

**T.C
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ (ALTINDAĞ
BELEDİYESİ ÖRNEĞİ)**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan:
Tumar NURAKOVA**

**Tez Danışmanı:
Yard.Doç.Dr. Hüseyin YAYMAN**

Ankara- 2010

ÖNSÖZ

Tez çalışmamızı Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri (Altındağ Belediyesi Örneği) ismiyle yaptık. Bu çalışmanın amacı kısaca dönüşüm projelerinin, işlevlerinin anlatılıp, dünyadan ve ülkemizden örneklerle karşılaştırılması ve sürdürülebilirliklerinin yanında, uygulanabilirliklerinin de ne oranda olduğunun incelenmesidir. Bu sebeple çalışmanın ilk bölümünde, çalışma amacının neler olduğuna dair bilgiler verilmiş ve kentsel dönüşüm projelerinin, plânlama çalışmalarına girmesindeki asıl nedenlerinin neler olduğu konusu incelenmiştir.

İkinci bölümde ise dönüşüm çalışmalarıyla ilgili genel edebiyat taraması yapılmış ve dönüşüm çalışmalarıyla ilgili dünyadan ve Türkiye’den çeşitli kaynakların taranmasıyla oluşturulmuş olan bir edebiyat özeti hazırlanmıştır.

Üçüncü bölümde, araştırma alanıyla ilgili tüm bulgular ile fizikî, sosyal ve ekonomik veriler açıklanmıştır. Ayrıca Altındağ Belediyesi tanıtılmış; coğrafi, fiziksel ve tarihî gelişiminin günümüze kadar nasıl bir değişiklik gösterdiği konusu incelenmiş ve Altındağ Belediyesi Dönüşüm Projesi ile ilgili olarak elde edilen tüm bulgular aktarılmış, çeşitli şekiller ile bu anlatım desteklenmiştir. Elde edilen bulgular ışığı altında çeşitli değerlendirmelere yer verilmiştir. Altındağ Belediyesinden seçilen pilot bölgeler, dönüşüm konuları bakımından incelenmiş ve Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmasının, dünyadaki ve ülkemizdeki diğer dönüşüm çalışmalarına benzer bir politikayla yürütüldüğü sonucuna ulaşılmıştır.

Çalışma süreci boyunca yardımını esirgemeyen değerli tez danışmanım Yard.Doç.Dr. Hüseyin Yayman’a ve bütün eğitim sürecimde maddi ve manevi yardım elini uzatan AHMET YESEVİ ÜNİVERSİTE’SİNE sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
KISALTMALAR	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ	V
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1.KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ KURAMSAL TEMELLERİ	
1.1.KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	4
1.1.1Kentsel Dönüşüm Kavramının Tarihsel Gelişimi	11
1.1.1.1.Kentsel Dönüşüm Kavramının Dünyadaki Gelişimi.....	11
1.1.1.2.Kentsel Dönüşüm Kavramının Türkiye'deki Gelişimi....	15
1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI BELİRLEME KRİTERLERİ	17
1.2.1. Kentsel Çöküntü Olgusu.....	19
1.2.2. Çöküntü Bölgelerindeki Planlama Aşamaları	20
1.2.3. Konut Alanlarındaki Çöküntü Bölgelerinde Yenileme Çalışmaları	22
1.2.4.Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sürdürülebilirlik	25
1.2.5. Kentsel Dönüşümle ilgili Yaklaşımlar	26
1.2.6. Kentsel Dönüşümün Özellikleri.....	28
1.2.7. Kamu ve Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm	32

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARINDAN ÖRNEKLER

2.1. DÜNYADAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEKLERİ	36
2.1.1. Norveç Kentsel Dönüşüm Projesi.....	36
2.1.2. Beyrut Şehir Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi	38
2.2. TÜRKİYE'DEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖRNEKLERİ	40
2.2.1. Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi	40
2.2.2. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	45

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ALTINDAĞ BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Araştırma Alanının Tanıtımı	48
3.1. ALTINDAĞ'IN TARİHSEL GELİŞİMİ	49
3.1.1. Cumhuriyet Dönemi	49
3.1.1.1. Jansen Planı	50
3.1.1.2. Nihat Yücel, Raşit Ubaydin Planı	51
3.1.2. 1980 Sonrası Dönem	53
3.2. ALTINDAĞ'IN KENTSEL SORUNLARI	54

3.2.1. Gecekondu Yerleşimleri	54
3.2.2. İmarlı Bölgeler	58
3.2.3. Sit Alanları	59
3.2.4. Kent Merkezi	59
3.2.5. Çalışma Alanları	61
3.3. HAZIRLANAN DÖNÜŞÜM PROJELERİ	63
Planlama Yaklaşımları	63
3.3.1. Aktaş-Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi	64
3.3.2. Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi	72
3.3.3. Öneri Kentsel Dönüşüm Projesi	74
3.3.4. Altındağ-Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi	77
DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	79
KAYNAKÇA	86
ÖZET	92
ABSTRACT	94

KISALTMALAR:

AB.....Altındağ Belediyesi
ABB.....Ankara Büyükşehir Belediyesi.
GİA:.....Genel İyileştirme Alanları.
BM.....Birleşmiş Milletler.
DİE.....Devlet İstatistik Enstitüsü.
NUTNorway Urban Transformation (Norveç Kentsel Dönüşüm Projesi)
İETT.....İstanbul Elektrik, Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü.
TOKİ.....Toplu Konut İdaresi.
TBMM.....Türkiye Büyükşehir Belediyesi.
ZB.....Zeytiburnu Belediyesi.

ŞEKİLLER DİZİNİ:

1.1.	Kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri.....	18
1.2.	Kentlerin dönüşüm süreci.....	20
1.3.	Sürdürülebilir toplum şeması.....	25
1.4.	Kentsel Dönüşüm ve Stratejik Planlama ilişkisi.....	31
1.5.	Kamu Sektörünün Kentsel Dönüşümdeki Roller.....	34
2.1.	Zeytiburnu İlçesi.....	41
2.2.	Portakal Çiçeği vadisinden görünüm.....	46
2.3.	Portakal Çiçeği vadisinden görünüm.....	46
3.1.	Aktaş Atilla bölgesi. Bent Deresinden görünüm.....	65
3.2.	Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesinden görünüm.....	67
3.3.	Doğantepe mahallesinden görünüm.....	70

GİRİŞ

Dünyadaki hızlı değişim ve gelişim; nüfus, istihdam ve kentleşmenin de gelişip çeşitlenmesine sebep olmakta. Bununla birlikte, gelişmiş kentlerde uygulanmaya çalışılan plânlama araç ve hedefleri de gelişmek durumunda kalmaktadır. Plânlama çalışmalarındaki bu değişim ya da gelişim, önceleri tarihî kent parçalarının sürekliliğinin korunması anlamında algılanmaktaydı. Ancak günümüzde bu çalışmalar, tarihî kent parçalarının rehabilitasyonunun yanı sıra; plânsız yapılaşmanın bulunduğu, sanayi alanlarının işgal ettiği ya da oldukça bakımsız durumda bulunan alanların yenilenmesi şeklinde de algılanmaktadır.

Bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri; dünyada hızla gelişen kentleşme olgusuna ve büyük ölçekteki ekonomik değişimlerin karşılığında oluşmuş olan, plânlamadaki farklı yaklaşımlardan birisi olması bakımından önem kazanmaktadır. Bu yaklaşımların bir kısmı, plânlama kavramına yeni unsurların eklenmesine sebep olmakta, bir kısmı ise, mevcut durumda bulunan plânlama biçimlerini geçersiz kılmaktadır.

Batı Avrupa Ülkelerinde kentlerin artık nüfus ve alan olarak büyümesinin göreceli olarak yavaşlaması ile birlikte özellikle 1990'lı yıllardan başlayarak kentlerin merkezi kesimlerinin daha yoğun olarak kullanılması ve yeniden değerlendirilmesinin gündeme geldiği görülür(Keleş, 2004:73).

Diğer ülkelerdeki plânlama çalışmalarına bakıldığında, Türkiye'nin oldukça geri bir seviyede olduğu göze çarpmaktadır. Osmanlılar döneminde, Batılılaşma hareketinin etkisi ile plânlama çalışmaları, kentlerde sadece 'imar düzenlemesi' adı altında başlamış, bu da fiziksel mekânı biçimlendirme çalışmaları ile plânlamaya sınırlı bir yaklaşım getirmiştir

Bilindiği gibi ülkemiz, bir deprem ülkesi olup; insanların can ve mal güvenliklerinin bulunmadığı ve yaşam için elverişsiz koşulların yer aldığı alanlardaki konutların varlığı, yaşanan depremlerle açıklığa kavuşmaktadır. Türkiye'de, 17 Ağustos Marmara ve 12 Kasım Düzce (1999) depremleri, kentsel dönüşüm kavramının son zamanlarda önem kazanmasının asıl nedenlerini oluşturmaktadır. Bu depremlerin oluşmasıyla, büyük kentlerde

kaçak, plânsız ve sağlıksız yapılaşmanın sebep olduğu sakıncaların farkına varılmıştır.

Günümüzde kentlerimiz, dış ülkelerdeki kentlerin maruz kaldığı etkileri yaşamaktadır. Dünya kentlerinin, bu etkiler karşısında geliştirdiği farklı hedef ve projeler, sürdürülebilir planlamaya yönelik olmakla beraber; su an Türkiye'deki dönüşüm projeleri, dünyadaki örneklerin birer kopyası niteliğini taşımaktadır. Ancak ister ülkemizde, ister yurt dışındaki dönüşüm projelerinde olsun; tüm çalışmaların, aşağıdaki üç kriteri taşıyıp taşımadığının incelenmesi gerekmektedir (Erden, 2003:75).

- _ Projenin bütünselliği,
- _ Sürdürülebilirlik açısından yeterliliği,
- _ Kentte yaratacakları mekânsal, sosyal ve ekonomik etkileri.

Sosyal, ekonomik ve mekânsal sorunların oluşmasına neden olan plânlama çalışmaları, genellikle, sürdürülebilir plânlamaya uygun olarak geliştirilmeyen çalışmalar sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, herhangi bir alanın korunması ya da geliştirilmesinde önemli olan ekonomik, sosyal ve mekânsal verilerin birlikte ele alındığı ve alandaki tüm çalışmaları, bütün olarak kapsayan bir çalışma yapmak gerekmektedir. iste bu çalışmanın esasında kentsel yenileme yaklaşımı bulunmaktadır.

Yukarıda değinilen konular, madde sırasına göre incelendiğinde, aşağıda verilen sonuçlara ulaşılmaktadır:

- _ Kentsel plânlama çalışmaları, kentlerin politik, ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerine uygun biçimde yapılmalıdır.
- _ Yenileme çalışmaları, sorunlu ya da değişime açık bir bölgedeki olumsuzlukların giderilmesine ve ekonomik, sosyal ve kültürel gelişiminin sağlanmasına yönelik bir plânlama yaklaşımı olarak kabul edilmelidir.
- _ Dönüşüm projeleri, yenileme çalışmalarının en önemli unsurudur. Bu projelerin, uygulandıkları bölgelerdeki sosyal, ekonomik ve mekânsal etkilerinin bölgede hızla değişime sebep olduğu bilinmelidir.
- _ Dönüşüm projelerinde parçacı yaklaşımdan uzak durulmalı; tam tersine bütüncül bir plânlama yaklaşımı oluşturulmalıdır.

Bu çalışmanın amacı kısaca dönüşüm projelerinin, işlevlerinin anlatılıp, dünyadan ve ülkemizden örneklerle karşılaştırılması ve sürdürülebilirliklerinin yanında, uygulanabilirliklerinin de ne oranda olduğunun incelenmesidir. Bu sebeple çalışmanın ilk bölümünde, çalışma amacının neler olduğuna dair bilgiler verilmiş ve kentsel dönüşüm projelerinin, plânlama çalışmalarına girmesindeki asıl nedenlerinin neler olduğu konusu incelenmiştir. İkinci bölümde ise dönüşüm çalışmalarıyla ilgili genel edebiyat taraması yapılmış ve dönüşüm çalışmalarıyla ilgili dünyadan ve Türkiye’den çeşitli kaynakların taranmasıyla oluşturulmuş olan bir edebiyat özeti hazırlanmıştır.

Burada; kentsel dönüşüm kavramlarının tanımları, geçirdikleri tarihî süreç, içlerinde barındırdıkları olumlu ve olumsuz noktalar anlatılmış ve dünyadan ve Türkiye’den çeşitli örneklerle bu anlatım desteklenmiştir. Üçüncü bölümde, alan sınırı, kaynak olarak kullanılan materyaller ve çalışma için izlenen basamaklar verilmiş, inceleme ve araştırma çalışmasına kaynaklık edecek, belli bir program dâhilinde yürütülen yöntem akış diyagramı oluşturulmuştur. Araştırma alanıyla ilgili tüm bulgular ile fizikî, sosyal ve ekonomik veriler açıklanmıştır. Ayrıca Altındağ Belediyesi tanıtılmış; coğrafi, fiziksel ve tarihî gelişiminin günümüze kadar nasıl bir değişiklik gösterdiği konusu incelenmiş ve Altındağ Belediyesi Dönüşüm Projesi ile ilgili olarak elde edilen tüm bulgular aktarılmış, çeşitli şekiller ile bu anlatım desteklenmiştir. Elde edilen bulgular ışığı altında çeşitli değerlendirmelere yer verilmiştir. Altındağ Belediyesinden seçilen pilot bölgeler, dönüşüm konuları bakımından incelenmiş ve Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmasının, dünyadaki ve ülkemizdeki diğer dönüşüm çalışmalarına benzer bir politikayla yürütüldüğü sonucuna ulaşılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KURAMSAL TEMELLER

1. KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMLARI

Gelişen kentler, beraberinde değişime ve gelişime açık halkları da getirmekte ve buna bağlı olarak, kişilerin daha iyi yaşam mekânlarına sahip olma isteklerinin karşılanması gerekmektedir. İnsanların güvenliklerinin sağlandığı ve her bakımdan gelişmiş alanların oluşturulduğu, ayrıca kişilerin ekonomik düzeylerine dolaylı olarak etki ettiği plânlama çalışmalarının başında, yenileme ve dönüşüm çalışmaları gelmektedir. Bu sebeple; kent içinde parçacı bir tutumla uygulanmış olan çalışmaların bütünselliğinin sağlanması ve kentle bütünleşmiş alanların yaratılması açısından, yenileme ve dönüşüm çalışmaları büyük önem taşımaktadır.

1.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm, değişik aktörler ve çıkarları içeren, çeşitli karmaşık ve genellikle belirsizce tanımlanan bir eylemler dizisidir(Turok, 2005:25). Esas olarak kentte yer alan daha önce yapılanmış (konut alanları, sanayi alanları v.b) ve işlevini yitirmiş (liman alanları v.b) alanlara çeşitli nedenlerden dolayı yapılan karmaşık bir müdahale biçimine işaret eder.

1970'lerin ortalarından itibaren dünyada küreselleşmeye bağlı olarak yaşanan ekonomik, sosyal, siyasal ve mekânsal dönüşüm süreçleri, 1980'li yıllarla birlikte "dönüşüm" fikrinin başta İngiltere olmak üzere gündeme gelmesini beraberinde getirmiştir (Hauge,2005:178). Dolayısıyla küreselleşmenin etkilerinin sorgulanması, kentlerin dönüşümünün veya kentsel dönüşümün boyutlarının algılanması ve araştırılması konusunda önemli bir yere sahiptir(Görgülü, 2005:62, Tournley, 2005:38).

Yaşanan dönüşüm süreçleri sonucunda artan kentsel sorunlar, kentsel çöküntü alanlarının sayısındaki artış, kentler arası ekonomik rekabet gibi birçok dinamik, kentsel dönüşüm konusunun gündeme gelişindeki başlıca etkenler olarak görülmektedir. Etkin dinamiklerin sayısının fazlalığı kentsel dönüşüm konusunda birbirinden farklı gündem maddelerinin ve bakış açılarının oluşmasını da beraberinde getirmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramının sahip olduğu ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel boyutlar, sosyal, fiziksel ve ekonomik ağırlıklı gündemlerinin ve bakış açılarının temelini oluşturmaktadır. 1980'lerin başında piyasa merkezli ve parçalı ilk girişimlerin, sosyal sorunların çözümüne katkıda bulunmadığının kabul edilmesinin ardından, 90'ların ikinci yarısı ile birlikte başta İngiltere olmak üzere sosyal konutları (eğitim, sağlık vb) ön planda tutmaya yönelik düzenlemeler getirilmeye başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm açısından sosyal içeriği gündeme getiren önemli gelişmelerden biri, Avrupa Birliği tarafından yürütülen kentsel alanlarda yaşanan sorunlara yönelik çalışmaların, hem gerilemekte hem de gelişmekte olan kentlerde son yirmi yıllık dönemde (kentsel) sosyal dışlanma ve dışlanmış mekânların sayısındaki artışa dikkat çekmesi olmuştur (Atkinson, 2005:87).

Bu artışın engellenebilmesi için kentsel sosyal dışlanma sorununa bütüncül bir şekilde yaklaşılması gerektiği giderek daha fazla kabul görmeye başlamıştır. Bu noktada kent bütünü için geliştiren politikaların devamı niteliğinde olması beklenen 'mahalle ölçeğindeki dönüşüm' ve 'konut alanlarının yenilenmesi' girişimleri ön plana çıkarılmakta ve desteklenmektedir.

Yerel halkın aktif aktörlerden biri olarak dönüşüm planlamasına ve sürecine katılımının sağlanabilmesi, bu dönüşüm girişimleri konusundaki odak tartışmalardan birini oluşturmaktadır. Dönüşüm girişimleri konusundaki odak tartışmalardan beklenen aktörler, ortaklıklar ve katılım gibi konular, kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili tartışmaların ayrılmaz bir parçası konumuna gelmişlerdir.

Kentsel dönüşüm konusu, kısmen özel bir bölgedeki sorunun yapısına ve sorunun yer aldığı bağlama bağlıdır. Bununla birlikte, daha iyi kentsel koşulların nasıl elde edileceğine ilişkin varsayım ve görüşlerle ilişkilidir. Bu görüşler, çıkarlara, ilgili kişilerin deneyim ve yargılarına göre değişkenlik gösterir. Popüler görüşler ve hâkim bakışlar zaman içinde değişmektedir (Turok, 2005:27). Bu gelişmelerle birlikte kentsel dönüşüm günümüzde kentsel sorunların çözümüne yönelik bir planlama aracı olarak kabul görmektedir.

Bu bölümde öncelikle kentsel dönüşüm kavramının kendisi ile yakın ilişkide bulunan diğer planlama araçları ve kavramlar ile birlikte açıklanmasına çalışılacaktır. Bir sonraki aşamada dönüşüm planlamasının ve girişimlerinin aktörleri, ortaklık biçimleri ve katılım konuları üzerinde durulacaktır.

İlk kez, 2000 yılı Nisan ayında Rio de Janerio’da “1. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm ve Sürdürülebilirlik” adı altında, hakkında düzenlenen konferans (Yapıcı,2004:76, Karaman,2003:3) kentsel dönüşüm kavramı karşılığında daha önce kullanılmış ve çoğu bugün de kullanılmakta olan başka kavramlar da bulunmaktadır. Kentsel yenileme (urban renewal, urban renovation), kentsel yeniden canlandırma (urban revitalization, urban rehabilitation), kentsel yeniden yaratma (urban regeneration), kentsel yeniden doğuş (urban renaissance),kentsel yeniden geliştirme ya da imar (urban redevelopment), kentsel yenide yapılandırma (urban restructuring), kentsel koruma (urban redevelopment), kentsel yeniden yapılandırma (urban restructuring), kentsel koruma (urban conseration), kentsel soyulaştırma (urban gentrification) bu kavramlardan bazılarıdır.(Keleş, 2004:73)

Burada ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı ile birlikte veya karşılığı olarak kullanıldığı görülen ve bu anlamda öne çıkan bazı kavramların açıklanmasına çalışılacaktır. Ancak öncesinde belirtmek gerekir ki, kavramların kullanılmasında ve açıklanmalarında ülkelerin farklılaşan bağlamlarından dolayı tam bir örtüşme bulunduğunu söylemek güçleşmektedir.

Dönüşüm konusunda en fazla deneyime sahip ülkelerden biri kabul edilen İngiltere’de konu ile ilgili güncel kavramsal çalışmalarda, önceleri “kentsel yeniden canlandırma”, son yıllarda da “kentsel dönüşüm” ve “kentsel yenileşme” olarak Türkçeye çevrilen “urban regeneration” kavramının kullanıldığı görülmektedir (Keleş,2004:74, Kocabaş,2005:40). Diğer taraftan Hollanda deneyimine ilişkin edebiyatta kentsel yenileme (urban renewal) ve kentlerin yeniden yapılanması (urban restructuring) kavramları öne çıkmaktadır (Spit, 2005:108). Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramının açıklanmasında, farklı coğrafyalarda farklı isimler almasına rağmen, ana karakterleri ve temel özellikleri konusunda büyük benzerlikler bulunan bu kavramlardan ve deneyimlerden faydalanmaktadır.

Kavramların Türkçe’ye aktarılışında ve tanımlamalarının yapılışında farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Literatürün bir kısmında “kentsel dönüşüm” kavramı “urban transformation” ile eşleştirilmektedir (Keleş,2004:74, Görgülü,2005:26). Diğer taraftan yukarıda da değinildiği gibi İngiltere deneyimlerinden faydalanılan Türkçe literatürde “urban regeneration” kavramı hem “kentsel dönüşüm” hem de “kentsel yenileşme” olarak karşılık bulmaktadır. Söz konusu kavramların dünyada olduğu gibi Türkiye’de de yeni oluşundan dolayı kavram eşleşmelerinde soru işaretleri bulunmaktadır. Bu çalışma kapsamındaki kavramsal açıklamalarda “urban transformation” ve “urban regeneration” kavramlarının her ikisinden de faydalanılmakta ve Türkçe karşılığında “kentsel dönüşüm” kullanılmaktadır.

“Kentsel yenileme (urban renewal)”, “sağlıklaştırma (rehabilitation)”, “yeniden canlandırma (revitalisation)”, ve “soylulaştırma (gentrification)” (Yapıcı 2005, Görgülü 2005, Keleş, 2004), kentsel dönüşüm kavramı ile birlikte veya karşılığı olarak kullanıldığı görülen ve öne çıkan kavramların başında gelmektedir. Bu kavramların ana hatlarıyla tanımlanması, kentsel dönüşüm kavramının hem içeriğinin anlaşılması hem de bu kavramlardan ayrıştığı noktaların belirginleştirilmesine yardımcı olmaktadır.

Kentsel yenileme (urban renewal), kentsel alanın yenilenmesi konusunda, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır (Özden, 2000:23). Gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme başlıca üç amacın

gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır (Keleş, 2004:75). Bunlardan biri, yoksul mahallelerin temizlenmesi, ikincisi kent merkezlerinin, merkez kentlerin öteki kesimleri ve çevre kentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi, üçüncüsü ise kent merkezlerindeki yerel yönetimlerin ekonomik olanaklarının artırılmasıdır. Kentsel yeniden canlandırma (urban revitalisation), sosyo kültürel, ekonomik ya da fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır. (Özden, 2000:24).

Kentsel sağlıklaştırma (urban rehabilitation), deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlana bilir (Özden, 2006:8).

Kentsel soylulaştırma (urban gentrification), genel olarak orta ve üst-orta sınıfların kent içinde dar gelirli ve yoksul kesimlerin yaşamakta olduğu köhneleşmeye yüz tutmuş tarihi konut alanlarına yerleşmelerini ve buraları yenileyerek kendi yaşam standartlarına uygun hale getirmelerine içeren bir süreç olarak görülmektedir. (Behar.D ve İslam.T, 2006:13).

Burada aktarılan kavramların her biri ayrı ayrı, kentsel sorunların çözümüne yönelik planlama araçları olarak planlama disiplini içerisinde kullanılmaktadır. Ancak kapsadıkları ölçek ve müdahale biçimleri kısıtlıdır. Ve ayrıca bu müdahalelerin bazıları planlı programlı olmalarının dışında sivil inisiyatifler ile de gerçekleşebilmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının özelliklerinden biri ise, bütünsel planlamanın alt parçası olması ve bu planlama araçlarını birinden veya birkaçından faydalanarak, içsel ve dışsal dinamiklerle birlikte bir bütün içinde bir süreci ifade etmesidir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm kendiliğinden bir süreç olmaktan uzaktır, toplumsal, ekonomik, kültürel ve hatta siyasal amaçlarla kent parçalarının dışarıdan bir karışma sonucu gerçekleşmektedir (Keleş, 2004:439). Kentsel dönüşüm, kent ve bölgenin ötesindeki daha geniş bağlamı da anlamayı gerektirir (Turok, 2005:27).

Kentsel dönüşüm açısından ayırt edici bir diğer konu, değişen dinamikler bağlamında kentlerin artık geleneksel planlama anlayışıyla ele alınamayacağının görülmesi üzerinedir. Kentsel dönüşüm, değişen dünya koşulları sonucunda kentlerin yeniden üretim süreçleri konusunda gündeme gelmiş olan yeni kavram ve araçlardan biridir (Karaman,2003:24). Avrupa genelinde ortak amaç, kentsel dönüşümünün tüm parçaları bir araya getirildiğinde bütünü oluşturmasının sağlanması olarak görülmektedir (Atkinson, 2005:89).

Kentsel dönüşüm kavramının merkezinde yer alan kentsel sorunlar, her ülkede belirli, coğrafi, ekonomik ve politik bağlamlar içerisinde ortaya çıkmakta ve söz konusu sorunların çözümüne yönelik olası araçlar da genellikle kamu yönetim ve politikalarının ulusal yapısı ile bağlantısı olmaktadır (Turok, 2005:28).

Kentsel dönüşüm, ülkelerin ve kentlerin çok çeşitlilik gösteren ekonomik, politik, sosyal ve fiziksel koşulları neticesinde farklı tanımlanabilmekte ve uygulama biçimleri bulabilmektedir. Ancak ortak bir eğilim olarak günümüzde kentsel dönüşüm, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişme uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” şeklinde tanımlanmaktadır (Thomas, 2003:13, Turok, 2005:29). İngiltere deneyiminden hareketle bu tanıımı üç temel özellik ile ilişkilendirir. Bu temel özellikler şu şekildedir:

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

Yukarıda sözü geçen üç madde, aslında dönüşüm için anahtar sayılabilecek üç ana kavramı da belirlemektedir (Özden.2006:8,Turgut, 2005:33).

1. Katılım,
2. Kamunun rol ve sorumlulukları,
3. Ortaklıklar (paydaşların rol ve sorumlulukları)

Kentsel dönüşüm projeleri, projenin hedef ve amaçlarını belirleyen bir vizyon içermeleri gerekmektedir. Proje vizyonları, bulundukları kentlerin geleceği ile ilgili vizyonlar konusunda yardımcı olmaları beklenmektedir. Buna ek olarak klasik planlama ve proje geliştirme anlayışı yerine, uzlaşmaya dayalı ve geniş tabanlı katılımın sağlandığı ortakların yaratılması yoluyla yeni bir yaklaşım geliştirilmesi önerilmektedir. Bu yolla kentsel dönüşüm projelerinin uzlaşma gerektiren yapısı vurgulamaktadır (Göksu, 2004:81).

Kentsel dönüşüm kavramına ait başka tanımlamalar ve eleştirel yaklaşımlar da bulunmaktadır. Örneğin Bailey (2005) yine İngiltere'deki deneyimlerden yola çıkarak, "dönüşüm" kavramının olumlu yönde çağrıştırdığı çok sayıda yan anlama sahip olmakla birlikte aynı zamanda birazda kaygan bir terim olduğunu belirtmektedir. Terimin ne anlama geldiği ve başarı koşullarının nasıl belirleneceğine ilişkin önemli görüş farklılıkları bulunmaktadır. Bu görüş farklılıklarının açıklanmasında genellikle mahalle ölçeğindeki dönüşüm girişimleri ön plana çıkmaktadır. Fiziki mekâna yönelen 'yer'e odaklı görüşlerin karşısında sosyal sorunlara yönelen yerel halk odaklı görüşler bulunmaktadır. Diğer bir görüş ise fizik mekân ve sosyal sorunların birbirinden ayrı düşünülmesinin mümkün olmadığı yönündedir. Dönüşüm uygulamasında hangi politikanın etkin olduğu veya olmadığına ilişkin doyurucu göstergeler son yıllarda elde edilmeye başlanmıştır (Turok, 2005:35).

Kentsel Dönüşümün, iyi belirlenmiş gerekçeye ve kanıtlanmış bir başarı siciline sahip, kapsamlı biçimde irdelenmiş bir ilke ve uygulamalar dizisi olmaktan çok uzak olduğunu belirten Atkinson, İngiltere deneyiminden yola çıkarak, ülkeler arasında farklılıklar ve politika aktarımında sorunlar olsa bilse, kentsel dönüşüm deneyimlerinin ortak açmazlarını şu şekilde belirtmektedir.

- Kentsel sorunlara ortaklaşa yaklaşım.
- Yerel halkın katılımı.
- Kentsel sosyal dışlanma sorununa işaret edilmesi.

Burada dikkat çekici husus, Turok'un kentsel dönüşüm tanımı ile ilgili olarak üzerinde durduğu kavramların Atkinson tarafından sorunların odağına yerleştirilmiş olmasıdır. Buradaki sorunların tamamı, kentsel dönüşüm girişimlerinin sahip olması beklenen sosyal temelli yaklaşım ile ilişkilendirilebilir. Bunun arkasında, kentsel sosyal dışlanma ile ilgili sorunların, kentsel dönüşüm kapsamında kurulacak başarılı ortaklıklar ve etkin bir yerel halkı katılımı çerçevesinde aşılabileceği düşüncesi yer almaktadır (Hauge, 2005:180).

Dönüşüm politikalarının her ne kadar bütünsel ve sosyal konular üzerine vurgulu bir yöne değişmiş olsalar bile, dönüşümün temelini oluşturan mülkiyet ve piyasa temelli yaklaşımın hiçbir zaman tamamıyla kaybolmadığını savunur. Burada savunulan düşünce, dönüşümün özünde taşınmaz değerlerinin yeniden tespiti ve sonrasında korunan (ya da oluşturan) o değerlerin en azından sürdürülmesinin yer aldığıdır.

1.1.2 Kentsel Dönüşüm Kavramının Tarihsel Gelişimi

Kentler, devamlı olarak gelişen ve canlılığını her dönem koruyabilen bir organizma olarak gösterilebilmektedir. Ancak bu organizma, her zaman aynı niteliğini taşıyamamakta ve dönem dönem değişimlere maruz kalmaktadır. 19. yüzyılda ağırlıklı olarak sosyoekonomik değişimler göze çarpıyorken, günümüzde değişim tamamıyla farklı boyutlara kaymaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm çalışmalarındaki farklılıkları, hem dünya hem de Türkiye üzerinde incelemek gerekmektedir.

1.1.3 Kentsel Dönüşümün Dünyadaki Gelişimi

II. Dünya Savası'nın sonrasında geliştirilen plânlama çalışmaları, genel olarak kentin fiziksel düzenlemesi ile ilgilenmiştir. 1950'li yıllardaki genel plânlama yaklaşımı; merkezî alanların yıkılıp, fakir insanların bu alanlardan uzaklaştırılması ve boşaltılan bu alanlara yeni bir vizyon ve görünüm sağlanması şeklindeydi. Bu dönem tarihte 'Buldozer Dönemi' olarak geçmektedir. Avrupa'da 1950'li yıllarda, II. Dünya Savası'ndan zarar gören konut alanlarından sonra ikinci büyük yıkım dönemi, adı geçen Buldozer Dönemi'dir. Bu dönemde İngiltere'de yaklaşık 25.000-60.000 arasında konut yıkılmış ve yerine yeni konutlar yapılmıştır (Erden.2003:54).

Ancak Buldozer Dönemi'ndeki uygulama eksiklikleri ve bunların toplum ve çevre üzerindeki olumsuz etkileri sebebi ile aşağıda verilen unsurlar oluşmuştur: İnsanların psikolojik yapıları düşünülmeden, yaşam ortamlarından çıkarılmaları; kişilerin ruh sağlıklarını olumsuz etkilemiştir.

- Yenileme çalışmasına gidilen bölgelerdeki tarihî eserlerin, koruma ve yenileme dışı bırakılmasına neden olmuştur.
- Çöküntü alanlarındaki yaşam alanlarından çıkarılan insanların; gelir düzeyi düşük kişiler için yeni yapılan binalara yerleştirilmesi ve bunların ihtiyaçlarına cevap verilmemesi de olumsuz etkilerin bir diğeridir.

Özellikle Fransa'da, 1958-1975 yılları arasında böyle bir uygulamaya gidilmiş, bu da 'değişim ve yenileme sonrası modernizm' ya da 'temizleme sonrası modernizm' olarak adlandırılmıştır (Primeus ve Metselaar, 1992:47).

Genel olarak yenileme çalışmaları; alanın mevcut yapısının insan yaşamına uygun koşullarda olmaması, altyapı eksiklerinin olması, alanda yeni yaşam mekânı oluşturmak için önce alanın iyi bir rehabilitasyona tabi tutulması, alandan taşınan sakinlerin güvenli ve temiz bir yaşam mekânına taşınmasının sağlanması ve gerekli yenileme çalışmaları için yeterli kaynak bulunmasının amaçlanması sebebi ile yapılmaktadır. Bu çalışmalar kısaca temizleme çalışmaları olarak geçmektedir. Buradaki yöntem, yenileme

çalışması yapılacak olan arazinin kamulaştırılması, tüm yapıların yıkılması ve alana ait yeni projelerin yapılmasıdır.

Ancak günümüzde, bu temizleme çalışmaları uygulanmamaktadır. Çünkü yol açacağı sosyal sorunları dikkate alan bir çalışma türü olarak görülmemektedir. 1950'lerdeki Buldozer Dönemi ile Yenileme ve Temizleme Dönemleri'nden sonra; 1960'larda bireysel eşitliğe inanan ve halkın çalışmalara katılımının olmasını isteyen fikirler ortaya atılmaya başlanmıştır. Önceleri, yasal projelerin halka sorulmadan uygulanması sebebi ile zorla kabul ettirilmiş gibi görünen bir plânlama çalışması değil; halkla, en üst seviyedeki yöneticinin de dahil olduğu bir plânlama çalışması talebi ortaya çıkmıştır (Erden'den, 2003:56).

Bu noktada, kentsel çevreye yapılacak olan müdahalelerde yerel halkın tüm gereksinimlerinin ve çevresel yapının dikkate alınması gerekmektedir. Yenileme çalışması yapılmak istenen alanın tamamen tahliye edilmesi, yıkılması ve yeniden yapılandırılması isı oldukça masraflı olmaktaydı. Ancak bu dönemde geliştirilen rehabilitasyon ve iyileştirme çalışmalarıyla, bu masraflar en aza indirilmeye çalışılmıştır. 1970'li yıllarda ise; yenileme çalışmalarına gidilirken göze çarpan en büyük ve önemli değişiklik, plânlama çalışmalarına halkın katılımının sağlanmasıdır. Bu çalışmalar, katılımcı plânlama çalışmaları olarak isimlendirilmiştir. Ancak toplumun tüm kesiminin, bu çalışmalara girmesi imkânsızdır. Bu noktada oluşan plânlama yaklaşımı, 'Savunucu Plânlama Yaklaşımı'dır. Bu yaklaşım kısaca plânlama ve yenileme çalışmalarına halkın katılımının olması ve bazı kesimlerin halkın katılımına sert tepki göstermesi durumunda, kamunun ve kamuda çalışan plâncıların, halkın istekleri doğrultusunda çalışmalar yapması ve tepki gösterenlerin karşısında durması olarak adlandırılabilir.

1970'li yıllar, özellikle konut alanlarının iyileştirilmesi çalışmalarında büyük önem taşımaktadır. Bu dönemde yenileme çalışmaları bireysel ölçekten, mahalle ve konut ölçeğine inmiş durumda idi. Bu sebeple 1969 yılında Konut Yasası çıkarılmış ve Genel iyileşme Alanları (GİA)'nın nereler olması gerektiği anlatılmıştır. Bu sayede 1973 yılında İngiltere ve Galler'de 223.000 konut yenilenmiştir (Erden, 2003:57).

1980'ler, kentlerde daha çok çalışma alanı açmak için yenileme, kent merkezlerinde soylulaştırmanın ortaya çıktığı bir dönemdir. Bu dönem, arazi kullanım plânlamaları ve bağımsız kentsel tasarım projelerinin yaygın olarak kullanıldığı bir zaman aralığıdır. Ancak bu plânlama çalışmaları, kentin bütününe kapsamayıp, yalnızca is yerlerinin gelişimine yönelik bir çalışma olarak görülmekle birlikte Avrupa ile Amerika'da hızla gelişmeye başlamıştır (Erden, 2003:59).

Kentsel gelişim ya da kentsel korumanın esas kaynağını, kentsel yenileme çalışmaları oluşturmaktadır. Kentsel yenilemenin en önemli özellikleri arasında, kentin rehabilitasyonu ya da bir kent parçasının ekonomik ve sosyal yönden canlandırılmasında aktif rol alabilen yeni yöntemleri içinde barındırmasıdır. 1990'larda ekonominin gelişimiyle başlayan büyüme amaçlı plânlama çalışmalarında asıl amaç, mevcut durumda değişiklik yaratmayacak öneriler getirmektir. Uygulanabilirliği olan, halkın beklenti ve ihtiyaçlarını karşılayacak projeler yapılmaya başlanmıştır. Yine 1990'lı yıllarda ortaya çıkmış olan stratejik plânlama, kentsel ve bölgesel ölçekteki plânlama çalışmaları altındaki konulara (ulaşım, sağlık, çevre vb.) birleştirici bir uygulama örneği oluşturmuştur.

- Merkezî kontrol,
- Yenilikçilik,
- Stratejik idare,
- Politik plânlama,
- Geleceğe dönük araştırmalar olarak tanımlanabilir.”
- “Stratejik plânlamanın temel yaklaşımları ise aşağıda sıralanmıştır (Erden. 2003:63):
- Uzun vadeli hedefleri kısa dönemde gerçekleştirecek eylemler
- yaratma özelliği,
- Kaynakların etkili kullanımının tanımlaması,
- Sorunlu alanlar için etkin projeler geliştirmesi,
- Gelecek için vizyon sağlaması,

- Yeni bakış açısı kazandırması,
- Tarafsız olması,
- Kamu ve özel sektör arasında işbirliği sağlaması.”

Dünyada uluslararası ölçekte koruma çalışmaları ve gelişmeleri, 1992 Rio Konferansı ile büyük bir değişim sürecine girmiştir. Burada küresel ve doğal etkiler üzerinde durulmuş ve plânlama konularında özellikle ele alınması gerekli konular olarak enerji, kirlilik, atıklar vb ele alınmıştır. Rio Konferansı'ndan sonra Yerel Gündem 21 ile yerel yönetimlerin yenileme ve gelişim çalışmalarındaki önemi ve sorumluluklarının tanımı yapılmıştır

1.1.4 Kentsel Dönüşümün Türkiye'deki Gelişimi

Dünyadaki birçok ülke, yenileme konusu kapsamında yerel politika ve plânlara oluşturmuş ve bunları yasal çerçevede uygulanabilir kılacak yenileme programları hazırlamıştır. Ülkemizde ise henüz bu tür bir yapı tam olarak oluşturulmamıştır.

Türkiye; gerek tarihî, gerekse kültürel bakımdan zengin bir ülkedir. Ancak bu zenginliği değerlendirebilecek çalışmalara gidilmesi için öncelikle alanların rehabilitasyonu, yaşam çevresinin düzenlenmesi ve yerel halkın ekonomisinin artırılması gerekmektedir; bu sayede, eskiyen alanlar, halkın ihtiyaçlarına yanıt verebilecek şekilde kente tekrar kazandırılabilir. Bu nedenle, kentsel yenileme konusunun yeteri kadar anlaşılması için öncelikle kentsel yenilemenin ne olduğunun anlaşılması ve daha sonra yasal çerçevesinin oluşturulup uygulanması gerekmektedir (Özden, 2000:18).

Türkiye, 19. yüzyılda geniş yollar açarak, parklar yaparak ve yapılarda ahşap yerine kâgir yapılara yönelerek, yeni yaşam mekânları yaratma çabasına girmiştir. Osmanlılar Dönemi'ndeki bu 'kısmen modern' plânlama çalışmaları, tüm kentsel dokuların değiştirilmesi esasına dayanmaktaydı. Osmanlılardaki bu değişimin iki ana nedeni vardır:

- Yeni yangın alanlarının yapılanması süreci, kendiliğinden oluşmaktaydı.
- Ahşap yapı yerine kâgir yapıların kullanılması, o dönemin modernleşme çabalarından biriydi.

Özellikle bu zamanda, kent içi ulaşım ağının nasıl biçimlendirileceği ve yeni yerleşme alanlarının nasıl plânlanacağına dair çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Tüm bu değişim, gelişim ve yenileme çalışmaları Cumhuriyet döneminde Ankara'nın plânlanması ile devam etmiştir .

“1930’lar, plânlamanın belli bir sistem üzerine oturtulmaya çalışıldığı bir dönemdir. İmar plânlamaları ile yeni konut alanlarının düzenlenmesi, yolların açılması gibi temel imar faaliyetlerinin başladığı ve Ankara’dan diğer Anadolu kentlerine yayılmaya başladığı bu dönemde yapılan plânlar aşağıda verilmiştir (Tekeli, 2001:87)

- Mahalle plânları,
- Köy plânları,
- Eski kentlerin plânları,
- Yeni kent plânları,
- Bölge plânlarıdır.”

Ancak, II. Dünya Savası sonrasında Türkiye, hızlı bir kentleşme çalışmalarına girmiş, yeni ekonomik oluşum çalışmalarına başlanmıştır. Yalnız bu arada, plânlama çalışmalarındaki değişim ve yenilikler, yeni sorunlar ortaya çıkarmış ve plânlama çalışmaları, sorunları çözebilecek niteliğe kavuşturulamamıştır. 1950-1960’lı yıllar arasındaki değişim ve yenileme hareketleri, Ankara ve İstanbul illerindeki bazı alanların yıkıma uğramasıyla yapılmaya başlanmıştır. Bu yıkımlar, ülkemizdeki yenileme hareketlerinin başlangıç noktası olarak görülmektedir. 1956’da yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu’yla; belediye sınırları içindeki plânlama ve yapılaşma konuları ile ruhsat alma işlemleri, belli kriterlere bağlanmış ve imâr plânı çalışmalarında, çalışma alanının belirli bir nüfus yoğunluğunun bulunması zorunluluğu getirilmiştir (Erden, 2003:63).

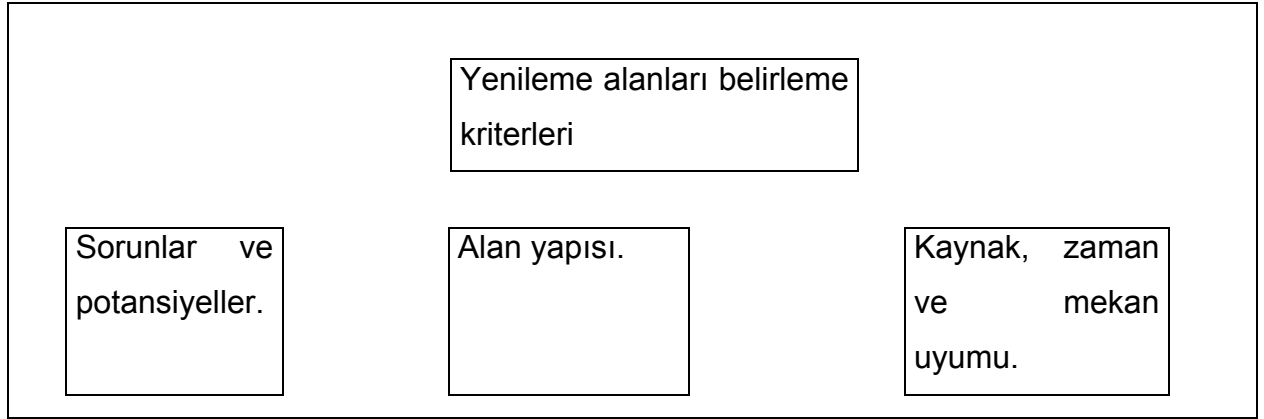
1961 yılında kurulan Devlet Plânlama Teşkilatı sayesinde, ekonomik plânlama anlayışı yayılmış, bölgesel plânlama anlayışının da gelişimine katkıda bulunulmuştur. 1985 yılında yürürlüğe girmiş olan İmar Kanunu, kentlerin yaşadığı çarpık ve plânsız yapılaşmanın neden olduğu, ayrıca hızlı göç ve nüfus artışı sebebi ile oluşan olumsuzlukları gidermek amacıyla kabul edilmiştir. Bu yasanın kapsadığı plânlar aşağıdaki gibidir:

- _ Bölgesel plânlar,
- _ Çevre düzeni plânları,
- _ İmar plânları (Nazım İmar Plânı, Uygulama İmâr Plânı).

Sonuç olarak, Türkiye kentlerinin, yurtdışındaki gelişmiş ülke kentleri ile yarışabilmesi için gereken tüm çalışmaların yapılmaya çalışılmasına rağmen; bunu uygulamaya geçirebilecek yaptırım, maddî kaynak ve halk katılımının yetersiz durumda olması sebebi ile geliştirilmiş olan tüm plânlama çalışmaları, günümüze kadar imar plânlarının etrafında çözülmeye çalışılmıştır. Son 5-10 yıldır yenileme ve dönüşüm projelerine yönelik plânlamalar yapılmaya başlanmıştır.

1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI BELİRLEME KRİTERLERİ

Kentsel yenileme alanlarını belirlerken, öncelikle alanın fizikî, sosyal ve ekonomik kimliğinin belirlenmesi gerekmektedir. Bunun yanında alanda var olan sorunlar ve getirilebilecek olan çözümler, bu kriterle incelenmeli ve alanda bir yenileme ya da dönüşüm çalışmasına gerçekten ihtiyaç olup olmadığı saptanmalıdır. Sekil 1,1’de bir alanın, yenileme alanı olarak belirlenmesi için gereken nitelikler belirtilmiştir.



Sekil 1,1 Kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri (Erden, 2003).

Sorunlar ve Potansiyeller: Yenileme alanlarının belirlenmesinde dikkat edilecek hususlardan biri; alanın mevcuttaki sorunları ve yine alanın geliştirilmeye açık kısımlarının olup olmadığının araştırılmasıdır. Yenileme çalışmaları yapılacak olan alanların seçilmesinde en uygun olan yaklaşım, sorunlu ancak gelişime açık olan bölgelerin yenileme alanı olarak belirlenmesidir.

Alan Yapısı: Yenileme çalışması için ayrılacak olan alanların, belli bir kimliğinin bulunması gerekmektedir. Gerek sosyal ve kültürel, gerekse ekonomik şartlar yanında tarihî dokusunu da içinde barındıran alanlar, yenileme için seçilebilecek alanların başında gelmektedir.

Kaynak- Zaman- Mekân Uyumu: Yenileme çalışması yapılmak istenen alanın sınırları fazlası ile geniş, ancak zaman ve kaynak kısıtlaması da bir o kadar da dar ise; bu çalışmada konu edilen Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde olduğu gibi, alan içinde pilot bölgeler seçilmeli ve çalışmalar bu bölgelerden başlayarak zaman içinde tüm alanı kapsayacak şekilde geliştirilmelidir.

1.2.1 Kentsel Çöküntü Olgusu

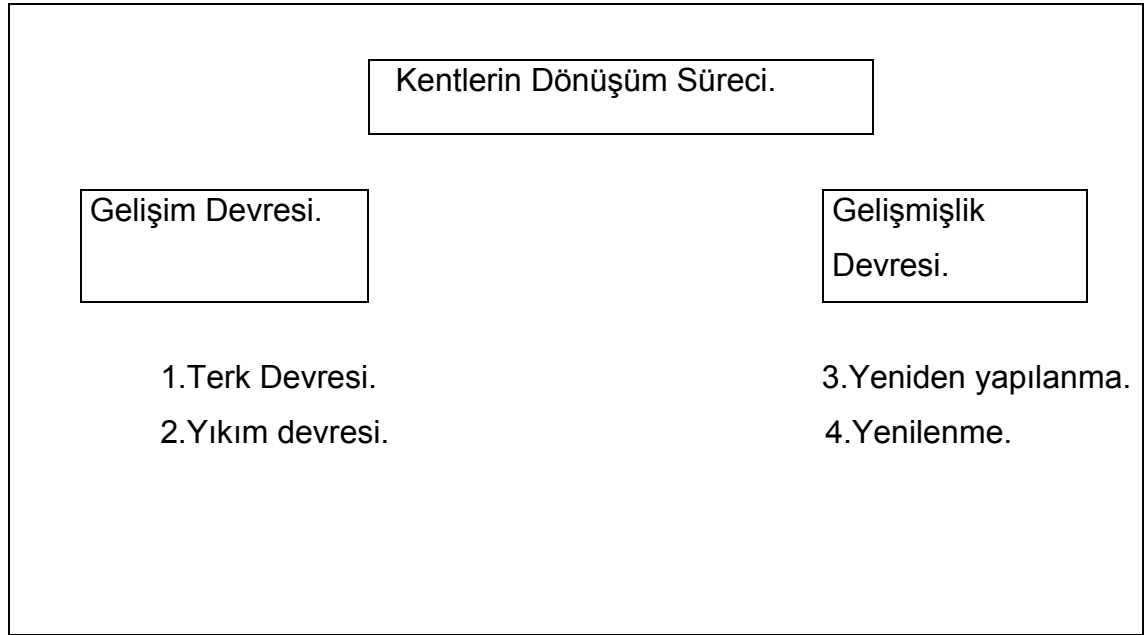
Kentler, hem fizikî açıdan hem de sosyo-kültürel açıdan çok çeşitli ve birbirlerinden çok farklı mahalle ve yerleşimlerden oluşmaktadır. Kişiler, ekonomilerinin ve sosyal çevrelerinin etkisiyle, kentin çeşitli bölgelerinde farklı yerleşimler kurmaktadır. Ancak kimi zaman, ekonomik açıdan oldukça geri seviyede olan kişiler; yasadıkları kent parçası üzerinde, sosyal çevrelerinin de etkisiyle, yaşanması oldukça güç olan, donatı bakımından yetersiz, altyapısı gelişmemiş alanların oluşmasına da sebep olmaktadır. İşte bu alanlar' kentsel çöküntü alanları ya da sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içindeki bölgeler' olarak adlandırılmaktadır (Andersen, 2004:189).

Kent merkezlerinde göze çarpan yoksulluk ve çöküntü konularının en yüksek düzeyde olduğu konuların basında ekonominin yeniden yapılandırılması çalışmaları, göç ve plânsız nüfus artışı, yaşam alanının eskimiş ve geçerliliğini yitirmiş olması ve buna bağlı olarak ortaya çıkan sosyal ve kültürel olumsuzlukların geldiği bilinmektedir. Ancak tüm bunlardan farklı olarak, çöküntü alanlarındaki olumsuzlukların diğer nedenleri ise (Erden, 2003:72).

- Kalitesiz inşaat yapımı, bundan kaynaklanan eskimeler, alanın terk edilmesi, açık alanların çöp veya başka bir şekilde kirletilmesi,
- Suç oranlarının artmasına müsait ortamların oluşmaya başlaması,
- Alanda yaşayan insanların sosyal ve kültürel farklılıklarından kaynaklanan
- Olumsuzlukların artması,
- Belediyelerin, bu alanların bakımına özen göstermemesi,
- Aşırı nüfus artısına paralel oluşan genç nüfusun eğitim eksikliklerinden
- Kaynaklanan sorunlar olarak sayılabilmektedir.

Kentlerin büyüüp gelişmesi ve yeniden yapılandırılması konusuna bağlı olan tüm bu unsurlar, Sekil 1,2'de verilen biçimde de anlatılabilmektedir. Sanayileşme sürecini yaşamış olan tüm toplumlar, kent merkezlerinden kent dışına doğru olan bir terk edilme devresi yaşamış bulunmaktadır. Bunun

nedeni özellikle 1960-1980'ler arasında kent merkezlerindeki sanayi kuruluşlarının, kent dışına taşınması sebebiyle, alanda yaşayan birçok kişi, bu yaşam mekânlarını terk etmiş, bu da alanda terk edilmişlik olgusunun yerleşmesine sebep olmuştur



Sekil 1.2 Kentlerin dönüşüm süreci (Erden, 2003).

Kısaca, sorunlu kent merkezleri, ana kentin bir parçası durumundadır. Buralar sosyal, kültürel, ekonomik ve fizikî sorunların fazla olduğu, alan sakinlerinin olumsuz anlamda etkilendiği alanlardır. Bu olumsuzluk kentin bütününde ele alınırsa, yavaş yavaş kentin tümünü etkileyecek sorunların oluşumuna sebep olduğu görülecektir. İşte kentsel yenileme çalışmaları; bu sorunları oluşturan sosyal, kültürel, ekonomik ve fizikî sorunları bir arada değerlendirmeyi ve çıkan sonuca ve alanın karakteristiğine bakılarak bastan sona yeni bir plânlama çalışmasına girmeyi hedeflemektedir.

1.2.2 Çöküntü Bölgelerindeki Plânlama Aşamaları

Çöküntü bölgelerinin yenilenmesi çalışmalarında, belli bir programın yürütülmesine dikkat etmek gerekmektedir. Yapılacak olan plânlama

alışmalarında, öncelikle alandaki çöküntünün boyutlarının tespit edilmesi, programdaki en önemli unsuru oluşturmaktadır. Bundan sonraki aşamalar ise, aşağıda verildiği şekilde sıralanmaktadır:

öküntü bölgelerinin tespiti: Kent içinde bulunan; gecekondu ya da varoş olarak adlandırılan çöküntü bölgelerinin tarihsel gelişimi incelenerek, kentteki diğer alanların çöküntüye uğramaması açısından gerekli olabilecek yenileme ya da dönüşüm plânlamalarının yapılması gerekmektedir. Böylelikle; kentin diğer bölümlerinin çöküntüye uğramaması için yeni yöntemler ve plânlama örneklerinin yaratılması, yenileme ya da dönüşüm çalışmasının olumlu sonuçlanmasına katkı sağlayacaktır. Ayrıca; çöküntü bölgelerinin tespitinde toplumsal, ekonomik ve fizikî verilerin de incelenmesi ve bütünleşmiş bir yenileme ya da dönüşüm plân ya da projelerinin hazırlanması da gerekmektedir (Cebeci ve akılcıoğlu, 2003:9).

Kentsel yenileme komitelerinin Oluşturulması: Kentsel yenileme çalışmalarında, genel olarak; yerel yönetimlerin, özel sektörün ve halk katılımının bir arada bulunduğu çalışmalar tercih edilen plânlama yaklaşımları arasında bulunmaktadır. Buna bağlı olarak; kurulması gerekli olan bu komite, tüm şahıslar arasındaki bağlantıyı düzgün olarak yürütebilecek bir köprü vazifesi görebilmektedir.

Alanın fizikî yapısı: Yenileme alışması yapılmak istenen alandaki yapı durumu, özellikleri, alt yapı ve ulaşım ağlarının durumu ve alan sakinlerinin yaşam koşullarını verebilecek sosyal yapı profilinin araştırılması gerekmektedir.

öküntü bölgesindeki sorunların tespiti: Bu konuyla ilgili olarak, alan içinde yapılacak olan en iyi tespit yöntemi 'anket' yöntemidir. Böylelikle ortamdaki sorunları, o sorunları yasayan kişilerin ağızından cevap olarak almak mümkün olabilmektedir.

Plânlama projelerinin hazırlanması: 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli nazım imâr plânları, yenileme ve dönüşüm projeleri hazırlanmasında yeterli olabilecek kapasitede değillerdir. Bu sebeple daha büyük ölçeklerde hazırlanması gereken kentsel tasarım plân ve projeleri ile yenileme ve dönüşüm çalışmalarına somut bir biçimde girilmesi gerekmektedir (Cebeci, Çakılcıoğlu, 2003:8).

1.2.3 Konut Alanları İçerisindeki Çöküntü Bölgelerinde Yenileme Çalışmaları

Yoksul konut alanlarının, çok sayıda ülkenin maruz kaldığı temel bir sorun olarak uluslararası ölçekte dikkate değer olduğu, 1990'ların ortalarından beri kabul görmeye başlamıştır. 1996'da İstanbul'da gerçekleştirilen 'Habitat II' toplantısı, herkes için barınma gereksiniminin temin edilmesi ve sürdürülebilir insan yerleşmelerinin oluşturulması için çaba harcanmasının gerekliliğinin önemini vurgulamıştır. Bu sebeple 1999'da Dünya Bankası, konut sorunlarının çözülebilmesi yolundaki çabalara katılmıştır. Bu nedenle; Birleşmiş Milletler (BM) ve Habitat ortaklığı ile, çöküntü alanı bulunmayan kentler olarak amaçlanan kriterler doğrultusunda, kentler arası ittifak kurulmuştur. Bu ittifak, farklı grupların katılımının yanı sıra, artırılmış bir rekabeti hedefleyerek güçlü bir ekonomik temele sahip olma eğiliminde olan kentsel gelişim stratejilerinin hazırlanması ve benimsenmesini içermektedir. Bunun yanı sıra, çöküntü alanları geliştirme programları da bulunmaktadır. Buna bağlı olarak, Habitat'ın ışığı altında bazı veriler elde edilmiştir. Bu veriler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Hague, 2004:214).

- Her geçen gün kentlerde yaşayan nüfus oranı 180 bin kişi daha artmaktadır.
- 2000–2015 dönemi itibarıyla, yeni eklenen kentsel nüfusun % 93'ü az gelişmiş ülkelerde yaşayacaktır.
- Kentsel nüfus 1990'larda % 36 artmıştır.

- 2001–2031 itibariyle, gelişmekte olan ülkelerin kentsel nüfusu iki katına çıkarak, yılda 70 milyonluk artışla, yaklaşık 4 milyar olması beklenmektedir.

Bugün her 6 kişiden biri, çöküntü alanlarında yaşamaktadır. Bu eğilimler devam ettiği takdirde, bu değerin, 2033 itibariyle, her 3 kişiden biri olması beklenmektedir. Yine BM'nin kaydettiği verilere göre, kentsel gelişme konusundaki asıl sorun yoksulluk olup, bu kavram, tüm gruplar arasında ortak öneme sahip bulunmaktadır. Yoksullukla bağlantısından ötürü, konut alanlarında yenileme eylemi, hiçbir zaman dar kapsamlı bir konut meselesi gibi ele alınmamalıdır (Hague, 2004:217).

İster kentsel ölçekte, ister mahalle ölçeğinde çöküntü olsun; bu sorunlarla ilgili çözüm bulma ve uygulama yöntemleri, her ülke için farklılık göstermektedir. Bununla beraber; dönüşüm çalışmalarında, her ülkenin farklı plân ve proje üretmesinin ve uygulamasının farklı şekilde yapılmasının asıl nedeni, kamu kuruluşlarında, çöküntü sorunlarına gerçek bir çözüm üretememe kaygısının oluşmasıdır (Andersen, 2004:86).

Her ne kadar bütün ülkeler kentsel yenileme ve konut alanlarının sağlıklılaştırılmasına ilişkin özel sübvansiyon programlarının ve yasal düzenlemelerin oluşturulmasının gerekliliğini kabul etmişse de, birçok ülke, bu politikaların amacına ve uygulanma kapsamına ilişkin net bir anlayıştan yoksun oldukları izlenimi yaratmaktadır. Çöküntünün gözlemlendiği konut alanlarında yaşayanların profillerinde, binaların ekonomik ve fiziksel koşullarında birbirine paralel ölçüde değişimlerin göze çarptığı ve kendi kendini sürekli kıldığı bir süreç dikkat çekmektedir. Bir bölgeye göçle gelen, gelir düzeyi düşük olan gruplar, kira ve talebin düşmesine ve konut alanlarının bakımına daha az yatırım yapılmasına neden olmaktadır.

“Konut yenileme politikaları ilk olarak dar kapsamlı hedeflerle geliştirilmiş, standardın altında kalan konut alanlarını yok etmenin bir aracı olarak görülmüşlerdir. Sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içindeki alanların problemlerine giderek çok boyutlu yaklaşılmaya başladıkça, konut alanlarında yenileme eyleminin çöküntü mahallelerinde daha kapsamlı bir

dönüşümün gerçekleştirilmesinde önemli rol oynayacağı görüşü öne sürülmüştür (Kleinman ve Whitehead, 1999, Bailey'den, 2004)."

Konut yenileme çalışmalarında başarı için, sorunlu alanlarda, standardın altında kalan konut yoğunluğunun ortadan kaldırılması ve buralara getirilecek yeni fiziksel düzenlemeler sayesinde alanın yenilenmesi fikri üzerinde durulmaktadır. Ancak bunun yanında, alanda yaşayan sakinlerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi de gerekmektedir. Dönüşüm çalışmalarındaki bütünsellik, konut alanları yenilenmesinde de etkilidir. Yenilenen bir konut alanı, diğer mahallelerdeki alanların da yenilenmesi çalışmalarına katkıda bulunmaktadır. Çünkü konut yenileme alanları, tüm mahallenin dönüşümü için odak noktalar olarak işlev görmektedir. Nitekim kent içinde yer alan bu eski mahallelerdeki fiziksel iyileştirmeler, bütün kent üzerinde olumlu etki yaratması açısından büyük önem taşımaktadır (Bailey, 2004:207).

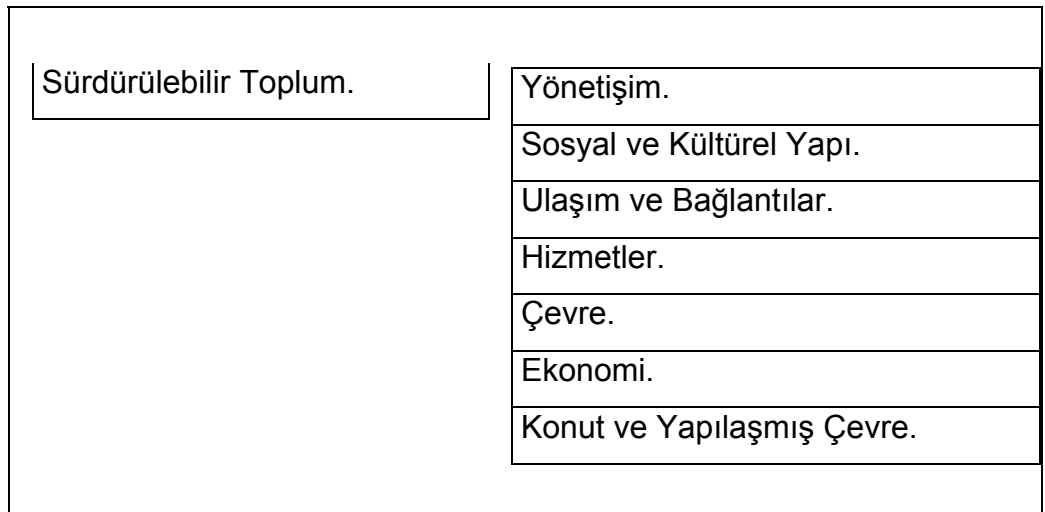
1.2.4 KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARINDA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Kentsel yenileme kavramı; Gündem 21'in belirlediği, kentlerde sürdürülebilir ortamların oluşturulması için gerekli olan üç kriterden biridir. Kısaca kentsel yenileme, sürdürülebilir bir plânlama çalışmasıdır ve bir alanın yaşamını, uzun devreli gelişim plânlamasını ve canlılığı hedeflemektedir.

Kentsel yenilemenin;

- _ Ekonomi,
- _ Çevre,
- _ Sosyal eşitlik olmak üzere üç bileşeni bulunmaktadır.

Kentsel yenilemede sürdürülebilirlik ise, plânlama çalışmalarında, birbirinden bağımsız olan düzenlemelerin bütünleşmiş bir temele alındığı, ekonominin gelişmiş bölgelerdeki ekonomilerle yarışabilir düzeye çıkarıldığı ve yenilenen ya da yenilenecek olan çevrenin koruma çalışmalarının titizlikle yapıldığı bunun yanında, çalışmalara halk-özel sektör ve kamu sektörünü de alan bir kavramdır. İngiltere hükümeti, genel olarak yenileme dönüşüm ve plânlama konularında, toplumların sürdürülebilirliğini sağlayabilecek çalışmalar üzerinde durmaktadır. Toplumların sürdürülebilirliğini sağlayacak unsurlar Sekil 1.3'de verilmiştir.



Sekil 1.3 Sürdürülebilir toplum seması (Hague, 2004).

Kentsel yenileme konusunda, sürdürülebilirliğin devamı için tüm bu bileşenlerin bir arada, uyumlu bir şekilde yürütülüyor olması gerekmektedir. Sürdürülebilir bir plânlamanın devamı için tüm hizmetlerin iyi tasarlanmış, güvenilir, yüksek kalitede ve uygulanabilir olması tercih edilmektedir. Sosyal ve kültürel açıdan canlı ve uyum içindeki toplumlarda kişiler arasındaki saygı, yardımlaşma ve boş zamanları değerlendirme konusunda ortaklık bağları yanında, suç oranlarının da giderek düşmesi beklenmekte; bu ise bilgi sahibi ve güvenilir yönetim sistemleri ile olabilmektedir. Yaşam mekânlarındaki olumsuzluklar en aza indirildiği sürece ve tüm olumsuzlukları giderilmiş, kaliteli, dayanıklı, alt ve üst yapısı gelişmiş konut alanlarına yerleşen kişiler, gelecek kuşak kaygısını düşünmeyeceklerdir. Bunlara bağlı olarak geliştirilmesi düşünülen ekonomi sayesinde, refah düzeyi yüksek toplumlar oluşacak, bu da hem eğitim düzeyinin artması hem de daha büyük ekonomik ortaklıkların oluşması sonucunu doğuracaktır.

1.2.5 Kentsel Dönüşümle İlgili Yaklaşımlar.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında birbirinden farklı ve yenilikçi yaklaşımları açıklarken, aşağıdaki dört unsura dikkat etmek gerekmektedir (Erden, 2003:65).

- Fizikî yapı,
- Sosyal yapı,
- Ekonomik yapı,
- Yönetim yapısı.

Ekonomik yapı iş olanakları ve kişilerin gelir durumlarıyla ilgilenmektedir. Dönüşümü yapılacak olan alandaki iş alanlarını ve istihdam sayısını artırmaya çalışmaktadır. Sosyal yapı; dönüşümü yapılacak olan alandaki insan ilişkileri yanında eğitim, sağlık, güvenlik, konut ve kamusal hizmetlerin devamlılığı konusunda incelemeler yapmaktadır. Fizikî yapı, alan ve çevresinin yanında, altyapı sistemleri, konut sayısı ve ulaşım ağlarının

devamlılığını incelemektedir. Yönetim yapısı kamu ve halk arasındaki iletişimin ve katılımın sağlanıp sağlanmadığını incelemektedir.

Dikkatli bir inceleme yapılırsa, yukarıdaki dört unsurun, birbiriyle ilişkili olduğu görülebilmektedir. iyi bir ekonomiye ve is olanaklarına sahip olan bir alanın sosyal çevrecide bu ekonomiye bağlı olarak değişmekte; alandaki yönetim yapısı da bu kişilerin istekleri ve alanın potansiyeline göre yeni bir uygulama ve katılım çalışmasına gidebilmektedir. Bu durum da fizikî çevrenin, yaşanabilir yaşam mekânlarına dönüştürülmesinde büyük rol oynamaktadır. İngiltere’de, dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde alana aktarılmasını sağlamak amacıyla, aşağıda verilen üç gündem uygulanmaktadır (Turok, 2004:57).

- Sosyal açıdan bütünleşme gündemi; karar verme sürecine daha fazla katılımı, grup içinde ve gruplar arasında güven ve işbirliği yaratılmasını, alanda öz saygı ve övünç duygularının oluşturulmasını ve kişilere farklılık korkularıyla yüzleşmelerinde ve sosyal, etnik, kültürel çeşitliliğin değerini anlama konularında yardımcı olmayı teşvik etmektedir.
- Kentsel Rönesans gündemi; daha kaliteli kentsel tasarımı, karma mahallelerde yaşayan daha yoğun nüfus, daha temiz caddeleri, daha iyi kamusal alanları, daha az kirliliği, özel ulaşım yerine kamu ulaşımı yoluyla daha az izdihamı tevsik etmektedir.
- Ekonomik büyüme ve rekabetçilik gündemi; üretkenliği ve yenilikçi yöntemleri artırmak ve is olanakları altyapısını geliştirmek suretiyle kentlerdeki ekonomik ve istihdama ilişkin koşulları iyileştirmekle ilgilenmektedir.

Açıklanan bu gündemler, genel olarak mekânsal ölçekte yenileme ve dönüşüm çalışmalarına tabî durumdadır. Mekânsal ölçekte yenileme ve dönüşümün en önemli özelliği; yapılması düşünülen ya da yapılmış olan plânların kişilere ve fizikî çevreye olan etkilerinin her ölçekte değerlendirilmesi ve oluşturulacak olan politikaların, bu etkilere göre belirlenmesi gerekmektedir.

Buna göre sosyal bütünleşme özellikle mahalle bazındaki çalışmalarda geçerli iken ekonomik büyüme, kentin geneli için söz konusu olmaktadır. Mahalle ölçeğinde yapılan çalışmalar, hiçbir şekilde bölgesel çalışmalardan farklı olarak plânlanmamalıdır. Mahallelerdeki dönüşümün asıl amacı, dönüşümü yapılan alanın, kente bağlantısını sağlamak olmalıdır. Yalnız burada önemli olan bir nokta da, mahalle ölçeğinde plânlama yapılırken; bunlara, bölgesel ölçeğin kabul edebileceği politikaların oluşturulması hususunun gerekliliği kabul edilmelidir. Bu nedenle; kentsel dönüşüm çalışmalarında, özellikle alanın işgücü ve ekonomik durumunu arttıran bir plânlama çalışması yapılması gerekmekte; bunun yanında, kentin turizm potansiyeline ve fizikî çevredeki iyileştirilme çalışmalarına dikkat edilmesi ve ayrıca alandaki suç oranının da en az seviyeye düşürülmesine çalışılmalıdır (Turok, 2004:59).

1.2.6 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Özellikleri

Şehir plânlama çalışmalarında plânlama, tasarım ve koruma hususlarının uygulama araçları olarak kentsel dönüşüm projeleri büyük bir öneme sahiptir. Kentsel dönüşüm projeleri, yenileme projelerinde olduğu gibi alanı canlandırma ve kente bir kimlik kazandırma amacıyla ortaya çıkmıştır. “Genel olarak, hazırlanan bütün imar kanunu tasarılarında kentsel dönüşüm projelerine ilişkin şu noktalar göze çarpmaktadır (Demircioğlu, 2004:243).

Kentsel dönüşüm projesi yerleşme ana strateji ve imâr plânlarında plân kararları getirilen, mevcut yapı stokunun, kentsel ve kırsal çevrenin standartlarının iyileştirilmesi, sağlıklı, güvenli ve estetik yapı ve çevreler elde edilmesi, doğal, tarihî ve kültürel değerlerin korunması, afet zararlarının azaltılması, yaşam kalitesinin artırılması, yeterli donatı alanlarının oluşturulması amacı ile yapılan sosyal, ekonomik ve fiziksel kararları içeren koruma, kullanma, yenileme, geliştirme, güçlendirme veya tasfiye

düzenlemelerinden bir ya da birkaçını kapsayan proje alanları olarak tanımlanmaktadır.

- Büyükşehir belediye sınırları içinde, Büyükşehir belediyesi tarafından yapılmaktadır.
- Hazineye ait taşınmazlar, dönüşüm projesi sınırları içinde ilgili idareye devredilebilmektedir.
- Proje bitiminden sonra hazineye ait pay, ilgili idarece ödenmektedir.
- Değerlendirme esası getirilmiştir.
- Artış oranlarının, hisselerine göre eşit olması öngörülmüştür.
- İlgili idareye belli oranda değer bırakılmıştır.”

Kentsel yönetimler, kentlerdeki sorunlu alanları kısa zamanda giderebilmek amacıyla, birbirinden bağımsız farklı plânlama çalışmalarına gitmekte ve bunun sonucunda oluşan kentin gelişme hedefleri de birbirinden kopuk hale gelmektedir. Bu şekilde uygulamaya geçirilmek istenen dönüşüm projeleri, kolaj kentler yaratmaktadır. Bu noktada parçacı plânlama çalışmalarının oluşturduğu en büyük sorun; sosyal, mekânsal ve ekonomik gelişimdeki olumsuzluklardır. Ayrıca kolaj kentler, beraberinde aşağıdaki sorunları da getirmektedir (Erden, 2003:73).

- Kentsel alanları birbirinden koparıp, parçalanmış alanlar oluşturmaktadır.
- Kentsel alanların yanında, sosyal parçalanmayı da desteklemektedir.
- Uzun dönemli kullanılabilir alanlar yerine, kısa dönemli ve eskimeye açık yeni kullanım alanları yaratmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin, kentsel plânlamaya önemli katkılarda bulunduğunu kabul eden plâncılara göre kentsel dönüşüm projeleri;

- Kentsel yapıyla ilişkilendirilip, buralara yeni işlev getirebilmektedirler.
- Kentin gelişiminde devamlılık sağlamaktadırlar.
- Alandaki toprağın değerini artırabilme kapasiteleri bulunmaktadır.
- Sosyal,fizikî ve ekonomik çevrenin yaşanabilirliğini artırabilmektedirler.

Kentsel dönüşüm projeleri; mevcut alt yapı, mülkiyet durumu, alan yapısı ve alana erişilebilirlik kriterlerine göre seçilecek uygun bir alanda, ihtiyaca daha fazla cevap vermektedir. Ancak parça parça olan bu dönüşüm çalışmalarının, birbirine bağlı ve kentle bütünleşmiş bir görünüme kavuşturulması bakımından stratejik plânlama, büyük önem taşımaktadır. Kentlerin dönüşüm çalışmalarında ele alınabilecek özelliklerin basında; kentin tarihsel gelişimi, yasayanların sosyal ve kültürel nitelikleri ve kentin gelişim boyutu gelmektedir (Gürel, 2005:29).

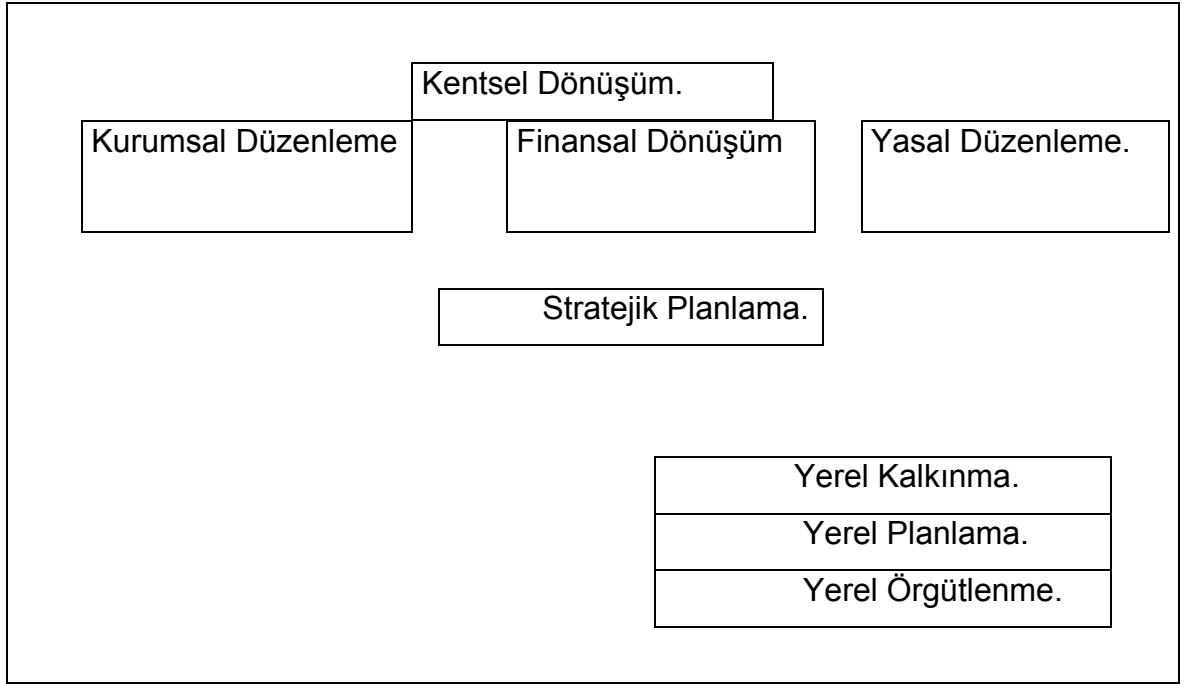
Stratejik plânlama, kent için uzun vadeli gelişim hedefi ve kısa dönemli uygulamalara olanak sağlamaktadır. Kent için uzun vadeli gelişim hedeflerini oluştururken hem kamu sektörünü, hem özel sektörü, hem de alan sakinlerinin katılımını isteyen bir plânlama seklidir. Bu sekil, plânlama çalışmalarının kabul görmesine uygun bir ortam yaratabilmektedir. “Stratejik plânlama, kentlerdeki mekânsal, sosyal ve ekonomik gelişmeyi, kentsel yenileme politikaları ve kentsel dönüşüm projeleri ile yönlendirmektedir.

2005 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu’nun 7. maddesinde, belediyelerin görev ve sorumlulukları verilmiştir. Belediyeler, bu maddeye göre stratejik plânlarını, yıllık yatırım programlarını ve hedeflerini oluşturmaktadırlar. Ayrıca belediyelere aşağıdaki sorumluluklar da verilmiştir (Gürel, 2005:29).

- 1/500 ve 1/25.000 ölçekli nazım imâr plânı yapma ve uygulama,
- Ana ulaşım ağı plânını hazırlama,
- Kent içi donatılarını hazırlama.

Bu maddelere bağlı olarak stratejik plânlama; büyük ve küçük ölçekli şehir plânlaması olarak tanımlanmaktadır. Büyük ölçekli plânlama çalışmalarında, 20 yıllık gelişim stratejisi ele alınarak, bunlar da 5'er yıla ayrılarak kent gelişim politikaları düzenlenmelidir (Gürel, 2005:31).

“Stratejik plânın temel hedefi ise “3Y” olarak adlandırabileceğimiz ‘Yerel Kalkınma, Yerel Plânlama ve Yerel Örgütlenme’ olmalıdır. Yani aşağıdan yukarı ve yukarıdan aşağı karar süreçlerinin de ele alınacağı bir yaklaşım ortaya konulmalıdır.



Sekil 1.4 Kentsel dönüşüm ve stratejik plânlama ilişkisi (Göksu, 2004).

Genel olarak, stratejik plânlamanın iki önemli kriteri bulunmaktadır. Bunlardan ilki; kamu kurumları, meslek odaları, üniversiteler ve sivil toplum kuruluşları ile birlikte hazırlanmalıdır. Diğeri, kentin gelecekteki ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte hazırlanması ve veri oluşturmaya uygun nitelik taşımasıdır .

Stratejik plânlamanın temel yaklaşımları ise aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Erden, 2003:76).

- Uzun vadeli gelişim hedeflerini, kısa vadede geliştirebilecek niteliğe sahip olması,
- Dönüşümü yapılacak olan alanların etkili kullanımını sağlayacak tipte projeleri geliştirebilmesi,
- Hem alan için, hem de alan sakinlerinin geleceği için büyük hedeflere sahip olması,
- Kamu- özel sektör ortaklığı sağlaması,
- Halkın katılımının sağlanmasıdır.

Stratejik plânlama, kentsel projeleri hazırlanmış olan alanların kente dahil edilmesi ve kopukluğun giderilmesi bakımından özel bir öneme sahiptir. Burada alanların kente dahil edilmesi ve parçalar arasındaki kopukluğun giderilmesi, sosyal yönden farklılığı ortadan kaldırmak ve fizikî çevrelerin bağlantısını sağlamak açısından oldukça gereklidir.

1.2.7 Kamu ve Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm

Son 5-10 yıldan beri yaşanan doğal felaketler, çarpık yapılaşmanın tüm olumsuzluklarını gözler önüne sermiştir. Özellikle gecekondu alanlarında ve plânsız yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelerde bu olumsuzluklar daha da belirgin durumdadır. Gecekondu alanları kısaca, altyapı ve sosyal toplanma mekânlarından yoksun bölgeler olarak tarif edilebilmektedir. Kişilerin gecekondu yapımına yönelmesinin ana nedenlerinin basında (Demircioğlu, 2004:244).

- Göç olgusu,
- Altyapı sistemlerinin bulunduğu arazilerin eksikliği,
- Uygulamaya geçirilmeye çalışılan ancak başarılı olunamayan plânlama çalışmaları,
- İmar affı konusu,
- Yerel yönetimlerin maddî ve teknik açıdan yetersiz kalması konuları gelmektedir.

Gecekondulaşmanın neden olduğu tahribat ve israflar ise, aşağıdaki şekilde sıralanabilmektedir (Yıldırım, 2004:237).

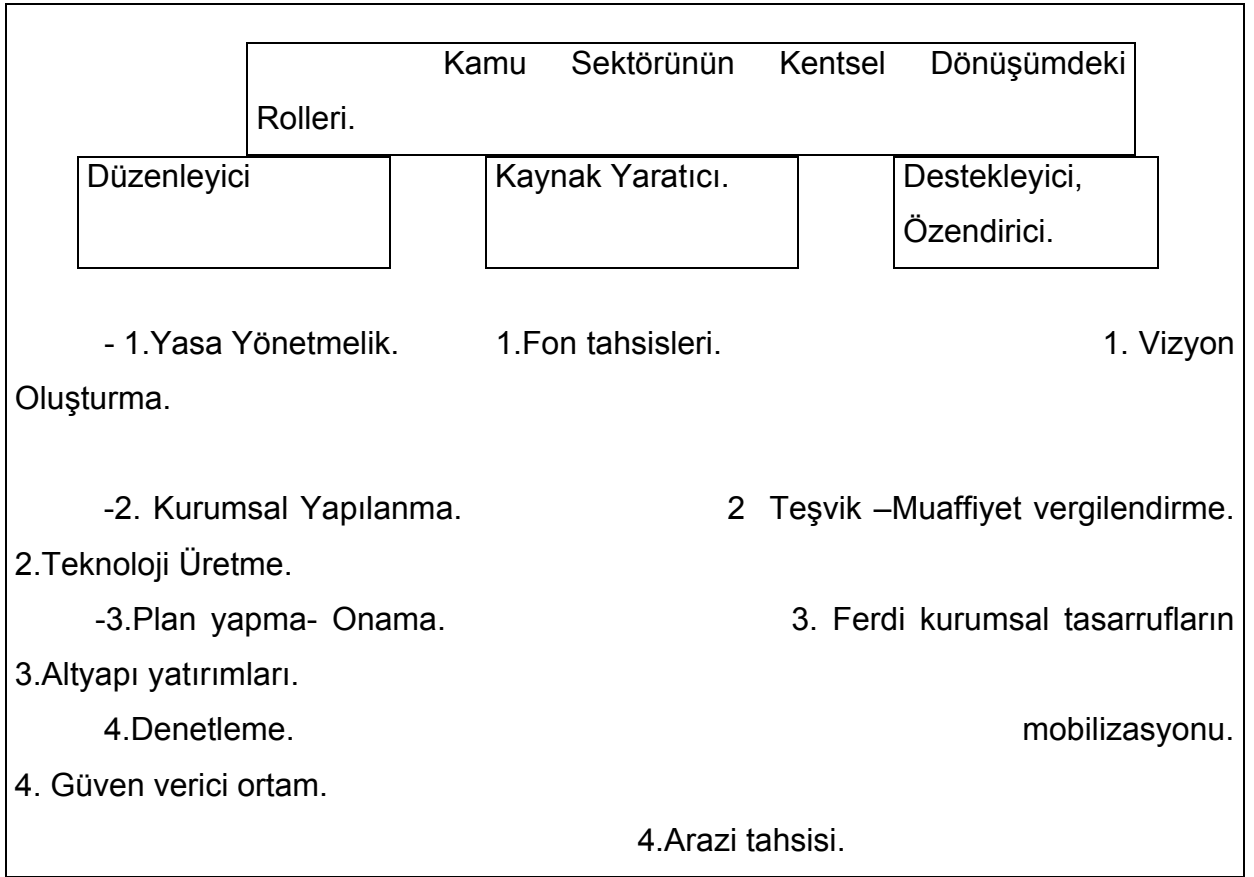
- Sağlıklı bir altyapısı olmayan yapılar için harcanan para,
- İşgal edilen değerli arazilerin kaybı; örneğin su havzaları, tarıma elverişli alanlar,
- Tarihî niteliği yüksek olan alanlar ve orman alanları olarak sıralanmaktadır.

Birinci sınıf tarım topraklarını, orman ve su havzalarını, ekolojik dengeyi devamlı geri dönülmez şekilde tehdit eden genişleme ve büyümeler yerine öncelikle yerleşim alanlarında kentsel dönüşümü sağlamak üzere eylem plânlarına ağırlık verilmesi gerekmektedir. Bu şekilde eskime sürecine girmiş atıl durumdaki mevcut yapı stoklarının kentsel mekâna aktif şekilde kazandırılması ve konut arzına göz ardı edilemeyecek şekilde katkıda bulunması mümkün olabilecektir (Altun, 2004:239).

Bunun yanında; ülkelerin sahip oldukları kentlerin, çarpık yapılaşmadan kaynaklanan zararlarını en aza indirmek ve gecekondulaşmanın önüne geçmek için yürüttükleri politikaların benzerlerinin, Türkiye için de kabul edilmesi ve kamu sektörünün bu çalışmaları yapmasına fırsat vermek gerekmektedir. Bu politikalardan birkaçı, aşağıda sıralanmıştır.

- Arsa temini,
- Konut sahibi olmak isteyenlere finans desteği,
- Altyapı ve sosyal donatı alanlarının yapımında devlet desteği,
- Katma Değer Vergisi (KDV), sigorta ve fonlar için yapılan kesintileri, kabul edilebilir bir hale getirmek olarak sıralanabilir.

Kısaca; kamu sektörünün kentsel dönüşümdeki en önemli görev ve rolleri Sekil 1.5'de verildiği gibi sıralanabilmektedir.



Sekil 1.5 Kamu sektörünün kentsel dönüşümdeki rolleri (Bursa, 2004).

Özel sektör açısından kentsel dönüşüm çalışmalarında, öncelikli olarak isin ticarî boyutu önem kazanmaktadır. Ancak özel sektör, dönüşüm çalışmalarına proje ve uygulama, finans aratma ve işletme konularında da büyük katkı sağlamaktadır (Kuzu, 2004:267).

Ancak belirlenmiş ana bir çıkar ya da fayda yoksa, özel sektörü kentsel dönüşüm çalışmalarına dahil etmek genelde zor bir faaliyet olarak görülmektedir. Bu sebeple özel sektörü dönüşüm çalışmalarına katmak için; dönüşüm alanlarındaki sorunları, olanak ve çıkar olarak göstermek daha uygun bulunmaktadır. Kısaca; özel sektör açısından kentsel dönüşüm, kamu sektörünün liderlik ve yönlendirici özelliği ile kentlerde yaşanan olumsuzlukları ortadan kaldırmayı ve kişiler için sağlıklı yaşam mekânlarını oluşturmayı hedef alan projeler geliştirebilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm kavramına, kamu ve özel sektörün ortak olarak ilk katılımı ise, İngiltere’de görülmüştür. Buradaki ortaklıktaki amaç, kentsel dönüşümün

uygulanabilirliğini artırmak için gerekli stratejileri belirlemek ve bu ortaklığa yerel halkı da dahil etmek olarak açıklanmaktadır.

“Kentsel dönüşüm alanı içinde ortaklıkların gerekli görülmeye başlamasını “Kentsel dönüşüm alanı içinde ortaklıkların gerekli görülmeye başlamasının birçok nedeni bulunmaktadır.

- İlk olarak, İngiltere hükümet gündemi, ortaklıkları çok sayıda fon akısına erişim için gerekli bir kriter olarak belirlemeyi sürdürmektedir.
- İkinci olarak, sürdürülebilir dönüşüm ilkelerine paralel olarak, dönüşüm eyleminin etkin biçimde bütüncül, bütünleşmiş, kapsamlı ve koordineli olmasını sağlamak için, ilgili tüm aktörlerin sürece dâhil edilmesini gerekli görmektedir (McCarthy, 2004:130).”

Kamu ve özel sektör ortaklıkları arasında üç farklı unsur, büyük önem taşımaktadır. Bunlardan ilk görevi sinerji olup, bilgi ve kaynakları ortak paylaşabilmek için, kişi ve kurumların beraberce çalışması anlamını taşımaktadır. İkinci unsur olan ‘transformasyon dönüşüm çalışmaları’ için bir araya gelmiş olan grupların, kişilerin çıkarları ve alanın yeniden bir kimlik kazanması için stratejik bir plânı uygulamaya geçirmek anlamını taşımaktadır. Son unsur olan bütçe artırımı ise, genel olarak bir kamu-özel sektör ortaklığının en temel sebeplerinden birini meydana getirmektedir. Bu kavram, kaynaklara erişimin en yüksek düzeyde olmasının önemini anlatmaktadır (McCarthy, 2004:130).

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYADAN VE TÜRKİYE'DEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

ÖRNEKLERİ

Kentsel yenileme çalışmalarında olduğu gibi, kentsel dönüşüm projelerinin de uygulanabilirliğinin daha iyi kavranabilmesi için, yine dünyadan ve ülkemizden birkaç dönüşüm çalışması örneği incelemek gerekmektedir. Verilen tüm örneklerde; yenileme çalışmalarında olduğu gibi, plânlamalardaki bütünsellik önem kazanmakta, bunun yanında kamu-özel sektör ve halk katılımından oluşan ortaklıkların olumlu sonuçları da göze çarpmaktadır.

2.1 DÜNYADAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖRNEKLERİ

Kentsel yenileme çalışmaları örneklerinde olduğu gibi, hem Norveç örneğinde hem de Beyrut örneğinde dönüşüm çalışmalarının ana kuruluşu, bir ortaklık çerçevesinde gerçekleşmiştir. Norveç'teki dönüşüm çalışmaları, kamu-özel sektör ortaklığı ile yürütülmesi bakımından önem taşımaktayken; Beyrut Dönüşüm Çalışması, özel sektörün malî ve yatırım kapasitesiyle, kamunun istimlâk ve kamulaştırma yetkisinden doğan otorite ve gücü uzlaştıran düzenleyici bir çalışma olması bakımından oldukça önem taşımaktadır.

2.1.1 Norveç Kentsel Dönüşüm Projesi

İskandinavya Yarımadası'nın batı kesiminde bulunan Norveç; Kuzey Buz Denizi ve Kuzey Denizi kıyıları boyunca 1.800 km uzanan, İsveç ve Finlandiya'yla komşu durumda bulunan, arazideki yükseltileri yaklaşık 2.500 m'yi bulan, ormanlık arazilerden ve vadilerden oluşmuş olan bir ülkedir. Kıyıları, derin fiyortlarla yarılmıştır. Dondurucu bir iklime ve denize kadar inebilen buzullara sahiptir. Norveç'te; kent alanlarının, şehir merkezine yakın yerlere iskân edilme ve yerleşme talebi yüksek bir seviyede bulunmaktadır. Norveç'teki dönüşüm çalışmaları, kamu-özel sektör ortaklığı ile yürütülmesi bakımından önem taşımaktadır. Dönüşüm alanlarının özellikle bu bölgelerde

iskâna açılması sebebiyle, sanayi ve liman kentleri için biçimlendirici bir yapı oluşturulamamıştır (NUT, 2006:4).

Plânlamalardaki değişiklik ihtiyacı sebebiyle, konut ve ticaret alanları da bu değişiklik istenen alanlara dâhil edilmiştir. Ayrıca iskâna açılması plânlanan eski liman alanları da ticaret merkezi kurulması bakımından önemli ve çekici bir kullanım bölgesi olarak görülmektedir. Belediyelerin üzerinde durduğu bu uzun vadeli değişim sebebiyle, kent merkezlerindeki kıyı alanlarının kullanım hedeflerinin ne şekilde geliştirilmesi gerektiği konusunda çalışmalar yapılmaktadır.

Bu konuyla ilgili olarak; arazi sahipleri ve şehir plâncıları, beraberce esnek, yöntemli, rasyonel ve verimli plânlama sekilerli oluşturmaktadırlar. Kentsel dönüşümde yüksek kalitenin yakalanabilmesi için, finansal problemlerin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Norveç hükümeti, kişilerden; ekonomik durumları ve genel nüfus artış durumu paralelinde belli bir aidatın alınmasını şart koşturmuştur (NUT, 2006:4).

Bölgesel büyüme plânları; özel öneriler ve özel gelişim sorumluları, sorumlu girişimler ve fonlar sayesinde plânlama etkinlikleri arasına girmiştir. Bu plânlar, özel amaçlı olan projelere dayanmaktadır. Plânlamalara yakından bağımlı olan dönüşüm projeleri, resmî yasalar ve büyüme anlaşmalarıyla birbirine bağlanmıştır. Bu bağlamda belediyeler, öncelikle altyapı tesislerinin düzenlenmesi isine girmiştir. Kullanıcı ilgisinden oluşan sahiplenme ve sosyal konum ilişkisi, geniş ölçüde dönüşüm fikrine ters düşmektedir. Koşullara bağlı olarak oluşan sahiplenme ve düzen, özellikle karışık bölgelerdeki alanlarla ilgilenmektedir.

Büyük ölçekli, oldukça eskimiş sanayi alanlarının basitleştirilmiş yöntem ve anlaşmalarla dönüşüm alanları için kiraya verilmesi düşünülmektedir. Ancak yine de, tüm dönüşüm alanlarında ihtiyaca cevap verebilecek bir plânlama ve malî kaynak araştırmasından önce, dönüşüme girecek şahıs ve şirketlerin, kamu sektörü ile ortaklığa bakış açıları incelenmelidir. Bu konuda, birçok şehir belediyesi, birbirine benzer yöntem ve plânlama çalışmalarını başarıyla yürütmüş ve halen yürütmektedir.

Kentsel dönüşümde, değişimi yasal ve bağlayıcı olarak yerine getirmek için, esnek bir yaklaşım gerekmektedir. Bu konuda gerekli olan etmen; apartman yükseklik ve parsel durumu, yol ağı ve park sistemleri, şehir mesafeleri ve yeşil alanlar arasındaki bağlantının kurulmasıdır (NUT, 2006:5).

Norveç'te konuyla ilgili olarak, belediyeye ait çalışmalar, plânlama ve bölgesel büyüme plânlarını kapsamaktadır. Dönüşüm projeleri esnek, yasal ve bağlayıcı plânların yerine getirilmesinde kolaylıklar sağlamakta ve isin kalitesini pekiştirmektedir. Plânlar içinde genel olarak altyapının yeniden inşası ve yenilenmesine duyulan ihtiyaç şart koşulmaktadır (NUT, 2006:s.6).

Kentsel dönüşüm alanları, arazi sahipleri ve kullanıcılar arasında, yapısal dayanışma ve değişim hususunda kimi zaman azami oranda değişimleri gerektirmektedir. Ancak Norveç belediyeleri, bu konuda oldukça isteksiz ve kullanım konusunda oldukça baskıcı bir politika yürütmektedir

Kısaca Norveç'te; kentsel dönüşüm planlamalarında ihtiyaçları yönetmek ve şehir kalitesini artırmak yanında, malî kaynakların da uygulanabilirliğinin artırılması gerekmektedir. Dayanışmadaki yeni ve uzlaşmacı formlar, şehir belediyeleri ve reklâm sektörü arasında kurulacak bir malî ortaklık sayesinde, plânlama ve etkinliklerin yerine getirilmesinde geniş bir katılımın olması saklanabilmekte ve bu unsur, ortaklıkların oluşumunu sağlayacak olan akımların devamını getirebilmektedir (NUT, 2006:8).

2.1.2 Beyrut Şehir Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dünyadaki çoğu ülke, özellikle savaş yıllarında zarar görmüş olan bölgelerinde; bu hasarların giderilmesi ve yeniden yapılandırılması amacıyla birtakım yenileme ve dönüşüm projeleri geliştirmiştir. Özellikle Avrupa ve Balkanlarda II. Dünya Savaşı sonrası yapılmaya başlayan dönüşüm ve yenileme çalışmaları, dünyadaki diğer ülkelere büyük bir ilham kaynağı olmuştur. Bu ülkelerden biri de, uzun yıllardır iç savaşla boğuşan ve yeni bir düzen kurmaya çalışan Lübnan'dır (Dovaidy, 2003:1).

Bu dönüşüm çalışması, Lübnan'ın hem coğrafi hem de tarihsel açıdan önemli olan Beyrut'un savaş sonrası yeniden kurulumunu amaçlayan çalışmanın ürünü olması bakımından büyük önem taşımaktadır. Proje, iç savaşla yıpranan Beyrut'un savatsan oluşan ciddî yıkım ve hasarları yeniden yapılandırma ve bir sömürge halindeyken hiç bakım görmemiş olan bölgelerinde, büyük bir dönüşümü gerçekleştirme çalışmalarını içermektedir (Dovaidy, 2003:3).

Beyrut, Doğu Akdeniz kıyısında; dar kıyı ovası ve Lübnan Dağları arasında kurulmuş olan bir liman kentidir. Küçük ve az nüfuslu olmasına karsın, tüm Ortadoğu ülkelerinin ticaret limanı olarak kullanılmaktadır. Bunun yanında, turizm faaliyetleri de oldukça gelişmiş durumda bulunmaktadır. Çoğu projede olduğu gibi, Beyrut'un dönüşüm projesinde de birtakım yasal, sosyal, teknik ve malî sorunlar ve zorlamalar ortaya çıkmıştır. Ancak kamu ve özel sektör ortaklığı sayesinde bu zorluklar en alt seviyeye çekilmeye çalışılmıştır. Proje; Beyrut'un özellikle is merkezlerinde bulunan alt yapı tesislerinin yeniden kurulup inşası yöntemiyle yürütülmektedir. Bu konuda üç farklı projelendirme çalışması yapılmıştır (Dovaidy, 2003:3).

- Vizyon projeleri, Master plânları Şehrin zengin miras alanlarının restorasyonu, arkeolojik kesiflerin bütünlenmesi, yüksek yaşanabilirlik kapasitesi olan yeni yaşam mekânlarının yaratılması projeleri,
- Hedef Projeler; ulusal ve uluslar arası düzeyde geliştirilmesi plânlanan Beyrut şehrinin, aynı zamanda önemli bir turizm merkezi haline getirilmesi ve şehrin suç oranlarının bu sayede mümkün olduğunca aşağı seviyelere çekilmesini öngörmektedir.

Kısaca bu dönüşüm çalışması; projedeki yasal, malî ve organizasyonel yapı sebebiyle, kurumsal iskelet içinde başarı ve önem taşıdığı için, şehir plânlama çalışmaları bakımından oldukça faydalı bir çalışma görünümündedir ve kamu ve özel sektör ortaklığı fikrini benimsemiş

olmasından dolayı, diğer ülkelere ortaklığı teşvik edici bir proje görünümü almıştır.

2.2 TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Ülkemizden verilen kentsel dönüşüm çalışması örnekleri ise, yenileme çalışmalarından farklı olarak belirli bir ortaklığın kurulduğu ve halkın da bu ortaklığa dâhil edildiği çalışmalar olarak göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki Zeytinburnu Projesi, diğeri ise Ankara Portakal Çiçeği Vadisi örneğidir.

2.2.1 Zeyreg- Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi

Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, denizle birleştiği yerde bulunmaktadır. Tarihî yarımada ve İlçe surlarla ayrılmıştır. İlçenin toprakları 29 derece doğu boylamı ve 41 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. Yaklaşık olarak 11.16 km²'lik alana yayılmıştır. Mahalle sayısı 13, cadde sayısı 58, sokak sayısı da 970'dir. Doğusunda Fatih, batısında Bakırköy ve Güngören, kuzeyinde Bayrampaşa ve Eyüp, güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Bu yüzden İlçe'nin ikliminde nem etkili rol oynamaktadır. İlçe topraklarının denizden ortalama yüksekliği 30–35 m'dir. İlçenin doğu kesimi Marmara Denizi'nden kuzeye doğru az bir meyille yükselmekte ve bu yükseklik Maltepe Mahallesi'nde 51 metreyi bulmaktadır. Güney kısmı Yedikule'den Yenimahalle'deki Sümerbank Fabrikası'na kadar düz bir ova görünümündedir. Daha önce bitki örtüsü bodur çalılıklarla kaplı olan İlçe toprakları günümüzde yerleşim ve sanayi alanı olmuştur (ZB, 2006).

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün (DİE), 1960 tarihindeki nüfus sayımına göre, ilçe nüfusu 89.297 kişi olarak saptanmıştır. 1990 yılına kadar, gecekondulaşmadan kaynaklanan aşırı nüfus artışı, ilçede büyük değişimlere sebep olmuştur. Zeytinburnu ilçesinde, aşırı nüfus artışının dışında göze

çarpan diğer sorunlar ise su şekilde sıralanmaktadır (Ünlükara ve Yaman, 2005:13).

- Nüfusun fazla olduğu alanların yer aldığı zeminlerin, yapılaşmaya uygun olmaması,
- İlçedeki binaların çoğunun, İstanbul'daki diğer binalara göre daha yüksek olması,
- İstanbul Elektrik, Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü (İETT) blokları çevresindeki yapılaşmanın oldukça kötü olması.



Şekil. 2.1. Zeytinburnu ilçesi. (ZB, 2006)

Ancak bu sorunların haricinde, alanın sahip olduğu bazı potansiyeller de bulunmaktadır. Bu potansiyeller; İlçe'nin konumu, ulaşım bağlantıları ve sosyal yapısıdır. “Zeyreg-Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, afete hazırlık politikaları çerçevesinde; ilçe ölçeğinde kentsel dönüşüme hız verecek alanların seçilmesinde kentsel dönüşüm sırasında uygulanabilecek bir “Bütünleşik Etki Projesi Yönetimi” sistemiği oluşturulması amacıyla kurgulanmıştır. Zeyreg-Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, İstanbul Deprem Master Plânı'nda pilot bölge olarak seçilen Zeytinburnu ilçesinde verilen sınırlar içinde kalan alanı kapsamaktadır. Projenin afete hazırlık çalışmaları kapsamında ele alınması, etki projesi alanı seçmeyi zorunlu kılmaktadır. Zeyreg projesinin etki projesi alanı ise, deprem tehlikesi nedeniyle bir kısım bloğun boşaltıldığı ve içinde yaşayanların büyük oranda taşınma isteğı olan İETT Blokları olarak seçilmiştir (Ünlükara ve Yaman, 2005:13).”

Yukarıda açıklanan potansiyellerin ışığı altında birtakım hedefler belirlenmiştir. Projenin uygulama aşamasında yapılması gereken çalışmalar aşağıda verilmiştir (Ünlükara ve Yaman, 2005:15).

- Ulusal, uluslar arası ve bölgesel düzeyde ortaklık modellerinin plânlanması,
- Kamu politikalarının geliştirilmesi,
- Dönüşümdeki hukukî yapının oluşturulması,
- Çalışmalardaki ortaklıklara halk katılımının sağlanması,
- Alan sakinlerinin çevreyle ilişkilerinin sağlanması,
- Dönüşüm yapılacak olan alandaki terk edilmiş ve köhneleşmiş alanların kente kazandırılması.

Bu dönüşüm projesinin amaçları ise (Ünlükara ve Yaman, 2005:15);

- Şehir plânlama açısından sürdürülebilir ekonomik, sosyal ve fiziksel dönüşümü sağlayan,

- Afet yönetimi açısından afet öncesi hazırlığı sağlayarak, afet sonrası can ve mal kaybı risklerini azaltmaya yönelik,
- Kent hukuku açısından bireyin ve kamunun hak ve özgürlüklerini dikkate alan,
- Proje yönetimi açısından, gereksinimlerin belirlenmesinden, projenin tamamlanıp halka teslim edilmesi ve kullanıma açılmasına ve gelecekte gerçekleştirilecek benzer kentsel dönüşüm projelerinde yararlanmak üzere proje yönetimi prensiplerini uygulayarak kullanım sürecini irdeleyen ve geri beslemeleri alan bir yöntem olarak sıralanabilmektedir.

Genel olarak ele alındığında, Zeyreg-Zeytinburnu Dönüşüm Projesi'nin üç temel katılımcısı bulunmaktadır. Bunlar proje ekibi İstanbul Teknik Üniversitesi-Mimarlık Fakültesi, (ilçe halkı ve proje yöneticisi olan Zeytinburnu Belediyesi'dir. Zeyreg projesinin çıktılarını etkileyen diğer katılımcılardan bazıları ise aşağıda sıralanmaktadır (Ünlükara ve Yaman, 2005:16).

- Merkezî yönetim,
- Kamu kurum ve kuruluşları,
- Özel sektör kuruluşları ve yapımcı veya yüklenici firmalar,
- Yapı malzemesi, takım, işgücü sağlayan firmalar,
- Medya ve diğer katılımcılar olarak sıralanabilir.

Dönüşüm projesi yapılmak istenen alanın yaklaşık büyüklüğü 55.900 m² olup, arazinin tamamında bir dönüşüm gerçekleştirmek istenirse; alanın tümünün boşaltılması gerekecektir. Arazi boşaltılmasında sorun çıkabilecek esas nokta, İETT bloklarının çevresinde bulunan çarpık yapılaşmayla oluşmuş alanlardır. Sözü edilen alanda yaklaşık olarak 10 adet blok bulunmaktadır. Ancak bu bloklarda yaşayanların, dönüşüm aşamasında başka bir alana taşınmaları gerekmektedir. Bu sebeple üç farklı öneri ortaya atılmıştır (Ünlükara ve Yaman, 2005:16).

- Öneri 1: Taşınacak olan alan sakinlerinin sayısı kadar yapılacak olan prefabrik Konutlarla, kişilerin ikametlerinin dönüşüm çalışmaları bitene kadar sağlanması; Sonra da bu yapıların, herhangi bir afet anında kullanılmak üzere saklanması,
- Öneri 2: Alan sakinlerine, dönüşüm çalışmaları bitene kadar kira yardımı yapılması ve kişilerin başka alanlara taşınmalarının teşvik edilmesi,
- Öneri 3: Dönüşüm projesi yapılacak olan alanın etrafında bulunan bos alanlara yeni konutların yapılması ve kişilerin dönüşüm çalışması sonuçlanana kadar bu konutlarda ikametlerinin sağlanması; çalışmalar bitince kendi konutlarına taşınan kişiler tarafından boşaltılan yeni konutların malî açıdan değerlendirilmesi.

“Zeyreg-Zeytinburnu bütünleştirilmiş kentsel dönüşüm projesinin uygulanacağı arazi, konut bloklarının ve ruhsatsız küçük ölçekli işyerlerinin bir arada bulunduğu bir bölgedir. Dolayısı ile bu bölgede gerçekleştirilecek olan projenin diğer benzer türdeki çalışmaları teşvik edici ve tetikleyici özelliğinin olması beklenmektedir. Bu nedenle, arazi üzerinde gerçekleştirilecek dönüşüm projesi çalışmalarının amacı; sadece güçlü deprem riski altındaki konutlarda yaşayan insanları söz konusu tehditte kurtarmak değil, aynı zamanda söz konusu bölgeye kazandırılacak canlılıkla o bölgeyi çekici hale getirmek ve bu sayede daha sonra gerçekleştirilecek. Benzer çalışmaların önünü açmaktır. Ancak yönetimin, halkı, proje hakkında Bilinçlendirmesi, insanların geleceğe güvenle bakmaları açısından önem taşımaktadır Dönüşüm çalışmaları kapsamında;

- Deprem güvenliği açısından değerli binalar,
- Parklar ve spor alanları,
- Plânlı otoparklar,
- Alışveriş ve eğlence merkezlerinin yapılması düşünülmektedir.
- Tüm bu tespitlere göre, Zeytinburnu'na yönelik senaryolar ve bunlara uygun projeler geliştirilmiş, uygulanabilir çözümler üretilmiştir (Ünlükara ve Yaman, 2005:18).

2.2.2 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara; Kuzeyde Çankırı ve Bolu, doğuda Çorum, Yozgat, Kırşehir, güneyde Konya, Niğde ve Batıda Eskişehir İlleri ile komsudur. Ankara'da plâto düzlükleri, orta yükseklikteki dağlar ve yeni alüvyonlarla dolmuş ovalar görülmektedir. En önemli düzlük olan Ankara Ovası, 1.100 m yükseklikteki bir plâto içine gömülmüş durumdadır. İl'deki dağlar ise; Elmadağ, İdris Dağı, Baglum Tepeleri ve Dikmen sırtındaki en yüksek yeri oluşturan Çal Dağı'dır.

Ankara iklimi, karasal iklim tipindedir. İl'deki ortalama en yüksek sıcaklık 23 derece, en düşük sıcaklık ise 3 derece civarında ölçülmüştür. Ankara'daki doğal bitki örtüsü ise, iklimle bağlantılı olarak, step formasyonundan oluşmaktadır. Portakal Çiçeği Vadisi; düzenleme ve dönüşüm çalışmasına girilmeden önce kamunun elinde ve iskâna açılmamış olan bir yeşil alandı. Yapılaşma hakkı ise, sadece vadinin yan kısımlarında bulunmakta ve iç kesimlerde yapılaşmaya izin verilmemekteydi. Bu süreç 1980–1985 yılları arasında süregelmişti. Ancak 1985'den sonra alan, tamamı ile kamulaştırılmış ve halkın kullanımına açılmıştır (Göksu, 2002:3).

Dönüşüm çalışmalarında geliştirilen kurum yapısı arsa sahipleri, belediyeler, özel şahıs ve şirketler ve diğer girişimciler arasındaki bir ortaklıkla kurulmuştur. Bu sayede gerek finansal kaynaklar, gerek proje üretim aşamaları ortak bir kararla alınmıştır. Vadideki dönüşüm çalışmaları; hem başkente yaraşır bir kentsel alan kazandırılması, hem de Arsa sahiplerinin yapılan çalışmalardan belli bir pay almaları bakımından önem taşımaktadır. Dönüşüm çalışmalarına başlamadan önce, alanda toplam 67 adet konut ve bir mescitten başka hiçbir yapı bulunmamaktaydı. Vadideki binalardan yarısı kamu, yarısı da şahıs mülkiyeti altındaydı. Binalarda yaşayan sakinler, Türkiye'nin çeşitli yörelerinden buraya gelmişlerdi. Dönüşüm çalışmasına başlamadan önce bu binalarda yaşayan sakinlere 774 Sayılı yasaya dayanılarak 'Altındağ Dogantepe Gecekondu Önleme Bölgesi'nden altyapısı hazır olan arsalar verilmiştir. Burada; gecekondu sahipleri, evlerini kendileri yıkmış ve artan hafriyatı, yeni evlerin yapımında kullanmışlardır



(Göksu, 2002).

a.Eski durumu



b.Simdiki durumu

Sekil 2.2 Portakal Çiçeği Vadisi'nden görünüm (Göksu, 2005:5).

Yapılan toplantılar sayesinde, proje amacını ve uzlaşmayı sağlayan ilkeler kabul edilmiştir. Tartışmalar sonucu kabul edilen ilkelerin ilki, vadi içindeki tüm parsellerin aynı değerde olduğunun kabul edilmesidir. Diğer bir ilke ise, vadi içinde arsa sahibi olanların, yapılan çalışmalar nedeniyle mağdur edilmemesidir. Bunun yanında vadinin, ekolojisine uygun olarak, %70-80'lik kısmının yeşil alan olarak plânlanması büyük önem taşımaktadır. Buna bağlı olarak; yapılan toplantılarda, birtakım stratejiler belirlenmiştir. Kararlaştırılan bu plânlama stratejileri ve hedefleri, su şekilde sıralanmaktadır (Göksu, 2004:263).

- Kentsel tasarım projesi, peyzaj ana plânu ve uygulama projeleri ile desteklenmiş ve plân ve projelerle ilgili kararlarda, Şehir Plâncıları ve Mimarlar Odası vb. gibi sivil örgütlerin görüşleri alınmıştır.

- Uygulamaya, yasal ve idarî sorunu olmayan alanlardan etaplar halinde başlanmıştır ve plân ve projeler ile ilgili her türlü karar, proje yönetim şirketi ve belediye yetkili organları ile birlikte verilmiştir.
- Belirlenen amaç, yasal süreç ve maliyetler çerçevesinde değerlendirilmiş ve plânlama stratejileri benimsenmiştir.
- Vadide, yeşil alan kullanımı maksimum düzeydedir. Vadinin doğal yapısının korunmasına dikkat edilmiştir. Bunun yanında yeşil alan içinde, Ankaralıların yararlanacağı rekreatif etkinliklere yer verilmiş ve yeşil alan tasarımında, Ankara ve bölgenin iklimasını etkileyecek peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Konut yatırımı, yüksek standartlı yapılmış ve her bir konut bloğunun altında kapalı otopark, yüzme havuzu gibi yatırımlara yer verilmiştir.
- Ulaşım sisteminin (yaya-trafik), çevre ve diğer projelerle uyumu sağlanmıştır ve kentsel imaj noktaları (meydan, kent balkonu, vadi girişleri), projede önemle vurgulanmıştır.
- Ayrıca, vadi çevresindeki alanların kullanımına yönelik (otopark, toplu taşıma durağı, teknik altyapı) kentsel donanımlara yer verilmiştir,
- Proje alanının, yalnızca, vadi içi ile sınırlı kalmayıp, yakın çevresini de içine almasına çalışılmıştır. Sonuçta dönüşüm çalışması için plânlanan tasarım projesindeki yatırım ve kararların, etaplar halinde uygulanması kararına varılmıştır. Özellikle uygulama alanındaki tüm mülkiyet sorunları çözülmüş, finansal yönden kaynak olabilecek tüm gelişmeler üzerinde önemle durulmuş, ayrıca teknik, sosyal ve ticarî yapıyı ilgilendiren tüm kararlar dikkate alınmıştır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ALTINDAĞ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ.

Araştırma Alanı Tanıtımı

Altındağ İlçesi Çevresinde Keçiören, Yenimahalle, Çankaya Mamak, Çubuk, Elmadağ ilçelerinin yer aldığı 7987 hektar yüzölçümü ile 113 mahallesi, 6 köyü ve 1 beldesi olan Ankara'nın metropol ilçelerinden biridir.

İlçe Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz bir arazi yapısına, Mamak ve Çubuk istikametinde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir.

İlçe sınırları içerisinde yer alan Ankara Kalesi'nin bulunduğu tepe, topografik açıdan ayrı bir konumu olmasının yanı sıra Ankara'nın tarihi dokusunu kapsaması ve Ulus merkez kullanışlarının önemli bir bölümünü içermesi açısından ayrı bir önem taşımaktadır. Kalenin denizden yüksekliği 978 m'dir. (AB. 1997: 63)

İlçe merkezinde topografik olarak engebeli arazi üzerinde yer alan semtlerden Yenidoğan, İsmetpaşa ve Atıf Bey, Hıdırlıktepe ve çevresindeki küçük tepeler üzerinde kurulmuştur. Denizden yüksekliği 1000 m olan Hıdırlıktepe'ye halk arasında Timurlenk tepesi de denmektedir. Bu tepede yakın tarihe kadar Kırmızı Ankara taşının çıkarıldığı ocaklar bulunmakta idi. Cumhuriyet'in ilanından sonra Ankara'nın ilk gecekondulaşması da bu tepe ve çevresindeki "Eski Altındağ" olarak anılan bölgede başlamıştır. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %63'ü de engebeli araziden oluşmaktadır. Orman ve fundalık yok denecek kadar azdır. Bağlı köylerde tarım ve hayvancılık gelişmiştir. Tahıl ve meyve üretilmektedir. (AB. 1997:67)

İlçe sınırları içerisinde yer alan Çubuk 1 Baracı 1936 yılında tamamlanmış ve uzun yıllar Ankara'nın su ihtiyacı bu barajdan karşılanmıştır.

3.1 Altındağ'ın Tarihsel Gelişimi

Ankara Anadolu'nun en eski kentlerinden biridir. Ankara Hititler ve Frigler'le el değiştirilirken sonra Türklere geçmiştir. Yerleşimi, savunması, korunması kolay, ulaşım yönünden ise bir geçit yeri olan Ankara'nın tarihi çok eskilere dayanmaktadır. Ankara, doğu-batı ve kuzey –güney yönlerine güden iki ana ulaşım hattının dışında, ikinci derece yollarla da Anadolu'nun diğer yörelerine bağlanmaktadır. Bir merkez olacak şekilde, tüm bu yolların ortasında bulunan kent, tarih boyunca kentsel yerleşim alanı olmuş, aynı zamanda askeri ve ticari bir güzergâh işlevini de üstlenmiştir. (Keleş, Duru.2008:27)

Altındağ ilçesi, Ankara'nın bu eski tarihi içinde tamamıyla Ankara tarihi ile özdeşleşir. Ankara ve çevresinde yapılan arkeolojik kazılar Altındağ'ın çok eski bir merkezi olduğunu göstermektedir. İlk Ankara bugünkü kale çevresinde kurulmuştur. Osmanlılar döneminde üretim merkezi haline gelen kent, İstanbul, Bursa, Halep, Venedik, Lehistan, İngiltere gibi yerlere ihracat yapan bir merkez olarak görev yapmıştır. Ticaretin gelişmesine paralel olarak hanlar, bedestenler inşa edilmiş, kentin bu sayede gelişmesi sağlanmıştır.(Cengiz. 2004:34)

3.1.1 Cumhuriyet Dönemi.

1917 yılında Ankara büyük bir yangın yaşadı ve kurtuluş Savaşı sırasında Atatürk'ün Ankara'ya gelmesine kadar küçük ve gelişmemiş bir Anadolu kasabası olarak kaldı. Ankara'nın 1919'da başlayan yeni tarihi aynı zamanda Kurtuluş Savaşımız ve Türkiye Cumhuriyeti'nin tarihsel gelişimiyle iç içe bir süreçtir. Ankara'nın başkent oluşuyla birlikte başlayan dönemde; Ankara ve Altındağ gerek yurt içinde gerekse yurt dışında dikkatleri üzerinde toplayan bir kent olmuştur. Kurtuluş Savaşı ve Cumhuriyetin kuruluş çalışmaları Altındağ'dan yönetilmiş, planlanmış ve sonuçlanmıştır. (Gültekin ve Onsekiz. 2005:138)

Cumhuriyetin kuruluşunun ilk yıllarında küçük bir Anadolu kasabası olan Ankara (Altındağ) başkent oluşu ile birlikte, hızlı bir kentleşme göstermiştir. Kentin ticari yaşamı da bu gelişmeye paralel bir çizgi izlemiştir. Geleneksel ticari örgütlenme yavaş yavaş etkisini kaybetmiş, bunun yerini meslek odaları almıştır. Başlangıçta Ulus ve çevresi hem Altındağ'ın hem tüm Ankara'nın ticaret ve yönetim merkezi iken, son yıllarda kentin Çankaya yönünde gelişmesi nedeniyle bu tür ticari işlevler de Kızılay ve çevresinde yoğunlaşmıştır. Atatürk'ün 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelişi ve 13 Ekim 1923'de yeni Cumhuriyetin başkenti olarak Ankara'nın kabul edilmesi kentin bugünkü gelişimi için önemli başlangıç olaylardır.(Kurt. 2006:112)

3.1.1.1Jansen Planı

Jansen Ulus'u kentin iş alanı olarak düşünmüş; ticari kesimi bu alanda toplamıştır. Kızılay'ı ise bir semt merkezi olarak ele alarak ve yönetici merkez olarak öngörerek Bakanlıklar TBMM'ini bu merkezde toplamıştır. Jansen'in bu kararı ileriki yıllarda Ulus'un geri planda kalmasına sebep olmuştur. Planlı bir başkent için 1927'de açılan uluslar arası Ankara İmar Planı yarışmasında 50 yıllık nüfus kestirimi için 300.000 kişi belirlenmişti. Ancak Ankara'nın nüfusunun düşünülen den hızlı artışı, plan kararlarının yeterli yaptırımları getirememesi, hızla artan iç göçlerin baskısı ile kentin gelişmesi kontrol edilememiş ve daha 1950'lerin başında Jansen Planının öngördüğü 300.000 lik nüfus hedefi aşılmıştır. (ABB. 2009:62)

Ankara'ya yurdun dört köşesinden akın başlamış; gelen işçiler, esnaf ve hatta memurlar plan dışı alanlarda kaçak inşaata girişmişlerdir. Bu dönemde Bentderesi'nin arkasında ilk gecekondu oluşmuştur. Buralarda kanalizasyon, su gibi altyapı hizmetlerinin bulunamaması Eski Şehir dokusunu bakımsızlaştırmaya ve sağlıksızlaştırmaya başlamıştır. Bu gelişmelere rağmen Ulus, kent merkezi işlevini sürdürmeye devam etmiştir. Fakat Dışkapı, İskitler, Samanpazarı ve Sıhhiye yönlerinde merkez uzantıları oluşmaya başlamıştır.(Mehmet Tunçer.2006:18)

3.1.1.2 Nihat Yücel –Raşit Uybadin Planı: (1957-1970)

Kentsel gelişme hızının en yüksek olduğu ve adeta bir nüfus patlaması yaşanan bu dönem, ülkede nüfus artış ortalaması yaklaşık binde 27 iken, Ankara’da nüfus artış hızının binde 75 civarında gerçekleşmesi ile kentin sosyo ekonomik ve mekansal gelişimine damga vurmuştur. Özellikle 1950-55 döneminde bind 89’a varan nüfus artış hızı, 1940’lı yıllarda Ankara’nın ülke nüfusu içinden aldığı %1 civarındaki payın, 1970’e gelindiğinde %35’e yaklaşmasına yol açmıştır. (ABB.2008:63)

1955 yılında hazırlanan projenin jüri tarafından kabulü şu değerlendirilmelerle gerçekleşmiştir. “Organik bir projedir. Gelişme saha kararında özellikle kuzeye fazla yayılma önermektedir. Bu mahallelerin iç düzenlenmesine çözüm önerileri geliştirilmiştir. Yeşil alan kullanımı yerindedir. Kuzey-Güney ve doğu-batı aksları yönünde tekrar ede ve gelişmeyi teşvik eden bir ulaşım şebekesi önerisi vardır. Projenin merkez fonksiyonlarının dağılımında pek cesur bir tutum yoktur. Sanayi bölgesi kente fazla yaklaştırılmıştır. Kültür fonksiyonlarının kent içinde fazla dağıtılması olumsuz bulunmakla birlikte çevresine yapacağı olumlu etkiler açısından kabul edilebilir bulunmuştur. Verilen sınırlar içinde kente saygılı ve uygulanması mümkün olan bir projedir.

2000 yılında nüfusun 750bin olarak belirlendiği proje bir anlamda ölü doğmaktadır; çünkü bu nüfusa daha 1960’lı yılların ortasında ulaşılmıştır ve en önemlisi İmar Müdürlüğü’nün planın belediye sınırları içinde kalmasını istemesi yoğunluk artışları istemelerini ve aynı zamanda imar ve belediye sınırları dışında kaçak yapılaşmaları beraberinde getirmiştir (Kurt. 2006:114)

Yücel Uybadin planının kentsel sistemin ve formunun biçimlenmesi bağlamındaki en temel öngörüsü, bugün de kentin en temel ulaşım omurgasını oluşturan Konya-Samsun Yolu olarak adlandırılan çevre yolu öngörüsüdür. O dönem için kenti kuşaklayan ve Mamak yönünden Etlik, Ulus ve Kazıkıçı, Bahçelievler, Balgat üzerinden Konya yönüne ulaşan bu yol sistemi öngörüsü, geçtiği güzergahlardaki planlı ve plansız konut

gelişimlerinin de hizmet aldığı önemli bir ivme olmuş ve kent makroformuna biçim veren emel bir perde niteliği de taşımıştır (ABB.2008:64).

Belediye sınırları ile sınırlanan bu planın, onayından sonra hemen onay sınırına bitişik kaçak yapılaşma eğilimleri de kendisini göstermiştir. Buna en temel örnek olarak belediye sınırının batı ucunda önemli bir sosyal konut bölgesi olarak hayata geçirilen Yenimahalle'nin batı kuzeybatısındaki gecekondu ve kaçak yapılaşma eğilimleri gösterilebilir. Demetevler, Karşıyaka ve giderek Şentepe yöresinde başlayan ve bu yerleşimlerin belediye sınırı dışında kalmasının da bu bir etmen olduğu bu bölgedeki gelişimin benzerleri, İncirli, Keçiören, Siteler'e bitişik Önder Ulubey, Tuzluçayır, Akdere, Öveçler, Sokullu bölgelerinde kendisinde göstermektedir (Şahin.2004:2).

Bu plan ile oldukça yoğun ve görece homojen 750.000 nüfuslu bir kent olarak tasarlanan Ankara'da, bu planın 1987 yılı için tanımladığı nüfus öngörüsüne de, 1965 yılına gelmeden ulaşılmış, sürekli bir yoğunluk artışı talebi, kentin yerleşik alanlarında bugün de çözölemeyen sorunların hazırlayıcısı olmuştur. Belediye sınırı dışındaki gecekondulaşma eğilimleri, bugün bile dönüşmemiş önemli gecekondu bölgelerinin önerilen çevre yolunun kuzeyi başta olmak üzere, Şentepe, Esertepe, Aktepe, Zerdalitepe gibi hazine arazilerinin bulunduğu tepelerde ve Keçiören, Mamak, Önder kenti her yönden çevreleyen yeni yerleşimlerde oluşumunu hazırlamış ve bu süreç "yağ lekesi" gibi büyüyen bir kente biçim veren temel unsur olmuştur. (Keleş ve Duru,2008:36)

Uybadin-Yücel planı kentin gelişme ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak olmuş, Kentin bir ikinci büyük ana planı olan Jansen Planı ile aynı sorunları yaşayacak, geçmiş ve güncel gelişmeleri kısa vadeli çözümlerle geçiştirmekle yetinmiştir.

3.1.2 1980 Sonrası Dönem

1980 sonrası, aynı zamanda “planlı plansızlık” sürecinin de başlangıcı olarak tarihe geçen bir dönem olarak ifade edilebilir. Bu dönemde art arda çıkarılan imar affı yasalarıyla, “ ıslah planları” aracılığıyla gecekonduları artan biçimde çok katlı beton yığınlarına gönen varoşlar, teknik ve sosyal altyapı sorunları çözülmek bir yana, daha önce kent merkezinin yaşadığı kendi içinde yoğunlaşma, kat arttırma operasyonları ile yeni sorun yumakları haline gelmiştir. 1984-1986 yılları itibariyle yaşanan bu süreç büyük kentlerin yönetim sisteminin de 3030 sayılı yasa ile kademeli bir yapıya sahip, imar planı yetkileriyle donatılmış bir belediye mekanizmasının oluşturulmasıyla, yepyeni süreçleri de hazırlamıştır (Dinçer.2008:34).

İmar rantları ve arsa spekülasyonun daha önce hiç olmadığı kadar kentsel mekanın biçimlenmesinde etkili olduğu ve yerel yönetimlerin kenti yönetebilmesindeki temel belirleyici unsuru olarak imar rantlarını kullanmaya başladığı bu dönemde “patron-adamı” ilişkileri için de temel rant argümanı olarak kentsel imar rantları kullanılmaya başlanmıştır. (ABB,2008:65)

Bu dönemde imar planı olarak hiçbir çalışma yapılmamış, ancak mevzii düzeyde planlama çalışmaları yapılmıştır. Bu süre içerisinde ilçe bütününde de imar planı çalışması yapılmamıştır. 1984 yılında çıkarılan İmar Kanunu, imar planlarının hazırlanıp onaylanması konusunda belediyelere yetkiler tanımıştır. Bu arada imar affı kanunu çıkacağı için halk tarafından duyulmasından sonra, tüm bölgede yoğun bir gecekondulaşma başlamıştır. 1-2 katlı olan binalar eklentiler yapılmak suretiyle bu bölgede 4-5 katlı binalar yapılmıştır. Yoğun bir gecekondu dokusu bulunan bu alanlara, kentsel servis ve altyapı yeterli düzeyde götürülmemiştir.

3.2. ALTINDAĞ'DA KENTSEL PROBLEMLER.

Altındağ'ın kentsel sorunları her ne kadar Ankara kent bütün içinde bir parça olarak değerlendirilse de; başka hiçbir ilçede olmayan kentsel problemlerin sadece Altındağ'da olduğu da bir gerçektir. Örneğin; sit alanları, kent merkezi, sanayi yapıları, hastaneler, heyelan, arazi yapısı, gecekondu ve ilk yerleşim yeri olmasından kaynaklanan bölünmüş hisseli tapular gibi problemler. Bu problemlerin çok ve karmaşık olması, diğer sorunların çözümünü de etkilemekte ve öncelik sırasını da değiştirmektedir. Altındağ'da çözülmeye çalışılan kentsel problemler şunlardır:

3.2.1 Gecekondu Yerleşimleri:

Gecekondu sorunu ülkemizin büyük kentleri başta olmak üzere birçok ilimizin en önemli sorununu oluşturduğu gibi Ankara Kent'inin de en önemli sorununu oluşturmaktadır. Çünkü Ankara'nın başkent oluşundan günümüze kadar kent önce merkezde sonra çevre semtlerde gecekondu işgaline uğramıştır. Kentin her bölgesi çağımızın kentsel sorunu olan gecekondudan nasibini almıştır. Altındağ gecekondudan en çok etkilenen bölge olmuştur, çünkü bölgenin 85% gecekondulardan oluşmaktadır. Altındağ'ın gecekonduları:

- İlk gecekondu yerleşim bölgesi olan Eski Altındağ'ın yakınında yer alan gecekondu alanları (Hıdırlıktepe, Atıfbey, Yenidoğan, Aktaş, Ulus ve Hacıbayram çevresi)
- Samsun yolunun kuzeyinde yer alan ve yoğun bir gecekondulaşmanın yer aldığı bölgeler (Hacılar, Ulubey, Battalgazi, Önder, Güneşevler, Gülpınar mahalleleri)
- Son dönemde gelişen gecekondu bölgeleri (Karapürçek, Beşikkaya, Feridunçelik, Doğantepe, Baraj mahalleleri) olarak ayırabiliriz.(AB,2009:12).

Bu bölgelerde yer alan gecekondulara bakıldığı zaman özellikle Eski Altındağ'da yer alan gecekonduların zamanla yapısal olarak özelliklerini yitirdikleri, gecekondu sahiplerinin binalarını terk ettikleri, binalarda düşük gelir gruplarının yaşadıkları gözlemlenmektedir.

Cumhuriyet ile birlikte Ankara'daki gecekondu stokunun ve düzensiz yapılaşmanın yükünü çeken bu alandaki ortalama bina yaşı 40-50 yıldır. Son dönemde yapılan gecekondu yok denecek kadar azdır. Tamamına yakını 20-30 sene öncesinden tamamlanmıştır. Bu alanlarda önceleri sadece barınmak amaçlandığı için yapı kaliteleri çok kötüdür. Teneke bir baraka tipi gecekondular ağırlıktadır. İlk yıllarda Ulus ve civarında çalışan amele ve işçilerin kaldıkları yerler daha sonraki yıllarda diğer ailelerin de yer seçtiği bölge olmuştur. Ancak yıllar boyu planlı olmasına rağmen bu alanların imarlı alandaki ev sahipleri evlerini kiraya vererek, zamanla kentin diğer semtlerine taşınmışlardır.

Ankara'da yeni ve düzenli konut alanlarının açılması ve belediyenin tüm hizmetlerini bu bölgelere kaydırması nedeniyle Eski Altındağ dokusu gittikçe geri kalmış, hizmetlerden mahrum edilmiş, dolayısıyla da burada yaşayan nüfusun da sosyal ve ekonomik durumunda değişimler olmuş, orta ve üst gelir grupları ile marjinal kesim insanları yerleşmiştir. Bölgeler arası dengesizliğin yol açtığı bu durum nedeniyle şu anda %80lere varan kiracılık oranı ortaya çıkmıştır. Zaten binaları eski ve kötü durumda olan mal sahipleri de burayı terk edince, bu dokunun güzelleştirilmesi bir tarafa yıkılmalarını engellemek bile sorun olmaktadır. Çoğunluğu 1-2 katlı olan yapıların tamamına yakını ekonomik ömrünü doldurmuştur. Sonuç olarak bu dokunun büyük bir kısmı, kentsel hizmetlerin son yıllara kadar ihmal edilmiş olması nedeni ile bi çeşit çöküntü alanına dönüşmüşlerdir. Bununla birlikte; özellikle Çalışkanlar, Gültepe, Yeni doğan bölgelerinde ise daha çok aile dokusu muhafaza edilmiştir. Bu yerlerde, imarlı doku ile entegrasyonun başlaması nedeniyle, yer yer apartmanlaşma süreci başlamıştır (AB,2009:14).

Bu sorun kendine özgü içeriği nedeniyle klasik imar planı yaklaşımı ile çözülmemektedir. Öncelikle teknik ve sosyal altyapı eksiklerinin giderilmesi ile bölgenin ekonomik ve sosyal dokusunun canlandırılması gerekmektedir. Bu amaçla kentsel dönüşüm projelerinin hızlı ve paket uygulamalar şekliyle çözüm yöntemi bu alanlar üzerinde yoğunlaştırılmalıdır.

Samsun yolunun kuzeyindeki, çoğunlukla 1960'lı yıllardan itibaren yapılaşmaya başlayan gecekondu alanları, çoğunlukla 1960'lı yıllardan itibaren yapılaşmaya başlayan gecekondu alanları, özellikle Siteler Küçük Sanayi Alanının büyümesi ve imar affı yasalarının olumsuz etkileri ile değişik zamanlarda ilaveler ve kat çıkmalar sonucunda sadece yatayda değil, dikey olarak da yoğunlaşmışlardır (AB.2009:14). Bu alanlar, daha çok köyden kente göç ile gelen insanların, daha çok kırsal özellikleri de oturdukları mekana yansıttıkları, bahçe içinde ağacı, yeşil alanı, kümesi olan ve hemşerilik ilişkilerinin yoğun olduğu orta ve dar gelir grubuna mensup ancak kent ile bütünleşmeye hazır bir sosyal dokunun bulunduğu yerler olmuştur. Zaten zamanla ekonomik durumu iyiye gidenler kentin imarlı alanlarına taşınmışlardır.

Ancak, Siteler civarındaki mahallelerde durum biraz daha farklıdır. Sitelerin gelişme potansiyeli ile buralardaki yapılar çok yoğunlaşmıştır. Önceleri Sitelerde çalışanların evlerinden oluşan bu alanlar zamanla işyeri ve imalathaneye dönüşmüştür. Kentsel rantın bu bölgede yoğunlaşması, bu alanların arsa fiyatlarını, dolayısıyla kaçak yapılaşma ve ileriye yönelik spekülasyonları da arttırmıştır. Islah imar planlı bu bölgelerin imar planları ile dönüşümleri yapılmaktadır (AB,2009:18).

Son dönemdeki gecekondu yapıları ise özellikle mevcut yerleşim alanının bitmesi nedeniyle boş ve tanımsız olan çevre semtlere kaymıştır. Baraj, Karapürçek, Beşik kaya gibi mahallelerdeki gecekondu yapıları ise özellikle son 10-15 yıl içerisinde yapılan yapılardır. Bu alanlarda da kırsal özellikler barınmaktadır. Ancak kentsel servisler kenarda kalmanın getirdiği zorluklar nedeniyle daha azdır. Özellikle orman alanı ve tanımsız maliye hazinesine ait yerler ile dik ve kayalık bölgelerde yapılaşma olmuştur. Son

yıllarda gerçekleşen Ankara Çevre Otoyolunun Samsun- Esenboğa yol bağlantısının bu bölgenin içinden geçmesi de ayrıca gecekondulaşma için önemli bir tehdit oluşturmaktadır (AB Protokol, 2009:34).

Bu gecekondular alanlarının her biri için en iyi çözümü üretecek şekilde planlama yöntemleri uygulanarak, daha modern konut alanlarına dönüşümün olacağı planlama ve projelendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Gerek gecekondular ıslah imar planları, gerek imar planları ve gerekse, kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirerek, kentin çok önemli olan gecekondular probleminin ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Yukarıda bahsedilen bu alanların tamamına yakın kısmında ıslah imar planları yapılmıştır. Ayrıca gecekondulaşması olası olan Karapürçek ve Uzunburun mevkinde gecekonduların önüne geçebilmek için ıslah imar planları hazırlanmış ve onaylanmıştır (AB Protokol,2009:36).

Gecekondular bölgelerinde yapılan ıslah imar planları ile, bu alanlarda yer alan düzensiz yerleşimin ortadan kaldırılması, bu alanların modern kent mekanı haline gelmesi, kentsel servislerin ve altyapıların bu alanlara kazandırılması, Altındağ için imarlı-imarsız bölge tanımını ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Gecekondular bölgelerinde yaşayan insanların çeşitli sosyal aktivitelerinin karşılanması amacıyla bu bölgeler için imar planlarında sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Ankara kentinin diğer bölgelerinde yer alan aktivitelerin bu bölgelerde de uygulanması düşünülmüştür.

Ankara kentinin güneyinde yer alan bölgelerde rantın yüksek olması, bu bölgelerde planlı yapılaşmanın daha hızlı bir şekilde gelişmesini sağlamıştır. Altındağ ilçesinde rant bu kadar yüksek olmadığı için imarlı alanlarda yapılaşma hızı daha düşük düzeyde kalmaktadır. Bunun yanı sıra mülkiyet dokusunun hisseli ve çok bölünmüş olması, yapı yoğunluğunun yüksek oluşu, binaların kaliteli ve yüksek katlı olması da kentsel dönüşümü engellemektedir. Sonuç olarak gecekondular alanlarının sağlıklılaştırılması veya bu kent sorunun çözülebilmesi sadece belediyelerin yapacakları planlama çalışmaları ile olmamaktadır. Merkezi hükümetin genelde, gecekondular

sorununa bakışındaki çelişkini düzeltilmesi ve kentsel arsa- konut politikalarının yenilenmesi ile mümkün olacaktır.

3.2.2 İmarlı Bölgeler.

Altındağ'daki yapılaşmış imarlı konut alanları; diğer ilçelere göre daha önce bahsedilen nedenlerden dolayı daha az yer kaplamaktadır. Çoğunluğu Bölge Kat Nizamı Planı ile yapılaşmış olan Aydınlık evler, Türk-İş blokları Güneşevler'in bir kısmı Örnek Mahallesi ve Ziraat Mahallesi ile sınırlı bu bölge genellikle yapılaşmanın tamamlandığı alandır. Kent merkezine yakın olmaları genellikle yapılaşmanın tamamlandığı alandır. Kent merkezine yakın olmaları nedeniyle, kentsel hizmetlerden fazlaca yararlanan bu bölgelerde konutu dokusu ortalama 3-4 kat olup, gelir durumu orta düzeydedir. Bu alanlar Altındağ için en az sorun çıkaran yerlerdir. Nüfusun yaklaşık %45'i bu alanlar üzerinde yaşamaktadır.(Bununla birlikte nüfusun artması ve yapı yoğunlaşması nedeniyle mevcut sosyal donatı ve ulaşım ile alt yapı yetersiz kalmaktadır. Tüm konut alanlarında, tek tip planlama çalışması ile sorunları çözmek mümkün olmamaktadır. Bu nedenle her bölge için öncelikle oraya ait sorunlar belirlenmiş ve çözüm yöntemleri saptanarak farklı planlama çalışmaları belirlenmiş ve çözüm yöntemleri saptanarak farklı planlama çalışmaları yürütülmektedir. Özellikle Eski Altındağ bölgesindeki gecekondu alanının mevcut planların öngördüğü Serbest piyasa koşulları ile (müteahhit, yapsatçılar tarafından) imarlı yapıya dönüşmesinin çok zaman alacağı ortadadır. Bu nedenle, bu alanlar öncelikli bölge kabul edilerek, pilot uygulamalar ile kentsel dönüşüm projeleri (Aktaş-Atilla, Gökçenefe-Doğanşehir gibi) buralarda uygulanmaktadır. Belediyenin kendi mülkiyeti de kullanılarak yıllardır çözüm bekleyen bu alanlar için farklı bir yöntem denenmektedir. Diğer gecekondu alanlarında ise, mevcut plan verileri yeterli olduğu için öncelikle ulaşım ağının kurulması ve altyapı hizmetlerinin götürülmesi ile müteahhitlerin gelebileceği koşullar oluşturulmaktadır. Bu sayede kentle entegrasyon ve düzenli yapılaşma hızlanmış olacaktır.

3.2.3 Sit Alanları.

Ankara'daki Sit Alanları ve tescilli yapıların tamamına yakınının Altındağ sınırları içinde bulunması ise ayrı bir uğraşı alanıdır. Tarihi kent dokusu diye adlandırdığımız Ankara'nın En eski uygarlıklarının izi bulunan bu alanın üzerinde birçok tescilli tarihi ev, konak, çeşme, mescit, camii, türbe vb yapı bulunmaktadır. Bunlar, 49 adet Hamamönü'nde, 117 adet Keçici'nde olmak üzere toplam 320 adettir. Tarih mirasın korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması amacıyla yaklaşık 300 ha'lık bir alan üzerinde 1980 yılında Kültür Bakanlığı'nca alınan kararlar gereğince "Sit" kararı vardır. (AB,2009)

Çoğunluğu 2.Derece Kentsel Sit Alanıdır bunun yanı sıra 1.Derece Kentsel Sit Alanı da mevcuttur. Turistik merkez olan Ankara Kalesi, Roma Hamamı, ve Tiyatrosu, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, geleneksel ticaretin hala sürdüğü Samanpazarı, At Pazarı, Koyun Pazarı, Çıkçırıkçıklar Yokuşu, Saraçlar Çarşısı, eski konut dokusunun bulunduğu, Hamamönü, Ulucanlar, Kale etekleri ve ticaret merkezi olan Ulus'un tamamı Sit Alanı kapsamındadır.

Bu alandaki planlama yetki ve kararları ile uygulama mevzuatları daha farklıdır. 2863 Sayılı Yasa ile oluşturulan Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu alanda karar ve onama yetkisine sahiptir. Bu bölgede koruma amaçlı imar planı dışında plan yapılamaz. Bu planlar ile mevcut dokunun ve yapının korunması bunun yanı sıra da iyileştirilerek geliştirilmesi esastır. Daha çok röleye-restorasyon projeleri ile doku korunmaya çalışılmaktadır. Yeni inşaat veya onarım- tadilat izinleri de yine bu mevzuata göre değerlendirilmektedir.

3.2.4. Kent Merkezleri.

Bilindiği üzere Ankara'nın en eski kent merkezi Ulus ve çevresindeki ticaret bölgeleridir. Ancak zamanla Ulus, Kızılay'ın gelişmesi ile ikinci konuma düşmüştür. Her ne kadar Jansen planında Ulus bir iş merkezi, Kızılay sempt

merkezi olarak planlanmış ise de planın bu yönü de tutmamış ve zamanla Ulus'ta bulunan birçok idari ticari ve diğer merkez aktiviteleri Kızılay Bakanlıklar aksına kaymıştır. TBMM, Çankaya Köşkü ve Bakanlık binalarının birçoğunun bu alanda inşa edilmesi Ulus'un önemini azaltmış ve gittikçe geri kalmasına neden olmuştur. Daha sonra yapılan tüm planlama çalışmaları ve kentsel politikalar hep bu ikilemi güçlendirmiş ve Kızılay'ın daha gelişmesine, Ulus'un ise buna oranlar iyice geri kalmasına neden olmuştur (Şahin,2004. :3).

Kızılay artık kentin modern merkezi haline gelmiş, Ulus ise barındığı özelliklerde dolayı geleneksel ve tarihi merkez rolünü üstlenmek ise barındırdığı özelliklerden dolayı geleneksel ve tarihi merkez rolünü üstlenmek zorunda kalmıştır. Bu durum Ulus ve Hizmet ettiği Altındağ için hiç de hak edilen bir şey değildir. Kızılay ve daha güneydeki Çankaya- Bakanlıklar- Kavaklıdere gibi semtlerde, uluslar arası şirketler, büyük banka ve holdin binaları, elçilikler yer seçerken, Ulus Samanpazarı, Dışkapı gibi semtlerde, uluslar arası şirketler, büyük banka ve holding binaları, elçilikler yer seçerken, Ulus, Samanpazarı, Dışkapı gibi semtlerde ise daha çok kentin dar gelirli gruplarının kullandığı geleneksel ticaret ve alışveriş mekanları, konut, turistik konaklama, ticaret, imalathane, yer yer resmi kuruluşlar hastane, okul vb. tesisler iç içe geçmiş durumdadır. (Gültekin ve Onsekiz, 2004:142)

Ancak bu durum ne kentin sağlıklı gelişmesi için, ne bölgeler arası eşitliğin korunması, ne de Ankara kent makro formunun gelişimi için olumlu bir gelişme değildir. Çünkü kentin güneyde gelişeceği bir yer artık kalmamıştır. Ataküle'den Köroğlu sokağı kadar dayanmış olan bu gelişmenin buradan ilerlemesi söz konusu değildir. O nedenle, son yıllarda Ulus'un varlığı yeniden keşfedilmiş ve kentin batıya açılımı ile yeni kent merkezi ve merkezi iş alanı aktivitelerinin Ulus ile başlayan Dışkapı, İskitler aksına doğru gelişen bir alana yönlendirilmesi gereği ortaya çıkmıştır. Bu gelişmeye Altındağ açısından baktığımızda, yıllardır geri kalmış, zayıflamış birçok merkezi iş kollarının buraya gelmesiyle ticaret kapasitesi artacak, dolayısıyla bu alandaki kentsel rantın potansiyelinde önemli artış olacaktır. Ayrıca, yeni yapılaşmalar ve modern kullanımlar ile daha çağdaş ve yenilenmiş kent

merkezleri oluşacak, dolayısıyla Altındağ içinde bu alanın çehresi değişecektir. Merkez civarındaki konut alanlarının değeri artmış olacak ve kentsel dönüşüm hızlanacaktır. Yıllardır kentte oluşan rantın büyük çoğunluğundan pay alan güney kesimine göre, Altındağ bir çekim noktası haline gelecek ve kentsel kalite artacak, yaşayanların ekonomik özellikleri ile yaşam standartlarında ve koşullarında önemli ilerlemeler görülecektir.

İşte Ulus Tarihi kent Merkezi Koruma İslah İmar Planı sadece koruma açısından değil, Ulus'un yeniden Ankara'nın güçlü merkezi haline gelmesi. İşte, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma İslah İmar Planı sadece koruma açısından değil, Ulus'un yeniden Ankara'nın güçlü merkezi haline gelmesi ve bu bölgenin canlanması için de çok önem taşımaktadır. Yine Uluslararası Ticaret Merkezi ve Merkezi İş Alanı projelerinin Dışkapı-İskitler bölgesi için belirlenmiş ve plan çalışmalarının tamamlanıp uygulama aşamasına gelmiş olması da son zamanlarda geç de olsa kent merkezinin yeniden oluşturulması yolunda önemli adımlar olarak değerlendirilmelidir (Dinçer, 2008:35).

3.2.5. Çalışma Alanları

Altındağ'daki en önemli çalışma alanı hiç kuşkusuz Siteler Küçük Sanayi alanıdır. 1970'lerde kurulan ve günümüzde sadece Ankara'ya değil Türkiye'nin tüm yörelerine, hatta yurt dışına hitap eden iş kapasitesi ile Siteler tam anlamıyla bir çalışma bölgesidir. Bünyesinde barındırdığı mobilya ve ahşap ürünlerinin imalatı ve satışına yönelik faaliyetlerin yanında diğer yan sektörler ile birlikte hesaplanandan fazla büyüme göstermiştir. Samsun yolunun zamanla şehir içi yol haline gelmesi ve civardaki boş alanların tamamen gecekondular ile kaplanması sebebiyle, sitelerde yeni gelişme alanı ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ancak kentin daha uzağında ve konutlardan uzak bir alan ayrılmadığı için, Siteler kuzeye doğru Önder, Hacılar-Ulubey Mahallelerine doğru gelişmiş ve mevcut planlı alanın ötesinde, mahalleleri tehdit ederek konut alanlarını işgal etmeye başlamıştır (AB, 2007:67).

Zamanla önce zemin katlar, sonra üst katlar olmak üzere tüm sokaklar imalathaneye dönüşmüştür. Bu süreç hala devam etmektedir. Sitelerin mevcut yoğunluk problemi ve kendi iş potansiyelinin yarattığı iş ve ulaşım trafiğinin sıkıntılarını çözmeye çalışırken, bunun yanında iş yerlerinin konutları işgal etmemesi ve yaşama alanları ile çalışma alanlarının birbirinden tamamen ayrılarak her iki kullanımın da daha modern gelişme göstermeleri ile de uğraşmak zorunda kalınmaktadır (AB,2007:67).

Sitelerin gittikçe büyümesine engel olmak ancak kent bütününde aynı işlevi yüklenecek yeni bir çalışma alanının oluşturulması ile mümkündür. Artık kent merkezi sayılacak böyle bir alanda, bu kapasitede çalışan sanayi alanı olmamalıdır. Doğru kentsel politikalar ile zamanla sitelerin imalat yapan birimlerinin bu alandan uzaklaştırılması ve satış-sergiye yönelik alt merkez fonksiyonlarının ön plana çıkartılması gerekmektedir. Böylece civardaki konut alanı işgali de önlenmiş olacak, daha düzenli kentsel mekanlar oluşturulabilecek ve kentsel hizmetler daha kolay götürülebilecektir. Çünkü Siteler ne kadar plansız kontrolsüz bir şekilde büyür ise, etraftaki konut alanlarının dönüşümü zorlaşmakta ve kaçak yapılaşmalar ile bu alanlar haddinden fazla yoğunlaşmaktadırlar. Yani bu sorun aynı zamanda konut alanlarındaki sorunlar ile de doğrudan bağlantılı olup, olumsuz etkileri olmaktadır.

Siteler konut alanlarına doğru genişlerken, çevresindeki gecekondu alanları da hızlı büyümüştür. Siteler, çevresindeki gecekondu alanları için bir merkez kullanımına da dönüşmüştür. O çevrede yaşayan insanların alt merkez olarak kullandıkları Sitelerde form değişikliği başlamıştır. Beyaz eşya, bankalar, döviz büroları gibi ticari aktiviteler hızla çoğalmıştır. Bunun yanı sıra mobilya sektörü üzerinde uzmanlaşmış imalathane ve fabrikalar da kent dışında yer seçme eğilimine girmişlerdir. Siteler içinde ana caddelerde satış ve sergiye yönelik büyük mağazalar çoğalmıştır.

3.3 HAZIRLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Planlama Yaklaşımları

Mevcut kentsel problemleri en aza indirecek ve bunun yanı sıra gelecek 20-30 yıllık perspektif ile gelişmeyi yönlendirecek, yeni kuşaklara daha modern, daha yaşanılabilir ve kentleşmiş bir Altındağ bırakabilmek planlama stratejisi olarak ifade edilebilir. Bu maksatta Altındağ Belediyesinin yönetiminde

- a) 2981 Sayılı İmar ve Gecekonu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun” (Bu kanunla gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılması olanak sağlanmıştır.)
- b) 10.7. 2004 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanunun.
- c) 3.7.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu.
- d) 12.5.2004 tarihli 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun.
- e) 27.7.2004 tarihli 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun.
- f) 5.7.2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunun

çerçevesinde Altındağ Belediyesi tarafından çeşitli Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlanmıştır.

1. Feridun Çelik-Başpınar-Beşikkaya-Doğantepe Mahalleleri Projesi
2. Güneşevler-Doğu-Gülpınar-Yıldıztepe Mahalleleri Projesi
3. Karapürçek-Beşikkaya-Çamlık Mahalleleri Projesi
4. Baraj Mahallesi Gecekondulı İmar Planı
5. Güneşevler-Ali Ersoy Mahalleleri Projesi
6. Başpınar Mahallesi Projesi
7. Gültepe-Server Somuncuoğlu-I. Sultan Murat-Gökçenefe-Çalışkanlar-Doğanşehir
8. Aktaş-Atilla-Hıdırlıktepe Mahalleleri Projesi
9. Alemdağ-Battalgazi-Hacılar-Ulubey-Önder Mahalleleri
10. Doğantepe-Başpınar-Solfasol Mahalleleri Projesi
11. Plevne Mahallesi Projesi
12. Deniz Mahallesi Projesi

3.3.1 AKTAŞ ATILLA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.

Eski Altındağ olarak adlandırılan ve Ankara'nın en eski konut dokusunu oluşturan, Aktaş-Atilla-Gültepe-Server-Somuncuoğlu-Çalışkanlar-Gökçenefe Mahallelerini kapsayan bölgede, yaklaşık 40 yıldır, imar planları bulunmasına rağmen düzenli yapıya dönüşüm gerçekleşmemiştir.

Aktaş-Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi, planlama, parselasyon, uygulama ve inşaat aşamalarının tamamının belediye eliyle gerçekleştirdiği, hak sahiplerinin konut sahibi yapılp, kalan dairelerin ise maliyetine bölge halkına satıldığı örnek bir projedir ve bu şekilde yapılan ilk uygulamadır.

Eski Altındağ Kentsel dönüşüm Projesini de kapsayan bu bölgede bir an önce bölgenin gelişmesine ve yapılaşmasına yardımcı olmak, bölge halkının yaşam düzeyini geliştirmek, bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı tesislerinin gerçekleşmesini sağlamak amacı ile dönüşüm projeleri

hazırlanarak uygulamaya konulmuştur. Belediyenin bu projedeki amacı, Eski Altındağ diye adlandırılan bölge içinde pilot bölgelerin, dönüşümünü sağlayarak, gelişimi hızlandırmak ve genele yaymaktır.

Proje kapsamında kalan bölgede 1967 yılında yapılan Kat Rejimi Planları doğrultusunda imar planları yapılmıştır. Alanın büyük bir kısmının kamu mülkiyetinde olması sonucunda imar planına uymayan kaçak ve gecekondular şeklinde yapılaşmalar olmuştur.



3.1. Aktaş Atilla Bölgesi. Bent deresinden görünüm.

Hazırlanan imar planına göre üç tip yapılaşma koşulu, 28 adet konut adası oluşturulmuştur. Konut alanları toplamı 318.523M2 ye düşürülürken, inşaat alanları toplamı 491.721M2 olarak hesaplanmaktadır.

Proje alanı topoğrafik açıdan incelenmesi sonucunda; yumuşak eğimli bir tepelik alanın üst kısmına gelen bölge, yüksek yoğun konut alanları için ayrılmasının uygun olacağı düşünülmüştür. 10 adet konut adası yüksek yoğun yapılaşma hakkına sahiptir (AB,2008:56).

$E=1.8$ ve $H_{max}=30.50$ metre yapılaşma koşullarına göre tek ada tek parsel şeklinde yapılaşacaktır. Plan üzerinde ticaret kullanımının taralı olduğu alan, Yüksek Yoğun Konut binaları altında yer alacak zemin kat ticaret kullanımını ifade etmektedir. Plan üzerinde işaretlenmiş olan alan aynı zamanda tüm planlama alanının merkez meydan niteliğinde düzenlenecek olup, bölgeye hizmet verecek ticari fonksiyonlar bu meydan çevresinde yer alacak yapıların zemin katlarında yer alabileceklerdir.

Yüksek Yoğun Konut Alanlarında ada bazında 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri İmar Müdürlüğünce onaylanmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Burada amaç, yapıların yerleşim düzeni, ada içi yaya yolları otopark yer seçimleri, yapıların arazi eğimi açısından ve güneşlenme açısından uyumlu yerleşimi vb. hususlarda diğer adalarda olan ilişki ve uyumunu sağlamaktır. Bu amaçla sunulan 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri İmar Müdürlüğü tarafından uygun görülmeden inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Teorikte bölgelerin dönüşünü zorlaştırdığı düşünülebilecek bu uygulama ile pratikte, yapılaşma ile eşzamanlı yürüyen bir kentsel çevrenin oluşmasının bölgeye katacağı artı değerlerin getirileri çok fazla olacaktır (AB,2008:60).

Yüksek ve Orta Yoğun Konut Alanlarında ada bazında 8 ve 10 katlı yapılaşmalarda dikeyde yükselirken yatayda ise daha geniş alanların park, çocuk bahçesi, spor alanı, otopark vb kullanımlara ayrılmış olacaktır. Bu yapılaşma şeklinin, klasik nizam yapılaşmalarda çoğu zaman atıl vaziyette kalan yan ve arka bahçelerin, bu şekilde birleştirilerek büyük ortak kullanım alanları oluşturulmasıdır. 121.415M²lik alan, Yüksek Yoğun Konut alanı olarak ayrılmıştır. Belirlenen yapılaşma koşullarına göre 218.547M² inşaat alanı, ortalama 100M² daire büyüklüğü ile 2185 adet konut üretilmiş olacak ve 4 kişilik aile büyüklüğüne göre 8740 kişilik bir nüfus Yüksek Yoğun Konut Alanlarında barınacaktır (AB, 2008:63).



3.2. Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesinden görünümeler.

Yüksek Yoğun Konut Alanların çevresinde yer alan yaklaşık %10-15 eğimli arazi parçalarında yer seçen Orta Yoğun Konut Alanları için $E=1.5$ ve $H_{max}=24.50$ metre olarak belirlenmiştir. 10 adet adadan oluşan Orta Yoğun Konut Alanları tek ada tek parsel şeklinde uygulaması yapılabileceği gibi minimum 1500 M2den küçük olmamak şartıyla parsellere de ayrılabilir. Bu alanlarda da tek ada tek parsel uygulaması yapılması durumunda, Yüksek Yoğun Konut Alanlarında olduğu gibi 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri aranacaktır. Adaların parsellere ayrılması durumunda ise yapı yaklaşma mesafeleri parsel sınırına 7 metre, yollara 10 metre olarak uygulanacaktır. 122.151M2lik alanı kapsayan Orta Yoğun Konut alanlarında, 183.226M2inşaat alanı ile 1832 adet konut üretilmiş olacak ve 7328 kişilik bir nüfus bu alanlarda barınacaktır (AB,2008:64).

Bölgenin %15-20 ile en yüksek eğime sahip konut alanlarıdır. Bilindiği gibi bölge çoğunlukla kayalık zeminden teşekkül etmektedir. Bu da klasik nizam yapılaşmalarda yüksek hafriyat maliyetlerine neden olmakta, kottan kazanıldığı düşünülen fayda, hafriyat ile elden gitmektedir. Bunun en iyi örneği, Aktaş-Atilla konutları çalışmaları esnasında görülmüştür. Bu nedenle

arazini doğal yapısının kullanılması daha optimum bir çözüm olarak karşımıza çıkmaktadır.

Topoğrafik eğimin %15-20 ile en yüksek noktalara eriştiği alanlar planda Düşük Yoğun Konut Alanları (Teras Evler) olarak değerlendirilmektedir. Teras Evler, arazi doğal yapısı kullanılarak oluşturulan yapı nizamıdır. Yapılan etütlerde arazi doğal yapısı kullanılarak maksimum 8 katlı yapılaşmalar oluşturulabileceği tahmin edilmektedir. Bu alanlar için $E=1.2$ ve $H_{max}=6.50$ metredir. Düşük Yoğun Konut Alanlarında oluşturulacak parseller plan üzerinde belirlenmiş olup, parselasyon planı aşamasında bu parseller esas alınacaktır. Planlama alanında, 74.957M2lik alan Teras Evler olarak ayrılmıştır. Bu alanda ise 89.948M2 inşaat alanı, ortalama 140M2lik daire büyüklüğü ile 640 adet konut; 4 kişilik aile büyüklüğü ile ise 2560 kişilik bir nüfus oluşacaktır (AB,2008:66).

Anılan alanın başkent Ankara'nın kent merkezine çok yakın olması ve dönüşüm sürecini yaşamamış olması, acil bir organizasyon gerektirmiştir. Bunun yanı sıra söz konusu alanda atıl vaziyette duran belediye parsellerinin büyük bir alanı kapsaması, projenin Altındağ Belediyesi tarafından başlatılması için itici güç olmuştur.

Projenin uygulanmasını Altındağ Belediyesi üstlenmiştir. Altındağ Belediyesi Şirketi projeyi yürütmüştür. Proje alanında tapulu arazisi olan hak sahiplerine 4-5 adet apartman dairesi tahsis edilmiştir. Tapulu evi olan hak sahiplerine 1 adet apartman dairesi verilmiştir. Tapusu olmayanlara ise ayda 250-300 YTL taksitle 4 yılda ödenmesi şartıyla 1'er adet apartman dairesi tahsis edilmiştir.

Projenin uygulanma işlemini Altındağ Belediye Şirketi üstlenmiştir. Aktaş-Atilla Dönüşüm Projesi'ne akaryakıt istasyonunun tamamlanması ve satılması ile başlamıştır. İstasyonun satışında elde edilen gelir ile proje uygulaması hız kazanıp, konut dönüşüm süreci başlamıştır. Bunun yanı sıra bir adet akaryakıt istasyonu alanı da Bentderesi Caddesi ve Plevne Caddelerinin kesiştiği köşede ayrılmıştır. Her iki akaryakıt istasyonu için

$E=0.50$ ve $H_{max}=6.50$ metredir. Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda uygulama yapılacaktır (AB,2008:72).

Gecekondu sahiplerine belediye lojmanlarında kira bedeli ödemeksizin, geçici bir süre iskân sağlanmıştır. Doldur- Boşalt sistemiyle uygulanan projede etaplar halinde konutlar tamamlanmış, hak sahiplerine dağıtılmıştır. Belediye'ye ait konutların satışından elde edilen gelirle proje devam ettirilmiştir. Gecekondu sahipleri 4 yıl boyunca ayda 250-300 YTL kira ödemeyi taahhüt ederek konut sahibi olmuşlardır.

Dönüşüm sürecinde hak sahipleri Altındağ Belediye Lojmanlarında kira bedeli ödemeden oturmuşlardır. Konutların hak sahiplerine dağıtılması aşamasında; Tapulu daire sahibi olanlara 1 daire, tapusu olmayan hak sahiplerine giriş katlarda 1 daire tahsis edilmiştir. Tapulu arazi sahibi olanlar ise arazilerinin büyüklüğüne göre 4-5 adet ve 4. 5. 6. katlarda daire sahibi olmuşlardır. Proje planı vatandaşlara belli aralıklarda yapılan toplantılarla duyurulmuştur. Gecekondu sahipleri bu toplantılarda bilgilendirilmiş ve projenin sunacağı imkânlar anlatılmıştır. Böylece hak sahipleri ikna edilmiş ve yaklaşık %100 halkın desteği sağlanmıştır.

Planlama alanı ulaşım açısından incelendiğinde erişilebilirliği yüksek bir bölgede yer aldığı görülür. Planlama alanı güneyinde 40 metrelik Plevne ve Bentderesi Caddeleri; kuzeyinde 50 metrelik Altındağ ve Şehit Talip Yener Caddeleri ile doğusunda 20 metrelik Gültepe Caddesi bulunmaktadır. Planlama alanı çevresi böylesine zengin bir ulaşım ağına sahip iken planlama alanı içinde işleyen tek yol, 20 metrelik Meram Caddesidir. Plan kararları ile bu 20 metrelik Meram Caddesi planlama alanı ana dağıtıcı arter görevini üstlenmektedir. Bunun yanında yeni bir plan kararı olarak 20 metre genişliğindeki Şehit Talip Yener Caddesi, Samsun yolundan gelerek güneye doğru devam ettirilerek Plevne Caddesine kadar bağlanmış ve planlama alanının ikinci önemli aksını oluşturmuştur. Bu iki ana aksı birbirine bağlayan ve bölüm içlerine dağıtan 15 metrelik yollar arazi eğim yönünü izleyerek oluşturulmuştur.

Yaya yolları ise yüksek eğim nedeniyle trafiğe açılmayan alanlarda yer almasının yanı sıra kendi içinde bir sürekliliğe de sahiptir. Yaya yolları kesintisiz olarak tüm sosyal donatı alanları, konut alanları ve park alanlarını birbirine bağlamaktadır.

Ayrıca bölgenin ihtiyacı olan otopark kullanımları da hem plan üzerine çizilmek, hem de plan notları ile desteklenmek suretiyle düşünülmüştür.

Bölgenin ticaret ihtiyacı; Yüksek Yoğun Konut Alanları kapsamında yer alan zemin kat ticaret kullanımları, 1adet Pazar yeri, Bentderesi Caddesi, Plevne Caddesi, Altındağ Caddesi üzerinde yer alan ticari aktivitelerle karşılanacaktır.



3.3. Doğantepe mahallesinden görünüm.

Yüksek Yoğun Konut kapsamında ticaret olarak işaretlenen alan, aynı zamanda merkez meydan olarak düzenlenecektir. Tüm alanlardan yaya ulaşımının sağlandığı bu meydan, ticari fonksiyonları ve park alanı kullanımları ile bölgeye hizmet edecek merkez niteliğinde olacaktır.

Planlama alanı içinde yer alan bir diğer ticaret kullanım alanı ise Pazar Alanıdır. Pazar alanı $E=0.60$ ve $H_{max}=3.50$ metre yapılaşma koşullarına sahip olacaktır. Bu koşullarda, arazinin eğimli oluşu sayesinde tek katlı yapı ile alt kat ticaret, üst kat Pazar yeri olarak düzenlenecektir. Genel tuvalet ve zabıta noktası Pazar yeri içinde yer alabilecek olup; aynı zamanda 30 araçlık otopark da Pazar alanı içinde ayrılacaktır. Pazar yerini ayrılmış olduğu alan şu an bölgenin merkez niteliğini üstlenmiş bir alandır. Pazar alanı yapıldıktan sonra da bu niteliğini sürdürmesi beklenmektedir.

Planlama alanında yaklaşık 18.628 kişilik bir nüfusun yaşayacağı tahmin edilmektedir. Burada 1.Etap olarak planlanan alanda tüm sosyal donatı kullanımları yer almamaktadır. Bunun sebebi ise 3 etaptan oluşan Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesinin sosyal donatı gereksiniminin bütün olarak 1/5000 nazım imar planı hazırlanırken hesap edilerek yer seçimlerinin belirlenmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

1.Etap planlamada yer almayan sosyal donatı kullanımları 2. ve 3. Etaplara bırakılmış olan kullanımlardır. Yapılan plana göre 1.Etapta 2 adet Belediye Hizmet Alanı, 3 adet temel eğitim alanı, 1 adet sosyo-kültürel tesis alanı, 3 adet dini tesis alanı, 2 adet teknik altyapı alanı ayrılmıştır.

Planlama alanında 2 adet park alanı, 2 adet rekreasyon alanı ve 1 adet çocuk bahçesi bulunmaktadır. Rekreasyon alanları $39.283M^2$ büyüklüğünde olup, $E=0.05$ ve $H_{max}=3.50$ metre yapılaşma koşulları ile dinlenme ve eğlenme amaçlı yapılar yapılabilecektir. Bu iki rekreasyon alanında ayrıca 20'şer araçlık otoparkın bırakılması projelendirmede dikkate alınacaktır.

İki park alanı Yüksek Yoğun Konut Alanları arasında yer alarak bölgenin merkez meydanını oluşturmaktadır. Bir adet çocuk bahçesi ise 20 metrelik yol güzergahının değişmesi sebebiyle plan kapsamına alınmıştır. Park ve rekreasyon alanı düzenlemelerinde küçük ve çok sayıda alan ayrılması, yerine büyük ve az sayıda alan ayrılması hem projelendirme, hem uygulama ve düzenleme, hem de bakım açısından daha optimum bir çözüm getirmektedir.

3.3.2 ESKİ ALTINDAĞ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Altındağ Belediye'sinin sınırları içinde yer alan, Eski Altındağ olarak adlandırılan ve Ankara'nın en eski konut dokusunu oluşturan, Aktaş-Atilla-Gültepe- Server Somuncuoğlu- Çalışkanlar- Gökçenefe Mahallelerini kapsayan bölgede, yaklaşık 40 yıldır imar planları bulunmasına rağmen düzenli yapıya dönüşüm gerçekleşmemiştir.

Altındağ Belediyesi bölgede düzenli yapıya dönüşümün hızlanması amacıyla kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına başlamış ve bunlardan ilki Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmalarını tamamlamış ve halen inşaatlarına devam etmektedir.

Eski Altındağ Doğu Bölümü Kentsel Dönüşüm projesi yapılacak alan Batıda Altındağ Caddesi, Kuzeyinde Şehit Talip Yener Caddesi, Doğuda Babür Caddesi ve Güneyde ise Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi ve Bentderesi Vadisi I.Etap İmar planı ile sınırlandırılmaktadır (AB,2005:3).

Söz konusu proje alanı yaklaşık olarak 1.133.932 m² (113.9) ha olup Aktaş Atilla, Cemalbey, Hurriyet, Özgürlük, Kamal Zeytinoğlu, Gültepe Mahalleleri ile Server Somuncuoğlu Mahallesinin bir kısmını kapsamaktadır.

Söz konusu proje kapsamında kalan bölgede 1957 yılında yapılan Kat Rejimi Planları doğrultusunda imar planları yapılmıştır. Ancak bu imar çalışmalarının hisse çözümüne yönelik olmaması sonucunda oluşan imar parsellerinde çok hisselik oluşmuş, hisseler de birden fazla parsellere bölünmüştür. Ayrıca bu alanın büyük bir kısmının kamu mülkiyetinde olması sonucunda imar planına uymayan kaçak gecekondü şeklinde yapılaşmalar oluşmuştur.

Bu sorunları çözebilmek amacıyla 1990 ve 1991 yıllarında anılan bölgede eski planlar revize edilerek yeni ıslah imar planları elde edilmiş ve Altındağ Belediye Meclisince onaylanmıştır. Bu plan revizyonu ile bölgede yer yer uygulama ve dönüşüm süreci başlamıştır.

Ayrıca bu bölgede yapılaşma ve yenileme sürecine hız kazandırmak ve günümüz koşullarının doğurduğu sorunları giderebilmek amacı ile Belediye tarafından alternatif projeler geliştirilmiş olup bunların bir kısmında

uygulamaya geçilmiştir. Bun en güzel örnekleri Aktaş- Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi ve Bentderesi Vadisi 1.Etap İmar Planıdır.

Kentsel Dönüşüm projesi yapılacak alanda 1957 yılında yapılan Kat Rejimi Planında verilen 3 kat klasik nizamda yapılaşma şartları aynen geçerliliğini korumaktadır. Ancak Altındağ Caddesi ile Şehit Talip Yener caddesine cepheli toplam 86 adet imar adasında 4 kat klasik nizamda yapılaşma verilmiştir.

Yukarıda belirtildiği gibi proje alanının büyük kısmında 3 kat olarak imar durumu belirlenmiştir. Buna göre yapılan incelemede her bir imar parselinde ortalama 600m² inşaat alanı olduğu hesaplanmıştır. Bu durumda toplam 863.034 m² inşaat alanı oluşacaktır. Bu durumda proje bütününde brüt 100m²'lik 8630 adet konut üretilmiş olup bu projeden yaklaşık 34.520 kişi yararlanacaktır. Ancak bu proje bölgenin kalkınmasını, yapılaşmasını ve sağlıklı bir kent parçası haline gelmesini amaçladığı için imar planında verilen imar haklarının üstüne çıkılarak bu alanda 13.000 konut elde edilebilir (AB, 2005:4).

Hazırlanan Kentsel Dönüşüm Projesi ile 3 tip yapılaşma şekli öngörülmektedir.

Blok Nizam Yapılaşma Nizamı: Özellikle belediye hisselerinin yoğunlaştığı alanlarda; maksimum 10 katlı, zeminde geniş alan kullanımlarına park, çocuk bahçesi, otopark gibi yapılara olanak tanıyabilen E=1.8 yapı yoğunluğunda prestij projelerle oluşturulacak alanlar; projenin en önemli itici gücü olacaktır. Öncelikli uygulama etapları blok nizam yapılaşma alanları olmalıdır. Toplam 622.012 m²lik alanda yer alacak olan Blok Nizam Yapılaşma ile 1.119. 621 m² inşaat alanı, 11.196 adet konut üretilmiş olacaktır.

Teras Evler Yapılaşma Nizamı: Yüksek eğilimli alanlarda, doğal arazi yapısını kullanarak oluşturulacak teras evlerde toplam 4 adada yer verilmiş olup 85 986 m²lik bir alanı kapsayacaktır. 120.380 m²lik inşaat alanı ve 1203 adet konut üretileceği tahmin edilmektedir. Teras evler arazi durumuna göre 8 kat olarak yapılaşabilecek, 80+80 m² dublex daireler oluşturabileceği gibi, 160m² tek kat daire olarak da tasarlanabilecektir.

Ayrık- İkili Nizam Yapılaşma Nizamı: Eksi imar durumuna göre yapılaşmış binaların bulunduğu adalarda değişikliğe gidilememiş ve eski İmar hakları korumak zorunda kalmıştır. Bu durumda yer alan toplam 8 ada bulunmaktadır. 62.241 m²lik alanı kapsayan yapılaşma grubunda, 80.913m² inşaat alanı ile 809 adet konut üretilmiş olacaktır. 770.240 m² Konut alanlarında toplam, 1.320.914 m² inşaat alanında yaklaşık 13.208 adet konut üretimi ile bölgeye 52.832 kişilik nüfus yüklenmiş olacaktır. Buna göre Brüt Yoğunluk 467 k/ha olacaktır. Bölgeye yerleşecek olan 52.832 kişilik nüfusa hizmet verecek sosyal donatı alanları da eski duruma göre oldukça arttırılmıştır. Örneğin yeşil alanlar, okul alanları, sağlık alanları. Bunların yanı sıra özellikle park, spor alanları, otopark gibi ihtiyaçların Blok Nizam yapılaşma alanlarında fazlaca bulunacağını belirtmek gerekir (AB,2005:4).

Yukarıda belirtilmiş olan hedefler doğrultusunda yapılaşmaya geçmek, atıl vaziyette duran Belediye parsellerini yöre halkının yararına olacak şekilde kullanmak amacı ile yeni projeler üretmek, Belediyenin hedefleri arasındadır. Projenin büyük bir alanı kapsaması nedeniyle özellikle Belediye parsellerinin yoğun olduğu alanlardan başlamak sureti ile projenin etaplar halinde uygulanması öngörülmüştür.

3.3.3Altındağ Belediyesi Öneri Kentsel Dönüşüm Projesi.

Proje alanı, doğusunda Cebeci Asri Mezarlığı, güneyinde Aktaş-Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi ve Bentderesi Vadi Projesi, batısında Nirengi Sokağı, kuzeyinde Babür caddesi ile çevrilidir (AB, 2000:3).

Proje alanında İmar Planına göre açılmış ve tek düzgün trafiğin işlediği yol Meram Caddesidir. Diğer yolların bir kısmı çıkmaz sokak ya da alt yapı açısından da uygun olmayan kendiliğinden oluşan ulaşım geçitleri düzeyindedir.

Öneri Proje alanı toplam 564.013 m² dir ve Belediye'nin hazırladığı plan doğrultusunda 2 etapta gerçekleştirileceği düşünülmüştür. I. Etapın gerçekleştirileceği düşünülen alanda Belediye mülkiyetlerinin toplulaştırma

alışmaları tamamlanmış, II. Etaptın gerçekleşeceği alanda ise mülkiyet toplulaştırma çalışmaları sürmektedir (AB, 2000: 4).

Belediye'nin hazırlamış olduğu şu anda yürürlükte olan imar durumu ada/parsel düzeninde ve TAKS/KAKS ile yapılaşmaktadır. Verilen değerlere göre 4786 adet katta konut için yapılaşma hakkı mevcuttur. Alanın eğimli olması nedeniyle de inşaat sırasında oluşacak bodrum katlarla birlikte daire sayısının 7000'lere ulaşacağı düşünülmektedir (AB,2000:5).

Belediye'nin hazırlamış olduğu İmar Planı çerçevesinde bir Kentsel Dönüşüm Projesi hazırlanması güçtür. Bu tür yenileme projelerinde:

- Daha esnek planlama,
- Daha düzenli yapılaşma ve
- Daha sağlıklı bir kentsel kullanım dokusu ve evre için Emsal düzenindeki yapılaşmalar daha doğru sonuçlar vermektedir.

Belediye ile yapılan görüşmelerde Belediye Başkanı dahil tüm st düzey Belediye Yetkilileri bu konuda esnek olduklarını ve hazırlanacak yeni Kentsel Dönüşüm Projesinin bu düzende onaylanmasında ve plan değişikliğine gidilmesinde bir sorun yaşanmayacağını belirtmişlerdir.

Proje alanın toplam büyüklüğü 564.033 m² tır. E=2 ile Alandaki Toplam İnşaat Alanı 1.128.066 m².dir (AB,2000:3).

Alan içerisinde verilen yoğunluklar çerçevesinde ortalama 6900 konut ve 4 kişi/aile'den minimum değerlerle 27.600 kişinin yaşayacağı varsayılmaktadır. Bu nüfus Altındağ ilçesinin 1995 nüfus verileri çerçevesinde yaklaşık %7.6'sına, yeni eklenecek nüfus olarak değerlendirdiğimizde ise %4.7'sine karşılık gelmektedir (AB,2000:3).

Eğitim alanı olarak ayrılan 10.000m² içerisinde kreş ve anaokulunun yer alması planlanmaktadır. Bu kullanım büyüklüğü, alan içerisinde mevcut yaşayan ailelerde kadın nüfusunun büyük bir çoğunluğunun alışmıyor olduğu göz önüne alınarak, belirtilen 28.000'lik nüfusa gr minimum büyüklük olarak alınmıştır (AB,2000:4).

Belirtilen alan içerisinde ağırlıklı olarak Belediye'nin kullanımına yönelik ve cami gibi kullanım alanlarını içermektedir. Nüfus verileri

çerçevesinde doğacak ihtiyaç karşılığı olarak ayrılan toplam 24.000 m² büyüklüğündeki alan da daha sonra kendi kullanımı için ya da kiraya verilmek üzere Belediye yatırımları içerisinde değerlendirilmiştir (AB,2000:4).

Proje alanı içerisinde, Cebeci Asri Mezarlığı karşısında ağırlıklı olarak mermerciler yer almaktadır, ancak bu dükkânlar ruhsatlı değildir. Bu alanın büyüklüğü 18.000 m² dir ve 63 dükkân bulunmaktadır ve 140 hisseli bir mülkiyet yapısı vardır. Belediyenin hazırlamış olduğu imar planında bu alan yeşil bant olarak gözükmektedir. Bu bölgede yer alan dükkân sahipleri ticarethanelerini OSTİM'e taşımaya karar vermişler. Hisse sahibi 140 kişi "Gültepe Baklaya Yapı Kooperatifi" adıyla bir kooperatif kurmuşlar ve alan içerisinde konut olarak yapı hakkı talep etmişlerdir. Belediye, yapılacak konutlardan kendilerine de tahsis edilebileceği konusunda olumlu düşünmektedir (AB,2000:6).

Alanın Bentederesi projesi ve Altındağ Caddesine komuşu olan alanda da ticari aktivitelerin daha yoğun olarak yer alması düşünülmektedir.

2 Kasım 1985 tarih 18916 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe konulan "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeik'te, kentsel sosyal ve teknik alt yapı standartları 2 eylül 1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan yönetmelik ile değiştirilmiştir.

En önemli değişiklik Belediye Hudutları içinde ve dışındaki aktif yeşil alanların standartlarında olmuştur. Belediye hudutları içinde 7 m² /kişi standartı Arvrupa Birliği ülkeleri düzeyine yetişilerek 10 m²/ kişi olarak değiştirilmiştir (AB,2000:5).

Proje alanında öngörülen aktif yeşil alan olarak bu standart esas alınmış ve 282.000 m² yeşil ve spor alan kullanımı için ayrılmıştır. Proje alanı içerisinde 118.000 m² yollar için ayrılmıştır. Genelde büyük proje alanlarının %20-25'i arasında gerçekleşen yollar Öneri proje alanında %20.9 olarak alınmış ancak otopark alanları bu büyüklük içinde değerlendirilmemiştir (AB,2000:6).

Proje alanındaki konut alanları için değerlendirilecek toplan inşaat alanı 1.044.066m²dir.

3.2.9 Altındağ- Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara Altındağ belediye sınırları içerisinde yer alan Doğantepe Mahallesiindeki mevcut çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilmesi ve çağdaş standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla TOKİ ve Altındağ Belediyesi işbirliği ile bu proje başlatılmıştır.

Mülkiyeti Belediye'ye ait 23573 ada 1 ve 23575 ada 1 parsellerdeki Kentsel Yenileme Alanında 2985 sayılı Toplu Konut Kanun, 5162 sayılı Kanun ve ilgili Kanunlar çerçevesinde TOKİ tarafından Belediye'nin de görüşleri alınarak Doğantepe Mahallesiinde Çağdaş konutlar yapılacaktır. Yapılacak tüm konutların ihalesi, yapım şekli, mahal listeleri, TOKİ tarafından belirlenerek konutlara ilişkin proje ve imalat değişikliği ile malzeme, de TOKİ'ye aittir (AB,2005:1).

Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi Altındağ Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle yürütülmüştür. Hak sahiplerinin tespiti Belediye ve TOKİ tarafından yapılmış kriterler ve belgeler TOKİ ve belediye tarafından belirlenmiştir. Kentsel Yenileme Alanında yapılacak konutlardan Belediye ye verileceklerin satışına ilişkin usul ve esaslar belediye tarafından belirlenmiştir (AB,2005:2).

Belediye Kentsel Yenileme Alanında ikamet eden tapu sahibi olan veya olmayan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan arsa bina ve eklentileri aynı alanda TOKİ tarafından yapılmıştır. Belediye'ye bırakılan konutlardan faydalanmak isteyen hak sahipleri anlaşmalarını belediye ile yapmıştır (AB, 2005:2).

TOKİ tarafından Doğantepe Mahallesiinde inşa edilecek konutlar tamamlanıncaya kadar Belediye'ye bırakılacak konutlardan faydalanmak isteyen hak sahiplerinin geçici iskânından belediye sorumlu olmuştur.

Belediye Doğantepe Mahallesiinde Belediye mülkiyetinde olan taşınmazların mülkiyetini Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı şirketlerinden birine masrafları belediyeye ait olmak üzere rayiç değer tespiti yaptıracak ve belirlenen rayiç değer üzerinden TOKİ'ye devretmiştir. TOKİ bu mülkiyet devrine karşılık belediyeye Doğantepe Mahallesiindeki konutlardan vermiştir.

Doğantepe Mahallesinde yer alan tüm gecekondlu yapı ve eklentilerin tasfiyesi yıkımı ve molozların temizlenmesinden belediye sorumlu olmuş alan TOKİ' YE boş olarak teslim edilmiştir. Doğantepe Kentsel Dönüşüm Alanında 1000 konut inşa edilmiş ve ortalama nüfus 4000 olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların devrinden doğacak tapu masrafları taraflarca karşılanmıştır (AB,2005:3).

Doğantepe Kentsel Yenileme Projesi için TOKİ tarafından fizibilite analizi hazırlanmış ve proje bu analiz sonucunda uygulanmaya başlanmıştır.

Doğantepe Mahallesinde TOKİ tarafından konut inşa edilecek alan sınırlarına kadar imar yollarından kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (içme suyu, yağmursuyu, kanalizasyon, elektrik telefon, yol vb) Belediye tarafından yapılmış ve bunun için herhangi bir bedel TOKİ'den talep edilmemiştir (AB, 2005:4).

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Ankara Anadolu'nun en eski kentlerinden biridir, Altındağ İlçesi de Ankara'nın ilk yerleşim alanıdır. Ankara ve çevresinde yapılan arkeolojik kazılar Altındağ'ın gerçekten Ankara tarihi ile özdeşleştiğini kanıtlar. İlk Ankara bugünkü Kale çevresinde kurulmuştur. Günümüze kadar da Altındağ Ankara'nın merkezi olma özelliğini korumuştur. Türkiye Cumhuriyetinin kuruluş yıllarında, Kurtuluş Savaşı ve Cumhuriyetin kuruluş çalışmaları Altındağ'dan yönetilmiş ve tamamlanmış; yeni Türkiye Cumhuriyeti'nin Büyük Millet Meclisi için Altındağ'da yer seçilmiştir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında küçük bir Anadolu kasabası görünümünde olan Ankara, başkent oluşu ile birlikte hızlı bir kentleşme hareketine sahne olmuştur. İlk kentleşme hareketleri Altındağ'da başlamıştır. 1927'de planlı bir başkent için açılan uluslar arası yarışmaya kadar kentleşme hareketleri plansız ve programsız bir gelişme göstermiştir. 1927'deki Jansen İmar Planında Ulus kent merkezi olarak seçilmiş ticaret bu alanda toplanmıştır. Yönetim Merkezi için Bakanlıkların seçilmesi sonraki dönemlerde Ulus'un kent merkezi olarak gerilemesine sebep olmuştur. Ayrıca Altındağ İlçesi sınırlarında kalan Bentderesi ve Çubuk Vadisi için yeşil alan kullanımı getirmiş, ancak uygulanmamıştır. Ankara'da ilk gecekondu 1929 yılında Altındağ sınırları içerisinde Atıfbey Mahallesinde yapılmıştır.

Ankara nüfusunun öngörülenden hızlı artışı Jansen Planını işlemez hale getirmiştir. Ülkenin her tarafından nüfus akını başlamış; gelen işçi, esnaf hatta memurlar plan dışı alanlarda kaçak inşaat yapımına girişmişlerdir. Bentderesi bölgesindeki gecekondu bu dönemde oluşmuştur.

1957 yılında artık işlemeyen imar planı yerine yeni bir imar planı yürürlüğe konulmuştur. Merkezi hükümetin 1950 yılında aldığı kararla kırlardan kentler göç hızlanınca, bu planda öngörülen nüfus da çok önceden aşılmıştır. Ankara kenti en çok göç alan kentlerden biri olmuş ve kırlardan kente iş bulmak amacıyla gelenler imarsız bölgelerde yer seçmişlerdir. İlçemizdeki Aktaş, Hıdırlıktepe, Yenidoğan, Çalışkanlar gibi bugün hala üzeri gecekondu dolu alanlar, bu dönemde oluşmuştur.

1970'li yıllara gelindiğinde Ankara'nın nüfusu bir milyonu bulmuş, son yapılan imar planı da yetersiz kaldığından çarpık yapılaşma kentin her yönünü doldurmuştur. Bu yıllarda Siteler Küçük Sanayi Bölgesinin bugünkü yerinde kurulmasıyla, Altındağ İlçesi'nin kuzeyinde bulunan yeni dönem gecekondular mahallelerinin temeli atılmış olmuştur.

İlçemizde gecekondular bölgeleri iki çeşittir. Birincisi kent merkezinde, Ankara'nın ilk gecekondular yerleşim bölgesi olan Hıdırlıktepe, Atıfbey, Yenidoğan, Aktaş, Ulus ve Hacıbayram çevresinde bulunan gecekondular alanlarıdır. İkincisi Samsun Yolunun kuzeyinde yer alan yoğun gecekondular alanlarının bulunduğu bölgelerdir. (Hacılar, Ulubey, Battalgazi, Önder, Gülpınar, Güneşevler Mahalleleri) Son yıllarda gelişen gecekondular bölgeleri de bulunmaktadır. (Karapürçek, Beşikkaya, Feridunçelik, Doğantepe, Baraj Mahalleleri)

Kent merkezine yakın alanlarında bulunan gecekondular alanlarındaki gecekondular yapısal özelliklerini yitirmişler ve çöküntü alanlarında bulunan gecekondular yapısal özelliklerini yitirmişler ve çöküntü alanlarına dönüşme sürecine girmişlerdir. Bu alanlarda oldukça düşük gelirli vatandaşlar yaşamaktadır. Kentsel altyapı eksikliği ve alanda yaşayan insanların mülk sahibi olmamaları gibi sorunlar bu alanları yaşanmaz hale sokmuştur. Bu alanlarda revizyon imar planları ile sorunların çözümü mümkün olmadığı için, alanın ve üzerinde yaşayanların özelliklerine göre kentsel dönüşüm projeleri hazırlamak gerekmiştir.

Altındağ Belediyesi tarafından daha önce ıslah imar planı ve imar planı yapılan, parselasyon planları da tamamlanarak tapuya tescili tamamlanan ve özellikle Altındağ Belediyesi mülkiyetinde olan imar parsellerinin yoğun olduğu alanlarda Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlanmış ve uygulanmaya geçirilmiştir. Bu konuda öncelikle Ankara Kent Merkezine yakın, üzeri ekonomik ömrünü tamamlamış ve üzerinde tüm başkentin asayişini tehdit eden insanların işgal ettiği aktaş Mahallesi Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap İmar Planı, Gültepe Mahallesi Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi II. Etap İmar Planı, Gökçenefe Kentsel

Dönüşüm Projesi, Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi ve Şükriye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projesi yapılacak alanlarda öncelikle 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri hazırlanmakta ve bu plan değişiklikleri Altındağ Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Onaylı imar planlarına göre parselasyon planları da yeniden düzenlenerek tapuya tescili yapılmaktadır. Parselasyon planları yapılırken belediyemiz mülkiyetinde bulunan hisselerin bir araya toplanmasına çalışılmaktadır.

Daha önce ıslah imar planı yapılarak tapuya tescil edilen bölgelerde Belediyemiz, 2981-3290 ve 3366 sayılı İmar Affı Yasalarına göre gecekondur hak sahiplerine yer tahsis yapmak sureti ile işin kolayına kaçmayıp, bu alanlarda Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlayarak, üzerinde yaşayan yoksul vatandaşlar için modern konutların üretimi yollarını aramaktadır.

Kentsel Dönüşüm Projelerinde amaç, vatandaşın imkansızlığı, özel sektörün ve merkezi yönetimlerin ilgisizliği karşısında özellikle kamu mülkiyetinde olan arazilerde kamunun ve bu araziler üzerindeki gecekondur hak sahiplerinin de menfaatini düşünerek yeni yapılan imar planları ile buralarda sağlıklı yaşayan gecekondur sahiplerine ekonomik imkanlarını da aşmayacak şekilde ödeme imkanları sunarak onları modern ve sağlıklı konutlara kavuşturmak, bunun yanı sıra bölgenin ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanlarını da oluşturmaktır. Ayrıca bu projeler kapsamında yalnızca bu bölgede oturan gecekondur hak sahipleri değil, daha önce yapılan ıslah imar planlarında ayrılan çeşitli sosyal donatı alanları üzerinde evi bulunan kişilerde yararlandırılmaktadır.

Bu projeler kapsamında; tapusu bulunan vatandaşlara imar planı kararlarının gerektirdiği kesinti yapıldıktan sonra yer verilmekte, İmar Affı kapsamında giren ve tapusunu almak üzere olan vatandaşlara yer verilmek sureti ile hak sahibi yapılmakta, proje kapsamında yasalara göre hak sahibi olmayan ya da işgalci durumda olan vatandaşlara da tahsis sağlayabilmek ve prensiplerini belirlemek üzere gerekli meclis ve encümen kararı alınarak bu kişilerde hak sahibi olacak şekilde mağdur edilmemektedir.

Alınan kararların ve yapılan uygulamaların başarıya ulaşması bu karar ve uygulamaların arkasındaki halkın desteğine bağlı olduğu bilinci ile bölge için yapılmak istenilen tüm projeler bölge halkına anlatılmaktadır. Proje kapsamında inşaatlar bitene kadar hiç kimsenin mağdur edilmeyip, inşaatların tamamlanmasının ardından burada oturan tüm vatandaşların daire sahibi olmaları amaçlanmaktadır.

Bütün bu işlemler yapılırken bölgede oturan kişilerin de ekonomik koşulları da göz önüne alınmıştır. Tapusu bulunan vatandaşların arsaları günün raiç bedeli üzerinden satın alınarak daire fiyatına sayılmıştır. Tapu tahsisi olan ve 50m2 tahsis yapılan kişilerin de bu 50m2'leri günün rayiç değeri üzerinden satın alınarak bunun üzerine gecekondularında enkaz bedelleri katılarak dairelerin peşinatına sayılmıştır. Peşinatın üstünde kalan borçlar ise uygun taksitler ile taksitlendirilmiştir.

Altındağ Belediye Meclisinin 07.01.2005 gün ve 11 nolu kararı ile; Belediyemiz sınırları içerisinde Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap İmar Planı kapsamında kalan 23581 ve 23590 sayılı adalarda; Eski Altındağ II. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 23646-23647-23648 ve 23651 sayılı adalarda; Gökçenefe-Doğanşehir sayılı adalarda; Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 23571 ada 1-2 parseller, 23572, 23573, 23574, 23575 ve 23576 ada 2 parsellerde modern konut alanları oluşturmak ve hak sahiplerine verilmek üzere toplu konut inşaatları yapılması için 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında kanun uyarınca Toplu Konut İdaresince (TOKİ) konut yapılması konusunda gerekli işlemlerin yürütülmesi ve TOKİ ile protokol imzalanması için Altındağ Belediye Başkanı Veysel Tiryaki'ye yetki verilmiştir (Köksal,2008:4).

Bu doğrultuda ilk olarak Aktaş Mahallesi (Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap İmar Planı) kapsamında kalan 23581 ve 23590 sayılı adalarda ve Doğantepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalan 23573 ve 23575 adalarda konut üretilerek üzerinde yaşayan vatandaşa verilmek üzere TOKİ ile 14.06.2005 tarihinde protokol

imzalanmıştır. Söz konusu protokol gereği Aktaş Mahallesi'nde adı geçen iki ada üzerinde toplam 173 adet Doğan-tepe Mahallesi'nde 292 adet konut üretilmiş olup; bu konutlardan Aktaş Mahallesi'nde 166 adet, Doğan-tepe Mahallesi'nde 102 adet Belediyemize kalan konutlar gecekondusu kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıkılan vatandaşa verilmiştir. Ayrıca Aktaş Mahallesi'nde bir adet cami yapısı aynı protokol çerçevesinde yine TOKİ tarafından yapılmıştır (Köksal,2008:4).

Aynı kapsamda Ankara Kenti asayişini de etkileyen Gültepe (Çinçin) Mahallesi (Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi II.Etap İmar Planı) kapsamında kalan 23646-23647-23648-23651 sayılı imar adaları üzerinde de konut üretilmesi amacıyla TOKİ ile 04.04.2006 tarihinde protokol imzalanmıştır. Söz konusu adalar üzerinde yaklaşık 700 adet gecekond, içerisinde yaşayan vatandaş mağdur edilmeden, gerekli maddi ve manevi yardım yapılmak suretiyle yıkılmıştır. Bu alanda TOKİ tarafından 784 adet konut inşaatı tamamlanmış olup, konutların hak sahibi ve sahiplerine teslimi halen devam etmektedir. Ayrıca yine proje kapsamında bir adet okul ve bir adet sağlık tesisi yine TOKİ tarafından yapılmıştır (Köksal, 2008:5).

Ankara kent merkezinde başlatılmış olan dönüşüm çalışmalarının devamı niteliğinde; Aktaş Ve Gültepe Mahallelerinde ikinci etap ile yine aynı bölgeye komşu Gökçenefe Mahallelerinde yeni kentsel dönüşüm uygulamalarının protokolleri TOKİ ile imzalanmıştır. Yeni uygulamalar ile bölgede 1320 adet konut ile bir adet karakol binası yapılacaktır.

Yukarıda detayları açıklanan tüm uygulamaların dayanağı olan imar planları önceden kentsel dönüşüm adı altında hazırlanmış ve onaylanmıştır. Parselasyon planlarında ise belediye hisselerinin bir araya toplanması sağlanmıştır. Bu şekilde TOKİ ile imzalanan protokollerde taraf, yalnızca Belediyemizin aldığı tüm konutlar proje kapsamında evi yıkılan tapulu/tapu tahsis belgeli/vergili olan bölge sakinlerine veirilmiş-tir. Tapulu vatandaşlar, tapularını konut maliyetine saydırmak şekli ile ya hiç para ödemedenden ya da çok az miktar saydırmak şekli ile ya hiç para ödemedenden ya da çok az miktar ödeyerek konut sahibi olmaktadır. Belediye'ye devir edilen tapular ile bölgede dönüşüm devam ettirilmektedir. Bu süreç içerisinde yaşadığımız

en önemli sorun, mevcut mevzuatın kentsel dönüşüm imar planlarının parselasyon planlarında, belediye hisselerinin bir araya toplanması sırasında yaşanmaktadır. İmar Kanununun parselasyon yapımı ve uygulaması ile ilgili madde ve yönetmeliklerinde, tapulu hisselerin aynı yerinden verilmesi gerekliliği, belediye hisselerinin toplanmasında sorunlar oluşturmakta ve zaman zaman parselasyon planı iptallerine giden mahkeme kararlarıyla da karşılaşmak mümkündür.

Günümüzde; nüfusun yarısına yakın kısmının kentlerde yaşadığı ve bu oranın önümüzdeki yıllarda daha da artacağı göz önüne alındığında, barınma, altyapı, sağlık, eğitim, kültür ve istihdam olanaklarının da buna bağlı olarak artırılması gerekmektedir. Ancak Türkiye'deki kentsel dönüşüm çalışmalarının esasında; plânlama faaliyetlerinden farklı bir yapıda oluşan, çok katlı betonlaşmış çevrelerin oluşturulması uygulamaları bulunmaktadır. Bu nedenle; sadece konut amaçlı geliştirilen projelerin, aslında dönüşüm değil, yenileme projeleri kapsamında değerlendirilmesi daha uygun bir yaklaşım olmalıdır. Çünkü yenileme projelerinde, alanın kimliği ve kullanımlar değiştirilmemekte, sadece aynı kullanımı devam ettirecek biçimde uygulanan çalışmalar görülmektedir.

Dönüşümün ana temasının, kişiler için yaşanabilir mekânlar yaratmak olduğu düşünüldüğünde; konuta ağırlık verilerek, fizikî çevrenin yok sayılması ve zaten konut yoğunluğu bulunan bir alana, ikinci bir konut kümesinin yapılmasının ne kadar yanlış bir uygulama olduğu görülmektedir. Bir dönüşüm bölgesinde; nüfus yoğunluğunu x kişiden, 10 x kişiye yükseltecek bir proje çalışmasında; hem toplumsal yaşamın, hem de doğa- insan ilişkilerinin korunmasına dikkat etmek gerekmektedir. Kısaca; doğa- insan- konut üçlüsü arasında, insan odaklı ve insan çıkarına olan bir ilişki kurmak gerekmektedir. Bunun uygulamadaki en basit yolu ise; konutlarda beton yerine, ahşap ve tuğla gibi, doğayla bütünleşme özelliği bulunan malzemeler kullanmakla olmaktadır.

Bunun yanında; çok katlı yapılaşmaların hava akımını engellediği gerçeği göz önüne alındığında; böyle bir ortamın, bölgedeki doğal yaşam üzerinde, beklendiği biçimde doğal etkiler yaratmayacağı da açıkça ortaya

çıkılmaktadır. Doğaya saygı ve insanın yaşam çevresinin iyileştirilmesi bulunmaktadır. Bu nedenle; dönüşüm çalışmalarındaki çok katlı yapılaşmaların, insanlar üzerinde psikolojik ve sosyal yönden olumsuz etkiler yaratacağı da unutulmamalıdır. Buna bağlı olarak; dönüşüm çalışması yapılacak olan alandaki var olan tüm peyzaj değerlerinin vurgulanarak incelenmesi ve çalışmaların insanlar yararına uygulanması gerekmektedir.

Altındağ Belediyesinin uyguladığı dönüşüm projelerinde; alanın gelişimine katkı sağlayacak çalışmaların yanında, alanın fiziksel yapısını önemsemeyen yapılan uygulamalar da görülmektedir.

Kentsel dönüşümün geciktiği her zaman dilimi bu bölge için kayıptır. Ankara kent merkezinde kalan bu gecekondu ve yıkım bölgesi acilen sağlıklı ve modern kentsel çevreye kavuşturulmalıdır. Bu amaçla Belediyelerin asli görevlerinden biri olan konut üretme görevi için seçilebilecek belki de en uygun alan Eski Altındağ Bölgesidir. Kentsel dönüşüm projesinin 1.Etabı olarak belirlenen bu alanda yukarıda belirtilen hedefler doğrultusunda, bir an önce yapılaşmaya geçmek, atıl vaziyette duran belediye parsellerini, yöre halkının yararına olacak şekilde kullanmak amacı ile yeni projeler üretmek ve bu projeler ile çöküntü bölgelerini modern kent dokusu haline dönüştürmek amaçlanmıştır.

Yukarıda detayları açıklanan planlama alanı; halen yoğun gecekondu dokusu, sağlıksız ve güvensiz çevre koşulları, yetersiz teknik altyapı imkânları ve standardı çok düşük seviyelerde bulunan yaşam şartları ile çözümlenmesi gereken bir problem olarak gözümüzde durmaktadır.

KAYNAKLAR

AB. (2007) Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu. Altındağ Belediyesi Yayınları. Ankara.

AB. (2008) Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu. Altındağ Belediyesi Yayınları. Ankara.

AB. (2008) Ankara Altındağ Aktaş Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Protokol. Altındağ Belediyesi Yayınları. Ankara.

AB. (2005) Ankara Altındağ – Doğantepe Kentsel Yenileme (Gecekondular Dönüşümü) Projesi'ne İlişkin Protokol. Ankara.

AB. (2000) Altındağ Belediyesi Öneri Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu. Ankara.

AB. (2000) Altındağ Belediyesi Öneri Kentsel Dönüşüm Projesi Ön Fizibilite Raporu. Ankara

AB. (1997) Ankara Kalesi Koruma Geliştirme İmar Planı Projesi. Ankara.

ER, C., UZAYDIN, K. ve YILDIRIM, M. (1995) "İstanbul İli, Avrupa Yakası Kemerburgaz katı atık depolama alanının ÇED açısından jeolojik ve hidrojeolojik Koşulları",Jeoloji Mühendisliği Dergisi, YTÜ İnşaat Fakültesi, İstanbul, Sayı: 47,

ALTUN, L. (2004) "Süreci uygarlık atağına dönüştürmek", Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul.

ANDERSEN, H. (2004) "Experiences with deterioration of housing & with strategies for housing renewal in Europa and USA", **Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı**, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul.

ATKINSON, R. (2004) **Urban regeneration, partnership and community participation lessons from England**, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul.

BAILEY, N. (2004) **Housingled regeneration: the Glasgow experience**, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları,, İstanbul.

BURSA, M. S. (2004) **Kamu sektörü ve kentsel dönüşüm**, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul.

CEBECİ, Ö. F. ve Çakılcıoğlu, M. (2003) **Kentin Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri**, <http://www.kentli.org/makale/dönüşüm.htm>, İstanbul.

CENGİZ, A.(2004) **Ankara'nın İlk Planı; 1924-25 Lörcher Planı**. Arkadaş Yayınları. İstanbul.

DOVAİDY, M. (2003) **Presentation of Mounir Dovaïdy general manager of Solidere reconstruction of Beirut City Center**, Solidere's Experience-Journalist Seminar in Amman,

ERDEN, Y. D. (2003) **Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri**, MSÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir- Bölge Planlama ABD Şehircilik Doktora Tezi, İstanbul.

GÖKSU, F. (2002) **Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, İmar Haklarının Toplulaştırılması Modeli**, <http://www.kentselyenileme.org>.

GÖKSU, F. (2004) **Özel sektör açısından kentsel dönüşüm**, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul.

GÖKSU, F. (2005) **Kentsel dönüşüm projeleri hızlanabilecek mi?** *Gayrimenkul Zirvesi IV* Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, İstanbul.

GÜLTEKİN, N ve ONSEKİZ, Dişlen (2004) **Ankara Kentinde Eğlence mekanlarının oluşumu ve yer seçimi**. Gazi Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Şehir Planlama Bölümü. Yüksek Lisans Tezi.

GÜREL, M. (2005) **2023 Türkiye'sinde kentlerin geleceği, kentlerin gelecekteki master plân konseptleri**, Yerel Dünya Dergisi, Sayı: 3, s. istanbul.

HAGUE, C. (2004) **Tackling housing regeneration and housing renewal**, *Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı*, Küçükçekmece BelediyesiYayınları, s. 214- 221, İstanbul.

Kentsel Yenileme ve Dönüşüm İnternet Sitesi (2006) <http://www.kentselyenileme.org>, Dokümanlar Bölümü, Dünyadan ve Türkiye'den Kentsel Yenileme Projesi Örnekleri (turdok 8-11-12).

KUBAT,A.S. ve ÖZDEN,P.P. (2003) **Türkiye'de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler**, *İTÜ Dergisi Mimarlık, Plânlama, Tasarım*, Cilt:2, Sayı:1, s.

KURT, H. (2006) **Türkiye’de Kent Planlamalarının Siyasal Amaçlarla Yozlaştırılması**. Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi.

KUZU,S. (2004) **Özel sektör perspektifinden kentsel dönüşüm**, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s.

KÖKSAI. R. (2008) **Altındağ’da Kentsel Dönüşüm**. Altındağ Belediyesi Yayınları. Ankara.

KELEŞ. R. (2004) **“Kentleşme Politikası”** İmge Kitabevi, İstanbul.

KELEŞ. R. (2004) **“Kentsel Dönüşümün Tüzel Yapısı”**, Mimarist, 12

KELEŞ. R. (2008) **Ankara’nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerin Tarihsel Bir Bakış**. Maliye Dergisi. Sayı. 261. Ankara .

McCARTHY,J.(2004) **The practice of partnership for regeneration**, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s.

NUT (2006) **Norway Urban Transformation**, <http://www.husbanken.no>, English Building and Urban Development in Norway/Part5.aspx, New Public- Private Partnerships.

ÖZDEN,P.P.(2000) **Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği**, *İÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No: 23,

ŞAHİN, Z.S. (2004) **Dünden Bugüne Ankara Tarihi Kent Dokusu: Ulus Ayağa Kalka Bilir mi?** Cumhuriyet. Gazetesi.

TEKELLİ, İ (2001) **Modernite Aşılırken Kent Planlaması**. İmge Kitabevi. İstanbul

TUNÇER,M.(2003) **Kentlerimizi Çağdaş Altyapı ve Görünüme Kavuşturmak Hedefinde Plânlama, Kent Tasarımı ve Plâncının Rolü**, <http://www.guvercinevi.net/yazilar.asp> İstanbul

TUNÇER M. (2006) **Ankara (Angora) Geleneksel Kent Merkezi Tarihsel Gelişimi**. Kültür Bakanlığı Yayınları. Ankara.

TUROC, İ. (2004) **Urban regeneration: what can be done & what should be avoided** Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları,

TÜYSÜZ,O. (2003) **İstanbul İçin Deprem Senaryolarının Hazırlanmasında CBS'nin Kullanımı**, <http://www.eies.itu.edu.tr/deprem/deprensen.pdf>,

UZUN, N. (2006) **Kentsel Dönüşümde Yeni Bir Kavram: Seçkinleştirme, Değişen Mekân**, Dost Kitabevi Yayınları, s.340- 357, Ankara, 2006.

ÜNLÜKARA, T. ve YAMAN D. (2005) **Şehir Yenileme, Zeyreg Projesi, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Programı** Bütünleşik Etki Projesi Yönetimi Sunumu, İTÜ, İstanbul (20 slayt).

WİPED (2009) **Wikipedia İnternet Ansiklopedisi**, <http://www.tr.wikipedia.org>.

YILDIRIM, İ. (2004) **Kamu sektörü perspektifinden kentsel dönüşüm**, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, s. 237- 238, İstanbul.

www.ankara.bel.tr.

www.altindağ.bel.gov.

www.ankara.spo.org.tr

www.akademikdestek.com.tr

ÖZET

“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri (Altındağ Belediyesi Örneği)” Çalışmamızda da belirtildiği gibi Türkiye, yaşamakta olduğu kentleşme sorunları sebebi ile hem sektörel açıdan hem de sosyal açıdan birçok etkiye maruz kalmaktadır. 1950’li yıllardan itibaren çoğalan göç unsuru, kentsel sorunların oluşumundaki ana neden olarak göze çarpmaktadır. Göçle beraber ortaya çıkan ekonomik ve sosyal problemler, kişilerin yaşam mekânlarına da yansımış ve gecekondulaşma, hızlı bir şekilde ilerlemeye başlamıştır. Dolayısıyla gecekondulaşma, beraberinde kalitesiz yaşam mekânları’nı getirmiştir. Yukarıda değinilen unsurlara paralellik oluşturması açısından, bu çalışmada; Ankara iline bağlı Altındağ Belediyesi araştırma alanı olarak seçilmiştir. Çalışma alanları; doğal ve tarihî değerlerin varlığı bakımından zengin bir niteliğe sahiptir. Ancak, gelişigüzel ve plânsız yapılanmanın etkisi altında olduğu için de yaşanabilirliği olan bir kent mekânı görünümünde bulunmamaktadır. Bu sorun, özellikle seçtiğimiz bölgede açıkça görülmektedir.

Bunun yanında, Altındağ Belediyesinin mahalleleri gelişmişlik bakımından kente biraz daha yakın nitelikli yerleşimler olarak göze çarpmaktadır. İncelenen bölgelerde, öncelikle yapılması gerekenlerin başında, kişilerin yeni yaşam alanlarına taşınmaları için gerekli yatırım ve kaynak tespitlerinin yapılması gelmekte ve alan sakinlerine sağlıklı ve her tür donatının mevcut durumda olduğu, yeni yaşam mekânları sağlamak, dönüşüm çalışmalarının esas hedefini oluşturmaktadır.

Bu çalışmanın amacı; dönüşüm projelerinin, yenileme projeleri kapsamındaki işlevlerinin anlatıp, dünyadan ve ülkemizden örneklerle karşılaştırılması ve sürdürülebilirliklerinin yanında, uygulanabilirliklerinin de ne oranda olduğunun incelenmesidir. Buna bağlı olarak; Altındağ Belediyesi tarafından seçilen pilot bölgeler, kentsel yenileme ve dönüşüm konuları bakımından incelenmiş ve “Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi”

alışmasının, dünyadaki ve ülkemizdeki diğerk dönüşüm çalışmalarına benzer bir politikayla yürütüldüğü sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Szckler:

- 1.Kentsel Yenileme
2. Kentsel Dönüşüm
3. Altındağ
4. Ankara.

ABSTRACT

The Projects Of Urban Transformation In Turkey (An Example Of Municipal Altındag)

Turkey is the under of the effects both sectoral and social with the reason of urban transformation that has been nowadays. From the beginning of 1950's the increasing migration reason, has been standing out as the main reason of urban problems. The economical and social problems that were seen with the migration affected the people's lives and squatting has been increasing rapidly. Consequently squatting has brought the shoddy living places. Altındag which has been in Ankara was chosen as searching area in this study because of its parallelism.

It has a rich quality with its study areas, natural and historical values. But casually and unplanned building shows it as a city which doesn't have less unlively. This problem has been especially seen in Altındağ district. Beside this districts has been standing out as quality and nearness to the city as development. In the areas that were searched, the things that will certainly first done, to find out the necessary investment and sources to move the people to the new life places, to supply new areas that have health and all necessary and equipment and to supply the main target about how can the transformation be done.

The aim of this study is to examine and understand the functions of renewing projects and transformation projects and to compare with the examples that are from our country and the world and the continue them and the searching of the practicability. Depending on this, the pilot areas that were chosen from, Altındağ district were examined with their urban renewing and transformation situations and the result was stood out the study which is 'Altındağ Urban Transformation Project' has been doing as the same other projects that are in our country and in the world.

Key Words:

1. Urban Renewal
2. Urban Transformation
3. Altındağ
4. Ankara.