

T. C.  
İstanbul Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Kamu Yönetimi Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tezi

Gaziosmanpaşa Belediyesi Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm  
Politikaları ve Uygulamaları

Ertuğrul Selçuk GÜLDÜLER  
2501060635

Tez Danışmanı  
Doç. Dr. Hatice KURTULUŞ AYDAL

İstanbul 2010



GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ ÖLÇEĞİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM  
POLİTİKALARI ve UYGULAMALARI / URBAN REGENERATION POLITICS  
AND PRACTICES ON GAZİOSMANPASA MUNICIPALITY

Ertuğrul Selçuk GÜLDÜLER

ÖZ (ABSTRACT)

Kentler, kurulduklarından bu güne çeşitli nedenlerle dönüşmekte değişmektedirler. 1980’li yıllardan itibaren sanayileşme, değişen ekonomi politikaları, aşırı nüfus artışı ve küreselleşme gibi pek çok neden bu dönüşümü hızlandırmaktadır. Türkiye’de de bu değişim ve dönüşüm süreci yaşanmaktadır. Ama bugüne kadar planlı bir kentsel gelişim politikası izlenmemiştir. Bu plansız gelişme kentlerde devam etmekte ayrıca sağlıksız alanlar ve çöküntü alanlarının oluşmasına neden olmaktadır. Günümüzde yerel yönetimler Kentsel Dönüşüm konusunda önemli bir rol oynamaktadır. Bu tez çalışması genel olarak Kentsel Dönüşümde yasal çerçeveyi, Kentsel Dönüşüm örneklerinin Türkiye ve Dünya’daki uygulamalarını ve yerel yönetimlerin Kentsel Dönüşümdeki rolünü ortaya koymayı amaçlamaktadır. Ayrıca, Gaziosmanpaşa’da Kentsel Dönüşüm olgusunu incelemek ve bu konuda yerel yönetimin tutumunu ortaya koymak hedeflenmektedir.

Cities, has been transformed since their settled by the many reasons like industrialization, changed economy politics, extremely population increase and globalization since 1980’s. This transformation and changed process has been lived in Turkey too. But a well planning urban transformation policy has not been followed in Turkey until today. This development without planning has also continued in cities and has caused shanty and unhealthy areas. Local governments play an important role on urban transformation today. This Project principally covers the approach in urban transformation in legal structure, sample of urban transformation practices in Turkey and World and the role of local governments in urban regeneration. And also it covers the aim that to examine urban transformation and the role of the local government in Gaziosmanpasa.

## ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca bilgi, deneyim ve hoşgörüsüyle yanımda olan tez danışmanım Doç. Dr. Hatice Kurtuluş AYDAL'a, yardımlarıyla tezin oluşmasına katkıları olan Gaziosmanpaşa Belediyesi çalışanları Semra AYYILDIZ, Özlem TUT, Yasemin SOLMAZ, H.Selçuk OTO, Nuri KARADAYI ve Seyfullah AKIN'a, yardımını esirgemeyen Şehir Plancısı Gökçe TORUN'a, Mahalle bazında gerçekleştirilen mülakatlara katılan Bağlarbaşı, Pazariçi, Sarıgöl, Yenidoğan ve Yıldıztabya Mahalleleri sakinlerine, bugünlere gelmemi sağlayan Anne ve Babam'a ve her zaman yanımda olup beni destekleyen Eşim'e teşekkürlerimi sunarım.

## İÇİNDEKİLER

İMZA.....	İ
ÖZ (ABSTRACT).....	İİİ
ÖNSÖZ.....	İV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÇİZELGE LİSTESİ.....	Vİİ
GRAFİK LİSTESİ.....	Vİİİ
FOTOĞRAF LİSTESİ.....	İX
GİRİŞ.....	1
1.BÖLÜM.....	7
1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ İÇERİĞİ VE DÜNYA VE TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜME GENEL BİR BAKIŞ.....	7
1.1.    KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	7
1.1.1. Kentsel Dönüşüm Tanımları.....	7
1.1.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları.....	10
1.2. DÜNYA’DA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	14
1.2.1. Dünya’da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	14
1.2.2. Dünya’da Bazı Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	19
1.2.2.1. Londra Elephant and Castle Projesi ve Diğer Projeler.....	20
1.2.2.2. Seul’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	24
1.2.2.3. Amsterdam’da Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	26
1.3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	27
1.3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	27
1.3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Mevzuat.....	31
1.3.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	42
2.BÖLÜM.....	46
2. GAZİOSMANPAŞA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	46
2.1. GAZİOSMANPAŞA ’NİN SOSYAL, MEKANSAL VE İDARI GELİŞİMİ.....	46
2.1.1. Konum.....	46
2.1.2. Tarihçe.....	48
2.1.3. Nüfus Yapısı ve Göç.....	52
2.1.4. Eğitim Durumu.....	57
2.1.5. Gaziosmanpaşa’da Gündelik Yaşam.....	57
2.2. GAZİOSMANPAŞA ’DA PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM KARARLARININ EVRİMİ.....	59
2.2.1. Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazarıçi Mahallelerini Kapsayan Kentsel Dönüşüm Projesi.....	60
2.2.1.1. Arazi Kullanımı.....	63
2.2.1.2. Mülkiyet Yapısı.....	65
2.2.1.3. Nazım Planlar.....	65
2.2.2. Sarıgöl Mahallesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi.....	66

2.2.2.1. Proje Alanının Genel Özellikleri.....	68
2.2.2.2. Proje Faaliyetlerin Detaylı Tanımlamaları .....	75
2.3. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE’SİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ BASINDAKİ YANSIMALARI.....	78
3. BÖLÜM.....	84
3. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ’NİN KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ ANALİZİ VE UYGULAMALARI ÜZERİNE BİR SAHA ARAŞTIRMASI.....	84
3.1. SAHA ARAŞTIRMASINDA YÖNTEM.....	84
3.2. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM FIKRİNİN ORTAYA ÇIKIŞI .....	85
3.3. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ’NİN “3K” DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İNCELENMESİ	87
3.4. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ’NİN KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ TUTUMU ...	92
3.4.1. Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin Kentsel Dönüşüm Konusundaki Algılamaları.....	93
3.4.2. Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin Kentsel Dönüşümde Oluşturduğu Politikalar .....	94
3.4.3. Katılımın irdelenmesi - Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin Kentsel Dönüşüm Politikasında Ortaklaşa Çalıştığı Kurumlar / Kuruluşlar.....	96
3.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE PROJE ALANLARINDAKİ MAHALLELİLERİN BAKIŞI VE TUTUMU .....	100
SONUÇ .....	111
KAYNAKÇA .....	117
EKLER .....	122
EK 1: Gaziosmanpaşa “3K” Projesinde Hedefler ve Stratejiler.....	122
EK 2: Gaziosmanpaşa “3K” Dönüşüm Projesi .....	123
EK 3: Gaziosmanpaşa’da Katılım – Aktörler Modeli .....	124
EK 4: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi’nde Hane Başı Çalışan Kişi Sayısı.....	125
EK 5: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi’nde Çalışanların Aylık Gelir Düzeyi .....	125
EK 6: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi’nde Çalışanların Meslekleri.....	126
EK 7: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi’nde Yaşayanların Sosyal Güvenceleri.....	126
EK 8: Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol’un GOP Yaşam Dergisi’nde “3K” Dönüşüm Projesiyle İlgili Yazısı .....	127
EK 9: Gaziosmanpaşa Belediye Başkan Yardımcısı Mustafa Kemal ÖZENÇ ile Yapılan Mülakat .....	130
Ek 10: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürü H. Selçuk Oto İle Yapılan Mülakat .....	137
Ek 11: Yıldıztabya Mahalle Muhtarı İle Yapılan Mülakat.....	140
Ek 12: Sarıgöl Mahalle Muhtarı İle Yapılan Mülakat.....	142
Ek 13: Yenidoğan Mahalle Muhtarı İle Yapılan Mülakat.....	144

## ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 1 – 5747 Sayılı Kanunla Gaziosmanpaşa'dan Ayrılan Mahalleler .....	48
Çizelge 2 - Gaziosmanpaşa Nüfus Artış Hızı.....	53
Çizelge 3 – Gaziosmanpaşa Kır – Kent ve Erkek – Kadın Nüfusu.....	53
Çizelge 4 – Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus.....	54
Çizelge 5 – Gaziosmanpaşa'da İkamet Edenlerin Nüfusa Kayıtlı Oldukları İller .....	56
Çizelge 6 – Proje Alanındaki Bina Tür ve Adetleri .....	64
Çizelge 7 – Proje Alanındaki Binaların Kat Adetleri.....	65
Çizelge 8: Sarıgöl 1. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi Faaliyet Planı.....	76
Çizelge 9: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Yaş ve Cinsiyet Dağılımı.....	100
Çizelge 10: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Aylık Kişisel Gelir Durumuna Göre dağılım.....	102
Çizelge 11: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Aylık Toplam Aile Geliri Durumuna Göre dağılım.....	102
Çizelge 12: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Doğum Yerine Göre Dağılım .....	103
Çizelge 13: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Ebeveyn Doğum Yerine Göre Dağılım.....	103

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 - Göçlerin geldiği bölgeye göre dağılımı .....	55
Grafik 2 – Gaziosmanpaşa'nın Eğitim Düzeyi.....	57
Grafik 3- Proje Alanındaki Mülkiyet Dağılımı .....	65
Grafik 4: Sarıgöl Mahallesi'nde Hane Halkı Sayısı.....	69
Grafik 5 : Sarıgöl Mahallesi'ndeki Evlerin Bölümleri.....	70
Grafik 6: Sarıgöl Mahallesi'ndeki Konutların Oda Sayıları .....	71
Grafik 7: Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların Eğitim Düzeyi .....	72
Grafik 8: Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların En Önemli Sorunu .....	73
Grafik 9: Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların Başka Bir Yere Gitme İsteği ....	74
Grafik 10: Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların Kamulaştırma Neticesinde İstedikleri.....	74
Grafik 11: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Medeni Duruma Göre Dağılım .....	101
Grafik 12: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel Dönüşümün Ne ifade Ettiği .....	104
Grafik 13: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel Dönüşüm Projesinden Nasıl Haberdar Olunduğu.....	105
Grafik 14: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel Dönüşümden Beklentiler .....	106
Grafik 15: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel Dönüşüm Mahallenizde Uygulansın mı?.....	107



## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Gaziosmanpaşa'nın İstanbul'daki konumu .....	46
Fotoğraf 2: 5747 sayılı Kanun öncesi Gaziosmanpaşa'nın Mahalleleri .....	47
Fotoğraf 3: Taşlıtarla'nın ana Caddesi.....	50
Fotoğraf 4: Taşlıtarla'daki Sinema .....	50
Fotoğraf 5: Rumeli Göçmen Evleri .....	51
Fotoğraf 6: Proje Kapsamında Kentsel Dönüşüm Alanı İlan Edilen Yerler .....	61

## GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kavramı 20.yüzyılın ikinci yarısından itibaren gerek akademik gerekse yerel yönetimler ve mahalle halkları tarafından yoğun bir biçimde dile getirilmekte; özellikle 80'li yıllardan itibaren her alanda kendisini hissettirmektedir. Bu denli yoğun şekilde dile getirilmesinde şüphesiz toplumun birçok alanını ilgilendiren bir konu olması yatmaktadır. Etkileri bakımından Kentsel dönüşüm, salt imar ve planlama alanlarını kapsamayıp sosyo-ekonomik, kültürel ve politik bir kavram haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm sonuçları itibariyle yalnızca mekansal anlamda bir dönüşüm değil, ekonomik, sosyal ve toplumsal bir dönüşüm olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm, çeşitli şekillerde ortaya çıkmaktadır. Sanayileşme ya da sanayisizleşme, değişen ekonomi politikaları, çeşitli nedenlerle yerinden edilenlerin ve ekonomik göçlerin neden olduğu aşırı nüfus artışı, kentsel arazinin paylaşımında sınıflar arası rekabet gibi nedenler yanında savaş ve doğal afetler gibi nedenlerle de kentler dönüşmektedir. Kentsel dönüşüm, genellikle planlama bakımından dışlanmış yerlerde görülmekte ise de ülkemizde bunun tersi yaşanmakta yeni planlamaya açılan yerlerde Kentsel dönüşüm politikaları uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm, koruma altına alınmış alanlar, eskiyen kent merkezi alanları ve gecekondu alanları gibi pek çok farklı fonksiyonlara sahip alanlarda yürütülebilen bir süreçtir.

Türk modernleşmesinin genelde izlediği yol olan Batı'yı örnek alma girişimi kentsel dönüşüm kavramında bir kez daha yinelenmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin Türkiye'deki uygulamalarını anlayabilmemiz için öncelikle kentsel dönüşümün Dünyada nasıl ortaya çıktığının ve uygulandığının -özellikle altyapısının- anlaşılması gerekmektedir. Dünyadaki kentsel dönüşüm örnekleri, stratejik planlama anlayışı esas alınarak kent içinde çöküntü durumuna gelen mekanları fiziki, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak dönüştürmektedir. Türkiye örneklerinin çoğunda ise kentsel dönüşüm salt yapı dönüşümü olarak öngörülmüş ve uzun dönemli ekonomik ve kültürel sonuçları göz ardı edilmiştir.

1980’li yıllardan itibaren ortaya çıkan gelişmeler birçok alanda olduğu gibi kentlerin planlanmasında ve yerleşim seçeneklerinde de birtakım köklü değişiklikler ortaya çıkarmıştır. Küreselleşme ve beraberinde getirdiği sermayenin sınırlar arası dolaşımı, teknolojinin hız kazanmasıyla artan iletişim olanakları ve ortaya çıkan yeni sektörlerin yatırım kararları kentleri değişime / dönüşüme tabi kılmıştır (Torun, 2005: 2).

1950 ve 1960’lı yıllarda devlet eksenli ulusal ölçekli kentsel yenileme faaliyetleri ile şekillenen kentler, 1980 ve 1990’lı yıllarda daha çok yerel bazda şekillenmeye başlamış ve “Yeni şehirciliğin” kentsel ve toplumsal yeniden üretim süreci ile yerel olana verilen değer artmıştır. Ulusal ve bölgesel bazda örgütlenen üretim süreçleri ve uluslararası sermaye yerel bazda örgütlenmeye başlamıştır. Üretim sürecinin giderek yerelleşmesi kent merkezlerine olan ilginin artmasına ve özellikle metropol kent merkezlerinin arsa ve gayrimenkul fiyatları yanında sosyal ve kültürel yapısının da değişmesine yol açmıştır. (Smith, 2006: 17).

Bu çalışmada genel olarak amaç; küreselleşme olgusunun her alanı kapladığı ve giderek yerelleşen dünyada 1980’li yıllardan itibaren etkisini artarak hissettiren, kentin yeniden üretilmesi sürecinde önemli bir kentsel politika aracı olan kentsel dönüşüm kavramını ve yine bu anlamda kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinde en önemli aktörlerden biri olan yerel yönetimlerin rolünü incelemektir.

Dünya’da çok daha önceleri tartışılmaya başlanan kentsel dönüşüm olgusu Türkiye’de son 10 yılda gündeme gelmiş ve kentsel dönüşüm için atılan adımlar ve oluşturulan kurumların, Dünya’daki örnekler ile kıyaslandığında kurumsallıktan uzak olduğu görülmüştür. Türkiye’de kentsel dönüşüm çoğunlukla çöküntü haline gelmiş ve gecekondularında kısmen uygulanmaya çalışılmaktadır. Bu uygulamalarda da Dünya’daki örnekler köhneleşmiş bu alanlara tatbik edilmeye çalışılmaktadır. Uygulama sonuçlarına bakıldığında kimse halinden memnun görünmemektedir. Artık kentlerin yarıştığı küresel rekabet ortamında kurumsal politikaların eksikliği şiddetle hissedilmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının gelişimine baktığımızda merkezi bir örgütlenmeden yerel yönetimlerin öneminin arttığı bir örgütlenme biçimine doğru gidildiği görülmektedir. Şüphesiz ki yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir yeri vardır. Türkiye’de kısmen gerçekleştirilmeye çalışılan kentsel dönüşüm projelerinde farklı kurumlar farklı uygulamaları gerçekleştirmeye çalışmaktadır. Bu uygulamalarda yerel yönetimler, kentsel dönüşümden etkilenecek kişi ve kuruluşlar arasında uyum sağlayıcı ve bütünleştirici olmalıdır. Bu uyum tesisinin sağlıklı olması için de katılım bilincinin yüksek olması ayrıca sivil toplum kuruluşlarının yönetime aktif olarak katıldıkları bir yönetim anlayışının mevcudiyeti gereklidir. Fakat Türk planlama mevzuatı ve tarihine baktığımızda mevcut olan eksiklikler, Türk yönetim sisteminin merkeziyetçi ağırlıklı olması ve katılım kavramının gelişmemesi gibi nedenler sonucu yerel yönetimler olumsuzluklarla karşılaşmaktadır. Bu bağlamda yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm konusunda öneminin incelenmesi anlamlıdır.

Bu sebeple kentsel dönüşümü Türk planlama tarihçesi ve mevzuatı içerisinde kapsamlı olarak incelemek, örnekleri değerlendirmek ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm konusundaki duruşlarını açıkça ortaya koymak gerekmektedir. Bu nedenle Gaziosmanpaşa Belediyesi ölçeğinde kentsel dönüşüm olgusunu geniş olarak incelemek, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüme bakış açısını ortaya koymak ve mevcut projeler / uygulamaların etkileyeceği kişilerin bu süreçten nasıl etkilendikleri, sürece katılımlarının var olup olmadığı ve kentsel dönüşümün toplum tarafından nasıl algılandığını ortaya koymak gerekmektedir.

Bu çalışmada yöntem olarak öncelikle kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili literatürdeki tartışmalar taranmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm kavramının ne anlama geldiği, neyi hedeflediği, Türkiye ve Dünya’da gelişimi ve örnekleri ortaya konmaya çalışılmıştır. Ayrıca Türkiye’de kentsel dönüşümün yasal mevzuattaki boyutu ilgili kanun, yönetmelik ve tasarıların incelenmesi neticesinde yorumlanarak açıklanmıştır. Daha sonra Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin çeşitli müdürlüklerinin arşivlerinde geniş bir tarama yapılmıştır. Bu taramada Gaziosmanpaşa’nın sosyal, mekansal ve idari boyutu incelenmiş ve konum, tarihçe, nüfus yapısı, eğitim durumu,

yaşam, ulaşım ve ekonomi konularında ayrıntılı bilgi elde edilmiştir. Ayrıca bu arşiv taramasında teze konu olan kentsel dönüşüm alanlarını kapsayan plan ve projeler incelenmiştir. Bu inceleme neticesinde kentsel dönüşüme konu olan alanların arazi ve mülkiyet yapıları ortaya konulmuş ayrıca yararlanılan diğer arşiv belgeleri ışığında kentsel dönüşüme konu olan alanların tüm ayrıntıları tespit edilmiştir. Bunların yanında Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin proje alanında yaptırmış olduğu anketlerden de yararlanılmıştır.

Tez çalışmasının saha araştırması kısmında nitel araştırma yöntemlerinde en sık kullanılan veri toplama araçlarından biri olan "Görüşme" yöntemi kullanılmıştır. Görüşme yöntemi 3 farklı kesim üzerinde uygulanmıştır. Bu kesimler; Belediye yetkilileri, kentsel dönüşüm proje alanlarında yaşayan yerel halk ve Mahalle muhtarlarıdır. Görüşme yönteminin kullanımı sırasında bu 3 kesim için de görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır. Önceden hazırlanan sorular yanında görüşülen kişinin vermiş olduğu bilgilere göre daha ayrıntılı bilgi alma amacıyla ek sorular sorulmuş bazen de ayrıntıya yönelik sorular ve sondalar araç olarak kullanılmıştır. Bunun yanında görüşme sırasında bazı soruların kişiye göre sorulmadığı atlandığı da olmuştur. Görüşme yöntemi ve özellikle görüşme formu yaklaşımının seçilmesindeki amaç, kentsel dönüşüme konu olan alanlarda yaşayan insanlar, muhtarlar ve belediye yetkililerinin bilgi ve görüşlerini belirli sabit bir forma bağlı kalmadan açık uçlu sorular yardımıyla ortaya çıkarmaktır.

Görüşmelerin tümünde yöntem olarak görüşülen kişilere kolay anlaşılabilir, spesifik ve açık uçlu sorular sorulmuş olup görüşmeye katılan kişileri yönlendirmek ve çok boyutlu, karmaşık sorular sormaktan kaçınılmıştır. Sorular sorulmadan önce bir giriş yapılarak bu veri toplama işleminin bir tez çalışmasının parçası olduğu ve tezin amacı görüşülecek kişilere anlatılmıştır. Soruların başında görüşülen kişinin kişisel bilgileri ile başlanıp daha sonra çalışma amacı ile ilgili sorular sorulmuştur. Bu bağlamda sorular sorulurken basitten zora, özelden genele olmak üzere soru sorulmaya çalışılmıştır. Ayrıca görüşme sırasında elde edilen bilgilerin kaydedilmesi ses kayıt cihazı yardımıyla yapılmıştır. Ses kayıt cihazının kullanılmasındaki amaç, not alma sorununun ortadan kaldırılması, alternatif sorular

ve görüŖülen kiŖinin ilgisinin dağılmaması bağlamında sorulara ve cevaplara daha çok yođunlaŖılması ve zaman kaybının engellenmesidir. Zaman zaman ses kayıt iŖlemi sırasında not da alındığı olmuŖtur. Ses kayıt iŖlemi yapılmadan önce görüŖülen tüm kiŖilerden izin alınmıŖtır.

Saha araŖtırması kapsamında kentsel dönüşüm proje alanlarında yaŖayan yerel halktan mahallelerin nüfus ağırlıklarına göre 50 kiŖi ile görüŖülmüŖtür. GörüŖülen kiŖilerden 13'ü BađlarbaŖı Mahallesi; 12'si Sarıgöl Mahallesi; 11'i Yıldıztabya Mahallesi; 8'i Pazariçi Mahallesi ve 6'sı Yenidoğan Mahallesi sakinidir. Belediye yetkilisi olarak 2004 yılındaki BađlarbaŖı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahallelerini kapsayan kentsel dönüşüm projesi sırasında Belediye BaŖkan Yardımcılığını yürüten kiŖi ve Sarıgöl 1. Etap Kentsel dönüşüm projesi ile ilgili olarak GaziosmanpaŖa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürü ile görüŖülmüŖ olup ayrıca 3 adet Mahalle Muhtarı ile de görüŖülmüŖtür. Diğer 2 Mahalle Muhtarından biri yeni seçildiği için; diğerleri ise kabul etmediği için görüŖme yapılamamıŖtır.

Bu çalıŖma Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramının nasıl algılandığını ortaya koyarak kentsel dönüşümün yerel yönetimler düzeyinde uygulaması ölçeğinde İstanbul GaziosmanpaŖa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm uygulamalarını ve GaziosmanpaŖa Belediyesi ölçeğinde kentsel dönüşümün tarihçesini inceleyerek dönüşüm kararlarının sosyal mekandaki etkilerini ve toplum tarafından ne Ŗekilde anlaŖıldıđını sorgulamaktır. Tezin amacı genel olarak; kentsel dönüşüm kavramının Dünya'da ve Türkiye'de ortaya çıkıŖı, geliŖimi ve İmar – Planlama pratiği içerisindeki yerini ortaya koymak ve kentsel dönüşüm örneklerini incelemek, yerel yönetimlerin, sivil toplum kuruluşlarının ve kentsel dönüşüm uygulamaları içerisinde yer alan diğer kiŖi / kurum / kuruluşların duruşunu tanımlamak ve irdelemek, katılım kavramı çerçevesinde kentsel dönüşüm projelerinden etkilenecek kiŖi / kurum / kuruluşların bu sürece ne kadar etki edebildiklerini ortaya çıkarmak ve kentsel dönüşüm kavramına nasıl baktıklarını tespit etmek ve yerel yönetimlerin dönüşüm kararlarının sosyal mekandaki etkilerini incelemek Ŗeklinindedir.

Bu çerçevede tezin birinci bölümünde kentsel dönüşüm kavramının ne anlama geldiği, Türkiye ve Dünyada gelişimi, yasal boyutu ve örnekleri incelenmiştir. Tezin ikinci bölümünde ise Gaziosmanpaşa'nın sosyal, mekansal ve idari özellikleri; konum, tarihçe, nüfus yapısı, eğitim, yaşam, ulaşım ve ekonomi alt başlıkları ile anlatılmaya çalışılmış ayrıca Gaziosmanpaşa'da bugüne kadar uygulanmaya çalışılan planlama ve kentsel dönüşüm kararları incelenmiştir. Bu kısımda yer alan iki proje olan “Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahallelerini kapsayan 2004 tarihli Kentsel dönüşüm projesi” ve “2009 tarihli Sarıgöl Mahallesi 1. Etap Kentsel dönüşüm Projesi”, proje alanlarının genel özellikleri, faaliyet programları ve arazi ve mülkiyet yapıları bakımından ayrıntılı olarak incelenmiş ve Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm uygulamaları hakkında yazılı basında yer alan haberler aktarılmıştır.

Tezin üçüncü bölümünde ise Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm politikalarının evrimi ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda ilk olarak Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşümüne bakış açısını yansıtan “3K” dönüşüm projesinin içeriği incelenmiş daha sonra Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm ile ilgili tutumu ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Bu tutum ile ilgili olarak Gaziosmanpaşa Belediyesi'nde kentsel dönüşüm fikrinin nasıl ortaya çıktığı, Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm konusundaki algılamaları ve tanımlamaları, Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşümde oluşturduğu vizyon ve politikalar incelenmiştir. Daha sonra ise Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm politikasında ortaklaşa çalıştığı kişi / kurum / kuruluşlar ve onlarla olan ilişkileri katılım kavramı bağlamında incelenmiştir. Son olarak da proje alanlarında ikamet eden kişilerin kentsel dönüşümüne bakış açısı ortaya konmuştur.

## 1.BÖLÜM

### 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ İÇERİĞİ ve DÜNYA ve TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜME GENEL BİR BAKIŞ

#### 1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

##### 1.1.1. Kentsel Dönüşüm Tanımları

Kentsel dönüşüm yazınında, birçok kentsel dönüşüm tanımı bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak yapılan tanımlar, tanımı yapan kişi veya kuruluşun görüş ve amacına göre değişiklik göstermektedir. Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü dönüşüm kelimesini, “*olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon*” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımdan hareket edilirse, kentsel dönüşüm, kentsel alanların varolan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir. Özden’e göre kentsel dönüşüm, kendi özellikleri itibariyle zamanla eskiyen terk edilen değerini yitiren kent alanlarının içinde bulunduğu zamanın fiziksel ve sosyo-ekonomik şartlarına uygun olarak yeniden canlandırılması ve kente geri kazandırılmasını ifade etmektedir (2000: 257). Donnison’a göre kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü bölgelerinde yoğunlaşan problemlerin ortaklaşa bir biçimde çözümlenmesi için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir (Akkar, 2006: 29). Gökbulut’a göre kentsel dönüşüm, yerel yönetimlerin değişen ekonomik yapı sonucu kentlerde oluşan negatif etkiyi yok etmek için kullanılan bir araçtır (1996: 38). Şahin’e göre kentsel dönüşüm, kentsel alanda bütünsel bir değişim, fiziki yapıda yapı stoğu değişimi, kent içinde nedenlerle istenilmeyen kentsel alanların belli bir aktör tarafından dönüştürülmesi olarak tanımlanabilir (2003: 89). Roberts, kentsel dönüşümü, kapsamlı bir faaliyet olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlamaktadır (Akkar, a.g.e.; 29). Geniş bir tanımlama yapan Roberts, kentsel dönüşümü, salt fiziksel koşulların iyileştirilmesi olarak görmemiş, ayrıca ekonomik, toplumsal ve çevresel koşullarında iyileştirilmesi olarak tanımlamıştır. Roberts'in bu tanımını Akkar, kentsel dönüşümün, bozulma olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel



koşullarını kapsamlı yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve faaliyetlerin bütünü olduğunu, bu nedenle, kentsel dönüşümün, yeni kentsel bölgelerin planlanması ve geliştirilmesinden çok, varolan kentsel bölgelerin planlanması ve yönetimi ile ilgili olduğu şeklinde yorumlamıştır (a.g.e.; 29). Keleş'e göre, bugün anladığımız anlamı ile kentsel dönüşüm, belirli sosyal grupların hareketlerine dayalı kendiliğinden gelişimlerden çok toplumsal, ekonomik ve politik amaçlarla dışarıdan özel bir müdahale sonucunda ortaya çıkan planlı bir girişimdir. "*Kendiliğinden yenilemenin kente maliyeti, planlı yenilemeden daha yüksek olup, plan – program dışı yatırım oldu-bittileri, ulusal ekonomi açısından da sorunlar doğurmaktadır.*" (2003: 434). Keleş ayrıca kentsel dönüşüm hakkındaki görüşlerini şu şekilde dile getirmiştir:

"Kentsel dönüşüm, gecekonduların ıslahı diye bildiğimiz şeyin genişletilmiş bir şeklidir amaç olarak. Gecekonduların bölgelerinin göze daha hoş görünür bir şekle sokulması isteniyor. Modern bir kent diye bazı kimselerin kafasındaki imaj, bu kavram çerçevesinde yerleştirilmek isteniyor. Biraz daha genişletiyorlar tarihsel vesaire, yapıtların etrafında bulunan yerlerin düzenlenmesi, afet alanların da sokmaya çalışıyorlar içine, ama asıl gecekonduların alanlarının temizlenmesidir. Gecekonduların alanlarının temizlenmesi konusunda en doğru sözü Manuel Castel söylemiştir: "Gecekondularını yıkmak, onunla belli bir anlaşmaya vararak kişiyi alıp, başka bir yere götürüp yerleştirmek, apartmanlara, yüksek katlı yapılara ile neye ulaşmak isteniyor? Yapılmak istenen şey, burada aslında yoksulluğu bir yerden alıp başka bir noktaya taşımaktan başka bir şey değildir. Önemli olan, yoksulluğun kendisini ortadan kaldırmaktır." Kentsel dönüşüm projelerinde olan şey de budur. Yoksulu gecekondusundan alıp bir apartman dairesinde yoksulluğunu sürdürür hale getirmekten başka bir yararı yoktur, amaçlar vardır." (Can – Tercan, 2006: 55).

Yıldırım da Akkar'ın tanımına benzer bir tanımlama yaparak; kentsel dönüşümü en genel anlamda tanımlayıp bu olguyu değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlayamaya çalışan kapsamlı bir bakış ve eylem olarak özetlemiştir (2006: 8). Yıldırım ayrıca, kentsel alanların bozulma süreçlerinin anlaşılması ve üzerinde ortak bir karara varılmasının, toplum sağlığı için düşük yaşam koşullarının iyileştirilerek

fiziksel ve sosyal altyapı eksikliklerinin giderilmesinin, sorunların eşgüdümlü olarak ve sürekli bir biçimde çözümlenmesinin, yeni alanlar yerine varolan kentsel alanların planlanması ve yönetiminin dönüşümün vurgulanan diğer yönleri arasında olduğunu belirtmiştir (a.g.e.; 8).

Perouse ise yukarıda zikredilen tanımlara yakın bir tanımlama yapmış (teknik, sosyal ve ekonomik bakımdan bozulmuş ya da işlevini kaybetmiş kent parçalarının yenilenip sağlıklılaştırılması) ayrıca bu tanımlamanın kentsel dönüşümü ve boyutlarını anlamakta yetersiz kalacağını belirterek kentsel dönüşümün boyutlarını ve uygulamadaki tezahürünün fiilen en az dört farklı uygulaması olduğunu belirterek maddeler halinde kategorize etmiştir (2006: 29-31):

**a) Tarihi Semtlerdeki Kentsel Dönüşüm:**

Eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin yeniden inşa ve restore edilmesi şeklinde ortaya çıkan tarihi semtlerdeki dönüşümün daha çok turizmin gelişmesine odaklı bir boyut olduğunu belirten Perouse, Dolapdere ve Tarlabası gibi tarihi semtlerdeki tarihi dönüşümün küçük üretici ve atölye sahipleri için kent (sur) dışındaki sanayi alanlarına taşınmak demek olduğunu; Gedikpaşa esnafına göre bu tür projeleri destekleyenlerin önemli turizmciler, otelciler, büyük tekstilciler, deri ve ayakkabı üreticilerini olduğunu belirtip; bu tür Kentsel Dönüşümün kısmen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yoluyla uygulamaya başladığını vurgulamıştır (a.g.e.; 29).

**b) Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm:**

Bu tip kentsel dönüşüm uygulamasının Zeytinburnu'nda olduğu gibi, olası deprem karşısında güvenli olmadığı tespit edilen binaların güçlendirilmesi ya da yıkılıp yeniden inşa edilmesi anlamına geldiğini belirten Perouse'un işaret ettiği bu tip kentsel dönüşüm uygulamasının benzer bir örneğini de TOKİ uygulamaktadır (a.g.e.; 29).

**c) Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Alanları:**

Bu tip kentsel dönüşümün Küçükçekmece’de olduğu gibi; kentsel dokunun görünür çirkinliğinden çıkarılarak, kentsel dokuya belli standartlara göre kabul edilebilir bir görünüm kazandırmayı amaçladığını belirten Perouse, bu tip kentsel dönüşümün yoksul Mahalleler (çingenelerin ya da yeni göç edenlerin oturduğu alanlar) üzerinde yoğunlaştığını ortaya koymaktadır. Perouse, ayrıca 90’ların sonuna kadar kaçak yapılaşmaya müsamaha göstermiş olan yerel yönetimlerin, gecekondu mahalleri ile birlikte kaçak lüks villalar üzerinde de kentsel dönüşüm uygulamalarını faaliyete geçirmemelerini “seçicilik” olarak görmektedir (a.g.e.; 30).

**d) Kentsel Dönüşüm ve Sanayisizleştirme:**

Perouse, son olarak Kartal örneğinde görüldüğü üzere kentsel dönüşümün, sanayiden düşünülen karlı hizmet sektörüne geçiş politikalarını çağrıştırdığını belirtmektedir. 26/02/2008 tarihli Hürriyet gazetesinde yer alan “Fabrikaları kapatın, Kartal’a 5 milyar dolarlık gökdelen dikelim” başlıklı habere değinen Perouse, bu tip kentsel dönüşümün yatırımcıları boş arsalarla çekerek değerlendirme amacını taşıdığını belirtmektedir (a.g.e.; 30).

**1.1.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları**

Kentsel dönüşüm projelerinin yapılması gerektiği düşünülen alanlarda yoksulluk, işsizlik, yüksek suç oranları, düşük yaşam standartları ve çeşitli sosyal sorunlar gibi problemler bulunmaktadır. Bu problemlere çözüm bulmak için planlanan kentsel dönüşüm projelerinin aşağıda belirtilen hedeflere ulaşmayı amaçlamaktadır. Göz’ün değerlendirmesine göre;

**a) Fiziksel ve Çevresel Hedefler:** Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması düşünülen alanlarda elverişsiz konutların yerine daha kaliteli konutlar yapmak, altyapı sorunlarını gidermek, çevresel koşulları iyileştirmek, donatı alanları yaratmak.

- b) **Ekonomik Hedefler:** İlgili alanda iş imkanları, istihdam ve ticari çekim alanı yaratmak ayrıca proje için yatırımcıları bu alana çekmek.
- c) **Sosyal Hedefler:** İlgili alanda toplumsal sorun haline gelen odakları ortadan kaldırmak, güvenliği sağlamak, aktörler arası sosyal ilişkileri geliştirmek.
- d) **Kültürel Hedefler:** Sosyal hedeflerle bütün olarak düşünülebilecek proje alanındaki kültürel değerleri korumak, varsa doğal ve tarihi zenginlikleri yaşatmaya devam etmek (Göz, 2008: 9).

Akkar, Roberts'in görüşlerini yansıtarak kentsel dönüşümün, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıktığını belirtmiştir. Bunlardan birincisi, kentin fiziksel durumu ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal bozulmadır. Kentsel dönüşüm projelerinin temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırdığını belirten Akkar, kentsel dönüşümün bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemine çözüm bulmayı amaçladığını belirtmiştir (2006: 30). Kentsel dönüşümün ikinci amacı olarak Roberts'e vurgu yapan Akkar, kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap verdiğini, bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projelerinin kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşıdığını belirtmektedir (a.g.e.; 30). Roberts, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymanın kentsel dönüşümün üçüncü hedefi olduğunu belirtmektedir. *“Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel Dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar.”* (a.g.e.; 30). Dönüşüm projelerinin diğer amacı ise, kentsel alanların etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır. Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı

olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinin, doğrudan bu amaçla ilgili olduğu vurgulanmıştır (a.g.e.; 30). Kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve siyasi güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır. Kentsel alanların üretilmesinin ya da yeniden geliştirilmesinin çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirildiği kentsel dönüşümün son amacı olarak belirtilmiştir (a.g.e.; 30).

Yıldırım ise kentsel dönüşüm faaliyetlerinin başlıca amaçlarının, kent planlamasının da temel amaçlarıyla örtüşen bir şekilde tanımlanabileceğini vurgulamıştır. Yıldırım'a göre kentsel dönüşüm ile kent planlamasının ortak amaçlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

1- Kentsel refahın ve yaşam kalitesinin artırılması, kent merkezlerin gelirlerinin artırılması ve kentlerin ekonomik anlamda rekabet edebilirliğin sağlanması.

2- Fiziksel koşullar ile toplumsal sorunlar arasında ilişki kurularak, sosyal dışlanmanın azaltılması.

3- Kentsel politikanın çok paydaşlı ve katılımlı planlama yoluyla demokratik bir doğrultuda şekillendirilmesi.

4- Kentsel alanların etkin kullanımı ile gereksiz yayılma ve israfın önlenmesi, böylece çevrenin korunması ve geliştirilmesi.

5- Dönüşüme konu alanların şehrin geneli ile bütünleştirilmesi.

6- Kentin doğasındaki sürekli değişim ihtiyacına cevap verilmesi (2006: 8).

Kentsel dönüşümün ortaya çıkma nedenleri çeşitlilik göstermektedir. (Ünverdi, 2005: 31; Özdemir vd., 2005: 22). Kentsel dönüşüm ihtiyacı kent içerisinde yer alan eski / tarihi bir yerleşim alanı, işlevsiz kalan bir sanayi alanı veya bazı sosyal sorunlara sahip konut alanlarında veya çarpık ve hızlı gelişen kentlerde meydana gelen kaçak yapılaşma, yetersiz altyapı arzı, doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulma gereksiniminden dolayı ortaya çıkabilir (Genç, 2008; 116). Özden,

kentsel dönüşümü, her kentin kendi gelişim çizgisi içinde ortaya çıkan olağan bir dönüşüm ve beklenmeyen faktörler sonucu ortaya çıkan dönüşüm şeklinde ikiye ayırarak ele almıştır (2000: 255). Genç ise, yapı stoğunu koruma yöntemlerinden biri olarak eskiyen kent dokularının çöküşünü durdurmak için konut sıkıntısına çözüm amacıyla kentsel gelişme çerçevesinde değerlendirmiştir (2008; 116).

Tekeli'ye göre ise kentsel dönüşümün temel yapısal özellikleri ise şöyle sıralanabilir:

1- Somut göstergeleri fiziksel yapı, işlev ve sosyal tabaka değişimleri olan dönüşüm, fiziksel yönünün yanı sıra sosyal, ekonomik, yasal, yönetsel, politik vb çok yönlü dinamikler içermektedir.

2- Kentsel dönüşüm ihtiyacını doğuran başlıca kentsel bozulma türleri, yapı stoğunun bakımsızlaşması ve yapısal sağlamlığının yitirmesine bağlı fiziksel, işlevlerin nitelik veya kent içindeki konum açısından uygun olmayışından doğan işlevsel, ve çevresel kalitenin düşmesine bağlı oluşan imaj sorunlarını kapsamaktadır.

3- Dönüşüm, yapıların hemen tükenmeyen ekonomik ömrü, korunması gerekli tarihi, kültürel ve sembolik değerleri, kentsel yer değiştirmenin maliyetleri ve sınırlanmış imar hakları gibi dönüşüm hızını denetleyen çeşitli direnç unsurları ile karşılaşarak bir mücadele konusu olabilmektedir (2003: 2-7).

Kentsel dönüşüm uygulamasının amacı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı tarafından kaleme alınan bir yayında şu şekilde açıklanmaktadır: *“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: 235).

Çopuroğlu, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm projelerinin püf noktalarına bakıldığında üç önemli özelliğin öne çıktığı öne sürmektedir:

- Uygulamanın kentte bu tür bir dönüşüm ihtiyacını duyan alanlar bütününe oranla daha dar bir alanda gündeme getirilmesi,
- Seçilen alana çevresi ve kent bütününe verilmiş olanlara kıyasla ayrıcalıklı imar hakları, yoğunluk ve yapılaşma esasları getirilmesi,
- Bu yöntemle alanda müteahhidler eliyle yapılaşmanın özendirici hale getirilmesi (2006: 150).

## 1.2. Dünya’da Kentsel Dönüşüm

### 1.2.1. Dünya’da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentlerin sahip oldukları farklı yapılardan ötürü dönüşüm, farklı kentlerde farklı şekillerde olmakta hatta aynı kentte farklı zamanlarda farklı dönüşümler yaşanabilmektedir. Kentsel dönüşüme koşul olarak farklı zamanlarda farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmaktadır. Müdahalelerin temelinde de kentlerde ortaya çıkan bozulmanın giderilmesi yatmaktadır (Uzun, 2006: 49). 19. yüzyılda sanayileşme ile birlikte Batı ülkelerinin büyüyen kentlerinde işçi sınıflarının yaşadığı sosyal ve ekonomik anlamda çöküntü alanları haline gelmiş bölgeleri iyileştirme gereksinimi ile beraber 20. yüzyılda işlevini kaybetmiş sanayi alanlarını canlandırma çabaları kentsel dönüşümün temellerini oluşturmaktadır (Yıldırım, 2006: 7). Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak Dünyada farklı kıtalardan farklı kentlere bakıldığında 20. yüzyılda farklı dönüşüm süreçlerinin yaşandığı gözlemlenmektedir. 20. yüzyıl öncesi gelişmelerin başında 1850’lerden 1945’lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya müdahale etme aracı olarak yaygın şekilde kullanılan kentsel yenileme gelmektedir (Akkar, 2006: 30). 1800’lerin başında “Park Hareketi” olarak ortaya çıkan dönüşüm, kent ile doğayı bir araya getirmeyi amaçlamış; bu amaç doğrultusunda 1844’te Liverpool’da “Birkenhead Parkı”, 1845’te Londra’da “Victoria Parkı” ve 1863’te de New York’ta “Central Park” yapılmıştır. Park Hareketi dışında aynı tarihlerde, kent merkezlerinde geniş bulvar ve caddelerin açılmasından oluşan kentsel yenileme projeleri hayata geçmeye başlamıştır (a.g.e.;

30). Kentlerdeki yenileme politikalarında önemli bir yer tutan gelişme ise, 1900'lerin başlarında, İngiltere'deki "Bahçe Kent Hareketi" ve "Modernist Hareket"tir. "Modern Kent" in kent planlaması literatüründeki tanımına baktığımızda; CIAM'ın<sup>1</sup> Atina Sözleşmesi'nde belirlenen ana ilkelerine göre, "modern kent"; temiz ve sağlıklı olmalı; kentlerin çöküntü haline gelen alanları yıkılmalı ve bu alanlar tekrar düzenlenirken geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden oluşan bir kentsel doku yapılmalıdır (a.g.e.; 31).

1940'lar ile beraber kentsel politikalar, yeni kentsel kullanım alanlarının eski kullanım alanlarının yerine geçmesini ve özellikle 1. ve 2. Dünya Savaşları sonrasında yıpranan kentlerin yeniden inşasını ihtiva etmiştir. Dünya Konjonktüründe "Refah Devleti" uygulamalarının önemli yer tuttuğu bu dönemde Avrupa'da merkezi yönetimin öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları ortaya atılmıştır. Ayrıca bu dönemde, merkezi yönetim yerel yönetimlere, yıkılan veya harap olan kentlerin yeniden yapılandırılması konusunda hangi ilke ve esaslar dahilinde hareket edeceklerini gösteren detaylı rehberler sağlamıştır. 1940'ların sonlarına doğru Avrupa'da çoğu kentin gelişimi kent çeperlerine doğru olup banliyöleşme ortaya çıktığı için "kentsel gelişim" literatürde önem kazanmıştır (a.g.e.; 31). 1950'lerde kent çevrelerinde yerleşimlerin artması neticesinde ortaya çıkan bu yeni kentlerde nüfusun azımsanamayacak bir bölümü yaşamaya başlamıştır. Boşalan kent merkezinde ise düşük gelir gruplarının merkezi olmaya başlamış ve zamanla çöküntü alanı haline gelmiştir (Uzun, 2006: 49). Ayrıca Avrupa'da 2. Dünya Savaşından zarar gören kentlerin yeniden canlandırılması amacıyla çeşitli arayışlar içine girilmiş bu amaçla 1950'li yıllardan itibaren, Avrupa düzeyinde farklı ülkelerde çeşitli toplantılar yapılarak kentsel yenilemenin ilkeleri saptanmaya çalışılmıştır (Özden, 2000). 1960'larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler kendi ekseninde devam etmektedir. 1950 ve 1960'lı yılların önemli bir özelliği de kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılması suretiyle yenilenmesidir (Uzun, 2006: 49). 1960'lar ve 1970'lerin

---

<sup>1</sup>Açılımı, Uluslararası Modern Mimarlık Kongreleri (Internationaux d'architecture moderne) olan kuruluştur. Amacı; çağdaş mimarlık sorunlarına açıklık getirmek, modern mimarlık düşüncesini benimsemek ve bu düşünceyi teknik, ekonomik ve toplumsal çevrelere aktarmak olan kuruluş, 1928 yılında İsviçre'de kurulmuştur.



başları, kentsel yenilemenin yanında kentsel iyileştirme projelerinin de uygulandığı yıllardır. Dönemin dönüşüm projelerinde kent merkezinden ziyade kent merkezlerinin çevreleri ve kenar mahalleler öncelik kazanmıştır. Bu yıllarda daha çok toplumsal problemlere duyarlı ve belirli alanları kapsayan kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiş; ayrıca fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında varolan ilişki kabul edilmiştir (Akkar, 2006: 31). 1975 yılına kadar kentsel alanda meydana gelen bozulma toplumsal bir hastalık olarak görülürken, 1970'lerin sonlarına doğru yapısal ve ekonomik nedenler sonucunda ortaya çıktığı kabul edilmeye başlanmıştır. Bu dönem, ayrıca, devletin yerelleştirme politikaları ve daha katılımcı yaklaşımları benimsemeye başladığı yılları temsil eder. 1960'lı yılların başından itibaren kent çevrelerinin kazandığı önem, bu dönemde dönüşüm projelerini başlatan ve yürüten aktörlerin çeşitlenmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır (a.g.e.; 31). 70'li yıllarda kent merkezlerinde yer alan oluşumlar ve özellikle sanayi fonksiyonları merkezden uzaklaşmaya başlamıştır. Kentlerde yeni merkezlerin / alt merkezlerin oluşması, eski kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşum sürecini tetiklemiştir. Bu yıllarda eski kentsel merkezlerinde sürdürülen yenileme çalışmaları daha geniş kapsamlı olarak gerçekleştirirken konut alanlarında da fiziksel ve toplumsal iyileştirme gündeme gelmiştir (Uzun, 2006: 49).

1980'li yıllar birçok konuda olduğu gibi, kentsel dönüşüm konusunda da, önemli düzenleme ve değişimlerin olduğu yıllardır. 1980'li yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliği, "Kentsel yeniden yapılandırma" politikasının yaygın olarak kullanılması olarak karşımıza çıkmaktadır (Akkar, 2006: 31). Ekonomik canlanmayı sağlamak 1980'lerin dönüşüm projelerinin merkezinde yer almaktadır. Şöyle ki 1960'li yıllardan itibaren kent merkezlerinde gözlemlenmeye başlanan atıl ve çöküntü haline gelme durumu, 1980'lerle beraber önem kazanan küreselleşme olgusu ile birlikte bu alanları yeniden ekonomik olarak canlandırma politikasına dönüşmüştür. Bu kapsamda yürütülen projeler, geniş alanları kapsayan kentsel işlevlerin çeşitliliğini ihtiva eden kamu yararından çok yatırımcısının kar marjını dikkate alan projelerdir. Bu projelerin diğer önemli özelliği ise çöküntü alanlarına tamamen yepyeni imajlar geliştirerek, bu alanlara ve kente uluslararası yatırımcı ve müşteri hem de turist çekmektir.

1980'lerin dönüşüm projelerinin birçoğu kamu özel sektör işbirlikleriyle gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde, kamu sektörü temel altyapı sunumu, arazi ıslahını gibi olanakları sağlayarak, bu alanlara sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenirken özel sektörün rolü ön plana çıkarılmıştır (a.g.e.; 32). 1980'ler kentsel dönüşüm projeleri için servis sektörünün gelişimi neticesinde büyük kent merkezlerinin yönetim merkezi olarak tekrar önem kazanmasıyla önemli bir dönüm noktası olmuştur. Bu gelişme yanında yeniden geliştirme süreci ön plana çıkarken merkezin iş alanı olarak kullanımlarının yanında kent merkezindeki konut alanlarının önemi de giderek artmıştır (Uzun, 2006: 50). 20. yüzyılın ikinci yarısı ile birlikte önemini yitiren merkez, 1980'li yıllarla beraber tekrar eski önemini kazanmıştır. 1980'lerden itibaren, şehirlerde kamu ve özel sektör ortaklığı eliyle tasarlanan projeler, kentsel gelişme ve ekonominin gelişmesinin en büyük yardımcısı olarak görülmüş ve buna uygun olarak yapılandırılan kurumsal çerçevede kentsel dönüşüm projeleri için yeni kurumlar oluşturulmuştur. Avrupa ülkeleri ve Amerika'da kentsel dönüşüm kavramı 1950'lerde önem kazanıp, 1970'li yıllarda ilgili çalışmalar devam etmiş ve 1980'li yıllardan itibaren de uygulamalar bazında yerleşmeye başlamıştır (Özden, 2000).

Kent merkezlerindeki dönüşüm 1990'larda da devam ederken yeni müdahale biçimleri ve yeni oluşumlar da ortaya çıkmaya başlamıştır. Merkezdeki çöküntü alanları özel sektör girişimleri ve yerel yönetimler eliyle yenilenmeye başlamış, 1970'lerde sanayinin kent dışına çıkması ile boşalan sanayi alanları kent ekonomisine katkı sağlanması hedeflenerek yeni işlevler kazandırılarak dönüşmeye başlamıştır. Yine aynı dönemde özellikle kent merkezlerindeki çöküntü alanlarında yaşanan kentsel problemleri kapsamlı bir yaklaşımla ele alan çöküntü alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri büyük önem kazanmıştır (Yıldırım, 2006: 7). 1990'lar, kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin de faal olduğu yıllardır. Dönemin kentsel politikalarına baktığımızda rekabetçi ve işbirlikçi yönetim anlayışıyla hareket eden yerel yönetimlerin oluşumu uluslararası konjonktür tarafından desteklemiştir. Yerel yönetimlerin yanında sürece sivil toplum kuruluşlarının, yerel grupların ve özel sektör birleşmelerinin katılımı gün geçtikçe

desteklenmektedir. 1980’li yıllarda Kentsel dönüşümde mekanın fiziksel ve ekonomik boyutları önem kazanırken; 1990’lı yıllarda ise mekanın fiziki, ekonomik, toplumsal boyutları yanında çevresel boyutlarına vurgu yapılmış; ayrıca kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, süreçlerini bir bütün olarak ele alan bir yaklaşım geliştirmek suretiyle kentsel canlandırmanın bu şekilde verimli olacağı görüşü savunulmaya başlanmıştır (Akkar, 2006:33). Kentsel canlandırma, 1990’lı yıllardan bugüne kadar kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimidir. Çok-aktörlü ve çok-sektörlü işbirlikleri bu dönemin kentsel dönüşüm uygulamalarında yer almıştır. Kamu ve özel sektör yanında, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının sağlanmasına yönelik yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm programları getirilmiştir (a.g.e.; 32). 2000 yılının Aralık ayında Avrupa Birliği’ne üye ülkeler ve Avrupa Birliği üyelik sürecindeki ülkelerin katılımıyla Paris’te, “Avrupa’da Kentsel Yenileme ve Konut Politikasında Uyum” konulu bir konferans düzenlenmiştir. Konferansın amacı, kentsel yenilemeyi gerçekleştirmek amacıyla yapılması gereken kurumsal düzenlemeleri incelemektir. Konferansa katılanların misyonu ise büyük ölçekli kentsel dönüşümün yerel yönetimler ve ulusal hükümetler arasında olduğu kadar sosyal konut sunucuları, özel yatırımcılar arasında da güçlü bağlantılar gerektirdiği yönündeydi (Smith, 2006: 24).

1980’lerdeki canlandırma projeleri kentlere yeni imajlar yaratarak dönüşümü gerçekleştirmeye çalışırken günümüzdeki projeler, kentlerin tarihi ve kültürel mirasını ön plana çıkaracak özelliklerini kullanma ve kentlere köklerinden bir imaj ortaya çıkarma yolunu seçmiştir. Bu anlayış, kentsel dönüşümde kentsel korumanın ön plana çıkmasına neden olmuştur. Geçtiğimiz yıllarda özellikle Avrupa kentlerinde kentsel koruma amaçlı canlandırma projelerinin dört alanda yapıldığı tespit edilmiştir:

- a) Çöküntü haline gelmiş tarihi merkezlerin yeniden canlandırılması,
- b) Tarihi kent merkezlerinin iyileştirilmesi,
- c) Tarihi değeri olan sanayi ve ticaret alanlarının canlandırılması,
- d) Küçük ve orta büyüklükteki tarihi kentlerin korunması olarak karşımıza çıkmaktadır (Akkar, 2006: 34).

1800'lü yıllardan bugüne Batı kentlerindeki fiziksel, sosyal, ekonomik, toplumsal ve çevresel anlamda çöküntü haline gelen alanlarda çözüm üretmek amacıyla uygulanan kentsel dönüşüm politikalarında birçok müdahale biçimi bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm literatürüne baktığımızda, kentsel koruma (urban conservation), kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction), kentsel sağlıklaştırma (urban rehabilitation), kentsel canlandırma (urban revitalisation), kentsel bezeme (urban refurbishment), yeniden kentleştirme (re-urbanisation), kentsel güçlendirme (urban strengthening) ve yeniden yerleştirme (urban relocation) gibi müdahale biçimlerinin de kentsel dönüşüm stratejileri arasında bulunduğu görülür (Günay, 1992). Akkar, Batı'daki başarılı kentsel dönüşüm örneklerinin ortak özelliklerini şu şekilde sıralamıştır: Batı'daki başarılı projelerin ortak özelliklerinden ilki stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olmalarıdır. İkinci olarak Batı'daki başarılı kentsel dönüşüm örnekleri işbirlikçi ve katılımlı planlama anlayışıyla hazırlanmasıdır. Akkar, Batı'daki başarılı kentsel dönüşüm örneklerinin bir diğer ortak özelliği olarak çok-aktörlü ve çok-sektörlü koalisyonlara bağlı olarak kurulmuş olmalarını göstermiştir. Akkar'a göre kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulması, projelerin başarılı olarak hayata geçirilmesi açısından çok önemlidir. Batı'daki başarılı kentsel dönüşüm projelerinin son ortak özelliği ise, kolektif çabayı harekete geçiren projeler olmaları şeklinde belirtmiştir (2006: 34-35).

### 1.2.2. Dünya'da Bazı Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Kentsel dönüşüm kavramı Türkiye açısından yeni bir kavram olmakla beraber yukarıda da bahsedildiği üzere Dünya'da ortaya çıkışı Türkiye'ye nazaran daha eski tarihlere dayanmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışı ve zamanla beraberinde getirdiği uygulama örneklerinin etkisiyle kavram Türk imar-planlama literatürüne girmiş ve Dünya'daki örnekler göz önüne alınarak projeler geliştirilmeye başlanmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm kavramını anlayabilmek, Türkiye'deki uygulama örneklerini değerlendirebilmek ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm konusundaki duruşlarını açıkça ortaya koyabilmek için öncelikle kentsel dönüşüm kavramının Dünya'daki bazı uygulama örneklerine bakmak gereklidir. Bu nedenle

Gaziosmanpaşa Belediyesi ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamalarını incelemek, merkezi hükümet ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüme bakış açısını ortaya koymak ve uygulamaya konulması planlanan kentsel dönüşüm projelerinin içeriğini değerlendirmek ve karşılaştırmak için aşağıda yer alan kentsel dönüşüm örneklerinin incelenmesi önem teşkil etmektedir.

#### 1.2.2.1. Londra Elephant and Castle Projesi ve Diğer Projeler

Londra'nın güneyinde bulunan Southwark bölgesinde yer alan Elaphant and Castle, ulaşım açısından temel bağlantı noktalarına sahip olmasına rağmen bölgenin ekonomik yatırımlar açısından yetersiz olması sebebiyle işsizlik, düşük gelir dağılımı, yüksek suç oranı gibi sosyal sorunların yer aldığı bir alandır. Ayrıca Elaphant and Castle, hava kirliliği gibi çevresel sorunların yanında fiziksel açıdan yıpranmış olan belediye konutlarıyla çevrili gerileyen bir ticaret alanına sahiptir (Keskin vd, 2003). Elaphant and Castle bölgesi, Londra Güney merkezi içinde yer alan dört fırsat bölgesinden biri olarak belirlenmiştir. Bu anlamda yatırımcıları çekmek konusunda potansiyele sahip olduğu söylenebilir. Bölgede uygulanacak planın vizyonuna baktığımızda, insanların yaşamak, çalışmak, alışveriş yapmak ve vakitlerini değerlendirmek isteyecekleri kamusal ulaşım sistemiyle bütünleşmiş ulaşılabilir bir kent yaratmak olduğunu görülmektedir. Projenin hedefleri ise toplu taşımacılığın geliştirilmesi, yerel odaklı kalkınma, sosyal bütünleşme ve bölgenin yaşanılmak istenilecek bir yer haline getirilmesi şeklindedir (Polat, 2008: 58).

Elaphant and Castle Yenileşme projesi için 5 adet program alanı tespit edilmiştir. Bunlar:

- **Sürdürülebilir kent bağlantısı**; Londra merkezi dışında ticaret ve alışveriş için gidilebilecek ve iyi konutlara sahip bir mahalle yaratmak,
- **Ulaşım bağlantısı**; bölgesel giriş olma özelliği ile Elaphant and Castle bölgesini merkez alan bir ulaşım alanı yaratmak,

- **Girişim bağlantısı**; Sürdürülebilir yerel ekonomik aktiviteleri ve yerel işgücünü desteklemek,
- **Toplum bağlantısı**; Bölgenin gelişmesine yardım edebilecek yerel gruplara destek vermek,
- **Bireysel bağlantı**; Kenara atılmış yabancılaşmış insanların yapılacak dönüşümden yararlanabilmesini sağlamak olarak tanımlanmıştır (Keskin vd, 2003).

1970’li yıllarda sosyal konut projesi olarak üretilen ve Elaphant and Castle Projesinin alt bölgelerinden biri olan Heygate Bulvarı ve çevresi dönüşümün gerçekleşmesi bakımından önemli bir yer tutmaktadır. Yapılan anketlerde insanların Heygate’i güvensiz buldukları ve bölgedeki yapı stokundan memnun olmadıkları gözlenmiştir. Niteliksiz binaları modern yaşama uyarlamak zor bir yol olduğundan projede eskiyen yapı stoğunun yıkılarak yerine yeni konutların, iş merkezlerinin, yeşil alanların ve sosyal tesislerin yapılması ve proje alanındaki insanlara da bu yapılan konutlardan verilmesi planlanmıştır (Ayyıldız, 2008). Bu amaçla Belediye, belirlenen bölgelerde yeni evlerin yapılabilmesi için kar amacı gütmeyen ve insanlara hemen hemen aynı hakları sağlayan konut kurumlarıyla anlaşmış; ayrıca özel girişimlerle geliştirilecek alanlarda da %30 oranında sosyal konutların yapılması öngörülmüştür. Bu alt projenin yaklaşık 5 yılda tamamlanması ve bu süreçte bölgede yaşayan insanların Londra’nın kuzeyinde Belediyenin yapacağı yüksek standartlardaki konutlara yerleştirilmesi garanti edilmiştir (Polat, 2008: 59). Proje, fiziksel hedefler yanında ekonomik, sosyal ve çevresel hedefleri de sağlayan yeniden yapılanma projesidir. Bölgede uygulanmaya çalışılan ilk model başarısız olmuştur. Bu başarısızlığın nedeni ise proje sonucunda topluma aktarılacak değer paylaşımı konusundaki anlaşmazlıklardır. Belediyenin ikinci model ise sorunların çözülmesi, kaynakların verimli kullanılması ve yerel halkın katılımıyla gerçekleştirilmiştir. İkinci model bölgede yaşayan insanların yerlerinden edilmemesi, güçlü bir ortaklığın oluşturulması ve uygulanabilirlik bağlamında etaplar halinde planlanması nedeniyle başarılı olmuştur (Polat, 2008: 60). Mart 2002’de başlayan projenin büyük bir kısmı tamamlanmış ve son tarih olarak 2014 senesi belirlenmiştir.

İngiltere, gelişmiş ya da gelişmekte olan pek çok ülkenin kentleşme anlamında yaşadığı sorunları göçmen nüfusun fazlalığı nedeniyle daha yoğun yaşamıştır. 1945'lerden bu yana yaşanan ekonomik krizler ve savaşın yıkımı gibi faktörler, sanayi devrimi sonrası ortaya çıkan çevre kirliliği ve sosyal ayrılıklar, iş ve daha yüksek yaşam standartları hayali ile yaşanan kırsaldan büyük kentlere oluşan büyük iç göçler gibi faktörler neticesinde bugün Londra'da mahalleler açısından farklılıklar, köhnemeler gözlenmektedir. Kentte yaşanan sosyal ve fiziksel sorunlar şu başlıklar altında toplanabilir:

- Kalitesiz inşaat, hızlı aşınma ve mülkiyetin terki ve açık alanların çöplerle giderek daha çok kirletilmesinden kaynaklanan fiziksel bozulma.
- Konut birimlerine yönelik talebin düşmesi ve terk edilmeleri.
- Kiracıların vadesi geçmiş ödemelerinden kaynaklanan gerilim ve çatışma.
- Sakinler arasında sosyal ve ırkçılıktan kaynaklanan gerilim ve çatışma.
- Gözlemlenebilir anti-sosyal davranış, suç, isyan, vandalizm, uyuşturucu kullanımı, alkol.
- Normal sosyal ilişkilerin kısmen bozulması ve kiracılığın azalması.
- Yereldeki özel ve bazen de kamu hizmetlerinin kötüye gitmesi.
- Konut alanları hizmet ve yönetiminin kötüye gitmesi.
- Yoksul ya da etnik grupların çocuklarının çoğunlukta olmasından kaynaklanan eğitim sorunları (Ayyıldız, 2008).

Bu sorunların ortaya çıkmasıyla bu alanlarda yaşayan kişilerin konutlarının kalitesinde ve çevresel kalitede bozulma ortaya çıkmıştır. Bu alanlarda yaşamak zorunda olanlar için bu durum kimliklerine bir saldırı ve kendilerine duydukları saygıda azalma anlamına gelmektedir. Bu alanların kötü imajı o alanda yaşayanlara ithaf edilmekte ve bu da alan sakinlerinin sosyal hayattan dışlanmasına yol açmaktadır. Bugün Doğu Londra'da her altı kişiden biri çöküntü alanlarında

yaşamaktadır. Londra Belediye Başkanı göreve gelişinden birkaç hafta sonra konut, suç, toplum güvenliği, çevre ve Londra Sağlık ve Mekansal Gelişme Stratejisiyle ilgili farklı politika komisyonlarının kurulmuş olduğunu ilan etmiştir. Bu bağlamda bölgede bulunan taş ocakları alanı doldurulması ve 7500 konut adet konut yapımı planlanmaktadır. Proje alanında yer alan ağır sanayi ise Doğu Londra'da yapılması planlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısını azaltmaktadır (Ayyıldız, 2008). Doğu Londra'da "Canary Wharf" bölgesinde Kentsel Dönüşüm projesi olarak devam etmekte olan ve hükümet tarafından görevlendirilip bütçelendirilen ve kamulaştırma yetkisi olan bir şirketin yürüttüğü bir proje bulunmaktadır. Şirketin ismi Londra Dockland Kalkındırma Şirketi (LDDC) olup hükümet tarafından 1981 yılında, Doğu Londra'daki vasıfsız kalmış depolanma alanlarının yeniden canlandırılması için kurulmuştur. Kurulduğu yıldan beri Londra'da Newham, Tower Hamlets ve Southwark gibi alanlarında aralarında bulunduğu 22 kilometrekarelik bir alanın yeniden canlandırılmasını sağlamış ayrıca Surrey Quays Shopping Centre, Londra Havaalanı, Excel Gösteri Merkezi ve Dockland Hafif Raylı Sistem'in oluşumlarına yardımcı olmuştur. Ayrıca Dockland bölgesinde 120.000 kişiden fazla istihdam olanağı yaratmış ve yerleşme bakımından hayli rağbet gören bir alan yaratılmasını sağlamıştır<sup>2</sup>. Çoğunlukla yerel yönetimlerin ve konutların yer seçimiyle birlikte bugün geniş ölçekli ve başarılı yeniden canlandırma örneklerinden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Başlangıçta bölgenin imajını değiştirmek hem ihtiyaçları gidermek amacıyla yola çıkılmış ve yatırımcıları bölgeye çekerek büyük bir ticaret merkezi yapılmıştır. Daha sonra sosyal kültürel tesislerin inşasıyla bölgenin hem arazi değerleri hem imajı önemli oranda yükselmiş ve İngiltere'nin Manhattan'ı olarak anılmaya başlanmıştır (Ayyıldız, 2008).

Londra'da yürütülen bir diğer dönüşüm projesi olan Highbury projesi, doğu Londra projesi kadar büyük ölçekli olmasa da kent için önemli bir projedir. Islington ilçesinde yer alan bölge, kentte yabancı uyruklu kişilerin ve göçmenlerin yoğunlukla yaşadığı bir yerleşmedir. Bunun neticesinde sosyal gerginlik ve kirlilik ciddi bir tehdit oluşturmaktadır. İlçenin ve bölgenin bir başka önemli özelliği Arsenal futbol

---

<sup>2</sup> Londra Dok Alanı Dönüşüm Projesi: Dockland, [www.planlama.org](http://www.planlama.org), 2009.



kulübünün stadyumu olan Highbury'nin burada bulunmasıdır. Kulübün stadyumunu yenilemesi talebi karşılığında ilçe belediyesi, stat çevresindeki sanayi – küçük imalat alanların temizlenmesi, bu alanlarda yeni konut ve sosyal tesislerin yapılmasını talep etmiş ve belediyenin bu yönden hem kira hem de lojman tarzında gelirler elde etmesi hedeflenmiştir. Kamu çalışanları arasında kilit çalışanlar olarak adlandırdıkları polis öğretmen ve doktorlar arasında gelir seviyesi düşük olanların bu lojman tarzı konutlarda ucuz kira gibi avantajlarla yaşamaları sağlanmaktadır. Highbury projesi ile eski stadın yerine yapılan Emirates Stadyumu, İngiltere'nin en önemli dönüşüm projelerinden biri olarak 2000 adedi aşkın yeni konut ve 1800 adet yeni iş olanağı yaratılmasına katkıda bulunmuştur (Ayyıldız, 2008). Çevresini saran geniş kamusal alanlarıyla bir kentsel parkta konumlanan yapının yerel halk için bir çekim noktası olması ve bu alanların maç günleri haricinde de kullanılması hedeflenmiştir. Ayrıca Arsenal kulübü eski stadyumu olan Highbury'den de gelir elde etmenin yolunu bularak tribün kısımları yıkıp bunların yerine 4-7 kat arasında değişen lüks konut inşası için çalışmalar başlatmıştır. Saha bölümünün ise botanik parkı olarak değerlendirilmesi planlanmıştır<sup>3</sup>.

#### 1.2.2.2. Seul'de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Seul, 600 yıllık tarihi olan bölgenin önemli şehirlerindedir. Krallıklar zamanından bu yana başkent olan şehir Han Gang nehri ve havzası üzerinde kuruludur. Kore savaşında neredeyse tamamıyla yıkıma uğrayan Seul, savaş sonrası yıllarda hızla kentin yeniden inşasına girişmiştir. Hızlı sanayileşme ve modernleşme kaygısı ile kentin tarihi merkezi olan mahallerin içerisinden geçen Cheon Gye Cheon deresi üzeri betonla örtülerek otoyola çevrilmiş ve sanayi bölgesi olan Güney Seul için hayati bir rol oynamıştır (Çakılcıoğlu, 2009: 19). Ancak zamanında bir gelişme stratejisi olarak belirlenen bu proje kentin kirli bir beton yığını olmasına ve daha da önemlisi Kuzey Seul ile Güney Seul arasında sosyal, ekonomik ve kültürel alanda tehlikeli farklılıklar ortaya çıkartmıştır. Bu farklılaşma köhnelenmeyi de beraberinde getirmiştir. Seul Belediyesi bu bozulmanın giderilmesi için çok önemli dönüşüm projelerine başlamıştır. Projelerin temel ilkeleri arasında geniş ölçekli halk katılımı

---

<sup>3</sup> Emirates Stadyumu (Londra - İngiltere) - HOK Sport, [www.mimarizm.com](http://www.mimarizm.com), 2009.

ve mutabakatı vardır. Bu uzlaşı neticesinde Cheon Gye Cheon deresinin yeniden açılması ve bunun üzerine yerleşmiş olan tarihi merkezde yeni konut ve cazibe merkezlerinin inşasına başlanmıştır. Bölgenin dünya çapında iş merkezi olması, nehrin beraberinde getirdiği estetik avantajların değerlendirilerek kentsel yeşil alan ve eğlence dinlenme ihtiyaçlarının karşılanması, bölgenin şehrin diğer kısımları ile etkin bir toplu ulaşım ağına sahip olması hedeflenmektedir. Tüm bu yatırım ve gelişmeler Seul Belediyesinin yönetiminde özel sektör yatırımcıları kanalıyla sağlanmaktadır (Ayyıldız, 2008).

Seul'de yürütülen bir başka önemli proje DMS olarak adlandırılan Dijital Medya Caddesi projesidir. Bölge Seul'ü Doğu Asya ve Dünya ile bağlayan Incheon Havalimanına 30 dakika mesafededir. Bu gelişme alanında ileri teknoloji araştırma geliştirme merkezleri, basın-yayın kuruluşları, bilgi teknolojileri tabanlı şirket ve kurumlar, alanın imajını destekleyecek bir prestij binası ve alan girişinde bir kapı görevi gören büyük bir park planlanmıştır. Seul Belediyesi stratejik planlamasında yer alan yeni kentler ile ilgili olarak da çalışmalar yürütmektedir. Bu yeni yerleşmeler belediye ve kamunun denetim ve yönetiminde özel sektör ile işbirliği yaparak yürütülmektedir (Ayyıldız, 2008).

Ayyıldız, Seul'de bir şehrin oluşumunu 3 aşamalı olarak tarif etmiştir:

- Temel nazım imar planlarının yapılması: Kamunun uygulamasıdır.
- Kentsel altyapı geliştirme projeleri: Kamunun desteği ile uygulanır.
- İmar inşaat işleri: Kamu / özel sektör işbirliği ile yürütülür (2008).

Proje süreci şöyledir:

- Yerel belediye ya da insiyatiflerin yeni yerleşme talebinde bulunması.
- Bölgesel Kalkınma Kurumunun tasarım kriterlerinin belirlenmesi.
- Seul Belediyesi tarafından projenin tasarımı.
- Temel nazım planların Metropoliten ve ilçe belediyeleri tarafından sağlanması. (a.g.e.)

Yeni yerleşmeler 3 tür olarak belirlenmiştir:

- Konut Kasabalar: Temel altyapı olanakları sağlanmış yerleşim amaçlı küçük yerleşmelerdir
- Kentsel Merkezler: ticaret, alışveriş, kamu idari tesisleri, kültürel tesisleri ile beraber planlanan yerleşmeler
- Yeni kentsel bölge yerleşmeleri: az gelişmiş mevcut yerleşmelerin konut, ticaret, çevre ve kültürel fonksiyonları içeren yerleşmelere dönüştürülmesi. (a.g.e.)

Seul, 2003 yılı itibariyle 15 yeni kent tasarlamış; Bu 15 yerleşme ile yaklaşık 460.000 kişi için konut üretilmesi sağlanmıştır. 2012 yılına kadar bu sayının 25'e çıkarılması hedeflenmektedir (Çakılcıoğlu, 2009: 19).

### 1.2.2.3. Amsterdam'da Kentsel Dönüşüm Örnekleri

1960'lı yıllarda Bijlmer, Amsterdam'ın yeni kentsel yerleşim bölgesi olarak "işlevsel kent" ilkelerine göre planlanmıştır. Amsterdam Belediyesi tarafından 60.000 nüfus için tasarlanmış, 13,000 konut yalnız prefabrik sistemler kullanılarak inşa edilmiştir. En önemlisi modern kentleşmenin vaat ettiği ışık, hava, mekan ve yeşillik, insanların birlikte ve eşit şartlar altında yaşadığı ortak kültür değerlerinin paylaşıldığı bir kent olarak tasarlanmıştır. Amsterdam'ın bu bölgesinde yaşayanlar kentin betonlaşmış, ağaçsız ve parksız halinden kurtulmak istemişlerdir. Ayrıca Bijlmer'in bal peteğine benzeyen ve görünümü birbirinden farksız olan dev apartmanlarından birinde değil, banliyönün bahçeli ve müstakil evlerinde oturmayı tercih etmişlerdir. 1980'li yıllarda Bijlmer'in boş konutları Amsterdam Belediyesi için gerçekten endişe verici boyutlara ulaşırken Afrika'dan gelen göçmenlerin büyük göç akımlarının Bijlmer'de ikamet ettirilmesi planlanmıştır. Daha sonra ise işsizlik, yolsuzluk, hırsızlık, Bijlmer'e hakim olmuştur ve Bijlmer, Hollanda'nın ilk girilemeyen bölgesi, ilk zenci getto'su olarak adlandırılmaya başlanmıştır (Yeğenoğlu, 2003: 78). Amsterdam Belediyesi ve bölgedeki apartmanların sahibi kooperatifler 1992'den itibaren Bijlmer için rehabilitasyon projeleri önermeye başlamıştır. Bijlmer'in rehabilitasyonu için kısmen yenileme, kısmen ise yıkıp yeniden yapma yöntemi benimsenmiştir. Dükkan, konut, ofis, trafik, eğlence ve

dinlenme işlevlerini iç içe sokarak katmanlı bir kentsel mekan (Bijlmerstrip) yaratılmıştır. Apartmanların giriş katında bulunan depoların yerlerini ufak işyerleri, atölyeler ve stüdyo tipi daireler almıştır. Aynı zamanda mekansal rehabilitasyon iddialı bir sosyal rehabilitasyon planı ile desteklenmiştir. Konutların yarısı öncelikle Bijlmer sakinlerine uygun şartlarda satılmış ve belediye sübvansiyonu ile bölgede yeni iş imkanları yaratılmıştır (Ayyıldız, 2008).

### 1.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

#### 1.3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Türkiye’de Kentsel dönüşüm uygulamalarının tarihçesine baktığımızda ilk olarak Osmanlı döneminde yangından zarar gören bölgelerinin yeniden inşa edilmesini daha sonra bu uygulamayı kültür ve tabiat varlıklarını koruma amacıyla, kentsel sitlere yönelik çalışmaların izlediğini görmekteyiz (Genç, 2008: 117). 1923 yılında Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Türkiye tarihinde başta idari, ekonomik ve sosyal alanlar olmak üzere her alanda birçok açıdan gelişme gözlenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti’nin yeni kurulması sebebiyle tüm politika, plan ve uygulamalarında gözlenen değişim, tüm Türkiye çapında olduğu gibi, özellikle büyük şehirlerde mekansal bir değişikliği beraberinde getirmiştir. 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığının kuruluşu, Cumhuriyet döneminde dengeli ve düzenli kentleşme ve planlamaya ilişkin sorunların giderilebilmesi için atılan ilk adım olmuştur (Yirmibeşoğlu – Yiğiter, 2003: 32). Türk kentlerindeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950’li yıllarla beraber başlayan hızlı bir kentleşme süreci ortaya çıkmıştır. Çok partili hayata geçiş ve ekonomide serbestleşme ile birlikte imar hareketleri hızlanmış, belirli sermaye birikimlerinin oluşabilmesi için kentlerde yeni inşaat faaliyetleri başlamıştır. Halk arasında “Menderes İmarı” denilen kentsel yenileme faaliyetleri başlatılmış, taşıt trafiği için tarihi dokular yıkılmıştır (Şahin, 2003: 97). Sanayileşmenin de etkisiyle hız kazanan kentleşme süreci beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini getirmiştir. Ayrıca Türkiye’deki kentlerin dönüşümünde Dünya örneklerinden farklı olarak farklı süreçlerin eş zamanlı olarak da ortaya çıktığı gözlemlenmiştir (Uzun, 2006: 49). 1950’li yıllardan itibaren ülkenin sosyo-ekonomik

yapısında yaşanmaya başlayan gelişmeler kentleşme hızının ve kentlerde yaşayan nüfusun artışına neden olurken, kentler 1950 ve takip eden yıllarda hiç görmedikleri ölçüde hızlı bir dönüşüm sürecine de girmişlerdir. Bu dönüşüm sürecinde yeni merkezler ortaya çıkmış, kentlerin gelişme yönleri değişmiş, birçok bina merkezi iş alanı içinde kaldığı için kentsel rantların artmasıyla ekonomik ömrünü tamamlamadan yıkılarak yerlerine çok katlı yapılar inşa edilmiş, yeşil alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşime uygun olmayan alanlara konut yapılmaya başlanmış, kent merkezleri daha kalabalık ve değerli hale gelmiştir (Genç, 2008: 117). Bu dönüşüm sürecinde kentler hem plansız gelişme göstermiş hem de doğal, tarihi ve kültürel çevreyi ve afet risklerini göz ardı ederek büyümüşlerdir. 1950 ve 60'lı yıllardan itibaren İstanbul ve Ankara başta olmak üzere büyük kentler bu dönüşümün simgesi haline gelmiştir (Keskinok, 2001: 37).

1960'lı yıllar Türkiye'de planlı kalkınma döneminin başlangıcı ve planlama kavramının önem kazandığı bir dönemdir. Geçmiş yılların aksine 1960'lı yıllarda makro ölçekli planlama anlayışı önem kazanmıştır (Şahin, 2003: 97). Hakim siyasi yapıda görülen bu planlama eğilimi, gecekonduların iyileştirilmesi, belediyelerin gecekondulara hizmet götürmeleri ve gecekonduların çoğalmasını önleme amacıyla büyük kentlerdeki iş olanakları ile göç arasında bir denge sağlanması konularında yoğunlaşmıştır (Aslan, 2007). 1970'li yıllarda Sosyal Demokrat hareketinin özellikle yerel yönetimlerde önem kazanması ile birlikte sosyal ağırlıklı kentsel hareketler başlatılmıştır. O dönem Batı'daki uygulamalarla özdeş olan projeler yeterli kaynak bulunamaması nedeniyle askıya alınmıştır. Merkezi yönetim ile yerel yönetim arasında yaşanan gerginlikler de uygulamaya dönük adımlar atılamamasında etkili olmuştur (a.g.e.; 97). Kentlerimizdeki kontrolsüz gelişimin önemli nedenlerinden biri de hızlı kentleşmeye cevap verecek yeterli konut arzının olmaması ve bunun neticesinde ortaya çıkan ve gelişen gecekondular alanları olmuştur. 1970'lerde İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerde bir taraftan kentleşme devam ederken bir taraftan da uydu kentler oluşmaya başlamıştır. Türkiye'de kentleşme ve planlama yazınına kentsel dönüşüm kavramının girişi 1970'li yıllara rastlamaktadır (Sönmez, 2006: 121).

1980'lere gelindiğinde ise, bu kentlerde kentleşme hızı azalırken kent merkezlerinin ve gecekondu alanlarının dönüşümü ortaya çıkmaya başlamış ve sanayi alanlarının kent dışına çıkması süreci ortaya çıkmıştır (Uzun, 2006: 50). 1980'li yıllarda kent yenileme kavramı planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlamıştır (Sönmez, 2006: 121). 1980 yılından sonra kentler, kent merkezinin dönüşümü yanında, gecekondu alanları, sanayi bölgeleri, devlet kurumları, üniversite kampüsleri gibi çevrelerine eklenen yeni oluşumlarla “yağ lekeli” gibi, boşluksuz olarak büyümeye başlamışlardır (Tekeli, 2001: 83). Gecekondulaşma sorunu bu yıllardan itibaren sosyo-ekonomik yapıyla eklemlenerek kentsel bir olgu haline gelmiş ve yaygınlaşmıştır (Genç, 2008: 117). Türkiye’de Cumhuriyetin ilanı ve 1980’li yıllara kadar geçen süreçte büyük şehirlerde kentleşme bakımından devletin gecekondu konusundaki tutumu uygulamada izleme şeklinde olmuş; gelişen sanayiye bağlı olarak gecekondulaşmanın ortaya çıkmasına müsaade edilmiştir (Aslan, 2007). 1984 yılında imar ve iskan bakanlığı kaldırılarak 09/11/1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı yeni İmar Kanunu ile plan onama yetkisinin Belediyelere devredilmesi plan yapma sürecinde önemli değişikliklere neden olmuştur. Turgut Özal’ın Başbakanlığı döneminde neredeyse bütün büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar hareketleri gözlemlenmiştir. Bu dönemde uygulanması düşünülen kentsel dönüşüm projeleri, gecekondu alanlarının sağlıklılaştırılması ve tarihi dokuların restorasyonu gibi birçok alanı kapsamaktadır. Bu hareketliliğe rağmen gecekondu alanlarında imar aflarıyla ortaya çıkan mülkiyet sorunu ve merkezi yönetimden yerel yönetimlere aktarılan payların yetersizliği projelerin tamamlanamamasına neden olmuştur (Şahin, 2003: 97). Bu hızlı gelişmeler, merkezi yönetimin kentleşme ve konut politikalarının saptanması konusunda pasif durumda kalmasına neden olmuştur. Bu durum nüfus dağılışı ve bölge planlaması konularında etkin politikalar üretilmemesine ve gecekonduların artması sorununu da beraberinde getirmiştir. 1984 yılından sonra merkezi yönetimin pasif durumda kalması sağlıklı ve çarpık kentleşmeyi kaçınılmaz kılmıştır. Bu dönemde hazırlanan imar planları bütüncül olmaktan çok uzaktır. Planların ekonomik ve toplumsal politikalarla tutarlı olmadıkları gibi, kendi içlerinde de çelişmekte olduğu hatta oluşmuş çarpık kentleşmeyi destekler halde olduğu görülmektedir. Bu şekilde yapılan planlar, mevzii planlar yoluyla planların aşılması

ve kaçak yapılaşma ve imar affi ile bu alanların meşrulaştırılması ile kısa bir süre sonra planların anlamsız kılınması şeklinde ortaya çıkmıştır (Yirmibeşoğlu – Yiğiter, 2003: 32). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları daha yoğun olarak gecekondu alanlarında gerçekleştirilmektedir. Bu alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı “İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” başlıklı son af kanunu önemli bir yer tutmaktadır. Bu kanunla birlikte gecekondu bölgelerinde ıslah imar planı yapma imkanı ortaya çıkınca kentsel dönüşüm projelerinin de ortaya çıkması kaçınılmaz olmuştur. Ayrıca gecekonduların alınıp satılabilmesi ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılınmıştır. Bu bölgelerdeki müdahale biçimi yerel yönetimler ile özel sektör ortaklığı olarak karşımıza çıkmakta ve kentin çöküntü alanları ofis ve prestijli konut alanlarına dönüşmektedir. Burada güdülen birincil amaç, bu alanda yaşayan kişilerin problemlerine çözüm bulmak değil, kentsel alanı değişen koşullara göre en iyi şekilde değerlendirmektir (a.g.e.; 32). Ancak bu kanunda gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konuları ele alınmış dolayısıyla bu bölgelerin ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının düzeltilmesi hususunda her hangi bir düzenleme getirilmemiştir. Islah imar planları uygulamasıyla sadece fiziksel bir dönüşüm gerçekleşmekte kentsel dönüşümün temel hedefleri göz ardı edilmektedir. Salt kentsel dönüşüm projeleri çözüm olarak yetersiz kalmaktadır. Gelişmiş ülke uygulama örnekleri dikkate alınmalı, model kapsamında gerekli örgütsel ve finansal kurumlar oluşturulmalıdır (Uzun, 2006: 50).

Dönüşümün gerçekleştiği diğer bir alan da kent içindeki sanayi yapılarıdır. Bu yapılar yenilenecek ticari ve kültürel kullanımlar ve kimi zaman da konut kullanımı haline getirilmektedir. Diğer ülke örneklerinden farklı olarak Türkiye’de özellikle 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski taşıyan yapılaşma alanlarının bu riske karşı önlemlerin alınarak dönüştürülmesi söz konusudur. Türkiye’de meydana gelen depremler içinde 1999 Marmara ve Düzce Depremleri sebep oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkilediği alanın genişliği, sonrasında hayata geçirilen yenileme ve risk azaltımı uygulamaları yanında, İstanbul basta olmak üzere farklı kentlerde başlatılan risk azaltımına dayalı yenileme

çalışmaları açısından da önemli bir dönüm noktası olmuştur. Özellikle İstanbul'da bu doğrultuda yapılan dönüşüm projeleri bulunmaktadır (Genç, 2008: 118). Tarihi doku ve eski kent merkezleri diğer ülke kentleri örneklerinde olduğu gibi Türkiye'de de önem taşımaktadır. Mevcut tarihi yapıların korunarak yenilenmesi ve çoğu zaman da işlevlerinin değiştirilerek yeniden kullanımları bu alanlardaki dönüşüm projelerinin en yaygın olanlarıdır (Uzun, 2006: 50). Depremler başta olmak üzere Türkiye'de doğal afetlerin ve doğal afet risklerinin kentlerin yenilenmesi ihtiyacını doğuran unsurlar olduğu görülmektedir. Örneğin İstanbul, tarih boyunca birçok deprem yaşamış ve onarımlarla yeniden inşa edilmiştir. Bu gibi doğal afetler, kentsel dönüşüm yanında, yeni imar düzenlemelerinin hayata geçmesi olanağını da ortaya çıkarmıştır. Ülkemizde bazı depremlerden sonra yerleşim yerleri mevcut bölgelerde yeniden inşa edilirken bazı depremlerden sonra da eski yerleşim yerlerinin yakınlarında, yeniden inşa edilen yerleşim yerleri de vardır. (Genç, 2008: 118). Günümüzde kentsel dönüşüm uygulamalarına baktığımızda ise illegal ve yaşam kalitesi bakımından düşük olan kentsel alanların yenilenmesi ve yasallaştırılması, iş merkezi alanları, alışveriş ve eğlence merkezleri, uluslararası tatil köyleri, golf sahaları ve fuar alanları gibi dönüşüm uygulamaları ağırlık kazanmıştır. Ayrıca son dönemlerde gecekondular, afet riski olan bölgeler gibi kentsel sorun alanları oluşturan bölgelerin çözümüne yönelik uygulamaların kentsel dönüşüm projelerinde ağırlığını hissettirdiği görülmektedir (a.g.e.; 118).

### 1.3.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ile İlgili Mevzuat

Kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili Türkiye'deki mevzuata bakıldığında kavram ile ilgili olarak direkt düzenlemeler öngören kanunlar yanında dolaylı olarak da kentsel dönüşüme atıf yapan düzenlemelerin de bulunduğunu görülmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 63. maddesi ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı gibi kentsel dönüşümü dolaysız olarak öngören mevzuat örnekleri yanında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu gibi örnekler de bulunmaktadır. Bu kanuni düzenlemelerin içerikleri ve amaçları, çıkarıldıkları dönemlere ve şüphesiz ki o dönemlerdeki politik söylemlere göre çeşitlilik göstermektedir.



Aşağıda ayrıntılı olarak değinileceği üzere 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bu kanunun ülkemizdeki uygulayıcısı olan TOKİ'nin (özellikle 2003 yılı ve sonrası değişikliklerinden sonra) bugün kentsel dönüşüm konusunda Türkiye'de başat rol oynadığını ve merkezi ve yerel yönetimin yetkisi dahilinde olan birçok yetki ile donatıldığını söylemek mümkündür.

Türkiye'de kentsel dönüşüme ilişkin düzenleme ve uygulamalar uzunca bir süre mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle Dünya'daki kentsel dönüşüm örneklerinde olduğu gibi bütüncül, çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, yönetim sistemi içinde farklı kurumların birbirlerinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamaları vasıtasıyla sorunlar ortaya çıktıkça geliştirmeye çalıştıkları çözümler söz konusu olmuştur (Dündar, 2003: 65). Türkiye'de kentsel dönüşüm konusu 2000 yılından itibaren gündeme daha sık adından söz ettirmeye ve akademik olarak incelenmeye başlamıştır. 2003 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın düzenlemiş olduğu "Kentsel dönüşüm Sempozyumu" ve 2004 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası ile Küçükçekmece Belediyesinin birlikte düzenlediği "Uluslararası Kentsel dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması" ile birlikte konu, akademik platformda ilk kez bu denli ayrıntılı ele alınmıştır (Özden, 2007: 215). 2004 yılından itibaren Avrupa Birliği müktebesatına uyum amacıyla mevzuatımızda kentsel dönüşüm konusu yoğun biçimde yer almaya başlamıştır. 2000'li yıllardan itibaren yapılan kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm kavramını içeren yasal düzenlemelerin yapılmasında Avrupa Birliği adaylık sürecinin etkisi büyük rol oynamıştır (Genç, 2008: 118).

Kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuata baktığımızda temel olarak aşağıdaki kanunların yer aldığını görmekteyiz;

**2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (R.G. 08.03.1984)**

08.03.1984 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kentsel dönüşüm konusunda Türk imar mevzuatında ilk düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır. 2981 sayılı kanunla gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına imkan verilmiştir. Kamuoyunda imar affi olarak adlandırılan 2981 sayılı kanun, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını belirleme amacını gütmektedir. Belediye ve mücavir alan sınırlarında yer alan imar mevzuatına aykırı tüm yapıları kapsayan kanuna göre kaçak yapılar; muhafaza edilecekler, ıslah edilerek muhafaza edilecekler ve yararlanamayacak olanlar şeklinde üç kısma ayrılmakta ayrıca kanundan (aftan) yararlanmak isteyenlerin milli bir bankaya 2.000 TL yatırarak kanunun yürürlüğe girdiği tarihten 6 ay içerisinde ilgili belediyeye başvurmaları gerekmektedir. 2981 sayılı kanun imar - planlama pratiğine “yeminli özel teknik büro” kavramını getirmiştir. Kanundan yararlanacak olanların bu tespit ve değerlendirme belgelerini bu bürolara doldurtmaları gerektiği ayrıca bu büroların kuruluş, görev, yetki, sorumluluk ve ücret tarifelerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren 1 ay içinde hazırlanacak yönetmelikle tespit edileceği hükme bağlanmıştır.

Kanun imar mevzuatına aykırı yapı sahiplerine birçok kolaylık getirmiştir. Bunlardan başlıcaları olarak; müstakilen kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış ise yapı ruhsatı veya kullanma izninin verilmesi, Hazine, Belediye, İl özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekonduların arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç dört yıl içinde on iki eşit taksitle, bu Kanun hükümlerince çıkarılacak Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenmesi, ancak arsa tahsis edilecek kişilere

400 metrekareden fazla arazi için tahsis işlemi yapılmaması, arsa veya arazi sahibi ile üzerinde gecekondusu bulunan kişilerin anlaşmaları ve bu Kanundan yararlanmak için süresi içinde Belediye veya Valiliğe müracaat ettiklerinin tespiti halinde, varsa ıslah imar planı, yoksa binanın konumu dikkate alınarak ifrazen veya hisse olarak gecekondusu sahibine devir, temlik ve adına tescil edilebilmesi son olarak da tespit ve değerlendirme işlemleri tamamlandıktan sonra Belediyece düzenlenecek “tapu tahsis belgesi”nin ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil etmesi sayılabilir.

2981 sayılı Kanun, genel anlamda plansız alanları plan kapsamına alma, örgütlenme amacını güttüyse de daha sonra yapılan değişiklikler (1986 ve 1987 yıllarında) ve tapu tahsis belgesi alan bir kısım hak sahiplerinin aradan 25 yıl geçmesine rağmen hala kanunun getirdiği haktan yararlanmamaları; ayrıca Belediyelerin bu konuda kanun dolayısıyla bir şey yapamaması gibi nedenlerle bugün bu alanlar kentsel dönüşüm için büyük sorunlar oluşturmakta ve kentsel dönüşüm projelerinin / uygulamalarının nedenini oluşturmaktadır.

### **2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (R.G. 02.03.1984)**

02.03.1984 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu hükümleri uyarınca genel idareden ayrı olan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş ve özerk toplu konut fonu oluşturulmuştur. Kanunun amacı; konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemelerin belirlenmesidir. Bu kanunun yürürlüğe girmesini takiben Türkiye’de yapı kooperatifleri aracılığıyla konut üretimi başlamış ve hızla devam etmiştir. Yerel yönetimler ve yapı kooperatiflerinin ortaklaşa çalışmaları ile doğal kültürel değerler, tarıma elverişli alanlar ve imara açılmayan kent alanlarının tahribatı sorunu ortaya çıkmıştır<sup>4</sup>. 1990’lı yıllarla beraber toplu konut fonu genel bütçe kapsamına alınmış ayrıca örgütlenme olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi

---

<sup>4</sup> TOKİ Raporu, Mimarlar Odası Antalya Şubesi Yayını, s. 6,

Başkanlığı şeklinde düzenleme yapılmıştır. 2003 yılında Adalet ve Kalkınma Partisi Hükümeti tarafından düzenlenen Acil Eylem Planında konut seferberliği kapsamında konut üretimi ve kentleşmenin birlikte ele alınacağı belirtilmiştir. Hükümet tarafından konut seferberliği dahilinde bazı kanunlarda değişiklikler (özellikle 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu) yapılmak suretiyle konut üretimi ve kentleşmenin hayata geçirilmesi için hızlandırıcı adımlar atılmıştır. Toplu Konut Kanununda 2003 ve 2004 yıllarında yapılan değişikliklerden sonra Kanun ve TOKİ ile ilgili olarak meslek odaları ve akademisyenler tarafından kamuoyunda yoğun eleştiriler gündeme gelmiştir. 07.08.2003 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4966 sayılı Kanun ile birlikte TOKİ'ye 2985 Sayılı Kanundaki görevlerinin yanında yeni görevler verilmiştir. Bu kanunla TOKİ'ye konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, yurtiçi ve yurtdışındaki konut dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, alt yapı ve sosyal uygulamaları yapmak veya yaptırmak, idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak gibi görevler ve yetkiler verilmiştir. Ayrıca ferdi ve toplu krediler vermek, köy mimarisinin gelişmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek gibi görev ve yetkiler de verilmiştir. Bu görev ve yetkilerle gecekonduların dönüşümünün TOKİ eliyle yapılmasına olanak sağlanmıştır.

05.05.2004 ve 24.07.2008 tarihli Resmi Gazetelerde yayımlanan 5162 ve 5793 sayılı Kanunlarla TOKİ'ye gecekonduların dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapma konusunda yetki verilmiştir. Ayrıca bu planların, yetki alanına göre ilgili belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanacağı; Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planların ise TOKİ tarafından re'sen onaylanacağı hükmü getirilmiştir. Bu hükümlerle beraber kanun koyucu, bahsedilen alanlarda yerel yönetimler tarafından yapılan imar planı yapma konusundaki işlemleri TOKİ'ye devretmiştir. 27.04.2006 tarihli Resmi Gazete'de

yayımlanan 5492 sayılı Kanun ile TOKİ tarafından yapılan her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak belediyelerin TOKİ tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorunda olduğu ve istenilen diğer belgelerin TOKİ tarafından daha sonra tamamlanacağı hükmü getirilerek TOKİ'ye yapı kullanma izin belgesinin alınmasında vatandaş ve özel sektöre göre avantaj sağlamıştır. 06.08.2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5793 sayılı Kanun ile TOKİ'ye; taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmaması, kıyas yoluyla uygulanmak suretiyle depremle ilgili dönüşüm projeleri de gerçekleştirilebilme ve bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirleme gibi keyfi uygulamalara açık ve net olmayan düzenlemelerle üstünlükler getirmiştir.

**5393 sayılı Belediye Kanunu (R.G. 03.07.2005) ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (R.G. 10.07.2004)**

TBMM'de yasalaşmış 03.07.2005 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanununun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesi aynen şöyledir:

"Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla Kentsel Dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel Dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel Dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin Kentsel Dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.

Kentsel Dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel Dönüşüm ve gelişim projesi

kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.”

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun “Büyükşehir Belediyesinin Görev Yetki ve Sorumlulukları” başlıklı 7. maddesinin (e) bendi “*Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak*” şeklindedir. Aynı maddenin (g) bendi ise; “*Büyükşehir belediyesinin yetki alanındaki meydan, bulvar, cadde ve ana yolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımını sağlamak, kentsel tasarım projelerine uygun olarak bu yerlere cephesi bulunan yapılara ilişkin yükümlülükler koymak; ilân ve reklam asılacak yerleri ve bunların şekil ve ebadını belirlemek; meydan, bulvar, cadde, yol ve sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmek*” şeklindedir.

Bu hükümler incelendiğinde; Kentsel yenileme konusunda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda Büyükşehir Belediyelerinin yetkilendirildiğini, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile de ilk defa kentsel dönüşüm konusunda Belediyelere birtakım görevler verildiğini görmekteyiz. Ayrıca 5393 sayılı Belediye Kanununun bazı maddeleri kentsel dönüşüm konusunda dolaylı düzenlemeler içermektedir. Bunlara örnek olarak “Hemşeri hukuku” başlıklı katılım ve sivil toplum kuruluşlarını destekleyen 13. madde ve belediye yetkilerinin tanımlandığı 14. ve 38. madde gösterilebilir (Özden, 2007: 217).

**5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (R.G. 05.07.2005) - Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı**

5393 sayılı Belediye Kanunu hazırlık aşamasında alt komisyonlardan 1 Mart 2005 tarihinde “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu” adı taşıyan taslak TBMM Başkanlığına sunulmuştur. Taslak, metnin incelenmesine geçilmeden TBMM’de tartışmalara yol açtı. Bunun nedeni ise tasarının alt komisyon olan Bayındırlık Komisyonuna girmeden meclise gelmesiydi. Tasarı, bazı hükümleri ve adı değiştirilerek, “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” adıyla Belediye Kanunundan önce 16 Haziran 2005’te kabul edildi.

Mimarlar Odasına göre, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı gerekçesinde ağırlık verilen tarihi kent merkezleri, aslında kanunlarla kentsel sit olarak ilan edilmiş yerlerdir. Fakat tasarıda kentsel sit kavramına yer verilmemesi, kentsel dönüşüm alan sınırlarının belirlenmesinde sit sınırlarından bahsedilmemesi ayrıca kentsel sitlerin tümü için Koruma Bölge Kurullarının görevli olmasına rağmen tasarıda yer verilmeyerek yeni ve özel koruma kurullarının öngörülmesi kanunların yok sayıldığını ve tasarı ile kentlerin dış çeperlerinde yeni bir imar affının hedeflendiği Mimarlar Odasınınca kamuoyu ile paylaşılmıştır<sup>5</sup>.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun hükümleri ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısını karşılaştırdığımızda genel hatlarıyla tüm hükümlerin aynı olduğunu söyleyebiliriz. Madde başlıkları ve madde içerikleri neredeyse aynı hükümleri içermektedir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısında “Kentsel Dönüşüm ve gelişim alanı” ibaresi yer alırken 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunda “Yenileme alanı” ibaresi yer almaktadır. Tasarı halinde kalan veya 5366 sayılı Kanun olarak yasalaşan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısının geneline bakıldığında İmar mevzuatındaki mevcut düzenlemelerin yanında uygulamada avantajlı hükümlerin yer aldığı görülmektedir. Kentsel Dönüşüm uygulamaları için ayrıcalıklı uygulamaların çeşitli prosedür engellerine takılmadan hızlı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi ve uygulama kolaylıkları getiren bir yasal dayanağa ihtiyaç duyulmasının (Çopuroğlu, 2006: 150) da bu avantajlı durumu desteklediği görülmektedir. Kanunun amacı 1. maddede, “Büyükşehir belediyeleri ve Büyükşehir Belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri, nüfusu 50 bini geçen Belediyelerce ve bu Belediyelerin yetki alanı dışında İl Özel İdarelerince yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret,

---

<sup>5</sup> Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı Hakkında Değerlendirme, TMMOB Mimarlar Odası, 14.03.2005.

kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlem alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak belirtilmiştir.

Gündeme geldiği günden itibaren tartışılan “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı”nın aşağıda sayılan maddeleri mevcut düzenlemelerin yanında avantajlı hükümler olarak değerlendirilebilir: Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısının 2. maddesi “*Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak hükümlere tabi olurlar*” şeklindedir. Bu maddeye göre daha önceki mevzuata uygun şekilde yapılan planların değiştirilebileceği belirtilmektedir. Yine aynı tasarının 6. maddesi (5366 sayılı kanunun 7. maddesi aynı şekilde olmakla beraber ek olarak “*uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla*” ibaresi mevcuttur.) “*Bu kanun kapsamında yer alan bölgelerde, özel ve genel kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.*” şeklindedir. Bu maddenin de Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı’na uygulamada üstünlük kazandırma amaçlı olduğu söylenebilir. Tasarının 3. maddesi “*Kentsel Dönüşüm ve gelişim alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden müstesnadır.*” şeklindedir. Tasarının 2. ve 6. maddesinde getirilen uygulama kolaylıklarının yanında bu madde ile sadece imar ve planlama alanında üstünlükler içermediğini, aynı zamanda mali anlamda da birtakım avantajlar içerdiğini söyleyebiliriz. Ayrıca Kanunun 3. maddesi hükmü gereğince yerel yönetimlere yenileme alanlarında, TOKİ ile ortak uygulama yapılabilme veya TOKİ’ye uygulama yaptırılabilme yetkisi getirilmiş ve TOKİ’nin ortaklığı ile belediyelerin birçok yetki ve hak kullanabilmeleri sağlanmıştır. Kanun metninde veya diğer ilgili mevzuat gereğince başka bir hükmün getirilmemesi TOKİ ile ortak olarak TOKİ’nin ayrıcalıklı yetkilerini hangi belediyelerin kullanacağına TOKİ ve Hükümetin karar vereceği anlamı taşımaktadır<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> TOKİ Raporu, Mimarlar Odası Antalya Şubesi Yayını, s. 9,



## **22. Yasama Dönemi ve 4. Yasama Yılında TBMM'ne Gelen 1/1225 Esas Numaralı Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı**

22 Haziran 2006 tarihinde TBMM'ye sunulan tasarı kentsel dönüşüm ile ilgili diğer bir düzenlemedir. Tasarının genel gerekçesinde 1950'lerden bu yana süregelen hızlı ve sağlıksız kentleşme eğilimi, bölgeler arası gelişme farkları, orman, kıyı ve tarım alanları, su havzalarının yerleşime açılması gibi sağlıksız kentleşme özelliklerinden ve bu sorunlara çözüm olarak geçmişte geliştirilmiş olan öneriler ve bunların yetersizliklerinden (gecekonduları yıkma, yerine yenisini yaptırmama, dar gelirlilerin arsa edinmelerini sağlamak vb.) söz edilerek Anayasanın 56 ve 57. maddelerine atıfta bulunmaktadır. Daha sonra *“fiziki mekanın güvenli, nitelikli, yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneleme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme, iyileştirmeye tabi tutulması gerektiği”* belirtilmektedir. Genel gerekçede ayrıca, 5366 sayılı Kanunun sadece *“sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş olan alanlarda kalan yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunmasını esas alması”* ve 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesi ile Belediyelere kentsel dönüşüme ilişkin görevler verilmesinin doğurduğu yeni yasal düzenleme gerekliliği belirtilmektedir. Tasarının amacının açıklandığı 1. madde *“İmar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneleme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.”* şeklindedir. TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odasına tasarıya şu şekilde bir eleştiri getirmiştir: *“Tasarının en öncelikli sosyal eksikliği demokratik katılımcılığa kapalı olmasıdır. Dönüşüm alanı içinde yaşayanlar sürecin birer izleyicisi olarak kabul edilmekte sadece alan sınırlarına itiraz hakkından yararlandırılmaktadır.”<sup>7</sup>*

<sup>7</sup> Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Üzerine Tmmob-Jeoloji Mühendisleri Odası'nın Görüş ve Önerileri, <http://www.jmo.org.tr>, 2009.

**5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (R.G. 12.03.2004)**

12.03.2004 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun amacı, Kuzey Ankara giriş ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir. Kentsel dönüşüm kavramını isminde taşıyan ilk kanun olma özelliğini taşıyan düzenlemede, Toplu Konut İdaresi ve Ankara Büyükşehir Belediyesine Proje alan sınırları içindeki geniş yetkiler verilmiştir. Buna göre proje alanındaki tüm gayrimenkullerin bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar plânı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plân hükümlerine tâbi olacakları ayrıca proje alanı içinde yapılacak her ölçekteki imar planlarının Ankara Büyükşehir Belediyesince yapılacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanların bedelsiz olarak Belediyeye devredileceği, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ve 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde projede kullanılacağı, anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin Belediye tarafından kamulaştırılabileceği de belirtilmiştir. Kanuna dayalı olarak çıkartılan Yönetmelik 14.04.2006 Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve genel olarak inşa edilecek her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri, hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar ve kamulaştırma işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları kapsamıştır. Proje 2007 yılında ihale edilmiştir.

Yukarıda sayılan mevzuat bağlamında, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısının gündeme gelmesiyle birlikte birçok idare uygulamaya dönük adımlar attı. İdarelerin uygulamada Kentsel Dönüşüm çalışmalarına yasal dayanak olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar kanunu ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim

Kanunu Tasarısının yerine yasalaştırıldığı öne sürülen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kullandıkları görülmektedir. Kentsel Dönüşüm hakkında temel bir kanunun olmaması, seçilmiş proje alanlarına ayrıcalıklı imar hakları verilmesi, aynı alanda artan nüfusa yeterli olacak donatım alanları sağlanması, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri arasındaki ortak çalışma pratikleri, plan değişiklikleri için askı ve itiraz süresi vb. imar mevzuatı prosedürleri konularında çeşitli zorluklar yaratmaktadır (Çopuroğlu, 2006: 150). Marmara’da meydana gelen 1999 depreminden sonra oluşmaya başlayan duyarlılıkla afetler karşısında risk azaltımı araçlarından biri olarak kentsel dönüşüm kavramı daha sık gündeme gelmeye başlamıştır. 2004 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın düzenlediği Deprem Şurası’nın Mevzuat Komisyonu Raporuna göre; acil müdahale gerektiren yüksek risk alanları ve kamu yararı açısından zorunluluk gösteren alanların fiziki ve sosyal kalkınmasını amaçlayan özel bir planlama türü olarak “Kentsel Dönüşüm eylem planları” tanımlanmaktadır. Bu planların, yapı güçlendirme, boşaltma, birleştirme, yenileme projelerinde ortak oluşturma, hızlı kamulaştırma, gayrimenkul aktarım hakları gibi araçları kullandığı belirtilmiştir (Genç, 2008: 121).

### 1.3.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Yukarıda kentsel dönüşüm kavramını anlayabilmek, Türkiye’deki uygulama örneklerini değerlendirebilmek ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşümüne bakış açılarını açıkça ortaya koyabilmek için öncelikle kentsel dönüşüm kavramının Dünya’daki uygulama örneklerine bakılmasının gerekli olduğunu belirtmiştir. Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin kentsel dönüşüm uygulamalarının incelenmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesinde Türkiye’deki diğer kentsel dönüşüm uygulama örneklerinin ortaya konulması gerekmektedir. Çünkü her şehrin sahip olduğu farklı yapı sebebiyle kentsel dönüşüm, farklı şehirlerde farklı şekillerde gerçekleşse de tez konumuzun metropolde yer alan bir ilçe belediyesi olduğunu göz önüne aldığımızda aynı metropol ve diğer metropollerde uygulanmaya çalışılan kentsel dönüşüm projelerinin nasıl ortaya konulduğu, içeriği ve karşılaşılan zorluklar değerlendirme ve karşılaştırma anlamında önemli bir yer tutmaktadır. Bu bağlamda Türkiye’de

uygulamaya konulmaya çalışılan kentsel dönüşüm projelerinin bazıları aşağıda incelenmiştir.

### **Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi**

Çankaya bölgesinde 1984-1989 yılları arasında gerçekleştirilen projenin katılımcıları; Ankara Büyükşehir Belediyesi, PORTAŞ A.Ş., arsa sahipleri ve girişimcilerden oluşmaktaydı. Proje, Kamu-Özel Sektör işbirliği yöntemiyle proje bazında yapılaşarak arazi geliştirme yöntemi üzerine kuruludur (Göksu: 2009). Projenin amacı; Ankara'ya devlet bütçesinden hiçbir harcama yapmaksızın yeşil alan kazandırılması (Gökbulut, 1996: 35), Belediyenin kaynak ayırmadan kendi kaynağını kendi yaratan bir proje gerçekleştirmesi, Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değerden faydalanması yani kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje değeri üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almalarıdır (Göksu:2009). Projenin uzlaşma ilkeleri; İnşaat emsalinin azaltılması, alanın % 70'inin yeşil olması, arsa sahiplerinin kaynak ayırmamaları, proje geliştirme maliyetinin girişimci tarafından karşılanması, yaratılan değerın mülk sahiplerince paylaşılmasıdır. (a.g.e.)

### **Dikmen Vadisi Projesi**

Ankara'da 1989-1994 yılları arasında gerçekleştirilen projenin katılımcıları Metropol İmar A.Ş, Ankara Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri ve Gecekondu sahipleridir. Proje, çapraz finansman yoluyla arazi ve proje geliştirme yöntemini seçmiştir (Göksu: 2009). Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinden farkı; finansmanın aslında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından karşılanması ve gecekondu dönüşümünün öngörülmesidir (Gökbulut, 1996: 35). Projenin Amacı Ankara'da, 5 km uzunluğunda, bir rekreasyon alanı ile birlikte kültür ve eğlence koridoru yaratmak, vadinin 5.000 adet gecekondu dan tamamen uzlaşma yolu ile arındırılmasını sağlamak ve Stratejik bölgelerinde yatırımların kaynağını sağlamaktır (Göksu: 2009). Projenin uzlaşma ilkeleri; vadede yapılacak konutlardan ancak hak sahibi olanların yararlanması, hak sahiplerine verilecek konut değerinin hesaplanmasında mevcut arsa ve gecekondu büyüklüğünün baz alınması, 80

metrekare konut büyüklüğünün karşılığı belirlenen ortalama puanın altında kalanların ilave bedel ödemeleri, üstünde kalanların ise bedel almaları, ancak her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olması ve hak sahiplerine konutlar yapılmaya kadar kira yardımı yapılmasıdır. (a.g.e.)

### **Zafertepe Kentsel Dönüşüm Projesi**

Ankara’da 1987 yılında gerçekleştirilmeye başlanan Zafertepe Kentsel Dönüşüm Projesinin katılımcıları; Kent-Koop ve Çevre-Koop’tur. Projede yöntem olarak sivil toplum kuruluşları ve halkın ortaklaşa katılımları göze çarpmaktadır (Göksu: 2009). Proje, ülkemizde gecekondular alanlarında yaşam standartlarının yükseltilmesini bir örgütlülük içinde sağlamayı amaçlayan ilk girişim olan Kent-Koop önderliğinde 04.05.1987 tarihinde kurulan S.S Zafertepe Gecekondular Çevresi Geliştirme Kooperatifi tarafından gerçekleştirilmiştir. Gecekondular alanlarındaki sorunları çözmek için ilk kez kurulan bu kooperatifin amacı, kooperatif ana sözleşmesinde şöyle belirlenmiştir; “*Gecekondular alanlarında yaşayan nüfusun, başta çevre düzenlemesi olmak üzere, fiziksel, ekonomik ve toplumsal gereksinmelerinin karşılanması için bir araya gelmelerini sağlamak ve sorunlarına ortak çözüm yolları aramaktır.*” (a.g.e.) Projenin amacı Türkiye’de gecekondular alanlarında yaşam standartlarının yükseltilmesini örgütlülük içinde sağlamak olarak kamuoyuna açıklandı. Projenin uzlaşma ilkeleri; talep örgütlenmesinin Çevre-Koop tarafından, fiziksel çevre ile ilgili her türlü planlama, mimari ve mühendislik projelerinin Kent-Koop uzmanlarınca yapılacak olması ve işgücünün kooperatif ortaklarınca sağlanacak olmasıdır. (a.g.e.)

### **Kuştepe Roman Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi**

İstanbul-Şişli Kuştepe’de Belediye ve Roman Mahallesi sakinleri arasında gerçekleştirilmesi planlanan Kentsel Dönüşüm Projesinde yerel bazlı örgütlenme ve halkın projeye katılımını sağlama odaklı bir yöntem öngörülmüştür (Göksu: 2009). Proje, gündelik işlerde çalışan ya da işi olmayan gelir durumu düşük olan ve yoksul sınıfına giren, gecekondudan ziyade yalnızca barınma sorunlarını çözmek için tek ve iki katlı, bir çatı altında birkaç haneyi barındıran ve teneke, naylon vb. gibi geçici

malzemelerle oluşturulan ayrıca altyapısı ve yaşama koşulları iyi olmayan yaklaşık 100 hanenin yaşadığı birkaç sokaktan oluşan ve planlı gelişen bölge ile çarpık ve yoğun yapılaşmış bölge arasında kalmış ve belediyenin park alanı üzerinde gelişen evleri kapsamaktadır. (a.g.e.) Projenin amaçları; barınma sorunlarının çözümü, kentsel yaşamın iyileştirilmesi, topluluğun bölgeye entegrasyonu, çocuk ve kadın nüfusun eğitilmesi ve aile bireylerine iş olanakları sağlamaya yönelik beceri programlarının geliştirilmesidir. Projenin uzlaşma ilkeleri ise; Roman Mahallesi'nde yaşayanların örgütlü hale gelmesi, Belediye ve Roman halkı arasında işbirliği yapılması, Roman halkının projeye katılması, Belediyenin iş yaratma konularında seçenekler üretmesidir. (a.g.e.)

Bu çalışmanın önceki bölümlerinde kentsel dönüşüm kavramının ne olduğu, neyi amaçladığı, Dünya ve Türkiye'de ortaya çıkışı, uygulama örnekleri ve Türkiye'de kentsel dönüşümün yasal mevzuatı hakkında geniş bilgiler ortaya konulmuştur. Bu bilgilerin ortaya konulmasındaki amaç; kentsel dönüşüm kavramını Dünya, Türkiye ve hatta Türkiye'deki bazı yerel yönetim bazındaki uygulamalar ölçeğinde bütüncül olarak görebilmektir. Literatürde yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm konusunda başat rol üstlendikleri yadsınamaz bir gerçektir. Bu bağlamda Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarının Dünya ve Türkiye'deki diğer kentsel dönüşüm projeleri ve uygulamaları ile ne ölçüde örtüştüğü ayrıca kentsel dönüşüm kavramının içeriğine ne kadar uyum sağladığı çalışmanın diğer iki bölümünde incelenecektir. Bu incelemeye Gaziosmanpaşa hakkında genel bilgiler verilmesi ile başlanacak daha sonra Belediyenin kentsel dönüşüm projeleri incelenecek ve son olarak da proje alanlarında gerçekleştirilen saha çalışması verileri doğrultusunda yerel halkın katılımı ve Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm konusunda yerel halk, sivil toplum kuruluşları ve diğer kurum ve kuruluşlar ile olan ilişkileri sorgulanacaktır.

## 2.BÖLÜM

### 2. GAZİOSMANPAŞA ve KENTSEL DÖNÜŞÜM

#### 2.1. Gaziosmanpaşa'nın Sosyal, Mekansal ve İdari Gelişimi

##### 2.1.1.Konum

Gaziosmanpaşa, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran İstanbul Boğazı'nın batısında, Avrupa yakasında bulunmaktadır. Gaziosmanpaşa ilçe alanı, yönetsel bakımdan kuzeydoğu, doğu ve güneydoğudan Eyüp, güneyden Bayrampaşa ve Esenler, batıdan Esenler ile çevrilidir. Kuzeyden ise Karadeniz'e komşudur.

**Fotoğraf 1: Gaziosmanpaşa'nın İstanbul'daki konumu**

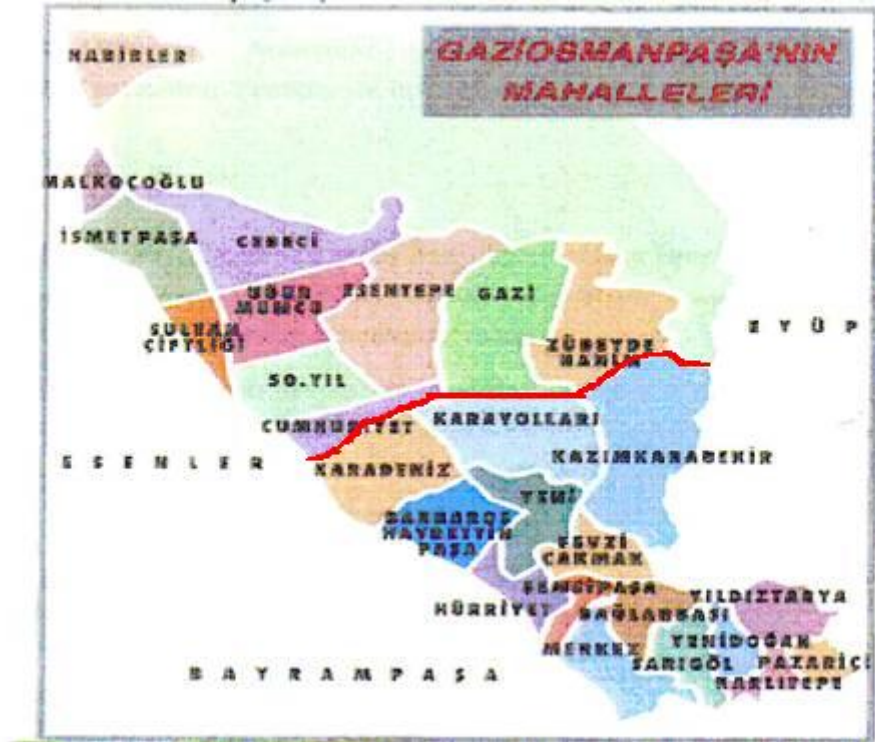


*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi*

Gaziosmanpaşa ilçesindeki Mahalleler Bağlarbaşı, Barbaros Hayrettin Paşa, Cebeci, Cumhuriyet, 50. yıl, Esentepe, Fevzi Çakmak, Gazi, Habibler, Hürriyet, İsmet Paşa, Karadeniz, Karayolları, Karlıtepe, Kazım Karabekir, Malkoçoğlu, Merkez, Pazariçi, Sarıgöl, Sultançiftliği, Şemsi Paşa, Uğur Mumcu, Yeni, Yenidoğan, Yıldıztabya, 75. Yıl, Zübeyde Hanım, Yunus Emre ve Mevlana Mahalleleridir. Gaziosmanpaşa Belediyesine bağlı Belde Belediyelerinde yer alan

Mahalleler, Arnavutköy merkez, İslam Bey (Karatoprak), Yavuz Selim (Çardaktepe), Arnavutköy, Boğazköy, Bolluca, Çilingir, Hacımaşlı, Haraççı, İmrahor, Taşoluk, Tayakadın, Yeniköy olup Gaziosmanpaşa'nın kırsal kesimdeki yerleşme merkezlerini oluşturmaktadırlar. Bunlardan 62.492 nüfuslu Arnavutköy beldesi Arnavutköy Merkez ile eskiden Karatoprak ve Çardaktepe adlarıyla anılan İslam Bey ve Yavuz Selim Mahallelerinden oluşmaktadır.

**Fotoğraf 2: 5747 sayılı Kanun öncesi Gaziosmanpaşa'nın Mahalleleri**



*Kaynak : Gaziosmanpaşa Belediyesi*

22.03.2008 tarih, 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” hükümleri gereği Gaziosmanpaşa İlçesi sınırlarından 3 ilçe ortaya çıkmıştır. 29.03.2009 tarihinde yapılacak yerel seçimle beraber, TEM güneyi kısmında kalan mahalleler Gaziosmanpaşa; TEM kuzeyinde kısmında kalan mahalleler Sultangazi; mücavir alandaki Belde Belediyeleri ve köyler ise Arnavutköy Belediyesi bünyesine katılacaktır. Tezin hazırlanmaya başlandığı tarih ve Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin ilgili kentsel dönüşüm projesinin kapsadığı



tarikh göz önüne alınarak 5747 sayılı Kanun öncesi Gaziosmanpaşa tez kapsamında incelenecektir. Ayrıca Harita-2’de yer alan kırmızı çizgi, 29.03.2009 tarihinde yapılacak seçimle beraber tüzel kişilik kazanacak olan Sultangazi Belediyesi ile Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin sınırını oluşturmaktadır (Fotoğraf 2).

**Çizelge 1 – 5747 Sayılı Kanunla Gaziosmanpaşa’dan Ayrılan Mahalleler**

<i>Gaziosmanpaşa İlçesine Bağlı olup 5747 sayılı kanun ile Sultangazi İlçesine Bağlanan Mahalleler</i>	
Sultançiftliği	50. Yıl
Uğur Mumcu	İsmet Paşa
Cumhuriyet	Cebeci
Malkoçoğlu	Habipler
Zübeyde Hanım	Gazi
Esentepe	75. Yıl
Yunus Emre	Kazım Karabekir Mahallesi’nin TEM otoyolunun kuzeyinde kalan kısmı

### 2.1.2. Tarihçe

Gaziosmanpaşa ilçe alanı eskiden Eyüp ve Çatalca ilçelerinin sınırları içindeydi. Bugün ilçe merkezinin bulunduğu güneydoğudaki topraklar 1950'lere kadar boştu. Eyüp ilçe sınırları içindeki bu topraklar kıraç ve taşlı olduğundan halk arasında Taşlıtarla olarak adlandırılırdı<sup>8</sup>. 1950'den önce burada hayvancılıkla uğraşanların kurduğu ağıllar ile birkaç atölye tipi imalathane vardı. 1952 yılında Balkan göçmenlerine devletin yaptırdığı evlerle Taşlıtarla yerleşime açılmaya başlandı. Eyüp-Rami bölgesinin yakınlarında yer alan Taşlıtarla, 1957 yılında İstanbul’un ikinci büyük gecekondu mahallesi ünvanını almıştır (Çakılcıoğlu, 2004). Taşlıtarla 1958'e kadar Eyüp'ün Rami Bucağı'na bağlı olan Küçükköy'ün bir mahallesi idi. 1962'de yapılan bir araştırmaya göre Taşlıtarla'daki 18 bin gecekondu yaklaşık 90 bin kişinin yaşadığı tahmin edilmektedir. Nüfusun hızla

<sup>8</sup> Gaziosmanpaşa hakkında genel bilgiler, <http://tr.wikipedia.org>

artmasına bağı olarak Eyüp İlçesi'nde kurulan Göktepe Bucağı'nın merkezi durumundaki Taşlıtarla, 27 Ağustos 1963'te yürürlüğe giren 309 sayılı yasayla bucak çevresindeki alanlarda oluşturulan Gaziosmanpaşa İlçesinin merkezi olmuş ve bundan sonra Gaziosmanpaşa adıyla anılmaya başlamıştır (Yener vd., 2000).

Bu yoğun nüfusun nedenlerinden biri 1952 yılında Gaziosmanpaşa'ya gelen Balkan göçmenleri ve onlara oturmaları için yapılan göçmen evleridir. Diğer neden ise 1923-1925 yılları arasında Yunanistan ve Türkiye arasında yapılan mübadeledir. Türkiye açısından mübadeleyi yürütmekle görevli İmar ve İskan Vekaletince göçmenlerin yerleştirileceği yörelerin sayısı 10 adet olarak belirlenmişti. 6. bölümde yer alan İstanbul, Zonguldak ve Çatalca'ya Kesendire, Poliroz, Sarışaban, Avrethisar, Nevrekop'tan 20.000 tütüncü, 55.000 çiftçi-bağcı ve 15.000 zeytinci olmak üzere 90.000 kişi yerleştirilmiştir (Arı, 2008: 53). 1960'lı yıllardan itibaren sanayinin Rami ve Eyüp'e kaymasıyla Taşlıtarla'nın gelişimi büyük bir ivme kazanmış ve Gaziosmanpaşa'nın nüfusu sürekli artmaya başlamıştır. Taşlıtarla, Gaziosmanpaşa ilçesinin çekirdeği sayılmaktadır. Taşlıtarla, tek katlı göçmen konutlarının egemen olduğu tipik bir Balkan göçmeni mahallesi, ardından zamanla tipik bir işçi mahallesi görünümüne bürünmüştür. 1970'li yıllarla birlikte Anadolu'daki farklı kentlerin özellikle kırsal kesimlerinden gelen göçmenlerin yerleşim yeri durumuna gelmiş; 1980'lerde hızlanan bu göç sürecinde Gaziosmanpaşa'ya yerleşenlerin bir kısmı için Taşlıtarla bir "geçiş bölgesi" niteliği kazanmıştır. 1990'larla birlikte ekonomik durumunu iyileştiren pek çok aile, yaşam koşulları ve altyapısı görece daha iyi olan Bakırköy, Zeytinburnu gibi semtlere taşınma eğilimi göstermiştir<sup>9</sup>. Gaziosmanpaşa'da özellikle Balkan göçmenleri nüfus olarak ciddi oranda yer almaktadırlar. Kente iş bulma amacıyla gelen göçmenler Sarıgöl, Yenidoğan ve Merkez Mahalleleri çevresine yerleşmişlerdir. Bu anlamda Gaziosmanpaşa nüfusunun artmasında 1967 Sanayi Planı önemli rol oynamıştır<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> "Belleklerdeki İstanbul, Arnavutköy, Fatih, Gaziosmanpaşa, Moda", Sözlü tarih çalışması, Tarih Vakfı, 30 Mart – 13 Nisan 2006, İstanbul.

<sup>10</sup> Gaziosmanpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Arşivi.

### Fotoğraf 3: Taşlıtarla'nın ana Caddesi



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Resmi İnternet sitesi*

Gaziosmanpaşa ilçesi'ne daha sonra Rami Bucacı'nın ve Çatalca ilçesi'ne bağlı Hadımköy Bucacı'nın bazı köyleri katılmıştır. 1970'den önce Çatalca'nın Tayakadın Köyü, 1990 öncesinde yine Çatalca'nın kırsal bir yerleşmesi olan Yeniköy de bağlanınca Gaziosmanpaşa İlçesi bugünkü sınırlarına kavuşmuştur.

### Fotoğraf 4: Taşlıtarla'daki Sinema



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Resmi İnternet sitesi*

Sanayinin gelişmeye başlaması ile 1970'li yılların ortalarına kadar büyük kentlerde görülen gecekondulaşma, Haliç çevresindeki sanayi işletmeleri nedeniyle

Gaziosmanpaşa'da da ortaya çıkmış, küçük çaplı engelleyici girişimler haricinde ciddi müdahaleyle karşılaşmamıştır (Gökmen, 1998: 96). Mevcut siyasi otoritenin gecekonduya yönelik yumuşak tutumu, Kazlıçeşme, Gaziosmanpaşa, Eyüp çevresi ve Okmeydanı gibi yerleşmelerin kuruluş nedenlerinde paralellik olmasının nedenlerindedir (Eraydın, 2006: 87).

Türkiye'de kentleşme tarihine baktığımızda imar aflarının gerçekleştirilmiş olması, kaçak yapılaşmayı resmileştirmiş aynı zamanda gecekondulaşmayı teşvik etmiştir. İmar afları sayesinde imar planlarında hazine arazisi, orman arazisi olarak gözüken yerler üzerinde kurulan kaçak yapılara tapu verilerek kentlerimiz yeni şekiller kazanmıştır (Torun, 2005: 66). Gaziosmanpaşa'da da bu sürecin izlerini görmek mümkündür. Ayrıca 1990-1999 yılları arasında -ağırlıklı olarak 1995-1996 yıllarında- Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden gelen zorunlu göç dalgası ile beraber zorunlu olarak topraklarından, köylerinden ayrılmak zorunda kalan insanların İstanbul'da yoğun olarak yerleştikleri yerlerin başında Gaziosmanpaşa ilçesi gelmektedir.

#### **Fotoğraf 5: Rumeli Göçmen Evleri**



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Resmi İnternet sitesi*

Marmara Bölgesinde 1999 yılında meydana gelen depremin etkilediği illerde konut piyasası, yerleşim politikaları ve kentleşme çok önemli ölçüde etkilere maruz kalmıştır. Depremin şiddetli hissedildiği bölgelerde özellikle eski konutların fiyatları

azalmış, mevzuata ve projeye uygun yapılan konutların fiyatları artmış, depremden zarar gören yapılar iyileştirilmeye çalışılmış, deprem bölgelerinin yer aldığı ayrıntılı haritalar çıkarılıp çalışmalar yapılmıştır. Dolayısıyla tüm bunlar kentler için birçok değişiklikler meydana getirmiştir. Deprem ve depremin getirdiği etkilerin sonuçlarını en çok hisseden ilçelerden bir tanesi de Gaziosmanpaşa olmuştur<sup>11</sup>.

Gecekondulaşmanın yoğun olduğu ilçelerden sayılan Gaziosmanpaşa, son yıllarda özellikle de Belediyenin altyapı, ulaşım ve peyzaj çalışmaları ile her geçen gün gelişme trendini arttıran bir yapıya kavuşturulmuştur. İlçedeki bu gelişmeler büyük yatırımcıları bu bölgeye sevk etmiştir. Yatırımcıların bu derece ilgisini çekmesinde İstanbul'un Avrupa yakasının tam ortasında yer alması sebebiyle coğrafi açıdan önemli bir konuma sahip olması yatmaktadır. Sosyal yapıyı güçlendirmek, renkli etnik ve kültürel yapıyı canlı tutabilmek ve nüfusun yarıya yakınına oluşturan gençlerin ihtiyaçlarına cevap verebilmek için; Belediye, yeni yapılanmakta olan ilçede birçok alanı kamulaştırarak, çok amaçlı spor kompleksleri, kültür merkezleri gibi alanların bir kısmını hayata geçirmiş, bir kısmını da projelendirerek yapılaşma aşamasına getirilmiştir. Hızla artan nüfus ve buna paralel olarak yıllardan beri ihmal edilmişliğin ortaya çıkardığı sorunlar, ilçede pek çok faaliyetin bir arada ve süratle yapılması gereğini doğurmuştur. Bu nedenle Belediye bazı projelerde kendi imkanları bazı projelerde ise diğer kamu kurum ve kuruluşları ile ortaklaşa çalışmalar yaparak ihtiyaçlara cevap vermeye çalışmaktadır (Ayyıldız, 2008).

### 2.1.3. Nüfus Yapısı ve Göç

Gaziosmanpaşa ilçesi'nin kentsel gelişmesini en iyi ilçenin nüfus gelişmesi göstermektedir. Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1935 - 1997 yılları arasındaki 60 yılda olağanüstü büyümüş, tam 165 misli artmıştır. İlçe nüfusu 1935'de 3847 iken 2000 yılında 635.000 olmuştur. 2007 yılı itibari ile Gaziosmanpaşa ilçesinin nüfusu 1.013.048 kişi olup Türkiye'de birçok ilden Dünya'da ise birçok ülkeden daha büyük bir nüfusa sahiptir. Gaziosmanpaşa'nın 1980 yılında 219.026 olan nüfusu %362 atarak 2007 senesinde 1.013.048 seviyesine ulaşmış ayrıca İstanbul içindeki nüfusu

---

<sup>11</sup> Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Gaziosmanpaşa Çalışması, Sosyal Yapı Analizi, 2005.

da %4,62 seviyesinden % 8.05 seviyesine gelmiştir (Çizelge 2). Ayrıca İstanbul'un nüfusu 1980-2007 yılları arasında %111 artarken aynı tarihler arasında Gaziosmanpaşa'nın nüfusunun %362 artması kentleşmenin ne kadar hızlı olduğunun göstergesidir<sup>12</sup>.

**Çizelge 2 - Gaziosmanpaşa Nüfus Artış Hızı**

Yıllar	Gaziosmanpaşa Nüfusu	Gaziosmanpaşa Nüfus Artış Hızı (%)	Gaziosmanpaşa'nın İstanbul Nüfusu İçindeki Oranı (%)
1980	219.026		4,62
1985	228.841	32,33	4,96
1990	393.667	35,82	5,39
1997	649.648	64,06	7,06
2000	764.767	17,72	7,63
2007	1.013.048	32,46	8,05

*Kaynak: İstanbul Valiliği Resmi İnternet Sitesi Sayılarla İstanbul Bilgileri ve SOLMAZ, 2004:62.*

Gaziosmanpaşa'nın şehir-köy nüfusuna baktığımızda 2007 yılı itibariyle nüfusun %87,9'luk kısmının şehir merkezinde, %12,1'lik kısmının ise merkez dışı (kır)'da yaşadığını; ayrıca nüfusun %50,6'lık kısmını erkeklerin, %49,4'lük kısmını ise kadınların oluşturduğu görülmektedir (Çizelge 3 ve 4).

**Çizelge 3 – Gaziosmanpaşa Kır – Kent ve Erkek – Kadın Nüfusu**

NÜFUSUN KADIN - ERKEK / ŞEHİR- KÖYE GÖRE DAĞILIMI							
	TOPLAM	ŞEHİR TOPLAM	ŞEHİR ERKEK	ŞEHİR KADIN	KÖY TOPLAM	KÖY ERKEK	KÖY KADIN
TÜRKİYE	70.586.256	49.747.859	24.928.985	24.818.874	20.838.397	10.447.548	10.390.849
İSTANBUL	12.573.836	11.174.257	5.579.998	5.594.259	1.399.579	711.765	687.814
G.O.PAŞA	1.013.048	890.522	449.887	440.635	122.526	62.955	59.571

*Kaynak: İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, Sayılarla İstanbul Bilgileri*

1935'teki sayıma göre, bu alandaki nüfusun tamamı kırsal yerleşmelerde yaşamaktaydı. Sonraki yıllarda İstanbul'un birçok bölümünde görüldüğü gibi Gaziosmanpaşa'da da kentleşme hız kazanmıştır. Gaziosmanpaşa İlçesinde İstanbul'a yakın olan yerler daha hızlı kalabalıklaşmış ve kent niteliği kazanarak İstanbul

<sup>12</sup> T.C. Başbakanlık TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı bilgileri.

kentsel alanına katılmıştır. Gaziosmanpaşa'ya göç 1955 yılında Bulgaristan da yaşayan Türk vatandaşları ile başlamış, diğer Balkan ülkeleri olan Yunanistan, Bulgaristan ile devam etmiştir. Türkiye'nin farklı bölgelerinden gelen göçlerle de konut inşaatları hızlı fakat plansız biçimde gelişmiştir.

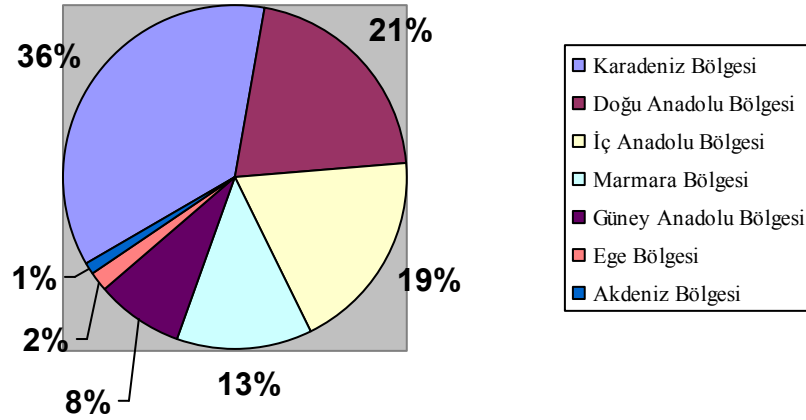
**Çizelge 4 – Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus**

İSTANBUL				GAZİOSMANPAŞA			
YAŞ GRUBU VE CİNSİYETE GÖRE NÜFUS				YAŞ GRUBU VE CİNSİYETE GÖRE NÜFUS			
YAŞ GRUBU	TOPLAM	ERKEK	KADIN	YAŞ GRUBU	TOPLAM	ERKEK	KADIN
0-4	967.366	497.651	469.715	0-4	94.141	48.557	45.584
5-9	1.042.909	537.301	505.608	5-9	102.411	52.568	49.843
10-14	1.035.058	533.365	501.693	10-14	97.084	50.522	46.562
15-19	1.016.765	529.061	487.704	15-19	90.948	47.890	43.058
20-24	1.089.594	521.083	568.511	20-24	86.868	38.521	48.347
25-29	1.351.568	680.205	671.363	25-29	111.724	56.451	55.273
30-34	1.206.057	614.363	591.694	30-34	96.858	50.763	46.095
35-39	1.023.084	524.222	498.862	35-39	77.713	41.201	36.512
40-44	902.675	458.489	444.186	40-44	67.400	35.123	32.277
45-49	757.008	385.347	371.661	45-49	53.684	27.926	25.758
50-54	637.906	318.979	318.927	50-54	44.348	22.588	21.760
55-59	475.499	235.185	240.314	55-59	31.181	15.549	15.632
60-64	327.918	156.917	171.001	60-64	19.559	9.579	9.980
65-69	245.126	109.886	135.240	65-69	13.464	6.007	7.457
70-74	189.606	82.398	107.208	70-74	10.013	4.329	5.684
75-79	149.242	56.734	92.508	75-79	7.647	2.790	4.857
80-84	92.311	31.149	61.162	80-84	4.426	1.424	3.002
85-89	35.025	10.756	24.269	85-89	1.765	506	1.259
90+	29.119	8.672	20.447	90+	1.814	548	1.266
<b>TOPLAM</b>	<b>12.573.836</b>	<b>6.291.763</b>	<b>6.282.073</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>1.013.048</b>	<b>512.842</b>	<b>500.206</b>

*Kaynak: İstanbul Valiliği Resmi Web Sitesi, Sayılarla İstanbul Bilgileri*

Gaziosmanpaşa, bünyesinde yer alan 29 mahalle, mücavir alanda 5 belde belediyesi (Arnavutköy, Boğazköy, Bolluca, Haracçı, Taşoluk) ve 5 köyü (Çilingir, Hacımaşlı, İmrahor, Tayakadın, Yeniköy) ile 217 kilometrekarelik yüzölçümüyle, San Marino, Monaco ve Vatikan gibi ülkelerden daha büyük bir alana sahiptir. Ayrıca, Gaziosmanpaşa nüfus yoğunluğu bakımından Katar, Kıbrıs, Bahreyn, Lüksemburg, Surinam, Malta, İzlanda, Andora, Monako gibi 40'tan fazla ülkeden daha kalabalıktır<sup>13</sup>. Gaziosmanpaşa İlçesine coğrafi bölgelerden gelen göçlerin oranına baktığımızda; en fazla göçün Karadeniz Bölgesinden daha sonra Doğu Anadolu Bölgesinden gelmiş olduğunu; en az göçün ise Akdeniz Bölgesinden geldiğini görmekteyiz (Grafik 1).

**Grafik 1 - Göçlerin geldiği bölgeye göre dağılımı**



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi*

Gaziosmanpaşa'nın nüfus ile ilgili olarak en önemli karakteristik özelliği ise 29 yaş ve altındaki nüfusun toplam nüfusun %57'sini oluşturmasıdır (Çizelge 4). Gaziosmanpaşa'da yaşayan kişilerin nüfusa kayıtlı olduğu illere baktığımızda ilk sırayı Siirt'in aldığını daha sonra ise Kastamonu ve Giresun'un geldiğini görmekteyiz. En az göçün ise sırasıyla Burdur, Hakkari ve Muğla'dan geldiğini söyleyebiliriz (Çizelge 5).

<sup>13</sup> [www.sabah.com.tr](http://www.sabah.com.tr), Çevrimiçi, 08/10/2007.



**Çizelge 5 – Gaziosmanpaşa’da İkamet Edenlerin Nüfusa Kayıtlı Oldukları İller**

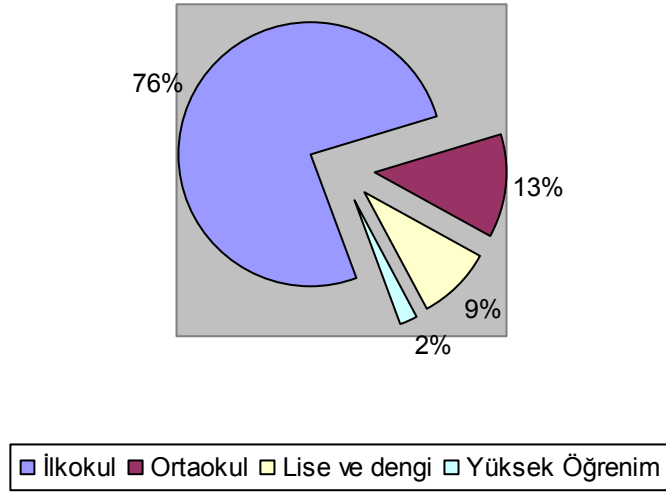
<b>Nüfusa kayıtlı olunan il</b>	<b>İkamet edilen ilçe İstanbul GOP</b>	<b>Nüfusa kayıtlı olunan il</b>	<b>İkamet edilen ilçe İstanbul GOP</b>
Adana	2.013	Konya	3.178
Adıyaman	11.676	Kütahya	322
Afyon	768	Malatya	18.372
Ağrı	4.937	Manisa	1.061
Amasya	4.081	Kahramanmaraş	2.230
Ankara	1.475	Mardin	2.012
Antalya	637	Muğla	145
Artvin	1.386	Muş	2.276
Aydın	498	Nevşehir	998
Balıkesir	5.603	Niğde	2.176
Bilecik	448	Ordu	14.050
Bingöl	4.510	Rize	4.348
Bitlis	5.221	Sakarya	4.235
Bolu	842	Samsun	15.837
Burdur	85	Siirt	27.024
Bursa	3.776	Sinop	11.527
Çanakkale	5.309	Sivas	13.469
Çankırı	7.355	Tekirdağ	10.206
Çorum	2.949	Tokat	8.157
Denizli	439	Trabzon	16.476
Diyarbakır	4.251	Tunceli	1.702
Edirne	9.812	Şanlıurfa	2.683
Elazığ	3.854	Uşak	652
Erzincan	5.020	Van	3.571
Erzurum	9.258	Yozgat	3.525
Eskişehir	1.135	Zonguldak	3.040
Gaziantep	1.290	Aksaray	1.497
Giresun	23.945	Bayburt	2.919
Gümüşhane	2.641	Karaman	424
Hakkari	130	Kırıkkale	755
Hatay	1.123	Batman	1.651
Isparta	1.555	Şırnak	1.458
İçel	703	Bartın	8.249
İstanbul	77.855	Ardahan	3.088
İzmir	1.080	Iğdır	348
Kars	2.508	Yalova	516
Kastamonu	24.917	Karabük	4.840
Kayseri	2.581	Kilis	763
Kırklareli	15.638	Osmaniye	484
Kırşehir	1.624	Düzce	1.721
Kocaeli	1.428		

*Kaynak: TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları.*

#### 2.1.4. Eğitim Durumu

Gaziosmanpaşa İlçesi, eğitim durumu ve okul sayıları açısından İstanbul genelinde yıllar içinde gerileyen ilçelerden biridir. Yine DİE 2000 yılı nüfus sayımına göre, ilçe merkezinde 6 yaşın üzerindeki okuryazarlık oranının %88.1 olduğu görülmüştür. İlçede yaşayan nüfusun eğitim durumlarına baktığımızda; %76'lık kesimin ilkokul, %13'lük kesimin ortaokul ve sadece %2'lik bir kısmın yüksek öğrenim mezunu olduğu görülmektedir.

**Grafik 2 – Gaziosmanpaşa'nın Eğitim Düzeyi**



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi*

#### 2.1.5. Gaziosmanpaşa'da Gündelik Yaşam

Gaziosmanpaşa'da şehir tiyatrolarının Gaziosmanpaşa sahnesi ve Mülkiyeti Gaziosmanpaşa Belediyesine ait olan bünyesinde 3 adet sinema, konferans ve bilgilendirme salonu, çeşitli kafe ve restoranların bulunduğu Kültür Merkezi bulunmaktadır. İlçede 15.000 kitap kapasiteli, 18.000 civarında okuyucusu bulunan 1 adet halk kütüphanesi bulunmaktadır. Gaziosmanpaşa'da 802 adet faaliyette olan sivil toplum örgütü vardır. Ancak bunların büyük bir kısmı dini ve yöresel (hemşehri) derneklerdir.

Gaziosmanpaşa Belediyesinin 2009 yılı verilerine göre Gaziosmanpaşa'da 2877 ticari, 474 sanayi işletmesi olmak üzere toplam 3351 işyeri bulunmaktadır. İlçede 7 Özel Hastane, 13 Sağlık Ocağı, 22 Tıp Merkezi, 4 Özel Laboratuar ve 4 de Özel Diyaliz Merkezi bulunmaktadır. Özel hastanelerde 1000 kişiye düşen yatak sayısı 0,315, devlet hastanelerinde 1000 kişiye düşen yatak sayısı 0,398, tüm hastanelerde ise 1000 kişiye düşen yatak sayısı 0,514'tür<sup>14</sup>.

Gaziosmanpaşa, 5747 sayılı Kanun öncesinde TEM Otoyolu diye adlandırılan E-6 otoyolu ile coğrafi olarak tam ortadan ikiye bölünmekteydi. TEM Otoyolu, 5747 sayılı kanunla kurulan Sultangazi İlçesi ile Gaziosmanpaşa İlçesi arasında sınır olarak kabul edilmiştir. TEM Otoyolu Gaziosmanpaşa'yı Doğuda Beşiktaş - 4. Levent – Maslak – Fatih Sultan Mehmet Köprüsü aksına; Batıda ise Esenler-Bağcılar- Havaalanı aksına bağlamakta ve önemli bir akış sağlamaktadır. Ayrıca Gaziosmanpaşa'da diğer önemli bağlantı yolları Eski Edirne Asfaltı, Rami-Kışla Caddesi, Alibeyköy - Küçükköy yolu ve Alibeyköy-Eyüp-Eminönü sahil yoludur. İlçede ulaşım genel olarak karayolu ile sağlanmakta ise de yapımı tamamlanan ve ilk olarak Edirnekapı - Sultançiftliği arasında faaliyete geçen Hafif Raylı Metro sistemi (Tramvay) de bulunmaktadır. Bu hat daha sonra Edirnekapı yönünden Topkapı'ya; Sultançiftliği yönünden ise Habipler'e uzatılmış böylece Havaalanı-Aksaray metro hattını da kullanma imkanı doğmuştur. E-5 karayolu üzerine yapılan Metrobüs hattının Edirnekapı'daki durağı ile de Tramvayı kullanan yolcuların Avcılar-Söğütlüçeşme hattına geçiş imkanı da sağlanmıştır. Böylece Gaziosmanpaşa'da ikamet eden işgücü Hafif Raylı Metro sistemi ile Batı'da Avcılar-Havaalanı, Doğuda Kadıköy-Söğütlüçeşme, Güney'de Aksaray-Zeytinburnu'na bağlanmıştır. Bu sistem ile beraber bu yönde faaliyet gösteren minibüsler başka hatlara kaydırılmış böylece trafik sorunu kısmen halledilmiştir. Gaziosmanpaşa İlçesi'nde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf ve dış üretim faaliyetleri oluşturmaktadır. İlçe merkezinde iktisaden faal nüfusun %60'ı bu işlerde çalışmaktadır. Genel olarak avize, oto motor tamiri, metal işleri, konfeksiyon, torna-tesviye ve elektronik tesisatçılığı konularında faaliyet gösteren bu işletmeler bulunmaktadır. Bununla birlikte İlçeye bağlı köylerde

---

<sup>14</sup> Gaziosmanpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü arşivi ve Numarataj Bölümü verileri.

kırsal nüfusun geçimini temin ettiği tarımsal üretim de vardır. Ancak tarımsal üretim her geçen gün azalmaktadır. Son yıllarda gelişmeye başlayan baka bir faaliyet alanı da turizmdir. Gelecekte özellikle Karadeniz kıyısında turizm faaliyetlerinin önemli bir yer tutması beklenmektedir<sup>15</sup>. İlçede genel olarak bir inşaat havasının hakim olduğu söylenebilir.

## 2.2. Gaziosmanpaşa'da Planlama ve Kentsel Dönüşüm Kararlarının Evrimi

Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından bugüne kadar iki adet kentsel dönüşüm projesi gündeme getirilmiştir. Bunlardan ilki 2004 yılındaki mahalli idareler seçimini izleyen günlerde gündeme getirilen ve Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahallelerini kapsayan projedir. Proje alanı 154 hektar olup konusu ise adı geçen mahallelerde her türlü afetlere ve risklere dayanıklı kültürel dokunun korunması ve yaşatılmasını sağlayacak, güvenilir, sürdürülebilir ve yaşanabilir kentsel yerleşme dokusu oluşturmak üzere; yeniden yapılandırma, rehabilitasyon ve güçlendirme projelerini yönlendiren, hedefe odaklı yerel eylem plan ve projelerinin hazırlanması ve kentsel yapı stokunun güvenli ve sürdürülebilir kılınması için uygulanabilir eylem planlarının ve uygulama süreçlerinin geliştirilmesine yönelik detaylandırılmış öneriler ve çözümler geliştirilmesi ve bu çerçevede uygulanabilir programların oluşturulmasıdır. Aşağıda değinileceği üzere bu proje tamamlanamamıştır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından gerçekleştirilmesi hedeflenen ikinci proje ise 2009 yılında mahalli idareler seçiminden sonra gündeme getirilen ve Sarıgöl Mahallesi sınırları dahilinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul İl Özel İdaresi, Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı ve Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin katılımıyla Kentsel Dönüşüm alanı içinde kalan 07.08.2006 tarihinde tasdikli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi İmar Planlarında İlköğretim, Orta Öğretim ve Spor Tesisleri alanında kalan gecekonduların tasfiyesinin yapılarak imar planlarındaki konumuna göre gerekli yatırımların yapılması projesidir.

---

<sup>15</sup> Gaziosmanpaşa Belediyesi Numarataj Bölümü verileri

### 2.2.1. Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahallelerini Kapsayan Kentsel Dönüşüm Projesi

Gaziosmanpaşa ilçesi'nin; Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahallelerinde 1960'lı yıllardan itibaren göç nedeniyle hızlı bir nüfus artışı yaşanmaktadır. Göç ile bu bölgelere niteliksiz, düşük gelirli işgücü yerleşmiş alanda yoğunluk artışına neden olmuştur. Yoğunluk artışı ile bölgede; bina kalitesinde, sağlık koşullarında düşüş ve suç oranlarında artış gözlenmiştir. Sağlıksız yaşam alanları, artan suç oranları nedenleri ile bu bölgeler çevresi için tehdit oluşturmaktadır. Gaziosmanpaşa Belediyesi yetkililerine göre bu alanlar konum açısından Gaziosmanpaşa ilçesi için merkezi bir noktada olduğundan bu alanlarda dönüşüm yapılması zorunlu hale gelmiştir. Fiziksel açıdan niteliksiz ve sağlıksız alanlar olan bu mahallelerin, yaşanılabilir alanlara dönüştürülmesi, sosyal problemlerin, mekânsal eşitsizliklerin giderilmesi ve dönüşümünün sağlanması, kentsel eskime sonucu oluşan sorunların çözülmesi, yeni kullanımlara ve donatılara ilişkin artan ihtiyaçların karşılanması ve konut sorununun çözülmesi amaçları ile bölge sınırlarında kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmiştir. Gaziosmanpaşa Belediyesi verilerine göre kentsel eskime ve yeni kullanım ihtiyaçlarının artması projeyi gerekli kılmıştır. Sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel hayat hızla değişirken kentlerin de hızla değişmekte olduğu ve bu değişime hem sosyal farklılıkları hem ekonomik farklılıkları nedeniyle uyum sağlayamayan alanların rehabilitesinin büyük önem kazandığı Belediyece vurgulanmıştır.

Bu amaçla Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahallelerinin bir bölümü Kentsel Dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmiştir. Bu alan yaklaşık 145 hektarlık bir alanı kapsamaktadır (Fotoğraf 6). Projenin konusu, Gaziosmanpaşa İlçesi; Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahalleleri ve çevresinde her türlü afetlere ve risklere dayanıklı kültürel dokunun korunması ve yaşatılmasını sağlayacak, güvenilir, sürdürülebilir ve yaşanabilir kentsel yerleşme dokusu oluşturmak üzere; yeniden yapılandırma, rehabilitasyon ve güçlendirme projelerini yönlendiren, hedefe odaklı yerel eylem plan ve projelerinin hazırlanması ve kentsel yapı stokunun güvenli ve sürdürülebilir kılınması için

uygulanabilir eylem planlarının ve uygulama süreçlerinin geliştirilmesine yönelik detaylandırılmış öneriler ve çözümler geliştirilmesi ve bu çerçevede uygulanabilir programların oluşturulmasıdır.

**Fotoğraf 6: Proje Kapsamında Kentsel Dönüşüm Alanı İlan Edilen Yerler**



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Arşivi.*

Büyükşehir sınırlarında bir arazinin imar planlarının ve uygulamaların yapılarak arsaya dönüştürülmesi için 148 imza, yapı ruhsatı alınması için 57 imza, yapının inşaatının tamamlanarak iskan alınması sürecinde 45 imza gerekmektedir. Bu karışık ve uzun bürokratik sürecin tamamlanarak bir konutun iskan alınarak oturuma hazır hale getirilmesi yaklaşık 250 adet imzanın alınması ile ortalama 7 yıllık bir sürede gerçekleşmektedir (Ayyıldız, 2008). Konut yapımı için gerekli izinlerin alınması sürecinde yaklaşık 40 çeşit vergi ve harç alınmakta, Katma Değer Vergisi de dikkate alındığında bu vergilerin oranı konut maliyetinin %30'unu bulmaktadır. Bu karmaşık süreç ile yüksek vergi ve harçlar, Türkiye'deki yapıların büyük kısmının kaçak yapılmasının ve iskansız kullanılmasının önemli sebeplerinden biridir (a.g.e.). Kentsel Dönüşüm Projesi ile İlçeye ve kent bütününe hizmet edecek

ticari, kültürel ve sosyal cazibe merkezlerinin yaratılması ve hak sahiplerinin konut sorununun kendini büyük ölçüde finanse eden yöntemlerle çözülmesi Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce amaçlanmaktadır. Söz konusu Kentsel Dönüşüm ve gelişim alanına ilişkin çalışmaların başlatılabilmesi amacıyla 5393 sayılı kanununun 73. Maddesi gereğince "*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı*" ilan edilmesi için konu 27.04.2005 tarih ve 588 sayılı yazı ile Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlık Makamına sunulmuş olup 02.05.2005 tarih ve 57 sayılı Gaziosmanpaşa Belediyesi Meclis kararı ile tadilen teklif karar olarak kabul edilmiştir. 02.05.2005 tarih ve 57 sayılı Gaziosmanpaşa Meclis kararı ve ekleri 5216 sayılı yasanın 14. maddesi gereği İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesi ardından bu alana ilişkin vatandaşların taleplerinin, itirazlarının ve her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularının imar planları doğrultusunda incelenmesi amacı ile bir komisyonun kurulması gerekmekte olup, 11.07.2005 tarih ve 37 sayılı Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Komisyon Raporu ve 05.09.2005 tarih ve 97 sayılı Gaziosmanpaşa Belediye Meclis kararı alınarak, bu işlevi 5393 sayılı Belediye kanununun 24. maddesine göre İmar Komisyonunun üstlenmesi tadilen uygun görülmüştür. 10.10.2005 tarih ve V-1343 sayılı yazı ile 05.09.2005 tarih ve 97 sayılı meclis kararı ve ekleri 5216 sayılı yasanın 14. Maddesi gereği İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. 23.02.2006 tarih ve 12734-41-030-000/2006-4486 GD.4599 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının yazısı ile teknik eksiklerinin olduğu ve 02.05.2005 tarih ve 57 sayılı meclis kararındaki "tadilen teklif karar olarak kabul edilmiştir" ibaresinin anlaşılacağı belirtilerek eksikliklerin ve meclis kararının düzeltilmesi halinde teklifin değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Kentsel Dönüşüm alanına ilişkin teklifi tekrar değerlendirerek Yıldıztabya caddesi üzerindeki 1733, 1734, 1735, 1736, 1799 ve 1800 adalar, bu adalarda %90 oranında yapılaşma olduğu da göz önünde bulundurularak, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanından çıkarılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının yazısı doğrultusunda eksiklikler Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce giderilmiş olup konunun tekrar değerlendirilmesi için 27.04.2006 tarih ve 256314/V-63 sayılı yazı ile konu

Başkanlık Makamına sunulmuştur. Bu yazıda projenin safhalarının aşağıdaki gibi olduğu belirtilmiştir:

1- Tespit analiz çalışmaları

Mevcut durumun tespitine yönelik analizlerin yapılması

Bina kullanımı

Kat adetleri

Bina durumu

Bina cinsi

2- Anket ve etütler ile araştırmaların yapılması

3- Verilerin bilgisayara aktarılması ve değerlendirilmesi

4- Sentez çalışmaları

5- Senaryoların üretilmesi

6- Ön, kesin ve uygulama projelerinin tasarlanması

7- Projelerin mühendislik meslek dallarına ilişkin çalışmaların yapılması.

Daha sonraki dönemde proje ile ilgili olarak Gaziosmanpaşa Belediye Meclisi ve İmar Komisyonu'nda Kentsel Dönüşüm ile ilgili herhangi bir karar alınmamıştır.

### 2.2.1.1. Arazi Kullanımı

Konut ağırlıklı bir yerleşim bölgesi olan proje alanında yoğunluk önemli ana ulaşım aksları boyunca artış göstermektedir. Eğimin çok olduğu alanlarda konut yoğunluğu azalmakla birlikte bu alanlar dışında çalışma alanının tamamı binalarla doludur. Belediye yetkililerine göre seçilen proje alanlarında<sup>16</sup> hiçbir donatı alanı bulunmamakta olduğundan proje alanında ticaret ve kültür merkezleri, çarşılar, konutlar, açık ve kapalı otoparklar, spor alanları, parklar, rekreasyon alanları gibi donatılar önem kazanmaktadır. Çalışma alanındaki 10540 binanın, 10519 tanesi konut, 11 tanesi dini yapı, 6 tanesi resmi tesistir. Mevcut arazi kullanımında %99.8'inin konut kullanımına ayrıldığı Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce belirtilmiştir (Çizelge 6).

<sup>16</sup> Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahalleleri.



**Çizelge 6 – Proje Alanındaki Bina Tür ve Adetleri**

<b>Bina Türü</b>	<b>Bina Adedi</b>	<b>Oran</b>
Konut	10519	%99.8
Park	30	% 0.002
Okul	7	% 0.0006
Dini Yapı	11	%0.001
Resmi Tesis	6	%0.0005
TOPLAM	10573	%100

Çalışma alanında ticaret kullanımı hiç bulunmamaktadır. Mahalle sakinleri alışveriş ihtiyaçlarını ya ilçe merkezindeki meydandan ya da ana ulaşım akslarından biri olan Yıldıztabya Caddesi üzerindeki dükkanlardan karşılamaktadır. Mahallede çocuk bahçesi, park, oyun alanları bulunmamakta, yeşil alan gereksinimi konutların bahçesindeki ağaçlardan, alanın kuzeyinde bulunan İstanbul caddesi üzerindeki dere koruma bandından karşılanmaktadır. Alanın ortasında bulunan mezarlık alanı eğimin fazla olduğu bir noktadadır planlama ve projelendirmede seyir terasları olarak değerlendirilmesi Belediyece planlanmaktadır.

**Çizelge 7 – Proje Alanındaki Binaların Kat Adetleri**

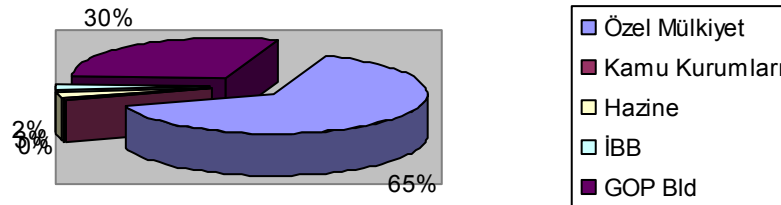
<b>Kat Adedi</b>	<b>Yapı Adedi</b>	<b>Oran</b>
0	3798	% 35,2
1	4314	% 40
2	1664	% 15,4
3	660	% 6,1
4	263	% 2,4
5	84	% 0,8
6	14	% 0,1
7	1	% 0
8	1	% 0
10	1	% 0
TOPLAM	10800	%100

Çalışma alanında 2 adet ilköğretim okulu, 1 adet spor tesisi bulunmaktadır. Çalışma alanındaki tüm yeşil alanlar, sosyal donatı alanları ve kamu mülkleri gecekondular tarafından işgal edilmiştir. Proje alanında bulunan 10800 adet binanın % 40'ı bir katlı, %15'i ise iki kattan oluşmakta olup, %35,2'si ise müstakildir (Çizelge 7).

#### 2.2.1.2. Mülkiyet Yapısı

Proje alanında bulunan 1854 parselden, 1199 adedi özel mülkiyet, 552 adedi GOP Belediyesi, 49 adedi Maliye Hazinesi, 46 adedi İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 8 adedi kamu kurumları mülkiyetindedir. Gelir düzeyi düşüklüğüne rağmen proje alanındaki vatandaşların %68.5'inin mülkiyet sahibi olduğu görülmektedir. Bunun sebebi, Tapu Tahsis Belgesi ile pek çok gecekondusu sahibinin mülk sahibi oluşudur (Grafik 3).

**Grafik 3- Proje Alanındaki Mülkiyet Dağılımı**



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Arşivi.*

#### 2.2.1.3. Nazım Planlar

Çalışma alanında yapılan ilk nazım plan 1/5000 Ölçekli 07.10.1966 tasdik tarihli Gaziosmanpaşa Nazım İmar Planı'dır. 13.07.1992'de yapılan ıslah planlarından önce 1985 yılında 1/1000 ölçekli imar planları hazırlanmış ancak uygulanmamıştır. Çalışma alanında az oranda planlı yerleşmenin yanında hazine arazilerinin üzerine kaçak yapılan gecekondularla yapılaşma süreci devam etmiştir.

Yürürlükteki planlarda 30 adet yeşil alan, 10 adet dini tesis alanı, 4 adet ilköğretim tesisi, 3 adet ortaöğretim tesisi, 1 adet ağaçlandırılacak alan bulunmaktadır. Yürürlükteki imar planlarında %65 oranında yeşil alan öngörülmüştür. Gaziosmanpaşa'nın kuzeyinde yer alan baraj gölü, orman alanları, planlanan hayvanat bahçesi projesi, peyzaj ve manzara değerleri, rezerv konut alanları ile kent bütünü için önemli bir potansiyel taşımaktadır. Proje detaylarında dönüşümü tetikleyecek çalışma alanının yakın çevresinde eğitim tesisleri, kültür merkezi ve alışveriş merkezi projeleri uygulamalarına başlanmıştır<sup>17</sup>.

### 2.2.2. Sarıgöl Mahallesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin proje safhasında kalan 2004 tarihli bu çalışmasından sonra 2009 senesinde ortaya çıkan bir Kentsel Dönüşüm projesi daha bulunmaktadır. Proje, Sarıgöl Mahallesi, 125 pafta, 1452 ada, 1 parsel sayılı alanı kapsamaktadır. Projenin amacı, İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi'nde Kentsel Dönüşüm alanı içinde kalan 7.8.2006 tarihi tasdikli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi İmar Planlarında İlköğretim, Orta Öğretim ve Spor Tesisleri alanında (Spor tesisleri alanın yönetim Merkezi olarak ayrılması hususunda ilgili Müdürlük olan Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün önerisi bulunmaktadır) kalan gecekonduların tasfiyesinin yapılarak, imar planlarındaki konumuna göre gerekli yatırımların yapılmasıdır.

Projenin genel hedefi, Gaziosmanpaşa Belediyesi ile birlikte Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve diğer kamu kurum ve kuruluşların katılımının sağlanması ile Gaziosmanpaşa İlçesinin sosyal yerleşim alanı olarak en sorunlu yeri olan Sarıgöl Mahallesi'nin Kentsel Dönüşümün 1. etabının başlatılması hedeflenmektedir. Tasfiye edilecek alan 125 pafta 1452 ada 1 parsel 34448 metrekare olup 34248/34448 Hissesi Gaziosmanpaşa Belediyesi, 200/34448 hissesi üçüncü şahıslar adına tapuda kayıtlıdır. Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yetkililerine göre bu projedeki Kentsel Dönüşümün amacı konut yapımı ile oluşacak ranttan pay almak olmayıp Gaziosmanpaşa Meydanı ve çevresinin ticari ve sosyo-ekonomik olarak gelişmiş bir çekim merkezi olması ve

---

<sup>17</sup> Gaziosmanpaşa Plan ve Proje Müdürlüğü Arşivi.

güvenilir, yaşanabilir bir yapıya destek olmasıdır. 1/5000’lik Nazım İmar Planlarında yönetim merkezi ve okul alanına ayrılan bu taşınmazda, imar planlarındaki amacı doğrultusunda İlçe Emniyet Müdürlüğü, Müftülük, kreş gibi merkezi yönetime bağlı idarelerin hizmet binaları ve okulların yapılacağı belirtilmiştir.

Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürü H.Selçuk OTO bu yeni projenin hedeflerini şöyle açıklamaktadır<sup>18</sup>:

“Yeni dönüşüm projemiz, şu anda fikir aşamasında ve alanın zonlamasının yapılması aşamasındayız. Ardından belirlediğimiz (Şu an 11 bölgeye ayrıldı) bölgelere ilişkin çok ayrıntılı bir mevcut durum analizi yapılarak bölgenin röntgenini çekmek gerekecek. Bu kapsamda yerinde yapılacak tespitlere ek olarak mülkiyet, kiracı, resmi evrak takibi ile projenin en önemli aktörü saydığımız semt sakinlerinin detaylı bir listesine sahip olmamız gerekiyor. Bunun ardından projelendirme aşamasına giderek, söz konusu alanda yapılacak dönüşüm için nasıl bir yasal düzenlemeye ya da plana ihtiyacımız olduğu ortaya çıkacak. Bu noktada vatandaş ile görüşmeler başlayarak bölgenin ihtiyaçları, nasıl bir fiziksel çevre hayal ettikleri, sosyal ve ekonomik kalkınmanın araçları semt halkı ile tartışılarak katılım mekanizmalarını bu süreçte çalıştırmamız gerekiyor. Bu kapsamda yapılacak plan düzenlemelerle semt sakinlerinin yeni projede nasıl bir hak sahipliğine ulaşacağı ve bunun için gerekli finansman ayağının çözülmesi gerekmektedir. Ardından bu bilgilerin semt sakinleri ile paylaşılması ve anlaşmalara geçilebilir.” (Söyleşi tarihi: 23.06.2009).

Projenin Gaziosmanpaşa’nın güvenlik bakımından en sorunlu bölgesinde gerçekleştirilmeye çalışılması bakımından uygulamaya geçirilmesi konusunda zorluklar getireceği tahmin edilmektedir. Fakat İlçe Emniyet Müdürlüğünün Sarıgöl Mahallesi içinde konuşlandırılması ve çevresinde oluşacak diğer kamu kurumları güvenlik konusunda büyük sıkıntıları olan mahalle ve Gaziosmanpaşa merkez çevresi için en azından önemli bir adım niteliğindedir. Projede bir milyon nüfusa sahip Gaziosmanpaşa’da Kaymakamlık Binasının hizmetlerin doğru ve verimli olarak verilmesinde yeterli olamadığı, bu nedenle Kaymakamlık Hizmet Binasında

---

<sup>18</sup> Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürü H.Selçuk OTO ile yapılan söyleşinin tamamı ektedir. (Ek No: 10).

bulunan İlçe Emniyet Müdürlüğünün proje alanına kaydırılarak hem Kaymakamlık Binasında merkezi yönetime bağlı İlçe Müdürlüklerine daha geniş alan temin edilmesinin sağlanacağı hem de basında İstanbul'un "Harlem"i ya da "Getto" diye tanımlanan suç merkezinin tasfiyesinin gerçekleştirileceği belirtilmektedir.

Projenin yapılacağı alan Kızılay Hizmet Binası ile İ.S.K.İ Hizmet Binasına takriben 300 metre, Belediye Binasına 550 metre, Gaziosmanpaşa Cumhuriyet Meydanına 650 metre, Kaymakamlık Binasına 900 metre uzaklıktadır. İmar planlarındaki amacı doğrultusunda tasfiye ve yatırımlar tamamlandığında, diğer idari ve yönetim binaları da göz önüne alındığında Gaziosmanpaşa Meydan ve çevresinin yönetim, eğitim ve kültür merkezi olması düşünülmektedir. Bununla da bölgenin ticari ve sosyo-ekonomik yapısına katkıda bulunularak projede hedeflenen amacın gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Fakat 200 hisseye sahip kişilerin bu bölgeden hangi yöntem izlenerek tasfiye edileceği, proje alanında konuşlandırılmaları durumundaki ayrıntılar, proje alanı dışında konuşlandırılmaları durumunda nereye gönderilecekleri kesinlik kazanmamıştır.

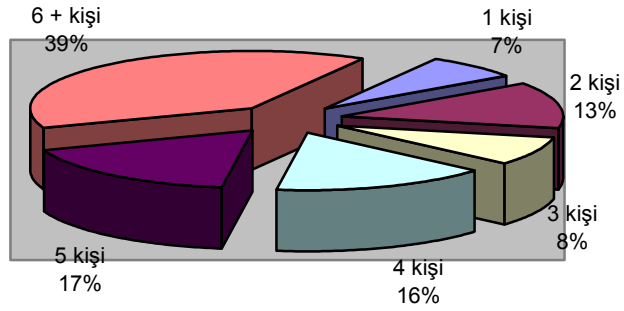
#### 2.2.2.1. Proje Alanının Genel Özellikleri

Yukarıda ayrıntılı şekilde Gaziosmanpaşa'nın konum, tarihçe, ulaşım, sosyo-ekonomik yaşam gibi özelliklerinden bahsedilmiş olup bu kısımda tekerrür oluşturacağı için değinilmeyecektir. Fakat Sarıgöl Mahallesi'nde gerçekleştirilen anket ve çalışmalara değinilerek proje alanının nüfus, konut, demografik yapı, eğitim durumu, istihdam, ücret, gelir ve sosyal güvelik, yaşam memnuniyeti açısından genel özellikleri ortaya konulacaktır.

Nüfus, konut, demografik yapı, eğitim durumu, istihdam, ücret, gelir ve sosyal güvenlik, yaşam memnuniyeti ve beklentiler açısından proje kapsamındaki alanda yapılan anket neticeleri ve TÜİK verileri kıyaslanmış; bölgenin sosyal, ekonomik, eğitim ve kültürel açıdan Gaziosmanpaşa, İstanbul hatta Türkiye standartları altında bulunan bir yerleşim alanı olduğu tespit edilmiştir. Devlet İstatistik Enstitüsü 2000 yılı İl ve hane halkı büyüklüğüne göre hane halkı sayısı

verileri incelendiğinde hane içinde yaşayanların 6 kişi ve daha fazla kişilerin ortalaması Türkiye’de % 25, İstanbul’da % 14 iken, proje kapsamındaki alanda % 39 oranındadır. Evlerin küçüklükleri de göz önüne alındığında hane halkı sayısı Türkiye kırsal alanından da daha olumsuz sonuçlar vermektedir (Grafik: 4).

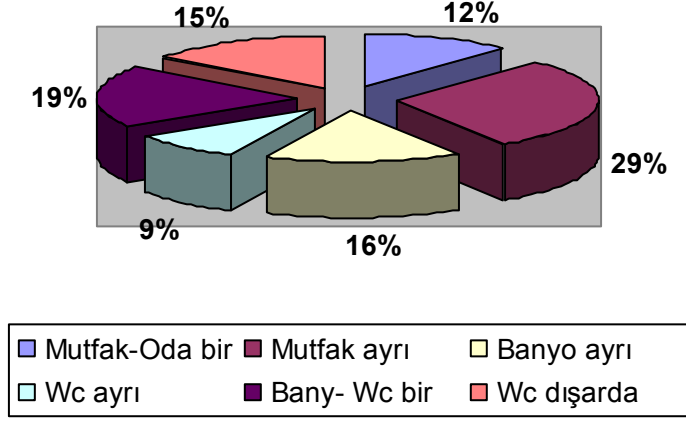
**Grafik 4: Sarıgöl Mahallesi’nde Hane Halkı Sayısı**



*Kaynak: DİE 2000 Genel Nüfus Sayımı Sonuçları ve Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre tuvaletin dışarıda kullanılma ortalaması Türkiye’de % 15,9; İstanbul’da % 0,04705 oranında iken; Sarıgöl Mahallesi’nde proje kapsamında kalan yerlerde ise bu oran % 15’dir. Türkiye ortalamasının köy ve kırsal alanlarda tuvaletler dışarıda olsa bile konuttan nispeten daha uzakta yapıldığı göz önüne alındığında, proje kapsamında alanda yaşayanların ne kadar sağlıklı bir ortamda bulunduğu açıktır (Grafik: 5).

**Grafik 5: Sarıgöl Mahallesi'ndeki Evlerin Bölümleri**



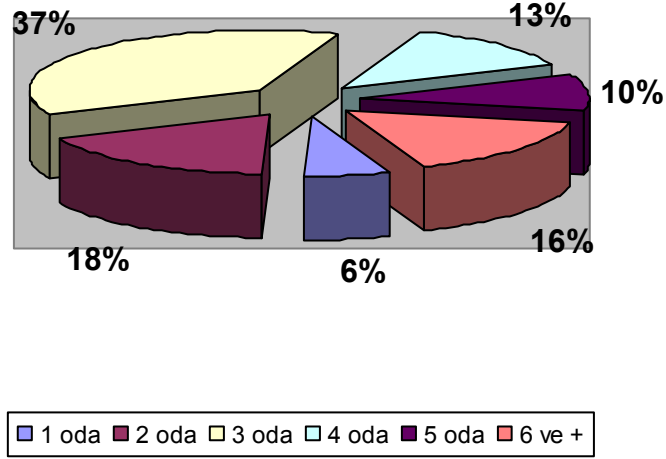
*Kaynak: TÜİK ADNKS (2008) sonuçları ve Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre hanede bulunan oda sayısı 5 ve daha fazla olanların ortalaması Türkiye’de % 10,8, İstanbul’da % 0,045 iken, proje kapsamındaki alanda % 26 olduğu Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin proje alanında yapmış olduğu çalışma sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu durumun kamulaştırma bedellerin fazla alınması umuduyla anketlerde yanıltıcı olarak bilgi verildiği Gaziosmanpaşa Belediyesi yetkililerince belirtilmiştir (Grafik: 6).

Proje kapsamında alanda Gaziosmanpaşa Belediyesi’nce yapılan ankette evde bulunan alet ve makinelerin oranları aşağıdaki gibidir:

- Buzdolabı olma oranı ; %86
- Televizyon olma oranı ; %88
- Çamaşır Makinesi olma oranı ; %66
- Bulaşık Makinesi olma oranı ; % 0,07
- Telefon olma oranı ; %60
- Cep Telefonu olma oranı ; % 41

**Grafik 6: Sarıgöl Mahallesi'ndeki Konutların Oda Sayıları**



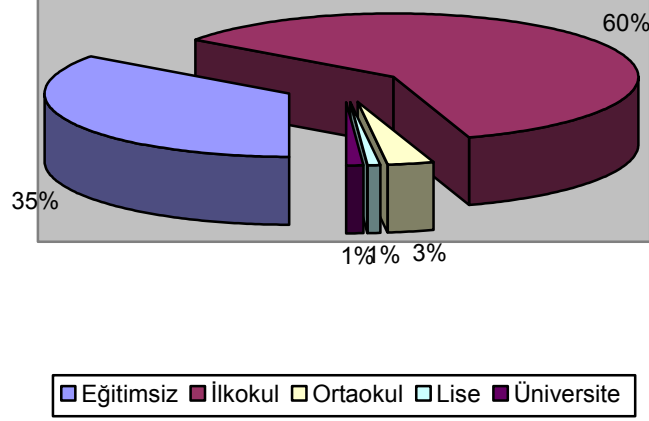
*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

Bölgede doğalgaz olmadığı bilindiğinden belediye tarafından yapılan anketlerde ısınma konusunda soru yöneltilmemiştir. Sarıgöl Mahallesi'nin tamamında ısınma soba ile yapılmaktadır. Evin temel ihtiyaçları olan yukarıda belirtilen ev aletleri oranının düşük oluşu, hatta bulaşık makinesine sahip olma oranının %0,07 olması sosyo-ekonomik yapının bir göstergesidir.

Okuryazar ve eğitim durumu verilerine baktığımızda, TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye'de okur yazma bilmeyen ve okuma yazma bilen, fakat bir okul bitirmeyenlerin olamayanların oranı toplam Türkiye'de %28 iken, proje kapsamında kalan alanda bu oran %35 çıkmakta, İlkokul mezunlarının oranı Türkiye'de %10 iken, proje kapsamında kalan alanda %60 çıkmaktadır. Buna karşın ortaokul, lise ve dengi okullar ve yüksekokul bitirenlerin oranı Türkiye'de %25,3 iken, proje kapsamında kalan alanda bu oran %5'e düşmektedir. TÜİK verileri ve mahallinde yapılan anket sonuçları kıyaslandığında eğitim durumu Türkiye ortalamasının çok altındadır (Grafik: 7).



**Grafik 7: Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların Eğitim Düzeyi**

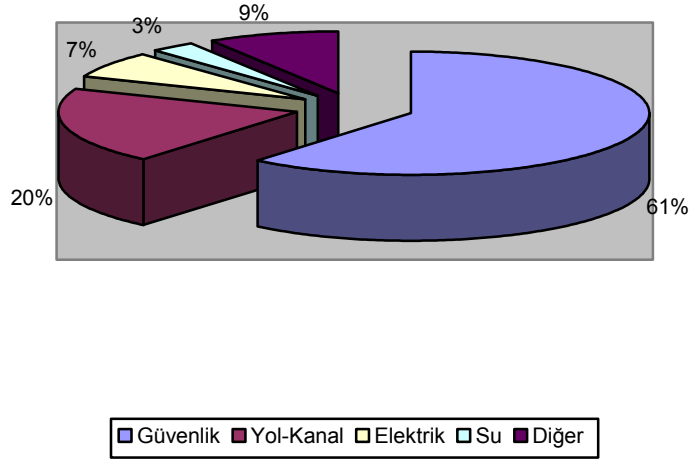


*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin proje kapsamında kalan alanda yaptığı anketler sonucunda; hanede çalışan kişi sayısı ve hanede yaşayan insan sayısı fazla olmasına karşın %59 oranında bir kişinin çalışması ile ailenin geçindiği ( Ek No: 4), bunların %52 sinin serbest olarak çalıştığı, hiç memur bulunmadığı ( Ek No: 4), haneye gelen gelir miktarının (0-300 YTL ) arasında %20, ( 301-600 YTL ) arasında %65 oranında olduğu (Ek No: 5), hiçbir sosyal güvence olmayanların oranı yeşil kart sahipleri dahil olmak üzere % 41 oranında olduğu (Ek No: 6) sonucu ortaya çıkmıştır. Bu oranlara bakıldığında bölgenin gelir seviyesinin düşük olduğu sonucuna varılmaktadır. Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından proje alanında yaşayan insanlara sorulan “Mahallenizin en ciddi sorunu nedir?” Mahallede yaşayanlar tarafından % 61 oranında “güvenlik” cevabı verilmiştir. Bunun da bölgenin bir suç merkezi olduğu hususundaki görüşü teyit etmektedir (Grafik: 8). Bu sorunun tüm cevaplarını göz önüne aldığımızda Belediye tarafından sorulan sorunun “Mahallenizin en ciddi sorunu nedir?” yerine “Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce Mahallenizde giderilmesi istediğiniz en önemli sorununuz nedir?” şeklinde sorulduğunu varsaymak ve bu şekilde değerlendirmek daha doğru olacaktır. Çünkü

diğer cevaplarda “yol-kanal”, “elektrik”, “su” gibi cevapların olması sorunun aslının bu olduğunu göstermektedir.

**Grafik 8: Sarıgöl Mahallesi’nde Yaşayanların En Önemli Sorunu**



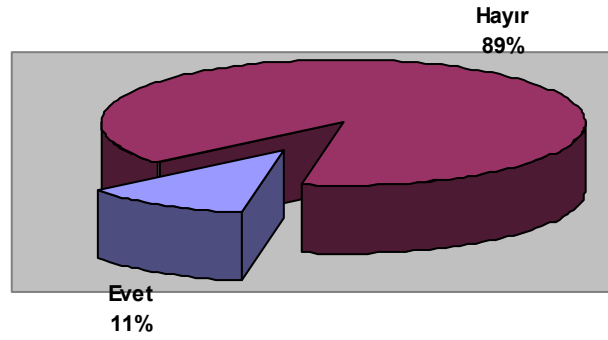
*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından yapılan ankette bölgenin tasfiye edilmesi durumunda komple taşınması önerisi “Sulukule komple Taşoluk’a taşınacakmış. Size böyle bir öneri gelse?” sorusuna % 89 oranında “Kabul etmem” yanıtı verilmiştir (Grafik: 9). Bu orana bakılarak bölgede yaşayanların başka bir yerleşim yerine taşınmak istemedikleri sonucuna varılabilir. Halk arasına “Şen Mahalle” diye adlandırılan bölgede ağırlıklı olarak Roman vatandaşlar yaşamakta, son zamanlarda Güneydoğu’dan göç eden vatandaşların da Mahalleye yerleşmeye başladığı görülmektedir. Roman vatandaşların genellikle çiçekçilik, ayakkabı boyacılığı gibi günü birlik işlerle iştigal ettiği, gelir seviyesi olarak Türkiye ve İstanbul hatta Gaziosmanpaşa standartların altında kaldıkları bilinmektedir. Bu nedenle bölgede yaşayanların bir kısmının hırsızlık, yankesicilik gibi suçlara karıştığı, hatta esrar ve uyuşturucu satışlarıyla iştigal ettiği bilinmektedir<sup>19</sup>. Emniyet güçleri tarafından zaman zaman bölgeye ani baskınlar yapılarak bu suçlarla ilgili caydırıcı tedbirler almaya çalışmaktadır. Proje kapsamında kalan alanın İstanbul ve

<sup>19</sup> Soykan, Timur, Ergün, Demet Bilge: “Mahallemizin Çeteleri”, Radikal Gazetesi, 24.03.2006.

Gaziosmanpaşa' da bir suç merkezi olduğu hususunda kamuoyunda ve Emniyet güçlerince kanaat oluşmuştur.

### Grafik 9: Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların Başka Bir Yere Gitme İsteği

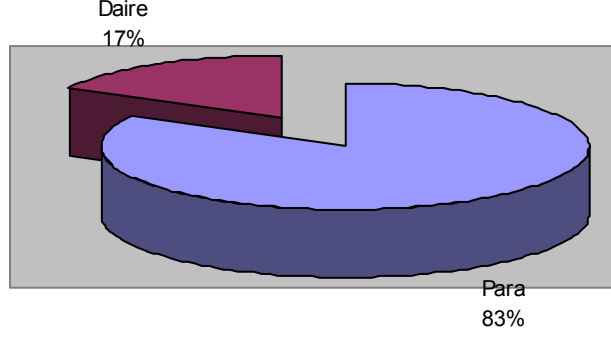


*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

Proje kapsamında alanındaki gecekonduların kamulaştırılması karşısında ne istersiniz sorusuna % 83 oranında para, %17 oranında daire istenmiştir. 2981 sayılı yasa uyarınca tasfiye edilen gecekonduların hak sahiplerine başka bir yerden arsa tahsis edilmesi gerekmekte olmasına karşın, hak sahiplerince arsa tahsis edilmesi hususunda taleplerinin olmaması, bölgede yaşayan vatandaşlarca tasfiye sonucunda gelecekleriyle ilgili olarak çözümün kamulaştırma karşılığında alınacak bedelle kısa vadede yapılacağına inancından kaynaklandığı kanaatine varılmıştır (Grafik: 10).

Proje alanının yer aldığı bölge, basında yer alan haberlerde de Emniyet güçlerinin ancak 1000-1500 polisle girebileceği bir suç merkezi olarak gündeme gelmiştir. Deprem açısından da binaların durumu da göz alınarak Sarıgöl Mahallesi, Gaziosmanpaşa'da en riskli alan olarak belirlenmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin, 2004 yılında ilan ettiği "Dev Kentsel Dönüşüm Projesi"nde Sarıgöl Mahallesi öncelikli olarak yer almıştır.

**Grafik 10: Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların Kamulaştırma Neticesinde İstedikleri**



*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

#### 2.2.2.2. Proje Faaliyetlerin Detaylı Tanımlamaları

##### Projenin Başlatılması ve Başlangıç Faaliyetleri

- Proje alanındaki gecekondur hak sahiplerinin tespiti, tasfiye (kamulaştırma) projesinin hazırlanması.
- Başlangıç çalışmaları ve Proje katılımcılarına proje ve öneminin anlatılması, projeye her türlü desteğin kazandırılması.
- Kamuoyunun bu projeye desteğinin sağlanması için Toplum Önderleri, Muhtarlıklar ve Kent Konseyi nezdinde toplantıların yapılması.

##### Projede Öngörülen Yatırımlar

- Tasfiye çalışmalarının yapılması.
- Proje alanında yapılacak bina ve tesislerin projelerinin hazırlanması.
- Alt yapı hizmetlerinin yapılması.
- Emniyet Müdürlüğü karakol hizmet binasının yapılması.
- Okul ve kreş yapılması.
- Müftülük binasının yapılması.
- Yeşil alan ve rekreasyon alanlarının yapılması.

### Proje Katılımcıları

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul İl Özel İdaresi.
- Gaziosmanpaşa Kaymakamlığı.
- Gaziosmanpaşa Belediyesi.

### Faaliyet Planı

Uygulayan Kurum sütununda; İstanbul Büyükşehir Belediyesini İ.B.B. İstanbul İl Özel İdaresini İ.İ.Ö.İ , Gaziosmanpaşa Kaymakamlığını G.O.P. KAY., Gaziosmanpaşa G.O.P. BEL. Olarak gösterilmektedir.

**Çizelge 8: Sarıgöl 1. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi Faaliyet Planı**

<b>FAALİYETLER</b>	<b>Uygulayan Kurum</b>
<b>1. PROJENİN BAŞLATILMASI VE BAŞLANGIÇ FAALİYETLERİ</b>	
1.1. Genel Hazırlıklar	Tüm Proje ortakları
1.2 Proje alanındaki gecekonduların tespiti	GOP BEL
1.3 Tasfiye ( kamulaştırma projelerinin hazırlanması)	GOP BEL
<b>2. YATIRIM HİZMETLERİ</b>	
2.1. Hazırlık	Tüm Proje Ortakları
2.2.Arsanın kamulaştırılması ve temini	GOP BEL
2.3.Tasfiye ( kamulaştırma ) çalışmalarının yapılması	İ.B.B.- GOP BEL
2.4.Proje alanında yapılacak bina ve tesislerin projelerin hazırlanması	İ.İ.B. -İ.İ.Ö.İ – GOP BEL
2.5. Alt Yapı Hizmetlerinin Yapılması	İ.B.B. –G.O.P BEL
2.6. Emniyet Müdürlüğü Karakol Hizmet Binasının Yapılması	GOP KAY- GOP BEL
2.7. Kreşin Yapılması	İ.B.B. – GOP BEL
2.8. Müftülük Binasının Yapılması	GOP KAY- GOP BEL
2.9 Yeşil ve rekreasyon alanlarının yapılması	İ.B.B. – GOP BEL
2.10 Okulların Yapılması	İ.İ.Ö.İ
<b>3. VERİ YÖNETİMİ</b>	İ.B.B. –GOP BEL
<b>4. İZLEME VE DEĞERLENDİRME</b>	İ.B.B.- GOP BEL
<b>5. PROJE SONUÇLARININ/BAŞARILI UYGULAMALARININ YAYILMASI</b>	Tüm Proje Ortakları

*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.*

## Projenin Bütçesi ve Finansmanı

Projenin yapılacağı alanda arsanın temini durumuna baktığımızda Projenin yapılacağı 125 pafta, 1452 ada, 1 parsel 34448 m2 olup, 34248/34448 hissesi Gaziosmanpaşa Belediyesi, 200/34448 hissesi üçüncü şahıslar adına tapuda kayıtlıdır. Piyasa metrekare rayiç bedelinin Gaziosmanpaşa Belediyesi yetkililerince takriben 1000 TL / metrekare olduğu belirtilmiş olup, Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin projeye katkısının arsa tahsisi ile yaklaşık olarak 34.448.000 (Otuz dört milyon dört yüz kırk sekiz bin) TL olacağı Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce belirtilmiştir. Proje kapsamında parsel üzerinde 305 adet gecekondulu bulunmakta, bu gecekonduların tasfiyesi de ciddi bir maliyet oluşturmaktadır. Bu bağlamda ilk aşamada 39 adet gecekondunun tasfiye işlemleri Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından tamamlanmış olup, 39 adedinin tasfiye bedeli olarak 1.631.550 YTL bedel ödenmiştir. Yaklaşık olarak tasfiye bedelinin 9.488.700 YTL olacağı hesaplanmıştır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin İstanbul Büyükşehir Belediyesine okul ve diğer yatırımların yapılması için söz konusu parselde 5000 metrekare yer tahsisi yapacağı belirtilmiştir. Buna mukabil İstanbul Büyükşehir Belediyesinin Gaziosmanpaşa Belediyesine gecekondulu tasfiyesinde kullanılmak üzere 5.000.000 ( Beş Milyon ) TL vereceği, ayrıca şartlı hibe programından yine söz konusu projede tasfiyede kullanılmak üzere 2.000.000 (İki milyon) TL'nin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne hibe yapılacağı belirtilmiştir. Proje alanında yapılacak bina ve tesislerin projelerin hazırlanması konusunda Proje kapsamında bulunan Emniyet Müdürlüğü Karakol Hizmet Binası, Kreş, Yeşil ve rekreasyon alanların projelerinin hazırlanması Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin sorumluluğundadır. Proje kapsamında yapılacak olan okulların projeleri İl Özel İdaresi tarafından yapılacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediyesine tahsis edilecek olan alanda okul ve diğer hizmet binalarının projeleri İl Özel İdaresi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır. Proje maliyetleri, proje ortakları tarafından onaylanıp, yürürlüğe girmesinden sonra kesinleşecektir. Proje kapsamında bulunan alanda alt yapı hizmetleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Gaziosmanpaşa Belediyesi ve diğer yatırımcı kuruluşlar tarafından öncelikli olarak yapılacaktır. Alt

yapı projelerin yapılması, yatırımlarının yapılması proje ortaklarınca onaylamasından sonra hesaplanarak kesinleşecektir.

Gaziosmanpaşa Belediyesince bu projeye Gaziosmanpaşa Meydanı ve çevresinin yönetim, eğitim ve kültür merkezi olması sağlanarak bölgenin ticari, sosyal, ekonomik, eğitimsel ve kültürel yapısında dönüşümünün yapılması ve gelişiminin artırılması hedeflenmektedir. Fakat Sarıgöl Mahallesi bahsedilen sosyal, kültürel ve ekonomik dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için ortaya konulan projede salt fiziksel dönüşüme yönelik adımların olması projenin başarı şansını düşürmektedir. Çünkü Sarıgöl Mahallesi, etnik ve sosyo-kültürel yapısı, mahalle sınırları dahilinde yer alan uyuşturucu alışverişi, güvenlik ve işsizlik gibi sorunlar ile kendine özgü bir yapıya sahiptir. Bu yapının fiziksel olarak dönüşmesi sorunların çözümü anlamına gelmemektedir. Eyüp ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve Sarıgöl Mahallesi coğrafi olarak çok yakın mesafede bulunan Karadolap Mahallesi de Sarıgöl Mahallesi gibi uyuşturucu, güvenlik ve işsizlik sorunları ile boğuşmaktadır. İki mahalle, Gaziosmanpaşa ve Eyüp sınırları -hatta İstanbul sınırları- içinde suç oranlarında en başta giden mahallelerdendir. Yine bu bölgeye yakın sayılabilecek mesafede Esenler ilçesi sınırları içinde yer alan Karabayır Mahallesi de uyuşturucu ve güvenlik sorunlarını bulunması ve göçle gelen gecekondulaşma bu bölgelerin “Varoşlar” olarak nitelendirilmesine neden olmuştur.

### 2.3. Gaziosmanpaşa Belediye’sinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Basındaki Yansımaları

Gaziosmanpaşa Belediyesi’nce uygulamaya konulmaya çalışılan Kentsel Dönüşüm projeleri ile ilgili olarak yazılı ve görsel basında birtakım haberler yayınlanmıştır. Kısa ve uzun vadeli proje ve programlar ve proje öncelikleri ve uygulamaları hakkındaki bu haberlerin yayınlanması, projelerin kamuoyuna tanıtılması ve kamuoyunun projeler hakkında bilgi sahibi olması bakımından kentsel dönüşüm projelerinin önemli bir parçası sayılabilir. Bu bağlamda Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili yazılı basında yer alan bazı haberler aşağıda ortaya konmaya çalışılmıştır.

19.11.2004 tarihli Dünden Bugüne Tercüman Gazetesi'nde "Gaziosmanpaşa'ya 3K Projesi" başlığı altında: *"Gaziosmanpaşa Belediyesi, ilçede kurumsal, kentsel ve kültürel dönüşümü öngören ve "3K" olarak adlandırılan vizyon projesini uygulamaya koyuyor. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol'un, toplam 100 milyon dolarlık Kentsel Dönüşüm Projesininin 15 Mahalleyi kapsayacağını ve ilk aşamada TOKİ tarafından 1800 konut üretileceğini belirtti. Kentsel Dönüşüm Projesininin ikinci aşaması olarak Esentepe ve Gazi Mahallelerinde yapılacak konutlara gecekondü sakinlerinin taşınacağını ifade etti. Kurumsal Dönüşüm için önce 7,5 aylık süre içinde durum tespiti yaptıklarını, daha sonra Belediye çalışanları olarak eğitimden geçtiklerini belirten Dr. Erol, teknolojik altyapı ile güçlendirdiklerini, neyi, nasıl yapacağını bilen bir kadroyla Kurumsal Dönüşümde önemli bir aşama kaydettiklerini belirtti. Kültürel Dönüşüm ile ilgili olarak, ilçede yaşayanların sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak için 2 adet alışveriş, 2 adet de kültür merkezi hazırladıklarını, 2 adet tır ile Mahallelerde kültürel etkinlikler düzenleyeceklerini belirtti. Ayrıca kadınlara yönelik mesleki ve kültürel eğitimin yanı sıra kapalı spor salonları yapacaklarını ve 500 bedensel özürlüye bilgisayar ve yabancı dil eğitimi vereceklerini ifade etti."* şeklinde bir haber yayınlanmıştır.

21.11.2004 tarihli Dünden Bugüne Tercüman Gazetesi'nde "Kentsel Tasarım Projesi başlığı altında: *"Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin Kentsel Dönüşüm kapsamında yürüttüğü çalışmaların en önemli ayağını oluşturan Cumhuriyet Meydanı'nın yeniden düzenlenmesi ve kültür merkezi için açılan proje yarışması sonuçlandı. Yarışmada Dilek Topuz Derman ile Fırat Gülmez'in projesi birinci oldu. İTÜ Taşkılla Binası'ndaki ödül töreninde konuşan Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol; Ekonomik, toplumsal yapı, kentsel donatılar ve hizmetler düzleminde istediğimiz düzeyde değiliz. İlçenin ciddi bir kimlik sorunu var. Bu çerçevede kentsel kimliğin oluşturulması noktasında çalışmalarımız hızla sürmektedir. Bu yarışma ve seçilen proje ilk adımlarımızı oluşturuyor dedi."* şeklinde bir haber yayınlanmıştır.



01.12.2004 tarihli *Aydınses Gazetesi*'nde "4 yılda 100 milyon dolarlık yatırım" başlığı altında: "*Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol, Kentsel Dönüşüm projesinin 100 milyon dolara mal olacağını ifade ederek aralarında Londra Belediyesi'nin stratejik planlarını yapan profesörlerin de yer aldığı çok iyi bir ekip kurduklarını ve projenin ikinci aşamasının önümüzdeki ilkbaharda hayata geçirileceğini söyledi. Kentsel Dönüşümün temelini toplu konut projesinin oluşturduğunu ifade eden Erol, Toplam 100 milyon dolarlık Kentsel Dönüşüm projesi, 15 Mahalleyi kapsayacak ve 5 yılda tamamlanacak. Boşalan gecekonduların bölgelerinde de Kentsel Dönüşümü başlatarak, hem konut, hem eğitim ve sağlık gibi kamu hizmetlerinin verileceğini alanlar yaratılacak hem de sosyal donatı alanları yapılacak. Projeden 80-100 bin kişi doğrudan, 300 bini aşkın kişi de dalgalarından etkilenecek, Özel sektörün girmesiyle bu dalga dalga yayılacak ve dönüşüm 10-15 yılı bulacak. İlk etapta 1,5 yılda tamamlanacak olan konutlardaki dairelerin büyüklükleri 45-200 metrekare arasında değişecek. İsteyene ev, istemeyene ise parasını vereceğiz. Parası yeterli olmayana da taksit imkanı sağlayacağız. Daha sonra mevcut binaların güçlendirilmesine geçerek depreme hazırlıklı olacağız. Türkiye genelinde Kentsel Dönüşümün tetiğini belediyeler çekmeli. Alibeyköy Barajı gölü kenarındaki 300 dönümlük ormanlık alanı da Çevre ve Orman Bakanlığı ile yapılacak protokolle "Kent ormanı"na dönüştüreceğiz. Bu proje tamamlandığında Gaziosmanpaşa, İstanbul'un ortalama bir ilçesi olur. Bayrampaşa'yı, Zeytinburnu'nu yakalarız. Bahçelievler'e yaklaşırız dedi."* şeklinde bir haber yayınlanmıştır.

26.08.2006 tarihli *Star Gazetesi*'nde: "Gaziosmanpaşa ve 3K stratejisi" başlığı altında: "*Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol: "Göreve başladığımızda bir anket yaptırarak hemşehrilerimize "İstanbul'da en sevdiğiniz yer neresidir?" diye sorduk. Anketten İstiklal Caddesi Sonucu çıktı. Bunun üzerine İstiklal caddesini Gaziosmanpaşa'ya taşıyarak Sokullu Mehmet Paşa Caddesi'ni trafiğe kapatarak hizmete sunduk. Göreve geldiğimizde öncelikle Gaziosmanpaşa'ya kimlik kazandıracak projeler üzerinde durduk Gaziosmanpaşa, İstanbul'un en büyük ilçesi ama bu ilçede kendi adıyla anılacak yapısal bir değer, insanları bir araya*

getirecek ortak bir nokta, bir kültür merkezi, bir kongre salonu yok... Kenti ve beraberinde Gaziosmanpaşa'daki hayatı değiştirmek için "3K"'nın birinci ayağında Kentsel Dönüşümü gerçekleştireceğiz. Burada öne çıkan konular; toplu konut projeleri, gecekondu iyileştirme amaçlı dönüşüm projeleri, cazibe merkezleri oluşturma projesi ve üst yapı düzenleme projesi bulunmaktadır. "3K"'nın bir diğer ayağı ise Kent Kültürü Dönüşümü projeleridir. Burada da Gaziosmanpaşa festivali, Mahalle ve kent meclisleri, Üniversite, Eğitim dönüşümü ve aylık etkinlikleri hayata geçireceğiz. Ne kadar alt yapı yatırımı yapılırsa yapılısın bunlar gerekli kent kültürü projeleriyle beslenmezse; kentin bir yanı eksik kalır. Modern bir kentin tüm olanaklarını hayata geçirirken öte yandan kent bilinci için de tüm hemşehrilerimizle birlikte Gaziosmanpaşalılık ruhunu ortaya koyacağız." şeklinde bir haber yayınlanmıştır.

27.10.2007 tarihli Zaman Gazetesi'nde "Suç Merkezi Sarıgöl Mahallesi yıkılıp yeniden inşa ediliyor" başlığı altında: "İstanbul Emniyet Müdürlüğü ekiplerinin sık sık yaptığı baskınlarla gündeme gelen ve İstanbul'un suç merkezlerinden biri olarak bilinen Gaziosmanpaşa'nın Sarıgöl Mahallesi'ndeki gecekondular, Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında yıkılıyor. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Erhan Erol, ilçenin merkezinde, belediye binasına 150 metre mesafede bir Mahalle olan Sarıgöl'ün, ilçe kurulduğu dönemde Bulgaristan'dan göçle gelen Roman vatandaşların ilk yerleşim yerlerinden biri olduğunu söyledi. Gecekondu türü binaların olduğu Mahallenin giderek bozulduğunu söyleyen Erol, Sarıgöl'ün zamanla suçluların yaşadığı bir yer haline geldiğini anlattı. Ülkemizin belli bölgelerinden 12-13 yaşlarındaki çocukların arabalarla buraya getirilip, eğitilerek suç işlettirildiğini öğrendik diyen Erol, Mahallenin ilk kuruluşunda gelen insanların ve ilçe halkının bu durumdan rahatsız olduğunu ve soruna bir çözüm beklediklerini ifade etti. Yaklaşık 2500 kişinin yaşadığı Mahallede tahliye edilmesi gereken 310 gecekondu bulunduğunu belirten Erol, gecekondu sahipleriyle yapılan görüşmeler sonucunda 65 gecekondunun yıkıldığını, 4 gecekondunun yıkım kararının alındığını, 45 gecekondu sahibi ile görüşmelerin devam ettiğini bildirdi. Erhan Erol, 310 gecekondudan 65'inin yıkılması daha evvel girilemeyen bir Mahalle için çok büyük bir başarı dedi. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Erol, gecekonduları

*yıkarken herhangi bir sorunla karşılaşmadıklarını ifade ederek, Sarıgöl Mahallesi, çok rahat gidip dolaşılmayan bir yer olarak bilinir. Biz 65 gecekonduyu yıktık. Sivil toplum kuruluşlarından da destek alarak, bu insanlara yasal sınırlar içinde ödeme yaparak başka bir yerde ev alabilmelerini sağladığımız için hiçbir sorun yaşamadık. Vatandaşlara bina başına 25 ile 100 bin YTL arasında para ödüyoruz. Şu ana kadar hiçbir sıkıntı yok. Her halükarda anlaşarak binaları tahliye ediyoruz, zorla, anlaşmadan yıktığımız hiçbir bina olmadı. Bu insanları hiçbir şekilde sokağa atmıyoruz. Hatta onlar kendi evlerini alıyorlar, hazırlıklarını yapıyorlar, biz anlaşıyoruz, onlar çıkıyorlar, biz öyle yıkıyoruz dedi” şeklinde bir haber yayınlanmıştır.*

29.11.2007 tarihli Star Gazetesi’nde “Kurtarılmış Bölgeler Son Dönemlerini Yaşıyor” başlığı altında: “Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan EROL, Sarıgöl Mahallesi’nin kuruluş yapısının klasik gecekondular mantığı olmadığını dile getirerek, şunları kaydetti: Binalardan binalara dehlizlerle geçiliyor. Yani önde, sokak kenarında bir bina var, arkasında 3-4 tane binaya o binanın içinden geçiliyor. Bazı yerlere araçla girmeniz mümkün değil. Biz de şu anda gönüllülük esasına göre yıktığımız için zaman zaman yıkacağımız yerlere aralardan girerek, anlaştığımız yerleri balyozlarla yıkıyoruz. Makineleri sokamıyoruz oralara. Yıktığımız yerde zaman zaman yıkım yaptığımız malzemeleri de bırakıyoruz ki, ara sokakta olduğu için, bir gecede tekrar gecekondular yapılsınlar. Çalışılması çok zor. Hem emniyet, hem belediye açısından girilmesi çok zor kısımları olan bir alan.” şeklinde bir haber yayınlanmıştır.

24.04.2008 tarihli Hürriyet Gazetesi’nde “Gaziosmanpaşa’yı Kimse Tanıyamayacak” başlığı altında: “3K Dönüşüm Projesiyle çehresi hızla değişmeye başlayan Gaziosmanpaşa’da Forum Tem alışveriş merkezi, TOKİ ve KİPTAŞ projelerinin yanı sıra içinde Disneyland’in yer aldığı 300 bin nüfuslu Tekno Kent ve projesini İTÜ’nün hazırladığı İstanbul Hayvanat Bahçesi de bölgede uygulanmaya konulacak. Bu projelerin gerçekleştirilmesiyle Gaziosmanpaşa yeni bir görünüm kazanacak. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol, “3K” Dönüşüm Projesiyle Gaziosmanpaşa’nın, İzmir Mavişehir, Ankara Dikmen Vadisi’nde olduğu

*gibi 21. yüzyılda çağdaş kent kültürüne uygun yeniden yapılandırılması hedefleniyor dedi.” şeklinde bir haber yayınlanmıştır.*

11.04.2008 tarihli Halka ve Olaylara Tercüman Gazetesi’nde “Gaziosmanpaşa’da Değişimin Adımları” başlığı altında: *“Gaziosmanpaşa’nın kardeş kentlerinden olan Güney Kore’nin Changwon kentinden işadamlarının hazırladıkları Tekno Kent projesi kapsamında Alibeyköy içme suyu havzası yakınında yepyeni bir kent kurulması öngörülüyor. Tekno Kent’in içinde üniversitesi, hastanesi, yüz katlı oteli, kongre ve alışveriş merkezi yer alacak. Tekno Kent, 300 bin nüfusu barındıracak şekilde tasarlanacak. Ayrıca Tekno kent’in içinde Türk-İslam kültürünü yansıtan bir Disneyland’in yapımı da planlanıyor. Ayrıca Gülhane Hayvanat Bahçesinin yerini alacak olan İstanbul Hayvanat Bahçesi de Gaziosmanpaşa’nın sınırları içerisinde bulunacak. Toplam 1063 dönümlük arazinin üzerine yapılacak olan hayvanat bahçesinin projesini İTÜ Mimarlık Fakültesi üstlenecek.”* şeklinde bir haber yayınlanmıştır

### 3. BÖLÜM

#### 3. GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ'NİN KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ ANALİZİ VE UYGULAMALARI ÜZERİNE BİR SAHA ARAŞTIRMASI

##### 3.1. Saha Araştırmasında Yöntem

Tez çalışmasının saha araştırması içeren bu kısmında nitel araştırma yöntemlerinde en sık kullanılan veri toplama araçlarından biri olan “Görüşme” yöntemi kullanılmıştır. Görüşme yöntemi 3 farklı kesim üzerinde uygulanmıştır. Bu kesimler; Belediye yetkilileri, kentsel dönüşüm proje alanlarında yaşayan yerel halk ve Mahalle Muhtarlarıdır. Görüşme yönteminin kullanımı sırasında bu 3 kesim için de görüşme formu yaklaşımı kullanılmıştır. Önceden hazırlanan sorular yanında görüşülen kişinin vermiş olduğu bilgilere göre daha ayrıntılı bilgi alma amacıyla ek sorular sorulmuş bazen de ayrıntıya yönelik sorular ve sondalar araç olarak kullanılmıştır. Bunun yanında görüşme sırasında bazı soruların kişiye göre sorulmadığı, atlandığı da olmuştur. Görüşme yöntemi ve özellikle görüşme formu yaklaşımının seçilmesindeki amaç, kentsel dönüşüme konu olan alanlarda yaşayan yerel halk, muhtarlar ve Belediye yetkililerinin bilgi ve görüşlerini belirli sabit bir forma bağlı kalmadan açık uçlu sorular yardımıyla derinlemesine ortaya çıkarmaktır.

Görüşmelerin tümünde yöntem olarak görüşülen kişilere kolay anlaşılabilir, spesifik ve açık uçlu sorular sorulmuş olup görüşmeye katılan kişileri yönlendirmek ve çok boyutlu, karmaşık sorular sormaktan kaçınılmıştır. Sorular sorulmadan önce bir giriş yapılarak bu veri toplama işleminin bir tez çalışmasının parçası olduğu ve tezin amacı görüşülecek kişilere anlatılmıştır. Soruların başında görüşülen kişinin kişisel bilgileri ile başlanıp daha sonra çalışma amacı ile ilgili sorular sorulmuştur. Bu bağlamda sorular sorulurken basitten zora, özelden genele olmak üzere soru sorulmaya çalışılmıştır. Ayrıca görüşme sırasında elde edilen bilgilerin kaydedilmesi ses kayıt cihazı yardımıyla yapılmıştır. Ses kayıt cihazının kullanılmasındaki amaç, not alma sorununun ortadan kaldırılması, alternatif sorular sorma imkanı ve görüşülen kişinin ilgisinin dağılmaması bağlamında sorulara ve cevaplara daha çok yoğunlaşılması ve zaman kaybının engellenmesidir. Zaman

zaman ses kayıt işlemi sırasında not da alındığı olmuştur. Ses kayıt işlemi yapılmadan önce görüşülen tüm kişilerden izin alınmıştır.

Saha araştırması kapsamında kentsel dönüşüm proje alanlarında yaşayan yerel halktan mahallelerin nüfus büyüklüklerine göre<sup>20</sup> 50 kişi ile görüşülmüştür. Görüşülen kişilerden 13'ü Bağlarbaşı Mahallesi; 12'si Sarıgöl Mahallesi; 11'i Yıldıztabya Mahallesi; 8'i Pazariçi Mahallesi ve 6'sı Yenidoğan Mahallesi sakinidir. Belediye yetkilisi olarak 2004 yılındaki Bağlarbaşı, Sarıgöl, Yenidoğan, Yıldıztabya ve Pazariçi Mahallelerini kapsayan Kentsel Dönüşüm Projesi sırasında Belediye Başkan Yardımcılığını yürüten kişi ve Sarıgöl 1. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili olarak da Emlak ve İstimlak Müdürü ile görüşülmüş, ayrıca proje kapsamındaki mahallelerin muhtarlarından 3 tanesi ile görüşülmüştür. Diğer 2 Mahalle Muhtarından biri yeni seçildiği için; diğeri ise kabul etmediği için görüşme yapılamamıştır.

### 3.2. Gaziosmanpaşa Belediyesinde Kentsel Dönüşüm Fikrinin Ortaya Çıkışı

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nde kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkması 2004 Yerel Seçimleri öncesinde şu anki Belediye Başkanı Dr. Erhan EROL'un seçim öncesinde seçim sonrası seçildiği taktirde gerçekleştirmeye çalışacağı amaçlardan biri olarak ortaya çıkmıştır. Ayrıca kentsel dönüşüm projesinin ortaya çıkış nedenlerini sırasıyla şu şekilde sıralayabiliriz;

- Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları içerisinde –özellikle 5747 sayılı Kanunla gelen bölünme sonrası daha da önemli hale gelen- sınırlı alanda arsanın kalmış olması.
- Belediye sınırlarındaki çoğu yapının kaçak konumda olması.
- 1980'lerden sonra yapılan ve çarpık yapılaşmaya yol açan İslah İmar Planları.

---

<sup>20</sup> Kentsel Dönüşüm Projesi dahilindeki mahallelerin nüfusu; Bağlarbaşı Mahallesi 27195 kişi, Sarıgöl Mahallesi 24339 kişi, Yıldıztabya Mahallesi 25017 kişi, Pazariçi Mahallesi 12189 kişi, Yenidoğan Mahallesi 9451 kişi.

- 2981 sayılı kanunun sonucunda ortaya çıkan mülkiyet hakkı sorunu.
- Belediye genelinde görülen sağlık ve eğitim sorunları.
- Özellikle Sarıgöl Mahallesi çevresindeki güvenlik sorunu.

Gaziosmanpaşa'da 2981 sayılı Kanun hükümleri uyarınca 1980'li yıllarda bir takım uygulamalar yapılmıştır. Bu uygulamalarla gecekonduların alanlarına tapular verilmiştir. Ancak tapu ile birlikte mülkiyet hakkı elde eden kişilerin yaşadıkları yerlerin fiziksel durumları modern şehir anlayışından çok uzakta kalmıştır. Bu durum sadece Gaziosmanpaşa'ya özgü bir durum olmayıp 2981 sayılı kanun hükümlerinin ülke genelinde getirdiği sorunlardan en önemlisidir. Merkezi yönetimin çıkarmış olduğu yasaya istinaden verilen tapular sonucu ortaya çıkan bu tip sorunlara yerel yönetimlerin güçleri oranında sınırlı çözüm arayışları yetersiz kalmıştır. Ayrıca göç ile birlikte yasadışı ve sağlıksız yapılaşma devam etmiştir. Temel altyapı hizmetlerinin dahi yer almadığı plansız bir şehircilik anlayışı o dönemde ülkede yer alan anlayışla beraber Gaziosmanpaşa'da da hüküm sürmüştür. O dönemden bugüne kadar geçen sürede kötü koşullar içerisinde daha sağlıklı koşullara kavuşma adına bir dönüşüm gerçekleşmemiştir.

İmar planlarında donatı alanları olarak yer alan yerlerde bu tarihlerde gecekonduların alanları oluşmaya başlamıştır. Bu durum hızlı kentleşmenin ve yapılaşmanın Gaziosmanpaşa'ya getirdiği en önemli sorunlardan birisidir. Dolayısıyla Gaziosmanpaşa'da yaşayan insanların nefes alabileceği alanlar giderek azalmıştır. İmar planlarında donatı alanları olarak ayrılan yerlerin dönüşümü sağlanamamıştır. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin meclis ve komisyon kararlarının çoğu 1990'lerden sonra donatı alanı -özellikle yeşil alan- ayırma üzerine olmuş fakat uygulama hep aksi yönde gerçekleşmiştir. 2004 sonrası yönetimin temel hedeflerinden biri ilçedeki yeşil alanı olabildiğince arttırmak olmuştur. Bu çalışmaların sonucunda Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan EROL "Parkçı Başkan" diye anılmaya başlanmıştır. Ayrıca Marmara ve Boğazları Belediyeler Birliğinin belediyeçilik alanında nitelikli çalışmaların teşvik edilmesi amacıyla

düzenlediği "Örnek Belediyecilik Projeleri Yarışması"nda Gaziosmanpaşa Belediyesi "Temalı Parklar Projesi" ile ödüle layık görülmüştür.

Gaziosmanpaşa'da eksik donatı alanlarının başında eğitim ve sağlığa ilişkin olanlar gelmektedir. Yukarıda TÜİK verilerinde görüleceği üzere Gaziosmanpaşa'da özellikle eğitimin düşük seviyelerde seyretmesi bunun göstergesidir. Nüfusun 1 milyonun üzerinde olması ve bu nüfusun içinde bir o kadar da genç nüfusun bulunması, Gaziosmanpaşa'da eğitim ve sağlık donatılarının yeterli seviyede olmasını gerektirmektedir. Bu konuda yerel yönetimin çabalarının merkezi yönetimce desteklenmesi ve çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

Gaziosmanpaşa'nın zikredilen bu sorunlarının neticesinde belli yerlerde özellikle Sarıgöl Mahallesi ve halk arasında Bursa Mahallesi olarak bilinen bölgede ağır sosyal sorunlar oluşmuştur. Bu sorunlardan başında güvenlik sorunu gelmektedir. Güvenlik sorunu Kentsel Dönüşüm projesinin önemli bir nedeni olarak karşımıza çıkmakta ayrıca hem belediye yetkilileri hem de vatandaşlar tarafından sorunun çözümü ve bölgenin ıslahı konusunda görüş birliği içersindedirler. Güvenlik sorunu yanında işsizlik, gelir durumunun düşük olması, ekonomik canlılığın zayıf olması gibi birçok önemli sosyal sorunlar da bulunmaktadır.

### 3.3. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin "3K" Dönüşüm Projesinin İncelenmesi

Gaziosmanpaşa Belediye yönetimi 2004 yerel seçimleriyle beraber göreve geldikten sonra 2006 yılında düzenlenen ve 2007-2011 yıllarını kapsayan stratejik planda 3K ve kentsel dönüşümü strateji olarak benimsemiştir. Kentsel dönüşüm stratejisinin amacı, kentin, vizyon sahibi, modern, uygar ve her türlü ekonomik, sosyal, kültürel donatılara sahip bir ilçe olmasıdır. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol projenin amacını şöyle değerlendirmektedir; *"Amacımız insanların; gündemlerinde, yaşamlarında, akıllarında ve kalplerinde İstanbul ve Türkiye çapında Gaziosmanpaşa'nın yer etmesini sağlamaktır. Yepyeni vizyonuyla, yepyeni yüzüyle, yepyeni hizmet anlayışıyla bir Gaziosmanpaşa için..."*. Yeni yerel yönetim bu



bağlamda, projeyi ortaya koymadan önce kentin mevcut sorunlarının neler olduğuna ve nasıl bir kent olması gerektiğine dair saptamalar yapmıştır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi yönetimi çalışanlarıyla birlikte yeni vizyonu ortaya koymak için öncelikle, “Nasıl bir Gaziosmanpaşa’da yaşıyoruz?” sorusuna cevap aradıktan sonra “Nasıl bir Gaziosmanpaşa görmek istiyoruz?” ve “Böyle bir Gaziosmanpaşa, nasıl bir belediye yönetimine sahip olmalıdır?” sorularını sormuştur. Bunun sonucunda temel politika ve strateji olarak “3K” adı verilen proje ortaya çıkmış ve benimsenmiştir.

“3K” projesinin açılımı şu şekildedir:

- Kentsel Dönüşüm
- Kent Kültürü Dönüşümü
- Kurumsal Dönüşüm

Öncelikle kurumsal dönüşümün sağlanması sonrasında kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Geniş bir vizyon çerçevesinde sağlık ve eğitim kurumları, sosyal ve kültürel aktivitelerin varlığı, festivalleri, cazibe ve çekim merkezleri ve katılım anlayışı bütünlüğü içerisinde bir kent hedeflenmektedir.

**Kentsel Dönüşüm:** Kentsel dönüşüm için kent genelinde, gelişimin yükselme stratejisi benimsenmiştir. Bu bölgede yapılması düşünülen planın hedefi ise; 21. yüzyılın çağdaş kent kültürüne uygun, İzmir’in Mavişehri, Ankara’nın Dikmen Vadisi gibi bir yeni Gaziosmanpaşa’nın yaratılmasıdır.

Kent içinde yapılanma yoğunluğu ve yapılaşma koşulları yoğun olduğundan dolayı bu alanlarda kentsel dönüşüm Belediyece düşünülmemiştir. Dönüşüm için, seçilen alan, TEM otoyolunun kuzeyidir. Bu alan, kent merkezine çok yakın olmakla birlikte ulaşım bağlantıları açısından İstanbul’un önemli ana arterlerine yakındır. Şüphesiz bu alanı hem kentsel dönüşüm hem de arsa değerleri olarak değerli kılan bu lokasyonda yer almasıdır. TEM otoyolu sayesinde dönüşüm alanı Boğaz Köprüsü, Levent, Havaalanı gibi önemli merkezler bulunmaktadır. Belediyeye göre bu bölge,

içinde ormanı, barajı bulunan ve Karadeniz ile bağlantısı ile çağdaş kent anlayışına uygun, İstanbul'daki en son dönüşüm alanlarından birisidir.

Belediyeye göre bu bölgenin planlanmasında ana hedefler şunlardır:

- Altyapının çağdaş kentlerde rastlanılan sağlamlıkta ve ileri teknolojide; üst yapının ise yeni şehircilik anlayışına uygun olarak herkesin bir yürüyüş mesafesinde tüm ihtiyaçlarını karşılayabilmesi.
- Katılımcı bir model ile kentin kendi kendini yönetebilmesi.
- Eğitim, kültür, sağlık ve sosyal ihtiyaçların karşılanması.
- Estetik değeri yüksek, Türkiye'nin geleceğine damgasını vuracak olan kesimlerin oturacağı kaliteli bir yaşam alanı oluşturmak.
- Girişimciliği teşvik etmek.
- İleri teknoloji, turizm ve hizmetler sektörüne yönelik ticari alanlar oluşturmak.
- Oluşturulması hedeflenen rekreasyon ve eğlence alanlarıyla; Hezarfen, Park Orman, Mydonose Showland gibi konseptler oluşturmak.
- Alanın kimliğine uygun İstanbul'daki beyaz yakalıları ve genç kesimleri çekebilecek alanlar hazırlamak.
- İleri teknoloji (Tekno kent), çevre, yerel yönetimler, Avrupa Birliği, yerel kültürler konularının yer aldığı enstitülerin oluşturduğu farklı konseptte bir üniversite kurulması.
- İleride Karadeniz bağlantı yolunun iyileştirilmesi ile birlikte Karadeniz kıyısında yapılacak dinlenme tesisleriyle; yaşlıların, gençlerin ve sporcuların yararlanabileceği aktivite ve yaşam merkezleri oluşturmak.
- Turizmin teşvikiyle birlikte gününbirlik ve hafta sonları gidilebilecek ideal mekânlar kurmak.

Bu ilkelerin genel olarak değerlendirilmesi sonucu "3K Dönüşüm Projesi"nin kentsel dönüşüm ayağında; toplu konut projeleri adı altında üst gelir grubuna yönelik konutların yapılması, gecekonduların iyileştirme amaçlı dönüşüm projeleri, cazibe merkezlerinin oluşturulması bulunmaktadır.

**Kent Kültürü Dönüşümü:** “3K Dönüşüm Projesi”nin diğer bir ayağı da, kent kültürü dönüşümü projesidir. Bu projeye önem verilmesinin en önemli nedeni, kentte yapılan altyapı ve üstyapı projelerinin kültürel yapılanmaya dönük projelerle desteklenmesi gerektiğidir (Ek No: 8). Kent kültürü dönüşümüne yönelik projenin temel alanı, kentte çok göç alan bölgeler oluşturmaktadır. Temel strateji, yerel kimliği gözetilen bir örgütlenme modeliyle hareket eden, bu örgütlenme kapsamında kentlilik bilincini oluşturan bir strateji olarak tanımlanmaktadır. Böyle bir dönüşüm için de; sürdürülebilir insani gelişim stratejisi benimsenmiştir.

Bu proje kapsamında bir örgütlenme modeli önerilmektedir. Bu model kapsamında sivil toplum kuruluşlarına yönelik görev ve sorumluluklar tanımlanmıştır. Bu görev ve sorumluluklar şunlardır:

- STK’ların Gaziosmanpaşa Belediyesi ile işbirliği çerçevesinde, eğitim, meslek edindirme, meslek ve beceri kazandırma girişimini destekleme.
- Kadın emeğini değerlendirme.
- Spor ve kültürel aktiviteler.
- Çevrenin korunması ve düzenlenmesi.
- Belediye yönetimine katılma.
- Mahallelerde güvenliğin sağlanması, gençlerin kötü alışkanlıklardan arındırılması.
- Aile bütünlüğünün korunması ve teşvik edilmesi.
- Dar gelirlilere yardım, özürülülerin yaşamını kolaylaştırma.
- Ana çocuk sağlığı.

Bunun yanında tüm bu konularda belediye tarafından sivil toplum kuruluşlarına, projeleri hayata geçirilmesinde destek verileceği vurgulanmıştır. Bu örgütlenme modelinin içersinde yer alan diğer bir aktör de; Muhtarlıklardır. Yerel halkın gündelik yaşamında muhtarlıkların ne kadar önemli olduğu açıktır. Katılımın gerçekleşmesi için en küçük ölçekten en büyük ölçeğe kadar aktörlerin yer alması gerektiği önceden de vurgulanmıştır. Burada muhtarların rolü, doğal afet durumlarında ortaya çıkabilecek krizleri yönetmek ve halkı bu konuda bilinçlendirmek üzerinedir. Kent kültürü dönüşümü projesi kapsamında diğer bir

önemli hedef de; kentlilik bilincinin oluşturulmasıdır. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı bu hedefi şu sözleriyle ifade etmektedir: *“Modern bir kentin tüm olanaklarını hayata geçirirken öte yandan kentlilik bilinci için de tüm hemşehrilerimizle birlikte Gaziosmanpaşalılık ruhunu ortaya koyacağız.”* (Ek No: 8) Bu hedef doğrultusunda sosyal ve kültürel aktivitelere ağırlık verilmesi ve büyük cazibe alanları oluşturulması amaçlanmaktadır. Bunlar sırasıyla;

- Uluslar arası nitelikte festivaller,
- Gençlik etkinlikleri,
- Kadın, çocuk ve yaşlılara yönelik etkinliklerdir.

Proje kapsamında, bu aktivitelere olanak sağlayacak olan alan olarak Mevlana Kongre ve Kültür Merkezi öngörülmüştür. Bu alan, belediye hizmet binası ve çevresinin düzenlenmesine ilişkin bir proje kapsamında yapılacaktır. Böylece hem kültürel aktivitelere hizmet verecek hem de bu alanda bir seyir terası açılacaktır. Bunun yanında kent kültürü dönüşümü için parklar, alışveriş merkezi, gezi alanları oluşturularak Belediyece kentin çekici alanlarla donatılması hedeflenmiştir. Kent kültürü dönüşümü kapsamında proje kapsamında çevre, eğitim, sağlık, kültürel ve sosyal konular hedeflense de projenin uygulanabilirliği aşamasında sadece kültür merkezinin yapımının öngörülmüştür. Kent kültürü dönüşümü kapsamında çevre, eğitim, sağlık, kültür ve sosyal hedeflerin uygulanabilirliği çerçevesinde sadece kültür merkezinin öngörülmesi bütüncül ve amaca odaklı kentsel dönüşüm ilkelerine uygun düşmemektedir.

**Kurumsal Dönüşüm:** Kurumsal dönüşüm için temel strateji olarak, yüksek performans organizasyonuna geçiş benimsenmiştir. Bu projenin önemi, Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan EROL tarafından şu şekilde vurgulanmaktadır: *“Nitekim kullanılan araçlar ve yöntemler nedenli mükemmel olursa olsun, bunları kullanacak kültürü yaratmadığınız takdirde başarı elde etmek mümkün olmamaktadır. Biz de bu gerçekten yola çıkarak; projelerimiz içerisine kurumsal dönüşümü de aldık.”* (Ek No:8)

Projedeki temel hedefler şunlardır:

- İyi yönetim ilkelerinin hayata geçirilmesi.
- Teknik altyapının tamamlanması ve kent bilgi sisteminin kurulması.
- Kaliteli insan kaynağı oluşturulması.
- Uluslar arası standartlarda projeler üretilmesi.
- Bu projelere kurumsal ilişkileri güçlendirerek ve insan kaynağına yatırım ile fon ve finansman sağlanması.
- Teknoloji kullanımının desteklenmesi ve çağın gerekleriyle donatılması.

Belediye yönetimince kurumsal dönüşüm ile rutinin dışına çıkan bir belediyecilik anlayışı hedeflenmiştir. Fakat proje hedeflerinin alt hedefleri ve alt hedeflerin nasıl uygulamaya geçireleceği konusunda netlik bulunmamaktadır. Örnek olarak iyi yönetim ilkelerinin neler olduğu, kaliteli insan kaynağının oluşturulmasında hangi adımların atılacağı hakkında proje detaylı bilgiler içermemektedir.

### 3.4. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin Kentsel Dönüşüm ile ilgili Tutumu

Türkiye ve özellikle yoğun olarak İstanbul'da 1950'li yıllardan sonra çıkan imar afları kaçak yapılaşmayı yasal altyapıya kavuşturmuştur. Özellikle imar aflarının yoğun olarak düzenlendiği 1980-1990 yılları Türk imar – planlama tarihinde önemli kentleşme hareketlerinden biridir. Bu imar afları, imar planlarında yer alan gecekondu önleme bölgelerinde, hazine ve orman arazileri üzerinde kurulan kaçak yapılara tapu verilmiştir. Haliç kıyısında yer alan sanayinin önemli ölçüde işgücünü barındıran Gaziosmanpaşa da imar afları sürecinden payını almıştır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin gerçekleştirilmesi öngörülen kentsel dönüşüm projelerindeki rolünü göz önüne aldığımızda kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimin bakış açısını irdelemek gerekmektedir. Bu irdelemeyi yaparken kullanılacak araçlar; belediye yetkilileri ile yapılan görüşmeler, belediyenin kentsel dönüşüm konusundaki anlayışlarını içeren yayınlar, belediyenin öngördüğü

kent vizyonu, kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki mahallelerde yaşayan yerel halkın kentsel dönüşüm konusundaki algılamaları ve öngörülen projede katılımın rolü gibi kavramlardan oluşmaktadır.

#### 3.4.1. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin Kentsel Dönüşüm Konusundaki Algılamaları

Gaziosmanpaşa'da kentsel dönüşümün yerel yönetimin bir politikası olarak ortaya çıktığı yukarıda belirtilmişti. Belediyenin "3K" projesine bakıldığında temel hedefin bozulan fiziksel yapıyı düzeltmek olduğu görülmektedir. Proje, Gaziosmanpaşa'da kentsel bir sorun haline gelen gecekondu alanlarını iyileştirerek yerlerine daha sağlıklı, düzenli yapılar ve donatı alanları getirmeyi hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm konusunda Gaziosmanpaşa Belediyesi, projenin hedefleri kısmında sosyal, ekonomik ve fiziki boyutlarıyla bir bütünlük arz eden ve içinde hem kentsel tasarım hem de imar uygulamalarını içeren çok yapılı bir anlayışa sahiptir.

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projesinde birtakım çelişkiler bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm tanımlamalarını ayrıntılarıyla ortaya koyan yönetimin, uygulama aşamasında halkın taleplerini ve proje alanında yaşayan kişilerin yapısal özelliklerini göz ardı ederek hareket ettiğini söylemek mümkündür (Torun, 2005: 108). Proje alanı içerisinde genel hatları ile Balkan ülkelerinden gelen göçmenler ve Trakya bölgesi doğumlu Romen vatandaşlar bulunmasına rağmen bu grupların yaşamlarını kaynaştıracak bir eylem projede bulunmamaktadır. Gaziosmanpaşa Belediyesinde dikkat çekici bir husus belediye yönetimi ve çalışanlarının mevcut planlama mantığına karşı olmalarıdır. Günümüzdeki planlama anlayışının kentlerde ciddi sorunlara yol açtığı ve sorunları fiziksel uygulamalarla çözmeye çalıştığını düşünürsek Belediye'de bu bilincin farkına varılması önemli bir adımdır. Fakat belediyenin imar planlama mantığına karşı oluşunu fiziksel yapı üzerinden düşünmeleri ve geliştirmeleri ise diğer bir çelişki yaratmaktadır (Torun, 2005: 109). Kentsel sorunların neden ve çözümleri sadece fiziksel olarak değil sosyo-ekonomik ve kültürel olarak düşünmek gerektiği açıktır. Bu fiziksel yapı üzerinden şekillenen düşüncenin kentsel dönüşüm uygulamalarında da kendini

göstereceği muhtemeldir. Bu bağlamda daha öncede bahsedildiği gibi yerel yönetim içerisinde Kentsel dönüşümün özellikle sosyal yapıya dönük çözümleri sağlamaya yönelik stratejilerin geliştirilmesi gerekmektedir. Çünkü Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm uygulamalarında bütünlüğü yakalaması için kendi örgütlenmesi ve projesi içerisinde bütünlük oluşturması gerekmektedir.

### 3.4.2. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin Kentsel Dönüşümde Oluşturduğu Politikalar

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin "3K" projesi için vizyon olarak, kendi içerisinde daha sağlıklı, yaşanılabilir bir Gaziosmanpaşa olarak tanımlamış ayrıca kent bütünüyle ilişkilerin güçlü olduğu bir Gaziosmanpaşa tasvir edilmiştir. Vizyona baktığımızda, salt yerel bazda sorunlara çözümler aramak yerine Gaziosmanpaşa'yı İstanbul'un bir parçası gibi düşünen bir anlayış hakimdir. Bu yönüyle projenin kendisini İstanbul gibi metropol bir kentle beraber düşünmesi önemli bir adımdır.

Kentsel dönüşüm ile ulaşılmak istenen amaç, kentin varoş kimliğinden kurtarılması, ortak bir kimlik yaratılması, kentsel kalitenin artırılması olarak tanımlanmaktadır. Bu konu ile ilgili olarak Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan EROL, 21.11.2004 tarihli Düünden Bugüne Tercüman Gazetesinde; *"Ekonomik, toplumsal yapı, kentsel donatılar ve hizmetler düzleminde istediğimiz düzeyde değiliz. İlçenin ciddi bir kimlik sorunu var. Bu çerçevede kentsel kimliğin oluşturulması noktasında çalışmalarımız hızla sürmektedir."* şeklinde görüş bildirmiştir. Burada amaçlanan şey ortak bir kimlik yaratılması ve yaşam kalitesinin artırılmasıdır. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin Kentsel dönüşüme yönelik olarak bazı hedefleri ve stratejileri vardır. Bunlar;

- Donatı alanları oluşturmak.
- Toplu konuta hız kazandırmak.
- Ticareti canlandırmak.
- Sosyal ve kültürel amaçlı büyük projeler gerçekleştirmek.

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm konusunda stratejilerine ve kamulaştırma örneklerine baktığımızda nihai hedefin Gaziosmanpaşa'yı soylulaştırmak olduğu ve kamulaştırılması düşünülen yerlerdeki insanları buralardan tahliye edip başka alanlara yerleştirme şeklinde olduğunu görmekteyiz (Ek No: 9). TEM Avrupa Konutlarının yapılmış olduğu alanda yaşayan gecekondü sakinlerine verilen bedel (Ek No: 13) İstanbul'da bir konuta sahip olunamayacak / finansmanında kullanılmayacak kadar azdır. TEM Avrupa Konutları, kaliteli, donatı alanlarını da bünyesinde bulunduran alanlardır. Ayrıca İstanbul metropolünde TEM otoyolunun kenarında konuşlanması ile "İstanbul'un Orta Yeri" imajı geliştirilmiştir. Fakat konutlar, düşük gelir grupları için düşünülmemektedir. Bu durum "3K" projesinde hedeflenen toplu konut alanlarına hız kazandırmak hedefi ile örtüşmemektedir. TEM Avrupa Konutları uygulaması yukarıda bahsedilen soylulaştırma / eliteleştirme hedefini açıkça göstermektedir.

Her ne kadar bu alanlarda yaşayan insanlar bir bedel karşılığında çıkarılıyor olsa da bu yaklaşımın kentsel dönüşümün ruhuna aykırı olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle Sarıgöl Mahallesi gibi güvenlik, işsizlik açılardan sorunlu, kültürel ve sosyal bir mahallede yaşayan kişilerin buradan çıkarılmaları sorunu çözmekte sadece coğrafyasını değiştirmektedir.

Gaziosmanpaşa için yapılması düşünülen önemli projelere baktığımızda yerel yönetimin kente tamamen bir orta sınıfı çekmek düşüncesi olduğu görmekteyiz. Bu projeler sadece Gaziosmanpaşa için değil, İstanbul'un ihtiyaçlarına dönük projeler olarak tanımlanmaktadır. Bunlar, alışveriş merkezi, kültür merkezleri, büyük yeşil alan özelliğine sahip rekreasyon alanları olup TEM otoyolunun kuzeyindeki taş ocakları, Alibeyköy havzası çevresi ve orman alanlarında gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Taş ocaklarının kültür merkezi olarak dönüşümü, Alibeyköy Havzası'nın bir kısmının gölet, bir kısmının spor amaçlı kullanımı, orman alanlarının ise; rekreasyon ve turizm amaçlı kullanımı düşünülmektedir. Bu projelerle İstanbul'un kente çekilmesi amaçlanmaktadır. Bu bağlamda kentin temel sorunlarını giderici çözümler yerine kenti eliteleştirmek ve kente orta sınıfı çekmek amacı güdülmektedir (Torun, 2005: 111).



Gaziosmanpaşa'nın gelir dağılımına baktığımızda düşük gelir ve alt orta gelir gruplarının pastadan çok büyük bir pay aldığını görmekteyiz. "3K" projesinde düşük gelir grubuna sahip insanlara istihdam sağlamaya dönük ya da bu insanları mesleki açıdan eğitmeye dönük bir strateji geliştirilmemiştir. Gaziosmanpaşa'daki işgücünün kalifiyesiz olduğu da göz önüne alınırsa sosyal sorunların çözümünde bir basamak olarak projede bu kalifiyesiz işgücüne istihdam imkanı öngörülmesi projenin hedeflerine daha uygun olabilirdi.

Gaziosmanpaşa'da ticaretin geliştirilmesi konusunda alışveriş merkezleri ve diğer bazı kültürel projeler dışında bir strateji bulunmamaktadır. Bu bağlamda yerel yönetimin ortaya koymuş olduğu vizyon ve hedeflerin birbirine paralel olmayan birbirini tetiklemeyen ve kentin sorunlarına dönük stratejileri içermeyen bir yapıya sahip olduğu gözlenmektedir (Torun, 2005: 112). Kentsel dönüşüm üzerine yapılan tanımlamaları ve uygulanması düşünülen proje arasında büyük farklar bulunmaktadır. Yerel halkın sosyal ve ekonomik yapısını öncelikli olarak ele alınması gerekmektedir.

### 3.4.3. Katılımın irdelenmesi - Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin Kentsel dönüşüm Politikasında Ortaklaşa Çalıştığı Kurumlar / Kuruluşlar

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin "3K" projesine baktığımızda projeye katılan aktörlerin Büyükşehir Belediyesi, Merkezi Hükümet, Toplu Konut İdaresi ve üniversiteler olarak karşımıza çıktığını görmekteyiz. Geniş bir katılım perspektifi ortaya koyan "3K" projesi, aktörler arasında nasıl bir ortaklık sağlanacağını içermemektedir. Bununla beraber Sivil Toplum Kuruluşlarına verilmesi düşünülen görevler belirli olmakla beraber Sivil Toplum Kuruluşları projede yer alacak aktörler arasında belirtilmemiştir (Ek No: 1).

Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan ve özel bir firma ile TOKİ iştiraki Emlak Konut Gayrimenkul Yeniden Değerleme Anonim Şirketi tarafından gerçekleştirilen Avrupa Konutları TEM projesi kapsamında buralara üst gelir gruplarının yerleştirilmesi bir eleştirme olmalıdır. Çünkü kentte alt gelir grubu

oldukça fazladır ve bu insanların daha iyi yaşam koşullarında yaşamalarına dönük bir proje olmaması önemli bir noktadır (Torun, 2005: 104). Avrupa Konutları TEM Projesi 304 bin metrekarelik bir alanda 32 blok olarak hayata geçmiştir. İçinde yer alan 2688 dairenin dışında, 3 bin araçlık otopark, 8 adet havuz ile sosyal tesisler ve inşası devam eden alışveriş merkezi de yer almaktadır. Bu projede amaç, daha sağlıklı ve yaşanılabilir, kaliteli konut alanları oluşturmaktır. Bu projenin sadece konut alanlarından ibaret olmadığı vurgulanmakta, içerisinde donatı alanlarının da yer alacağı bir bakış açısı geliştirilmiştir.

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nden konut yapımına dair böyle bir teklif gelmesi Toplu Konut İdaresi'nin Gaziosmanpaşa'ya öncelik vermesini sağlamıştır. Konutların inşa edildiği alan TEM otoyolunun kenarında yer alması sebebiyle ulaşım açısından önemli bir yerde bulunmakta ve konutların değerini arttırmaktadır. Fakat bu alan gecekondulu alanıdır. TOKİ'nin kuruluş amacı dar gelirlilere yönelik konut yapımı olmasına rağmen dar gelirlilere ve yoksullara ayırmakta olduğu kaynağın toplam içerisinde %22 olduğu görülmektedir (Keleş, 2009). TOKİ, hasılat paylaşımı adı altında üst gelir grubuna yönelik konutlardan elde ettiği hasılat ile alt gelir grubuna yönelik konutlar yapmaktadır ki bu TOKİ'nin görevi değildir. Gaziosmanpaşa Belediyesi, kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde toplu konut yapılan alanda daha önceden yaşayan insanlara konut sağlamak durumundadır. Kentsel dönüşüm kavramının ruhuna baktığımızda bu insanlara TOKİ'nin yapmış olduğu konutlardan verilmesi uygun düşmektedir. Projede bu yol yerine o alanda yaşayan insanlar bedel karşılığında çıkartılmışlardır. Gaziosmanpaşa Belediyesi, toplu konut yapılan alanların daha önce sorunlu olduğunu vurgulamaktadır. Sosyal ve ekonomik sorunların yanında düşük gelir sorununun yaygın olduğu belirtilmektedir. Buradaki insanların özellikle düşük gelir grubuna ait insanlar olduğu gerçeğini göz önüne aldığımızda yerel yönetimin bu anlamdaki rolü önemlidir.

“3K” Kentsel dönüşüm projesinde özel sektör en önemli aktörlerden biri olarak ortaya konulmaktadır. Çünkü projenin finansmanını özel sektörün karşılayacağı düşünülmektedir. Forum TEM alışveriş merkezinin yapılması bunun bir göstergesidir. Gaziosmanpaşa Belediyesi bu konuda yatırımları çekerek projenin

önemli bir finansmanını karşılamayı düşünmektedir. Yatırımını çekmek istemesi ve bunu hedef olarak benimsemesi önemlidir. Çünkü bu tip büyük dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin finansmanları yetersiz kalmaktadır. İlgili Belediye Başkan Yardımcısı Kemal ÖZENÇ ile yapılan görüşmede de Kentsel dönüşüm ile ilgili yurtdışı gezilerinde bu denli büyük projelere fuarlarda yatırımcılar arandığını gördüğünü ve bu yaklaşımın başarılı olduğu belirtilmiştir (Ek No: 9).

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin "3K" dönüşüm projesinde gerçekleştireceği bazı projelerde (Hayvanat Bahçesi, Disneyland gibi) İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile ortak çalışmalar yapacağı görülmektedir. Bu ortaklığın kuvvetli olması dönüşüm projesinin başarıya ulaşmasında ve üst plan kararlarında yerel yönetim tarafından alınan kararların uygulanmasında avantaj sağlayacak olsa da önceki bölümler de belirtildiği üzere Gaziosmanpaşa Belediye Meclisinin Kentsel dönüşüm konusunda aldığı kararlar İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından içeriğinin anlaşılamadığı belirtilerek geri gönderilmiştir.

Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projesinde yer alması gereken en önemli aktörlerden biri de sivil toplum kuruluşlarıdır. Yukarıda belirtildiği üzere ilçe sınırları içerisinde yer alan sivil toplum kuruluşlarının sayılarının çok fazla olmasına rağmen çoğunluğu hemşehri dernekleri şeklindedir. Bu örgütlenme şekli de sivil toplum kuruluşlarını pasif bir duruma indirgemektedir. Belediye tarafından kentsel dönüşüm projesinde sivil toplum kuruluşlarına yer verilmek istenmekte ama bu konuda yeterli beceri düzeyine sahip olmadıkları düşünülmektedir. Bu nedenle Belediye sivil toplum kuruluşlarına projede yakın durmamakta ve sivil toplum kuruluşlarına kendi imkanlarını sunarak projede devamlılığı ve katılımı sağlamayı düşünmektedir. Burada amaç, bilinçlenme yaratmak ve örgütlenmeyi sağlamaktır. Bu noktada bilinçlenmenin nasıl oluşturulacağı konusunun net olmayışı eleştirilebilecek bir konudur (Torun, 2005: 116). Örgütlenme yapısının zayıf ve sosyal sorunların fazla olduğu bir alanda açıklamaların ve örgütlenme modellerinin net bir şekilde açıklanması gerekmektedir. Aksi takdirde gösterilen bu çabalar tamamen projede kalacak ve uygulamaya geçemeyecektir

Gaziosmanpaşa Belediyesi, kentsel dönüşüm projesinde önemli bir aktör olarak halk katılımını öngörmektedir. Projede yer alacak aktörler arasında halk katılımı sayılmamış olsa da Belediye yetkililerinin açıklamaları bu yöndedir. Zira kentsel dönüşüm projelerinde halk katılımının olmaması kentsel dönüşümün ruhuna aykırıdır. Belediye, halkın katılımını sivil toplum kuruluşları vasıtasıyla sağlamayı düşünmektedir. Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları dahilinde hayata geçirilmesi düşünülen eğitim ve sağlık amaçlı önemli projeler bulunmaktadır. Bu projelerde halkın katılımını sivil toplum kuruluşları vasıtasıyla sağlamayı düşünmektedir. Sivil toplum kuruluşlarının hemşeri dernekleri şeklinde örgütlenmesinin halkın katılımını kolaylaştırması beklenmektedir. Bu noktada hemşeri dernekleri şeklinde örgütlenen sivil toplum kuruluşlarına eğitim ve sağlık projelerinin uygulamalarında yer verilmesi planlanmakta ve böylece hemşeri hukuku vasıtasıyla halkın katılımının sağlanması hedeflenmektedir.

Hayata geçirilmesi düşünülen projelerin sivil toplum kuruluşlarında halka ayrıntılarıyla anlatılması ve böylece projelere ve yönetime halk tarafından güvenileceği düşünülmektedir. Ayrıca bölgede bir takım öncü projeler yaparak halkın projenin uygulanabilirliğini görmesi hedeflenmekte ve böylece halkın bilinçlenmesi ve gerçekleştirilecek diğer projeler hakkında talepte bulunabileceği varsayılmaktadır. Bu tarz bir varsayımın projenin uygulanabilirliğini uzatabileceği ve başarıyı zora sokabileceği göz önüne alındığında Belediyenin bu varsayımının ne kadar doğru olup olmadığı tartışılabilir fakat aksi yönden düşünülecek olunursa halkın böyle bir talep yaratmasını sağlamak istemeleri olumlu bir noktadır (Torun, 2005: 117). Gaziosmanpaşalılık ruhunun ve kentli bilincinin ortaya çıkartılmasında halkın yerel ihtiyaçlar konusunda talep eden konumda olması önemlidir. Bu tutumun belediyenin diğer projelerine yön vereceği varsayımı yapılabilir fakat daha önceki bölümlerde bahsedildiği gibi uygulamada başarı için tanımlamaların ve alt görevlerin açık ve net bir biçimde ortaya konması gerekmektedir.

### 3.5. Kentsel Dönüşüm Projelerine Proje Alanlarındaki Mahallelilerin Bakışı ve Tutumu

Sarıgöl, Bağlarbaşı, Yıldıztabya, Yenidoğan ve Pazariçi Mahallelerinde gerçekleştirilen görüşmeler sonucu elde edilen saha çalışması verileri ışığında proje alanında ikamet eden nüfusun Kentsel dönüşüm konusunda ne kadar bilgi sahibi oldukları, kentsel dönüşümden ne bekledikleri ve kentsel dönüşümü gerekli görüp görmedikleri konusunda açıklamalar yapılacaktır. Ayrıca bu mahallelerde ikamet eden nüfus hakkında yaş, cinsiyet, istihdam, gelir durumu, aile yapıları, yaşadıkları mahallenin özellikleri gibi konularda bilgiler de verilecektir. Ayrıca Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm ile ilgili olarak proje alanlarında ikamet eden nüfus ile görüş alışverişinde bulunup bulunmadığı, yerel halkın belediyenin kentsel dönüşüm politikalarını başarılı bulup bulmadığı, kentsel dönüşümde önemli bir kavram olan katılımın düzeyi ve kentsel dönüşüm konusunda halkın memnuniyet oranı sorgulanacak ve yapılan saha çalışması ve daha önce Gaziosmanpaşa Belediyesi ve diğer kurumlarca yapılan araştırmalar ışığında istatistiki bilgiler verilecektir.

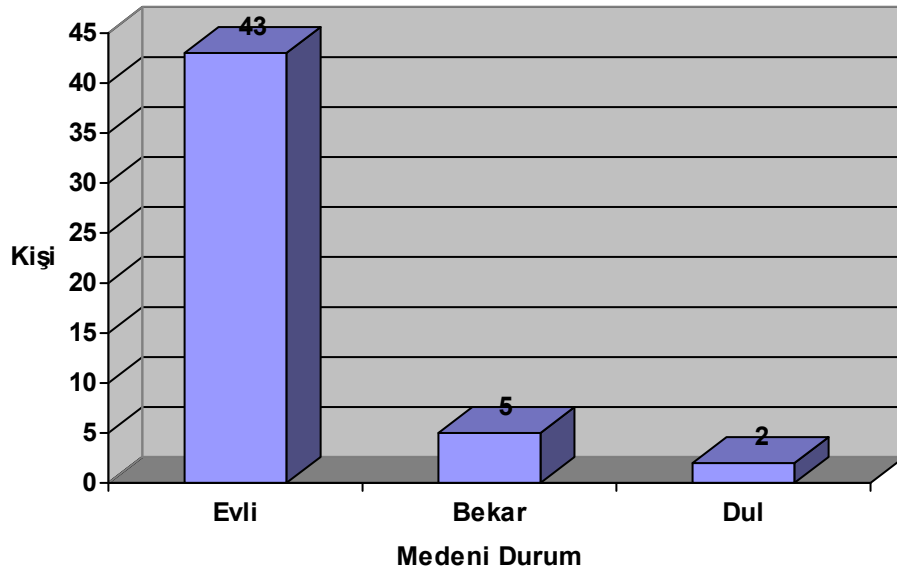
**Çizelge 9: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Yaş ve Cinsiyet Dağılımı**

Yaş	Kadın	Erkek	Toplam
17-29	7	5	12
30-44	6	10	16
45-69	3	19	22
<b>TOPLAM</b>	16	34	50

Tesadüfi örneklem yoluyla seçilen kişilerden sayılan 5 mahallede yaşayanların %32'si kadın, %68'i erkektir. Mülakat yapılan kişilerin %24'ü 17-29 yaş grubunda, %32'si 30-44 yaş grubunda ve %44'ü 45-69 yaş grubunda yer almaktadır. Kadın katılımcıların 17-29 ve 30-44 yaş gruplarında erkek katılımcıların

ise 45-69 yaş grubunda yoğunlaştığı görülmüştür (Çizelge: 11). Sarıgöl, Yıldıztabya, Bağlarbaşı, Pazariçi ve Yenidoğan Mahallelerinde mülakat yöntemi ile gerçekleştirilen çalışmaya katılanların çoğunluğunun evli olduğu, bekar ve dul olanlarının %14 oranında olduğu görülmüştür (Grafik: 11).

**Grafik 11: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Medeni Duruma Göre Dağılım**



Aylık kişisel gelir durumuna baktığımızda mülakata katılanların %42'sinin 501-1000 TL arası bir gelire sahip oldukları görülmektedir. Bu noktadan hareketle çoğunluğun düşük gelir grubu dahilinde olduğunu söyleyebiliriz. Ayrıca yapılan mülakatlar sonucunda mülakata katılanların %30'unun herhangi bir sebeple (öğrenci-işsiz-emekli) çalışmadığı verisine ulaşılmıştır. Bu bağlamda %30'u çalışmadan az miktarda gelir elde eden kişilerin bu geliri düşük gelir grubunun ağırlıklı olduğu kesimden temin ettiğini varsaydığımızda gelir dağılımı ekseninde vahim bir sonuç ortaya çıkmaktadır (Çizelge: 12).

**Çizelge 10: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Aylık Kişisel Gelir Durumuna Göre dağılım**

<b>AYLIK KİŞİSEL GELİR (TL)</b>	<b>KİŞİ</b>
<b>0-500</b>	11
<b>501-1000</b>	21
<b>1001-1500</b>	12
<b>1501-2000</b>	2
<b>2001 ve üzeri</b>	4
<b>TOPLAM</b>	50

Çalışan kesimin mülakat yapılan kişiler arasındaki ağırlığı %70'dir. Bu kişilerin de %77'si Gaziosmanpaşa sınırları içerisinde çalışmaktadır. Bu bağlamda düşük gelir seviyesine sahip olan kişilerin Gaziosmanpaşa'da; görece yüksek gelire sahip olanların ise Gaziosmanpaşa sınırları dışında istihdam edildiği söylenilebilir.

**Çizelge 11: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Aylık Toplam Aile Geliri Durumuna Göre dağılım**

<b>AYLIK TOPLAM AİLE GELİRİ</b>	<b>KİŞİ</b>
<b>0-750</b>	12
<b>751-1500</b>	20
<b>1501-2500</b>	15
<b>2501- ve üzeri</b>	3
<b>TOPLAM</b>	50

Mülakata katılan kişilerin %40'ının ailelerinin toplam aylık gelirinin 751-1500 TL arası bir gelire sahip oldukları görülmektedir. Bu noktadan hareketle kişisel gelir analizinde olduğu gibi çoğunluğun düşük gelir grubu dahilinde olduğunu söyleyebiliriz. 2501 TL ve üzeri gelire sahip olan aile sayısı ise %6 oranında olduğu görülmektedir (Çizelge: 13). Mülakata katılan kişilerin %70'inin; mülakata katılan kişilerin anne ve babalarının ise %40'ının Marmara Bölgesinde doğdukları ayrıca Mülakata katılan kişilerin %6'sının; mülakata katılan kişilerin anne ve babalarının ise %24'ünün Yurtdışında (özellikle Makedonya, Bulgaristan ve Yunanistan) doğdukları görülmüştür (Çizelge 14 ve 15). Bu noktadan hareketle bir yerleşim yeri olarak Gaziosmanpaşa'nın göçmen hareketleri ile şekillendiği olgusu yukarıdaki bölümlerde olduğu gibi burada da tekrarlanmaktadır.

**Çizelge 12: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Doğum Yerine Göre Dağılım**

<b>DOĞUM YERİ</b>	<b>KİŞİ</b>
<b>Marmara Bölgesi</b>	35
<b>Ege Bölgesi</b>	2
<b>Karadeniz Bölgesi</b>	4
<b>Doğu Anadolu Bölgesi</b>	5
<b>Akdeniz Bölgesi</b>	1
<b>Yurtdışı</b>	3
<b>TOPLAM</b>	50

Adı geçen 5 mahallede yapmış olduğumuz mülakata katılan kişilerin ailelerinin ortalama 3,8 kişiden oluştuğu görülmüş olup, bu sayı Pazariçi Mahallesi'nde 4 kişi; Yenidoğan Mahallesi'nde 3,1 kişi; Yıldıztabya Mahallesi'nde 4,2 kişi; Sarıgöl ve Bağlarbaşı Mahallelerinde ise 3,7 kişi olarak ortaya çıkmıştır. Ayrıca yapılan 50 mülakata katılan kişilerin evinde yaşayan 48 adet okul çağında çocuk bulunmakta olup bu çocukların 45 adedi okula gitmektedir. Okula devam etmeyen çocukların tümü Yıldıztabya Mahallesi'nde bulunmaktadır.

**Çizelge 13: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Ebeveyn Doğum Yerine Göre Dağılım**

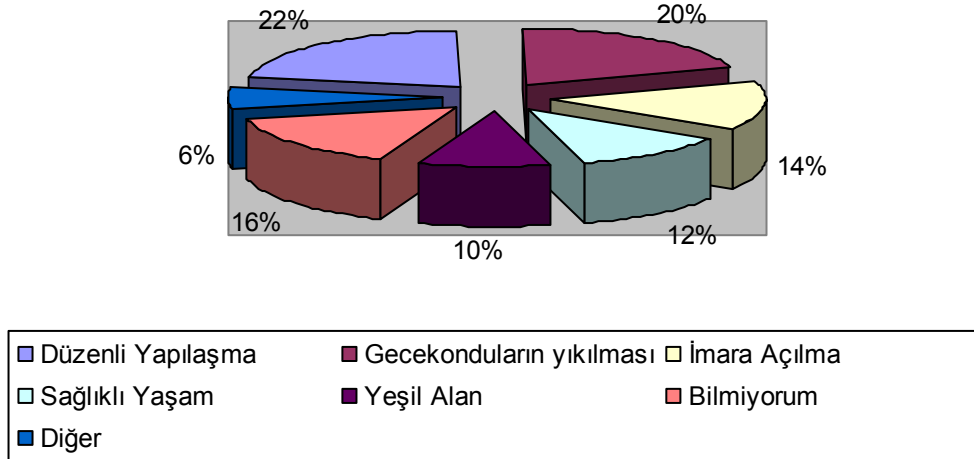
<b>EBEVEYN DOĞUM YERİ</b>	<b>KİŞİ</b>
<b>Marmara Bölgesi</b>	20
<b>İç Anadolu Bölgesi</b>	6
<b>Karadeniz Bölgesi</b>	6
<b>Doğu Anadolu Bölg.</b>	5
<b>Akdeniz Bölgesi</b>	1
<b>Yurtdışı</b>	12
<b>TOPLAM</b>	50

Mülakata katılan kişiler ortalama olarak 27,1 senedir aynı Mahallede ikamet etmekte olup, bu sayı Pazariçi Mahallesi'nde 28,8 sene; Yenidoğan Mahallesi'nde 31,8 sene; Yıldıztabya Mahallesi'nde 23,9 sene; Bağlarbaşı Mahallesi'nde 30,7 sene ve Sarıgöl Mahallelesinde ise 22,5 sene olarak ortaya çıkmıştır. Mevcut mahallelerde ikamet eden nüfus şu anki evlerinde ise ortalama 18,9 senedir oturmaktadırlar. Bu



sayı Pazariçi Mahallesi'nde 18,3 sene; Yenidoğan Mahallesi'nde 21 sene; Yıldıztabya Mahallesi'nde 20,7 sene; Bağlarbaşı Mahallesi'nde 20,5 sene ve Sarıgöl Mahallesi'nde ise 15 sene olarak ortaya çıkmıştır. Ayrıca mahallelerde ikamet eden nüfusun ev sahibi olma oranı %86 oranındadır. Ev sahibi olma oranının en fazla olduğu Mahalle Yenidoğan (%100) iken; en az ev sahipliği oranı Bağlarbaşı Mahallesi'nde (%76) görülmektedir. “Sizce Kentsel dönüşüm ne ifade ediyor?” sorusuna mahallerde ikamet eden nüfusun verdiği cevaplara baktığımızda %22 oranında “Düzenli yapılaşma”, %20 oranında “Gecekonduların yıkılması”, %14 oranında “Daha fazla alanın imara açılma / Yapılaşma”, %12 oranında “Daha sağlıklı bir yaşam”, %10 oranında “Yeşil alanların artırılması”, %6 oranlarında ise “altyapının iyileştirilmesi”, “Büyükşehirde yaşamak” ve “Işıklılandırılmaların düzenlenmesi” cevapları verilmiştir. %16 oranında ise Kentsel dönüşümün ne olduğunun bilinmediğini belirtilmiştir (Grafik: 12).

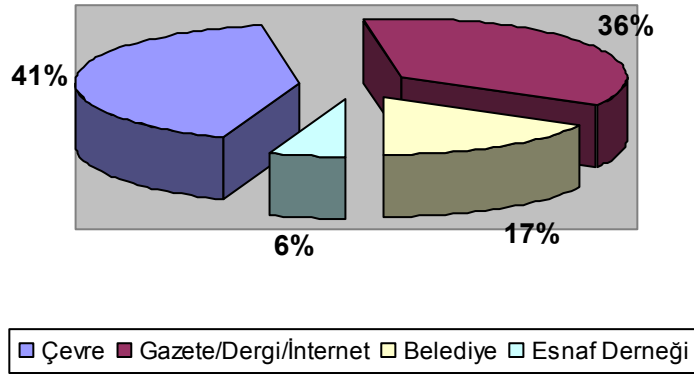
**Grafik 12: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel dönüşümün Ne ifade Ettiği**



“Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin mahallenizin de içinde olduğu kentsel dönüşüm projesinden haberdar mısınız?” sorusuna mahallelerde ikamet eden nüfusun % 72 oranındaki kısmı Evet cevabını vermiştir. Belediyenin kentsel dönüşüm politikasından haberdar olanların %41'i kendi çevresinden, %36'sı Gazete, Dergi ve İnternette, %17'si Belediyeden, %6'sı ise Esnaf derneğinden haberdar olduğunu

belirtmiştir (Grafik: 13). %6'lık kısmın kentsel dönüşüm hakkında esnaf derneği gibi bir sivil toplum kuruluşu aracılığıyla haberdar olması daha önce bahsettiğimiz katılım konusunu gündeme getirmektedir. Belediye ile sivil toplum kuruluşlarının (özellikle ilçede önemli derecede yer alan hemşehri derneklerinin) arasındaki bu ilişkinin geliştirilmesi ileride uygulamaya geçirilmesi planlanan projelerin başarısını artıracaktır. Mahallesi ile ilgili kentsel dönüşüm projesinden haberdar olan kişilere sorulan “Kentsel dönüşüm konusunda Belediye sizinle görüş alışverişinde bulundu mu?” sorusuna %19 oranında Evet cevabı verilmiş olup, Belediye ile görüş alışverişinde bulunanların en fazla Sarıgöl Mahallesi'nde olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda İlgili Başkan yardımcısı M. Kemal ÖZENÇ ile yapılan görüşmede de belirtildiği gibi (Ek No: 9) Belediye yetkililerinin 5 mahallede en sorunlu bölge olan Sarıgöl Mahallesi'nde yerel halk ile görüşüp projeden ne bekledikleri, ihtiyaçları, önerileri gibi konularda bilgi topladıkları söylenebilir.

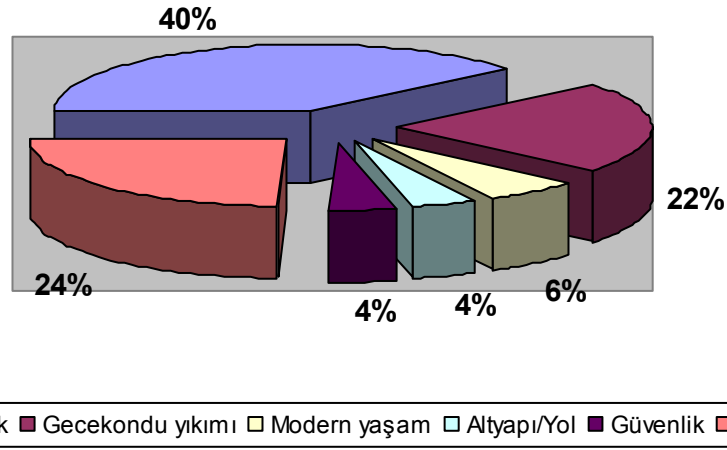
**Grafik 13: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel dönüşüm Projesinden Nasıl Haberdar Olunduğu**



“Kentsel dönüşümden ne bekliyorsunuz?” sorusuna mahallelerde yaşayan nüfusun %38'i “Yeşil alan/Park”; %22'si “Gecekonduların yıkımı”; %6'sı “Modern yaşam”, %4'ü “Altyapı/yol”; %4'ü “Güvenlik” ve %24'ü “Hiçbir şey” cevabını vermiştir (Grafik: 14). Ayrıca “Sizce bu Mahallenin Kentsel dönüşümünde ilk olarak ne yapılmalı?” sorusuna mahallelerde yaşayan nüfusun %36'sı “Yeşil alan/Park”; %14'ü “Altyapı/Yol”; %10'u “Gecekonduların Yıkımı”; %8'i “Modern Yaşam”;

%8'i "Komple Taşınma"; %6'sı "Tapu verilmesi"; %2'si "Bölüm bölüm taşınma"; %2'si "Halkın bilinçlendirilmesi / Eğitim"; %14'ü ise "Hiçbir şey" cevabını vermiştir.

**Grafik 14: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel dönüşümden Beklentiler**

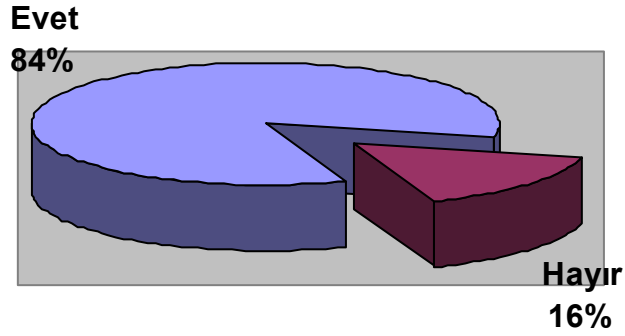


Mahallelerde yaşayan nüfusun %78'i "Mahallenizin mevcut bina yapısından memnun musunuz?" sorusuna "Hayır" cevabını vermiştir. Bağlarbaşı Mahallesi'nde ikamet eden nüfusun %37'si ise bu soruya "Evet" cevabı vermiştir. Yapılan mülakatlarda Mahallelerde yer alan gecekondu yapısından rahatsız olanların oranı %60'dır. Buna karşın Pazariçi Mahallesi'nin %75'i ve Bağlarbaşı Mahallesi'nin %69'u gecekondu yapısından memnun olduklarını ve bu mahalle düzeninin bozulmaması gerektiğini belirtmişlerdir.

Mahallelerde yaşayan nüfusun "Gaziosmanpaşa Belediyesini Kentsel dönüşüm konusunda başarılı buluyor musunuz?" sorusuna verdikleri cevaba baktığımızda "Evet.Başarılı buluyorum" cevabının %52 oranında olduğunu görmekteyiz. Pazariçi Mahallesi'nde Belediyeyi Kentsel dönüşüm konusunda başarılı bulma oranı %75 iken; Yenidoğan Mahallesi'nde bu oran %33'tür.

“Kentsel dönüşüm Mahallenizde uygulansın mı?” sorusuna mahallelerde yaşayan nüfusun %84’ü Evet cevabını vermiştir. Mevcut 5 Mahalle içinde güvenlik bakımından en sorunlu Mahalle olan Sarıgöl’de bu soruya nüfusun %100’ü “Evet” cevabını vermiştir. Bağlarbaşı Mahallesi’nde “Hayır” cevabının oranı ise %30’dur (Grafik: 15).

**Grafik 15: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Kentsel dönüşüm Mahallenizde Uygulansın mı?**



Ayrıca “Mahalleniz Güvenli bir yer midir?” sorusuna cevap verenlerin %40’ı “Güvenli bir yer değildir” cevabını vermiştir. Yenidoğan Mahallesi’nde yaşayan nüfusun %100’ü mahallelerini güvenli görmezken; nüfusun %50’si de mahallelerinin güvensiz bir yer olmasını komşu mahalle olan Sarıgöl’e dayandırmışlardır. Yine aynı bağlamda Yıldıztabya Mahallesi’nde yaşayan nüfusun mülakat sonuçlarında mahallelerini güvenli görenlerin oranı %63; Bağlarbaşı Mahallesi’nde ise bu oran %69 gibi yüksek bir seviyededir.

Sarıgöl, Bağlarbaşı, Yıldıztabya, Yenidoğan ve Pazariçi Mahallelerinde gerçekleştirilen görüşmeler sonucu elde edilen saha çalışması verileri ışığında proje alanında ikamet eden nüfus ve bu nüfusun kentsel dönüşüm hakkındaki algılamaları ile ilgili bilgiler yukarıda verilmiştir. Bu bilgilerin incelenmesi neticesinde;

Proje alanında ikamet eden nüfusun aylık kişisel ve hane başı gelir durumuna bakıldığında çoğunluğun düşük gelir grubuna sahip olduğunu açıkça görülmektedir. Ayrıca yapılan mülakatlar sonucunda mülakata katılanların %30'unun herhangi bir sebeple (öğrenci-işsiz-emekli) çalışmadığı verisine ulaşılmıştır. Bu bağlamda %30'u çalışmadan az miktarda gelir elde eden kişilerin bu geliri zaten düşük gelir grubunun ağırlıklı olduğu kesimden temin ettiği; bu durumun da gelir düzeyi düşük olan nüfusu daha da zor durumda bırakmasına yol açmaktadır. Bu veri ışığında düşük gelir grubuna sahip nüfusun kamulaştırma karşılığında verilecek paraya normalden daha fazla ihtiyacı olabileceği sonucuna ulaşılabilir. Çalışan kesimin mülakat yapılan kişiler arasındaki ağırlığı %70'dir. Bu kişilerin de %77'si Gaziosmanpaşa sınırları içerisinde çalışmaktadır. Bu bağlamda düşük gelir seviyesine sahip olan kişilerin Gaziosmanpaşa'da; görece yüksek gelire sahip olanların ise Gaziosmanpaşa sınırları dışında istihdam edildiği söylenilebilir. Bu durumun da daha önceki bölümlerde belirtilen gelir seviyesinin yükselmesi sonucu başka semtlerde oturma eğiliminin ilk adımı olabileceği tahmin edilmektedir.

Mülakata katılan kişilerin %70'inin; mülakata katılan kişilerin anne ve babalarının ise %40'ının Marmara Bölgesinde doğdukları ayrıca Mülakata katılan kişilerin %6'sının; mülakata katılan kişilerin anne ve babalarının ise %24'ünün Yurtdışında (özellikle Makedonya, Bulgaristan ve Yunanistan) doğdukları görülmüştür Bu noktadan hareketle bir yerleşim yeri olarak Gaziosmanpaşa'nın göçmen hareketleri ile şekillendiği olgusu ortaya çıkmaktadır. Mülakata katılan kişiler ortalama olarak 25 senedir aynı mahallede ikamet etmekte olup, bazı mahallelerde 30 seneye kadar çıkmaktadır. Mevcut mahallelerde ikamet eden nüfus şu anki evlerinde oturma oranı da 20 sene civarındadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projesi kapsamında bedel karşılığında evlerinden çıkarılacak kişilerin o mahalleye olan bağlılıkları ve o mahalleyi kimlikleri ile özdeşleştirdikleri

söylenbilir. Ayrıca mahallelerde ikamet eden nüfusun ev sahibi olma oranı yüksek seviyede olması da bu durumu desteklemektedir.

“Kentsel dönüşüm ne ifade ediyor?” sorusuna verilen “Düzenli yapılaşma” ve “Gecekonduların yıkılması”, cevaplarının tüm cevap sayısının yarısına yakın olması ve “Mahallenizin mevcut bina yapısından memnun musunuz?” sorusuna “Hayır” cevabının %78 oranında olması mahallelilerin mevcut fiziki durumdan memnun olmadıklarını göstermektedir. Fakat Pazariçi Mahallesi’nin %75’i ve Bağlarbaşı Mahallesi’nin %69’u gecekondu yapısından memnun olduklarını ve bu mahalle düzeninin bozulmaması gerektiğini belirtmişlerdir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerinde yerel halkın ihtiyaç ve talepleri iyi değerlendirilmeli, sadece bedel karşılığı bir yerden başka bir yere mülkiyet transferi yapılmamalıdır. Çünkü görüldüğü üzere bir mahallede mevcut bina durumundan çoğunluk memnun değilken; komşu mahallede büyük bir çoğunluk memnuniyet göstermektedir. Buradan da mülkiyet transferi yerine mahallenin kendi değerleri ve fiziki yapısı ile “mahalle odaklı dönüşüm” üzerine yoğunlaşılması alternatif olarak düşünülebilir.

“Sizce bu Mahallenin kentsel dönüşümünde ilk olarak ne yapılmalı?” sorusuna mahallelerde yaşayan nüfusun %36’sı “Yeşil alan/Park”; %10’u “Gecekonduların Yıkımı” cevabını; “Kentsel dönüşümden ne bekliyorsunuz?” sorusuna mahallelerde yaşayan nüfusun %38’i “Yeşil alan/Park”; %22’si “Gecekonduların yıkımı” cevaplarını vermiştir. Bu bağlamda nüfusun yarısı gecekondu tarzı yaşama karşı çıkmakta ve daha fazla yeşil alan istemektedir. Bu cevapların değerlendirilmesinde; güvenlik bakımından daha sorunlu olan mahallelerde gecekondu yapılanmasının suç oranı ve uyuşturucu ticaretini kolaylaştırdığının mülakata katılan kişilerce düşünüldüğü tahmin edilmektedir. Buna örnek olarak Yenidoğan Mahallesi’nde yaşayan nüfusun %100’ü mahallelerini güvenli görmemeleri; bu cevabı verenlerin de %50’sinin mahallelerinin güvensiz bir yer olmasını komşu mahalle olan Sarıgöl’e dayandırmaları gösterilebilir. Ayrıca “Mahalleniz güvenli bir yer midir?” sorusuna cevap verenlerin %40’ı “Güvenli bir yer değildir” cevabını vermiştir. Yıldıztabya Mahallesi’nde yaşayan nüfusun mülakat sonuçlarında mahallelerini güvenli görenlerin oranı %63; Bağlarbaşı Mahallesi’nde

ise bu oran %69 gibi yüksek bir seviyededir. Bu bağlamda daha önce bahsedilen mahallelere uygulanacak olan projelerin farklı yapıda olması gerektiği, mahallelerin kendi değerleri ve fiziki yapısı ile “mahalle odaklı dönüşüm” üzerine yoğunlaşılması alternatifi bu bilgilerin değerlendirilmesi sonucunda söylenebilir.

Mülakata katılan kişilerin %16’sının kentsel dönüşümün ne olduğunun bilmediği gözlemlenmiştir. Belediyenin kentsel dönüşüm projesinden haberdar olanların oranı % 72’dir. Haberdar olanların ise %17’si belediye aracılığıyla haberdar olmuştur. Kentsel dönüşüm projesinden haberdar olanların %19’u proje hakkında belediye ile görüş alışverişinde bulunmuştur. Belediye ile görüş alışverişinde bulunanların en fazla Sarıgöl Mahallesi’nde olduğu, bu mahallede mülakata katılan kişilerin tümünün kentsel dönüşümü gerekli gördüğü tespit edilmiştir. Bu bağlamda ilgili Başkan Yardımcısı ile yapılan görüşmeden de anlaşılacağı üzere belediye yetkililerinin ziyaret etmiş olduğu mahallelerde projeye karşı duyarlılığın daha fazla olduğu söylenebilir. Mülakata katılan kişilerin %52’si belediyeyi kentsel dönüşüm konusunda başarılı bulmaktadır. Pazariçi Mahallesi’nde belediyeyi kentsel dönüşüm konusunda başarılı bulma oranı %75 iken; Yenidoğan mahallesi’nde bu oran %33’tür. Bu bilgilerden hareketle belediyenin kentsel dönüşümün ne olduğu, neyi amaçladığı ve ilgili alanda yürütülen projeleri mahallelilere tanıtmak, beklenti, görüş ve taleplerini değerlendirmek için mahalle çalışmalarına yoğunluk vermesi projelerin başarısı için düşünülebilir.

## SONUÇ

Bu tez çalışmasında öncelikle kentsel dönüşüm kavramının içeriğinin ne olduğu, Dünya’da ve Türkiye’de ortaya çıkışı, gelişimi ve İmar – Planlama pratiği içerisindeki yeri, uygulama örnekleri; daha sonra Gaziosmanpaşa Belediyesi çerçevesinde Sivil toplum kuruluşlarının ve kentsel dönüşüm uygulamaları içerisinde yer alan diğer kişi / kurum / kuruluşların duruşu ve kentsel dönüşüm kavramına nasıl baktıkları, bu sürece ne kadar etki edebildikleri ortaya konmaya çalışılmıştır. Çalışmanın amacı; Gaziosmanpaşa Belediyesi’nin kentsel dönüşüm projelerini ve bu projeler çerçevesinde Gaziosmanpaşa’da varolan ekonomik ve sosyal sorunları, örgütlenme yapısını ortaya koymayı ve belediyenin kentsel dönüşüm konusundaki duruşunu incelemektir.

Kentsel dönüşümün Dünya’daki uygulamalarına baktığımızda; 20. yüzyılın başında bahçe-kent hareketi ile başlayan uygulamaların 1950’li yıllara doğru kent çevrelerinin geliştiği, 1960’lı yıllarda ise boşalan kent merkezlerinin yıkılması şeklinde kentsel yenilemeye tabi tutulduğu görülmüştür. 70’li yıllarla birlikte kentsel iyileştirme, 80’lerle birlikte kentsel yeniden yapılandırma politikalarının önem kazandığını söylemek mümkündür. 1980’li yılların ikinci yarısından itibaren küreselleşme olgusu ve özel sektörün de işin içine girmesiyle kentsel dönüşüm ekonomiyi canlandırma aracı olarak kullanılmaya başlanmıştır.

1990’lı yıllarla beraber kentsel dönüşümde kentsel canlandırma önem kazanmış ve çok-aktörlü ve çok-sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçleri kamu ve özel sektör yanında, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının sağlanmasıyla bütüncül bir hal almıştır. Artık yerel yönetim ve merkezi yönetimin yanında kentteki ihtiyaçları karşılamaya dönük politikalar üretmeye başladığını ve yerel yönetimlerin de bu konudaki çabalarının arttığını söylemek mümkündür.



Küreselleşmenin ve özellikle “yeni şehirciliğin” yerele verdiği önemin gün geçtikçe arttığı bilinmektedir. Bu bağlamda 1960’lı yıllarda boşalan metropol kent merkezleri, 1990’lı yıllarda “yarışan kent” imajının yaygınlaşması ve yerelin önem kazanması ile birlikte dışarıya doğru büyümeye başlamış ve buralarda yaşayan işgücü kent çeperlerine yerleştirilerek kentsel yenileme süreci sürdürülmüştür. Kentlerin dışarıya doğru büyümesi, buralarda yer alan arsa ve gayrimenkullerin gün geçtikçe fiyatlarının artmasına ve kent merkezinde çalışan işgücünün de giderek kent merkezi dışında yaşamasına yol açmıştır. Bu sürece devlet ve yatırımcı yanında yerel yönetimler de dahil olmuştur. Metropol kent çevrelerinde toprak değerinin giderek artmasıyla kent çevrelerine olan yerleşim daha da ileriye gitmiştir. Ayrıca kentlerin geçirmiş olduğu bu mekansal dönüşüm kültürel ve toplumsal etkileri de beraberinde getirmiştir. Artık kentler kendi tarihi ve kültürel özelliklerini ön plana çıkararak kendi kendilerini pazarlar hale gelmişlerdir (Smith, 2006: 19).

Dünya’daki uygulamalar bu şekilde gelişirken, Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının sadece isminin kullanıldığını uygulamaların bütüncül olmadığını söyleyebiliriz. Ülkemizde kentsel dönüşüm yaklaşımı 2000’li yıllarla birlikte gündeme gelmiş ve yerel yönetimlerin ilgisini çekmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşümün imar – planlama pratiği içersine girdiğini söylemek mümkün olsa da bunun daha yoğun olarak gecekondular alanlarında gerçekleştirildiği görülmektedir. Kentsel dönüşümün sadece fiziksel boyutu değil, sosyal ve ekonomik boyutlarının da olduğu ve katılım, sürdürülebilirlik gibi kavramların da kentsel dönüşüm uygulamaları içerisinde yer alması gerektiği yerel yönetimler tarafından bilinmelidir.

Günümüzde kent merkezleri fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlarla karşı karşıyadır. Bu alanlarda görülen göç, düzensiz yapılaşma, altyapı eksikliği, kent merkezlerinin yıpranması ve deprem gibi nedenlerden dolayı Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları ortaya çıkmıştır. Göç kavramı Türkiye’de birçok sorunun kaynağı olduğu gibi kentsel dönüşümün de nedenleri arasında yer almaktadır. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren köyden kente göçün başlamasıyla kent merkezlerinde çalışan işgücüne konut ihtiyacı ortaya çıkmış ve hükümetler bu ihtiyacı giderirken imar-planlama anlayışının dışında hareket etmişlerdir. Bir yandan

gelişen metropollerdeki iş ihtiyacı için göç teşvik edilmiş, plansız alanlardaki konutlara elektrik, su ve yol gibi imkanlar sağlanmış fakat diğer yandan da sağlıksız ve kaçak yapılaşma ortaya çıkmıştır. 1980’li yıllarla birlikte çıkarılan imar afları plansız alanları planlama anlayışının içine katma amacı gütsede günümüzdeki büyük sorunların temeli olmuştur.

Büyük kentlerde merkezden kaçış 1980’li yıllardan sonra ortaya çıkmıştır. Metropolün dışında yer alan boş alanlara yönelen inşaat sektörü konforlu konut üretimine başlamış ve kent merkezinde yaşayan kişiler de bu konutlara talep göstermiş, kentin dışında kentin karmaşasında uzak, havuzlu, otoparklı, her şeyi içinde barındıran sitelere ya da villa tarzı yapıların oluşturduğu yeni alanlara yerleşmeye başlamıştır. Kent merkezinde yer alan sorunların çözümünde adım atılmamış ve kent dışında başka bir yapılanma ortaya çıkmıştır. Merkezi yönetim ve yerel yönetimler de bu sürece sessiz kalmışlardır. 2000’li yıllara doğru şehir dışında yapılaşma hız kazanmış ve rant kaygısı tüm metropoller ve metropolde yaşayanları etkilemiştir. Bu gelişmelerin ortaya çıkardığı sorunlara çözüm olarak Türkiye’deki imar-planlama mevzuatının yetersiz olduğu görülmektedir. Son dönemde çıkartılan 5393 sayılı Belediye kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi kanunların varlığı bu yetersizliği giderememektedir.

Türkiye’de imar-planlama mevzuatı merkezi yönetim güdümünde şekillenmiş yakın zamanda yapılan değişikliklerle yerel yönetim imar ve planlama konusunda etkin konuma gelmiştir. Yönetim anlamında Türkiye’de birçok konuda Merkez - yerel çatışması gözükse de kentsel dönüşüm konusunda merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında bir eşgüdümün sağlandığını söylemek mümkündür. Özellikle Başbakanlık bünyesinde faaliyet gösteren TOKİ, yerel yönetimler hatta spor kulüpleri ile bile uzlaşma yoluna giderek projeler gerçekleştirmektedir. Katılım açısından baktığımızda varolan bu merkez - yerel uyumuna ek olarak diğer kurumlar, halk ve sivil toplum kuruluşlarının da var olması projelerin uygulanması ve başarısı için daha yararlı olacaktır. Kentsel dönüşümde katılımın geniş bir yelpazede stratejik

planlama anlayışını benimseyen bütüncül bir anlayışla yerel sorunların çözülmeye çalışıldığı bir yerel yönetim anlayışı hakim olmalıdır.

Yukarıda bahsedildiği gibi göç olgusu Gaziosmanpaşa'nın kentsel dönüşüm projesi ve uygulamalarına zemin hazırlayan en önemli nedenlerden biridir. 1980'li yıllarda Haliç kıyısında yer alan sanayi işletmeleri ve 1970'lere kadar İstanbul dışı diye anılan Eyüp-Rami-Topçular çevresindeki sanayi işletmelerinde istihdam edilen kişiler konum nedeniyle Gaziosmanpaşa'da ikamet etmeyi tercih etmişler. Hemşehri kültürünün bir özelliği olarak her gelen tavsiye üzerine yeni kişileri de getirmiş böylece Gaziosmanpaşa'da mahalleler oluşmuştur. Yoğun göç Gaziosmanpaşa'da bir takım toplumsal sorunların oluşmasına neden olmuştur. Bunlardan en önemlisi suç oranının yüksekliğidir. Güvenlik sorunu Gaziosmanpaşa'nın önemli sorunlarına biridir ve ilçenin ekonomik yapısını dahi olumsuz etkilemektedir.

Gaziosmanpaşa'nın eğitim seviyesi oldukça düşüktür. İlçe hala göç almaya devam etmekte bu süreç de eğitim seviyesinin daha da düşmesine neden olmaktadır. Ayrıca göçle gelen kişilerin gelir durumu arttığında başka ilçelere taşındığı bilinmektedir. Nüfus ortalaması genç olmasına rağmen kalifiye nüfus oldukça azdır. Yaşam kalitesi fiziksel olarak düşüktür. İşsizlik oranı yüksektir. Gelir seviyesi düşüktür. Yeşil alan oldukça azdır. Altyapı olanakları yetersizdir. Sivil toplum kuruluşları sayısı oldukça fazladır fakat hemşeri dernekleri şeklinde örgütlenmiştir. Bunların haricinde katılım bilinci zayıftır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi var olan bu sorunlara çözüm olarak "3K" adı altında kurumsal, kültürel ve kentsel dönüşüm projesinin kapsam ve detaylarına, Belediyenin tutumuna baktığımızda;

- "3K" Kentsel dönüşüm Projesi'nin açılımında kurumsal, kültürel ve kentsel dönüşüm vardır. 3 tür dönüşüm öngörülmüş fakat uygulamada yapıların fiziki özelliklerine dayanan uygulamalara ağırlık verilmiştir. Fiziki sorunlar yanında sosyal ve ekonomik sorunlara da öncelik verilmesi Kentsel dönüşümün ruhuna daha uygun olacaktır. Kurumsal ve kültürel dönüşüm ile Gaziosmanpaşa Belediyesi,

belediyeçilik anlayışı ve katılım bilincini geliştirmeye çalışmaktadır. Kurumsal ve kültürel dönüşümün kentsel dönüşüm ile beraber anılması ve projeler gerçekleştirilmesi Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin takdiridir. Keza Kentsel dönüşümün kurumsal ve kültürel dönüşümü içerdiği yönetimce bilinmektedir.

- Belediyenin uygulamaya geçirmeye çalıştığı kentsel dönüşüm projesi dahilinde yapılan toplu konut alanları projesi gecekondu alanında gerçekleştirilmiştir. Gecekondu alanlarında yaşayan insanlar yerine daha üst gelir gruplarının bu konutlarda oturduğu gözlemlenmiştir. İstanbul metropolüne uyum sağlamak ve Gaziosmanpaşa'yı elitileştirmek amaçları gütsede bu yaklaşım dönüşüm pratiği ile bağdaştığını söylemek mümkün değildir. Buralarda yaşayan kişiler bedel karşılığında buralardan çıkartılmaktadır. Yapılan bu toplu konut alanlarında ve diğer proje alanlarında yapılacak konutlarda yerel halka konut sunulması kentsel dönüşümün ana hedeflerine daha uygun olacaktır. Ayrıca kentsel dönüşüm kapsamında bedel karşılığında buralardan başka yerlere taşınan kişiler bir anlamda kentsel dönüşümün coğrafyasını değiştirmekte, potansiyel sorunlara yol açabilmektedir. Bu bağlamda dönüşümü sadece fiziksel değil sosyal, ekonomik ve kültürel anlamda düşünmek ve tasarlamak gerekmektedir.

- “3K” projesinde katılım kavramı önemli bir yer tutmaktadır. Özel sektör, TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi projede daha aktif roller üstlenmektedir. Bu uyumun varlığı önemli olmasına rağmen tek başına yeterli değildir. Projeye dahil olacak kurumlar arasında Sivil toplum kuruluşları ve halk da sayılmasına rağmen uygulamada fazla rol verilmemiştir. Sivil Toplum Kuruluşlarının projenin uygulamasında yeterli derecede yer almamasının nedeni çoğunun hemşeri dernekleri şeklinde örgütlenmeleridir. Belediye bunu bir önkoşul olarak değerlendirirse de sivil toplum kuruluşlarının duyarlılığını ve üretkenliğini görmek için projede aktif roller verilmesi gerekmektedir. Halkın katılımı konusunda Belediyenin çabaları mevcuttur fakat sivil toplum kuruluşları gibi halkın da projelerde aktif olarak rol almadığı görülmektedir. Sivil toplum kuruluşlarının ilçede etkinliği daha öncede belirtildiği gibi sınırlı düzeydedir. Kentsel dönüşüm projelerinde katılımın artırılması için sivil toplum kuruluşlarının varlığı gerekli görülmektedir. Çünkü ilçede bu boşluğu

doldurabilecek herhangi bir başka alternatif yoktur. Bu sebeple halkın projelere katılımı bu hemşeri dernekleri aracılığıyla sağlanmalıdır. Derneklerin halkı bir araya getirme potansiyeli kullanılmalı, böylece halkın projeler hakkında bilgi sahibi olması ve bilinçlenmesi sağlanmalıdır. Katılım konusunda ayrıca Mahalle bazında sorunlara belediyeye nazaran daha yakın olan muhtarlıklar ile ilişkilerin geliştirilmesi de gündeme gelebilir.

- Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projelerinde özel sektörün ilgisi ve yatırımını çekme yönünde bir yaklaşımı bulunmaktadır. Belediyenin kentsel dönüşümün bir bölümü için finansmanı yeterli olsa da projelerin tamamı için başka kişi ve kuruluşlara ihtiyaç duyması normal bir durumdur. Özel sektörün veya yatırımcıların kentsel dönüşüm konusunda talepkar olduğu ve özellikle yurtdışında yatırımcıları çekmek için fuarlar düzenlendiği bilinmektedir. Belediyenin gerçekleştirdiği ya da ileride gerçekleştireceği projeler için ayrı ayrı finansman modelleri ortaya koyması gerekmektedir.

- Belediye kentsel dönüşüm projelerini bütüncül ve çok boyutlu olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlama projenin gerçekleştirilmesi kapsamında önemli bir adımdır. Projenin uygulamasında da bu kararlılığın sürdürülmesi gerekmektedir. Belediye'nin müdahale biçimlerini sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak belirlemesi daha uygun olacaktır. Ayrıca halkın ihtiyaçları belirlenmeli, proje kapsamında bu ihtiyacı giderecek çözümlere yer verilmelidir. Kentsel dönüşümün sadece fiziki bir dönüşümden ibaret olmadığı göz önüne alınarak ilçenin sosyal, kültürel ve ekonomik sorunları belirlenmelidir. Projeler kapsamında alınacak kararlar bu çerçevede değerlendirilmelidir. Yukarıda değinildiği gibi Gaziosmanpaşa'da işsizlik, eğitim seviyesinin düşüklüğü, güvenlik, yeşil alan eksikliği, altyapı bozukluğu gibi sadece fiziksel bozuklukla açıklanamayacak sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunların çözümünde halkın talepleri de göz önüne alınmalıdır.

## KAYNAKÇA

Akcar, Z. Müge: “Kentsel dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 sayısı, s. 29-38.

Arı, Kemal: “**Büyük Mübadele Türkiye’ye Zorunlu Göç (1923-1925)**” İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, Mart 2008.

Aslan, Şükrü: “Kentsel dönüşüm Projeleriyle Resmi Söylemde Yeniden İnşa Edilen Gecekondu ve Gecekondu İmgesi” **TMMOB İstanbul Kent Sorunları Sempozyumu**, 13-15 Eylül 2007, MSGSÜ Yayınlanmış Bildiri Özetleri.

Bayraktar, Erdoğan: “**Gecekondu ve Kentsel Yenileme**”, Ekonomik Araştırmalar Merkez Yayınları, Ankara 2006.

Can, Nevzat, Tercan, Binali: “Prof. Dr. Ruşen Keleş ile Söyleşi”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2007/2 sayısı, s. 49-63.

Çakılcıoğlu, Mehmet: “İstanbul Merkezi İş alanının Gelişimi/Değişimi”, **Değişen/Dönüşen Kent ve Bölge, Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu**, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, 8-10 Kasım 2004, Ankara.

Çakılcıoğlu, Mehmet: “**50 yıllık bir başarı öyküsü: Seul**”, (Çevrimiçi), [http://www.planlama.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=1057&Itemid=138](http://www.planlama.org/index.php?option=com_content&task=view&id=1057&Itemid=138), 17.06.2009.

Çopuroğlu, M. Alim: “Kentsel dönüşüm Projeleri: Adana’daki Uygulamalar”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 sayısı, s. 147-154.

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Üzerine TMMOB - Jeoloji Mühendisleri Odası’nın Görüş ve Önerileri, (Çevrimiçi), [http://www.jmo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=1013](http://www.jmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=1013), 21.04.2009.

Dündar, Özlem: “Kentsel dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı (der. ÖZDEN, Pelin Pınar vd.)**, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2003, İstanbul, s.65-74.

Eraydın, Ayda: “**Değişen Mekan, Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bir Bakış**” Dost Kitapevi, 2006.

Erden, Dilek: “Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri”, **Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi**, İstanbul, 2003.

Gaziosmanpaşa Çalışması, Sosyal Yapı Analizi, **Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi**, 2005.

Genç, Fatma Neval: “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, **Yönetim ve Ekonomi**, Cilt:15 Sayı:1 Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F., Manisa, 2008

Gökmen, Gülçin Pulat; “**Geçmişten Günümüze Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorununa İlişkin Politikaların ve Sonuçlarının İrdelenmesi**”, Birsen Yayınevi, 1998.

Göz, Ali Cem: ”Kentsel dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield” Örneği”, **Yerel Siyaset Dergisi**, Temmuz 2008, sayı 31, s. 8-11.

Gökbulut, Özlem: “Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1996/1-4 sayısı, s. 34-38.

Göksu, A. Faruk: (Çevrimiçi), <http://www.kentselyenileme.org/turkiye.php>, 02.03.2009.

Günay, Baykan: “Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri”, **Mimarlık Dergisi**, 249. sayı, s. 11-15.

Keleş, Ruşen: “Urban Regeneration in İstanbul”, **Paper presented to the Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region**, Split, 21-22 Temmuz 2003, UNEP Priority Action Programme, Regional Activity Center, s. 433-436.

Keleş, Ruşen; “TOKİ Gerçeği Paneli Basın Bildirisi”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri İstanbul Şubesi**, 06.03.2009, İstanbul, (Çevrimiçi), [www.hkmo.org.tr](http://www.hkmo.org.tr), 27.01.2010.

Kentsel dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı Hakkında Değerlendirme, **TMMOB Mimarlar Odası**, 14.03.2005.

Keskin, Devrim, Surat, Öykü, Yıldırım, Özge: “Londra’da Sürdürülebilir Kentsel dönüşüme Yönelik Çalışmalar, Gelecekte İstanbul’un Dönüşümünde Nasıl Ele Alınabilir?”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı (der. ÖZDEN, Pelin Pınar vd.)**, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2003, İstanbul, s.398-413.

Keskinok, Çağatay: “17 Ağustos Depremi, Kentleşme ve Planlama Sorunları Üzerine Düşünceler”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2001/3 sayısı, s. 33–39.

Özdemir, Dilek, Özden Pınar, Turgut Sırma: “Kentsel dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme”, **Ege Mimarlık Dergisi**, 2005/1, 53.sayı, s.22–29.

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

Özden, Pelin Pınar: “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, **İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Nazif Kuyucuklu’ya Armagan. Ekim 2000 – Mart 2001**, Sayı 23–24 s. 255–269.

Perouse, Jean-François: “Kentsel dönüşüm Hakkında Birkaç Saptama,” **İstanbul Dergisi**, Tarih Vakfı Yayını, Ekim 2006 sayısı, s. 29-31.

Polat, Sibel: “Kentsel dönüşüm: Tanımlar, Nedenler, Uygulamalar”, **Bursa Defteri Üç Aylık Kent Kültürü ve Düşün Dergisi**, Sayı:31-32, Mayıs 2008, s. 53-61.

Smith, Neil: “Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma”, Çev. İlknur - Orkun Bowe, İbrahim Gündoğdu, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 sayı, s. 13-28.

Solmaz, Yasemin: “Toplumsal Sorunların Çözümüne Yönelik Olarak Yeni Bir Kurumsal Yapı, Kent Enstitüleri” , **Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul, 2004.

Soykan, Timur, Ergün, Demet Bilge: “Mahallemizin Çeteleri” yazı dizisi, **Radikal Gazetesi**, 23.03.2006 – 26.03.2006

Sönmez, İpek Özbek: “Kentsel dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler”, **Ege Mimarlık Dergisi**, 2005/1, 53.sayı, s. 16–21.

Şahin, S. Zafer: “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı (der. ÖZDEN, Pelin Pınar vd.)**, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2003, İstanbul, s.89-101.

Tarih Vakfı “Belleklerdeki İstanbul, Arnavutköy, Fatih, Gaziosmanpaşa, Moda”, Sözlü tarih çalışması, **Tarih Vakfı**, 30 Mart – 13 Nisan 2006, İstanbul.

Tekeli, İlhan: “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı (der. ÖZDEN, Pelin Pınar vd.)**, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2003, İstanbul, s.2-7.

Tekeli, İlhan: “**Modernite Aşılırken Kent Planlaması**”, Ankara, 2001, İmge Kitabevi.

TOKİ Raporu, **Mimarlar Odası Antalya Şubesi Yayını**, Ağustos 2008.



Torun, Gökçe: “Kentsel dönüşümde Yasal ve Yönetmelik Çerçeve: Gaziosmanpaşa Üzerine Bir Değerlendirme”, **Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü Lisans Bitirme Ödevi**, İstanbul, 2005

Uzun, C. Nil: “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel dönüşüm Etkileri”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 sayısı, s. 49-52.

Ünverdi, Hayat Zengin: “Kentsel dönüşüm Bir Dönüm Noktası Mı?”, **Ege Mimarlık Dergisi**, 2005/1, 53.sayı, s. 30-31.

Yeğenoğlu, Hüsnü: “Elveda CIAMPOLIS, Amsterdam Bijlmer Kentsel Yerleşim Bölgesinin Rehabilitasyonu”, **Mimarist Dergisi**, 2003/7 sayısı, s. 77-80.

Yenen, Zekiye, Akın, Oya, Yakar, Hülya: “**Eyüp; Dönüşüm Sürecinde Sosyal Ekonomik ve Mekansal Yapı**”, Eyüp Belediyesi Yayını, 2000.

Yıldırım, Ege: “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel dönüşüm”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/1 sayısı, s. 8-24.

Yirmibeşoğlu, Funda, Genli Yiğiter, Reyhan: “Kentsel dönüşüm Sürecinde “Yerel Gündem 21”in Rolünün Türkiye’deki Uygulamalar ile Değerlendirilmesi”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı (der. ÖZDEN, Pelin Pınar vd.)**, Yıldız Teknik Üniversitesi, 2003, İstanbul, s. 29-64.

## **Yararlanılan Birincil Kaynaklar**

### **Arşiv Belgeleri**

Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Proje Detayları, (Hazırlayan: Ayyıldız, Semra), 2008, İstanbul.

Gaziosmanpaşa Belediyesi Basın Yayın Halkla İlişkiler Müdürlüğü arşivleri

Gaziosmanpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü arşivleri.

Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivleri.

İstanbul Valiliği Resmi İnternet Sitesi, Sayılarla İstanbul Bilgileri.

Resmi Gazete Arşivi.

T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı Bilgileri.

## **Gazeteler ve İnternet Siteleri**

Aydınses Gazetesi.

Dünden Bugüne Tercüman Gazetesi.

Emirates Stadyumu (Londra - İngiltere) - HOK Sport, [www.mimarizm.com](http://www.mimarizm.com).

Gaziosmanpaşa hakkında genel bilgiler, <http://tr.wikipedia.org>.

Gaziosmanpaşa'nın tarihi hakkında bilgiler, [www.gaziosmanpasa.bel.tr](http://www.gaziosmanpasa.bel.tr)

Halka ve Olaylara Tercüman Gazetesi

Hürriyet Gazetesi.

Londra Dok Alanı Dönüşüm Projesi: Dockland, [www.planlama.org](http://www.planlama.org).

Radikal Gazetesi.

Sabah Gazetesi, [www.sabah.com.tr](http://www.sabah.com.tr)

Star Gazetesi.

Zaman Gazetesi

[www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr)

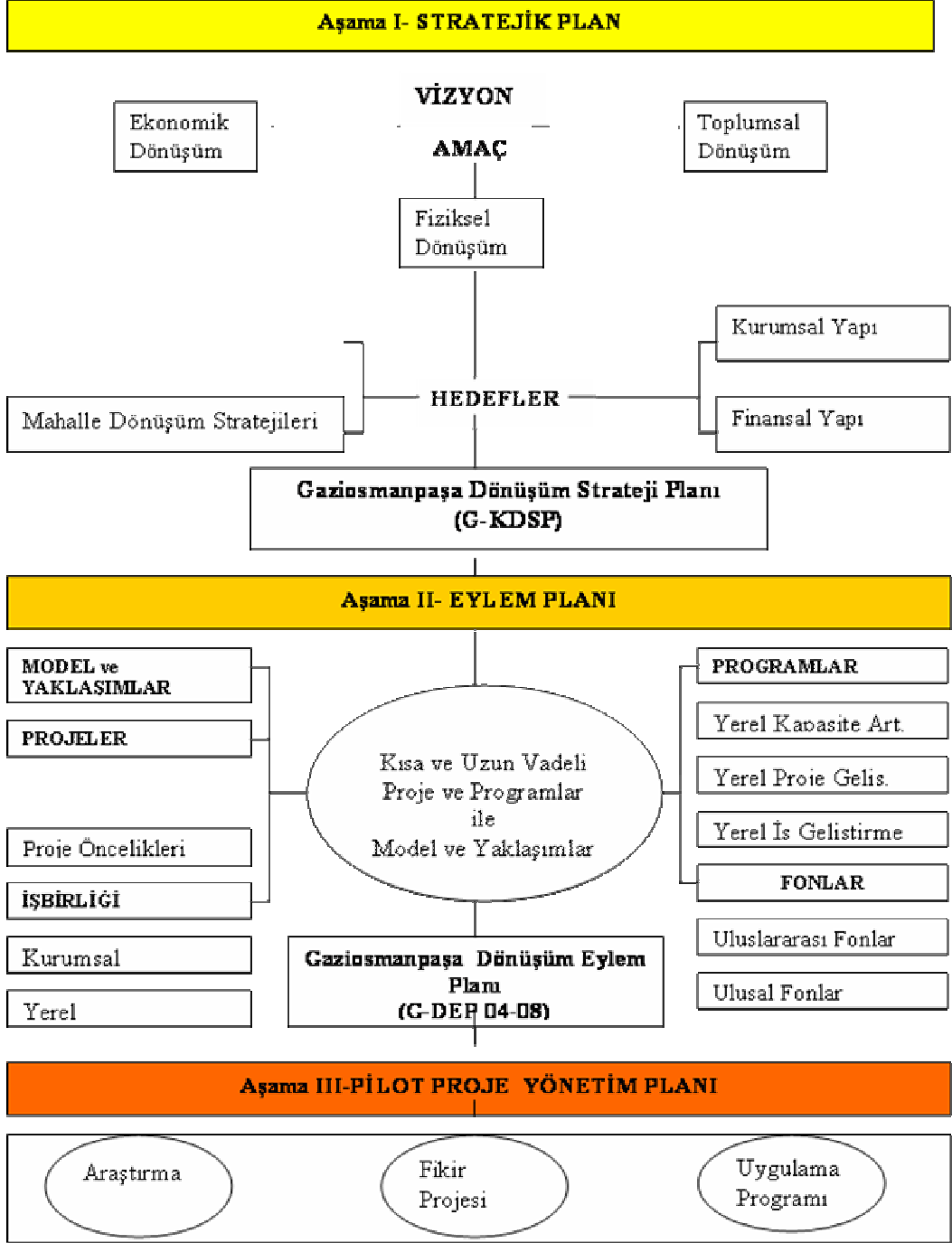
## EKLER

### EK 1: Gaziosmanpaşa “3K” Projesinde Hedefler ve Stratejiler

Hedef 1	Hedef 2	Hedef 3
Kentsel dönüşüm	Kültürel Dönüşüm	Kurumsal Dönüşüm
Strateji 1.1: Rant Yaratma, Strateji 1.2: Potansiyellerin Değerlendirilmesi, Strateji 1.3: Yoksulluğun Azaltılması, Strateji 1.4: Yerel bazlı iş geliştirme Strateji 1.5: Sürdürülebilir Mahalle Yaratma,	Strateji 2.1: Sürdürülebilir İnsani Gelişme, Strateji 2.2: Yerel Katılım, Strateji 2.3: Yerel Kapasite Arttırılması,	Strateji 3.1: Yüksek Performans Organizasyonu Strateji 3.2: Proje Ortaklıkları, Strateji 3.3: Kurumsal ve Proje lideri yetiştirme,
Proje 1.1: Toplu Konut Projesi, Proje 1.2: Sarıgöl ve Gazi Mah., Proje 1.3: Tetikleyici-Öncü Projeler, Proje 1.4: Metris Kavşağı, Proje 1.5: E-6 Kavşağı Kongre ve Ticaret Merkezi Proje 1.6: Askeri Alan, Proje 1.7: Baraj Gölü Çevresi, Proje 1.8: Kent Parkları (Aşık Veysel, Mehmet Niyazi, Zafer Parkı)Proje 1.9: Paşakule Kentsel dönüşüm Projesi Yarışması Proje 1.10 : Sultançifliği Hizmet Binası Proje 1.11: İstiklal Caddesi,	Proje 2.1: Gaziosmanpaşa Vakfı, Proje 2.2: Mahalle Forumları, Proje 2.3: Eğitim Dönüşüm Projesi, Proje 2.4: Kapasite Artırma Programları, Proje 2.5: Festival Projesi, Proje 2.6: Aylık Etkinlikler, Proje 2.7: Spor Kompleksi (Sedat Balkanlı, Kazım Karabekir),	Proje 3.1: Proje Geliştirme Ortaklığı, Proje 3.2: Proje Koordinasyon Birimi, Proje 3.3: Kent Bilgi Sistemi, Proje 3.4: Eğitim-Kapasite Artırma, Proje 3.5: Gelirlerin Artırılması, Proje 3.6: Kalite Belgeleri, Proje 3.7: Hizmetlerin Özelleştirilmesi,

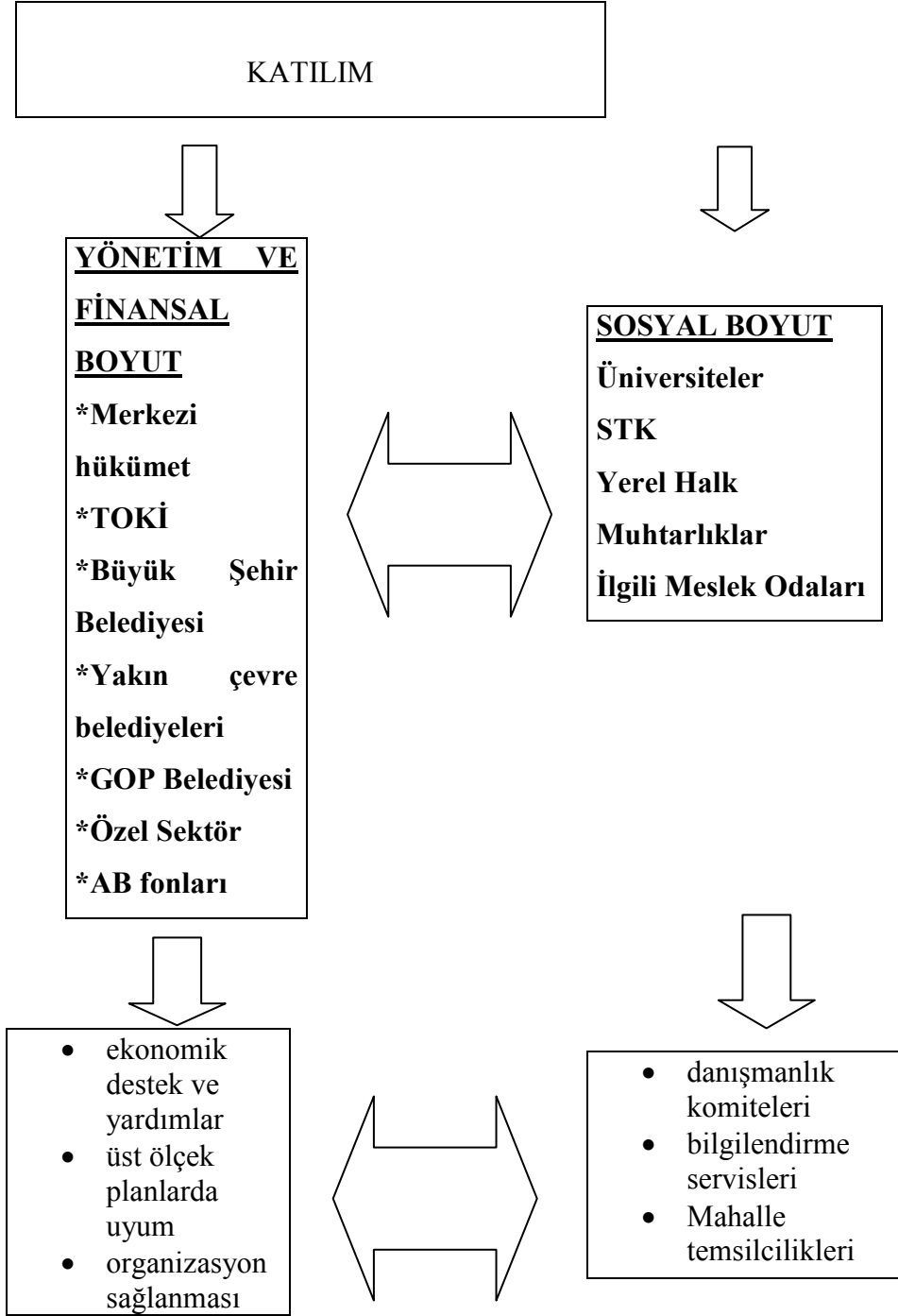
*Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Arşivi.*

## EK 2: Gaziosmanpaşa “3K” Dönüşüm Projesi



Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Arşivi

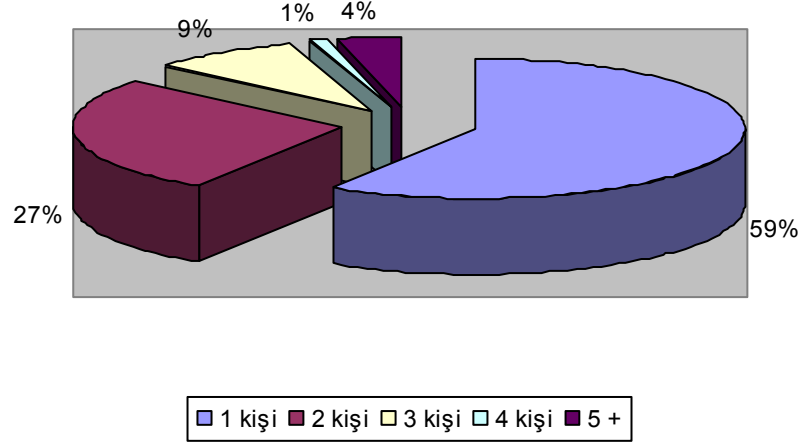
### EK 3: Gaziosmanpaşa'da Katılım – Aktörler Modeli



*Kaynak: Torun G., 2005:169.*

**EK 4: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi'nde Hane Başı Çalışan Kişi Sayısı**

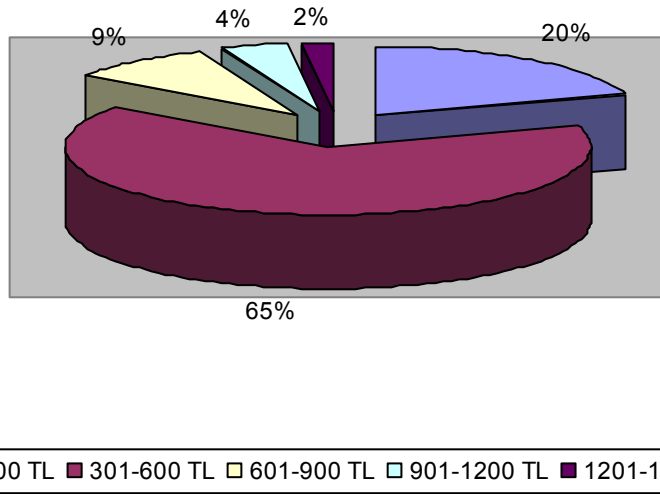
**Çalışan Sayısı**



Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.

**EK 5: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi'nde Çalışanların Aylık Gelir Düzeyi**

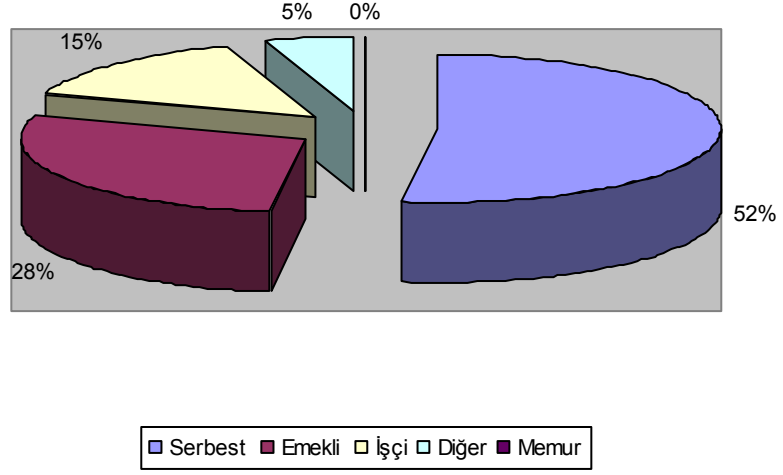
**Aylık Gelir Düzeyi**



Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.

## EK 6: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi'nde Çalışanların Meslekleri

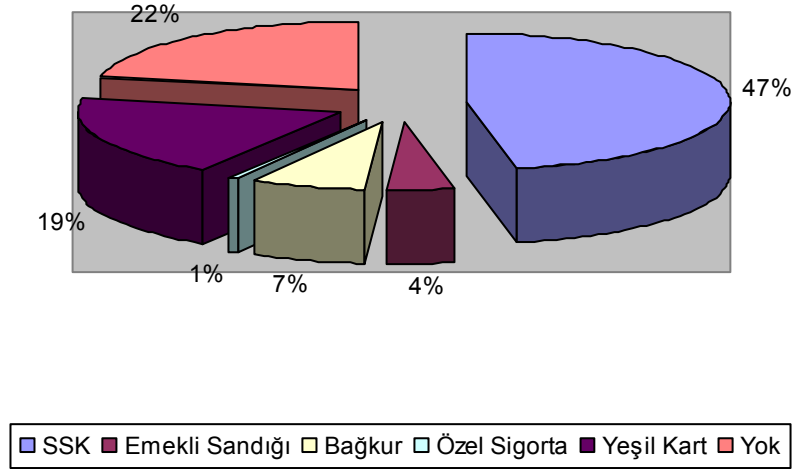
### Meslek



Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.

## EK 7: Saha Araştırması Sonuçlarına Göre Sarıgöl Mahallesi'nde Yaşayanların Sosyal Güvenceleri

### Sosyal Güvence



Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Verileri.

## **EK 8: Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Dr. Erhan Erol'un GOP Yaşam Dergisi'nde "3K" Dönüşüm Projesiyle İlgili Yazısı**

"Kentler, ekonomik ilişkileriyle, sosyal ilişkileriyle, kültürel ilişkileriyle canlı bir organizmadır. Bunlardan birisi eksik olsa; oradaki günlük yaşam akışında eksikliği hissedilir. Her biri yaşamın açık gerçeğidir. Bu düşünceden hareketle ekonomisiyle, sosyal hayatıyla, kültürel hayatıyla yepyeni bir Gaziosmanpaşa'ya doğru yol alıyoruz... Bunun için de "3K" adını verdiğimiz Dönüşüm Projemizi anlatmak istiyorum. "3K" projemizin temelinde ise; Gaziosmanpaşa yerel yönetimi olarak hareket noktamızı oluşturan *kenti değiştirmek hayatı değiştirmektir* ilkesinden yola çıkıyoruz.

Gaziosmanpaşa, İstanbul'un en büyük ilçelerinden birisi... Büyüklüğü kadar bir o kadar da birikmiş sorunu var... Geçen 6 aylık dönem içinde tüm çalışanlarımızla birlikte kollarımızı sıvarken; önce *Nasıl bir Gaziosmanpaşa'da yaşıyoruz?* sorusuna cevap aradık ve hemen ardından da *Nasıl bir Gaziosmanpaşa görmek istiyoruz? Böyle bir Gaziosmanpaşa nasıl bir belediye yönetimine sahip olmalıdır?* sorularını önümüze çektik.

Ve yönümüzü "3K" adı altında topladığımız, Kentsel dönüşüm, kent kültürü dönüşümü ve kurumsal dönüşüm projelerimize çevirdik. Amacımız insanların; gündemlerinde, yaşamlarında, akıllarında ve kalplerinde İstanbul ve Türkiye çapında Gaziosmanpaşa'nın yer etmesini sağlamaktır. Yepyeni vizyonuyla, yepyeni yüzüyle, yepyeni hizmet anlayışıyla bir Gaziosmanpaşa için...

Tüm bunlar için de önce kurumsal kimliğin oturmasıyla verimliliği en üst noktaya çekmek; Gaziosmanpaşa'nın kentsel altyapı ve üstyapısını çağdaş kent anlayışıyla kurmak ve son olarak ilçemize geniş bir vizyon kazandıracak olan büyük projeleri hayata geçirmek için var gücümüzle çalışıyoruz.

Böylece; devletimize yük olamadan toplu konutlarıyla, sağlık ve eğitim kurumlarıyla, hatta ve hatta üniversiteleriyle, gelenekselleşen sosyal ve kültürel



etkinlikleriyle, festivaliyle, tüm İstanbul için çekim merkezi olacak cazibe merkezleriyle, sportif alanlarıyla, gezi parklarıyla, katılımcı belediye anlayışının ürünü olan sosyal-kültürel kulüpleriyle; Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin öncülüğünde, Gaziosmanpaşalılar ile; İstanbul'un ve Türkiye'nin, hem aklında hem de yüreğindeki yerimizi haklı olarak alacağız. Kenti ve beraberinde Gaziosmanpaşa'daki hayatı değiştirmek için "3K"nın birinci ayağında Kentsel dönüşümü gerçekleştireceğiz. Burada öne çıkan konular arasında; toplu konut projeleri, gecekonduların iyileştirme amaçlı dönüşüm projeleri, cazibe merkezleri oluşturma projesi, altyapı düzenleme projesi bulunmaktadır. Bu projelerimizle ilgili iş planlarını hızla oluşturmaya devam ediyoruz.

"3K"nın bir diğer ayağı ise; kent kültürü dönüşüm projeleridir. Burada da Gaziosmanpaşa Festivali, Mahalle ve Kent Meclisleri, Üniversite, Eğitim Dönüşümü ve Aylık Etkinlikleri hayata geçireceğiz. Ne kadar altyapı yatırımı yapılırsa yapılsın bunlar gerekli kent kültürü projeleriyle beslenmezse; kentin bir yanı eksik kalır. Bu nedenle kent kültürü dönüşümüne önem veriyoruz. Modern bir kentin tüm olanaklarını hayata geçirirken öte yandan kentlilik bilinci için de tüm hemşerilerimizle birlikte Gaziosmanpaşalılık ruhunu ortaya koyacağız.

Ve son olarak, kurumsal dönüşüm projelerinde ise; iyi yönetim ilkelerinin hayata geçirilmesi, teknik altyapının tamamlanması ve kent bilgi sisteminin kurulması projesi bulunmaktadır. Yürüttüğümüz tüm bu çalışmaları hem kaliteli insan kaynağı hem de teknoloji yardımıyla hayata geçireceğiz. Uluslararası standartlarda projeleri üretilip, kurumsal ilişkileri kuracak ve yönetebilecek insan kaynağı ile bu projelere fon temini ve proje finansmanı sağlayacağız. Teknoloji konusunda ise; mesele salt araçsal boyutta değil, belediyemizin teknoloji kültürü oluşturarak bu araçların etkin kullanımını sağlanacaktır. Nitekim kullanılan yöntemler ve araçlar ne denli mükemmel olursa olsun; bunları kullanacak kültürü yaratmadığımız takdirde başarı elde etmek mümkün olmamaktadır. Biz de bu gerçekten yola çıkarak; projelerimiz içerisine kurumsal dönüşümü de aldık.

Yepyeni bir Gaziosmanpaşa için planladığımız ve yakın zamanda da iş akışlarının somutlaşacağı projelerimiz için iş birliği yapılacak kurumların başında ise Büyükşehir Belediyesi, Merkezi Hükümet ve Toplu Konut İdaresi ile üniversitelerimiz bize fikir verecek, yol gösterecektir.

Gaziosmanpaşa'da kenti ve hayatı değiştirecek Kentsel dönüşüm, kent kültürü dönüşümü ve kurumsal dönüşüm projeleriyle, 21'inci yüzyıla yakışır bir vizyon ve misyonu ortaya koymuş olacağız. Böylece hem Türkiye'nin hem İstanbul'un gündeminde, yaşamında, aklında ve kalbinde Gaziosmanpaşa'nın yer etmesini sağlayacağız.

Özetle, belediyeciliği rutin hizmetlerinin dışına çıkarıp, verimliliği arttıracacağız. Verimliliğin artmasını yukarıya çektiğimiz kalite çıtasıyla eşgüdümü hayata geçireceğiz. Bu da bir yandan vatandaşların memnuniyetini arttırırken öte yandan yerel yönetim çalışanlarının daha iyi ve doğru motive edilmesini beraberinde getirecektir. Hizmet, Gaziosmanpaşa'da bir aşka dönüşürken; Gaziosmanpaşa Belediyesi'nde çalışmaktan gurur duyan, teknolojiyi kullanabilen bir kadro ile daha da büyük projelerin peşine düşeceğiz.

Geçen altı aylık süreç içinde gecemizi gündüzümüze katarak yeni Gaziosmanpaşa için planlarımızı tamamladık. Şimdi sıra iş akışlarının, iş planlarının hayata geçirilmesinde. Bizi harekete geçiren ilkemizin altını izin verirseniz bir kez daha çizmek istiyorum. Kenti değiştirmenin hayatı değiştirmekle eş değer olduğuna inanıyoruz. Gaziosmanpaşa büyüklüğü ve yoğunluğu ile bu ilkedan hareketle hak ettiği seviyeye çıkacaktır. Bir yandan kendi hayatı en dinamik hale gelirken öte yandan Türkiye için çalışacak ve değer yaratacaktır. Daha çağdaş ve uygar bir Gaziosmanpaşa; İstanbul için, Türkiye için örnek teşkil edecektir. Bizim böyle bir gücümüz var ve ifade ettiğim gibi her türlü hazırlığımızı yaptık ve en kısa zamanda projelerimiz bir bir Gaziosmanpaşa'nın günlük yaşamına katılacaktır. Buna yürekten inanıyoruz. Bu inancımızı Gaziosmanpaşa'nın gücü pekiştirecektir. Bu gücümüze güç katmaktadır.”

## **EK 9: Gaziosmanpaşa Belediye Başkan Yardımcısı Mustafa Kemal ÖZENÇ ile Yapılan Mülakat**

### **Kentsel dönüşüm sizin için ne ifade ediyor?**

85’li yıllarda Türkiye’nin dünyaya açılımı sırasında kentsel olarak yanlış uygulamalar oldu. 2981 sayılı İmar Affı kanunu ile gecekondulara tapu verildi. Bu tapulama sırasında oluşan parseller yapılaşmayı düzgün şekillendirmedi, hele bizim gibi varoş diye tabir edilen bölgelerde modern kent havasına ulaşılmadı. Aradan geçen 25 yıl boyunca görüldü ki bu iş böyle gitmeyecek. Çünkü oluşan yeni bina ve sokaklar eskisinden daha kötü duruma geldi ve sosyal doku incelenmeden yapılan planlar olduğu için agresif insanların, eğitimsiz çocukların, ikinci katta gündüz vakti lamba yakan, yeşil alan ve temiz havadan yoksun kesimlerin oluşmasına neden oldu. 6 metrelik daracık sokaklar eskiden tek katlı gecekondular varken sorun değildi, fakat oraya 4 kat imar izni verilince bu sokaklar labirentlere dönüştü. “Planladık, tapuladık” anlayışı bu yapıyı ortaya çıkardı ve bu yapı modern kent yapısının çok gerisindedir. 2004 senesinde planlamanın her şey olmadığı sosyolojinin de bu konuda çok önemli olduğunu, proje odaklı dönüşüm olması görüşüyle yola çıktık. Bu kanaatimiz doğrultusunda o dönem Türkiye’de oluşan olan kentsel dönüşüm kelimesi ile birleştirdik. Dünyadaki kentsel dönüşümün mantığı ile Türkiye’dekinin mantığı farklıdır. Dünyadaki mantık; çöken alanları tekrar kente kazandırma mantığıdır. Ama biz de konutu konuta kazandırırız. Çökme filan yok. Biz modern yapalım derken çöktürmüşüz. Yanlış planlama yanlış yapılanmayı getirmiş.

### **Bu durumda bizdekine yeniden yapılandırma diyebiliriz değil mi?**

Evet öyle diyebiliriz. Yoksa dünyadaki kentsel dönüşümün anlamı bu değil, bizde kavram sıkıntısı olduğu için hepsine birden kentsel dönüşüm diyoruz.

### **Bölgedeki gecekondulaşma ile ilgili ne düşünüyorsunuz?(getirdiği zorluklar vs)**

1985 yılında belediyeye girdiğimde Gaziosmanpaşa’nın 6 Mahallesi vardı. O mahallelerin mütavakir mühendisi ve ruhsat rapor tütörüydü. O zamanlar dolaştığımızda çoğu gecekonduydu. Ana cadde üzerinde göçmen parselleri vardı. Bütün pis sular birbirlerinin bahçesinden geçerek “karakanal” dediğimiz sistemle Alibeyköy deresine

Küçükköy deresine bağlanırdı. 85-87'lerde imar planları yapıldı o yapılar değişecek diye beklendi. Ana caddeler dışında yamaçta ve iç tarafta kalan kısımlar 85'ten beri gelişme göstermedi. Çünkü mevcut parseller içinde 2-3 gecekondur ve her birinde 3-4 çocuk olduğu için verilen yapılaşma onları kurtarmıyordu. Müteahhidleri de kurtarmıyordu. Bu süreçte birinci nesiller rahmetli oldu, mülkiyetler hisselendi. Bu yüzden kentsel dönüşüm olmadı.

**Mevcut Gecekondulara baktığımızda görünürdeki gecekondunun arkasında başka gecekondular ve bunların birbirleri arasında geçişleri var.**

55'lerde gelen göçmenler ardından sanayinin 60'ların sonu 70'lerin başında hazine mülkiyeti olan Haliç kıyısında gelişmeye başladığı görülüyor. O zamanki yerel yönetimlerde buraları boş bırakmış, planlamamış. Haritada Avrupa yakasının tam ortasına elinizi koyduğunuzda Gaziosmanpaşa'yı bulursunuz, tam ortadadır, merkezdedir. Ama maalesef günlük politikalar ve yanlış zihniyetler sonucu buralarda tamamen gecekondur oluşmuş. 85'lerde af gelince tapu verilince durum bu oluşmuş. 2981'in aslında mantığı güzel fakat günlük politikalar sonucu bu gecekondularla hala boğuşuyoruz.

**2004'teki proje anlayışından bahsettik. O zaman dönüşüm ile ilgili temel argümanlarınız nelerdi? Neler yapmayı düşünüyordunuz?**

Az önce değindiğim gibi 85'te plan yapılmış mülkiyet hakkı verilmiş yani bina yapılabilir. Yaklaşık olarak 1 milyon 400 bin metrekare yerde o günden bugüne alınan ruhsat sayısı 50'yi geçmez. Niye? Çünkü bir parselde 4-5 gecekondur var. Hepsinin belli bir beklentisi var. Binaları yükseltmek de yanlış bir uygulama. O zaman insanlar pencerelerini açamaz, karanlık sokaklar olur. İnsanların psikolojisi bozulur, toplumun yapısı bozulur. O zamanki imar planları gecekonduyu koruyor. Yeşil alan yok, okul yok, tabiatın açtığı yollara göre imar planı yapılmış. Herkes yeşil alan ister, Gaziosmanpaşa'daki insanlar istemiyor. Niye? 1 dönüm büyüklüğünde park yapıyorsunuz, parka yakın oturan kişiler içkicilerden, serserilerden, top oynayan çocuklardan şikayetçi oluyor. İstemiyor, çünkü güvenlik yok. İşte bunları sağlayan güvenliği sağlan projeler lazım. Masa başında plan yapmak çok kolay. Şurası okul şurası yeşil alan vs. edebiyatını da yaparsınız. Ama bu işi proje ile yapmak uzun

zaman ister. Oradaki getiriye götürüyü hesaplamanız lazım, vatandaşın beklentisini hesaplamak lazım. Bu da uzun süreç ister. Tüm bilim dallarının bir araya gelip oluşturacağı planlar lazım. Sokakların alacağı ışığı hesaplamalısınız. Bu yüzden İstanbul gelişmiyor. Finanstan tutun da oradaki insanın lavabosunun şekline kadar planlamalısınız. İşte bu yüzden kentsel yenileme mantığı ile bakmak lazım. 85'te insan kalitesi daha iyi idi burada. Niye? Çünkü yapılar bunu sağlayamadı.

**Mevcut 5 adet Mahallenin seçilmesinde bahsettiğiniz yapı stoğu bozukluğunun haricinde sizce hangi özellikler kentsel dönüşüm politikasını gerektirmiştir?**

Başka bir özellik değil, zaten 85'te yapılan imar planı burada yerleşime elverişli değildi.

**Baştan bir bozukluk vardı yani?**

Evet. 4-5 tane gecekondü var. Her çocuğu birer tane daire bekliyor. Oturamaz. En azından şimdi bahçeli yerde oturuyor. Apartmana çıkmak istemiyor. Mantıksız zaten.

**Komşu Mahalleler olan Merkez Mahallesi ve Karlıtepe Mahallesi sizce neden uygulama alanına dahil edilmedi?**

Teknik olarak baktığımız zaman bu konuda yapı adedi, kat yükseklikleri ve Belediye'nin mülkiyetteki hisseleri rol oynamıştır. Bölgeye baktığımızda yapıların %60'ının tek katlı olduğu görülür. Kentsel yenilemeye daha açık daha kolay bir alandı.

**Kentsel dönüşüm gerçekleşseydi 2009 yılı itibariyle ne düzeyde olurdu?**

Başkan Yardımcılığım dönemimde kentsel dönüşüm alanı ilanını ihtiva eden maddede 50000 metrekare şartı vardı. Kentsel dönüşüm alanı ilan ettik. O dönem itibari ile yeniydi. Büyükşehir'e birkaç defa gitti geldi dosya teknik olarak. Ama maalesef bizde politika olarak sessiz çoğunluk değil de sesi çıkanlar dinlenir. Onun niye bağırdığı da düşünülmez. Sessiz çoğunluğa bakılmaz. Eğer o dönem gerçekleşseydi devam etseydik (1 sene yürürlükte kaldı sonra kaldırdık) o zamandan bu zamana bölgede 4 tane bina yapıldı. Şu anda elimizde projelerimiz hazır olup oraya Türkiye'de ve Dünya'da finans arar konumda olacaktık. Proje uzun dönemli

bir süreçtir. 3-4 ayda olmaz. Proje olmadan imar planının mantığı olmaz. Dünyada da böyle zaten. Biz İngiltere'ye gittik. İngiltere velihtının danışmanı vardı. Onun bürosundan faydalandık. Onu danışman olarak tuttuk. Doğu Londra'nın kentsel dönüşümünü inceledik. TOKİ'ye benzer bir kuruluş var. Bize tüm detaylar hakkında brifing verdi. Orda da proje ana temaydı. Çatı renginin bile belli olması lazım. Oturmuş şehirler için bu böyle. Yeni konuta açılan yerlerde olmayabilir ama buralarda böyle. Belediye + devlet + özel sektör hepsi birlikte hareket etmeli. Yatırımcı devletin gücünü arkada görmeli, yoksa parasını yatırmaz. Onun dışında boş araziye bina dikilir o da rant dağıtımıdır. Chelsea takımının olduğu yerde arazi vardı. Aynı Gaziosmanpaşa sahası gibi ufak bir yer. Avusturyalı yatırımcı gelmiş, kamulaştırma yetkisi almış kanunla yeni bir stad yapmış. Yasa destekli. Orda stadın yanında konut alanı alışveriş merkezi ve belediye için çöp aktarma istasyonu yapılmış. Herkesin kazancı ortada. Eski Doglar da Doğu Londra'da yıkılarak bu şekilde dönüştürüldü. Çok gelişmiş yapılar. Finansın gelmesini sağlamışlar. güvenceyi sağlamak çok önemli.

**Sarıgöl nasıl olurdu Kemal Bey? Alışveriş merkezi mi? İş merkezi mi? Sizin görüşünüzü öğrenmek istiyorum. Vatandaşlar ne olurdu? Tahliye mi?**

Bir arada olacaktı. Tahliye edilmeyeceklerdi. 2005'in Mart ayında Fransa da proje yatırımları ve finans sektörünün bulunduğu bir fuar vardı Cannes'da. İstanbul da katıldı. Dünyadaki tüm büyük projeler vardı. Orda gezerken Moskova Belediyesinin standında bir iş merkezi yatırımının projesi tanıtılıyordu. 3 ay kadar önce Moskova'ya gittim. O projenin şu anda inşaatının yarısına geldiğini gördüm. Harika bir iş merkezi. Yani sizin projenizin mantığı doğruysa Dünyanın her yerinden yatırımcı gelir ki İstanbul, Moskova'dan çok daha güzel bir şehir ama maalesef çok geride kaldık. 5 senede yarılacak işi. Dünya teknolojisi 2 yılda bir değişiyor. Çok hızlı gidiyor Dünya. O yüzden bizde bir an önce harekete geçmeliyiz. Dünyanın da önüne geçmeliyiz. Londra, Moskova, New York, Paris, Seul gibi metropol kentiz biz. Örnek almalıyız ki oraya gelen yatırımı biz kapalım yoksa daha kötüye gider hem İstanbul hem Gaziosmanpaşa. 1.400.000 metrekare az bir yer değil.

**İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne dosya 2. kez gittiğinde tadilen teklif kararın ne demek olduğu anlaşılamamıştır diye geri gönderilmiş.**

Yasada maddi süreçler var. İşte 1 ayda görüşülecek vs. diye. İlk defa olduğu için alan ilanı İBB dosyada ne arayacağını şaşırıldı. Alanı ilan edeceksin sistem bu. Bu ne demek? Alan ilanı ile o bölgeye artık inşaat ruhsatı vermeyeceksin. Yönetmelik çıkmadı. Büyükşehir farklı düşündü. Entegre olmadık Büyükşehirle. Onun önceliği değil di belki. Belki biz çok hızlı hareket ettik. Gerçi geç kaldığımızı inanıyorum.

**Projenin sonlandırılmamasının nedeni İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin tavrı mıydı? Yoksa başka bir şey mi?**

Proje devam ederdi. Meclis kararı bir kez daha alırdı. İBB kabul ederdi, sorun o değil. Kamu projeleri uzun solukludur. Senfoni gibidir. Çok dallı bir süreç...

**Sahaya indiriz mi? Uygulama alanında yer alan hane sakinleri ile anlaşma noktasına gelmiş miydi? Yada Proje kapsamında ikna araçları olarak kimleri/hangi ünvanları kullanmayı planlıyordunuz?**

Velihtin danışmanı John Thompson ile çalıştığımız zaman onların anlattığı bir olay vardı. Yaşadığı tecrübelerini anlattı. Bizim şimdi yaptıklarımızı onlar 60'larda yapmışlar ve oraların üzerinde şimdi vatandaşlar kapılara camlara "Bizi kurtarın" diye yazmışlar. Biz onları şimdi çok güzel diye blokları dikiyoruz. İşin özü dönüşümü mahalle bazında yaratmaktır. Dikey olarak gökdelenle bu iş olmuyor. Gökdelen olsa ne yazar. Sen komşunu, kasabını tanımıyorsun. Şu an İstanbul'da bunlar yapılıyor. Toplum huzursuz oluyor, geriliyor bu yaşam tarzında. Çoğu aynı istisnalar hariç. Dünyaya bakmadan sadece boş arazide bir şeyler yapıyoruz. Boş araziye bina dikmek rant dağıtmaktır. Boş araziye bina kentsel dönüşüm değildir. Vatandaşın beklentisi ne? Kaç daire? Bunu sağlamak. Finansını sağlamak. İmar planına emsal ek konulması ve müteahhidin karının sağlanması... Bunların sağlanması gerekir. Bunlar sağlanırsa başarıya ulaşılır. Bu 3 şey önemli. Ha bunlar fahiş şeyler değil.

**Ama dışardan öyle gözüküyor Kemal Bey. Gazetede Sarıgöl Mahallesi'nde kentsel dönüşüm olacak yazdığında belediye bizim yerlerimizi satıyor gibi algılıyor halk.**

Sarıgöl'ü biz nasıl kamulaştırdık? Çok orjinaldir. O mahalle 60'larda kurulmuştur. Bizden daha fazla İstanbulludur, Gaziosmanpaşalıdır. Araziyi gezdim vatandaşla görüştim şunu anladım ki vatandaş bu hayattan bıkmış. Tüm pisliğin kötü muamelenin bulunduğu bir alanda yaşıyorlar. 1. nesil 60'larda, 2. nesil 80'lerde, 3. nesil yeni doğuyor. Burada büyümüş, "Bari çocuğum burada büyümesin" diyor. İşte hep dediğim bu iş plan işi değil sosyoloji işi... Beklentisini iyi bileceksin adamın. Çağırdık adamı kamulaştıracamız dedik. Bizim düşündüğümüzden miktar olarak daha fazla para bekliyor. Niye? Çünkü sen onun evini yuvasını alıyorsun. Sana göre gecekondur ama onun evi. Bu bakış açısını değiştirmek gerekir. Sağa bakarken sola baktırman lazım o kişiyi. Ev mantığıyla bakarsa bu dönüşüm olmaz. Sulukule vs. var bizden daha sonra başlayan. O mantıklar yanlış. Çünkü o yapıyı gidip başka yere kuruyorsun. Doğru olan o aileyi topluma kazandırmak. Şimdiye kadar kamulaştırılan bina sayısı 160'ı buldu. Bazıları Karagümrük'e, Tekirdağ'a, Gaziosmanpaşa'ya, Kırklareli'ne gitti. Verdiğimiz parayı kullanarak daire aldılar. Kaynaştılar. Ben sana bu pantolonu biçtim diye olmuyor. Geçmişe iyi bakmak nötr gözle bakmak lazım. Deprem konutları yapıldı. Gidin bakın depremden zarar görmüşler mi? Yoksa başkaları mı oturuyor? Vatandaş bunun içine sığmaz. Onu ileri götürecek daha mutlu insanlar yapacak projeyi sağlaman lazım. Senin oturmayacağın yere vatandaşı göndermek yanlış. Çocuğun gibi düşüneceksin bu insanları. Yoksa başarısız olursun. Ufacık odada yaşamak istemiyor belki adam. Ufak daire yapmakla olmuyor. O adam belki teknik düşünemez ışığın nerden geleceğini düşünemez ama onun beklentisi sıcak bir ev ve yaşamdır.

**2006-2007 de gazetelerde bir kısım yerlerin yıkıldığı haberleri yer alıyor. Bu yıkılan yerler bu projenin devamı mıydı?**

Yok hayır. İlk bizim yaptığımız şeylerdi onlar. Onların basına yansımasydı.



### **Bu proje aynı bölgede yeniden başlarsa neler yapılırsa olumlu olur?**

Aynı bölgede başlar. Çünkü bu yapı gitmiyor. Hala gecekondur. 85'ten bu yana 50 bina yapıldı. Herkes rahatsız. Aynı planla yapıldığı düşünülürken içinden çıkılmaz sosyal olayların patladığı bir ortam olur. Yeniden planlayarak bahsettiğim 3 koşulu sağlayarak yapılmalı. Kentsel dönüşüm yönetmeliği çıkar çıkmasa bile 5000'liği etkilemeyecek 1000'lik planla çözülecek bir proje yapmak lazım, incelemek lazım.

### **5366 üzerinden de yapılan uygulamalar var...**

O bizimle ilgili değil. O tarihi doku olan yerlerle ilgili. Faydalanamıyoruz.

### **Belediye rahatsız + 2. nesil rahatsız + Emniyet rahatsız. Reform kaçınılmaz mı gözüküyor?**

Biz imar planını yaparken Bursa Mahallesi dediğimiz yerde yapılaşmayı durduran bir plan yaptık. Orda şu anda 8-9 katlı binanın yapılabilceği 2 sitelik bir plan var. Ama burada herkesin desteği lazım. İşte o yüzden oraya şu an yatırımcı gelmiyor. Bahsettiğim 3 ayaklı şeyler. Zor şeyler değil. Öncelikler çok önemli. O zaman bir Meclis üyesi arkadaşım orda bir arsası var çok şikayet etti. "Bir şey yapamıyorum vs" diye. O arsayı sattı. Orası hala duruyor. Vatandaşın sesi çıkmalı. Buradan gitmesi için parası olmalı ama yok. Buradan herkes kurtulmak istiyor. Burada parasını kazanan Bahçeşehir'de oturuyor. İş burada kendi yok. Niye? Çünkü burada plan yapamadık. Teknik olarak baktık.

### **Teşekkür ediyoruz. Söylemek istediğiniz başka bir şey var mı?**

İşte insanları sağdan sola baktırmak lazım. O mantığı oturtmak lazım.

## **Ek 10: Gaziosmanpaşa Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürü H. Selçuk Oto İle Yapılan Mülakat**

### **Kentsel dönüşüm sizin için ne ifade ediyor?**

Kentsel dönüşüm, düşük yapı kalitesi ve sosyal doku olarak sorunlu olan alanlarda hem kentsel yapı kalitesinin artırılması, hem de söz konusu kentsel alan üzerindeki sosyal, kültürel ve ekonomik gelişimi sağlamayı hedefleyen bir araçtır.

### **Bölgedeki gecekondulaşma ile ilgili ne düşünüyorsunuz? (getirdiği zorluklar vs)**

Kentsel dönüşüm alanı olarak ilan ettiğimiz ve üzerinde çalışmalarımızı sürdürdüğümüz alan, bir kısmında roman vatandaşlarımızın yaşadığı, 20-25 metrekarelik yığma, metruk yapıların yanında 4-5 katlı binaları da içinde barındıran bir bölgedir. Söz konusu bölgede Hazine Mülkiyeti üzerinde işgalci konumunda bulunan pek çok vatandaşımız yaşadığı gibi, şahıs mülkiyeti üzerindeki işgaller, parçalı mülkiyet yapısı söz konusu alanda çözüm üretmemizi zorlaştırmaktadır. Gaziosmanpaşa ilçe merkezi 1950`li yıllarda göçmen vatandaşların iskan alanı olarak kurulan bölgede daha sonraki yıllarda kırdan şehre göç hareketi ile yoğun gecekondulaşma ile oluşmuştur. Gecekondulaşma genellikle hazine arazileri üzerinde hiçbir denetime tabi olmadan, alt ve üst yapı sorunları taşıyarak devam etmiştir. 1984 yılından itibaren çıkan imar affi kanunu ve buna istinaden yapılan ıslah imar planları ve imar uygulamaları bölgenin sorunlarının tamamının çözümünü sağlamamıştır. Mülkiyet ve plan sorunları gecekonduların bulunduğu alanda yap-satçı müteahhidler bile girememiştir.

### **Belediyemizin Kentsel dönüşüm politikaları hakkındaki görüşleriniz nelerdir?**

Kentsel dönüşüm, özellikle İstanbul için çok önemlidir. Ancak ülkemizde kentsel dönüşümüne ilişkin yasal ve yönetsel düzenlemelerin yeterli olmaması nedeniyle sıkıntılar yaşanmaktadır. Yaşanan bu sorunların giderilmesi için, Merkezi Hükümet, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe (Gaziosmanpaşa Belediyesi)'nin kararlılıkla kentsel dönüşüm üzerinde işbirliği yapması gerekmektedir.

**Mevcut 5 adet Mahallenin sizce hangi özellikleri Kentsel dönüşüm politikasını gerektirmiştir?**

Söz konusu alanın uydu fotoğrafları üzerinden bakıldığında bile çarpık yapılaşma algılanabilmektedir. Ayrıca söz konusu alan, sosyal açıdan çöküntü bölgesi olarak nitelendirilmektedir. Hem fiziksel çöküntü, hem sosyo-ekonomik yapı, söz konusu alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesini gerekli kılmıştır.

**Komşu Mahalleler olan Merkez Mahallesi ve Karlıtepe Mahallesi sizce neden uygulama alanına dahil edilmedi?**

Kentsel dönüşüm alanının sınırını belirlerken, iskanlı ve ruhsatlı yapıların olmadığı, daha çok gecekondular olarak gelişim göstermiş alanlar tespit edildi. Bu nedenle Merkez Mahallesi ve Karlıtepe Mahallesi sınır dışında bırakılmıştır.

**Uygulamada ne gibi zorluklarla karşılaştınız?**

Uygulama aşamasına geçemememizin başlıca nedeni, yeterli personele sahip olamamamızın yanı sıra, kentsel dönüşüm alanlarına yönelik yasal düzenlemelerin yeterli olmaması ve söz konusu sürecin çok uzun soluklu bir çalışmayı gerektirmesi olarak nitelendirilebilir.

**Kentsel dönüşüm projesi gerçekleşseydi sizce tahliye edilen alanlarda ne tür yapılanma olacaktı/olmalıydı?**

Tahliye edilen alanlarda, mevcutta bulunan imar planlarının izin verdiği yapılaşma izinleri doğrultusunda az katlı (3-4) yapıların bulunduğu, kentsel donatı alanları diye nitelendirdiğimiz, park, okul, sağlık tesisi ve sosyal tesisler ile yaşam kalitesinin yükseltildiği bir alana dönüştürülmesi beklenmekteydi.

**Uygulama alanında yer alan hane sakinleri ile anlaşma noktasına gelinmiş miydi?**

Uygulama alanında proje aşamasından öteye gidilemedi. Ancak proje aşamasının ardından hak sahipleri ile görüşmeler yapılarak projenin aktarılması ve hak sahipliği tablolarına göre anlaşma yoluna gidilmesi aşamasına geçilebilecekti.

**Proje kapsamında ikna araçları olarak kimleri/hangi ünvanları kullanmayı planlıyordunuz?**

Dönüşüm alanı için her sokakta sokak temsilcileri (Semt sakinlerinin seçtikleri) oluşturularak sakinler ile belediye arasında köprü vazifesi görmesi sağlanmaya çalışılacaktı. Ayrıca proje alanında proje irtibat bürosu kurularak projenin tanıtımının yapılarak vatandaşa sağlayacağı avantajların aktarılacağı bir yapılanmaya gidilmesi planlanıyordu.

**Projenin kaynak problemi var mı?**

Evet maalesef var.

**Proje niye sonlandırılmadı/ sonlandırılmadı?**

Projenin sonlandırılmama nedeni olarak yasal düzenleme eksikliği ve personel eksikliğine ek olarak finansman problemi gösterilebilir.

**Sizce bu proje aynı bölgede ve aynı şekilde devam edebilir mi?**

Evet. Yukarıda saydığımız nedenlerin giderilmesi durumunda başarılı bir proje gerçekleştirilebilir. Söz konusu proje alanı, İstanbul'da kentsel dönüşüm uygulanması gereken en acil bölgelerden bir tanesi olarak nitelendirilebilir. Proje alanı olarak belirlenen alan daha küçük ama ayrıntılı bir çalışma yapılmaktadır.

**Devam ederse Neler yapılırsa olumlu olur?**

Yapılması gereken, akademik ve sosyolog takviyeleri ile ele alınarak hak sahipliği anketleri ile ayrıntılı bir durum analizi, ardından proje aşamasına geçilmeli.

**Bundan sonra bölge ile ilgili olarak sizce neler yapılırsa etkili olur?**

Kentsel dönüşüm yasası çıkması ile birlikte hazırlanan projelerin gerçekleştirilebilmesi için finans ve yatırımlar için cazip hale getirici planlar.

**Sarıgöl Mahallesi'ndeki yeni Kentsel dönüşüm projesi hakkında bize bilgi verebilir misiniz?**

Yeni dönüşüm projemiz, şu anda fikir aşamasında ve alanın zonlamasının yapılması aşamasındayız. Ardından belirlediğimiz (Şu an 11 bölgeye ayrıldı) bölgelere ilişkin çok ayrıntılı bir mevcut durum analizi yapılarak bölgenin röntgenini çekmek gerekecek. Bu kapsamda yerinde yapılacak tespitlere ek olarak mülkiyet, kiracı, resmi evrak takibi ile projenin en önemli aktörü saydığımız semt sakinlerinin detaylı bir listesine sahip olmamız gerekiyor. Bunun ardından projelendirme aşamasına giderek, söz konusu alanda yapılacak dönüşüm için nasıl bir yasal düzenlemeye ya da plana ihtiyacımız olduğu ortaya çıkacak. Bu noktada vatandaş ile görüşmeler başlayarak bölgenin ihtiyaçları, nasıl bir fiziksel çevre hayal ettikleri, sosyal ve ekonomik kalkınmanın araçları semt halkı ile tartışılarak katılım mekanizmalarını bu süreçte çalıştırmamız gerekiyor. Bu kapsamda yapılacak plan düzenlemelerle semt sakinlerinin yeni projede nasıl bir hak sahipliğine ulaşacağı ve bunun için gerekli finansman ayağının çözülmesi gerekmekte. Ardından bu bilgilerin semt sakinleri ile paylaşılması ve anlaşmalara geçilebilir.

**Ek 11: Yıldıztabya Mahalle Muhtarı İle Yapılan Mülakat**

**Kaç senedir bu Mahallede oturuyorsunuz :** 52 senedir

**Oturduğunuz ev size/ailenize mi ait :** Evet

**Kaç senedir bu görevi yapıyorsunuz :** 2 ay

**Belediyenin Kentsel dönüşüm politikasından haberdar mısınız:** Evet

**Nasıl haberdar oldunuz:** Belediye'den

**Belediyeden herhangi bir yetkili sizinle bu konu hakkında görüştü mü?**

Hayır. Sadece bir teori olarak ortaya atıldı. Sonrada bir şey yapılmadı. Şu an bir çalışma var Mahallemizde 400-500 adet tapusu olmayan tapu tahsisi olan gecekondular var Kentsel dönüşüm ile ilgili.

**Mahallenizdeki mevcut gecekondular/kaçak yapılar hakkındaki görüşleriniz?**

**Sizce Bu alanlar nasıl ıslah edilmeli/Nasıl bir dönüşüm uygulanmalı?**

Buralar varoş diye tabir edilen yerler. Gelir seviyeleri düşük ve güvenlik açısından tehdit oluşturuyorlar. İnsanlar evlerini verecek veremiyor. İmar yasak. Sıkıntı var.

**Belediyenin yapmış olduğu çalışma sizce etkili oldu mu? Eksik yanları nelerdir?**

**Hangi yönleri olumluydu?**

Mahallemiz güzelleşir böyle bir şey olursa. Belediye gelip bizle ve yerlerle ilgili bizle toplantı yapması lazım. Akibetin bilinmesi lazım

**Kentsel dönüşüm hakkında diğer Mahalle muhtarlarıyla ortak bir toplantınız görüşünüz oldu mu?**

Yakında olacak

**Sizce Mahalleli Kentsel dönüşüme nasıl bakıyor?**

Herkese hakkı verilmeli.

**Bu proje tamamlansaydı Mahallelinin tahliyesinde sizce bir sorun çıkar mıydı?**

**/ Mahalleli buradan gitmek ister miydi?**

İstemez tabi. Nerden baksan 40 senelik Mahalleli bunlar.

**Sizce bu bölgenin/Mahallenin Kentsel dönüşümünde ilk olarak ne yapılmalı?**

Buradaki arsaların tamamı göze alındığında 3-5 kat veremezsin. O yüzden herkes burada konuşlanmalı tekrar.

**Size Kentsel dönüşüm neyi ifade ediyor?**

Belediyenin bu Mahallede kamulaştırma yapıp altyapısı yolu sağlam -ne bileyim park gibi- sosyal yerleşim yerleri yapılması, sağlıklı yaşam standardı getirilmesi demek.

**Ek 12: Sarıgöl Mahalle Muhtarı İle Yapılan Mülakat**

**Doğum Yeriniz:** İstanbul

**Annenizin doğum yeri:** Kırklareli

**Babanızın doğum yeri:** Kırklareli

**Bu görevden önce yapmış olduğunuz meslek:** Daha önce tekstilde çalıştım.

**Kaç senedir bu Mahallede oturuyorsunuz :** 41 senedir

**Oturduğunuz ev size/ailenize mi ait :** Evet

**Kaç senedir bu görevi yapıyorsunuz :** 2 ay

**Belediyenin Kentsel dönüşüm politikasından haberdar mısınız:** Evet

**Nasıl haberdar oldunuz:** Belediye'den

**Belediyeden herhangi bir yetkili sizinle bu konu hakkında görüştü mü?**

Tabi ki. Başkanımız ve yardımcıları ile devamlı fikir alışverişindeyiz.

**Mahallenizdeki mevcut gecekondular/kaçak yapılar hakkındaki görüşleriniz?**

**Size Bu alanlar nasıl ıslah edilmeli/Nasıl bir dönüşüm uygulanmalı?**

İstimplak edilen yerler var. Emniyet binası, Sağlık ocağı, Hastane. İlk etapta 150 gecekondu yıkıldı. 150 tane daha yıkılacak. Okulların kapanması bekleniyor. Terk edilecek buralar ve istimplak edilecek.

**Belediyenin yapmış olduğu çalışma sizce etkili oldu mu? Eksik yanları nelerdir?**

**Hangi yönleri olumluydu?**

İlerisinin de düşünülmesi lazım. Şimdi bedavaya oturuyorlar. Fakat burada yaşayan insanlar günlük yaşıyor. Yarına yiyecekleri ekmekleri yok.

**Kentsel dönüşüm hakkında diğer Mahalle muhtarlarıyla ortak bir toplantınız görüşünüz oldu mu? Hayır**

**Size Mahalleli Kentsel dönüşüme nasıl bakıyor?**

60 senedir burada bunlar. 10-15 tane hissedar var. Kimseye para düşmüyor. Elindeki para ile bir şey alamaz. Belediyenin de o kadar büyük bir gücü yok zaten.

**Bu proje tamamlansaydı Mahallelinin tahliyesinde sizce bir sorun çıkar mıydı?  
/ Mahalleli buradan gitmek ister miydi?**

Şahsın bir şeyi yok. 60 senelik gecekondu Mahallesi. Tapu kesinlikle yok. Ne elektrik ne su ödüyorlar.

**Size bu bölgenin/Mahallenin Kentsel dönüşümünde ilk olarak ne yapılmalı?**

41 senedir bu Mahalledeyim ve 6-7 yaşında gittiğim okul hala aynı ve hala bir okul var. Böyle olmaz. İlk olarak okul yapılmalı. Sağlık ocağı yapılmalı, Oyun alanı yapılmalı.

**Kentsel dönüşümden beklediğim şeyler şunlardır diyebileceğiniz noktalar var mı?**

İşsizlik de çok. O da sorunlara yol açıyor. Bunlar da düşünülmesi.



**Ek 13: Yenidoğan Mahalle Muhtarı İle Yapılan Mülakat**

**Doğum Yeriniz:** İstanbul

**Annenizin doğum yeri:** Bulgaristan

**Babanızın doğum yeri:** Erzincan

**Bu görevden önce yapmış olduğunuz meslek:** Emekli

**Kaç senedir bu Mahallede oturuyorsunuz:** Burada doğdum

**Oturduğunuz ev size/ailenize mi ait:** Aileme

**Kaç senedir bu görevi yapıyorsunuz:** 6 sene

**Belediyenin Kentsel dönüşüm politikasından haberdar mısınız:** Evet

**Nasıl haberdar oldunuz?**

Duyuldu. Görev itibariyle de duyduk.

**Belediyeden herhangi bir yetkili sizinle bu konu hakkında görüştü mü:** Hayır

**Mahallenizdeki mevcut gecekondular/kaçak yapılar hakkındaki görüşleriniz?**

**Size Bu alanlar nasıl ıslah edilmeli/Nasıl bir dönüşüm uygulanmalı?**

Kentsel dönüşüm'e karşı değiliz ama bu insan eksenli olmalı. Bende gecekondudayım. Tapulu. Göçmen evlerine yerleştirilmiş annemler. Dünyadaki örnekleri gibi olmalı. TOKİ'nin yaptığı iş değil. TEM Avrupa konutlarında 280metrekare yerine adamın 1 tane daire düşmüyor. Olur mu yani? 22000 TL para verdiler. Ne yapacak bu adam? Başka yerden 100.000 TL'lik daire verseydin kardeşim. Bu adam gidip dere yatağına ev yapar tabi.

**Belediyenin yapmış olduğu çalışma sizce etkili oldu mu? Eksik yanları nelerdir?**

**Hangi yönleri olumluydu?**

Bu belediyenin bunu hakkaniyetle yapacağına inanmıyorum.

**Sizce Mahalleli Kentsel dönüşüme nasıl bakıyor?**

Herkes buradan kovulacağını düşünüyor. Adama bunu iyi anlatacaksın Mağdur etmeyeceğini. Biz de çalışma yaptık. Alasını yaparım ben burada. Yeşilinden sporuna kadar.

**Bu proje tamamlansaydı Mahallelinin tahliyesinde sizce bir sorun çıkar mıydı?**

**/ Mahalleli buradan gitmek ister miydi?**

Sorun çıkardı tabi.

**Sizce bu bölgenin/Mahallenin Kentsel dönüşümünde ilk olarak ne yapılmalı?**

Sokak çalışmasını yaptım ben. 100 tane hak sahibi var. ben 1500 tane konut çıkarıyorum. Bu insanları mağdur etmemek lazım.

**Kentsel dönüşümden beklediğim şeyler şunlardır diyebileceğiniz noktalar var mı?**

İnsan eksenli olacak. Kovan ne olacak? Ormana giderim.

**Sizce Kentsel dönüşüm neyi ifade ediyor?**

Gecekonduların insanlar mağdur edilmeden ıslah edilmesi. Demek