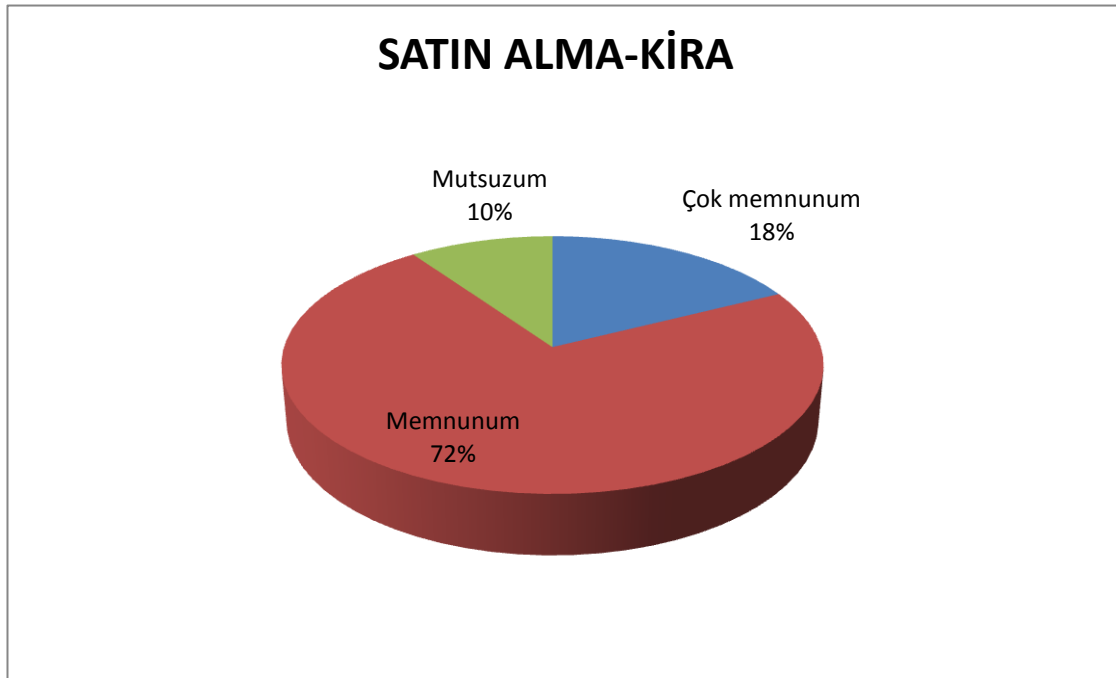
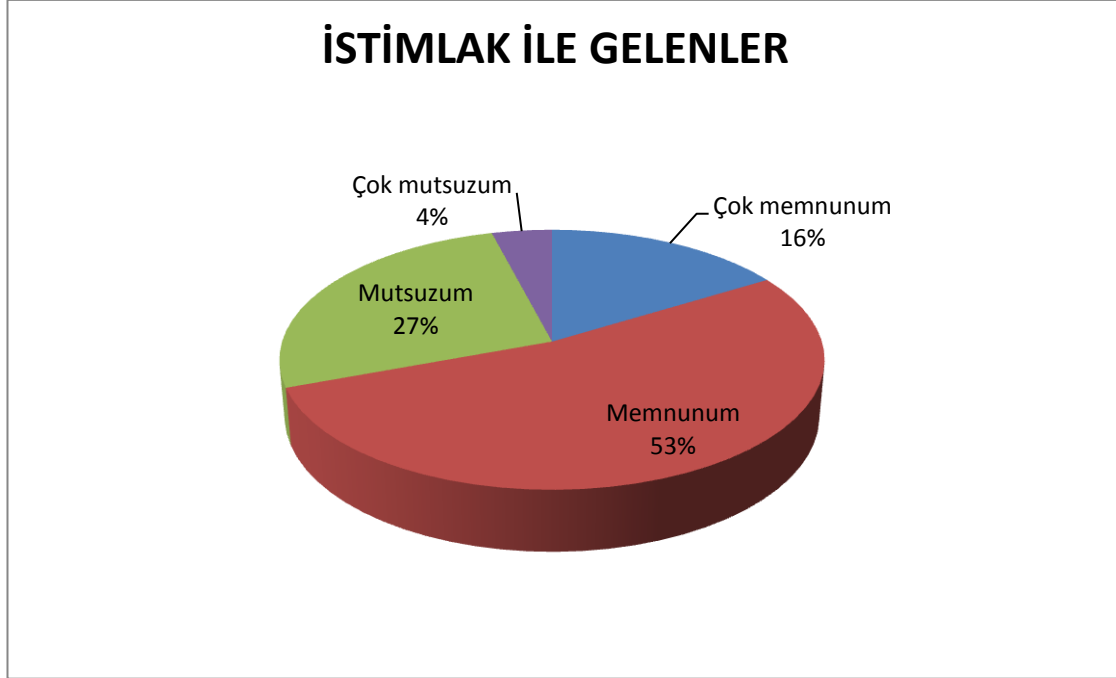
Grafik 3.12 : Mahallenin sorunları

Diğer sorunlar;



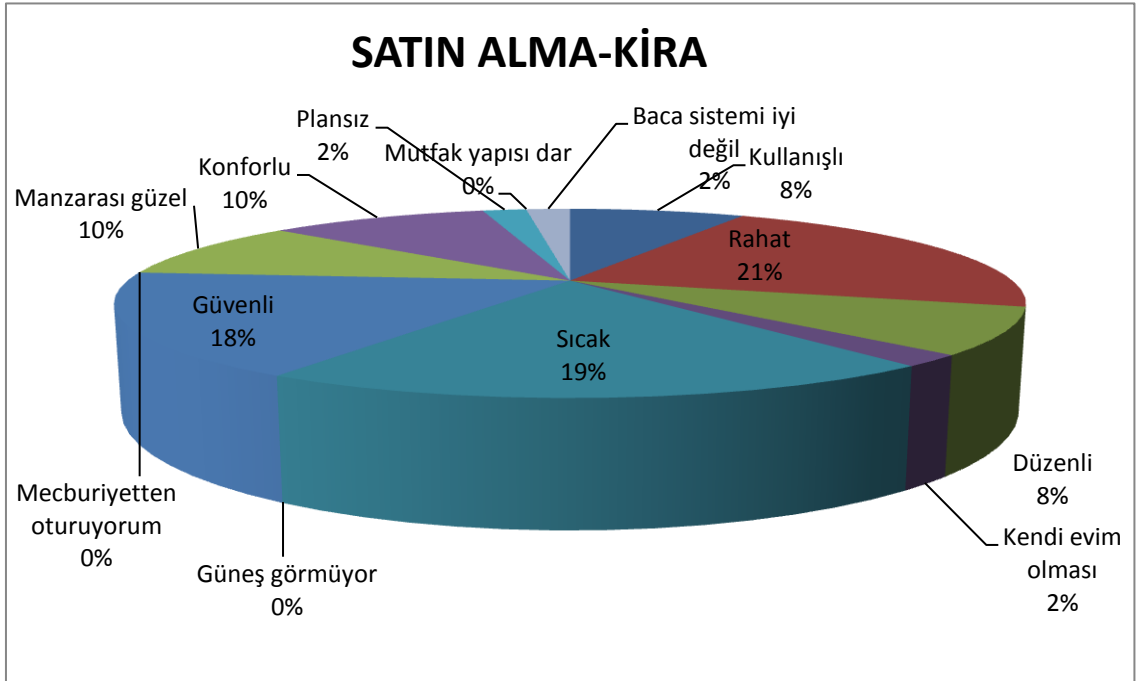
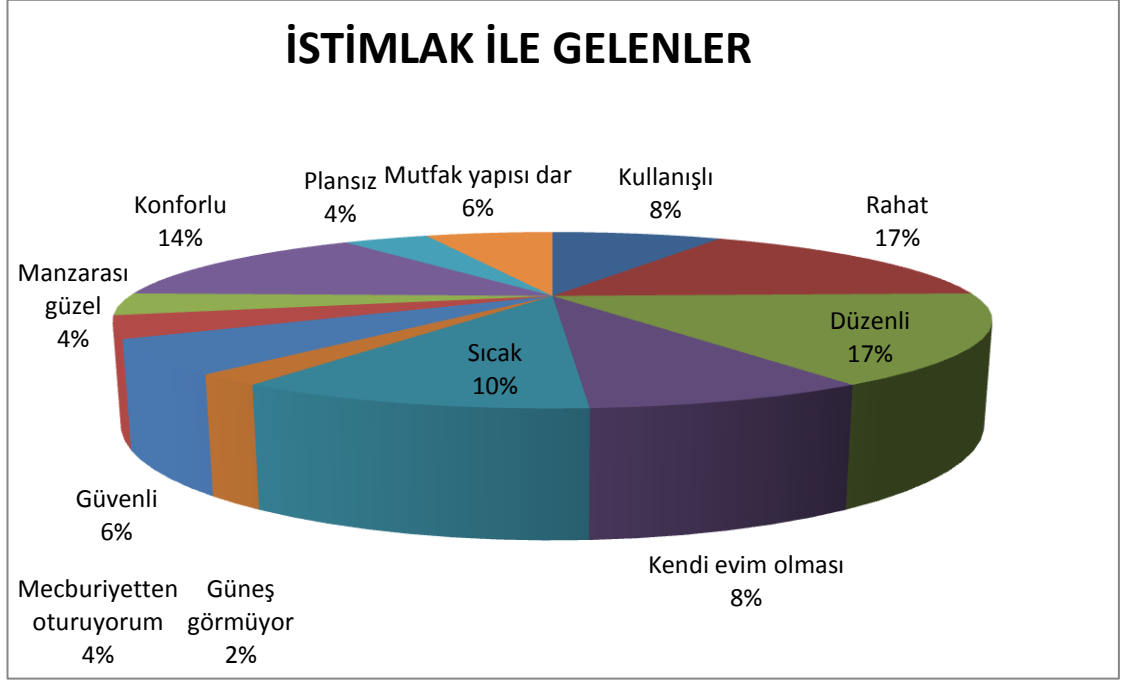
Grafik 3.13 : Mahallenin diğer sorunları

Soru 13: Daha önce yaşadığınız mekânla şuankini karşılaştırdığınız da memnuniyet düzeyinizi belirtirmisiniz?



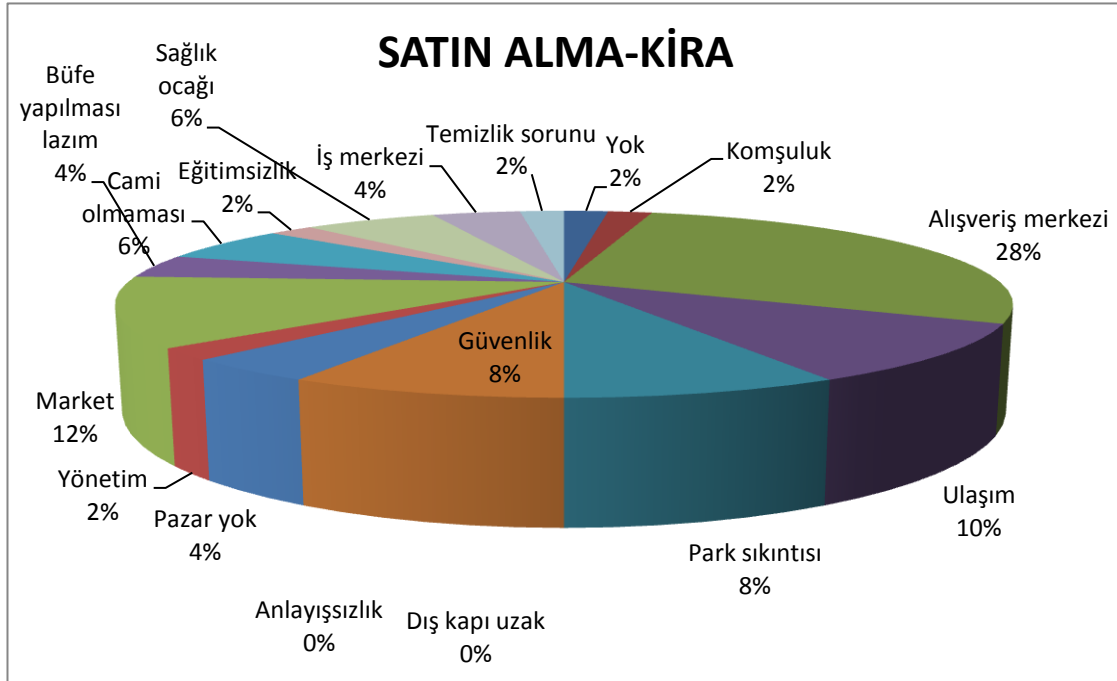
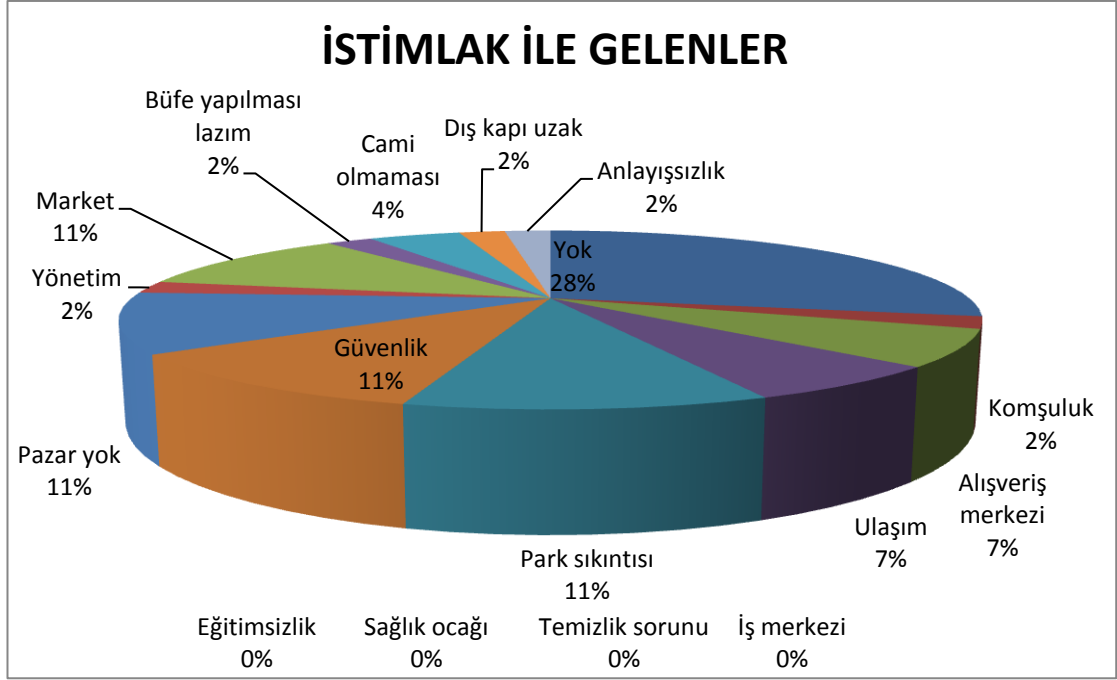
Grafik 3.14 : Memnuniyet düzeyi

Soru 14: Evinizi beğeniyor musunuz ?



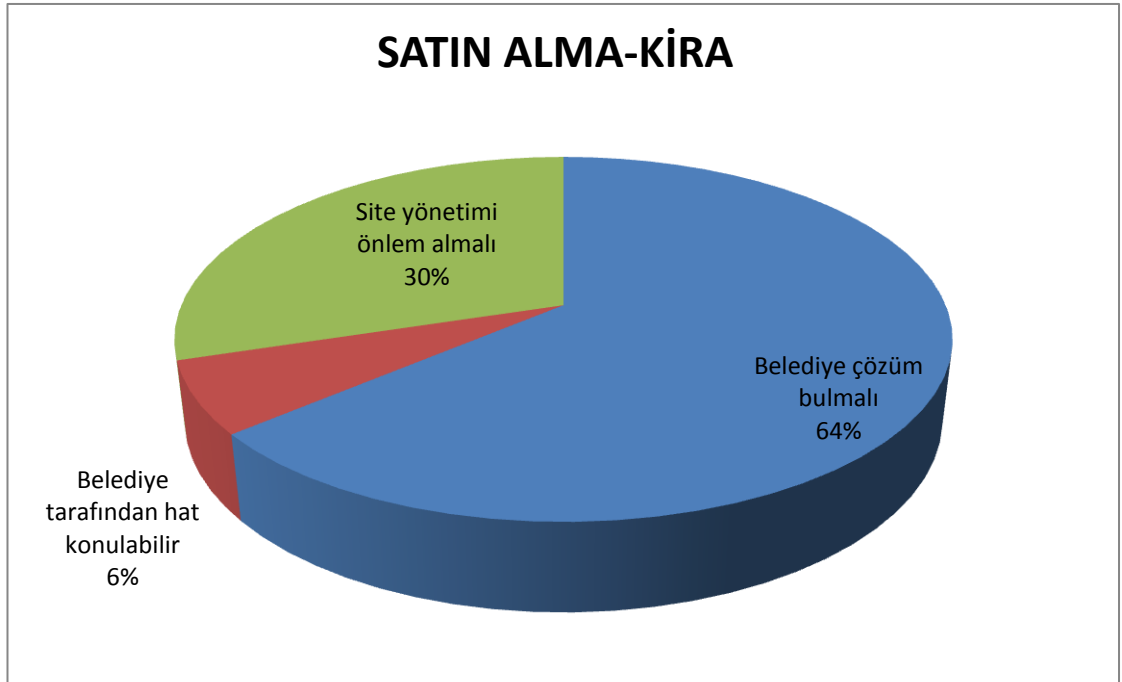
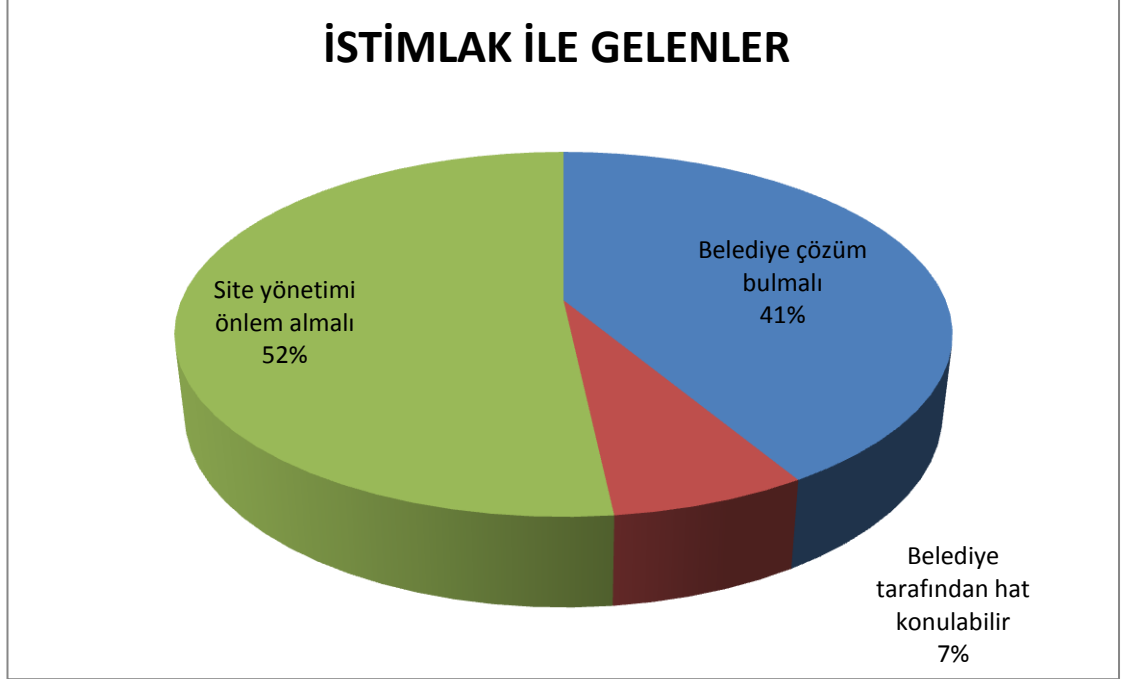
Grafik 3.15 : Konutun beğenilme düzeyi

Soru 15: Bu çevrede en önemli eksiklik nedir?



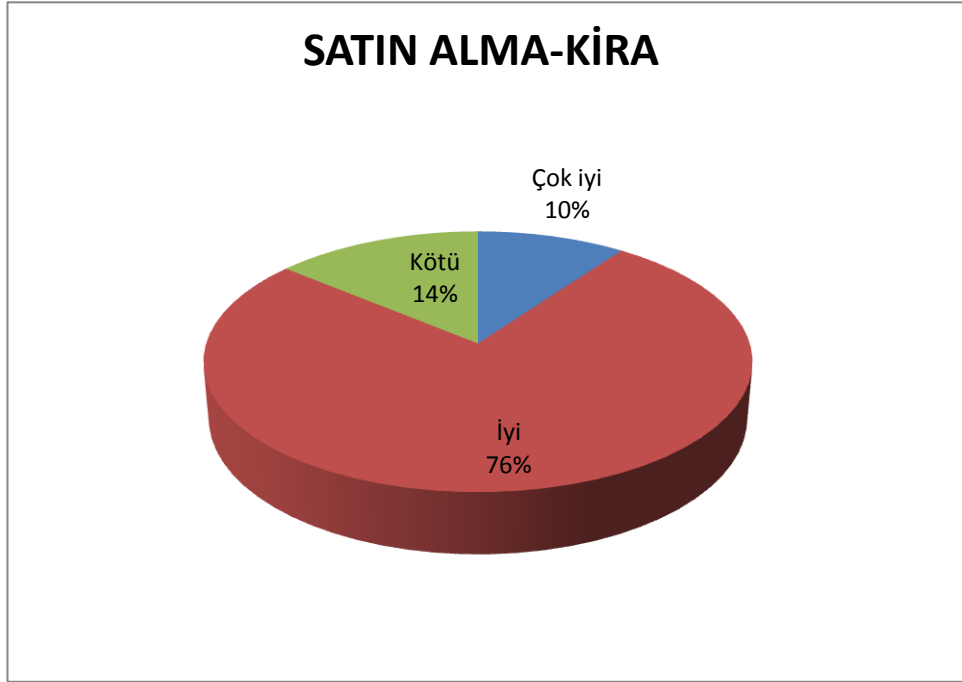
Grafik 3.16 : Çevredeki eksikler

Soru 16: Eksiklikleri çözmek için kimler tarafından ne yapılmalı ?



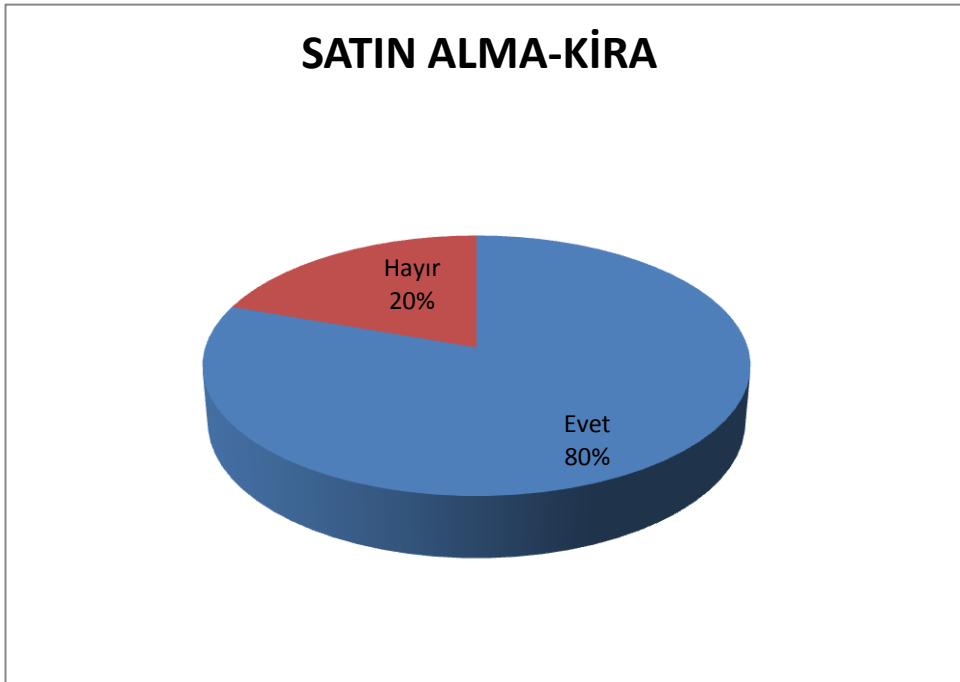
Grafik 3.17 : Eksiklerin çözüm mevkii

Soru 17: Komşularınızla ilişkileriniz nasıl?



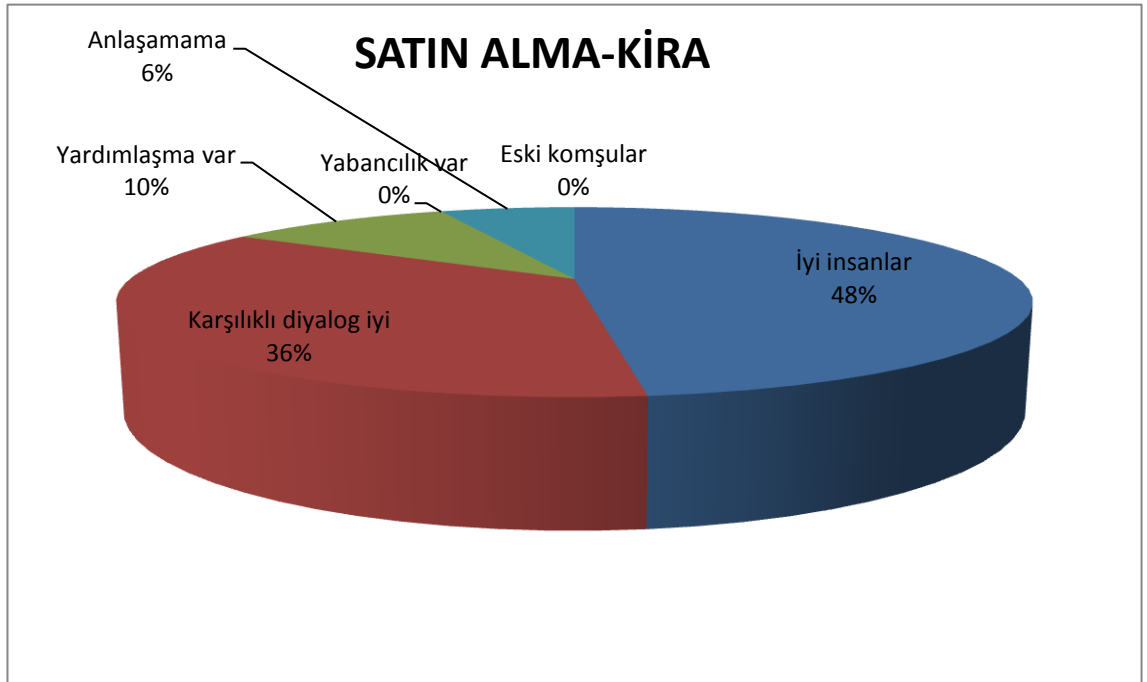
Grafik 3.18: Komşularla ilişkiler

Soru 18: Komşuluk ilişkilerinden memnun musunuz ?



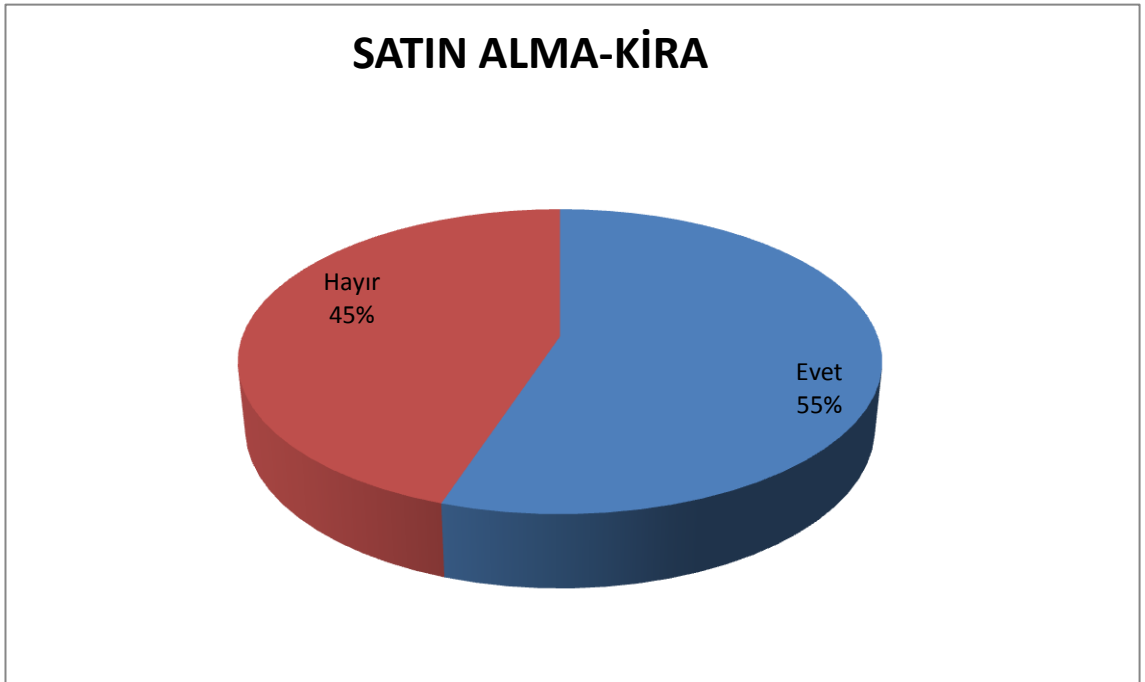
Grafik 3.19 : Komşularla ilişkileri memnuniyeti

Nedenler;



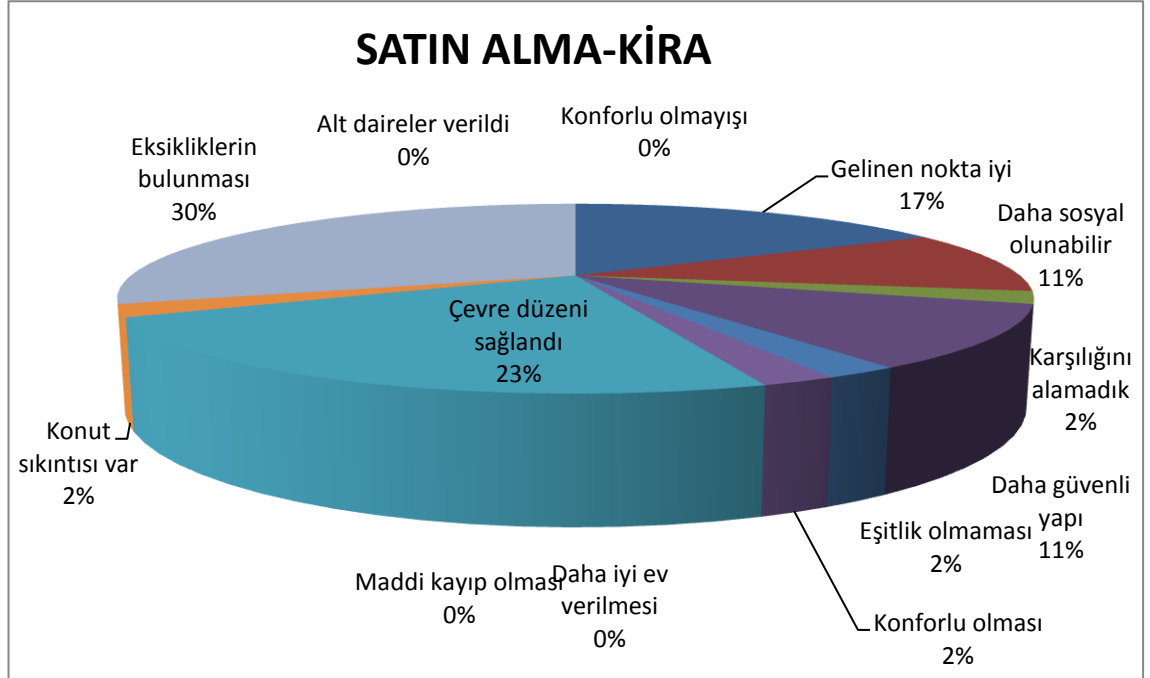
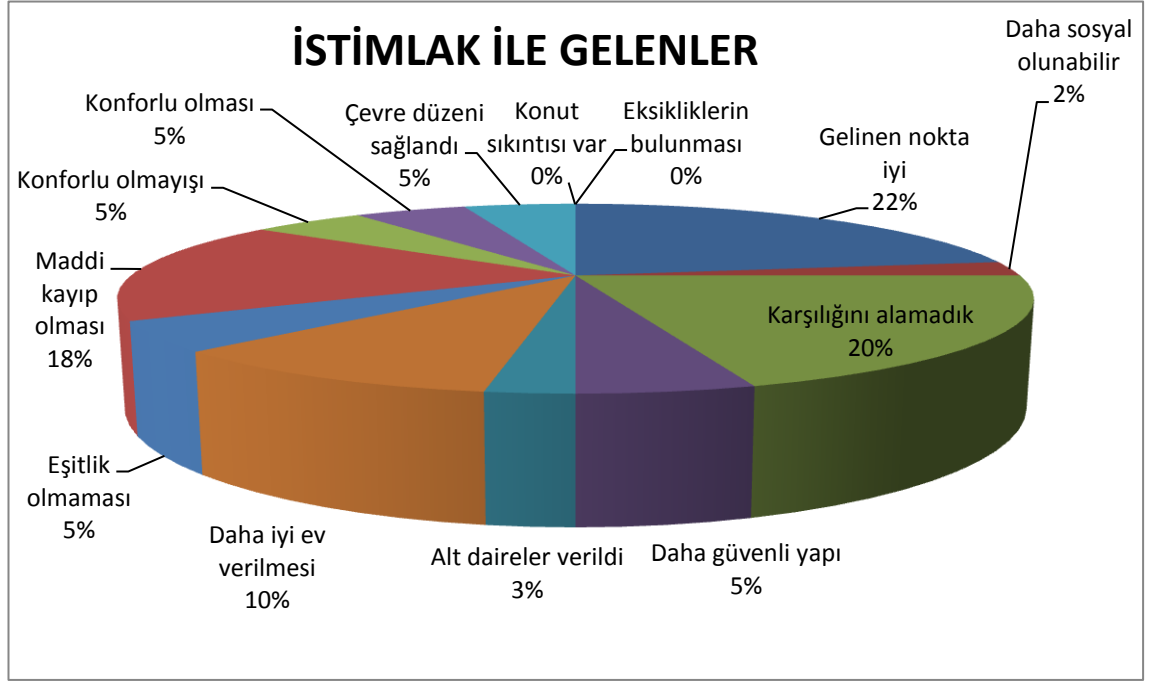
Grafik 3.20 : Komşularla ilişkilerin memnuniyet nedenleri

Soru 19: Kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı ?



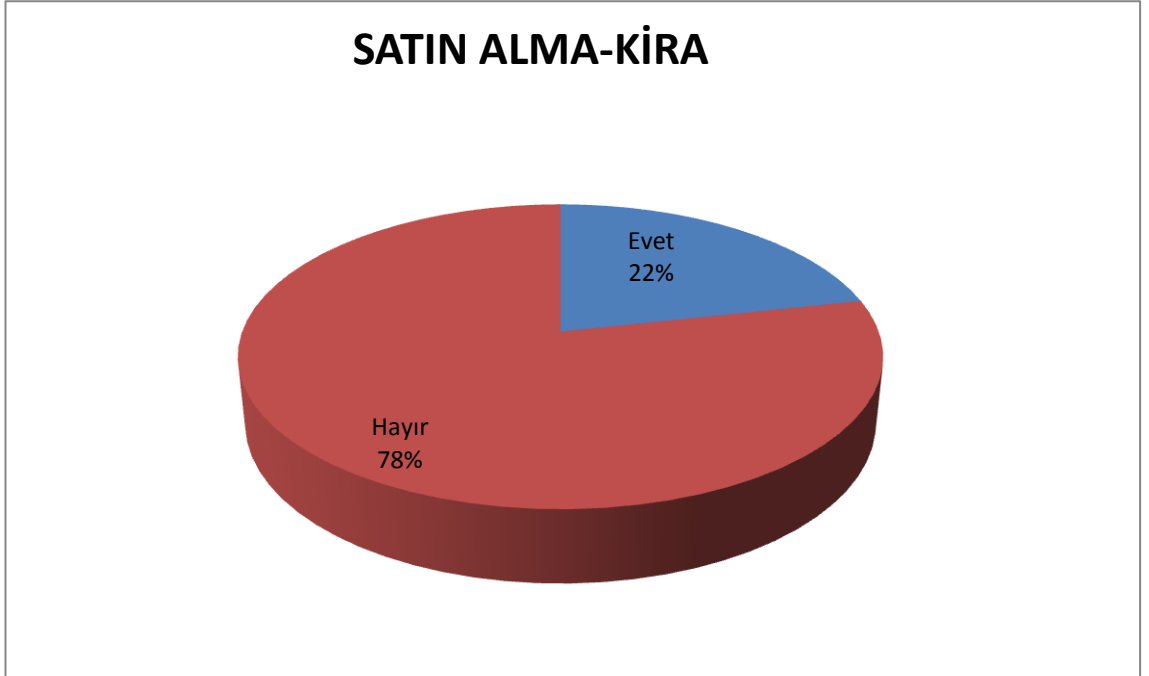
Grafik 3.21 : Beklentilerin karşılanması

Nedenler;



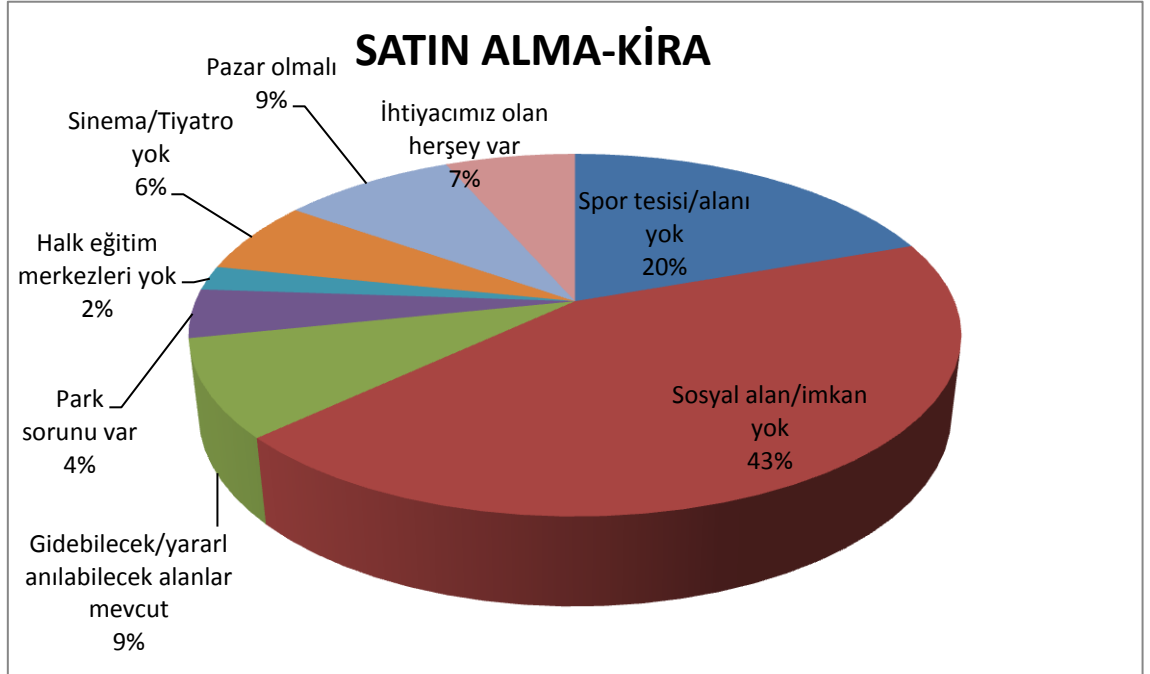
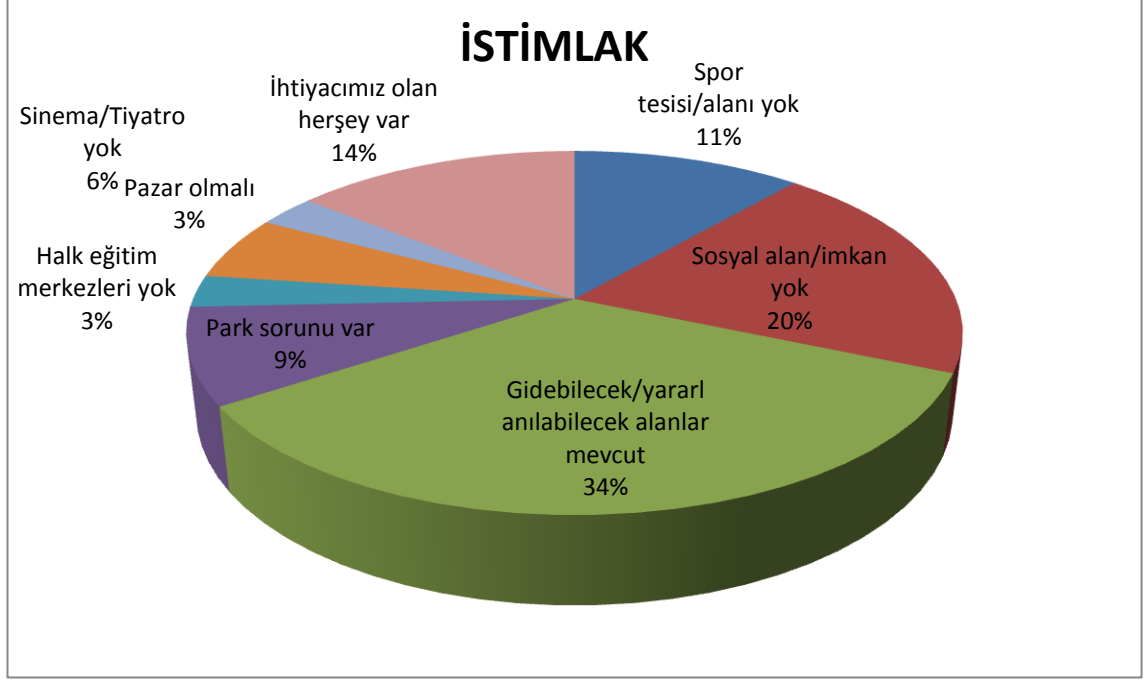
Grafik 3.22 : Beklentilerin nedenleri

Soru 20: Site çevresindeki sosyal ve teknik imkanların yeterli buluyor musunuz?



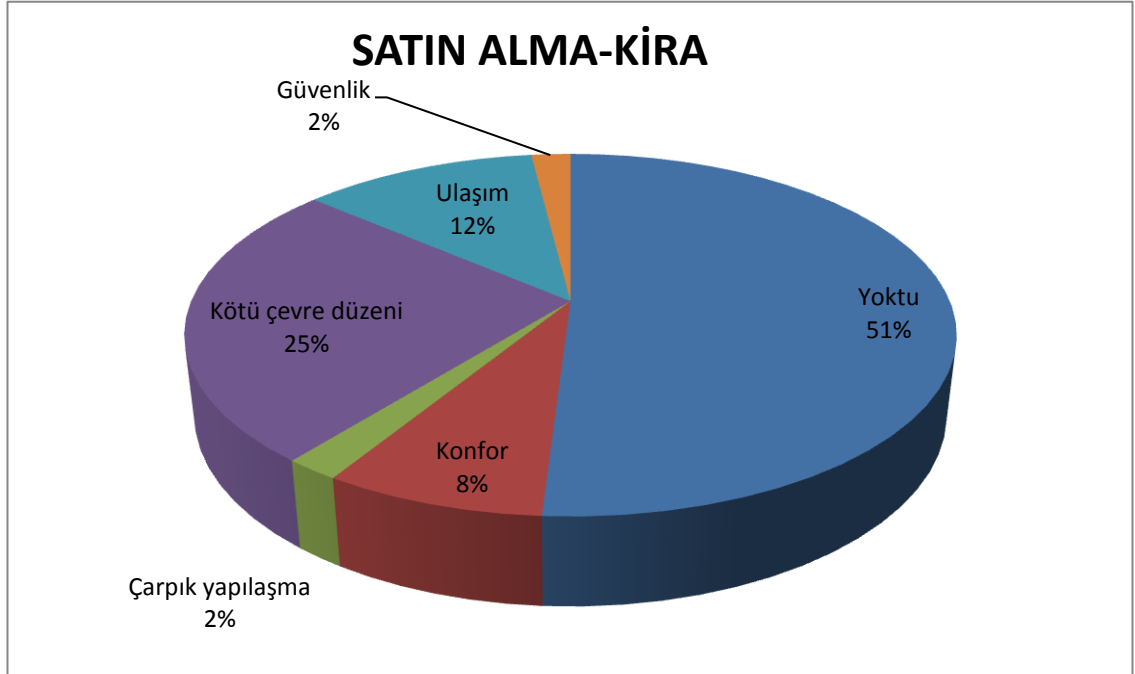
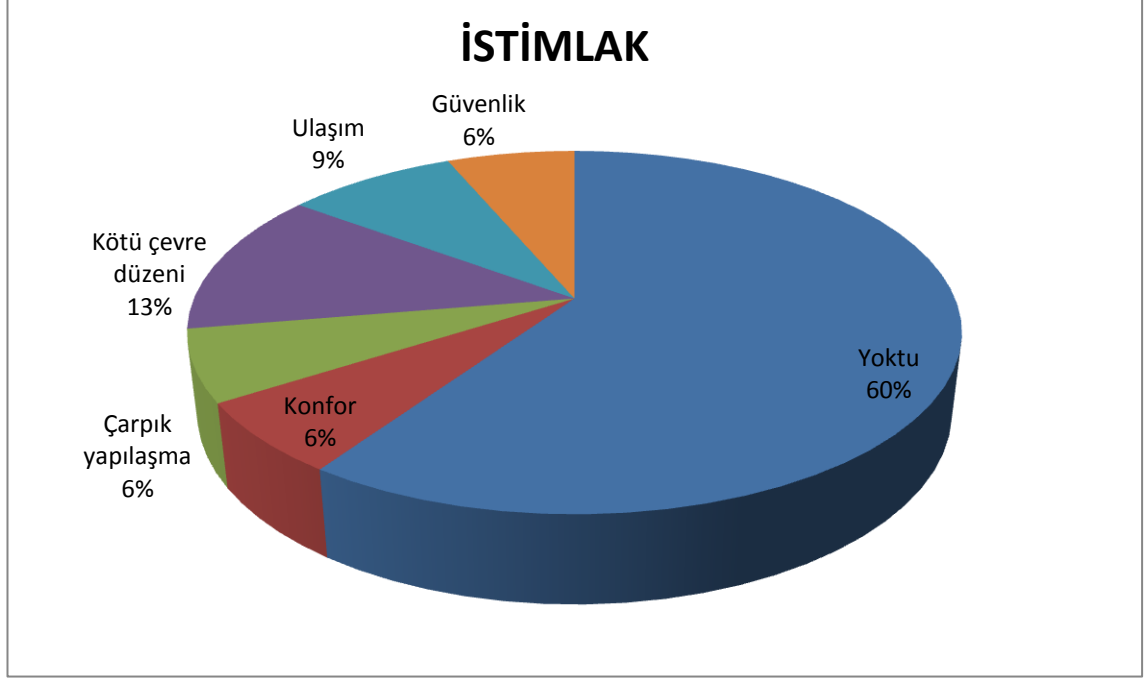
Grafik 3.23 : Sosyal ve teknik imkanların yeterliliği

Nedenler;



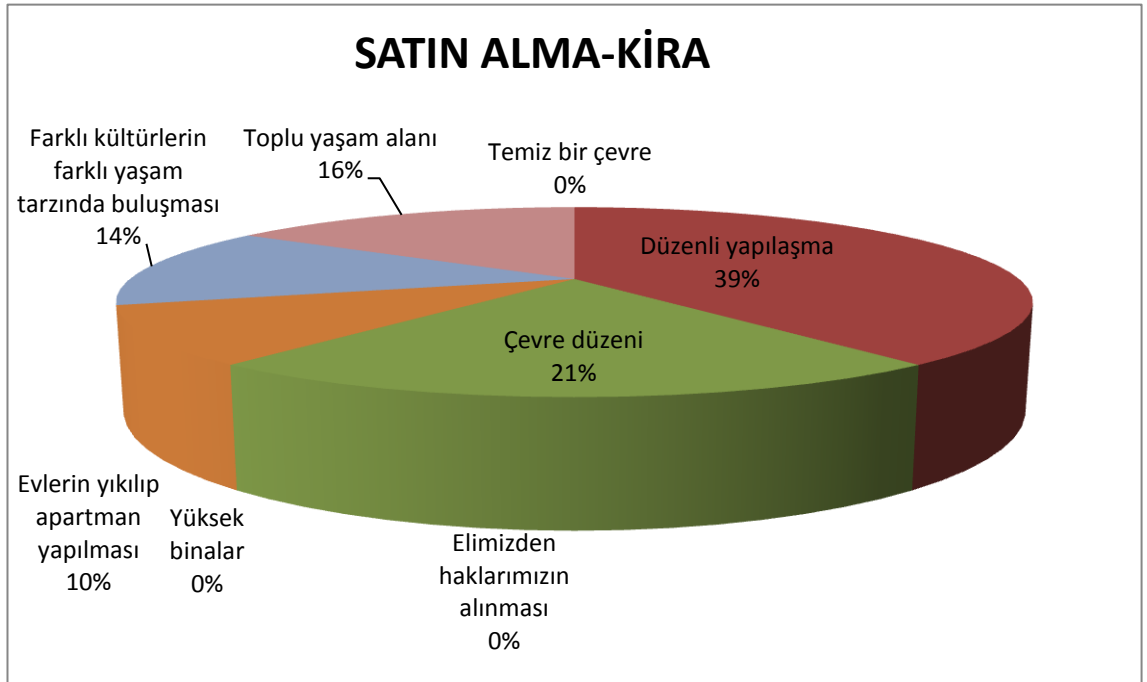
Grafik 3.24 : Sosyal ve teknik imkanların nedenleri

Soru 21: Daha önce yaşadığımız alandaki sorunlarımız nelerdir ?



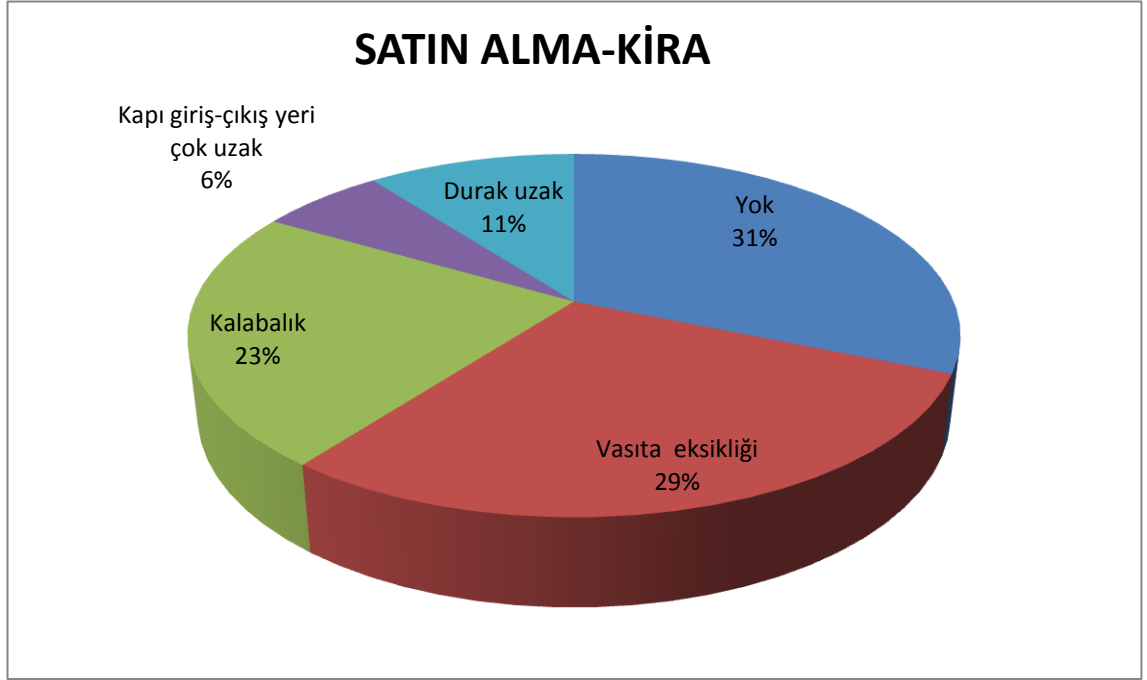
Grafik 3.25 : Önceki alandaki sorunlar

Soru 22: Kentsel dönüşüm denince ne anlıyorsunuz ?



Grafik 3.26 : Kentsel dönüşüm algısı

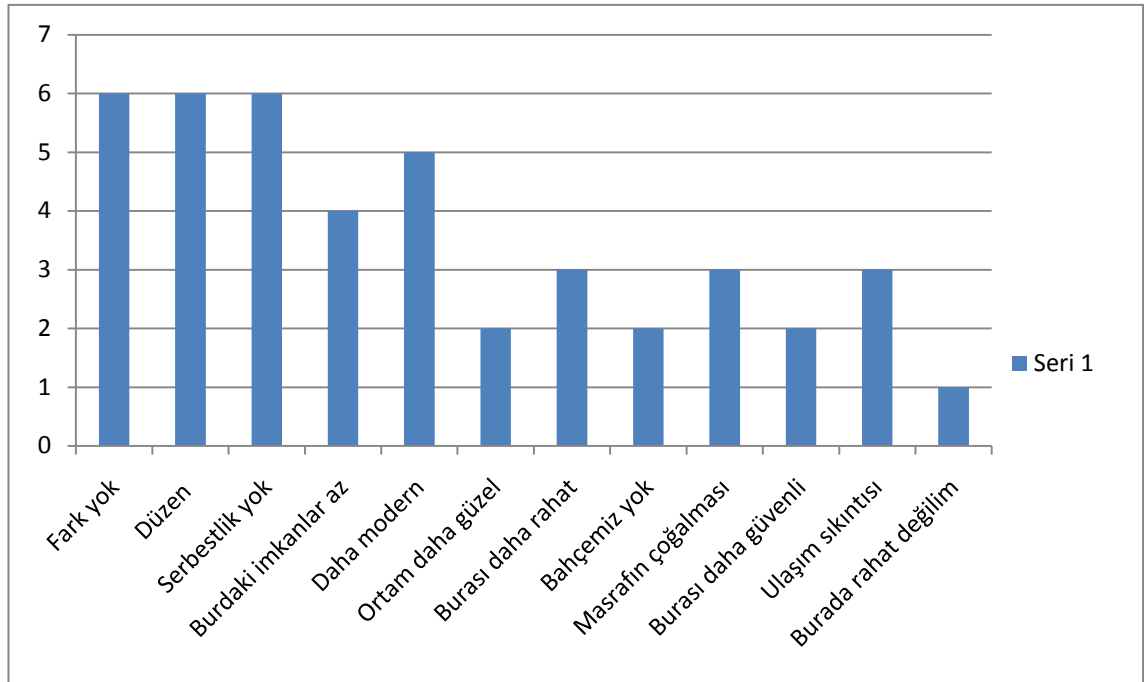
Soru 23: Ulaşımda sıkıntı çektiğiniz konular nelerdir?



Grafik 3.27 : Ulaşım eksiklikleri

24,25 ve 26. sorular Toprak sahiplerine sorulmuştur. Yani istimlak edilenlerin verdiği cevaplar değerlendirilmiştir.

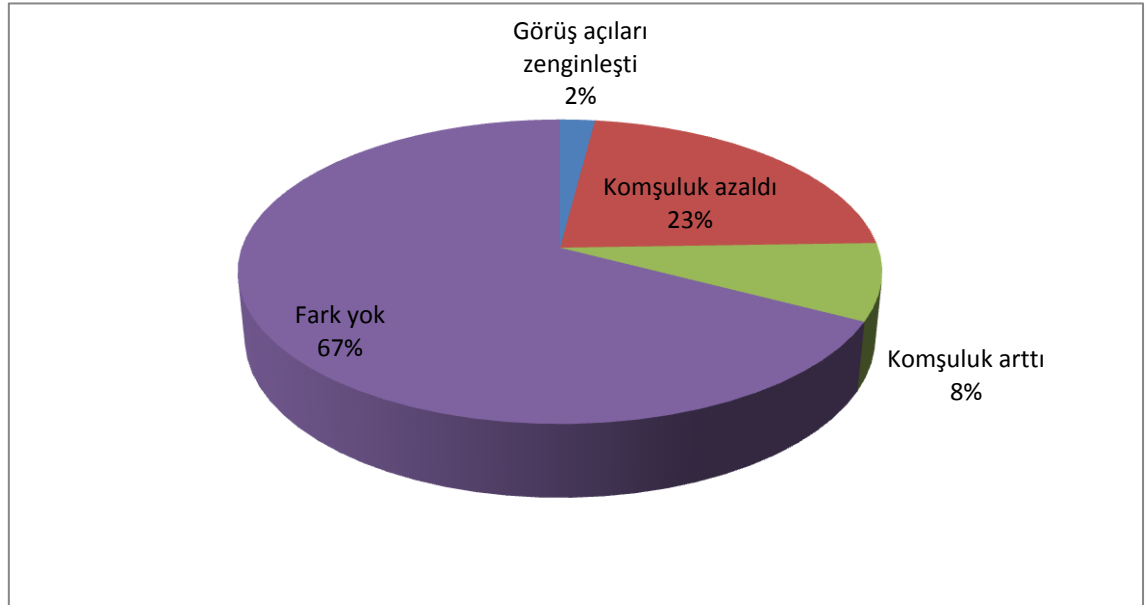
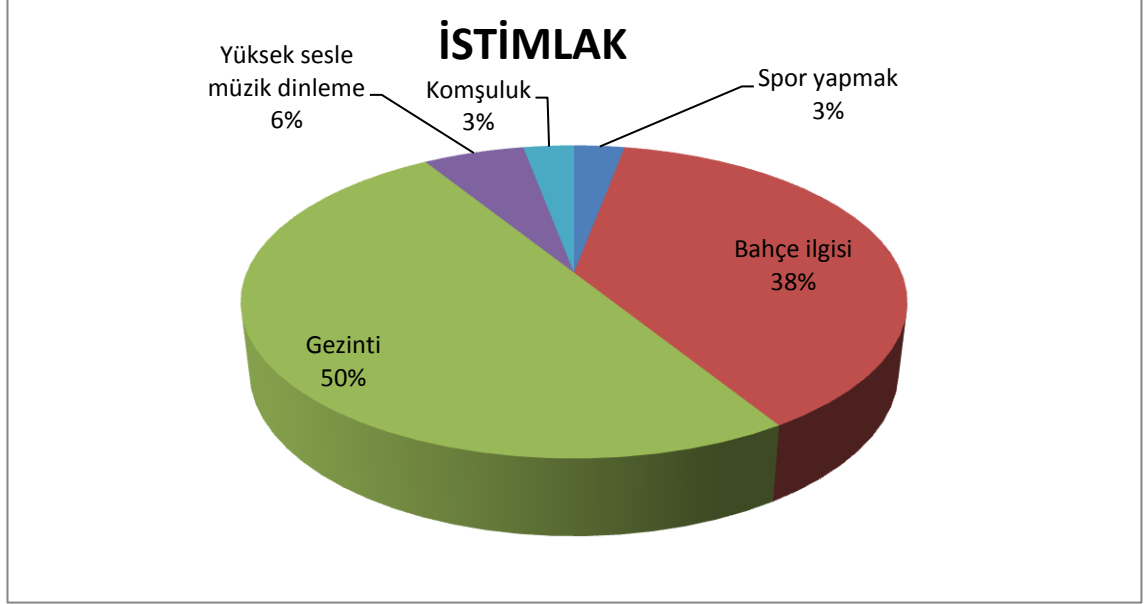
Soru 24 : Daha önce yaşadığınız yaşam alanı ile şu an ki arasındaki farklar nelerdir?



Grafik 3.28 : Yeni yaşam alanı değerlendirmesi

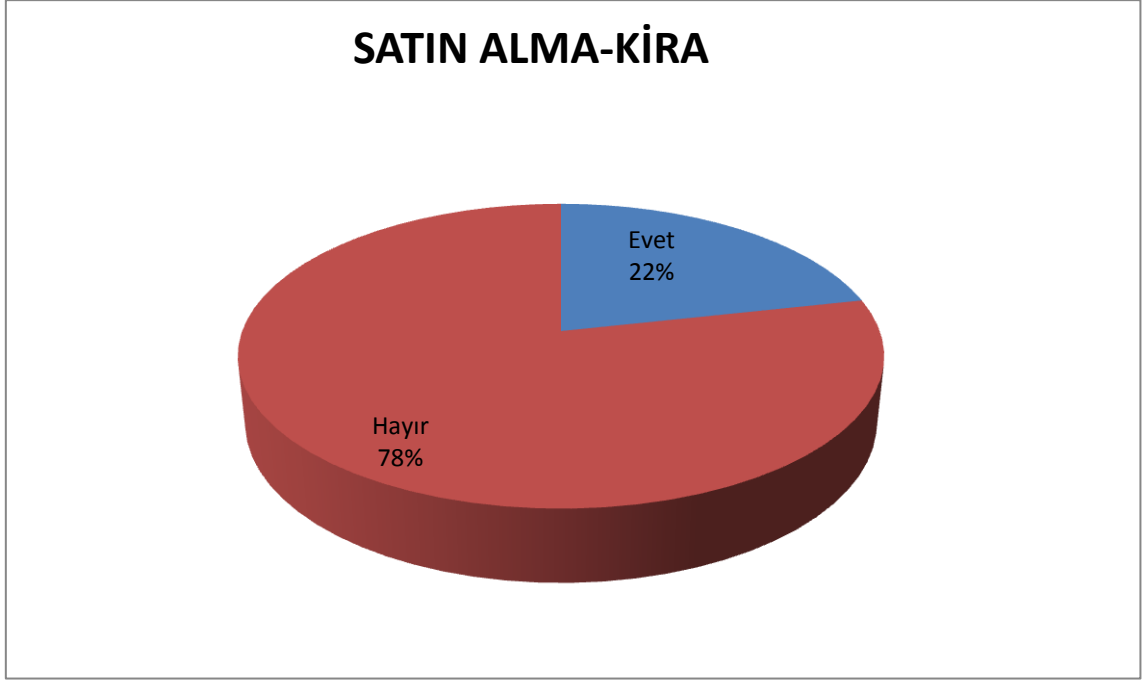
Soru 25 : Daha önce yaşadığınız yaşam alanındaki alışkanlıklarınız nelerdir?

Soru 26 : Komşuluk ilişkilerinizde herhangi bir değişiklik oldu mu?



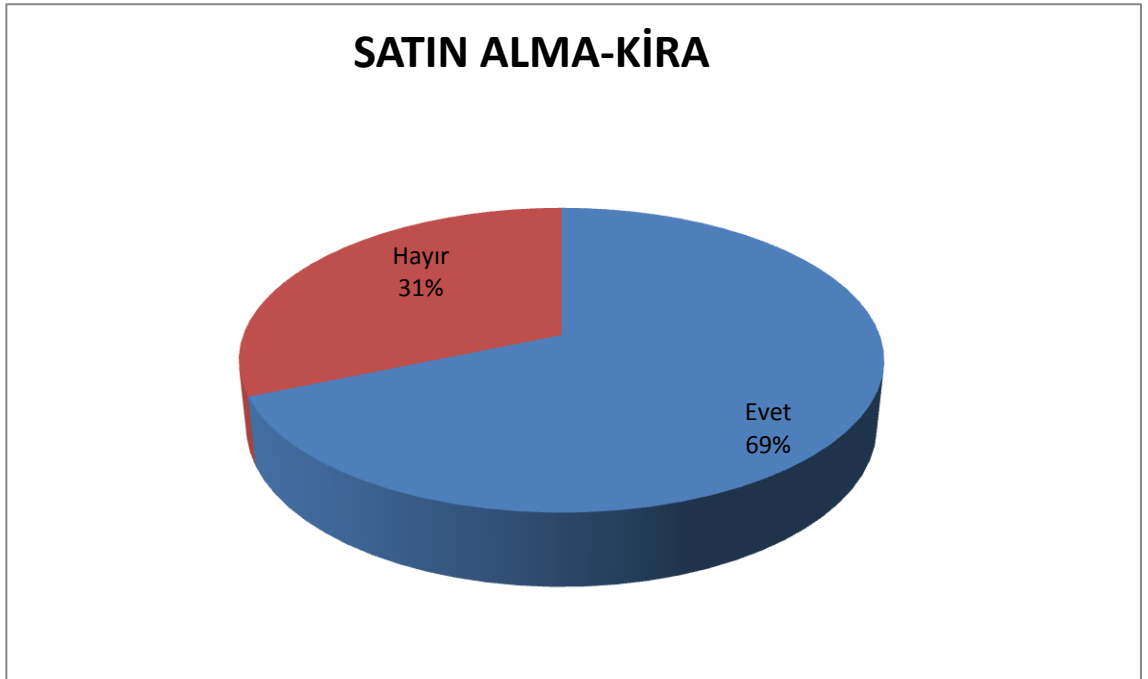
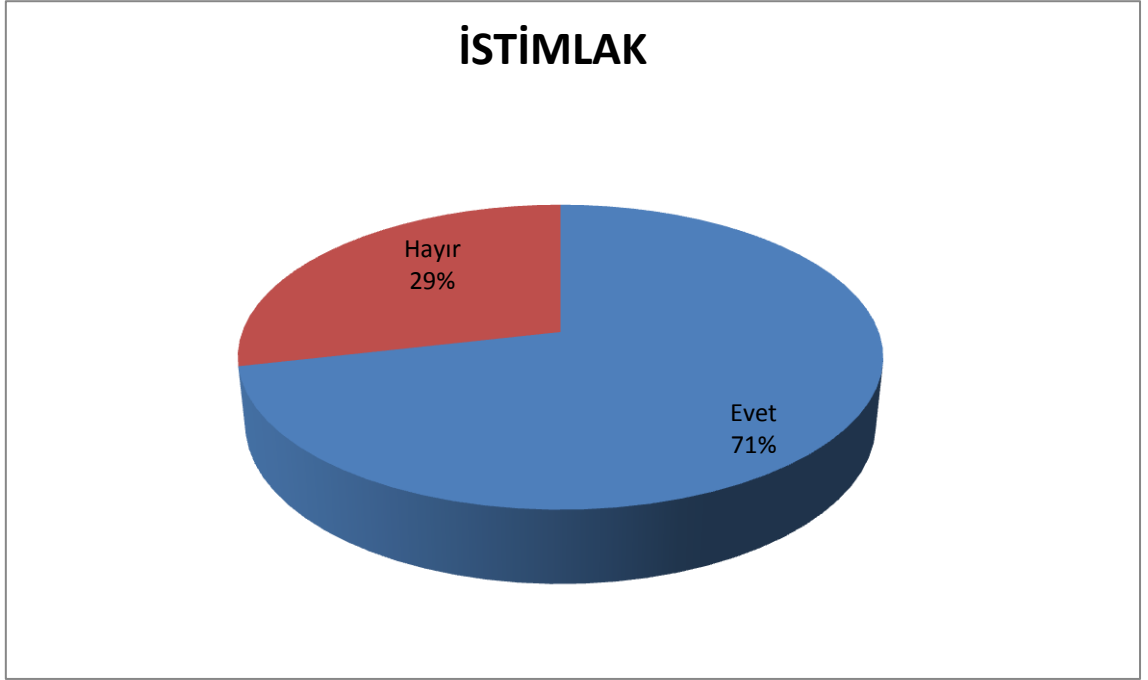
Grafik 3.29 : Eski alışkanlıklar ve yeni komşular

Soru 27: Bulduğunuz yerden taşınmayı düşünüyor musunuz?



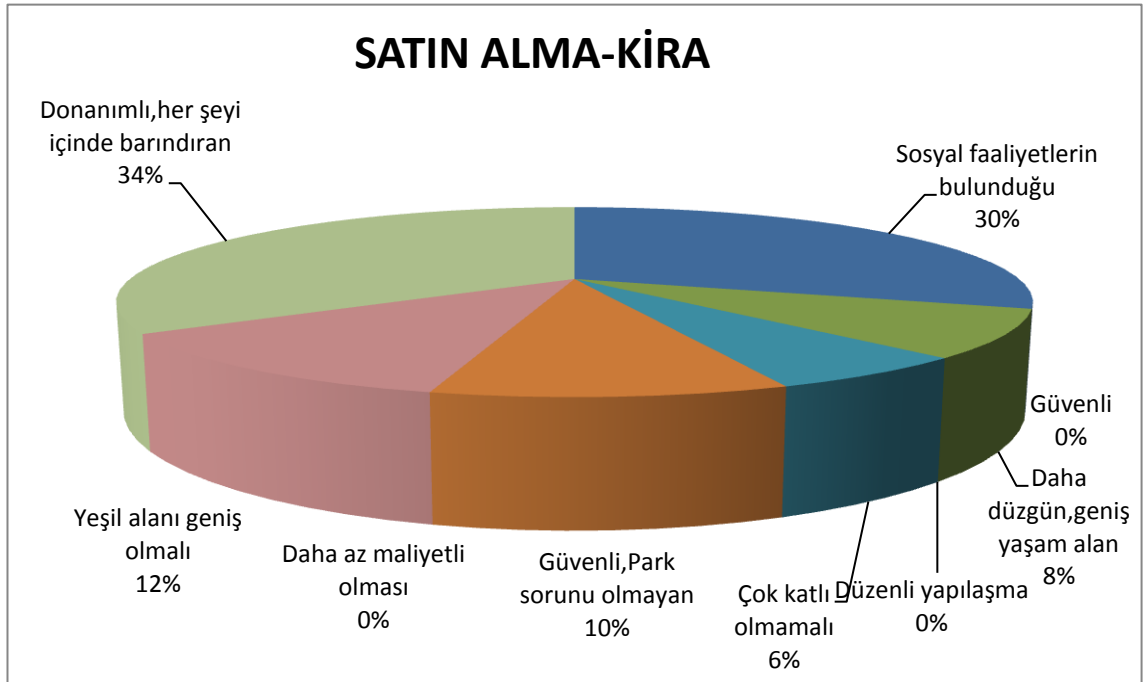
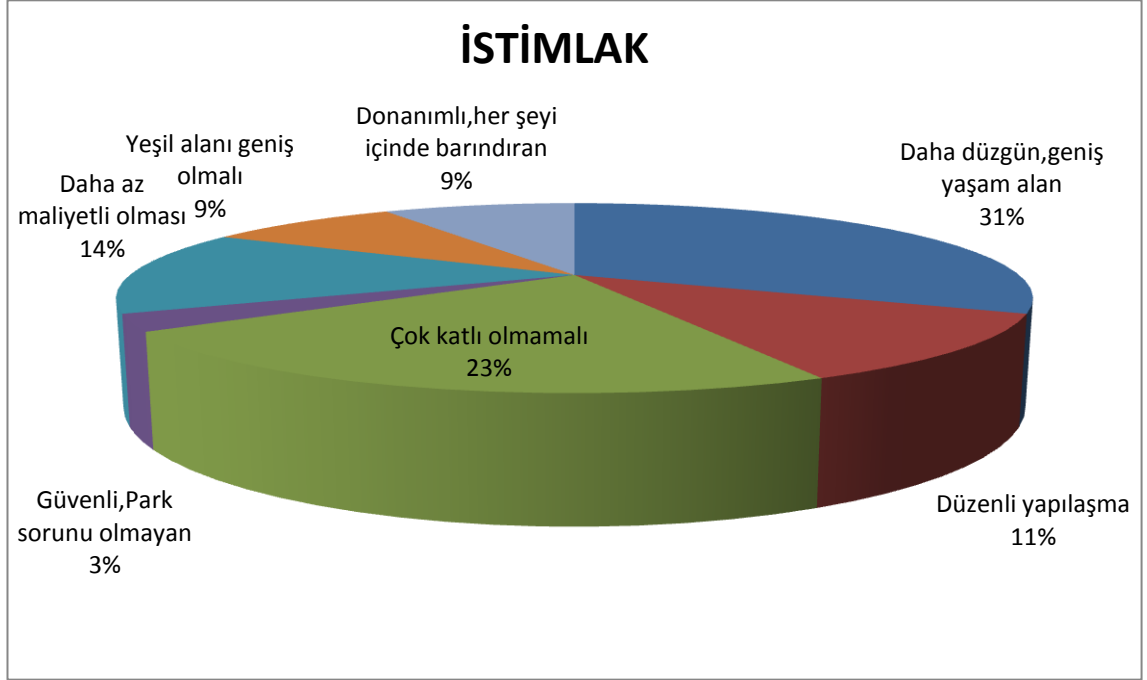
Grafik 3.30 : Taşınma isteği

Soru 28: Sizce kentsel dönüşüm alanları ideal yaşam alanları mı ?



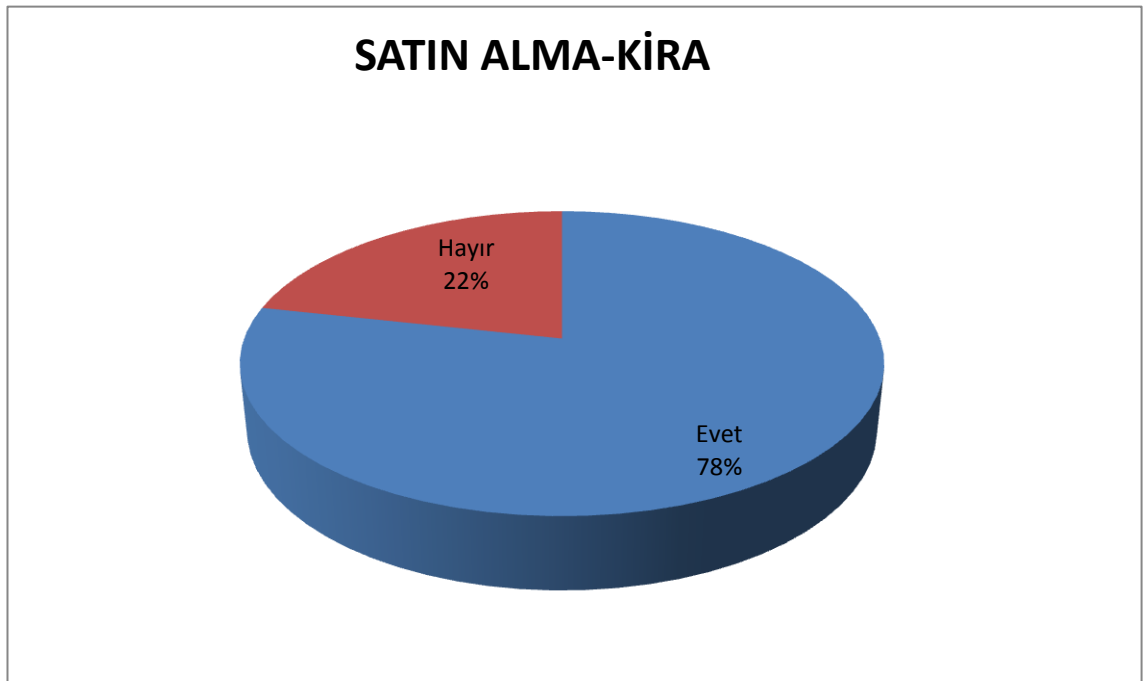
Grafik 3.31 : İdeal yaşam alanı

Soru 29: Sizde kentsel dönüşüm alanları nasıl olmalı?



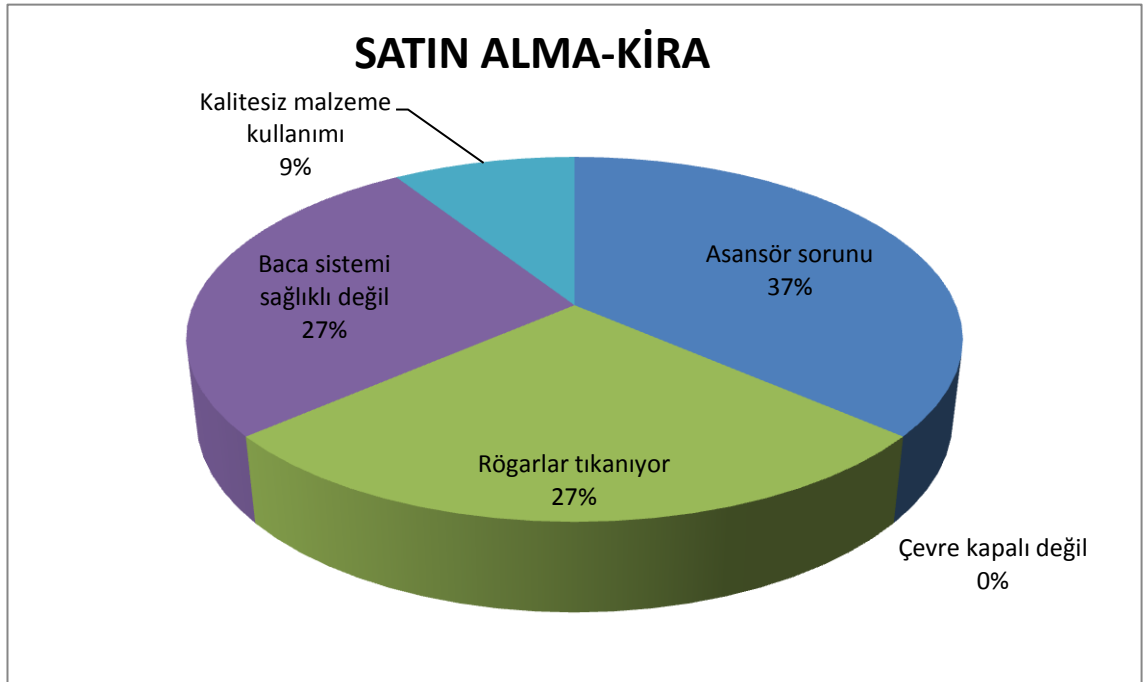
Grafik 3.32 : Kentsel dönüşüm alan niteliği

Soru 30: Yaşadığınız sitenin teknik altyapısı sizce yeterli mi?



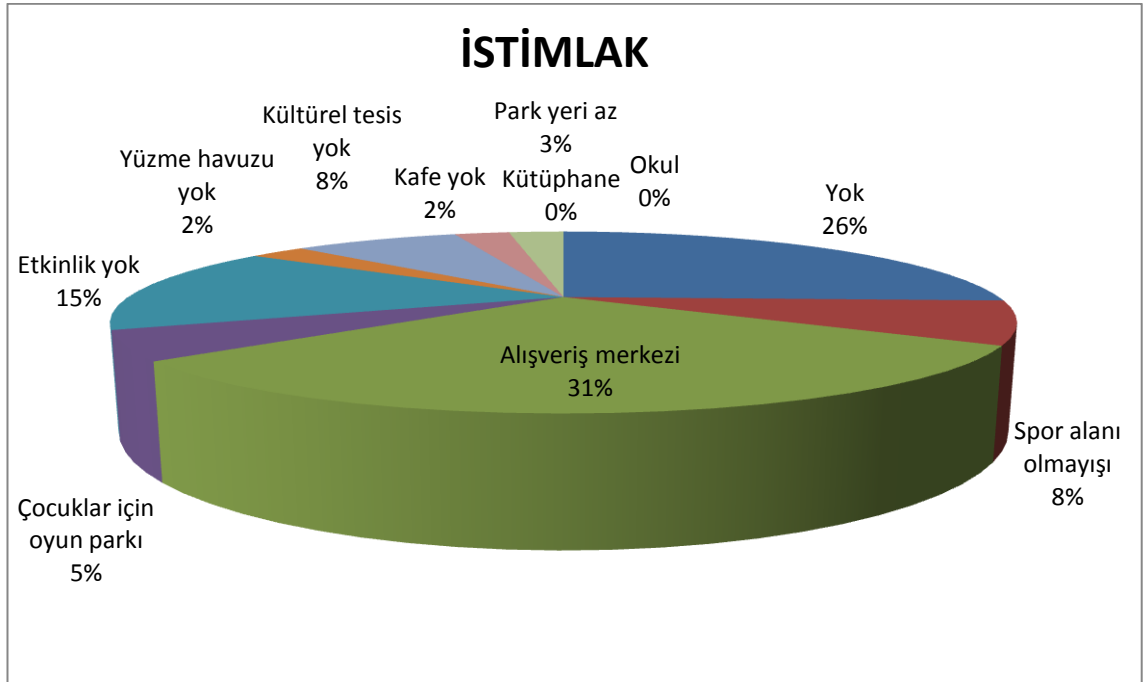
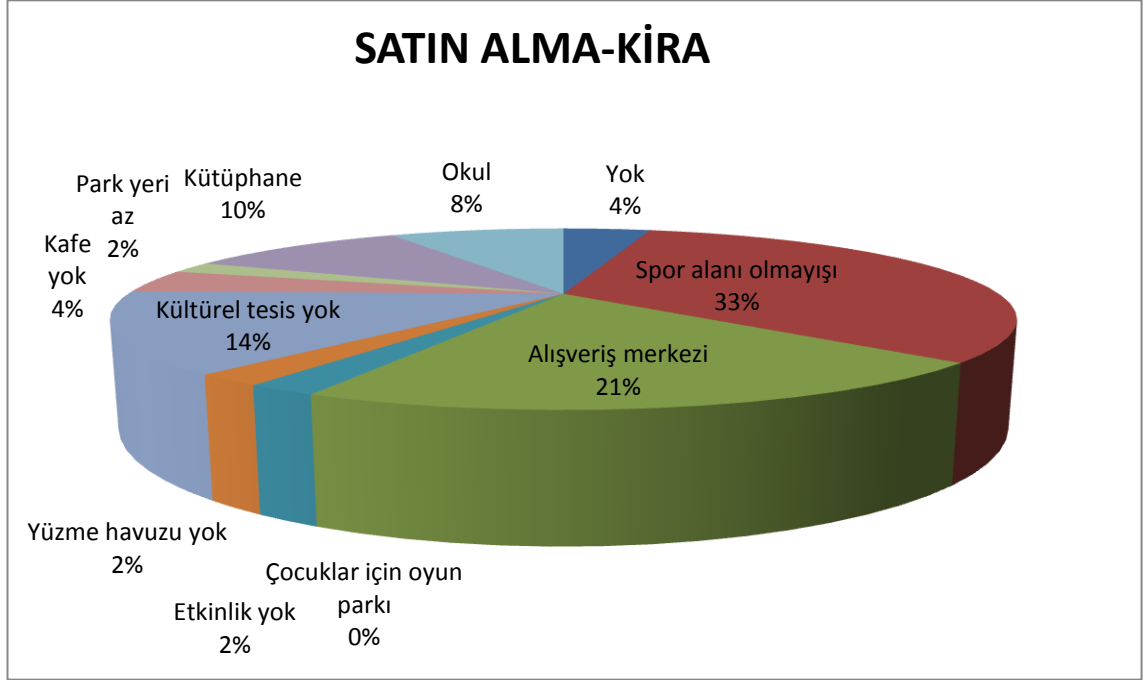
Grafik 3.33 : Teknik altyapı yeterliliği

Nedenler;



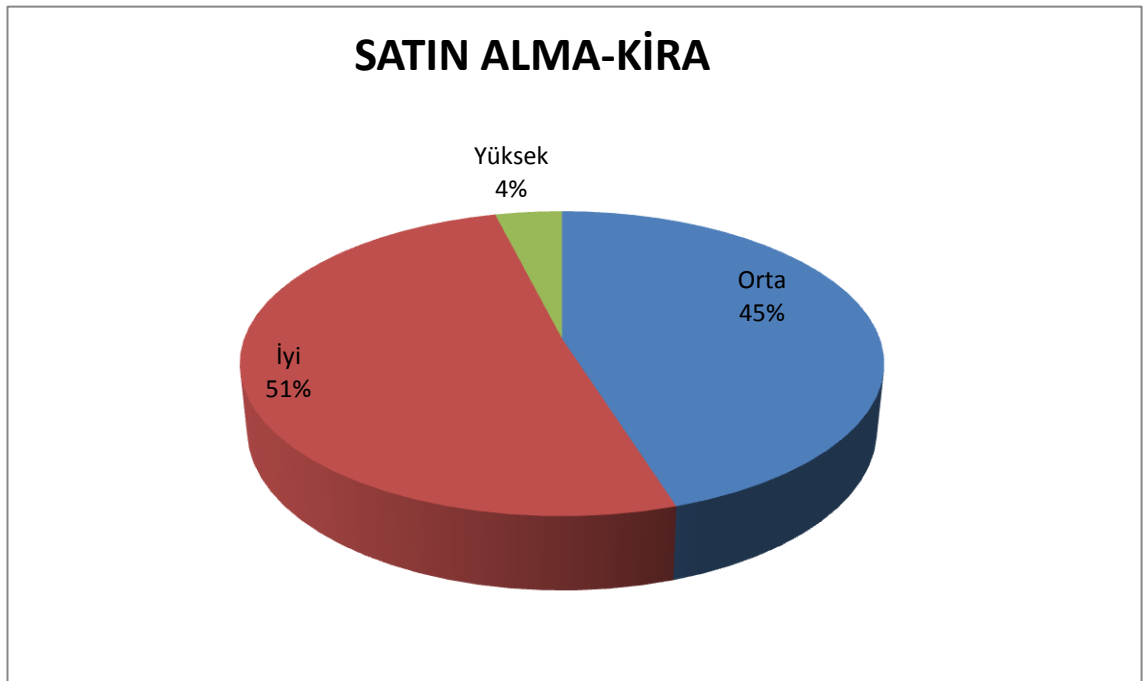
Grafik 3.34 : Teknik altyapı yetersizlik nedenleri

Soru 31: En önemli sosyal ve kültürel tesis eksikliği nedir ?



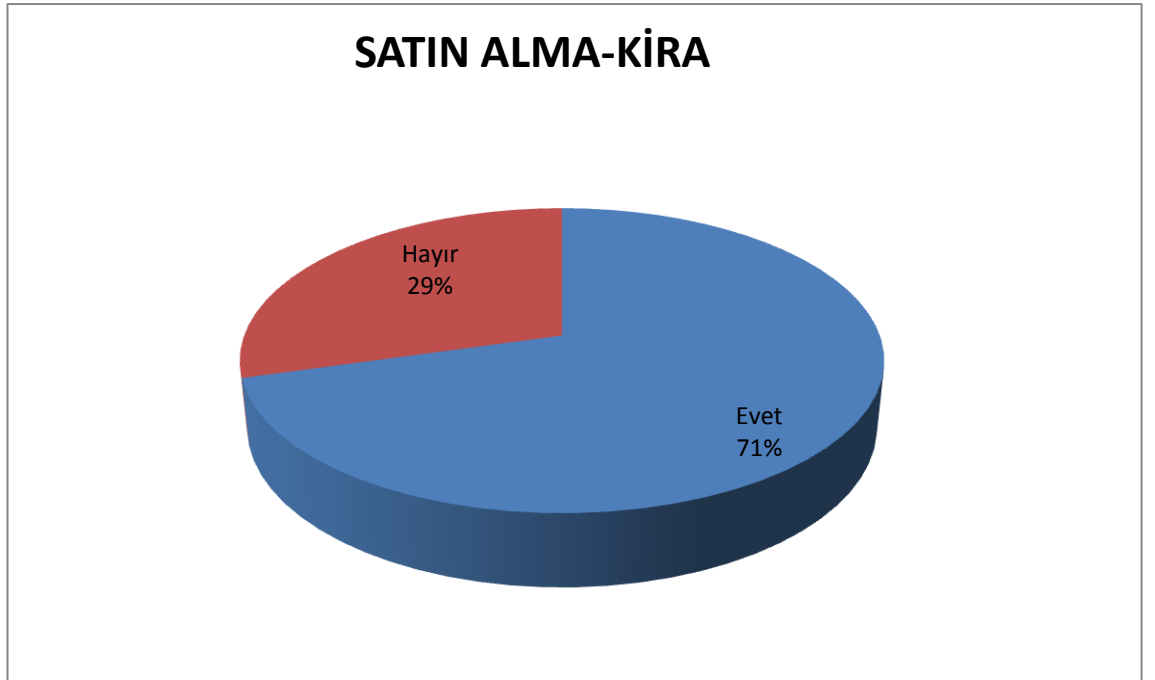
Grafik 3.35 : Sosyal ve kültürel tesis eksikliği

Soru 32: Yaşadığınız bölgeyi hangi statüde değerlendirebilirsiniz?



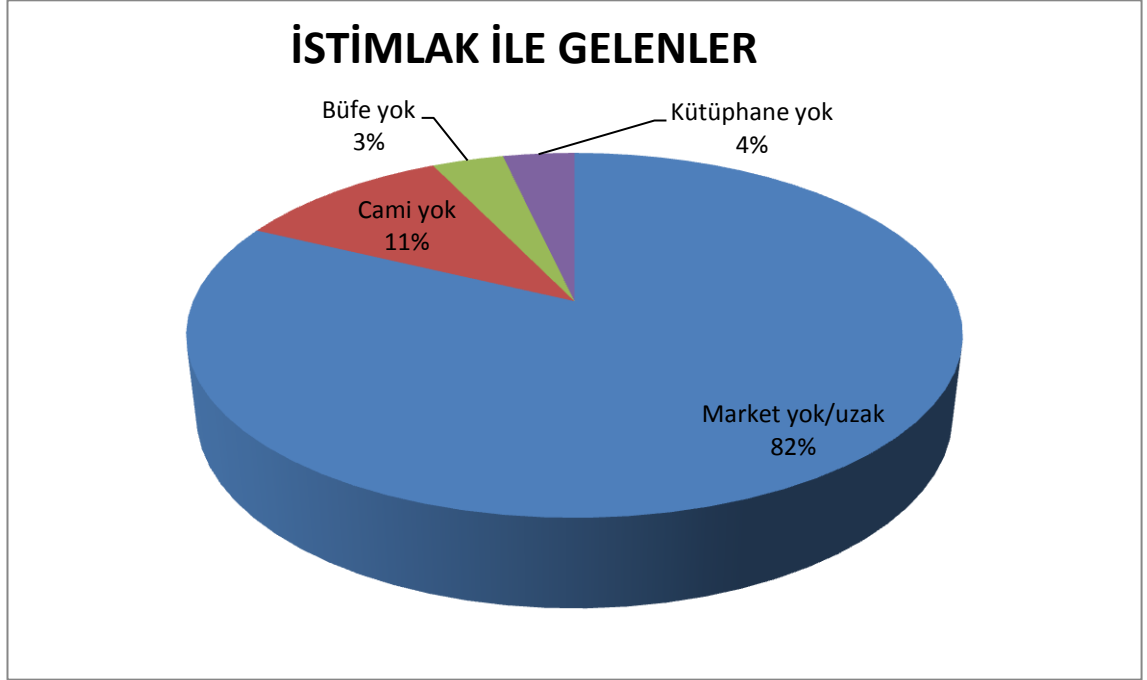
Grafik 3.36 : Alanın sosyal statüsü

Soru 33: Yaşadığınız bölgede günlük ihtiyaçların karşılanmasında yaşadığınız sorunlar var mı?



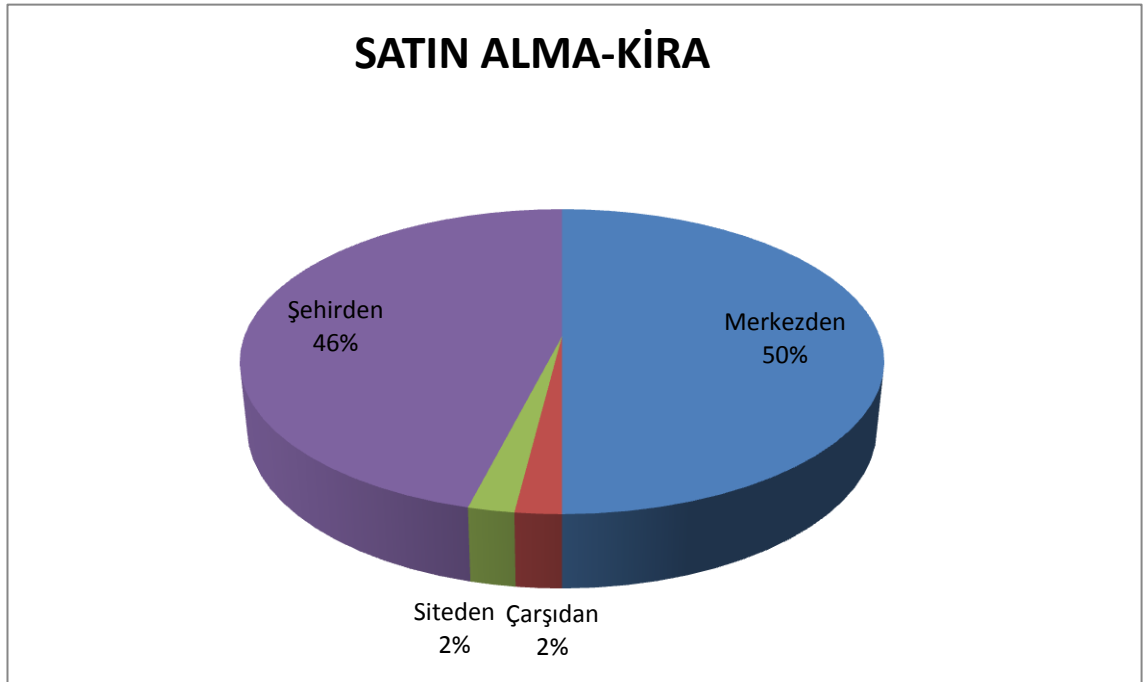
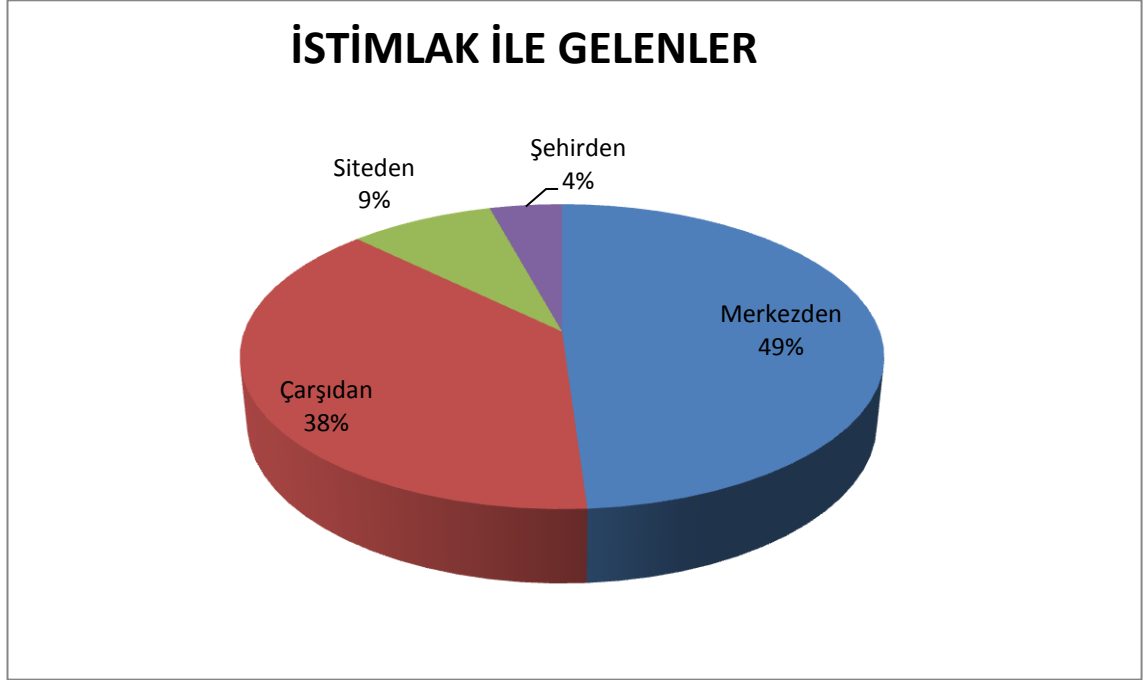
Grafik 3.37 : İhtiyaçların karşılanması

Sorunlar;



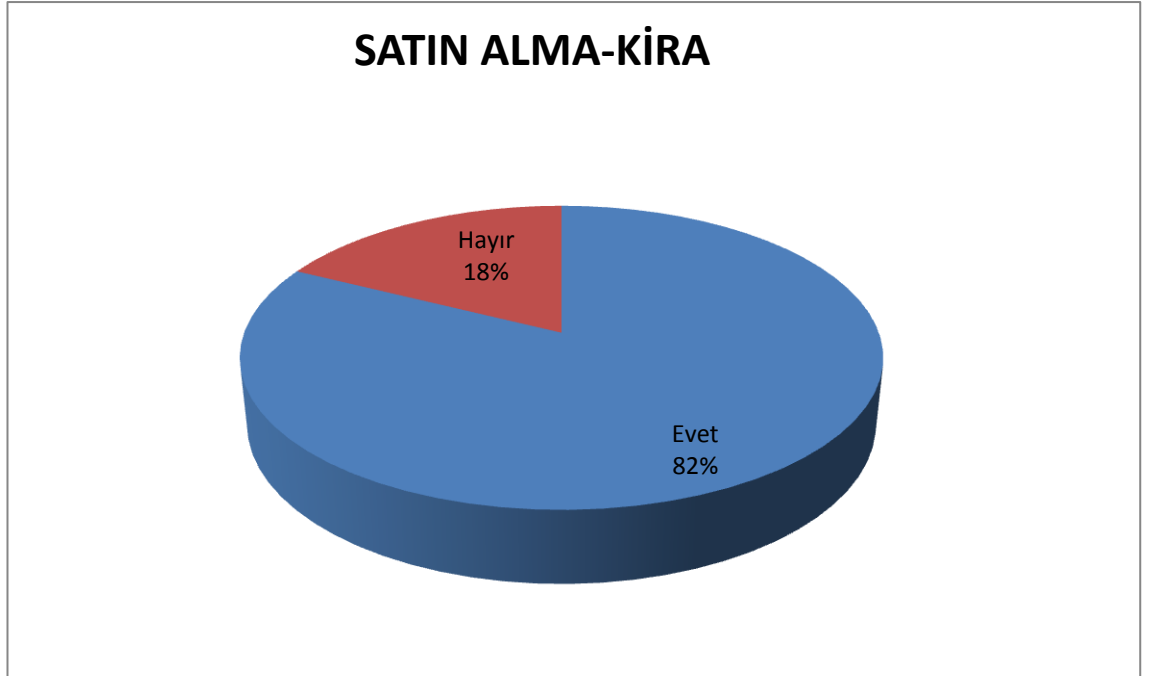
Grafik 3.38 : İhtiyaçların karşılanmasındaki sorunların

Soru 34: Sosyal ve kültürel ihtiyaçlarınızı nereden gideriyorsunuz?



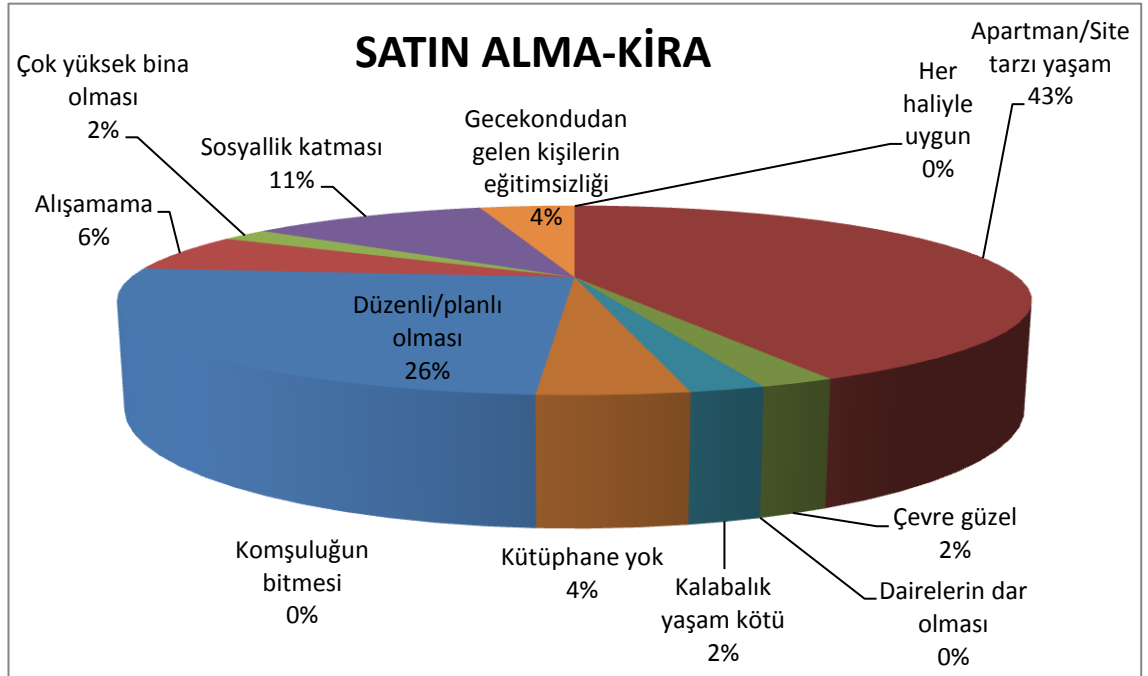
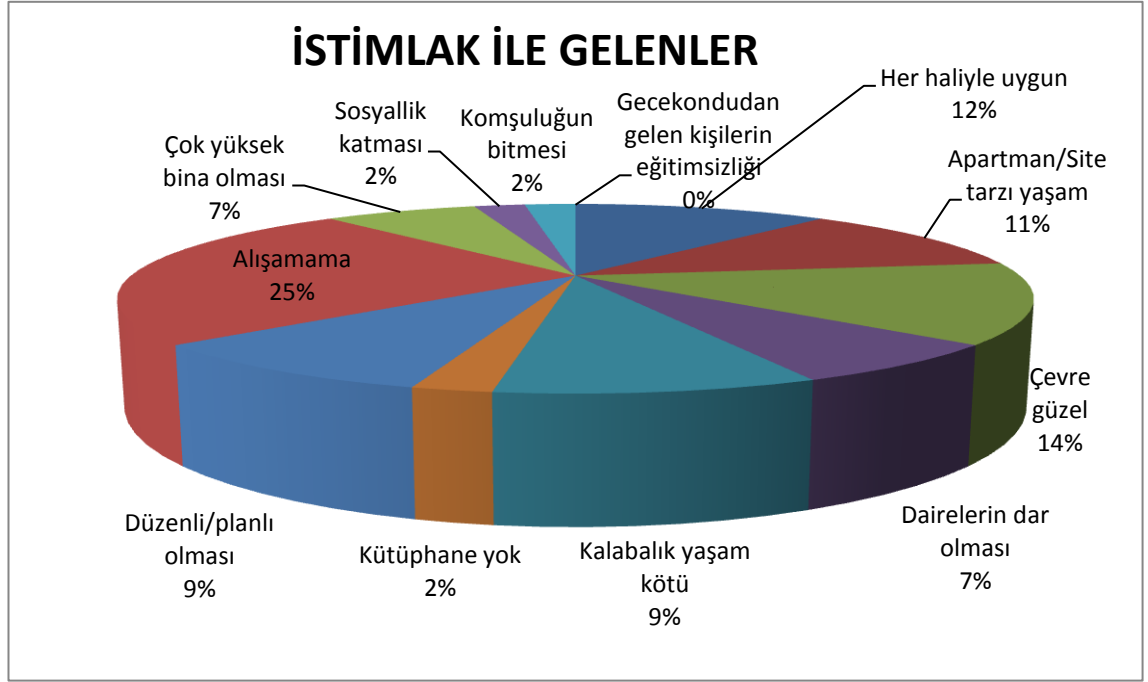
Grafik 3.39 : Sosyal ve kültürel alanların nerelerden karşılandığı

Soru 35: Yaşadığınız sitenin yapılaşma düzeni ve biçimi sosyal ve kültürel yapınıza uygun mu?



Grafik 3.40 : Alanın kültürel yapıya uygunluğu

Nedenler;



Grafik 3.41 : Alanın kültürel yapıya uygunluğunun nedeni

İKİLİ TABLOLAR

Tablo 3.2 : Daha önceki konut - konfor ilişkisi

uraya taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz ? * Sizce oturduğunuz konutun konforu yeterli mi ?

		Sizce oturduğunuz konutun konforu yeterli mi ?		Toplam
		Ev et	Hayır	
Buraya taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz ?	Gecekondu	3 100,0%		3 100,0%
	Müstakil ev	38 88,4%	5 11,6%	43 100,0%
	Apartman dairesi	35 89,7%	4 10,3%	39 100,0%
	Sitede apartman dairesi	39,3%	40,0%	39,4%
	Diğer	12 92,3%	1 7,7%	13 100,0%
		13,5%	10,0%	13,1%
	Diğer	1 100,0%		1 100,0%
		1,1%		1,0%
Toplam		89 89,9%	10 10,1%	99 100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%

Taşınmadan önceki oturlan konuta göre şu an oturduğu konutun konforunu yeterli bulanların oranı Müstakil ev için yüzde 88,4, Apartman dairesi için yüzde 89,7, Sitede apartman dairesi için yüzde 92,3, Gecekonduya yaşamış kişiler için ise bu oran yüzde 100 olarak tespit edilmiştir.

Tablo 3.3 : Daha önceki konut - şimdiki memnuniyet düzeyi ilişkisi

Şu anya taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz ? * Daha önce yaşadığınız mekanla şuanlıkni karşılaştırdığınız memnuniyet düzeyinizi belirtir misiniz ?

	Daha önce yaşadığınız mekanla şuanlıkni karşılaştırdığınız da memnuniyet düzeyinizi belirtir misiniz ?				Total	
	Cok memnunum	Memnunum	Mutsuzum	Cok mutsuzum		
Buraya taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz ?	Gecekondu	4 100,0%	6,3%		4 100,0%	
	Müstakil ev	6 14,0%	25 58,1%	11 25,6%	1 2,3%	43 100,0%
	Apartman dairesi	8 20,5%	27 69,2%	3 7,7%	1 2,6%	39 100,0%
	Sitede apartman dairesi	3 23,1%	7 53,8%	3 23,1%		13 100,0%
	Diğer		11,1%	16,7%		13,0%
Total	17 100,0%	63 100,0%	18 100,0%	2 100,0%	100 100,0%	

Mutsuz olanların yüzde 61,8 i daha önce müstakil evde yaşayan kişiler.

Tablo 3.4 : Popülasyon - oda sayısı yeterlilik ilişkisi

Evde kaç kişi yaşıyorsunuz? * Oturduğunuz konutta oda sayısı yeterli mi?

	Oturduğunuz konutta oda sayısı yeterli mi?		Toplam	
	Ev et	Hayır		
Evde kaç kişi yaşıyorsunuz?	1-4	67 80,7%	16 19,3%	83 100,0%
	5-8	90,5%	61,5%	83,0%
Toplam	74 74,0%	26 26,0%	100 100,0%	
	100,0%	100,0%	100,0%	

1-4 kişi yaşayan kişilerin aynı zamanda yüzde 80'i oda sayısını da yeterli bulurken, 5-8 kişi yaşayan ailelerin yüzde 58'i yeterli bulmamaktadır.

Tablo 3.5 : Konfor*evi beğenme ilişkisi

İzce oturduğunuz konutun konforu yeterli mi ? * Evinizi beğeniyormusunuz?

		Ev inizi beğeniyormusunuz?		Toplam
		Ev et	Hay ır	
Sizce oturduğunuz konutun konforu yeterli mi ?	Ev et	84	5	89
		94,4%	5,6%	100,0%
	Hay ır	5	5	10
		50,0%	50,0%	100,0%
Toplam		89	10	99
		89,9%	10,1%	100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%

Tablo 3.6 : Günlük ihtiyaç sorunları-ihtiyaç karşılama yolları ilişkisi

Yaşadığınız bölgede günlük ihtiyaçların karşılanmasında yaşadığınız sorunlar var mı? * Kültürel ve sosyal ihtiyaçlarınızı nereden gideriyorsunuz?

		Kültürel ve sosyal ihtiyaçlarınızı nereden gideriyorsunuz?				Toplam
		Merkezden	Çarşıdan	Siteden	Şehirden	
Yaşadığınız bölgede günlük ihtiyaçların karşılanmasında yaşadığınız sorunlar var mı?	Ev et	32	9	2	16	59
		54,2%	15,3%	3,4%	27,1%	100,0%
	Hay ır	16	10	3	9	38
		42,1%	26,3%	7,9%	23,7%	100,0%
Toplam		48	19	5	25	97
		49,5%	19,6%	5,2%	25,8%	100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Konforu yeterli bulunanların yüzde 94'ü evini beğenmektedir.

İhtiyaçları karşılama aşamasında sorun yaşayan kişilerin yüzde 54'ü Merkezden bu ihtiyaçları karşılamaktadırlar.

Tablo 3.7 : Beklenti karşılanması*sosyal ve teknik imkan yeterliliği ilişkisi

**Sizce kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı? *
Yaşadığınız site çevresindeki sosyal ve teknik imkanlar yeterli mi?**

		Yaşadığınız site çevresindeki sosyal ve teknik imkanlar yeterli mi?		Toplam
		Ev et	Hay ır	
Sizce kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı?	Ev et	16	31	47
		34,0%	66,0%	100,0%
	Hay ır	48,5%	51,7%	50,5%
		17	29	46
	37,0%	63,0%	100,0%	
	51,5%	48,3%	49,5%	
Toplam		33	60	93
		35,5%	64,5%	100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%

Beklentilerin karşılandığını düşünen kişilerin yüzde 66'sı sosyal ve teknik imkânları ise yeterli bulmamaktadır.

Tablo 3.8 : Sosyal ve teknik imkan yeterliliği* taşınma isteği ilişkisi

**Yaşadığınız site çevresindeki sosyal ve teknik imkanlar yeterli mi? *
Bulduğunuz yerden taşınmayı düşünüyor musunuz?**

		Bulduğunuz yerden taşınmayı düşünüyor musunuz?		Toplam
		Ev et	Hay ır	
Yaşadığınız site çevresindeki sosyal ve teknik imkanlar yeterli mi?	Ev et	6	30	36
		16,7%	83,3%	100,0%
	Hay ır	31,6%	37,5%	36,4%
		13	50	63
	20,6%	79,4%	100,0%	
	68,4%	62,5%	63,6%	
Toplam		19	80	99
		19,2%	80,8%	100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%

Sitenin çevresindeki sosyal ve teknik imkanların yeterli olmadığını düşünenlerin yüzde 68'i (19 kişinin 13'ü) bulunduğu yerden taşınmayı düşünmekte.

Tablo 3.9 : Sosyal ve kültürel yapıya uygunluk* sosyal statü değerlendirme ilişkisi

Yaşadığınız sitenin yapılaşma düzeni ve biçimi sosyal ve kültürel yapınıza uygun mu? Yaşadığınız bölgeyi hangi sosyal statüde değerlendirebilirsiniz?

		Yaşadığınız bölgeyi hangi sosyal statüde değerlendirebilirsiniz?			Toplam
		Orta	İyi	Yüksek	
Yaşadığınız sitenin yapılaşma düzeni ve biçimi sosyal ve kültürel yapınıza uygun mu?	Evet	23	38	4	65
		35,4%	58,5%	6,2%	100,0%
	Hayır	56,1%	71,7%	80,0%	65,7%
		18	15	1	34
		52,9%	44,1%	2,9%	100,0%
		43,9%	28,3%	20,0%	34,3%
Toplam		41	53	5	99
		41,4%	53,5%	5,1%	100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Sitenin yapılaşma düzeni ve biçimini yapısına uygun bulmayanların yüzde 52'si bölgeyi orta statüde değerlendirmektedir.

Tablo 3.10 : Beklentilerin karşılanması*ideal yaşam alanı düşüncesi ilişkisi

Sizce kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı? * Sizce kentsel dönüşüm alanları ideal yaşam alanları mı?

		Sizce kentsel dönüşüm alanları ideal yaşam alanları mı?		Toplam
		Evet	Hayır	
Sizce kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı?	Evet	43	5	48
		89,6%	10,4%	100,0%
	Hayır	63,2%	19,2%	51,1%
		25	21	46
		54,3%	45,7%	100,0%
		36,8%	80,8%	48,9%
Toplam		68	26	94
		72,3%	27,7%	100,0%
		100,0%	100,0%	100,0%

Beklentilerin karşılandığını düşünenlerin yüzde 89'u kentsel dönüşüm alanlarının ideal yaşam alanı olduğunu da düşünmektedirler. Beklentilerinin karşılanmadığını düşünenlerin ise yüzde 45'i ideal yaşam alanı olmadığı kanısındalar.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm bir vizyon, strateji ve program ile birlikte fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik yönleri ile birlikte ele alınmalıdır. Türkiye’de otoritelerin her türlü kentsel müdahaleyi kentsel dönüşüm başlığı altında kamuoyuna yansıtmaları, hem bu kavramın içeriğini boşaltmakta hem de yapılmak istenen doğru ifade edilmeyerek ilgili çevreler yanlış bilgilendirilmektedir.

Türkiye’de kentsel planlama, kentsel alanların yalnızca genişletilmesini kolaylaştıran, yatırımların bu amaçla yönlendirilmesini sağlayan bir anlayışa dayanmıştır. Sistemin temel araçları da yalnızca "kamulaştırma" ve "18.madde uygulamaları" ile sınırlı kalmıştır. Maalesef kentsel dönüşüm insanı ve toplumu dışlayan, yalnızca yapı stokunu arttırarak kentsel rantı arttıran bir araca dönüşmüştür. Halbuki Kentsel dönüşüm, Türkiye’de ihtiyaç duyulan yeni planlama anlayışında bir araç olabilecektir.

İzmit Erenler Cedit’te yapılan dönüşümde Türkiye’deki örneklerinden farklı olarak bölgedeki konut rantının artırılması yerine İzmit’in ulaşım problemini çözmek ve bölgedeki kaçak ve gecekondulaşmayı dönüştürmek adına yapılmıştır. Her evi olana bir ev verilmesi ve hak sahiplerine verilen dairelerin standardının satılan dairelerle eşit ve aynı yerde olması projeyi daha sosyal bir projeye dönüştürmüştür.

Bunun neticesinde Türkiye’deki örneklerinden farklı olarak daire alan hak sahipleri bölgeyi terk etmemiştir. Kaçak ve çarpık yapıların ortaya çıkardığı altyapı sorunları, trafik sorunları ve kötü görüntü kentsel dönüşüm ile ortadan kaldırılmıştır.

Toplamda yapılan 5125 konuttan 3239 adedi sosyal konut olarak projelendirilmiştir. Yapılan projelerde ekonomik faktörler ikinci plana itilerek, daha sosyal, insan odaklı, bölgede yaşayan vatandaşlar düşünülerek yapılabileceği kanıtlanmıştır.

Yapılan konutlar topografik yapıya daha uygun tasarlanmış olsaydı kentin estetiği çok daha güzel olurdu. Yapılan konut tiplerinde Çingene vatandaşlarımıza yönelik bir çözüm önerilmediği için bölgedeki Çingeneler başka şehirlere göçmüştür.

Ulaşım açısından bakıldığında böylesine geniş bir yol aksının kentin merkezinden biraz daha uzaklaştırılarak yapılmasının kente daha yararlı olacağı kanaatine varılmıştır.

Kentsel dönüşüme başlarken Belediyenin ve Kent Konut A.Ş. nin elinde konut stokunun bulunmaması kamulaştırmayı zorlaştırmıştır.

Kentsel dönüşüm alanları ile birlikte bölgede yapılması gereken sosyal, kültürel ve eğitim alanlarının kentsel dönüşüm projelerinin sonuna bırakılması bölgede yaşam koşullarını zorlaştırmıştır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Ahunbay Z., 1996, “*Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*”, Yem Yayınları, İstanbul
- Ann-Beswick C. 2001 Public-Private Partnerships in Urban Regeneration: the case of London Docklands, Master Degree Project, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, Alberta.
- Bayraktar E., 2006, Gecekondu ve kentsel yenileme, Editör: Nesrin Turhan, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara, 110-111, 235-236
- Bilsel, S.G., Polat, E., Yılmaz, N. 2003 Değişim-Dönüşüm Sürecinde Kimlik Arayışları ve Kentsel Yenileşme Kavramı, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 54
- Busquets, J., 2005, Barcelona: The Urban Evolution of a Compact City, Nicolodi, Italy.
- Göksu, A.F., 1993. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Geliştirme Projesi, 4. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Yapı Kredi Plaza, İstanbul, 231-238.
- Kayasü S, Uzun N., 2009, Gecekondu, dönüşüm, kent, ODTÜ Yayınları, Ankara, 155
- Keleş R.,1998, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul
- Kocabaş A.,2006, Kentsel dönüşüm (yenileş(tir)me): İngiltere deneyimi ve Türkiye’deki beklentiler, Literatür Yayınları, İstanbul, 2-14
- Kuban D.,2001, Türkiye’de Kentsel Koruma: Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul
- Ley, D., 1994, Gentrification and the politics of the new middle class, Environment and Planning D: Society and Space, New York, 12: 53-74
- Narlı N., 2006 Tecride Uğrayan Bir Bölgede Yaşayan Ailelerin Soylulaştırma Projesine Yaklaşımı: Balat-Fener Vaka Çalışması, İstanbul’da “Soylulaştırma” , İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 113-125
- Özden P P., 2008, Kentsel yenileme, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 44
- Smith N., 1982, Gentrification and uneven development, Economic Geography, London, 58, 139-155
- Thomas S., 2004, A glossary of regeneration and local economic development, Local Economy Strategy Center, Manchester, UK, 13

- Turgut S, Ceylan E., 2010, Bir yerel yönetim deneyiminin ardından, Alfa Yayınları İstanbul, 44
- Turok I., 2004, Kentsel dönüşüm: neler yapılabilir ve nelerden kaçınılmalı?, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 38
- Yıldırım E., 2006, Güncel bir kent sorunu: kentsel dönüşü, Planlama Dergisi 2006/1, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kozan Ofset, Ankara, 35: 7-24

Diğer Yayınlar

www.arkitera.com.tr

www.bayindirlik.gov.tr

www.dpt.gov.tr

www.emlakbank.com.tr

www.izmit-bld.gov.tr

www.izmitnet.com

www.kentkonut.com.tr

www.kentselyenileme.org

www.kocaeli.bel.tr

www.konut.gov.tr

www.kosano.org.tr

www.mimarizm.com

www.mimarlarodasi.org.tr


www.tdk.org.tr

www.toki.gov.tr


www.turkkent.org.tr

EKLER

EK A.1 Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



EKSPERTİZ KONUSU : İzmit İli, Kocaeli İlçesi, Bekirpaşa Belediyesi, Erenler-Cedit Mahallesi, Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında **4091 ADA - 2 PARSEL** 'in değerlendirme çalışması

EKSPERTİZİ İSTEYEN : Kent Konut İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.
TALEP NO : 2005-1112-128
RAPOR NO : 2005-1112-128
EKSPERTİZ TARİHİ : 28.12.2005
RAPOR TARİHİ : 03.01.2006

İÇİNDEKİLER

1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	2
2. Gayrimenkulün Tapu İncelemeleri	3
3. Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri	4
4. Gayrimenkulün Değerlemesi	6
5. Gayrimenkulün Konumu ve Çevresi	7
6. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler	8
7. Değerlendirme ve Sonuç	9
8. Kroki ve Fotoğraflar	10

I. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL

İLİ : Kocaeli
İLÇESİ : İzmit
BUCAĞI : 2. Bölge
MAHALLESİ : Kadıköy
KÖYÜ :
SOKAĞI :
MEVKİİ :
SINIRI : Paftasında
PAFTA NO :
ADA NO : 4091
PARSEL NO : 2
YÜZÖLÇÜMÜ : 173 m²
NİTELİĞİ :
YEVMIYE NO :
CİLT NO : 22
SAHİFE NO : 2140
TAPU TARİHİ :
MALİK : Emin Ağar

2 - GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMELERİ

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

28.12.2005 tarihi itibarı ile Kocaeli 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde saat 16:30'da yapılan şifahi incelemede herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

28.12.2005 tarihi itibarı ile Kocaeli 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde saat 16:30'da yapılan şifahi incelemede herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

28.12.2005 tarihi itibarı ile Kocaeli 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde saat 16:30'da yapılan şifahi incelemede herhangi bir beyana rastlanmamıştır.

3 - GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz, 20N.IV.b pafta, 4091 ada, 2 parselde kayıtlı 173 m² arsa üzerinde inşa edilmiş, 97 m² kapalı alana sahip, tek katlı betonarme karkas yapısıdır.

Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde ülkemizde yaşanan son depremler nedeniyle yapıda oluşmuş herhangi bir çatlak ya da deprem hasarına rastlanmamıştır. Ancak bu tesbitimiz, yapının depreme dayanıklılığı bağlamında bir anlam taşımamaktadır. Zira bilindiği üzere "depreme dayanıklılık tesbiti", zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar sonucu açıklık kazanabilecek bir husus olup uzmanlığımız dışındadır.

Parsel, çarpık kentleşme sonucu oluşmuş bir bölgede bulunmaktadır. Yapılaşmaya göre parselasyon dokusu oluşturulduğundan, yeni parselasyon da arazinin topoğrafyası ile uyum sağlamamaktadır.

Parsel, bölgedeki mevcut yoğunluğun, 3194 sayılı imar kanununun, "imar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik" te belirlenmiş bulunan teknik ve sosyal donatı alanları standartlarının karşılanmadığı bir bölgede yer almaktadır.

Parselin denizden yüksekliği yaklaşık 180 m 'dir.

Topoğrafyası kuzeyden güneye doğru hafif eğimlidir.



JEOLOJİK YAPISI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, İmar Daire Başkanlığı, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nün Temmuz 2004 raporuna istinaden;

Projenin uygulama alanında; İzmit, Peksimet, Akveren ve Korucu formasyonları görülmektedir. Bu formasyonların mevcut olduğu kaya ortamları taşıma gücü açısından yüksek değerler sunmakta ve jeoteknik değerlendirmelere göre, temel mühendisliği yönünden problem oluşturmamaktadır. Bu alanlarda planlanan yapı temelleri ayrışmış örtü kaldırılarak kayaya oturtulmalıdır. Bölgede ayrışma derinliği ve inşa edilecek yapının yüksekliği gibi konularda belirleyici unsur, topoğrafik eğimdir.

Bölge 1. derece deprem kuşağında yer aldığından yapılarda radye temel tercih edilmelidir ve temeller en az 2 m derinliğe kadar indirilmelidir, yapı temellerinin hepsi aynı seviyede oturtulmalı ve tek taraflı toprak basıncı olmamalıdır. Yapı temelleri kaya birimleri içinde olsa da kazı derinliği yapı yüksekliğinin 1/8'ine yakın olmalıdır. Yamaç eğiminin fazla olduğu durumlarda ise, teraslama şevleri hatta istinat duvarları yapılmalıdır.

Bölgede yapılacak yapılarda yapı periyotlarının $T= 0.40-0.50$ s'yi aşmaması gerekir. Zemin periyotları ise, $T_0 = 0.60-0.70$ s'nin üzerindedir. Bu nedenle bölgede dinamik hesap gerekmektedir. Yapılarda bölgenin depremselliğine uygun malzeme kullanılmalıdır. Ara bölmelerin yapı periyodunu azaltıcı etki yapması ve deprem esnasında betonarme perdeye yakın davranış göstermesi sağlanmalıdır.

İMAR DURUMU

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, 15.09.2005 tarih, 1091 sayılı 1/1000 ölçekli "Saraybahçe ve Bekirpaşa Belediyeleri'nde yapılan Kentsel Dönüşüm Projesi" alanında kalmaktadır.

KULLANIM	: Konut
NİZAM	: Aynk
KAT	: Jeolojik-Jeoteknik etüdler sonucu belirlenecek
EMSAL	: 1,20

4 - GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

Gayrimenkulün değeri, kıyaslama yöntemine göre piyasadaki efektif veri analizleri toplanarak, bununla birlikte bina maliyetleri ile arsa değeri yaklaşımı göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

Saraybahçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, mer'i imar planından önce, 18.07.2001 tarih, 114 sayılı, 1/1000 ölçekli "2. Etap Revizyon İmar Planı" nda, TAKS: 0,30 - KAKS: 0,90, ayrık nizam yapılaşma şartlarında, konut alanında kalmaktadır. Bina yapım süreci koşullara bağlıdır. Y.D. I no.lu alanda kalmaktadır. Kamu müdahalesi olmadan mer'i imar planına göre inşaat uygulaması yapılamayacağından, hesaplamalarda yukarıda adı geçen yapılanma şartları dikkate alınmıştır.

	Alan (m ²)	Birim Değer (YTL/m ²)	Toplam Değer (YTL)
Arsa	173,00	70,00	12.110,00
Bina	97,00	315,00	30.555,00
Ağaç			542,00
Diğer Değerler			(-) 207,00
GENEL TOPLAM			43.000,00

5 - GAYRİMENKULÜN KONUMU ve ÇEVRESİ

Taşınmaz, güneyde İzmit Körfezi'ne bakmaktadır. İzmit şehir merkezi ve D-100 Otoyolu'na 3 km, TEM gişelerine 6,5 km mesafededir. Lokasyon olarak TEM Otoyolu'nun güneyinde, şehir merkezi, D-100 Otoyolu ve Marmara Denizi'nin kuzeyinde bulunmaktadır. Eğimli bir topografyaya sahiptir. Taşınmazın güneyinde nitelikli toplu konut projesi mevcut olmakla birlikte, bölge gecekondularla sosyo-ekonomik açıdan alt gelir grubuna hitap etmektedir. Sosyal donatılar ve altyapı eksiktir. Kamu hizmetlerinden tam olarak yararlanamayan bölgeye ulaşım asfalt karayolu ile sağlanmakla birlikte toplu ulaşım imkanı yoktur.



6 - GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Lokasyon olarak TEM Otoyolu'na yakın olması
- İzmit Körfezi manzarasına hakim olması
- Şehir Merkezi'ne yakın olması
- Mevcut toplu konut projelerinin bölgede yenileme çalışmalarını yönlendirmesi
- Rakımdan dolayı hava kirliliğinden uzak kalışı
- Parselde yapılacak yapının güney cepheli olması
- Kocaeli Üniversitesi'ne etkilenme alanında olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Sosyal donatıların eksikliği, yönetim merkezlerine uzaklığı
- Bölgenin sosyo-ekonomik açıdan alt gelir grubuna hitap etmesi
- Mevcut dokudaki çarpık kentleşme
- Yönetim merkezlerine uzaklığı
- Toplu ulaşım imkanının olmayışı
- Topoğrafya ve jeolojik yapısının inşaat maliyetlerini artırması

7 - DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Taşınmazın bulunduğu bölge, bu bölgedeki yapılaşma tarzı, imar durumu, mimarisi, sosyal ve teknik alt yapı donatısı, jeolojik ve topoğrafik yapısı, yapının statik durumu ve iç dekorasyonu, manzara faktörü, bölgenin demografik yapısı, yaşam kalitesi ve standardı, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakları, bölgedeki taşınmazlara olan arz ve talep eğilimleri gibi değerlemeyi etkileyen kriterler dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa analizi sonucunda ve günümüzün ülke ekonomik koşulları da göz önünde bulundurularak taşınmazın değeri hakkındaki kanaatimiz;

43.000 YTL 'dir.

(Kırküçbin Yeni Türk Lirası 'dir.)

(- 32.090 USD 'dir.)

1 USD 1,34 YTL 'dir.

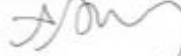
Başak TANATABEY
Değerleme Uzmanı
İnşaat Mühendisi



Dilek ESEN
Değerleme Uzmanı
Mimar



KONTROL
Aysel AKTAN
SPK Lisans No: 400241
Şehir Plancısı - Harita Mühendisi

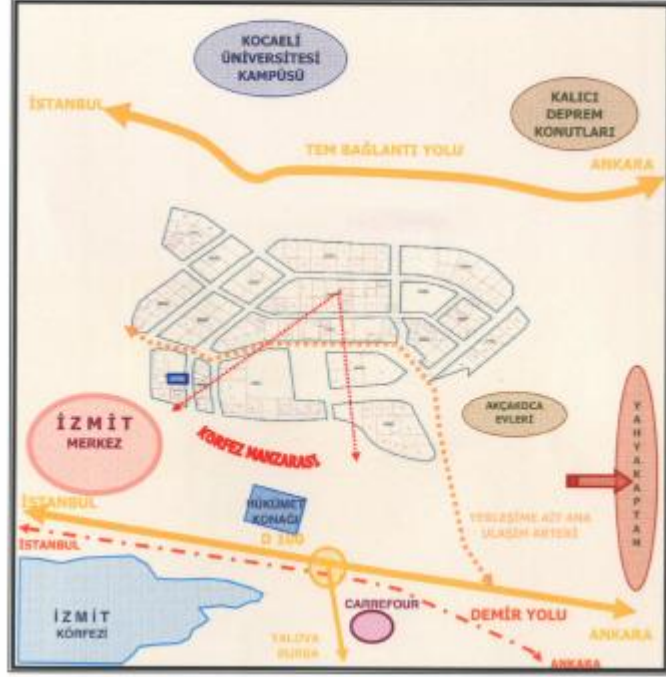


Tarafımızca tetkiki yapılmış
je. arazilerdir.

KEM DİR
MÜHÜR
MÜHÜR
MÜHÜR
MÜHÜR
MÜHÜR



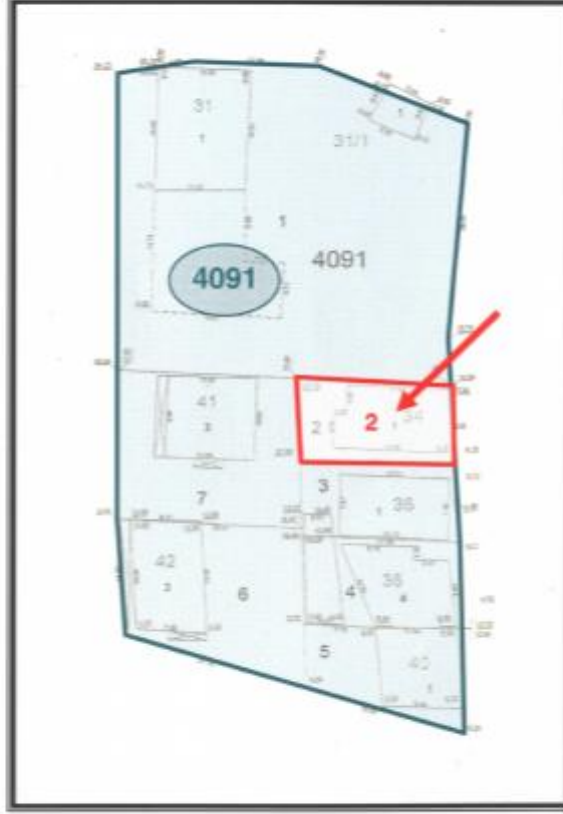
Tetkik ve arazi tarafımızca yapılmıştır.



4091 ADA 2 PARSEL



PARSELİN KADASTRAL DURUMU



4091 ADA 2 PARSEL



FOTOĞRAFLAR



EK A.2 Anket Soruları

ANKET NO:			
BÖLGE NO:		ADA NO:	MAHALLE:
PARSEL NO:		BİNA NO:	SOKAK ADI:
KAPI NO:		DAİRE NO:	HANEDE YAŞAYAN KİŞİ SAYISI:

HANE HALKI SORU KAĞIDI

GÖRÜŞMECİ ADI SOYADI:	
GÖRÜŞME TARİHİ:	

Not: (1 den 26 ya kadar olan sorular ortak sorulardır)

1-Evde kaç kişi yaşıyorsunuz? 1-4 () 5-8 () 9 ve üzeri ()

2-Evde yaşayan erkek / kadın sayısı ne kadardır.? erkek () kadın ()

3-Nerelisiniz? Kocaeli () Kocaeli ilçeleri () diğer (yazınız) ()

4- Eğitim düzeyiniz ? İlkokul() ortaokul() lise() üniversite() y.lisans () doktora ve üzeri ()

5- Evde şuanda kaç kişi çalışıyor?

6-Aylık gelir düzeyiniz ortalama ne kadardır?

100-750 tl () 751-1500 tl () 1500-2000 tl () 2000-2500 () 2500 ve üzeri ()

7-Hane ilk kurulduğunda İzmit de mi oturuyordunuz? Evet () hayır ()

8-Oturduğunuz bu ev kime ait ? Evde yaşayanlardan birine ait () kira () ücret ödmeden oturuluyor () diğer ()

9- Buraya taşınmadan önce hangi tür konutta oturuyordunuz ?

Gecekondu () müstakil ev () apartman dairesi () sitede apartman dairesi () diğer ()

10-Oturduğunuz konutta oda sayısı yeterli mi? Evet () hayır ()

11-Sizce oturduğunuz konutun konforu yeterli mi ? Evet () hayır ()

12-Mahallenin sorunları nelerdir?

Çöp		Gürültü	
Trafik		Altyapı	
mahallenin diğer sorunları nelerdir?		Yeşil alan	

13- Daha önce yaşadığınız mekanla şuaniki karşılaştırdığınız da memnuniyet düzeyinizi belirtir misiniz_?

Çok memnunum () memnunum () mutsuzum () çok mutsuzum ()

14- Evinizi beğeniyor musunuz? Evet () hayır ()

14 a- Beğeniyorsanız/beğenmiyorsanız neden

.....

15- Bu çevrede en önemli eksiklik nedir?

.....
.....

16- Bu eksikleri çözmek için kimler tarafından ne yapılmalı?

.....
17- Komşularınızla ilişkileriniz nasıl?

.....
.....
18- Komşuluk ilişkilerinizden memnun musunuz? Evet () hayır ()

18-a- Evetse / hayırsa neden?

.....
.....
19- Sizce kentsel dönüşüm alanlarında beklentiler karşılanmış mı? Evet () hayır () Evetse / hayırsa neden?

.....
.....
20- Yaşadığımız site çevresindeki sosyal ve teknik imkanlar yeterli mi? Evet () hayır () Evetse / hayırsa neden ?

.....
.....
21- Daha önce yaşadığımız alandaki sorunlarınız nelerdir?

.....
.....
22- Kentsel dönüşüm denince ne anlıyorsunuz?

.....
.....
23- Ulaşımında sıkıntı çektiğiniz konular nelerdir?

-----Toprak sahiplerine-----

24- Daha önce yaşadığımız yaşam alanındaki alışkanlıklarınız nelerdir?

.....
.....
25- Daha önce yaşadığımız yaşam alanı ile şu an ki arasındaki farklar nelerdir?

.....
.....
26- Komşuluk ilişkilerinizde herhangi bir değişiklik oldu mu? (olumlu/olumsuz)

Not: (27-28-29-) sorular kentsel dönüşüm soruları

27- Bulduğunuz yerden taşınmayı düşünüyor musunuz? Evet () hayır () Nereye? Neden?

.....
.....

28- Sizce kentsel dönüşüm alanları ideal yaşam alanları mı?

.....
.....

29- Sizce kentsel dönüşüm alanları nasıl olmalı?

.....
.....

Not: (30-31-32-33-34-35) sorular kentsel donanım soruları

30- Yaşadığınız sitenin teknik altyapısı sizce yeterli mi? Evet () hayır () Yeterli değilse eksikleri nelerdir?

.....
.....

31- En önemli sosyal ve kültürel tesis eksikliği nedir?

.....
.....

32- Yaşadığınız bölgeyi hangi sosyal statüde değerlendirebilirsiniz?

.....
.....

33- Yaşadığınız bölgede günlük ihtiyaçların karşılanmasında yaşadığınız sorunlar var mı? Evet () hayır ()

33-a- Varsa neler?

.....
.....

34- Kültürel ve sosyal ihtiyaçlarınızı nereden gideriyorsunuz?

.....
.....

35- Yaşadığınız sitenin yapılaşma düzeni ve biçimi sosyal ve kültürel yapınıza uygun mu? Evet () hayır ()

35-a- Uygunsa nelerdir?/ Uygun değilse nelerdir?

.....
.....

EK A.3 Resimler



Şekil A.3.1 : Kentsel Dönüşüm alanının önceki hali



Şekil A.3.2 : Kentsel Dönüşüm alanının önceki hali



Şekil A.3.3 : Kentsel Dönüşüm alanının önceki hali



Şekil A.3.4 : Erenler Cedit ve Umutkent konutları alanının önceki hali



Şekil A.3.5 : Erenler Cedit ve Umutkent konutları alanının sonraki hali



Şekil A.3.6 : İzmitkent 1,2,3 konutları alanının önceki hali



Şekil A.3.7 : İzmitkent 1,2,3 konutları alanının sonraki hali

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: Ali Alp ARSLAN
Sürekli Adresi	: Topçular Mah. Umutkent Sitesi B3 D34 İzmit KOCAELİ
Doğum Yeri ve Yılı	: Saint Maurice/Fransa, 1976
Yabancı Dili	: Fransızca
İlk Öğretim	: Sivas Öğretmenler İ.Ö.O.
Orta Öğretim	: Sivas Atatürk Lisesi
Lisans	: Kocaeli Üniversitesi, 1999
Yüksek Lisans	: Bahçeşehir Üniversitesi
Enstitü Adı	: Fen Bilimleri Enstitüsü
Program Adı	: Kentsel Sistemler ve Ulaştırma

Çalışma Hayatı :

Kent Konut A.Ş. Teknik Genel Müdür Yrd./Yön. Kurulu Üyesi,2009-

İzgaz A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği 2006-2009

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Bşk. Yrd. 2006-2009

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Genel Koordinatör Yrd. 2004-2009

Derince Belediyesi, Fen İşleri Müdürü 2002-2004

Özel Sektör, Şantiye Şefi, 1999-2002