

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE’DE KONUT EKSENLİ  
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE  
ÖZEL SEKTÖRÜN ROLÜ:  
İSTANBUL ÖRNEĞİ**

**Nilşah KÖMÜRCÜOĞLU**

**FBE Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programında  
Hazırlanan**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Yiğit EVREN**

**İSTANBUL, 2008**

**İÇİNDEKİLER**

	Sayfa
KISALTIMA LİSTESİ .....	iv
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ .....	vii
ÖNSÖZ .....	viii
ÖZET .....	ix
ABSTRACT.....	x
1. GİRİŞ .....	1
2. TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	4
2.1 Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	13
2.2 Kentsel Dönüşümdeki Aktörler ve Roller.....	15
2.2.1 Kamu Sektörü .....	15
2.2.2 Özel Sektör.....	16
2.2.3 Yerel Halk.....	16
2.2.4 Gönüllü Sektör.....	18
2.3 Kentsel Dönüşüm Sürecinde Aşamalar.....	19
2.4 Kentsel Dönüşümde Yönetim ve Ortaklık Yapıları.....	21
2.4.1 Ortaklık İlkeleri.....	22
2.4.2 Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları.....	25
2.4.3 Diğer Katılımcılar .....	29
2.4.4 Ortaklık Anlaşma Şekilleri.....	29
2.4.4.1 Arsa Geliştirme Sözleşmeleri.....	30
2.4.4.2 Gelişim Şirketleri .....	30
2.4.4.3 Gayriresmi Anlaşmalar .....	31
2.4.4.4 Sınırlı Sorumlu Ortaklıklar .....	31
3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE ÖRNEKLERİ .....	32
3.1 Kentsel Dönüşüm Proje Ortaklıkları ve Kamu-Özel Sektör Ortaklığı .....	39
3.2 Özel Teşebbüs ve Ekonomik Teşvikler .....	18
4. İSTANBUL’DAKİ KONUT EKSENLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI .....	43
4.1 Kamu Sektörünün Belirlediği Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	44
4.1.1 TOKİ’nin Rol Aldığı Kentsel Dönüşüm Projeleri .....	44

4.1.1.1	Küçükçekmece İlçesi Ayazma-Tepeüstü Mevkii Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi .....	45
4.1.1.2	Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy - Atatürk Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi .....	46
4.1.1.3	Şişli İlçesi Kuştepe Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi .....	47
4.1.1.4	Avcılar İlçesi Tahtakale-Yeşilkent Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi .....	48
4.1.1.5	Maltepe İlçesi Başbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi .....	48
4.1.1.6	Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi .....	49
4.1.1.7	Fatih İlçesi Neslişah – Haticesultan (Sulukule) Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi .....	50
4.2	İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Belirlediği Kentsel Dönüşüm Projeleri .....	51
4.2.1	KİPTAŞ tarafından planlanan Kentsel Dönüşüm Projeleri .....	51
4.2.1.1	Zeytinburnu İlçesi Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi .....	52
4.2.1.2	Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Çevreyi Koruma Süleymaniye Projesi .....	53
4.2.2	İMP tarafından planlanan Kentsel Dönüşüm Projeleri .....	53
4.2.2.1	Gürpınar Sanayiden Merkez ve Konuta Dönüşüm Ö.P.A. ....	56
4.2.2.2	Esenyurt 1. Derece Merkez Ö.P.A. ....	56
4.2.2.3	Ispartakule İkinci Derece Merkez Ö.P.A. ....	57
4.2.2.4	Başakşehir Kent Merkezi Ö.P.A. ....	58
4.2.2.5	Kartal Üst Düzey Merkez Ö.P.A. ....	59
4.2.2.6	Değirmenköy Teknoloji Geliştirme Parkı Ö.P.A. ....	60
4.2.2.7	Haliç Kültür Aksı ve Silüet Alanı Ö.P.A. ....	61
4.2.2.8	Güngören - Bahçelievler Bölge Parkı Ö.P.A. ....	62
4.2.2.9	Bağcılar - Bahçelievler Bölge Parkı Ö.P.A. ....	63
4.2.2.10	Avcılar - Firuzköy Fuar Alanı Ö.P.A. ....	64
4.2.2.11	Bahçeşehir Güneyi Sanayiden Konuta Dönüşüm Ö.P.A. ....	64
4.2.2.12	Kıralı Kavşağı Fuar ve Rekreasyon Ö.P.A. ....	65
4.2.2.13	Riva Turizm Kültür ve Rekreasyon Kenti Ö.P.A. ....	66
4.3	Sonuç .....	67
5.	ALAN ARAŞTIRMASI .....	69
5.1	Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi .....	69
5.1.1	Küçükçekmece İlçesi Konumu ve Genel Bilgileri .....	72
5.1.1.1	İlçenin Konumu ve Nüfus Yapısı .....	72
5.1.1.2	İlçenin Mahalle Sınırı .....	73
5.1.2	Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Alanları .....	74
5.1.2.1	Olimpiyat Köyü ve Çevresi .....	74
5.1.2.2	Merkez ve Çevresi .....	76
5.1.3	Ayazma-Tepeüstü Dönüşüm Alanı .....	78
5.1.3.1	Yerel Halka Yönelik TOKİ Konut Satışları .....	84

5.1.3.2	Sosyal Sorumluluk Kapsamı .....	91
5.1.3.3	Özel Teşebbüs .....	94
5.1.3.4	Ortaklık Yapısı ve Özel Sektör .....	95
5.1.3.5	Sonuç .....	98
5.2.	Özel Sektör ve İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Alanları .....	99
5.2.1	Firmalara İlişkin Genel Bilgiler .....	99
5.2.2	Özel Sektör ve Konut Üretimi .....	101
5.2.3	Özel Sektör ve Kentsel Dönüşüm .....	105
6.	SONUÇ .....	115
	KAYNAKLAR .....	121
	İNTERNET KAYNAKLARI VE EK KAYNAKLAR .....	125
	EKLER .....	125
Ek 1	Yapılan görüşme bilgileri .....	127
Ek 2	Türkiye'de kuruluşundan bu yana en az 1000 adet konut üreten özel firmalar .....	129
Ek 3	Firma anketi .....	130
	ÖZGEÇMİŞ .....	135

**KISALTIMA LİSTESİ**

CCF	City Challenge Fund
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
EZ	Enterprise Zones
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İMP	İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi
İHTr	İmar Hakkı Transferi
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanları
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
RDA	Regional Development Agencies
SRB	Single Regeneration Budget
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UDC	Urban Development Corporations
UDG	The Urban Development Grant
URG	The Urban Regeneration Grant

## ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2.1	UDG Örneği, Winterthurlife UK Ltd. Hollywood Road, Belfast before.....9
Şekil 2.2	UDG Örneği, Winterthurlife UK Ltd. Hollywood Road, Belfast after.....9
Şekil 2.3	UDG Örneği Killultagh Properties Ltd. Castlereagh Road, Belfast before.....10
Şekil 2.4	UDG Örneği Killultagh Properties Ltd. Castlereagh Road, Belfast after.....10
Şekil 2.5	Arnstein'in sekiz kademeli merdiven önerisi.....17
Şekil 2.6	Burns ve diğ.'nin 12 kademeli kentli güçlendirme merdiveni.....18
Şekil 3.1	2003 Yılında yapı sahipliği ve kullanma amacına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapılar.....39
Şekil 4.1	İstanbul'da Planlanan Konut Eksenli Kentsel Dönüşüm Alanları .....43
Şekil 4.2	Gürpınar Kentsel Dönüşüm Alanı.....56
Şekil 4.3	Esenyurt Kentsel Dönüşüm Alanı.....57
Şekil 4.4	Ispartakule Kentsel Dönüşüm Alanı.....58
Şekil 4.5	Başakşehir Kentsel Dönüşüm Alanı.....59
Şekil 4.6	Kartal Kentsel Dönüşüm Alanı.....60
Şekil 4.7	Değirmenköy Kentsel Dönüşüm Alanı.....61
Şekil 4.8	Haliç Kentsel Dönüşüm Alanı.....61
Şekil 4.9	Güngören-Bahçelievler Kentsel Dönüşüm Alanı.....62
Şekil 4.10	Bağcılar-Bahçelievler Kentsel Dönüşüm Alanı.....63
Şekil 4.11	Avcılar-Firuzköy Kentsel Dönüşüm Alanı.....64
Şekil 4.12	Bahçeşehir Kentsel Dönüşüm Alanı.....65
Şekil 4.13	Kınalı Kavşağı Kentsel Dönüşüm Alanı.....66
Şekil 4.14	Riva Kentsel Dönüşüm Alanı.....66
Şekil 5.1	Küçükçekmece İlçesi Ana Mekansal Alt Bölgeleri.....71
Şekil 5.2	Küçükçekmece İlçesi Konumu.....73
Şekil 5.3	Küçükçekmece İlçesi Mahalle Sınırı.....74
Şekil 5.4	Küçükçekmece Olimpiyat Köyü ve Çevresi.....76
Şekil 5.5	Küçükçekmece Merkez ve Çevresi.....77
Şekil 5.6	Ayazma-Tepeüstü Konumu Haritası.....79
Şekil 5.7	Ayazma-Tepeüstü Konumu Hava Fotoğrafı.....79
Şekil 5.8	Ayazma Bölgesi Bölge Kullanımı .....80
Şekil 5.9	Ayazma Bölgesi Mülkiyet .....81
Şekil 5.10	Ayazma Bölgesi Kat Adedi.....81
Şekil 5.11	Ayazma Bölgesi Fotoğrafı.....81
Şekil 5.12	Ayazma Bölgesi Fotoğrafı.....82
Şekil 5.13	Tepeüstü Bölgesi Arazi Kullanımı.....82
Şekil 5.14	Tepeüstü Bölgesi Kat Adedi.....83
Şekil 5.15	Tepeüstü Bölgesi Mülkiyet Durumu.....83
Şekil 5.16	Tepeüstü Bölgesi Fotoğrafı.....83
Şekil 5.17	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Yaşayan Eski Kiracılar.....86
Şekil 5.18	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Yaşayan Eski Kiracılar.....87
Şekil 5.19	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Bir Banyo.....87
Şekil 5.20	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Yaşayan Eski Kiracılar.....88

Şekil 5.21	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı.....	88
Şekil 5.22	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı.....	89
Şekil 5.23	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı.....	89
Şekil 5.24	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı ve Olimpiyat Stadı .....	90
Şekil 5.25	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı.....	90
Şekil 5.26	Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı.....	91
Şekil 5.27	Ayazma Bölgesi.....	93
Şekil 5.28	Ayazma Bölgesi.....	93
Şekil 5.29	Görüşülen 12 özel inşaat firmasının kuruluş yerleri.....	99
Şekil 5.30	Görüşülen 12 özel inşaat firmasının aldıkları kalite belgeleri.....	100
Şekil 5.31	Türkiye’de özel sektördeki büyük inşaat firmalarının konut ürettiği iller ....	102
Şekil 5.32	İstanbul’da konut projeleri için tercih edilen bölgeler.....	103
Şekil 5.33	2007 yılında konut üretimi yapılması planlanan bölgeler.....	104
Şekil 5.34	İstanbul’da konut amaçlı kentsel dönüşümün gerçekleştirilebileceği bölgeler.....	108

**ÇİZELGE LİSTESİ**

	Sayfa
Çizelge 2.1 Avrupa’da Kentsel Dönüşümün Gelişme Süreci.....	5
Çizelge 3.1 Türkiye’de Kentsel Gelişim Süreci .....	36
Çizelge 3.2 Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri.....	41
Çizelge 4.1 İstanbul için planlanan kentsel dönüşüm bölgelerinin dağılımı .....	44
Çizelge 5.1 Ayazma-Tepeüstü Bölgesi Alan Bilgisi .....	79
Çizelge 5.2 Ayazma-Tepeüstü Bölgeleri ve Halkalı Kentsel Yenileme Proje Ortaklığı Yükümlülük ve Hakları .....	97



## **ÖNSÖZ**

Çalışma sürecimde yapıcı eleştirileri ile bana yol gösteren ve her konuda desteğini benden esirgemeyen değerli hocam Yrd. Doç Dr. Yiğit EVREN'e ve tezimin ilerlemesinde ve olgunlaşmasında değerli görüşleriyle bana yön gösteren değerli hocalarım Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ ve Yrd. Doç Dr. Dilek ÖZDEMİR'e, her zaman yanımda olan, destek veren değerli aileme ve dostlarıma en içten teşekkürlerimi sunarım.

## TÜRKİYE’DE KONUT EKSENLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE ÖZEL SEKTÖRÜN ROLÜ: İSTANBUL ÖRNEĞİ

Nilşah KÖMÜRCÜOĞLU  
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yüksek Lisans Tezi

Bu tezin amacı, Türkiye’de konut üretiminde büyük paya sahip olan özel sektörün, konut eksenli kentsel dönüşüm projelerine katılımının hangi koşullara bağlı olduğunu ve özel sektörün kentsel dönüşüm sürecine neler kazandırabileceğini tespit etmektir.

Tez kapsamında kentsel dönüşüm olgusu ortaya çıkışından itibaren tarihsel süreç içinde gösterdiği gelişim, kentsel dönüşümün boyutları, aktörleri, aşamaları ve ortaklık yapıları bağlamında ele alınmıştır. Bu incelemeyi Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreci, proje ortaklıkları ve özel teşebbüsün irdelemesi takip etmiştir. Daha sonra, İstanbul özelindeki planlanan konut eksenli kentsel dönüşüm projelerinin bir envanteri çıkarılmıştır. Tezin alan araştırması bölümünde ise, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi incelenerek özel sektörün projedeki yeri araştırılmış ve Türkiye’de kuruluşlarından bugüne kadar en az 1000 adet konut üretmiş olan 25 inşaat firması arasından rastgele seçilmiş 12 firma ile yapılan yüzyüze mülakat sonucu özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine dahil olması için ne gibi talepleri olduğu belirlenmeye çalışılmıştır. Bu noktada, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesinde özel sektör katılımına dair belirsizlikler olduğu, bu planlamanın süreç başında net olarak hazırlanmadığı gözlenmiştir. Özel sektörün kentsel dönüşüm girişimlerinde yer almak için net plan beklediği ve belirsiz dönüşüm sürecinde yer almaya sıcak bakmayacakları görülmüştür.

Araştırma, batıdaki deneyimler sonucu çok aktörlü ve çok boyutlu ele alınması gereken kentsel dönüşüm sürecinin Türkiye’de henüz tam olarak uygulanamadığını, uygulanacak olan kentsel dönüşüm projelerinde kamu sektörü dışındaki aktörlere daha fazla rol verilmesi gerektiğini, uygulamalarda fiziki boyut dışında ekonomik, sosyal ve yönetsel boyutlardaki mevcut yaklaşımların geliştirilmesi gerektiğini göstermiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, konut, özel sektör.

### JÜRİ ÜYELERİ:

1. Yrd. Doç Dr., Yiğit EVREN
2. Prof. Dr., Hüseyin CENGİZ
3. Yrd. Doç Dr., Dilek ÖZDEMİR

Kabul tarihi: 11.04.2008  
Sayfa Sayısı: 135

## **ROLE OF THE PRIVATE SECTOR IN HOUSING BASED URBAN REGENERATION PROJECTS IN TURKEY: ISTANBUL CASE**

Nilşah KÖMÜRCÜOĞLU  
Urban and Regional Planning, M.S. Thesis

The aim of this thesis is to find out the terms of participation in housing-led urban regeneration projects and gains of private enterprises in urban regeneration of the private sector which has a big role on producing dwelling projects in Turkey.

Urban regeneration is taken into consideration by its development, size of regeneration, actors, phases and partnership structures from the date of it occurs. This is followed by the examination of urban regeneration, project partnership, private enterprises in Turkey. Then housing-led urban regeneration projects in Istanbul are examined. During the area research questionnaires was made with 12 construction firms in the sum of 25 firms which had constructed over 1000 dwelling projects in Turkey. The demands of the private sector to be involved in the urban regeneration projects was searched in these questionnaires. Also 'Kucukcekmece Urban Regeneration Project' which is one of these projects was investigated and the role of the private sector in this project was searched. At this step it has been observed that the role of the private sector in Küçükçekmece Urban Regeneration Project was uncertain and the organization about this issue was not prepared at the initial phases of the process. It is seen that the private sector firms was to wait to attend the project which was organized successfully.

The research shows us; by the result of western experiences, urban regeneration process which has many actors and have to be examined in different aspects was not properly used in Turkey. Instead in urban regeneration the emphasis should be given to the actors in addition to public enterprise, and in practice economic, social and administrative attempts should be improved in addition to physical size.

**Keywords:** Urban regeneration, housing, private sector.

**JUROR:**

4. Yrd. Doç Dr., Yiğit EVREN
5. Prof. Dr., Hüseyin CENGİZ
6. Yrd. Doç Dr., Dilek ÖZDEMİR

Acceptance day: 11.04.2008

Page number: 135

## 1. GİRİŞ

İkinci Dünya Savaşı sonucunda büyük tahribat yaşayan Avrupa kentleri çöküntü alanlarını iyileştirmek ve konut sorunlarına çözüm üretmek amacıyla kentsel dönüşüm girişimlerine başlamıştır. Tarihsel süreç içerisinde ülkelerin geçirmiş olduğu ekonomik, siyasal ve toplumsal etkilere bağlı olarak değişik anlamlar taşıyan kentsel dönüşümün ilk örnekleri İngiltere’de uygulanmıştır. Yapılan her uygulamanın bir deneme ve öğrenme süreci olduğu anlaşılan kentsel dönüşüm projelerinde, sürdürülebilirlik ve uzun vadeli süreç arayışlarının önem kazandığı görülmüştür.

“Kentsel Dönüşüm”, kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, kentsel yenileme, sağlıklılaştırma, canlandırma ve soylulaştırma gibi çeşitli kentsel çözümleri kapsayan; bu kentsel çözümlerden farklı olarak yaşamsal kaliteyi artırmak için kentsel gelişmeyi ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel boyutlarıyla ele alan ve kamu sektörünün dışında özel sektörün, gönüllü sektörün ve yerel halkın da dönüşüm sürecinde rol oynadığı bir planlama ve projelendirme çalışmasıdır (Turok, 2004; Beswick ve Tsenkova, 2008). Diğer bir deyişle kentsel dönüşüm “Kentsel sorunların kapsamlı ve bütünsel olarak ele alınmasıyla kentsel sorunlara çözümler üretmeye çalışan ve dönüşüm alanında ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşulların sürekli ilerlemesini hedefleyen vizyon ve eylemler” dizisidir (Roberts, 2000).

Avrupa’da gerçekleştirilen dönüşüm örneklerinde, kentte yeni istihdam olanaklarının yaratılması, halkın biraraya gelebileceği rekreasyon alanları ve meydan düzenlemelerinin yapılması, sağlık, eğitim gibi çeşitli kamu hizmetlerine erişimin kolaylaştırılması ve kültürünü yaşatan, kimliğini kaybetmeyen sürdürülebilir kentler oluşturulması gibi konuların dikkate alındığı görülmektedir. Tüm bu konular içerisinde en temel konu konut alanlarının dönüşümüdür. Bailey’e (2004) göre, bir dönüşüm uygulamasında özellikle düşük gelirli kesimlerin önde gelen beklentisi konut ile ilgilidir. Bu beklentiye yönelik olarak Avrupa’da, düşük gelirlilere erişilebilir kiralık konut sağlama amacıyla konut birlikleri oluşturulmuştur. Bu birlikler, konut kullanımı üzerinden hareket ederek, rekreasyon ve park alanları gibi sosyal hizmetlerin geliştirilmesi ve ayrıca işyerleri,

eğitim ve istihdam girişimleri gibi ekonomik gelişim aktiviteleriyle de kentsel dđnüşüme hizmet etmektedir (Zoete, 2004; Bailey, 2004).

Türkiye’de ise ilk defa 1970’lerden sonra uygulanmaya başlayan kentsel dđnüşüm girişimlerinin, sanayileşme sonrası yoğun göç alan kentlerdeki gecekondu sorununa çözümler üretmek amacıyla uygulandığı görölmektedir. 1980’li yıllarda ise küreselleşen dünyada rekabet gücünü kaybetmek istemeyen Türkiye’nin “küresel kent sistemi”ne uyum sağlamak için Avrupa’daki kentsel dđnüşüm girişimlerini örnek almaya çalışarak kentin yeniden yapılandırılmasında daha örgütsel bir anlayış sergilemeye çalıştığı görölmektedir. Ancak, örgütsel proje deneyimi fazla olmayan Türkiye’de, halen örgütsel ortaklık anlayışı yeterince gelişmemiştir. Bu tez kapsamında incelenen Küçükçekmece kentsel dđnüşüm projesi, ortaklık anlayışının yeterince gelişmemiş olduğunu, özel sektörün proje sürecindeki rolünün belirsiz olduğunu göstermiştir. Bu durum, aynı zamanda projenin süreç başında net olarak kurgulanmadan ve tanımlanmadan uygulamaya başlanıldığını göstermektedir.

Bu tezin amacı, Türkiye’de konut üretiminde büyük paya sahip olan özel sektörün, konut eksenli kentsel dđnüşüm projelerine katılımının hangi koşullara bağlı olduğunu ve özel sektörün kentsel dđnüşüm sürecine neler kazandırabileceğini tespit etmektir.

### ***Çalışmanın Yöntemi:***

Alan araştırmalarıyla, İstanbul özelindeki planlanan konut eksenli kentsel dđnüşüm projeleri tespit edilmiş, bu projeler içinden Küçükçekmece Kentsel Dđnüşüm Projesi incelererek özel sektörün projedeki yeri araştırılmış ve Türkiye’de kuruluşlarından bugüne kadar en az 1000 adet konut üretmiş olan 25 inşaat firması arasından rastgele seçilmiş 12 firma ile yüzyüze mülakat çalışması yapılarak özel sektörün kentsel dđnüşüm projelerine dahil olmak için ne gibi talepleri olduğu belirlenmeye çalışılmıştır. Mülakatlar bu firmaların üst düzey yöneticileri ile yarı yapılandırılmış görüşmeler şeklinde gerçekteştirilmiş (ek 4: anket formu) ve konuşmalar firma yetkililerinin istekleri doğrultusunda kayıt edilmemiştir.

İstanbul'daki planlanan konut eksenli kentsel dönüşüm projelerinin bir envanterini oluşturmak için kentsel dönüşüm projelerinde rol oynayan TOKİ, KİPTAŞ ve İMP yetkilileri ile çeşitli görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Türkiye'de son dönemde uygulaması devam eden ilk proje olan Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nin planlanma ve uygulama sürecini öğrenmek; ve bugüne kadar olan ve devam eden süreçte özel sektörle iş birliği yapıp yapılmadığını tespit etmek amacıyla, Küçükçekmece Belediyesi ilgilileri ile de bir dizi görüşme gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, dönüşüm bölgesindeki muhtarlar ve dönüşüm bölgesinde yaşayanlarla görüşmeler yapılarak dönüşüm süreci hakkında bilgi ve görüşleri alınmaya çalışılmıştır.

#### ***Çalışmanın Sınırları:***

Araştırma sırasında karşılaşılan en önemli güçlük, görüşme yapmak için firma yetkililerinden alınan izinler sırasında olmuş, pekçok üst düzey yönetici uzun uğraşlar sonunda randevu vermeyi kabul etmişlerdir. Diğer bir güçlük ise, İstanbul'daki planlanan konut eksenli konut projelerinden kaç kişinin etkileneceğini tespit etmekte yaşanmıştır. İMP, KİPTAŞ ve TOKİ'nin planladığı konut eksenli kentsel dönüşüm projelerine bağlı olarak oluşturulan envantere yer alan projelerdeki dönüşüm alanlarında yaşayan nüfus, her projede henüz net olarak belirlenmediği için, toplamda kaç kişinin kentsel dönüşüm projesinden etkileneceği tespit edilememiştir.

#### ***Tezin Bölümleri:***

Bu tez giriş bölümü de dahil 6 bölümden oluşmaktadır. İkinci bölümde, tarihsel süreç içinde kentsel dönüşüm kavramı incelenmiş; kentsel dönüşümün boyutları, aktörleri ve bu aktörlerin kentsel dönüşümdeki rolleri, kentsel dönüşüm sürecindeki aşamalar ve kentsel dönüşümdeki yönetim ve ortaklık yapılarına yer verilmiştir. Üçüncü bölümde, Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci ve örnekleri yer almaktadır; ve, kentsel dönüşüm proje ortaklıkları ve kamu-özel sektör ortaklığı ile özel teşebbüs ve ekonomik teşvikler incelenmiştir. Dördüncü bölümde, İstanbul'daki konut eksenli kentsel dönüşüm alanları incelenmiştir. Beşinci bölümde, alan araştırmalarına yer verilmiştir. Tezin altıncı ve son bölümünde ise bu araştırmanın sonuçları aktarılmaktadır.

## 2. TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Avrupa’da 1945-1950 dönemi, yaşanan II. Dünya Savaşı’nın kentte bıraktığı izleri düzeltme girişimleriyle geçmiştir. Savaş döneminde yıkılan binalar, kentte çöküntü alanları yaratmakla birlikte yoğun bir konut sıkıntısını da beraberinde getirmiştir. Bu dönemde yönetimde olan İşçi Partisi Hükümeti, yıkımlar sonucu oluşan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla yeniden yapılandırma ve geliştirme girişimlerine başlamıştır. Girişime daha önceden ihmal edilen gecekondü bölgelerinin temizlenmesiyle başlanmış, temizlenen bu bölgelere yüksek katlı binalar ve endüstriyel yapım tekniğiyle yapılan binalar inşa edilmiştir. Ancak, yürütülen temizleme çalışmalarını yeterli bulmayan halk, kent merkezini zamanla terk ederek, kent çeperlerine doğru kaçmaya başlamıştır. Bu durum, zamanla kent içinde şiddetli bir çöküntünün yaşanmasına neden olmuştur (Roberts, 2000).

Yeniden yapılandırma süreci ile ilgili oluşturulacak kent politikası ve sunulacak hizmetler devlet kontrolü altında tutulmuştur. Bu süreçte ulusal ve yerel yönetimler ana aktör olmuştur. Devlet, liderlik görevini üstlenirken, yerel yönetimler haricinde özel sektör de devlete destek olmuştur. Ancak, kamu sektörü tarafından özel sektörün toplum ihtiyaçlarına yönelik girişimlerde bulunacağını pek düşünülmediği için, özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde fazla rol almadığı anlaşılmaktadır (Beswick ve Tsenkova, 2001).

Oluşturulan devlet politikasının ve müdahalesinin konut sorununu çözmeye yetersiz kalması nedeniyle devlet, İç İşleri Bakanlığı aracılığıyla 1968 yılında “kent programı” kurumunu oluşturmuştur. Bu program bünyesinde merkezi yönetim kaynakları ile yoksulluğun yoğun olduğu bölgelere yardım edilmiştir (Beswick ve Tsenkova, 2001).

1960’ların ortalarından itibaren kentsel politikada, merkezi yönetim anlayışından uzaklaşarak daha katılımcı bir politikanın üretilmeye çalışıldığı görülmektedir. Kamu ve özel sektör arasında ise daha dengeli bir ilişki oluşturulmaya çalışılmıştır. Çöküntü alanlarına yapılan temizleme çalışmaları yeterli bulunmadığı için, kent çeperlerine doğru genişleme bu dönemde de devam etmiştir. (Roberts, 2000).

<b>Dönemsel Politik Sınıflandırma</b>	<b>1950 Dönemi Yeniden Yapılandırma</b>	<b>1960 Dönemi Yeniden Canlandırma</b>	<b>1970 Dönemi Yenileme</b>	<b>1980 Dönemi Yeniden Geliştirme</b>	<b>1990 Dönemi Dönüşüm</b>
Ana strateji ve yönlendirme	Kentlerin ve belediyelerin eskiyen bölgelerinin 'master plan'a göre yeniden yapılandırılması; kent çeperindeki gelişim.	1950'lerin devam eden konuları; merkezden uzak, banliyö alanlarının büyümesi; bazı erken rehabilitasyon teşebbüsü.	Yerinde yenileme ve komşu mahalle projelerine odaklanma; çevrenin geliştirilmesine devam edilmesi.	Birçok büyük geliştirme ve yeniden geliştirme projeleri; prestij projeler; belediye sınırları dışı için projeler.	Daha kapsamlı politika ve uygulamalara yönelinmesi; bütünsel anlayışın öneminin vurgulanması.
Anahtar aktörler ve çıkar sahipleri	Ulusal ve bölgesel yönetim; özel sektör geliştiricileri ve yapımcılar.	Kamu ve özel sektör arasında daha dengeli bir ilişkinin oluşturulması.	Özel sektörün rolünün artırılması ve yerel yönetimin sorumluluğunun dağıtılması.	Özel sektörün ve özel acentelerin önemi; ortaklık ilişkilerinin artması.	Ortaklığın baskın yaklaşımı.
Mekansal Boyut	Bölge ve arsa düzeyinin önemi.	Meydana çıkan aktivitelerin bölgesel düzeyi.	Önce bölgesel ve yerel düzey; daha sonra yerel düzeye daha çok önem verilmesi.	1980'lerin başlarında arsa düzeyinde; daha sonra ise bölge düzeyinde gelişimin önemi.	Stratejik perspektifin yeniden oluşturulması
Ekonomik Odak	Bazı özel sektör katılımı ile birlikte kamu sektörü yatırımı.	1950'den beri devam eden sürecin, özel yatırımlar üzerinde giderek artan etkisi.	Kamu sektörü kaynaklarını zorlama ve özel sektör yatırımlarını artırma.	Seçkin kamu kaynaklarına karşı özel sektör baskısı.	Kamu, özel sektör ve gönüllü kaynakların arasında denge sağlanması.
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarını iyileştirme.	Sosyal yaşamın ve refah düzeyinin iyileştirilmesi.	Faal ve daha yetkili bir toplum.	Oldukça seçkin devlet desteği ile kendine yeten toplum.	Ortaklığın önemi.
Fiziki Önem	Merkezi alanlarla kent çeperlerinin ikamesi.	1950'lerdeki gibi varolan alanların rehabilite edilmesi.	Eski kentsel alanların daha geniş yenilenmesi.	Büyük ölçekli yenileme ve yeni geliştirme projeleri; 'prestij projeler'.	1980'lere göre daha sadelik; miras ve muhafaza
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşil alan.	Seçici gelişmeler	Bazı yeniliklerle çevrenin geliştirilmesi.	Daha geniş çevre yaratma kaygısının artması.	Çevresel sürdürülebilirliğin ana düşünce haline gelmesi.

Çizelge 2.1. Avrupa'da Kentsel Dönüşümün Gelişme Süreci (Roberts, 2000)



1970'lerdeki on yıllık süreçte, İngiltere'nin kentsel politikasında yine, kentin fiziki gelişimi ön planda tutulmuştur. Fiziki gelişim aynı zamanda ekonomik ve sosyal boyutlara da bağlıdır. Bu dönemde fiziki, ekonomik ve sosyal zorluklar arasında daha iyi bir koordinasyon sağlanmıştır (Roberts, 2000). Konut ihtiyacının karşılanması, işsizlik, giderek artan yoksulluk gibi konular da kent politikası içinde çözülmeye çalışılmıştır. Ayrıca, kentsel çöküntü sorununun çözülmesi için, çöküntüyü meydana getiren nedenlerin de ortadan kaldırılması amaçlanmıştır (Beswick ve Tsenkova, 2001).

1977 yılında kent içi politikada kentsel yoksulluk ve ekonomik yeniden canlanmanın önemini anlatmak amacıyla "White Paper" oluşturulmuştur. 1977 White Paper, kentsel dönüşüm girişimlerinde "Ortaklık" anlayışının oluşumunu sağlamıştır. Geliştirilen ortaklık anlayışı kamu sektörü kaynaklarını zorlama ve özel sektör yatırımlarını artırma etkisi yaratmıştır. 1978 yılında, ilk defa "Kentiçi Bölge Hareketi" (Inner Urban Areas Act) isimli bir ortaklık oluşturularak, özel şirketlere fon sağlamak ve ekonomik canlanmayı yönetmek amaçlanmıştır. Bu ortaklık programı deneyim elde etmek için yedi kentsel alanda, Londra Dockland, Hackney-Islington, Lambeth Newcastle-Gateshead, Manchester-Salford, Liverpool ve Birmingham, uygulanmıştır. Benimsenen bu ilk ortaklık programı, fonları paylaşırma şekilleri ve ortaklık yönetim şekilleri açısından eleştirilmiştir. Ortaklığın asıl amacı, dönüşüm için önemli olan, kent içindeki bütün sektörlerden gelen etkilerin ve kaynakların yönetilmesidir. Böylece, özel yatırım programlarından elde edilen güç ile önemli bir sermayeyi garantileyerek, kent içinde yenilikçi bir dönüşüm girişimi başlatılmak istenmiştir (Beswick ve Tsenkova, 2001).

1980'li yıllar, kentsel dönüşüm projelerinde özel sektörün ön plana çıkmaya başladığı yıllardır. 1977 White Paper'ın, kent içindeki bozulmanın nedenini ekonomik kuruluşların zayıflamasına bağlaması ile kentte ticari gelişimin ve kalkınmanın önemi vurgulanmıştır. Böylece, girişimciliği teşvik eden Thatcher rejimi uygulanmaya başlamıştır. Merkezi yönetim, kentsel dönüşüm için gerekli olan kaynakları sağlayamayınca, kentsel dönüşüm projelerinde özel sektör yatırımının önemi ön plana çıkmaya başlamış, özel sektörün kentsel dönüşüm girişimlerinde daha çok rol alması sağlanmıştır (Beswick ve Tsenkova, 2001). Bu durum kentsel dönüşüm projelerinin, daha ekonomik odaklı olan prestij

projeler kapsamında uygulanmasını gündeme getirmiştir. Böylece, bölgeye önemli yatırımların aktarılmasıyla, projeyi destekleyenlerin sayesinde bölgeye dıştan talep çekmek, konutların değerlendirilmesini sağlamak ve bölgedeki ekonomik seviyeyi artırmak amaçlanmıştır (Noon ve diğ., 2000). Ayrıca, oluşturulan programlarda ve stratejilerin belirlenmesinde kamu otoriteleri ve özel sektörün dışında, gönüllü sektör ve kâr amacı gütmeyen örgütler de rol almıştır (Beswick ve Tsenkova, 2001).

1980'lerde kentsel gelişim ve kentsel dönüşüm ödeneklerinin biraraya getirilmesiyle kentsel dönüşüm yönteminin hızlandırılmaya çalışıldığı görülmektedir. Bu amaçla, ilk adım olarak “Kentsel Gelişim Birlikleri (UDCs)” ve “Girişim Bölgeleri (EZ)” oluşturulmuştur. Daha sonra, özel sektörün kentsel dönüşümdeki payını artırmak amacıyla çeşitli ödenekler hazırlanmıştır: Kent Geliştirme Ödenekleri (UDG), Kentsel Dönüşüm Ödeneği (URG), Kent Ödeneği (Beswick ve Tsenkova, 2001).

Kentsel Gelişim Birlikleri (UDCs): UDCs, yerel yönetim bünyesine kısmen bağlı (non-departmental) bir kamu kuruluşudur [1]. Beswick ve Tsenkova (2001), UDCs'nin, İngiltere'nin 1980'lerdeki kentsel dönüşüm politikasına yön gösterdiğini belirtmiştir. 1950'lerden beri süren kent çeperlerine doğru genişleme, UDCs'nin kent içi yaşamı teşvik etmesiyle durdurulmaya çalışılmıştır. Teşvik etmek için, yaşanabilir bir çevre yaratmak, sosyal çevrede ve yaşam alanlarında kolaylıklar sağlamak amaçlanmıştır. Ayrıca, varolan ve yeni oluşturulacak sanayi bölgeleri için, etkin bir yapı ve ada kullanımı sağlanmaya çalışılmıştır. Bu amaçları sağlayabilmesi için UDCs'ye, dönüşüm alanındaki projelere ruhsat sağlama, arsayı elde etme, elde tutma, yönetme ve yerleştirme yetkisi verilmiştir. Aynı zamanda, proje alanındaki elektrik, su, kanalizasyon ve diğer hizmetlerin sağlanması da UDC'nin görevlerindedir [1].

UDCs'nin elindeki güç, özel geliştiricilere ödenek ve finansal yardım sağlamıştır. Bu durum, kentsel dönüşümün güvenliği için özel sektör katılımının gerekli olduğunu göstermiştir. Yerel otoritelere de herhangi bir plan sınırı getirilmemiştir (Beswick ve Tsenkova, 2001).

UDCs, binaların ve arsaların geliştirilmesiyle gerileyen alanlarda dönüşümün başarılabilirliğini ileri sürüyordu. Kamu sektörünün geliştirdiği politikalar sonucu geçmişte oluşan kentsel dönüşümün başarısızlarını gören dönemin Çevreden Sorumlu Devlet Bakanı – Michael Heseltine – , UDCs'nin karar gücü ve mevcut yıllık fonları ile binaların ve alanın fiziki dönüşümüne olanak vermiştir (Beswick ve Tsenkova, 2001).

UDCs'nin oluşturduğu bu ortaklık anlayışı içinde, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm projeleri, 1998'e kadar UDCs'nin oluşturduğu ortaklık anlayışı ile uygulanmıştır. 1998'den itibaren bütün Kentsel Geliştirme Kuruluşları yavaş yavaş kapanarak, bütün güç ve aktivitelerini İngiliz Ortaklığı (EP) adlı yeni bir kuruluşa devretmiştir (Beswick ve Tsenkova, 2001).

Girişim Bölgeleri (EZ): EZ ile, geleneksel yönetmeliklerin başarısızlıkları sonucu ekonomik, sosyal ve fiziksel olarak çöküntü alanları haline gelen bölgelerin iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Kentsel gelişim ile ilgili standart yönetmeliklerin geçersiz olduğu, estetik yaratıcılığa olanak veren ve plansız bir şekilde gelişen bölgeler arasından birkaç bölge deney yapmak amacıyla belirlenmiştir. Uygulamanın geçerliliğini test etmek için, İngiltere'de birbirinden farklı özelliklere sahip 11 bölge seçilmiştir. Belirlenen alanlarda basitleştirilmiş planlama anlayışının uygulanmasına çalışılmıştır. Maksimum yükseklik, arazi kullanımı ve ulaşım standartlarıyla ilgili izinlerin hızlı bir şekilde alınması, hazine tarafından daha sonra yerel otoritelere verilen alan vergisi kolaylıkları gibi ekonomik teşvikler ile ticari ve endüstriyel binalara %100 oranında verilen yan ödemeler belirlenen bölgelerin geliştiriciler ve yatırımcılar için cazip hale gelmesini sağlamıştır (Beswick ve Tsenkova, 2001).

Kent Geliştirme Ödenekleri (UDG): 1982 yılında oluşturulmuştur. Bu politik aracın tek amacı, özel sektörü kentsel dönüşüm projelerine dahil etmektir. Temelde, projede hem yerel otoritelerin hem de özel sektörün yer alması için, hükümet tarafından sermaye sunulmuştur; ödenek için getirilen herhangi bir uygun proje tipi sınırlaması olmamıştır. Kent içindeki projeler için sunulan kamusal borç sermayeli yatırım fonları, özel sektörün

işbirliği yapması için daha emin olmalarını sağlamıştır. Projeler için sunulan kamu fonları sayesinde özel sektörün arsa üzerindeki payı artmıştır (Beswick ve Tsenkova, 2001).

Kuzey İrlanda'nın başkenti olan İrlanda'daki Holywood yolu ve Castlereagh yolu, UDG proje örneklerindedir. Bu projelerde özel sektörü kamu sektörüne oranla ~6 kat daha fazla yatırımda bulunmuştur [2] (Şekil 2.1., 2.2., 2.3., 2.4.).

Kentsel Dönüşüm Ödeneği (URG): URG, özel sektörün projeyi ilerletmesi için hükümet tarafından sunulmaktadır; yani hükümet özel sektörü desteklemektedir. Ödenek, özel sektörün rolünü artırmayı ve yerel otoritelerin rolünü azaltmayı amaçlamaktadır. Böylece, yerel otoritenin iznini beklemeden, özel sektörün parası peşin ödenmektedir (Beswick ve Tsenkova, 2001).



Şekil 2.1. UDG Örneği, Winterthurlife UK Ltd.  
Holywood Road, Belfast before



Şekil 2.2. UDG örneği, Winterthurlife UK Ltd.  
Holywood Road, Belfast after



Şekil 2.3. UDG Örneği Killultagh Properties Ltd.  
Castlereagh Road, Belfast before



Şekil 2.4. UDG Örneği Killultagh Properties Ltd.  
Castlereagh Road, Belfast after

Kent Ödeneği: UDG ve URG ödenekleri, özel sektörün ortaklık projelerinde liderlik yapmasına olanak sağlamıştır. Devlet ise, dönüşüm girişimine daha üst düzeyden yaklaşmıştır. Bu iki UDG ve URG ödeneği 1988 yılında, yeni Kent Ödeneği adı altında birleştirilerek, Kent Programı Hareketi için politik araç olarak geliştirilmiştir. Ödenek talebi, özel sektör komitesi tarafından değerlendirilip, verilen karar yerel otoriteye sorulmadan direk geliştiricilere aktarılmıştır. Önceki yenileme deneyimleri, kamu otoritelerine ve yerel yönetime olan inancı kaybettirmiştir. Bütün kentsel dönüşüm ödeneklerinde bürokratik zorluklarla uğraşmamak için yerel otoriteler dışta bırakılmaya çalışılmıştır. Projelere ticari finansal kapasiteler dahilinde yardım edilmiştir (Beswick ve Tsenkova, 2001).

1980'li yılların sonlarına doğru İngiltere'de, kentsel dönüşüm projelerinde gelişen ortaklık yapılarıyla ilgili iki farklı anlayışın ortaya atıldığı görülmektedir. Bunlardan ilki Mackintosh tarafından ortaya atılmıştır. Mackintosh, kentsel dönüşüm projelerinde sadece kamu sektörü ve özel sektörün yer aldığını varsaymaktadır. Oluşturulan bu ortaklıkların karmaşık yapıda olsalar dahi, tek aktörlü girişimlerden daha başarılı olacağını savunmaktadır. Mackintosh'un savunduğu görüşü, "bir bütün daima parçalarından daha kuvvetlidir" şeklinde bilinmektedir. Ortaklıkların sinerji yaratması, kaynakların ortak havuzda toplanması ve dinamik bir ortam yaratması gibi avantajları

olduğunu belirtmektedir. Oluşturulan dinamik yapı sayesinde, taraflar birbirlerinin sorunları nasıl çözdüğünü görebilmekte, oluşan problemler tartışarak çözülebilmektedir (Ball ve diğ., 2003).

İkinci görüş ise, Mackintosh'un düşüncesine eleştiri getiren Hastings tarafından ortaya atılmıştır. Hastings, Mackintosh'un kentsel dönüşümdeki ortaklık yapılarını sadece kamu-özel sektör olarak ele almasını eleştirmektedir. Hastings, ortaklık yapılarında sadece kamu ve özel sektörün yer almadığını, sivil toplum örgütleri, yerel halk gibi farklı aktörlerin de rol aldığını, bu nedenle, Mackintosh'un belirttiğinden daha karmaşık bir yapının ortaya çıktığını belirtmiştir. Hastings, ortaklıkların iki tür sinerji yarattığını ileri sürmüştür. Bunlar; kaynak sinerjisi ve karar (policy) sinerjisidir. Finansman, işgücü gibi açılardan 'kaynak sinerjisi' yaratılırken, karar verme mekanizmasında ortaya çıkan yeni fikirler sonucu 'karar sinerjisi' ortaya çıkmaktadır. Hastings ortaya çıkan bu sinerjiden bazı tarafların daha fazla yararlandığını ileri sürmektedir. Ancak, ortaya çıkan karar sinerjisinin, bazen ortaklık yapısında zayıflık yaratabileceğini ileri sürmektedir. Çünkü, farklı görüşlerde olan tarafların ortak bir noktada buluşamaması durumunda ortak karar alınması güçleşmektedir. Bu tip fikir ayrılıkları yaşandığında ise en çok kaybeden tarafın genelde yerel yönetimler olduğunu ileri sürmüştür (Ball ve diğ., 2003).

Hastings'in bahsetmiş olduğu çok aktörlü kentsel dönüşüm ortaklıkları 1990'lı yılların sonlarından itibaren oluşmaya başlamıştır. Bu dönemden sonra, ortaklık yapılarına sivil toplum örgütleri de dahil olmaya başlamıştır. Yerel halk ise bu ortaklık yapılarında daha aktif olarak rol almaya başlamıştır. Özdemir (2007), son 20 yıllık süreçte alınan derslerin bir geri kazanımı olarak, izlenen stratejilerin ve kurulan ortaklıkların salt ekonomik rekabet üzerine odaklanmaktan çıkarak yerel halkın katılımına ve güçlendirilmesine imkan verecek şekilde kurgulanmaya başladığı tespitini yapmıştır.

1990'lı yıllarda kentsel politika ve uygulamalar daha kapsamlı ele alınmaya başlamıştır. Kentsel sorunlar daha bütünsel bir anlayışla çözülmeye çalışılmıştır. Yerel bağlılığın artırılmasına yönelik kentsel politikaya ağırlık verilmiştir. Ekonomik, sosyal ve ekonomik politikalar daha içiçe geçmeye başlamıştır (Beswick ve Tsenkova, 2001). 1990'lardaki

yeni politiklardan biri, sürdürülebilir gelişimin sağlanmasıdır. Sürdürülebilir gelişim ile çevresel hedeflerin birbiriyle uyum içinde işlemesi amaçlanmaktadır (Roberts, 2000). Ortaklık anlayışı daha baskın hale gelmiştir. Ortaklıktaki ana aktör ve çıkar sahipleri fonlardaki hisselerinden faydalanmaktadırlar. 1980’lerde ağır basan özel sektör fonlarından sonra, 1990’larda kamudan ve gönüllü sektörden gelen fonlar da özel sektör ile aynı düzeyde olmaya başlamıştır. 1990’ların sonlarındaki en önemli kurum Bölgesel Geliştirme Teşkilatı (RDA) ve İngiliz Ortaklıklarıdır. RDA’nın amacı, bölgesel eşitsizliğe çare bulmak, ekonomik canlanma düzenlemesi ve ekonomik gelişme, böylece rekabetçiliğe ve sürdürülebilir gelişmeye olanak vermektir. Bu amaçla, “Bölgesel Yardım Politikası” ve “Topluluklar için Yeni Anlaşmalar” gibi programlara kaynak sağlamış, “Tek Dönüşüm Bütçesi” için fon düzenlemelerini revize etmiştir. “İngiliz Ortaklıkları”nın amacı ise, terk edilmiş alanları geliştirmek ve ıslah etmektir (Beswick ve Tsenkova, 2001). Daha önce de belirtildiği gibi 1998 yılında “İngiliz Ortaklıkları”, Kentsel Geliştirme Kuruluşları’nın tüm yetki ve aktivitelerini devralmıştır.

Bu kurumlar dışında 1990 yılında, dönüşüme destek olmak amacıyla, Yeni Uzlaşma Birlikleri (The New Deal for Communities), Kentsel Mücadele Fonu (CCF), Tek dönüşüm Bütçesi (SRB) ve Avrupa Fonlama Programları oluşturulmuştur. Bu programların en önemli özelliklerinden biri de kentsel dönüşüm projelerine yerel katılımı da sağlamaya yönelik yapıda olmalarıdır. Yeniden tanımlanan kentsel dönüşüm politikası, konut ihtiyacı, istihdam yaratma, ulaşım, eğitim, çevre yönetimi, planlama, sağlık ve halkın gelişimini sağlamayı konu edecek şekilde genişletilmiştir. Bu programlardan SRB, bütün var olan kentsel dönüşüm programlarını tek bir sistem altında toplamak amacıyla oluşturulmuştur. CCF ise, oluşturulan en büyük tek kent bütçesidir (Beswick ve Tsenkova, 2001).

Günümüzde ise, küreselleşme hareketiyle birlikte bilgi ve iletişim teknolojilerinin zamanla gelişmesi sonucu, kentsel dönüşüm çalışmalarının da global kent anlayışına hizmet edecek şekilde gelişmeye başladığı görülmektedir (Eş, 2007). Globalleşmeyle birlikte özel sektörün kentsel dönüşümdeki gücü daha da artmıştır. Özel sektör, diğer

ülkelerdeki kentsel dönüşüm projelerine de katılabilir duruma gelmiştir. Bu durum, özellikle kentsel dönüşüm projelerine kaynak aktarılması açısından oldukça önemlidir.

Tarihsel süreç içerisinde giderek anlam değiştirdiği anlaşılan ‘kentsel dönüşüm’ kavramını, daha iyi anlamak amacıyla, tüm boyutlarını, dönüşüm projesinde yer alan aktörleri ve rollerini, dönüşüm sürecinin aşamalarını ve ortaklık yapılarını incelemek gerekmektedir.

## **2.1. Kentsel Dönüşümün Boyutları**

Avrupa’lı uzmanlar, kentsel dönüşümün çok boyutlu ele alınması gerektiğini önemle vurgulamaktadırlar. Örneğin Ivan Turok, bu boyutları, kentsel dönüşümü ilgilendiren bölümleri tespit ederek belirlemiş ve kentsel dönüşümü kişi, yer ve iş olarak üç bölüme ayırmıştır. Buna göre, bir kentsel dönüşüm çalışmasında, salt fizik mekanın iyileştirilmesi değil, o bölgede yaşayan insanların yetenekleri ve beklentileri de geliştirilmelidir (Turok, 2004). Bu doğrultuda, örneğin, yaratılacak iş olanaklarının insanların yaşadıkları bölgeye yakın olması insanların yaşam kalitesini yükseltecek bir unsurdur. Turok, bu durumu sağlamak ve insanların gelir düzeylerini artırabilmek için bölgenin istihdam kapasitesini yükseltmek gerektiğini; ve bunun da ‘yer’in genel cazibesini artırarak yer seçiminde seçme hakkı bulunan kişi ve firmaların bölgeye çekilmesiyle sağlanabileceğini ifade etmiştir. Diğer bir deyişle dönüşüm bölgesinde sürdürülebilir gelişim sağlamak için kişi-yer-iş üçlüsü arasında bir denge sağlanmalıdır. Turok bu konudaki görüşünü şu şekilde açıklamıştır: “bir yerin fiziki özellikleri, kişilerin ihtiyaçları ele alınmadan veya işletmelerin performansı güçlendirilmeden geliştirilirse, kişilerin yaşam standartlarında anlamlı bir değişiklik olmayabilir” (Turok, 2004: 26).

Turok’un yapmış olduğu bu açıklamaya dayanarak, kentsel dönüşümün dört temel boyutundan söz edebiliriz; bunlar: fiziksel, sosyal, ekonomik boyut ve bu üç boyutu bir arada yürütmesi gereken yönetsel boyuttur. Yaşanan deneyimler, kentsel dönüşümde en az fiziki boyut kadar ekonomik, sosyal ve yönetsel boyutların da önemli olduğunu göstermiştir.



Ekonomik boyut, temelde iş imkanları ve gelir ile ilgilidir. Ekonomik boyut, dönüşümün yapılacağı bölgenin kimliği, bölgedeki ve çevresindeki iş imkanları, yaşayanların çalışma ve gelir durumları, istihdam olanakları, işsizlik durumları gibi konuların tespit edilmesini ve gerçekleştirilecek olan dönüşümün amacına ve bölgenin ihtiyacına bağlı olarak bölgedeki ve bölgenin çevresindeki istihdam olanaklarının hem nicelik hem de nitelik olarak geliştirilmesini kapsar. Bununla birlikte, yerel halkın, daha geniş emek piyasalarında rekabet edebilmesi, iş bulabilmesi hatta gelir durumlarını yükseltebilmek için, yeteneklerini geliştirebilecekleri şekilde eğitilmelerini içerir. Ekonomik boyut, tüm bunların dışında, yerel halkın kolay ev sahibi olmalarını sağlayabilmek için birtakım konut finansman kaynaklarının yaratılmasını da kapsamaktadır.

Sosyal boyut, daha çok bölgedeki yaşam kalitesiyle ilgili olup, eğitim, sağlık, güvenlik, konut ve kamu hizmetlerine erişim gibi konulara işaret etmektedir. Fiziksel boyut, temel altyapı, konut stoku ve çevre ile ilgilidir. Yönetimsel boyut ise, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ile liderliğin özelliği ve türü ile ilgilidir (Turok, 2004).

Tüm bu boyutlar aslında birbiriyle karşılıklı olarak ilişkilidir. Örneğin, fiziki ve ekonomik boyut konut sektörüne bağlı olarak ilişkilendirilebilir. Fiziki boyut, toplam ulusal sermaye açısından oldukça değerli olan konut stoku ile ilgilidir (TOKİ, 1994). Burada konutun yatırım değeri anlaşılmaktadır. Bunun dışında, gelir seviyesi düşük olanların da konut stoklarından faydalanabilmesi için çeşitli finans kaynaklarının yaratılması bu iki boyutu ilişkilendirmektedir. Yönetimsel boyut ise, organize edilmesi gereken tüm konuları kapsadığından diğer boyutlar için bir çerçeve olarak algılanabilir.

## **2.2. Kentsel Dönüşümdeki Aktörler ve Roller**

Çok aktörlü bir süreç olan kentsel dönüşüm projelerinde, yer alacak aktörler ve aktörlerin rol dağılımı projenin amacına göre değişmektedir. Genel olarak kamu sektörünün aktif rol oynadığı kentsel dönüşüm projelerindeki diğer aktörler ise özel sektör, yerel halk ve gönüllü sektördür.

### 2.2.1. Kamu Sektörü

Kamu sektörünün, kentsel dönüşüm projelerinde genel olarak liderlik rolü üstlendiği görülmektedir. Kamu sektörü için, kentsel dönüşüm sürecinin temel aktörüdür denilebilir. Hague, kamu sektörünün rolünü şu şekilde ifade etmektedir (Hague, 2004):

- Gelişme potansiyeli taşıyan güvenli ve erişilebilir yerlerde, yeterli miktarda arsa arzı sağlamak.
- Yoksul kesimleri yasal konut piyasalarına dahil etmek ve sahip oldukları değerlere, kapasitelere ve çeşitli gereksinimlerine ilgi göstermek.
- Başlıca ulaşım güzergahlarını planlamak ve uzun vadede oluşturulmasını sağlamak; dolayısıyla altyapının kentsel gelişimi yerine kentsel gelişimin altyapıyı izlemesini mümkün kılmak.
- Sağlık hizmetlerine kolay erişimi sağlamak.
- Önemli çevresel değerleri, açık alanları korumak ve bu süreçte gerekli yasal düzenlemeleri oluşturmak.
- Özel sektörün kentsel dönüşüm çalışmalarına katılmasını sağlamak.
- Liderlik görevini yürütebilmek.
- Dönüşüm sürecinde etik davranmak ve şeffaf olmak.
- Verimli ve bütüncül bir hizmet anlayışını benimsemek.

### 2.2.2.Özel Sektör

Özel sektörün en önemli özelliği ve kamu sektöründen farkı, hızlı operasyon gücü ve tasarım becerisidir. Profesyonellik anlayışıyla da kentsel dönüşümün kalitesini artırmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına girmek için cazip koşullar arayan özel sektör, gerçekleştirilecek olan dönüşüm çalışmasının daha çok fiziksel ve ekonomik boyutlarına dikkat eder. Bailey (2004), özel sektörün dahil olduğu girişimlerin sosyal temelli değil, piyasa temelli yaklaşım olacağını belirtmiş; ve, piyasa temelli geliştirilen yaklaşımlarda, gerçekleştirilecek olan dönüşümün soylululaştırma (gentrification) yönünde gelişebileceğini vurgulamıştır. Özellikle sosyal boyutun gözardı edildiği

dönüşüm uygulamalarında, konut değerlerinin artması, alanda yaşayan düşük gelir gruplarının yeni yaşam maliyetlerini karşılayamayarak zamanla dönüşüm bölgesinden taşınmaları ve bölgeye yeni yaşam standartlarını karşılayabilecek nüfus kesiminin yerleşmesi kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır (Bailey, 2004).

### **2.2.3.Yerel Halk**

Bulunduğu bölgeyi, yaşam şekliyle, bölgede yaşayanların özellikleriyle tanıyan ve bölgenin ihtiyaçlarını en iyi bilen kişiler olarak yerel halkın kentsel dönüşüm çalışmalarına dahil edilmesi son derece önemlidir. Turok, sosyal boyuta sahip olan kentsel dönüşüm uygulamalarında, yerel katılımın daha kolay olabileceğini belirtmiştir (Turok, 2004). Dönüşümün uzun vadeli olabilmesi, yapılacak çalışmanın bölgede yaşayanlar tarafından sahiplenilmesi ve yaşayanlara güvenilirliğin kazandırılması açısından yerel halkın katılımı mümkün olduğunca sağlanmaya çalışılmalıdır.

Atkinson, İngiltere’de edinilen deneyimler sonucunda, özellikle bölgede gerçekleştirilen ilk araştırmalarda yerel grupların katılımının oldukça önemli olduğunu vurgulamış, böylece bölge sorunlarının en hızlı ve en az maliyetle öğrenilebileceğini ileri sürmüştür. Atkinson, aynı zamanda Amerikalı plancı Arnstein’in 1969 yılında hazırladığı, kentli katılımına ilişkin günümüzde de hala referans gösterilen, sekiz kademeli merdiven önerisi ile Burns ve diğ.’nin 1994’te bu öneriye yapmış olduğu eleştiriye de değinmiştir (Şekil 2.1) (Atkinson, 2004).

Arnstein, bu merdiven ile yerel halk katılımını derecelendirmiştir. Terapi ve manipülasyon kısmında halkın projeye katılımı söz konusu değildir, uzmanlar yerel halkı eğiterek bilinçlendirmeyi amaçlar; ikna, müzakere ve bilgilendirme aşamalarında halk daha çok sembolik olarak bu girişimde yer alır; yaptırım güçleri yoktur. Kentli denetimi, devredilmiş yetki ve ortaklık aşamasında ise, kentli karar verme yetisine sahiptir ve yukarı doğru bu yetki artmaktadır (Atkinson, 2004).

Arnstein'in Sekiz Kademeli Merdiven Önerisi:

**Kentli Yetki Dereceleri:**

8. Kentli Denetimi ('citizen control')
7. Devredilmiş Yetki ('delegated power')
6. Ortaklık

**Sembolik Reform Dereceleri:**

5. İkna ('placation')
4. Müzakere ('consultation')
3. Bilgilendirme ('informing')

**Katılımın Olmadığı Düzlem:**

2. Terapi
1. Manipülasyon

Şekil 2.5. Arnstein'in sekiz kademeli merdiven önerisi (Atkinson, 2004: 93)

Burns ve diğ. ise, Arnstein'in bu çalışmasına eleştiri getirmiş ve kentlinin, farklı etki alanları (konut alanı, konut birimi, yerel otorite), farklı karar verme alanları (politika üretimi, finans ve yönetimi vb.) ve farklı katılım derecelerinden memnun kalabileceklerini belirterek, kentli katılımının oldukça genelleştirilmiş ölçütlerini barındıran bir başka merdiven önerisinde bulunmuştur (Şekil 2.2) (Atkinson, 2004).

Bu iki kademelendirmeyi de inceleyecek olursak; kentsel dönüşümde en önemli noktanın dönüşümün gerçekleştirileceği bölgenin özellikleri olduğunu anlamış oluruz. Çünkü; katılım düzeyi, bölgede yaşayan halkın eğitim ve bilgi birikim düzeyine, kültürel ve sosyal yapısına bağlı olarak farklı düzeylerde olacaktır. Belli bir eğitim düzeyinde olmayan halkın yönetim mevkiinde olması beklenemez. Yani bu durum, Burns ve diğerlerinin belirttiği gibi sadece halkın beklentisiyle kısıtlı değildir. Atkinson (2004), bu konuda 'farklı topluluk' yapılarından ve 'farklı ilişkiler'den bahsetmiş ve tüketiciler, üreticiler, kentliler, alan sakinleri, oy verenler, vergi ödeyenler, baskı grupları, etnik gruplar, dini grup gibi çok farklı toplulukların çıkarlarının da düşünülmesi gerektiğini belirtmiştir. Kentsel dönüşümün mekan/yerel topluluklar eğilimli olduğunu; ancak bu çıkar gruplarının da unutulmaması gerektiğini ve kimi çıkarların ya da mekanların yerel

toplulukları biçimlendirmeyebileceğini, ve kimi toplulukların dönüşüme katılmak istemeyebileceğine dikkat çekmiştir. Bu durumda, yerel halkın katılımını amaçlayan bir dönüşüm ortaklığı rolünün, bireylere ortak çıkarlarını belirlemelerinde yardımcı olma ve toplumsal kapasitelerinin (yapabilme güçlerinin) geliştirilmesini sağlayacak eylemlere teşvik etme; ve bu yolla, yerel toplulukların biçimlendirilmesi anlamında kritik öneme sahip olduğunu belirtmiştir (Atkinson, 2004).

Burns ve diğ.'nin 12 Kademeli Kentli Güçlendirme Merdiveni:

**Kentli Denetimi:**

- 12. Birbirine Bağlı Denetim
- 11. Emanet Edilen Denetim

**Kentli Katılımı Düzlemi:**

- 10. Devredilmiş Denetim
- 9. Ortaklık
- 8. Sınırlı Desantralize Edilmiş Karar Verme Süreçleri
- 7. Etkin Müzakere Kuralları
- 6. Gerçek (samimiyet temelli) müzakere
- 5. Yüksek Kaliteli Bilgi

**Kentli Katılımının Olmadığı Düzlem ('Citizen Non-Participation')**

- 4. Müşteri Hizmeti
- 3. Az Bilgi
- 2. Sinik (Menfaate Dayalı) Müzakere
- 1. Kentle İlgili Tanıtım Kampanyası

Şekil 2.6. Burns ve diğ.'nin 12 kademeli kentli güçlendirme merdiveni (Atkinson, 2004: 93)

#### 2.2.4. Gönüllü Sektör

Gönüllü sektör, toplumdaki çeşitli sorunları bağımsız olarak ele alıp kamuoyunu bilgilendirme ve aydınlatma görevi yapan sivil toplum kuruluşlarından oluşmaktadır. Bu tür kuruluşlar, farklı uzmanlık alanlarında gönüllü olarak çalışan, özel bilgi ve yoğun

deneyime sahip, çeşitli sosyal hedeflere gönül veren kurumlardır. Bu kuruluşlar için güven kazanmak çok önemli olduğu için, yaptıkları ve içine girecekleri işlerde kalite anlayışına oldukça önem vermektedirler. Gönüllü sektörün en önemli özellikleri, kâr amacı gütmemeleri ve kalite anlayışları doğrultusunda kentsel dönüşüm çalışmalarına büyük ivme kazandırabilecek kuruluşlar olmalarıdır. Kentsel dönüşüm çalışmalarında danışmanlık hizmeti verebilecekleri gibi, güvenli istihdamın sağlanması gibi konularda da katkıları olacaktır. Bu tür grupların katılımı, yapılacak dönüşümün boyutuna ve amacına bağlıdır (Turok, 2004).

### **2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Aşamalar**

Avrupalı uzmanların, kentsel dönüşüm ile ilgili edindikleri deneyimlerden çok önemli bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Herbiri farklı bir tecrübe olan kentsel dönüşüm, değişken yapı ve sonucu baştan kesinleştirilemeyecek olan karmaşık bir girişimdir. Bu karmaşıklığın minimize edilmesi için, kentsel dönüşüm girişiminde en başta belirlenmesi gereken bir takım şartlar ve aşamalar bulunmaktadır. Atkinson (2004) 'ın İngiltere'de edindiği kentsel dönüşüm deneyimine göre şöyle bir süreçten söz edilmektedir (Atkinson, 2004):

1. Alandaki sorunun tespiti ve soruna yaklaşım şekli;
2. Sorunu tanımlama;
3. Amaç, hedef ve politika geliştirme;
4. Politika uygulamasının sonunda değerlendirilmenin nasıl yapılacağına baştan tespit edilmesi;
5. Geliştirilen politikaların işaret ettikleri sorun üzerindeki etkileri anlamak;
6. Politikayı yeniden gözden geçirmek, düzenlemek ve yeniden yönlendirmek;
7. Politikanın değişimi gerçekleştirebileceği düşünülen ana sorun kategorilerine (ya da değişkenlere) müdahale yoluyla beraberinde nasıl bir değişim getirebileceğinin baştan tespit edilmesi;
8. 'Değişim Kuramı' (Theory of Change) nosyonunun oluşturulması.

Buna göre kentsel dönüşüm girişimine başlamanın en önemli aşaması, bölgedeki sorunların tespit edilmesi ve bu girişimle varılmak istenen amacın ne olduğunun

belirlenmesidir. Bunun tespit edilmesi için temel soru, “Çözmek istenilen sorun ve ulaşılmak istenilen amaç nedir?” olabilir. Atkinson (2004), sorunun net olarak ortada olmasına rağmen, İngiltere’deki ilgili yönetimlerin çözmek istedikleri sorun hakkında fikir sahibi olmadan kentsel girişimlere başladıklarını ileri sürmüştür. Dolayısıyla kentsel dönüşümde politikalara karar verirken, sorunu baştan tanımlama biçimi bir gerekliliktir. Atkinson’a göre sorun tespitinde faydalanılacak en önemli kaynak, bölgedeki yerel halk olmalıdır. Bölgedeki yaşam şeklini, her gün karşılaşılan sorunları en iyi bilen kesim yerel halktır. Proje geliştirme aşamasında halktan alınan bu verilere mutlaka dikkat edilmelidir. Atkinson (2004), yerel halkın sorun tanımlama sürecinde olduğu kadar politikaların uygulanma aşamasında da sürece dahil olmaları gerektiğini vurgulamıştır. Tanımlanan soruna ve hedeflenen amaca yönelik olarak geliştirilen proje aslında bir bütün olarak düşünülmelidir. Avrupa’da edinilen deneyimler, dönüşüm projelerini sadece bugünün ihtiyaçlarını ve koşullarını düşünerek değil, uygulama sürecindeki ve dönüşümün bittiği dönemdeki koşulları da değerlendirerek hazırlanması gerektiğini göstermiştir. Projenin varacağı nokta, projenin sona erdiğinde yapılacak olan değerlendirme ve geliştirilen politikaların işaret edilen sorun üzerindeki etkilerini en baştan düşünmek gerekmektedir. Bu etkilere bağlı olarak yapılması gereken revizyonlar varsa gerçekleştirilmelidir.

Atkinson, 1997 yılında Cope ile birlikte, dönüşüm sürecine ilişkin birkaç önemli soru daha belirlemiştir (Atkinson, 2004). Bunlar:

1. Amaca nasıl ulaşılmaktadır?
2. Politika hangi kaynaklarla desteklenmektedir?
3. Politika nasıl yönetilecektir?
4. Politikanın ardında politik bir destek bulunmakta mıdır?
5. Uygun yasal bir temel var mıdır?
6. Gözleme yönelik ölçütler nelerdir?
7. Bu süreçten kimler faydalanacaktır?
8. Sosyal eşitlik konuları ele alınmakta mıdır?

Bu sorulardan da anlaşıldığı gibi, kentsel dönüşüm çok kapsamlı ve detaylı düşünülmesi gereken, farklı rolleri içinde barındıran ve tüm bu faktörlerin çok iyi organize edilmesini

gerektiren dolayısıyla her uygulamanın kendi içinde yeniden yapılandırıldığı karmaşık girişimlerdir.

#### **2.4. Kentsel Dönüşümde Yönetim ve Ortaklık Yapıları**

Kentsel dönüşüm projelerinin tarihsel süreci incelendiğinde, kamu-özel sektör ortaklıklarının, yaşanan petrol krizi sonucu kamu sektörünün ekonomik sıkıntı yaşamamasıyla oluşturulmaya başlandığı anlaşılmaktadır. Bu durum, kamu-özel sektör ortaklıklarında, yönetişim kavramını önemli hale getirmiştir. Yönetişim kavramı, kamu sektörünün özel sektör ve sivil toplum kuruluşları gibi aktörlerle işbirliği sağlayarak, kentsel politika ve programları oluşturma süreci olarak tanımlanmaktadır (Özdemir, 2007). Bu kavramın, modern dünyada küreselleşmenin yaşanmaya başlamasıyla birlikte, kamu sektörünün hantal yönetim anlayışından uzaklaşıp, daha aktif bir yönetim yapısının oluşturulması için önemli olduğu anlaşılmaktadır.

Avrupa'daki deneyimler incelendiğinde, genellikle ortaklıkların bütçe artırımı amaçlı kurulduğu dikkat çekmektedir. Bu konuda, McCarthy, İngiliz hükümetinin, ortaklık yapılarını çok sayıda fon akışına erişim için gerekli gördüğünü belirtmiştir (McCarthy, 2004). Atkinson ise, yeni ortaklıklarda meydana gelen çelişkili süreçlere değinmiş ve İngiltere'de bütçe artırımı konusunda, dönüşüm fonlarına erişimin genellikle yerel grupların dahil edildiği ortaklıkların kurulması koşuluna bağlandığını belirtmiştir (Atkinson, 2004).

Uzmanların bütçe artırımı dışında hemfikir oldukları diğer noktalar ise, ortaklıkların kurulmasında 'transformasyon' ve 'sinerji oluşumu'nun sağlanmasıdır. Sinerji yaratmak, farklı bilgi ve kaynakların bir araya getirilmesiyle oluşturulur; bu nedenle farklı aktörlerin ortaklık yapısıyla bir araya getirilmesi, kapsamlı düşünülmesi gereken kentsel dönüşüm sürecine farklı yönler kazandıracaktır. 'Transformasyon' ise, ortaya çıkan yeni düşünceleri bir arada hayata geçirmeyi, ortak bir strateji oluşturmayı anlatmaktadır (McCarthy, 2004). Atkinson, transformasyonu, aktörlerin ortak çıkar ve kimliklerini bir araya getirerek, yeni ve tutarlı bir oluşumun ve paylaşılan bir dizi ortak çıkarın



yaratılması olarak görmektedir (Atkinson, 2004). Kuşkusuz, transformasyonun sağlanması zorlu bir süreçtir ve özellikle özel sektör, elde edeceği çıkarlar doğrultusunda kentsel dönüşüm çalışmasına katılacaktır.

Kentsel dönüşümün, etkin ve sürdürülebilir olması için, kapsamlı bir şekilde düşünülmesi, bugünü ve yarını dikkate alarak planlanması ve sürecin tüm boyutlarıyla ele alınmış olması gerekmektedir. Örneğin İngiliz hükümeti bunun sağlanması için, tüm aktörleri mümkün olduğunca ortaklıklara dahil etmeye çalışmaktadır (McCarthy, 2004). Bu noktada, aktörler arasında sağlanacak olan koordinasyon çok önemlidir. Koordinasyonun sağlanması için, ortaklar arasında kağıt üzerinde yapılan bir anlaşmadan çok, oluşturulacak iletişim ağı önem kazanmaktadır. Bu ağ oluşturulmazsa, ortaklık sadece bütçe artırımı yönüyle kısıtlı kalabilir. Dönüşüm sürecinde sinerji ve transformasyonun sağlanması isteniyorsa, güçlü koordinasyon ile ortaklar arasında kuvvetli bir iletişim ağı oluşturulması gerekmektedir.

#### **2.4.1. Ortaklık İlkeleri**

Kentsel dönüşüm uzun vadeli bir girişimdir; bu nedenle, etkili bir kentsel dönüşümün en temel ilkesi, uzun vadeli yaklaşım sergileyen ortaklıkların oluşturulmasıdır. McCarthy, bunun sağlanabilmesi için ortaklık yapılarının uyması gereken üç temel ilke saptamıştır. Bunlar esneklik, düşünümsellik ve kapsamlılıktır (McCarthy, 2004):

Esneklik, ortaklığın stratejik çerçeve dahilinde mekansal planlama hedefleri ve gelişim kaynaklarına bağlı olarak değişen koşullara tepki verebilme kapasitesi anlamına gelir. Ancak bu durum ortakların rol ve sorumluluklarının belirsiz olacağı anlamına gelmemektedir (McCarthy, 2004).

Düşünümsellik (reflectiveness) ise uzun vadeli olarak düşünülmesi gereken kentsel dönüşüm çalışmalarında, ortakların uygun gözlem ve değerlendirme mekanizmaları yaratarak elde ettiği deneyimler sonucunda, kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütebilme yeteneğiyle ilgili bir kavramdır. Öncelikle ortak bir plan hazırlanır, sonra uygulama

esnasında elde edilen gözlem ve deneyimler sonucunda, plan yeniden gözden geçirilir ve gerekli görülürse planda değişikliklere gidilir. Bu ilkenin benimsenmesi, kentsel dönüşümün sürdürülebilir olması için önemli görülmektedir. Bu ilkeyi uygularken ortaklar, hem dikey hem yatay olarak, karşılıklı destek ve fayda paylaşımı temelinde ortak bir düşünce yaratmaya çalışmalıdır (McCarthy, 2004).

Son olarak kapsamlılık ortaklığın tüm üyelerinin amaç ve düşüncelerini yansıtabilme kapasitesidir. Uzun vadeli ve sürdürülebilir bir kentsel dönüşümün sağlanması için bu ilke önemlidir (McCarthy, 2004).

McCarthy, bu ilkelerin tüm ortaklık türleri için geçerli olmadığını özellikle özel sektörün üzerinde risklerin azaltıldığı düzenlemelerde uygun olmadığını belirtmiştir. Örneğin bazı durumlarda oluşturulacak ortaklıklarda, özel sektörün gücünü kaybetmemek için, özel sektörün taleplerinin ayrıcalıklı tutulması gerekebilir. Özellikle uzun vadeli olması gereken örgütlenmelerde, özel sektörün beklentisi yüksek olacaktır. Çünkü özel sektörün asıl hedefi kısa vadede elde edeceği kârlılıktır. Kamunun rolü ise, gelişim türündeki sınırlayıcıları ortadan kaldırmaktır (McCarthy, 2004).

Kentsel dönüşüm ortaklığının esnek bir yapıda olması, uzun dönem içerisinde büyük önem arz etmektedir; çünkü, bu süreçte ülkede yaşanabilecek siyasi veya ekonomik değişiklikler kurulan ortaklık yapılarını etkileyebilecektir. Bu değişimlerin, kurulan ortaklıkların işleyişini etkilediği yaşanan deneyimlerde görülmüştür. Yaşanan herhangi bir ekonomik kriz, özellikle özel sektörün dönüşümdeki rolünü etkileyecektir. Ulusal veya yerel yönetime gelen herhangi farklı görüşteki bir politik güç de dönüşümün seyrini değiştirebilmektedir. Özetle, ortaklıklar değişen koşullara uyum sağlayabilecek şekilde oluşturulmalıdır.

Düşünümsellik ilkesi ise, uygulanacak olan her kentsel dönüşümün bölgenin özelliklerine göre farklılık göstermesine ve bu sürecin sürekli bir öğrenme süreci olmasına dayanmaktadır. Tek bir plan her bölgede uygulanamaz. Dolayısıyla, dönüşüm yapılacak kentte ve bölgede kapsamlı gözlem ve değerlendirmeler yapılmalıdır. Ortaklık yapısı

altındaki aktörler, kendi tecrübelerinden faydalanarak, birbirlerine destek olmalı ve fayda paylaşımı sağlamalıdır.

Ortaklıkta rol alan tüm aktörler bazı amaçlar doğrultusunda bu ortaklığa girerler. Oluşturulan ortaklık, bütün aktörlerin amaç ve düşüncelerini kapsayacak şekilde kurulmalıdır. Ortak bir amaç belirlenerek, tüm aktörlerin beklentilerine yönelik hareket edilmelidir. McCarthy (2004), Thake ve Carter'ın ortaklıkla ilgili görüşlerine yer vermiştir. Buna göre:

Thake'in, ortaklığın sürdürülebilirlik ilkelerini,

- Ortaklığın devamlılığı
- Mali bağımsızlık
- Çok - işlevli bakış açısı
- Toplumla birlikte çalışmak
- Yetki kolaylığının sağlanması şeklinde sıraladığı görülmektedir.

Carter ise, ortaklığın ideal gelişim biçimi için, diyalog ve tartışmanın sağlandığı, resmi bir çerçeve ve yapının kurulması gerektiğini, bir eylem planı oluşturulmasını; ve resmi süreçlerin bitmesinin ardından ortaklığa ilişkin çalışmaların devam etmesini sağlayacak bir gelecek veya bitiş stratejisinin hazırlanması gerektiğini belirtmiştir.

Ortaklıklarda biraraya gelen aktörlerin hepsi farklı tecrübelerden gelen, farklı vizyonlara sahip kuruluş ve kişilerdir. Temel amacı belli olan tek bir dönüşüm projesinde bile, hepsinin beklentilerinde mutlaka farklılıklar bulunacaktır. Bu nedenle, elde edilen tecrübelerden, ortakların ilk aşamada mutlaka amaçlarını net olarak paylaşmaları gerektiği, uzlaşma ilkeleri belirlemeleri ve bu doğrultuda bir eylem planı hazırlanması gerektiği anlaşılmaktadır. Uzun vadeli olarak oluşturulan bu örgütlenmelerde, zaman içerisinde mutlaka değişimler, farklı düşünceler ortaya çıkabileceği için esneklik anlayışının önemi büyüktür (McCarthy, 2004).

#### 2.4.2. Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları

Ortaklık yapılarıyla ilgili deneyimler incelendiğinde, kamu-özel sektör ortaklıklarının yeni bir olgu olmadığı anlaşılmaktadır. İkinci Dünya Savaşı'ndan beri Avrupa'da genellikle kamu-özel ortaklıkları kurulmaktadır (Spit, 2004). Yetki ve yasal olarak daha çok etkinliği olan kamu sektörü, iş gücü, profesyonellik anlayışı ve organizasyon becerisi gibi konularda özel sektöre ihtiyaç duymaktadır. Özel sektör ise kentsel dönüşüm girişimlerinde, kamunun yetki gücü dışında, güvenilirlik açısından da kamuya ihtiyaç duymaktadır. Dolayısıyla, iki sektör birbirini tamamlayıcı bir rol oynayarak, kentsel dönüşüm süreçlerine hız kazandırmaktadır. Batı'daki kamu-özel ortaklık deneyimlerinden çıkarılabilecek bazı önemli noktalar şöyledir:

- Çalışma Şekilleri: Farklı kentsel dönüşüm proje ortaklıklarının herbirinde çalışma şekilleri de farklılık göstermektedir. Ancak, McGregor, Hastings ve McArthur ile hazırladığı bir çalışmada, dönüşüm girişimlerinde yönetimin yerel merkezli bir kuruluş tarafından organize edilmesi gerektiğini belirtmektedir (McCarthy, 2004). Spit (2004) ise, ortaklıklarda üstünlüğün genelde, arazinin mülkiyetine sahip olan tarafta olduğunu belirtmiştir. Bu iki faktör, ortaklıkların genel özelliğini göstermektedir.
- Ortaklık Sözleşmesi: İmzalanacak ortaklık sözleşmelerinde, her iki ortak için de risk ve kazanımlar arasında uygun bir denge yaratılması gerekmektedir. McCarthy (2004), sözleşmelerde, mekansal planlama çalışmalarına ekstra kesinlik kazandırılması ve uzantısında arsa değerleri üzerinde yaratılacak değerlerin hepsinin üzerinde düşünülmesi gerektiğini belirtmiştir.
- Örgütsel Yapı: Birçok farklı kamu-özel sektör ortaklık tipi ve uygulanabilen çok sayıda özel mekanizma bulunmaktadır. Bunlar görece olarak serbest ya da gayri resmi anlaşmalardan, özel sektör tarafından kamu sektörüne hizmet sağlanmasına olanak tanıyan 'Tasarla – Yap – Finanse et – İşlet' ('Design-Build-Finance-Operate') hizmet sözleşmeleri gibi daha resmi anlaşmalara ve kamu sektörü

açısından daha eşit bir para ve risk paylaşımının söz konusu olduğu resmi girişim ortaklıklarına kadar uzanan bir yelpazede çeşitlenmektedir (McCarthy, 2004).

- Zaman ve Risk Faktörü: Dönüşüm süreci, zamana bağlı olarak maliyetli ve karmaşık olduğundan, bazı potansiyel yatırımcılar dönüşüm çalışmalarına girmekten vazgeçebilmektedir. Bu noktada, risk faktörü önem kazanmaktadır. Ancak, bu riskler absorbe edilebilir, azaltılabilir ya da karşı önlem alınabilir faktörlerdir (McCarthy, 2004).

Spit (2004), kamu sektörü ortaklıkları için “ideolojik sav”ın son derece önemli olduğunu belirtmiştir; çünkü, ideolojik savın ortaklıktaki her bir aktörün, ortaklığa ne kadar katkı ve yatırımda bulunacağını belirlediğini söylemiştir.

Hollanda, kentlerin yeniden yapılandırılması sürecinde elde ettiği başarıyı, temelde oluşturmuş olduğu büyük ölçekli kamu-özel sektör yatırımlarıyla kazanmıştır. Spit (2004), Hollanda deneyimine dayanarak, kamu-özel sektör ortaklıklarında, ilişki ölçüsüne göre, üç farklı türde ortaklık şekli tanımlamıştır:

a) Kamu-Kamu sektörü arasında kurulan ortaklıklar: Bu tür ortaklıklar, bir veya birden fazla belediyenin katıldığı modeli ifade etmektedir. Hollanda’da klasik olarak bu model kullanılmaktadır. Belediye, arazi hizmetleriyle ilgili olarak girişimci (project developer) olarak rol almaktadır. Bu ortaklık yapısında fazla rol üstlenmeyen özel sektör, sadece sözleşme yoluyla ve komisyon esasına dayalı olarak bazı inşaat işlerini yerine getirmektedir. Bu süreçte tüm kontrol belediyelere aittir.

b) Kamu-Özel sektör arasında kurulan ortaklıklar: Bu ortaklık yapısında her iki taraf da projede ortak rol alırlar. Yapım hakkı değişkeni ve ortak girişim değişkeni olarak iki alt kategori tanımlanmaktadır. İki değişken arasındaki temel fark zaman yönündendir. Uzun bir süreç olan inşaat yapımında, süreci hızlandırmak için, ilgili taraflar projenin belli bir bölümü için tam sorumluluk alırlar ve daha sonra diğer tarafa devrederler. Hollanda’da bu uygulamaya ‘inşaat hakkı değişkeni’ denilmektedir. Çoğu özel sektör olan taraflar, arazi haklarından vazgeçerek ve daha sonra geliştirme aşamasında (bazen de bir başka yerde

olmak şartıyla) inşaat talebinde bulunma karşılığında arazileri belediyelere devrederler. Bu değişken özellikle ekonomik riskleri azaltmak için kullanılmaktadır. Ekonomik riskler sadece (hizmet ve inşaat) faaliyetlerinin yürütüldüğü dönemle sınırlıdır. ‘Ortak girişim değişkeninde’ projenin tamamında kamu-özel sektör birbirlerine bağlı olarak hareket ederler. Elde edilen kazanç ve kayıplar, önceden belirlenen anlaşmaya göre aralarında paylaşılmaktadır. Her iki taraf da bu projenin özel amacı için oluşturulmuş olan bağımsız birer şirket ile projeye katılırlar.

c) Özel-Özel sektör arasında kurulan ortaklıklar: Bu tür ortaklıklarda, projenin geliştirilmesindeki tüm kontrol özel bir şirkete aittir. Kamu kontrolü, imar planı nedeniyle bulunmaktadır. Hollanda’daki bazı büyük girişimciler belediyelerin kentsel yeniden yapılanma süreçlerini başlatmaları beklentisiyle aktif olarak arazi ve gayrimenkul satın almaktadırlar. Girişimciler genelde bu sürece önderlik etme eğiliminde değildir. Belediyelerin planları hazırlamasını ve kentsel yeniden yapılanma oluşumunu yönlendirmeleri beklenmektedir.

Hollanda örneğinde bazı başarısızlıklar da yaşanmıştır. Bunlar, uygulamanın kontrol edilmesinin ve bölgedeki gelişim ölçümünün zorluğu, başta belirlenen stratejinin yanlışlığı gibi nedenlerden kaynaklanmıştır (Spit, 2004). Kuşkusuz bu sonuçlar çoğu kez süreç sonunda anlaşılabilir. Uzun vadeli girişimler olan dönüşüm çalışmalarının sonucunu baştan kesin olarak bilmek oldukça zordur. Ayrıca, bir bölgede başarıyla sonuçlanan bir dönüşüm politikasının, başka bir bölgede de başarıyla sonuçlanma garantisi de yoktur.

Kamu-özel sektör ortaklıklarının yapısı ülkedeki devlet yapısından da etkilenmektedir. Federal devlet yapısı içinde olan Amerika’da özel sektör ile yerel yönetimler arası ilişkiler daha dolaysızdır. 1980 sonrası liberal politikalarından etkilenen Avrupa’da ise, “kamu yararı“ ilkesi savunulmaktadır. Kamu-özel sektör ortaklığı merkezi yönetimler tarafından ya da yetersiz kaldığı durumlarda Avrupa Birliği tarafından koordine edilmektedir (Özdemir, 2007).

Danimarka'daki kentsel yenileme projelerinde de kamu-özel sektör ortaklıkları oluşturulmaktadır. Ancak, kamu sektörü ve yerel yönetimlerin özel sektöre göre daha etkin rol aldığı görülmektedir. Kentsel yenileme çalışmalarında özellikle büyük role sahip olan belediyeler, kentsel yenileme çalışmalarını geniş alanlar için geliştirdiği yenileme planlarıyla, ya da mülk sahiplerinin taleplerini dikkate alarak geliştirmektedir. Kâr amacı gütmeyen özel kuruluşların da yenileme çalışmalarında görev aldığı ve ortaklıkların oluşturulmasında yerel otoritelere destek olduğu görülmektedir. Kamu sektörü, kentsel yenileme projelerini finanse etme, kentsel yenileme planları hazırlama, geniş arazisi olan mülk sahiplerinin ihtiyaçlarını tedarik etme, kentsel yenileme planlarını denetleme görevini üstlenmektedir. Merkezi yönetim ve belediye konseyi aktif rol aldığı anlaşılmaktadır. Özel sektörün ise, sözleşme süresince kentsel yenileme plan ve politikalarının yürütülmesinde görev aldığı görülmektedir [3].

#### **2.4.3. Diğer Katılımcılar**

Batı'daki kentsel dönüşüm projelerinde, kamu ve özel sektör dışında, genelde yerel halk ve gönüllü sektör yer almaktadır. Ancak, bu durum daha çok ilgili dönüşüm programının amacına bağlıdır. Dönüşüm amacına ve boyutuna göre, aktörler ve aktörlerin aldığı roller ya da ortaklık yapıları değişmektedir. Örneğin, sosyal boyutlu bir dönüşümde yoğun bir yerel katılım sözkonusu olur. Çünkü, dönüşümün yerel halk beklentilerine uygun olması ve yerel halka "sahiplenme" duygusu kazandırılmaya çalışılır. Ayrıca, sosyal boyutlu dönüşümlerde gönüllü sektör de yer alabilir. Kâr amacı gütmeyen gönüllü sektör, sahip oldukları özel bilgi ve deneyimleriyle kentsel dönüşüme ivme kazandırır. Çocuk bakımı, kişisel danışmanlık veya özürli kişiler için güvenli istihdam gibi konularda hizmet verebilmektedirler (Turok, 2004).

Kentsel dönüşümlerde önemli desteği olacak bir başka aktör ise bankalardır. Bankalar, kurulan ortaklıklara dahil olmasalar da bireysel ya da mahalle ölçeğinde dönüşüm kredileri sunarak, büyük bir ekonomik güç yaratmaktadırlar. Kentsel dönüşüm gerçekleşecek alanlarda yaşayanların maddi güçleri genel olarak yetersiz olduğu için, hem güçlendirme hem de yeni ev için yeterli öz kaynak ve kredi alma potansiyeli

bulunmamaktadır; bu da kentsel dönüşümün temel sorunlarından. Göksu (2006), bu finansman sorununun çözümü için hazine (yabancı fonlardan yararlanarak), banka ve kullanıcı arasında ilişkinin kurulacağı bir finansal sisteminin oluşturulması ve “Kentsel Dönüşüm Fonu”nun yaratılması gerektiğini belirtmektedir (Göksu, 2006).

#### **2.4.4. Ortaklık Anlaşma Şekilleri**

McCarthy (2004), mahalle ölçeğinde gerçekleştirilen, fiziksel gelişim odaklı ve alana-özel dönüşüm projelerine yönelik basit anlaşma şekillerini açıklamıştır. Bu örnekler, ülkemizde, alan ölçeğinde gerçekleştirilecek dönüşümlerde imzalanacak sözleşmeler için faydalı olabilir.

##### **2.4.4.1. Arsa Geliştirme Sözleşmeleri**

Arsa Geliştirme Sözleşmeleri, genellikle arsa sahipleri, müteahhit firmalar, finansörler ve diğer kuruluşlar arasında imzalanmaktadır. Bu tür sözleşmeler Batı’da dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde kullanılan ortak bir yöntemdir. Arsa geliştirme sözleşmeleri, genelde bir şekilde koşulludur; örneğin plan izni ya da arazinin hazır hale getirilmesi koşulları ile ilişkilendirilir. Sözleşmede tarafların detaylı rolleri de tanımlanır: planlama uygulamaları, zorunlu arsa satışı, arsa transferi, maddi yardım (bağış) elde edilmesi, fon düzenlemeleri, imar sorumlulukları, proje yönetim sorumlulukları, altyapının oluşturulması, diğer sosyal hizmetlerin (sosyal konut gibi) sağlanması, sürece dair bir bitiş tarihi saptanması, değişime karşı esnekliğe olanak tanınması, finansal anlaşmalar, çıkabilecek anlaşmazlıklara karşı tedbir alınması ve işletme anlaşmaları gibi. Bu tür sözleşmelerde kamu sektörünün özel sektöre ait bazı riskleri üstüne alması gerekebilir. Bu nedenle, sözleşmeye dahil olan ortaklar için birtakım riskler sözkonusu olabilir. Özel sektöre, ‘planlama sınırlamaları’ ya da gelişimin sosyal ve çevresel maliyetlerinin karşılanmasında bazı çıkarlar sağlanabilir (McCarthy, 2004).



McCarthy (2004), “Arsa Geliştirme Sözleşmeleri”nin avantajlarını şöyle sıralamıştır:

- İyi test edilmiş olmaları ve dönüşümden istenilen sonuçların elde edilmesinde bir araç olarak görülmeleri,
- Kamu sektörü ortakları tarafından kolaylıkla anlaşılabilir olmaları,
- Sürece katılan tarafların rollerinin net olarak tanımlanabilmesine olanak tanımaları,
- Özel sektör ortakları için bir dereceye kadar esneklik sağlanabilmesi.

#### **2.4.4.2. Gelişim Şirketleri**

Gelişim şirketleri, spesifik bir amacı olan kentsel dönüşüm çalışmalarında oluşturulur. Gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm için ilgili taraflar, şirket üyeleridir. Ortakların düzenlediği “Kuruluş Sözleşmesi ve Bildirimi” ile şirket hedeflerinin yönetimi sağlanmaya çalışılır. Bu tür şirketlerde, yönetimden sorumlu olan ve hissedarlığın büyüklüğüyle kabaca orantılı olarak hissedarların temsilcilerinden oluşan bir yönetim kurulu da bulunur. Şirket üyelerinin arasında sağlanacak özel ilişkiler veya ekstra gereksinimler ise “Hissedarlık Sözleşmeleri” ile sağlanabilmektedir. Ayrıca, kamu ve özel sektör ortaklarının da dahil edildiği bir iş planı hazırlanmakta, ve bu iş planı düzenli olarak güncellenmektedir (McCarthy, 2004).

Gelişim şirket ortaklarınca düzenlenen kuruluş sözleşmesi, arsa geliştirme sözleşmesinde olduğu gibi, planlama, zorunlu satışın kullanımı, bağış bulma, proje yönetimi, altyapının sağlanması, sosyal hizmetlerin sağlanması, değer ya da artı değer dağılımı, ve süreçlerin sonuçlandırılması gibi konularda üstlenilecek rolleri ve sorumlulukları tanımlamaktadır (McCarthy, 2004).

Gelişim şirketlerinin, hedefe odaklanmayı teşvik etme, taşınmaz değer sahibi olma ve bunun ticaretinin yapılmasına olanak tanıma, çalışanları özendirme, ve kamu sektörü ortak ya da ortaklarının şirket içerisinde eşitlik payına sahip olabilmesi sayesinde kamu sektörünün değer elde etmesine yardımcı olma gibi avantajları bulunmaktadır. Ayrıca bu tip şirketler aracılığıyla, çeşitli taşınmazlar birarada kullanılabilmekte, risk yönetimi daha

kolay sağlanmakta ve kamunun üzerindeki yük hafifletilmektedir. Bu tür anlaşmalarda, tarafların hedeflerinin tamamlayıcı olması ve esnek bir anlayışa sahip olunması önemli görölmektedir (McCarthy, 2004).

#### **2.4.4.3. Gayriresmi Anlaşmalar**

Gayriresmi anlaşmalar kamu sektörüyle hedefleri aynı olan aktörler arasında gerçekleştirilmektedir. Anlaşmanın amacı, bu aktörlerin kentsel dönüşümdeki gelişmeleri kontrol edebilmesini sağlamaktır. Kamu sektörüyle aralarında herhangi bir resmi anlaşma imzalanmasına gerek kalmadan, sözleşme garanti altına alınmaktadır; bu sözleşmeyle diğer ortaklar da desteklenebilmektedir. Ancak, diğer taraftan, benimsenen bir strateji belgesinin tüm ortaklar tarafından üzerinde hemfikir olunması ve bunun yanısıra, asal temsilcilerden oluşan enformel bir gözlem grubu tarafından ilerlemenin gözlenmesi de istenebilmektedir. Bu tür anlaşmaların uygulanması için, ortaklar arasında görelide olsa bazı ortak noktaların bulunması önemlidir. Arazinin hazır hale getirilmesi gibi konularda ciddi engeller olan kentsel dönüşüm çalışmaları için gayriresmi anlaşmalar uygun görölmemektedir (McCarthy, 2004).

#### **2.4.4.4. Sınırlı Sorumlu Ortaklıklar**

Sınırlı sorumlu ortaklıklar, özel bir anlaşma türüdür. Normal bir ortaklık anlaşmasının esnekliğiyle sınırlı sorumluluğun korunma koşullarının birarada yürütülebildiği anlaşmalardır. ‘Sınırlı Sorumlu Ortaklıklar Yasası 2000’ ile gündeme gelmiştir. Bu ortaklıklarda sorumluluk, ortakların ödediği veya taahhüt ettiği miktarlar ile sınırlandırılmıştır. Ancak, bu tür anlaşmalarda yasal formaliteler, maliyetler ve kamu sektörü temsilcileri arasında potansiyel olarak çıkar çatışmasının yaşanması gibi dezavantajlar bulunmaktadır (McCarthy, 2004).

### 3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ ve ÖRNEKLERİ

Cumhuriyetinin kuruluşundan 1950'lere kadar 'devletçilik' politikası yürütülen Türkiye'de, 1950 sonrası liberal ekonomi politikaları uygulanmaya başlamıştır (Dinler, 1998). Liberal ekonomi politikası uygulaması ülkede sanayileşme sürecini başlatmıştır. Ayrıca, Amerika'nın 1948 yılında sunduğu "Marshall Yardımı" ile tarımda işleme teknolojisinin kullanılmaya başlamasıyla Türkiye'de özellikle büyük kentlere göçler oluşmaya başlamıştır (Dündar, 2001). Bu durum, büyük bir sanayi potansiyeline sahip olan İstanbul'un yoğun göç almasına ve kentte kaçak ve çarpık yapılaşmanın başlamasına neden olmuştur. Böylece, İstanbul'daki kentsel doku giderek bozulmaya başlamıştır. Diğer yandan, bu dönemde ülkede sermaye birikimi oluşturmak amacıyla başlatılan, "Menderes İmarı" hareketinin apartmanlaşmayı ve yolların trafiğe açılmasını sağlaması sonucu kentsel dokunun bozulması daha da hızlanmıştır. Bu durum, aynı zamanda İstanbul'daki tarihi dokunun büyük tahribata uğramasına da neden olmuştur (Şahin, 2003).

1965 yılından sonra yap-satçı üretim ve gecekondü üretimi hız kazanmıştır. Bu durum kentlerdeki yoğunluğun hızla artmasına, konut sorununun büyümesine ve önemli kentsel sorunların oluşmasına neden olmuştur [4]. 1966 yılında, kentlerde görülen kaçak yapılaşmalar, 775 sayılı Gecekondü Yasası ile, "Gecekondü" tanımını alarak yasal ve fiziksel olarak değerlendirilmeye başlamıştır (Çakır, 2007). 1970'li yıllarda ise, dönemin en önemli konut üreticisi olan kooperatifler tarafından ilk defa toplu konut türü sunum biçimleri uygulanmıştır [4]. 1970'li yıllarda gecekondü bölgeleri, batıda uygulanan sosyal kentsel dönüşüm projelerindeki gibi kentsel dönüşüm kapsamına alınmak istense de, yeterli kaynak bulamadıkları için yerel yönetimlerin sosyal boyutlu kentsel dönüşüm projelerini uygulayamadıkları anlaşılmaktadır (Şahin, 2003). Kentsel dönüşüm projelerinin, 1970'lerden sonra uygulanmaya başladığı görülmektedir. Bu dönemde devlet, ekonomik ve sosyal anlamda uygun konut sunamadığı için kaçak yapılaşmaya göz yummuş, gecekondü alanlarını yasallaştırma yolları aramıştır. Bunun için ilk çözüm olarak, 'ıslah imar planları'nı uygulamaya koyduğu görülmektedir. Böylece gecekondü alanları yasallaştırılmış ve yeni imarlı alanlar elde edilmiştir (Eraydın, 2002).

Islah imar planları kapsamında belediyeler, arsaların temizlenmesini sağlayarak, bu arsalarla altyapı hizmetini getirmiştir. Gecekondu sahipleri ise, müteahhitlerle anlaşarak, yeni yapılanmayı kendileri yürütmüşlerdir. Bu durum, gecekondu kavramının barınma sorunu olmaktan çıkarak, kentsel rantlara el koyma ve arsa spekülasyonu aracı haline gelmesine neden olmuştur (Altaban ve Şenyapılı, 2002). Böylece, ıslah imar planları ile dönüşümün sadece yüksek rant bölgelerinde sağlandığı, kentlerin kârsız bölgelerinde, kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleştirilemediği görülmüştür (Dündar, 2003). Daha sonra çıkan ‘af yasaları’ ile beraber, kaçak yapılaşmanın ve özel hisseli tapulu arsa yağmalamasının kurumsallaştığı görülmektedir (Altaban ve Şenyapılı, 2002). Islah imar planı ile dönüşümün ilk örnekleri Ankara’da Gölbaşı, Keçiören ve Sincan’da uygulanmaya çalışılmıştır (Dündar, 2003).

1980’ler konut üretiminde kurumsal toplu konut anlayışının kurumsallaştığı dönemdir. 1984 yılında bir kamu kuruluşu olan ve orta ve alt gelir grubuna hizmet eden Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. Ülkedeki konut politikalarının uygulanmasında sektördeki tek kamu kuruluşu olan TOKİ’nin amacı konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretmektir [5].

1980’lere kadar parçacıl bir anlayışla yürütülen kentsel dönüşüm girişimleri, Türk planlama sisteminde daha çok 1980’lerden sonra tartışılmaya başlanmıştır. 1980’ler Türkiye’de serbest piyasa ekonomisine geçildiği dönemdir (Dinler, 1998). Dolayısıyla, 1980’lerde dünyada yaşanan küreselleşme hareketiyle, kent anlayışının değişmeye başlaması ve kentlerin “küresel kent sistemi”ne uyumlaştırılmaya çalışılmasıyla dünya pazarındaki rekabet gücünü artırmayı amaçlayan Türkiye, kentlere yönelik hükümet politikalarını yeniden şekillendirmeye başlamıştır. Böylece 1980’lerden itibaren kentsel dönüşüm projelerinde, fiziksel mekanın yeniden yapılandırılması için farklı arayışlar başlamıştır. Bu amaçla, Avrupa’daki kentsel dönüşüm girişimleri örnek alınarak, yerel yönetimlerin daha etkin bir rol üstlenmesine ve kamu-özel sektör ortaklıklarının artırılmasına, böylece sermayenin akışkanlığının artırılmasına çalışılmıştır (Dündar, 2003). Ancak, Türkiye’nin kentsel dönüşüm projelerinde örgütsel düzenlemeler yapılmasına ilişkin, daha önce herhangi bir girişimi olmadığı için, bu yeni kentsel

dönüşüm anlayışı, sadece önceden ıslah imar planı ile dönüştürülemeyen gecekondu bölgelerinin ve çöküntü alanlarının dönüşümüne etki etmiştir (Dündar, 2003). Böylece, 1980'lerin sonları ve 1990'ların başında, Ankara'da Türkiye'deki ilk örgütsel yapının oluşturulduğu, kamu-özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Daha sonra 1994'te Türkiye'de yaşanan makro ekonomik kriz sonucu kentsel dönüşüm projeleri yavaşlamıştır (Kuyucu, 2007).

1980'li yılların sonlarından itibaren arsa ve konut sunumu artmaya başlamıştır. Ancak Eraydın (2002), bu dönemde Türkiye'de konut ve arsaya ulaşılabilirliğin diğer dünya kentlerine oranla çok daha zor olduğunu belirtmektedir. Çünkü, bu dönemde yaşanan ekonomik dalgalanmaların, halkın alım gücünü olumsuz etkilemesiyle arsa ve konut yatırımı yapmak güçleşmiştir. İmarlı arsa piyasasında da yetersiz kentsel arsa sunulması sonucu, arsa fiyatları özellikle kentsel alanların çeperlerinde yükselmiştir. Eraydın (2002), aynı zamanda, kamunun arsa geliştirme programlarından yararlananların ve belediye sınırları dışında mevzii planlarla gelişmeyi tercih eden bazı örgütlü grupların arsaya yaptıkları yatırımlardan ek kazanç elde etmeye çalışmaları sonucu, yarattıkları spekülasyon talepleriyle, arsa fiyatlarının artmasında etkili olduklarını belirtmiştir.

2000'li yıllarda ise, neo-liberal kentsel politikaların etkisi ile, kentsel araziler ve yapılar 'kullanım değerleri' yerine 'değişim değerleri'ne göre dikkate alınmaya başlamıştır. Daha çok kazanç elde etmeyi ve rant sağlamayı hedefleyen bu politika şekli ile, 'prestijli' proje uygulamalarının hedeflendiği anlaşılmıştır (Kuyucu, 2007). TOKİ bu tip projelere yönelik olarak finansman sağlama, arazi sunma ve proje uygulama gibi roller üstlenmiştir. Özellikle 2002 yılından sonra, asıl amacı alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak konut üretmek olan TOKİ'nin, kâr elde etmek amacıyla orta ve üst gelir grubuna yönelik konut projeleri ürettiği görülmektedir. Kuyucu (2007), TOKİ'nin, orta ve üst düzeye yönelik konut projesi üreterek, bu projelerden elde ettiği kâr ile düşük gelir grubuna yönelik konut üretimini sübvans ettiğini ileri sürmüştür.

2004 yılından sonra ise, birtakım yasal düzenlemeler sonucu TOKİ'ye yeni yetkiler verilmesi ile, TOKİ'nin ülkenin konut politikası üzerinde daha etkin hale geldiği görülmektedir. Bu dönemde, arsa ofisine ait büyük bir alanın TOKİ'ye devredilmesi,

TOKİ'nin ülkedeki konut üretiminde baskın bir rol üstlenmesine önemli etki etmiştir [6]. Bu durumun, ülkedeki kentsel dönüşüm projelerine de yansıdığı anlaşılmaktadır. TOKİ, elindeki yasal yetkilere dayanarak 2004 yılında "Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi"ne başlamıştır. Daha sonra, 1990'ların sonlarından beri durgunlaşan kentsel dönüşüm projeleri yeniden hareketlenmeye başlamıştır. Ancak, kentsel dönüşüm projeleri tasarlayan birçok kurum, "Kentsel Dönüşüm Yasası"nın çıkmasını beklemek durumunda kalmıştır. TOKİ ise çıkarılan kanunlar sonucu, kendi belirlediği alanlarda veya Valilik tarafından belirtilen toplu konut alanlarında, gecekonduların bölgelerini temizlemeye ve iyileştirmek amacıyla yeniden yapılandırmaya yetkili kılındığı için kentsel dönüşüm projelerinde aktif olarak rol alabilmektedir (Özdemir, 2007). Ancak, sosyal boyutlu kentsel dönüşüm projelerindeki esas amacı dar gelirli olan kesimin yaşam kalitesini artırmak ve bu kesimi konut sahibi yapmak olan TOKİ'nin, uyguladığı kentsel dönüşüm projelerinde de zamanla rant elde etmeyi daha ön planda tuttuğu tartışma konusu haline gelmiştir (Kuyucu, 2007).

Özel sektörün ise, 2000'li yıllarda gelişen 'prestij' konut projeleri anlayışı sonucu, 'barınma' yerine 'yaşam kalitesi'ni artırmaya yönelik, büyük ölçekli konut projeleri üretmeye başladığı gözlenmiştir. Ancak, özellikle İstanbul'da kentsel arsa bulma sıkıntısı yaşayan özel sektörün, genel olarak kent çeperlerinde, büyük ölçekli prestij konut projeleri ürettiği bilinmektedir. Bu durum, Avrupa'daki 1950'larda görülen kent çeperlerine doğru kaçışın zamanla kent merkezinde çöküntüye neden olmasını hatırlatmaktadır. Avrupa deneyimlerinden faydalanarak, İstanbul'da da böyle bir kent içi çöküntünün yaşanmaması, kent çeperlerine genişlemenin önüne geçilmesi için Türkiye'de de, devlet tarafından özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine katılımını teşvik edecek ödenekler sunduğu kentsel dönüşüm birliklerinin oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Böylece biraraya getirilmesi sağlanan kamu-özel sektörün, kent içinde dönüşüm projeleri uygulamaları mümkün olacaktır.

1950 Dönemi	1960 Dönemi	1970 Dönemi	1980 Dönemi	1990 Dönemi	2000’li Yıllar
Devletçilik Politikası	Yap-satçı konut üretimi	Toplu Konut Türü yoğun kooperatif konut üretimleri	Küreselleşmeye ayak uydurma girişimleri “Küresel Kent” sistemi	Makro ekonomik kriz ile kentsel dönüşüm projelerinin yavaşlaması	Neo-Liberal Kentsel Politika
Sanayileşme Dönemi	775 sayılı “Gecekondu Yasası”	Kentsel dönüşümün ilk uygulamaları. Islah-imar planları ile kentsel dönüşüm	Örgütsel Kentsel Dönüşüm anlayışının geliştirilmesi çabaları	İlk Kamu-Özel Sektör Ortaklı Kentsel Dönüşüm Projeleri *Dikmen Vadisi Projesi *Portakal Çiçeği Vadisi Projesi	Kentsel Dönüşüm Projelerinde yeniden hareketlenme
Kaçak Yapılaşma ve Çarpık Kentleşme	Hızlanan gecekondu üretimi	Gecekondulaşmada kentsel rantlara el koyma ve arsa spekülasyonu dönemi	Arsa fiyatlarının özellikle kent çeperlerinde artması		“Kentsel Dönüşüm Yasası” beklentisi
		‘Af Yasaları’ ile kurumsallaşan kaçak yapılaşma ve özel hisseli tapulu arsa yağması	1984 TOKİ’nin kurulması		TOKİ’ye verilen yetkiler sonucu kentsel dönüşüm projelerinde TOKİ’nin baskın rolü

Çizelge 3.1. Türkiye’de Kentsel Gelişim Süreci (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

### 3.1.Kentsel Dönüşüm Proje Ortaklıkları ve Kamu-Özel Sektör Ortaklığı

Türkiye’de bugüne kadar uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde oluşturulan ortaklık yapıları incelendiğinde, 1980’li yıllardan 1990’ların ortalarına kadar kamu-özel sektör, kamu-kamu ya da özel-özel sektör gibi farklı ortaklık yapılarının oluşturulmaya başlandığı görülmektedir. Ancak bu ortaklıkların konut kullanımına değil, ticaret, alışveriş merkezi gibi ekonomik kullanımlara yönelik kentsel dönüşüm projeleridir. Bu projelerin ilk örnekleri, 1980’lerin ikinci yarısında, kamu-özel sektör ortaklığı tarafından

yürütülen, Galleria Alışveriş Merkezi ve Perpa Ticaret Merkezi projeleridir (Özdemir, 2007).

Konut kullanımına yönelik olarak uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde ise, proje ortaklığı anlayışının ilk defa 1990'lı yıllarda Ankara'da gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu dönemde Ankara'da Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Göksu ile yapılan görüşmede, bu projelerin Türkiye'de kamu-özel sektör ortaklığının oluşturulduğu ilk konut eksenli kentsel dönüşüm projeleri olduğu öğrenilmiştir (2006, İstanbul). Bu iki kentsel dönüşüm projesinin asıl amacı, bu gecekondular alanlarının prestijli bir bölge haline getirilmesidir. Bunun için, dönüşüm alanındaki gecekondular temizlenerek, proje kapsamında bölgeye lüks konut, ofis alanları uygulanmış, merkezi imkanlar sağlanmıştır. Proje esnasında bölgenin yeşil dokusunun korunmasına dikkat edilmiştir (Dündar, 2001).

Dikmen Vadisi Projesi, vadi alanının gecekondulardan temizlenerek bir çekim merkezi haline getirilmesini amaçlamıştır. Bunun için, proje kapsamında yeşil alan ve açık alan içerisinde rekreasyon, eğlence ve kültür faaliyetlerine yer verilmiştir. Proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olan gelişim firması (Metropol A.Ş.) tarafından yürütülmüştür. Projedeki kamu-özel sektör ortaklığı, kamu sektörünün müteahhit firmalara, inşaat yapımını üstlenmeleri koşulu ile, bölgede oluşacak rantı paylaşma yoluyla sağlanmıştır (Dündar, 2001). Ayrıca proje uygulama sürecinde, yerel katılımın da sağlanması için, mahalle sakinlerinin kurduğu kooperatif yöneticilerinin ve mahalle muhtarlarının, şirket yöneticilerinin ve belediye başkanlarının yer aldığı bir 'proje karar kurulu'nun da oluşturulmasıyla, katılımcı bir düzen yaratılmaya çalışıldığı görülmektedir (Özdemir, 2007). Projede, haksahipliliği koşullarını sağlayan gecekondular sahipleri ile taşınmazlarına karşılık, proje içinde yapılacak konutlara sahip olmaları ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkeleri çerçevesinde bir model üretilmiştir (Göksu, 2002). Ankara Büyükşehir Belediyesi, Japon piyasasından kredi talebinde bulunmuştur. Uluslararası bir derecelendirme kuruluşunun yapmış olduğu yeterlilik değerlendirilmesi sonucu, Hazine Bakanlığı'nın garantörlüğünde, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'ne Japonya'dan kredi sağlanmıştır (Mühürdaroğlu, 2005). Dikmen Vadisi



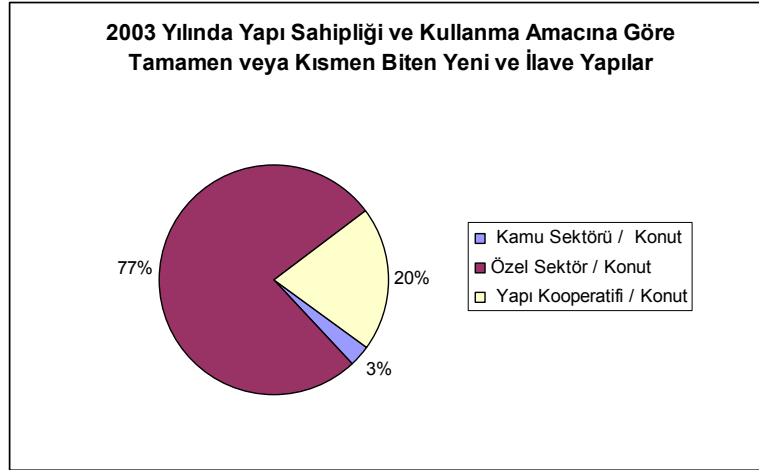
projesinde oluşturulan proje karar kurulunun, proje alanında yaşayan kiracıları dikkate almamış olması, belediyenin sosyal alanlardan çok, konut yapımına ağırlık vermesi ve yoğunluğun artması gibi sonuçlar nedeniyle Dikmen Vadisi projesinin başarısının tartışılır hale geldiği görülmektedir (Özdemir, 2007).

Portakal Çiçeği Vadisi Projesi de bir gecekondü dönüşüm projesidir. Bu projede de Dikmen Vadisi Projesi'nde olduğu gibi, gecekondü alanlarının temizlenmesi ve bölgede yaşayan gecekondüluların başka bir alana taşınmasıyla, Portakal Çiçeği Vadisi'nin prestij bir bölge haline getirilmesi amaçlanmıştır (Dündar, 2001). Projede yöntem olarak "kamulaştırma" yerine "proje değer paylaşımı" sistemi uygulanmıştır. Portakal Çiçeği Vadisi projesi için oluşturulan ortaklıkta yerel yönetimlerin dışında (%49), özel sektöre (%30) ve yerel halkın (%21) katılımına da yer verildiği görülmektedir. Bu projede oluşturulan kamu-özel sektör ortaklığının arazi geliştirme şirketi yaklaşımıyla oluşturulmaya çalışıldığı görülmüştür. Şirketin, yönetim ve denetim kurullarında ise, projenin uygulanmasından sorumlu belediye bürokratlarının ve girişimcilerin temsilcileri yer almıştır. Böylece projede rol alan aktörlerin proje gelişim sürecinden daha kolay haberdar olmaları ve karar sürecine daha kolay katılımlarının sağlanması amaçlanmıştır. Bu ortaklık yapısında özellikle kamu ve özel sektör arasında birbirlerini destekleyen bir anlayışın sağlanmaya çalışıldığı belirtilmektedir [7]. Projedeki kamu-özel sektör ortaklığı, müteahhit firmanın proje kapsamındaki lüks konutları uygulaması karşılığında, projede oluşacak rant paylaşımı anlaşmasıyla sağlanmıştır (Dündar, 2001).

2004 yılından sonra ise, İstanbul'da planlanan kentsel dönüşüm projelerinde ise kamu sektörünün tasarladığı kentsel dönüşüm projeleri gündemdedir. Özel sektörün ise planlanan dönüşüm projelerinde henüz rol almadığı görülmektedir. Oysa ki Özdemir (2007), Türkiye'deki kentsel dönüşüm proje ortaklıklarında yerel yönetimlerin proje kapsamında müzakere süreçlerini gerçekleştirecek bilgi ve deneyime sahip teknik kadroya sahip olmamalarının kentsel dönüşüm projelerinde büyük sıkıntı yarattığını ileri sürmektedir. Bu durum ülkedeki kentsel dönüşüm projelerinde, teknik personel ve kuvvetli organizasyon gücüne sahip olan özel sektör ile kamu sektörü arasında kentsel dönüşüm ortaklıklarının oluşturulması gerektiğinin göstergesidir.

### 3.2. Özel Teşebbüs ve Ekonomik Teşvikler

Özel sektör, hem konut üretim hızının hem de hızlı organizasyon gücünün etkisiyle, Türkiye'deki konut üretiminde en fazla paya (%77) sahip olan aktördür (Şekil 3.1). Konut üretiminde bu kadar büyük paya sahip olan bir sektörün, büyük çaplı ve karmaşık bir yapıda olan kentsel dönüşüm projelerinde yer alması, kentsel dönüşüm projelerinin hızlandırılması için oldukça önemlidir. Herhangi bir konut projesi üretiminde özel sektör, bulduğu boş arsa üzerinde yap-sat usulü ile üretim yaptığı için, Türkiye'deki konut üretimine yapılan teşvikler çoğunlukla satışları kolaylaştırmak amacıyla sunulmuş konut kredileri tarafından sağlanmaya çalışılmıştır. Oysa ki kentsel dönüşüm projeleri, gerek uzun vadeli girişimler olması, gerekse problemlerli işleyiş süreci açısından özel sektörün ikna edilmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde yer almasına yönelik olarak birtakım teşviklerin yapılması gerekmektedir. Avrupa'daki kentsel dönüşüm süreci, devletin özel sektörü teşvik etmek amacıyla birtakım kentsel dönüşüm örgütleri ve fonları oluşturduğunu göstermektedir. Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecindeki en büyük eksiklik devlet tarafından bu tip örgütlenmelerin oluşturulmamasıdır.



Şekil 3.1. 2003 Yılında yapı sahipliği ve kullanma amacına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapılar (Yazar tarafından DİE bilgilerine dayanarak hazırlanmıştır.)

Türkiye’de bugüne kadar konut talebine yönelik olarak, 1950’li yıllarda ülkede görülen hızlı kentleşmenin etkisi ile oluşan konut sorununu ve konut finansman problemlerini çözmek amacıyla, sosyal güvenlik kurumlarından Sosyal Sigorta (SSK), Bağ-Kur ve Ordu Yardımlaşma (OYAK)’nın ve ticari bankaların konut kredisi üreterek konut finansmanına destek olduğu görülmektedir. Devlet ise, konut politikası üretmek amacıyla 1958 yılında “Bayındırlık ve İskan Bakanlığı”nı ve 1984 yılında “Toplu Konut İdaresi (TOKİ)”ni kurarak konut sektörüne finansman desteği sunmayı amaçlamıştır. Konut finansmanı sorununun ise sermaye piyasası içinde çalışarak konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesini öngörmüştür (Karakurt, 2008).

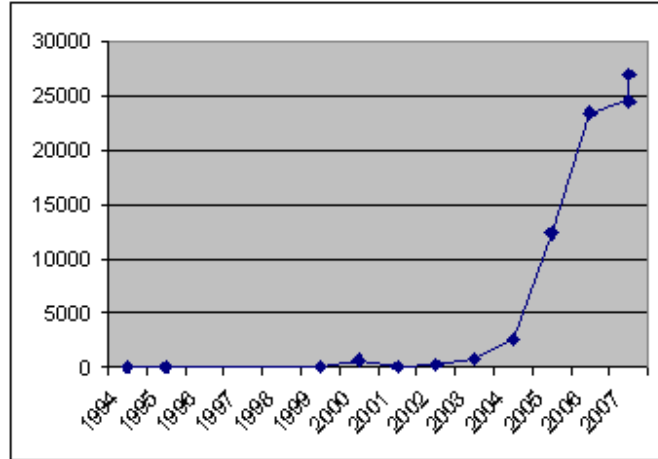
SSK, 1963 yılından beri üyelerine sağladığı konut kredisi imkanını 1984 yılında TOKİ’ye bağlı olan Toplu Konut Fonu’na yönlendirmiştir. Bağ-Kur ise, 1876-1980 yılları arasında prim ödeyen sigortalılarına sunduğu ipotekli konut finansmanı imkanını, 1980’lerde yaşanan yüksek enflasyon sonucu sonlandırmıştır. Sadece OYAK, 1963 yılından beri ipotekli konut kredisi sunmaya devam etmektedir (Hepşen, 2008).

Ticari bankalar ise, ancak 1989 yılından sonra tüketici kredisi çerçevesinde riski dağıtmak ve yeni kaynak yaratmak amacıyla kısa vadeli konut kredisi vermeye başlamıştır. Bu dönemden önce sadece Emlak Bankası 1979 yılından sonra ipotekli konut kredisi üretmeye başlamıştır (Hepşen, 2008). İpotekli konut kredileri Avrupa ve ABD’de, ülke ekonomisini canlı tutmak için üretilen en önemli finansman kaynağı olarak kullanılmaktadır. Konut kredilerinin GSMH (Gayri Safi Milli Hasıla)’ye oranı ABD’de %53, Avrupa’da %39 iken, bu oran Türkiye’de oldukça azdır. Avrupa ve ABD, konut kredisi sunmak amacıyla “İpoteğe Dayalı Konut Finansmanı Sistemi” içinde “İpotek Bankaları” ve “İkincil Konut Kredisi Piyasası (İpotek Merkezi)” oluşturmuştur (Karakurt, 2008). Türkiye’nin de Avrupa ve ABD’deki gibi bir mantıkla, ipoteğe dayalı konut finansman sistemini geliştirmesi, ülkedeki konut üretimini geliştirirken, ülke ekonomisinin de canlandırılmasını sağlayacaktır. Bu sistemin gelişmesi, aynı zamanda kentsel dönüşüm projeleri bünyesindeki konut satışlarına da olumlu etki yaratacaktır.

Türkiye’de 1990’lı yıllar ile 2000’li yılların başları ekonomik krizler ile geçmiştir. Bu durum kredi borçlarının geri ödenmesinde güçlükler yaşandığı için konut kredisini de olumsuz etkilemiştir (Hepşen, 2008). Çizelge 3.2.’de 1990’lı yıllardan günümüze kadar olan süreçte, ticari bankalar tarafından kullanılan konut kredileri hacmi görülmektedir. Çizelge 3.2.’den, 1995 ve 2001 yılında ülkede görülen kriz sonucu konut kredisi kullanımının oldukça azaldığı, 2003 yılından sonra ise konut kredisi hacminin giderek arttığı anlaşılmaktadır.

2007 yılının başında ise “Mortgage Yasası” yasalaşmıştır [8]. Bu sistem, konut finansmanı sorununun, serbest piyasa kuralları içerisinde sermaye piyasasından toplanan fonların kullanılmasıyla çözüme ulaşmasını hedeflemektedir [9]. Türkiye’de konut talebinin büyük kısmı üst gelir grubundan değil, orta ve alt gelir grubundan oluşmaktadır [10]. Ancak, bu sistemin ülkedeki orta ve alt gelir grubunun konut talebini karşılamada ne derece etkin olacağı tartışılır bir durumdur.

Yıllar	Konut Kredisi Hacmi
1994	5 Milyon YTL
1995	2 Milyon YTL
1999	46 Milyon YTL
2000	673 Milyon YTL
2001	48 Milyon YTL
2002	258 Milyon YTL
2003	786 Milyon YTL
2004	2,6 Milyar YTL
2005	12,4 Milyar YTL
2006	23,4 Milyar YTL
03/2007	24,5 Milyar YTL
06/2007	26,9 Milyar YTL



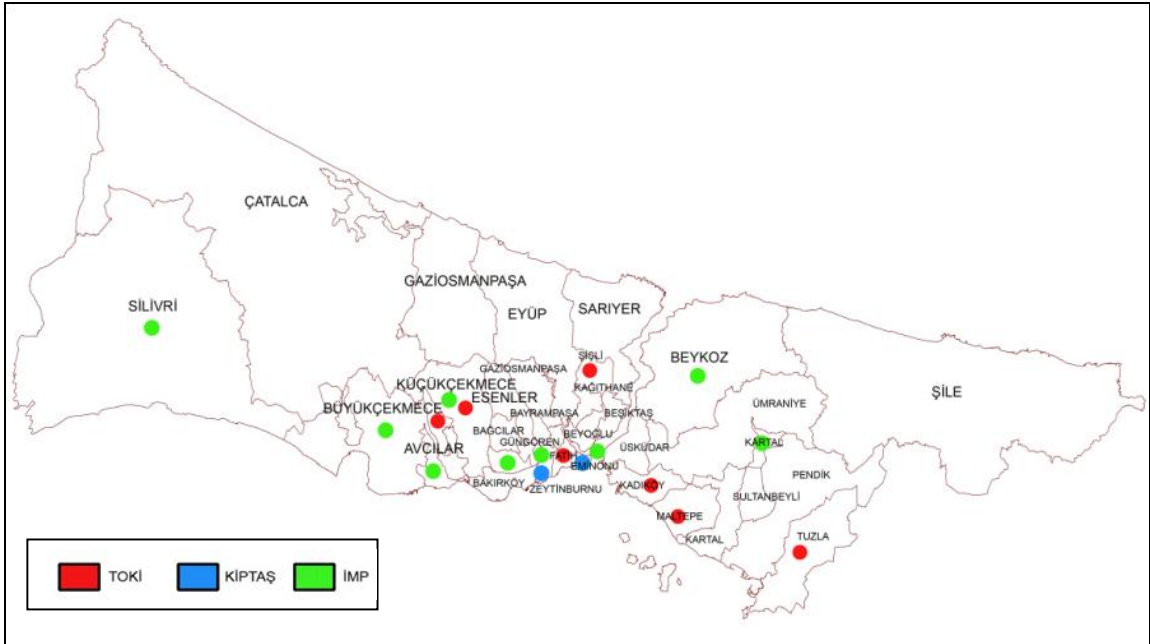
Çizelge 3.2. Ticari Bankalar Tarafından Kullanılan Konut Kredileri (Hepşen, 2008)

Özel sektör yatırımlarına yönelik kamu desteğine ise, 1980’li yıllarda rastlanmaktadır. Daha önce konut sektörünün durgun olduğu 1923-1950 döneminde devlet, imar alanında özel teşebbüsü teşvik etmek için konut yapımıyla ilgili birtakım vergi muafiyetlerini öngören yasalar çıkartmıştır (Karakurt, 2008). 1980’ler, Türkiye’deki konut piyasasında özel sektörün kuvvetlendiği ve ön plana çıkmaya başladığı bir dönemdir. Bu dönemde kamu yatırımları, imalattan altyapı yatırımlarına ve özel sektör yatırımlarına doğru kaymaya başlamıştır. Yapılan kaynak aktarımları yapısal aktivitelerin yeniden canlanmasına neden olmuştur. Bu dönem “sermayenin kentleşmesi” olarak adlandırılmaktadır (Mühürdaroğlu, 2005). Ancak, bu dönemde sermaye aktarımlarının sağlanması görevinin merkezi yönetimden uzaklaşarak, büyük fon transferleri ve planları onaylama yetkisinin belediyelere geçmesi ile kentler arası sermaye aktarımlarında tartışmalar yaşanmıştır. Büyük kentler bu fonlardan daha çok yararlanmıştır (Mühürdaroğlu, 2005).

Görülmektedir ki, Türkiye’de devlet tarafından özel sektörü konut üretiminde teşvik etmek, özel sektöre ödenek sağlamak amacıyla oluşturulan herhangi bir örgütsel yapılanma bulunmamaktadır. İnşaat sektörü, devletten diğer ülkelerde olduğu gibi kredi kolaylıkları, mevzuat ve vergi kolaylıkları beklemektedir [4]. Böyle bir tecrübenin olmaması, kentsel dönüşüm projelerine özel sektörü çekmek amacıyla oluşturulması gereken kentsel dönüşüm birliklerinin yapılandırılması açısından olumsuz bir durumdur.

#### 4. İSTANBUL'DAKİ KONUT EKSENLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI

2004 yılından itibaren, İstanbul'da öncelikle gecekondu bölgelerinin ve çöküntü alanlarının dönüştürülmesi amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı KİPTAŞ ve İMP ile bir kamu kuruluşu olan TOKİ, İstanbul'da belirlenen bazı çöküntü alanları için kentsel dönüşüm projeleri planlamaktadır. Bu projelerdeki temel amaç, bu bölgelerdeki kentsel yaşamı daha kaliteli hale getirmek ve kent dokusunu iyileştirmektir. İstanbul'un hangi noktalarında ve toplam kaç m<sup>2</sup>'lik alanda konut eksenli kentsel dönüşüm projelerinin planlandığını tespit etmek amacıyla TOKİ, KİPTAŞ ve İMP ilgililerinden bilgi alınmıştır.



Şekil 4.1. İstanbul'da Planlanan Konut Eksenli Kentsel Dönüşüm Alanları (Yazar tarafından TOKİ, KİPTAŞ ve İMP ilgilileri le yapılan görüşmeler sonucunda oluşturulmuştur).

	TOKİ	KİPTAŞ	İMP	TOPLAM
<b>Anadolu Yakası Proje Adedi</b>	3	-	2	5
<b>Avrupa Yakası Proje Adedi</b>	4	2	11	17
<b>Toplam Proje Adedi</b>	7	2	13	22
<b>Toplam Proje Alanı</b>	~1017 ha	31 ha	7239 ha	~8287 ha
<b>Uygulama Aşamasındaki Proje Adedi</b>	2	-	-	2

Çizelge 4.1. İstanbul için planlanan kentsel dönüşüm bölgelerinin dağılımı (Yazar tarafından hazırlanmıştır).

İstanbul’da toplam 18 bölgede, toplam 22 adet konut eksenli kentsel dönüşüm projesinin planlandığı görülmektedir. Bu projeler ile İstanbul’un toplam ~82.870.000m<sup>2</sup> alanının konut eksenli kentsel dönüşüm projeleri ile dönüştürülmesinin planlandığı görülmektedir. Bu kentsel dönüşüm projelerinin büyük çoğunluğunun (%77) Avrupa yakasında gerçekleştirileceği tespit edilmiştir. Projelerden sadece iki tanesi uygulama aşamasındadır. Bu durum, diğer projelerin henüz projelendirme sürecinde olduğunu göstermektedir.

#### **4.1. Kamu Sektörünün Belirlediği Kentsel Dönüşüm Projeleri**

##### **4.1.1. TOKİ’nin Rol Aldığı Kentsel Dönüşüm Projeleri**

Temel amacı, hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarını çözmek olan TOKİ’nin, ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri uygulamasında en çok rol oynayan kurum olduğu görülmektedir. 2004 yılında TOKİ’ye yeni yetkiler devredilmesi sonucunda TOKİ, kendi belirlediği alanlarda ve Valiliğin belirlediği toplu konut alanlarında, gecekonduların tasfiye etme ve gecekonduların dönüşüm projeleri kapsamında her türlü imar planı yapma ve yaptırma hakkına sahip olmuştur (Özdemir, 2007). Dolayısıyla, günümüzde Türkiye’de gecekonduların dönüşüm projeleri için en yetkili kuruluşun TOKİ olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum kent dokusunu, gecekonduların toplu konut dokusuna dönüşme tehlikesi altında bırakmaktadır. Bu nedenle “Kentsel Dönüşüm Yasası”nın en kısa sürede çıkarılmasıyla kentsel dönüşüm alanlarında hareketlenmenin sağlanması gerekmektedir. Aksi takdirde, TOKİ dışındaki diğer kurumlar kentsel

dönüşüm teşebbüsünde bulunamamakta, ya da parsel bazında uygulamalarla dönüşüm sağlamaya çalışmaktadır ki bu durum kentsel dönüşümün bütünsellik anlayışına uymamaktadır.

TOKİ'den bir ilgili ile yapılan görüşmede, TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri için temel amacının, kentsel çöküntü alanlarındaki yaşam kalitesini yükseltmek, düşük gelirli kesimi gecekondu hayatından kurtararak, konut sahibi olma imkanları yaratmak olduğu belirtilmiştir (2007, İstanbul). Ancak, kentsel dönüşüm projeleri uygulamasında TOKİ'nin bölgede yaşayan birçok aileyi mağdur ettiği görülmektedir [11]. Dönüşüm bölgesindeki bazı muhtarlar ile yapılan görüşmeler sonucunda elektrik, su faturası gibi fatura gösteren gecekonduluların TOKİ tarafından ev sahibi yapıldığı, fatura gösteremeyenlerin madur durumda kaldığı öğrenilmiştir. Bu durum, dönüşüm alanında yaşayan her düşük gelirli ailenin ev sahibi olamadığını, düşük gelirli ailelere sağlanan imkanlar arasında adaletsiz konut dağıtımını yapıldığını göstermektedir.

TOKİ'nin İstanbul'da hangi bölgelerde kentsel dönüşüm projesi uyguladığını ve planladığını öğrenmek amacıyla, TOKİ'den bir ilgili uzman ile yapılan görüşme sonucunda, kentsel dönüşüm alanlarına dair hazırlanan protokol yazıları ile TOKİ'nin İstanbul'da planladığı dönüşüm projeleri tespit edilmiştir (bkz ek 1:2) (2007, İstanbul).

#### **4.1.1.1. Küçükçekmece İlçesi Ayazma-Tepeüstü Mevkii**

2004 yılı ortalarında başlayan proje, toplamda ~1.450.000m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Ceylan ve diğ., 2007). Küçükçekmece kentsel dönüşüm projesi, İstanbul'daki ilk kentsel dönüşüm örneği olmuştur. Proje halen aktif olarak devam etmektedir. Büyük ölçüde hazine arazisi olan bu bölgede kaçak yapılaşmalar yoğundur. Bölgede konut kullanımı ağır basmaktadır. TOKİ'den temin edilen "Küçükçekmece İlçesi Ayazma-Tepeüstü Mevkii Kentsel Dönüşüm Projesi"ne ilişkin protokol yazısı kapsamında, bölgeyi kaçak yapılaşmadan kurtarıp, çağdaş bir kentsel alan oluşturmak amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Küçükçekmece Belediye'sinin biraraya geldiği görülmektedir. Özel sektör, bu ortaklıkta yer



almamaktadır. Ayazma-Tepeüstü bölgesi, 5393 sayılı Kanununun 73. maddesine dayanarak “Kentsel Dönüşüm Alanı” olarak ilan edilmiştir.

TOKİ, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili diğer kanunlara bağlı olarak, bu bölgedeki konutların yapımından sorumlu olmuştur. Düşük gelirlilerin yaşadığı bu bölge, sosyal donatı ve teknik altyapıdan mahrum bir bölgedir. Mevcut olan sorunların çözülmesi için Küçükçekmece Belediyesi, projenin başlangıç aşamasında, bölgede yaşayan vatandaşlara ilişkin hak sahibi tespiti, mülkiyet analizi ve kıymet taktir raporları hazırlayarak, ilk etapta 943 (Ayazma’da 590 ve Tepeüstü’nde 353 adet) gecekondusu sahibi ile 41.500,00 YTL bedele anlaşma yapmış, burada yaşayan vatandaşların Halkalı-Bezirganbahçe’de TOKİ tarafından yapılan konutlara taşınması için gecekondusu sahipleriyle karşılıklı konut sözleşmesi imzalanmıştır. Büyükşehir Belediyesi ve yerel belediye ise, Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki gecekonduların boşaltılmasından ve temizlenmesinden sorumlu tutulmuştur. Ayazma bölgesinde yapılacak inşaatların yapımı ve ihale edilmesi TOKİ’ye bırakılmıştır. Ayrıca, TOKİ’nin Halkalı Gecekondusu Önleme Bölgesinde yapacağı konutlardan Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki hak sahipleri dışında başka kişi ve kuruluşlara satılması protokol kapsamında önlenmiştir. Halkalı bölgesindeki imar durumunun düzenlenmesinden belediye, teknik alt yapının yapımından ise Büyükşehir Belediyesi sorumlu tutulmuştur.

#### **4.1.1.2. Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy-Atatürk Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondusu Dönüşümü) Projesi**

Proje 2005 yılı içinde başlamıştır. Kentsel dönüşüm alanı 230.450m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Kamu ve özel mülkiyete ait olan bu bölgede, konut kullanımı mevcuttur. Kadıköy İlçesinde gerçekleştirilmesi planlanan bu proje kapsamında Küçükbakkalköy Mahallesinde bulunan yaklaşık 230 adet gecekondusu ile Atatürk Mahallesi’nde bulunan yaklaşık 400 adet gecekondusunun ve Kadıköy İlçesinin bazı bölgelerinde bulunan gecekonduların temizlenmesi amaçlanmıştır. TOKİ’den temin edilen “Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy-Atatürk Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondusu Dönüşümü) Projesi”ne ilişkin protokol yazısına göre, TOKİ ve Kadıköy Belediyesinin biraraya gelerek, 2985

sayılı Toplu Konut Kanunu ile 5162 sayılı Kanun kapsamına dayanan bir protokol imzaladığı görülmüştür. Proje kapsamında, yapılacak konutlar ve yeşil alanlar ile çağdaş bir yerleşimin oluşturulması hedeflenmiştir. Belediye bölgeyi dönüşüme hazır hale getirmek için, bölgedeki gecekonduların yıkımından ve alanın temizlenmesinden sorumlu tutulmuştur. Protokolde, alanda yapılacak imar planlarının TOKİ tarafından gerçekleştirileceği; konutların yapımı ve gecekonduların sahiplerine teslimiyle ilgili esasların belirlenmesinin ise Belediye tarafından yapılacağı anlaşılmaktadır.

#### **4.1.1.3. Şişli İlçesi Kuştepe Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekonduların Dönüşümü) Projesi**

2005 yılının sonlarına doğru başlayan bu proje, 12.123m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. 2008 yılı sayımlarına göre Kuştepe mahalle nüfusu 17.776 kişidir [12]. Özel mülkiyete ait olan bu alanda konut kullanımı mevcuttur. Kuştepe Mahallesi çarpık yapılaşmaya sahip olan bir bölgedir. TOKİ'den temin edilen "Şişli İlçesi Kuştepe Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekonduların Dönüşümü) Projesi"ne ilişkin protokol yazısı, bölgedeki çarpık yapılaşmanın modern hale getirilebilmesi için İBB, TOKİ ve Şişli Belediyesi'nin biraraya gelerek , bu bölgede bir kentsel dönüşüm projesi uygulamak amacıyla biraraya geldiklerini göstermektedir. Bu protokolde, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 5162 sayılı Kanun, 5272 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlardan faydalanılmıştır. Bu ortaklıkta, çağdaş konutların yapımını ve satışını TOKİ üstlenmiştir. Proje için yaklaşık 250 adet konut planlanmıştır; bu konutlardan öncelikle alandaki hak sahiplerinin faydalandırılması kararlaştırılmıştır. Belediye ise, TOKİ'nin talep edeceği imar planını hazırlayacaktır. Teknik altyapının projelendirilmesi ve uygulaması ise Büyükşehir Belediyesi ve Şişli Belediyesi tarafından üstlenilecektir. Bir gecekondular dönüşüm projesi olan bu projede, özel sektörün rol almadığı görülmektedir.

#### **4.1.1.4. Avcılar İlçesi Tahtakale-Yeşilkent Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi**

2005 yılında başlayan bu proje çalışması, 5.491.653m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Kamu mülkiyeti, özel mülkiyet ve hazine alanından oluşan bölgede konut ve mera kullanımı mevcuttur. Tahtakale - Yeşilkent Mahallesi, gecekonduların ve kaçak yapılaşmaların hakim olduğu bir bölgedir. TOKİ'den temin edilen "Avcılar İlçesi Tahtakale-Yeşilkent Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi"ne ilişkin protokol yazısı, bu bölgenin, temizlenerek çağdaş bir kentsel alan haline getirilmesi için İBB, TOKİ ve Avcılar Belediyesi'nin biraraya gelerek bir proje ortaklığı oluşturduğunu göstermektedir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 5162 sayılı Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında aralarında protokol imzalanmıştır. TOKİ, Tahtakale ve Yeşilkent Mahalleleri'ndeki Kentsel Yenileme Alanı'nda yaşayan gecekondu ve kaçak yapı sahiplerini Toplu Konut Alanı'nda yapılacak sosyal konutlara taşımayı planlamıştır. Toplu Konut Alanında ve Kentsel Yenileme Alanlarında yapılacak inşaatların yapımından ve ihale sisteminin belirlenmesinden TOKİ sorumlu tutulmuştur. Ayrıca, konutların satışı ve fiyatların belirlenmesini de TOKİ sorumluluğundadır. Belediye, Büyükşehir'in desteğini alarak, Toplu Konut Alanında hazine ve diğer mülkiyetlere ait alanlarda yer alan tüm işgallerin kaldırılmasını ve temizlenmesini sağlayacaktır.

Etaplar halinde gerçekleştirilecek projede, öncelikle belirlenen bölgelerdeki hak sahiplerinin, TOKİ tarafından, Toplu Konut Alanında yapılacak konutlardan yararlandırılması planlanmıştır. Belediye, Toplu Konut Alanına yerleştirilecek hak sahiplerinin tespit edilmesini ve konutların teslim edilmesini üstlenmiştir. Büyükşehir Belediyesi ise, bölgedeki gerekli alt yapının yapımını gerçekleştirecektir.

#### **4.1.1.5. Maltepe İlçesi Başbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi**

2006 yılı başında başlayan bu proje, 400.000m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Kamu ve özel mülkiyete ait olan alan üzerinde konut kullanımı mevcuttur. Başbüyük Mahallesi,

gecekondu ve kaçak yapılaşmaların bulunduğu bir bölgedir. TOKİ'den temin edilen "Maltepe İlçesi Başbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi"ne ilişkin protokol yazısı, bu bölgeyi çağdaş bir alan haline getirmek amacıyla İBB, TOKİ ve Maltepe Belediyesi'nin biraraya geldiğini göstermektedir. Bölgenin dönüşüme hazır hale getirilmesi için, alanda yaşayan gecekondu ve kaçak yapı sahipleri, TOKİ tarafından Keçi Yatağı Mevkiinde bulunan 494.780 m<sup>2</sup>'lik Toplu Konut Alanı'ndaki sosyal konutlara taşınması planlanmıştır. TOKİ, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 5162 sayılı Kanun ve ilgili diğer Kanunlar çerçevesinde gerekli kentsel ve sosyal donatı alanlarının yapımını üstlenmiştir. Toplu konut alanındaki ve kentsel yenileme bölgesindeki projelerin yapımından ve satışından tamamen TOKİ sorumlu olmuştur. Etaplar halinde yürütülmesi planlanan bu projede TOKİ ilk etapta, kentsel yenileme alanındaki hak sahiplerini, Belediye mülkiyetindeki boş alanda yapılacak 210 adet sosyal konuttan faydalanmasını hedeflemiştir. Alanda, yaklaşık 1140 adet kaçak yapı bulunmaktadır. Belediye kentsel yenileme alanında değer tespiti yaptırdıktan sonra, kentsel yenileme alanındaki gecekondu ve kaçak yapılaşmaları temizleyip, mülkiyet durumunu düzenleyerek, bölgeyi TOKİ'ye hazır hale getirecektir. Büyükşehir Belediye'si ise, toplu konut alanı ve kentsel yenileme alanı için gerekli alt yapı hizmetlerini sunacaktır.

#### **4.1.1.6. Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi**

2006 yılı başında projelendirilmeye başlayan bu proje, ~2.500.000m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Kamu mülkiyeti, özel mülkiyet ve hazine arazisi üzerinde konut ve mera kullanımları mevcuttur. TOKİ'den temin edilen "Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi"ne ilişkin protokol yazısı, bir gecekondu mahallesi olan Aydınli bölgesinde çağdaş bir kentsel alanın oluşturulması amacıyla İBB, TOKİ ve Tuzla Belediyesi'nin biraraya geldiğini göstermektedir. Bu ortaklık, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 5162 sayılı Kanun, 5272 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında oluşturulmuştur. TOKİ, kentsel yenileme alanında yaşayan gecekondu-kaçak yapı sahiplerini 912.847m<sup>2</sup>'lik Aydınli Mahallesi Toplu Konut

Alanı'nda yapacağı sosyal konutlara taşıyarak, bölgeyi dönüşüme elverişli hale getirmeyi planlamaktadır. Kentsel yenileme Alanındaki ve Toplu Konut Alanındaki yapım işlerinden ve yapılacak ihale sisteminden, konutların satışından tamamen TOKİ sorumlu olmuştur. Belediye, bölgedeki hazine mülkiyetine ve mera alanlarında bulunan kaçak yapılaşmaların temizleyerek bölgeyi TOKİ için uygun hale getirecektir. Büyükşehir Belediyesi ise, toplu konut alanındaki ve kentsel yenileme alanındaki alt yapı hizmetlerini gerçekleştirecektir.

Projenin etaplar halinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. İlk etapta, öncelikle bölgedeki hak sahiplerinin Aydınli Toplu Konut Alanında TOKİ tarafından yaptırılan konutlardan yararlandırılması kararlaştırılmıştır. Birinci etapta yapılacak 760 adet konuttan gecekondulu hak sahiplerinin faydalanması amaçlanmıştır. İkinci etapta ise 984 adet konut yapılacaktır. Belirlenen sınırlar içerisinde yaşayanlar ve hak sahibi olarak belirlenen kişiler TOKİ'nin Aydınli bölgesinde yaptığı konutlardan faydalandırılacaktır. Bu konutlardan faydalanmak istemeyen hak sahipleri ise, komisyonun belirlediği bedeli Belediye'den talep ederek, hakkını yine temin edebilecektir.

#### **4.1.1.7. Fatih İlçesi Neslişah – Haticesultan (Sulukule) Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondulu Dönüşüm) Projesi**

2006 yılı içinde başlayan proje, 86.760m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Kamu mülkiyeti, özel mülkiyet ve hazine arazisi üzerinde konut kullanımı mevcuttur. Fatih İlçesi, tarihi dokuya sahip olan bir bölgedir. Bu bölge içerisinde bulunan Neslişah – Haticesultan Mahallesi'nde tarihi dokuyu bozan bir çarpık yapılaşma söz konusudur. TOKİ'den elde edilen “Fatih İlçesi Neslişah – Haticesultan (Sulukule) Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondulu Dönüşüm) Projesi”ne ilişkin protokol yazısı, İBB, TOKİ ve Fatih Belediye'sinin 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 5162 sayılı Kanun, 5272 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında aralarında protokol imzalayarak, bu bölgeyi tarihsel dokuya uygun çağdaş standartlarda olan bir kentsel alan haline getirmeyi amaçladıklarını göstermektedir. Bu amaçla, TOKİ tarafından önce bir taslak proje hazırlanmıştır. Oluşturulan taslak projeye göre, 600-620 adet sivil mimari örneğinin

ve Tarihi Yarımada kimliği ile uyumlu konut projesinin hak sahiplerine faydalandırılmak üzere uygulanması hedeflenmiştir. TOKİ, belediyenin görüşünü alarak, bölgedeki konutların yapımından, ihalesinden ve satışına ilişkin esasların belirlenmesine kadar sorumlu tutulmuştur. Belediye, Kentsel Yenileme Alanında yaşayan hak sahiplerinin tespitini yaparak, tapudaki tahsislerin kaldırılması ve hak sahiplerine verilecek olan konutların teslimini gerçekleştirecektir. Hak sahiplerinin belirlenebilmesi için gerekli kriterlerin ve hak sahiplerinden istenecek belgelerin belirlenmesi işleminin TOKİ, Büyükşehir ve Belediye tarafından birlikte yapılması kararlaştırılmıştır. Belediye, aynı zamanda alanın mülkiyet durumunu da yapıma hazır hale getirmekten sorumlu tutulmuştur. Kentsel yenileme alanının TOKİ'ye devredileceği döneme kadar olan süre zarfında, belediye, TOKİ'nin rızası dışındaki kullanımları ve alanda meydana gelecek her türlü işgali önleyici tedbirli almakla yükümlüdür. Büyükşehir belediyesi ise, gerekli alt yapının sağlanmasından sorumludur.

#### **4.2. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Belirlediği Kentsel Dönüşüm Projeleri**

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı olan KİPTAŞ ve İMP de TOKİ gibi İstanbul'daki çöküntü alanlarına yönelik olarak kentsel dönüşüm projeleri tasarlamaktadır. Ancak bu kurumlar, yetki yetersizliği nedeniyle "Kentsel Dönüşüm Yasası"nın çıkmasını beklemektedir. KİPTAŞ ve İMP'nin İstanbul'un hangi bölgelerinde kentsel dönüşüm projesi planladıklarını tespit etmek amacıyla KİPTAŞ ve İMP'den ilgililerle görüşmeler yapılarak, bölgeler belirlenmiştir (2007, İstanbul).

##### **4.2.1. KİPTAŞ tarafından planlanan Kentsel Dönüşüm Projeleri**

KİPTAŞ, Büyükşehir Belediyesi bağlı bir kuruluştur. Genellikle sosyal projeler üreten KİPTAŞ, zaman zaman lüks konut üretimleri de yaparak, buarada elde ettiği kârı yeniden sosyal projelere döndürmektedir. Kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olduğu anlaşılmaktadır. KİPTAŞ'tan bir ilgili ile yapılan görüşme sonucunda, bu kuruluşun asıl misyonunun gecekondulaşmayı ortadan kaldırmak olduğu öğrenilmiştir. Bu amaçla,

günümüzde, Zeytinburnu ve Süleymaniye bölgeleri için kentsel dönüşüm projeleri planlandığı tespit edilmiştir (2007, İstanbul).

#### **4.2.1.1. Zeytinburnu İlçesi Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi**

2007 yılı içinde planlanmaya başlayan proje, ~60.000m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Özel mülkiyet üzerinde konut ve ticaret kullanımı mevcuttur. Sümer Mahallesi bir çöküntü bölgesidir. KİPTAŞ'tan bir ilgili ile yapılan görüşme sonucunda (2007, İstanbul), Zeytinburnu Belediyesi ile KİPTAŞ'ın bir araya gelerek, bölgedeki çöküntü alanını ortadan kaldırmayı ve daha iyi bir yaşam kalitesini sağlamayı amaçladığı öğrenilmiştir (bkz. ek 1:4). Proje henüz projelendirme aşamasındadır. KİPTAŞ, yerel belediye ile birlikte, bölgedeki hak sahipleriyle görüşmeler yapmaya başlamıştır. Bölgede ~5000 kişinin yaşadığı ve bazılarının kaçak yapılaşma olduğu ~1100 adet konutun bulunduğu belirtilmiştir. KİPTAŞ ilgilileri (2008, İstanbul) ve Sümer Mahalle Muhtarlığından bir ilgiliyle yapılan görüşmeler sonucunda (2008, İstanbul), proje kapsamında, hak sahiplerine daha iyi bir yaşam koşulunun sağlanması için, şahıslara sahip oldukları alan büyüklüğünün %25 eksisini vererek, kapalı otoparklı bedelsiz sıfır daire verilmesinin planlandığı öğrenilmiştir. İş yerlerine de hakları kadar yeni iş yerleri verilecektir. Projenin temel esası hak sahiplerinin madur edilmemesidir. Kiracılar için hak planlaması henüz yapılmamışsa da yeni konutlar için kiracılara öncelik tanınması gibi bir yardımda bulunulması düşünülmektedir.

Bölgede, kendi içinde hisseli alanlar da bulunmaktadır. Örneğin 20m<sup>2</sup> hissesi olan biri m<sup>2</sup> hakkı üzerinden pay sahibi olacaktır. Ya da aradaki fiyat farkını ödeyerek daha büyük m<sup>2</sup>'ye geçiş yapabilecektir. Şahıs elindeki hissesini KİPTAŞ'a da mevcut değer karşılığı devredebilmektedir. Plan kararları henüz alınmamıştır. Bu karar projenin gerçekleşme durumuna göre alınacaktır. Emsalin yüksek kullanılması gerektiği düşünülmektedir. Projede 30m<sup>2</sup>, 180m<sup>2</sup>, 200m<sup>2</sup> gibi farklı alan büyüklükleri bulunan ~1600 adet konut yapımı hedeflenmektedir. Mevcutta 22.000m<sup>2</sup> olan işyeri alanının ise 27.000m<sup>2</sup>'ye çıkartılması planlanmaktadır. Bu plan dahilinde, istihdamın çok artması beklenmemektedir; çünkü, yeni iş yerleri yine iş yeri sahiplerine verilecektir. Bölgede

konut, alışveriş merkezi, rekreasyon, sinema, ticaret birimleri ve sosyal donatıların bulundurulması planlanmaktadır. KİPTAŞ'tan ilgili ile yapılan görüşme sonucunda bölgede uygulanacak kentsel dönüşüm sonucunda, bölgedeki emlak değerlerinde %75 oranında değer artışının öngörüldüğü öğrenilmiştir (2007, İstanbul).

#### **4.2.1.2. Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Çevreyi Koruma Süleymaniye Projesi**

Süleymaniye, İstanbul'un önemli bir tarihi bölgesidir. KİPTAŞ'tan bir ilgili ile yapılan görüşme sonucunda (2007, İstanbul), Süleymaniye'de 250.000m<sup>2</sup>'lik bir alanda pilot bir dönüşüm uygulamasının yapılacağı öğrenilmiştir. Proje alanında ~3000 kişi yaşamaktadır. Bu bölgede atölye ve ticaret kullanımları mevcuttur; konut kullanımı hiç kalmamıştır. Büyükşehir Belediyesi ve KİPTAŞ tarafından oluşturulan Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projesi ile bölgenin yeniden konut kullanımına açılması amaçlanmaktadır. Proje uygulamasında Süleymaniye'nin tarihi dokusuna uygun malzemelerle koruma ve yenileme amaçlı renovasyon, restitüsyon, restorasyon gibi çalışmalar yapılacaktır. Süleymaniye Mahalle Muhtarı ile yapılan görüşme sonucunda (2008, İstanbul), proje kapsamına Süleymaniye, Hacı Kadir, Hoca Gıyaseddin, Molla Hüsrev, Kalenderhane, Yavuz Sinan, Demirtaş ve Sarıdemir Mahallelerinin girdiği öğrenilmiştir. Ancak, proje alanı bu mahallelerin bazı bölümlerini içermektedir. Toplamda 2500 adet civarı konut yapılması planlanan projede, 750 adet konutun yapımını KİPTAŞ gerçekleştirecektir. Eylül 2007'de başlayan projenin uygulamasına Mart 2008 itibarıyla geçilmesi planlanmaktadır. KİPTAŞ'ta daha önce görüşme yapılan ilgiliden alınan güncel bilgiye göre, uygulamanın başlaması için Anıtlar Kurulundan gelecek izinin beklendiği; parsel bazında uygulama yapılacağı için "Kentsel Dönüşüm Yasası"nın beklenmesine gerek olmadığı öğrenilmiştir (2008, İstanbul).

#### **4.2.2. İMP tarafından planlanan Kentsel Dönüşüm Projeleri**

İstanbul Büyükşehir Belediyesi şirketi olan BİMTAŞ bünyesindeki, İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP), İstanbul kenti için plan,



program ve projeler oluşturan, ayrıca bu planları uygulayanlara yön veren bir planlama ve tasarım merkezidir [13].

İMP'nin hazırladığı 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı altında, özel planlama ve proje alanlarını belirlenmiştir. Hazırlanan planda, İstanbul'daki bölgeleri niteliklerine göre gruplandırarak, belirledikleri hedeflere göre bölgelere özel planlar hazırladığı görülmektedir. Bu kapsamda, İstanbul için iki tür özel planlama alanı önerilmiştir. Birincisi, çevresel sürdürülebilirlik hedefi çerçevesinde geliştirilen "Havza Alanlarını Koruma ve Rehabilitasyona Yönelik Özel Planlama Alanları"; ikincisi ise, ekonomik sürdürülebilirlik çerçevesinde geliştirilen "MİA Genişleme ve MİA Çevresi Yenileme Amaçlı Özel Planlama Alanı"dır [16].

İstanbul kentinin genel durumu olan yoğun yapılaşma havza alanları için de geçerlidir. Su havzalarının kirlenmesine yol açan bu durum nedeniyle İMP yetkilileri bölgedeki yoğunluğun azaltılması gerektiğini belirtmektedir. Bunun için İMP tarafından, bu tip bölgeler "Çevresel Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanları" olarak belirlenmiştir. Böylece, bu bölgelerdeki yapılaşmış alanların yenilenerek rehabilite edilmesine çalışılacaktır. Ayrıca, İMP yetkilileri, bütünlükçü planlamayla bölgelerdeki yoğunluğun düşürülmesi için, mülkiyet, finans vb. konularda çözümler üretilmesi amacıyla, bu alanları "özel planlama alanları" olarak önermiştir. Ömerli ve Elmalı (9.276 ha), Sazlıdere ve Alibeyköy Havzaları ve Alibeyköy Havzası (233 ha) korumaya yönelik özel planlama alanları olarak önerilmiştir [16].

Plana göre, bu bölgelerdeki yoğunluğun azaltılmasında karşılaşılan en önemli sıkıntının mevcut uygulama olanaklarının yetersizliğinden ve piyasa koşullarından kaynaklandığı görülmektedir. Bu sıkıntının, özel sektörün bu tip projelere dahil edilmesiyle hafifletileceği düşünülmektedir. Özel sektörü, planlanan kentsel yenileme alanlarına dahil etmek için "imar hakkı transferi" ve "takas" gibi uygulama araçlarının geliştirilmesinin uygun bulunduğu belirtilmektedir [16].

“İmar Hakkı Transferi” modeli daha önce Avrupa’da bir çok kez uygulanan bir modeldir. Bu modelde, arsa yerine, imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Bu noktada iki yöntemden söz edilmektedir. Birincisi ve batıda en yaygın olarak kullanılanı, arsasını korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satmasıdır. İkincisi ise, yerel yönetimlerin bir İHTr bankası oluşturmasıdır. İHTr bankası aracılığıyla bir havuz oluşturulmakta ve yatırımcılar, arsa sahipleri ile anlaşarak taleplerini bu havuzdan karşılamaktadır. İHTr yöntemi ile bu tür bölgelerde imar hakkı olan mülk sahiplerinin, sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilmesi sayesinde hem mülk sahiplerinin haklarına ulaşması, hem de kentsel çevrenin korunması amaçlanmaktadır (Göksu, 2002).

Ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla ise, “MİA’nın genişlemesi ve MİA çevresinin yenilenmesine yönelik özel planlama alanları” tespit edilmiştir. Alanın tamamı Merkez (MİA) Planlama Alt bölgesi içinde bulunmaktadır. Bayrampaşa, Beyoğlu, Şişli, Eyüp ve Gaziosmanpaşa İlçeleri bu kapsam altına alınmıştır. İstanbul’da MİA, kuzeye doğru genişlemektedir. Bu durum kuzeydeki orman alanları ile havza alanlarına baskı yaratmaktadır. İMP’nin hazırladığı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile MİA’nın batıya doğru genişletilmesine çalışıldığı, böylece kuzey bölgelerine yapılan baskının engellenmesinin amaçlandığı görülmektedir [16].

MİA bölgesi, zaman içerisinde, sanayi ve konut alanlarının iç içe geliştiği, buna bağlı olarak yaşam kalitesinin giderek düştüğü bir alan haline gelmiştir. Bu nedenle, merkezi alanlarda bulunan bu değerli bölgelerin değeri düşmüştür. Bu nedenle İMP, bu bölgeleri “MİA’nın genişlemesi ve MİA çevresinin yenilenmesine yönelik özel planlama alanları” çerçevesinde ele alarak, yaşam kalitesini yükseltmeyi amaçlamaktadır.

İstanbul’daki konut eksenli kentsel dönüşüm alanlarının profil düzenlemesi için, İMP’nin belirlemiş olduğu çevresel sürdürülebilirlik ve ekonomik gelişme amaçlı özel proje alanları içinde, konut kullanımı yüksek oranda olan projeler, konut eksenli kentsel dönüşüm projeleri kapsamında değerlendirilmek üzere incelenmiştir. Bu incelemelerde,

bazı konut alanlarının, İstanbul için ihtiyaç olan fuar alanı fonksiyonlarıyla canlandırılmasının planlandığı görülmüştür. İMP'deki ilgililerle yapılan görüşmeler (2008, İstanbul) sonucunda, İMP'nin tasarladığı bu kentsel dönüşüm projelerini uygulamaya koymak için, "Kentsel Dönüşüm Yasası"nın çıkmasının beklenildiği öğrenilmiştir (bkz. ek 1:5).

#### 4.2.2.1.Gürpınar Sanayiden Merkez ve Konuta Dönüşüm Ö.P.A.



Şekil 4.2. Gürpınar Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

Alan büyüklüğü 660.000m<sup>2</sup> olan Gürpınar bölgesi, kısmen sanayi kullanımının bulunduğu; ancak, genel olarak boş olan bir bölgedir. Yoğunluğu düşük olan bu bölge, özel mülkiyete aittir. İmar planında, bu bölge "Ekonomik Gelişme Amaçlı Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir. Plan sonucunda, bölgenin orta yoğunlukta olan, konut ve ticaret kullanımının yer aldığı bir yerel merkezin oluşturulmaya çalışıldığı görülmektedir [16].

#### 4.2.2.2.Esenyurt 1. Derece Merkez Ö.P.A.

4.460.000m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip olan bu bölgenin büyük bir bölümü boş alandır. Büyük oranda özel mülkiyete ait olan alan üzerinde kısmen sanayi ve konut kullanımının mevcut olduğu görülmektedir. "Ekonomik Gelişme Amaçlı Özel Proje Alanı" olarak

belirlenen bu proje ile, mevcutta düşük yoğunluklu olan bölgenin konut, ofis, sosyal donatı, rekreasyon alanları, açık ve yeşil alan gibi kullanımların bulunduğu yüksek yoğunluklu bir “1. Derece Merkez” bölge konumuna getirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca plan kapsamında, E5 koridorunda yol boyunca görülen kontrolsüz merkezleşme eğiliminin kontrol altına alınması hedeflenmektedir [16].



Şekil 4.3. Esenyurt Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

#### 4.2.2.3. Ispartakule İkinci Derece Merkez Ö.P.A.

Avcılar Belediyesine bağlı olan Tahtakale Mahallesi’nde yer alan Ispartakule bölgesi 4.450.000m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. Bölge, İMP’nin hazırlamış olduğu 1/25.000 ölçekli imar planı kapsamında, “Ekonomik Gelişme Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiştir. Özel mülkiyete ait olan bölgede, büyük oranda boş alan bulunmakla beraber kısmen konut kullanımı, depolama ve ticaret birimleri mevcuttur; yoğunluk düşüktür. Bu bölgede uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesinde Avcılar Belediyesi ile birlikte TOKİ ve EGYO’nun rol aldığı görülmektedir. Projede, konut ve merkez alanlarındaki yoğunluk yığılmalarının kademelendirilmesi ve çağdaş kentsel yaşam standartlarını yakalayan mekansal stratejilerin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Projede planlanan yaklaşıma göre planlama alanının, çevresel ve doğal özellikleri dikkate alınarak, sağlıklı, donatıları yeterli, bölgedeki ve çevresindeki konut alanlarına hizmet verecek “2. Derece Merkez Alanı” haline dönüştürülmesinin hedeflendiği

anlaşılmaktadır. Proje kapsamında, ticari hizmet, konut, sosyal donatı, kamusal mekanlar, ulaşım aktarma merkezi kullanımlarına yer verilerek orta yoğunluklu bir bölge yaratmak planlanmaktadır [16].

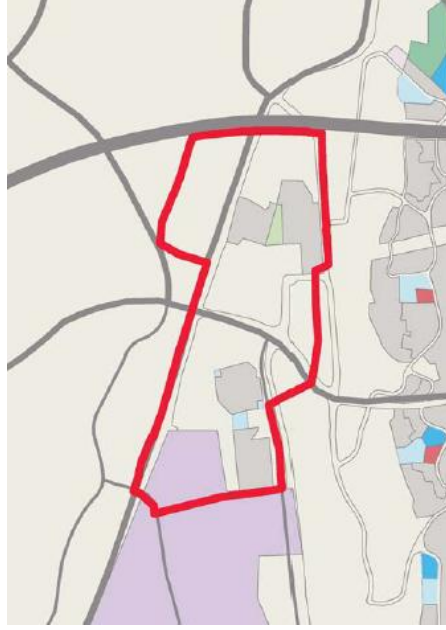


Şekil 4.4. Ispartakule Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

#### 4.2.2.4. Başakşehir Kent Merkezi Ö.P.A.

Başakşehir bölgesi, toplamda 1.140.000m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip olan bir bölgedir. Başakşehir Mahalle Muhtarlığı'ndaki bir ilgiliden alınan bilgiye göre, bölgede ~30.000 kişi yaşamaktadır (2008, İstanbul). Büyük oranda boş alanın bulunduğu bu bölgede konut ve sanayi birimlerinin yer aldığı görülmektedir. Mülkiyet yapısı büyük oranda özel mülkiyete ait olmakla birlikte, belediye ve KIPTAŞ'a ait mülkiyet de bulunmaktadır. Plan kapsamında bu bölge "Ekonomik Gelişme Amaçlı Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir. Planda, Başakşehir Kent Merkezi Özel Proje Alanı'nın, İkitelli Organize Sanayi Alanı'nda çalışacak 300.000 kişiyle birlikte, bölgedeki mevcut ve yeni toplu konut alanlarına taşınacak konut sahiplerinden oluşan toplam 700.000 kişiye hizmet veren bir "2. Derece Merkez" oluşturulması amaçlanmaktadır. Bölge konum olarak İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin hemen kuzeyinde yer almaktadır. Plan sonucu oluşturulacak 2. derece merkez ile, mevcut endüstri ve teknoloji için araştırma işlevinin gerçekleştirildiği, aynı zamanda İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'ni dünya pazarına açabilecek canlı ve çağdaş bir yaşam merkezinin oluşturulması hedeflenmektedir. Proje

kapsamında kültür ve kongre merkezi, ticaret, hizmet, turizm, açık alan ve konut fonksiyonlarının yer aldığı orta düzey bir yoğunluğun oluşturulması planlanmaktadır [16].

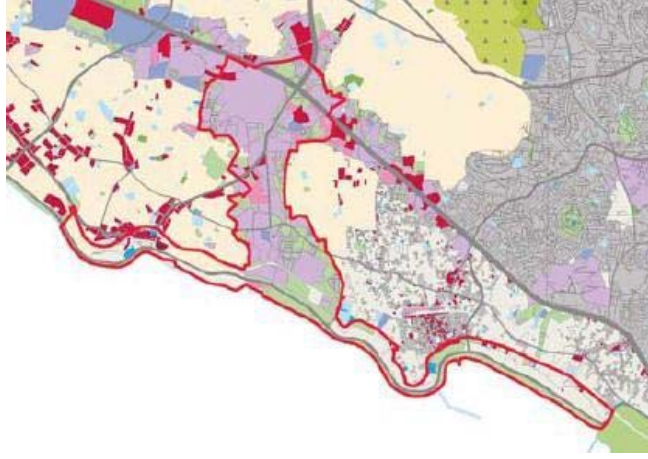


Şekil 4.5. Başakşehir Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

#### 4.2.2.5.Kartal Üst Düzey Merkez Ö.P.A.

Kartal projesinin dönüşüm süreci son dönemde başlamıştır. 5.540.000m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip olan bölge, mevcutta sanayi ve yeşil alandan oluşan orta yoğunluklu bir bölgedir. Planda, “Ekonomik Gelişme Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiştir. Büyük oranda özel mülkiyete ait olan bölgede, kısmen kamu mülkiyeti de yer almaktadır. Bölgede sanayi ve yeşil alan kullanımı mevcuttur. Kartal bölgesinin, Anadolu Yakasında güçlü bir çekim odağı olması amaçlanmaktadır. Bu amaca ulaşılması için, bölgeyi İstanbul’un modern kimliğini yansıtacak yüksek fizik mekan standartlarına sahip üst düzey merkez haline getirecek projelerin sunulduğu uluslar arası bir kentsel tasarım yarışması gerçekleştirilmiştir. Geliştirilecek olan projelerde, uluslar arası rekabet düzeyi yüksek olan nitelikli ofis alanlarının yaratılması, konut alanlarında donatı standartlarının

iyileştirilmesi, kıyı alanında kamusal ve rekreatif kullanımlar ile desteklenen konut-merkez alanları ile kıyı arasındaki bağlantının sağlanması, deniz yolu sistemini geliştirilmesi ve mevcut Kartal İskelesi'nin fiziksel olarak yeniden düzenlenmesi ve kapasitesinin artırılması beklenmiştir. Yarışmaya katılan projeler içerisinde, dünyanın önde gelen mimarlarından olan Irak'lı Zaha Hadid'in projesi birinci seçilmiştir. Uygulaması beklenen bu proje ile Kartal bölgesinin, ofis, konut, kültürel kullanımlar ve kıyıda rekreasyon alanlarının bulunduğu önemli bir "Üst Düzey Merkez" haline gelmesi beklenmektedir [16].



Şekil 4.6. Kartal Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

#### 4.2.2.6. Değirmenköy Teknoloji Geliştirme Parkı Ö.P.A.

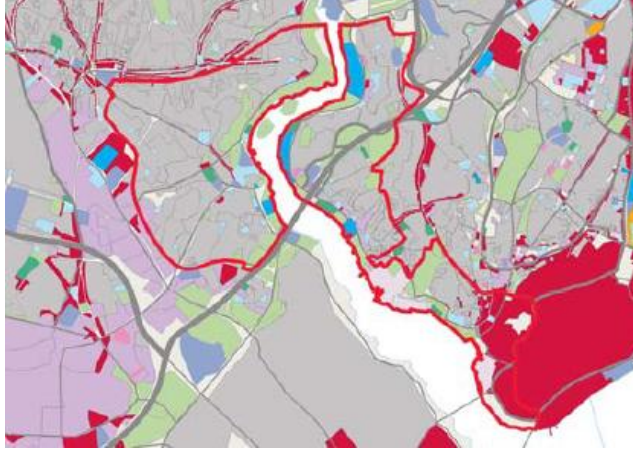
Silivri İlçesi'ne bağlı olan Değirmenköy bölgesi 8.100.000m<sup>2</sup>'lik bir alana sahiptir. Değirmenköy Belediyesi'nden bir ilgiyle yapılan görüşmede, bölgede ~6100 kişinin yaşadığı öğrenilmiştir (2008, İstanbul). Plan kapsamında bu bölge "Ekonomik Gelişme Amaçlı Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir. Özel mülkiyete ve kamu mülkiyetine ait olan bu bölgede mera ve tarım kullanımları mevcuttur. Bölgede sadece düşük yoğunluklu bir yapılaşmanın uygun bulunduğu görülmektedir. Plan sonucunda, alanın %70'inin yeşil ve ağaçlandırılmış alan, %30'unun ise konut, eğitim, hizmet ve AR-GE birimlerinden oluşan bir kullanımın öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Alt ölçekli planlarda ise, tasarım

çözümlerine gidilmesi yoluyla alanın Teknoloji Geliştirme Parkı olarak düzenlenmesi planlanmaktadır [16].



Şekil 4.7. Değirmenköy Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

#### 4.2.2.7. Haliç Kültür Aksı ve Silüet Alanı Ö.P.A.



Şekil 4.8. Haliç Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

Haliç kıyısı tarihi kültürel dokuya sahip olan bir bölgedir. Plan kapsamında bu bölge “Toplumsal Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiştir. Haliç’in tarihi dokusunu, peyzajını ve silüetini korumak amacıyla, Haliç kıyıları ile birlikte çevresindeki konut alanı, özel proje alanı olarak tanımlanmıştır. Toplamda 10.330.000m<sup>2</sup>



olan proje alanının, kıyı bölgesi ve silüet içerisine giren konutlar bölgesi olarak iki biçimde ele alındığı görülmektedir. Haliç kıyısı ve yakın çevresi, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında “Haliç Kültür Aksı” olarak tanımlanmıştır. Haliç silüet sınırı içerisinde bulunan köhnemiş konut alanlarında ise, fiziksel yenileme, sağlıklılaştırma uygulaması öngörülmüştür. Planda, Haliç silüeti ve Tarihi Yarımada silüetinin birlikte değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Proje alanındaki yüksek yoğunluktaki konut kullanımları özel mülkiyet üzerinde, düşük yoğunluklu tersaneler ise kamu mülkiyetinde yer almaktadır. Proje sonucunda, Haliç kıyısının yine düşük yoğunluklu olması, konut alanları ise orta yoğunluklu olması planlanmaktadır. Bölgede konut ve tersane kullanımı dışında ticaret birimleri ve açık alan mevcuttur. Plan kapsamında ise bölgede, konut, ticaret, müze, sergi salonları, kültür ve kongre merkezi ve sosyal donatı alanlarının yer alması planlanmaktadır [16].

#### 4.2.2.8. Güngören - Bahçelievler Bölge Parkı Ö.P.A.



Şekil 4.9. Güngören-Bahçelievler Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

Güngören – Bahçelievler bölgesi dönüşüm alanı, 1.350.000m<sup>2</sup>'lik bir alan büyüklüğüne sahiptir. Özel mülkiyete ait bu alanda gecekondular dışında, düşük kaliteli konutlar ve çalışma alanları bulunmaktadır. Bölgedeki mevcut yoğunluğun oldukça yüksek olduğu ve plan kapsamında bu yoğunluğun azaltılmaya çalışıldığı görülmektedir. Yapılan öneriye göre, bölgedeki konut yoğunluğunun yüksek tutulması belirtilmiştir. İMP, hazırladığı

imar planında bu bölgeyi “Toplumsal Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak belirlemiştir. Proje kapsamında bölgede “Bölge Parkı” yapılması için, mevcut konutların toplulaştırılması yöntemiyle alan yaratılması planlanmaktadır. Ayrıca, spor alanlarının ve yeşil alanların bulunması önerilmektedir. Güngören, Bağcılar ve Bahçelievler ilçe sınırları içinde bulunan konut alanlarının ise, yenilenerek depreme karşı dayanıklı, yaşam kalitesi yüksek bir alan haline getirilmesi amaçlanmaktadır [16].

#### 4.2.2.9. Bağcılar - Bahçelievler Bölge Parkı Ö.P.A.



Şekil 4.10. Bağcılar-Bahçelievler Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

Bağcılar – Bahçelievler bölgesi, düşük kaliteli konutların bulunduğu, 2.750.000m<sup>2</sup>'lik bir alandır. Özel mülkiyete ait olan bu alanda mevcut yoğunluğun çok yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Plan kapsamında bu bölge, “Toplumsal Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiştir. Yüksek yoğunluklu olan bölgenin zemini riskli bir yapıda olduğu için, plan kapsamında gerçekleştirilecek proje ile, mevcut niteliksiz ve yoğun yapı stokunun toplulaştırılarak, sağlam ve yaşam kalitesi yüksek bir mekan oluşturulması amaçlanmaktadır. Proje kapsamında bölge parkı, ulaşım aktarma istasyonu, ticaret ve konut kullanımlarına yer verilerek, bölgenin “üçüncü derece merkez” haline getirilmesinin amaçlandığı görülmektedir [16].

#### 4.2.2.10. Avcılar - Firuzköy Fuar Alanı Ö.P.A.



Şekil 4.11. Avcılar-Firuzköy Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

7.320.000m<sup>2</sup>'den oluşan bölge, plan kapsamında “Toplumsal Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiştir. Genel itibariyle boş alandan oluşan bölgede kısmen konut yapılaşması görülmektedir. Mülkiyet yapısı ise büyük oranda özel mülkiyete, kısmen kamu mülkiyetine aittir. Daha önceki planlarda fuar alanı olarak ayrılan bölge, bugüne kadar hiçbir kamu ya da özel kuruluş tarafından sahiplenilmemiştir. Oysa ki, İstanbul’da büyük bir fuar alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle, İMP’nin hazırlanmış olduğu 1/25.000 ölçekli imar planında da bu bölgenin fuar alanı olarak korunduğu görülmektedir. Plan kapsamında bölgede, %40 oranında konut kullanımına yer verilmesi öngörülmüştür. Bunun dışında, %40 sosyal ve teknik alt yapı, %20 kültür ve turizm kullanımına yer verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu bölge için, planda vurgulanan en önemli konu, alanın, plan ve uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen sınırlar içerisinde ve özel proje statüsünde detaylandırılarak projelendirilmesi gerektiğidir [16].

#### 4.2.2.11. Bahçeşehir Güneyi Sanayiden Konuta Dönüşüm Ö.P.A.

Bahçeşehir bölgesinin güneyinde yer alan bu alan 1.290.000m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Bu bölge, plan kapsamında “Toplumsal Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak

belirlenmiştir. Bölge içerisinde az sayıda küçük ölçekli sanayi siteleri ile birlikte, TOKİ ve KİPTAŞ tarafından yapılan konut inşaatları bulunmaktadır. Özel mülkiyete ait olan bölgedeki yoğunluk düşüktür. Plan kapsamında bu yoğunluğun orta düzeye yükseltilmesi planlanmaktadır. Planda, bölgedeki mevcut sanayi tesislerinin dönüştürülerek bölgenin, Bahçeşehir ve Esenkent Toplu Konut Alanları ile bütünleştirilmesi ve gelişme konut alanları için düzenlenmesi öngörülmektedir [16].



Şekil 4.12. Bahçeşehir Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

#### 4.2.2.12. Kınalı Kavşağı Fuar ve Rekreasyon Ö.P.A.

Kınalı kavşağı bölgesi, deprem riski ve yaşam kalitesi açısından yapılaşmaya elverişli bulunmamaktadır. 5.210.000m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip olan bölgede yoğunluk düşüktür. Özel mülkiyete ait olan bölgede kısmen konut ve sanayi kullanımı mevcuttur. Plan kapsamında bölge “Toplumsal Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiştir. Bu bölgenin fuar alanı, konut, turizm, günübirlik turizm ve rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi öngörülmüştür. Yine düşük yoğunluklu bir bölge olması önerilmiştir. Bu nedenle bölgedeki bazı alanların kısıtlı yapılaşma koşulları verilerek, bazı alanların ise boşaltılarak söz konusu alanın alt ölçeklerde bütüncül bir proje olarak ele alınması gerektiği belirtilmektedir [16].



Şekil 4.13. Kınalı Kavşağı Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

#### 4.2.2.13. Riva Turizm Kültür ve Rekreasyon Kenti Ö.P.A.



Şekil 4.14. Riva Kentsel Dönüşüm Alanı [16]

Beykoz'a bağlı Riva bölgesinde gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm alanı 19.790.000m<sup>2</sup>'lik büyüklüğe sahiptir. Mevcutta kırsal yerleşmelerin ve orman alanının bulunduğu bu bölge, plan kapsamında "Toplumsal Sürdürülebilirlik Amaçlı Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir. Özel mülkiyete ve kamu mülkiyetine ait olan bölgede düşük yoğunluklu bir yapılaşma bulunmaktadır. Plan kapsamında bu yoğunluk yine düşük tutulmuştur. Özellikle doğa ve spor turizmine konu olacak bu bölgede turizm, kültür ve rekreasyon işlevleri öncelikli olmak üzere, %40 oranında konut işlevine yer verilmiştir.

Riva Beylik Mandra Mevki ile Riva Köyiçi Alanı'nı da bu kapsama dahil tutulmuştur. Planda, bu projenin, ulusal ve uluslar arası proje hizmet alımı yoluyla planlanacağı belirtilmiştir [16].

### 4.3. Sonuç

TOKİ, KİPTAŞ ve İMP'den ilgililer ile yapılan görüşmeler sonucunda oluşturulan İstanbul'daki konut eksenli kentsel dönüşüm projeleri profilini, genel olarak değerlendirmek gerekirse, bu projelerin büyük ölçüde, İstanbul'daki gecekondular ve kaçak yapılaşma sorunlarını çözmeye yönelik olduğu anlaşılmaktadır. Bu kurumlar tarafından seçilen kentsel dönüşüm alanları bütününe, İstanbul genelini kapsayan kentsel çöküntü bölgeleri için geliştirildiği görülmektedir.

Kurumların seçtiği bölgelerin özellikleri incelendiğinde, TOKİ'nin genelde gecekondular alanlarında kentsel dönüşüm projeleri planladığı; asıl misyonu gecekondular alanlarını önlemek olan KİPTAŞ'ın ise, gecekondular bölgelerindeki kentsel dönüşüm projeleri dışında, tarihi dokuyu korumaya yönelik geliştirilen bir kentsel dönüşüm projesi girişiminde bulunduğu da görülmüştür. İMP'nin ise, kentsel çöküntü alanlarını İstanbul kenti için cazip merkezler haline getirmeyi amaçladıkları kentsel dönüşüm projelerini tasarladıkları görülmektedir. İMP'nin TOKİ ve KİPTAŞ'tan farklı olarak, hazırlamış olduğu kentsel dönüşüm projelerinde, konut fonksiyonu dışında, bölgenin kimliğine göre fuar alanı, turizm, kültür, rekreasyon alanları, kentsel parklar gibi çeşitli fonksiyonlar da getirdiği görülmektedir.

İMP'deki ilgililer ile yapılan görüşmelerde (2007, İstanbul), kentsel dönüşüm projelerinde daha çok uygulama yapan TOKİ'nin uyguladığı yüksek katlı yapılaşmaların İstanbul kent dokusunu bozmaması için, alternatif az katlı binaların bulunduğu kentsel tasarım projeleri geliştirmeye çalıştıkları görülmüştür. Bu projelerde, TOKİ'nin maksimum emsal uygulayarak ulaşmak istediği hedeflere, az katlı projelerle nasıl ulaştırılabileceği konusunda çözüm üretmeye çalıştıkları öğrenilmiştir.

TOKİ ve KİPTAŞ tarafından planlanan kentsel dönüşüm projelerinde, sadece kamu sektörünün rol aldığı, özel sektörün bu girişimlerde rol oynamadığı görülmektedir. KİPTAŞ'tan bir ilgili ile yapılan görüşmede (2007, İstanbul), özel sektöre sadece uygulamada taşeron firma olarak yer verilebildiği öğrenilmiştir. İMP'nin planladığı kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında, özellikle yoğunluğun yüksek olduğu bölgelerde uygulanacak dönüşüm projelerinde, özel sektöre yer verilebileceği görülmektedir.

TOKİ, KİPTAŞ ve İMP arasından en çok İMP'nin İstanbul için dönüşüm projesi tasarladığı; ancak, uygulamada TOKİ'nin öncü olduğu anlaşılmaktadır. TOKİ'nin öncü olmasının tek nedeni ise, elindeki yasal nedenlerdir. İMP, planladıkları kentsel dönüşüm projelerini uygulayabilmek için, "Kentsel Dönüşüm Yasası"nın çıkmasını beklemektedir. KİPTAŞ'ın ise, Kentsel Dönüşüm Yasası çıkana kadar parsel bazında pilot projelerle dönüşüm girişimlerine başlamak üzere oldukları tespit edilmiştir.

## 5. ALAN ARAŞTIRMASI

Bu bölümde, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi ve Türkiye’deki özel sektörün kentsel dönüşüme ve İstanbul’daki kentsel dönüşüm projelerine olan bakış açıları incelenmiştir. Böylece, İstanbul’da uygulanan ilk kentsel dönüşüm projesindeki kentsel dönüşüm anlayışını incelemek, özel sektörün bu projede rol alıp almadığını tespit etmek ve Türkiye’de özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde rol alması için hangi şartların gerekli olduğunu tespit etmek amaçlanmıştır. Bu amaçla araştırmada, Küçükçekmece İlçesi’nde Küçükçekmece Belediyesi ilgilileri, dönüşüm alanı mahalle muhtarları ve yerel halk ile yapılan yüzyüze görüşme sonuçlarına ve Türkiye’de konut piyasasında lider konumda bulunan 25 özel inşaat firması arasından rastgele seçilen 12 firma ile yapılan mülakat çalışmasının sonuçlarına yer verilmiştir.

### 5.1. Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi

2004 yılı ortalarında başlayan Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi, İstanbul’daki ilk kentsel dönüşüm uygulama örneğidir. Yoğun olarak doğu ve güneydoğudan gelen alt gelir grubunun yaşadığı bu bölgede yoğun kaçak yapılaşmalar bulunmaktadır. Bölge, etrafında bulunan Organize Sanayi Bölgesi, Olimpiyat Stadı gibi potansiyeller nedeniyle İstanbul için önemli bir konuma sahiptir. Bölgede yapılan araştırma ile, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi’nin gelişim süreci, kapsamı, amacı, uygulama şekilleri, dönüşüm sürecinde yer alan aktörler ve rolleri belirlenmeye çalışılmış, özel sektörün bu süreçte yer alıp almadığı incelenmiştir.

Türkiye’nin en eski yerleşim yerlerinden birini de içinde bulunduran, Küçükçekmece İlçesi, gerek tarihi kimliği, gerekse konumu itibarıyla İstanbul için önemli bir yerleşim noktasıdır. Bu bölge, hem 1954 yılında Bulgaristan ve Yugoslavya’dan gelenlerin, hem de yurt içindeki sanayileşme hareketiyle kırdan kente göç edenlerin yerleşim yeri olmuştur. Böylece bölgede düzensiz ve kaçak yapılaşmalar oluşmaya başlamıştır. Daha sonra, bölgede birçok kooperatif ve sanayi tesisleri kurulmuştur. Zamanla bölge kaliteli



yaşamdan yoksun, güvenliği olmayan, gecekonduların yoğun olduğu bir çöküntü bölgesi haline gelmiştir.

Küçükçekmece Belediyesi, Küçükçekmece ilçesindeki çöküntü alanlarını, yaşam kalitesi yüksek ve çağdaş bir kentsel bölge haline getirmek amacıyla, bölgede iyileştirme, sağlıklılaştırma ve yeniden yapılandırma çalışmaları yaparak, bu alanları Küçükçekmece ilçesine ve İstanbul kentine yeniden kazandırmayı hedeflediği bir “stratejik plan” hazırlamıştır. Plan kapsamında dönüşüm yapılacak alanlar belirlenmiştir (Turgut ve diğ., 2007).

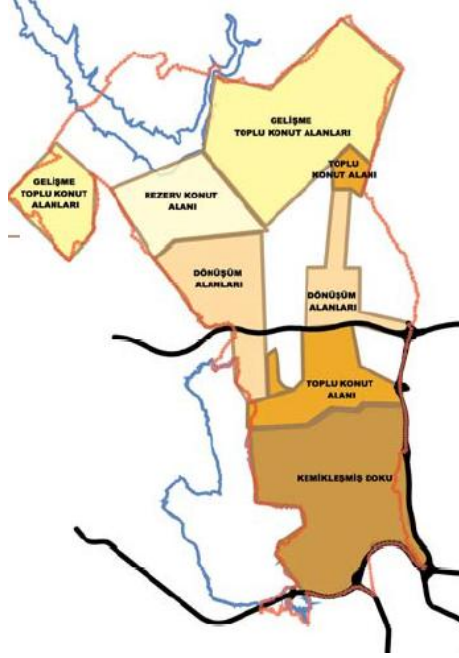
Hazırlanan “Küçükçekmece Mekansal Stratejik Planı”nı (KMSP), Küçükçekmece İlçesi’nin vizyonu, temel potansiyelleri, problemleri ve ilçenin İstanbul Metropolitan Alanı (İMA) içindeki konumu ve rolü bağlamında kurgulanmıştır. 2026 yılına kadar kentsel yenileme ve sağlıklılaştırma sürecinin tamamlanması hedeflenen stratejik planda, ilçede sürdürülebilir kentsel yaşamı oluşturmanın amaçlandığı belirtilmektedir (Turgut ve diğ., 2007). Ancak ilçenin, çöküntü alanı olmaktan kurtarılıp, kente ve bölgede yaşayan yerel halka kazandırılması, gelecekteki kent yaşamına katkıda bulunacak bir girişim gibi görünmesine karşın, proje sürecinde meydana gelen yerel halk maduriyetleri başka kentsel sorunların oluşmasına neden olmaktadır.

Küçükçekmece Belediyesi, ilçenin potansiyellerine dayalı olarak, “mekansal stratejik gelişim şeması” hazırlamıştır. Bu şemada, metropoliten alana hizmet eden kentsel dinamikler belirlenmiş; bir planlama sistematigi kurularak ana mekansal alt bölgeleri 3 ana kuşakta toplamıştır. Bunlar (Turgut ve diğ., 2007):

- 1) Turizm-Rekreasyon Kuşağı
- 2) Konut Alanları Kuşağı
- 3) Ekonomik Yoğunlaşma Kuşağı

Konut alanları kuşağının, yeni toplu konut alanları, rezerv toplu konut alanları ve dönüşüm alanları olarak bölgelere ayrıldığı görülmektedir (Şekil 5.1.). Bu bölgeler

içerisinde, Yarımburgaz, Ayazma ve Tepüstü mevki dönüşüm alanları olarak belirlenmiştir (Turgut ve diğ., 2007).



Şekil 5.1. Küçükçekmece İlçesi Ana Mekansal Alt Bölgeleri (Turgut ve diğ., 2007)

Dönüşüm alanlarının belirlenmesinden sonra Küçükçekmece Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ biraraya gelerek, bu bölgeler için bir kentsel dönüşüm projesi planlamaya karar vermiştir. Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nin yürütülmesinde görev alan yerel belediye ilgilileri ile yapılan görüşmede, oluşturulan planda yerel halkın yerinde korunması ya da başka bölgeye nakledilmesi yöntemiyle, bölgede iyileştirme, sağlıklılaştırma ve topluma yeniden kazandırma uygulamalarının planlandığı öğrenilmiştir. Plan dahilinde, yerel halkın konumuna ve yapısına göre farklı çözüm modellerinin üretilmesi hedeflenmiştir. Bu hedefe ulaşmak için, dönüşüm süreci başında, yerel halkın yaşam koşullarının ve ihtiyaçlarının belirlenmesi gerekmektedir. Küçükçekmece Belediye'si ile yapılan görüşme esnasında, dönüşüm sürecinin başında ve süreç içinde yerel halk görüşlerinin alındığının belirtilmesine karşın, dönüşüm alanındaki mahalle muhtarları ve yerel halk ile yapılan görüşmeler sonucunda, belediyenin dönüşüm süreci başında yerel halk görüşüne başvurmadığı, süreç içinde oluşan talepleri de dikkate

almadığı öğrenilmiştir. Oysa ki sürdürülebilir kent yaşamının sağlanmasını hedefleyen bir kentsel dönüşüm projesinde, yerel halk görüşlerinin dikkate alınması oldukça önemlidir.

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi, bir sosyal sorumluluk projesi olarak lanse edilmektedir. Proje başlangıcında Küçükçekmece Belediyesi, yerel halktan kimsenin madur edilmeyeceğini, kiracılar da dahil olmak üzere her ailenin konut sahibi olacağını ileri sürmüştür. Ancak, Ayazma bölgesiyle ilgili bilgi almak için görüşülen mahalle muhtarından alınan bilgiye ve yıkım alanında yaşamlarına devam eden eski kiracılar ile yapılan görüşmeye dayanarak, proje dahilinde kiracılara yönelik herhangi bir girişimin bulunmadığı, Ayazma bölgesinde önceden kiracı olarak yaşayan 125 kişinin, bir seneden beri yıkım alanında çadırlarda ve barakalarda yaşadığı tespit edilmiştir. Bu durum, bir sosyal sorumluluk projesi olarak lanse edilen Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nin sosyal sorumluluk anlayışından çok uzak olduğunu göstermektedir. Küçükçekmece Belediyesi, madur edilen eski kiracılara yönelik bir çözüm üretmek zorundadır.

### **5.1.1. Küçükçekmece İlçesi Konumu ve Genel Bilgileri**

#### **5.1.1.1. İlçenin Konumu ve Nüfus Yapısı**

İstanbul ilinin batı yakasında yer alan Küçükçekmece bölgesinin, Marmara denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzandığı görülmektedir. Bölgenin, kuzey ve kuzey doğusunda Gaziosmanpaşa ve Bağcılar ilçeleri, güneyinde Bakırköy İlçesi, Marmara Denizi ve Avcılar İlçesi, güneybatısında yine Avcılar İlçesi ve batısında ise Büyükçekmece İlçesi bulunmaktadır (Ceylan ve diğ., 2007).

Küçükçekmece nüfusu yılda %8 oranında nüfus artışı gösteren bir bölgedir. 1985 yılında 338.778 olan Küçükçekmece nüfusunun kentsel nüfusu 336.640, kırsal nüfusu 2138 iken, 1990 verilerine göre bu rakamlar kentsel alanda 469.431, kırsal alanda 9988 ve toplamda 479.419 olarak belirlenmiştir. Bu durum 5 senelik bir süreçte bölgede kentsel nüfusun %39 oranında artarken, kırsal nüfusun ~5 kat (%367) arttığını göstermektedir. Bölgede

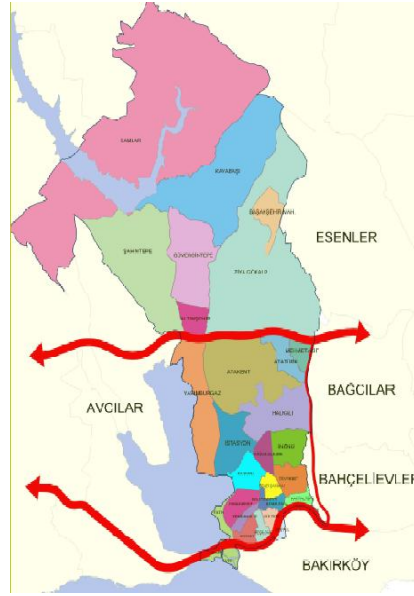
yaşayan kırsal nüfus, aile planlamasından uzak, eğitimsiz ve buna bağlı olarak çok çocuklu ailelerden oluştuğu için kırsal nüfusta kısa sürede hızlı bir artış yaşanmıştır. 1992 yılında, Avcılar bölgesinin ilçe olması sonucu Küçükçekmece'den ayrılmasıyla, ilçenin 125.000-130.000 kadar nüfus kaybına uğradığı görülmektedir. 1997 sayım sonuçlarına göre 460.388 olan Küçükçekmece İlçe nüfusu 2000 yılı nüfus sayımına göre ise 594.524'e ulaşmıştır (Ceylan ve diğ., 2007).



Şekil 5.2. Küçükçekmece İlçesi Konumu (Ceylan ve diğ., 2007)

#### 5.1.1.2. İlçenin Mahalle Sınırı

Küçükçekmece İlçesi'nde Altınşehir, Beşyol, Cennet, Cumhuriyet, Fatih, Fevzi Çakmak, Gültepe, Halkalı Merkez, Halkalı İstasyon, İkitelli Atatürk, İkitelli Ziya Gökalp, İnönü, Kanarya, Kartaltepe, Kemal Paşa, Mehmet Akif, Söğütlüçeşme, Sultan Murat, Tevfik Bey, Yenimahalle, Yeşilova, Şahintepe, Güvercintepe, Yarımburgaz, Kayabaşı, Şamlar, Atakent ve Başakşehir Mahallelerinden oluşan toplamda 28 mahallenin bulunduğu görülmektedir (Ceylan ve diğ., 2007).



Şekil 5.3. Küçükçekmece İlçesi Mahalle Sınırı (Ceylan ve diğ., 2007)

### 5.1.2. Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Alanları

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, Olimpiyat Köyü ve çevresinde bulunan Ayazma, Altınşehir, Tepeüstü bölgeleri ile ilçe merkezi ve çevresinde yer alan Kanarya ve Cennet mahalleleri dönüşüm alanları olarak belirlenmiştir. Küçükçekmece Belediyesi, bu bölgelerde ayrı ayrı durum tespit çalışması yapmıştır. Gerçekleştirilen çalışma ile, oluşturulacak yeni mahalle kurgusu için, bölgelerin mevcut yapısı ve kimliği tespit edilmeye çalışılmıştır (Ceylan ve diğ., 2007).

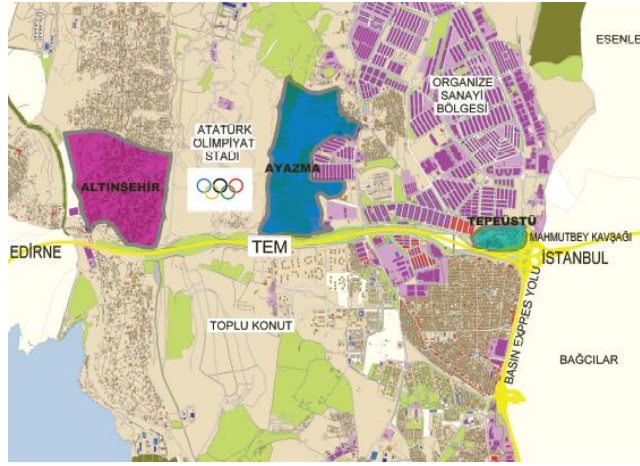
#### 5.1.2.1. Olimpiyat Köyü ve Çevresi

- **Ayazma Mevkii:** Bölge konum olarak, Olimpiyat Parkının doğusunda, OSB'nin ise batısında yer almaktadır. Kuzeyinde rezerv alan koridoru bulunan bölgenin güneyi TEM'e dayanmaktadır. Plan dışı gelişen bu bölge, büyük ölçüde hazine mülkiyetine aittir. Bölgede, genellikle tek katlı olan kaçak yapıların bulunduğu tespit edilmiştir. Yerel halkın gelir düzeyi düşüktür. Sosyal donatıdan ve teknik altyapıdan da yoksun olan bölge zamanla çöküntü bölgesi haline

gelmiştir. Küçükçekmece Belediyesi proje kapsamında, bölgenin çevresel özellikleri de dikkate alınarak, bölge genelinin temizlenmesini ve kullanıcısının değiştirilerek çağdaş bir mahalle kurgusunun yaratılmasını hedeflemiştir (Ceylan ve diğ., 2007).

- **Altınşehir Mevkii:** Olimpiyat Parkının batısında yer alan bir bölgedir. Sosyal donatıdan ve teknik altyapıdan yoksun olan bu bölgede gelir seviyesi düşük kesim oturmaktadır. Altınşehir Mahalle Muhtarı ile yapılan görüşmeden (2008, İstanbul), 16 bin kişinin yaşadığı bölgede ~2700 daire bulunmaktadır. Sosyal çöküntü bölgesidir. Küçükçekmece Belediyesi bölgede, yenileme ve sağlıklılaştırma çalışmaları yaparak, bölgeyi sağlıklı ve güvenli bir yaşam seviyesine ulaştırılmayı hedeflemektedir. Ayrıca belediyenin ilçeyle ilgili planlarında, bölgede yapılacak olan sosyo-kültürel yatırımlarla bölgenin sosyal gelişimin teşvik edildiği bir alt bölge haline getirilmesini amaçladığı öğrenilmiştir (Ceylan ve diğ., 2007). Özel mülkiyete ait olan bu bölgenin, kısmen planlı bir gelişim gösterse de imar durumu henüz çıkmadığı için tamamen yasadışı olarak yapılaştığı görülmektedir. Altınşehir Mahalle Muhtarı ile yapılan görüşmede, halkın %40-50 imar, 5 kat emsal istediği, belediyenin ise %30-35 imarı öngördüğü, emsalle ilgili herhangi bir öngöründe bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgenin, 150-350m<sup>2</sup> arasında değişen küçük, şahıs parsellerinden oluştuğu tespit edilmiştir. Bu durumda, belediyenin uygun gördüğü şekilde imar %35 olduğunda, 150m<sup>2</sup>'lik bir arsanın sadece 52m<sup>2</sup>'sinde yapılaşma uygulanabilmektedir ki, bu alanın maksimum 40m<sup>2</sup>'si yaşam alanı olarak kullanılabilir. Bir hanede en az 12 kişinin yaşadığı Altınşehir'deki aileler, şu anda 90-110m<sup>2</sup>'lik dairelerde yaşamaktadır. Belediyenin vereceği imar hakkı, kalabalık ailelerin yaşam alanlarını yarıya indirdiği için, yerel halk belediyenin öngördüğü %35 imar hakkına tepki göstermektedir. Bu durum, Küçükçekmece kentsel dönüşüm projesi içinde, bölge halkına verilecek yeni daire büyüklüklerinin, hane nüfusu da dikkate alınarak, sahip oldukları arsa büyüklüğü çerçevesinde, mümkün olan maksimum değerler ile belirlenmesi gerektiğini göstermektedir.

- **Tepeüstü Mevkii:** Bölge, Olimpiyat Parkının doğusunda, OSB'nin ise güneyinde yer almaktadır. Kuzeyinde rezerv alan koridoru bulunan bölgenin güneyi ise TEM'e uzanmaktadır. Tamamen hazine mülkiyetine ait olan bu bölgenin plan dışı geliştiği tespit edilmiştir. Alan üzerinde tek katlı yasadışı yapılaşmalar bulunmaktadır. Sosyal çöküntü bölgesi haline gelen alan, sosyal donatıdan ve teknik altyapıdan da yoksundur. Yerel halkın gelir durumu düşüktür. Yapılan incelemede, bölgenin, konumu ve çevre fonksiyonları dikkate alınarak temizlenmesi ve yeni bir fonksiyonun geliştirilmesi öngörülmüştür (Ceylan ve diğ., 2007).

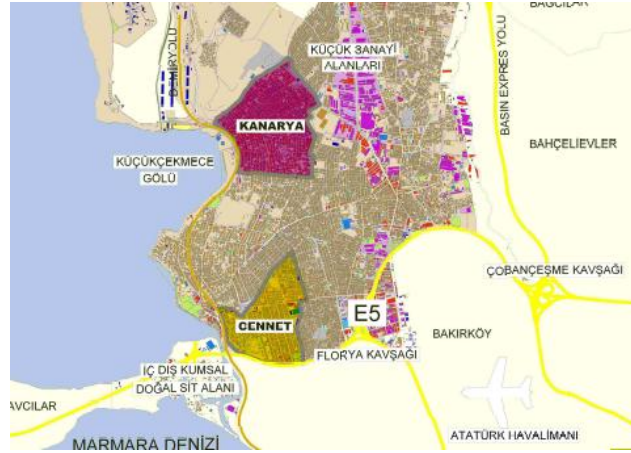


Şekil 5.4. Küçükçekmece Olimpiyat Köyü ve Çevresi (Ceylan ve diğ., 2007)

### 5.1.2.2. Merkez ve Çevresi

- **Cennet Mevkii:** İlçe merkezinde yer alan bu bölgenin tamamen planlı gelişmiş olduğu saptanmıştır. Özel mülkiyet olan alan üzerinde yasal yapılaşmalar mevcut olduğu; ancak bu yapılaşmalarda planın öngörmediği fazla katlar ve eklentilerin bulunduğu tespit edilmiştir. Bu bölgede, ilçedeki diğer bölgelere göre gelir seviyesi ve sosyal yaşam standardı yüksek olan kesim oturmaktadır. Bölgedeki sosyal donatı ve teknik altyapı yeter bulunmuştur. Eski bir yerleşim olan bu bölgedeki binalarda fiziki eskimenin olduğu belirlenmiştir (Ceylan ve diğ., 2007).

- **Kanarya Mevkii:** Kanarya bölgesi de ilçe merkezinde yer almaktadır. Bu bölge de Cennet mahallesindeki gibi tamamen planlı gelişmiş olsa da, bölgede gelir seviyesi düşük olan kesim yaşamaktadır. Bölge nüfusu, sanayileşme sonrası göç ile bu bölgeye taşınmıştır. Yaşam standardı çok düşük olan bölgede yaşayan kesim geniş aile yapısından oluşmaktadır. Özel mülkiyete ait olan bu alanda yasal yapılaşmalar bulunduğu tespit edilmiştir. Ancak, bu yapılarda planın öngörmediği fazla katlar ve eklentilerin yapılmış olduğu belirlenmiştir. Bölgedeki sosyal donatı ve teknik altyapı yetersiz bulunmaktadır. İlçenin en eski yerleşimlerinden olan bölgedeki yapılarda, aşırı derecede fiziki eskime ve köhneme söz konusu olduğu belirtilmektedir (Ceylan ve diğ., 2007).



Şekil 5.5. Küçükçekmece Merkez ve Çevresi (Ceylan ve diğ., 2007)

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili yukarıda yapılan incelemeyi kısaca toparlamak gerekirse; Küçükçekmece ilçesi içinde Olimpiyat Köyü ve çevresi ile ilçe merkezi ve çevresinde bulunan noktalarda dönüşüm alanları belirlenmiştir. Olimpiyat Köyü ve çevresindeki dönüşüm alanlarında genellikle hazine mülkiyeti üzerinde oluşmuş kaçak yapılaşmaların bulunduğu görülmektedir. Bu bölgedeki dönüşüm alanlarının ortak özelliği, bölgede düşük gelirli insanların yaşaması ve her iki bölgenin de sosyal çöküntü alanları olmasıdır. Merkez ve çevresinde ise, yasal yapılaşmaların mevcut olduğu görülmektedir. Özel mülkiyete ait olan her iki dönüşüm alanının da fiziki olarak eskidiği anlaşılmaktadır. Henüz uygulamaya geçilmemiş olan bu dönüşüm bölgesinin önemli bir



özelliği göze çarpmaktadır. Her ikisi de merkezde bulunan Cennet ve Kanarya mahallelerinin, bölgede yaşayan yerel halkın gelir düzeyi açısından farklı olduğu görülmektedir. Cennet mahallesinde, ilçedeki diğer bölgelere göre gelir seviyesi ve sosyal yaşam standardı yüksek olan kesim yaşarken, Kanarya mahallesinde yoğun olarak, geniş aile düzenine sahip düşük gelirli kesim yaşamaktadır. Birbirine yakın konumda böyle iki farklı yaşam düzeni olmasının bölge dokusunu etkilediği, bölgede yaşayan halk tarafından da belirtilmektedir.

Olimpiyat Köyü ve çevresi ile merkez ve çevresini farklılaştıran bir diğer önemli nokta ise, Olimpiyat Köyü ve çevresinde, neredeyse tamamen tek katlı yapılaşmalar bulunurken, merkez ve çevresinde çok katlı ve yoğun bir yapılaşmanın mevcut olmasıdır. Bu durum, dönüşümde rol alacak aktörler açısından farklılık yaratabilecektir. Olimpiyat Köyü ve çevresi kapsamında yer alan Ayazma-Tepeüstü bölgesinde sadece kamu sektörünün rol almaktadır. Ancak, yüksek yoğunluklu olan merkez ve çevresindeki dönüşüm alanlarında özel sektör ortaklığına ihtiyaç duyulabilecektir. İMP'nin hazırladığı imar planına dayanarak daha önce de belirtildiği gibi, yoğunluğun azaltılmasında uygulama yetersizliği nedeniyle sıkıntıya düşen yerel sektörün özel sektörle anlaşması, yerel yönetim üzerindeki yükü hafifletecektir.

### **5.1.3. Ayazma-Tepeüstü Dönüşüm Alanı**

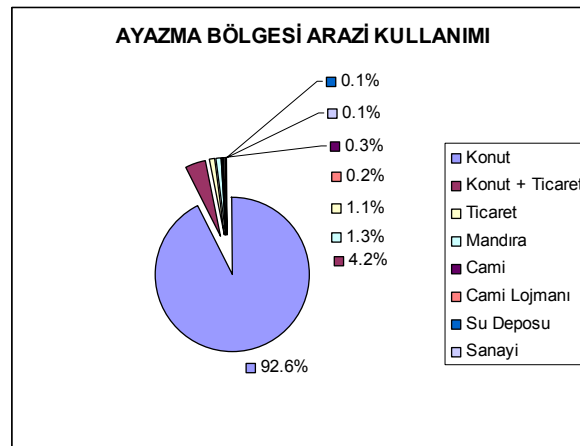
Küçükçekmece Belediyesi ile yüzyüze görüşme sonucunda, Ayazma-Tepeüstü bölgesinin birinci etap olarak seçilmesinde, bölgede bulunan Olimpiyat Parkı ve Organize Sanayi Bölgesi (OSB) dinamiklerinin önemli rol oynadığı öğrenilmiştir (2007, İstanbul). Ayrıca, bölgenin konumu, kullanıcı profili, mülkiyet örüntüsü ve bölgede yapılan ön mülakatlardaki sonuçların etkili olduğu öğrenilmiştir. Proje kapsamında, önceden çöplük alanı olan Halkalı-Bezirganbahçe bölgesi temizlenerek, bu bölgeye TOKİ tarafından sosyal konut kapsamında toplu konutlar üretilmiştir. Ayazma-Tepeüstü'nde yaşayan halk bu bölgeye taşınarak, Ayazma-Tepeüstü bölgesi boşaltılmıştır. Boşaltılan bölgede ise kentsel dönüşüm projesi kapsamında geliştirilecek projeler uygulanacaktır.



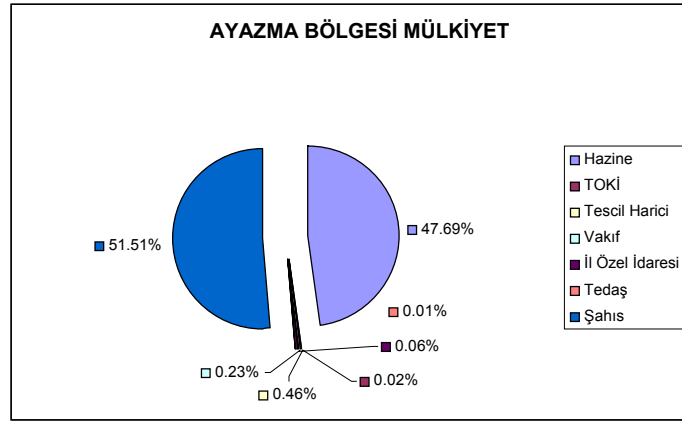
Bunun dışında, çalışanların bir kısmı tekstil fabrikalarında işçi olarak görev almaktadır. Haneyi geçindirenler genellikle ailenin ortaokul çağındaki çocuklarıdır. Haneye giren aylık gelir ise 200-500YTL arasında değişmektedir.

Ailede evlenen kişiler yaşamlarına aynı hane içinde devam etmektedir. Böylece hane içi nüfus giderek artmakta, yeni evlenenlerin yeni doğan çocuklarıyla beraber yaşam standardı giderek daha da düşmektedir. Bu durum, ailelerin köydeki yaşam şekillerini kent yaşamına uyarladıklarını göstermektedir. Bu ailelerin, kent kültürünü kazanmaları için eğitilmeleri, kentsel yaşam kalitesinin artırılması için oldukça önemlidir.

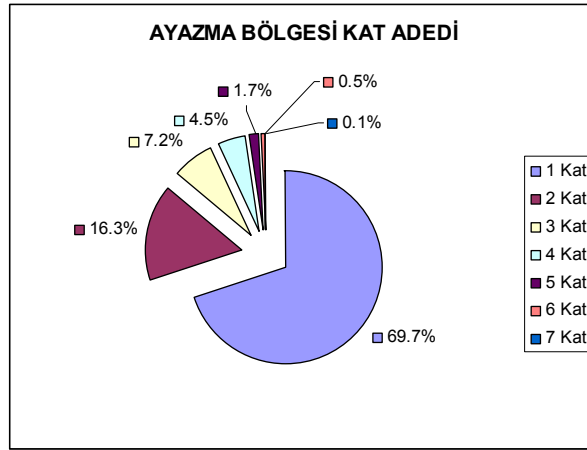
**Ayazma Bölgesi:** Büyük oranda (%92.6) konut kullanımının bulunduğu bir bölgedir (Şekil 5.8.). Bu konutların etrafında ise, günlük ticari birimler bulunmaktadır. Yarıları özel mülkiyete (%51) ait olan alanın, diğer yarısı (%47) hazine arazisidir. TOKİ'nin ise bölgede küçük bir payı vardır (Şekil 5.9.). Hazine arazisi üzerinde tek katlı yapılaşmalar bulunurken, şahısa ait arazilerde çok katlı yapılaşmalar bulunmaktadır (Şekil 5.10.) (Ceylan ve diğ., 2007). Toplam 1.171.461m<sup>2</sup>'lik alanda 1245 bina ve 1755 hane bulunmaktadır (Ceylan ve diğ., 2007). Kentsel dönüşüm projesi kapsamında bölgeyle ilgili planlama henüz netleşmemiştir. Küçükçekmece Belediyesi'nden bir ilgiliyle yapılan görüşme sonucunda, planın belirlenme sürecinin en az iki yıl alacağı, projeye ilgili bir öngöründe bulunulamadığı öğrenilmiştir.



Şekil 5.8. Ayazma Bölgesi Bölge Kullanımı (Ceylan ve diğ., 2007)



Şekil 5.9. Ayazma Bölgesi Mülkiyet (Ceylan ve diğ., 2007)



Şekil 5.10. Ayazma Bölgesi Kat Adedi (Ceylan ve diğ., 2007)

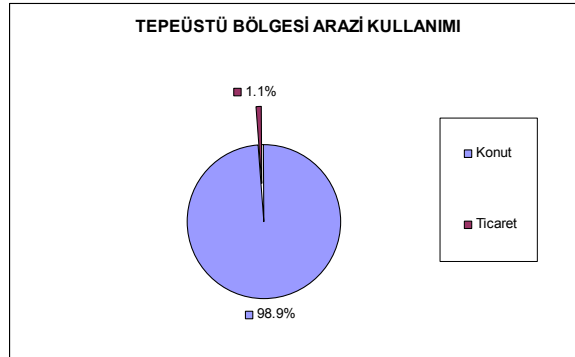


Şekil 5.11. Ayazma Bölgesi Fotoğrafı (Ceylan ve diğ., 2007)

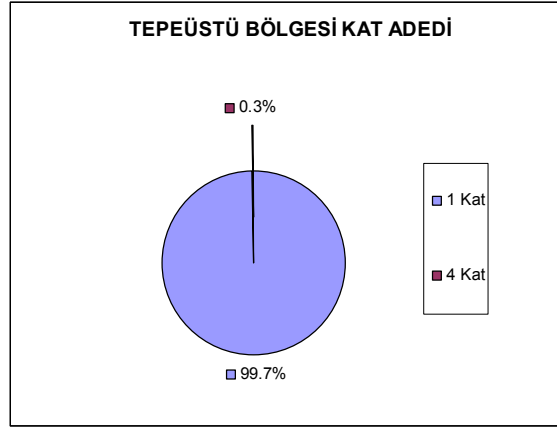


Şekil 5.12. Ayazma Bölgesi Fotoğrafi (Ceylan ve diğ., 2007)

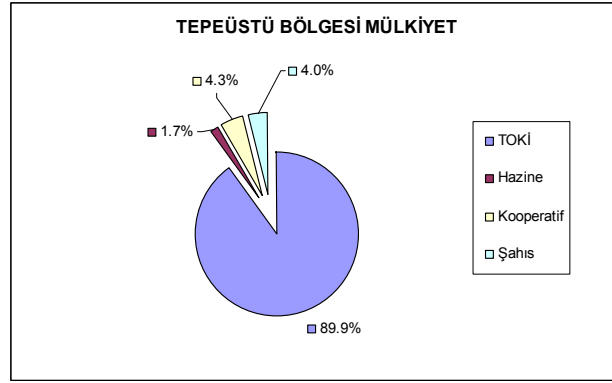
Tepeüstü Bölgesi: Hazineye ait olan alanın büyük çoğunluğu TOKİ'ye devredilmiştir. Böylece, bölgedeki parsel alanının ~%90'ı TOKİ'ye ait olmuştur. Geri kalan alanda ise özel mülkiyete, kooperatife ve hazineye ait mülkiyet bulunduğu görülmektedir (Şekil 5.15.). Tepeüstü bölgesinde de Ayazma bölgesinde olduğu gibi, büyük oranda konut kullanımı yer almaktadır (Şekil 5.13.). Günlük ticaret birimleri ise bölgede biraraya toplanmıştır (Ceylan ve diğ., 2007). Toplam 246.864m<sup>2</sup> alanda 380 bina ve 380 hane bulunmaktadır. Bu binaların sadece biri 4 katlı, diğerleri ise tek katlıdır (Şekil 5.14.) (Ceylan ve diğ., 2007). Kentsel dönüşüm projesi kapsamında bölgeyle ilgili planlama henüz netleşmemiştir. Küçükçekmece Belediyesi'nden bir ilgiliyle yapılan görüşme sonucunda, planın belirlenme sürecinin en az iki yıl alacağı, projeye ilgili bir öngöründe bulunulmadığı öğrenilmiştir.



Şekil 5.13. Tepeüstü Bölgesi Arazi Kullanımı (Ceylan ve diğ., 2007)



Şekil 5.14. Tepeüstü Bölgesi Kat Adedi (Ceylan ve diğ., 2007)



Şekil 5.15. Tepeüstü Bölgesi Mülkiyet Durumu (Ceylan ve diğ., 2007)



Şekil 5.16. Tepeüstü Bölgesi Fotoğrafi (Ceylan ve diğ., 2007)

### 5.1.3.1. Yerel Halka Yönelik TOKİ Konut Satışları

Küçükçekmece Belediyesi'ndeki kentsel dönüşüm projesi ilgilileriyle yapılan görüşmede, Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki yerel halkın Halkalı-Bezirganbahçe'de TOKİ tarafından yapılan sosyal konutlara taşınması yoluyla, bu bölgelerin temizlendiği öğrenilmiştir (bkz. ek 1:3). TOKİ, Halkalı-Bezirganbahçe bölgesinde 55 blok, 2640 daire inşa etmiştir. Bu konutların satış bedelini ve satışlarını TOKİ yürütmektedir.

Küçükçekmece Belediyesi görevlileri, kentsel dönüşüm girişiminin başında, bölgede 1303 tane analiz yaparak bölgedeki demografik-sosyal yapı, ikametgah bilgileri, nüfus cüzdanı bilgileri, tapu, elektrik, su faturası bilgilerini tespit etmiştir. Değer tespiti için arazi çalışması yapıldıktan sonra, Bayındırlık Bakanlığı'ndan alınan birim fiyatı karşılığında yapı tutarları tespit edilmiştir. Daha sonra kıymet takdir raporu hazırlanarak bütün gecekondulara 10.000YTL değer belirlenmiştir. Bu değer belirlenirken herhangi bir m<sup>2</sup> büyüklük farkı gözönüne alınmamıştır. Ayazma-Tepeüstü'ndeki tapu sahipleri ve elektrik, su faturası olan gecekondulular, Halkalı-Bezirganbahçe'deki boş alana TOKİ tarafından yapılan ~90m<sup>2</sup>'lik konutlara taşınmıştır. Diğer gecekondulular ve bölgede yaşayan kiracılar ise bu konutlardan faydalanamamıştır. Küçükçekmece Belediyesi ilgilisiyle yapılan görüşmede, Ayazma-Tepeüstü bölgesinden ~1400 ailenin Halkalı-Bezirganbahçe konutlarında yaşadığı öğrenilmiştir.

TOKİ'nin konutları gecekondular için 51.500YTL, tapu sahipleri için 58.500YTL'den fiyatlandırılmıştır. Tapu sahipleri konutlarına biçilen değer karşılığında takas yöntemi ile yeni dairelerine sahip olmuş; arada oluşan fiyat farkı bulunuyor ise bu fark taksitlendirilerek borçlandırılmıştır. Elektrik, su faturası gibi bir belge gösteren gecekonduların sahipleri ise, gecekondular için değer biçilen 10.000YTL enkaz bedeli daire satış fiyatından düşülerek kalan 41.500YTL bedel için 15 yıl sabit ödeme ile taksitlendirilerek borçlandırılmıştır:

$$51.500\text{YTL (TOKİ konut satış fiyatı)} - 10.000\text{YTL (enkaz bedeli)} = 41.500\text{YTL borç}$$

$$41.500\text{YTL} / 180 \text{ ay} = 239\text{YTL gecekondular için aylık ödeme.}$$

Küçükçekmece Belediyesi'nin uygun ödeme koşulları olarak lanse ettiği bu fiyatlar, bir hane içerisinde ayda 200-500YTL gelir ile, 6-40 kişilik bir aileyi geçindirmeye çalışan aileler için yüksek rakamlardır. Ayrıca, kalan borç TÜFE (Tüketici fiyatları endeksi)'ye bağlanarak, zaten borçlandırılmış düşük gelirli aileler artı bir mali yük altına girmek zorunda bırakılmaktadır. Taksit döneminde borcunu ödeyemeyen aileler ise, TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi ile imzalamış oldukları protokol gereği evlerinden çıkmak zorunda kalmaktadır [14]. Ayazma- Ziya Gökalp Mahalle muhtarı ile yapılan görüşmede (2008, İstanbul), muhtarın TOKİ'de görev alan bir ilgiliden aldığı bilgiye dayanarak, TOKİ tarafından yapılan bir daire yapım maliyetinin ~26.000YTL civarında olduğu öğrenilmiştir. Ancak araştırmada, bu bilginin geçerliliği TOKİ yetkilileri ile bizzat görüşülerek desteklenmemiştir. Bir sosyal sorumluluk projesi olması gereken kentsel dönüşüm projelerinde, düşük gelir grubundaki ailelere yönelik olarak kâr etme amacı güdülmemesi ve halkın aylık ödeme durumlarına göre bir ödeme planı hazırlanması gerekmektedir.

TOKİ, yoksul ve alt gelir gurubu aileleri konut sahibi yapabilmek amacıyla, alt gelir grubunu 75m<sup>2</sup>-85m<sup>2</sup> büyüklüğünde üretilecek konutlar için, 4000YTL peşinat, 15 yıl vade ve 200YTL'den başlayan taksitlerle; yoksullara yönelik olarak 55m<sup>2</sup>-65m<sup>2</sup> büyüklüğünde üretilecek konutlar için peşinatsız, 20 yıl vade ve 100YTL'den başlayan taksitlerle konut sahibi yapmayı vaad etmektedir [15]. Ancak, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, bölgede oturan yoksul kiracı kesimine böyle bir olanak tanınmamıştır. Kiracıları konut sahibi yapmak için herhangi bir teşebbüste bulunulmamaktadır. Dönüşüm süreci öncesinde, bölgede ayda 100-150YTL kira ile yaşamlarını sürdüren kiracılar, TOKİ'nin vaad ettiği bu ödeme koşullarından faydalandırılarak konut sahibi olmaları sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, bölgede önceden yaşayan kiracılara yönelik herhangi bir yöntem veya çözüm üretilmemiştir. Küçükçekmece Belediyesi'nin, kentsel dönüşüm girişiminin başında, bölgede yaşayan kiracıları da ev sahibi yapacaklarına dair söylemlerde bulunmalarına karşın süreç başladıktan sonra kiracılar madur durumda bırakılmıştır. Bu kişiler konut sahibi olamadıkları gibi, yükselen kira bedelleri karşısında



bölgede kiracı olarak da yaşamlarını devam ettirememektedirler. TOKİ, kiracıların (125 kişi) da konut sahibi olması için yapacağı blokların birinden en fazla 20 daireyi kiracılara ayırarak oluşan maduriyeti ortadan kaldıracaktır.

Yerinden edilen kiracılar, bir senedir yıkılan alan üzerinde kurdukları çadırlarda ya da barakalarda yaşamlarını sürdürmeye çalışmaktadırlar. Zararlı fabrika atıkları ve hayvanlarla içiçe yaşayan halkın sağlıksız yaşam koşullarından kurtarılarak, kentsel dönüşüm projesi kapsamında sağlıklı yaşam koşullarına kavuşturulması gerekmektedir. Bu durum gerçekleştirilmediği takdirde, yürütülen kentsel dönüşüm girişimi lanse edildiği gibi bir sosyal sorumluluk projesi değil, rant sağlamaya yönelik, yerel halkın madur edildiği başarısı tartışılır bir kentsel dönüşüm projesi haline gelecektir.



Şekil 5.17. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Yaşayan Eski Kiracılar [17]



Şekil 5.18. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Yaşayan Eski Kiracılar [17]



Şekil 5.19. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Bir Banyo [17]



Şekil 5.20. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Yaşayan Eski Kiracılar [17]



Şekil 5.21. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı [17]





Şekil 5.22. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı [17]



Şekil 5.23. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı [17]



Şekil 5.24. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı&Olimpiyat Stadı [17]



Şekil 5.25. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı [17]





Şekil 5.26. Ayazma Bölgesi Yıkım Alanında Eski Kiracıların Yaşam Alanı [17]

### 5.1.3.2. Sosyal Sorumluluk Kapsamı

Ayazma – Ziya Gökalp mahalle muhtarı ile yapılan görüşme sonucunda, Küçükçekmece kentsel dönüşüm projesi kapsamında, Küçükçekmece Belediyesi tarafından bölgede okul, hastane gibi sosyal sorumluluk projelerinin de uygulanacağı öğrenilmiştir (bkz ek 1:8). Ancak, proje alanında yapılan gözlemlere dayanarak yıkım alanında yaşamlarına devam eden halkın sağlıksız yaşam koşullarında barındığı görülmüştür. Çadır ve barakalarda yaşayan çocuklar, alana bırakılan kimyasal maddelerle içiçe yaşamaktadır. Bu nedenle bölgede bir sağlık ocağının bulunması gerekmektedir. Ancak, dönüşüm girişimiyle bölgede gerçekleşen yıkım sonucu nüfusu düşen bölgede (Çizelge 5.1.), nüfus 20.000 kişinin altında kaldığı için sağlık ocağı açılmamaktadır. Uygulanacak kentsel dönüşüm projesi sonucunda Ayazma bölge nüfusunun 40.000-50.000 kişi civarına çıkması beklenmektedir. Yeni proje kapsamında bölgede okul, hastane gibi projelerin yapımına yer verileceği öğrenilmiştir.

%90'ı yıkılan Ayazma bölgesinde, baraka ve çadırlarda yaşayan kiracılar dışında, Küçükçekmece Belediyesi'nin belirlemiş olduğu rayiç bedeli düşük bulan ve konutlarından taşınmayı kabul etmeyen tapu sahipleri de yaşamlarını sürdürmektedir (Şekil 5.27). Sahip oldukları daire karşılığında borçlandırılmadan yeni daireye taşınmak isteyen bu aileler, madur durumda kaldıklarını düşünerek belediye ile anlaşmayı kabul etmemektedirler. Bölgenin zamanla değerlendirileceğinin bilincinde olan mülk sahipleri ise dairelerine gerçek değerinin altından değer biçildiğini düşündükleri için de dairelerini boşaltmayı reddetmektedirler.

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Avrupa deneyimlerinde olduğu gibi yerel halka yönelik bir sosyal kalkınma programının hazırlandığı, bu program kapsamında istihdam, sağlık, bilgilendirme ve sosyal aktivite programlarının yer aldığı görülmektedir (Ceylan ve diğ., 2007). Ancak, bu programdan sadece Halkalı'daki TOKİ konutlarına taşınanların faydalanabildiği anlaşılmaktadır. Evlerini boşaltmak istemeyenler ile yıkılan alanda yaşamlarını sürdürmeye çalışan eski kiracılar ise bu imkandan yararlanamamaktadır. Ayrıca, proje kapsamında oluşturulan sosyal programın Turok'un tavsiye ettiği gibi bir 'kişi-yer-iş' üçlüsüne dayanmadığı görülmektedir. Turok, dönüşümün gerçekleştirileceği bölgedeki istihdam kapasitesinin artırılmasıyla yerel halkın yaşam alanına yakın bölgede iş imkanlarının yaratılmasını tavsiye etmektedir (bkz 2.1.). Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesinde ise, proje kapsamında yeni iş olanaklarının yaratılacağına dair bir bilgiye erişilememiştir. Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında daha çok, bölgenin etrafında bulunan potansiyellerden faydalanılmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Ancak bu potansiyellerden yerel halkın ne derece faydalanabileceği belirsiz bir durumdur.



Şekil 5.27. Ayazma Bölgesi [17]



Şekil 5.28. Ayazma Bölgesi [17]



### 5.1.3.3. Özel Teşebbüs

Ayazma – Ziya Gökalp mahalle muhtarı ile yapılan görüşmede (2008, İstanbul), Küçükçekmece Belediyesi'nin özel şahıslara 600 – 1.500 m<sup>2</sup> arsaya %35 imar izni verdiği, en fazla 4 katlı bir binanın yapılabildiği, arsa metrekare birim fiyatlarının ise 300YTL olduğu öğrenilmiştir (bkz. ek 1:8). Ancak, alt gelir seviyesinde olan yerel halk, yapım için yeterli maddi gücü olmadığı için böyle bir girişimde bulunamamaktadır. Küçükçekmece Belediyesi'nin sunmuş olduğu bu hak, özel sektörü de ilgilendirmektedir. Belediyenin sunmuş olduğu imar koşulları, özel sektör için yeterince cazip olmamaktadır. Bölge, TOKİ'nin hakimiyeti altındadır ve bu hakimiyetin elde tutulması için özel teşebbüse sunulan imkanların kısıtlı tutulduğu görülmektedir.

Küçükçekmece Belediyesi'nden bir ilgiliyle yapılan görüşme sonucunda (2008, İstanbul), özel sektörün bölgede tek başına bir girişimde bulunmasına gerek olmadığı düşünülüyor, Ayazma ve Tepeüstü bölgesinde planlanacak olan projede TOKİ'nin özel sektör ile ortaklık girişimlerinin ileriki süreçte planlanacağı öğrenilmiştir. Bu durum, özel sektörün dönüşüm bölgesindeki varlığının Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ yetkilileri tarafından kontrol altında tutulduğunu göstermektedir. Özellikle büyük oranda TOKİ'nin hak sahibi olduğu Tepeüstü bölgesinde, özel sektörün yer alıp almayacağı TOKİ yetkililerinin insiyatifine bağlıdır. Özel teşebbüse sunulan imar ve emsal hakları da, belediyenin kontrol mekanizmasının bir göstergesidir.

Şu anda, Küçükçekmece Belediyesi tarafından, sosyal proje kapsamında ilerlediği iddia edilen Halkalı'daki TOKİ konutları, bölgenin dokusunu tek tip hale getirmektedir. TOKİ, dönüşüm alanında çok katlı (17 kat) konut yapabilmekte ve imar durumunu dilediği gibi esnetebilmektedir. Bu nedenle bölge, kentsel dönüşüm projesi kapsamında yoğun bir toplu konut görünümüne bürünmektedir. Ayazma-Tepeüstü bölgelerinin de tek tip toplu konut görünümünde olmaması, bölge dokusunda çeşitliliğin yaratılması için, özellikle profesyonel ve tasarım proje anlayışında olan büyük ölçekli özel inşaat firmalarının da bölgeye çekilmesi oldukça önemlidir.

Küçükçekmece Belediyesi ilgilileri ve Ayazma Ziya-Gökalp Mahalle Muhtarı ile yapılan görüşmeler, Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki emlak değerlerinin, gerçekleştirilecek dönüşüm projesiyle beraber 5-6 kat artmasının beklendiğini göstermiştir. Bu durum, aynı zamanda bölgenin soylulaştırılmasının planlandığını göstermektedir. Özel sektör açısından cazip görünen bu beklentiler, ancak projelendirilecek konutların satılabilirliğine bağlıdır. Üst gelir grubunun bölgeye çekilmesi, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesinin bölgeyi cazip hale getirmesine bağlıdır. Bu tip projeler, kentsel dönüşüm projesinde finansal gücü gerektirir. Bu nedenle, dönüşümde rol alan kamu sektörünün özel sektör desteğine ihtiyacı vardır. Bunun için, devlet tarafından, Avrupa'daki kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi, özel sektörü teşvik etme amacını taşıyan kentsel dönüşüm örgütleri ve ödeneklerinin oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Orta seviye gelir grubunun konut talebi ise büyük ölçüde, bankaların sağladığı konut kredilerine ve 2007 yılı başında yasalaşan Mortgage sistemine bağlıdır.

#### **5.1.3.4. Ortaklık Yapısı ve Özel Sektör**

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nde rol alan ana aktörler İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve bir kamu kuruluşu olan TOKİ'dir. Küçükçekmece Belediyesi ilgilileri ile yapılan görüşmede, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ'nin projede aktif olarak rol aldığı, Büyükşehir Belediyesi'nin ise sadece gerekli yerlerde teknik altyapıyı sağladığı öğrenilmiştir (2007, İstanbul).

Çizelge 5.2.'de Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nin birinci etabı olan Ayazma-Tepeüstü bölgesinde, TOKİ, Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi'nin hangi rolleri üstlendiği görülmektedir. Buna göre, TOKİ'nin, üzerinde mülkiyet hakkı bulunduğu bölgelerde yapacağı konutların yapım şeklinden, ihale edilmesinden ve konutların satışından sorumlu olduğu görülmektedir. Konut satış fiyatlarını yine TOKİ belirlemektedir. Küçükçekmece Belediyesi'nin ise, bu bölgeye gerekli imar durumlarını sağlamakla yükümlü olduğu ve bu alandaki tapu tahsisli alanları kaldırmakla görevli olduğu anlaşılmaktadır. Büyükşehir Belediyesi ise TOKİ'ye ait olan alanda, gerekli teknik alt yapıyı sağlamakla görevli olmuştur.

TOKİ aynı zamanda, Küçükçekmece Belediyesi'ne ve Büyükşehir Belediyesi'ne Ayazma bölgesinde bulunan konut ve ticaret alanlarından arsa payı vermekle yükümlü tutulmuştur. Ayrıca, gerekli görüldüğü taktirde, Büyükşehir Belediyesi ve Belediyelerin, İstanbul'daki gecekonduların tasfiye edilmesi amacıyla, TOKİ'ye ait olan bu alandaki konutlardan talep edebileceği görülmektedir. Bu durumda TOKİ, gerekli ek protokolleri hazırlamakla yükümlü tutulmuştur.

Küçükçekmece Belediyesi, Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki kentsel dönüşüm projesinde, alandaki hak sahiplerinin tespit edilmesinden, ve yapılacak konutların hak sahiplerine teslim edilmesinden sorumlu tutulmaktadır. Ayrıca, alandaki gecekonduların, enkaz bedellerini ödeyerek temizleme işlemini de Küçükçekmece Belediyesi gerçekleştirmektedir. Gecekonduların temizlenmesinde Büyükşehir Belediyesi'nin de rol aldığı görülmektedir.

Büyükşehir Belediyesi'nin ise, Ayazma bölgesi için gerekli teknik altyapıyı sağlamakla ve TOKİ'ye Ayazma bölgesini boş olarak teslim etmekle yükümlü tutulduğu görülmektedir. Ayrıca, Ayazma vadi tabanındaki rekreasyon çalışmalarının tamamlanması da Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.

Küçükçekmece Belediyesi'nden aynı yetkiliyle 29 Kasım 2007 ve 04 Şubat 2008 tarihinde yapılan iki görüşmede özel sektörün Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesinin birinci etabındaki Ayazma-Tepeüstü bölgesinde yer alıp almayacağıyla ilgili çelişkili ifadeler alınmıştır. İlk görüşmede birinci etapta özel sektör katılımının düşünülmediğini, ikinci etapta böyle bir düşüncenin olduğu belirtilmişken, ikinci görüşmede Ayazma-Tepeüstü bölgesinde de özel sektör katılımına mutlaka yer verileceği, TOKİ'nin şu anda yürütmekte olan Halkalı-Bezirgânbahçe konutlarını sosyal proje kapsamında uyguladığı için, özel sektör ortaklığının gerekli görülmediği belirtilmiştir. Bu durum, özel sektörün kentsel dönüşüm projesindeki rolünün belirsizlik içinde olduğunu, kentsel dönüşüm sürecinin ise iyi kurgulanmadan, net olarak tanımlanmadan uygulanmaya başlandığını göstermektedir.

**Ayazma-Tepeüstü Bölgeleri ve Halkalı Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokole Göre Tarafların Yükümlülük ve Hakları:**

<b>TOKİ</b>	<b>BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>	<b>KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ</b>
Ayazma ve Tepeüstü'nde 112.5 ha'lık alanda (yaklaşık 35 ha'lık dere koruma kuşağı hariç) 3. Şahıslarla anlaşmalar yapmak, anlaşma prensiplerini belirlemek.	Belediye tarafından tespit edilen hak sahipliğini onaylamak.	182/1 parsel üzerinde tapu kayıtlarındaki tahsisli alanları kaldırmak.
Ayazma ve Tepeüstü'nde anlaşma sağlanamayan durumlar için kamulaştırma yapmak: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kıymet Takdir Komisyon üyeliğini ve ilgili koordinasyonu sağlamak</li> <li>• Uzlaşma Komisyonu üyeliği ve ilgili koordinasyonu sağlamak</li> </ul>	Ayazma ve Tepeüstü'nde TOKİ'ce 3. Şahıslarla anlaşma sağlanamayan durumlar için yapılacak Kamulaştırma işleminde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kıymet Takdir Komisyon üyeliği yapmak</li> <li>• Uzlaşma Komisyonu üyeliği yapmak</li> </ul>	Ayazma ve Tepeüstü'nde TOKİ'ce 3. Şahıslarla anlaşma sağlanamayan durumlar için yapılacak Kamulaştırma işleminde: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kıymet Takdir Komisyon üyeliği yapmak</li> </ul> Uzlaşma Komisyonu üyeliği yapmak
182/1 üzerinde konut yapmak: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konut ihalesi yapmak</li> <li>• Konutların yapım şekline karar vermek</li> <li>• Konutların satış bedeli, vadesi vb tespit etmek</li> </ul>	Vadi tabanında İSKİ kamulaştırma sahasındaki kamulaştırma işlemlerini tamamlamak (Yaklaşık 35 ha.)	Hak sahiplerinin tespitini yapmak Hak sahiplerine konut teslimi yapmak
	182/1 parsel sınırına kadar atık su, yağmur suyu, içme suyu ve doğalgaz çalışmaları yapmak	
Ayazma ve Tepeüstü Bölgelerine yönelik kentsel tasarım projeleri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları hazırlamak onaylamak	Ayazma Bölgesinde proje alanına kadar atık su, yağmur suyu, içme suyu ve doğalgaz çalışmaları yapmak	182/1 parsel için 18. madde uygulaması yapmak
Büyükşehir'e ve Belediye'ye Ayazma'dan (Konut+ticaret) arsa payı vermek, ilgili ek protokolleri hazırlamak	Ayazma vadi tabanının rekreasyon çalışmalarını tamamlamak	Ayazma ve Tepeüstü'nde bulunan gecekonduları yıkmak ve enkaz bedellerini ödemek
	Tepeüstü ve Ayazma'daki gecekonduların tasfiye edilmesini sağlamak	Tepeüstü ve Ayazma'daki gecekonduların tasfiye edilmesini sağlamak
	Ayazma bölgesinin boş olarak TOKİ'ye teslimini sağlamak	
Büyükşehir ve Belediyenin İstanbul genelindeki gecekondu tasfiyesi için 182/1 parseldeki konutlardan talebi halinde Ek protokolleri hazırlamak	TOKİ ve Belediye tarafından önerilmiş her ölçekteki planları karara bağlamak	

Çizelge 5.2. Ayazma-Tepeüstü Bölgeleri ve Halkalı Kentsel Yenileme Proje Ortaklığı Yükümlülük ve Hakları (Ceylan ve diğ., 2007)

### 5.1.3.5. Sonuç

Sosyal boyutlu bir kentsel dönüşüm projesi olarak lanse edilen Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi’de kamu sektörünün daha önce “Dikmen Vadisi projesi” tecrübesine rağmen, bölgede yaşayan kiracıları dikkate almadığı, madur ettiği görülmektedir.

TOKİ’nin bölge halkına sunmuş olduğu konut fiyatlarının, daire yapım maliyetinin iki katı olduğu, yerel halkın alt gelir grubundan olmasına rağmen TOKİ’nin yerel halk üzerinden de kâr ettiği tespit edilmiştir. Bu durum, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm projesinin sosyal boyutlu değil, kâr amacı güdülen bir proje olduğunu göstermektedir.

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi’nin bugüne kadar olan sürecinde özel sektörün görev almadığı; TOKİ’nin Halkalı-Bezirganbahçe’de yaptığı konutların sosyal boyutta uygulandığı, iki yıla kadar planlarının yapılması beklenen Ayazma-Tepeüstü bölgesinde gerçekleştirilecek projelerde özel sektörün TOKİ bünyesinde projede yer almasının düşünüldüğü, ancak planlamanın net olmadığı tespit edilmiştir.

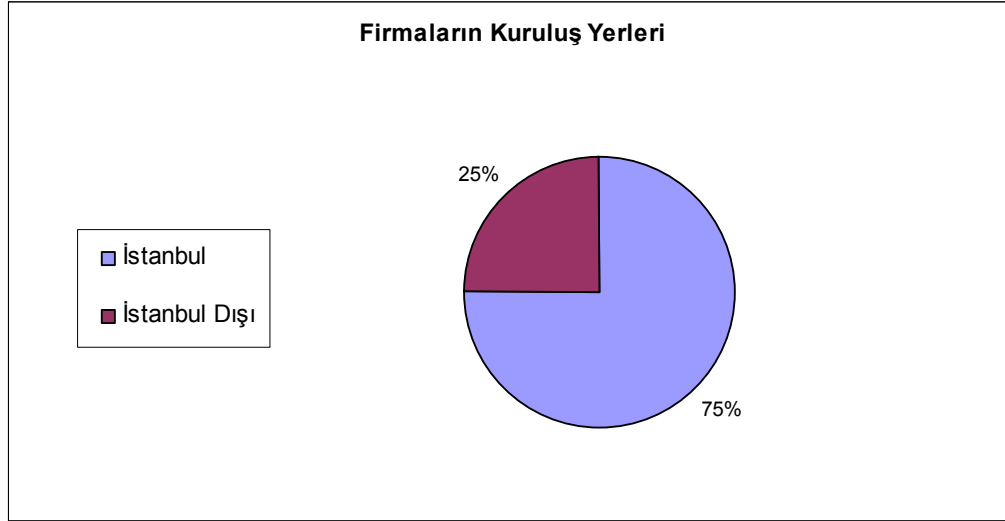
Küçükçekmece ilçesinde şu anda TOKİ hakimiyetinin olduğu tespit edilmiştir. Özel sektör, belediyenin sunmuş olduğu imar ve emsal durumu kısıtlarından ötürü, bölgede tek başına girişimde bulunamamaktadır. Özel sektörün bu bölgede yer almasının tek koşulunun TOKİ ile ortaklık kurmasından geçtiği görülmektedir.

## 5.2.Özel Sektör ve İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Alanları

Bu bölümde Türkiye'de konut piyasasında lider konumda bulunan 25 özel inşaat firması arasından rastgele seçilen 12 firma ile yapılan mülakat çalışmasının sonuçları aktarılmaktadır.

### 5.2.1. Firmalara İlişkin Genel Bilgiler

Görüşülen firmaların büyük bir çoğunluğunun (%50) 1960'lı yıllarda kurulduğu anlaşılmaktadır. Firmaların 3'ü dışında tamamı İstanbul kökenlidir.



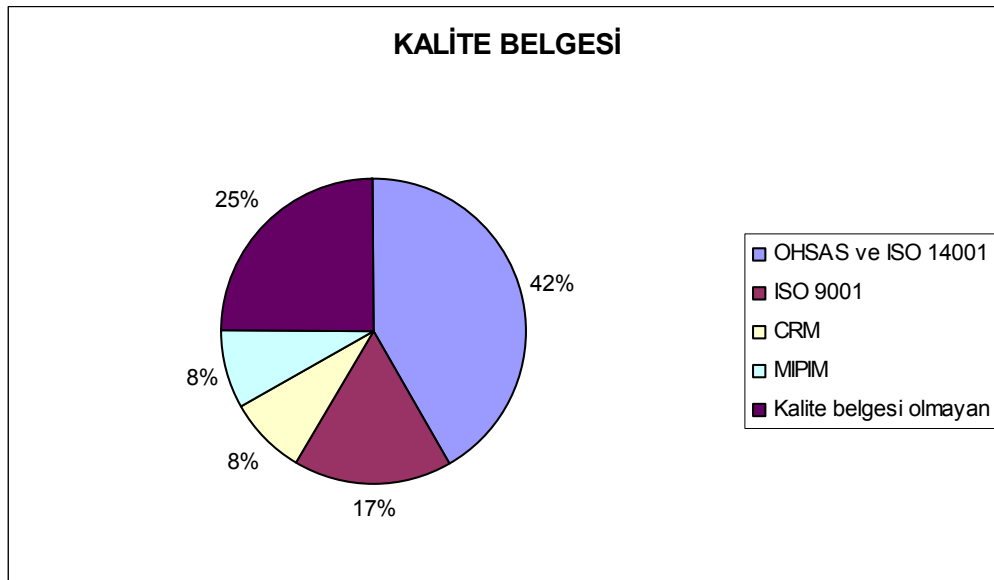
Şekil 5.29. Görüşülen 12 özel inşaat firmasının kuruluş yerleri [18]

Firmaların ilk kurulduğundaki faaliyet alanları incelendiğinde, %50'sinin (6) konut üretmek, %42'sinin (5) konut üretimiyle birlikte altyapı, iş merkezleri ve fabrika gibi alanlarda üretim yapmak amacıyla kuruldukları görülmektedir. Bu 12 firma kuruluşlarından bugüne kadar toplam 165.859 adet konut üretmiştir. Bu sayının %60'ı iki firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

Firmalar 2005 yılında gerçekleştirdikleri ciro miktarı konusunda cevap vermekte tereddüt etmişlerdir. Bu konuda sadece 8 firma yanıt vermiştir. Bu bilgiye göre cevap veren firmaların, 2005 yılında elde ettiği şirket cirosu, 33.000.000 YTL ile 300.000.000 YTL arasında değişmektedir.

Söz konusu firmaların dış finansman kaynağı kullanma konusundaki becerileri sorgulandığında 12 özel inşaat firmasından sadece %25'inin son 5 yıl içerisinde dış finansman kaynağı kullandığı anlaşılmıştır. Bu firmalardan biri, 2005 yılı cirosu yüksek olan ve yurt dışında da konut üretimi yapan firmalardandır. Bu firma uzun vadeli dış finansman kaynağı kullanmıştır. Diğer bir firma ise, yabancı bir devletten dış finansman sağlamıştır. Bununla birlikte firmaların kredi bulmakta herhangi bir problem yaşamadıkları tespit edilmiştir. Şirketlerin sadece %8'i yatırım şekline bağlı olarak, kredi bulmakta güçlük çekilebildiğini belirtmiştir.

12 şirketin % 42'si ISO9000, OHSAS ve ISO14001 kalite belgelerine sahiptir. % 17'si ISO 9001, %8'u Müşteri İlişkileri Yönetimi (CRM) belgesine, %8'i Gayrimenkul Oscarı sayılan MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Ödülü'ne sahiptir. %25'i ise herhangi bir kalite belgesine sahip değildir.



Şekil 5.30. Görüşülen 12 özel inşaat firmasının aldıkları kalite belgeleri [18]

### 5.2.2. Özel Sektör ve Konut Üretimi

Gelirlerinin büyük bir çoğunluğunu konut üretiminden elde eden bu firmalar ağırlıklı olarak yurt içi pazara yönelik çalışmaktadır. Görüşülen firmaların tamamı yerel konut piyasasına yönelik üretim yaparken, 3 firma iç piyasasının yanısıra yurt dışında da konut üretmektedir. Bükreş, Romanya, Rusya, Libya, Almanya, Letonya, Kazakistan ve Suudi Arabistan bu firmaların faaliyet gösterdiği ülkeler arasında yer almaktadır. İç piyasada ise en fazla İstanbul'da proje (12) gerçekleştirilmiştir. Bunu 5 proje ile Ankara ve 3 proje ile İzmit ve İzmir izlemektedir (Şekil 5.31.)

Mülakatlar sırasında firmaların bu bölgeleri bazı kriterlere göre seçtikleri ortaya çıkmıştır. Bu kriterler şöyle özetlenebilir:

1) Arz-Talep İlişkisi: Şirketlerle yapılan görüşmeler sonucunda, bölge seçiminde öncelikle arz-talep ilişkisine dikkat edildiği anlaşılmaktadır. Görüşülen şirketlerin %60'ı bölgedeki talep oranına göre bölge seçimine dikkat etmektedirler. Bu süreçte, talep eden halkın ekonomik durumu, bölgedeki konut açığı gibi kriterler önem kazanmaktadır. Güneyde bulunan illerde, genellikle yüksek gelir gruplarına yönelik üretim yapılmaktadır. Marka stratejisine dikkat eden firmalar ise, hedef kitleye uygun proje üretmenin daha önemli olduğunu belirtmişlerdir.

2) Yakın Çevre İlişkileri: Şirketlerin %30'u bölge seçiminde yakın çevre ilişkilerinin önemli olduğunu söylemiştir. Bölgenin, merkeze yakın olması, İstanbul merkezli ya da İstanbul'a yakın olmasına dikkat edilmekte, iş ve alışveriş merkezlerine ulaşım rahatlığı önemli görülmektedir. Bu kriterin bir diğer önemli tarafı ise, malzeme ve işçiliğe erişim kolaylığıdır. Bu bağlamda özellikle batı bölgeleri tercih edilmektedir.

3) Piyasadaki Oyuncu Sayısı: Marka stratejisine dikkat eden firmalardan biri bölge tespitinde piyasadaki oyuncu sayısına da önem verdiklerini belirtmiştir. Bu kriter, uygulanacak projenin niteliği, rekabet edilebilirliği ve değeri açısından oldukça önemlidir.



4) Yeni Gelişim Alanları: 12 şirketin %17'si bölgenin yeni gelişim alanı olmasının önemli olduğunu belirtmiştir. Giderek değerlendirilmekte olan bu bölgeler, özel sektörün ana kriteri olan kârlılık açısından önemlidir.

5) Memleket Etkisi: Proje yeri seçiminde şirket sahibinin memleketi de etkili olabilmektedir. Bazı şirketler (2), firma yöneticilerinin doğup büyüdüğü bölgelerden gelen talepler doğrultusunda ülkenin özellikle doğu bölgelerinde konut üretimi gerçekleştirmiştir.



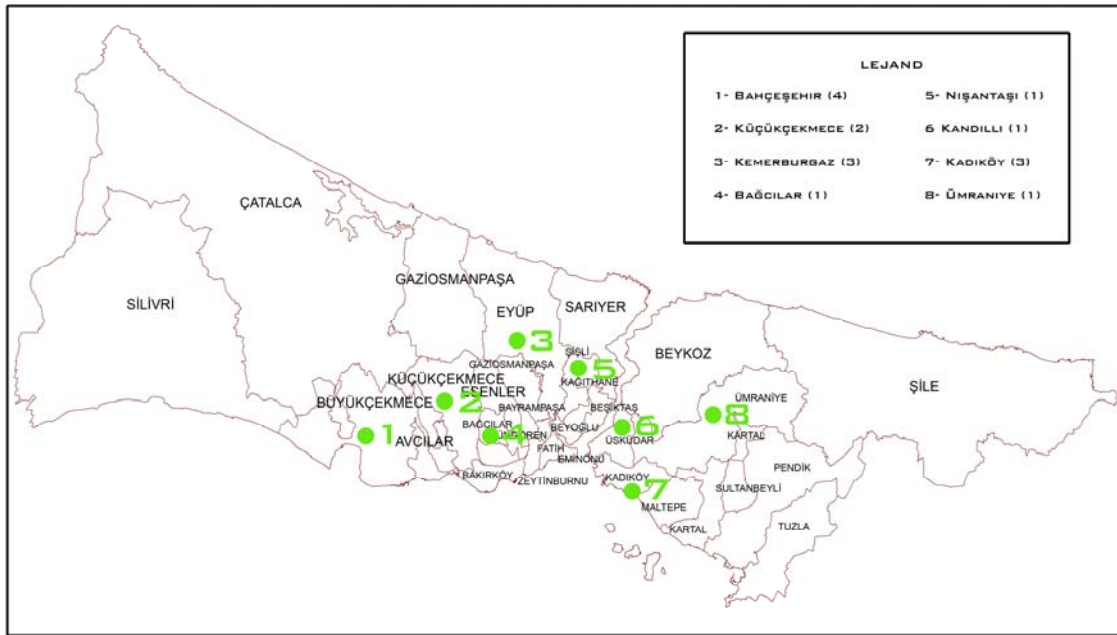
- |                  |                  |                  |                    |
|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 1. YALOVA (1)    | 4. ANKARA (5)    | 7. BALIKESİR (1) | 10. ANTALYA (2)    |
| 2. İSTANBUL (12) | 5. GÜMÜŞHANE (1) | 8. İZMİR (3)     | 11. MERSİN (1)     |
| 3. İZMİT (3)     | 6. ERZURUM (1)   | 9. MUĞLA (2)     | 12. DİYARBAKIR (1) |

Şekil 5.31. Türkiye’de özel sektördeki büyük inşaat firmalarının konut ürettiği iller [18]

Proje yer seçimine, İstanbul özelinde bakıldığında firmaların birkaç özel durum dışında genellikle kent merkezinin dışında ve metropolün “çeper” bölgelerini tercih ettikleri anlaşılmaktadır (Şekil 5.32.). Avrupa yakasında Bahçeşehir, Kemerburgaz ve

Küçükçekmece en gözde yerler olarak ön plana çıkarken, Anadolu yakasında ise Kadıköy ve Ümraniye firmaların proje geliştirmeyi tercih ettikleri alanlar arasında yer almaktadır.

Şirketlerin 2007 yılında konut yapmayı planladıkları bölgeler şekil 5.33.'te görülmektedir. Görüşülen 12 firmanın %42'si üst ve orta gelir grubuna yönelik konut üretimi yapılacağını bildirmiştir. Balmumcu bölgesinde üst gelir düzeyine yönelik konut üretileceği tespit edilmiştir. Kurtköy'de hem "A" düzey üst gelir grubuna, hem de "B, C+" orta gelir düzeylerine yönelik konut üretilmesi planlanmaktadır. Bahçeşehir bölgesinde ise, 2005 yılından beri süren yoğun konut üretiminin devam edeceği anlaşılmaktadır. Bu bölgede "B- ve C+" gelir düzeyine yönelik konut üretileceği tespit edilmiştir. Şirketlerin %8'i ise, sadece "A+" denilen en üst gelir grubuna yönelik konut üretileceğini belirtmiştir.

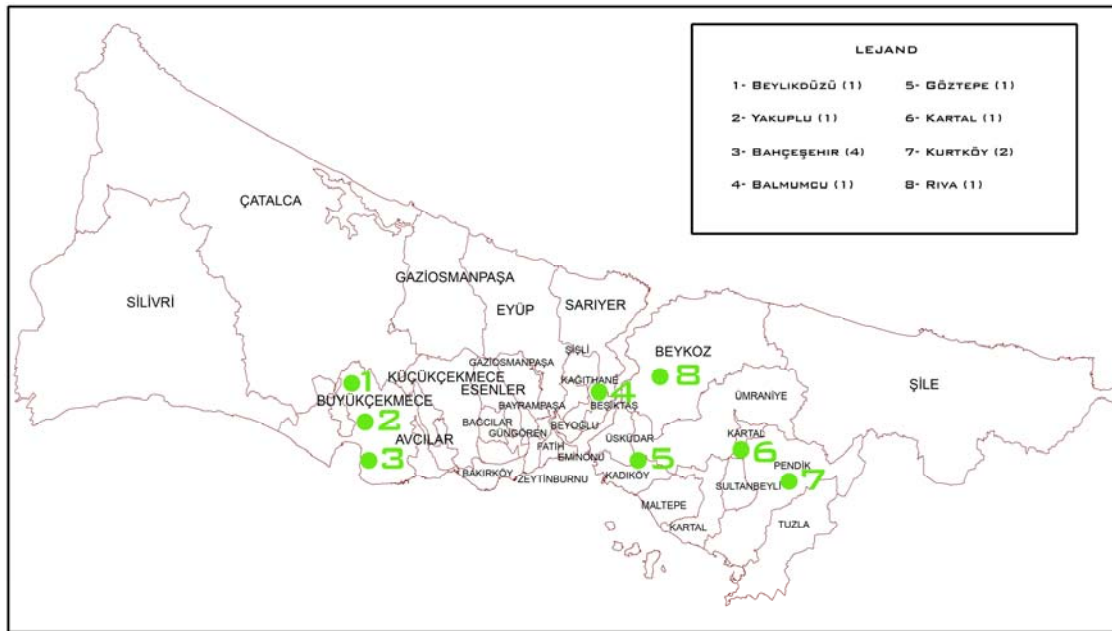


Şekil 5.32. İstanbul'da konut projeleri için tercih edilen bölgeler [18]

Firmaların konut üretimi sırasında en çok projelendirme aşamasında güçlüklerle karşılaştığı anlaşılmaktadır. Şirketlerin %67'si öncelikle projelendirme aşamasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Bu zorluklar içinde en çok dile getirilen İstanbul'da yeterli

arsa bulunmamasıdır. Bulunan arsalarda ise çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu firmalara göre imarlı arsa bulmak oldukça güçtür ve maliyetlidir.

İnşaat şirketlerinin %25'i ise, en çok satışta güçlükle karşılaşmaktadır. Satıştaki güçlüklerin nedeni genellikle makro ekonomik koşullardan ve piyasanın alım gücünden kaynaklanmaktadır. Türkiye'de vadeli konut satın alım anlayışının hakim olması nedeniyle, peşin satışların toplam satışlar içindeki oranı düşüktür. Bu noktada, vadeli satışların büyük bir bölümü inşaat firmaları bünyesinde gerçekleşmekte ve pek çok firma bunun için özel bir kadro ayırmaktadır. Ancak, satışı birinci derece sorun olarak gören firmalardan biri, satışın inşaat firmasının işi olmadığını ve bu nedenle başka profesyonellerden yardım almak zorunda kaldığını belirtmiştir.



Şekil 5.33. 2007 yılında konut üretimi yapılması planlanan bölgeler [18]

Uygulama alanında ise fazla güçlükle karşılaşmadığı tespit edilmiştir. Şirketlerin sadece %17'si uygulama aşamasında 2. derecede güçlük çekmektedir. Bu aşamada görülen en önemli sorunlardan biri kalifiye eleman eksikliğidir. Bu noktada en fazla kalıpcı, elektrikçi, demirci gibi belirli bir meslek kursundan geçirilmiş, elemanlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Firmalara, uyguladıkları projelerde bir ortalama büyüklük (alan, adet vs) olup olmadığı sorulduğunda, büyük bir çoğunluk (%42) proje alanı büyüklüğünden çok, projenin konumu ve niteliğinin daha önemli olduğunu belirtmiştir. Proje alan büyüklüğü, hedef kitleye ve proje alanının şehir içinde veya dışında olmasına göre değişkenlik göstermektedir. Öyle ki, görüşülen bir firma lüks konut yapılacak bir projede ortalama konut birim sayısı 10-20 olabilir derken, bir başka firma operasyonel maliyetlerin yüksek olmasından ötürü, 100.000 m<sup>2</sup>'den küçük bir konut projesine girmeyeceklerini belirtmiş, minimum birim sayısını 1000 adet konut ile ifade etmiştir. 10.000 m<sup>2</sup>'den aşağı bir alanda konut projesine girmeyeceklerini söyleyen bir başka firma ise, firma sistemlerinin çalışması için bu alanda minimum 70 adet konut bulunması gerektiğini bildirmiştir. Bu ölçümlerin belirlenmesinde ise emek, zaman ve çalışan kriterlerinin dikkate alındığını belirtmişlerdir.

Mülakat sonuçlarına göre, 12 şirketin %50'sinin gerçekleştirdikleri projelerde herhangi bir ortaklık girişimi olmadığı tespit edilmiştir. %17'sinin Toplu Konut İdaresi ile gerçekleştirdikleri bir ortaklık söz konusu olmuştur. Bir diğer %17'sinin ise yabancı şirketlerle ortaklık girişimleri olmuştur; bu şirketlerden biri aynı zamanda yerel sektördeki özel şirketlerden biriyle de ortaklık gerçekleştirmiştir. Elde edilen veriler, özel-kamu sektör ortaklık oranının düşük olduğunu göstermektedir. Bu durum kentsel dönüşüm adına olumsuz bir veridir.

### **5.2.3. Özel Sektör ve Kentsel Dönüşüm**

Mülakat yapılan 12 firmadan sadece biri kuruluşundan bugüne kadar bir kentsel dönüşüm projesinde yer almıştır. Bu proje, Ankara'da kamuya ait olan bir alanda yer alan lojmanların yıkılarak, yerine konut projesinin uygulanmasıdır. Diğer 11 firma ise kentsel dönüşüme olumlu bakmalarına rağmen çeşitli nedenlerden ötürü böyle bir oluşum içinde bulunmamıştır. Bu 11 firmadan biri, bir kentsel dönüşüm projesine katılmak için bir girişimde bulunmuş ancak, ihaledeki yönetmeliklerin açık ve net olmaması, iş ve hasılat paylaşımı konularının belirsiz bırakılması nedeniyle, söz konusu projeye girmekten vazgeçilmiştir.

Görüşülen 2 firma, kentsel dönüşüm projelerinde faal olarak yer alan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile birlikte ortak bir projeye girmeyeceklerini; çünkü, TOKİ'nin eski cazibesinin artık kalmadığını belirtmişlerdir. Ayrıca TOKİ'nin, firmaları projelerde zaman ve fiyat açısından zor durumda bıraktığı da önemle vurgulanmıştır.

Özetle firmaların kentsel dönüşüm projelerine katılması için birtakım cazip koşulların yaratılması gerekmektedir. Genel olarak aranan koşul, kâr elde etme anlayışıdır. Ancak, köklü ve büyük ölçekli firmalar en az kârlılık kadar imaj anlayışlarına uygun kentsel dönüşüm projeleri olmasına da dikkat etmektedirler. Ayrıca, arazinin hazır olması ve hukuki zorlukların bulunmaması da önemli bir koşuldur.

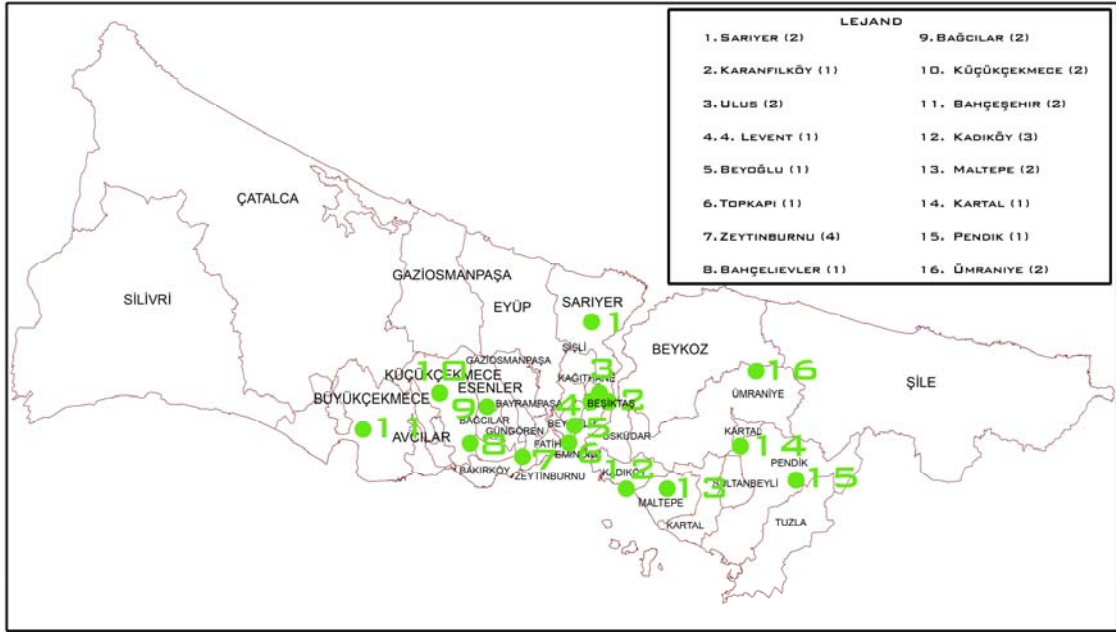
Yukarıda sözü edilen “cazip koşulları” netleştirebilmek için, firmaların hipotetik bir örnek üzerinden giderek, İstanbul'da yeniden yıkılarak yapılacak bir alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesinde yer almaları için ne gibi koşullar aradıkları sorulmuştur. Buna göre, firmaların böyle bir kentsel dönüşüm projesinde en çok proje alanının konumuna önem verdikleri anlaşılmıştır. Burada sözü edilen esas kriter merkeze yakınlıktır. Firmalara göre yık-yap süreci arazi fiyatları açısından metropolün merkezden uzak, görece az yapılaşmış kesimlerinde kârlı bulunmazken, yoğun yapılaşmış, kısmen eskimiş, ancak merkezi iş alanlarına yakın bölgelerde bu yöntem tercih edilebilir hale gelmektedir.

İkinci kriter dönüşüm alanının mülkiyet yapısıdır. İnşaat firmaları yapılaşmış çevrede mülkiyet yapısının parçalı olması nedeniyle genellikle kentsel dönüşüm girişiminde bulunamamaktadırlar. Bunun için, kamunun ya da oluşturulacak başka bir kuruluşun parçalı mülkiyetleri biraraya getirmesinin ve arsaların hazır hale getirilmesinin gerektiği önemle vurgulanmıştır. Bu noktada firmalardan biri, bu konu ile ilgili olarak kentsel dönüşüm şirketlerinin kurulması gerektiğini, ve bu şirketlerin gereken düzenlemeleri yapıp, mülkiyet sahibinin haklarını alarak proje geliştirici firmaya iletme görevini üstlenmesi gerektiğini belirtmiştir.

Proje alanının büyüklüğü, arsa bedelinin toplam inşaat maliyetleri içindeki oranı ve proje alanı için verilen yeni imar hakları ise, 3. derecede önemli kriterler olarak belirtilmiştir. Bu konuda örneğin, merkezde yık-yap süreci ile dönüştürülecek bir alanda 30 adet birim uygun bulunmaktadır. Bu sayı merkez dışındaki bir gelişme alanında 1000 adete (10 ha) kadar çıkabilmektedir. Bununla birlikte, arsa bedelinin toplam inşaat maliyetleri içindeki oranı, yerine göre değişse de, genellikle %20-30 arasında olması gerektiği tespit edilmiştir.

Tüm bunlara ek olarak, İstanbul'un her yerinde kentsel dönüşüm çalışmasına ihtiyaç olduğu düşünülmektedir. Strateji olarak, merkezden merkez dışına doğru bir kentsel dönüşüm uygulamasının doğru olacağı görüşü hakimdir. Belirtilen bölgelerin hepsi merkezi noktalardır (Şekil 5.34.). Bu bölgelerin seçilmesindeki temel neden merkezin sahip olduğu konum rantıdır. Görüşülen firmalardan biri öncelikle Kadıköy, Feneryolu, Kızıltoprak, Bostancı-Maltepe, Kartal-Pendik aksında dönüşüme başlanması gerektiğini; çünkü bu bölgelerin en prestijli ve konum rantının oldukça yüksek bölgeler olduğunu belirtmiştir.

Firmaların %42'si, kentsel dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör ortaklıklarının kurulması gerektiğini düşünmektedir. Bu ortaklıklarda ise, belediye ve yerel yönetimlere büyük görev düştüğü söylenmiş, ve liderlik görevini kamunun üstlenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Ayrıca, kentsel dönüşüm projelerinde oluşturulacak ortaklıklarda, yabancı ortakların da yer almasının önemli olduğu dile getirilmiştir. Buna ek olarak, kentsel dönüşüm projeleri için, Dünya Bankası'nın finansman desteğinden ve Avrupa Birliği (AB) fonlarından yararlanabilmek adına gerekli yönetsel ve hukuksal altyapının oluşturulması gerektiği de belirtilen görüşler arasındadır.



Şekil 5.34. İstanbul’da konut amaçlı kentsel dönüşümün gerçekleştirilebileceği bölgeler [18]

Açılan kentsel dönüşüm ihalelerinde yerel yönetimin, gelir elde etmekten önce kaliteyi araması gerektiği ve bu görevi profesyonellik anlayışında olan ve bir dönüşüm projesinin altından kalkabilecek nitelikte firmalara vermeyi tercih etmesi gerektiği vurgulanmıştır. Yerel yönetimin, kentsel dönüşüme siyasi popülizmin dışında biraz daha teknik bakması gerektiği de belirtilen görüşler arasındadır.

Türkiye’deki önde gelen 12 özel inşaat firmasıyla yapılan görüşmeyi genel olarak değerlendirmek gerekirse, özel sektörün, İstanbul’da, bazı özel durumlar dışında, kent merkezinin dışında ve metropolün “çeper” bölgelerinde konut üretimi yaptıkları tespit edilmiştir. Bu konut projelerinin orta ve üst gelir düzeyine yönelik olarak üretildiği görülmüştür. Sosyal proje kapsamında, alt gelir gurubuna yönelik olarak bir konut üretimi gerçekleştirilmemiştir.

Bu 12 özel firmanın, İstanbul’da gerçekleştirecekleri konut üretiminde karşılaştıkları en önemli sorunun projelendirme aşamasında yaşandığı belirlenmiştir. Bu sorunun temel nedeninin, İstanbul’daki yoğun, çarpık ve yasa dışı yapılaşma sonucu boş arsa bulunamamasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Bunun için, özel sektör, kamu

sektörünün İstanbul’da yeni arsa alanları üretmesini talep etmektedir. Ayrıca, yeni arsa üretimi sürecinde, alandaki mülkiyet durumunun çözülmesi ve imar planlarının hazırlanması da yine kamu sektöründen beklenmektedir. Bu koşulların sağlanması durumunda, alandaki konutların yıkılıp yeniden yapılması ve boşaltılacak alanda yaşayan hak sahiplerinin kira bedellerinin karşılanması gibi masraflardan özel sektörün kaçmadığı tespit edilmiştir. Bu noktada, kentsel dönüşümde yer alacak özel inşaat firmasının finansal açıdan kuvvetli olan büyük ölçekli bir yapıda olması dışında, marka güvenilirliğine sahip olması da önemlidir. Özellikle, geneli kentsel çöküntü bölgelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, yerel halkın güvenini kazanabilmek için, genellikle sat-yap usulü ile konut üreten özel inşaat firmalarının güvenilir nitelikte olması çok önemlidir.

Sat-yap yönteminin uygulanamadığı durumlarda ise büyük ölçekli özel inşaat firmalarının, Avrupa’daki kentsel dönüşüm örgütlerinin sağladığı kentsel dönüşüm fonlarını Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerine aktarma gücü olduğu öğrenilmiştir. Dolayısıyla, özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine çekilmesi durumunda, özel sektörün bu gücünden faydalanılarak, kentsel dönüşüme yabancı kaynakların da aktarılması sağlanabilecektir. Kamu sektörünün böyle bir gücünün olmadığı öğrenilmiştir.

Konut üretimine uygun, yeni arsa üretilmesinden sonra, bu arsaların düşük maliyetlerle sunulmasının da özel sektör için önemli olduğu tespit edilmiştir. Özel sektörün kâr elde edebilmesi için temel kriter, bu arsa alanlarının uygun maliyetli olmasıdır. Bir yatırım planı için önce fizibilite çalışması yapan özel sektör, iki temel unsuru göz önünde bulundurmaktadır. Bunlar; maliyet (inşaat maliyeti, proje giderleri, reklam giderleri vs) ve satış unsurlarıdır. Maliyet unsurları içinde en önemli kalem, arsa maliyetidir. Bu nedenle özel sektörün kamu sektöründen beklediği öncelikli koşul, öngörülebilir maliyetli arsa sunulmasıdır. Arsa maliyetinin düşük olması, kârlılık oranını artıracığı için özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde yer alma ihtimalini yükseltecektir.



Yüksek arsa maliyeti, ancak merkezi bölgelerde rantı olabilmektedir. Bu durumda, özel sektör, projenin konum rantından faydalanabilmektedir. Konum rantı farklı arazi kullanış biçimlerinin (fonksiyonların) kent merkezi için yaptıkları rekabetin sonucunda ortaya çıkan bir değer artışına işaret etmektedir (Alonso, 1964). Bu görüşe göre konum rantı kent merkezinde en yüksek değere sahip iken, merkezden uzaklaştıkça azalır. Bu noktada, dönüşüm öncesi gerçek değerinin altında olan, ancak yüksek derecede konum rantı barındıran alanlarda özel sektör, küçük ölçekli projeler uygulayarak yüksek bir kâr marjına kolaylıkla ulaşabilir.

Merkezden uzaklaşılan projelerde ise ölçek ekonomisinden faydalanılmaktadır. Ölçek ekonomisi, üretim, işletme büyüklüğü ve getiri üçlüsü arasındaki bağlantıya işaret eden bir kavramdır. Daha açık bir anlatımla, bir üretim organizasyonunun veya kentsel dönüşüm bağlamında bir proje alanının en yüksek getiriyi sağlayacak şekilde oluşturulması anlamına gelmektedir. Bu görüşe göre bir işletmeden / projeden elde edilecek getiri işletme / proje optimum büyüklüğe erişinceye kadar artarken (artan getiri) optimum büyüklük aşıldıktan sonra elde edilen getiri azalmaktadır (azalan getiri). İstisnai durumlar gözardı edildiğinde, Alonso'nun yaklaşımına göre merkezden dışarıya gidildikçe konum rantı (dolayısıyla arazi fiyatları) azaldığı için, bu kez ölçek yani maksimum gelir elde edilebilecek proje alan büyüklüğü önem kazanmakta ve dolayısıyla merkez dışındaki bölgelerde büyük ölçekli kentsel dönüşüm girişimleri tercih edilmektedir.

Özel sektörün yatırım projesine karar verme sürecinde, projenin satılabilir olmasına da dikkat ettiği anlaşılmıştır. Bu noktada arsa maliyetinin uygun olması yine önem kazanmaktadır; çünkü, düşük maliyetli arsa konut fiyatlarına da olumlu yansımakta, konutun yine kâr elde ederek daha uygun düzeyde fiyatlandırılmasını sağlamaktadır. Böylece, konutun satış imkanı artacaktır. Ayrıca, konutun yaşam standartlarına uygun m<sup>2</sup> ve kalitede olmasının satış durumu için önemli olduğu görülmektedir. Özel inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde, özel sektörün, piyasa koşulları sonucunda oluşan inşaat maliyetlerini ve hangi bölgede kaç m<sup>2</sup> birim fiyattan satış yapıldığını bildiği öğrenilmiştir. Bilmediği tek konunun ise, arsa maliyetleri olduğu belirtilmiştir. Bu

nedenle konut satış fiyatının belirlenmesinde de en önemli nokta arsa maliyeti olduğu anlaşılmaktadır. Özel inşaat firmaları, bir konut projesinin fiyatını basitçe aşağıdaki gibi hesaplamaktadır:

Proje Toplam Satış Bedeli = Arsa Bedeli + İnşaat Maliyeti + Proje Giderleri + Reklam Giderleri + Kâr + KDV

Arsa maliyetlerinin düşük olması, sosyal içerikli bir konut projesinde de makul fiyatlı, satılabilir ve kâr getiren, hatta yüksek kalitede bir proje uygulamasına yol açacaktır. Özel inşaat firmalarıyla yapılan görüşmeler sonucunda, inşaat maliyetleri içerisinde, prestij bir konut projesi uygulamasıyla, sosyal boyutlu bir konut projesi uygulaması arasında ancak %20'lik bir oranın fark edeceği öğrenilmiştir. Bu nedenle, sosyal içerikli olan kentsel dönüşüm projelerine özel sektörün katılması ve kaliteli konut projeleri uygulanması için temel unsur yine arsa maliyetlerinin uygun olmasıdır.

Arsa maliyetlerinin yüksek olması durumunda ise belediyenin verdiği emsal değerlerinin önem kazandığı öğrenilmiştir. Maksimum emsal değeri verilmesi, konut projesinin kârlılık analizi içerisinde, arsa fiyatının aşağıya çekilmesini sağlamaktadır. Belediyelerin kamu kuruluşlarına sağladığı bu imkanı, özel sektöre de sunması, özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine dahil edilmesi için önemlidir. Ancak bu durum, görsel olarak yüksek katlı blokları meydana getirmektedir. İstanbul'daki kentsel dönüşüm projelerinde karşılaşılan en büyük sorun, kentsel tasarım planlarının hayata geçirilmemesi ve görsel olarak görünümü bozan yüksek katlı blokların uygulamaya konmasıdır.

Günümüzde, kentsel dönüşüm çalışmalarında en aktif rolü üstlenen TOKİ'nin imar planı standardında kalarak, mevcut yoğunluğu yeni konut alanına yerleştirebilmek amacıyla, maksimum emsal değerini kullandığı ve genellikle çok katlı yapılaşmaları uyguladıkları görülmektedir. Ancak, bu tip projeler kentten izole yaşam şartlarını ortaya çıkarmaktadır. İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi (İMP) ile yapılan görüşmelerde, İMP bünyesinde çalışan tasarım gruplarının, bu izole yaşamı önlemek ve kente eklenen projeler yaratmak amacıyla, kentsel dönüşüm projelerinde az katlı,

görsel olarak estetik ve dokuyla uyumlu kentsel tasarım projeleri üretmeye çalışmakta öğretilmiştir.

Hem mevcut yoğunluğu konut alanına yerleştirebilmek hem de az katlı kentsel tasarım projelerini uygulamak için sadece iki yöntem uygulaması söz konusu olmaktadır. Bunlardan birincisi, düşük m<sup>2</sup>'li küçük daireler yapmak, diğeri ise yeni kentsel arsa üretmektir. Düşük m<sup>2</sup>'li daireler, Türk aile yapısına uygun olmadığı için bu tip dairelerin satışı söz konusu olmayacaktır. Bu nedenle, yoğunluğun azaltılması ve az katlı yapılaşmanın sağlanmasının da yeni kentsel arsa üretimine bağlı olduğu görülmektedir.

Özel sektörün konut üretiminde kâr elde etmek amacı doğrultusunda, proje alanının konumuna göre ve arsa alanının büyüklüğüne de dikkat ettiği anlaşılmıştır. Konum rantı anlayışıyla merkezdeki bir konut projesinde, nispeten daha küçük bir arsa alanında konut üretebileceğini belirten özel sektörün, merkezden uzaklaştıkça, ölçek ekonomisine dikkat ederek, maksimum gelir elde edebilmek amacıyla daha büyük arsa alanı talep ettiği görülmüştür. Dolayısıyla, özel sektörün, kentsel dönüşüm projelerine katılmak için, merkezden uzaklaştıkça daha büyük arsa alanı arayışı içine gireceği tespit edilmiştir.

12 özel inşaat firmasıyla gerçekleştirilen mülakat çalışması sonucunda, özel sektörün bugüne kadar konut üretiminde genel olarak bir ortaklık girişimine girmedikleri görülmektedir. Kamu sektörüyle yapılan ortaklık çalışmasının fazla olmadığı belirlenmiştir. Bu durum, Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinde oluşturulacak ortaklık girişimleri için olumsuz bir veridir. Bu firmaların, aynı zamanda, bugüne kadar gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde de yer almadığı tespit edilmiştir. Bu durumun tersine çevrilebilmesi için öncelikle, ilk aşamada kentsel dönüşüm yönetmeliklerinin net bir şekilde hazırlanması gerektiği görülmüştür. Kentsel dönüşüm yönetmeliklerindeki belirsizlikler ve boşluklardan ötürü, kentsel dönüşüm projelerine girmeye hevesle bakan firmaların, bu teşebbüsten vazgeçtikleri öğrenilmiştir.

Özel sektör, kentsel dönüşüm projeleri için bu taleplerini kârlılık amacını esas alarak istemektedir. Belirtilen koşulların sağlanması, özel sektörün sağlıklı bir kârlılık analizi yapmasını ve kâr elde etme olasılığını artırmaya yarayacak hususlardır. Talep edilen

koşulların sağlanması, kentsel dönüşüm projesinin cazipliğini artıracaktır. Ancak, gerçekleştirilecek olan projenin aynı zamanda, kurumsal imajlarını destekleyecek kalitede olmasına da dikkat edildiği anlaşılmıştır.

TOKİ, KIPTAŞ ve İMP ile yapılan görüşmeler sonucunda belirlenen, İstanbul'daki konut eksenli kentsel dönüşüm profilindeki dönüşüm bölgeleri ile, özel sektörün kentsel dönüşümü gerekli gördüğü alanlar karşılaştırıldığında, bu alanların büyük oranda birbiriyle örtüştüğü görülmektedir. İstanbul genelinin çarpık yapılaşma ve çöküntü bölgeleriyle dolu olması, bu sonucu şaşırtıcı olmaktan uzaklaştırmaktadır.

İstanbul'daki konut eksenli kentsel dönüşüm projelerinin profili belirlendikten sonra, daha önce görüşülen 12 inşaat firmasından 2 tanesi ile yeniden görüşme yapılmıştır. Bu iki firmanın, profile belirlenen kentsel dönüşüm bölgelerinde gerçekleştirilecek olan projelere talep ettikleri koşulların sağlanması halinde sıcak baktıkları tespit edilmiştir. Bu görüşmeler sonucunda, özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine katılmaları için aradıkları temel kriterin yine, uygun maliyetli arsa olduğu anlaşılmıştır.

Özel sektörün, sağlıklı bir kentsel dönüşüm uygulaması için, önce planlama sorununun çözülmesi gerektiğini düşündüğü tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin önce, kamu sektörü tarafından, makro ölçekli planlarla ele alınması gerektiği düşünülmektedir. Kamu sektörü tarafından, teknik altyapı ve sosyal donatı hizmetlerinin sunulmasından sonra özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu koşulların sağlanmasından sonra, özel sektörün kendi yatırım planını yaparak, kentsel dönüşüm projesinde yer alıp alamayacağına karar vereceği öğrenilmiştir.

Özel sektörün, kentsel dönüşüm projelerine katılımının, kat karşılığı ya da gelir paylaşımı yöntemleriyle gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir. Kamu sektörü, mülk sahiplerine düşen konut ve işyeri haklarını verdikten sonra, özel sektöre de belli bir oranda pay hakkı verecektir. Bunun karşılığında kamu sektörünün ise, kentsel dönüşüm projelerine katılan özel sektörün proje tasarımı, organizasyon gücü, yönetim becerisi, finans kaynağı sağlaması gibi becerilerinden faydalanabileceği düşünülmektedir.

Kamu sektörüyle yapılan görüşmelerde, özel sektörün sosyal içerikli olan kentsel dönüşüm projelerine katılmayacaklarını düşündükleri görülmüştür. Özel sektörle yapılan görüşmeler sonucunda ise, kamu sektöründeki bu görüşün geçerli olmadığı anlaşılmıştır. Özel sektör, belirttikleri koşulların sağlanması sonucunda, sosyal içerikli konut projelerinde de kâr elde edebileceğini belirtmektedir. Günümüzde sosyal konut projelerinin de sadece barınma ihtiyacını karşılama amacından çıkıp, yaşam konsepti yaratmayı hedeflenmesi, konut yerine yaşam satmayı misyon edinen özel sektörün bu tip sosyal içerikli projelere sıcak bakmasına neden olduğu görülmüştür.

Özel sektörün kamu sektöründen beklediği diğer koşullar ise şunlardır:

- Gerekli yasal düzenlemelerin yapılması,
- Liderlik,
- Bürokrasinin azaltılması,
- İhalelerde seçilen özel inşaat firmalarının profesyonel olmasına dikkat edilmesi,
- Ortaklıklarda özel sektörün parayı peşin alması.

## 6. SONUÇ

Kentsel dönüşüm çok boyutlu ve çok aktörlü bir girişimdir. Ancak, Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci incelendiğinde sözü edilen çok boyutlu ve çok aktörlü anlayışın Türkiye'de yeterince gelişmediği görülmektedir. Batıdaki kentsel dönüşüm projelerinde, uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesinin amacına göre, kamu sektörü dışında özel sektör, gönüllü sektör ve yerel halk katılımına önem verilmesine karşın, Türkiye'deki konut eksenli kentsel dönüşüm projelerinde kamu sektörünün büyük rol oynadığı, diğer aktörlerin katılımını sağlayacak bir ortaklık anlayışının gelişmediği, özel sektör ve yerel halkın kentsel dönüşüm sürecinde yeterince rol almadığı görülmektedir. Bu aktörlerin kentsel dönüşüm projelerinde daha fazla rol alması, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve yönetsel boyutların gelişimine de etki edecektir.

Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine dahil edilmesi, dönüşüm girişiminin ekonomik ve yönetsel boyutlarının geliştirilmesinde etkili olacaktır. Özel sektördeki ilgililer ile yapılan görüşmeler, özel sektörün beklediği cazip koşulların sağlanması sonucunda sosyal kapsamlı olan kentsel dönüşüm projelerine de sıcak bakabileceklerini göstermiştir. Bu koşullar içindeki en temel noktanın, kamu sektörü tarafından uygun maliyetli yeni kentsel arsaların sunulması olduğu tespit edilmiştir. Bu koşulun gerçekleştirilmesi ile, bir konut projesinde en çok maliyet ve satış koşullarına dikkat eden özel sektörün, sosyal kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinde dahi kârlılık oranının artacağını; böylece kentsel dönüşüm projelerinin özel sektör için cazip hale gelebileceğini göstermiştir.

Avrupa'da kentsel dönüşüm projelerinin amacına göre kamu-kamu, kamu-özel, özel-özel sektör ortaklıkları oluşturulmaktadır. Türkiye'de ise, bu tip farklı ortaklık yapılarının sadece ekonomik boyutlu alışveriş merkezi, ticaret merkezi gibi dönüşümlerde oluşturulduğu, konut eksenli kentsel dönüşüm projelerinde ise, sadece 1990'lı yıllarda uygulanan kamu-özel sektör ortaklı kentsel dönüşüm uygulamalarıyla kısıtlı kaldığı görülmüştür. Öte yandan günümüzdeki konut eksenli kentsel dönüşüm projeleri sadece kamu sektörü tarafından uygulanmaktadır. Oysa ki, Avrupa'lı uzmanlar, kentsel dönüşüm

projelerinde ortaklık yapılarının transformasyon ve sinerji oluşumu açısından önemini vurgulamaktadır. Ayrıca çok sayıda fon akışının sağlanması için de ortaklık yapılarının oluşturulduğu belirtilmiştir. Bu nedenle, Türkiye’deki konut eksenli kentsel dönüşüm projelerinde de ortaklık anlayışının geliştirilmesi gerekmektedir.

Avrupa deneyimleri, oluşturulan ortaklıklarda yerel halkın yer almasının da oldukça önemli olduğunu göstermiştir. Bunun sağlanması için, İngiltere’de bütçe artırımı konusunda dönüşüm fonlarına erişimin, genellikle yerel grupların dahil edildiği ortaklıkların kurulması koşuluna bağlandığı görülmüştür. Türkiye’de ise, yerel halkın kentsel dönüşüm sürecine katılımının 1990’lı yıllarda Dikmen Vadisi projesinde yerel halkın oluşturduğu kooperatif birliklerinin ortaklığa katılımıyla sağlanmaya çalışıldığı görülmektedir. 2004 yılından sonra, Büyükşehir Belediyesi, Yerel Belediye ve TOKİ ortaklığıyla İstanbul’da uygulanmaya başlanan Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi’nde yerel halk katılımına önem veriliyor gibi gösterilse de, aslında yerel halk görüşlerinin yeterince dikkate alınmadığı tespit edilmiştir. Sürdürülebilir kentsel dönüşüm projeleri için yerel halkın süreç başında bilgilendirildiği ve proje ortaklığına katılımının sağlandığı bir anlayışın geliştirilmesi gerekmektedir.

İstanbul’da TOKİ, KIPTAŞ ve İMP tarafından planlanan kentsel dönüşüm projeleri ile toplam ~82.870.000m<sup>2</sup>’lik bir alan konut eksenli kentsel dönüşüm projesi kapsamında değerlendirilmektedir. Bu projeler içinde, İMP tarafından planlanan kentsel dönüşüm projelerinin, Turok’un tavsiye ettiği gibi ‘yer’in genel cazibesini artırmaya yönelik projeler olduğu, bölgelere fuar, kültür alanı, rekreasyon..vb fonksiyonlar getirilerek dönüşüm alanlarını canlandırmayı planladıkları görülmüştür. Bu durum aynı zamanda bölgedeki istihdam kapasitesinin artırılmasını da sağlayacaktır. Böylece Turok’un belirttiği ‘kişi-yer-iş’ üçlüsünün İMP tarafından tasarlanan projelerde dikkate alındığı görülmüştür. TOKİ ve KIPTAŞ tarafından planlanan projelerde ise, istihdamı artırmaya yönelik bir girişimin bulunmadığı anlaşılmıştır.

TOKİ, Küçükçekmece Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanan Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi’nde ise, bölgenin etrafında bulunan

potansiyellerden faydalanılmaya çalışıldığı, ancak proje kapsamında bölgenin cazip hale gelmesi için herhangi bir girişimin olmadığı tespit edilmiştir. Buna karşın, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi bünyesindeki “sosyal kalkınma programı” kapsamında istihdam dışında sağlık, bilgilendirme, sosyal aktivite programlarının da oluşturulduğu görülmektedir. Ancak bu programlardan sadece, TOKİ'nin Halkalı'da yaptığı konutlara taşınanların faydalanabildiği anlaşılmıştır. Bu durum, bölgede yaşamlarına devam eden eski kiracılar ile anlaşma sağlanamayan ailelerin bu haktan faydalanamadığını göstermektedir.

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili bir diğer sorun ise dönüşüm sürecinin başında verilen sözlerin yerine getirilmemesi, ev sahibi yapılacakları vaad edilen kiracılara herhangi bir hak sağlanmaması ve bu soruna yönelik herhangi bir çözümün düşünülmemesidir. Bununla birlikte proje kapsamında yeni konut alanına taşınan tapu sahiplerinin de aslında madur edildikleri görülmektedir. Mülk sahipleri konutlarının minimum değerleri karşılığında borçlandırılarak yeni konutlarına taşınmıştır. Borçları TÜFE'ye bağlanan aileler, borç taksitlerini ödeyemediklerinde konutlarından çıkmak zorunda kalmaktadır. Bu durumda önceden sahip oldukları konut hakkını da kaybetmişlerdir. Bu proje kapsamında sadece fatura sahibi olan gecekonduların kazançlı çıktığı düşünülebilir. Kaldı ki, bölgedeki muhtarlar ile yapılan görüşmeler, fatura sistemiyle konut sahibi yapma sisteminin haksız kazançlara yol açtığını göstermiştir.

Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi aynı zamanda Türkiye'deki bir başka çarpık sistemi daha göstermektedir. Gerek arsa sahibinin gerekse arsa üzerinde oluşacak potansiyel konut sahiplerinin ya da kamunun, hazinenin hakkını gasp ederek haksız kazanç elde eden gecekonduların sahipleri, Türkiye'deki konut sektörünün gelişim sürecinde 'af yasaları' ile hak sahibi haline getirilmiştir. Uygulamadaki kentsel dönüşüm projeleri ise, bu haksız kazanç sahiplerinin bir adım daha ileriye götürülerek yeni, modern konutlara erişimlerini sağlamaktadır. Türkiye'de orta gelir grubundan olan kişiler dahi konut sahibi olmak için, ancak konut kredileri aracılığıyla 20 yıl borçlandırılarak konut sahibi olabilirken, işgalciler gecekondularının enkaz bedelinden muaf tutularak konut sahibi olmaktadır.



Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Küçükçekmece Belediyesi ile yapılan iki görüşmede, özel sektörün Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki rolüne dair alınan çelişkili ifadeler, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nin süreç başında net olarak planlanmadan uygulamanın başladığını, projenin devamına yönelik olarak belirsizliklerin bulunduğunu, sürecin net kurgulanmadığını göstermiştir. Özel sektör ile yapılan görüşmeler ise, özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine katılması için dönüşüm projesi planlarının net bir şekilde özel sektöre sunulması gerektiğini göstermiştir. Bu durum, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nde görülen plan belirsizlikleri nedeniyle özel sektörün bu projeye sıcak bakmayacağını göstermektedir.

Özel sektör ile yapılan görüşmeler TOKİ, KİPTAŞ ve İMP'nin İstanbul'da kentsel dönüşüm projesi planladığı bölgelerde oluşturulacak kentsel dönüşüm proje ortaklıklarına katılmaya sıcak bakıldığını göstermiştir. TOKİ, KİPTAŞ ve İMP yetkilileri ile yapılan görüşmeler ise, sadece İMP'nin kentsel dönüşüm projelerinde özel sektör katılımına önem verdiğini, TOKİ'nin özel sektör katılımına dair net olmadığını, KİPTAŞ'ın ise özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine katılım gösteceğine dair inançları olmadığını göstermiştir. Türkiye'de özel sektörün, kamu sektöründen kentsel dönüşüm projelerinde üstlenmesini beklediği rollerin; sürece liderlik yapması, yönetmelikleri net olarak düzenlemesi, ortaklıkları oluşturması, ihalelerin profesyonel anlayışlı özel firmalara verilmesi, proje alanındaki mülkiyet sorununun çözülmesi, bürokratik sürecin azaltılması, özel sektör için kısa vadede maddi getirinin sağlanabilmesi olduğu tespit edilmiştir.

Özel sektör ise, organizasyon kabiliyeti, vasıflı teknik eleman gücü, kaynak yaratma potansiyeli gibi noktalarda oluşturulan ortaklıklarda rol alabilecektir. Araştırma kapsamında yapılan mülakatlardan kentsel dönüşüm projelerinde yer alacak özel sektörün, profesyonel anlayışta olmasının uzun vadeli ve büyük ölçekli olan kentsel dönüşüm sürecini başarıyla sürdürülebilmesi açısından önemli olduğu anlaşılmıştır. Aynı zamanda, yerel halkın güvenini kazanmak açısından da firmanın profesyonellik imajının etkili olduğu öğrenilmiştir.

Tüm bunlara ek olarak, yapılan görüşmeler, kamu sektörünün yoğun yapılaşmış bir alanı mülkiyet ve imar durumlarını düzenleyerek yeni yapılaşmaya hazır bir arsa haline getirmesi durumunda özel sektörün kentsel dönüşüm uygulamalarında yoğun yapılaşmaların yıkılıp yeniden yapılması ve boşaltılacak alanda yaşayan hak sahiplerinin kira bedellerinin karşılanması işlemlerini yürütülebileceğine işaret etmektedir. Bu durum, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesinin ikinci etabında uygulanacak yoğunluğu fazla olan Cennet-Kanarya bölgesinde özel sektörün önemli rol oynayabileceğini göstermektedir. Özel sektörün bu yaklaşımı, Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi'nin birinci etabında yer alan Ayazma-Tepeüstü bölgesindeki kiracı ve diğer madurlara yönelik olarak çözüm yollarının üretilebileceğine işaret etmektedir.

**Öneriler:**

- Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm sürecini takip edecek, kontrol altında tutacak ortaklık yapılarının geliştirilmesi gerekmektedir. Ortaklıkta yer alan aktörlerin rolleri süreç başında net olarak tanımlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projeleri süreç başında net olarak planlanmalı ve projelendirilmelidir. Oluşturulan proje, değişen koşullar gözönünde bulundurularak süreç içinde yeniden revize edilmeli, geçerliliği sağlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projelerinde oluşturulan ortaklıkların esneklik, düşünümsellik ve kapsamlılık anlayışına uygun geliştirilmesi gerekmektedir.
- Türkiye’de kamu sektörüyle beraber özel sektör, gönüllü sektör ve yerel halkın da katılımının sağlandığı çok aktörlü ortaklık anlayışı geliştirilmelidir. Özel sektörü kentsel dönüşüm projelerine dahil edebilmek için özel sektörün beklediği, birtakım teşviklerin sunulması gibi, cazip koşulların sağlanması gerekmektedir.
- Türkiye’de planlanan kentsel dönüşüm projelerinde fiziki boyut dışında ekonomik, sosyal, yönetsel boyutların da geliştirilmesi, ve başta TOKİ olmak üzere ilgili tüm kurumların sosyal sorumluluk anlayışını benimsemeleri gerekmektedir.

**KAYNAKLAR**

Altaban, Ö., Şenyapılı, T., (2002), “Konut politikası geliştirme çalışması: Ruhsatsız yapılaşmanın dönüşüm ve iyileştirme sorunları bulgular ve öneriler”, Konut Kurultayı: 22-23-24 Mayıs 2002 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, s. 303-316.

Andersen, H. S., (2004), “Konut alanlarında bozulma ve konut alanları yenileme stratejilerinde Avrupa ve Amerika deneyimleri”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 151-164.

Atkinson, R., (2004), “Kentsel dönüşüm, ortaklıklar ve yerel katılım: İngiltere deneyimi”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 87-98.

Bailey, N., (2004), “Konuta yönelik dönüşüm: Glasgow deneyimi”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 171-177.

Ball, M., Ny, L., L., Maginn, P. J., (2003), “Synergy in urban regeneration partnership: ‘Property Agents’ perspective”, Carfax Publishing.

Beswick, C., A., and Tsenkova S., (2008), [http://www.ucalgary.ca/UofC/faculties/EV/designresearch/projects/2001/Urban\\_Regeneration/chapter2.pdf](http://www.ucalgary.ca/UofC/faculties/EV/designresearch/projects/2001/Urban_Regeneration/chapter2.pdf)

Ceylan, Çağtaş, E. Ve Akın, Y., (2007), “Ayazma-Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi: Yaşama yeni bir pencereden bakın...”, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı, Düzey Matbaa, İstanbul.

Dinler, Z., (1998), “Ana ekonomik sorunlar, ekonomik düzen ve teorik çerçeve”, Mikro Ekonomi, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, s. 19.

Dünder, Ö., (2003), “Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir tartışma”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, s. 65-74.

Dünder, Ö., (2001), “Models of urban transformation: Informal housing in Ankara”, Cities, Vol. 18, No. 6, pp. 391-401.

Eraydın, A., (2002), “Konut politikası geliştirme çalışması: Kentsel arsa politikaları bulgular öneriler”, Konut Kurultayı: 22-23-24 Mayıs 2002 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, s. 121-146.

Eş, M., (2007), [http://www.bilgiyonetimi.org/cm/pages/mkl\\_gos.php?nt=163](http://www.bilgiyonetimi.org/cm/pages/mkl_gos.php?nt=163)

Göksu, A. F., (2002), Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Mimar Sinan Üniversitesi, Sempozyum.

Hague, C., (2004), “Konut alanlarının dönüşüm ve yenileme projelerinde başarı”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 178-186.

Hepşen, A., (2008), [http://www.alomaliye.com/2007/ali\\_hepsen\\_turkiyede\\_ipotekli.htm](http://www.alomaliye.com/2007/ali_hepsen_turkiyede_ipotekli.htm)

Karakurt, Tosun, E., (2008), [http://www.paradoks.org/makale/yil2\\_say2/ekarakurt.pdf](http://www.paradoks.org/makale/yil2_say2/ekarakurt.pdf)

Kuyucu, T., (2007), <http://www.mimdap.org/w/?p=3285%20-%2034k>

McCarthy, J., (2004), “Kentsel dönüşümde ortaklık pratiği”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 99-107.

Montagna, J., A., <http://www.yale.edu/ynhti/curriculum/units/1979/3/79.03.06.x.html>

Mühürdaroğlu, A., (2005), “De-Regulatory urban redevelopment policies in gecekondu areas in Turkey: The case of Dikmen Valley”, A Thesis Submitted To The Graduate School Sciences of Middle East Technical University, Ankara.

Noon, D., Smith-Canham, J. And Eagland, M., (2000), "Economic regeneration and funding", Urban Regeneration a Handbook, British Urban Regeneration Association, pp. 61-85.

Özdemir, D., (2007), "Kamu-özel sektör ortaklıkları ve yönetim", Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar – II, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, s. 313-333.

Özdemir, D., Özden, P. Ve Turgut, S., (2005), "Kentsel dönüşümde Avrupa deneyimi: Kuram ve uygulamaya ilişkin bir değerlendirme", Ege Mimarlık Dergisi, İzmir, 2005/1-53.

Roberts, P., (2000), "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration", Urban Regeneration a Handbook, British Urban Regeneration Association, pp. 9-36.

Spit, T., (2004), "Kamu-özel sektör ortaklıkları: kentsel yeniden yapılanma sürecinde gerilimli bir ilişki: Hollanda deneyimi", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 108-116.

Şahin, Z., (2003), "İmar planı değişiklikleri ve imar hakları aracılığıyla yanıltıcı (Pseudo) kentsel dönüşüm senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi örneği", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, s. 89-101.

Tekeli, İlhan, 1993, "Kentsel topraklarda mülkiyet kurumunun varlığının toplumsal sonuçları ve yeniden düzenleme olanakları üzerine", 4. Harita Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.

Turgut, S., Ceylan, Ç. E. Ve Akın, Y., (2007), "Küçükçekmece mekansal stratejik planı", Küçükçekmece Belediyesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm ve AR-Ge Şefliği, Düzey Matbaa, İstanbul.

TOKİ, (1994), Konut Politikaları ve Finansmanı, Yerel Yönetimin Geliştirilmesi Programı Raporlar Dizisi 3, s. 1-3.

Turok, I., (2004), "Kentsel dönüşüm: neler yapılabilir ve nelerden kaçınılmalı?", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 25-30.

Zoete, P., (2004), “Değişen toplumda sosyal konut hedefleri nasıl gerçekleştirilir?”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler) , Küçükçekmece Belediyesi yayını, İstanbul, s. 165-170

**INTERNET KAYNAKLARI VE EK KAYNAKLAR**

- [1] <http://www.englishpartnerships.co.uk/udcs.htm>, “Urban development corporations”, [11.02.2008].
- [2] [http://www.dsdni.gov.uk/index/urcdg-urban\\_regeneration/programmes\\_measures/special\\_measures\\_focusing\\_on\\_belfast\\_and\\_londonderry/udg.htm](http://www.dsdni.gov.uk/index/urcdg-urban_regeneration/programmes_measures/special_measures_focusing_on_belfast_and_londonderry/udg.htm), “Examples of urban development grant projects”, [11.02.2008].
- [3] <http://www.urban-research.net/consultants.jkimaryo.91paper1.html>, [12.02.2008].
- [4] [http://www.intes.org.tr/Dosyalar/IntesRaporlar/ins\\_raporu2.doc](http://www.intes.org.tr/Dosyalar/IntesRaporlar/ins_raporu2.doc), “İnşaat sektörünün tarihçesi”, [05.02.2008].
- [5] <http://www.konut.gov.tr/>, “Alt gelir grubuna yönelik konut sunumu ve kentsel dönüşüm”, [08.08.2007].
- [6] <http://www.toki.gov.tr/html/tanitim/kanun.pdf>, “2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu”, [17.01.2007].
- [7] [www.kentselyenileme.org](http://www.kentselyenileme.org/), “Portakal Çiçeği Vadisi projesi”, [09.10.2007].
- [8] [http://www.haber7.com/haber.php?haber\\_id=221711](http://www.haber7.com/haber.php?haber_id=221711), “Mortgage yasası meclisten geçti”, [14.01.2008].
- [9] <http://www.forumcentury21.com/smf/index.php?topic=8699.0;wap2>, “Türkiye’de konut piyasası”, [02.03.2008].
- [10] <http://emlak.webim.eu/?i=2874>, “Türkiye GYO pazarı, toplam getiri sıralamasında 15 ülke arasında 9’uncu sırada”, [09.02.2008].
- [11] <http://www.tumgazeteler.com/haberleri/ayazma/>, “Ayazmalılar sokakta kaldı”, [12.02.2008].
- [12] <http://www.sisliblediyesi.com/yeni/orgnzsyn/t1.asp?PageName=mahalleAyr&ID=20>, Kuştepe Mahalle Bilgileri, [12.02.2008].
- [13] [http://www.planlama.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=1527&Itemid=93](http://www.planlama.org/index.php?option=com_content&task=view&id=1527&Itemid=93), “İMP tanıtım bülteni”, [05.01.2008].



- [14] <http://www.arkitera.com/h18695-kentsel-baraka-projeleri.html>, “Kentsel ‘baraka’ projeleri”, [26.01.2008].
- [15] <http://www.toki.gov.tr/page.asp?id=36>. “Genel satış koşulları”, [17.01.2008].
- [16] İMP’den alınan 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı: Özel Planlama Alanları ve Özel Proje Alanları dökümanından faydalanılmıştır.
- [17] Yazar tarafından çekilen fotoğraflar.
- [18] 2007 yılında yazar tarafından İstanbul’da, 12 özel inşaat firmasıyla yapılan görüşmeler sonucu belirlenmiştir.

**EK 1****Yapılan Görüşme Bilgileri**

1. 04.12.2006 tarihinde Şehir Plancısı A. Faruk Göksu ile görüşme ve 07.12.2006 tarihinde mail aracılığıyla elde edilen bilgi.
2. 29.11.2007 tarihinde T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Uzmanı Banu Tantan ile görüşme. Yapılan görüşme sonucunda, TOKİ'nin İstanbul için planladığı kentsel dönüşüm projelerinin protokol yazıları temin edilmiştir.
3. 29.11.2007 tarihinde Küçükçekmece Belediyesi Jeoloji Mühendisi Akif Bilen ve Şehir Plancısı Bülent Babaoğlu ile görüşme.
4. 04.12.2007 tarihinde KİPTAŞ Mimar Faruk Demirci ile görüşme.
5. 17.12.2007 tarihinde İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi, Şehir Plancısı ve Kentsel Tasarım Uzmanı Şebnem Çınar ve Y. Mimar Melih Alper Akmehmet ile görüşme. Yapılan görüşme sonucunda, İMP tarafından hazırlanan "1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı: Özel Planlama Alanları ve Özel Proje Alanları"na erişilmiştir.
6. 19.12.2007 tarihinde İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi Şehir ve Bölge Plancısı Meksude Genç ile görüşme.
7. 29.01.2008 tarihinde Küçükçekmece İlçesi Altınşehir Mahalle Muhtarı Şevki Özbay ile görüşme.
8. 31.01.2008 tarihinde Küçükçekmece İlçesi Ayazma – Ziya Gökalp Mahalle Muhtarı Nizamettin Ada ile görüşme.

**EK 1**

9. 04.02.2008 tarihinde Küçükçekmece Belediyesi Jeoloji Mühendisi Akif Bilen'den telefon aracılığıyla bilgi alma.
10. 04.02.2008 tarihinde KİPTAŞ Mimar Faruk Demirci'den telefon aracılığıyla bilgi alma.
11. Şubat 2008'de İstanbul Kentsel Dönüşüm Projeleri Profilinde Yer Alan Bölgelerdeki Mahalle Muhtarlarından telefon ile dönüşüm alanındaki nüfus bilgisi tespit edilmeye çalışılmıştır. Ancak araştırmada, sadece dönüşüm alanındaki nüfus adedi belli olan bölgelerin nüfus adedi bilgisine yer verilmiştir.

## EK 2

**Türkiye’de kuruluşundan bu yana en az 1000 adet konut üreten özel firmalar  
(Capital, Ocak 2006):**

<b>Firma Adı</b>	<b>Kuruluş Yılı</b>	<b>Biten Konut Sayısı (adet)</b>
SOYAK	1961	50,000
MESA	1969	50,000
KİPTAŞ	1987	20,360
AY-TEK	1967	16,400
TEPE	1969	13,142
EKİNCİLER İNŞAAT	1967	12,622
ESTON YAPI	1998	10,000
EKŞİOĞLU	1950	8,350
NUROL İNŞAAT	1966	7,000
DUMANKAYA	1963	7,000
İHLAS	1990	6,024
SİNPAŞ	1974	5,000
ALARKO	1954	5,000
ACARLAR	1983	4,210
KC GROUP	2004	3,538
TEKNİK YAPI	1970	3,500
VARLIBAŞLAR	1997	3,000
DÜNDAR İNŞAAT	1994	3,000
GARANTİ KOZA	1948	2,236
TAŞYAPI	1985	2,000
AĞAOĞLU	1981	1,500
GÖKSU EVLERİ KOOP.	1999	1,328
KEMER GRUBU	1986	1,275
YAPI KREDİ KORAY GYO	1998	1,000
İNANLAR	1965	1,000

**EK 3**

Yıldız Teknik Üniversitesi

Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / Kentsel Dönüşüm ve Planlama

(\* )Nilşah KÖMÜRCÜOĞLU

Tez Yürütücüsü: Yrd. Doç. Dr. Yiğit EVREN

İrtibat Bilgileri: 0 532 255 94 55 (\*) – 0 212 236 32 65 (\*) - 0 212 259 70 70 dahili: 2388 (YTÜ-

Y.EVREN)

“Türkiye’de Konut Alanlarında – Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm” konulu tez çalışmamda kullanılmak üzere düzenlenen bu anket çalışması, Türkiye’deki konut sunumunda ağırlıklı rol oynayan özel sektörün, son dönemlerde önem kazanan kentsel dönüşüm çalışmalarına bakış açısını öğrenmeyi ve özel sektörün bu çalışmalara katılması için ne gibi koşulların gerektiğini tespit etmeyi amaçlamaktadır. Anket 20 sorudan oluşmakta olup, soruları parantez içindeki uyarıları dikkate alarak cevaplandırmanız rica edilmektedir. Anket sırasında elde edilen bilgiler kesinlikle gizli tutulacak; ancak, genel değerlendirme içinde firma bilgilerine yer vermeden yorumlanacaktır. Vereceğiniz bilgiler araştırmanın sağlıklı bir veritabanına oturması ve tutarlı olması açısından büyük önem taşımaktadır. Göstereceğiniz ilgiye ve hassasiyete çok teşekkür ederim.

**ŞİRKET ADI:** .....

Anketi Yanıtlayan Kişi .....

Firmadaki görevi ve irtibat bilgileri

.....

**Şirketin Yapısı:**

1. Kuruluş yeri ..... ve yılı .....
2. Bugüne kadar şirketinizin ürettiği toplam konut sayısı nedir? .....  
adet
3. İşletmeniz ilk kurulduğunda faaliyet konusu ne idi?  
a) konut üretimi                      b) diğer  
.....  
.....
4. 2005 yılında şirket ne kadar ciro elde etti? .....
5. Son 5 yılda dış finansman kaynağı kullanma girişiminiz oldu mu?  
a) evet (lütfen vade türünü belirtiniz)  
.....  
..... b) hayır

**EK 3**

Yıldız Teknik Üniversitesi

Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / Kentsel Dönüşüm ve Planlama

(\*)Nilşah KÖMÜRCÜOĞLU

Tez Yürütücüsü: Yrd. Doç. Dr. Yiğit EVREN

İrtibat Bilgileri: 0 532 255 94 55 (\*) – 0 212 236 32 65 (\*) - 0 212 259 70 70 dahili: 2388 (YTÜ-Y.EVREN)

6. Kredi bulmakta problemler yaşıyor musunuz?

a) evet (lütfen açıklayınız)

.....

..... b) hayır

7. Şirket bir kalite belgesine sahip mi?

a) evet (lütfen açıklayınız)

.....

..... b) hayır

**Firmanın Faaliyetleri:**

8. Şirket gelirlerinin ne kadarı konut üretiminden sağlanıyor? (yüzde olarak belirtiniz)

.....

.....

9. Yurt dışında gerçekleştirilen/uygulanmakta olan konut projeleriniz var mı?

a) evet (lütfen açıklayınız)

.....

.....

b) hayır

10. Bu güne kadar Türkiye’de hangi illerde konut ürettiniz?

.....

.....

11. Bu bölgeleri seçmenizde ne gibi kriterler belirleyici oldu?

.....

.....

**EK 3**

Yıldız Teknik Üniversitesi

Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / Kentsel Dönüşüm ve Planlama

(\*)Nilşah KÖMÜRÇÜOĞLU

Tez Yürütücüsü: Yrd. Doç. Dr. Yiğit EVREN

İrtibat Bilgileri: 0 532 255 94 55 (\*) – 0 212 236 32 65 (\*) - 0 212 259 70 70 dahili: 2388 (YTÜ-

Y.EVREN)

12. İstanbul'da konut projeleri için hangi bölgeleri tercih ediyorsunuz?

..... Neden?

.....  
.....

13. Önümüzdeki yıl hangi bölgelerde ve hangi gelir grubuna yönelik konut projesi üretmeyi planlıyorsunuz?

.....  
.....

14. Bir konut projesinin gerçekleştirilme sürecinde (projelendirme, uygulama ve satış) ne gibi güçlükler ile karşılaşıyorsunuz? (Önem sırasına göre belirtiniz)

- .....
- .....
- .....

15. Uyguladığınız projelerde: Ortalama proje alanı büyüklüğü nedir? Proje başına ortalama konut birim sayısı nedir? Bu ölçümlerin belirlenmesinde hangi kriterler etkili olmuştur?

.....  
.....  
.....  
.....

**EK 3**

Yıldız Teknik Üniversitesi

Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / Kentsel Dönüşüm ve Planlama  
(\* )Nilşah KÖMÜRÇÜOĞLU

Tez Yürütücüsü: Yrd. Doç. Dr. Yiğit EVREN

İrtibat Bilgileri: 0 532 255 94 55 (\*) – 0 212 236 32 65 (\*) - 0 212 259 70 70 dahili: 2388 (YTÜ-  
Y.EVREN)

16. Bugüne kadar gerçekleştirdiğiniz konut projelerinde, kamu kurumları, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, yerli veya yabancı şirketler gibi diğer kurumlarla ortaklık kurdunuz mu?

a) evet (lütfen açıklayınız)

.....

..... b) hayır

**Kentsel Dönüşüm:**

17. Bugüne kadar herhangi bir kentsel dönüşüm projesinde yer aldınız mı?

a) evet (lütfen açıklayınız)

.....

b) hayır (gerekçesini belirtiniz)

.....

18. İstanbul'da yeniden yıkılarak yapılacak bir alan olduğunu farz edelim. Bu alanda konut üretimi amaçlı bir kentsel dönüşüm çalışmasının yapılması öngörülüyor. Farklı şahısların üzerinde mülkiyet hakkının bulunduğu (yani mülkiyet deseninin parçalı olduğu) bu alanda yapılacak bu kentsel dönüşüm projesinin şirketiniz açısından cazip olması aşağıdaki koşullardan hangilerine bağlıdır? Lütfen boşlukları doldurunuz ve önem sırasına göre numara veriniz. (Listede verilenlerin dışında belirtmek istediğiniz başka koşullar var ise lütfen ekleyiniz.

a) Minimum proje alanı büyüklüğü. .... m2

b) Minimum birim sayısı. .... adet

c) Minimum mülk sahibi sayısı. .... adet

d) Arsa bedelinin toplam inşaat maliyetleri içindeki oranı. .... %



**EK 3**

Yıldız Teknik Üniversitesi

Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / Kentsel Dönüşüm ve Planlama

(\*)Nilşah KÖMÜRCÜOĞLU

Tez Yürütücüsü: Yrd. Doç. Dr. Yiğit EVREN

İrtibat Bilgileri: 0 532 255 94 55 (\*) – 0 212 236 32 65 (\*) - 0 212 259 70 70 dahili: 2388 (YTÜ-Y.EVREN)

e) Proje alanının konumu ve yakın çevre özellikleri. (Lütfen açıklayınız.)

.....  
.....

f) Proje alanı için verilen yeni imar hakları. (Lütfen açıklayınız.)

.....  
.....  
.....

g) Dönüşümü gerçekleştirecek ortaklık yapılarının kurulmuş olması. (Kamu, yerel yönetim, sivil toplum kuruluşları...vb.) (Lütfen açıklayınız.)

.....  
.....

19. Kentsel Dönüşüm uygulamalarında ortaklık yapıları için ne gibi önerileriniz olabilir?

.....  
.....  
.....

20. İstanbul'da hangi bölgelerde konut amaçlı kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilir?

Neden?

.....  
.....

21. Kentsel dönüşüm hakkında eklemek istediğiniz konular var mı?

.....  
.....  
.....

İlginize teşekkür ederiz.

**ÖZGEÇMİŞ**

Doğum Tarihi	25.01.1980	
Doğum Yeri	Denizli	
Lise	1990-1997	Denizli Anadolu Lisesi
Lisans	1998-2002	Pamukkale Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü
Yüksek Lisans Fakültesi	2004-2007	Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı

**Çalıştığı kurumlar**

04.1999-11.1999	Denizli Sanayi Odası, Avrupa Birliği Bilgi Bürosu Koordinatörü ve Halkla İlişkiler Sorumlusu
11.2002-06.2004	ExecuTrain Eğitim Merkezi, İstanbul. Satış ve Pazarlama Sorumlusu
03.2005-04.2006	EMLAKCHI Gayrimenkul Yatırım ve Pazarlama Ltd. Şti. Satış ve Pazarlama Sorumlusu