

**T.C.
FIRAT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**GELİŞMEKTE OLAN KONUT ALANLARINDA
İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM:
ELAZIĞ ÖRNEĞİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ
Selçuk KARABULUT
İnşaat Mühendisliği Teknolojileri Anabilim Dalı
Danışmanı Prof. Dr. U. Teoman AKSOY**

TEMMUZ-2019

**T.C.
FIRAT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**GELİŞMEKTE OLAN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI
ÖLÇEĞİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM: ELAZIĞ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Selçuk KARABULUT

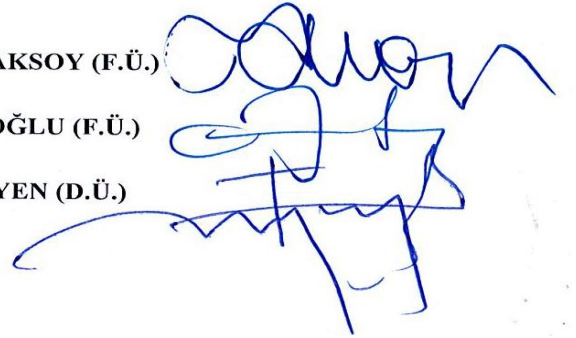
142139105

İnşaat Mühendisliği Teknolojileri Anabilim Dalı

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Ufuk Teoman AKSOY (F.Ü.)

Diğer jüri üyeleri : Prof. Dr. Ömer KELEŞOĞLU (F.Ü.)

Doç. Dr. Ayhan BEKLEYEN (D.Ü.)



TEMMUZ-2019

ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince bilgi ve tecrübesini paylaşan, manevi desteğini esirgemeyen saygıdeğer danışman hocam Prof. Dr. U. Teoman AKSOY'a en içten teşekkürlerimi sunarım.

Tezim için bilgi ve belgelerini benden esirgemeyen Elazığ Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü personellerine teşekkürü borç bilirim.

SELÇUK KARABULUT

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	II
İÇİNDEKİLER	III
ÖZET	VI
SUMMARY	VII
ŞEKİLLER LİSTESİ	VIII
TABLolar LİSTESİ	X
KISALTMALAR ve SİMGELER LİSTESİ	XII
1. GİRİŞ	1
2. KENT VE KENTLEŞME	3
2.1. Kent	3
2.2. Kentleşme	6
2.2.1. Kentleşmenin Kısa Tarihçesi	7
2.3. Türkiye'de Kentleşme	11
2.4. Kentleşmenin Getirdiği Sorunlar	14
2.4.1. Kentlerin Fiziksel Yapısında Ortaya Çıkan Kentleşme Sorunları	14
2.4.2. Sosyal ve Ekonomik Yapıda ve Çevre Üzerinde Ortaya Çıkan Sorunlar	15
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	16
3.1. Kentsel Dönüşümün Amacı	17
3.2. Kentsel Dönüşümde Hukuki Süreç	19
3.2.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu Yönünden Kentsel Dönüşüm	19
3.2.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönünden Kentsel Dönüşüm	20
4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ÖRNEKLERİ	22
4.1. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara)	23
4.2. Dikmen Vadisi Projesi (Ankara)	25
4.3. Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projeleri (Ankara)	26
4.4. Zafer Meydanı Projesi (Bursa)	27
4.5. Dericiler Projesi (Bursa)	28
4.6. Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)	29
4.7. Hacı Bayram Çevre Düzenleme Projesi (Ankara)	30

4.8.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri (Trabzon)	31
4.9.	Küçükçekmece Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi	34
5.	KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA PROJESİ: ELAZIĞ ÖRNEĞİ....	41
5.1.	Projenin Amacı ve Tanımı	41
5.2.	Çalışma Alanı Seçim Kriterleri	42
5.3.	Çalışma Alanının Mevcut Durumu	45
5.3.1.	Konut Alanı	51
5.3.2.	Ticari Alan (T)	53
5.3.3.	Eğitim Alanı (E)	55
5.3.4.	Dini Alan (D)	56
5.3.5.	Yeşil Alan-Park Alanı (P)	57
5.3.6.	Sağlık Alanı	57
5.4.	Çalışma Alanı Öneri Planlama	60
5.4.1.	Konut Tip-1 Planı	66
5.4.1.1.	Konut Tip-1/1 Planı	66
5.4.1.2.	Konut Tip-1/2 Planı	67
5.4.1.3.	Konut Tip-1/3 Planı	68
5.4.1.4.	Konut Tip-1/4 Planı	69
5.4.1.5.	Konut Tip-1/5 Planı	70
5.4.1.6.	Konut Tip-1/6 Planı	71
5.4.1.7.	Konut Tip-1/7 Planı	72
5.4.1.8.	Konut Tip-1/8 Planı	73
5.4.1.9.	Konut Tip-1/9 Planı	74
5.4.1.10.	Konut Tip-1/10 Planı	75
5.4.1.11.	Konut Tip-1/11 Planı	76
5.4.1.12.	Konut Tip-1/12 Planı	77
5.4.1.13.	Konut Tip-1/13 Planı	78
5.4.1.14.	Konut Tip-1/14 Planı	79
5.4.2.	Konut Tip-2 Planı	80
5.4.2.1.	Konut Tip-2/1 Planı	81
5.4.2.2.	Konut Tip-2/2 Planı	82
5.4.2.3.	Konut Tip-2/3 Planı	83
5.4.2.4.	Konut Tip-2/4 Planı	84

5.4.2.5.	Konut Tip-2/5 Planı	85
5.4.3.	Ticari+Konut Tip-3 Planı	86
5.4.3.1.	Ticari+Konut Tip-3/1 Planı	88
5.4.3.2.	Ticari+Konut Tip-3/2 Planı	89
5.4.3.3.	Ticari+Konut Tip-3/3 Planı	90
5.4.3.4.	Ticari+Konut Tip-3/4 Planı	91
5.4.3.5.	Ticari+Konut Tip-3/5 Planı	92
5.4.3.6.	Ticari+Konut Tip-3/6 Planı	93
5.4.4.	Ticari Tip-4 Planı.....	94
5.4.4.1.	Ticari Tip-4/1 Planı.....	95
5.4.4.2.	Ticari Tip-4/2 Planı.....	96
5.4.5.	Yeşil Alan + Park	97
5.4.6.	Sosyal Donatı Alanı	99
5.4.7.	Eğitim Alanı.....	99
5.4.8.	Dini Alan	100
5.5.	Çalışma Alanının Mevcut ve Öneri Planlama Halinin Karşılaştırılması.....	101
5.6.	Çalışma Alanı Maliyet Hesabı.....	103
6.	SONUÇ VE ÖNERİLER	107
	KAYNAKLAR	110
	ÖZGEÇMİŞ	114

ÖZET

Sanayileşmenin hızlandığı dönemlerde yaşanan iç göçler, kentlerde düzensiz çarpık yapılaşmalar, atıl ve bulunduğu bölgeye verimli bir şekilde cevap veremeyen alanlar meydana getirmiştir. Bu alanların düzenlenmesi ve yeniden kazanımı kentsel dönüşüm ile mümkündür.

Bu çalışmada, kentsel dönüşüm tanımlanarak, sosyal ve hukuki boyutları ile ele alınmıştır. Daha sonra Türkiye'de yapılmış bazı Kentsel Dönüşüm Projeleri incelenmiş ve bu doğrultuda Elazığ Merkez Abdullahpaşa Mahallesinde 40.9 ha'lık bir çalışma alanı belirlenmiştir.

Belirlenen çalışma alanı birçok yönden irdelenmiş olup öncelikle imar adası ölçeğinde bölgenin ihtiyaçlarına daha verimli bir şekilde karşılık verebilecek biçimde öneri planlama yapılmıştır. Daha sonra projenin uygulanabilirliği göz önünde bulundurularak kat adedi, yapı alanları ve konumu dikkate alınarak tasarımda çeşitlilik sağlanmış ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda yapılacak tüm yapıların yüklenici kârı da dikkate alınarak maliyet hesapları yapılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda meydana gelen birimlerin satış fiyatları TL/m² olarak belirlenmiş olup hak sahiplerine yaklaşık olarak hak sahiplik oranına denk olacak şekilde taşınmaz verilmesi hedeflenmiştir.

Sonuç olarak öncelikle belirlenen çalışma alanı ve mevcutta bulunan taşınmaz birimler plan dahilinde öneri planlama ile yeniden düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında gerek hak sahiplerinin memnuniyeti gerekse yüklenici kârı göz önünde bulundurularak, planlı birimler oluşturulmuş ve ilgili mevzuatlar dahilinde maliyet hesapları yapılmıştır. Hak sahiplerine ayrılan pay verilip belirlenen satış fiyatları ile hedeflenen satış fiyatları sağlanmış olup projenin uygulanabilirliği ortaya koyulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme, Kentsel Planlama, Çarpık Kentleşme, Öneri Planlama.

SUMMARY

URBAN TRANSFORMATION AT THE SCALE OF DEVELOPMENT PLAN IN DEVELOPING RESIDENTIAL AREAS: THE CASE OF ELAZIĞ

As a result of the rapid internal migration following industrialization, irregular settlements, dormant and unresponsive areas have emerged in cities. The arrangement and recovery of these areas are possible with urban transformation.

In this study, urban transformation is defined and discussed with its social and legal aspects. Then some urban transformation projects carried out in Turkey were investigated and a 40.9 hectare area in Abdullahpaşa Neighborhood in Elazığ city center was determined.

The study area has been examined in many points of view and first of all, planning proposal has been made in order to respond more efficiently to the needs of the region on the zoning island scale. Then, considering the feasibility of the project, the number of floors, building areas and location were taken into consideration and the design was diversified and cost calculations were for all buildings made by respecting the contractor's own interests in accordance with the relevant legislation. The sales prices of the units formed as a result of the market research were determined as TL / m² and it is aimed to provide immovable properties to the right holders approximately equal to the right ownership ratio.

As a result, first of all, the determined work area and the existing immovable units have been rearranged with the proposed plan. Planned units were formed considering the satisfaction of the right holders and the profit of the contractor within the scope of urban transformation and cost calculations were done within the relevant legislation. The share allocated to the right holders were determined, sales prices and targeted sales prices were provided and the applicability of the project was stated expressly.

Keywords: Urban Transformation, Urban Regeneration, Urban Planning, Irregular Urbanization, Planning Proposal.

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1.	Kent Örneği	4
Şekil 2.2.	Kentleşmenin fiziksel boyutu: Londra'nın mekânsal büyümesi	6
Şekil 2.3.	Kentleşmenin fiziksel boyutu: Çeşitli dünya kentleri.....	7
Şekil 2.4.	Kentsel alanda yaşayan nüfus oranı.....	8
Şekil 2.5.	Yayılarak gelişmede temel formlar	10
Şekil 4.1.	Portakal Çiçeği Vadisi kentsel gelişim projesi	23
Şekil 4.2.	Portakal Çiçeği Vadisi uygulama görünümü	24
Şekil 4.3.	Dikmen Vadisi 1., 2. ve 3. etap	25
Şekil 4.4.	Eski Altındağ kentsel dönüşüm projesi	27
Şekil 4.5.	Bursa Zafer Meydanı kentsel dönüşüm projesi	28
Şekil 4.6.	Dericiler bölgesi.....	29
Şekil 4.7.	Kuştepe kentsel dönüşüm bölgesi.....	30
Şekil 4.8.	Hacı Bayram kentsel dönüşüm projesi	31
Şekil 4.9.	Zağnos vadisi kentsel dönüşüm alanı	32
Şekil 4.10.	Zağnos Vadisi kentsel dönüşüm projesi	33
Şekil 4.11.	Küçükçekmece semtinin İstanbul içindeki konumu	34
Şekil 4.12.	Proje alanının konumu	35
Şekil 4.13.	Küçükçekmece- Kayabaşı Mevkii 1\5000 ölçekli nazım imar planı	36
Şekil 4.14.	Kayabaşı mevkii bina fonksiyon ve kat adedi analizleri	37
Şekil 4.15.	Kayabaşı mevkii mülkiyet ve jeolojik yapı analizleri.....	37
Şekil 4.16.	Proje alanından görünümeler.....	38
Şekil 4.17.	Kayabaşı kentsel dönüşüm projesi 1. etap vaziyet planı	39
Şekil 4.18.	Tip bina etütleri – perspektifler.....	39
Şekil 4.19.	KİPTAŞ proje tasarımı vaziyet planı.....	40
Şekil 5.1.	Çalışma alanının bölgedeki konumu	46
Şekil 5.2.	Çalışma alanında yol ve cep otopark alan dağılımları.....	46
Şekil 5.3.	Çalışma alanı halihazır ve imar durumu	48
Şekil 5.4.	Çalışma alanı arazi dağılımları	49
Şekil 5.5.	Çalışma alanı içerisindeki mevcut alan dağılımı ve görsel bütünlük	50
Şekil 5.5.	T1 alanı halihazır ve imar durumu.....	54

Şekil 5.6.	T2 alanı halihazır ve imar durumu.....	54
Şekil 5.7.	Toplam brüt yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı (%)	59
Şekil 5.8.	Toplam net yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı (%).....	59
Şekil 5.9.	Çalışma alanındaki mevcut alan dağılımları.....	60
Şekil 5.10.	Çalışma alanı öneri planlama ve imar durumları.....	62
Şekil 5.11.	Çalışma alanı öneri planlama arazi dağılımları	63
Şekil 5.12.	Çalışma alanında yol ve cep otopark alan dağılımları.....	64
Şekil 5.13.	Çalışma alanı öneri planlama, imar durumları ve planlama şekli	65
Şekil 5.14.	Toplam brüt yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı (%)	97
Şekil 5.15.	Toplam net yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı.....	98
Şekil 5.16.	Çalışma alanı öneri planlama alan dağılımları	101

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 2.1. Ülkelere göre kent nüfus eşikleri	5
Tablo 2.2. Önemli dünya kentleri nüfusları (1000-2000)	9
Tablo 2.3. Robert's in "Kentsel dönüşüm evrimi"	11
Tablo 5.1. Çalışma alanı SWOT analizi	43
Tablo 5.2. Konut planlı alanlar ile ilgili bilgiler	53
Tablo 5.3. Ticari (T) planlı alanlar ile ilgili bilgiler	55
Tablo 5.4. Eğitim (E) planlı alanlar ile ilgili bilgiler	56
Tablo 5.5. Dini (D) planlı alanlar ile ilgili bilgiler	56
Tablo 5.6. Toplam yeşil alan-park alanı (P) planlı alanlar ile ilgili bilgiler	57
Tablo 5.7. Mevcut çalışma alanı ile ilgili bilgiler	58
Tablo 5.8. Konut Tip-1/1 planı ile ilgili bilgiler	67
Tablo 5.9. Konut Tip-1/2 planı ile ilgili bilgiler	67
Tablo 5.10. Konut Tip-1/3 planı ile ilgili bilgiler	68
Tablo 5.11. Konut Tip-1/4 planı ile ilgili bilgiler	69
Tablo 5.12. Konut Tip-1/5 planı ile ilgili bilgiler	70
Tablo 5.13. Konut Tip-1/6 planı ile ilgili bilgiler	71
Tablo 5.14. Konut Tip-1/7 planı ile ilgili bilgiler	72
Tablo 5.15. Konut Tip-1/8 planı ile ilgili bilgiler	73
Tablo 5.16. Konut Tip-1/9 planı ile ilgili bilgiler	74
Tablo 5.17. Konut Tip-1/10 planı ile ilgili bilgiler	75
Tablo 5.18. Konut Tip-1/11 planı ile ilgili bilgiler	76
Tablo 5.19. Konut Tip-1/12 planı ile ilgili bilgiler	77
Tablo 5.20. Konut Tip-1/13 planı ile ilgili bilgiler	78
Tablo 5.21. Konut Tip-1/14 planı ile ilgili bilgiler	79
Tablo 5.22. Konut Tip-1 planı ile ilgili bilgiler	80
Tablo 5.23. Konut Tip-2/1 planı ile ilgili bilgiler	81
Tablo 5.24. Konut Tip-2/2 planı ile ilgili bilgiler	82
Tablo 5.25. Konut Tip-2/3 planı ile ilgili bilgiler	83
Tablo 5.26. Konut Tip-2/4 planı ile ilgili bilgiler	84
Tablo 5.27. Konut Tip-2/5 planı ile ilgili bilgiler	85
Tablo 5.28. Konut Tip-2 planı ile ilgili bilgiler	86

Tablo 5.29. Ticari+Konut Tip-3/1 planı ile ilgili bilgiler	88
Tablo 5.30. Ticari+Konut Tip-3/2 planı ile ilgili bilgiler	89
Tablo 5.31. Ticari+Konut Tip-3/3 planı ile ilgili bilgiler	90
Tablo 5.32. Ticari+Konut Tip-3/4 planı ile ilgili bilgiler	91
Tablo 5.33. Ticari+Konut Tip-3/5 planı ile ilgili bilgiler	92
Tablo 5.34. Ticari+Konut Tip-3/6 planı ile ilgili bilgiler	93
Tablo 5.35. Ticari+Konut Tip-3 planı ile ilgili bilgiler	94
Tablo 5.36. Ticari Tip-4/1 Planı ile İlgili Bilgiler	95
Tablo 5.37. Ticari Tip-4/2 planı ile ilgili bilgiler	96
Tablo 5.38. Ticari Tip-4 planı ile ilgili bilgiler.....	96
Tablo 5.39. Yeşil alan + park alanları ile ilgili bilgiler.....	98
Tablo 5.40. Eğitim planlı alanlar ile ilgili bilgiler	99
Tablo 5.41. Dini planlı alanlar ile ilgili bilgiler.....	100
Tablo 5.42. Çalışma alanı öneri planlama ile ilgili bilgiler	100
Tablo 5.43. Çalışma alanının mevcut ve öneri planlama halinin karşılaştırılması	102
Tablo 5.44. Yapı yaklaşık maliyeti ve ilgili veriler	104
Tablo 5.45. Satış bedelleri ve ilgili veriler.....	105

KISALTMALAR ve SİMGELER LİSTESİ

AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
Bkz.	: Bakınız
Diğ.	: Diğerleri
m	: Metre
m²	: Metrekare
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
ESCAP	: Asya ve Pasifik Ekonomik ve Sosyal Komisyonu
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KD	: Kentsel Dönüşüm
KDP	: Kentsel Dönüşüm Projesi
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş
s.	: Sayfa
vb.	: Ve Benzeri
TOKİ	: Toplu Konut İdari Başkanlığı
ha	: Hektar
%	: Yüzde
TL	: Türk Lirası
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Katlar Alanı Katsayısı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

1. GİRİŞ

Sanayi Devrimi nedeniyle Avrupa’da kentlere doğru hızlı ve yoğun göçler olmuş ve böylelikle kentlerde gelişi güzel alanlar oluşmuştur. İkinci Dünya Savaşından sonra birçok kentte büyük hasarlar meydana gelmiştir. Bu nedenle Avrupa’da Kentsel Dönüşüm uygulamaları başlanmıştır. Kentsel Dönüşüm uygulamaları, ülkemizde ilk olarak 1948 yılında Ankara’da gecekondular sorununu çözmek için çıkarılan “Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun” ile başlamıştır. 1980 sonrası Türkiye’de başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, yaklaşık son 4-5 yıldır Ülkemizde gündemin ilk sıralarında yer almaya başlamıştır. Şehirlerimizde artan nüfus yoğunluğu, çarpık kentleşme, deprem riski, sağlıklı ve yaşanabilir yerleşim yerlerine olan acil ihtiyaç ve sayabileceğimiz onlarca neden kentsel dönüşüm ihtiyacını ön plana çıkarmış, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Kanun ile bu yönde önemli bir adım atılmıştır [1].

Kentsel dönüşümde; sosyal, ekonomik ve fiziki bir bütünü temsil eden alanlar, temsil ettikleri değeri desteklemeyen kullanım alanlarını yeniden yapılandırmak suretiyle bu değeri destekleyecek şekilde yeniden düzenlenmektedir. Bu alanlara, doğal varlıkları ve şehirdeki konumlarının bir parçası ve sonucu olarak belirlenen fonksiyonlar verilmektedir. Bu fonksiyonlar, kentsel dönüşümüne maruz kalan alanın en iyi ve en verimli kullanımı olmalıdır. Arazi üzerinde üst düzey ekonomik verimlilik meydana getiren, kent ile fiziksel ve sosyal bütünlük sağlayan bu temel kullanımın amacı, sürdürülebilir kentsel gelişimi destekleyen verimli ve daha işlevsel kentsel alanlar yaratmaktır. Bu kullanımın, kentsel bileşenlerin ışığında belirlenecek olması, bu kullanımın kentte yaşayan ve değer üreten bir alan oluşturmaya sebep olacaktır [2]. Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, seçilen alanın etrafındaki iş fırsatlarını geliştirip arttırmayı içerir. Yasal ve idari boyutu, yerel karar mekanizmasının şekli, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderlik türü gibi koşulları içerir [3].

Bu kapsamda yüksek lisans tez çalışmamızda Elazığ Merkez Abdullahpaşa Mahallesinde 40.9 hektarlık çalışma alanının kentsel dönüşüm projesi doğrultusunda imar revizyonu yapılmıştır. Projenin uygulanabilirliği açısından tüm çalışma alanında maliyet hesapları yapılmış ve projenin uygulanabilirliği ortaya koyulmuştur.

Bu çalışmanın giriş bölümünden sonraki ilk bölümünde "kent ve kentleşme" olgusunun üzerinde durulmuştur. İkinci bölümünde "kentsel dönüşüm" kavramı, nedenleri, amaçları ve hukuki boyutu irdelenmiştir. Üçüncü bölümünde ülkemizde yapılmış bazı uygulamalara yüzeysel olarak değinilmiştir. Dördüncü bölümüne gelindiğinde kentsel dönüşüm kapsamında belirlediğimiz çalışma alanının analizleri yapılmış, mevcutta bulunan tüm yapılarla alakalı sayısal veriler toplanıp hazırlanmıştır. Daha sonra çalışma alanı, imar planı ölçeğinde yeniden tasarlanmıştır.

Yapılan çalışmayla bölge ihtiyaçlarına uygun olacak şekilde öneri planlama yapılmış yeni imar planları oluşturulmuştur. Oluşturulan planlar dahilinde meydana gelecek birimler hesaplanmış, hak sahiplerine ortalama sahiplik oranlarında taşınmaz mal verilmesi sağlanmıştır ve böylelikle projenin uygulanabilirliği ortaya koyulmuştur. Yapılan tüm çalışmada hem hak sahiplerinin mağduriyet yaşamaması hem de yükleniciye ilgili mevzuatlar doğrultusunda cazip gelmesi amaçlanmıştır.

Son bölümde yapılan çalışma ile alakalı genel değerlendirmeler yapılmış ve önerilerde bulunulmuştur.

Söz konusu çalışmanın bu ve benzer konuda yapılacak tüm çalışmalara yardımcı olması ve ışık tutması amaçlanmıştır.

2. KENT VE KENTLEŞME

Kent planlama veya şehircilik, fiziksel, sosyo-ekonomik ve kültürel boyutlu, geniş kapsamlı, profesyonel araştırma ve uygulama alanını ifade eder. Şehirciliğin ansiklopedik tanımı ve açıklaması şu şekilde de yapılmaktadır: "insanların yaşadıkları suni fiziki çevrenin çeşitli amaçlarla yeniden düzenlenmesi ve bu doğrultuda yapılmak istenen tasarım, kaynak oluşturma, donatım, altyapı ve yapım çalışmalarının organize edilmesi, söz konusu alanda yaşayan insanların toplumsal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılayabilecek gelişmeleri, barınma, çalışma, yönetim, dinlenme, eğitim, sağlık, alışveriş imkânlarını sağlamak ve bu fonksiyonların doğru çalışması için gerekli düzenlemeleri yapmaktır" [4].

Düzenleme-planlama çalışması yapılacak yerler büyüklük (nüfus ve alan olarak), yerine getirdikleri işlevlerin türü, niteliği, fiziksel yapıları ile birbirlerinden önemli farklılıklar gösterirler [5]. Aşağıda bölümlerde, sırasıyla; değişik ilgi alanları bakış açılarından kent tanımları, kısaca kentlerin büyüme süreçleri olarak tanımlanabilen olgu – kentleşme- bunun mekânsal örüntüsü-makro formun oluşumu; kentleşme sorunları ve ilgili konular açıklanmaktadır.

2.1. Kent

Nüfusu belli bir büyüklüğü ve yoğunluğu aşan, ekonomisi tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka, etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan alanlara kent denir [4]. Bunun dışında, kent tanımı değişik yönlerden yapılabilmektedir fakat üzerinde kesin anlaşılmış bir tanım olduğu da söylenemez. Çünkü değişik ilgili alanlarına, değişik bilim dallarına ve değişik ülkelere göre bu tanımlar farklılıklar göstermektedir.

Yönetim birimi olarak kent, belli bir yönetsel örgütün sınırları içinde (belediye gibi) kalan alandır. Bu sınırların dışında kalan yerler köy olarak tanımlanır. Bu tanımda yönetsel sınır ölçütü esastır. Buradaki zayıflık küçük ve büyük belediyeler arasında bir fark gözetilmemesidir. Yönetsel yapı olarak incelendiğinde, tüm il ve ilçelerde nüfus büyüklüğüne bakılmaksızın kent olarak kabul edilmektedir. Türkiye, Çek Cumhuriyeti, Dominik ve Birleşik Arap Cumhuriyeti'nde idari birimler kent olarak kabul edilirken, İngiltere, Cezayir, Tunus, Japonya gibi ülkelerde, devletin kenti tanımlayışı daha farklıdır [6]. Suudi Arabistan'da yapımı devam eden kent tasarısı Şekil 2.1.'de gösterilmiştir.



Şekil 2.1. Kent Örneği [7].

Nüfus büyüklüğü de bir ölçüt kabul edilerek kent tanımı yapılabilmektedir. Belli bir nüfusun üstündeki yerlere kent, diğerlerine köy denmektedir. Köy yasasına göre nüfusu 2000 den küçük yerler köy, 2000-10000 yerler kasaba, daha büyük yerler de kent olarak tanımlanmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ise nüfusu 10000 den fazla olan yerleri kent olarak tanımlamaktadır, ancak 20000 den büyük yerleri kent olarak tanımlamak eğilimi de var. Ülkeler arasında kent büyüklüğü için bir sınır yoktur. Kent büyüklükleri, Yunanistan ve Hollanda'da 20000, Kanada ve İsviçre'de 10000, Amerika'da 2500, Avusturya'da 5000'dir [8].

Kent, insanların yaşam şekillerine, tarzlarına, istihdam durumlarına göre gruplaşmasıdır. Ayrıca geniş alan kullanımı, çeşitli sosyal, ekonomik vb. kurumlarla uzmanlaşan, söz konusu alanın yararı doğrultusunda hareket eden, kaynakların kullanımını düzenleyen kompleks bir sistemdir [9].

Fiziksel yönüyle kent, “bir dizi inşa edilmiş yapı formudur. Aynı zamanda kent işleyen bir bütündür, içindeki her şey her şeyle ilgilidir [10]”.

Ülkelere göre kent nüfus eşikleri aşağıda Tablo 2.1 'de verilmektedir.

Tablo 2.1.Ülkelere göre kent nüfus eşikleri [9]

Ülke	Eşik nüfus	Ülke	Eşik nüfus	Ülke	Eşik nüfus
Danimarka	200	Küba	2000	Nijerya	5000
İsveç	200	Fransa	2000	Kanada	10 000
Güney Afrika	500	Meksika	2500	İspanya	10 000
Avustralya	1000	Amerika	2500	Türkiye	10000
Çek Cumhuriyeti	2000	İran	5000	Japonya	30 000
İsrail	2000	Belçika	5000		

Uluslararası sınıflandırmada, nüfusu 10 binden fazla olan yerleşim alanları kent olarak değerlendirilir. Sosyolojik çalışmalarda, 20-50 bin nüfuslu birçok yerleşim alanı, sosyal çevrenin yetersiz gelişmesi nedeniyle büyük kasaba olarak tanımlanmaktadır. Nüfusu 50 binden fazla olan alanlar, kentin tanımına uygun özellikler sergilerler. 100 binden büyük nüfuslu yerleşim alanları büyük kent olarak kabul edilmektedir.

Sosyal olgu olarak bireysel ve toplumsal etkileşimi öne çıkaran kent tanımları da yapılmaktadır. Bu yönüyle “kentler her şeyden önce karşılıklı sosyal etkilerin, yüzleşme ve diyalogların meydana geldiği ve değerlerin, toplumda yaşam hakkında öğrenme, haklar ve tartışmaların tapınağıdır” ve Aristo'ya göre “politik bir yapıdır”. Daha MÖ 7. yüzyılda Alcaeus'un tanımına göre “Kentler sadece çatılar, taş duvarlar, köprüler, kanallardan oluşmayıp fırsatları yakalayacak insanlardan ve onu inşa eden, yaratanlardan oluşur” tanımını yapmıştır [11].

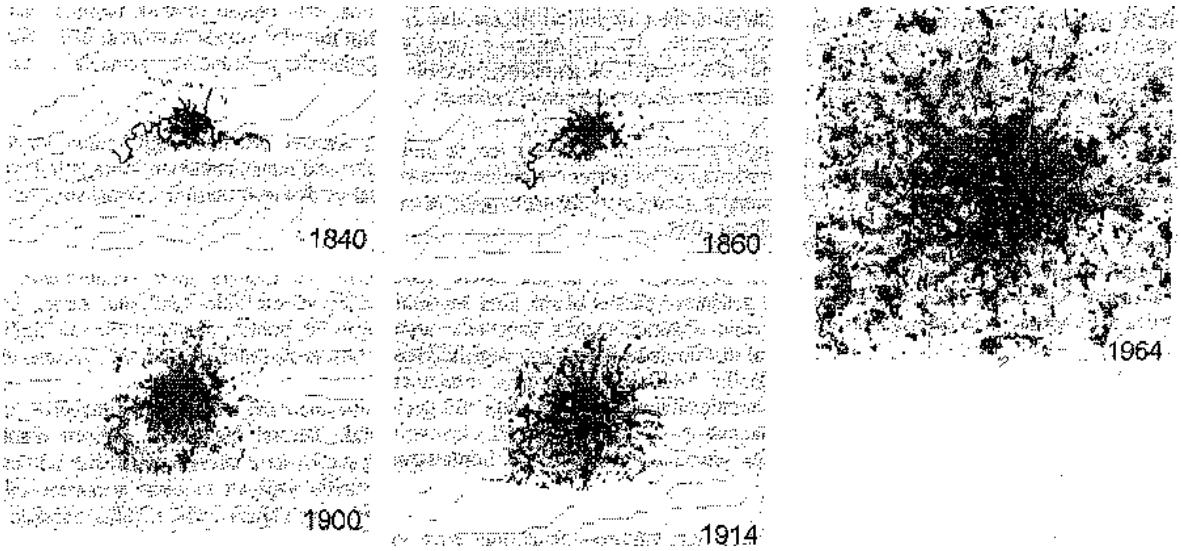
Ekonomik kriterler bazında kent, mal ve hizmetlerin üretimi, dağıtımı, tüketimi sürecinde toplumun sürekli değişen ve gelişen ihtiyaçlarına cevap vermek için oluşan bir ekonomik sistemdir.

Çeşitli tanımları ve özellikleri belirtilen kentler, nitelik ve nicelik olarak, sürekli bir değişim geçirmektedirler. Bugünün küçük kentleri dünün köyleri, büyük kentleri de dünün küçük kentleriydiler. Metropollerde büyük kentlerin dinamizminden ortaya çıkan, yaygın ve karmaşık yerleşmelerdir. Küçükten büyüğe doğru kentler sürekli bir değişim geçirmektedirler. Kentlerin geçirmekte olduğu bu süreç 'kentleşme' olarak aşağıdaki bölümde ele alınmaktadır [5].

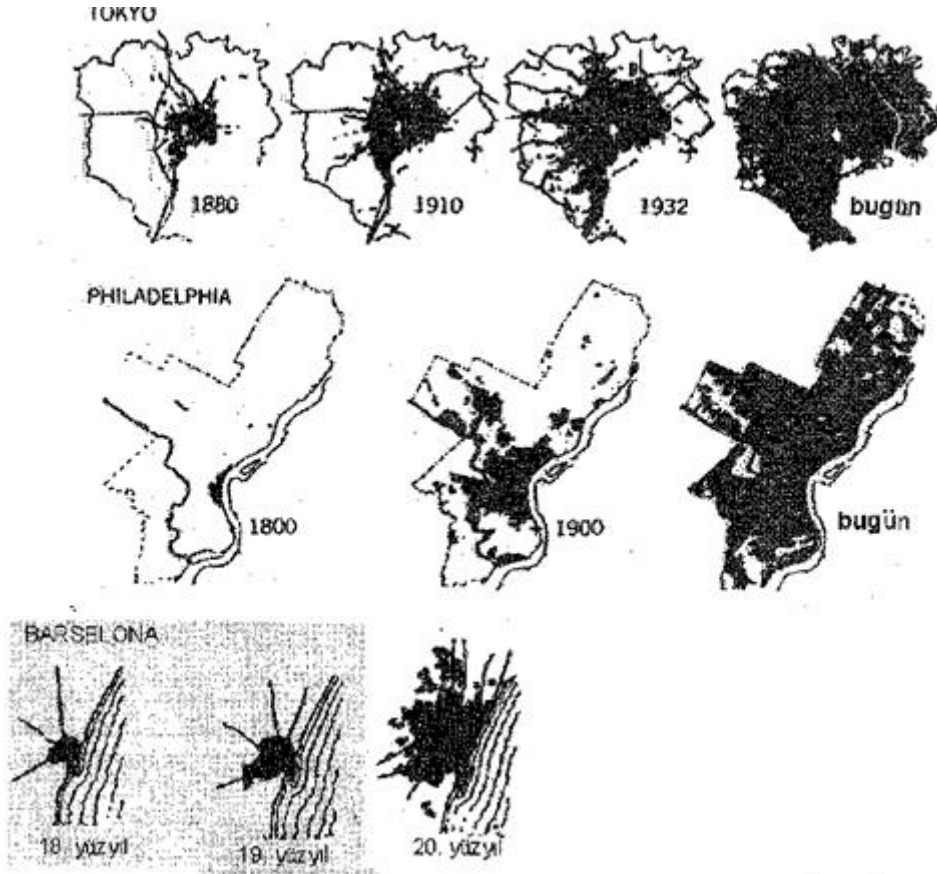
2.2. Kentleşme

Kentleşme olgusu hem sosyo-ekonomik ve kültürel yapılarda daimi değişim ve gelişimin hem de nüfusa endeksli büyümenin bir ifadesidir. Kentleşme aynı zamanda fiziki mekânın sürekli büyümesinin ve kent bilincinin bir ifadesidir.

Bir nüfus yığılması sürecidir; yığılma noktalarının artışı ve / veya bazı yığılma noktalarının büyüklüklerinde artmadır [5] (Şekil 2.2, Şekil 2.3). Kentler büyüdükçe veya sayıca çoğaldıkça, kentleşme devam eder ve kentleşme, daha az yığılma durumundan daha çok yığılmaya doğru bir harekettir [12]. Aynı görüşü Castells'de "kentleşme iki düzeyde nüfus yığılmasıdır: yığılma noktalarının çoğalması ve yığılma noktalarının her birinin büyüklüklerinde artmadır" ifadesi ile paylaşmaktadır. Bu bağlamda kentleşme; sınırlı mekânda etkinliklerin ve nüfusun önemli derecede yığılması ile karakterize edilen insan topluluklarının özel mekânsal formlar oluşturması olarak tanımlanmaktadır ki burada özel bir kültür sisteminin varlığı ve dağılımı söz konusudur [13].



Şekil 2.2. Kentleşmenin fiziksel boyutu: Londra'nın mekânsal büyümesi [14]



Şekil 2.3. Kentleşmenin fiziksel boyutu: Çeşitli dünya kentleri [14]

Kentler ekonomik, kültürel ve politik mekânın organizatörleri, aynı zamanda buluşların, yeniliklerin, fırsatlar ortamının, demokratik değişimin fidanlıklarıdır [14]. Bu tanımlamaya göre kent sosyal, politik ve ekonomik ortamdır. Bu süreç kentsel gelişmenin ekonomik gelişme (endüstrileşme, hizmetler) aşaması ile kentleşme (merkezileşme, yayılma) aşamalarının birlikte olduğu bir süreçtir. Bu nedenle kentleşme bir yaşan döngüsü olarak değerlendirilmektedir, bu döngüde nüfusun ve üretim birimlerinin zaman içinde mekânsal olarak değiştiği gözlenmektedir [15].

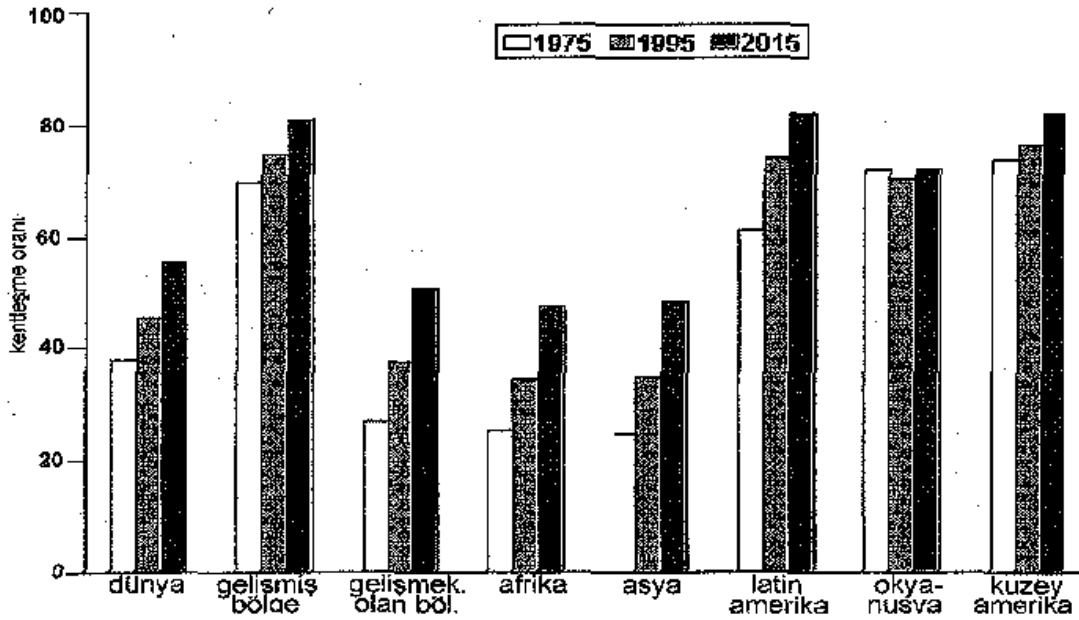
Kentsel yapı oluşuktan sonra daima sosyal ilişkilerin gelişmesine ve geleceğine etki eder [10].

2.2.1. Kentleşmenin Kısa Tarihçesi

Antik çağlarda da bazı büyük kentler vardı. Eski Roma, Şanghay (Xion)-Çin, İstanbul ve Bağdat bir milyona yakın nüfusa sahipti ve bu kentlerin tümü Asya ve Orta Asya'da idi. Bazı büyük kentler ortaçağda küçüldüler, özellikle Batı Avrupa'da endüstri devrimi ile dünya düzeni önemli ölçüde değişti. Paris ve Londra büyük kentler arasına girdiler [9].

Gelişmiş ülkelerde nüfus büyüme hızı durağanlaştığı, kentleşme düzeyinin doygunluğa eriştiği ve erişmekte olduğu dikkate alınır, nüfus büyüme hızı yüksek olan gelişmekte olan ülkelerin kentleşme hızının gelişmiş ülkelere göre yüksek olması beklenmektedir. Önemli dünya kentlerinin belirli dönemlerdeki nüfusları Tablo 2.2’de verilmiştir.

Endüstri devrimi kentlere bir başka ivme kazandırdı. Kurulan fabrikalar ve oluşan yeni iş kolları için kırsal alanlardan insan gücü talep edildi. Bu nedenlerle kentlerde yığılmalar meydana geldi. Oluşan yığılmalarla kentler hem alan olarak hem de nüfus yoğunluğu olarak büyüdüler. 1850’lere kadar toplumlar tamamen kentleşmiş olarak tanımlanmamıştı. Gelişmiş ülkelerin birçoğu son 150 yılda kentleşmeye başlarken, gelişmekte olan ülkeler ise daha yakın tarihte kentleşmeye başlamıştır [5] (Şekil 2.4).



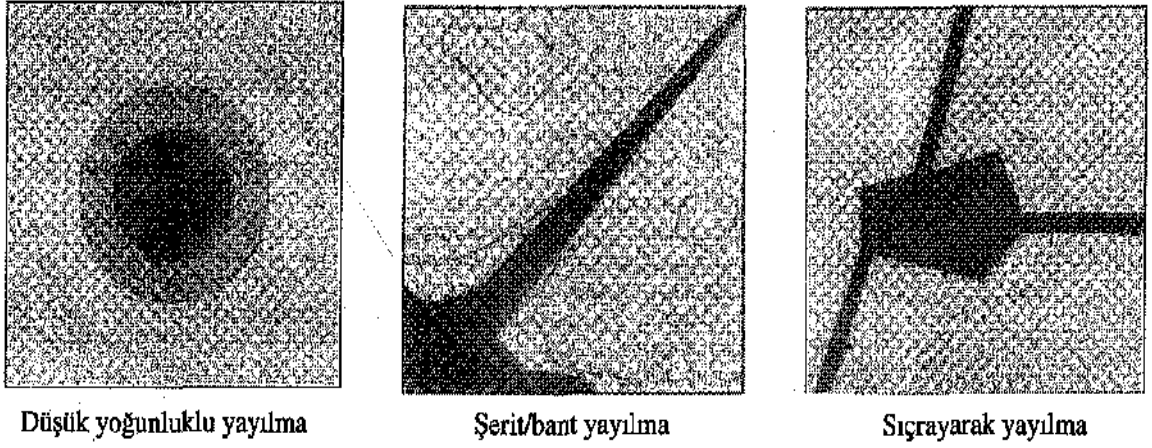
Şekil 2.4. Kentsel alanda yaşayan nüfus oranı [5]

Tablo 2.2. Önemli dünya kentleri nüfusları (1000-2000) [9]

Dönem	Kent	Nüfus	Dönem	Kent	Nüfus
1000	Cordova	45.000	1900	Londra	6.480.000
	Kaifeng	42.000		New York	4.242.000
	Contatinopol	30.000		Paris	3.330.000
	Angkor	20.000		Berlin	2.424.000
	Kyoto	18.000		Chicago	1.717.000
	Cairo	14.000		Viyana	1.662.000
	Bağdat	13.000		Tokyo	1.497.000
	Nishapur	13.000		St. Petersburg	1.439.000
1600	Beijing	706.000	2000	Philadelphia	1.418.000
	İstanbul	700.000		Manchester	1.255.000
	Agra/Hindistan	500.000		Tokyo	26.400.000
	Kahire/Mısır	400.000		Mexico City	18.100.000
	Osaka/Japon	400.000		Bombay	18.100.000
1700	İstanbul	700.000		Sau Paulo	17.800.000
	Beijing	1.100.000		New York	16.600.000
	İsfahan/İran	600.000		Lagos	13.400.000
	Londra	590.000		Los Angeles	13.100.000
	Paris	530.000		Calcuta	12.900.000
1800	Beijing	1.100.000		Shanghai	12.900.000
	Londra	861.000		Buenos Aires	12.600.000
	Kanton/Çin	800.000	2015	Tokyo	26.400.000
	İstanbul	570.000		Bombay	26.100.000
	Paris	547.000		Lagos	23.200.000
	Hangchow	500.000		Dhaka	21.100.000
	Tokyo	492.000		Sao Paulol	20.400.000
	Napoli	430.000		Karachi	19.200.000
	Soochow/Çin	392.000		Mexico City	19.200.000
	Osaca	380.000		Shanghai	19.100.000
				New York	17.400.000

Kentsel yayılma üç farklı biçimde gerçekleşmektedir:

- Düşük yoğunluklu yayılma/sıçrama; mevcut kentsel alanların eteklerinde düşük yoğunluklu kentsel amaçlı arazi tüketim şeklidir. Bu tür sıçrama kentsel alt yapının; su, kanal, enerji, yol vb.nin parça parça geliştirilmesi ile desteklenmektedir.
- Şerit/bant yayılma; ana ulaşım koridorlarını izleyerek kent merkezinden dışa doğru yayılma biçimidir. Koridora yakın araziler geliştirilir. Zaman içinde yakın çevredeki ham araziler arazi değer artışlarına göre kentsel kullanımlara dönüştürülebilir.
- Uzun aralıklı sıçramalar şeklinde yayılma; kentleşmenin kesintili bir formudur, birbirinden oldukça ayrı gelişen arazi parçalarından oluşur. En maliyetli gelişme biçimidir [5] (Şekil 2.5).



Şekil 2.5. Yayılarak gelişmede temel formlar [5].

Kentlerde yayılmanın maliyetli olduğu görüşüne karşılık, sanıldığı kadar maliyetli olmadığı gösterilmeye çalışılmaktadır. Diğer taraftan kentsel yayılmanın kaçınılmazlığını Amerika, Avrupa ülkeleri, Japonya ve gelişmekte olan ülkeler için dile getirenlerde vardır. Sözü edilen ülkelerdeki gelişme planlamaları çeşitli araçlarla bu hareketi adeta desteklemektedirler [16]. Diğer taraftan kentsel yayılmanın kaçınılmazlığını Amerika, Avrupa, Japonya ve gelişmekte olan ülkeler için kaçınılmazlığını savunanlar da vardır.

Kentsel dönüşüm tarihi süreçte belli evrelerden geçmiştir. Bu evreler Tablo 2.3.'de verilmiştir.

Tablo 2.3. Robert's in "Kentsel dönüşüm evrimi" [17].

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

2.3. Türkiye'de Kentleşme

Kentleşme olgusu, yıllarca onun fiziksel, ekonomik ve sosyal içeriğine bakılmaksızın, hep yakınılan, önlenmek istenen, ama bir yandan da göz yumulan, ucuz ve kolay işgücü sağlamanın aracı olarak görüldü [18].

Kentlerdeki ikili yapı, gelişme sürecinin meydana getirdiği bir sonuç olarak algılanmaya başlandı. Modern ve marjinal kesim ayrımı belirginleşti. Kentleşmenin kültürel olmadığı, birkaç nesil sonra bile kente gelenlerin kentlileşemeyeceği görüşü yaygınlaştı. Kente gelenler, kendi sınıfsal konumlarına göre uyum yaparken sıkça iş ve konut değiştiriyor ve kalacak bir duruma gelince de kentin bir parçası oluyor. Bu konu bazı araştırmalarla da desteklenmektedir [5, 19-21].

Türkiye'de 1927-1950 arasında önemsenecek bir kentleşme hareketi meydana gelmemiştir. Bu dönemdeki kentsel nüfus artışı % 3.4 olmuştur. 1927-1950 arasında kentleşme oranı % 24 civarlarında seyretmiştir. Ankara'nın başkent oluşu, 1930'lardan sonra bazı temel endüstrilerin Anadolu'ya yayılması (Sümerbank'lar, şeker fabrikaları, demiryollarının gelişmesi (Ankara-Samsun hattı, Eskişehir ve Sivas DDY (Devlet Demir Yolları). fabrikaları, vb.) sonucu, belirli bir işgücü talebi yaratılmış ve kentleşmenin kıvılcımları başlatılmıştır. 1950'lerde Batman Rafinerisi, 1960'larda İzmit ve İzmir Aliağa Rafinerilerinin kuruluşları bu yörelere diğer sanayilerin de gelmesini sağlamıştır. 1950lerde başlayan tarımda makineleşme, ulaşım sektöründe gelişme, vb. kırdan kente göçü teşvik etmiştir. Kentleşme oranı 1985'de % 50, 1990'da ise % 59,2'dir. 2000'de kentleşme oranı % 65'e yükselmiştir [5].

Genel olarak kentleşme; fiziksel, ekonomik ve sosyal yönüyle çarpıktır. Kentsel hizmetlerin tümündeki gelişme hızı kentleşme hızının altında kalmaktadır. Kentleşme, bir başka deyimle, kalabalıklaşma ile özdeşleşmektedir. Özellikle, İstanbul, İzmir, Bursa, Mersin, Van, Diyarbakır, Adana göçlerle aşırı kalabalıklaşmıştır. Ülkemizde, kentleşmeye ilişkin politikalar, planlı dönemde sistematik bir şekilde, kalkınma planları ile tasarlanmaktadır. Bu planlara kısaca değinecek olursak;

I. Plan bölge politikalarının hedefleri “bölgeler arası dengeli kalkınma, büyüme noktalarına kaynakların öncelikle ayrılması, bölgeler arası dengesizliği kaldırma ve geri kalmış bölgelerin daha hızlı kalkındırılmasını sağlama” şeklinde belirtilmektedir. Plan politikaları içinde göç hareketi; istihdam, endüstrinin özel bölgelere kaydırılması ve bunlardan yararlanma şeklinde yerini almaktadır [22].

Planlı dönemin başlangıcı ve I. Beş Yıllık kalkınma Planı dönemi, özellikle bölgesel kalkınma, bölgesel planlama yazınının ve pratiğinin yoğun olduğu bir döneme rastlamıştır.

II. Plan geri kalmış bölgelerdeki gelişme potansiyeli olan yerler, kendine yeterli büyüme merkezleri, az gelişmiş bölgeler ve yöreler üzerinde durmaktadır [23],

III. Plan ise daha kapsamlı bir şekilde yine bölgeler arası dengesizlikler, yöresel az gelişmişlik farklarının giderilmesi, dengeli ve fonksiyonel bir yerleşme ve şehirleşme düzeninin geliştirilmesini amaçlamakta ve merkez köyler kavramını getirmektedir. Göç politikaları doğrudan III. Planda yer almaktadır [24].

IV. Planda da yine kalkınmada öncelikli yöreler, bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi, köykentler gibi mekân organizasyonu konularına ağırlık verilmektedir [25].

V. Plan, önceki planlara göre kapsamı daha dar bir plandır. Gelişme alanları, endüstrilerin merkez dışılaşması, kar payı sertifikaları yoluyla yatırımların özendirilmesi konularına ağırlık vermektedir. Bu planda göç, yönü değiştirilmesi gereken bir olay olarak görülmektedir [26].

VI. Plan orta büyüklükteki kentlerin desteklenmesi, kalkınmanın dengeli olmasının sağlanması, yerleşmeler arası kademelenme de dengeye ulaşma, metropoliten alanlara nüfus ve sanayinin yığılmasının önlenmesi üzerinde öneriler ve politikalar getirmektedir. Bölge içi ve bölgeler arası göçü yönlendirerek kontrol etmek, metropol altı şehirler, orta boy merkezler ve az gelişmiş bölgelerin merkezi niteliğindeki şehirleri ve merkezi nitelikli kırsal yerleşme birimlerini belirlemekte planın hedefleri arasındadır [27].

Az gelişmiş ülkelerde ve gelişmiş ülkelerde izlenen kentleşme politikaları, aradaki gelişmişlik farkının bir sonucu olarak, farklılıklar gösterecektir. Az gelişmiş ülkeler gelişmiş ülkelere göre kentleşmenin ve sanayileşmenin daha ilk aşamalarında ya da kalkış aşamalarında bulunmaktadır [28]. Kentleşme sorunları yaygın ve çözümleri büyük boyutlarda kaynak gerektirmektedir. Bu nedenle izlenecek kentleşme politikalarının ayrıntılı araştırmalara dayandırılması, sosyal fayda-maliyet değerlendirmelerinin yapılması ve buna göre politikaların tasarlanması gerekir.

VII. Plan için bir özet yapıldığında, ana ilke ve politikalar; hizmet üretiminde etkinliğin artırılması, kamu hizmetlerinin yerinden karşılanması için demokratik bir yapı oluşturulması amacıyla mahalli idarelerin güçlendirilmesi, İller Bankası'na verilen önemin artırılarak ihtisaslaşmış bir yatırım bankası niteliğine kavuşturulması ve il/ilçe/belediye kurulması konusunda kriterlerin hem fiziki hem de kültürel özellikleri gözetilen bir hale dönüştürülmesidir [29].

VIII. Planda ise göçlerin metropollerden, yüksek gelişme potansiyeli olan, kendi yakın coğrafyası ile güçlü ekonomik ve sosyal bağlara sahip, bölgesinde istihdam ve gelir artıracı bölgesel merkezlere kaydırılacağı hedeflenmektedir [30].

IX. Plan, yoğun değişimlerin, belirsizliklerin ve rekabetin yaşıandığı bir döneme denk gelmiştir. Tüm birimlerin (Bireyler, kurumlar, uluslar vb.) hem fırsatların hem de risklerin arttığı bu süreçte Türkiye'nin yol haritasını meydana koyan temel politik hedefler dökümüdür [31]. IX. Planda ekonomik büyümenin ve sosyal kalkınmanın geliştirilebilmesi için belirlenen amaçlar şunlardır:

- Rekabet gücünün arttırılması
- İstihdamın arttırılması
- Beşeri gelişme ve sosyal dayanışmanın güçlendirilmesi
- Bölgesel gelişmenin sağlanması
- Kamu hizmetlerinde kalitenin ve etkinliğin arttırılmasıdır.

2.4. Kentleşmenin Getirdiği Sorunlar

Kentleşme hareketi bazı yönleri ile dikkatle izlenmesi gereken bir süreçtir. Kentleşmenin iki temel kaynağı vardır. Bunlar kırsal alanlar ve kentlerin kendileridir. Kırsal alan kentlere barındıramadığı, bakamadığı, istihdam edemediğı, nüfusunu göç olarak verirken aynı zamanda bundan dolayı sıkıntı da duymaktadır. Köyler boşalmakta, genellikle genç ve erkek nüfus göç etmekte, köyde var olan ekonomik ve sosyal düzene bağları zayıflamakta, fiziksel çevresi de giderek ihmal edilmektedir.

Kentleşme hareketi kentlerde daha farklı sorunlara neden olmaktadır. Kentlerde ortaya çıkan kentleşme sorunları iki genel başlıkta toplanabilir:

- Kentin fiziksel yapısında
- Kentin sosyal ve ekonomik yapısında ortaya çıkan sorunlardır.

2.4.1. Kentlerin Fiziksel Yapısında Ortaya Çıkan Kentleşme Sorunları

Kentlerin büyüklükleri, doğal nüfus artışı ve alıp verdikleri göçlerle değişmektedirler. Büyüme, öncelikle kentlerin var olan fiziksel dokusunu etkilemekte/zorlamaktadır. Artan nüfusun barınması için konut, çalışması için iş, eğitimi için okul, sağlığı için sağlık hizmetleri ve beden sağlığı için açık alanlar (park, spor, çocuk oyun alanları), ulaşım için var olan ulaşım sistemleri üzerine ilave yükler gelmekte, altyapıların planlanan kapasiteleri zorlanmakta ve taşıma kapasiteleri sınırları yer yer aşılmaktadır. Kentler, üzerlerine gelen ilave yükleri karşılayamadıklarında, özellikle yerleşme ve konut sorununun çözümsüzlüğü, gecekondulaşma, kaçak yapılaşma, kaçak mahallelerin oluşmasına zemin hazırlanmış olmaktadır [5].

Plansız ve kaçak yapılaşma kent çevresindeki kamu arazileri üzerinde yoğunlaşmakta böylelikle oluşan kaçak yapılar düzensiz yapılaşma, altyapı problemi vb. gibi birçok sorunun ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bunun yanında kentin iç alanları kentleşme faktörüyle kalabalıklaşmaktadır. Böylelikle kent içi ulaşım faktörleri, otopark alanları, sosyal donatı alanları, yeşil alan, park alanları vb. gibi birimler kent için yetersiz kalmaktadır.

2.4.2. Sosyal ve Ekonomik Yapıda ve Çevre Üzerinde Ortaya Çıkan Sorunlar

Kentleşme süreci içinde, kentlere göç alınan bölgelerin sosyal ve ekonomik dokusuyla kentlerin mevcuttaki sosyal ve ekonomik dokusu farklılık göstermektedir. Bu değişim çeşitli sosyal ve ekonomik uyum sorunlarına neden olmaktadır.

Kente göç edenlerle, mevcut yerliler arasında kente konumlanma açısından da farklılıklar oluşmaktadır. Örneğin, İstanbul'da farklı şehirlerden göç edenlerin bir araya geldiği semtler ve mahalleler meydana gelmektedir. Bu olay batı toplumlarında da yaşanmış olup birçok "sosyal alan analizlerine" konu edilmiş [12,32,33,34] ve sosyal-etnik ayırımının kent mekanlarındaki dağılımları incelenmiştir.

Kentleşme ekonomik yapıda da sorunlara neden olmaktadır. Kentlerin istihdam yapısı bozulmakta, işsizlik ve niteliksiz işsizler artmakta, marjinal iş alanları çoğalmaktadır (gelişmekte olan ülkelerin çoğunda bu özellik görülmektedir) [10,12,20,21,35,36]. Kentte ekonomik faaliyetlerin durumu ve bunlardan kaynaklanan çevre sorunları yaşam kalitesinde bozulmaya neden olmaktadır. Kentleşme sorunlarının çevre üzerindeki etkileri açısından en önemlileri kirlilik, toprağın yayılması, su, toz ve duman ve havadaki gaz ve gürültü olarak görülmektedir. Çevresel problemlerin kaynağı ise endüstri ve iş yerlerinin yer seçimi kuralları göz ardı edilerek seçilmesi ve dönemin konuyla alakalı politik bakışı olmuştur. Kentleşmenin getirdiği bu sorunların boyutları kabul edilebilir sınırları taşıma kapasitelerini zorlar hale gelmekte ve "sürdürülebilirlik" kavramıyla ifade edilen yeni bir bakış açısı geliştirilmeye çalışılmaktadır [37-39].

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel alanlar fiziksel, sosyal, çevresel, ekonomik vb. ana faktörlerin karşılıklı etkisinin bir sonucu olarak değişime neden olur ve dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkar. Bu değişimler ve yapılan uygulamalar bazı durumlarda bölgede yaşayan insanların yaşam kalitesini arttırırken, bazı durumlarda da bölgede sosyal, ekonomik, toplumsal ve fiziksel deformasyonlara neden olabilirler. Zamanla kentsel bölgelerde meydana gelen deformasyonlar, söz konusu bölgelere uygun müdahale gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bu noktadan hareketle kentlere müdahale şekilleri tartışılırken kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır [40].

Son yıllarda ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı üzerinde çeşitli araştırmalar ve tartışmalar yapılmaktadır. Roberts'a göre kentsel dönüşüm; yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen kapsamı ve entegre bir vizyon ve eylemler bütünüdür [41]. Buna benzer olarak kentsel dönüşüm, bölgenin sorunlarına çözüm üretebilmek amacıyla değişime uğrayan bölgenin sosyo-ekonomik ve fiziksel sorunlarına daimi bir çözüm üretmeye çalışan bir eylem olarak tanımlanmaktadır [42]. Öte yandan Keleş'e göre, kentsel dönüşümü bir kentin bütün bölümlerinin veya belli kısımlarının değişimi ve onun başka bir formata dönüşmesi olarak tanımlamaktadır [43]. Günümüzde popüler hale gelen kentsel dönüşüm karşılığında daha önce kullanılmış ve halen kullanılmakta olan; kentsel yenileme, yeniden canlandırma, yeniden doğuş, yeniden geliştirme veya imar, yeniden yapılandırma, koruma gibi kavramlar bulunduğunu, kentsel dönüşüm uygulaması incelenirken birbirinden az veya çok farklılıklar gösteren söz konusu kavramların hemen hepsinden yararlanılabileceğini belirtmektedir [43].

Kentsel dönüşüm, aşağıda belirtilen dört temel kıstası yerine getirmektir. Bunlar;

- Fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak,
- Ekonomik hayatı iyileştirmek,
- Mimarlığın ve kentsel yaşam kalitesinin artmasını sağlamak ve kültüre dayalı dinamikleri teşvik edip harekete geçirmek,
- İlgili aktörleri, proje sürecine tüm ölçeklerde dâhil etmek [3].

Bölgenin sorunlarına bağlı olarak bu hedeflerin bazıları öne çıkmaktadır. Dönüşümün gerçekleşmesi farklı ölçeklerdeki projeler aracılığıyla sağlanmaktadır [44].

Özet olarak kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel sorunları çözümleyerek, sürdürülebilir alanlarda daha verimli yaşam şartları meydana getirmek ve sosyol, ekonomik ve teknolojik gelişmelerle beraber ortaya çıkan yeni toplumsal ihtiyaçları karşılayabilmek için kullanılmaktadır [45].

Dünyada kentsel dönüşüm projeleri bulunduğu bölgenin gelişmişlik düzeyine göre farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm, sanayi sonrası gelişme aşamasının sorunlarını ve özellikle de Post-Fordist (üretimde çeşitliliğin artması) dönem dinamiklerinin yol açtığı sosyo-ekonomik ve mekânsal çöküntüleri aşmaya yönelik geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma biçimi olarak görülürken [46], gelişmekte olan ülkelerde, yapılan göçlerle meydana gelen illegal konut bölgelerinin dönüştürülmesi, meydana gelen doğal afetler neticesinde zarara uğrayan kentsel alanların yeniden yapımı, alt gelir gruplarına ait konut alanlarının sağlıklılaştırılması ve son yıllarda tarihi nitelikli kent merkezlerinin yeniden işlevlendirilerek korunması şeklinde, dar kapsamlı ve noktasal bir düzeyde tanımlanmaktadır. Bu farklılığa rağmen, dönüşümü gerektiren nedenler demografik, fiziksel, makroekonomik, teknolojik, politik ve sosyo-kültürel değişimler olmak üzere altı grup altında incelenebilir [47].

3.1. Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentlerin yaşadıkları sosyo-ekonomik ve fiziki sorunlara çözüm üretme amaçlı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramının öncelikli hedefi; bu sorunlara yönelik daimi çözümler üretebilmek ve bu bölgede yaşayan insanların ihtiyacını karşılayabilen sağlıklı, sürdürülebilir kentler oluşturmaktır. Kentlerde meydana gelen toplumsal bozulmalar, fiziksel ve sosyal çevrenin uyumsuz etkileşimi gibi etkenler fiziksel çöküntülere neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm bu bozulmaların sebeplerini araştırıp çözüm üretmeye çalışır. Bu bozulmaların yanında, dönüşüm alanında ekonomik canlılığı da sağlayıp kullanıcılara yaşam kalitesi yüksek, nitelikli alanlar oluşturur. Bu oluşum sürecinin sağlıklı şekilde sonuca ulaşabilmesi için koordineli ve planlanmış kentsel dönüşüm politikaları gerçekleştirilmeli; mevcut değerlerin korunduğu, gelecek nesillere aktarılacak alanlar oluşturulmalıdır. Bu hedeflere ulaşabilmek için dönüşümün kapsam ve amaçlarının iyi bir şekilde belirlenmesi önemlidir [48].

Roberts'e göre kentsel dönüşüm;

- Kentsel alanın detaylı analizi temeline dayanması
- Sosyal ve ekonomik yapının, fiziksel durumun ve çevresel şartların birlikte uyumunun amaçlanması
- Birlikte uyum sürecinde, sorunların çözümü için kapsamlı stratejilerin dengeli bir biçimde ortaya konulması ve en olumlu yaklaşım ile çözüm üretilmesi
- Uygulama açısından açık ve net yaklaşımlar sağlamak
- Belirlenen alanın mevcut karakterini ortaya çıkarmak için doğal kaynakların, ekonomik fırsatların, yapıları çevrenin ve sosyal yapının en iyi analizi
- Uygulamanın gerçekleştirilmesi için uygun yatırımcıların araştırılması
- Kentsel alanda oluşan değişim ve dönüşümün kente nasıl etki edeceğinin çeşitli yöntem ve stratejilerle belirlenmesi ve tanımlanması gibi temel kararlar bağlamında ele alınması gereken planlı, programlı, çok aktörlü ve farklı boyutlarda gerçekleşen geniş kapsamlı bir süreçtir [44].

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin büyüyerek, kent içi fonksiyon dengeleri devamlı değişen ve zaman zaman bu değişimler neticesinde köhneme, gecekondulaşma gibi sakıncalarla karşılaşmış alanlarında kentin sosyo-ekonomik yapısını olumlu şekilde etkileyecek yeni ortamlar oluşturmakla ilgilenir. Bu alanların oluşturulabilmesi, sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı amaçların gerçekleşmesine bağlıdır [49]. Kentsel dönüşümün temel bileşenlerine yönelik amaçları şöyle sıralayabiliriz [48]:

•**Fiziksel amaçlar**

- Bölgenin altyapı ve nitelikli yapı ihtiyaçlarının karşılanması
- Ulaşım ve çevresel kirlilik sorularının çözülmesi
- Doğal afet tehlikelerine karşı önlemler olarak fiziksel çevrenin düzenlenmesi
- Nitelikli ve işleyen, kentsel dokuya uyumlu bölgelerin oluşturulması

•**Sosyal amaçlar**

- Sağlıklı, güvenli, nitelikli yaşam koşullarına uygun kentsel alanlar oluşturması
- Bölge kullanıcıları arasındaki sosyal köprünün oluşturulması
- Bölgenin mevcut sosyal kimliğinin ve potansiyelinin değerlendirilmesi
- Bölgenin tarihi, kültürel ve doğal dokusunun korunması ve gelecek nesillere aktarılması

•**Ekonomik amaçlar**

- Ekonomik dengenin sağlanması

- Bölgedeki iş hayatının canlandırılması ve iş imkânlarının arttırılması
- Değer kaybetmiş alanların ekonomik açıdan güçlendirilmesi

Fiziksel, sosyal ve ekonomik amaçlar her kentsel dönüşüm projesinin amaçları olarak genel başlıklar halinde belirlenebilir. Bunların dışında dönüşüm alanları ve bu alanların sahip olduğu sorunlar ile potansiyellere bağlı olarak farklı amaçlar da proje sürecine dâhil edilebilir. Örneğin doğal afet riski taşıyan ya da doğayla etkileşim halinde olan bir bölgede gerçekleştirilecek KDP'de (Kentsel Dönüşüm Projesi), doğaya verilecek zararı önleyici ve doğal afetlerden gelecek etkiyi azaltıcı amaçlar belirlenip bunlara yönelik kararlar alınabilir [48].

3.2. Kentsel Dönüşümde Hukuki Süreç

Kentsel dönüşüm, 5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. maddesi) ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olmak üzere iki ana kanuna dayanmaktadır [50,51].

3.2.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu Yönünden Kentsel Dönüşüm

5393 Sayılı Kanun [50], belediyelerinin görev bölgelerinde ortaya çıkan kentsel sorunlara çözüm üretmekle görevli olduklarını işaret ederek, bu görevlerin yerine getirilmesine yönelik yetki ve usulleri düzenlemiştir. Kentsel dönüşüm uygulaması, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi hazırlanmak suretiyle gerçekleştirilecektir. Büyükşehir sınırları içinde kentsel dönüşüm ve kalkınma projeleri uygulama yetkisi büyükşehir belediyelerine aittir. Büyükşehir dışında kalan belediyeler, kentsel dönüşüm ve geliştirme projelerini görev alanlarında uygulama yetkisine sahiptir. Büyükşehir belediyesi sınırları dâhilindeki ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm ve kalkınma projelerini uygulama yetkisi ancak büyükşehir belediye meclisi tarafından yetki verildiğinde gerçekleştirilebilmektedir [52].

Kentsel dönüşüm projesi en az 5 en çok 500 hektarlık bir arazi üzerinde yapılabilir. Toplamı 5 hektardan az olmamak şartı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Belediye bu projeyi hazırlarken her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve İmar Kanununda belediyelere tanınmış yetkileri kullanmaya yetkilidir. Bu projelerin sağlıklı olarak yürüyebilmesi için ilgili yerlerde belediye yeniden parselasyon veya imar çalışması yapabilecektir. Bugün bağımsız bölüm olarak tek başına

taşınmaz sahibi olan kişiler bu planlama çerçevesinde komşularıyla birlikte arsa payı oranıyla müşterek hak sahibi olabilirler. [52].

3.2.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönünden Kentsel Dönüşüm

Bugün Türkiye’de olası bir kentsel dönüşüm çalışması yapılacak olursa büyük olasılıkla halk arasında “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak da bilinen 6306 Sayılı Kanuna [51] dayanarak yapılacaktır. Bu kanunda idareye son derece geniş yetkiler tanınmış, bir takım zamanlama kısıtlamaları getirilerek plan ve projelerin hızla sonuçlanması amaçlanmış, hatta yer yer mülkiyet hakkını kısıtlayıcı hükümler getirilmiştir. Bu kanuna göre öncelikle, riskin ortaya konulmasına yönelik tespitler yapılacak ve sonrasında alanın ya da yapı parselinin dönüştürmeye hazır hale getirilmesi sağlanacaktır. Üçüncü aşamada ise, güncel ihtiyaçlara ve tekniklere uygun olarak yeniden yapılaşma ya da güçlendirme yoluna gidilecektir. Risk tespiti aşamasında daha çok Bakanlar Kurulu ve Bakanlık yetkili iken; yıkım ve yeniden yapılanma aşamasında TOKİ ve belediyeler daha aktiftir [52].

Kentsel dönüşüm projelerinde riskli bulunarak yıkımına karar verilen yapıların arazilerin tapu kaydı arsaya dönüştürülür. Arsa, maliklerin payları oranında adlarına tescil edilir. Bu aşamada hak sahiplerinin pay oranlarında bir hata yapılması halinde “Arsa Payı Düzeltilmesi Davası” açılması gerektiğini tekraren hatırlatırız. Yıkım sonrasında, maliklere tebligat yapılarak, otuz gün içerisinde karar almaları istenir. Otuz gün içerisinde 2/3 çoğunlukla karar alınması durumunda bu karara göre hareket edilir. Hak sahipleri, parsellerin birleştirmesine, imar adası bazında uygulama yapılmasına, payların satışına, yeniden bina yapılmasına, kat karşılığı gibi yöntemlerle yeniden değerlendirilmesine gibi üçte iki çoğunlukla karar alabilecektir. Karara katılmayan maliklerin payları, Bakanlıkça belirlenen rayiç değerden az olmamak üzere, açık artırmayla diğer maliklere satılır. Bu payların maliklerce alınmaması durumunda Bakanlıkça talep edilmesi üzerine, rayiç bedel üzerinden hazine adına tescili yapılır. 2/3 oranıyla karar alınamaması durumunda Bakanlık, TOKİ ya da idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir. Hak sahipleri idarenin tüm işlemlerine karşı idari dava yollarını elbette kullanabilir fakat ilgili kanunda buna ilişkin de bir düzenleme getirilmiştir. Kanun kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde İdari Yargılama Usul Kanunu uyarında dava açılabilir ancak bu davalarda yürütmenin durdurulması kararı verilemeyecektir [52].

Hem Belediye Kanununda [50] hem de 6306 Sayılı malum “Kentsel Dönüşüm” Kanununda [51] maliklere, kiracılara veya hak sahiplerine; çeşitli yardım, kredi gibi kurumlar da düzenlenmiştir. Örnek olarak Devlet ile anlaşarak riskli yapıyı tahliye eden maliklere veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere geçici konut veya kira yardımı yapılabileceği 6306 Sayılı Kanunun 5. maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Buna benzer kira desteği, konut kredisi, faiz desteği, konut sertifikası düzenlenmesi gibi hak sahiplerini koruyucu bir takım önlemler de mevcuttur [52].

Kentsel dönüşüm uygulaması, 3.7.2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanununun [50] 73. maddesinde düzenlenmiş bulunan bir dönüşüm modelidir. Büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin, büyükşehir dışında ise belediyelerin alacakları meclis kararlarıyla gerçekleştirecekleri bir uygulamadır. Kentsel dönüşüm uygulaması diğer uygulamalardan farklı olarak kendi dinamikleri içerisinde, maliklerin katılımı sağlanarak gerçekleştirilecek bir uygulama olduğu ve yaşanabilir şehirler ortaya çıkaracağı açıktır. Yapılacak olan uygulamanın kapsamı ve önemi dikkate alınarak ayrı bir kanuni düzenleme şeklinde ortaya konulması, uygulamanın detaylandırılması ve uygulanma usullerinin belirlenmesi başarıyı artıracaktır. Belirsiz bırakılan ve mülkiyet hakkını doğrudan ilgilendiren uygulama sürecinin belirginleştirilmesi hukuki açıdan bir gerekliliktir. Ancak “kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak” ve “deprem riskine karşı tedbirler almak” kavramları Belediye Kanununda da bulunduğu; 6306 sayılı Kanunun [51] ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu [53] belediyelerde uygulanması açısından bir öncelik sorunu ve karmaşa yaratmaktadır [54]. Bu karmaşa yapılan uygulamaları yer yer çıkmaza sokmaktadır.

4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Kentsel dönüşüm, “fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetsel” olmak üzere birbirleriyle örtüşen dört temel boyutu içinde barındıran bir kavramdır. Fiziksel boyut, bölgenin içinde bulunduğu kent ile ulaşım bağlantıları, konut stoku, teknik ve sosyal altyapı ve çevresel problemler ile ilgilenir [55]. Tasarım boyutu, fiziksel olarak kentsel gelişim, değişim ve korumayı yönlendiren kentsel tasarım sürecini içerir [56]. Sosyal boyut, sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdan dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi koşullarla ilgilenir [57]. Ekonomik boyut, seçilen alan ve çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini yükseltmeyi içerir. Yasal/yönetsel boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içerir [58].

Bu noktadan hareketle yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin başarısı “insan-yer-istihdam” üçlüsünün ve kentsel dönüşümün dört temel boyutunun bütüncül ve dengeli bir şekilde geliştirilmesine bağlıdır [3].

Türkiye, 1950’li yıllarda başlayan hızlı kentleşme ile birlikte çarpık, gelişigüzel, düzensiz bir yapılaşmalar görülmeye başlamıştır. 1980’li yıllardan günümüze kadar geçen süreçte politik ve ekonomik sebeplerden dolayı kent ihtiyaçları karşılanamaz hale gelmiştir. Kentlerde kaçak yapılaşmanın ve görüntü kirliliği artmıştır. Bu alanların yeniden kente kazandırılması ve daha verimli bir şekilde kullanılabilmesi için kentsel dönüşüm gerekli hale gelmiştir [59].

Kentlerde kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması için kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının, bazı kriterler dikkate alınarak belirlenmesi gerekir. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesine göre; bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için;

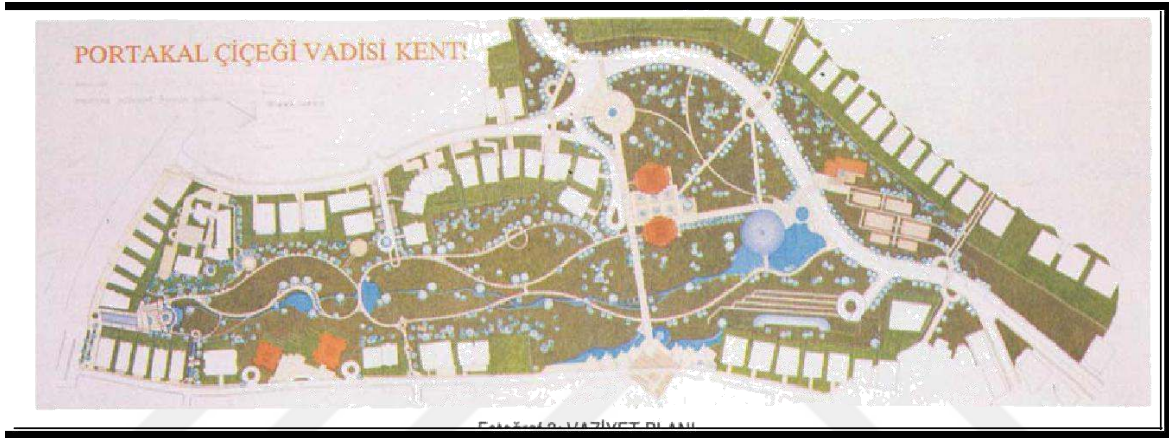
- Yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması,
- En az 50.000 m² olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir [50].

Aşağıda ülkemizde uygulanmış ve uygulanmakta olan bazı kentsel dönüşüm projeleri kısaca açıklanmıştır:

4.1. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara)

Portakal Çiçeği Vadisi, mülkiyetinin yarısı kamu, diğer yarısı şahıs mülkiyetinde bulunan, bir dönem imar hakları verilmiş, bir dönem ise imar hakları kaldırılarak, yeşil alan olarak planlanmış bir proje alanı iken, kamulaştırma maliyetinin fazla olması ve yasal sürecin uzun sürmesi nedeniyle, yeni bir yaklaşımla ele alınması gerekli bir proje alanı olmuştur. Yapılan proje, kamu, özel sektör ve arsa sahipleri ile gecekonduda yaşayanların bir araya gelerek ürettikleri bir uzlaşma yöntemi esasına dayanmaktadır. Amaç, kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje değeri üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almalarıdır [59]. (Şekil 4.1 ve Şekil 4.2)



Şekil 4.1. Portakal Çiçeği Vadisi kentsel gelişim projesi [60]

Projenin amacı;

- Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması,
- Belediye'nin kaynak ayırmadan, kendi kaynağını kendi yaratan bir proje gerçekleştirmesi,
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değeri paylaşımlarıdır [59].



Şekil 4.2. Portakal Çiçeği Vadisi uygulama görünümü [61]

Söz konusu proje, ulaşma yolu esas alınarak yapılmıştır.

Projeye başlamadan önce, vadideki mülkiyet yapısı, klasik imar planı anlayışı çerçevesinde, parsel düzeninde geliştirilmiş bir yapı oluşturmaktadır. Söz konusu yapı, ortalama 1000 m² lik parsellerde, dört kat yapı düzeninde ve topografik yapı da dikkate alındığında, yaklaşık 2.0 emsal karşılığında yapılanma hakkı sağlamıştır.

Proje alanı 9 ada, 74 parsel ve yollardan oluşmaktadır. Projedeki hissedar durumuna bakılırsa 108 hisseye karşılık, 57 hissedar bulunmaktadır.

Proje alanı içinde, en küçük imar parsel büyüklüğü 479 m², en büyük ise 3035 m² dir. En küçük paya sahip olan hissedarın 10 m²'si, en büyük payın ise 3035 m² hissesi bulunmaktadır. Vadinin, en az %70-80'i yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Proje öncesi, vadinin yaklaşık %52 si belediye, %48 i şahıs mülkiyetinde iken, bugün yürütülen model çerçevesinde, yaklaşık %80'lik alan anlaşma yolu ile projeye dahil edilmiştir.

Bu proje ile atıl durumda olan gecekondulaşmış alanlar kamu ve vatandaş yararına düzenli konut alanı olarak değerlendirilmiştir.

4.2. Dikmen Vadisi Projesi (Ankara)

Dikmen Vadisi Projesi, gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje, Ankara'nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadiye yaşayan hak sahibi gecekonduların de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır. Proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri ve gecekonduların sahiplerinin işbirliği ile yapılmıştır.

Projenin amacı;

- Ankara'da, 5 km uzunluğunda, bir rekreasyon alanı ile birlikte bir kültür ve eğlence koridoru yaratmak,
- Vadinin, 5.000 adet gecekondulardan tamamen uzlaşma yolu ile arındırılmasını sağlamaktır [62] (Şekil 4.3).



Şekil 4.3. Dikmen Vadisi 1., 2. ve 3. etap [63]

Bu proje 5 etaptan oluşmakta ve toplam proje alanı 355 ha'lık alandan oluşmaktadır. Etaplar kendi içlerinde kısaca açıklanacak olursa;

Dikmen Vadisi 1. Etap; 1999 yılında yapımı tamamlanmış ve 201.500 metrekare alan üzerinde 1.301 konuttan oluşmaktadır.

2. Etap; 2003 yılında yapımı tamamlanmış ve 385.000 metrekare alan üzerinde 1.054 konuttan oluşmaktadır.

3. Etap; 2009 yılında yapımı tamamlanmış ve 310.683 metrekare alan üzerinde 1.132 konuttan oluşmaktadır.

Bu üç etapta da değerlendirilen proje alanı yaklaşık 135 hektar olup, bu alanda yaklaşık 2.368 adet gecekondur bulunmaktadır. Proje kapsamında ilk üç etapta toplam 1.844 adet gecekondur yıkılmıştır.

Dikmen Vadi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin son iki etabı olan 4.-5. Etapların toplam alanı 220 ha'dır. Alan içerisinde 2400'e yakın konut bulunmaktadır. 14.01.2005 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilen bu proje gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir.

Tapulu, tapu tahsisli ve kaçak yapıların bulunduğu proje alanında, toplam 8134 konut planlama sürecinde geliştirilmiştir.

Proje kapsamında 100-120-150-175-200-225 m² büyüklüğünde tiplerde konutlar tasarlanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanan bu proje, gecekondur sahipleri tarafından engellenmeye çalışması projeyi durdursa da vatandaşlarla uzlaşma çabaları neticesinde çalışmalar sürdürülmüştür. Proje tamamlandığında bölge halkının keyifle vakit geçireceği bir yaşam merkezi haline gelmesi planlanıyor.

4.3. Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projeleri (Ankara)

Ankara'nın en eski gecekondur bölgelerinden olan Hıdırlıktepe, Aktaş, Gültepe, Yenidoğan, Çalışkanlar, Gökçenefe, Doğanşehir gibi mahalleleri kapsamaktadır. Bu bölge 30 yıldır planlı olmasına rağmen topoğrafik engeller nedeniyle uygulanabilirliği bulunmadığından ve mülkiyetin çok dağılmış olmasından dolayı bir türlü yapılanmaya geçilememiştir. Anılan alan 1957 yılından beri planlı olmasına karşın hala gecekonduların düzenli konut alanlarına dönüşümü sağlanamamıştır. Bunun başlıca iki nedeni vardır:

Bu alanın yaklaşık %70'i belediye ve maliye adına kayıtlı kamu mülkiyetinden oluşmaktadır. Bu da alanın gecekondular tarafından süratle işgal edilmesine neden olmuştur [59] (Şekil 4.4).

1957 yılında 1/5000 ölçekli olarak onanan kat rejimi planının uygulaması yapılırken parçalanmış hisseli tapu yöntemi kullanılmıştır. Yani hak sahiplerine tek tapu verilmemiş bunun yerine hissesi adadaki tüm parsellere dağıtılarak verilmiştir [64].



Şekil 4.4. Eski Altındağ kentsel dönüşüm projesi [65]

2004 yılında yüzde 85'i gecekondularla kaplı, yüzde 70'i imarsız olan Altındağ'da bugün gecekonduların yerine modern yapıların almaktadır. Proje kapsamında yaklaşık 25.000 gecekondu dönüştürülme sürecine girmiştir.

Bu proje kapsamında Ankara'nın en eski gecekondu bölgelerinden olan Hıdırlıktepe, Aktaş, Gültepe, Yenidoğan, Çalışkanlar, Gökçenefe, Doğanşehir gibi mahallerin kötü görünümü silinmeye çalışılmış, bölge halkının daha huzur ve güvenle vakit geçireceği bir yaşam merkezi oluşturması amaçlanmıştır.

4.4. Zafer Meydanı Projesi (Bursa)

Bursa kent merkezinde, belediye ve şahıs mülkiyetinden oluşan bir alanda, projesi yarışma ile elde edilen alanda, alışveriş merkezi ve kent meydanı yapılması planlanmıştır. Ancak, piyasa koşullarında yapımı gerçekleştirilmesi düşünülen projenin, özel sektör ve arsa sahiplerinin istekleri doğrultusunda yeniden düzenlenerek, uzlaşma yoluyla proje gerçekleştirilmiştir. (Şekil 4.5)

Projenin amacı;

- Kent merkezinde stratejik konuma sahip ve çok hisseli alanın kente kazandırılması,
- Projenin piyasa koşullarında gerçekleşmesi için kamu - özel sektör - arsa sahibi işbirliğinin kurulmasıdır [59].



Şekil 4.5. Bursa Zafer Meydanı kentsel dönüşüm projesi [66]

Bursa'nın eski yerleşim yerlerinden biri olan Zafer Meydanı, kentsel dönüşüm projesiyle modern ve daha kullanışlı bir hale getirilmiştir.

4.5. Dericiler Projesi (Bursa)

Bu proje Bursa kent merkezinde, artık işlevini yitirmiş ve ekonomisi olmayan deri işletmelerinin kentin bir başka bölgesine gönderilmesi ve çöküntü haline gelen bu alanın ise günün koşulları doğrultusunda katılımcı bir planlama ile çağdaş bir kent parçası haline getirmeyi amaçlamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2006 gün ve 220 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmış ve proje sınırları plana işlenmiştir. Toplamda 18 ha'lık olan bu bölgede bir adet 5 yıldızlı otel, ticaret merkezi ve yaklaşık 600 konut yapılmasının planlanmaktadır. Proje gerçekleştirilirken, arazi elde etme, proje geliştirme ve finans yaratma konularını bir proje ortaklığı çerçevesinde değerlendirmektedir. (Şekil 4.6)

Projenin amacı;

- Kent merkezindeki, çöküntü alanının çağdaş kent parçasına dönüştürülmesi,
- Kültürpark ve Çekirge Bölgesi ile bir çekim merkezi yaratılmasıdır [59].



Şekil 4.6. Dericiler bölgesi [3]

Bursa ilinde jeopolitik konumu önemli olan bölgelerden biri olan dericiler bölgesi ekonomik ve sosyal olarak neredeyse kullanılamaz haldeydi. Bu bölgenin değerlendirilmesi ancak bölge içinde bulunan çarpık yapıların tamamen taşınmasıyla mümkündü. Bu kapsamda dericiler bölgesi başka bölgeye taşınarak söz konusu alan kent yararı doğrultusunda değerlendirildi.

4.6. Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)

İstanbul'un merkezi alanlarının yakınında yer alan Kuştepe, parsel bazında yoğun ve çarpık yerleşme, yetersiz teknik ve sosyal altyapı ile baraka görünümündeki sağlıklı yapı ve yerleşme biçimindedir. Sürdürülebilir Mahalle Yenileşme Projesi kapsamında, birtakım yenilikçi yaklaşımlar uygulanacak ve deprem riskini de dikkate alarak, sağlıklı yapı programları oluşturulacaktır [59] (Şekil 4.7).



Şekil 4.7. Kuştepe kentsel dönüşüm bölgesi [67]

Bu projede toplamda 15 katlı 6 blok inşa edilmesi planlanmıştır.

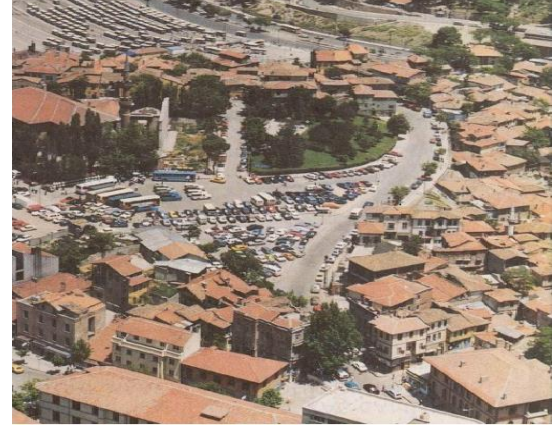
Projenin amacı;

- Kuştepe’de, güvenli yapı ve sağlıklı çevreler yaratmak,
- Planlama yaklaşımını klasik imar planı dışında, proje geliştirme mantığı içinde ele almak,
- Parsel bazında yapılaşma yerine proje bazında yapılaşmanın sağlanacağı yenilikçi yaklaşımları gerçekleştirmektir [59].

Bu proje kapsamında parsel bazında köhneleşmiş olan bu alanlar Kentsel Dönüşüm projesiyle bölgenin tümüne hitap eden bir alana dönüştürülerek bu alanın kente kazandırılması amaçlanmıştır.

4.7. Hacı Bayram Çevre Düzenleme Projesi (Ankara)

Proje alanı, Hacı Bayram Camii, Ogüst Mabedi ve Roma Hamamı’nın yer aldığı tarihsel mekânı kapsamaktadır. Uygulama, Hacı Bayram Camii ve çevresi esas alınarak, bir kentsel tasarım ve proje geliştirme mantığı içinde mevcut esnafın, proje kararlarına katılımı ile yapılmıştır [62] (Şekil 4.8).



Şekil 4.8. Hacı Bayram kentsel dönüşüm projesi [68]

Proje Kapsamında;

- Yapılan yenileme çalışması sonucunda caminin 1800 kişi olan kapasitesi 4500 kişiye çıkarılmış ve şu anda Hacı Bayram Camii'nde açık alanla birlikte 8000 kişi aynı anda ibadet edebilmektedir.
- Augustus Tapınağı'nı güçlendirme işlemi yapılmış çevre düzenlemesi yapılmıştır.
- Hacı Bayram Camii çevresinde yer alan, Ankara Evleri yeniden restore edilerek, bölge tarihi kimliğine yeniden kavuşturulmuştur.
- Hacı Bayram Camii ve çevresinde yaklaşık 150 adet bina yeniden plânlanmış ve tarihi yapılar koruma altına alınmıştır.

Bu alan KDP (Kentsel Dönüşüm Projesi) ile yeniden düzenlenerek kente hitap eden bir mekana dönüştürülmüştür.

4.8. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri (Trabzon)

Belediye sınırları içerisindeki Ortahisar Mahallesi ve çevresini kuşatan Zağnos ve Tabakhane Dere içi Bölgeleri Trabzon kentinin en önemli tarihi merkezi konumunda, kent merkezine yakın ve yoğun ticari faaliyetlerin komşuluğunda yer almaktadır. Söz konusu bölge çarpık yapılaşma sonucu fenni, sıhhi ve fiziki olarak çağdaş standartların oldukça altında kalmıştır. Bugünkü hali ile bölgenin ortaya koyduğu kentsel kalite düşüklüğü ve görüntü kirliliği kentte yaşayan herkesin ortak sıkıntısıdır. Alan, aynı zamanda, kale surlarının çevresinde dere yatağında ve şehrin en önemli iki hava akımı koridorunda konumlanmış durumda olup, jeolojik olarak tehlike arz etmektedir. Bu nedenlerden dolayı, Belediye Başkanlığı, alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşümün sağlıklı olarak hayata geçirilebilmesi için burada yaşayan insanların başka bir alana yerleştirilmesi ve aynı

bölgenin güneyinde öneri bir yerleşim alanı yaratılması prensibini benimsemiştir [59] (Şekil 4.9 ve 4.10).



Şekil 4.9. Zağnos vadisi kentsel dönüşüm alanı [69]

Kentsel dönüşüm projesinin hazırlık aşamasında;

- Bölgenin fiziki ve demografik yapısının tespit edilebilmesi için çeşitli arazi çalışmaları,
- Özel planlama alanından tasfiye edilecek konutlarla ilgili, o bölgede yaşayan insanların görüşlerinin alınması amacıyla bir anket çalışması yapılmıştır [59].

Yapılan anket çalışması ile belirlenen alanda yaşayan insanların fikir ve düşünceleri araştırılmıştır. Bu insanlara, konutlarına karşılık olarak konut mu yoksa kamulaştırma bedeli mi talep edildiği sorulmuştur. Bununla beraber hak sahipliği, aile büyüklüğü ve meslek gibi sorularla bölgenin sosyal yapısı araştırılmıştır. Yapılan anketlerin neticesinde burada oturanların genelde kiracı oldukları hak sahiplerinin burada oturmadıkları anlaşılmaktadır. Kent açısından büyük bir öneme sahip olan bu projenin sağlıklı temeller üzerine oturması, halktan kopuk olmaması projenin başarıya ulaşması açısından önemlidir. Yapılan anketle; dönüşüm alanındaki bina sayısı, kat sayısına göre bina sayısı, boş alanlar, toplam nüfus vb. belirlenmiştir [59].

Trabzon'a gelecekte tekrar kazandırılması düşünülen tarihi kent misyonu açısından, Tabakhane ve Zağnos vadilerinin oynayacağı rol de çok önemlidir. Bu vadilerin tasfiyesi halinde Trabzon'un ilk yerleşim yeri olan İç Kale'nin etrafı temizlenmiş olacak böylelikle

kentin tarihi dokusunun ortaya çıkması sağlanacaktır. Proje, TOKİ (Toplu Konut İdaresi) ile Trabzon Belediyesinin işbirliği ile gerçekleştirilmektedir [70].

Zağnos'ta 585 bina yıkılmıştır. Kahramanmaraş Caddesi ile Sahil yolu arasını kapsayan son etapta kamulaştırma çalışmalarının hızla devam etmekte, Zağnos Vadisi 4. Etap (son etap) kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında istimlak edilecek 102 binanın sahipleriyle anlaşma çalışmaları sürmektedir.



Şekil 4.10. Zağnos Vadisi kentsel dönüşüm projesi [71]

Trabzon ilinde merkezin yoğunluğu nedeniyle böyle bir alana ihtiyaç duyulmaktaydı. Bu alanın belirlenmesinde birkaç neden etki olmuştur. Bunların başında merkeze yakınlık gelmektedir. Bunun yanında Trabzon ili merkez bölgesinde arazi şartlarından dolayı yapılarda ve sosyal boyutta bir sıkışma meydana gelmekteydi. Bunun yanında Zağnos Vadisinin bulunduğu bölgedeki yapıların büyük bir yoğunluğu fiziksel olarak düzenlemeye ihtiyaç duymaktaydı. Tüm bunlar göz önüne alınarak bu bölgenin tümü yıkılarak yerine kentin bütününe hitap eden sosyal bir alan meydana getirilmiştir.

4.9. Küçükçekmece Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi

Küçükçekmece Kayabaşı Projesi ile İstanbul’ un gelişimine uygun, Kayabaşı alt bölgesinin potansiyellerini halkın kullanımına sunma hedeflenmiştir (Şekil 4.11, Şekil 4.12 ve Şekil 4.13). Deprem gibi afetlere dayanıklı, insanların güvenle kullanabileceği, uzun yıllar kaliteli kullanım sağlayacak konut ve iş alanları bulunan bir çevre dokusu oluşturmak amaçlanmıştır [72].

İstanbul’ da bulunan nüfus yoğunluğu ve trafik sorunu gibi problemleri aşma adına Kayabaşı bölgesine yeni bir yerleşim yeri oluşturmak, rahatlatıcı çözümler arasında düşünülmüştür [72].

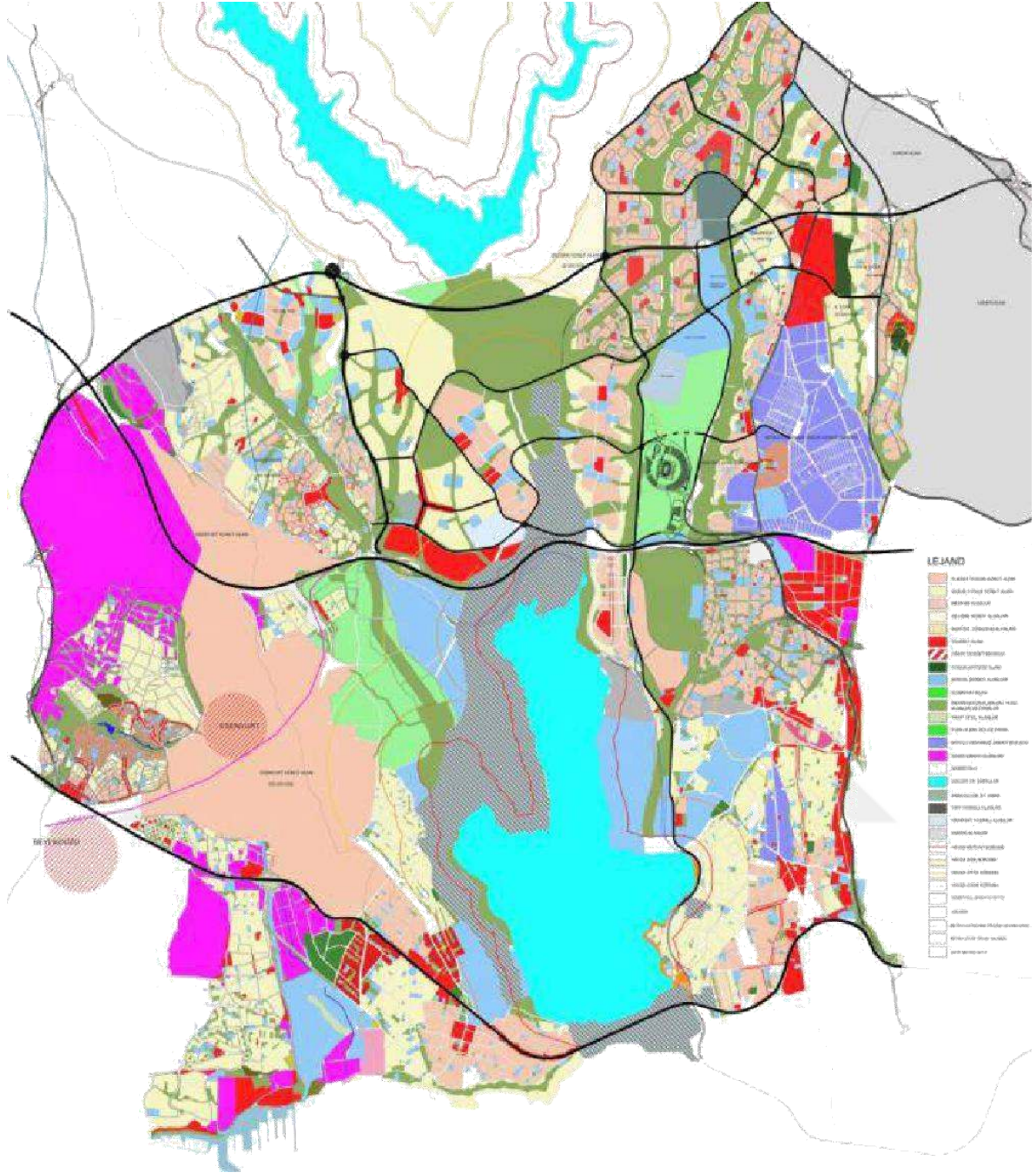


Şekil 4.11. Küçükçekmece semtinin İstanbul içindeki konumu [73]



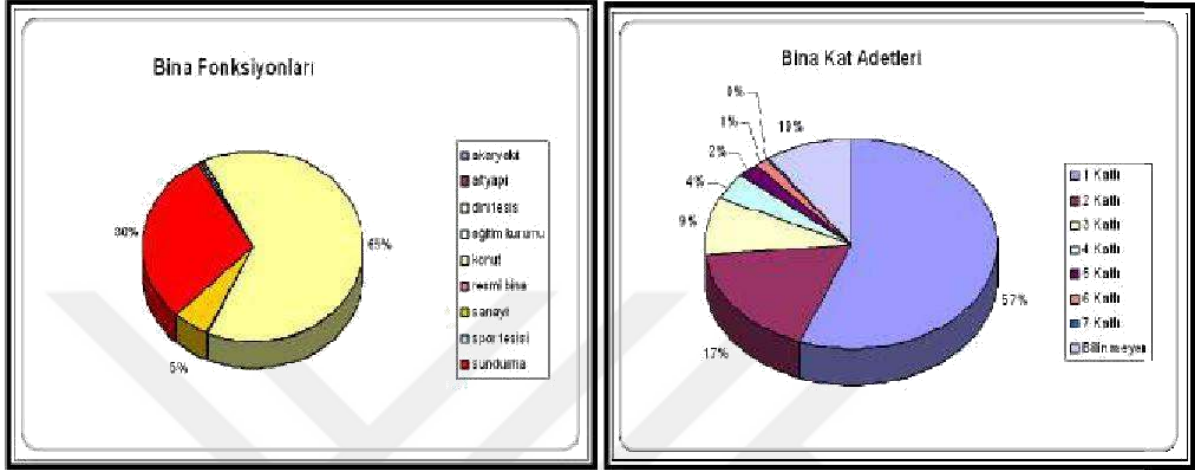
Şekil 4.12. Proje alanının konumu [73]

Planlama genel olarak düşünüldüğünde, çevresinde bulunan diğer yerleşim mekânlarıyla kurulacak ilişkiler göz önünde bulundurulmuştur. TEM otoyolundaki yoğunluğu azaltıp, işyeri ve yerleşim yerlerini düzenlemek ve konut alanlarını birbirine bağlamak gibi faydaları bulunan proje kararlarıyla mevkiye yeni bir çehre getirilmesi düşünülmüştür [72].



Şekil 4.13. Küçükçekmece- Kayabaşı Mevkii 1\5000 ölçekli nazım imar planı [74]

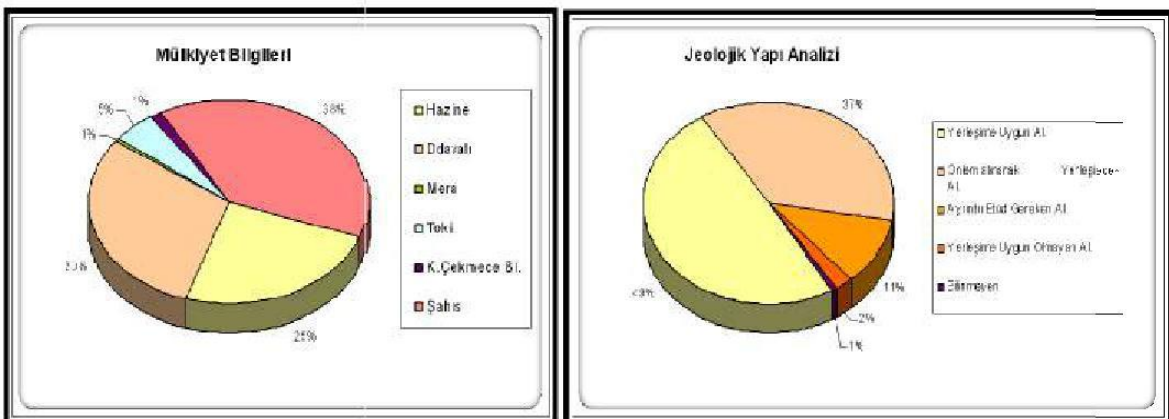
Küçükçekmece Belediyesi yaptığı çalışmalarda bina fonksiyonlarıyla alakalı tespitlerde bulunmuştur. Alan genelinde bulunan 1544 adet yapının 959' un konut, 439' un müştemilat – sundurma, 81' inin ise sanayi ve depolama tesisi olarak işlev gördüğü ayrıca toplamda 65 adet binanın da akaryakıt istasyonu, kamu binası gibi kullanım alanları olduğu saptanmıştır [75].



Şekil 4.14. Kayabaşı mevki bina fonksiyon ve kat adedi analizleri [73]

Yapılar özelliklerine göre incelendiğinde %57'si (861 adet) tek katlı, %26'sının ise 2 ve 3 katlı olduğu görülmüş. %17' lik bir oran ise 3 kat üstü yapılar oluşturduğu ayrıca kat yüksekliğinin genel olarak düşük olduğu (genel kat ortalaması 1.7) bölgede en yüksek yapının 7 katlı olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.14) [72].

Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Alanı yapılan çalışmaları takiben “Toplu Konut Alanı” ilan edildi ve Toplu Konut İdaresi kamulaştırma çalışmalarına başladı. Şu andaki planlamada %38'i özel mülkiyet (konut), %30' u davalı parseller ve %25' i ise hazine arazisi olarak bulunmaktadır. Hazine, Belediye ve Toplu Konut İdaresi gibi kamu kuruluşları alanın %32' sine sahiptir (Şekil 4.15) [73].



Şekil 4.15. Kayabaşı mevki mülkiyet ve jeolojik yapı analizleri [73]

Proje alanı Deprem Riski, doğal afetlere dayanıklılık gibi jeolojik incelemelere de tabi tutulmuş ve yerleşime uygun alanlar ile önlem alınması gereken ve uygun olmayan alanlarda tespit edilmiştir.



Şekil 4.16. Proje alanından görünüm [73]

Proje alanında bazı önemli yönler saptanmıştır. Özellikle üst ölçekte ulaşım sistemi ile bağlantıları ve çevresin deki merkezlere olan konumu avantajlar sağlamaktadır. Kamu arazilerinin toplam alandaki miktarının fazla oluşu ve projede kullanılacak olan vadi tepe gibi farklı coğrafi yapıların bir arada olması da projeye kolaylıklar sağlamaktadır (Şekil 4.16.). Proje alanının çevresinin Olimpiyat Köyü - Olimpiyat Parkı gibi sosyal donatı alanlarına ve Başakşehir, Onurkent gibi gelişmiş toplu konut örneklerine yakın olması ileride daha verimli bir çevre oluşacağının göstergesidir (Şekil 4.17). Bunların yanında planlama alanının güneyinde bulunan niteliksiz konut alanlarının bulunması ve alanı kuzeydoğu-güneybatı yönünde iki parçaya ayıran yüksek gerilim hatlarının bulunması bazı dezavantajlar oluşturmaktadır [72].

Bütün avantaj ve dezavantajlara rağmen proje alanının jeolojik yapısının toplu konut yapımına elverişli olması ve çevresinde bulunan imkânlarla iş yeri konut ilişkisinin kolaylıkla sağlanabilirliği önemli fırsatlar oluşturmaktadır.

Ayrıca etrafında bulunan Üniversite Hastanesi, Öğrenci Yurtları, Olimpiyat Köyü Tesisleri, Merkezi İş Alanı gibi hizmet alanlarını bulunması projeyi güçlendirmektedir. Bunlara ek olarak Güneydoğu komşusu olan Ayazma bölgesine de kentsel dönüşüm uygulanmasında örnek teşkil etmiştir [72].



Şekil 4.17. Kayabaşı kentsel dönüşüm projesi 1. etap vaziyet planı [73]



Şekil 4.18. Tip bina etütleri – perspektifler [73]

Farklı örnek proje tipleri geliştirilmiştir (Şekil 4.18). KİPTAŞ proje yürütücülüğünü almış ve bölgeye uygun olabilecek şekilde tasarımlar önermiştir (Şekil 4.3). Yapılan çalışmalar sonucunda 1140 konutluk farklı büyüklüklerde konutlar inşa edilmesine karar verilmiştir [76].

Şekil 4.19. KİPTAŞ proje tasarımı vaziyet planı [77]

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA PROJESİ: ELAZIĞ ÖRNEĞİ

Kentsel dönüşüm olarak adlandırılan yapılandırmalarda; sosyal, ekonomik ve fiziksel bir bütünü temsil eden alanlar, bu bütün içinde temsil ettikleri değeri desteklemeyen kullanımlara sahip bölümleri yeniden yapılandırılarak bu değeri destekleyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu bu alanlara kent içindeki konumları ve sahip oldukları diğer doğal aktiflerinin bir bileşeni ve sonucu olarak belirlenen fonksiyonlar verilmektedir. Belirlenen bu fonksiyonlar kentsel dönüşüme konu olan bölgenin en iyi ve en verimli kullanımı olmalıdır. Söz konusu arazi parçası üzerinde maksimum ekonomik verimlilik yaratan, kent ile sosyal ve fiziksel bütünleşme sağlayacak bir işlevlendirme, daha verimli bir kullanım ile kullanımı amacı, sürdürülebilir kentsel gelişimi de destekleyecek bir unsur olacaktır. Bu kullanımın, belirtildiği şekilde, makro ve mikro ölçekli kentsel bileşenler ışığında belirlenecek olması, söz konusu kullanımın kent içinde yaşayan ve değer yaratan bir çevre yaratmasına neden olacaktır [2]. Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, seçilen alan ve çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini yükseltmeyi içerir. Yasal/yönetimsel boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içerir [3].

5.1. Projenin Amacı ve Tanımı

Hazırlanan proje ile Elazığ ili Merkez ilçesi, Abdullahpaşa Mahallesi, Malatya Caddesinin kuzeyinde, Saray Bosna Caddesi ve 267. Sokak ile bağlantılı yaklaşık 40.9 hektarlık alanda yer alan, yapı adalarından oluşan bölgede; katılım ve hakkaniyet esaslı, sosyal ve ekonomik kalkınmayı destekleyen, depreme dayanıklı, nitelikli bir çevre, yükleniciye cazip gelecek şekilde oluşturulmasını temel alan yaşanabilir, kaliteli, güvenli, sağlıklı, yasal ve çağdaş yaşam alanlarının oluşturulması hedefine yönelik “kentsel dönüşüm planlaması” hazırlanmıştır.

Söz konusu alandaki yapılar (konut, ticari, eğitim vb.) kullanım şekli dikkate alınarak incelenmiştir. Konutlarda bağımsız birim bazında, ticari işletmelerde ise yapı alanı bazında arsa katılım payları hesaplanmıştır. Hesaplanan bu paylar üzerinden hak sahiplerine mağduriyet oluşturmadan geri dönüş yapılması hedeflenmiştir.

Projenin amacını kısaca tanımlamak gerekirse; belirlenen alanda daha ferah, güvenli, sosyo-ekonomik yönden ihtiyaçlara cevap verebilen ve aynı zamanda da dönüşüm işleminin

yapılabilmesi için yükleniciye cazip gelen şekilde, hak sahiplerinin cebinden maddi meblağ çıkmadan, herhangi bir mağduriyet oluşturmada kentsel dönüşüm işleminin yürütülüp tamamlanmasıdır. Böylelikle merkezi bir konumda kalan, toplumun ihtiyaçlara cevap veremeyen, bulunduğu çevrenin sosyo-ekonomik yönden gerisinde kalan, ortalama 30-40 yıllık, depreme dayanıksız yapılar bu kapsamda hem yenilenerek daha yaşanabilir bir hâle dönüşecek hem de çevresindeki yapılaşmaya ayak uydurarak daha güvenli, modern bir çevreye dönüşecektir.

5.2. Çalışma Alanı Seçim Kriterleri

Doğu Anadolu Bölgesinin Yukarı Fırat Bölümü'nde yer alan Harput, çok eski bir tarihe sahiptir. Şehir, bugünkü Elazığ şehrinin kuzeyindeki dağlık mevkide kurulmuş, daha sonraki dönemlerde aşağıdaki ovalık alanda gelişmiştir.

Demiryolunun etkisiyle güney yönde gelişen şehir, daha sonra üretilen karayolu nedeniyle batıya doğru gelişme göstermiştir. 1950 yılına kadar daha yavaş görülen gelişme, ulaşım ve kamu yatırımlarının etkisiyle hızlanmaya başlamış, Keban Barajının 1974 yılında bitişi, 1990 sonrasındaki iç göçlerin hızlanması gelişmenin hızlı bir şekilde sürmesine yardım etmiştir. Ayrıca şehrin yayılmasında yardımcı olan bir diğer önemli husus da 1985 yılından itibaren yapımları hız kazanan toplu konut uygulamalarıdır. Şehirde bu konuda dikkati çeken bölgelerden biri Merkez Abdullahpaşa mahallesidir.

Bu bölgede yapılan toplu konut projeleri ayrı ayrı zamanlarda yapılmış olup çalışma alanımızdaki yapılaşma yoğunlukla 1988-1998 yılları arası yapılmıştır. Yapılan projeler tamamlandığında yavaş yavaş şehir doğu tarafından bu bölgeye doğru ilerlemiş, zamanla hem sosyal hem de ekonomik olarak talep edilen bölgeler haline gelmiştir. Günümüzde sosyal ve ekonomik olarak avantajlı olan bu bölge çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Abdullahpaşa kentsel dönüşüm projesinde alan seçimi yapılırken hem sosyo-ekonomik hem de fiziki göstergeler incelenmiştir. Dönüşüm esnasında sosyal bütünlüğü sağlamak için burada yaşayan insanların tümünün ihtiyaçlarına cevap verebilecek alan oluşturabilecek, söz konusu alanı daha güvenli hale getirebilecek ve yükleniciye ekonomik açıdan cazip gelebilecek çalışmaya uygun alan belirlenmiştir. Seçilen alanın yapılan çalışmaya uyumlu, yukarıda belirtilen noktalara paralel olarak konumu, güçlü ve zayıf yönleri, yoğunluğu, Elazığ içerisindeki önemi ile ilgili analizler birlikte düşünülerek alan seçim kriterleri sağlanmaya çalışılmıştır.

Abdullahpaşa dönüşüm alanı, konumu ve ulaşım ilişkileri açısından gelişme potansiyeli en yüksek Elazığ bölgelerinden biridir. Şehrin gelişim yönünde ve Malatya Caddesi'ne komşu olması, mevcutta bulunan yapıların 1-5 katlı olması bölgeyi daha önemli ve değerli kılmakta ve projeyi yüklenici tarafından cazip hale getirmektedir.

Belirlenen çalışma alanı ile ilgili SWOT analizi Tablo 5.1'de verilmiştir.

Tablo 5.1. Çalışma alanı SWOT analizi

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
• Toplu taşıma ulaşım ağına yakınlığı • Alanın yüksek erişilebilirlik özelliği • Malatya caddesine cephesinin bulunması • Çalışma alanının tüm çevresinin bulvarlarla çevrili olması • İletişim teknolojileri altyapılarının varlığı • Bölgede uzun süredir aynı ailelerin yaşam sürmesi/Yüksek sosyal dayanışma	• Malatya caddesinin yoğunluğu sebebiyle meydana gelen gürültü ve hava kirliliği • Yoğun taşıt trafiğinin yarattığı gürültü ve hava kirliliği • Hane sayısının fazlalığı • Dönüşüm için yasal düzenlemelerin yetersizliği
Fırsatlar	Tehditler
• Planlama vizyonuna göre gelecekte bölgenin merkezi alanlar arasında kalması • Yaşayanlarla ilişkilerde katılım konusunda olumlu gelişmeler beklentisi • Projenin başarısının Elazığ genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarını hızlandırması • Yapılan çalışmanın bölgedeki Yeşil Alan+Park Alanı ve sosyal donatı alanlarının artırılmasına katkısı	• Fiziki kalitenin düşük olduğu yapı stokunun birikmesi • Yeşil Alan+Park Alanının yetersizliğinden dolayı sosyal sorunların oluşması

Çalışma alanıyla ilgili özetle;

- Konumu ve ulaşım ilişkilerinin olumlu özellikleri çalışma alanının, gelecekte bölgenin coğrafi ve yoğunluk merkezi olması hedeflenmektedir.
- Karma kullanımlı çalışma alanları, yeşil alanlar ve sosyal donatı alanı ile bölgenin canlılığına katkı sağlayacaktır.
- Mevcut yapıların, kötü fiziki koşullardan dolayı büyük ölçüde kentsel “yenileme” uygulamalarıyla;
 - o Depreme dayanıklı yapı stokuna ulaşılması,

- o Yeşil Alan+Park Alanı ve Sosyal donatı alanlarının artırılması,
- o Fiziki çevre ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, öngörülmektedir.

Çalışma alanının seçiminde, yapı kalitesinin düşüklüğü, bölgenin sosyal ve ekonomik yönden kendi ihtiyaçlarını karşılayamaması vb. nedenler etkili olmuştur.

Bu kapsamda Elazığ Merkez Abdullahpaşa Mahallesiinde 40.9 hektarlık çalışma alanının kentsel dönüşüm projesi doğrultusunda imar revizyonu ile yeniden tasarımı ve maliyet hesapları yapılmıştır.

Elazığ ili Merkez ilçesi Abdullahpaşa Mahallesiinde, güneyinde Malatya Caddesine yaklaşık 1250 metre cephesi bulunan, batısında 267. Sokağın bulunduğu, doğuda ve kuzeyi Saray Bosna Caddesiyle çevrili toplam 408695 m² alana sahip olan bir bölge, çalışma alanı olarak belirlendi. Elazığ'ın gelişmekte olan 'Yeni Elazığ' diye adlandırılan bu bölgesinde çoğunlukla beş katlı imara tâbi, bölgenin maddi değerine hitap etmeyen, bölgenin ihtiyaçlarına karşılık veremeyecek şekilde tasarlanmış ve statik ömrünü tamamlamış yapılar mevcuttur.

Bu çalışma kapsamında seçilen alanda; ilgili mevzuatlar doğrultusunda (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun [51], 5393 sayılı Belediye Kanunu [50], İmar Kanunu [78], Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği [79], Otopark Yönetmeliği [80]) katılım ve hakkaniyet esaslı, sosyal ve ekonomik kalkınmanın sağlandığı, depreme dayanıklı, nitelikli bir çevrenin yükleniciye cazip gelecek şekilde oluşturulması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşanabilir, kaliteli, güvenli, sağlıklı, yasal ve çağdaş yaşam alanlarının oluşturulmasına yönelik "maliyet hesaplaması ve kentsel dönüşüm planlaması" da hazırlanmıştır.

Proje alanında bulunan toplam 43 adet adaya ve üzerinde bulunan yapılara ait arazi kullanım ve fiziksel yapı bilgileri sayısal ortama taşınarak veri tabanı oluşturulmuştur. Adalara ait sayısal veri tabanının hazırlanmasında Elazığ Belediyesi tarafından hazırlanan planlar kullanılmıştır. Ayrıca yapılan çalışmada hem mevcut hem de öneri planlama durumu için yapılan tüm otopark hesapları Otopark Yönetmeliği [80] ve Elazığ Belediyesi'nin ilgili uygulama kararına [81] göre yapılmıştır.

Alana özgü biçimde stratejik işbirliğine dayanan uzlaşma esaslı bir planlama oluşturulmasına karar verilmiştir. Planlamada proje bazında yaratılan değerlerin ortak paylaşımı, ada bazında yapılaşma ve daha fazla kamu yararı ilkeleri benimsenmiştir.

Belirlenen bu alanın kentsel dönüşümle hem bölgenin ihtiyaçlarına daha iyi cevap vermesi hem de yapılan hesaplamalarla yapı inşaat maliyetler ve ilgili mevzuatlara uygun yüklenici kârı ve genel giderler bedeli sağlanarak yükleniciler tarafından cazip hale getirilmesi amaçlandı. Böylelikle yapılan çalışmanın uygulanabilirliği sağlanmış oldu.

Çalışma alanında hem mevcut durum hem de kentsel dönüşüm öneri planlama sürecinde, ilgili otopark hesaplarının tümü Elazığ Belediyesi mevcut uygulamasına göre yapılmıştır [81]. Bu uygulama verileri, aşağıda maddeler halinde verilmiştir. Bunlar;

- Bir araçlık otopark için minimum 20 m² alan sağlanması gerekmektedir.
- Her üç konut için minimum bir araçlık otopark alanı sağlanması gerekmektedir.
- Ticari alanlarda ticari emsal alanının her otuz m² alanı için asgari bir araçlık otopark alanı sağlanması gerekmektedir.

Ayrıca tüm çalışmamızda yapılan Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Katlar Alanı Kat Sayısı (KAKS) hesapları, taban alanı ve emsal hesapları "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine" göre yapılmıştır [79]. TAKS ve KAKS'ın ilgili formülleri aşağıdaki gibidir.

- TAKS =Yapı Taban Alanı / Arsa Alanı
- KAKS = Toplam Yapı Emsal Alanı / Arsa Alanı

Taban alanı hesaplanırken, brüt taban alanı ve net taban alanı olarak ayrı ayrı hesaplandı ve TAKS hesabı yapılırken Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre net alan üzerinden yapıldı [79].

Yapılan hesaplamaların tümünde her blok için bir katta var olan yapı alanları ve bağımsız bölüm sayısı, eşdeğer kat sayısı ve aynı tip blok sayısı ile çarpılarak toplam hesaplamalar yapılmıştır.

5.3. Çalışma Alanının Mevcut Durumu

Elazığ ili Merkez ilçesi Abdullahpaşa Mahallesi çalışma alanı olarak seçilen alan üzerinde 43 ada bulunmaktadır. Bu adalardan üçü eğitim alanı, ikisi ticari alan, ikisi dini alan, otuz altısı konut alanı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca ikisi ticari adalarda bulunan dört parsel de yeşil alan olarak kullanılmaktadır. Ancak halihazırda ticari adalardaki yeşil alan olarak kullanılması gereken yerler ticari alanlar tarafından başka amaçlarla kullanılmaktadır. Çalışma alanının bölgedeki konumu Şekil 5.1'de gösterilmiştir.



Şekil 5.1. Çalışma alanının bölgedeki konumu

Toplam çalışma alanı 408695 m²'dir. Bu alanın 321771 m²'si toplam ada alanı, 76170 m²'si yol alanı, 10754 m²'si cep otopark alanıdır. Bu alanların toplam alandaki yüzdelik dağılımı Şekil 5.2'de gösterilmiştir.

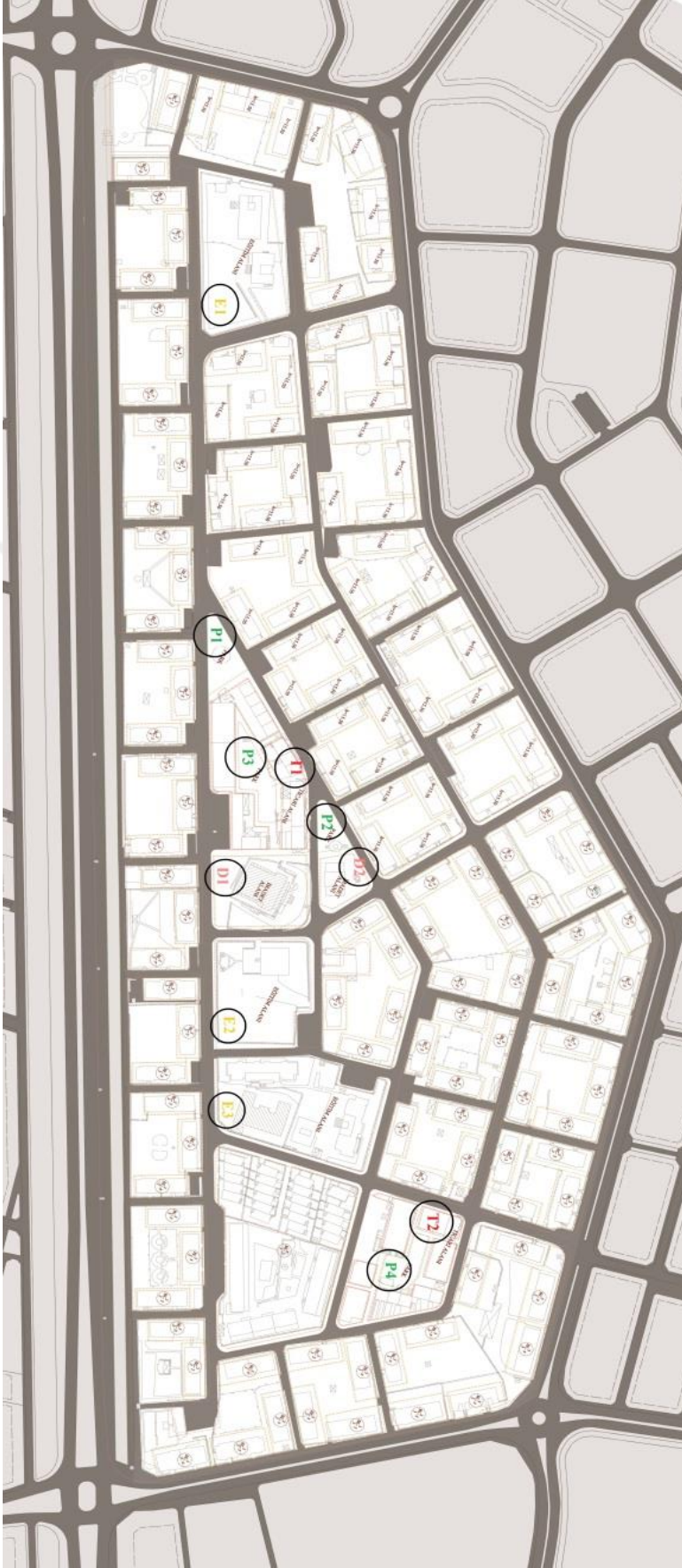


Şekil 5.2. Çalışma alanında yol ve cep otopark alan dağılımları

Halihazırda ada kenarlarında belirlenen otopark alanlarının büyük bir kısmı site bahçe duvarları ve kaldırımlarla kullanılamaz haldedir.

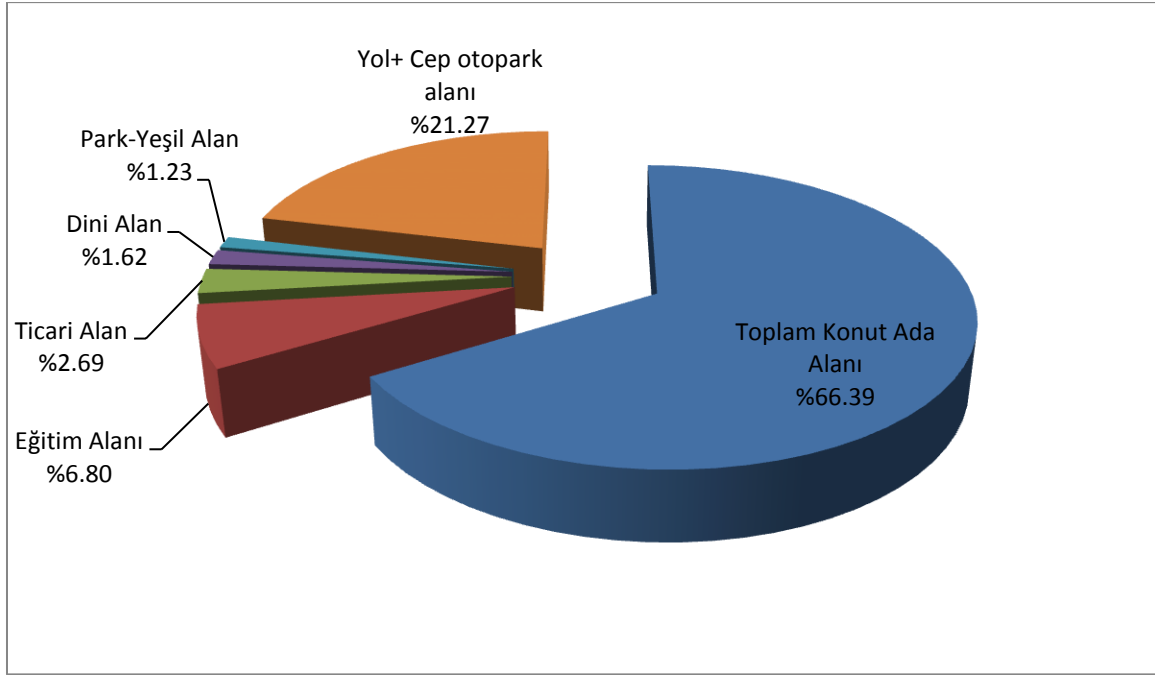
Çalışma alanının 271340 m²'lik kısmı konut adası, 50431 m²'lik alanı ise ticari, eğitim, dini ve yeşil alan-park alanı olarak kullanılmaktadır. Bu alanların detaylı olarak büyüklükleri sırasıyla, ticari alan 10988 m², eğitim alanı 27783 m², dini alan 6638 m², yeşil alan-park alanı 5022 m²'dir. Ticari adaların ortasında bulunan yeşil alan-park alanı (2688 m²) kısmen başka amaçlarla kullanılmaktadır. Çalışma alanının halihazır ve imar durumu Şekil 5.3'te verilmiştir.





Şekil 5.3. Çalışma alanı halihazır ve imar durumu

Çalışma alanında mevcut kullanım alanlarının toplam alana göre yüzdelik dağılımları Şekil 5.4'te gösterilmiştir.

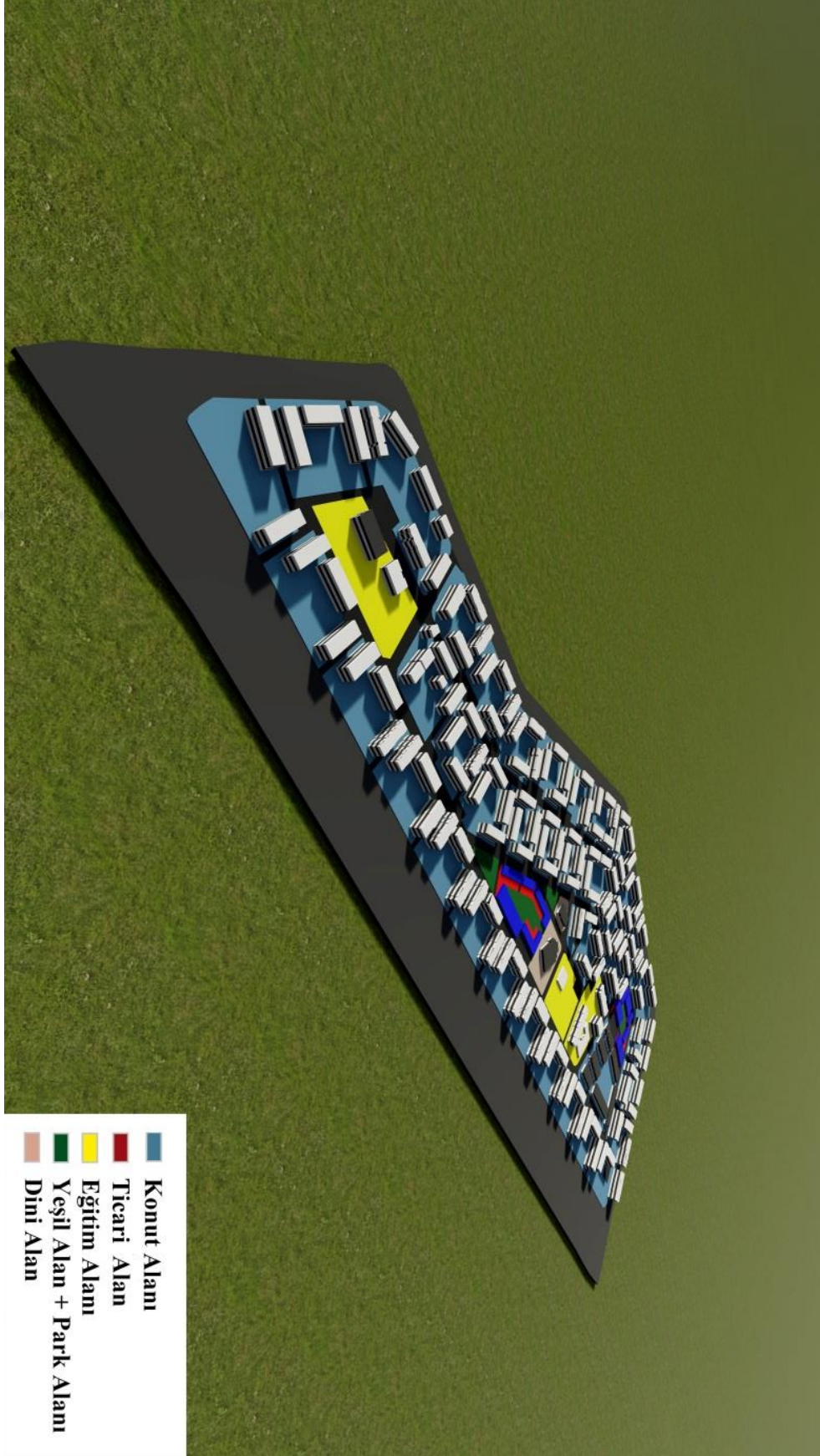


Şekil 5.4. Çalışma alanı arazi dağılımları

Çalışma alanındaki işlevsel alanlar aşağıda sıralanmakta ve sırasıyla açıklanmaktadır.

- 1- Konut Alanı
- 2- Ticari Alan
- 3- Eğitim Alanı
- 4- Dini Alan
- 5- Yeşil Alan- Park Alanı
- 6- Sağlık Alanı

Bu alanların çalışma alanı içerisindeki dağılımı ve görsel bütünlüğü Şekil 5.5'te gösterilmiştir.



Şekil 5.5. Çalışma alanı içerisindeki mevcut alan dağılımı ve görsel bütünlük

5.3.1. Konut Alanı

408695 m²'lik toplam çalışma alanının 271340 m²'sini konut alanı oluşturmaktadır. Bu alan içerisinde 36 adet konut kullanımlı ada bulunmakta olup bu adalarda 308 adet blok ve 2822 adet konut bulunmaktadır. Konutlardan 2760 tanesinin ortalama brüt alanı 135.1 m² olup beş katlı bloklarda, 62 tanesinin ortalama brüt alanı 302.1 m² olup iki katlı bloklarda yer almaktadır. Ayrıca konutlardan biri Aile Sağlık Ocağı olarak kullanılmaktadır. Konutların ortalama brüt alanı 138.7686 m²'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre bir hanede ortalama 3.5 kişi yaşamaktadır [82]. Bu veri ile hareket edecek olursak mevcut çalışma alanında nüfus sayısı; 2822 hane×3.5 kişi/hane = 9877 kişi'dir.

Emsal ve net taban alanları ilgili mevzuat doğrultusunda, emsal ve net taban alanları harici alanlar (sahanlık, merdiven, balkon vb.) düşülerek hesaplandı. Bu alan yaklaşık %17 olarak belirlendi. Böylece ortalama bir konutun brüt alanından yola çıkacak olursak bir konutun emsal ve net taban alanı;

$$138.7686 \text{ m}^2 / 1.17 = 118.6056 \text{ m}^2 \text{ dir.}$$

Böylelikle;

-Çalışma alanındaki hesaplanan toplam konut brüt taban alanı 80818 m², net taban alanı ise;

$$80818 \text{ m}^2 / 1.17 = 69075.2 \text{ m}^2,$$

-Çalışma alanındaki toplam konut inşaat alanı (bodrum kattaki apartmana ait ortak kullanım alanları hariç);

$$2822 \text{ adet} \times 138.7686 = 391605 \text{ m}^2,$$

-Çalışma alanındaki toplam emsal alanı;

$$391605 / 1.17 = 334705.1 \text{ m}^2 \text{ dir.}$$

Hesaplanan bu değerler doğrultusunda konut alanlarındaki TAKS ve KAKS değerleri aşağıda hesaplanmıştır.

$$\text{TAKS} = \text{Net taban alanı} / \text{Toplam konut ada alanı}$$

$$\text{TAKS} = 69075.2 \text{ m}^2 / 271340 \text{ m}^2 = 0.25$$

$$\text{KAKS} = \text{Emsal alanı} / \text{Toplam konut ada alanı}$$

$$\text{KAKS} = 334705.1 \text{ m}^2 / 271340 \text{ m}^2 = 1.23$$

Toplam konut ada alanı ve taban alanı dikkate alınarak ada içerisinde kalan yeşil alan ve Elazığ Belediyesi uygulama kararına [81] göre ada içinde kullanılmak üzere minimum otopark ihtiyacı aşağıda hesaplanmıştır.

$$\begin{aligned}\text{Ada ii yeşil alan} &= \text{toplam konut ada alanı} - \text{toplam konut yapı taban alanı} \\ &= 271340 \text{ m}^2 - 80818 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Ada ii yeşil alan} = 190522 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned}\text{Minimum otopark ihtiyaı} &= (\text{konut sayısı}/3) \times 20 \text{ m}^2 \\ &= (2822/3) \times 20 \text{ m}^2 \\ &= 941 \text{ (kesirli sayılar bir st tamsayıya yuvarlanır [80].)} \times 20 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Minimum otopark ihtiyaı} = 18820 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned}\text{Ada ii net yeşil alan} &= \text{ada ii yeşil alan} - \text{minimum otopark ihtiyaı} \\ &= 190522 \text{ m}^2 - 18820 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Ada ii net yeşil alan} = 171702 \text{ m}^2$$

Konut alanlarıyla ilgili bilgiler Tablo 5.2.'de gsterilmiřtir.



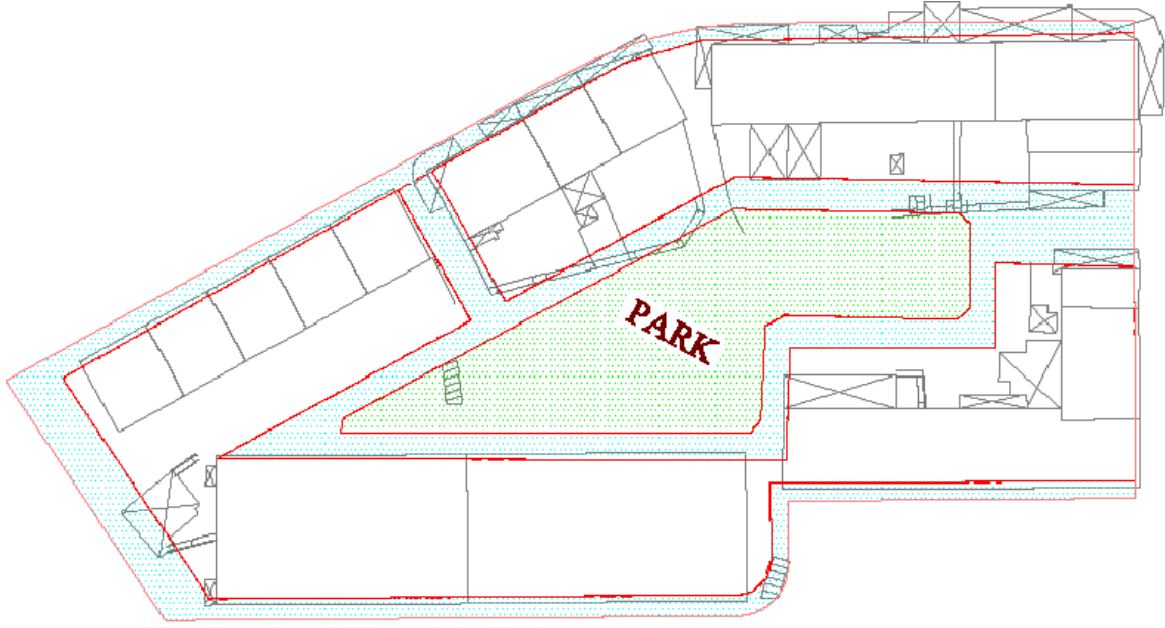
Tablo 5.2. Konut planlı alanlar ile ilgili bilgiler

Konut Planlı Alanlar	
Toplam ada alanı (m ²)	271340
Konut sayısı (adet)	2822
Nüfus sayısı (kişi)	9877
Nüfus yoğunluğu (kişi/m ²)	0.024
Beş katlı bloklarda bulunan (2760 adet) bir konutun ortalama brüt alanı (m ²)	135.1
İki katlı bloklarda bulunan (62 adet) bir konutun ortalama brüt alanı (m ²)	302.1
Mevcut ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	138.7686
Mevcut ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	118.6056
Kat sayısı	5 ve 2
Blok sayısı	308
Toplam yapı taban alanı (m ²)	80818
Toplam bodrum katta bulunan (572 adet) apartmana ait ortak alan (m ²)	76195
Toplam konut inşaat alanı (m ²)	391605
Toplam inşaat alanı (m ²)	467800
Toplam net taban alanı (m ²)	69075.2
Toplam emsal alanı (m ²)	334705.1
Ortalama TAKS	0,25
Ortalama KAKS	1.23
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	190522
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	18820
Ada içi net yeşil alan (m ²)	171702

5.3.2. Ticari Alan (T)

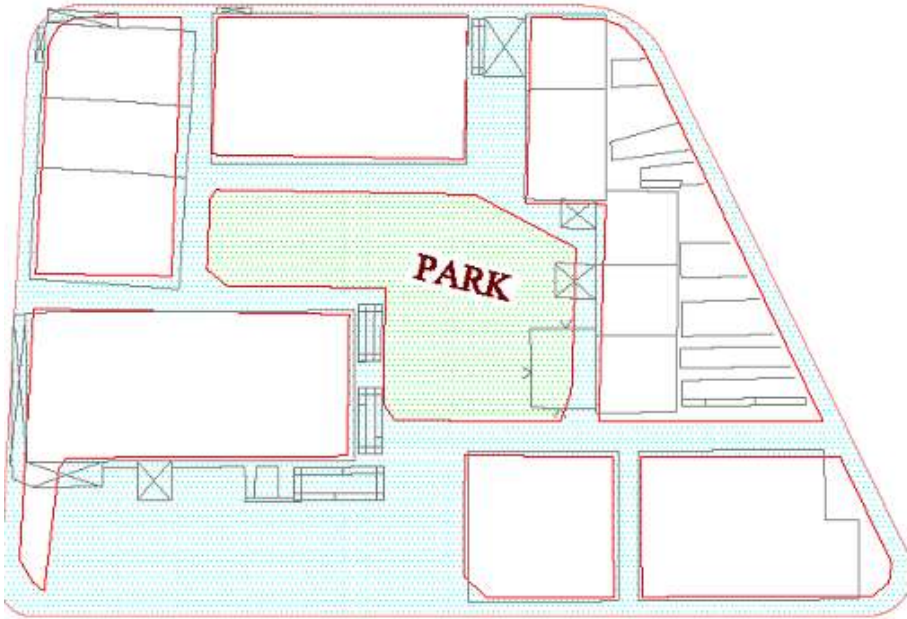
408695 m²'lik toplam çalışma alanının 10988 m²'sini T1 ve T2 diye adlandırılan iki adet ticari bölge oluşturmaktadır. Bu alanlar içerisinde 6971 m² tek katlı ticari alan bulunmaktadır.

T1 bölgesi 6161 m² ticari ada alanından oluşmakta olup bu adalarda 2728 m² inşaat alanı bulunmaktadır. T1 bölgesinde ticari adaların ortasında halkın ortak kullanımına sunulan 1553 m² yeşil alan-park alanı mevcuttur ancak ticari yapıların düzensizliğinden dolayı tam verimle kullanılamamaktadır. T1 alanının halihazır ve imar durumu Şekil 5.5.'te gösterilmiştir.



Şekil 5.5. T1 alanı halihazır ve imar durumu

T2 bölgesi 4827 m² ticari ada alanından oluşmakta olup bu adalarda 4243 m² inşaat alanı bulunmaktadır. T2 bölgesinde ticari adaların ortasında halkın ortak kullanımına sunulan 1135 m² yeşil alan-park alanı mevcuttur ancak bu alan, otopark alanının yetersizliği ve ticari yapıların alanı düzensiz kullanımından dolayı tam verimle kullanılamamaktadır. T2 alanının halihazır ve imar durumu Şekil 5.6’da gösterilmiştir.



Şekil 5.6. T2 alanı halihazır ve imar durumu

T1 ve T2 bölgeleri ile ilgili bilgiler Tablo 5.3.'de verilmiştir.

Tablo 5.3. Ticari (T) planlı alanlar ile ilgili bilgiler

Ticari (T) Planlı Alanlar	
T1 bölgesi ticari ada alanı (m ²)	6161
T1 bölgesi toplam inşaat alanı (m ²)	2728
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3433
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	1820
Ada içi net yeşil alan (m ²)	1613
T1 bölgesi (ticari ada alanı harici) yeşil alan-park alanı (m ²)	1553
T2 bölgesi ticari ada alanı (m ²)	4827
T2 bölgesi toplam inşaat alanı (m ²)	4243
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	584
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	2840
Ada içi net yeşil alan (m ²)	- (yok)
T2 bölgesi (ticari ada alanı harici) yeşil alan-park alanı (m ²)	1135
Toplam ticari ada alanı (m ²)	10988
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	6971
Toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	1613
Ticari bölgede ticari alan harici toplam yeşil alan-park alanı (m ²)	2688

5.3.3. Eğitim Alanı (E)

408695 m²'lik toplam çalışma alanının 27783 m²'sini E1, E2 ve E3 diye adlandırılan üç adet eğitim adası oluşturmaktadır (Şekil 5.3.). Bu adalar içerisinde 4683 m² taban alanlı 15198 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

E1 adası 9499 m² alandan oluşmakta olup bu adada iki adet blok bulunmaktadır. Bloklardan birincisi toplam beş kattan (Bodrum+Zemin+3 Kat), ikincisi toplam dört kattan (Bodrum+Zemin+2 Kat) oluşmaktadır. Söz konusu blokların toplam yapı taban alanı 1279 m² olup, toplam yapı inşaat alanı 5877 m²'dir.

E2 adası 7572 m² alandan oluşmakta olup bu adada bir adet toplam iki katlı (Bodrum+Zemin Kat) blok bulunmaktadır. Söz konusu bloğun yapı taban alanı 595 m² olup, yapı inşaat alanı 1190 m²'dir.

E3 adası 10712 m² alandan oluşmakta olup bu adada üç adet blok bulunmaktadır. Bloklardan birincisi ve ikincisi toplam dört kattan (Bodrum+Zemin+2 Kat), üçüncüsü ise bir kattan oluşmaktadır. Söz konusu blokların toplam yapı taban alanı 2809 m² olup, toplam yapı inşaat alanı 8131 m²'dir.

Eğitim (E) planlı alanlar ile ilgili bilgiler Tablo 5.4.'te verilmiştir.

Tablo 5.4. Eğitim (E) planlı alanlar ile ilgili bilgiler

Eğitim (E) Planlı Alanlar	
E1 ada alanı (m ²)	9499
E1 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	1279
E1 ada ada içi yeşil alan (m ²)	8220
E1 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	5877
E2 ada alanı (m ²)	7572
E2 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	595
E2 ada ada içi yeşil alan (m ²)	6977
E2 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	1190
E3 ada alanı (m ²)	10712
E3 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	2809
E3 ada ada içi yeşil alan (m ²)	7903
E3 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	8131
Toplam eğitim ada alanı (m ²)	27783
Toplam eğitim yapı taban alanı (m ²)	4683
Toplam eğitim alanı ada içi yeşil alan (m ²)	23100
Toplam eğitim yapı inşaat alanı (m ²)	15198

5.3.4. Dini Alan (D)

408695 m²'lik toplam çalışma alanının 6638 m²'sini D1 ve D2 diye adlandırılan iki adet dini ada oluşturmaktadır (Şekil 5.3.). Bu adalar içerisinde 1843 m² taban alanlı 4607 m² inşaat alanı bulunmaktadır.

Dini (D) planlı alanlar ile ilgili bilgiler Tablo 5.5.'te verilmiştir.

Tablo 5.5. Dini (D) planlı alanlar ile ilgili bilgiler

Dini (D) Planlı Alanlar	
D1 ada alanı (m ²)	5090
D1 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	1367
D1 ada ada içi yeşil alan (m ²)	3723
D1 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	2702
D2 ada alanı (m ²)	1548
D2 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	476
D2 ada ada içi yeşil alan (m ²)	1072
D2 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	1905
Toplam dini ada alanı (m ²)	6638
Toplam dini yapı taban alanı (m ²)	1843
Toplam ada içi yeşil alan (m ²)	4795
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	4607

5.3.5. Yeşil Alan-Park Alanı (P)

408695 m²'lik toplam çalışma alanının 5022 m²'sini P1, P2, P3 ve P4 diye adlandırılan üç adet Yeşil Alan-Park Alanı oluşturmaktadır (Şekil 5.3.). Bu alanlarla ilgili bilgiler Tablo 5.6'da verilmiştir.

Tablo 5.6. Toplam yeşil alan-park alanı (P) planlı alanlar ile ilgili bilgiler

Toplam Yeşil Alan-Park Alanı (P) Planlı Alanlar	
P1 alanı (m ²)	1453
P2 alanı (m ²)	881
P3 alanı (m ²)	1553
P4 alanı (m ²)	1135
Toplam Yeşil Alan-Park Alanı (m ²)	5022

5.3.6. Sağlık Alanı

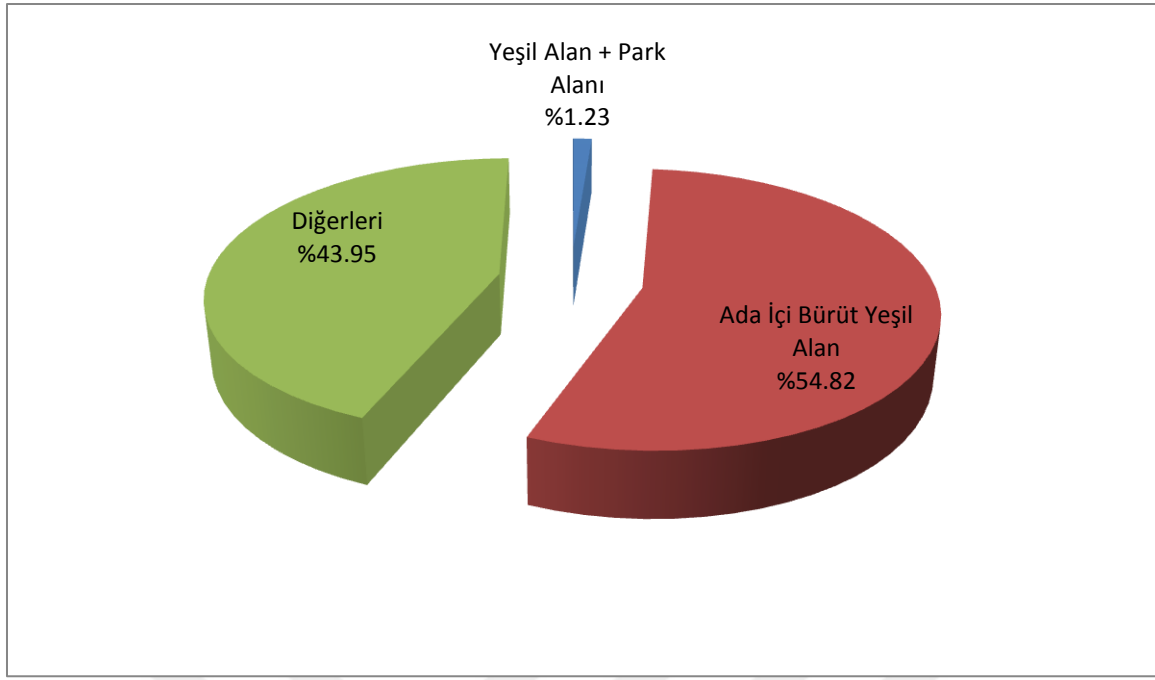
408695 m²'lik toplam çalışma alanında sağlık hizmeti, konut adası içinde bulunan bir konutun (bürüt alanı 120 m²) Aile Sağlık Ocağı olarak kullanılmasıyla veriliyor.

Çalışma alanı ile ilgili alt başlıklar ve ilgili alanlarla alakalı bilgiler yukarıda ayrı ayrı verildi. Tüm bu parametreler ve ilişkileri derlenip Tablo 5.7.'de sunulmuştur.

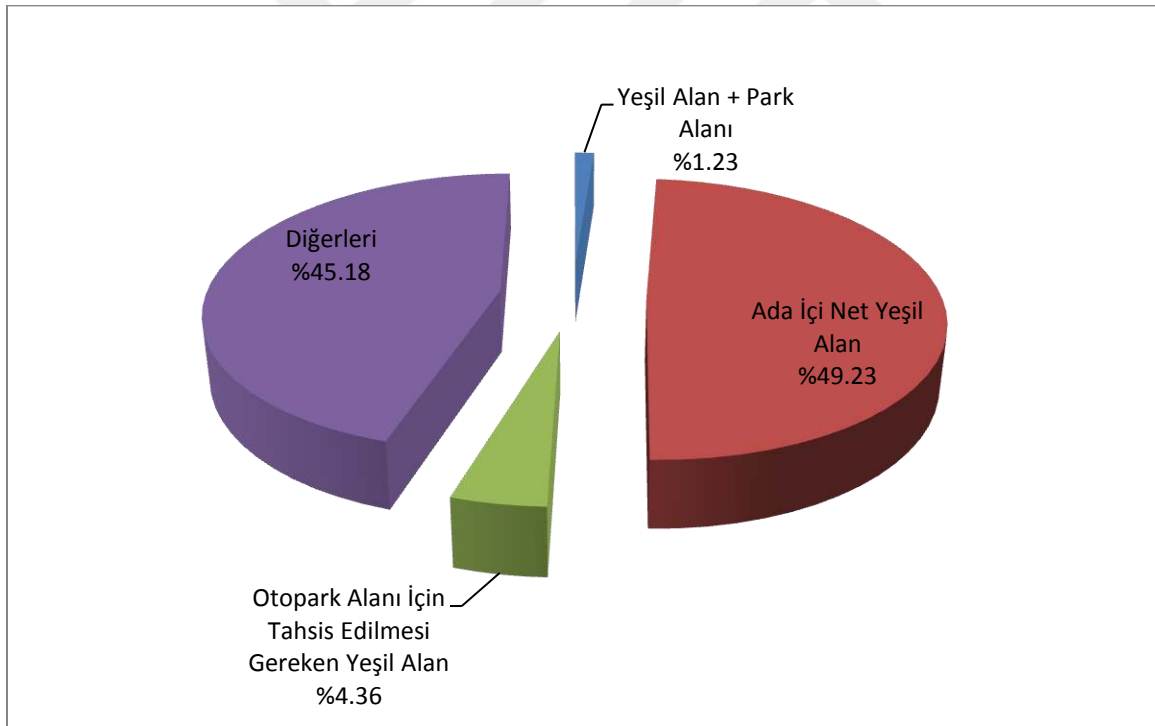
Tablo 5.7. Mevcut çalışma alanı ile ilgili bilgiler

Mevcut Çalışma Alanı	
Toplam çalışma alanı (m ²)	408695
Toplam ada alanı (m ²)	321771
Yol + Cep otopark alanı (m ²)	86924
Konut ada alanı (m ²)	271340
Konut sayısı (adet)	2822
Nüfus sayısı (kişi)	9877
Nüfus yoğunluğu (kişi/m ²)	0.024
Ticari ada alanı (m ²)	10988
Eğitim ada alanı (m ²)	27783
Dini ada alanı (m ²)	6638
Yeşil alan + Park alanı (m ²)	5022
Yol alanı (m ²)	76170
Cep otopark alanı (m ²)	10754
Toplam konut net taban alanı (m ²)	69075.2
Toplam konut emsal alanı (m ²)	334705.1
Toplam konut yapı inşaat alanı (bodrum katta yer alan apartmana ait ortak kullanım alanları dahil) (m ²)	467800
Toplam ticari net taban alanı (m ²)	6971
Toplam ticari yapı inşaat alanı (m ²)	6971
Toplam eğitim net taban alanı (m ²)	4683
Toplam eğitim yapı inşaat alanı (m ²)	15198
Toplam dini net taban alanı (m ²)	1843
Toplam dini yapı inşaat alanı (m ²)	4607
Konut adaları toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	171702
Konut adaları toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	190522
Ticari adalar toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	1613
Ticari adalar toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	4017
Konut ve ticari dışı adalar (eğitim, dini) toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	29508
Toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	201210
Toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	224047
Toplam yapı taban alanı (m ²)	94086
Toplam net taban alanı (m ²)	82572.2
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	494576
Genel toplam net yeşil alan (yeşil alan+park alanı + ada içi net yeşil alan) (m ²)	206232
Genel toplam brüt yeşil alan (yeşil alan+park alanı + ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan) (m ²)	229069

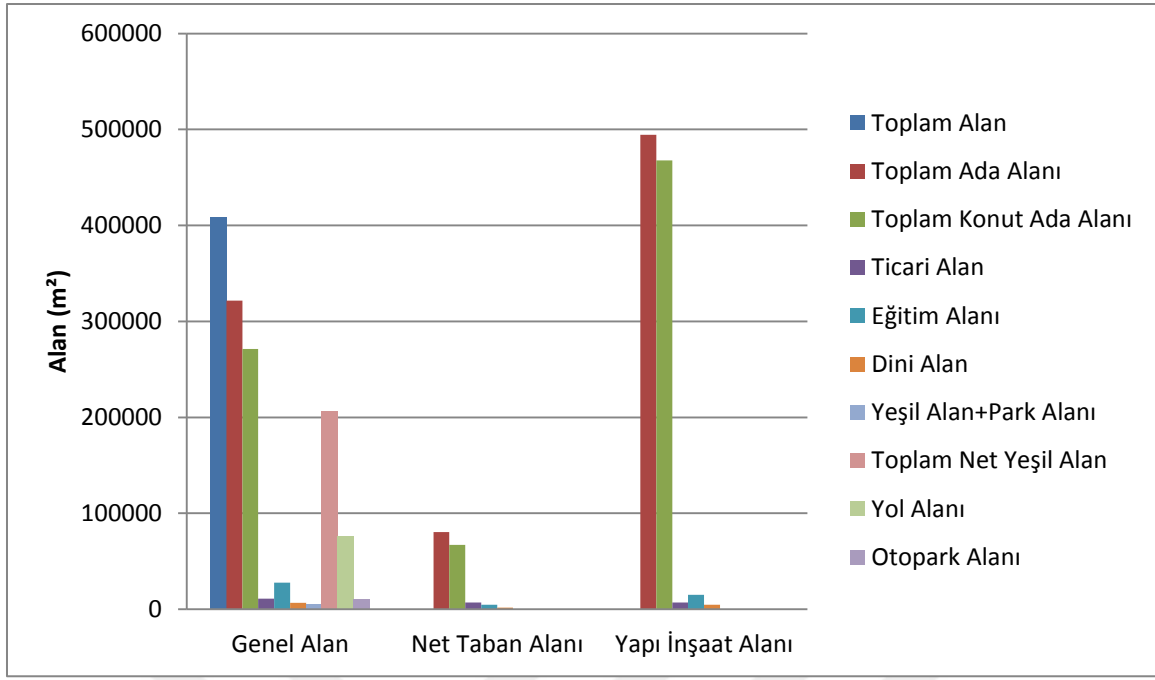
Mevcut çalışma alanı ile ilgili yapılan analizler neticesinde çalışma alanındaki toplam yeşil alanının (yeşil alan + park alanı, ada içi yeşil alan) çalışma alanı içerisindeki yüzdelik dilimi Şekil 5.7.'de ve Şekil 5.8.'de gösterilmiş olup çalışma alanı mevcut alan dağılımları Şekil 5.9'da toplanmıştır.



Şekil 5.7. Toplam bürüt yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı (%)



Şekil 5.8. Toplam net yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı (%)



Şekil 5.9. Çalışma alanındaki mevcut alan dağılımları

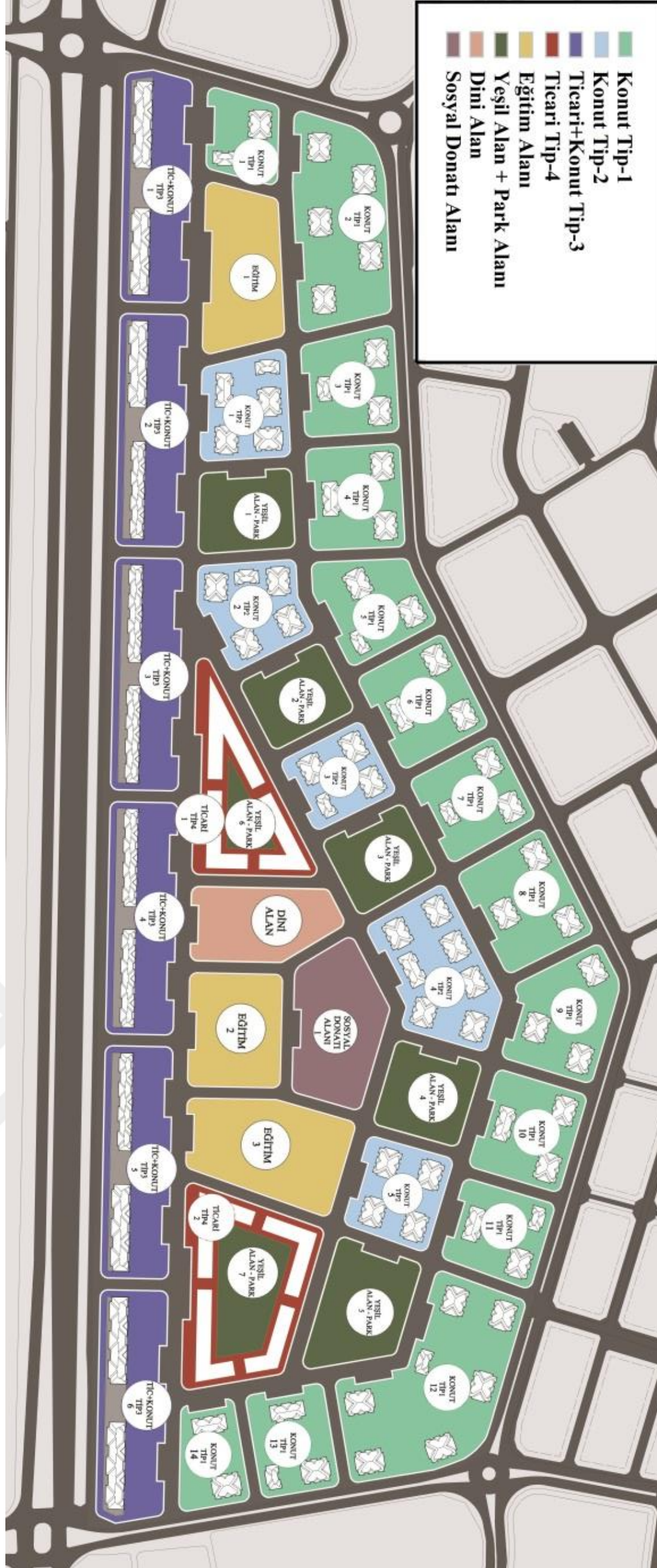
5.4. Çalışma Alanı Öneri Planlama

Elazığ ili Merkez ilçesi Abdullahpaşa Mahallesi'nde güneyinde Malatya Caddesine yaklaşık 1250 metre cephesi bulunan batıda 267. Sokak, doğuda ve kuzeyde Saray Bosna Caddesiyle çevrili toplam 408695 m² alana sahip olan çalışma alanı üzerinde yapılan kentsel dönüşüm projesi kapsamında 37 adet ada tasarlanmıştır. Bu adalardan altısı Ticari+Konut alanı, on dokuzu konut alanı, üçü eğitim alanı, ikisi ticari alan, biri dini alan, biri sosyal donatı alanı ve ikisi ticari alanda olmak üzere yedi adet yeşil alan+park alanı oluşturuldu. Oluşturulan alanlarla alakalı yapılan çalışmalarda çalışma alanı üzerinde 8 tip plan oluşturuldu. Bu planlar;

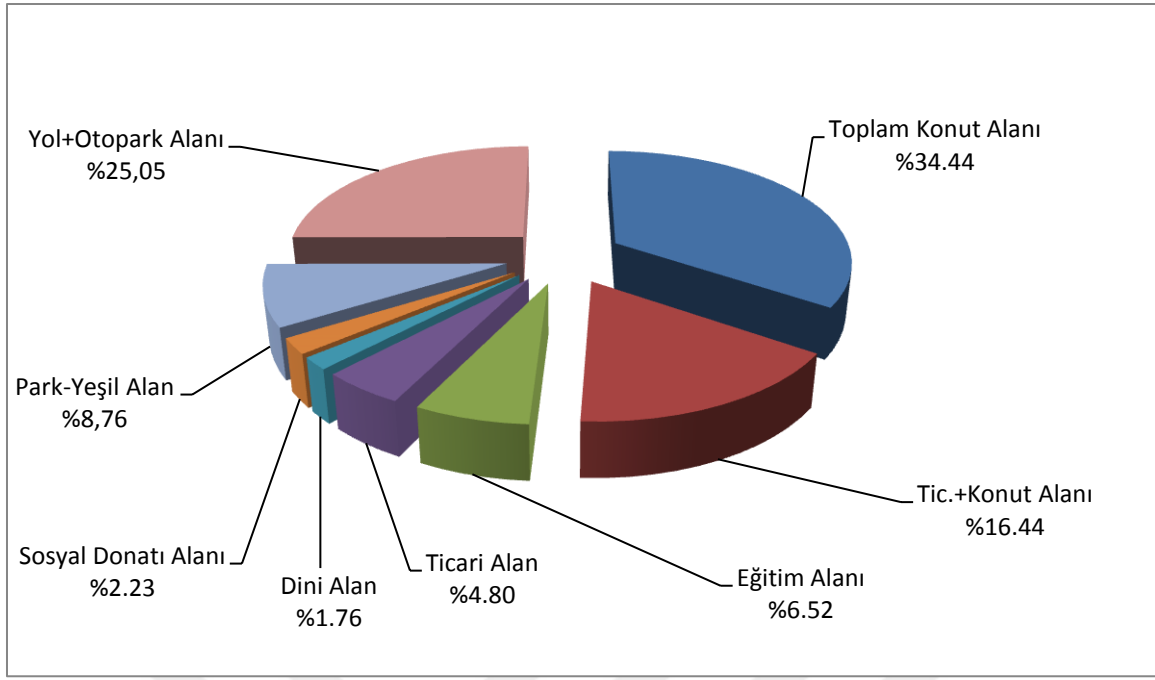
- 1- Konut Tip-1 Planı
- 2- Konut Tip-2 Planı
- 3- Ticari+Konut Tip-3 Planı
- 4- Ticari Tip-4 Planı
- 5- Yeşil Alan + Park
- 6- Sosyal Donatı Alanı
- 7- Eğitim Alanı
- 8- Dini Alan

olarak belirlendi. Eğitim Alanı ve Dini Alanda mevcut yapı alanları muhafaza edilip ada alanları yeniden düzenlendi. Mevcutta konut alanı ve ticari alan olarak kullanılan bölgelerde yeniden düzenleme yapılarak halkın ortak kullanımına sunulan Yeşil Alan + Park alanı oluşturuldu. Ayrıca çalışma alanımızda gerekli öngörüler oluşturularak mevcutta konut adası olarak kullanılan bir ada tamamen konut ve ticari alandan arındırılarak Sosyal Donatı Alanı olarak hem bugün hem de gelecekte başta sağlık, sosyo-ekonomik vb. alanlarda topluma hizmet verecek şekilde ayrıldı (Şekil 5.10.). Çalışma alanı öneri planlamada arazi dağılımının yüzdeler payları Şekil 5.11.'de gösterilmiştir.



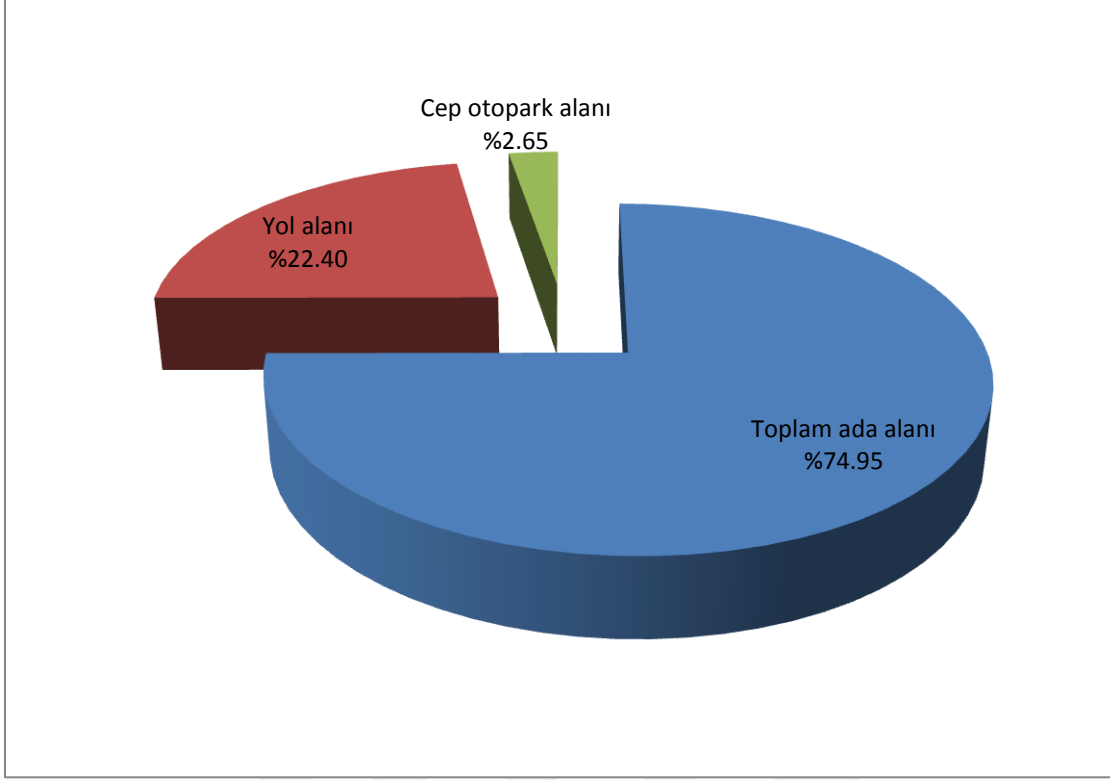


Şekil 5.10. Çalışma alanı öneri planlama ve imar durumları



Şekil 5.11. Çalışma alanı öneri planlama arazi dağılımları

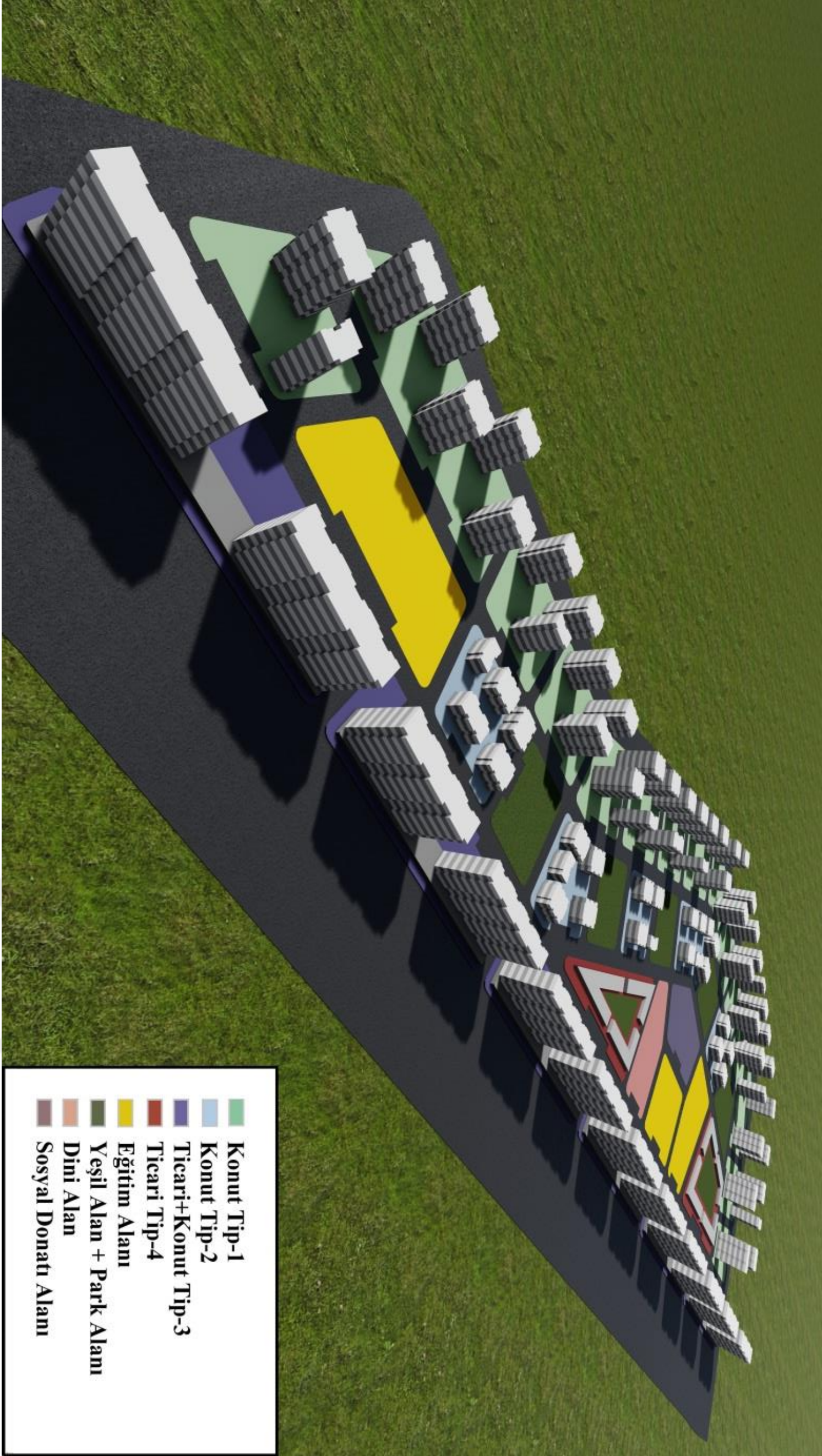
Çalışma alanı üzerinde planlama yapılırken bölgenin genel ihtiyaçları, nüfus yoğunluğu, yeşil alan, ulaşım, kentsel dönüşüm projesini uygulanabilir kılmak için hak sahiplerine makul teklif sunma vb. gibi birçok parametre üzerinde çalışılıp tasarlama yapıldı. Çalışma alanı genelinde öncelikle yollar yeniden düzenlendi. Mevcut kullanımda çalışma alanı içi yollar 7 metre genişliğe kadar düşerken öneri planla ana arterler 15 metre, diğer tüm yollar 12 metre olarak yeniden düzenlendi. Daha sonra bu yollarla bağlantılı cep otopark alanları tasarlandı. Böylece toplam 408695 m²'lik çalışma alanında 306300 m² toplam ada alanı, 91570 m² yol alanı ve 10825 m² cep otopark alanı belirlendi. Bu alanların toplam alandaki yüzdelik dağılımı Şekil 5.12.'te gösterilmiştir.



Şekil 5.12. Çalışma alanında yol ve cep otopark alan dağılımları

Çalışma alanımızda öncelikle, bu alanın tümüne hizmet verebilecek bir çekirdek alan oluşturuldu. Tek katlı olan ticari alanlar, sosyal donatı alanı ve mevcuttaki iki eğitim alanını söz konusu alan içerisinde bırakarak bu alanı bölgenin merkezi haline getirip tüm yolları bu alanla bağlantılı hale getirildi. Mevcuttaki kullanımda park alanının yetersizliği göz önüne alınarak tüm çalışma alanına hitap edebilen ikisi ticari adaların ortasında olmak üzere 7 adet Yeşil Alan + Park Alanı oluşturuldu. Bu alanlar, tüm bölge halkının kolaylıkla bu alanlara ulaşımını sağlayabilmesi gerektiği göz önüne alınarak bölge içerisine konumlandırıldı (Şekil 5.10.).

Çalışma alanında yapı yükseklikleri belirlenirken Malatya Caddesine cephe alan parsellerde 14 kat, 267. Sok ve Saray Bosna Caddesine cephe alan parsellerde 12 kat, alan içerisinde kalan konut parsellerinde 4 kat imar uygulanmıştır. Böylelikle hem hak sahiplerinin 2/3 çoğunluğunun projeye katılması için verilecek konutlarda kat sayısı, cephe aldığı yol vb. gibi çeşitli seçenekler sunularak projenin uygulanabilirliği, hem de çalışma alanı içerisinde bloklar arası görsel temas ve tüm blokların yeşil alanlara hâkimiyeti sağlanmıştır (Şekil 5.13.).



Şekil 5.13. Çalışma alanı öneri planlama, imar durumları ve planlama şekli

Bu planlardan Konut Tip-1 Planı 12 kat ve konut alanı, Konut Tip-2 Planı 4 kat ve konut alanı, Ticari+Konut Tip-3 Planı 14 kat ve zemin kat ticari, normal katlar konut alanı, Ticari Tip-4 Planında ise 1 kat ve sadece ticari alan olarak tasarlandı.

Çalışma alanında iki tip konut alanı kullanıldı. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre emsal dışı alanlar (balkon, sahanlık vb.) %30 olarak belirlenerek konutlardan birincisi brüt 140 m², ikincisi brüt 186 m² olarak tasarlandı. Yapılan emsal hesaplarında %30'luk emsal dışı alanlar düşülerek emsal alanları sırasıyla 107.69 m² ve 143.077 m² olarak belirlendi.

5.4.1. Konut Tip-1 Planı

Konut Tip-1 Planı olarak adlandırılan adaların imar durumu;

-Kat sayısı: 12

-KAKS: 2.0

olarak belirlenmiştir.

Konut Tip-1 planındaki 14 adada brüt alanı 140 m² olan toplam 1968 adet konut tasarlanmıştır. Bu planda toplam yapı inşaat alanı 298480 m²'dir.

5.4.1.1. Konut Tip-1/1 Planı

4067 m² ada alanına sahip bu bölgede iki adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan birincisi dört konuttan ikincisi ise iki konuttan oluşmaktadır. Bu adada 72 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/1 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.8.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.8. Konut Tip-1/1 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/1 Planı	
Ada alanı (m ²)	4067
Konut sayısı (adet)	72
Nüfus sayısı (kişi)	252
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	2
Toplam yapı taban alanı (m ²)	840
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	840
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	10080
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	10920
Toplam net taban alanı (m ²)	646.14
Toplam emsal alanı (m ²)	7753.7
TAKS	0.16
KAKS	1.91
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3227
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	480
Net yeşil alan (m ²)	2747

5.4.1.2. Konut Tip-1/2 Planı

12988 m² ada alanına sahip bu bölgede beş adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta dört konuttan oluşmaktadır. Bu adada 240 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/2 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.9.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.9. Konut Tip-1/2 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/2 Planı	
Ada alanı (m ²)	12988
Konut sayısı (adet)	240
Nüfus sayısı (kişi)	840
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	5
Toplam yapı taban alanı (m ²)	2800
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	2800
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	33600
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	36400
Toplam net taban alanı (m ²)	2153.8
Toplam emsal alanı (m ²)	25845.6
TAKS	0.17
KAKS	1.99
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	10188
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	1600
Net yeşil alan (m ²)	8588

5.4.1.3. Konut Tip-1/3 Planı

6623 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan ikisi dört konuttan, üçüncüsü iki konuttan oluşmaktadır. Bu adada 120 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/3 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.10.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.10. Konut Tip-1/3 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/3 Planı	
Ada alanı (m ²)	6623
Konut sayısı (adet)	120
Nüfus sayısı (kişi)	420
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1400
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1400
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	16800
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	18200
Toplam net taban alanı (m ²)	646.14
Toplam emsal alanı (m ²)	12922.8
TAKS	0.16
KAKS	1.95
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5223
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	800
Net yeşil alan (m ²)	4423

5.4.1.4. Konut Tip-1/4 Planı

7108 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan ikisi dört konuttan, üçüncüsü üç konuttan oluşmaktadır. Bu adada 132 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/4 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.11.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.11. Konut Tip-1/4 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/4 Planı	
Ada alanı (m ²)	7108
Konut sayısı (adet)	132
Nüfus sayısı (kişi)	462
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1540
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	18480
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	20020
Toplam net taban alanı (m ²)	1184.6
Toplam emsal alanı (m ²)	14215.1
TAKS	0.17
KAKS	2.00
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5568
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	880
Net yeşil alan (m ²)	4688

5.4.1.5. Konut Tip-1/5 Planı

6507 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan ikisi dört konuttan, üçüncüsü iki konuttan oluşmaktadır. Bu adada 120 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/5 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.12.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.12. Konut Tip-1/5 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/5 Planı	
Ada alanı (m ²)	6507
Konut sayısı (adet)	120
Nüfus sayısı (kişi)	420
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1400
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1400
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	16800
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	18200
Toplam net taban alanı (m ²)	1076.9
Toplam emsal alanı (m ²)	12922.8
TAKS	0.17
KAKS	1.99
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5107
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	800
Net yeşil alan (m ²)	4307

5.4.1.6. Konut Tip-1/6 Planı

7250 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan ikisi dört konuttan, üçüncüsü üç konuttan oluşmaktadır. Bu adada 132 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/6 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.13.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.13. Konut Tip-1/6 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/6 Planı	
Ada alanı (m ²)	7250
Konut sayısı (adet)	132
Nüfus sayısı (kişi)	462
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1540
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	18480
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	20020
Toplam net taban alanı (m ²)	1184.6
Toplam emsal alanı (m ²)	14215.1
TAKS	0.16
KAKS	1.96
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5710
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	880
Net yeşil alan (m ²)	4830

5.4.1.7. Konut Tip-1/7 Planı

6507 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan ikisi dört konuttan, üçüncüsü iki konuttan oluşmaktadır. Bu adada 120 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/7 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.14.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.14. Konut Tip-1/7 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/7 Planı	
Ada alanı (m ²)	6439
Konut sayısı (adet)	120
Nüfus sayısı (kişi)	420
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1400
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1400
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	16800
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	18200
Toplam net taban alanı (m ²)	1076.9
Toplam emsal alanı (m ²)	12922.8
TAKS	0.17
KAKS	2.00
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5039
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	800
Net yeşil alan (m ²)	4239

5.4.1.8. Konut Tip-1/8 Planı

8086 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta dört konuttan oluşmaktadır. Bu adada 144 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/8 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.15.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.15. Konut Tip-1/8 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/8 Planı	
Ada alanı (m ²)	8086
Konut sayısı (adet)	144
Nüfus sayısı (kişi)	504
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1680
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1680
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	20160
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	21840
Toplam net taban alanı (m ²)	1292.3
Toplam emsal alanı (m ²)	15507.4
TAKS	0.16
KAKS	1.92
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	6406
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	960
Net yeşil alan (m ²)	5446

5.4.1.9. Konut Tip-1/9 Planı

7797 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta dört konuttan oluşmaktadır. Bu adada 144 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/9 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.16.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.16. Konut Tip-1/9 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/9 Planı	
Ada alanı (m ²)	7797
Konut sayısı (adet)	144
Nüfus sayısı (kişi)	504
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1680
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1680
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	20160
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	21840
Toplam net taban alanı (m ²)	1292.3
Toplam emsal alanı (m ²)	15507.4
TAKS	0.17
KAKS	1.99
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	6117
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	960
Net yeşil alan (m ²)	5157

5.4.1.10. Konut Tip-1/10 Planı

7107 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan ikisi dört konuttan, üçüncüsü üç konuttan oluşmaktadır. Bu adada 132 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/10 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.17.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.17. Konut Tip-1/10 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/10 Planı	
Ada alanı (m ²)	7107
Konut sayısı (adet)	132
Nüfus sayısı (kişi)	462
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1540
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	18480
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	20020
Toplam net taban alanı (m ²)	1184.6
Toplam emsal alanı (m ²)	14215.1
TAKS	0.17
KAKS	2.00
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5567
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	880
Net yeşil alan (m ²)	4687

5.4.1.11. Konut Tip-1/11 Planı

5583 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan birincisi dört konuttan, ikincisi üç konuttan, üçüncüsü iki konuttan oluşmaktadır. Bu adada 108 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/11 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.18.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.18. Konut Tip-1/11 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/11 Planı	
Ada alanı (m ²)	5853
Konut sayısı (adet)	108
Nüfus sayısı (kişi)	378
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1260
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1260
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	15120
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	16380
Toplam net taban alanı (m ²)	969.2
Toplam emsal alanı (m ²)	11630.5
TAKS	0.17
KAKS	1.99
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	4593
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	720
Net yeşil alan (m ²)	3873

5.4.1.12. Konut Tip-1/12 Planı

17061 m² ada alanına sahip bu bölgede yedi adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan altısı dört konuttan, yedincisi iki konuttan oluşmaktadır. Bu adada 312 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/12 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.19.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.19. Konut Tip-1/12 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/12 Planı	
Ada alanı (m ²)	17061
Konut sayısı (adet)	312
Nüfus sayısı (kişi)	1092
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	7
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3640
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	3640
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	43680
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	47320
Toplam net taban alanı (m ²)	2799.9
Toplam emsal alanı (m ²)	33599.3
TAKS	0.16
KAKS	1.97
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	13421
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	2080
Net yeşil alan (m ²)	11341

5.4.1.13. Konut Tip-1/13 Planı

5847 m² ada alanına sahip bu bölgede üç adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan birincisi dört konuttan, ikincisi üç konuttan, üçüncüsü iki konuttan oluşmaktadır. Bu adada 108 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/13 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.20.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.20. Konut Tip-1/13 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/13 Planı	
Ada alanı (m ²)	5847
Konut sayısı (adet)	108
Nüfus sayısı (kişi)	378
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	3
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1260
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1260
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	15120
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	16380
Toplam net taban alanı (m ²)	969.2
Toplam emsal alanı (m ²)	11630.5
TAKS	0.17
KAKS	1.99
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	4587
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	720
Net yeşil alan (m ²)	3867

5.4.1.14. Konut Tip-1/14 Planı

4559 m² ada alanına sahip bu bölgede iki adet blok yerleştirilmiştir. Her katta bloklardan birincisi dört konuttan, ikincisi üç konuttan oluşmaktadır. Bu adada 84 adet konut bulunmakta olup konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-1/14 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.21.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.21. Konut Tip-1/14 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1/14 Planı	
Ada alanı (m ²)	4559
Konut sayısı (adet)	84
Nüfus sayısı (kişi)	294
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Blok sayısı	2
Toplam yapı taban alanı (m ²)	980
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	980
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	11760
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	12740
Toplam net taban alanı (m ²)	753.8
Toplam emsal alanı (m ²)	9046
TAKS	0.17
KAKS	1.98
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3579
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	560
Net yeşil alan (m ²)	3019

Konut Tip-1 Planı ile ilgili alt başlıklar ve ilgili alanlarla alakalı bilgiler yukarıda ayrı ayrı verildi. Tüm bu parametreler ve ilişkileri derlenip Tablo 5.22.'de sunulmuştur.

Tablo 5.22. Konut Tip-1 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-1 Planı	
Toplam ada alanı (m ²)	107292
Toplam konut sayısı (adet)	1968
Toplam nüfus sayısı (kişi)	6888
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	12
Toplam blok sayısı	46
Toplam yapı taban alanı (m ²)	22960
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	22960
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	275520
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	298480
Toplam net taban alanı (m ²)	17661.5
Toplam emsal alanı (m ²)	211933.9
Ortalama TAKS	0.16
Ortalama KAKS	1.98
Toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	84332
Toplam otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	13120
Toplam net yeşil alan (m ²)	71212

5.4.2. Konut Tip-2 Planı

Konut Tip-2 olarak adlandırılan bölgelerin imar durumu;

-Kat sayısı: 4

-TAKS: 0.3

-KAKS: 1.2

olarak belirlenmiştir.

Konut Tip-2 Planındaki beş adada brüt alanı 140 m² olan toplam 368 adet konut tasarlanmıştır. Bu planda toplam yapı inşaat alanı 64400 m²'dir.

5.4.2.1. Konut Tip-2/1 Planı

6276 m² ada alanına sahip bu bölgede beş adet blok yerleştirilmiştir. Bloklardan üç tanesi her katta dört daire, dördüncüsü her katta üç daire, beşincisi her katta iki daire olarak belirlenmiştir. Daireler brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-2/1 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.23.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.23. Konut Tip-2/1 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-2/1 Planı	
Ada alanı (m ²)	6276
Konut sayısı (adet)	68
Nüfus sayısı (kişi)	238
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	4
Blok sayısı	5
Toplam yapı taban alanı (m ²)	2380
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	2380
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	9520
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	11900
Toplam net taban alanı (m ²)	1830.7
Toplam emsal alanı (m ²)	7322.9
TAKS	0.29
KAKS	1.17
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3896
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	460
Net yeşil alan (m ²)	3436

5.4.2.2. Konut Tip-2/2 Planı

6498 m² ada alanına sahip bu bölgede beş adet blok yerleştirilmiştir. Bloklardan dört tanesi her katta dört daire, beşincisi her katta iki daire olarak belirlenmiştir. Daireler brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-2/2 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.24.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.24. Konut Tip-2/2 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-2/2 Planı	
Ada alanı (m ²)	6498
Konut sayısı (adet)	72
Nüfus sayısı (kişi)	252
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	4
Blok sayısı	5
Toplam yapı taban alanı (m ²)	2520
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	2520
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	10080
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	12600
Toplam net taban alanı (m ²)	1938.4
Toplam emsal alanı (m ²)	7753.7
TAKS	0.3
KAKS	1.19
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3978
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	480
Net yeşil alan (m ²)	3498

5.4.2.3. Konut Tip-2/3 Planı

5106 m² ada alanına sahip bu bölgede dört adet blok yerleştirilmiştir. Bloklardan üç tanesi her katta dört daire, dördüncüsü her katta iki daire olarak belirlenmiştir. Daireler brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-2/3 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.25.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.25. Konut Tip-2/3 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-2/3 Planı	
Ada alanı (m ²)	5106
Konut sayısı (adet)	56
Nüfus sayısı (kişi)	196
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	4
Blok sayısı	4
Toplam yapı taban alanı (m ²)	1960
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1960
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	7840
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	9800
Toplam net taban alanı (m ²)	1507.7
Toplam emsal alanı (m ²)	6030.6
TAKS	0.3
KAKS	1.18
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3146
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	380
Net yeşil alan (m ²)	2766

5.4.2.4. Konut Tip-2/4 Planı

9695 m² ada alanına sahip bu bölgede yedi adet blok yerleştirilmiştir. Bloklardan altı tanesi her katta dört daire, yedincisi her katta üç daire olarak belirlenmiştir. Daireler brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-2/4 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.26.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.26. Konut Tip-2/4 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-2/4 Planı	
Ada alanı (m ²)	9695
Konut sayısı (adet)	108
Nüfus sayısı (kişi)	378
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	4
Blok sayısı	7
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3780
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	3780
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	15120
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	18900
Toplam net taban alanı (m ²)	2907.6
Toplam emsal alanı (m ²)	11630.5
TAKS	0.3
KAKS	1.2
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5915
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	720
Net yeşil alan (m ²)	5195

5.4.2.5. Konut Tip-2/5 Planı

5979 m² ada alanına sahip bu bölgede dört adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta dört daire olarak belirlenmiştir. Daireler brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Konut Tip-2/5 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.27.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.27. Konut Tip-2/5 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-2/5 Planı	
Ada alanı (m ²)	5979
Konut sayısı (adet)	64
Nüfus sayısı (kişi)	224
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	4
Blok sayısı	4
Toplam yapı taban alanı (m ²)	2240
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	2240
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	8960
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	11200
Toplam net taban alanı (m ²)	1723.1
Toplam emsal alanı (m ²)	6892.4
TAKS	0.29
KAKS	1.15
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3739
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	440
Net yeşil alan (m ²)	3299

Konut Tip-2 Planı ile ilgili alt başlıklar ve ilgili alanlarla alakalı bilgiler yukarıda ayrı ayrı verildi. Tüm bu parametreler ve ilişkileri derlenip Tablo 5.28.'de sunulmuştur.

Tablo 5.28. Konut Tip-2 planı ile ilgili bilgiler

Konut Tip-2 Planı	
Toplam ada alanı (m ²)	33454
Toplam konut sayısı (adet)	368
Toplam nüfus sayısı (kişi)	1288
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	4
Toplam blok sayısı	25
Toplam yapı taban alanı (m ²)	12880
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	12880
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	51520
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	-
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	64400
Toplam net taban alanı (m ²)	9907.7
Toplam emsal alanı (m ²)	39629.9
Ortalama TAKS	0.3
Ortalama KAKS	1.18
Toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	20674
Toplam otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	2480
Toplam net yeşil alan (m ²)	18194

5.4.3. Ticari+Konut Tip-3 Planı

Ticari+Konut Tip-3 olarak adlandırılan adaların imar durumu;

- Kat sayısı 14
- TAKS: 0.3
- KAKS: 2.5

olarak belirlenmiştir. Ayrıca Ticari+Konut Tip-3 alanlarına ait bazı plan notları belirlenmiştir.

Bunlar;

- Zemin katlar ticari blok olarak adlandırılmış olup arsa alanının %50'si kadar emsal alanı kullanabilir (asma kat arsa alanının % 20'sinden fazla olamaz).
- Zemin katlarda asma katlı olarak kullanılacaktır.

Öneri planlamada bu alanda asma katlar arsa alanının %20'si kadar emsal kullanılacak şekilde tasarlanmış olup toplamda zemin katlarda arsa alanının %50 (%30+%20)'si kadar emsal kullanılmıştır. Böylelikle arsa alanının %30'u kadar bir emsal alan üzerine oturma gerçekleşmiştir. Bodrum katta bu oturma emsal alanının yarısı kadar brüt apartmana ait ortak kullanım alanı ayrılmış olup geri kalan alan ticari alanın kullanımına ayrılmıştır.

Belirlenen Ticari+Konut Tip-3 alanlarında altı adet ada belirlenmiş olup bunların alanları birbirlerine eşit olacak şekilde 11200 m² olarak belirlenmiştir. Böylelikle tüm adalarda oluşan bodrum ve zemin katların kullanım alanları eşit olmuştur. Bunlar;

-Zemin kat ticari oturum emsal alanı;

$$11200 \text{ m}^2 \times 0.3 = 3360 \text{ m}^2$$

-Zemin kat brüt oturum alanı;

$$3360 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2 \text{ (ortalama zemin kat apartman girişi)} = 3540 \text{ m}^2$$

-Asma kat emsal alanı;

$$11200 \text{ m}^2 \times 0.2 = 2240 \text{ m}^2$$

-Zemin kat toplam ticari emsal alanı;

$$3360 \text{ m}^2 + 2240 \text{ m}^2 = 5600 \text{ m}^2 \text{ (ada alanının \%50'si kadar emsal alan kullanılmıştır.)}$$

-Bodrum kat brüt oturum alanı;

$$3360 \text{ m}^2 + 180 \text{ m}^2 = 3540 \text{ m}^2 \text{ (Zemin kat brüt oturum alanı ile eşittir.)}$$

-Bodrum kat apartmana ait ortak kullanım alanları;

$$3540 \text{ m}^2 \times 0.5 = 1770 \text{ m}^2$$

-Bodrum kat ticari alan;

$$3540 \text{ m}^2 \text{ (zemin kat brüt oturum alanı)} - 1160 \text{ m}^2 = 2380 \text{ m}^2$$

-Toplam ticari alanı;

$$5600 \text{ m}^2 \text{ (zemin kat toplam ticari alan)} + 2380 \text{ m}^2 \text{ (bodrum kat ticari alan)} = 7980 \text{ m}^2$$

olarak belirlenmiştir.

Ticari+Konut Tip-3 Planındaki altı adada toplam 1092 adet konut ve 47880 m² ticari alan tasarlanmıştır. Konutların 624 adedi brüt 140 m², 468 adedi 186 m² olacak şekilde iki tip olarak belirlenmiştir. Bu planda toplam konut inşaat alanı 174408 m², toplam ticari alan 47880 m² ve toplam yapı inşaat alanı 230328 m²'dir.

5.4.3.1. Ticari+Konut Tip-3/1 Planı

11200 m² ada alanına sahip bu bölgede altı adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta iki konut olarak belirlenmiş olup toplam 156 adet konut bulunmaktadır. Konutlar brüt 186 m² olarak tasarlanmıştır.

Ticari+Konut Tip-3/1 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.29.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.29. Ticari+Konut Tip-3/1 planı ile ilgili bilgiler

Ticari+Konut Tip-3/1 Planı	
Ada alanı (m ²)	11200
Konut sayısı (adet)	156
Nüfus sayısı (kişi)	546
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	186
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	143.077
Kat sayısı	14
Blok sayısı	6
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1160
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	29016
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	7980
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	38336
Toplam net taban alanı (m ²)	3360
Toplam emsal alanı (m ²)	27920
TAKS	0.3
KAKS	2.49
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	7660
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	780
Net yeşil alan (m ²)	2880

5.4.3.2. Ticari+Konut Tip-3/2 Planı

11200 m² ada alanına sahip bu bölgede yedi adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta iki konut olarak belirlenmiştir. Konutların 104 tanesi brüt 140 m², 78 tanesi brüt 186 m² olarak tasarlanmış olup toplam 182 adet konut bulunmaktadır. Ortalama konut alanı brüt 159.71 m², emsal alanı ortalama 122.86 m²'dir.

Ticari+Konut Tip-3/2 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.30.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.30. Ticari+Konut Tip-3/2 planı ile ilgili bilgiler

Ticari+Konut Tip-3/2 Planı	
Ada alanı (m ²)	11200
Konut sayısı (adet)	182
Nüfus sayısı (kişi)	637
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	159.71
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	122.86
Kat sayısı	14
Blok sayısı	7
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1160
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	29068
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	7980
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	38388
Toplam net taban alanı (m ²)	3360
Toplam emsal alanı (m ²)	27960.5
TAKS	0.3
KAKS	2.5
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	7660
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	4960
Net yeşil alan (m ²)	2700

5.4.3.3. Ticari+Konut Tip-3/3 Planı

11200 m² ada alanına sahip bu bölgede sekiz adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta iki konut olarak belirlenmiş olup toplam 208 adet konut bulunmaktadır. Konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Ticari+Konut Tip-3/3 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.31.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.31. Ticari+Konut Tip-3/3 planı ile ilgili bilgiler

Ticari+Konut Tip-3/3 Planı	
Ada alanı (m ²)	11200
Konut sayısı (adet)	208
Nüfus sayısı (kişi)	728
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	14
Blok sayısı	8
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1160
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	29120
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	7980
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	38440
Toplam net taban alanı (m ²)	3360
Toplam emsal alanı (m ²)	28000
TAKS	0.3
KAKS	2.5
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	7660
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5120
Net yeşil alan (m ²)	2540

5.4.3.4. Ticari+Konut Tip-3/4 Planı

11200 m² ada alanına sahip bu bölgede sekiz adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta iki konut olarak belirlenmiş olup toplam 208 adet konut bulunmaktadır. Konutlar brüt 140 m² olarak tasarlanmıştır.

Ticari+Konut Tip-3/4 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.32.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.32. Ticari+Konut Tip-3/4 planı ile ilgili bilgiler

Ticari+Konut Tip-3/4 Planı	
Ada alanı (m ²)	11200
Konut sayısı (adet)	208
Nüfus sayısı (kişi)	728
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	140
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	107.69
Kat sayısı	14
Blok sayısı	8
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1160
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	29120
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	7980
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	38440
Toplam net taban alanı (m ²)	3360
Toplam emsal alanı (m ²)	28000
TAKS	0.3
KAKS	2.5
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	7660
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	5120
Net yeşil alan (m ²)	2540

5.4.3.5. Ticari+Konut Tip-3/5 Planı

11200 m² ada alanına sahip bu bölgede yedi adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta iki konut olarak belirlenmiştir. Konutların 104 tanesi brüt 140 m², 78 tanesi brüt 186 m² olarak tasarlanmış olup toplam 182 adet konut bulunmaktadır. Ortalama konut alanı brüt 159.71 m², emsal alanı ortalama 122.86 m²'dir.

Ticari+Konut Tip-3/5 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.33.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.33. Ticari+Konut Tip-3/5 planı ile ilgili bilgiler

Ticari+Konut Tip-3/5 Planı	
Ada alanı (m ²)	11200
Konut sayısı (adet)	182
Nüfus sayısı (kişi)	637
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	159.71
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	122.86
Kat sayısı	14
Blok sayısı	7
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1160
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	29068
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	7980
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	38388
Toplam net taban alanı (m ²)	3360
Toplam emsal alanı (m ²)	27960.5
TAKS	0.3
KAKS	2.5
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	7660
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	4960
Net yeşil alan (m ²)	2700

5.4.3.6. Ticari+Konut Tip-3/6 Planı

11200 m² ada alanına sahip bu bölgede altı adet blok yerleştirilmiştir. Bloklar her katta iki konut olarak belirlenmiş olup toplam 156 adet konut bulunmaktadır. Konutlar brüt 186 m² olarak tasarlanmıştır.

Ticari+Konut Tip-3/6 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.34.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.34. Ticari+Konut Tip-3/6 planı ile ilgili bilgiler

Ticari+Konut Tip-3/6 Planı	
Ada alanı (m ²)	11200
Konut sayısı (adet)	156
Nüfus sayısı (kişi)	546
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	186
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	143.077
Kat sayısı	14
Blok sayısı	6
Toplam yapı taban alanı (m ²)	3540
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	1160
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	29016
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	7980
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	38336
Toplam net taban alanı (m ²)	3360
Toplam emsal alanı (m ²)	27920
TAKS	0.3
KAKS	2.49
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	7660
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	780
Net yeşil alan (m ²)	2880

Ticari+Konut Tip-3 Planı ile ilgili alt başlıklar ve ilgili alanlarla alakalı bilgiler yukarıda ayrı ayrı verildi. Tüm bu parametreler ve ilişkileri derlenip Tablo 5.35.'te sunulmuştur.

Tablo 5.35. Ticari+Konut Tip-3 planı ile ilgili bilgiler

Ticari+Konut Tip-3 Planı	
Toplam ada alanı (m ²)	67200
Toplam konut sayısı (adet)	1092
Toplam nüfus sayısı (kişi)	3822
Tasarlanan ortalama bir konutun brüt alanı (m ²)	159.71
Tasarlanan ortalama bir konutun emsal alanı (m ²)	122.86
Kat sayısı	14
Toplam blok sayısı	42
Toplam yapı taban alanı (m ²)	21240
Toplam bodrum katta bulunan apartmana ait ortak alan (m ²)	6960
Toplam konut brüt inşaat alanı (m ²)	174408
Toplam ticari inşaat alanı (m ²)	47880
Ticari alan harici toplam yapı inşaat alanı (m ²)	181368
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	229248
Toplam net taban alanı (m ²)	20160
Toplam emsal alanı (m ²)	167761
Ortalama TAKS	0.3
Ortalama KAKS	2.5
Toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	45960
Toplam otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	29720
Toplam net yeşil alan (m ²)	16240

5.4.4. Ticari Tip-4 Planı

Ticari Tip-4 olarak adlandırılan adaların imar durumu;

- Tek kat ticari alan
- TAKS: 0.4
- KAKS: 0.4

olarak belirlenmiştir. Ticari alanlar, bu adaların yol cephelerine yerleştirilmiş ve böylelikle ada ortasında kalan alanlar bölgeye hitap edecek şekilde yeşil alan- park alanı olarak kullanıma ayrılmıştır.

Bu plandaki yapıların toplam yapı inşaat alanı 27031 m²'dir.

5.4.4.1. Ticari Tip-4/1 Planı

11032 m² ada alanına sahip bu bölgede toplam 4410 m² ticari olan oluşturulmuştur. Ticari Tip-4/1 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.36.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.36. Ticari Tip-4/1 Planı ile İlgili Bilgiler

Ticari Tip-4/1 Planı	
Ada alanı (m ²)	11032
Konut alanı (m ²)	-
Ticari alan (m ²)	4410
Kat sayısı	1
Toplam yapı taban alanı (m ²)	4410
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	4410
TAKS	0.4
KAKS	0.4
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	6622
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	2940
Ada içi net yeşil alan (m ²)	3682
Ada ortası halka açık kullanımlı yeşil alan-park alanı (m ²)	1787

5.4.4.2. Ticari Tip-4/2 Planı

15999 m² ada alanına sahip bu bölgede toplam 4935 m² ticari olan oluşturulmuştur. Ticari Tip-4/2 Planı ile ilgili bilgiler Tablo 5.37.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.37. Ticari Tip-4/2 planı ile ilgili bilgiler

Ticari Tip-4/2 Planı	
Ada alanı (m ²)	15999
Konut alanı (m ²)	-
Ticari alan (m ²)	4935
Kat sayısı	1
Toplam yapı taban alanı (m ²)	4935
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	4935
TAKS	0.31
KAKS	0.31
Ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	11064
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	3300
Ada içi net yeşil alan (m ²)	7764
Ada ortası halka açık kullanımlı yeşil alan-park alanı (m ²)	5619

Ticari Tip-4 Planı ile ilgili alt başlıklar ve ilgili alanlarla alakalı bilgiler yukarıda ayrı ayrı verildi. Tüm bu parametreler ve ilişkileri derlenip Tablo 5.38.'de sunulmuştur.

Tablo 5.38. Ticari Tip-4 planı ile ilgili bilgiler

Ticari Tip-4 Planı	
Ada alanı (m ²)	27031
Konut alanı (m ²)	-
Ticari alan (m ²)	9345
Kat sayısı	1
Toplam yapı taban alanı (m ²)	9345
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	9345
Ortalama TAKS	0.35
Ortalama KAKS	0.35
Ada içi toplam yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	17686
Otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	6240
Ada içi net yeşil alan (m ²)	11446
Ada ortası halka açık kullanımlı yeşil alan-park alanı (m ²)	7406

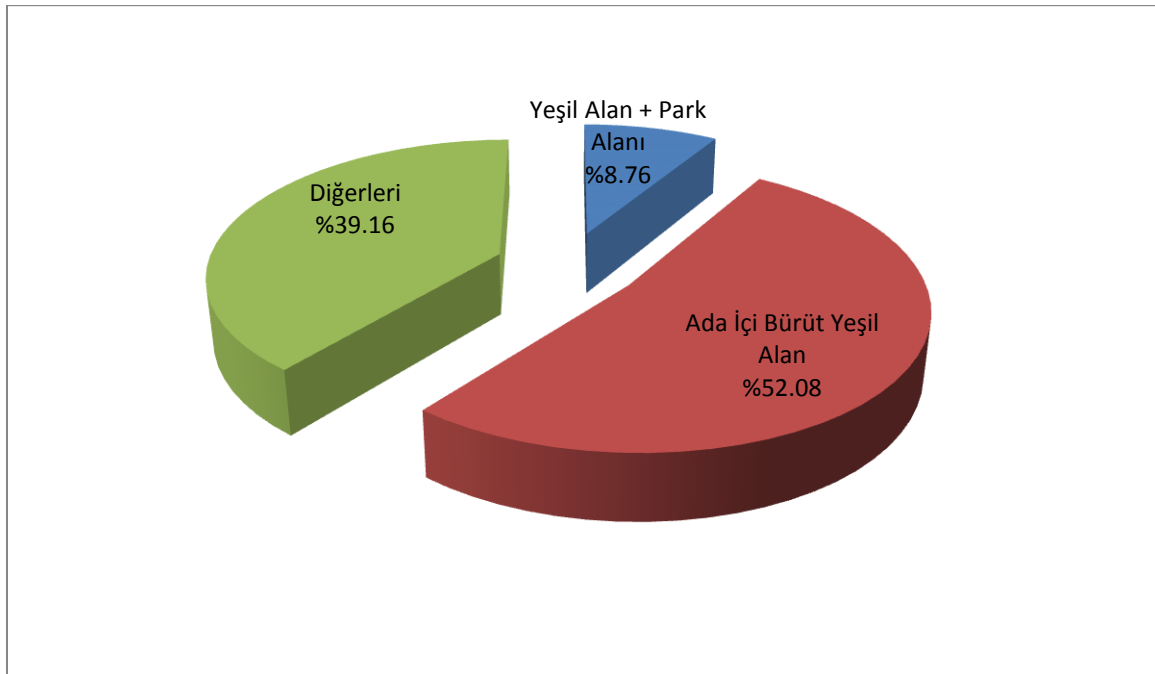
5.4.5. Yeşil Alan + Park

Halkın ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda mevcutta yeterli yeşil alan ve park alanı bulunmadığı görüldü. Bu doğrultuda seçtiğimiz beş ada tamamen Yeşil Alan + Park alanına dönüştürüldü. Ayrıca bunlara ek olarak Ticari Tip-4 Planı'nda ada ortasında kullanıma elverişli olacak şekilde halka açık yeşil alan ve park alanı oluşturuldu. Oluşturulan bu alanlar sırasıyla;

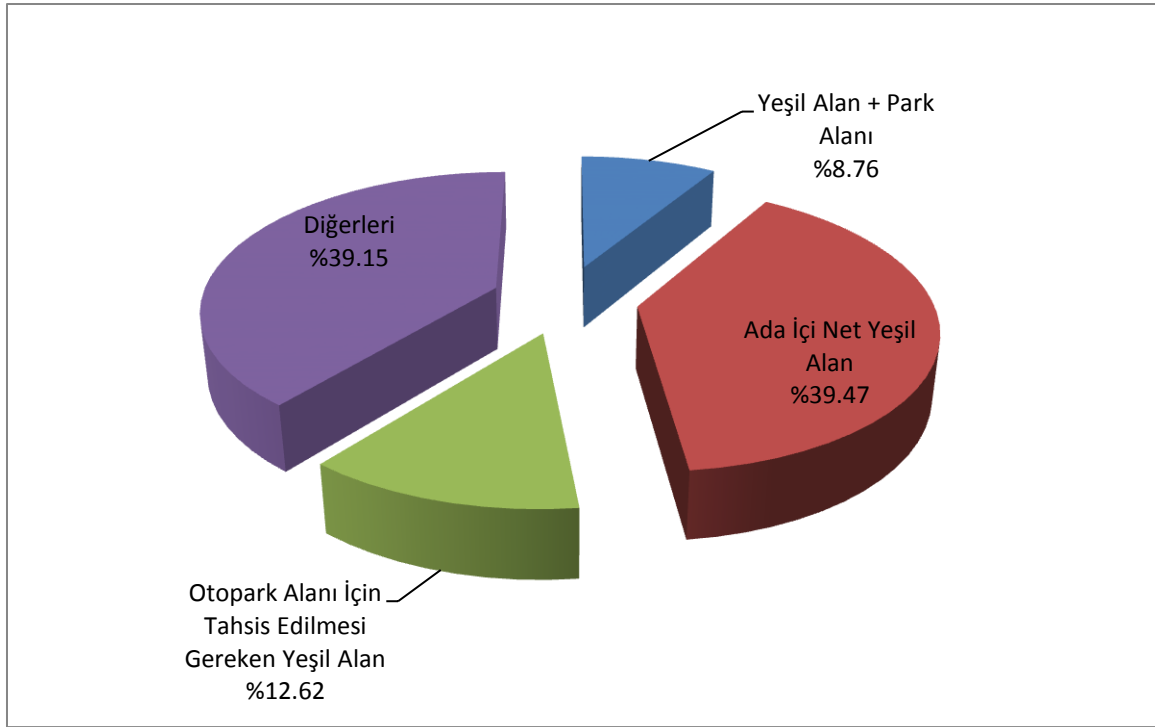
- Yeşil Alan + Park -1
- Yeşil Alan + Park -2
- Yeşil Alan + Park -3
- Yeşil Alan + Park -4
- Yeşil Alan + Park -5
- Yeşil Alan + Park -6
- Yeşil Alan + Park -7

olarak adlandırıldı.

Yapılan çalışmalarla elde edilen tüm yeşil alanların toplam çalışma alanı üzerindeki yüzdelik dağılımı Şekil 5.14. ve Şekil 5.15.'te gösterildi.



Şekil 5.14. Toplam bütüt yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı (%)



Şekil 5.15. Toplam net yeşil alanın çalışma alanındaki yüzdelik dağılımı

Söz konusu Yeşil Alan + Park alanları ile ilgili bilgiler Tablo 5.39.'da verilmiştir.

Tablo 5.39. Yeşil alan + park alanları ile ilgili bilgiler

Yeşil Alan + Park		
Yeşil Alan + Park-1	Ada alanı	5341 m ²
Yeşil Alan + Park-2	Ada alanı	4943 m ²
Yeşil Alan + Park-3	Ada alanı	5157 m ²
Yeşil Alan + Park-4	Ada alanı	5529 m ²
Yeşil Alan + Park-5	Ada alanı	7432 m ²
Yeşil Alan + Park-6	Parsel alanı (Ticari Tip-4 Planı adası içerisinde oluşturulan halkın ortak kullanımına sunulan alan)	1787 m ²
Yeşil Alan + Park-7	Parsel alanı (Ticari Tip-4 Planı adası içerisinde oluşturulan halkın ortak kullanımına sunulan alan)	5619 m ²
Toplam		35808 m²

Yapılan hesaplar dâhilinde elde edilen yeşil alan + park alanları 35808 m², bölge nüfusu 11998 kişi ve kişi başına düşen yeşil alan + park alanı yaklaşık 3 m²'dir. Böylelikle yapılan hesaplarla nüfusu 10-15 bin olan mahalle tipli bölgelerde 1-4 m²/kişi olması gereken açık yeşil alan ve normları standardı [83] sağlamış olmaktadır.

5.4.6. Sosyal Donatı Alanı

Çalışma alanımızda gerekli öngörüler oluşturularak mevcutta konut adası olarak kullanılan bir ada tamamen konut ve ticari alandan arındırılarak, 9095 m² ada alanına sahip olacak şekilde Sosyal Donatı Alanı olarak (sağlık, sosyo-ekonomik vb. alanlar) topluma hizmet verecek şekilde ayrıldı.

Söz konusu bu alanın yapılaşması tabanda en fazla arsa alanının %40'ı olarak belirlenecek olup, arsa alanının %60'ı kadar alan, ada içi yeşil alan olarak kullanıma sunulacaktır. Bu alanı hesaplayacak olursak;

$9095 \text{ m}^2 \times 0.6 = 5457 \text{ m}^2$ 'dir (Yapılacak maksimum yapılaşmaya göre belirlenen ada içi yeşil alan).

Sosyal Donatı Alanı belirlenirken ada seçimi, çalışma alanımızın çekirdek bölge olarak tanımlanan bölgesinin içerisinde kalacak şekilde yapıldı (Şekil 5.10, Şekil 5.13). Böylelikle bu alan çalışma alanımızın tümünün ihtiyaçlarına hitap etmiş oldu.

5.4.7. Eğitim Alanı

Halihazırda kullanılan eğitim alanlarındaki yapı alanlarının tümü muhafaza edildi. Bu adaların alanları, yolların genişliği ve doğrultusuna göre yeniden düzenlendi. Yapılan bu düzenlemeyle belirlenen alanlar ve bu alanların değişimleri Tablo 5.40.'ta gösterilmiştir.

Tablo 5.40. Eğitim planlı alanlar ile ilgili bilgiler

Eğitim Planlı Alanlar	
Eğitim-1 ada alanı (m ²)	8535
Eğitim-1 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	1279
Eğitim-1 ada ada içi yeşil alan (m ²)	7256
Eğitim-1 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	5877
Eğitim-2 ada alanı (m ²)	7601
Eğitim-2 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	595
Eğitim-2 ada ada içi yeşil alan (m ²)	7006
Eğitim-2 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	1190
Eğitim-3 ada alanı (m ²)	10515
Eğitim-3 ada toplam yapı taban alanı (m ²)	2809
Eğitim-3 ada ada içi yeşil alan (m ²)	7706
Eğitim-3 ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	8131
Toplam eğitim ada alanı (m ²)	26651
Toplam eğitim yapı taban alanı (m ²)	4683
Toplam eğitim alanı ada içi yeşil alan (m ²)	21968
Toplam eğitim yapı inşaat alanı (m ²)	15198

5.4.8. Dini Alan

Hali hazırda kullanılan dini alanlarındaki iki ada birleştirilip yapı alanlarının tümü muhafaza edildi. Oluşan adanın alanı, yolların genişliği ve doğrultusuna göre yeniden düzenlendi. Yapılan bu düzenlemeyle belirlenen alanlar ve bu alanların değişimleri Tablo 5.41.'de gösterilmiştir.

Tablo 5.41. Dini planlı alanlar ile ilgili bilgiler

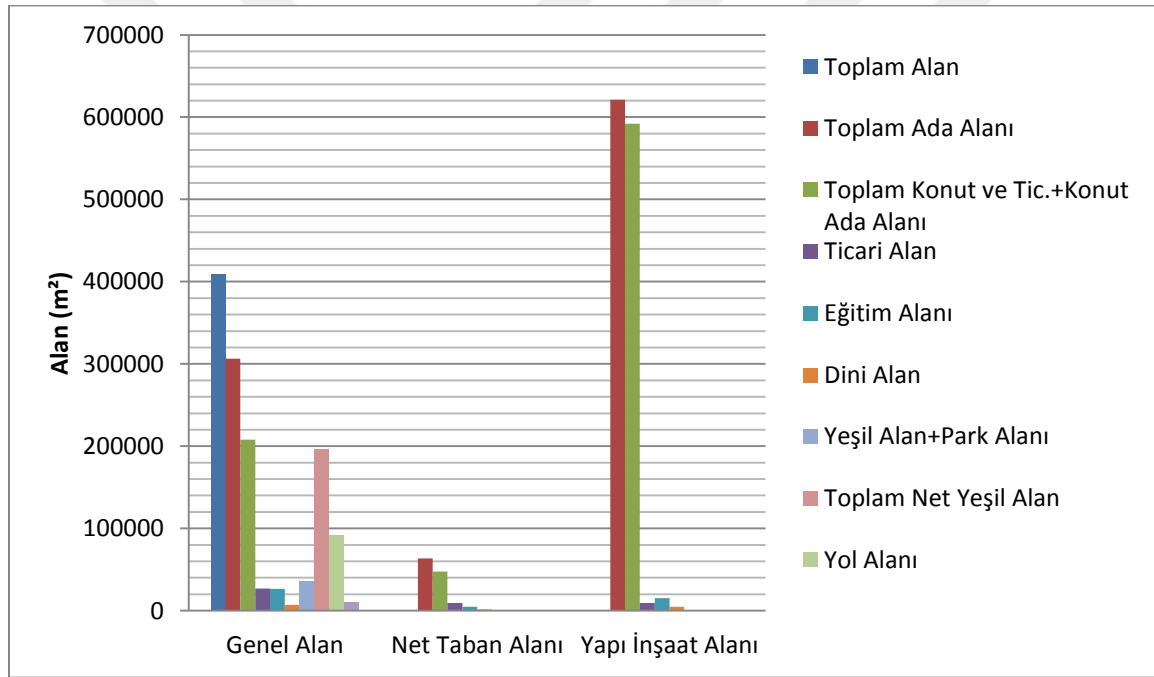
Dini Planlı Alanlar	
Dini ada alanı (m ²)	7175
Dini ada toplam yapı taban alanı (m ²)	1843
Dini ada ada içi yeşil alan (m ²)	5332
Dini ada toplam yapı inşaat alanı (m ²)	4607

Tüm çalışma alanı ile ilgili alt başlıklar ve bilgilerin özeti Tablo 5.42.'de sunulmuş olup alan dağılımları Şekil 5.16.'da gösterilmiştir.

Tablo 5.42. Çalışma alanı öneri planlama ile ilgili bilgiler

Çalışma Alanı Öneri Planlama	
Toplam çalışma alanı (m ²)	408695
Toplam ada alanı (m ²)	306300
Yol + Cep otopark alanı (m ²)	102395
Toplam konut ada alanı (m ²)	140746
Toplam Ticari+Konut Planı ada alanı (m ²)	67200
Konut sayısı (adet)	3428
Nüfus sayısı (kişi)	11998
Nüfus yoğunluğu (kişi/m ²)	0.029
Ticari ada alanı (m ²)	27031
Eğitim ada alanı (m ²)	26651
Dini ada alanı (m ²)	7175
Yeşil alan + park alanı (m ²)	35808
Sosyal donatı alanı (m ²)	9095
Yol alanı (m ²)	91570
Cep otopark alanı (m ²)	10825
Toplam Konut + Ticari+Konut planı net taban alanı (m ²)	47729.2
Toplam konut emsal alanı (m ²)	385724.8
Toplam Ticari+Konut planı ticari emsal alanı (m ²)	33600
Toplam Konut + Ticari+Konut planı yapı inşaat alanı (bodrum katta yer alan apartmana ait ortak kullanım alanları dahil) (m ²)	592128
Toplam ticari plan net taban alanı (m ²)	9345
Toplam ticari plan yapı inşaat alanı (m ²)	9345
Toplam eğitim net taban alanı (m ²)	4683
Toplam eğitim yapı inşaat alanı (m ²)	15198
Toplam dini net taban alanı (m ²)	1843
Toplam dini yapı inşaat alanı (m ²)	4607
Konut + Ticari+Konut planlı adalar toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	105646
Konut + Ticari+Konut planlı adalar toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi	150966

Çalışma Alanı Öneri Planlama	
gereken minimum alan (m ²)	
Ticari adalar toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	11446
Ticari adalar toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	17686
Konut ve ticari dışı adalar (eğitim, dini, sosyal donatı alanı) toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	44203
Toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	161295
Toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	212855
Toplam yapı taban alanı (m ²)	72951
Toplam net taban alanı (m ²)	63600.2
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	621278
Genel toplam net yeşil alan (yeşil alan+park alanı + ada içi net yeşil alan)	197103
Genel toplam brüt yeşil alan (yeşil alan+park alanı + ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan) (m ²)	248663



Şekil 5.16. Çalışma alanı öneri planlama alan dağılımları

5.5. Çalışma Alanının Mevcut ve Öneri Planlama Halinin Karşılaştırılması

Çalışma alanımız birçok yönden ele alınıp yeniden tasarlanmıştır. Böylelikle hem mevcut hem de planlanan yeni alanı ile ilgili birçok veri elde edilmiştir. Bu veriler Tablo 5.43.'te karşılaştırılmıştır.

Tablo 5.43. Çalışma alanının mevcut ve öneri planlama halinin karşılaştırılması

Çalışma Alanı	Mevcut Durum	Öneri Planlanan Durum
Toplam çalışma alanı (m ²)	408695	408695
Toplam ada alanı (m ²)	321771	306300
Yol + Cep otopark alanı (m ²)	86921	102395
Toplam konut ada alanı (m ²)	271340	140746
Toplam Ticari+Konut Planı ada alanı (m ²)	-	67200
Konut sayısı (adet)	2822	3428
Nüfus sayısı (kişi)	9877	11998
Nüfus yoğunluğu (kişi/m ²)	0.024	0.029
Ticari ada alanı (m ²)	10988	27031
Eğitim ada alanı (m ²)	27783	26651
Dini ada alanı (m ²)	6638	7175
Yeşil alan + park alanı (m ²)	5022	35808
Yol alanı (m ²)	76170	91570
Cep otopark alanı (m ²)	10754	10825
Toplam Konut + Ticari+Konut planı net taban alanı (m ²)	69075.2	47729.2
Toplam konut emsal alanı (m ²)	334705.1	385724.8
Toplam Ticari+Konut planı ticari emsal alanı (m ²)	-	33600
Toplam Konut + Ticari+Konut planı yapı inşaat alanı (bodrum katta yer alan apartmana ait ortak kullanım alanları dahil) (m ²)	467800	592128
Toplam ticari plan net taban alanı (m ²)	6971	9345
Toplam ticari plan yapı inşaat alanı (m ²)	6971	9345
Toplam eğitim net taban alanı (m ²)	4683	4683
Toplam eğitim yapı inşaat alanı (m ²)	15198	15198
Toplam dini net taban alanı (m ²)	1843	1843
Toplam dini yapı inşaat alanı (m ²)	4607	4607
Konut + Ticari+Konut planlı adalar toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	171702	105646
Konut + Ticari+Konut planlı adalar toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	190522	150966
Ticari adalar toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	1613	11446
Ticari adalar toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	4017	17686
Konut ve ticari dışı adalar (eğitim, dini, sosyal donatı alanı) toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	29508	44203
Toplam ada içi net yeşil alan (m ²)	201210	161295
Toplam ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan (m ²)	224047	212855
Toplam yapı taban alanı (m ²)	94086	72951
Toplam net taban alanı (m ²)	82572.2	63600.2
Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	494576	621278
Genel toplam net yeşil alan (yeşil alan+park alanı + ada içi net yeşil alan)	206232	197103
Genel toplam bürüt yeşil alan (yeşil alan+park alanı + ada içi yeşil alan + otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan) (m ²)	229069	248663

Yapılan öneri planlama ile seçilen çalışma bölgesinde elde edilen verilere göre toplam ada alanında % 4.8 azalma meydana gelmiştir. Yol+cep otopark alanında % 17.8 artma oluşmuştur. Yol alanı tek başına % 20.2 artış gösterirken cep otopark alanı plan üzerinde neredeyse aynı kalmıştır fakat halihazırda site bahçe duvarlarının ve kaldırımların bilinçsizce yapılması nedeniyle verimli şekilde kullanılamayan söz konusu bu alanlar % 100 verimle çalışma alanımıza hizmet verecek şekilde yeniden tasarlanmıştır. Yeşil alan+park alanı % 613'lük artış göstermiş, eğitim alanları ise çevre yolları yeniden düzenlenerek tasarlanmıştır. Dini alanları tasarlarken, mevcutta bulunan iki ada birleştirilip tek ada haline getirilmiştir. Böylelikle ada alanında % 8.1 artış meydana gelmiştir. Konut ada alanı ve Ticari+Konut alanı toplamında % 23.4 azalma, ticari ada net kullanım alanında ise % 78.6 artma meydana gelmiştir.

Çalışma alanımızda toplam konut sayısında ve nüfusta % 21.5 artış meydana gelmiştir. Nüfus yoğunluğu 0.024 kişi/m² iken yeni planlanan alanımızda 0.029 kişi/ m²'dir. Genel toplam brüt yeşil alan (yeşil alan+park alanı, ada içi yeşil alan, otopark için tahsis edilmesi gereken minimum alan) % 8.6'lık artış gösterirken genel toplam net yeşil alan (yeşil alan+park alanı, ada içi yeşil alan) % 4.4'lük azalma göstermiştir. Böylelikle çalışma alanımızda brüt hesapta kişi başına düşen yeşil alan 20.7 m², net yeşil alan hesabında kişi başı 16.4 m² olmuştur.

Toplam yapı taban alanı % 22.5 azalmıştır, net taban alanı ise %23 azalmıştır. Toplam inşaat alanı % 25 artmıştır. Bunun yanında ticari yapı inşaat alanı % 34 artmıştır.

Konut, Ticari+konut alanlarında (ticari alanlar hariç tüm alanlar) toplam inşaat alanı %16.3, konut emsal alanları toplamı ise % 15.2 artmıştır.

5.6. Çalışma Alanı Maliyet Hesabı

Çalışma alanında yapılan tüm çalışmalarının hayata geçirilebilmesi için projenin yapımını üstlenecek yüklenicinin maliyet hesabı ve elde edeceği kâr oranı, bunun yanında hak sahiplerinin en az 2/3'sinin razı olması amacıyla hak sahiplerine vadedilen pay oranı gerçeği yansıtmalıdır. Bu bağlamda yaptığımız hesaplarda birim maliyetler 4 Mayıs 2017 tarih 30056 sayılı resmi gazete tebliğine göre 2017 yapı yaklaşık birim maliyetlerinden alınmış olup satış fiyatları da oluşan birimlerin yapılan saha çalışmasıyla TL/m² olarak belirlenmiştir. Çalışma alanında yapılacak yapıların özelliklerine göre yapı sınıfları ilgili mevzuata göre belirlenmiş olup tek katlı ticari yapılar 2B yapı sınıfında, dört katlı konutlar 3B yapı sınıfında, on iki ve on dört katlı konut ve konut + ticari yapılar 4C yapı sınıfında değerlendirilmiştir [84].

4 Mayıs 2017 tarih 30056 sayılı resmi gazete tebliğine göre 2017 yapı yaklaşık birim maliyetleri [84];

-2B: 419 TL/m²

-3B: 838 TL/m²

-4C: 1135 TL/ m²'dir.

Söz konusu birim fiyat hesabında genel giderler (%15), yüklenici kârı (%10) ve inşaat birim maliyeti (%75) dâhil edilerek belirlenmiştir.

Çalışma alanındaki toplam inşaat alanları, yapı sınıfları, birim maliyet ve maliyet hesapları Tablo 5.44.'te verilmiştir.

Tablo 5.44. Yapı yaklaşık maliyeti ve ilgili veriler

Yapı Yaklaşık Maliyeti ve İlgili Veriler		
Planlanan toplam yapı inşaat alanı	621278 m²	
2B Yapı sınıfına dâhil olan yapı inşaat alanı (Ticari TİP-4)	9345 m²	
2B Yapı sınıfı yaklaşık birim maliyeti	419 TL/ m²	
2B Yapı sınıfı yaklaşık maliyeti	3.915.555,00 TL	
3B Yapı sınıfına dâhil olan yapı inşaat alanı (Konut TİP-2)	64400 m²	
3B Yapı sınıfı yaklaşık birim maliyeti	838 TL/ m²	
3B Yapı sınıfı yaklaşık maliyeti	53.967.200,00 TL	
4C Yapı sınıfına dâhil olan yapı inşaat alanı (Konut TİP-1, Ticari+Konut TİP-3)	298480 m² (TİP-1)	528808 m²
	230328 m² (TİP-3)	
4C Yapı sınıfı yaklaşık birim maliyeti	1135 TL/ m²	
4C Yapı sınıfı yaklaşık maliyeti	600.197.080,00 TL	
Genel Giderler (%15) + Yüklenici Kârı (%10)	164.519.958,75 TL	
Toplam Yapı Yaklaşık Maliyeti (Genel Giderler (%15) + Yüklenici Kârı (%10) dâhil)	658.079.835,00 TL	

Mevcut çalışma alanında toplam 6971 m² ticari alan (yapı alanı), ortalama brüt alanı 138.8 m² olan toplam 2822 adet konut bulunmaktadır. Konutlardan 2760 adetinin ortalama brüt alanı 135.1 m², 62 adetinin ortalama brüt alanı 302.1 m²'dir. Çalışma dâhilinde 2960 adet brüt 140 m² ve 468 adet brüt 186 m² konut, 47880 m² alanlı Tip-3 planında Malatya Caddesine cephele ticari alan ve 9345 m² alanlı Tip-4 planında tek katlı ticari alanlar tasarlanmıştır. 140 m² brüt alanlı konutlardan 2760 adet, 186 m² brüt alanlı konutlardan 42 adet ve tek katlı ticari yapılardan 6971 m² alana tekabül eden kısımları hak sahiplerine verilecektir. Böylelikle planlanan kentsel dönüşüm projesi kapsamında konut sahibi olan hak sahiplerine birer adet konut, tek katlı ticari alanı olan hak sahiplerine ise eşit yapı alanına

denk gelecek ticari alan tahsis edilecektir. Geriye kalan 200 adet bürüt 140 m², 426 adet bürüt 186 m² alana sahip olan konutlar ve 2374 m² tek katlı ticari yapılarla Tip-3 planında 47880 m² alanlı ticari yapılar bu hesap dâhilinde satışa sunulacaktır. Yapılan piyasa araştırmasına göre çalışma alanındaki ortalama konut satış fiyatı 2300 TL/m², Tip-4 planındaki tek katlı ticari yapıların ortalama satış fiyatı 5000 TL/m² ve Tic-3 planındaki ticari alanın ortalama satış fiyatı 8350 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Tüm bu hesaplar doğrultusunda satışa sunulacak yapılar ve elde edilen bedel Tablo 5.45.'te gösterilmiştir.

Tablo 5.45. Satış bedelleri ve ilgili veriler

Satış Bedelleri ve İlgili Veriler	
Satışa Sunulacak Birimler	Alanlar ve Bedeller
Toplam konut alanı	107236 m ²
Konut birim satış bedeli	2300 TL
Toplam konut satış fiyatı	246.642.800,00 TL
Tip-4 planında bulunan tek katlı ticari alanlar	2374 m ²
Tip-4 planında bulunan tek katlı ticari alanların birim satış bedeli	5000 TL
Toplam Tip-4 planında bulunan tek katlı ticari alanların satış bedeli	11.870.000,00 TL
Tip-3 planında bulunan ticari alanlar	47880 m ²
Tip-3 planında bulunan ticari alanların birim satış fiyatı	8350 TL
Toplam Tip-3 planında bulunan ticari alanların satış bedeli	399.798.000,00 TL
Toplam Satış Bedeli	658.310.800,00 TL

Elazığ ili Merkez ilçesi Abdullahpaşa Mahallesindeki çalışma alanının kentsel dönüşüm projesini gerçekleştirebilir kılmak için projeden doğrudan etkilenecek olan hak sahiplerine uzlaşılabilir değerler sunmak esastır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 inşaat birim fiyat analizindeki %25 yüklenici kârı (genel giderler %15, yüklenici kârı %10) göz önüne alınarak çalışma alanındaki yapıların dağılımı gerçekleştirilmiştir. Bu noktadan hareketle 2960 adet bürüt 140 m², 468 adet bürüt 186 m² alana sahip konut ve bunun yanında 57225 m² ticaret alanı tasarlanıp hesaplamaları yapılmıştır.

Ortalama konut bürüt alanı 140 m² olan 2760 adet, 186 m² bürüt alanlı konutlardan 42 adet ve tek katlı ticari yapılardan 6971 m² alana tekabül eden kısımları söz konusu kentsel dönüşüm projesi kapsamında hak sahiplerine verilmiştir. Böylece hak sahiplerine herhangi bir mağduriyete yol açmadan daha modern, depreme dayanıklı, bölgenin ihtiyaçlarına karşılık verebilen konutlar sunulmuştur. Önerilen kentsel dönüşümle açık alanların iyileştirilmesi, donatı eksikliğinin giderilmesi, ulaşımın geliştirilmesi sağlanarak bölge yeniden canlandırılmış ve daha yaşanılabilir hale dönüştürülmüştür.



6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm; hızlı kentleşme sonucu oluşan çarpık, düzensiz ve bölgenin ihtiyaçlarına verimli bir şekilde karşılık veremeyen alanların yeniden yapılandırılmasını, daha verimli hale dönüştürülmesini amaçlamıştır. Merkezi alanlarda; bölgenin kaçak yapılaşmayla bozulan fiziksel ve sosyal dokusunun, kentsel dönüşüm projeleriyle tekrar kente kazandırılması hedeflenmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının her aşamasına, şehir halkının, uzman kurum ve kuruluşların, kamu ve özel sektör temsilcilerinin katılımına imkân sağlanmalıdır. Ayrıca kentsel dönüşüm projeleri uzun vadeli projeler olduğundan, bu projelerin devamlılığının sağlanması, projelerin başarı sağlaması için oldukça önemlidir.

Bu çalışmada, kentsel dönüşüm tanımlanarak, sosyal ve hukuki boyutları ile ele alınmıştır. Daha sonra Türkiye'de yapılmış bazı Kentsel Dönüşüm Projeleri incelenmiş ve bu doğrultuda Elazığ Merkez Abdullahpaşa Mahallesinde 40.9 ha'lık bir çalışma alanı belirlenmiştir.

Belirlenen çalışma alanı birçok yönden irdelenmiş olup öncelikle imar planı ölçeğinde bölgenin ihtiyaçlarına daha verimli bir şekilde karşılık verebilecek biçimde öneri planlama yapılmıştır. Daha sonra projenin uygulanabilirliği göz önünde bulundurularak kat adedi, yapı alanları ve konumu dikkate alınarak tasarımda çeşitlilik sağlanmış ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda yapılacak tüm yapıların yüklenici kârda dikkate alınarak maliyet hesapları yapılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda meydana gelen birimlerin satış fiyatları TL/m² olarak belirlenmiş olup hak sahiplerine yaklaşık olarak hak sahiplik oranına denk olacak şekilde taşınmaz verilmesi hedeflenmiştir.

Çalışma alanında yapı yükseklikleri belirlenirken Malatya Caddesine cephe alan parsellerde 14 kat, 267. Sok ve Saray Bosna Caddesine cephe alan parsellerde 12 kat, alan içerisinde kalan konut parsellerinde 4 kat imar uygulanmıştır. Böylelikle hem hak sahiplerinin 2/3 çoğunluğunun projeye katılması için verilecek konutlarda kat sayısı, cephe aldığı yol vb. gibi çeşitli seçenek sunularak projenin uygulanabilirliği, hem de çalışma alanı içerisinde bloklar arası görsel temas ve tüm blokların yeşil alanlara hâkimiyeti sağlanmıştır.

Yapılması hedeflenen kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinden başka yüklenici açısından söz konusu projenin cazip gelmesi çok önemlidir. Bunun içinse yüklenici tarafından hedeflenen maliyet fiyatlarının, hak sahiplerine verilmesi

gereken pay oranlarının, satış fiyatlarının ve elde edilecek tüm sonuçların hem gerçeği yansıtması hem de yüklenicinin kar edebileceği bir potansiyeli yansıtması gerekmektedir. Aksi takdirde tamamı devlet eliyle yürütülmeyen projelerde çeşitli sorunlar meydana gelebilmektedir. Bu nedenle yaptığımız tüm çalışmada öncelikle hak sahiplerine herhangi bir mağduriyet yaşanmaması için ortalama hak sahiplik oranında pay verilmesi hedeflenmiştir. Oluşturulan birimlerin konumu, kat sayısı, yapı alanı dikkate alınarak gerekli çeşitlilik oluşturulmuş ve 2/3 oranındaki anlaşmanın sağlanabilirliği amaçlanmıştır. Bunun yanında bölge halkının depreme dayanıklı, modern, otopark sorunu olmayan, yeşil alan + park alanlarına, sosyal donatılara ve daha geniş yollarla ulaşımı sağlanan bir bölgeye sahip olması sağlanmıştır. Tüm bu hesaplar söz konusu kentsel dönüşüm projesinin uygulanabilirliği için yeterli olmamakta, projeyi üstlenen yüklenicinin hedeflenen tüm yapıları yapıp, hak sahiplerine hedeflenen pay oranlarını verip bunun yanında gerekli kâr oranını sağlaması gerekmektedir.

Elde edilmesi gereken kâr oranlarında çevresel ve bölgesel faktörden dolayı farklılık görülebilmektedir. Bu nedenle yaptığımız çalışmada hesaplamaların net olması için kâr oranları, genel giderler ve yapı maliyetleri hesaplanırken 4 Mayıs 2017 tarih 30056 sayılı resmi gazete tebliğine göre 2017 yapı yaklaşık birim maliyetleri [84] dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak öncelikle belirlenen çalışma alanı ve mevcutta bulunan taşınmaz birimler plan dâhilinde öneri planlama ile yeniden düzenlenmiştir. Daha sonra kentsel dönüşüm kapsamında gerek hak sahiplerinin memnuniyeti gerekse yüklenici kârı göz önünde bulundurularak planlanan birimler oluşturulmuş ve ilgili mevzuatlar dâhilinde maliyet hesapları yapılmıştır. Daha sonra hak sahiplerine ayrılan pay verilip belirlenen satış fiyatları ile hedeflenen satış fiyatları sağlanmış olup projenin uygulanabilirliği ortaya koyulmuştur.

Bir dönüşüm projesinin başarılı olabilmesi için, kentsel dönüşüm alanlarının terk edilerek çöküntü alanları haline gelmemesi için; bu alanları sadece konut alanları olarak planlamak yerine konut alanlarının yanı sıra çalışma alanları ve sosyal donatı alanları ile bir bütün oluşturulması sağlanmalıdır. Kentlerdeki yaşamı tüm özellikleriyle mahalle konsepti içerisinde kurmak dikkat edilmesi gereken bir nokta olmalıdır. Kamusal alanlar oluşturularak ortak yaşam kültürünü benimseterek bu bölgelerde sosyal hayat canlandırılmalıdır. Ayrıca bölgelerin ulaşım imkânlarının arttırılarak kentin diğer bölgeleriyle ilişkisini sağlamaktır.

Kentsel Dönüşüm projelerinin hazırlanması ve uygulanmasında şehirlerin sosyal ve kültürel dokularının korunması gerekir. Çünkü dönüşüm projelerinin amacı, yeni şehirler oluşturmak değil, mevcut şehirleri yaşanabilir mekânlar haline getirmektir. Bu projelerin

tümü gerçekleştirilirken belli kişiler tarafından rant aracı olarak kullanılabilir. Gerek yapılacak yasal düzenlemelerde gerekse projelerde, haksız kazançları engelleyecek hükümlere yer verilmelidir.

Kentsel Dönüşüm uygulamasında başarının sağlanabilmesi için aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir;

- Proje alanını ve yöre halkını iyi anlayabilmek, sorunlarına doğru tespitler ve çözümler üretebilmek için kapsamlı analizler yapılmalı,
- Kentsel dönüşümün başından sonuna kadar aktörler birlikte hareket etmeli ve sürece dâhil olmalı,
- Hazine arazilerinin yer tespitleri yapılmalı, mülkiyet yapısı belirlenmeli,
- Şehir halkının, uzman kurum ve kuruluşların, kamu ve özel sektör temsilcilerinin katılımına imkân sağlanmalıdır.
- Yapılacak yasal düzenlemelerde haksız kazancı engelleyecek hükümler olmalı,
- Kentleşmenin sadece konut boyutunu değil sosyal, ekonomik, kültürel yönleriyle de dönüştürmeyi, geliştirmeyi hedef alan yasal bir düzenleme olmalı,
- Kentsel dönüşümle ortaya çıkan rant, sadece aktörler arasında değil, kent ve kentlilerle paylaştırılmalı,
- Planlı ve yeterli oranda donatı ve yeşil alan yapılmalı,
- Dönüşüm sonrası yerel halkın bölgeyi terk etmemesi için sosyal ve ekonomik yaklaşımlar ele alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde kamusal alanlar büyüdükçe, bu alanların topluma faydaları artacaktır. Uzun vadede toplumlar yarar gördükçe, hem sosyal hem de ekonomik yönden kamu yararı sağlanacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerine gerekli olanaklar sağlanacak olursa (teknik altyapı, hukuksal ve mali olanaklar) gayet başarılı neticelerin alınabileceği görülmektedir. Kentsel dönüşümde yapılmış başarılı örnekler de toplumsal barışın ve sosyal adaletin sağlanması açısından son derece önemlidir. Bu noktadan hareketle söz konusu çalışmanın bu ve benzer konularda yapılacak çalışmalara yol göstermesi amaçlanmıştır.

KAYNAKLAR

- [1] **Muti, A.**, 2014. Kentsel Dönüşüm ve Erzurum Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- [2] **Karabaş, F.**, 2010. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [3] **Polat, S., Dostoğlu, S.**, 2007. “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri” Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa.
- [4] **Anon**, 1988. Ana Britanica, Ana Yayıncılık, İstanbul.
- [5] **Aydemir, Ş., Aydemir, S. E., Beyazlı D. Ş., Ökten, N., Öksüz, A. M., Özyaba, M., Sancar, C., Aydınürk Y.**, 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, Akademi Kitabevi, Trabzon
- [6] **Jones, E.J.**, 1967. TownsandCities, Oxford UniversityPress, London.
- [7] <http://www.fortuneturkey.com/suudi-arabistan-mega-kenti-2035te-bitirmek-istiyor-13358#popup> 20.01.2016.
- [8] **Garnier, B.J., Chabot, G.**, 1967. Urban Geography, Longman.
- [9] **Hartshorn, T. A., Dent, B. D., Heck, J. I.**, 1992. Interpreting the City: An Urban Geography, John Wiley.
- [10] **Harvey, D.**, 1973. Social Justice and The City, Edward Arnold, London.
- [11] http://www.innovation.cc/discussion_papers/Urban_Renaissance.htm 27.12.2015.
- [12] **Berry, B. J. L.**, 1973. The Human Consequences of Urbanization, St. Martin's Press, New York.
- [13] **Castells, M.**, 1979. Urban Question, Edward Arnold, London.
- [14] **Friedman, J., Wulff, R.**, 1976. The Urban Transition, Edward Arnold.
- [15] **Klaassen, L. H., Molle, W. T. M., Paelink, J. H.**, 1981. Dynamics of Urban Development, Gower, Aldershot, Hants, UK
- [16] **Gordon, P., Richardson, W.H.**, 1999. "Is Sprawl Inevitable? Lessons from Abroad" Paper presented at ACSP Congress, Chicago, <http://www.atlanta.bizjournals.com/atlanta.ies/200/05/focus4.html>
- [17] **Uyan, A.**, 2008. Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği”. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- [18] **Tekeli, İ., Erder, L.**, 1978. İç Göçler, HÜ, Ankara.
- [19] **Aydemir, Ş.**, 1989. Gelişme Odakları-Göç Hareketleri İlişkisi: Bölgesel Kalkınma Politikalarında Göç, 2.Ulusal Bölge Bilimi Kongresi, İTÜ, İstanbul.
- [20] **Ersoy, M.**, 1985. Göç ve Kentsel Bütünleşme, Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı, YayınNo:2, Ankara.
- [21] **Kartal, K.**, 1992. Türkiye'de Kentleşme, Adım Yayıncılık, Türkiye.
- [22] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (1963), I. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1963-1967, Ankara.
- [23] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (1968), II. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1968-1972, Ankara.
- [24] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (1973), III. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1973-1977, Ankara.

- [25] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (1979), IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1979-1983, Ankara.
- [26] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (1985), V. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1985-1989, Ankara.
- [27] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (1990), VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1990-1994, Ankara.
- [28] **Rostow, W. W.**, 1960. Stages of Economic Growth, Cambridge, Mass.
- [29] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (1996), VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1996-2000, Ankara.
- [30] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (2001), VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2001-2005, Ankara.
- [31] DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), (2007), IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2007-2013, Ankara.
- [32] **Burgess, E. W., Park, R. E.**, 1925. The City, Uni. of Chicago Press.
- [33] **Murdie, R. A.**, 1969. Factorial Ecology of Metropolitan Toronto, Uni.of Chicago.
- [34] **Timms, D.**,1971. Urban Mosaics: Towards a Teory of Residential Differenciation, Univ. Press, Cambridge.
- [35] **Roberts, B.**, 1978. Cities of Peasants, Edward Arnold, London.
- [36] **Habitat 2a**, 1996. World Resources: The Urban Environment, Oxford University ress, New York.
- [37] **Breheny, M.**, 1992. Sustainable Development and Urban Form, Pion.
- [38] **White, R. R.**, 1994. Urban Environmental Management Change and Urban Design, John Wiley.
- [39] **Fielding, A. J.**, 1992. Migration and Social Change, in Migration Process and Patterns, Ed. Stillwell, Reesand Boden, Belhaven.
- [40] **Özden, P. P.**, 2000. “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Nazif Kuyucuklu’ya Armağan, İstanbul.
- [41] **Roberts, P.**, 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban regeneration a handbook .London: SAGE Publications.
- [42] **Thomas, S.**, 2003. A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economic Strategy Center.
- [43] **Keleş, R.**, 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, H. B. Tuna (Editör), Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 4(12), 73-75.
- [44] **Erden, Y. D.**, 2003. Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi (yayınlanmamış), Mimar Sinan Üniversitesi. 250 s.
- [45] **Polat, S.**, 2005. Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa-Santral Garaj Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi (yayınlanmamış), Uludağ Üniversitesi, 7-84, Bursa.
- [46] **Sökmen, P.**, 2003. Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı. Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 47-51.
- [47] **Ergenekon, T.**, 2003. Urban Regeneration and Urban Design, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildirisi, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 192-204.
- [48] **Pestil, M. Z.**, 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- [49] **Baransü, B.**, 1989. Şehir yenileme. Reyo Basımevi, İstanbul, 185 s.
- [50] **Belediye Kanunu**, 13 Temmuz 2005, Resmi Gazete, Kanun Numarası: 5393, Sayı: 25874.

- [51] **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**, 31 Mayıs 2012, Resmi Gazete, Kanun Numarası: 6306, Sayı: 28309.
- [52] **Kuru H.**, 2014. <http://www.akhisarhaber.com/kentsel-donusum-hukuki-niteliği-uygulama-sureci-697yy.htm>, 10.12.2015.
- [53] **Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**, 16 Haziran 2005, Resmi Gazete, Kanun Numarası: 5366, Sayı: 25866.
- [54] **Çolak, N. İ.**, 2013. <http://www.kentseldonusumvehukuk.com/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/> 13.12.2015.
- [55] **Turok, I.**, 2004. Urban Regeneration: What Can Be Done and What Should Be Avoided?, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul, 63-82.
- [56] **Velibeyoğlu K.**, 1999, <http://www.angelfire.com/ar/corei/ud.html> (13.06.2007)
- [57] **Atkinson, R.**, 2004. Urban Regeneration, Partnerships and Community Participation: Lessons from the UK, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul, 12-18.
- [58] **Gibson, M. ve Kocabaş, A.**, 2000. London: Sustainable Regeneration-Challenge and Response, 1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması Bildirisi. Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 177-228.
- [59] **Kara, G.**, 2007. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-7.
- [60] **Yetim, A. Uslu L.**, Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek Ankara/Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi?. JOTAF/Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 2006, 3.2: 169-179.
- [61] **Budak, C. C.**, 2010. http://www.kentselyenileme.net/haber_detay.asp?haberID=857 28.01.2016.
- [62] Kentsel Yenileme/Dönüşüm İnternet Sitesi, <http://www.kentselyenileme.org/turkiye.php> 10 Ocak 2005.
- [63] <http://www.melihgokcek.com/proje-detay/dikmen-vadisi-1-2-3-etap-9.html> 27.01.2016.
- [64] **Bezcioglu, B., Çankaya, H. G., Arslan T. M., Kalaycıoglu, Z., Demir, V.**, 2000. Altındağ 2000 Kitabı, Altındağ Belediyesi Yayını, sayfa: 45.
- [65] http://www.altindag.bel.tr/kentsel_donusum.asp 27.01.2016
- [66] <http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/18-zafer-meydani-projes> 27.01.2016.
- [67] <http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/23-kuepe-kentsel-d-projes> 27.01.2016.
- [68] <http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/24-haci-bayram-vre-denleme-projes> 27.01.2016.
- [69] <http://www.milliyet.com.tr/kentsel-donusum-projeleri-ile-trabzon-trabzon-yerelfotogaleri-3511236/> 27.01.2016.
- [70] Trabzon Belediyesi İnternet Sitesi, Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri, <http://www.trabzon.bel.tr/> 10 Şubat 2007.
- [71] <http://www.byeqm.gov.tr/turkce/haber/zagnos-vadisinde-dehlizler-bulundu/3081> 27.01.2016.
- [72] **Kaban, E.**, 2011. Kentsel Dönüşüm ve İstanbul'un İlk Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi – Sulukule Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- [73] İBB (İstanbul Büyükşehir Belediyesi), İstanbul Metropolitan Planlama Kayabaşı Analiz Raporu, (2007). İstanbul.
- [74] İBB (İstanbul Büyükşehir Belediyesi), Küçükçekmece – Kayabaşı Mevkii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, (2008). İstanbul.
- [75] İBB (İstanbul Büyükşehir Belediyesi), Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı 1/5000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, (2008). İstanbul.
- [76] İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş (KİPTAŞ), Kayabaşı Konutları, <http://www.kiptas.com.tr> 26 Şubat 2010.
- [77] İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş (KİPTAŞ), Kayabaşı Konutları Yerleşim Planı, http://www.kiptas.istanbul/project_detail.aspx?ID=33&lang=tr&page=2#tab_2 25 Mart 2017.
- [78] **İmar Kanunu**, 9 Mayıs 1985, Resmi Gazete, Kanun Numarası: 3194, Sayı: 18749.
- [79] **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği**, 3 Temmuz 2017, Resmi Gazete, Sayı: 28309.
- [80] **Otopark Yönetmeliği**, 1 Temmuz 1993, Resmi Gazete, Sayı: 21624.
- [81] 08.08.2018 tarih 2412 sayılı ‘Otopark Hesabı Uygulama Şekli’ Başlıklı Yazısı, (2018)., Elazığ Belediyesi İmar Müdürlüğü, Elazığ.
- [82] www.tuik.gov.tr/PdfGetir.do?id=24646 27.01.2016.
- [83] **Şiranlı, Y.T.**, 2015. Kentsel Yerleşim Alanlarında Fiziki Planlama Memnuniyetinin Araştırılması: ERZİNCAN ÖRNEĞİ, Yüksek Lisans Tezi, Fırat Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, s.61, Elazığ.
- [84] **Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ**, 4 Mayıs 2017, Resmi Gazete, Sayı: 30056.

ÖZGEÇMİŞ

1 Ocak 1990 yılında Elazığ ili Merkez ilçesi Aksaray mahallesinde doğan Selçuk KARABULUT, ilköğretimini Elazığ Yücel İlköğretim Okulunda tamamladı. Ortaöğretimini Elazığ Balakgazi Lisesinde 2007 yılında tamamladıktan sonra 2008 yılında lisans eğitime Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde başladı. Bu bölümden 2013 yılında mezun olduktan sonra 2014-2015 öğrenim yılı ara döneminde Fırat Üniversitesi Teknoloji Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde yüksek lisans eğitime başlayan KARABULUT 2013 yılından bu yana Elazığ'da yaşamakta ve kariyerine burada devam etmektedir.

