

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA FİKİRTEPE'DE KARŞILAŞILAN
EN ÖNEMLİ PROBLEMLERİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mahmoud M. J. ABUAWAD

İnşaat Mühendisliği Ana Bilim Dalı

İnşaat Mühendisliği Programı

ARALIK 2015

T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA FİKİRTEPE'DE KARŞILAŞILAN
EN ÖNEMLİ PROBLEMLERİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mahmoud M. J. ABUAWAD

Y1213.090001

İnşaat Mühendisliği Ana Bilim Dalı

İnşaat Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Mehmet Fatih ALTAN

ARALIK 2015



T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi

Enstitümüz İnşaat Mühendisliği Ana Bilim Dalı İnşaat Mühendisliği Tezli Yüksek Lisans Programı Y1213.090001 numaralı öğrencisi Mahmoud M.J ABUAWAD 'ın "KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA FİKİRTEPE'DE KARŞILAŞILAN EN ÖNEMLİ PROBLEMLERİN İNCELENMESİ" adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 01.12.2015 tarih ve 2015/27 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından *Y. Bulut* ile Tezli Yüksek Lisans tezi olarak *Kabul* edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi :23/12/2015

1)Tez Danışmanı : Doç. Dr. Mehmet Fatih ALTAN

2) Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Sepanta NAİMİ

3) Jüri Üyesi : Doç. Dr. Fethullah CANPOLAT

[Handwritten signatures of the jury members]

Not: Öğrencinin Tez savunmasında **Başarılı** olması halinde bu form **imzalanacaktır**. Aksi halde geçersizdir.

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “ KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA FİKİRTEPE’DE KARŞILAŞILAN EN ÖNEMLİ PROBLEMLERİN İNCELENMESİ ” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya ’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim. (23/12/2015)

Aday / İmza

ÖNSÖZ

Yeni Türkiye yolunda farklı sektörlerde değişime yol açılmıştır. Bugünkü Türkiye, güçlü, imkânlarla sahip ve sorunu olmayan bir insana muhtaçtır. Bunu engelleyen Türkiye’de mevcut ve yaygın olan problemlerin, özellikle gecekonduların acilen çözülmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra Marmara Bölgesi’nde 1999 yılında gerçekleşmiş olan ve aynı bölgede yeniden beklenen deprem, değişim sürecinin hızını son raddeye ulaştırmıştır.

Söz konusu problemlerin çözülmesini hedefleyen yetkili kurumlar uygun planları hazırlayıp uygulayarak sorunları ortadan kaldırma aşamasına geçmiştir. Buna ilave olarak bütün alakalı bilgileri araştırmacılara kolayca sağlanmaktadır.

Bu çalışmadaki bilgileri sağlayan İBB, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI’na teşekkür etmek istiyorum.

Her zaman bana destek ve umut veren, bu dünyada varlığımın sebebi olan annem ve babama, kardeşlerime, hayat yolculuğunda yanımdakiler eşim ve çocuklarıma, çalışma sırasında bana destek olan tüm arkadaşlarıma bu çalışmayı ithaf ediyorum.

Sarf ettikleri emek ve verdikleri destek için

Teşekkür ederim.

ARALIK 2015

Mahmoud M.J ABUAWAD

İnşaat Mühendisi

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xiii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xv
ŞEKİL LİSTESİ.....	xvii
ÖZET.....	xix
ABSTRACT	xxi
1. GİRİŞ	1
1.1 Neden Türkiye.....	3
1.2 Çalışma’da Anlatılan Konular	3
2. KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜME GENEL BAKIŞ.....	5
2.1 Kent Kavramının Tanımı	5
2.2 Kentleşme Tanımı	6
2.3 Kentleşme Nedenleri.....	6
2.3.1 Çekici nedenler.....	7
2.3.1.1 Ekonomik nedenler	7
2.3.1.2 Teknolojik nedenler	7
2.3.1.3 Psikolojik nedenler	7
2.3.2 İtici nedenler.....	7
2.3.2.1 Sosyal nedenler	7
2.4 Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı ve Tarihçesi.....	8
2.4.1 Kentsel dönüşüm kavramının tanımı	8
2.4.2 Kentsel dönüşüm tarihçesi	9
2.4.2.1 Avrupa’da kentsel dönüşüm tarihçesi	9
2.4.2.2 Amerika’da kentsel dönüşümü tarihçesi	9
2.4.2.3 Türkiye’de kentsel dönüşümü tarihçesi	9
2.5 Kentsel Dönüşümün İçinde Barındırdığı Uygulamalar:	10
2.5.1 Kentsel yenileme	10
2.5.2 Soylulaştırma	10
2.5.3 Sağlıklaştırma.....	11
2.5.4 Koruma.....	11
2.5.5 Yeniden canlandırma	12
2.5.6 Yeniden geliştirme	12
2.5.7 Düzenleme.....	12
2.5.8 Temizleme.....	12
2.5.9 Boşlukları doldurarak geliştirme.....	12
2.5.10 Tazeleme veya parlatma.....	12
2.6 Kentsel Dönüşüm Hedefleri ve Stratejileri	13
2.7 Kentsel Dönüşüm Projeleri Başarı Faktörleri	14
2.8 Kentsel Dönüşümün Uygulamaları, Yaklaşımı ve Yöntemleri.....	14
2.8.1 Kentsel dönüşüm yöntemleri.....	15
2.9 Kentsel Yaşam Kalitesinin Geliştirilmesi	16

3. TÜRKİYE’DE GECEKONDU OLGUSU VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	19
3.1 Gecekondu Tanımı ve Özellikleri	19
3.1.1 Gecekondu ortak özellikleri	20
3.2 Gecekondu ve Göç İlişkisi	20
3.3 Türkiye’de Gecekondu Ortaya Çıkışı ve Nedenleri	21
3.3.1 Gecekondu olgusunu oluşturan en önemli nedenler	22
3.4 Gecekondu Olgusunu Bitirmek İçin Çıkarılan En Önemli Yasalar ve Politikalar.	23
3.4.1 Planlı dönemde gecekondu politikaları	23
3.4.2 775 Sayılı gecekondu yasası ile izlenen politikalar	24
3.4.3 1980 Sonrası af yasaları	25
3.5 Gecekondu Sorununa Bir Çözüm: “Kentsel Dönüşüm”	25
3.5.1 Yıllara göre Türkiye’deki kentsel dönüşüm dönemleri.....	27
3.6 Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İrdelenmesi.....	30
3.6.1 Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde tartışılan konular, hedefler ve süreçler	30
3.6.2 Kentsel dönüşüm projeleri hazırlık aşamasındaki yapılması gereken işler	31
3.6.3. Kentsel dönüşüm projesi uygulama aşamasında yapılması gereken işler	32
3.7 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri	32
3.7.1 Kuştepe kentsel dönüşüm proje örneği	33
3.7.2 Portakal Çiçeği Vadisi projesi (Ankara)	34
3.7.3. Dikmen Vadisi projesi (Ankara)	35
3.7.4. Eski Altındağ kentsel dönüşüm projeleri (Ankara).....	35
3.7.5. Zafer Meydanı projesi (Bursa)	35
3.7.6. Dericiler projesi (Bursa).....	36
3.7.7. Hacı Bayram çevre düzenleme projesi (Ankara)	37
3.7.8. Zağnos ve Tabakhane Vadileri kentsel dönüşüm projeleri (Trabzon)	37
4. FIKIRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	39
4.1 Fikirtepe’nin Konumu	39
4.2 Fikirtepe’nin Tarihçesi	40
4.2.1 Antik dönem.....	41
4.2.2 Osmanlı dönemi	42
4.2.3 Cumhuriyet dönemi.....	44
4.3 Fikir Tepenin İkliminin, Yapısının ve Zemininin Analizi	47
4.3.1 Eş yükselti analizi.....	47
4.3.2 Eğim analizi	48
4.3.3 Bakı analizi.....	48
4.3.4 İklim özellikleri.....	49
4.3.4.1 Sıcaklık ve rüzgâr	49
4.3.4.2 Yağış ve nem.....	50
4.3.4.3 Güneşlenme ve buharlaşma.....	51
4.3.5 Kaya ve zemin gruplarının jeoteknik özellikleri	51
4.3.5.1 Zeminler	51
4.3.5.2 Alüvyonlar.....	51
4.3.5.3 Kaya türleri.....	52
4.3.6 Depremsel aktiflik	53
4.4 Demografik Yapı Analizi	54
4.4.1 Nüfus yapısı.....	54
4.4.2 Hane halkı büyüklüğü	55

4.4.3 Nüfus yoğunluğu	55
4.4.4 Nüfus ve göç hareketleri	55
4.4.5 Alan kullanımını analizi	56
4.4.6 Arazi kullanımını analizi	57
4.4.8 Bina analizi.....	59
4.4.8.1 Bina cinsi.....	59
4.4.8.2 Bina durumu.....	59
4.4.8.3 Kat adedi	60
4.4.8.4 TAKS değeri	61
4.8.4.5 KAKS değeri	62
4.4.10 Parsel büyüklüğü ve cephe uzunluğu	63
4.5 Mülkiyet Analizi	65
4.5.1 Arazi sahipliği	65
4.5.2 Arazi değerleri.....	66
4.6 Ulaşım ve Yol Ağları	67
4.6.1 D-100 Devlet karayolu (E-5)	67
4.6.2 O-1 Bağlantı yolu.....	67
4.6.3 Mandıra Caddesi	67
4.6.4 Hızır Bey Caddesi	68
4.6.5 Yumurtacı Abdi Bey Caddesi	68
4.6.6 Merdivenler	68
4.7 Fikirtepe’de Kentsel Dönüşüm	69
4.7.1 Fikirtepe’de kentsel dönüşümün nedenleri	70
4.7.2 Fikirtepe projesinden beklentiler	70
4.7.3 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin hedefleri	70
4.8 Fikirtepe Bölgesi’ndeki Planlama Çalışmaları.....	70
4.8.1 Üst ölçekli planlarda Fikirtepe bölgesi	71
4.8.1.1 Üst ölçekli planlar yaklaşımları	71
4.8.1.2 Üst ölçekli planlar hedefi ve stratejileri	72
4.8.2 İslah imar planlarında Fikirtepe bölgesi.....	72
4.9 Fikirtepe Bölgesin’deki Arazi Kullanım Problemi Çözüm Alternatifleri.....	74
4.9.1 Şehir planlama müdürlüğü tarafından hazırlanan özel proje alanı tasarım alternatifleri	75
4.9.1.1 Birinci alternatif (ayrık nizam yapı düzeni).....	75
4.9.1.2 İkinci alternatif (bitişik nizam yapı düzeni).....	77
4.9.1.3. Üçüncü alternatif (karma yapı düzeni).....	78
4.9.2 İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan öneri çalışması	80
4.9.3 Gelişme şeması genel ilkeleri.....	82
4.9.4 Ulaşım çözümlenmeleri ve alan kullanımı ilişkisi	83
4.9.5 Genel alan kullanımları	85
5. FİKİRTEPE İÇİN HAZIRLANMIŞ PLANLARIN UYGULANMASINDAN SONRAKİ DURUMUN İNCELENMESİ	87
5.1 Düzenleme Sonrası Arazi Kullanımı Büyüklükleri	87
6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	91
6.1 Fikirtepe’de En Önemli Sorunlar	94
6.2 Yanlış Arazi Kullanımı Problemi.....	94
6.3 Öneriler	99
KAYNAKLAR	101
EKLER.....	103
ÖZGEÇMİŞ.....	108

KISALTMALAR

İBB: İstanbul Büyük Şehir Belediyesi

İTÜ: İstanbul Teknik Üniversitesi

KAKS: Kat Alan Kat Sayısı

TAKS: Taban Alanı Kat Sayısı

İHT, İHTr: İmar Hakları

MÖ: Milattan Önce

DOP: Düzenleme Ortaklık Payı

İÖO: İlköğretim Okulu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 : Planlama alanı hane halkı büyüklüğü.....	55
Çizelge 4.2 : Planlama alanı yoğunluk değerleri	55
Çizelge 4.3 : Alan kullanımı	57
Çizelge 4.4: Zemin kat fonksiyon dağılımı.....	58
Çizelge 4.5 : Bina cinsi	59
Çizelge 4.6: Bina durumu	59
Çizelge 4.7 : Kat adetleri	60
Çizelge 4.8 : TAKS dağılımı	62
Şekil 4.10 : KAKS dağılımı	63
Çizelge 4.9 : KAKS dağılımı	63
Çizelge 4.10 : Parsel büyüklükleri dağılımı.....	64
Çizelge 4.11 : Parsel cephe uzunlukları dağılımı.....	65
Çizelge 4.12 : Mülkiyet durumu	66
Çizelge 4.13 : Mevcut arazi kullanım hesaplarının alternatifler ile karşılaştırılması	80
Çizelge 4.14 : Mevcut arazi kullanım hesaplarının alternatifler ile karşılaştırılması	80
Çizelge 5.1 : Düzenleme sonrası öngörülen arazi kullanımı değer ve oranları	87
Çizelge 5.2 : Düzenleme sonrası düzenleme ortaklık payı (DOP) oranları	88
Çizelge 5.3 : Düzenlemenin öncesi ve sonrası yapılaşmaya esas alan büyüklüklerinin karşılaştırması	88
Çizelge 5.4 :Düzenleme sonrası arazi kullanımına bağlı maliyet-kazanç değerlendirmeleri	89
Çizelge 5.5: Düzenleme sonrası yapılaşma katsayıları.....	90
Çizelge 6.1 : Alan kullanımı	95
Çizelge 6.2 : Mevcut arazi kullanım hesaplarının alternatifler ile karşılaştırılması ..	98

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 : Fikirtepe mahallesinin alt yapısını gösteren bir fotoğraf.....	2
Şekil 3.1 : Zafer Meydanı projesini (Bursa) gösteren bir fotoğraf	36
Şekil 3.2 : Dericiler projesinin planını (Bursa) gösteren bir fotoğraf.....	37
Şekil 3.3 : Hacı Bayram ve çevresini gösteren bir fotoğraf.....	37
Şekil 4.1 : Fikirtepe yerleşmesinin mekansal konumu	40
Şekil 4.2 : Eş yükselti analizi.....	47
Şekil 4.3 : Eğim analizi.....	48
Şekil 4.4 : bakı analizi.....	49
Şekil 4.5 : İstanbul ve Kadıköy'ün hakim rüzgar yönü	50
Şekil 4.6 : Deprem bölgeleri.....	54
Şekil 4.7 : Bina cinsi	59
Şekil 4.8 : Kat adetleri	60
Şekil 4.9 : TAKS dağılımı	61
Şekil 4.11 : Parsel büyüklükleri dağılımı.....	64
Şekil 4.12 : Mülkiyet Durumu	65
Şekil 4.13 : Mandıra caddesi.....	68
Şekil 4.14 : Hızır Bey caddesi.....	68
Şekil 4.15 : Merdivenli yaya yolu örneği.....	69
Şekil 4.16 : Fikirtepe bölgesindeki yapılan Islah plan bölgeleri.....	73
Şekil 4.17 : I.Alternatifin 3 boyutlu tasarımı	76
Şekil 4.18 : Ayrık Nizam yapı düzeni.....	77
Şekil 4.19 : II. Alternatifin 3 boyutlu tasarımı.....	78
Şekil 4.20 : III. Alternatifin 3 Boyutlu Tasarımı	79
Şekil 4.21 : Kurbağalıdere yakın çevresi rekreasyon alanı.....	83
Şekil 4.22 : Rekreasyon alanı yakın çevresi konut-ofis-ev ofis bölgesi	83
Şekil 4.23 : Proje alanı öneri ulaşım şeması	84
Şekil 4.24 : Küçük sanayi fonksiyonu yerine önerilen ofis-rezidans-turizm alanı	85
Şekil 4.25: Mandıra caddesi boyunca uzanan ticaret-hizmet-konut aksı.....	85
Şekil 6.1 : Binaların kat adedini gösteren fotoğraf	92
Şekil 6.2 : Bölgedeki kullanılmış olan bitişik nizam	92

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA FİKİRTEPE’DE KARŞILAŞILAN EN ÖNEMLİ PROBLEMLERİN İNCELENMESİ

ÖZET

Bu çalışma kent, kentleşme, gecekondulaşma olgusunun genel anlamını ve kentsel dönüşümü anlatmakta, sebeplerinden ve ortaya çıkmasından bahsetmektedir. Ardından Avrupa’dan ve Türkiye’den bazı gecekondular örneklerini gösterdikten sonra İstanbul’daki en ünlü ve en tartışmalı gecekondular bölgesini detaylı bir şekilde anlatmaktadır.

Bir yandan Fikirtepe’nin coğrafi yerine, iklimine, zemin ve kaya türlerine göz atan çalışma, diğer yandan Fikirtepe’nin ne zaman ve nasıl büyük bir gecekondular bölgesi olduğunu, gecekondular olarak en büyük problemlerini, kentsel dönüşüm projesinin başlamasını, proje kapsamında hangi problemleri çözeceğini, nasıl çözeceğini ve çözüm alternatiflerini detaylı ve rakamsal olarak incelemektedir.

Çalışmanın ana amacı ve hedefi, Türkiye’nin genelinde yaygın olan ve yanlış stratejilerin uygulanmasından kaynaklanan gecekondulaşma olgusunu ve gecekondular mahallelerini yakından inceleyip, nihai çözümler üretmektir.

Doğru bilgiler toplayabilmek için farklı devlet kurumları ziyaret edilerek istenen bilgiler yetkili ve güvenli kaynaklardan alınmıştır. Alınmış olan bilgileri çalışma alanından takip etmek için Fikirtepe bölgesi ziyaret edilmiş ve orada sürdürülmekte olan bazı projeler yakından görülmüştür.

Türkiye’nin büyük şehirlerinde olduğu gibi İstanbul’da da gecekondular olgusu erken yıllarda başlamıştır. Özellikle de sanayi devriminin hemen sonrasında hızlanmıştır. Tabii ki Fikirtepe’nin coğrafi konumundan dolayı göçmenler burayı hedef alarak yerleşmeye başladılar, böylece yıllar gittikçe nüfus aşırı derecede arttı ve bunun neticesi olarak Fikirtepe’deki az miktarda mevcut ve kalitesiz olan hizmetler yetersiz hale gelmiştir. Bunun yanında plansız, yasa dışı yapılan ve yaşam standartlarına uygun olmayan gecekondular evler bölgenin sakinleri için büyük bir tehdit olmuştur. Özellikle İstanbul büyük bir depremin riski altında ve söz konusu bölge Marmara fay hattı üzerinde olunca, risk daha da büyük olmaktadır. Buna istinaden, Fikirtepe’yi modern bir mahalleye dönüştürmek ve depreme dayanıklı bir bölge inşa etmek hedefleyerek yetkili kurumlar gerekli planları hazırlayıp uygulamaya başlamıştır.

Bölgedeki en büyük var olan sorun, yanlış arazi kullanımıdır. Söz konusu problemin iç göç hareketi nedeniyle ortaya çıktığı düşünülmektedir. Yanlış arazi kullanımı Fikirtepe’deki genel veya bütün problemlerin temel nedeni olabilir çünkü göçmenler bölgeye yasa dışı bir şekilde yerleşince temel hizmetlere aldirmayarak barınabilecekleri herhangi bir yapı arayışında oluyorlardı. Bunun da beraberinde oradaki hizmetlerin yetersizliği, yolların darlığı ve yıpranmışlığı görülmüştür.

Çalışmada bütün problemler detaylı bir şekilde incelenmiş ve son kısımda da üretilen çözümler gösterilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gecekondulaşma, Fikirtepe gecekondular, Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, Gecekondular

THE RESEARCH OF THE MOST IMPORTANT PROBLEMS WHICH FACED IN THE FIKIRTEPE IN THE CONTEXT OF URBAN RENEWAL

ABSTRACT

This study presents city, urbanization, squatting and urban renewal in general terms. It refers reasons and emergence of it. It shows some samples of shanty houses from Europe and Turkey and gives details about Fikirtepe the most famous squatting area in Istanbul.

This study not only introduce geographical place, climate, soil and rock types of Fikirtepe, also provides insight about its total area, when and how Fikirtepe has become a slum?, most important problems as a squatting area, when the urbanization project start there?, what are the problems it will be resolved in the framework of the project and how it will be resolved, actions on target and solution alternatives in details and figures.

Main purpose of this study is see the slums closely and providing solutions for shanty houses areas and squattings, which had been emerged in most parts of Turkey due to wrong urbanization strategies.

To get the correct information all informations were gathered from authorized and reliable persons at state institutions. Fikirtepe area was visited and some ongoing projects were observed closely to evaluate gathered information.

Squatting fact was started at very early years as other big cities of Turkey and stepped up after industrial revolution. Due to location of Fikirtepe, it has been one of the best places to settle for many migrants and this over the years caused high increase of population. As a result, all insufficient services became useless. On the other hand, all illegal shanty houses, non-compatible with the conditions of life houses, which were built without any plan, were threaten for local people. Especially the fault line that takes place under the area increases the level of threat significantly. Based on these facts, transforming Fikirtepe to a modern neighborhood with earthquake resistant buildings was carried into effect by authorized corporations.

Major problem at Fikirtepe neighborhood is wrong usage of land. Subject problem created domestic migration movement. Most probably, the wrong usage of land is the main reason for illegal settlement of migrants to area by ignoring range basic services. It causes lack of services.

This study shows all problems in details and at the last chapter of it suggests possible solutions.

Key words: Squatters, Fikirtepe, Fikirtepe urban renewal project, slums

1. GİRİŞ

Dünya, sanayi devriminden sonra her alanda yükseliş ve hızlı ilerleme yaşamıştır, nüfus artışına bağlı iş gereksinimleri, yeme, içme, değişik refah araçları ve en önemlisi sosyoekonomik durumuna bakmaksızın uygun barınak gibi insan ihtiyaçlarında artış hala daha yaşanmaktadır. Barınak konusundaki elemanları sonraki bölümlerde biraz detaylı anlatmak üzere şimdi kısaca örnek vermek gerekirse:

- Topluluk için uygun yer seçilmesi, modern insana uygun yer seçilmesi için temel hizmetler gibi bir sürü kriter bulunmaktadır.
- İçinde oturan insanlara huzur ve güven vermek üzere bu yerleri en iyi şekilde planlamaktır. Örnek olarak; gelecekte değişiklik yapılmaya hazır bir alt yapıyı planlama, iyi bir kent planlaması ve tezin konusu Türkiye üzerinde olması nedeniyle çevre tabiatı ve sorunlarını (depremler gibi) kapsamaktadır.
- Sürekli bakım ile bu altyapı ve planın mümkün olabilecek en uzun süre mevcudiyetini koruması.

Eğitim, iş ve konfor arama amacı ile yapılan iç göç birçok toplumda özellikle gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümde en önemli etkidir; zira kırsal bölgelerin genç nüfusu, dış dünyaya açılmak, daha iyi eğitim ve iş fırsatlarını bulmak da istemektedir, kısacası bu bir geleceği arama süreci ve ilk adımı büyük şehirde yaşama isteğidir. Genelde büyük şehirlere göç edenler ekonomik nedenlerden dolayı düşük fakir veya orta dereceli sosyoekonomik mahallelerde yaşamayı tercih eder, bunun nedeni ise düşük kiralar ve zengin mahallelere göre daha düşük masraflardır fakat bu nüfus yoğunluğu modern ve planlı temellerle yapılmayan zayıf alt yapı üzerine büyük bir yük oluşturur.

Kentlerde yaşanan, insanların yaşam kalitesini düşüren ve yaşamını zorlaştıran başlıca neden hızlı ve plansız kentleşmedir. Bu da iş fırsatların ve mevcut konut arzının yetersiz kalması, gecekondulaşma, doğal kaynakların sorumsuz bir biçimde tüketimi, doğal afetlere karşı tedbir alınmaması ve bu şekilde insanların hayatının tehlikeye maruz kalması, trafik sorunu, suç oranı artması, toplumdaki sosyal dengesizliğin giderek artması gibi sorunlar oluşturmaktadır.

Tahmini olarak dünya nüfusunun yarısından fazlası şehirlerde yaşıyor ve her üç kentliden biri kentlerin yoksul mahallelerinde yaşamaktadır.

2010-2011'de Birleşmiş Milletler tarafından çıkan bir rapora göre, gelişmekte olan bölgelerde 1990 ile 2010 yılları arasında büyük şehirlerin fakir bölgelerinde yaşayan insanların oranı %32.7 olarak tespit edilmiştir. Oran Sahra Altı Afrika ülkelerinde %61'e kadar çıkmıştır. Söz konusu oranın bazı Asya ülkelerinde özellikle Doğu Asya ülkelerinde %28.2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki resim Fikirtepenin altyapısının durumunu anlatmaktadır.



Şekil 1.1 : Fikirtepe mahallesinin alt yapısını gösteren bir fotoğraf

Yukarıda bahsedilen nedenleri dikkate alarak ve göç durmayacağına göre şehir ve o mahalleleri doğru temeller üzerine yeniden yapılandırmanın ihtiyacı gün geçtikçe artmaktadır. Bu teori Türkiye'deki gerçeklerle tam olarak uyumaktadır, Türkiye özellikle İstanbul bölgesi aktif deprem bölgesi olunca büyük insan ve maddi hasara uğramadan bir an önce o gecekondu mahalleler reform edilmelidir.

Toplum, doğru plan temellerine uyması yaşam kalitesinin ana kriteridir. Toplumun sorunlarına adil çözüm bulmak için bu doğru plan temelleri toplumun ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel yönleri dikkate almalıdır, o da toplumun tüm yetkililerinin birlikte çalışması ile olabilmektedir. Buradan tezin konusunun (Kentsel dönüşüm) önemi ortaya çıkar.

1.1 Neden Türkiye

Bu çalışmada Türkiye'den bahsetmemizin en önemli nedenleri aşağıdaki gibi gösterilmektedir:

- Türkiye çok eski bir uygarlığın sahibidir. Bu nedenle Türkiye'nin çoğu kentlerinde tarihi eserler bulunmakta ve bu eserleri doğal afetlerden, hızla gelişen kentleşme olgusundan korumak için geniş ölçüde kentsel projeleri yapılmaktadır.
- Türkiye gelişmekte olan ülkelerinden biri sayılmaktadır dolayısıyla, yeni hayata başlayabilmek ve hayallerini gerçekleştirmek umuduyla kırdı ve köyde yaşayan insanlar-özellikle gençler-sürekli bir biçimde büyük şehirlere iç göç yapmaktadırlar. Bu hızlı iç göç ve büyük şehirde nüfus artışı sebebi ile oluşan problemleri çözebilmek ve negatif etkilerini minimuma indirmek amacıyla kentsel projelere resmi olarak başlanmıştır.
- Türkiye'de sıklıkla sismik depremler oluşmaktadır. Türkiye'de son yüzyılda meydana gelen, büyüklüğü 6 dereceden fazla olan depremler 56 defa meydana gelmiştir. Söz konusu depremlerde toplam olarak 81 bin 637 kişi ölmüştür. Bu korkunç rakamlar ardından ve 1999 yılında Marmara ve Düzce bölgelerindeki oluşan depremlerin hemen sonrası kentsel dönüşüm süreci resmi bir şekilde başlamıştır. Bu depremlerin oluşmasıyla, büyük kentlerde plânsız ve sağlıksız olarak inşa edilmiş yapılaşmalarının düzgün ve sağlam temellere inşa edilmesine başlanmıştır.

1.2 Çalışma'da Anlatılan Konular

Bu tez kentsel dönüşümün sebepleri, yöntemleri ve hedeflerini incelemek üzere hazırlanmıştır. Türkiye ve dünyada kentsel dönüşümün farklarından bahsedip Türkiye'nin bu konudaki deneyimi detaylıca incelenecektir. Ayrı bir bölümde Türk Hükümeti'nin kentsel dönüşüm için çıkardığı yasalardan bahsedilecektir. Ve onunla ilgili yapılan işlemlerin hızından da bahsedilecektir.

Tez'de kentsel dönüşüm uygulamaları özetle anlatılacaktır.

Tezin konusu olan bölge Fikirtepe bölgesinin, Lokasyonu, önemi, tarihi, bugünkü ve yarınki alt yapısı detaylıca anlatılacaktır.

Çalışmayı yapan bakanlığın planları, raporları ve bazı resim ve harita ile desteklenecektir. Tezin son bölümleri çalışmanın sonuçları ve önerileri için tahsis edilecektir.

2. KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜME GENEL BAKIŞ

İnsan doğal olarak sosyal bir yaratıktır, tek başına yaşayamaz ve diğer insanlara ihtiyacı vardır, şehir ve medeniyetten uzak kalmaz, btoplumların doğuşu bundan dolayı başlamıştır.

Çok eskiden insanlar çağına göre değişik toplumlara oluşturmaya başlamıştır, bu toplumlar bildiğimiz modern ve uygar şehirlerin ilk çekirdeğidir, küçük başlayıp zamanla ve insan ihtiyaçları ile büyüyüp gelişmiştir.

2.1 Kent Kavramının Tanımı

Kent, nüfus yoğunluk açısından köylere ve kırsal alanlara göre yoğun nüfuslu, insanlar farklı gereksinimleri ve hayatını kolaylaştıran hizmetleri içeren, sakinlerinin gelir kaynağı tarıma bağlı olmayan ve komşuluk mahallerden oluşan bir yerleşme alanı olarak tanımlanabilmektedir.

Yukarıdaki zikredilmiş tanıma göre, kentler ortak temelleri bulunmaktadır. Bu ortak temeller şöyledir:

- Toplu yaşam tarzı.
- Nüfus yoğunluğu.
- Ekonomik gelişimi (köylere ve kırsal alanlara göre).

Bilindiği gibi, kent kırsal alanlardan çok farklıdır, daha büyük ve daha gelişmiştir. Bazı medeniyetçilere göre, kent bir medeniyetin temel birimi olarak tanımlanmaktadır.

Bu birimin kent niteliğini taşıması için, aşağıdaki belirten özellikleri taşıması gerekmektedir:

- Belli bir nüfus büyüklüğüne ve büyük bir nüfus yoğunluğuna sahip olması.
- Üretim açısından, tarımsal üretime bağlı olmaması, daha gelişmiş ve daha ileri seviyede sanayi üretimine sahip olması bunun yanında kamu yararına açılan hizmetlerin gelişmiş olması.
- Bölgenin farklı altyapılarının bölge sakinleri için yeterli olması ve modernlik açısından belli bir düzeye gelmiş olması.
- Büyük aileler ve kabileler yerine anne, baba ve çocuklardan oluşan ailelerin gelmesi.

- Nüfusun büyük oranının eğitim görmüş, farklı işler ve bölümlerde çalışmış olması.
- Lokal ve yerel değerlerin yerine, evrensel değerlerin gelmesi. Yani dış dünyaya açık ve dünyanın her tarafındaki yaşayan farklı insanlar için cazip bir yer olması.
- En büyük özelliklerinden biri toplu yaşam tarzı değil bireysel ilişkilerin olması.
- Kırsal alanlara ve köylere göre, çocuk eğitime ve sağlığına daha fazla önem vermesi.
- Kişinin toplumdaki sosyal ve ekonomik Statüsü aileden değil, kendi çabaları ile kazanılmış olması.

2.2 Kentleşme Tanımı

Kentleşme, ülke içerisindeki kent sayısının ve kentte yaşayan insanlar sayısının artması anlamına gelmektedir. Köy ve kasabalardaki nüfusun kentlere göçmesi ile kent nüfusunda artış gözlenmektedir. Bu göçler ile gelişmekte olan ülkelerde kentleşme gerçekleşmektedir. Fakat kentleşme termi dendiği zaman sadece nüfus hareketi anlamında gelememesi gerekmektedir. Çünkü kentleşme toplumun farklı yapılarına bağlıdır. Dolayısıyla kentleşmeden bahsedildiği zaman, nüfus hareketine sebep olan toplumdaki değişimlerden bahsetmek gerekir.

Bir yerin insanları cezbeden ekonomik ve medeniyet avantajlarından dolayı giderek artan nüfusu olarak da tanımlanabilir.

Nüfus artış faktörleri iki ana bölüme ayrılabilir:

- Dış faktörler: Değişik sebeplerden dolayı kırsal bölgelerden şehirlere göç.
- İç faktörler: Şehirlerdeki gelişmiş sağlık sistemin nedeniyle ölüm oranına göre doğum oranının yükselmesi.

Dış faktörler daha önemli olduğundan dolayı detaylıca (sebepleri, sonuçları, topluma ve alt yapıya negatif etkisi) incelenecektir.

2.3 Kentleşme Nedenleri

Kentleşme nedenleri iki ana gruba ayrılabilir:

- 1- Çekici nedenler (Ekonomik, Teknolojik, Psikolojik nedenler).
- 2- İtici nedenler (Sosyal Nedenler).

2.3.1 Çekici nedenler

2.3.1.1 Ekonomik nedenler

Kentin köylülere sunduğu büyük fırsatlar sonucu ekonomik faktör ortaya çıkmaktadır. Bilindiği gibi sanayi bölgelerin ve ticari kurumların kentte yer alması ve bu kurumların iş fırsatları sunmaları nedeniyle kırsal alandaki ve köydeki insanların kentlere yönelmesinde önemli bir faktör olmuştur.

2.3.1.2 Teknolojik nedenler

Sanayi devrimi ardından toplumlarda oluşan değişikliklerle özellikle de teknoloji sektöründe gelişmelerle, farklı sektörlerde büyük oranla elektrik enerjisinin ve hidroelektrik santrallerin kullanması ile kentleşmenin hızlanması ve kentlerin nüfusu hızla yoğunlaşması sağlanmıştır ve kentlerin gelişmesinde de büyük rol oynamıştır.

2.3.1.3 Psikolojik nedenler

Kent ve köy yaşam biçimleri arasındaki belirgin yaşam tarzı ortaya çıkmasının sebeplerinden en önemlisi sosyo-psikolojik nedenlerdir. Kente göçü çekici kılan nedenler arasında kentteki özgür yaşam tarzı, yüksek yaşam ve refah standartları, kentli olmanın gururu, kentte sunulacak olan hizmetler, imkânlar ve iş fırsatları yer almaktadır. Kente göç etmenin sosyal statüde bir yükseliş olarak algılanmasında kentlerde yaşamayı çekici kılan bir unsurdur.

2.3.2 İtici nedenler

2.3.2.1 Sosyal nedenler

Gelenek, adet ve aile yönetimi altındaki köylerdeki insanların daha özgür bir hayat yaşamalarını amaçlamaları şehre göç etmelerinin bir nedenidir. Bazen miras dağıtımındaki adaletsizlik, ailenin küçük fertlerinin köyden şehre göç etmesinin bir nedeni de olabilir.

Yukarıdaki nedenlere bakıldığı zaman, kentleşme olgusunun oluşmasının ana sebebi iç göç olduğunu göstermektedir. Böylelikle kentlerin düzeni ve altyapısı negatif yönde etkilenmektedir.

İç göç sonuçları ve negatif etkileri aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Şehirlerde nüfusun dağılımı ve nüfus artış hızı üzerinde olumsuz etkisi var, aynı zamanda yatırım dağılımı, geliştirme ve kalkınma süreçlerinin ilerlemesini etkiler.

- İç göç, belirli bir şehirde nüfus sayısını çok fazla arttırınca, uygun binalar ve yaşam standartlarına uygun olan evlerin bulunması çok büyük bir sorun olur, böylece göçmenlerin büyük kısmı şehrin farklı yerlerinde ruhsatsız evleri inşa ederek söz konusu krizi çözmeye çalışırlar ve böylelikle gecekondulaşma olgusu oluşmaya başlar, gecekondulu mahalleleri ortaya çıkar.
- Göçmenlerin çoğu fabrikalarda iş bulmak için köyden kente gelmektedir bu süreç (iç göç süreci) devam ettiği sürece, fabrikaların şehir dışında açılmasını zorlaştırmaktadır, böylece fabrikalar sadece şehirler içinde yoğunlaşıp kalmaktadır.
- Şehirlere göçmenlerin gelmesinin devam etmesiyle şehrin fiziksel altyapısı, sağlık hizmetleri ve eğitim hizmetleri yetersiz kalır dolayısıyla hem şehir sakinleri hem de göçmenler olumsuz etkilenmektedir. Aynı zamanda gelecekte kültürel çarpışmaya yol açacaktır.
- Kültür ve çevre bilinci düzeyindeki farklılıklardan dolayı çevre sorunları oluşmaktadır. Ayrıca plansız ve sağlık koşullarına uygun olmayan evler çevreyi etkilemektedir.
- Göçmenlerin geldikleri yerde, özellikle genç kuşakta nüfus sayısı ciddi bir ölçüde azalmaktadır.
- Nüfus sayısı aşırı artınca işsizlik oranı artar ve bunun artmasıyla birlikte güvenlik seviyesi azalır suç oranı artmaktadır.
- Yoksulluk içinde göçmenler iş yerinde düşük maaşı kabul eder, dolayısıyla maaş seviyeleri şehrin genelinde düşer.

2.4 Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı ve Tarihçesi

2.4.1 Kentsel dönüşüm kavramının tanımı

Önceki kısımlarda bahsedilen terimlere (şehir, medeniyet, nüfus artışının nedenleri ve sonuçları) ilaveten şimdi kentsel dönüşüm terimlerinden bahsedilecek, bu terim çalışmanın ana konusu olacaktır, örnek olarak Fikirtepe Mahallesi ile biraz detaylıca incelenecek. Tanımlanacak olursa, kentsel dönüşüm gecekondulu mahallelerin sorunlarını çözmek ve iyi yaşama hazırlamak üzere devletin sunduğu planlar ve politikalarıdır.

Kentsel Dönüşüm, kentlerin özellikle işlevini yitiren, atıl durumda bulunan parçalarının kentin sosyal ve kültürel hayatına, ekonomisine hizmet edebilmesi, kullanıcıların ihtiyaçlarına daha iyi cevap verebilmesi amacıyla yeniden planlanıp, yeniden yapılanması olarak tanımlanabilir.

Bir başka deyişle, kentsel dönüşümü kentin sosyal, teknik ya da ekonomik açıdan eskimiş çevresinin çağın gereksinimlerine uygun olarak yeniden kente kazandırılması olarak tanımlanabilir.

2.4.2 Kentsel dönüşüm tarihçesi

2.4.2.1 Avrupa'da kentsel dönüşüm tarihçesi

İkinci dünya savaşının bitişi Avrupa'da kentsel dönüşümün başlangıç noktası sayılır, savaş biter bitmez tahrip edilen şehirlerde yeniden imar süreci başlamıştı, fakat bu operasyonlar aşırı yoksulluk ve hükümetlerin yanlış politikaları (kentsel dönüşümün sosyoekonomik boyutlarını dikkate almaması) nedeni ile başarısız olmuştur. Kentsel dönüşüm operasyonlarında imara diğer boyutlar ve özellikle ekonomik boyuta göre fazla önem verilirse beklenen sonuç başarısızlıktır.

2.4.2.2 Amerika'da kentsel dönüşümü tarihçesi

Amerika'da, ülke dünya savaşından çok fazla etkilenmediği için, kentsel dönüşüm açısından durum farklıydı, kentsel dönüşüm ile ilgili sorunu endüstriyel gelişimden dolayı rastgele nüfus artışı idi.

1950'li yıllardan itibaren sağlıklı, yaşam standartlarına uygun, planlı ve güçlü bir temel üzerinde yerleşim alanlarının oluşturulması hedeflendi ve o yıllarda yeni bir strateji izlendi. Bu da düşük gelirli mahallelerin halka cazip hale getirilmesi için mahallelerde farklı kamu hizmetleri sağlandı. 1980 yılı sonrasında fakirliğin ve yoksulluğun ciddi bir orana gelmesi nedeniyle "Yatırım Bölgeleri" adlı yeni strateji uygulanmasına başlanmıştır. Yeni stratejinin uygulandığı yerlerde yaşam standartları ciddi bir oranda artmış ve fakirlik seviyesi düşmüştür.

2.4.2.3 Türkiye'de kentsel dönüşümü tarihçesi

Türkiye için kentsel dönüşüm bugünkü anlamıyla çok yeni ve son yıllarda gündeme gelmeye başlayan bir olgudur. 1999 Marmara Depreminden sonra Türkiye'nin genelindeki ve özellikle Marmara ve İstanbul'daki yerleşim alanların depreme karşı dayanıklılığı tartışılmaya başlanmıştır. Bu nedenle bazı planlamacılara göre 1999 yılı Türkiye'de kentsel dönüşümün başlangıcı olarak kabul etmektedir. Hâlbuki 1960'ların sonrası kentsel dönüşümde ve özellikle şehircilik faaliyetleri açısından birkaç adım atılmıştır fakat Marmara depremi meydana geldikten sonra kentsel dönüşüm faaliyetlerini daha kapsamlı bir hale getirmiş ve sürecini hızlandırmıştır.

Türkiye'nin Avrupa Birliği ile yakınlaşması yeni ekonomik şartların gelişmesini sağlamıştır ve köyden kente iç göç hareketlerini başlatmıştır. Yeni hayata başlamaya gelen köylüler kentlerin nüfus oranını aşırı bir şekilde arttırmıştır. Döneme göre nüfus oranında artışa bakıldığında; 1927 yılında %24, 1960 yılında %33, 2000 yılında ise %71 nüfus oranında bir artış göstermiştir.

1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu kabul edilmiştir. 1983 yılında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çıkmış, 1985'te ise tarihli İmar Kanunu çıkmıştır. Ancak söz konusu 3 kanunların çıkmalarına rağmen hiçbiri kentsel dönüşüm kapsamında kapsayıcı hükümler içermemektedir. Marmara Depremi'nin doğurduğu endişeler ve kaygılar çok geç olmasına rağmen yasama faaliyetlerine yansımıştır. Onun için 2012 yılında afet tehdidi altındaki bölgelerin yeniden dönüştürülmesi için yeni bir yasa yürürlüğe girmiştir. Kanunun içeriği ve başlığı pek bağdaşmasa da Türkiye'de kentsel dönüşüm ile ilgili en kapsamlı düzenlemeleri içermektedir. Kanun sayesinde de Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusunun bütün yönlerini (amacı, konusu, unsurları, uygulama yöntemi ve problemleri) incelemektedir.

2.5 Kentsel Dönüşümün İçinde Barındırdığı Uygulamalar:

2.5.1 Kentsel yenileme

Yenileme Bir kimse veya bir şeyin yerine yenisini koymaktır. Kentsel yenileme ise düzelme şansı olmayan binaları tamamen veya kısmi yok etme olarak tanımlanabilir.

Gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme, başlıca 3 amacın gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır. Bunlardan biri, yoksulluk yuvalarının temizlenmesi, ikincisi, kent özeklerinin, ana kentlerin öteki kesimleri ve yöre kentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi, üçüncüsü de kent özeklerindeki yerel yönetimlerin Akçıl olanaklarının artırılmasıdır. Kent yenileme, amaçlarından da çıkarılabileceği gibi sadece yoksulluk yuvalarının temizlenmesinden ibaret değildir. Buna ek olarak, "yeniden canlanma/canlandırma, koruma ve yeniden geliştirme de kent yenilemenin türleri" arasındadır [1].

2.5.2 Soylulaştırma

Bu tür uygulamada, kent merkezlerindeki yıpranmış, işlevsel rolünü kaybetmiş ve köhne durumunda olan konut alanların rehabilitasyonu yapılırken, sosyal sınıfları ve mülkiyet durumları değişmektedir. Böylece bölgedeki düşük gelirli vatandaşların yerini yüksek gelirli kişiler almaktadır.

Başka bir deyişle, Soylulaştırma Orta ve Üst gelirli kesimin, alt gelir grubuna dâhil grubun ikamet ettiği tarihi ve eskimiş yerleşim alanlarında yaptığı yenileme çalışmaları sonucunda bu alanlara yerleşmesi olarak tanımlanabilmektedir.

Soylulaştırma zengin insanların fakir mahallelerde kalmasıdır. Eski binaları restore eder, alt yapıyı iyileştirir ve ona bağlı emlak değerleri yükselir ve bu negatif bir şekilde mahalledeki oturan fakir insanların hayatını etkiler, yükselen kiralara ve ev fiyatlarını dayanamayıp mahalleden kaçar. Şuanda Fikirtepe’de tüm göstergeler o yöndedir, her gün televizyonda gördüğümüz (Fikirtepe Lüks konut ve Brooklyn Park Projesi-Yenitepe) gibi reklamlara göre büyük inşaat firmaları o bölgede modern bir şehir yapmayı planlıyor ve onun sonucu sadece fakir oturanları etkileyecektir.

2.5.3 Sağlıklaştırma

Kısmi yenileme yapılarak kentin eski dokusunun ve köhne bölgelerinin yenilenip kullanım tekrar açılması olarak tanımlanabilmektedir.

Rehabilitasyon, sözlükte ve dil kitaplarında eski haline gelme, ıslah etme olarak tanımlanmaktadır. Fakat kavram olarak, yıpranmış ancak orijinal niteliğini kaybetmemiş yapının düzenleme yaparak iyileştirilmesi, eski itibarına kavuşması olarak tanımlanabilmektedir.

Özden’e göre, Rehabilitasyon, bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan kentsel alanın yeniden eski haline kavuşturulmasıdır. Koşullar elverdiğinde öncelikle tercih edilmesi Gereken yöntemlerden olan sağlıklaştırma, kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren aykırı tüm oluşumlar ayıklanır. Tüm kentsel alanda uygulanması oldukça zor bir yöntem olsa da, alt ölçeklerde başarılı sonuçlara Ulaşılabileceği söylenebilir [2].

2.5.4 Koruma

Fiziksel yapı toplumun eski sosyal ve ekonomik koşullarını ve değerli kültürel mirasını göstermektedir. Yaşanan gelişim ve değişimlerden ötürü bu fiziksel yapıyı kaybolmasını engellemek, kent dokusunun günümüz yaşamıyla bütünleşmesi ve toplumun kültürel mirasından faydalanması olarak tanımlanabilmektedir.

Başka bir tanıma göre, Koruma: sözlükte bir şeyin mevcut veya potansiyel riskten korunması olarak tanımlanır. Fakat terim olarak insan veya doğal faktörlerden zarar görme ihtimali olan eski ve tarihi binaların korunmasıdır.

Koruma terimi altında iki çeşit koruma vardır, birincisi orijinal şekli ile korunması (preservation), ikincisi ise limitli değişiklikler yapılması ile birlikte (conservation).

Devlet tarafından ihmal edilmesi veya aşırı nüfus artışı nedeniyle canlılığını kaybeden tarihi binalar ve eserler için gerekli bakımları yapmak ve yeniden canlılığını kazandırmak.

2.5.5 Yeniden canlandırma

Tarihi eserler gibi eski binaların ve canlılığını kaybetmiş kentsel alanların canlılığını yeniden kazanmasını sağlayacak bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır.

2.5.6 Yeniden geliştirme

Bu süreç, belirli bir yerleşim alanı geliştirme süreci olarak tanımlanır fakat söz konusu alanın bütün özelliklerini kaybettiği, çok köhne ve kötü duruma geldiği için yıkılıp yeniden yapılması gerekmektedir.

2.5.7 Düzenleme

Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türüdür [3].

2.5.8 Temizleme

Belirli bir yerleşim alanının sağlıklı yaşam standartlarına ulaşmasını engelleyen engelleri ortadan kaldırmak. Genellikle bu tür alanlarda yaşayan insanlar alt gelirli vatandaşlar olur.

2.5.9 Boşlukları doldurarak geliştirme

Bir bölgenin mevcut dokusuna yeni hizmetler, aktiviteler ve binların eklenmesi olarak tanımlanmaktadır.

2.5.10 Tazeleme veya parlatma

Bu Süreçte Şehrin yüzünü gösteren doğal manzaraları kullanarak kentin tarihi alanlarının güzelliğini vurgulamak için yapılmaktadır.

2.6 Kentsel Dönüşüm Hedefleri ve Stratejileri

Dünyadaki Bütün Kentsel Dönüşüm projelerinin ortak ana amaçları şöyle özetlenebilmektedir:

- Ana sebepleri aramak ve ona uygun plan yapmak ile doğru temeller ve yaşam şartlarına aykırı inşa edilen bölgelerin sorunların çözülmesi.
- Doğal afetlere bağlı sonuçları azaltmak, örnek olarak depremlere bağlı hasarları azaltmak için aktif bölgelerde inşa edilen binalar depreme dayanıklı olması.

Şehirlerin sosyoekonomik durumundaki sürekli yenileme ve ona bağlı iç göçten dolayı nüfus artışı gibi oluşan şehir bozulmaları(Nüfus artışına bağlı trafik ve sosyoekonomik sorunları, vs.) ile başa çıkmaktır.

- Sürekli ve düzenli bakım yapmakla tarihi binalar ve eserleri koruma.
- Kentsel dönüşüm projelerine giren fakir mahallelerin sakinlerine sunulan hizmetlerin iyileştirmesi ile yaşam standartlarını yükseltmesi.

Planlamacılar, Kentsel dönüşüm projesinin temel taşını koyarken başarılı bir sonuca ulaşmayı hedeflemektedirler. Genel olarak başarılı olan kentsel dönüşüm projelerinin ana hedefi, mevcut imkânları kullanarak gecekondü mahallelerinde yoksulluk içinde yaşayan insanların yaşam standartlarını ve refah seviyesini arttırmak olarak ifade edilmektedir.

Herhangi bir kentsel dönüşüm projesinin hedeflerine ulaşabilmek için bazı temel ilkelerin varlığı zorunludur. Kentsel dönüşüm süreci, söz konusu ilkelerden yapıldığında projenin sonuçlarına kolayca ulaşılır ve hedef olarak alınan bölgenin ekonomisi ve sosyal dokusu olumlu olarak etkilenmektedir. Başarılı olan kentsel dönüşüm projelerin dayandıkları bazı önemli ilkeler şöyle sıralanmaktadır:

- Geliştirmesi hedef alınan bölgeyi detaylı bir şekilde incelemek.
- Kentsel dönüşüm süreci kapsamlı bir süreç olduğundan, alanın sosyo-ekonomik dokusunun, güvenlik şartlarının vs. geliştirilmesi gerekir.
- Yapılabilir ve değerlendirilebilir hedefler koymak.
- Mevcut imkânları en iyi şekilde kullanarak hedefe ulaşmak.
- Bütün görüşleri alarak güçlü bir işbirliği yapmak ve tüm tarafların aktif katılımını sağlamaya çalışılmak.

- Kalkınma ve kentsel dönüşüm kapsamında Sürdürülebilir ve geliştirilebilir stratejiler, planlar ve programlar koymak.
- Kentsel dönüşüm alanları ve kentsel bölgeleri etkileyen faktörlerin belirlenmesi, incelenmesi belirlenmiş hedeflere ulaşmak için en iyi yoldur.

2.7 Kentsel Dönüşüm Projeleri Başarı Faktörleri

Başarılı bir kentsel dönüşüm süreci için ihtiyaç duyulacak başlıca araçlar bulunmaktadır. Onlar da şu şekilde özetlenebilmektedir:

- Yasalar:
Devletin operasyonlara direkt müdahil olması ve bütün kentsel dönüşüm projelerini takip etmesi ve en iyi şekilde planlamasıdır.
- Kurumsal çerçeve:
Kentsel dönüşüm operasyonu tamamlayıcı süreç olmasında dolayı kurumsal çerçevede olmalıdır.
- Finansal destek:
Başarı veya başarısızlığın en etkili faktörü, zira iyi bir finansal destek olmadan kentsel dönüşüme başlanamaz.
- Programlar ve Hedefler:
Vizyon kurma ve gelecekte üstüne çalışma ve sonardan bitirince hedeflerine göre çalışmayı değerlendirmek için gereken faktör. İş düzeni açısından en önemli hedeflerdir.
- Ortaklıklar:
Süreç tam kapsamlı bir süreçtir; devlet, özel sektör ve toplumun desteğine ihtiyacı vardır.

2.8 Kentsel Dönüşümün Uygulamaları, Yaklaşımı ve Yöntemleri

Kentsel dönüşüm sadece eski binaları yeni binalarla değiştirmesi olmayıp, o bir kapsamlı ekonomik, çevresel ve sosyal Rönesans'tır. Amerika'nın bu konudaki deneyimlerine bakacaksa bina yapmakla sınırlı kalmayıp sorunun nedenlerini çözmeye başlamış, örnek olarak fakir mahallelerde kamu kurumlarını açarak insanları o mahallelerde kalmaya teşvik edip başka yerlere göç etmelerini engellemiş oldu. Başka örnek vermek gerekirse sağlık hizmetleri olmayan Afrikalı toplumlarda kentsel dönüşüm yeni bina yapmak ile sınırlı kalmaz.

İnce'ye göre, kentsel dönüşümün uygulanmasında ele alınması gereken sağduyulu yaklaşımın, üretimin temel faktörleri olan işgücü, toprak ve sermaye ile ilişkilendirebilmesi ve aşağıdaki ihtiyaçları yansıtması gerekmektedir:

- Kişilerin becerilerini, kapasitelerini, beklentilerini, onların daha kapsamlı sosyal ve ekonomik olanaklara, ileri refah seviyesine kavuşmalarını ve bunlardan faydalanmalarını sağlayacak şekilde güçlendirmek.
- Daha fazla yerel iş olanakları yükseltmek,
- Yerleşecekleri yer konusunda seçme hakkı bulunan kişileri, firmaları çekmek ve korumak için "yer" in cazibesini artırmak [4].

2.8.1 Kentsel dönüşüm yöntemleri

Şehirlerin, coğrafi konumu, iklimi, nüfus dağılımı, nüfus yoğunluğu, tarihi ve medeniyeti ve çok başka şeyler açısından farklılık gösterdikleri gibi yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaları ve yöntemleri de aynı farklılıklar göstermektedir.

Kentsel dönüşüm yöntemleri incelendiğinde aşağıdaki yöntemler görülmektedir:

- Yerinde dönüşüm: Kentsel dönüşümün en tercih edilen yöntemlerinden biridir. Bu yöntem belirli bir gecekondunun etap etap yıkılıp yeniden inşa edilmesi olarak ifade edilmektedir. Söz konusu yöntem, bölge sakinleri bölgeyi tamamen terk etmeden uygulandığı için yerinde dönüşüm ismini almıştır.
- Transfer: Belirli bir gecekondu bölgesinin sakinlerini başka bir yere taşıyıp boşalmış olan evleri yıkıp yeniden inşa etmek demektir. Transfer ile yerinde dönüşüm yöntemlerinin arasındaki fark, yerinde dönüşümde boşalan evlerin sahipleri çalışma alanının sınırlarının içinde kalır, Transfer yönteminde ise boşalan evlerin sahipleri çalışma bölgesini terk etmek zorunda kalırlar.
- Yık-yap: Bu yöntem en çok belediyelerin desteğiyle müteahhitler tarafından uygulanmaktadır. Belediyeler, müteahhitlere arsa tahsis ederek riskli durumdaki evlerin yıkılmasını ve onun karşılığında yeni bina yapılmasını sağlamaktadır.
- Yık-boşalt: Bu süreçte riskli binaların yıkma işi belediye tarafından yapılıyor ve yıkılan binanın arsasının mülkiyeti belediyeye dönmektedir. Boşalacak ve mülkiyeti belediyeye dönecek olan arsa yeni bina yapmak için değil yeşil alan, park, sağlık tesisi veya halkın yararına herhangi bir hizmet için tahsis edilmektedir.
- Riskli evini getir, yeni evini al: Ticari şirketlerin yaptığı bazı kampanyalara benzer belediyeler ve yetkili kurumlar tarafından uygulanan bir kentsel dönüşüm yöntemidir.

Bu yöntem çerçevesinde, mülk sahibi kendi evini belediyeye teslim ederek yeni yapılan binalarda belirli bir metrekare oranı eksikliği ile yeni daire alabilmektedir. Bazen de mülk sahibi, eski ev ile yeni ev arasındaki maddi farkı ödeyerek söz konusu metrekare eksikliğini telafi edebilmektedir.

- Kamu-özel sektör ortaklık sistemi: Çeşitli kentsel dönüşüm projeler kapsamında kamu kurumları ile özel sektör firmaları uygun bir ortaklık kurup imar hakları hakkında çeşitli alternatifler mülk sahiplerine sunmaktadırlar.

2.9 Kentsel Yaşam Kalitesinin Geliştirilmesi

Kentsel dönüşüm sadece binaları yok etme veya restore etme olmayıp, alt yapı, sosyal, kültürel ve ekonomik dâhil olmak üzere tüm yaşam yönlerini geliştirme sürecidir, ondan dolayı bu süreç başarılı olması için kentsel dönüşüme başlamadan önce fakir mahallelerdeki yaşayan insanların yaşam standartlarını yükseltmek üzere stratejileri iyi düşünmek gerekir, bu maddede bazı stratejilerden bahsedilecektir.

Kentsel yaşam kalitesini arttırabilmek için uygun planlar, stratejiler ve uygulama yöntemlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Tabiki öncelikli olarak önem açısından kentsel dönüşüm projesine başlamadan uygun genel stratejinin belirlenmesi ilk sırada gelmektedir. Ardından uygun uygulama yöntemleri ve çalışma planı uygulanmaktadır.

Kentsel yaşam kalitesinin geliştirilebilmesi için belediyelerinin odaklanmaları gereken stratejik alanları aşağıdaki gibi belirlemek mümkündür:

- Planlama ve imar Faaliyetleri.
- Kentsel altyapının geliştirilmesi.
- Kentsel donatı alanlarının zenginleştirilmesi.
- Kentsel yapı stokunun iyileştirilmesi.
- Sağlıklı ulaşımın tesisi.
- Sosyal ve beşeri sermayenin geliştirilmesi.
- Kültürel mirasın korunması ve kültürel altyapının tesisi.
- Sürdürülebilir kentleşmenin sağlanması.
- Kent güvenliğinin sağlanması.
- Kent hukukunun geliştirilmesi.
- Kent ekonomi ve ticaretinin geliştirilmesi.
- Kurumlar arası işbirliğinin tesisi.
- Belediye yönetiminde kalite, etkinlik ve verimlilik sağlanması [5].

Edinmesi gereken en önemli adım ve stratejileri;

- Kentsel Altyapının Geliştirilmesi: insanların hayatını etkileyecek olan hizmetleri geliştirip daha rahat ve uyumlu hale getirmesi ve bu hizmetlerin toplum ihtiyaçlarına göre sürekliliği ve devamlı gelişmesinin garantilemesidir.

İnsan hayatını etkileyecek hizmetleri geliştirme dendiği zaman, en iyi sonucu almak ve harcanan paranın yerinde harcanmış olduğunu sağlamak için miktar ve kalitenin paralel bir şekilde yürümesi gerekir, çünkü bilindiği gibi kentsel dönüşüm süreci devlet kurumları ile halk kurumlarının birlikte çalışmasını gerektiren, zahmetli ve maliyetli bir süreçtir.

- Kentsel Donatı Alanlarının Zenginleştirilmesi: insanların oturduğu yerde bütüm hizmetleri sağlayarak insanların ile oturdukları yer arasındaki bağlantıyı güçlendirmektir.

Bir kaç sene öncesine kadar internet ve cep telefonu hizmetleri lüks sayılırdı fakat bu günlerde ana ihtiyaçlardan olmuştur, ona göre bölgeleri geliştirme planlarını yaparken tüm ana ve ikincil ihtiyaçları ve gelecekte devamlılığı göz önünde bulundurulmalı. Amerikalı deneyimde bu stratejiye örnek görmüştük.

- Kentsel Yapı Stokunun İyileştirilmesi: sağlıklı yaşam standartlarına uyumlu, doğal afetlere karşı dirençli, en uzun süre yaşayabilecek binalar inşa etmek ve devamlı bakımını yapmak olarak tanılan bir süreçtir.

Yaşam kalitesi arttırılmak kapsamında, Fikirtepe gibi köhne hale gelmiş olan mahallelerinde yaşayanın hayatını kolaylaştıracak hizmetlere önem vermek,doğru temeller üzerine uzun vadeli planlar yapmak çok önemli faktörlerdir.

3. TÜRKİYE’DE GECEKONDU OLGUSU VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Normal koşullarda (doğal afetler olmadığı zamanlar) kentsel dönüşümün ana nedeni iç göç, düzenleyici kanunların yetersizliği ve devlet politikalarının uygunsuzluğu gibi değişik sebeplerden kaynaklanan gecekondu mahalleleridir. Bu nedenle bu bölümde Türkiye’de gecekondu mahalleleri, tarihi, nedenleri ve düzenleyici kanunları detaylıca analiz edip kentsel dönüşümün tarihi ve izlediği yolu örnek vererek incelenecektir.

Kısaca Türkiye’de gecekondu olgusu büyük şehirlerdeki göreceli sanayi gelişim, artan iş fırsatları ve iç göçe yol açan köylerdeki sosyoekonomik sorunların sonucu olarak görülmeye başlamıştır.

3.1 Gecekondu Tanımı ve Özellikleri

Gecekondu ve gecekondu yerleşimleri çok çeşitli biçimlerde tanımlanmaktadır: Başlıcaları fiziki görünüşüne ya da ve yasal statüsüne göredir. Birleşmiş Milletler gecekonduyu, “yasal olmayan yer işgali ya da az gelirli kimselerin yaptıkları barınak” olarak tanımlamaktadır [6]. Başka anlatımla, B.M.’in kabul ettiği tanıma göre, bir arazinin yasal olmayan yollardan işgali ve üzerine düşük gelirli kişilerce binaların yapılmasıdır. Üçüncü Dünya hükümetleri ise gecekondu başlıca yasal yünden tanımlamakta ve onları özel toprak mülkiyetinin ihlali olarak görmektedir [7].

Gecekondu: köyler ve kırsal alanlardan gelen göçmen tarafından kendilerine ait olmayan araziler üzerinde inşa edilen, sağlıklı yaşam standartlarına uygun olmayan, kanunlara aykırı, plansız ve kaçak olarak yapılan konutlardan oluşan yerleşim alanıdır. Genel olarak söz konusu gecekonduya yaşayan göçmenlerin oluşturdukları gecekondu iş ve sanayi merkezlerine yakın, zayıf ve yetersiz altyapıya sahip bir yerleşim yeridir. Ayrıca, bu bölgelerde yaşayanların fakir oldukları ve daha önce marjinal işlerde ve tarım sektöründe çalıştıkları görülmektedir.

Önceki tanımlara göre gecekondu fenomeni genelde gelişmekte olan ülkelerde sanayi şehirlere doğru iç göçten kaynaklanıp köylerden gelen insanların ucuz barınak elde etmek için çalışacakları yerlere yakın bölgelerde izinsiz kalarak sağlıklı ve illegal bir şekilde kendi mahallelerini oluşturmalarından kaynaklanır.

3.1.1 Gecekondu ortak özellikleri

Yukarıdaki gösterilen tanımlardan ve yapılmış olduğu alan çalışmalarından da gecekondu mahallerinin ortak özelliklerini şu şekilde sıralanabilmektedir:

- Yasadışı olarak inşa edilmesi.
- Sağlıklı yaşam koşullarının ihlali olması
- Gecekonduyunun İnşa edildiği yerin mülkiyeti gecekonduyu inşa edenlere ait olmaması.
- Gecekonduyunun inşa edildiği arsanın sahibinden izin almadan yapılmış olması.
- Kanunlara ve yasalara aykırı bu nedenle çoğu evlerin herhangi bir ruhsat almadan yapılması.
- Evlerin kaçak olarak yapılmasından dolayı çoğu yapının alelacele bir şekilde yapılmış olması.
- Belediye tarafından, gecekondu evlerine cezai önlemler alınmasını diye gece vakti veya gizlice inşa ediliyor olması.
- Alt yapının ve çeşitli kamu hizmetlerinin azlığı.

3.2 Gecekondu ve Göç İlişkisi

Türkiye’de iç göç problemi yeni bir problem değildir. Çünkü ağır vergi sisteminden kaçan doğu, güney anadolu ve karadeniz bölgelerin sakinlerinin iç göç hareketlerinin gelişmiş büyük şehirlere 16. ve 17. yüzyıllarından itibaren başladığını öğrenilmiştir.

Osmanlı döneminde uygulanan vergi sistemleri, iç Anadolu’da yaşayan insanların omuzuna çok ağır bir yük olmuştur. Yüksek vergi nedeniyle tarım karı çok fazla değildi hatta bazı zamanlarda zarar ediyordu bu nedenle köylüler kendi topraklarını terk edip sanayi’de çalışmak için büyük şehirlere göç etmek zorunda kaldılar, tabiki söz konusu göçleri önlemek ve büyük şehirlerde özellikle İstanbul şehrinde nüfus artışı önlemek amacıyla devlet tarafından farklı zamanlarda fermanlar ve yasalar çıkmıştır.

Başka söyleyişle, Türkiye’de tüm iç göç ve kentleşme faaliyetlerinin ana sebebi, Anadolu halkına karşı devlet tarafından uygulanmış olan yanlış vergi politikalarının olduğuna inanılmaktadır.

1945 yılında köylerden şehirlere doğru iç göç artarak şehir nüfusu hızlıca artmaya başlamış, yeni gelenlerin plansız ve alt yapısı olmayan bölgelere yerleşmesi ile gecekondular mahalleler oluşmaya başlamıştı.

Kentlerde ciddi bir oran ile artan ve yakın zamanda çözülme olasılığı bulunmayan konut sorununu aşabilmek amacıyla; kente gelen insanlar kentleşme olgusunun boyutunu göstermeye başlamışlardır. Kente göç edenler, kentleşme faaliyetleri kapsamında yasadışı yerleşim alanları, yani gecekondular mahalleleri oluşturmaya başlamışlardır. Sonuç olarak sosyal, ekonomik ve kültürel açılarından söz konusu yasadışı gecekondular artık kent yapısının bir parçası olmuştur ve aynı özellikler ve görünüme sahip olmuştur.

3.3 Türkiye’de Gecekondunun Ortaya Çıkışı ve Nedenleri

Türkiye’de gecekondular yerleşimlerinin başlangıcı ile ilgili resmi bir belge bulunmamaktadır. Bu nedenle olguyu kesinkes tarihlendirmek olanaksızdır. Buna karşın Türkiye’deki gecekondular yerleşimlerinin, yazılı belgelere dayanmaksızın, önemli bir kentleşme sorunu olarak II. Dünya Savaşı’nın sonlarına doğru ortaya çıktığı ve savaşın sona ermesiyle hızlı bir gelişme gösterdiği genel olarak kabul edilmektedir. İ.Yasa’nın tespitlerine göre, bu tarihlerden önce, 1928–1930 yılları arasında Ankara’da gecekondular yapımının başladığı ve "kaçak evler" olarak adlandırdığı görülmektedir [8]. Buradan da anlaşılıyor ki, gecekondular sorunu Türkiye’de II Dünya Savaşı sonlarına doğru yani 1945-1950’ler arasında yaşanan siyasal ve ekonomik gelişmelere koşut olarak ortaya çıkmış bir olgudur. O günden bugüne normal bir değişim ya da gelişim olarak değerlendirilmeyen ve her zaman bir “sorun” olarak nitelenen gecekondular oluşumunun temelinde göç hareketi yatmaktadır. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu’nun köy ya da aşiret alanlarından, kasaba ve kentlerinden, İç Anadolu ve Karadeniz bölgesinin kırsal alanlarından Batı’daki gelişmiş sanayi kentlerine (İstanbul, Bursa, Zonguldak vb.) göçen insanlar gecekondular yapımını hızlandırmışlardır. Bu nedenle, 1950 döneminden sonra hızlı bir biçimde gelişen gecekondular yerleşimleri, 1953 yılında sayısal olarak 80 bine ulaşmıştır. Bu artışın, 1950’lerde başlayan sosyal ve toplumsal değişim süreçleri ile yakından ilgisi vardır. Ayrıca bu değişim süreçleriyle yakından ilgili olan ve sorunun görünmeyen yüzeyini oluşturan sosyo-ekonomik, politik ve kültürel nedenler, daha önce görülmemiş bir biçimde gecekondularlaşmanın ülke düzeyinde yaygınlaşmasını ve çözümsüz bir sorun olarak bugüne taşınmasını sağlamıştır [9].

3.3.1 Gecekondu olgusunu oluşturan en önemli nedenler

- Osmanlı döneminde Tarıma uygulanmış olan yüksek vergilerin ve cumhuriyet döneminde tarıma yeterli destek verilmemesi nedeniyle tarım sektöründe çalışanların kendi topraklarını terk edip kentlere gelmesi.
- Köy ve kırsal alanlarda kamu hizmetlerinin azlığı, mevcut hizmetlerin kalitesinin de kötü ve yetersiz olması.
- Fabrikaların kapılarının sadece şehirlerde açılması ve iş fırsatlarının çoğunun şehirlerde bulunması.
- Kentlerde bulunan iş fırsatı, kültür, zenginlik gibi değerler köyde ve kırsal alanlardaki insanlarda yeni hayat kurmak rüyalarını oluşturmaya başlamıştı bu nedenle çok insanlar kente taşınmaya kara vermişti.
- Sanayi çağına plansız olarak girilmiştir.
- Yanlış ve rastgele arazi kullanımı.
- Doğal afetlerin sık olması ve gerekli önlemlerin tam zamanında yapılmaması.
- Devlet tarafından söz konusu olgu hakkında gerekli yasaların çıkmaması veya geç çıkan yasaların doğru bir biçimde uygulanmaması.
- Kentlerdeki alt yapıların fazla dayanıklı olmaması, plansız ve geliştirilemez olarak tasarlanması.
- Bazen de siyasi nedenleri ve Türkiye'nin bazı yerlerinde çıkan silah çatışmalar nedeniyle insanlar korku baskısının altında şehre kaçmaya karar vermiştir.

Tarihsel olarak gecekondu fenomenine vurgu yapmak gerekirse 1950 yılından beri bu olgu gittikçe arttığına fark edilmektedir, nedeni ise fenomene yol açan sebepler doğru bir şekilde çözülmemesidir.

II. Dünya savaşı gecekondu sayısını arttıran önemli faktörlerden biri olmuştur. Savaşın başlamasıyla birlikte gecekondu sayıları artmıştır ve yıllar geçtikçe artış devam etmektedir. Rakamlar diliyle şöyle bir istatistikle vardır; 1948 yılında yani 2.dünya savaşı bittikten üç yıl sonra büyük kentlerde gecekondu sayısı 25 ile 30 bin arasındayken,1953 yılında 80 bine ulaşmıştır. Yani gecekondu sayısı söz konusu yıllar arasında tam % 191 bir artış oranı göstermiştir. 1960 yılında da 240 binken 1983'te ise bu rakam tam 1,5 milyon gecekonduya çıkmıştır. Ve yıllar geçtikçe sayı artmış, 2000 yılından sonra 2 milyonu geçmiştir. Aynı politikalar ve sistem devam ederse bu artış daha da artacak ve ne zaman duracağı belli olmayacak.

Bilindiği gibi Türkiye'de büyük şehirler çağdaş yaşam koşulları ve iş olanaklarıyla göçmenler için cazibe merkezi olarak kabul edilmektedir.

Bu nedenle büyük şehirlerde gecekondulaşma oranlarına bakıldığında şok edici bir oran görülmektedir. Örnek olarak, Türkiye'nin en büyük şehirlerinde özellikle Ankara, İstanbul, İzmir gecekondulaşma oranı yaklaşık % 51 görülmektedir. Ve söz konusu oran da sürekli artış göstermektedir. Mesele Ankara'da sadece 1960-1978 yılları arasında gecekondulu sayısı 70 binden 240 bine çıkmıştır.

Köylerden gelen göçmenlerin büyük şehirlere gelmesinin ana sebebi iş bulmak olunca, kurulmuş olan gecekonduların büyük bir kısmı kent merkezleri ve sanayi bölgelerine yakın olduğu görülmektedir. Kalan kısmı ise polis güçleri ve belediye müdahalesinden uzak durmak için kent etrafında uzak bir yerde kurulmuştur.

Bazıları iç göç gecekondulu olgusuna nasıl yol açtı ve nasıl bu kadar komplike oldu diye sorabilirler.

Fakir göçmenlerin şehre geldikleri zaman yüksek kiralar nedeni ile en büyük sıkıntısının barınak bulmak olup alternatif aramaya başlayarak kendilerine kırsal bölgelerde koşulları ve yaşama uyumluluğuna bakmaksızın evler yapmaya başlamışlar, zira kullandıkları arsalar genelde boş olup kamu, belediye veya kişilere ait oluyor bu da gecekondulu sağlık ve yaşam sorunlarına ek olarak yasal sıkıntılar oluşturmuştur.

3.4 Gecekondulu Olgusunu Bitirmek İçin Çıkarılan En Önemli Yasalar ve Politikalar.

3.4.1 Planlı dönemde gecekondulu politikaları

1963 – 2013 yıllar arasında bir sürü farklı beş yıllık planlar yapılmıştır, bazıları mevcut gecekondulu mahalleleri yasallaştırıp yeni gecekondulu yapılmasına izin verilmemesi üzerine kurulmuştur, bazı planlar gecekondulu mahalleleri yıkmak yerine evleri yenileme ve düşük gelirli insanlara uygun evler kurulması üzerine yapılmıştır, başka planlarda ise devlet destekli sosyal konutlar üzerine odaklanmıştır, bazı planlarda gecekondulu mahallelerin alt yapısı geliştirilip su, elektrik ve ulaşım gibi ana hizmetlerin sağlanması üzerine yoğunlaşmıştır, bir planda çözümü insanları kendi evlerini inşa etmek üzere yardım etmek politikası ile öngörmüştür, farklı planlarda kamu arsaları belli bir süreye kadar insanlara kullanma hakkını verip yanı sıra göçmenleri topluma entegre etmek üzere gecekondulu mahallelerinde eğitim kurumlarını geliştirmeye odaklanmış, en yeni planlarda ise gecekondulu meselesine sebep olan iç göçün sorunun köküne odaklanmış olup köy ve kırsallara (göç kaynağı) gereken hizmetleri sağlayarak desteklemeye odaklanmıştır.

3.4.2 775 Sayılı gecekondyu yasası ile izlenen politikalar

Türkiye’de gecekonduyu tam ve net bir şekilde tanımlayıp sorunu çözmeye çalışan ilk yasadır. Bundan dolayı yasayı açıklayıp sorunu çözüme politikasından bahsetmekte fayda vardır.

Hazırlık çalışmalarına 1963 yılında başlanılan ve ancak 1966'da yasallaşan 775 Sayılı Gecekondyu Yasası, bu dönemde çıkarılmıştır. Söz konusu yasanın daha öncekilerden ayrıcalığı sistemli ve tek amaçlı oluşudur. Adı geçen yasa, 30.7.1966 tarihinde yürürlüğe konulmuş; hemen ardından da bu yasanın uygulanış biçimini gösteren “Gecekondyu Yasası Uygulama Yönetmeliği”, 17 Ekim 1966'da çıkarılmış, birtakım değişikliklerle 1967 yılında yayımlanmıştır. Gecekondyu Yasası'nı hazırlayanlar, işe gecekondunun tanımı ile başlamışlardır. Gecekondyu Yasası'ndaki bu tanımdan, yani kavramı açıklayış biçiminden, gecekondyu sorununa nasıl ve hangi açılardan bakıldığını kolayca görebiliriz. Gecekondyu Yasası'nın ortaya koyduğu gecekondyu kavramından şu sonuçlar çıkmaktadır:

- Yasalara aykırı olması.
- Başkalarına ait yerde yapılmış bulunması.
- İzinsiz yapılar oluşu.
- Belediyeden ruhsatsız(izinsiz-kaçak) olması.

Anlaşıldığına göre bu dört temel ilke, gecekondyu oluşumunun gerçek nedenleri olarak ele alınmıştır. Bu sorunlar çözümlendiğinde, gecekondyu sorunu da çözülmüş olacaktır. Buna karşın arazi ya da arsası kendisine ait olan, fakat yapım ve sağlık koşulları yönünden gecekondularla hiçbir farklılığı bulunmayan ve kaçak yapılan barınaklardan söz edilmemiştir. Olgunun kökeninde bulunan etkenleri bu şekilde ele almak, değerlendirmek ve bunlara göre sorunu tanımlamak, işin ancak hukuksal ve biçimsel yönlerini ortaya koymak demektir [10].

Kısacası, içyapısı bakımından çelişik yargılarla dolu olan Gecekondyu Yasası, sosyal kapsamı yönünden de yeterli değildir. Bu nedenle, ülkede gecekondyu sorununa bir çözüm getirilememiş; gecekondyu oluşumu söz konusu yasa ve buna ilişkin uygulama yönetmeliği ile önlenememiştir. Yasanın yürürlüğe konulmasından sonraki zaman süreci, sosyal ve toplumsal gelişmeler yasanın etkinliğini ortadan kaldırmıştır [11].

577 sayılı gecekondyu yasasında bahsedilen sorunları aşmak üzere hükümet yasa dışı binalar ve binaların uygunsuzluğu gibi sorunları çözmeye yönelik ana çerçeve gibi yeni bir yasa çıkartmıştır.

3.4.3 1980 Sonrası af yasaları

1980 yılından sonra devlet yeni bir politika izlemeye karar vermişti, 1983 af yasaları çıkartmıştı, çıkan yeni yasalara göre mevcut olan gecekondu, kaçak ve plansız olarak yapılan evlerin yasallaştırılması sağlanmıştı fakat yeni gecekondular yapmasını yasaklanmıştır.

1984 yılında çıkarılan af yasası ile de ilk kez “Yeminli Bürolar” adıyla yeni bir yapılanma oluşturulmuştur. Bu örgüt ile devletin yapacağı hizmetler özelleştirilmiştir. Bu yeminli bürolar, gecekondulara “tapu tahsis belgesi” denilen ve tapuya esas olacak olan bir belge vermekle yükümlü tutulmuşlardır. Bu yasaya göre imar hukukuna aykırı olarak yapılmış yapılarla gecekondular, ıslah edilerek korunacak ya da yasa hükümlerinden yararlanamayanlar olarak sınıflandırılacaktır. İlk kez bu yasa ile “tapu tahsis belgesi” tanımlanmıştır. Çıkarılan bu af yasaları ile yasa kapsamındaki alanlarda hazırlanacak ıslah(yenileştirme) imar planlarının sağlayacağı yeni imar haklarıyla yaratılacak kentsel getirimden gecekondular sahiplerine pay verilmesi öngörülmüştür. Bu yasa açılan iptal davası sonucu Anayasa Mahkemesi’nce, yasanın özel yeminli bürolarla ilgili hükümleri anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir [12].

Devlet 1986 yılında 3414 sayılı yasasını çıkarmıştır. Yasaya göre, yetkili kurumlar tarafından arsa veya konut alan kişi şu arsayı veya konutu başkalarına devredebilmektedir.

3.5 Gecekondular Sorununa Bir Çözüm: “Kentsel Dönüşüm”

Gecekondular olgusunun toplumun her tarafına bir etkisi bulunmaktadır:

- Ekonomik açıdan, göçmenlerin iş fırsatları aradıkları için şehirlerdeki iş fırsatlarını etkileyecektir.
- Sosyal ve kültürel açıdan, göçmenlerin kültürü şehir kültüründen farklı olmasından dolayı kültürel çarpışma olup negatif sonuçlar ortaya çıkabilmektedir.
- Kanuni açıdan, genelde göçmenler evlerini illegal olarak devletten veya şahıslardan izinsiz aldıkları arsalarda inşa ederler.
- Sağlık açısından, gecekondular mahallelerde hizmet eksikliği ve binaların sağlıksız ve doğal afetlere dayanıksız bir şekilde inşa edilmesi sakinlerine felakete yol açabilir.

Türkiye’de insanların yaşamı iyileştiren hizmetler ile normal kentsel dönüşüm süreçleri olduğu gibi beklenen doğal afetler nedeni ile acil kentsel dönüşüm süreçleri de mevcuttur. İlerleyen bölümlerde Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreçleri örnek vererek anlatılacaktır.

Türkiye’de el ele iki tane terim vardır, Kentleşme ve gecekondu olgusu. Ne zaman kentleşme terimi zikredilirse hemen gecekondu olgusu akla gelmektedir. Tabiki bunun ana nedenleri iç göçler ve devletin yanlış politikalarıdır. Gecekonduarda plansız ve yaşam standartlarına uygun olmayan şekilde yapılan evlerin durumu çöküntü ve köhne olmaya başlamıştır o da artan oranda kentleri tehdit etmeye başlamıştır. Türkiye’de gecekondulaşma süreci, göçmenler büyük şehirlere geldiklerinde ve bir barınma bulmaya çalıştıklarında başlamıştır. Göçmenler kendi arazilerine ait olmayan araziler üzerinde plansız bir şekilde bir ev inşa etmişler ve söz konusu evlerin sayısı artınca gecekondu evler bir gecekondu mahalleye dönüşmeye başlamıştır. Ona karşı da devlet tarafından kusurlu yasalar çıkınca, gecekondu bu zor ve karmaşık hale gelmiştir.

Özetle, gecekondu zaman içinde değişen anlamı, barınma ihtiyacından kentsel arsa spekülasyonuna ve sonunda rant maksimizasyonuna dönüşmüştür. Yasa ve kurallardan önde giden kentleşmenin artık izlenecek yeni politikalarla denetlenmesi ve yönlendirilmesi gereği aşikârdır. Şenyapılıya göre, Türkiye’de gecekondu sorunu bitmiş, sorunun adı ‘gecekondu dönüşümü’ olmuştur [13].

Kentsel toprakların sınırına dayanması ve birçok gecekondu bölgesinin kent merkezinde kalmasıyla artık gecekondu alanlarının yeniden üretilerek kente kazandırılması birçok çevre tarafından kabul görmektedir. Bu düşünce, burada oluşan rantların tekrar dağıtılması konusunu da gündeme getirmektedir. Türkiye planlama yazınında, özellikle gecekondu ve çöküntü alanlarının dönüşümünü içeren ‘kentsel dönüşüm’ kavramının, 1980’li yıllarda yeni yeni ortaya çıktığı görülmektedir. Ancak ilerleyen süreçte, özellikle 2000’lerin başından itibaren artan oranda kentsel dönüşüm kavramı ve kentsel dönüşüm projeleri ile uygulamaların tartışma gündeminden düşmediği izlenmektedir. Bu tartışmaların içinde konuyla ilgili, gerek yasal düzenlemeler, gerek uygulamadaki aktörler, gerekse uygulama sürecinde karşılaşılan sorunlar üzerinde durulduğu görülmektedir [14].

3.5.1 Yıllara göre Türkiye'deki kentsel dönüşüm dönemleri

Türkiye, geçmişten günümüze çeşitli medeniyetlerin bir arada, üst üste ve iç içe yer aldığı bir kültürel yoğunluk merkezidir. Gerek sosyo-kültürel ve gerekse ekonomik faktörlerin etkisiyle, genelde fizik mekân ve özelde kent dokusu, zaman zaman kendini yenilemekte ya da yenilenmektedir. Bu yenileme-yenilenme süreci Türkiye'de, birçok ülkeye nazaran daha karmaşık şartlar altında devam etmektedir. Bu durumun nedenini, Türkiye'nin sosyokültürel, ekonomik ve yasal yönetsel kimliklerinde aramak doğru olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde ve metropollerde şiddetle hissedilen kentsel çöküntüler, ekonomik ya da fiziksel boyutlu olabildiği gibi, sosyal boyutlu da olabilmektedir [15].

Kentsel dönüşüm süreçleri Osmanlı zamanında ortaya çıkıp yangın tehlikesi olan bölgelerde doğal ve kültürel eserleri koruması ile sınırlı kalmıştı. Son zamanlarda Avrupa birliğine girme müzakereleri başlaması ve ekonomik gelişmeler ile kentsel dönüşüm şehir ve gecekondu mahallerini geliştirme şeklini almaya başlamış. Ayrıca son yıllarda kentsel dönüşüm süreçleri farklı bir şekil almaya başlayarak beklenen depremin korkusu ile devlet gecekondu mahallelerini kaldırıp doğal afetlere dayanıklı mahallelerle değiştirmeye başlamıştır. Pratik olarak bu süreçler 1999 depreminden sonra başlamıştır. Bu bölümde mümkün olduğu kadar bahsi geçen zaman dilimlerinden biraz detaylıca anlatmaya çalışılacaktır.

II. Dünya Savaşı sonrası, dünya çapında bir ekonomik kriz ile savaş etkisinde kalan, zayıf para kaynaklarına sahip Türkiye Cumhuriyeti yönetimi, Amerikan etkisi ile bol dış yardımlara kavuşmuştur. 1930'ların başından beri izlenen kalkınma ilkeleri, bu yardımlar etkisiyle değiştirilmiş ve devletin öncülüğünde içe dönük, öz kaynaklara dayalı, kendine yeterli sanayileşme modeli yerine; özel sektör öncülüğünde, dış kaynaklara dayalı, sanayileşmeye değil tarımda mekanizasyonu hedefleyen bir model benimsenmiştir. Özellikle tarım sektörüne giren "Marshall yardımı", 1945 sonrasına dek uygulanan emek yoğun tarım teknolojisini değiştirmiş ve değişen teknolojinin kırdan kopardığı nüfus kentlere akmaya başlamıştır [16].

Kısa bir süre sonra özellikle 1950-1960 döneminde göçmenler, İstanbul'dan sonra Ankara'yı hedef alarak Ankara'ya yönelmeye başlamışlar öylece Ankara kenti ikinci göç çekim merkezi olmuştur ve gecekondu ortaya çıkmaya başlamıştır.

1950'ler ve onu takip eden yıllarda ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanmaya başlayan gelişmeler kentleşme hızının ve kentsel nüfusun artışına neden olurken, kentler bu yıllardan itibaren hiç görmedikleri ölçüde hızlı bir dönüşüm sürecine de girmişlerdir.

Bu süreçte yeni merkezler ortaya çıkmış, kentlerin gelişme yönleri değişmiş, merkezi iş alanı içinde kentsel rantların artmasıyla ekonomik ömrünü tamamlamadan binaların çoğu yıkılarak yerlerine çok katlı yapılar inşa edilmiş, yeşil alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşime uygun olmayan alanlar konutlarla kaplanmaya başlanmış, kent merkezleri daha kalabalık ve değerli hale gelmiştir [17].

O dönemde gecekondular problemi sadece plansız ve köhne yapılar değil, kültürel, sosyal, ekonomik ve doğal problemlerdir. Kentler de söz konusu problemleri göz ardı ederek büyümüştür. 1950 -1960 yıllarından itibaren kentsel dönüşüm terimi büyük şehirler özellikle İstanbul ve Ankara isimleri ile ilişkili olmuştur.

1966 yılında gecekondu olgusunu ve ona nasıl davranılması gerektiğini net bir şekilde anlatan ilk yasa konmuştur, o yasa gecekondu sorunu kabul edip hükümeti o mahallelerin direkt kontrolüne geçirerek alt yapısına gereken hizmetleri getirmeye yükümlü kılmıştır.

1960 yıllarının ortalarında apartmanlaşma süreci başlamıştır. Fakat 1970 yıllarında daha fazla hız kazanmıştır. O yıllardan itibaren gecekondular başka bir şekil almaya başlamıştır ve gecekondu alanları inşaat alanı gibi olmuştur.

1970'lere gelindiğinde, dağınık kaçak yapılan gecekondu mahallelere dönüşmeye başlamıştır. O zamanlarda söz konusu yasadışı yapılmış ve çoğalmış gecekondu mahalleler kentin farklı dokuları için büyük bir tehdit kaynağı olarak görülmeye başlanmıştır.

Alanların dönüştürülmesi açısından bakıldığında, çok katlı binalar içeren ve yoğun yapılaşmaya sahip olan gecekondu alanları tek katlı gecekondulara göre çok zor bir şekilde dönüştürülebilmektedir. Zira tek katlı gecekondularının düzeltmeleri için bir sürü alternatif var ve onlardan biri de kat sayısı artırarak düzeltme alternatifi. Ancak çok katlı gecekondularda söz konusu düzeltme imkânları bulunmamaktadır.

Döneme damgasını vuran önemli olaylardan bir diğeri de, metropoliten alanların çeperlerinde konumlanmış ve hemen hemen tüm örüntüsünü kaçak yapıların oluşturduğu dokularıyla göze çarpan yerleşmelerin, yatay ve dikeyde hızla büyüyerek örgütlenmesi ve belde belediyesi statüsüne kavuşmasıdır. Bu yerleşmeler, büyükşehir belediyelerinden bağımsız olmaları nedeniyle, denetimden uzak bir biçimde kentleri tehdit eder hale gelmişlerdir [18].

1970'li yılların ortalarına kadar, plansız, yasadışı, yaşam standartlarına uyumayan binaların yayılmasıyla birlikte, büyük kentler ve göçmenler için cazip olan kentler yağ lekeleri gibi büyümeye başlamıştır. Zaman gittikçe söz konusu şehirler çok çirkin ve yaşanmaz hale gelmeye başlamıştır.

Kentin yapısal niteliğindeki değişimlerle birlikte, toplum da giderek hızlanan bir biçimde kabuk değiştirmiştir. Değişen denge içinde merkezi hükümet-yerel yönetim ikilisinin de yeni bir görev bölümü yapmaları ve ilişkiler sistemi kurmaları gündeme gelmiştir.

Hızlı kentleşme ve sosyal değişime koşut olarak, bu devinimin neden-sonuç ilişkisi içinde yarattığı çeşitli sorunlarla ilgili politikalar ve yaklaşımlar da değişime uğramıştır. Bu değişimlerin uzantısı olarak, hem merkezi hükümetle hem de kent halkıyla ilişkilerini yeniden tanımlamaya çalışan yerel yönetimler:

- Yeni parasal kaynaklar yaratmaya çalışmışlardır.
- Kaynakların sınırlı olduğunu bilerek, bu kaynakları en akılcı biçimde kullanma çabasına girmişler, bu yüzden de kent halkının güvenini sağlamaya çalışmışlardır.
- Merkezi hükümetin toplum içindeki uzantısı olarak değil, kent halkının merkezi yönetim karşısındaki temsilcisi biçiminde görme eğiliminde olmuşlardır.
- Bu eğilimden hareketle, kent halkının örgütlü desteği ve güveninin gerekli olduğunun bilinci içinde olmuşlardır [19].

1970'li yılların ikinci yarısından sonra demokrasinin geliştirilmesi için katılımcılık savunulmaya ve siyasal söylem içinde sık sık yer almaya başlamasına karşın, bu konuda ciddi adımlar atılamamıştır. Katılımcı yönetim pratiklerinin geliştirilerek hayata geçirilmeyişinin arkasında, Türkiye'de toplumcu çözüm pratiklerinin azlığı, örgütlenme geleneğinin bulunmayışı ve himayeci siyaset pratiklerinin etkileri bulunabilir [20].

Sayısı sürekli artan kentlerdeki yaşayanların ihtiyaçlarına cevap verebilmek için 1980 yılından sonra kentlere yeni hizmetler (sanayi bölgeleri, devlet kurumları, üniversite kampüsleri vb.) eklenmeye başlanmıştır. Söz konusu kamu hizmetlerine tahsis edilmiş arazilerin yanında da gecekondular oluşmaya başlamıştır. Ve yıllar geçtikçe kente eklenmiş yeni oluşumlarla birlikte kentler yağ lekesi gibi büyümeye başlamıştır. O yıllardan sonra artık gecekondulaşma problemi genel bir problem oldu insan hayatının bütün yönlerine bulaştı ve böylece yaygınlaşmıştır.

Kentsel dönüşümün üçüncü evresi (1999'dan sonra) ise inşaat süreci ve depremlere dayanıklı yeniden bina yapmakla ilgileniyordu, Türkiye'de birçok yerde görüldüğü gibi deprem faktörü tamamen şehir yenileme süreçlerinin en önemli nedenidir, yıkıp-yapma temelini kullanarak depreme karşı dayanıklı olmak üzere deprem bölgesi veya yakınındaki bölgeler tamamen inşa edilmiştir.

- Depremden sonra aynı yerde inşa edilen bölgeler:
 - Ceyhan-1998, Erzincan-1992, Dinar-1995, Varto-1966, Bingöl-1971
- Depremden sonra yakın bir yerde inşa edilen bölgeler:
 - Erzincan-1939, Gediz-1970, 1942-Erbaa, Lice-1975 , Dikili-1939

3.6 Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İrdelenmesi

3.6.1 Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde tartışılan konular, hedefler ve süreçler

Türkiye’nin tarihinde birçok dönüm noktası vardır. En önemlisi, İmparatorluktan cumhuriyete dönüşümesidir. Ayrıca Türkiye’nin özel bir kültürel, toplumsal, ekonomik ve siyasi koşulları ile birlikte, özel bir coğrafi yeri vardır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm konusuna gelince Türkiye ile Avrupa arasında önemli farklılıklar görülmektedir. Bu nedenle Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçleri, hedefleri, yöntemleri, uygulamaları ve programlarının seçmesine gelince, söz konusu faktörlere dayanarak seçilmesi gerekir. Kentsel dönüşüm tarihinden bilindiği gibi, Avrupa’ya göre Türkiye’deki kentsel dönüşüm deneyimi daha geç gelmiştir. Dolayısıyla bu konuda Avrupa deneyiminden yararlanarak ve Türkiye koşullarını göz ardı etmeyerek uygun bir kentsel dönüşüm projeleri uygulanmalıdır.

Farklılıkların özetle anlatılması istenirse, Türkiye’de kentsel dönüşüm en çok yaygınlaşmış olan iç göç’ten kaynaklanan gecekondu mahallelerinin problemini çözebilmek için uygulanmaktadır. Fakat Batı’da kentsel problemlerin çok çeşitli olmasından dolayı kentsel dönüşüm yöntemleri, stratejileri ve programları daha gelişmiş ve farklıdır.

Dolayısıyla Türkiye’de yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri göz önünde bulundurması gereken noktalar:

- Kapsamlılık, sadece bina yenileme ile sınırlı kalmayıp insanların hayatını etkileyecek bütün yönleri kapsmalıdır.
- Süreklilik ve yenilenmeye açık olmak.
- Esneklik, her şehir ve her mahallenin statüsüne göre plan ve çözüm üretilmelidir.
- Devlet, özel sektör ve toplum entegre bir şekilde çalışmalıdır.
- En iyi sonuç elde etmek için mevcut bütçe en iyi şekilde kullanılmalıdır.

3.6.2 Kentsel dönüşüm projeleri hazırlık aşamasındaki yapılması gereken işler

Herhangi bir bölgede kentsel dönüşüm çalışmaları süreçlerinde karar alma aşaması başlamadan önce incelenmesi gereken unsurlar aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Çalışma alanındaki ekonomik durumu incelemek.
- Yapı stokunun ve ortak kullanım alanlarının durumu(kötü durumda olup olmadığı).
- Konut stokunun durumu hayat standartları açısından uygun olup olmadığı.
- Bölgenin sosyal dokusu incelemek.

Dünyada herhangi bir projede olduğu gibi kentsel dönüşüm projeleri de farklı aşamaları geçerek hedefine ulaşmaktadır. Söz konusu aşamalar hedef belirlenmesi aşamasından başlayarak hedefe ulaşma ve sonuçları değerlendirme aşamasıyla bitmektedir. Hedef yani kentsel dönüşüm alanını belirleyen faktörlere istinaden belirlendikten sonra hazırlık aşaması gelmektedir. O sırada projeye katılan taraflar toplanıp projede yapılması gereken işleri belirlemektedirler. Genel olarak bu tür projelerin (kentsel dönüşüm projeleri) hazırlık aşamasında yapılması gerekenler şöyledir:

- Kentsel dönüşüm alanının sınırlarının belirlenmesi ve alanın kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi.
- Kentsel dönüşüm alanının sosyal, ekonomik, tarihsel, çevresel vb. koşullarının incelenmesi.
- Hedef olarak alınan geçkondu koşullarına uygun kentsel dönüşüm yöntemi ve uygulamasının belirlenmesi.
- Projenin kapsamında yapılması gereken işlerin ve zaman gündemi belirlenmesi.
- Kamu hizmetlerini uygun bir biçimde dağıtabilmek için alandaki arazi mülkiyetlerinin tespit edilmesi.
- Projeyi yapacak olan özel sektör firmaları veya kamu kurumları proje Finansman kaynaklarını ve modellerini belirlemesi.
- Plan açısından yapılacak olan kentsel dönüşüm proje alanının kent geneli ile bütünleşme şartını sağlaması.

3.6.3. Kentsel dönüşüm projesi uygulama aşamasında yapılması gereken işler

Kentsel dönüşüm alanında proje uygulama aşamasında yapılacak olan işler; kentsel dönüşüm projesi yapılacak olan bölgenin özelliklerine, mülkiyet yapısına göre değişiklik gösterir.

Dünyada ve Türkiye’de yapılan uygulamalar incelendiğinde proje ortaklarının üzerine düşen görevleri zamanında yapmaması uygulama aşamasında gecikmelere neden olmuştur. Bu nedenle aşağıda genel olarak sıralanan işlerin zamanında yapılması gerekmektedir:

- Taşınmaz değer tespit komisyonunun kurulması.
- Taşınmazların değer tespitlerinin yapılması.
- Kentsel dönüşüm alanındaki mülkiyet sahipleri ile uzlaşma sağlanması.
- Uzlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma işlemlerinin yapılması.
- Mülkiyet devrinin yapılması.
- Kentsel dönüşüm alanının imar, jeolojik, altyapı ve çevre projelerinin hazırlanması.
- Kentsel dönüşüm alanının niteliğine göre (konut alanı, tarihi alan, zemin yapısı yapılaşmaya uygun olmayan alanlar) uygun projenin hazırlanması.
- Projenin uygulanmasında kentsel dönüşüm alanında yaşayan insanların beklentilerinin karşılanması.
- Sosyal farklılıkların ve mekânsal eşitsizliklerin giderilmesi,
- Modern, gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekânlarının oluşturulması.
- Kentsel dönüşüm alanının kullanıma açılması (konut alanı, yeşil alan, tarihi alan vs.) [21].

3.7 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Büyük şehirlerde iç göçün yarattığı rastgele nüfus artışı sonucu olan gecekondu mahalleleri devlete yük olmuş ve bölgeyi yaşanmaz hale getirmektedir. Bunun yanında devlet arazisi yasadışı kullanılmıştır. Bu problemleri, ardışık hükümetler kentsel dönüşüm projeleri ile çözmeye çalışmıştır. Problem öyle bir karmaşık ve ciddi duruma gelmiştir ki, depremler ve doğal afetler bu gecekondu için direkt tehdit oluşturmaya başlamıştır. Türkiye’de özellikle büyük şehirler de kentsel dönüşüm ile ilgili bazı örnekler özet olarak sunulmaktadır.

3.7.1 Kuştepe kentsel dönüşüm proje örneği

Kuştepe, İstanbul'un önemli merkezlerinden Mecidiyeköy'e komşu olan yaklaşık 20.000 nüfuslu bir yerleşim alanıdır. Özellikle alt gelir grubu ve yoksulluk sınırında bulunanların yaşadığı Kuştepelilerin büyük bir çoğunluğu marjinal sektörde çalışmaktadır.

Bugün, Kuştepe'nin fiziksel durumu, mevcut alanlar'da yoğun düzensiz yerleşme, yetersiz, kalitesiz altyapı ve sağlıksız yerleşimler olarak özetlenebilmektedir.

Şişli Belediyesi ile Kentsel Proje Geliştirme Şirketi tarafından geliştirilen projenin üç temel amacı bulunmaktadır:

- Çalışma bölge'de, güvenilir yapılar ve sağlıklı çevreler yapmak.
- Parsel yapılaşma değil proje bazında yapılaşmayı sağlayacak gelişim planlama yaklaşımını gerçekleştirmek.

Şişli ve Kuştepe'nin birbirleri için stratejik önemi bulunmaktadır.

Kuştepe'nin Şişli için önemi; Şişli ve İstanbul ulaşım sisteminin düzelmesi için bir alternatif olması, dinamik ve yarı örgütlü bir genç nüfusun varlığı ve Şişli'nin ihtiyacı olan kamu ve özel yatırımlar için bir potansiyel olarak sıralanabilmektedir.

Şişli'nin Kuştepe için önemi ise merkeze yakınlığı nedeniyle alternatif yatırım ve gerçekleşme önceliği, merkezi yatırım ve fonksiyonlardan yararlanma, merkezi sosyal ve teknik altyapıya yakın olma avantajı olarak belirlenebilmektedir.

Projenin geliştirilmesi için belirlenen stratejik kararlar, ulaşım sistemini içine alan bir kentsel omurga sisteminin oluşturulması, yeni mahalle merkezi yaratılması, vadide oluşturulacak kentsel düzenin yöntem ve ilkelerinin belirlenmesi ile potansiyel yatırımcılarla, proje ve arazi geliştirme konularında işbirliği oluşturulması olarak ortaya konulmuştur.

Belirlenen amaç ve stratejik kararlar neticesinde ise yapılması gereken işler aşağıda belirtilmiştir.

- Kısa ve orta vadeli proje alanlarının saptanması.
- Mülkiyet ve yapı envanterlerinin çıkartılması.
- Arazi elde etme seçeneklerinin belirlenmesi.
- Arsa ve gecekondü sahipleri ile uzlaşma yöntemleri.
- Protokol ve sözleşmelerin yapılması.
- Transferi yapılacak alanların değerlendirilmesi.

- Yatırımcı bulma ve kaynak sağlama yöntemlerinin belirlenmesi.
- Konsept projelerinin hazırlanması.
- Plan ve projelerin yapılması.
- Proje senaryolarının yazılması ve ortaklıklarının belirlenmesi.

Kapsamlı bir kentsel dönüşüm programı olan Kuştepe Projesinin ilk etabında; Roman Mahallesi sağlıklaştırma ve Tekel Evleri dönüşüm projeleri için birtakım çalışmalar yapılmaktadır.

Ancak, günümüzün ekonomik ve siyasi tablosu ile toplulaştırma ve transfer Tekniklerinin kullanılacağı katılımcı yöntemlerinin gerçekleşmesi için yeterli yasal düzenlemelerin olmayışı projelerin gerçekleşme süreçlerini zorlaştırmaktadır.

Bu nedenle, projenin gerçekleştirilmesi için başta yasal düzenlemeler yapılması, Büyükşehir ve ilçe belediyesi ile mahallede oluşturulacak yerel örgütler ve yatırımcıların da bir arada olduğu proje senaryosunun yazılması ve aktörlerin rollerinin belirlenmesi gerekmektedir [22].

3.7.2 Portakal Çiçeği Vadisi projesi (Ankara)

Portakal Çiçeği Vadisi, mülkiyetinin yarısı kamu ve diğer yarısı şahıs mülkiyetinde bulunan, bir dönem imar hakları verilmiş, bir dönem ise imar hakları kaldırılarak, yeşil alan olarak planlanmış bir proje alanı iken, kamulaştırma maliyetinin fazla olması ve yasal sürecin uzun sürmesi nedeniyle, yeni bir yaklaşımla ele alınması gerekli bir proje alanı olmuştur. Gerçekleştirilen proje, kamu, özel sektör ve arsa sahipleri ile gecekonduda yaşayanların bir araya gelerek ürettikleri bir uzlaşma yöntemi esasına dayanmaktadır.

Amaç, kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje değeri üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almalarıdır. Projenin amaçları:

- Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması.
- Belediye'nin kaynak ayırmadan, kendi kaynağını kendi yaratan bir proje gerçekleştirilmesi.
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değeri paylaşmalarıdır [23].

3.7.3. Dikmen Vadisi projesi (Ankara)

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

- Ankara'da, 5 km uzunluğunda, bir rekreasyon alanı ile birlikte bir kültür ve eğlence koridoru yaratmak.
- Vadinin, 5.000 adet gecekondulardan tamamen uzlaşma yolu ile arındırılmasını sağlamaktır [24].

3.7.4. Eski Altındağ kentsel dönüşüm projeleri (Ankara)

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

Bu alanın yaklaşık %70'i belediye ve maliye adına kayıtlı kamu mülkiyetinden oluşmaktadır. Bu da alanın gecekondular tarafından süratle işgal edilmesine neden olmuştur.

1957 yılında 1/5000 ölçekli olarak onanan kat rejimi planının uygulaması yapılırken parçalanmış hisseli tapu yöntemi kullanılmıştır. Yani hak sahiplerine tek tapu verilmemiş bunun yerine hissesi adadaki tüm parsellere dağıtılarak verilmiştir [25].

3.7.5. Zafer Meydanı projesi (Bursa)

1996-2000 yılları arasında gerçekleştirilmiş olan Zafer Meydanı projesi kapsamında Bursa'nın merkezinde bir alışveriş merkezi ve meydan inşa edilmesi planlanmıştır. Yapılan planlara göre, alışveriş merkezi yer altında olacak, yer üstünde ise halka açık bir meydan olarak planlanmıştır.

Söz konusu proje alanının stratejik bir konuma sahip olduğu için kente kazandırılması ve halkın yararına açılması Zafer Meydanı projesinin hedeflerinden biri olmuştur.

Toplam alanı 55000 metrekare olan ve Bursa merkezinde yer alan proje alanının mülkiyeti şahıs ve Belediye'ye ait olduğundan proje gerçekleştirme aşamasında kamu sektör, özel sektör ile arsa sahibi aralarında sağlam bir işbirliği yapmak gerekti. O da projenin ana amaçlarından biriydi. Aşağıdaki resim yeni Zafer Meydanını göstermektedir.



Şekil 3.1 : Zafer Meydanı projesini (Bursa) gösteren bir fotoğraf

3.7.6. Dericiler projesi (Bursa)

2006 yılında gerçekleştirilen Dericiler projesini özet olarak anlatmak gerekirse, Bursa kentini çağdaş ve modern bir kente dönüştürme kapsamında, Bursa'nın stratejik bölgelerinden birinde Kükürtlü bölgesinde yer alan, 180,000 metrekare toplam alanına sahip olan ve işlevini yitirmiş olan deri üretim tesislerini kentin başka bölgesine nakletmek ve söz konusu çökmüş ve köhne haline gelmiş olan proje alanını çağdaş bir yere dönüştürüp kente kazandırmaktır.

Tüm ortak projelerin olduğu gibi, Dericiler projesinin gerçekleştirme aşamasında bütün zorlukları aşmak adına, ortaklar arasında sağlam bir anlaşma ve uzlaşmanın gerçekleştirilmesi gerekirdi. Söz konusu uzlaşmanın çerçevesinde de arazi elde etme, proje geliştirme ve finans yaratma gibi önemli konular değerlendirilmiştir.

- Kent merkezindeki yer alan, kent yüzünü yansıtan ve son zamanlarda çöküntü ve köhne haline gelen alanı çağdaş bir yere dönüştürmek.
- Projenin gerçekleştirileceği bölgeleri çekim merkezine dönüştürmek.

Aşağıdaki fotoğraf projenin alanını gösteriyor.



Şekil 3.2 : Dericiler projesinin planını (Bursa) gösteren bir fotoğraf

3.7.7. Hacı Bayram çevre düzenleme projesi (Ankara)

1990-1994 yılların arasında gerçekleştirilmiş olan, Ulus – Ankara’da yer alan Hacı Bayram Veli Camii ve çevresindeki eski kitapçılar çarşısının projesinin kapsamında bölgenin tarihi dokusunu koruyarak gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Proje alanı Oğüst Mabedi ve Roma Hamamı gibi önemli tarihsel mekânları da kapsamaktadır. Aşağıdaki fotoğraf Hacı Bayram ve çerçevesini göstermektedir.



Şekil 3.3 : Hacı Bayram ve çevresini gösteren bir fotoğraf

3.7.8. Zağnos ve Tabakhane Vadileri kentsel dönüşüm projeleri (Trabzon)

Belediye sınırları içerisindeki Ortahisar Mahallesi ve çevresini kuşatan Zağnos ve Tabakhane Dere içi Bölgeleri Trabzon kentinin en önemli tarihi merkezi konumunda, kent merkezine yakın ve yoğun ticari faaliyetlerin komşuluğunda yer almaktadır. Söz konusu bölge çarpık yapılaşma sonucu fenni, sıhhi ve fiziki olarak çağdaş standartların oldukça altında kalmıştır.

Bugünkü hali ile bölgenin ortaya koyduğu kentsel kalite düşüklüğü ve görüntü kirliliği kentte yaşayan herkesin ortak sıkıntısıdır. Alan, aynı zamanda, kale surlarının çevresinde dere yatağında ve şehrin en önemli iki hava akımı koridorunda konumlanmış durumda olup, jeolojik olarak tehlike arz etmektedir. Bu nedenlerden dolayı, Belediye Başkanlığı, alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşümün sağlıklı olarak hayata geçirilebilmesi için burada yaşayan insanların başka bir alana yerleştirilmesi ve aynı bölgenin güneyinde öneri bir yerleşim alanı yaratılması prensibini benimsemiştir.

Bir Kentsel dönüşüm projesinin hazırlık aşamasında önemli iki hususun gerçekleşmeleri gerekir.

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

Yapılan anket çalışması ile bölgede ikamet eden insanların düşüncelerinin ne yönde olduğu öğrenilmeye çalışılmıştır. Bunun için ankete katılan kişilere, bu bölgenin tasfiyesi durumunda konutlarına karşılık konut mu yoksa kamulaştırma bedeli mi istedikleri sorulmuştur. Bu soruların yanında mülk sahipliği, aile büyüklüğü ve meslek gibi sorular yöneltilerek sosyal yapı hakkında bilgi edinilmeye çalışılmıştır. Yapılan anketlerin neticesinde burada oturanların genelde kiracı oldukları mülk sahiplerinin burada oturmadıkları anlaşılmaktadır. Kent açısından büyük bir öneme haiz olan bu projenin sağlıklı temeller üzerine oturması, halktan kopuk olmaması projenin başarıya ulaşması açısından önemlidir. Yapılan anketle; dönüşüm alanındaki bina sayısı, kat sayısına göre bina sayısı, boş alanlar, toplam nüfus vb. belirlenmiştir.

Trabzon'a gelecekte tekrar kazandırılması düşünülen tarihi kent misyonu açısından, Tabakhane ve Zağnos vadilerinin oynayacağı rol de çok önemlidir. Bu vadilerin tasfiyesi halinde Trabzon'un ilk yerleşim yeri olan İç Kale'nin etrafı temizlenmiş olacak böylelikle kentin tarihi dokusunun ortaya çıkması sağlanacaktır. Proje, TOKİ (Toplu Konut İdaresi) ile Trabzon Belediyesi'nin işbirliği ile gerçekleştirilmektedir [26].

4. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

İstanbul'un nüfus kalabalığı en çok olan bölgelerinden ve gecekondusu ile tanınan Fikirtepe bölgesi, en çok kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bölgedir, dökülmüş ve çok eski alt yapısı, Marmara fay hattı üzerinde bulunması, depreme dayanıklı inşa edilmemiş evleri, bütün bu sebeplerden dolayı kentsel dönüşüme en çok ihtiyacı olan bölgedir. Hükümet, belediye ve özel sektör yardımlaşarak evleri tamamen yıkıp yerine sağlıklı ve yaşam standartlarına uygun binalar yapmaya başlamıştır.

4.1 Fikirtepe'nin Konumu

Fikirtepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Kadıköy İlçesi sınırları içinde bir semt. Fikirtepe mahallesinin yanı sıra, Eğitim ve Dumlupınar mahallerini de kapsayan bir bölgenin adıdır.

Batıda Kurbağalıdere ve Boğaziçi Köprüsü çevre yolu (Otoyol 1) ile Hasan Paşa Mahallesi'ne; doğuda Merdivenköy'e; güneyde Kayışdağı Caddesi ile Zühtü Paşa ve Feneryolu mahallelerine; kuzeyde D 100 Otoyolu ile Ünalın Mahallesi'ne komşu olan Fikirtepe, 1975'te, artan nüfusu yüzünden, üç mahalleye bölünmüştür. Bunlar, Devrim (1980 sonrası Dumlupınar), Fikirtepe ve Eğitim mahalleleri olup, semte adını veren asıl Fikirtepe Mahallesi, Mandıra Caddesi ile Hızır Bey Caddesi arasında kalan bölgede yer almaktadır. Güneyinde Eğitim, kuzeyinde Dumlupınar mahalleleri vardır [27].

Bölgenin iki tarafında iki tane köprü bulunmaktadır, biri Göztepe öbürü ise Uzun Şair köprüsü, köprüler Anadolu yakasının bölgelerini birbirine ve Avrupa yakasının bölgelerine bağlamaktadır.

Fikirtepe coğrafi olarak çok ayrıcalıklı bir konuma sahiptir, boğaza yakın olması, Avrupa yakasına yakınlığı, bütün bu özelliklerle birlikte İstanbul'un tam ortasında yer almaktadır. Onun için Fikirtepe'de nüfus artışı ve düzensiz yerleşimlerin oluşması normal bir sonuçtur. Ayrıca daha önceden söylendiği gibi, Fikirtepe, iş yerlerine ve ulaşımına yakındır. Bütün bu nedenlerden dolayı inşaat şirketleri yeni binaları ve lüks daireler yapmak amacıyla kendi aralarında çok yarışmakta ve bölgeden bir hisse kazanmaya çalışmaktadırlar.

Fakat Fikirtepenin diz avantajı, Marmara fay hattının üzerinde bulunması, bu yüzden kentsel dönüşüm projeleri depreme dayanıklı ve yaşam standartlarına uygun binalar inşa etmek için zamanla yarışmaktadır.

Aşağıdaki fotoğraf Fikirtepe kounumunu göstermektedir.



Şekil 4.1 : Fikirtepe yerleşmesinin mekansal konumu

4.2 Fikirtepe'nin Tarihçesi

Çevredeki önemli arkeolojik buluntulara göre, Fikirtepe yöresinin tarihi çok eskilere gider. Her iki tarafı vadilerle sınırlı olan ve Kurbağalidere'ye doğru çıkıntı yapan alçak bir tepe olan Fikirtepe'nin, eski devirlerde denizle bağlantılı olduğu tahmin edilmektedir. Bazı bulgulara bakılırsa, eski çağlarda Kalamış Koyu, Fikirtepe eteklerine dek uzanıyordu.

Bizans ve erken Osmanlı dönemlerinde, Fikirtepe'de yerleşim olup olmadığı bilinmemektedir. Ancak 1786'da Kauffer'e çizdirilen şehir haritasında, "Fikir Tepesi" adı görülür. Halk arasındaki bir söylenceye göre, yöre, adını derviş Fikir Baba'dan alır.

18. yüzyılda, o zamanlar "Kadıköy Deresi" olarak bilinen Kurbağalidere, Hasanpaşa'ya kadar haliç şeklinde uzanırdı ve bol suya sahipti. Üzerindeki Kasr-ı Ali Köprüsü'nün doğusunda uzanan hassa çiftliklerinin çevresindeki mesire yerleri, İstanbul halkının gözde mekanları arasındaydı.

Dönemin elçilik raporlarında, Kurbağalidere üzerinde yapılan kayık gezintilerinden, mesire yerlerindeki eğlencelerden söz edilirken ressam ve şairlerin ilham almak için Fikir Tepesi'ne gittiğine değinilir. 1876'da kısa süre tahta çıkan V. Murad'ın av köşkü Fikirtepe'nin neredeyse tek yapısı olma özelliğini 1950'lere kadar sürdürmüştür.

Bugün Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü'nün bulunduğu yerdeki köşk ve padişahın kişisel mülkü olan çiftlik, çilek ve bamyatarlarıyla, akasya ve kestane ormanlarıyla çevrili idi.

O zamanlar Kızıltoprak Mahallesi'ne bağlı olan Fikirtepe'de, 1950'lerin sonlarına kadar öğretmen Refik Apa'nın evinden başka yerleşim olmadığı söylenir. 1950'lerden itibaren yoğun bir iç göçe sahne olan ve hızla bir gecekondu bölgesi haline gelen Fikirtepe, 1965'te Kadıköy İlçesi'ne bağlı bir muhtarlık olmuştur. İstanbul halkının mesire yeri olarak kullandığı çayırlar, çilek ve bamyatarları tahrip edilmiş ve yerlerini binlerce gecekondu almıştır. Nüfusun hızlı artışı yüzünden, 1975'te Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim mahallelerine ayrılmıştır [28].

1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve çevresi uygulama imar planına göre, Fikirtepe'nin tarihsel gelişimi üç döneme bölünür;

- Antik Dönem
- Osmanlı Dönem
- Cumhuriyet Dönemi

4.2.1 Antik dönem

İstanbul ve çevresinin günümüzdeki doğal görünümü ve kıyı çizgisi MÖ 5500 yıllarından tamamlanmıştır. Bu dönemde İstanbul çevresindeki vadi ağızlarında koylar meydana gelmiş olup Kalamış Koyu da Kurbağlıdere'nin ağzını oluşturmuştur. MÖ 3000 yıllarından ise deniz yüzeyi bugünkü seviyesinden 3 ila 5m daha yükseğe ulaşmıştır.

MÖ 5000-3000 arasında İstanbul çevresinde ilk insan yerleşmelerinin ortaya çıktığı söylenmektedir. Anadolu yakasında yontma taş devrine ait ilk el baltaları İçerenköy'de bulunmuştur.

Kapalı bir havza özelliğine sahip Marmara ve Karadeniz'in Akdeniz ile birleşerek, tatlı sularının önce açılması sonra da tuzlulaşması dönemine ait olan Fikirtepe yerleşmesi, bu ekolojik değişimden büyük ölçüde etkilenmiştir. Zira burada azman tatlı su ve acı su balıkları ile az miktarda tuzlu su balığına rastlanmıştır. Bu dönemde kıyı çizgisinin de bugünkünden çok daha geride olduğu, denizin Fikirtepe önlerine kadar uzandığı sanılmaktadır.

Fikirtepe, İstanbul'un bilinen en eski çanak çömlekçi neolitik kültürüdür. Tek bir kültür evresine rastlanması tarihlendirmeye kesinlik kazandıramamıştır. Fikirtepe Kültürünün muhtemelen MÖ 4000'den 3000'e geçiş devresine ait olduğu düşünülmektedir.

MÖ 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe’de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturduğu bilinmektedir. Bu dönemde Kuş Dili deresi bir halic şeklidir ve kıyı çizgisi de bugüne göre hala çok içeride, Fikirtepe – Hasanpaşa arasında olduğu düşünülmektedir. Daha sonra bu ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu Parkı arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşmuştur. Kimi kaynaklar Halkedon’un Harhadon’un devamı niteliğinde bir Fenike yerleşmesi olduğunu belirtirken bazı kaynaklar da buranın bir Grek kolonisi olarak kurulduğu ifade edilmektedir. Halkedon kısa sürede Kocaeli Yarımadası üzerinde Gebze’ye kadar uzanan bir devletin de merkezi haline gelmiştir.

İstanbul ve Marmara çevresi ile Kuzey Ege’deki kimi yerleşmelerle ticari ilişkiler içerisinde bulunan ve kendi parasına sahip Halkedon MÖ 7. Yüzyılda Sarayburnu’nda Bizantion’un kurulmasından sonra önemini yitirmeye başlamıştır. Delphoi’deki kâhinlerin tavsiyeleri doğrultusunda, Megaralıların, Sarayburnu’nun son derece uygun özelliklerini değerlendirmeyip karşı kıyıda yerleştikleri için “Körler Ülkesi” olarak adlandırdıkları Halkedon’un karşısında Bizantion’u kurmaları ve stratejik konumunun da yardımıyla ticarete dayanan bu yeni kentin önemli bir ağırlık kazanmasıyla, çevredeki diğer gelişmeler gibi Halkedon da geri plana düşmüştür. Halkedon MÖ 6.yüzyılın sonlarında Perslilerin Trakya’yı istilaları sırasında Pers egemenliğine girse de, Pers İmparatoru Darius’un Tuna’yı geçmesinin ardından, Bizantion ve Perinthos’la birlikte başkaldırmıştır. Ancak Darius’un geri dönüşünden sonra Trakya’da bırakılan bir Pers ordusu bu kıyı kentleri tekrar ele geçirmiştir. Pers savaşlarının ardından İstanbul çevresindeki şehirler Atina önderliğinden Delos Birliği’nin üyesi olurlarsa da MÖ 431-404 arasında Peleponnesos Savaşları’ndan başlayarak çevre şehirlerle birlikte bağımsızlığını kazanmaya çabalamıştır. Halkedon’a oldukça pahalıya mal olan bu mücadeleler, sırasında, Alkibiades komutasındaki Atinalılar şehri ele geçirseler de kısa süre sonra püskürtmüştür. Daha sonra MÖ 133’te Bitinya ve Pontus Kralı Mitharades şehri kuşatarak ele geçirmiştir. Şehir kısa süre sonra Bergama Devleti’nin ve nihayet MÖ 74’te Roma’nın hâkimiyetine girmiştir [29].

4.2.2 Osmanlı dönemi

Osmanlı döneminde Kadıköy çevresi Roma ve Bizans döneminde olduğu gibi, üst düzey yöneticilerin rağbet ettiği gözde bir sayfiye ve mesire yeri olmuştur. Fikirtepe’de Osmanlı İmparatorluğu zamanında paşaların av köşkleri bulunmaktadır. Bunun yanında önemli bir tarımsal üretim alanı olmaya devam etmiştir.

Haydarpaşa, Kuşdili Deresi, Acıbadem ve Koşuyolu ile Fenerbahçe önde gelen çayır ve mesire alanlarıdır. Bostancı'ya kadar uzanan geniş saha içinde yer alan sultan ve üst düzey yöneticilere ait köşk, sahil saray ve bahçeler ile daha iç kısımlarda köyler yer almaktadır.

16. yüzyılın sonlarında III. Murad tarafından yöre nüfusunun artırılması yönünde girişimler bulunmuştur. Buna karşın 18. yüzyıla ait çeşitli kaynaklar Kadıköy'de bu yüzyılda çoğu balıkçılıkla uğraşan Rumlardan oluşan 100-120 ailenin olduğundan söz edilmektedir. Ancak daha içerilerde Merdivenköy, Erenköy ve İçerenköy taraflarında bağ, bahçe tarımıyla geçinen ve önemli bir Türk nüfusuna sahip köyler yer almaktadır. Kızıltoprak'tan Bostancı'ya kadar olan saha İstanbul'un meyve ve sebze ihtiyacının bir kısmını karşılar, Merdivenköy ve Göztepe dolayları aynı zamanda bir mandıra yeridir.

18.yüzyıl özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak öneminin arttığı bir dönem olmuştur. Haydarpaşa Çayırı ve Uzun Çayır, Kuşdili, Moda ve Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarındandır. Ancak Haydarpaşa ve Uzun Çayır aynı zamanda saray ve devlet büyüklerinin atları için olduğu kadar ordu atları içinde otlak vazifesini görmüştür.

Doğu'da Söğütlüçeşme civarında iki anayolun varlığı görülmektedir. Mandıra yolu bugünkü Kayışdağı Caddesi'ne yakın bir güzergâh üzerinden boş alanlardan geçerek Göztepe- Merdivenköy yönüne uzanırken, İzmit yolu da günümüz Bağdat Caddesini andırır bir çizgi üzerinde önemli bir kervan yolu olarak doğuya uzanmaktadır.

19.yüzyılın özellikle ilk yarısı, Kadıköy ve çevresinde temel karakteri mevsimlik kullanımlar oluşturmaya karşın, çökmekte olan imparatorluğun durumuyla doğru orantılı olarak askeri faaliyetlerin de etkisini hissettirdiği bir dönem olmuştur. 1806'da başlayan Osmanlı – Rus savaşı sırasında Rusların müttefiki İngiliz donanmasının ani olarak İstanbul önlerine gelmesi, Harem ile Fenerbahçe arasında kıyı tahkimatı yapılmasını gerektirmiştir. Kadıköy ve çevresi kararlı bir gelişme gösterebilmek için 19. yüzyılın ikinci yarısını beklemek durumunda kalmıştır.

1870'ler boyunca iki önemli olay Kadıköy'ün gelişmesine ivme kazandırmıştır. Anadolu yakası ile İstanbul arasında 1857'de başlayan sürekli ve düzenli vapur seferinin Kadıköy'ün gelişmesi üzerinden yarattığına benzer bir etki de Haydarpaşa – İzmit Demiryolu hattının hizmete girmesiyle görülmüştür. Tek hat olarak hizmete giren demiryolu boyunca Pendik'e doğru küçük kıyı yerleşmeleri ve köylerin merkezle bütünleşmesi artarken, çevredeki geniş bağ, bahçe ve bostan alanları yavaş ancak kararlı bir şekilde iskân edilmeye başlanmıştır.

Böylece Kadıköy kendi hinterlandı ile bütünleşirken demiryolu istasyonlarının çevresinde sayfiyeler zamanla sürekli iskân bölgelerine dönüşmeye başlamıştır.

I. Dünya savaşı öncesinde Kadıköy İstanbul'un önemli bir konut alanı haline gelmiştir. Seyr-i Sefain İdaresi'nin 1911 güz tarifesine göre, Köprüden Haydarpaşa ve Kadıköy'e günde 22, Moda, Kalamış ve Fenerbahçe'ye 6 adet sefer yapılmaktadır. Bu da göstermektedir ki bu yüzyıl başlarında vapur seferleri sayesinde Kadıköy hala önemli bir sayfiye yeri olmasının yanı sıra İstanbul ile konut – işyeri ilişkisine de girmiş, yaz – kış oturlan önemli bir yerleşme bölgesi haline gelmiştir [30].

4.2.3 Cumhuriyet dönemi

23 Mart 1930 tarihinde Kadıköy ilçe statüsü kazanmıştır. Cumhuriyet döneminin başlarında, Kadıköy'ün mekânsal yapısında Osmanlı dönemine göre büyük farklılıklar bulunmamaktadır. Cumhuriyet'in kuruluşundan 10 yıl sonra kuzeyde Yeldeğirmeni'nden, güneyde Moda Burnu'na kadar olan alanın artık hemen bütünüyle dolduğu görülmektedir.

Bütün Türkiye'de durağan bir kentsel bir yapının hüküm sürdüğü 1940'larda, Kadıköy'de özellikle banliyölerde ahşap köşkerin yıkılarak yerlerine betonarme villaların yapıldığı bir süreç belirginleşmeye başlamıştır. Bu süreç 1960'ların ortalarına kadar devam etmiştir.

1950'li yıllarda Türkiye'nin girmekte olduğu hızlı kentleşme süreci içinde büyük kentlerin çevrelerinde gecekondu mahalleleri oluşmaya başlamıştır. Kadıköy'de de ilk gecekondu 1950'lerin ikinci yarısında, bu yüzyıl başlarına kadar bir eğlence gezinti yeri olan Fikirtepe çevresinde ortaya çıkmıştır. 1950-1952 arasında da dar gelirliilerin konut sahibi olması amacıyla Koşuyolu mevkiinde bahçeli müstakil evlerden oluşan bir mahalle kurulmuştur.

1950'li yıllar Kadıköy ve çevresinde az yoğun müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma türünün halen devam ettiği bir dönemdir. Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan bu mekânsal yapının dönüşümü ağırlıklı olarak 1960'larda gerçekleşmiştir.

1960 sonrası yeni idari düzenlemelere bağlı olarak Kadıköy çevresinde de bazı yeni mahalleler kurulurken, 1965'te şehir içinde kalan bucakların lağvedilmesine paralel olarak Kızıltoprak ve Erenköy bucakları da kaldırılarak yerlerine mahalleler oluşturulmuştur. Aynı tarihte gecekondulaşmayla oluşmuş bulunan Fikirtepe ayrı bir mahalle olarak Kızıltoprak'tan ayrılmıştır. Bu durum, gecekondulaşma ile oluşan yeni bir yerleşme biçimi ve nüfus yapısının kendi mekânlarını kurarak bunu idari açıdan da tescil ettirdiğini göstermektedir.

1965 Kat Mülkiyeti Kanunu ile bütün Türkiye’de olduğu gibi Kadıköy’de de az yoğunluklu bir yerleşme deseninin yerini çok yoğun apartmanlara bırakacağı bir sürecin önu açılmıştır. Ancak Kadıköy’de bu süreci iki önemli faktör belirlemektedir. Bunlardan ilki 1955 İstanbul Sanayi Bölgeleri Planı ve 1966 Sanayi Sahaları Planı ile Maltepe, Pendik, Kartal, Tuzla kesiminin sanayi kullanımına açılması sonucu buralarda çalışanların önemli bir kısmının Kadıköy çevresinde yerleşmesi, dolayısıyla nüfus ve konut talebinin artması; diğeri ise, 1972 tarihli 1/5000 ölçekli Bostancı-Erenköy Bölgeleme İmar Planı ile Kızıltoprak-Bostancı arasında yapı yoğunluklarının artırılması ve bu yoğunluk artışını destekleyecek şekilde 1973’de hizmete giren Boğaziçi Köprüsü ve çevre yolunun Uzunçayır ve Söğütluçeşme bağlantıları yoluyla Kadıköy ve çevresini cazip bir konut bölgesi haline getirmesidir. Böylece Kadıköy’de günümüze uzanan büyük bir yık-yap süreci başlatılarak az katlı, müstakil ve Kızıltoprak- Bostancı arasında çoğunlukla bahçeli evlerden oluşan özgün yerleşme dokusu ve değerli mimari mirası 20 yıl gibi bir sürede hemen bütünüyle yok edilmiştir. Bu arada Kadıköy’e önemli bir kimlik kazandıran gayrimüslim ve Levanten nüfusun da 1950’lerden sonra Kadıköy’ü terk etmeye başlamasıyla, bu çevrenin burjuva kültürünün oluşturduğu mekânlar ve 19.yüzyıla dek uzanan neoklasik, art nouveau, art deco, eklektik yapıları da süratle yok olmaya başlamıştır. Benzer bir süreç bazı farklarla eski Kadıköy banliyöleri olan Kızıltoprak- Bostancı arasının Türklere ait bahçeli ahşap köşklerinde de yaşanmıştır.

Bölgeleme imar planının uygulanmasıyla Kızıltoprak-Bostancı arasında nüfus 10 yılda iki buçuk kat artmıştır. Bu süreç içinde Kızıltoprak-Bostancı arasında yer alan eskinin Kadıköy banliyöleri büyüüp yoğunlaşarak banliyö ve sayfiye özelliklerini yitirmişlerdir. 1970’li yılların ilk yarısını, Moda-Bostancı arasındaki sahil şeridinin İstanbul’un plaj ve sayfiye yerleri olmaktan çıktığı tarih olarak belirtmek mümkündür. Ancak nüfus artışı Kadıköy’ü aynı zamanda salt bir konut bölgesi olmaktan çıkarmıştır.

Özellikle 1960’lar sonrasında Kadıköy’de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci, Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliğini yitirmiştir.

1984’te 3030 sayılı Büyükşehir Yasası’yla yasayla Kadıköy’ün ilçe belediyesi haline gelmesi ve 1980’lerden itibaren metropoliten şehirlerin geniş parasal kaynaklarla desteklenmesi sonucu gerçekleştirilen gösterişli yatırımların bir kentsel politika şeklinde benimsenerek günümüzde de devam ettirildiği görülmektedir.

1990'larda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının oluşturulduğu alt merkezlerin belirmesi, Fenerbahçe'de 1992'de yarımadanın düzenlenerek yeniden bir mesire yeri haline getirilmesi, alışveriş merkezi inşa edilmesi ve yat limanının yarattığı hareketle bu yörenin rekreatif kimliğinin ağırlık kazanması, Bostancı'dan öteye sahil dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlenmesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır.

1985'te kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu ile bir parselde birden fazla bina yapılmasının mümkün hale gelmesi Kadıköy örneğinde etkisini özellikle az sayıda kalabilmiş köşkerin bahçelerinde yeni bir apartmanlaşmanın başlaması şeklinde göstermiştir. Bugün elde kalabilmiş köşkerler yıkılmaktan kurtarılmış olsa da, yörenin zamanında bir Kadıköy uygarlığı olarak adlandırılabilir özgün mekânsal yapısının son izleri de büyük ölçüde silinmiştir.

Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik ve toplumsal faaliyetler açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir. Üretim faaliyetleri daha sınırlı olmasına rağmen ticaret ve hizmet sektörlerindeki yoğunlaşma Kadıköy'ü bugün en önemli metropoliten alt merkezlerden birisi yapmaktadır.

Ancak Kadıköy İlçesi'nden geçen E-5 Karayolu çevresinde zaman içinde yer yer gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Maltepe, Pendik, Kartal, Tuzla kesiminin sanayi kullanımına açılması sonucu sanayileşme döneminden sonra ortaya çıkan değişimin getirdiği, işçi kapasitesinin doğurduğu konut ihtiyacı karşılanamamıştır. Maddi imkânsızlıklar bu insanların hazine arazilerini işgal ederek gecekondu bölgelerini oluşturmalarına sebep olmuştur.

Bunlardan biri olan Fikirtepe bölgesi, Kadıköy'ün merkezi yerinde hızlı ve çarpık gelişmenin getirdiği altyapısız ve sosyo-ekonomik eksiklikleriyle tipik bir gecekondu alanı olarak ortaya çıkmış ve günümüze kadar gelmiştir.

Kadıköy'ün en eski yerleşim birimi olan Fikirtepe bölgesini içeren planlama alanında yeşil alan, okul vb. donatı alanları yetersiz olup küçük parsellerde yapılmış yapılar aydınlatma, havalandırma ve ışık alınmasına engel olduğu için yaşanabilirliği kısıtlamaktadır. Sokaklarından iki arabanın yan yana geçmesinin zor olduğu bölgede altyapı sorunu da gün geçtikçe büyümektedir.

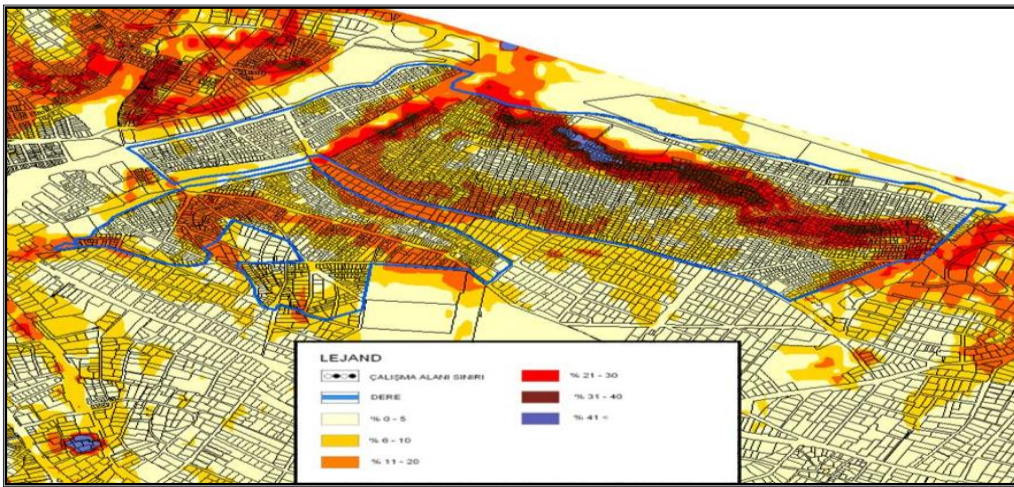
Bölgenin sağlıklı bir planlama ile imar yapısının değişmesi ve gelişmesi mevcut binaların bakım ve onarımsız olmasının da getirdiği bir gereklilik olup alanda yaşayan halkın sosyo-ekonomik düzeyinin de geliştirilmesi öncelikler arasındadır [31].

4.3.2 Eğim analizi

Planlama alanında Fikirtepe, Dumlupınar ve Merdivenköy mahallelerinin kuzeyinde yer alan kısım alanda eğimin en yüksek olduğu bölgedir. Bu alanda eğim % 25 den başlayıp % 45 in üzerine çıkmaktadır. Bu mahallelerin E-5'e bakan kısmında ise eğim yüzdesi giderek azalmakta ve % 5'lere düşmektedir.

Eğitim Mahallesinin olduğu bölgede ise eğim yüzdesi % 5 ile % 15 arasında değişmektedir [33].

Aşağıdaki resimde Fikirtepe'deki eğim analizi anlaşılabilir.



Şekil 4.3 : Eğim analizi

4.3.3 Bakı analizi

Plan alanında, Mandıra Caddesi'nden başlayarak kuzeye doğru güney ve güneybatı yönlenmeleri ağırlıklı olarak görülmekte, en yüksek bölgenin yer aldığı Fikirtepe, Dumlupınar ve Merdivenköy mahallelerinin kuzeyinden E-5'e bakan kısımda ise hâkim yön kuzey ve kuzeydoğudur.

Fikirtepe mahallesinde D-100 bağlantı yolunun batı kısmında ise ağırlıklı kuzeybatı olmak üzere kuzey, batı ve güneybatı yönlenmeleri görülmektedir. Eğitim mahallesinde ise güney, güneybatı, kuzeydoğu, batı ve kuzeybatı yönlenmeleri ağırlıklı bulunmaktadır [34].

Fikirtepe'deki bakı analizini aşağıdaki fotoğrafta gösterilmiştir.



Şekil 4.4 : bakı analizi

4.3.4 İklim özellikleri

Bölge coğrafi konum bakımından Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimlerinin özelliklerini yansıtan 'Marmara geçiş iklimi' etkisi altındadır. Tropikal ve Polar hava kütleleri etkisinde olan, güneyden denizle çevrili, ilkbahardan itibaren ısınan bir sahada bulunmaktadır. İlkbahardan itibaren ısınan kuzey yarımküre ve kuzeye doğru çekilen polar hava kütlelerinin yerini, güney sirkülasyon tropikal-subtropikal hava kütleleri almaktadır. Eylül ayından itibaren de soğumaya başlayan kuzey yarımküreden yavaş yavaş cephesel sistemli polar hava kütleleri planlama alanına inmeye başlamaktadır [35].

4.3.4.1 Sıcaklık ve rüzgâr

İkliminin gösterdiği çeşitliliğe bağlı olarak kimi yılların ocak ve şubat aylarında ılık havalara rastlanmaktadır. Kimi yılların yaz aylarında ise bunun tersi gerçekleşmekte, sıcaklık, mevsim normallerinin altına düşmektedir.

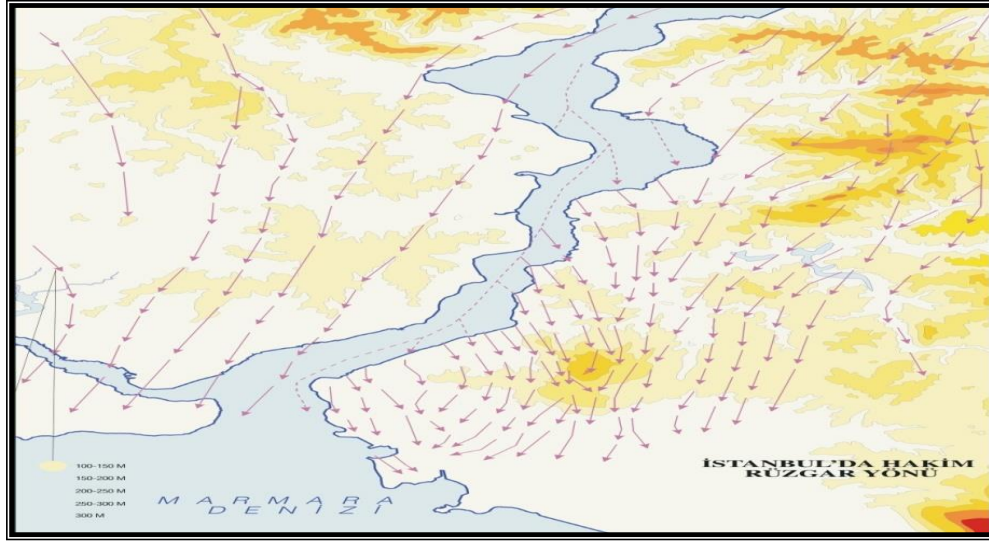
Başka bir ifadeyle, ilkbahar ve yaz mevsimlerinde ısının aniden düştüğü veya yükseldiği gözlenmektedir. Planlama alanının da yer aldığı Anadolu yakasının sıcaklık değerlerinin, Rumeli yakasından biraz daha yüksek olduğu görülmektedir. İlçedeki sıcaklık, İstanbul şehir merkezi esas alındığında ortalama 1 derece daha yüksektir. Planlama alanında en soğuk geçen aylar Aralık, Ocak ve Şubat; en sıcak geçen aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır.

İstanbul genel olarak "hafif ve mutedil meltemli" bir bölge içinde bulunmaktadır. Ancak kış, ilkbahar ve sonbaharda rüzgârların hız kademeleri zaman zaman artmaktadır.

Ortalama rüzgâr hızı 3,0m/sn dolayındadır. Rüzgâr hızı yağışlı kış aylarında artmakta, yaz aylarında ise azalmaktadır. Bu hız, Mart döneminde 3 – 3,5 m/sn, Nisan-Kasım döneminde 2,6-2,8 m/sn dolayındadır. Gün içerisinde ise sabah ve akşam saatlerinde hız değişmekle birlikte öğle saatlerinde % 85 civarında artmaktadır.

Bölgede 17,2 m/sn den hızlı fırtınalı gün sayısı, yağışlı aylarda 0,7-0,9 gün, diğer aylarda ise 0,2-0,3 gündür. Hızı 10,8-17,1 m/sn olan ortalama kuvvetli rüzgârlı gün sayısı 10,3'tür. Bu zaman aralığında rüzgâr Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül aylarında kuzeydoğu; Ekim, Aralık da kuzeybatı; Kasımda güneybatı; Ocak ve Şubatta batı güneybatı yönünden esmektedir.

Aşağıdaki mevcut olan resim, İstanbul ve Kadıköy bölgelerinde rüzgar yönlerinin göstermektedir.



Şekil 4.5 : İstanbul ve Kadıköy'ün hakim rüzgar yönü

4.3.4.2 Yağış ve nem

Yağış olarak; kış aylarında frontal yağışlar almakta, ilkbahar ve yaz aylarında konvektif yağışlardan yağış bilançosunu tamamlayabilmektedir. Maksimum yağışların Ekim, Kasım, Aralık, Ocak, Şubat aylarına rastladığı, diğer aylardaki yağış miktarlarının giderek azaldığı, Temmuz ve Ağustos aylarında minimum değerleri gösterdiği tespit edilmiştir.

Yağışların ortalaması incelendiğinde en çok yağışın 110,8 mm ile aralık ayında düştüğü görülmektedir. Günlük yağış miktarının en fazla düştüğü aylar Ekim ve Temmuz aylarıdır. Bunun sebebi frontal ve konvektif yağışların bu aylarda yoğunluk göstermesidir.

Temmuz, Ağustos ve Eylül ayları nemin en az olduğu aylardır. Yıllık ortalama rutubet %75 olup sıcaklığın düşük, yağışların arttığı kış aylarında %80'e çıktığı buna karşılık yüksek sıcaklıkların görüldüğü kurak yaz aylarında %70'e kadar düştüğü görülür.

4.3.4.3 Güneşlenme ve buharlaşma

İstanbul genelinde, güneşlenme miktarı yazın 21mJ/m^2 , kışın ise 6mJ/m^2 değerleri ile oldukça yüksektir.

Göztepe ölçüm istasyonuna ait ortalama buharlaşma değerlerine göre, aylık ortalamalar itibari ile en büyük buharlaşma 125mm . (%16,2) değeri ile ağustos ayında, en düşük buharlaşma ise $28,8\text{mm}$. (%3,7) değeri ile ocak ayında gerçekleşmektedir. Uzun süreli yıllık buharlaşma miktarı ise $65,3\text{ mm}$.dir.

Bu araştırmanın bölgenin depreme dayanıklı olarak inşa etmesinden bahsedeceği için, özet olarak bölgenin kayalar türü ve jeolojik özelliklerin detayları incelenmiştir.

4.3.5 Kaya ve zemin gruplarının jeoteknik özellikleri

İstanbul ve Kocaeli yarımadalarında yaklaşık 450 milyon yıldan bu yana birçok evrede ilgili tektonik hareketlere bağlı olarak çoğunlukla sedimanter, kısmen de magmatik kayalar gurupları meydana gelmiş, bunların oluşumlarını izleyen evreden günümüze kadar geçen zaman içinde taşlaşmışlar ve birçok evrede kıvrılma ve kırılma türü deformasyona uğramışlardır. Bu kaya guruplarının bulunduğu alanların imara açılmalarında çoğunlukla litolojilerden kısmen de geçirdikleri deformasyonlar sonucu zemin sorunları ortaya çıkabilmektedir. Bu jeolojik birimlerin genel özellikleri şöyledir [36].

4.3.5.1 Zeminler

Alüvyon, Yapay dolgu-Suni dolgu, granitin arenası ve kaya ortamlardaki ayrışma zonları, zemin özelliğindeki birimlerdir. İnceleme alanındaki ayrık taneli zeminlerin yaşı, sıkışma derecesi, granülometrisi ve kalınlığı genel olarak yerleşim koşullarını etkilemektedir. Zeminler tane büyüklüğüne göre sınıflandırıldığında Alüvyonlar ince taneli zemin sınıfına girmektedir. Yapay-suni dolgular ise iri taneli zemin sınıfındadır.

4.3.5.2 Alüvyonlar

İnceleme alanından Marmara'ya doğru akan derelerin yataklarında alüvyonlar oluşmuştur. Bu alüvyonlar kalınlıkları, malzeme özellikleri ve yaşları bakımından farklı özellikler göstermektedir. Özellikle Kurbağalı Dere'de bulunan alüvyonların kalınlıkları ve yaylımları çok fazladır.

Genellikle dere yataklarının oluşumunda ve şekil kazanmasında faylanmalar aşınmadan daha etkili olmuştur. Bu nedenle, alüvyonların geometrisi buna bağlı olarak farklılık göstermektedir. Bu alüvyonların kenar kesimleri daha dik ve normal aşınma ile oluşmuş dere yataklarındaki alüvyonlardan kalınlıkları daha fazladır.

Alüvyonların özellikle denize yakın olan kesimleri çok geniş ve kalın özellikler göstermektedir. Bu kesimlerde de genellikle daha ince taneli materyalden oluşmaktadırlar. Bu kesimlerde daha çok kum, silt ve killi birimler görülmektedir. D ve C grubu olup, yerel zemin sınıfı Z2, Z3 dür.

İnceleme alanınının Marmara Deniz sahili genel olarak alüvyon fasiyeslerindedir. Planlama alanımızı sınırlayan derelerin denize açıldıkları yerlerde denizin dalga etkisiyle derelerden gelen malzemeleri sahile taşıyıp yayarak çakıl, kum ve kil boyutunda malzeme birikimine neden olmuştur [37].

4.3.5.3 Kaya türleri

Planlama alanında bulunan bu gurup içerisindeki birimler, genelde fazla sorun oluşturmamaktadırlar. Kartal (Kf) ve Trakya (Trf) formasyonları çoğunlukla şeylerden oluşmaları nedeniyle su alma sonucu, yüzeye yakın kesimlerde ayrışabilmektedirler. Yine, çatlaklı oluşları, yüksek açılım ve derin şevlerde ankraj zorunluluğu getirmektedir. Orta-yumuşak kaya özelliğindeki bu birimler sökülebilirlik açısından yerine göre sert-yumuşak küskülük kayalar olarak tanımlanabilmektedirler.

Yalnız Kartal Formasyonu'nun üst kesimindeki kireçtaşı ara tabakaları ve Trakya Formasyonu içerisindeki çakıl taşı mercekleri sert kaya niteliğindedir ve yapılaşma açısından sorunsuzdur. Buraya kadar özellikleri verilen birimlerde geniş ve dik açılı şevler oluşturulduğunda çatlaklar boyunca kaya düşmeleri göz önünde tutulmalıdır.

İstanbul Gurubu içerisindeki Dolayoba (Df) ve Tuzla (Tf) Formasyonları kireçtaşlarından yapılmış olmaları sebebiyle sert kaya niteliğindedirler. Yalnız, bunlar içinde jeolojik zamanlar boyunca gelişmiş mikro ve makro karstik boşluklar yüksek binalarda tasman nedeniyle deformasyonlara sebep olabilmektedirler [38].

➤ Kartal formasyonu (Kf)

Kumtaşı ve şeyl ardışımından oluşan bu formasyon tektonik etkiler sonucu çok kıvrımlı ve kırıklı bir yapı kazanmıştır. Genel olarak yüzeyde ayrışmış olarak görülmektedir.

Kalınlığı 1-2m arasında olan bu ayrışmadan sonra daha az ayrışmış seviyeler derinlere doğru devam etmektedir.

Fay ve ezik zanlarındaki ayrışma daha ileri derecededir. Formasyonun üst seviyelerindeki kalsitürbiditler şeyl ve kumtaşlarına göre daha sağlamdır. Birim ince-orta tabaklanmalıdır. Görünümü açık-koyu kahverengidir.

Bu formasyonun zemin gurubu B ve C grubu olup, yerel zemin sınıfı Z2 dir. Genel olarak yerleşim bakımından sorunsuzdur. Mühendislik özellikleri bakımından Gözdağı, Kartal ve Trakya formasyonu benzerdir.

➤ **Tuzla formasyonu (Tf)**

Birim, içindeki killi kireçtaşı, yumrulu kireçtaşı ve alt seviyelerde masif özelliktedir. Formasyon, kahverengi-gri, taze yüzeyleri de gri renklerde olup, genelde orta ve kalın tabakalı, ayrışmadığı kesimlerde sağlam kaya özelliğindedir. Formasyon, eklem takımları içermekte olup, eklem aralıkları değişkendir.

Eklemler ayrışma zonu içerisinde bazen açık bazen de kil, kalsit ve kuvars dolguludur. Formasyon içinde yer yer porfirik daykları görülmektedir. Bu dayklar, genelde yüzeyde çok ayrışmış ve killeşmiştir.

Birimin genel stabilitesi, dayanımı, taşıma kapasitesi yüksektir. Heyelan, krip, akma gibi kitle hareketleri izlenmemiş, ancak bazen dik derin kazılarda süreksizlik yüzeylerinin geometrik konumlarına bağlı olarak kama tipi kaymalar ve kaya düşmeleri oluşabileceği kanısına varılmıştır [39].

4.3.6 Depremsele aktiflik

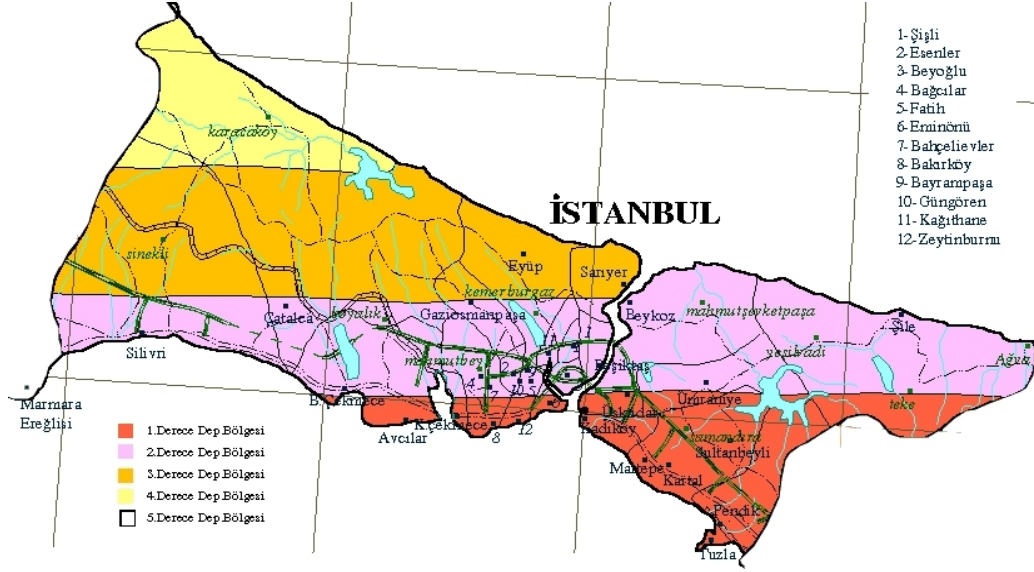
Bilindiği gibi Fikirtepe bölgesi Marmara fay hattı üzerinde bulunan, sosyal ve sağlıklı yaşam standartlarına uymayan, alt yapısı köhne haline gelen ve İstanbul'un en stratejik yerlerinden birinde yer alan bir gecekondulu mahallesidir. Bu nedenlerden dolayı kapsamlı bir kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesi acil bir ihtiyaç olmuştur.

1999 yılında meydana gelen büyük Marmara depreminden sonra, mevcut gecekonduları düzeltmek ve sorunlarını çözebilmek için devlet yetkili kurumları tarafından olağanüstü hal ilan edilmiştir.

Özellikle de aynı bölgede büyük bir deprem beklendiği için, evlerin kötü durumda olması ve her hangi bir depremin meydana geldiği zaman çok fazla konut ve insan kaybının ihtimali yüksek olması nedeniyle Fikirtepe'ye özel bir çalışma yapılmıştır.

Deprem tehlikesi açısından Fikirtepe bölgesinin çok riskli bir bölgede bulunduğu görülmektedir.

Aşağıdaki haritaya'ya bakıldığında Fikirtepe bölgesinin 1. Derece deprem bölgesinde yani depremin kaynak noktasına çok yakın olduğu görülmektedir.



Şekil 4.6 : Deprem bölgeleri

Geçen haritada da görünüyor ki Ümraniye bölgesi gibi birçok yoğun nüfuslu ve gecekondulu olan bölgeler birinci derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. Bu yüzden zaman kaybetmeden bu bölgelerin yeniden inşa edilmesi çok büyük bir gereklilik olmuştur.

Bütün bunların sonucu olarak, Fikirtepenin doğru temel üzerinde inşa edilmesine karar alınmıştır ve gerekli planlar hazırlanmaya başlanmıştır.

4.4 Demografik Yapı Analizi

4.4.1 Nüfus yapısı

Herhangi bir gecekondunun olduğu gibi Fikirtepe gecekondusunda binaların çoğu konut olarak kullanılmaktadır. Bölgenin bir kısmı özellikle de Dumlupınar, Eğitim, Fikirtepe, Merdivenköy Mahallelerinin üzerinde yapılmış analizlere göre, toplam binaların sayısı 17.728 ve bu rakamın 14.633'ünün konut olarak kullanıldığı görülmektedir. Analizden alınabilen diğer önemli sonuç şöyle; evlerin çoğu müstakil evdir. Yani yüksek katlı veya site içerisinde değildir.

4.4.2 Hane halkı büyüklüğü

Belediye tarafından Fikirtepe gecekondularının kapsadığı mahallelerinin üzerinde yapılmış analize göre şöyle bir sonuç çıkmıştır:

Planlama alanında 14.663 hane vardır ve ortalama olarak hane büyüklüğü 3,25 olup planlama alanının sakinleri 47,655 kişi olarak kabul edilebilmektedir.

Aşağıdaki tablo'da yapılmış olan analizin kapsadığı mahallelerde hane büyüklüğü görülmektedir.

Çizelge 4.1 : Planlama alanı hane halkı büyüklüğü

Mahalleler	Ortalama Hane Büyüklüğü
Dumlupınar	3,8
Eğitim	3,0
Fikirtepe	3,2
Merdivenköy	3,0
Ortalama Hane Büyüklüğü	3,25

4.4.3 Nüfus yoğunluğu

Bilindiği gibi çoğu gecekondular bazı ortak özelliklerinden biri yüksek nüfus yoğunluğu ve altyapı yetersizliğidir. Fikirtepe'de de yetersiz olan ve köhne haline gelen altyapıya göre nüfus yoğunluğu oldukça yüksektir. Yapılan analiz sonuçlarında, toplam planlama alanı 131 hane iken ada alanı ise 107 hektardır. Dolayısıyla, daha önce zikredilmiş olan nüfus sayısına göre hektar başına kişi sayısı şöyledir; toplam alanada yoğunluk 364 kişi/ha, ada alanında ise yoğunluk 445 kişi/ha olarak kabul edilmektedir. Değerler sonraki tablo'da gösterilmiştir.

Çizelge 4.2 : Planlama alanı yoğunluk değerleri

Nüfus Yoğunluğu	Brüt Yoğunluk	Net Yoğunluk
Planlama Alanı	364 kişi/ha	445 kişi/ha

4.4.4 Nüfus ve göç hareketleri

Diğer gecekondular mahalleleri gibi, şehir merkezine ve iş yerlerine yakın olan Fikirtepe gecekondusu iç göç hareketlerinden oluşmuştur. Dolayısıyla Planlama alanındaki ailelerin doğum yerleri incelendiğinde ağırlıklı olarak Erzurum, Gümüşhane, Ordu, Sivas, Çorum, Kastamonu kökenli oldukları belirlenmiştir. Bölgede hemşerilerin bir arada yaşadığının bir göstergesi olarak 20'ye yakın il-köy dernekleri bulunmaktadır.

Hane halkının yerleşmede oturduğu süre bakılırsa yöre halkının bu bölgede ağırlıklı olarak 40-60 yıldır yaşadıkları görülmektedir.

1950 yılın sonrası köylerden ve kırsal alanlardan kentlere doğru başlayan iç göçler Fikirtepe gecekonduusunun ortaya çıkmasının ana nedeni olarak kabul edilmektedir. 1950 yılın sonrası köylerden ve kırsal alanlardan sıkça gelen göçmenlerle birlikte Fikirtepe bir yerleşim alanına dönüşmeye başlamıştır. Fakat o tarihten önce Fikirtepe'nin yerleşim alanı olduğu görülmemiştir. Sadece dinlenmek için tercih edilmiş bir yerdi onun dışında Fikirtepe'de Osmanlı V.Murat sultanın bir köşkü vardı onu da avlamaya gidince kullanıyordu.

Fikirtepenin stratejik yerinden, İstanbul merkezine, boğaza ve Kadıköy iskelesine yakınlığından dolayı göçmenler tarafından tercih edilmiştir. Fakat Fikirtepeyi birnak olarak gören göçmenler, alt yapı şartlarını göz ardı edip kendi evlerini yapmaya başlayınca Fikirtepeyi karmaşık bir gecekondu bölgesine dönüştürmeye başlamışlardır.

4.4.5 Alan kullanımı analizi

Planlama alanındaki alan kullanımının dağılımına bakıldığı zaman, konut olarak kullanılan alanların çok fazla olduğu görülmektedir. Toplam 131 ha'lık planlama alanının 64,50 ha'lık kısmı konut alanları olarak kullanılmaktadır. Konut alanlarının toplam alan içindeki payı %49,23'dür.

Konut alanlarından sonra ikinci sırada 24,42 ha ile yol alanları yer almaktadır. Üçüncü sırada ise konut+ticaret alanları bölgede yoğun olarak bulunmaktadır. Konut+ticaret alanlarının toplam alan içindeki payı %12,81 ve kapladığı alan 16,79ha'dır. Konut+ticaret alanları ağırlıklı olarak Mandıra Caddesi üzerinde yer almakta olup Mandıra Caddesi'nden sonra ikincil olarak işlek bir cadde olan Hızırbey Caddesi üzerinde de bu kullanıma rastlanmaktadır. Ayrıca planlama alanının diğer bölgelerinde de yer yer konut+ticaret alanları bulunduğu gözlenmektedir. Bölgede bulunan toplam donatı alanı 4,68 ha olup toplam alan içindeki oranı da %3,57'dir.

Bu değer, bölgedeki donatı eksikliğini açık bir şekilde göstermektedir. Yerleşim alanında yeşil alan miktarı da çok düşük orandandı [40]. Sonraki tablo alanlar kullanımını detaylıca göstermektedir.

Çizelge 4.3 : Alan kullanımı

Kentsel Alan Kullanımı	Alan (ha)	(%)
Konut Alanı	64,50	49,23
Konut+Ticaret Alanı	16,79	12,81
Konut+K.Sanayi Alanı	6,43	4,91
Konut+Depo Alanı	3,37	2,57
Konut+Depo+Ticaret Alanı	4,44	3,39
Park Alanı	0,44	0,34
Boş Alan	1,73	1,32
Yönetim Merkezi Alanı	0,02	0,01
Ticaret Alanı	0,11	0,08
Depo Alanı	0,11	0,09
K.Sanayi Alanı	4,30	3,28
K.Sanayi+Ticaret Alanı	0,12	0,09
İlköğretim Tesisleri Alanı	1,01	0,77
Sosyokültürel Tesis Alanı	0,14	0,11
Sağlık Tesis Alanı	0,12	0,09
Dini Tesis Alanı	0,74	0,56
Spor Tesisleri Alanı	1,66	1,27
KHA	0,58	0,44
Yol Alanı	24,42	18,64
Toplam Alan	131	100,00

Yukarıdaki tabloda arazinin dağıtımı ve kullanımındaki problem açık bir şekilde görünüyor. Her muntazam nüfus topluluğun temel hizmetlerinin (okullar, sağlık merkezleri vs.) yukarıdaki tablo'da yetmezliği görülmektedir. Söz konusu hizmetlerin eksikliği ise gecekonduları ile paralel bir şekilde gitmektedir. Bunun yanında yeşil alanları, çocuk parkları, spor tesisleri çok büyük eksikliği vardır. Buna karşılık, konut olarak kullanılan alanların çok fazla olduğu görülmektedir. bölgede nüfus artışının en büyük nedeni İstanbul'daki ticari ve sanayi bölgelere, boğaz limanlarına yakınlığıdır. Bu da bölgeleri daha kalabalık yapar, aynı anda temel hizmetler ve eski zamanlarda yan hizmetler olarak kabul edilen bugün ise temel hizmet haline gelen hizmetleri azaltmaktadır.

4.4.6 Arazi kullanımı analizi

Planlama alanında yapılan arazi tespiti çalışmalarında 6341 adet bina tespit edilmiştir. Bu binalarda fonksiyonel dağılım incelendiğinde konut fonksiyonunun en yüksek kullanım olduğu görülmektedir.

Bölgede bina zemin kat fonksiyonu incelendiğinde en yüksek kullanım 3370 adet ile konut kullanımınıdır. Söz konusu fonksiyonun toplam içindeki oranı %53,15'tir. Konut kullanımından sonra ikinci sırada müştemilatlar yer almaktadır.

Bölgede yer alan müstemilat sayısı 1059 adet olup toplam içindeki payı %16,70'tir. Zemin katlardaki diğer yoğun kullanımın ise 692 birim sayısı ile toplamdan %10.91 pay alan ticaret fonksiyonu olduğu görülmektedir.

Ayrıca, bölgedeki diğer önemli bir kullanım olarak küçük sanayi fonksiyonunun toplamdaki oranı % 6,99'dur ve zeminde 443 adet küçük sanayi kullanımı bulunmaktadır.

Küçük sanayi ve ticaret kullanımı ile ilintili olarak alanda depo kullanımı da önemli bir yer tutmaktadır. Sadece depo olarak kullanılan birim sayısı 391 olup toplamdaki payı %6,17'dir. Bunun yanı sıra, konut+depo, ticaret+depo, küçük sanayi+depo kullanımları da mevcuttur [41].

Sonraki tablo detayları anlatmaktadır.

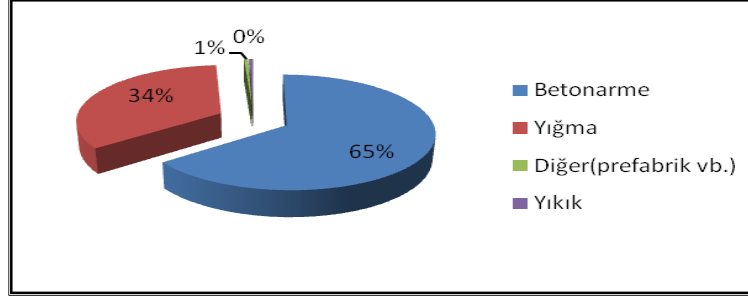
Çizelge 4.4: Zemin kat fonksiyon dağılımı

Fonksiyonel Dağılım	Birim Adedi	%
Konut	3370	63,80
Konut+Ticaret	85	1,61
Konut+Küçük Sanayi	19	0,36
Konut+Depo	43	0,81
Konut+Ofis	4	0,08
İnşaat	10	0,19
Yıkık	33	0,62
Garaj	3	0,06
Boş	9	0,17
Yönetim Merkezi	1	0,02
Ticaret	692	13,10
Ticaret+Depo	37	0,70
Ofis	33	0,62
Ofis+Ticaret	16	0,30
Depo	391	7,40
Sanayi	1	0,02
Küçük Sanayi	443	8,39
Küçük Sanayi+Ticaret	44	0,83
Küçük Sanayi+Depo	13	0,25
Küçük Sanayi+Ofis	2	0,04
İlköğretim Tesis	3	0,06
Sosyo-kültürel Tesis	4	0,08
Dernek	11	0,21
Sağlık Tesis	2	0,04
Dini Tesis	10	0,19
Spor Tesisleri	2	0,04
KHA	1	0,02
Toplam	5282	100,00

4.4.8 Bina analizi

4.4.8.1 Bina cinsi

Fikirtepe bir gecekondu bölgesi olarak en önemli niteliklerinden biri plansız olarak yapılan ve kaçak yapılardır. Dolayısıyla Fikirtepe'nin üzerinde yapılan analizlerin sonuçları aşağıdaki tablo ve grafik'te görülebilmektedir.



Şekil 4.7 : Bina cinsi

Çizelge 4.5 : Bina cinsi

Bina Yapı Cinsleri	Adet	%
Betonarme	4101	64,7
Yığma	2173	34,3
Diğer (prefabrik vb.)	35	0,6
Yıkık	32	0,5
Toplam	6341*	100

4.4.8.2 Bina durumu

Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy, Eğitim Mahallelerinin bir kısmını içeren planlama alanında yapılan arazi tespit çalışmalarında 6341 adet bina tespiti yapılmıştır.

Bölgede yapılan çalışmalara göre binaların %3,28'inin iyi durumda olduğu tespit edilmiştir. Alan içerisinde geri kalan yapıların %36,93'ü orta durumda, %59,28'inin de kötü durumda olduğu saptanmıştır. Yıkık durumdaki yapılar %0,50 oranındadır [42].

Aşağıdaki bulunan tablo Fikirtepede mevcut binalar durumu gösterir.

Çizelge 4.6: Bina durumu

Bina Durumları	Adet	%
İyi	208	3,28
Orta	2342	36,93
Kötü	3759	59,28
Yıkık	32	0,5
Toplam	6341*	100

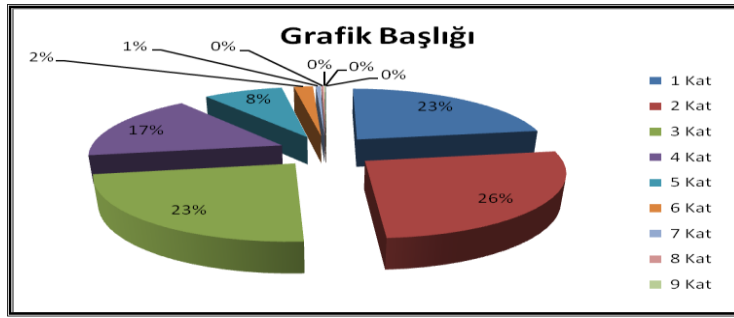
Yukarıdaki tablodan anlaşılan şöyledir; Fikirtepe'deki yaşam konutları yarısından fazla uygunsuz, kalan kısımların büyük oranı da orta derecede ve çok az bir oran yaşama uygun olarak tasnif edilmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşüme hedef haline gelen Fikirtepe bölgesinde sağlıklı yaşam sürmektedir.

4.4.8.3 Kat adedi

Planlama alanında yer alan yapıların %18,8 oranında bir katlı, %22 oranında iki katlı ve %19,5 oranında üç katlı olarak yapıldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra, alanda dört katlı yapılar % 14,1 ve beş katlı yapılar ise % 6,5 oranındadır.

Bölgede kat yüksekliklerine bakımından çok yüksek yapı binaların olmadığı ve yüksekliklerin 4-5 katı geçmediği görülmektedir. Alanda ortalama kat yüksekliği ise 2,4 olarak ortaya çıkmaktadır [43].

Tablo 4.7 ve grafik 4.7 çalışma bölgesindeki binalar kat adedini göstermektedir.



Şekil 4.8 : Kat adetleri

Çizelge 4.7 : Kat adetleri

Bina Kat Adetleri	Adet	%
1 Kat	1186	22,59
2 Kat	1387	26,42
3 Kat	1229	23,41
4 Kat	889	16,94
5 Kat	413	7,87
6 Kat	99	1,89
7 Kat	24	0,46
8 Kat	13	0,25
9 Kat	6	0,11
10 Kat	2	0,4
11 Kat	1	0,2
Toplam	5249	100

Bütün gecekondu bölgelerinde olduğu gibi Fikirtepe'deki evler ve binalar yatay yapı tarzındadır, çoğu evler müstakil ya da az katlı evlerdir, bu özellik Türkiye'nin modern tarihi boyunca incelenmiştir, modern ve lüks yaşam standartlarını yansıtan dikey yapı sistemi ender bulunmaktadır.

4.4.8.4 TAKS değeri

İnşaat sektöründe özellikle gayrimenkul konularında önemli bazı terimler vardır, onlardan da TAKS ve KAKS değerleridir. TAKS (taban alanı kat sayısı) kısaltmasıdır. TAKS, arsanın toplam alanına göre yapılacak inşaatın taban alanını ifade eden bir orandır.

TAKS ve KAKS değerlerini doğru bir şekilde belirleyebilmek için ilk önce hedef olarak alınan arsanın imar durumu tespit edilmelidir. Zira imar durumu arsa kullanımı niteliğine bağlıdır. Başka bir deyişle imar durumu, arsa üzerine yapılacak binaya göre değişmektedir. Konut, alışveriş merkezi, cami, yoksak sağlık tesisi mi yapılacak. Ve bu değişime göre TAKS ve KAKS değerleri net bir şekilde belirlenmektedir.

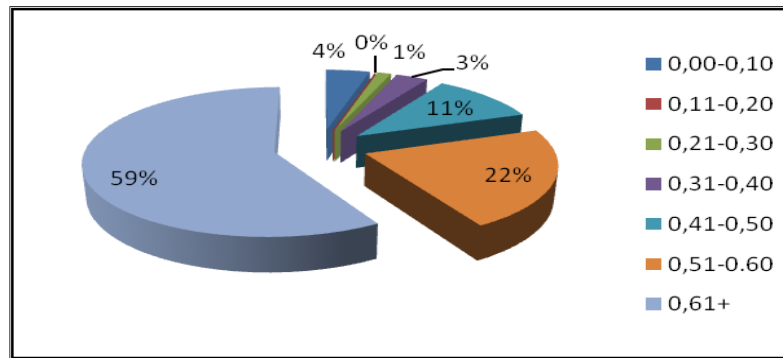
➤ TAKS nasıl hesaplanır?

Biraz önce anlatıldığı gibi. TAKS, arsanın toplam alanına göre yapılacak inşaatın taban alanını ifade eden bir orandır. TAKS hesaplamasını açıklamak için bir örnek vermek gerekirse; bir arsa alanı 1500 metrekare ve TAKS değeri ,40 olsa o zaman arsanın taban oturumu $1500 \times 0,40 = 600$ metrekaredir.

Planlama alanında bulunan yapı adalarının TAKS değerleri incelendiğinde %58,5'lik kısmının 0,61 değerinin üzerinde olduğu ve söz konusu adaların da alanın 62,68 ha'lık bir bölümünü oluşturduğu belirlenmiştir. Yapı adalarının TAKS değeri 0,51-0,60 Aralığında olan bölümü 23,33ha'lık ve 0,41-0, Aralığında olan bölümü de 11,53ha'lık bir alandır.

Alandaki ortalama TAKS değeri 0,62 olup bu oran tabandaki yoğun yapılaşmayı göstermektedir. Bölgede birçok yerde parsellerin taban alanı olarak tamamının kullanıldığı görülmektedir [43].

Aşağıdaki tablo ve grafik'te Fikirtepe'de TAKS değerlerini görülebilir.



Şekil 4.9 : TAKS dağılımı

Çizelge 4.8 : TAKS dağılımı

TAKS Değerleri	Alan(ha)	%
0,00-0,10	4.68	4,4
0,11-0,20	0.04	0
0,21-0,30	1.48	1,4
0,31-0,40	3.42	3,2
0,41-0,50	11.53	10,8
0,51-0,60	23.33	21,8
0,61+	62.68	58,5
Toplam	107.17	100

4.8.4.5 KAKS değeri

Emsal (KAKS): Parselin bilgilerini içeren bir belge olan İmar Durum Belgesi'nde yer alan maddelerden biri olarak çıkıyor karşımıza Kaks ve Taks değerleri de. Bunlardan "Kaks" yani uzun ifadesiyle "Kat Alanı Katsayısı" aslında emsal anlamına geliyor. Emsal ise, arsaya inşa edilecek toplam inşaat alanının belirlendiği bir hesaplama.

Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında alınan bir karar da, parselini birleştiren hak sahiplerine emsal satış hakkı verilmesi. Bu durum tasarımı ferah ve planlı yapıların çoğalmasına yol açıyor, ayrıca emsalin 1 olduğu bir yerde, yapılar 10 bin metrekareye kadar birleşirse, emsal artışı 1.25 veya 1.50 olabiliyor. Bu oranı bir hesaplamayla örneklendirirsek; yine 1500 metrekarelik arsayı ele alıp, bu arsayı yanındaki aynı orandaki arsayla birleştirecek Kaks değeri 2.00'a kadar çıkar. Yani bu durumda Toplam İnşaat alanı şöyle olur $3000 * 2.00 = 6000 \text{ m}^2$.

➤ İstanbul'da neler oldu?

Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında İstanbul için beklenen kaks yani emsal oranı geçtiğimiz sene netleşmişti. Buna göre, İstanbul'un bütün ilçelerinde emsalin 3'ü geçmeyeceği karara bağlandı. İstanbul'da sadece Fikirtepe'de emsal oranı 4.14. Bunun nedenini de belediye, bölgenin pilot bölge seçilmesine bağlamıştı.

Proje kapsamında alınan diğer bir önemli karar da, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın açıkladığı emsal artışı. Buna göre, Kentsel Dönüşüm 'de sıkışık binaların olduğu arsaları birleştirenlere emsal artışı izni veriliyor.

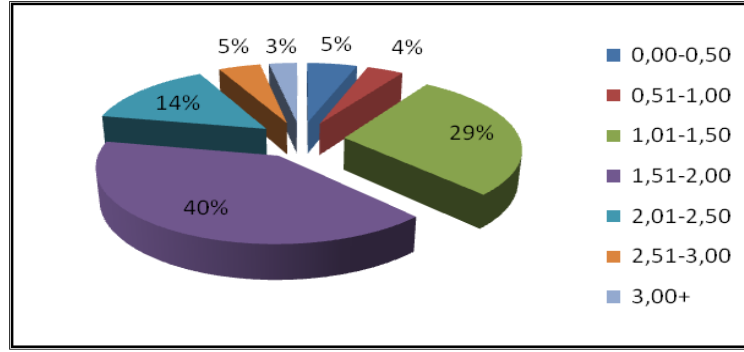
Kadıköy Belediyesi de emsal artışı konusunda belediyeye sunduğu planın geri dönüşünü bekliyor. Buna göre ise, Kadıköy'de mevcut 2.07 olan emsalin 2.50'ye çıkarılması talep edildi [45].

Genel bir Örnek vermek gerekirse, bir arsanın toplam alanı 2000 metrekare, TAKS değeri, 60 ve KAKS değeri 2. Arsanın üzerine inşa edebileceği toplam alanı kaç?

Cevap: KAKS değerine göre 2000 metrekarelik arsanın Toplam İnşaat alanı 4000 (2000*2) metrekare olur. TAKS değerine göre 2000 metrekarelik arsanın taban oturumu 1200 metrekare olabilmektedir.

Alandaki yapı adalarının KAKS değerleri incelendiğinde 43,26 ha'lık kısmın 1,51-2,00 Aralığındaki KAKS değerlerine sahip olduğu ve bunun alanın %40'ını oluşturduğu ortaya çıkmaktadır. 1,01-1,50 Aralığındaki KAKS değerleri 30,70ha ile bölgenin %28,5'ini oluşturmaktadır. Alandaki ortalama KAKS değeri ise 1,95'tir [46].

Sonraki tablo ve grafik'te Fikirtepe'de KAKS değerlerini görülebilir.



Şekil 4.10 : KAKS dağılımı

Çizelge 4.9 : KAKS dağılımı

KAKS Değerleri	Alan (ha)	%
0,00-0,50	5.76	5
0,51-1,00	4.21	4
1,01-1,50	30.7	28,5
1,51-2,00	43.26	40
2,01-2,50	15.56	14,5
2,51-3,00	4.82	5
3,00+	3.23	3
Toplam	107.55	100

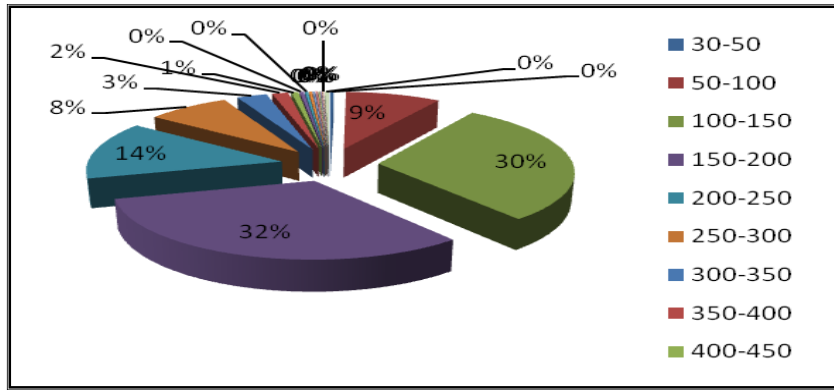
4.4.10 Parsel büyüklüğü ve cephe uzunluğu

Planlama alanında yer alan toplam 4794 adet parselin büyüklüklerinin %32'lik oranla 150-200 m² arasında olduğu saptanmıştır. Alanda, ikinci olarak %29,6 oranla 1424 adet parsel 100-150m² arasında ve üçüncü olarak %14 oranla 669 parsel 200-250 m² arasında bir büyüklüktedir.

Planlama alanında 1000 m² üzerinde 20 adet parsel bulunmakta olup en büyük parsel büyüklüğü 2350 m²'dir. Bölgedeki toplam 4794 adet parsel için ortalama parsel büyüklüğü ise 189m² olarak belirlenmiştir.

Alandaki parsellerin cephe uzunlukları incelendiğinde parsel cephe uzunluklarının daha çok 9-10 m. arasında olduğu görülmektedir. Parsel cephe uzunluğu 10 m. olan parseller %19,7 değeriyle en yüksek orandadır. Bunu %18,7 oranla cephesi 9 m. uzunluğundaki parseller takip etmektedir [47].

Sonraki grafik ve tablolar parsel büyüklüğünü ve cephe uzunluęunu gösterir.



Şekil 4.11 : Parsel büyüklükleri dağılımı

Çizelge 4.10 : Parsel büyüklükleri dağılımı

Parsel Büyüklüğü	Parsel Alan(m ²)	%	Adet	%
30-50	687	0,1	16	0,3
50-100	36.064	4	427	8,9
100-150	183.074	20,1	1424	29,7
150-200	269.089	29,6	1534	32
200-250	148.031	16,3	669	14
250-300	102.224	11,2	375	7,8
300-350	43.546	4,8	135	2,8
350-400	27.183	3	73	1,5
400-450	13.561	1,5	32	0,7
450-500	8.990	1	19	0,4
500-550	7.270	0,8	14	0,3
550-600	8.070	0,9	14	0,3
600-650	6.141	0,7	10	0,2
650-700	7.404	0,8	11	0,2
700-750	5.088	0,6	7	0,1
750-800	4.669	0,5	6	0,1
800-850	0	0	0	0
850-900	2.632	0,3	3	0,1
900-950	901	0,1	1	0
950-1000	3.930	0,4	4	0,1
1000-2350	30.701	3,4	20	0,4
Toplam	909.253	100	4794	100

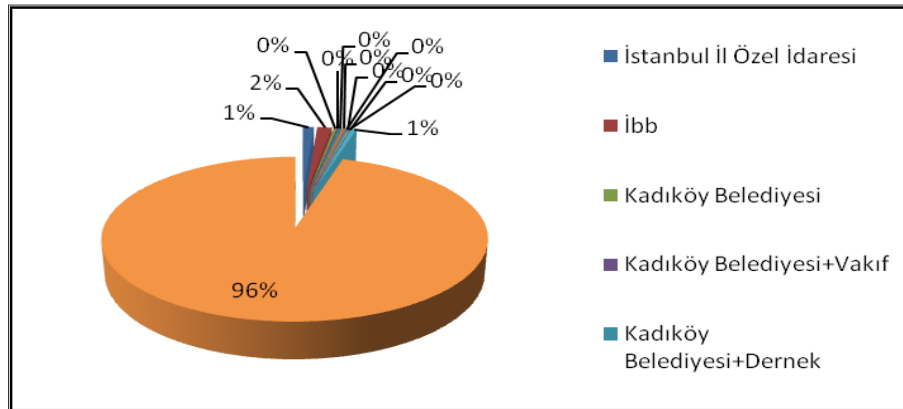
Çizelge 4.11 : Parsel cephe uzunlukları dağılımı

Parsel Cephe Uzunluğu (m)	Yüzde	Parsel Cephe Uzunluğu (m)	Yüzde	Parsel Cephe Uzunluğu (m)	Yüzde
3	0,1	17	1,7	31	0
4	1	18	1,6	32	0
5	2,4	19	1,9	33	0
6	4,4	20	1,6	35	0
7	7,3	21	0,4	39	0
8	9,3	22	0,2	40	0
9	18,7	23	0,2	41	0
10	19,7	24	0,3	42	0
11	7,3	25	0,1	45	0
12	6,3	26	0,1	47	0
13	5,7	27	0,1	49	0,1
14	3,8	28	0,1	52	0
15	3	29	0	53	0
16	2,2	30	0,1	Toplam	100

4.5 Mülkiyet Analizi

4.5.1 Arazi sahipliği

Planlama alanındaki mülkiyet durumu incelendiğinde parsellerin büyük çoğunluğunun özel mülkiyette olduğu, kamuya ait arazi oranının ise çok düşük olduğu belirlenmiştir. Özel mülkiyete konu olan parseller toplam 107,54 ha alan ile toplam içinde % 95,5'lik bir kısmı oluşturmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde 1,56 ha. alan olup Kadıköy Belediyesi mülkiyetindeki parsellerin toplam alanı ise 0,3 ha'dır. Alanda çeşitli vakıf ve dernekler ait parseller de bulunmaktadır [61]. Sonraki tablo ve grafik'te Fikirtepe'de arazi sahipliği görülmektedir



Şekil 4.12 : Mülkiyet Durumu

Çizelge 4.12 : Mülkiyet durumu

Mülkiyet Durumu	Alan (m²)	%
İstanbul İl Özel İdaresi	11827	1,1
İBB	15645	1,5
Kadıköy Belediyesi	9257	1,0
Kadıköy Belediyesi+Vakıf	1485	0,1
Kadıköy Belediyesi+Dernek	2455	0,2
Kadıköy Belediyesi+Özel	3111	0,3
Vakıf	2372	0,2
Vakıf+Özel	158	0,0
Dernek	1318	0,1
Dernek+Özel	375	0,0
Özel	1027455	95,5
Toplam	1075458	100,0

Arazi ve evler mülkiyetlerinin yüksek oranla vatandaşlara ait olması, Fikirtepe kentsel projesi kapsamında mütaahitler ile vatandaşlar arasındaki anlaşmazlık problemlerin boyutunu gösterecektir. Bazı durumlarda çalışma alanının içinde bir ya da fazla gecekondulu ev kalmıştır, böyle haberler televizyon kanalları ve gazete haberlerinde görülmüştür.

4.5.2 Arazi değerleri

Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan 2010 yılı arazi arsa değer birim metrekare bedelleri (rayiç değerler) açısından incelendiğinde; Feneryolu mahallesinde ortalama sokak rayiç değerleri 1735 TL, Göztepe mahallesinde ortalama sokak rayiç değerleri 2069 TL, plan bölgesinde ise Dumlupınar mahallesi ortalama sokak rayiç değerleri 466 TL, Fikirtepe mahallesi ortalama sokak rayiç değerleri 360 TL, Eğitim mahallesi ortalama sokak rayiç değerleri 549 TL'dir.

Aynı şekilde planlama alanının ve çevresinde emlakçılardan alınan konut fiyatları ile internet üzerinden elde edilen verilere göre; Feneryolu mahallesinde ortalama konut satış fiyatları 3259 TL/m², Göztepe mahallesinde ortalama konut satış fiyatları 3951 TL/m², iken plan bölgesinde Dumlupınar mahallesinde dairelerin m² fiyatı 1993 TL/m², Fikirtepe mahallesinde 1721 TL/m², Eğitim mahallesinde 2313 TL/m²'dir.

Bu mahalleler arasındaki 5 kata yakın olan konut satış değerleri ve rayiç değerler farkı plan bölgesinin ekonomik yapısıyla ilgili önemli bir veri oluşturmaktadır [49].

4.6 Ulaşım ve Yol Ağları

Planlama alanında; kuzeyde E-5 Otoyolu, güneyde Hızırbey Caddesi ile Mandıra Caddesi, doğuda Çömlekçi Çukuru sokağı, batıda ise Dere Boyu sokakla sınırlandırılan yollar ve bu yolları birbirine bağlayan dar sokaklar ile merdivenlerin olduğu bir ulaşım sistemi bulunmaktadır.

Bölgenin Ulaşım Açısından Genel Tanımı:

4.6.1 D-100 Devlet karayolu (E-5)

Plan bölgesinin kuzeyinde yer alan ve plan sınırları dışında kalan kesimi 2x3 yol en kesitinde olan D-100 Devlet Karayolu bölgenin ulaşım sisteminin en önemli ana arterlerinden bir tanesidir. Alanın, Avrupa yakasındaki yoğun istihdam alanlarına bağlantısını sağlamakta ve bölgenin erişebilirliğini arttırmaktadır. Özellikle Uzunçayır bölgenin erişebilirliğini arttıran en önemli ulaşım noktasıdır.

4.6.2 O-1 Bağlantı yolu

Plan bölgesinin batı kısmında yer alan ve plan sınırları içinden geçen 2x2 yol kesitinde, bölgeye hizmet veren önemli en önemli arterlerinden birisidir. Kadıköy ilçesinin Boğaziçi Bağlantısı yolu aynı zamanda Metrobüs güzergâhını ve Uzunçayır ile Fikirtepe duraklarını da üzerinde barındırması nedeniyle bölgenin ulaşım açısından en önemli aksı durumundadır.

4.6.3 Mandıra Caddesi

D-100 (E5) Karayolundan gelen trafiği Göztepe Fahrettin Kerim Gökay Caddesi (Minibüs Caddesi) kuzeyindeki ve güneyindeki bölgelere ulaştıran önemli bir arterdir. Akşam zirve saatlerde önemli kapasite aşımaları gözlenmektedir. Fikirtepe bölgesine bozuk geometrisi ve 2x1 en kesiti ile hizmet vermektedir. Yol en kesiti üzerinde yer yer daralmalar, yol boyunca yol kenarı otoparkları ve düzensiz minibüs hareketleri görülmektedir. Bu yolu Minibüs caddesine tek yönde bağlayan Orta Bahçe caddesinde özellikle akşam zirve saatlerinde kapasite aşımı yaşanmakta, uzun araç kuyrukları oluşmaktadır. Aşağıdaki fotoğraflar Fikirtepe bölgesinin içinden geçen en önemli caddeler.



Şekil 4.13 : Mandıra caddesi



Şekil 4.14 : Hızır Bey caddesi

4.6.4 Hızır Bey Caddesi

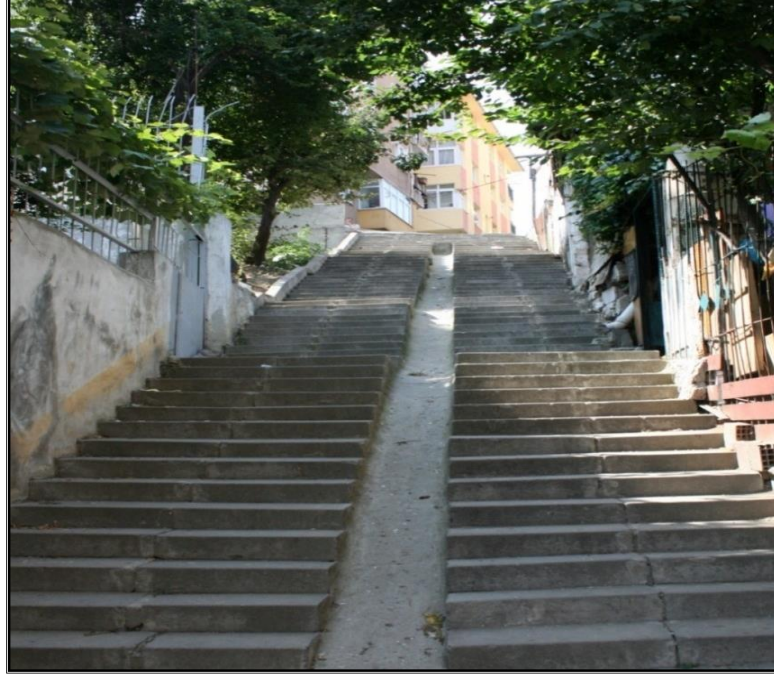
Fikirtepe Mahallesi ile Hasanpaşa Mahallesi'ni birbirine bağlayan, Fikirtepe'deki yoğun küçük sanayi ve konut bölgelerine hizmet veren 2x1 en kesitli, bozuk yol geometrili, yoğun yol kenarı parkı bulunan bir ulaşım aksıdır.

4.6.5 Yumurtacı Abdi Bey Caddesi

Planlama alanının kuzeyinde yer alan cadde; küçük sanayi bölgesine ile Muratpaşa İ.Ö.O. Ve Fenerbahçe Spor kulübü altyapı tesislerine hizmet eden bir yol konumundadır.

4.6.6 Merdivenler

Planlama alanının yüksek eğimli ve araç yolunun geçmesinin mümkün olmadığı derecede dar ve yokuşlu bölgelerinde yaya ulaşımı merdivenler ile sağlanmaktadır [50]. Sonraki resim Fikirtepe'de yaygın olan ara sokaklar olarak kullanılan merdivenleri göstermektedir.



Şekil 4.15 : Merdivenli yaya yolu örneği

4.7 Fikirtepe’de Kentsel Dönüşüm

1950'lerde büyük şehirlere başlayan yoğun iç göç ile nüfus artışı patlaması, yaşama uygun olmayan yasadışı binalar ve konutlar, bununla birlikte nüfus artışını karşılayacak şehirlerin alt yapılarının yenilenmesi zaruri bir ihtiyaç haline gelmiştir. Şehir arazisi yeni planlamaya ve kentsel dönüşüme tutuldu, Fikirtepe'ye de aynı programlar uygulanmıştır.

Bilindiği gibi köylerden kentlere gelen insanların en acil ihtiyaçları bir ev bulmaktır, dolayısıyla göçmenlerin tercih ettikleri şehirlere bakıldığı zaman, kentsel alanlarda arazi talebinin ana nedeni bir konut ihtiyacı olarak kabul edilmektedir. Söz konusu konut ihtiyacının ana faktörleri ise demografik, kültürel, yaşam standartlarına uygun bir ev sahibi olmak isteği gibi sosyal faktörleri ve yüksek kiralardan kurtulmak gibi ekonomik faktörlerdir.

Fikirtepe, 1950'lerde yapılmaya başlanan gecekondular ve yine kaçak yapılaşmayla devam eden yoğunlaşmanın yaşam kalitesini düşürdüğü, sağlam ve zayıf zeminlerin yer aldığı, dik eğimlere sahip ve dolayısıyla bir sağlıklaştırma projesinin elzem olduğu bir kent parçasıdır [51].

4.7.1 Fikirtepe’de kentsel dönüşümün nedenleri

Fikirtepe de başlayan kentsel dönüşüm sebepleri şöyle özetlenebilir:

- Bölgedeki kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve yeşil alanların azlığı.
- Bölgedeki mevcut olan plansızca inşa edilen zemin katlı evlere gün ışığının yeteri kadar girmediği alanların yoğunlukta olması.
- Fikirtepe’deki çoğu konutun yaşam kalitesinin oldukça düşük olması ve bu mekânların yeniden ele alınmasının gerekliliği.
- Depreme dayanıklı olmayan evlerin bulunması.
- Gecekondulaşmadan dolayı hizmet verecek devlet dairelerinin azlığı topluma hizmet seviyesinin düşüklüğüne neden olmuştur.
- Yolların darlığı ve kalitesizliği.

4.7.2 Fikiretepe projesinden beklentiler

Temel olarak Fikiretepe’deki sürdürülen kentsel dönüşüm projesinin iki ana hedefi bulunmaktadır:

- Bu gecekondu enkazının altından gelişmiş ve yaşam standartları yüksek olan, bütün eski hataları atlatacak olan yeni bir yerleşim bölgesi oluşturmak.
- Bütün doğal afetlere ve özellikle de beklenen Marmara depremine karşı dayanıklı bir bölge oluşturmak.

4.7.3 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin hedefleri

- Yaşam seviyesini sürekli arttıracak projeleri desteklemek.
- İleride gelişmeye yatkın, bütün araç türlerinin kullanılabilceği modern yollar şebekesi inşa etmek.
- Daha önceden sağlıksız ve plansız yapılmış yerleşim yerlerini, yaşanacak planlı ve medeni yerleşimlere çevirmek.
- Kamu kurumları ve özel sektör firmaları arasında etkin bir işbirliği yaparak bölgede yaşayan insanların yaşam seviyesine yansıtacak ve onu geliştirecek olan hizmetleri arttırmak.
- Bütün bölge insanlarına hizmet verecek eğitim ve spor merkezleri yapmak.

4.8 Fikirtepe Bölgesi’ndeki Planlama Çalışmaları

Tarihsel olarak Fikirtepe birçok aşamada planlanmıştır, ilk planlaması 1952 Kadıköy’e yakın doğu tarafıdır, batı bölgesi ise 1976 de Kadıköy belediyesi tarafından yapılmıştır.

Yeni planlama çalışmaları arazi pay dağıtımı şekli almıştır, birinci planlama operasyonu "Kadıköy Çifte havuzlar Cadde İmar Planı " adı altındaydı. İkinci planlama operasyonu ise " Kadıköy Erenköy Mahallesi Bölgeleme Planı " adı altındaydı.

1975'ten sonra sanayi gelişimi nedeniyle gecekondulu olgusu oldukça büyümüştür, marangozluk ve araba tamirciliği gibi mesleklerin yayılması ile birlikte işçilerin o bölgelere çekilmesinin temel nedeni oluşmuştur, bu nüfus artışı için temel nedeni teşkil etmektedir. Ardından aşamalı olarak nüfusun artışı ile birlikte, yolların düzeltilmesi, yeni yolların açılmasının ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

1984 ise 2981 gecekondulu anayasası çıkmıştır, bu yasaya göre bölgenin birçok yeri gecekondulu olarak kabul edilmiştir, buna göre son planlama ve imar operasyonu başlamıştır.

Fikirtepe İstanbul'daki gecekondulu bölgelerinin en büyüklerinden ve en tehlikelilerinden sayılır, buna göre bölgenin bölünmesi birden fazla faktöre göre yapılmıştır, bu faktörler:

Seller, topraklar kayması, toprak çeşidi ve standart yaşam şartları ve buna göre bölgeyi şöyle tasnif edilmiştir:

- Yaşama uygun bölge
- Yaşama uygun olmayan bölge

4.8.1 Üst ölçekli planlarda Fikirtepe bölgesi

4.8.1.1 Üst ölçekli planlar yaklaşımları

İstanbul'un sağlıklı, kaliteli ve dayanıklı alt yapıya kavuşturulabilmesi için, 15.06.2009 tarihinde 1/1000 ölçekli İstanbul çevre düzeni planı hazırlanmıştır. Bu tarihteki onaylanan planın ilkeleri aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- Nüfus sayısındaki sürekli artışı azaltmak ve nüfus artış oranını sabit tutmak.
- Hizmetleri geliştirerek, bölge sakinlerinin hayatını kolaylaştırmak.
- İş yerlerini farklı bölgelere yoğunca dağıtmak.
- Ekonomik, yüksek kaliteli hizmet sunan ve bütün yerleşim alanlarını birbirine bağlayacak bir ulaşım ağı kurmak.
- Planlama bölgesindeki sosyo-mekânsal farklılıkları giderebilmek için yapısal iyileştirmeler gerçekleştirmek.

4.8.1.2 Üst ölçekli planlar hedefi ve stratejileri

Planın gerçekleştirilecek belirlenen hedefleri aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

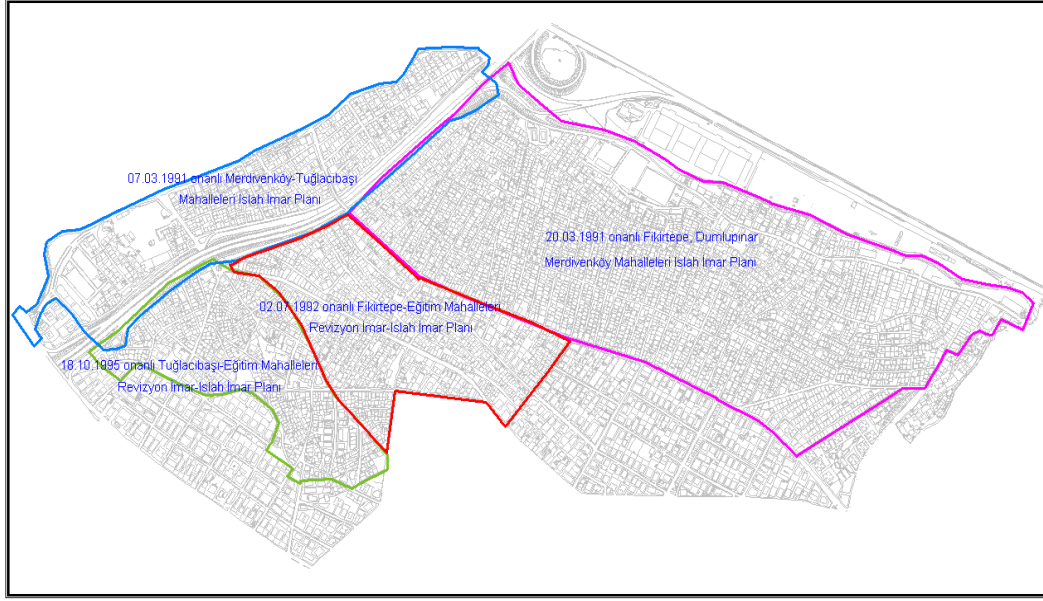
- İstanbulun küresel düzeyde güçlenmesini sağlamak.
- Marmara bölgesi'ndeki yerel potansiyelleri bütüncül bir yaklaşımla harekete geçirerek, bölgede sürdürülebilir gelişmenin gerçekleştirilmesine öncülük etmek.
- İstanbul'un mekânsal gelişimini, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda kentsel işlevsel bütünleşmeyi sağlamak.
- Yaşam kalitesini yükseltmek.
- Sosyal sermayeyi güçlendirmek.
- Sürdürülebilir kent yönetim sisteminin geliştirilmesi için gerekli olan yeniden yapılanmayı sağlamak.

Yukarıdaki hedeflerin sağlıklı bir biçimde gerçekleşmesi için ana strateji konmuştur. Söz konusu stratejiler Ekler bölümünde mevcut olan A.1 tabloda görülmektedir.

4.8.2 İslah imar planlarında Fikirtepe bölgesi

Daha önceki bölümlerde, Fikirtepenin en büyük gecekondu bölgesi ve plansız olarak inşa edilmiş bir bölge olduğu anlatılmıştır. Bu karışık durumu düzeltmek için devletin yetkili kurumları farklı dönemler boyunca farklı islah imar çalışmaları ve planları hazırlamıştır. Söz konusu planların alternatifleri aşağıdaki gibi sunulmaktadır.

- 07.03.1991 onanlı Merdivenköy-Tuğlacıbaşı Mahalleleri İslah İmar Planı.
- 20.03.1991 onanlı Fikirtepe-Dumlupınar-Merdivenköy Mahalleleri İslah İmar Planı.
- 02.07.1992 onanlı Fikirtepe-Eğitim Mahalleleri Revizyon İmar-İslah İmar Planı.
- 18.10.1995 onanlı Tuğlacıbaşı-Eğitim Mahalleleri Revizyon İmar-İslah İmar Planı'dır [53]. Sonraki resimde Fikirtepe'de yapılan islah planı bölgeleri görülmektedir.



Şekil 4.16 : Fikirtepe bölgesindeki yapılan İslah plan bölgeleri

Bölgede yoğun bir yapılaşma olduğundan dolayı İslah imar planları dikkatlice yapılmıştır. Buna istinaden yapılmış olan değişiklikler aşağıdaki gibi olmuştur:

- Hisseli parsellerde mevcut yapıları mümkün olduğunca korumaya çalışılıp, müstakil tapuya dönüştürmeye yönelik mevcut yollar genellikle korunmuştur. Ancak kuzeydeki Mandıra Caddesi 20 m, Hızırbey Caddesi de 15 m olarak düşünüldüğünden, Gür çıkmazı ve güneyindeki çıkmaz yolun devamlılığının sağlanması amaçlanarak mevcut bina istikametlerinde değişiklik yapılmıştır.
- Mevcut iki caminin bulunduğu alan, plana cami olarak işlenmiştir ve Hızırbey Caddesi'nde tip sağlık evi için boş bir alan ayrılmıştır. Başka boş alan olmaması nedeniyle donatı alanı ayırmak mümkün olmamıştır. Bu nedenle de İslah İmar Planı kapsamında kalan alanlarda genelde bitişik nizam olarak oluşmuştur ve yapılaşmanın yine bitişik nizam olması, H:9.50 m. ile kısıtlanması uygun görülmüştür ve sonuç olarak da buna göre düzenlemeler yapılmıştır.

1/1000 ölçekli İslah imar planlarında yer alan bölgede uyulması gereken ölçütler aşağıdaki gibidir:

- Planla belirlenmiş imar istikametleri içinde (konut alanlarında) kalan 2981-3290-3266 sayılı İmar Affı Yasaları gereği ruhsat almış binalar bu planla korunmuştur. Tabii olduğu imar adasının kat yüksekliğine kadar kat ilavesi yapabilirler.

- Arka bahçe mesafeleri $h/2$ 'dir. Ancak arka bahçe mesafesi $h/2$ alındığında bina derinliği 7m'nin altına düşmesi halinde bina derinliği 7 m alınarak kalan mesafe arka bahçe olarak bırakılır. Bu mesafe 1 m den az olamaz.
- Planda $h:8,5$ bina yüksekliği önerilmiş adalar, küçük sanatlar (oto sanayi) alanıdır. Bu adalarda zemin kat yüksekliği 5,5 metredir.
- Planda ticaret olarak belirlenmiş alanlarda (Mandıra Caddesi'nden cephe alan parsellerde) zemin katın tamamında yapı yapılabilir.
- İnşaat nizamı bitişik olup, kat yükseklikleri plan üzerinde belirlenmiştir [54].

Fikirtepe'deki problemler son derece karmaşık ve bölge sakinlerinin hayatını aşırı bir şekilde zorlaştırmaktadır. Bu nedenlerden dolayı Fikirtepe de kentsel dönüşüm projesinin başlanması acil bir ihtiyaç haline gelmiştir. Ayrıca mevki olarak Fikirtepe İstanbul'un en önemli yerlerinden biri olması nedeniyle söz konusu proje ertelenemez hale gelmiştir. Bölgenin bazı problemleri şöyledir:

- Aşırı nüfus yoğunluğu ve onun neticesindeki alt yapı yetersizliği problemleri.
- Çok eskiden inşa edilen ve zayıf temeller üzerine yapılmış binaların depreme karşı dayanıksızlığı.
- Bölgedeki yollar yetersiz ve eskidir bu nedenle çağdaş ve standartlara uygun bir yol ağı kurulmalı fakat arazi kullanımının düzgün yapılmadığından dolayı söz konusu yol ağının inşa edebilmesi için kapsamlı bir plan yapılmalı.
- İstanbul'un genelinde olduğu gibi Fikirtepe'deki problem köyden veya şehirden gelmiş insanların bilinçsiz arazi kullanmalarıydı. İstanbul ve Fikirtepe'ye göç eden insanların ana hedefi bir barınak bulmaktı. Barınak bulurken altyapı sorunları 2.planda kalıyordu. İnsanlar ilk amaçları olan barınağı elde ederken okul, sağlık tesisi, cami, spor tesisi, alışveriş merkezi alanı gibi temel ihtiyaçları göz ardı ediyordu.

4.9 Fikirtepe Bölgesin'deki Arazi Kullanım Problemi Çözüm Alternatifleri

Bölge yapısal olarak detaylı bir şekilde incelendiğinde en büyük problemi olan arazi kullanımındaki şekil bozukluğu açık bir şekilde görülmüştür. Bu şekil bozukluğu hem resmi kurumları hem de gayri resmi ilgili kurumların dikkatini çekti. Bu kurumların problem ile ilgili yapmış oldukları çalışmaları ve üretmiş oldukları alternatif çözümleri ele alıp incelenmiştir. Özellikle bu çalışmada İBB ve İTÜ tarafından hazırlanan araştırmalar incelenmiştir.

4.9.1 Şehir planlama müdürlüğü tarafından hazırlanan özel proje alanı tasarım alternatifleri

Bu çalışma, Kadıköy Merkez–E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında 3 ana alternatif var ve bu alternatifler bölgenin genel dokusuna göre belirtilen sorunları ortadan kaldırarak daha yaşanabilir mekânların elde edilip edilemeyeceğini test etmektir.

Stratejik olarak gecekondulaşmadan ve çarpık yapılaşmadan kurtarılacak alanda yapılan bütün çalışmalar alanın KAKS değerinin artırılması üzerine dayandırılmıştır. Bir başka deyişle planlamalar dikey yapı sistemine yönelme göstermiştir. Çünkü dikey yapı sistemiyle minimum alan içerir de maximum fayda sağlanacak böylece daha fazla sosyal alanlar oluşturmak için boş alanlar ve farklı hizmet olanakları için tahsis edilecek kullanışlı alanlar elde edilecektir.

4.9.1.1 Birinci alternatif (ayrık nizam yapı düzeni)

- Ayrık Nizam: Hiçbir cephesinden komşu binalara bitişik olmayan inşa yapı tarzıdır.

Alternatif, 4 ana temel üzerine dayanmaktadır:

- KAKS değerinin artırılması.
- Dikey yapı sistemi kullanarak binaların inşa edilmesi.
- Binalar bitişik olmamalı, arasındaki mesafelerin maksimuma çıkartılması.
- Dikey yapı sistemi uygulandıktan sonra elde edilecek fazla alanları farklı kamu hizmetleri için tahsis etmek.

Uygulanacak planların sonuçları sayısal olarak aşağıda gösterilmektedir:

Ayrık nizamda tasarlanan I.Alternatifte toplam 380 adet bina bulunmaktadır. Bunların 196 tanesi 484 m² ve 6 katlıdır.20 tanesi 500 m² 5 katlı,16 tanesi 500 m² 6 katlı, 148 tanesi ise 484 m² 5 katlıdır.

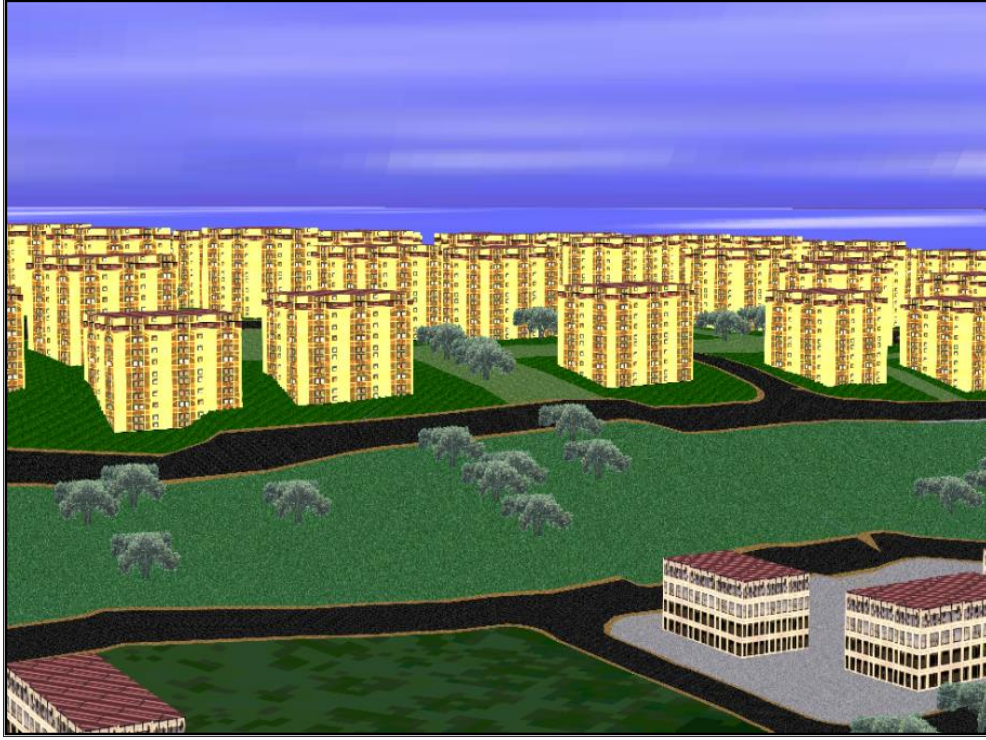
Sunulan I.modele göre toplam konut alanı 50,34 ha, toplam inşaat alanı 102,61 ha, kişi başına düşen konut kullanımı 56 m²'dir. Arazi kullanım değerlerine bakıldığında toplam donatı alanı 38,91 ha (toplam alanın %30' unu), ticaret alanı 13,87 ha (toplam alanının %10,6'sını) oluşturmaktadır.

Donatı alanları açılımına bakıldığında dini tesis alanı 0,69 ha (toplam alanın %0,53'ünü) oluşturmaktadır. Kişi başına 0,37 m²/kişi düşmektedir. İdari tesis alanı 0,88 ha (% 0,67 sini oluşturmakta), kişi başına 0,47 m²/kişi düşmektedir.

İlköğretim tesis alanı 2,55 ha (toplam alanın %1,63'ünü oluşturmakta), kişi başına da 1,3 m²/kişi düşmektedir. Ortaöğretim tesis alanı 1,87 ha (%1,49' unu oluşturmakta), kişi başına 1,37 m²/kişi düşmektedir. Sosyo-kültürel tesis alanı 1,68 ha (toplam alanın %1,28'ini oluşturmakta), kişi başına 0,9 m²/kişi düşmektedir. Sağlık tesisi 1,45 ha, (%1,11'ini oluşturmakta), kişi başına 0,78 m²/kişi, spor alanı 1,19 ha (%0,91'ini oluşturmakta), kişi başına 0,64 m²/kişi, yeşil alan 30,39 ha (%23'ünü oluşturmakta), kişi başına 16,3 m²/kişi düşmektedir.

Birinci alternatifte 6408 hane öngörülmektedir. Toplam nüfus 18656 kişi, inşaat emsali 2,05, TAKS: 0,37'dir [55].

Sonraki 3 boyutlu resim ve fotoğraf, planın 1.alternatifini göstermektedir.



Şekil 4.17 : I.Alternatifin 3 boyutlu tasarımı



Şekil 4.18 : Ayrık Nizam yapı düzeni

4.9.1.2 İkinci alternatif (bitişik nizam yapı düzeni)

- Bitişik nizam: Birden fazla komşu parseldeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır. Yani başka sözler, Bitişik nizam: herhangi bir cephesinden komşu parsellere bitişik yapı tarzıdır.

Bitişik nizamda tasarlanan II. alternatifte toplam 762 adet bina bulunmaktadır. Bunların 362 tanesi 220 m² den oluşup 5 katlıdır. 400 tanesi ise yine 220 m² den oluşup 6 katlıdır. II. Modele göre toplam konut alanı 44,83ha, toplam inşaat alanı 93,04 ha, kişi başına düşen konut kullanımı 36,6 m²'dir. Arazi kullanım değerlerine bakıldığında toplam donatı alanı 46,85 ha ile toplam alanın %36,86'sını, ticaret alanı 14,83 ha, toplam alanının %11,7' sini oluşturmaktadır.

Donatı alanları açılımına bakıldığında dini tesis alanı 0,67 ha (toplam alanın %0,52'si), kişi başına 0,26 m²/kişi, idari tesis alanı 0,88 ha (toplam alanın %0,67'si), kişi başına 0,47 m²/kişi, ilköğretim tesis alanı 1,96 ha (toplam alanın %1,6'sı), kişi başına da 0,78 m²/kişi düşmektedir. Ortaöğretim tesis alanı 1,43 ha (toplam alanın %1,12 si), kişi başına 0,57 m²/kişi, sosyo-kültürel tesis alanı 2,01 ha (toplam alanın %1,58 i), kişi başına 0,8 m²/kişi düşmektedir. Sağlık tesisi 2,48 ha (toplam alanın %1,95' i), kişi başına 0,99 m²/kişi düşmektedir. Spor alanı 0,67 ha (toplam alanın %0,53'ü), kişi başına 0,27 m²/kişi, yeşil alan 35,52 ha (toplam alanın %27,94 ü), kişi başına 14,13 m²/kişi düşmektedir.

Bu alternatifte toplam hane 8420, toplam nüfus 25146 kişi, inşaat emsali:2,07, TAKS: 0,38'dir [56]. Sonraki resim'de planın 2.alternatifi görülmektedir.



Şekil 4.19 : II. Alternatifin 3 boyutlu tasarımı

4.9.1.3. Üçüncü alternatif (karma yapı düzeni)

Farklı kat adetlerine ve farklı yapılanma şartlarına sahip olan III. Alternatifte ise toplam 502 adet bina bulunmaktadır. Bunların 212 tanesi 520 m² 9 katlıdır. 93 tanesi 83 m² 2 katlı, 70 tanesi 180 m² 3 katlı, 68 tanesi 310 m² 6 katlı, 41 tanesi 310 m² 8 katlı, 18 tanesi de 180 m² 3 katlıdır. Farklı büyüklüklerdeki daireler farklı gelir gruplarına hitap edebilmektedirler.

Sunulan III. modele göre toplam konut alanı 59,9 ha, toplam inşaat alanı 127,95 ha, kişi başına düşen konut kullanımı 45,81 m²'dir. Arazi kullanım değerlerine bakıldığında toplam 33,58 ha donatı alanı toplamın %25,7'sini, 13,21 ha ticaret alanı toplamın %10'unu oluşturmaktadır.

Donatı alanları açılımına bakıldığında dini tesis alanı 1,07 ha (toplam alanın %0,82'sini oluşturmakta), kişi başına 0,38 m²/kişi düşmektedir. İdari tesis alanı 0,88 ha (toplam alanın %0,67'sini oluşturmakta), kişi başına 0,47 m²/kişi, ilköğretim tesis alanı 3,54 ha (toplam alanın %2,7' sini oluşturmakta), kişi başına 1,26 m²/kişi, ortaöğretim tesis alanı 0,97 ha (toplam alanın 0,74'ünü oluşturmakta), kişi başına 0,35 m²/kişi, sosyo-kültürel tesis alanı 3,03 ha (%2,31'ini oluşturmakta), kişi başına 1,08 m²/kişi, sağlık tesisi 2,56 ha (%1,95'ini oluşturmakta), kişi başına 0,91 m²/kişi düşmektedir. Spor alanı 1,56 ha (toplam alanın %1,2'sini oluşturmakta), kişi başına 0,56 m²/kişi, yeşil alan 19,9 ha (toplam alanın %15,21'ini oluşturmakta), kişi başına 7,07 m² düşmektedir.

Toplam hane sayısı 9373, toplam nüfus 28148 kişi, inşaat emsali ise 2,07, TAKS:0,33'dür [57]. Sonraki resim planın 3.alternatifini gösterir.



Şekil 4.20 : III. Alternatifin 3 Boyutlu Tasarımı

İBB tarafından hazırlanan çalışma alternatifleri incelendiğinde, bazı ortak sonuçlar tespit görülmüştür:

- Konut inşa etmek için tahsis edilen alanların azalması.
- İnşaatlık alanların azalması.
- Kişi başına düşen metrekarenin artması.
- Kamu hizmetleri için tahsis edilen alanların artması.
- Ticari amaçlı binalar ve yeşil alanların artması.

Fakat söz konusu alternatiflerin görülen eksik tarafı, yol alanlarının çok fazla önemsememesidir. Hatta alternatiflerde yol için tahsis edilmiş alanların azaldığı görülmektedir. Yani bu kusur çok büyük bir kusurdur çünkü söz konusu proje istanbulda yapılmaktadır, tabiki herkes istanbul trafiği probleminin ne kadar karmaşık bir problem olduğunu bilmektedir.

Sonraki sayfa'da gösterilmiş olduğu tablolar'da planın öncesi ve sonrası arazi kullanımının şekli görülebilmektedir.

Çizelge 4.13 : Mevcut arazi kullanım hesaplarının alternatifler ile karşılaştırılması

	Mevcut	1.Alternatif	2.Alternatif	3.Alternatif
Toplam Alan	131 ha	127 *ha	127* ha	127* ha
Toplam Konut Alanı	64,50 ha	50,34 ha	44,83 ha	59,95 ha
Toplam İnşaat Alanı	181,64 ha	102,61 ha	93,04 ha	127,95 ha
Kişi Başına Düşen Konut m ²	28,54 m ²	56 m ²	36,6 m ²	45,81 m ²
Toplam Donatı Alanı	4.71 ha	38,91 ha	46,85 ha	33,58 ha
İlköğretim Tesisi	1,01 ha	2,55ha	1,96 ha	3,54 ha
Ortaöğretim Tesisi	-	1,87 ha	1,43 ha	0,97 ha
Sağlık Tesisi	0.12 ha	1,45 ha	2,48 ha	2,56 ha
Park Alan	0.44 ha	30,39 ha	35,52 ha	19,90 ha
Dini Tesis Alanı	0,74 ha	0,69 ha	0,67 ha	1,07 ha
Sosyo-Kültürel Tesis	0,14 ha	1,68 ha	2,01 ha	3,03 ha
İdari Tesis	-	0,88 ha	0,88 ha	0,88 ha
Spor Alanı	1,66 ha	1,19 ha	0,67 ha	1,56 ha
Ticaret Alanı	0.11 ha	13,90 ha	14,83 ha	13,21 ha
Yol Alanı	24,42 ha	22,06 ha	21,72 ha	20,33 ha

Çizelge 4.14 : Mevcut arazi kullanım hesaplarının alternatifler ile karşılaştırılması

	Mevcut	1.Alternatif	2.Alternatif	3.Alternatif
Toplam Nüfus	50.734 kişi	18.656 kişi	25.146 kişi	28.148 kişi
Toplam Hane	16.688 hane	6.408 hane	8.420 hane	9.373 hane
Emsal	1,86	2,05	2,07	2,07
Ortalama TAKS	0,65	0,37	0,38	0,33
Ortalama Kat Yüksekliği	3 kat	5 kat	6,5 kat	6 kat
Ortalama Hane Büyüklüğü	3,15 kişi	3 kişi	3 kişi	3 kişi

Yukarıdaki alternatiflere bakılıp mevcut durumla mukayese edildiği zaman, önemli görünen bazı önemli sonuçlar şöyle çıkacaktır:

- Yeni yapılacak düzende toplam hane adedi yarısına kadar azalmıştır.
- Emsalin yükseldiği için kat sayısı yükselmiştir.

4.9.2 İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan öneri çalışması

Bu çalışmada farklı bölgeler ve yerleşim alanlarındaki kentsel dönüşüm çeşitleri anlatılmıştır.Gecekondu alanlarındaki çözüm olarak kabul edilen kentsel dönüşüm projeleri bölgeden bölgeye değişim göstermektedir. Bazı bölgelerde soylulaştırma çözüm olurken bir başka bölgede ise geliştirme yöntemi en iyi çözüm olabilir.

Konuyu biraz açmak gerekirse; bir bölgedeki binalar çok köhne durumda olunca söz konusu binaların hepsini yıkıp yeniden inşa etmek tek çözüm olur, buna da kentsel yenileme denir. Bir başka bölgede binaların durumu iyi fakat bazı eksiklikleri olabilir, örneğin bu alandaki evlere ve binalara doğal gaz şebekesi girmemiştir. Burada başka bir yöntem kullanarak eksik hizmetler tamamlanır. Buna da yeniden canlandırma denir.

Bazen de mevcut olan ve henüz ömrünü tamamlamayan binalara bazı iyileştirmeler eklenebilir(balkon veya çatı katı gibi).Söz konusu yöntemlerin bölgeyi detaylı bir şekilde incelemeden ve uygun planlar konulmadan uygulama aşamasına geçmek mümkün değildir.

Bu çerçevede olaya bakıldığında ve bütün şartlar ortaya konduğunda Fikirtepe bölgesi için sadece yenileme yöntemi uygun görülmektedir.

Bu çalışmada proje katılım ile ilgili iki model gösterilmiştir.

➤ Fonksiyonel Katılımcılık

Bu tür katılım hem halk hem de dışsal kurumları kapsar bu nedenle enteraktif olabilir ve karşılıklı karar verme eylemlerini de içerebilir, fakat ana kararlar dışsal kurumlar tarafından alındıktan sonra bu interaktiflik mümkün olabilir. Bu tür katılımın en zayıf tarafı, yerel halkın bu dışsal kurumlar tarafından belirlenmiş hedeflere karşı çıkması ya da faaliyetlere katılmamasıdır.

➤ İnteraktif Katılımcılık

Bu tür katılımda bölge sakinleri, mevcut imkânları kullanmak ve yetkili kurumlarında tamamlayıcı rol oynamaları sonucunda proje hedeflerini gerçekleştirmektedirler.

Plan bazı temel hedefleri belirlemiştir:

- Çağdaş ve modern bir sosyal dokuya ulaşmak amacıyla yaşam standartlarını arttırmak.
- Güçlü, sürdürülebilir ve büyütülebilir bir ekonomik dokuyu kurmak.
- Geçen hedefleri gerçekleştirebilecek olan sağlam bir alt yapı kurmak.

Yaşam standartlarının yükseltmesinden bahsederken sadece gelirin artması söz konusu değil, aynı zamanda sosyal yaşam ve güvenlik standartlarının yükselmesi anlamına gelir. Çünkü Fikirtepe sakinlerinin gelirlerinin artmasına ihtiyaçları olduğu gibi, huzurlu bir yaşam elde etmek için suç oranlarının azaltılmasına da ihtiyaçları vardır.

Ayrıca yeni doğal afetlerden her hangi birinin olması durumunda ilk müdahale her zaman bölgenin sakinlerinden gelmektedir. Arama kurtarma faaliyetlerinde her zaman ilk operasyon o çevrede oturan sakinlerden gelmektedir. Dolayısıyla o bölgedeki sakinler hem eğitilmiş hem de yüksek imkânlarla sahip olmalıdır. Bu da bölge insanının yaşam kalitesinin yükselmesine yansır.

Güçlü ve çağdaş bir ekonomik dokuyu kurmak için önemli bazı faktörlerin göz önünde bulundurulmakta fayda var:

- Bölgenin sakinlerinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek yeterli işyerleri kurmak.
- Bölgede inşa edilecek binaları gayrimenkul piyasasına bağlayabilecek modern bir yol şebekesi kurulmak.
- Yaşam standartlarına uygun binalar inşa etmek.
- Bölgeyi kolay bir şekilde yönetebilmek için ve sakinlere daha kaliteli ve uygun fiyatlı bir hizmetler sunmak amacıyla, farklı amaçlı idari binalar (muhtarlık, site yönetimi) bulundurmak.
- Ailelerin ödedikleri hizmet bedellerini minimum seviyeye indirebilmek için ortak hizmet sistemi uygulanmak(örnek, merkezi ısıtma sistemleri, temizlik ve çöp toplama hizmetleri).

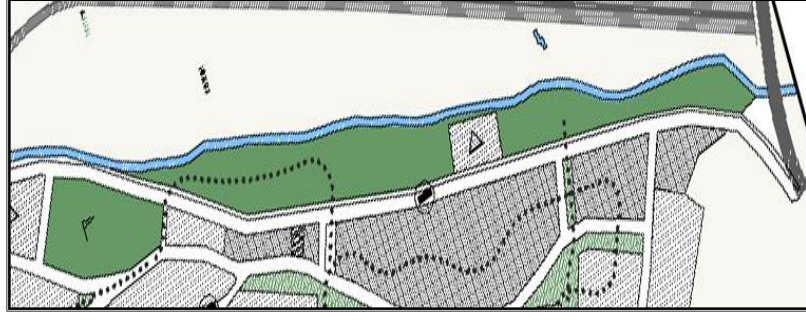
Güvenlik standartlarını güçlendirmek, cinayet oranını minimum seviyeye indirmek ve doğal afetlere karşı gerekli tedbirleri almak, insanlara her taraftan güvenli bir çevrede yaşadıklarını hissettirir ve toplumun dokusuna pozitif olarak yansıma yapmaktadır.

4.9.3 Gelişme şeması genel ilkeleri

Fikirtepe için hazırlanan planlar ve şemalarda dönüşüm süreçlerin sağlanmasını kolaylaştıracak ve yaşam kalitesini yükseltecek bir yaklaşım benimsenmiştir.

Bu kapsamda bölge için aşağıda tanımlanan tasarım ilkeleri yönlendirici olmuştur. Proje alanının topografya bakımından hareketli olması, alanın kuzey-doğusundan geçen D-100 Karayolundan ve diğer yönlerden bölgenin algılanmasını sağlamaktadır. Düzenleme alanında Mandıra Caddesi ile Kurbağalı Dere arasındaki bölgeden geçen "hattı bala" ortalama +46m kotundadır.

Yerleşmenin zirvesi sayılabilecek bu alan, aynı zamanda prestijli bir silüet elde etmek yaklaşımı ile de kamu kullanımına açılmıştır. Bu bölge, doğu-batı yönünde 25-50 m en kesitinde rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Vadi boyunca uzanan Kurbağalıdere ve yakın çevresi zemin durumu da dikkate alınarak yeşil alan olarak değerlendirilmiştir. Aşağıdaki Şekil Kurbağalıdere yakın çevresi rekreasyon alanını göstermektedir.



Şekil 4.21 : Kurbağalıdere yakın çevresi rekreasyon alanı

Yerleşme bütününde geliştirilecek alan tahsisleri ve kullanımında rüzgâr koridorlarının oluşturulması için yol sistemi yerleşim bütünde doğu-batı ve kuzey-güney yönlerinde konumlandırılmıştır. Doğal yapı bakımından vista noktaları ve manzaraya açık alanlar (hattı bala) ve mevcut küçük sanayi ile üst yerleşme arası, ortak kullanım alanları olarak değerlendirilmiştir. Düzenleme alanının hareketli topografyasını ortaya çıkartmak üzere rekreasyon alanı çevresinde ofis, konut, ev/ofis yapıları farklı kat yüksekliklerinde planlanmıştır. Aşağıdaki şekil konut-ofis-ev bölgesini gösterir.



Şekil 4.22 : Rekreasyon alanı yakın çevresi konut-ofis-ev ofis bölgesi

Bu alanlarda yer alacak yapıların silüetle bütünleşmesi hedeflenmektedir. Doğal yapı bakımından bir diğer yönlendirici alanın kuzey yamaçlarıdır. Bu alanlarda yüksek eğimle bütünleşen bir yapılaşma öngörülmüştür. Eğimden yararlanılarak geliştirilecek tasarımda zaman zaman teras tipi yapıların kullanılması planlanmıştır.

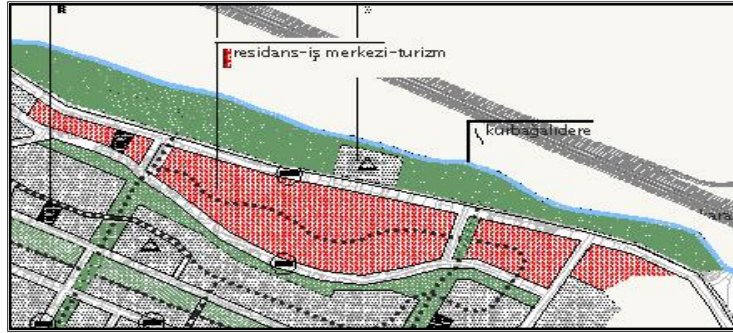
Bu çalışmada bölgenin en büyük sorunu arazi kullanım sorununa odaklanmıştır. Zira bölgede bütün problemler bu sorundan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle çalışmanın farklı yerlerinde söz konusu problem rakamlarla anlatılmıştır [58].

4.9.4 Ulaşım çözümlenmeleri ve alan kullanımı ilişkisi

Proje alanına D-100 Karayolu ile Göztepe Kavşağı bağlantılı olarak erişmek mümkündür. Alan için bir diğer bağlantı Kadıköy istikameti, Hasanpaşa yolu ve Mandıra Caddesine üzerindedir.

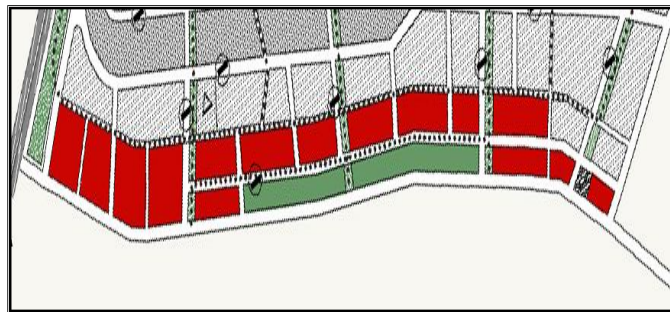
4.9.5 Genel alan kullanımları

Proje alanı konum itibariyle İstanbul'un 1.Derece Alt Merkezlerinden Kadıköy'ün etkisi altındadır. Kadıköy merkez alanının baskısı nedeniyle düzenleme alanı ve yakın çevresi ekonomik yönden değerlendirilmiş ve alana komşu yerleşmelerde konut alanından ticaret ve hizmet fonksiyonuna dönüşümler gerçekleşmiştir. Yakın çevrede yer alan konut alanları nitelikli konut alanlarıdır. Mandıra Caddesi'nde ticaret-hizmet fonksiyonu hâkimdir. D-100 Karayolu boyunca özellikle Kozyatağı'ndan sonra ticaret-hizmet fonksiyonları ve prestijli yapılanma dikkat çekmektedir. Yapılan planlamada alan 4 farklı kullanıma tahsis edilmiştir. Bunlardan ilki küçük sanayinin bulunduğu bölgedir ve bu alanda ofis, rezidans ve turizm fonksiyonlarının yer alması öngörülmüştür. Aşağıdaki şekil detayları göstermektedir.



Şekil 4.24 : Küçük sanayi fonksiyonu yerine önerilen ofis-rezidans-turizm alanı

Bir diğer prestijli ise rekreasyon alanları boyunca uzanan konut, ofis, ev-ofis fonksiyonlarına tahsis edilen bölgedir. Üçüncü kullanım için alan tahsisi Mandıra Caddesi aksı boyunca yapılmıştır. Bu bölgede bu günkü kullanıma paralel olarak ticaret-konut-hizmet fonksiyonları önerilmiştir. Aşağıdaki fotoğraf Mandıra caddesi boyunca uzanan ticaret-hizmet-konut aksını göstermektedir.



Şekil 4.25: Mandıra caddesi boyunca uzanan ticaret-hizmet-konut aksı

Proje alanı sınırları içinde donatı alanları dışında tasarlanan konut alanlarında doğal yapı ile bütünleşik prestijli ve yaşam kalitesi yüksek mekânların elde edilmesi öngörülmüştür [60].

5. FİKİRTEPE İÇİN HAZIRLANMIŞ PLANLARIN UYGULANMASINDAN SONRAKİ DURUMUN İNCELENMESİ

Bu bölümde, planlama alanının en büyük sorunu olan bilinçsiz arazi kullanımı probleminin giderilmesi için önerilen çözümü anlatılmakta, düzenleme öncesi ve sonrası durumlar detaylı bir biçimde gösterilmektedir.

5.1 Düzenleme Sonrası Arazi Kullanımı Büyüklükleri

Fikirtepe'de geliştirilecek olan genel fonksiyon alanları arasında ulaşımın sağlanmasına yönelik olarak 110.300 m² yol planlanmıştır. Bu alan planlama alanı tümünün %12,75'ini oluşturmaktadır. Fikirtepe için hazırlanmış planların uygulanmasından sonra durumun incelenmesinde: Planlama alanında, düzenleme öncesi, yapı adalarının küçük olduğu için alan bütünündeki mevcut yolların oranı %18,52'di ve bu oran yeni orana göre yüksek bir orandır. Düzenleme sonrası bu oranın yaklaşık %6 düzeyinde azaltılması beklenmektedir. Ayrıca Düzenleme sonrası dönemde çeşitli kamu kullanımı amaçlı olan dinlenme ve eğlence alanları oluşturulacaktır. Söz konusu alanlar, ilköğretim alanları ile birlikte donatı alanları yaklaşık 202.600 m² büyüklüğe ulaşacaktır. Bu alan toplam alanın %23,43 oranına denk gelmektedir. Daha önce kamu hizmetlerine tahsis edilmiş olan arazi alanı 37.000 m²'di, total alan büyüklüğünden yaklaşık %4,5 oluşturmaktadır. Sonraki tablo öngörülen arazi kullanımının şeklini anlatmaktadır.

Çizelge 5.1 : Düzenleme sonrası öngörülen arazi kullanımı değer ve oranları

Alan Kullanımları	Büyüklükler	Oranlar (%)
Yol alanı	110.312	12,75
Donatılar	202.652	23,43
Konut Alanları	358.516	41,45
Rezidans-İş Merkezi-Turizm	58.592	6,77
Konut-Hizmet-Ticaret	63.682	7,36
Ofis-Ev Ofis-Ofis	71.124	8,22
Toplam Alan	864.878	100,00

Düzenleme öncesi, donatı ve yol alanları dışında yapılaşmaya esas alan (Konut Alanları + Rezidans-İş Merkezi-Turizm+ Konut-Hizmet-Ticaret +Ofis-Ev Ofis-Ofis) büyüklüğü 674.000 m² yani toplam alanın %81 oranındadır.

Fakat bu büyüklük düzenleme sonrası 552.000 m² ye düşecektir yani planlama total alanının %63,8'i oluşturacaktır, kalan %36,18'i kamu yararına tahsis edilecektir ona da DOP denir.

Söz konusu çok önemli olan teirm DOP planlamacılara göre, belli bir bölgede kamu hizmetlerinin (otoparklar, yeşil alanlar, spor tesisleri, polis karakolleri, vb.) sağlanabilmesi için özel mülk sahiplerinden kesilecek arazi miktarıdır.

Düzenleme sonrası, ilköğretim, cami, yeşil alanlar ile yol alanlarını kapsayan Fikirtepedeki düzenleme ortaklık payı (DOP) oranı %36 olacaktır. Başka değişle vatandaşların mülkiyetinden kesilecek olan oran % 36 olacaktır, tabiki ilk bakıştan söz konusu oran büyük görülecektir fakat dikkat edilmemiş olan konu şöyledir; düzenleme öncesi, Fikirtepe sakinleri mülkiyetinde ve kamu yararlarına terk edilmiş alanların oranı % 22,10 idi. Böylece gerçek yeni DOP oranı bu şekilde olacaktır; (%36,19-22,10=%14,09). Aşağıdaki tablo yeni çıkan DOP oranını göstermektedir.

Çizelge 5.2 : Düzenleme sonrası düzenleme ortaklık payı (DOP) oranları

Alanlar	Büyüklükler	Oranlar (%)
Toplam Terk	312.964	36,19
Mevcut Donatı ve Yol Alanları	188.215	22,10
DOP Oranına Esas Terk Alanı	124.749	14,09
Yapılaşmaya Esas Net Alan	551.914	63,81

Fikirtepedeki Emsal durumu rakamlarla değerlendirilirse;

Fikirtepedeki mevcut olan emsal = 1.89, mevcut durumda yapılaşmaya esas alan 673.744 m². Dolayısıyla toplam kullanılan inşaat alanı yaklaşık 1.253.160 m² olacaktır. Fakat düzenleme sonrası planlanan Emsal değerinin 2,07'ye ulaşılması ile birlikte bölgedeki potansiyel inşaat alanı 1.394.650 m² olacak. Düzenleme sonrası Önerilen yapılaşmaya esas alan büyüklüğü ise 551.914 m² olacak. Ona göre inşaat alanı 1.142.462 m² olacaktır. Sonraki tablo'da düzenlemenin öncesi ve sonrası yapılaşmaya esas alan büyüklüklerinin karşılaştırması görülmektedir.

Çizelge 5.3 : Düzenlemenin öncesi ve sonrası yapılaşmaya esas alan büyüklüklerinin karşılaştırması

Alanlar	Alan m ²	Mevcut Emsal	Bölge Emsali	Toplam İnşaat Alanı m ²
Mevcut Duruma Göre Yapılaşma Durumu	673.744	1,86	2,07	1.394.650
Önerilen Yeni Yapılaşma	551.914	-	2,07	1.142.462
İnşaat Alanı Kaybı	121.830	-	2,07	-252.188

Önceki tabloya bakıldığında şöyle bir sonuç ortaya çıkmaktadır, düzenleme sonrasındaki yapılaşma alanı mevcut duruma göre 121.800 m² kadar azalmıştır ve toplam inşaat alanı olarak, yeni durum eski duruma göre 252.180 m² daha azdır.

Arazi sahiplere göre, özel mülklerinden kesmek ve bu kendi arazilerinde kamu hizmetleri açmak tam zarardır. Fakat bu bakış açısı doğru değildir çünkü kamu hizmetleri açılınca kalan arazilerin değerleri yükselecektir ve bu yükseliş özel mülk sahiplerinin bütün zararlarını kapatacaktır. Aşağıdaki örnek detaylı bir şekilde anlatılmaktadır.

- Düzenleme öncesi, bölgedeki arsanın m² fiyatı 1 birimiyken, düzenleme sonrası döneminde ise arsanın m² fiyatı 2,5 birime ulaşacaktır.
- Mevcut durumda bölgedeki yapıların m² fiyatı 1-1,4 birim, düzenleme sonrasında beklenen fiyat 4 birim olacaktır.

Aynı zamanda bu yeni inşaat sistemi bölgenin sakinlerinin sağlığına, güvenine, görecekleri çağdaş hizmete ve yaşam kalitesine de iyi bir şekilde yansılacaktır.

Söz konusu planlama çalışmaları uygulandıktan ve çağdaş hizmetler bölgenin her tarafına sağlandıktan sonra, arsa değerlerinin yükseleceği öngörülmektedir ve bu şekilde, arsa alanları azalsa bile mülk sahipleri daha fazla para kazanacaktır.

Çizelge 5.4 :Düzenleme sonrası arazi kullanımına bağlı maliyet-kazanç değerlendirmeleri

	Alan m ²	Mevcut Emsal	Bölge Emsali	Toplam İnşaat Alanı m ²	m ² Birim Değeri	Toplam Alan Birim Değeri
Mevcut duruma göre yapılaşma durumu	673.744	1,86	2,07	1.394.650	1	1.394.650
Önerilen yeni yapılaşma	551.914	-	2,07	1.142.462	4	4.569.848

Bütün gecekondular gibi Fikirtepede yatay yapı sistemi yaygındır. Bu nedenle Fikitepenin geneline bakılınca kat sayısı az olduğu görülmektedir. Ancak yeni yapılan planlama çalışmalarında ve emsal değerinin 2.07'ye kadar artışının sonucu olarak kat sayıları artacaktı. Aşağıdaki tabloda KAKS ve TAKS yeni değerleri gösterilmektedir. Sonraki tablo yeni KAKS ve Taks değerlerini göstermektedir.

Çizelge 5.5: Düzenleme sonrası yapılaşma katsayıları

Yol Alanı	110.312	TAKS	KAKS	Ortalama Kat Sayısı	TAKS	KAKS	Ortalama Kat Sayısı
Donatılar	202.652						
Konut Alanları	358.516	0,35	2,07	6	0,25	2,07	8
Rezidans-İş Mer. Tur.	58.592	0,20	2,07	10	0,15	2,07	14
Konut-Hizmet-Ticaret	63.682	0,35	2,07	6	0,25	2,07	8
Ofis-Ev Ofis-Ofis	71.124	0,20	2,07	10	0,15	2,07	14
Toplam Alan	864.878						

Düzenleme alanında, esas olarak emsal değeri E=2,07 uygulanmıştır. Fakat TAKS değeri yapılaşmanın fonksiyonuna göre değişmektedir. Konut alanlarında TAKS değeri 0,25 ve 0,35 olunca ve KAKS değeri 2,07 olarak uygulandığında, kat sayısı ortalama olarak 6-8 olacaktır.

Örnek (arsa alanı 100m²,KAKS =2,07 inşaat alanı = 100*2,07 = 207, TAKS = .25 buna göre bina oturum alanı 100*.25=25m² olacak ve bu şekilde kat sayısı =207/25 = 8 olacaktır, benzer bir şekilde, TAKS =,35 olunca kat sayısı 6 olacaktır).

Rezidans - İş Merkezi - Turizm, Ofis - Ev Ofis alanlarında ise TAKS değerleri 0,15 ve 0,20, KAKS değeri olunca ve KAKS değeri 2,07 olarak edilince, katsayısı 10-14 arasında değişecektir.

Bu çalışmalar uygulandıktan sonra Fikirtepe'deki mevcut olan ve bölgenin bütün sorunları esas olan arazi kullanımı probleminin çözülmesi öngörülmektedir. Başka sözle, kontrolsüz bir şekilde ve sadece oturum amacıyla kullanılan arazilerden kanuna göre kesilerek bölgedeki insanların ihtiyaçlarını karşılayacak ve onların yaşam kalitesini yükseltecek hizmetler için yeterli alanlar tahsis edilecektir.

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Türkiye’de, kentsel dönüşüm konusunda başında gelen alanlar gecekondular, tarihî alanlar ve deprem riski taşıyan alanlar gelmektedir.

Türkiye’de oluşan gecekondular kültürünün asıl sebebi olan iç göç hareketlerinin en önemli sebeplerini şöyle sıralanmaktadır:

- Fakirlik ve yoksulluk.
- Tarım alanlarının yeterli bir şekilde önemsenmediği ve devlet tarafından desteklenmediği için, kırsal bölgelerde iş fırsatları azalmıştır.
- Fabrikaların çoğu büyük şehirlerde yer almayı tercih etmektedir.
- Fabrikaların şehirlerde yer alması nedeniyle devlet çoğu hizmetlerini şehirlere yönlendirmektedir.

Yukarıdaki sebeplerin normal bir sonucu olarak, büyük şehirlerin sosyal ve ekonomik dokusu negatif bir şekilde etkilenmeye başlamıştır. Buralarda işsizlik ve suç oranı artış göstermiştir.

İç göç hareketleri başlayınca kırsaldan gelen göçmenler bir ev tutamayacak kadar fakirlerdi bu nedenle rastladıkları boş arazileri kime ait olduğunu önemsemeden işgal etmişlerdir. O dönemde göçmenlerin ana ve ortak hedefi bir sığınak bulmak olunca, yaşam ve kanun standartlarına aldırılmayarak kendi evlerini inşa etmişler. Bunun neticesinde de mevcut araziler çarpık, plansız ve uygunsuz bir biçimde kullanılmaktadır.

Dolayısıyla bölgeye bakıldığı zaman ortak bir görüntü ile karşı karşıya olunmaktadır.

- Binaların kat sayısı yüksek değildir.
- Binaların çoğunluğu tenekelerden ve ahşaplardan inşa edilmiştir.
- Bitişik nizam kullanılmış. Binalar arasında boş mesafe bırakılmamıştır.
- Bölgeye göç edenlerin herhangi bir sığınağa muhtaç olduklarından dolayı oradaki binaların fonksiyonel dağılımı incelendiğinde, konut olarak kullanılan binalar oranı en yüksek olduğu görülmektedir.

Sonraki fotoğraflar Fikirtepe’deki yatay yapı sistemini göstermektedir.



Şekil 6.1 : Binaların kat adedini gösteren fotoğraf



Şekil 6.2 : Bölgedeki kullanılmış olan bitişik nizam

Kentsel dönüşüm projeleri Osmanlılar döneminden beri başlamıştı fakat o dönemdeki projeler küçük ve sınırlı işlerdi. O dönemlerdeki kentsel dönüşüm projeleri tarihi eserleri korumak, yangınların bıraktığı izi silmek veya doğal afetlere karşı binaları güçlendirmek amacıyla yapılıyordu. Fakat gecekondulaşma ile ilgili yapılmış olan kentsel dönüşüm projeleri geç tarihlerde başlamıştır hâlbuki gecekondulaşma olgusu erken tarihlerden başlamıştır.

Söz konusu kentsel dönüşüm operasyonlarına başlangıç tarihi koymak istenirse, fiilen 1999 yılı kabul edilmektedir. Çünkü 1999 yılında büyük Marmara depreminin olduğu yıldır ve o tarihten sonra çok şey değişmiştir.

Devlet kurumları şiddetli tehlikenin getirdiği sonuçlar nedeniyle uyandı ve gerekli tedbirleri almaya başlamıştır.

Önemli olan nokta, söz konusu depremin etkisi henüz bitmedi ve Marmara bölgesi hala risk altındadır. Bu nedenle bütün gecekonduları ortadan kaldırmak için yetkili kurumlar zamanla yarışmaktadırlar. Onun yerine, yaşam standartlarına uygun, her türlü hizmeti içeren, doğal afetlere karşı korunan yeni mahalleler ve yerleşimler kurmayı hedeflemiştir.

Birinci bölümde bahsedildiği gibi kentsel dönüşümün barındırdığı uygulamalar:

- Kentsel yenileme.
- Soylulaştırma.
- Sağlıklaştırma.
- Koruma.
- Yeniden canlandırma.
- Yeniden geliştirme.
- Düzenleme.
- Temizleme.
- Boşlukları doldurarak geliştirme.
- Tazeleme-parlatma.

Daha önce söz edildiği gibi, her bölge için uygun bir kentsel dönüşüm yöntemi vardır ve bu yöntem bölgeye, mevcut durum ve şartlara göre değişmektedir.

Örnek, tarihi eserleri korumak için koruma yöntemi uygun olarak kabul edilirken köhne halindeki gecekonduları ortadan kaldırmak için ise yenileme yöntemi tek çözüm olarak kabul edilir. Yani genel kavram aynı fakat icraat çok değişmektedir.

Fikirtepe'ye bakıldığı zaman, orada yapılmakta olan kentsel dönüşüm projesinin yönteminin soylulaştırma olduğu açık bir şekilde görülmektedir. Söz konusu yöntemin anlamı, bu alanı bölge sakinlerinden boşaltıp lüks projeleri yapıp zengin insanları yerleştirmektir. Boşaltma sürecini sağlamak için sakinlere teşvik veriliyor fakat bu süreç uygulanırken çok sıkıntılar ve kavgalar yaşandı. (Fikirtepe'de de aynı durumlar yaşanmıştı). Bunun neticesinde iki farklı şey görülmektedir:

- İşin iyi tarafı hedef alınan bölge modern bir bölgeye dönüşecektir.
- İşin kötü tarafı ise insanları değiştirmekle bölgenin kültürü komple değişir böylece sanki sadece zenginler için modern bir konut projesi yapılmış olur, hâlbuki kentsel dönüşüm projeleri ana hedeflerinden biri mevcut sakinlerin kültürünü silmek değil, güzelleştirmek ve daha iyiye yönlendirmektir.

Tabiki proje bu yöntemle yapıldıktan sonra yapılmış olan modern konutların fiyatından dolayı alt ve orta gelirli insanlara satılması mümkün olmayacaktır.

Şu anki Fikirtepe durumuna bakılırsa, büyük inşaat firmalarının bölgeyi aralarında bölüşüp lüks projeler ve yeni şehirler inşaatına geçtikleri görülmektedir. Dolayısıyla hükümetin bu konu üzerine uzun uzun durup daha sağlam, daha adaletli şartlar ve standartlar koyması lazım o zamanda ne müteahhit ne de vatandaş zarar görmeyecektir. Veya projeleri devlete bağlı inşaat firmalar yapıp uygun fiyatlarla vatandaşa satsın.

6.1 Fikirtepe’de En Önemli Sorunlar

Fikirtepe üzerine yapılan tüm araştırmalara göre bölgede bir sürü karmaşık sıkıntılar vardır.

Bu çalışmada Fikirtepe’nin problemlerinin en esaslı olan yanlış arazi kullanımı problemi incelemeye çalışılmıştır.

İstanbul’da en tartışılan gecekondu bölgesi Fikirtepe’nin problemleri şöyle sıralanmıştır:

- Temel ve tamamlayıcı hizmetlerin azlığı.
- Yol ağlarının yıpranmış ve köhne haline gelmesi.
- Plansız olarak yapılan ve yaşam standartlarına uygun olmayan binaların bulunması.
- Yüksek nüfus sayısı.
- Yüksek işsizlik oranı.
- Yüksek suç oranı.
- Ve temel olan problem, yanlış arazi kullanım problemi.

6.2 Yanlış Arazi Kullanımı Problemi

Yanlış arazi kullanımı gecekonduların en büyük, en zor ve ortak problemi peki neden bu kadar zor? Çünkü o bütün gecekonduardaki problemlerinin temeli olarak kabul edilmektedir.

Bu çalışmada, Fikirtepe’deki arazilerin nasıl ve ne kadar yanlış kullandığı detaylı bir şekilde anlatılmıştır.

Oradaki binaların çoğu konut olarak inşa edilmiştir ve kamu hizmetler için yeterli alanlar tahsis edilmemiştir. Ayrıca onun neticesinde de yol ağının yetersiz ve kalitesiz olduğu görülebilmektedir. Bölgeler ve evler arasındaki mevcut yolların çoğu merdiven şeklinde yapılmış asfalt yollar ise eski ve köhne hale gelmiştir.

Tabi ki daha önce defalarca anlatıldığı gibi, bu problemin ana sebebi, köyden ve kırsal alanlardan gelenlerin bir sığınak bulabilmeleri için rastladıkları boş alanları işgal edip kendisine ve ailesine bir ev inşa ederlerdi. Dolayısıyla gelenlerin tümü veya çoğu onu yapınca, plansız, kanun ve standartlarına uygun olmayan yerleşimler oluşmaya başlamaktadır.

Onu rakamsal olarak da gösterilmiştir ve arazilerin nasıl yanlış kullanıldığı anlatılmıştır. Konutlar ve hizmetler için kullanılmış hektarı de rakamlarla incelenmiştir. Sonraki tablo Fikirtepe'deki alan kullanımını göstermektedir.

Çizelge 6.1 : Alan kullanımı

Kentsel Alan Kullanımı	Alan (ha)	(%)
Konut Alanı	64,50	49,23
Konut+Ticaret Alanı	16,79	12,81
Konut+K.Sanayi Alanı	6,43	4,91
Konut+Depo Alanı	3,37	2,57
Konut+Depo+Ticaret Alanı	4,44	3,39
Park Alanı	0,44	0,34
Boş Alan	1,73	1,32
Yönetim Merkezi Alanı	0,02	0,01
Ticaret Alanı	0,11	0,08
Depo Alanı	0,11	0,09
K.Sanayi Alanı	4,30	3,28
K.Sanayi+Ticaret Alanı	0,12	0,09
İlköğretim Tesisleri Alanı	1,01	0,77
Sosyokültürel Tesis Alanı	0,14	0,11
Sağlık Tesisi Alanı	0,12	0,09
Dini Tesis Alanı	0,74	0,56
Spor Tesisleri Alanı	1,66	1,27
KHA	0,58	0,44
Yol Alanı	24,42	18,64
Toplam Alan	131	100,00

Önceki tablodan alınan birinci sonuç şöyledir: Fikirtepenin göçmenler tarafından hedef olarak alınması nedeniyle bölgedeki alanların yarısı konut için kullanılmıştır kalan araziler ise hem yollar hem de kamu hizmetler için kullanılmıştır. Daha fazla detaylar incelemek için yukarıdaki mevcut olan tabloya göz atılınca şöyle sonuçlar görülmüştür:

- İÖÖ: toplam alanların % 0,77i oluşturmaktadır. Yani sifıra yakın bir orandır o da kültür problemlerini açıkça anlatıyor. Söz konusu oran, bölgedeki konut oranının % 1.56 sını oluşturmaktadır.
- Yeşil alanlar: yeşil alanların oranı toplam alana göre, sifıra çok yakın orandadır ve konut alanlarıyla mukayese edilince, evlerin alanı yeşil alanının 146,5 katı olduğu görülmektedir. Matematiksel olarak, yeşil alanı / konut alanı = % 0,68. Ve böyle kalabalık bir bölge için şu oran çok düşüktür.
- Sağlık tesisleri: Korkunç olan oran sağlık tesis alanının oranıdır. Çünkü toplam alana veya konut alanına göre çok düşüktür. Sağlık tesisi oranı toplam alana = % 0,09 ve sağlık tesisi oranı konut alanına = % 0,18 dir.

Fikirtepe problemleri tablodaki oranlardan kolay bir şekilde anlaşılabilir. Çünkü oradaki problem sadece eski veya köhne evler problemi değil, kültürel, sosyal ve ekonomik problemlerdir. Yoksa sıkıntı köhne evler ve yıpranmış yollar olsaydı bölgenin tamamını yıkıp yeniden inşa edilmeden çok basit mühendislik yöntemleri ile çözülebilirdi.

Hizmetlerin az olması diğer problemler için bir temeldir. Çünkü temel hizmetler yoksa yaşam standartları ve refah seviyesi düşer, yoksulluk ve fakirlik yükselir ona göre suç oranları artar ve güvenlik seviyesi azalır. Ayrıca öğretim tesislerinin azlığı cahilliği artırır o da ne kadar artarsa toplumun sosyal ve kültürel dokusu o kadar negatif etkilenir. Hatta dikkatle bakıldığı zaman kültür açısından, söz konusu bölgenin sakinleri ve diğer komşu bölgelerin sakinleri arasında çok büyük bir boşluk ve fark var, o da öğrenim seviyesinden kaynaklanan bir sorundur.

Hükümet, bu sorunun karşısında kapsamlı bir planlar hazırlamak zorunda kalmıştır. Söz konusu planlara göre, bölge yıkılıp yeniden yapılacaktır. Kamu hizmetleri uygun bir şekilde dağıtılacak böylece bölgedeki gecekondulaşmaya sebep olan faktörleri kaldırarak bölge modern İstanbul'a ilhak edilecektir.

Bu bağlamda Fikirtepe rehabilitasyonu için İBB'de planlama müdürlüğü detaylı istatistiklere dayanarak kapsamlı çalışmalar ve farklı çözüm alternatifleri hazırlamıştır.

Yapılan alışmalar kapsamında, alanın sınırları belirlendikten sonra şöyle detaylı bir istatistik sunulmuştur:

- Rüzgar.
- Yağmur ve nem.
- Zemin özellikleri ve kaya çeşitleri.
- Bölgenin Deprem kaynak noktasına yakınlığı ve depremin ciddiyet oranı.
- Alanlar.
- Nüfus sayısı ve hektar başına bireylerin sayısı.
- Aile üyelerinin ortalama sayısı.
- Göç hareketlerinin başlangıcı ve sebepleri.
- Arazi kullanımı.
- Binaların fonksiyonel dağıtımı.
- Kullanılabilirlik açısından binaların durumu inceleme.
- KAKS VE TAKS değerleri.
- Binalar ve araziler mülkiyet istatistięi.
- Yol ağı durumu.

Yukarıdaki bilgilere istinaden İTÜ ve İBB tarafından kapsamlı planlar hazırlanıp uygulanmak için ilgili kurumlara gönderilmiştir.

Yapılmış olan iki planın ortak görüşü şudur, Fikirtepe'yi boş bir alan gibi saymak ve sıfırdan inşa etmektir.

Uygulama olarak mevcut alanlardan belli bir miktar kesilip kamu hizmetleri için tahsis edilecektir aynı zamanda TAKS değerini uygun bir şekilde belirlemek ve KAKS değeri arttırılacaktır. Böylece dikey yapı sistemi kullanılmış olur ve binaların arasındaki mesafe artar o da sağlık açısından insanların hayatına pozitif olarak yansır.

Ayrıca KAKS değeri arttırılınca, mülk sahiplerinden kesilen arazi zararı kapatılacaktır. Yapılan bütün planlar, bahsedilen bağlamdan çıkmayacak ancak esnek olabilmeleri için birkaç alternatifte sahip olmak zorundadır.

Planları incelendikten sonra, eski durum ve yeni durum arasında farklılıklara göz atılmıştır. Arasındaki fark şöyledir:

Çizelge 6.2 : Mevcut arazi kullanım hesaplarının alternatifler ile karşılaştırılması

		Mevcut	1.Alternatif	2.Alternatif	3.Alternatif
1	Toplam Alan	131 ha	127 *ha	127* ha	127* ha
2	Toplam Konut Alanı	64,50 ha	50,34 ha	44,83 ha	59,95 ha
3	Toplam İnşaat Alanı	181,64 ha	102,61 ha	93,04 ha	127,95 ha
4	Kişi Başına Düşen Konut m²	28,54 m²	56 m²	36,6 m²	45,81 m²
5	Toplam Donatı Alanı	ha	38,91 ha	46,85 ha	33,58 ha
6	İlköğretim Tesisi	1,01 ha	2,55ha	1,96 ha	3,54 ha
7	Ortaöğretim Tesisi	-	1,87 ha	1,43 ha	0,97 ha
8	Sağlık Tesisi	0.12 ha	1,45 ha	2,48 ha	2,56 ha
9	Park Alan	0.44 ha	30,39 ha	35,52 ha	19,90 ha
10	Dini Tesis Alanı	0,74 ha	0,69 ha	0,67 ha	1,07 ha
11	Sosyo-Kültürel Tesis	0,14 ha	1,68 ha	2,01 ha	3,03 ha
12	İdari Tesis	-	0,88 ha	0,88 ha	0,88 ha
13	Spor Alanı	1,66 ha	1,19 ha	0,67 ha	1,56 ha
14	Ticaret Alanı	0.11 ha	13,90 ha	14,83 ha	13,21 ha
15	Konut+Depo	3.37 ha	-	-	-
16	Konut+Küçük Sanayi	6.43 ha	-	-	-
17	Konut+Ticaret	16.79 ha	-	-	-
18	Konut+Depo+Ticaret Alanı	4.44 ha	-	-	-
19	Küçük Sanayi	4.42 ha	-	-	-
20	Depo	0,11 ha	-	-	-
21	Yönetim Merkezi Alanı	0,02 ha	-	-	-
22	KHA	0,58 ha	-	-	-
23	Yol Alanı	24,42 ha	22,06 ha	21,72 ha	20,33 ha

Fikirtepe'nin en büyük ve en temel problemi yanlış arazi kullanımı olması nedeniyle, problem ile ilgili ayrı bir tablo gösterildi. Söz konusu tablodan alınabileceği en önemli noktalar şöyle sıralanmıştır:

- Bütün alternatiflerde, inşaat alanların azalması görülebilmektedir.
- Konut alanları azalmıştır. Onun sebebi de özel mülkiyetlerden araziler kesilip kamu hizmetleri için tahsis edilmektir.
- Kamu hizmetleri için yeni tahsis edilen alanların artışı, hizmetlerin miktarını ve kalitesini arttırdı (5.madde'ye bakın).
- Dördüncü madde, kişi başına düşen metrekarenin artmasını gösterir. Onun sebebi de KAKS değerinin artmasıdır.
- Yeşil alanlar çok fazla arttı. Eski durumda 1 hektar aşmazken yeni dönemde ise 30 hektara yakın oldu ayrıca diğer hizmetler (Okul, Sağlık tesisi, Spor Tesisi ve sosyal tesisleri) artış göstermiştir.

6.3 Öneriler

- 1- Temel olarak, bölgedeki problemlerin temeli olan iç göç problemi, bazı şartları yerine getirerek çözülmesi sağlanır.
- 2- Kalkınma faaliyetlerinin şehirlere ve kırsal alanlara adil bir şekilde dağıtılması.
- 3- Fabrikaların diğer şehirlerde kapılarını açması gerekir, zira çoğu göçmenler fabrikalarda çalışmak için gelmiştir.
- 4- Kırsaldaki insanlar kendi tarlalarını bırakıp gitmesin diye, hem tarım sektörüne hem de sektörün çalışanlarına devlet tarafından daha fazla teşvik ve destek verilmesi gerekmektedir.
- 5- Devlet güç merkezlerini bütün şehirlere dengeli bir şekilde dağıtmak.
- 6- Göçmenlerin durumları ve dertleri yakından incelenip bir çözüm üretilmeye çalışılmak. Öncelikle göç hareketlerini durdurup şehirdeki mevcut olan göçmenler kendi memleketlerine dönmeleri için teşvik edilmektir.
- 7- Yakın gelecekte Marmara bölgesinin şiddetli bir deprem maruz kalacağı için, Belirli bir zaman çizelgesine dayanarak İstanbul'daki bütün gecekonduları çok kısa zamanda bitirmek.
- 8- Zorlukları karşılamak için kamu kurumları, özel sektör şirketleri ve yerel halk arasındaki ortaklığı güçlendirmek.
- 9- Yapılacak olan kentsel dönüşüm projelerinde, mümkün olduğu kadar, soylulaştırma yönteminin kullanması önlenmek.
- 10- Bölgedeki insanlar diğer bölgelerde sıkıntısız bir şekilde yaşayabilmeleri için sosyal eşitsizliklerin bitmesi ve toplumsal barışın sağlanması için, gecekondu mahalleleri sakinlerinin kültür seviyesini arttırmak gerekmektedir.
- 11- Yeniden inşa edilecek gecekondualarda her türlü kamu hizmetleri kurmak ve söz konusu hizmetler, kalite, süreklilik, esneklik, genişletilebilirlik gibi özelliklere sahip olmalıdır.
- 12- Gerekli standartların ve şartların uygulanmasını sağlamak için devlet tarafından sıkı kontrol uygulanmalıdır.
- 13- Proje bittikten sonra kapsamlı bir inceleme yaparak başarılar ve başarısızlıklar, güçlülükler ve zayıflıkları tespit etmektir.
- 14- Doğal afetler ve tehlikelerde insanların canlarını etkileyeceği için bu süreç devletin takibi altında olmalıdır. İstanbul'da yakın deprem tahminleri ile Fikirtepe-Kadıköy ve Örnek Mah. Ataşehir gibi birçok yere bu stratejiye öncelik tanınmaya başlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- [1] KELEŞ R. 2002, s. 22
[2,18] ÖZDEN, 2008:s 180,281
[3] KELEŞ, 1998
[4] İNCE (2006:s 9)
[5] KOCAK Hüsamettin,(t.y), Kentsel yaşam kalitesinin geliştirilmesi için stratejik çalışma alanları-I, S: 41-45
[6,7] Karpaz K.H. 1976,The Gecekondulu: Rural Migration and Urbanization, Canbirge University Pres, London, New York- s 15-16
[8] ÇAKIR Sabri, (t.y),“Elazığ’da Kentleşme ve Gecekondulu Sorununa Genel Bir Bakış”, s.504
[9,11] ÇAKIR Sabri,(t.y), Kentleşme ve Gecekondulu Sorunu, s.33-38
[10] ÇAKIR Sabri, Mayıs 2011,Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondulu Sorunu ve Üretilen Politikalar, Sayı:23, s: 217
[12] ÖZKAYNAK Begüm, 2002 ,“Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi Türkiye Ulusal Raporu, Ankara, s.106.
[13] ŞENYAPILI Tansı, 1996,1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Araştırmaları Dizisi 8
[14] MUTLU Selcen, 2007,Yüksek Lisans Tezi, Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği, Ankara, S:64
[15] ÖZDEN ve KUBAT, 2003,77
[16] SELİM Ertan, 2011,Yüksek Lisans Tezi, Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyoekonomik Boyutlarının İncelenmesi, Konya, s:27
[17] TEKELİ, 1991: s 41; KIRAY, 1982a:s 270
[19] GÖYMEN, 1997:s 24
[20] TORUNOĞLU, 2007: s 382
[21] KARA G, 2-6 Nisan 2007, KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI, Ankara, S:4,7
[22] GÖKSU A.Faruk, 24-25 Ekim 2002, DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YENİLİKÇİ YAKLAŞIMLAR, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, S:8-10
[23,24] Kentsel Yenileme/Dönüşüm İnternet Sitesi, 10 Ocak 2005,adres: <http://www.kentselyenileme.org/turkiye.php>
[25] Bezciöğlü vd, 2000
[26] TRABZON BELEDİYESİ İNTERNET SİTESİ,10 Şubat 2007, Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri, adres: <http://www.trabzon.bel.tr/>.
[27,28] VİKİPEDİ, Fikirtepe, Kadıköy, adres: <http://tr.wikipedia.org/wiki/Fikirtepe>
[29] KADIKÖY BELEDİYESİ İnternet Sitesi, adres: www.kadikoy.gov.tr
[30,31] KÜLTÜR BAKANLIĞI. TARİH VAKFI,1993,1995 Dünden Bugüne, İstanbul Ansiklopedisi;
KOÇU Reşad Ekrem ve AKBAY Mehmet Ali,1958-1974, İstanbul Ansiklopedisi ve Neşriyat Kolektif Şirketi;
BELGE Murat,(t.y) İstanbul Gezi Rehberi, Beşiktaş, İstanbul;
TARİH VAKFI Yurt Yayınları, 1993. Bir zamanlar Kadıköy;
GİZ Adnan. 1994, İletişim Yayınları, İstanbul;
REYHANLI Tülay. 1983. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları, Yüzyılda İstanbulda Hayat (1589 -1599)
[32,33,34,36-50,52-60] İBB Planlama Müdürlüğü,2011, 1/1000 Ölçekli Kadıköy Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı, s:24-132

[35] Meteoroloji Bölge Müdürlüğü

[51] SARP Sevil, OCAK (2013), FİKİRTEPE VE KENTSEL DÖNÜŞÜM, İSTANBUL,
s:9

EKLER

EK A : Çizelge A.1

Çizelge A.1 : Üst ölçekli planlar hedefi ve stratejileri [52]

No	Hedef	Strateji
1	İstanbul'un küresel düzeyde güçlenmesini sağlamak	<u>Strateji 1</u> : İstanbul'a sahip olduğu kimliği ile özdeşleşen dünya ölçeğinde kültür odaklı turizm kenti statüsü kazandırmak
		<u>Strateji 2</u> : Bilgi ve teknolojiye dayalı, yüksek ekonomik rekabet gücüne sahip sürdürülebilir ekonomiyi sağlamak
		<u>Strateji 3</u> : İstanbul'un güçlü yönlerini ve fırsatlarını kullanarak özgün bir açılım oluşturabilme potansiyelini harekete geçirmek
2	Marmara bölgesi'ndeki yerel potansiyelleri bütüncül bir yaklaşımla harekete geçirerek, bölgede sürdürülebilir gelişmenin gerçekleştirilmesine öncülük etmek	<u>Strateji 1</u> : Bölge içi sosyo-ekonomik gelişmişlik farklarını en aza indirmek konusunda İstanbul'un öncü rolünü güçlendirmek
		<u>Strateji 2</u> : Marmara bölgesi bütününde sürdürülebilir mekânsal gelişmenin sağlanmasında İstanbul'un öncü rolünü güçlendirmek
3	İstanbul'un mekânsal gelişimini, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda kentsel işlevsel bütünleşmeyi sağlamak	<u>Strateji 1</u> : Kentin doğu ve batı eksenlerinde doğrusal, çok merkezli ve kademeli gelişimini sağlamak
		<u>Strateji 2</u> : İstanbul il sınırları dâhilinde ihtisaslaşmış, katma değer ve verimliliği yüksek merkezler geliştirmek

Çizelge A.1 : (devam) Üst ölçekli planlar hedefi ve stratejileri [52]

		<u>Strateji 3:</u> Sanayi sektörünün kent genelindeki yapısını sıhhileştirerek, yapısal dönüşümünü sağlamak
		<u>Strateji 4:</u> yerleşmelerin yaşam destek sistemlerine ve hassas ekosistemlere duyarlı gelişmesini sağlamak
		<u>Strateji 5:</u> Afetlere karşı duyarlı kentsel gelişmeyi sağlamak
		<u>Strateji 6:</u> Yerleşmelerin tarihsel-kültürel değerlere duyarlı gelişmesini sağlamak
		<u>Strateji 7:</u> Ulaşım kararlarını plan kararları ile uyumlu olarak geliştirmek
		<u>Strateji 8:</u> Kent genelinde dağılmış lojistik fonksiyonların mekânsal organizasyonunu yaparak, etkinliğini arttırmak
		<u>Strateji 9:</u> İklim değişikliğinin uzun dönemli etkileri dikkate alınarak, iklim değişikliğine adaptasyon ve zarar azaltma konularının mekânsal planlarla ilişkisini kurmak
4	Yaşam kalitesini yükseltmek	<u>Strateji 1:</u> yerleşim alanlarında mekânsal kaliteyi yükseltmek
		<u>Strateji 2:</u> Çevre kirliliğini önlemek
5	Sosyal sermayeyi güçlendirmek	Strateji 1: Kente yönelik göçü etkin yöneterek, nüfusu yüksek eğitim düzeyine ve kalifiye işgücü becerilerine kavuşturmak

Çizelge A.1 : (devam) Üst ölçekli planlar hedefi ve stratejileri [52]

		<u>Strateji 2:</u> Sosyal adaleti ve kentle bütünleşmeyi sağlamak
6	Sürdürülebilir kent yönetim sisteminin geliştirilmesi için gerekli olan yeniden yapılanmayı sağlamak	<u>Strateji 1:</u> İstanbul büyükşehir belediye sınırlarını, metropoliten alan'ın tamamını kapsayan 'işlevsel metropoliten bölge' ölçeğinde sosyo-ekonomik bir bütün oluşturacak şekilde yeniden belirlemek
		<u>Strateji 2:</u> İşlevsel metropoliten bölge içindeki planlama kararlarını istanbul büyükşehir belediyesi'nin öncülüğünde belirlemek

ÖZGEÇMİŞ

Ad – Soyad : Mahmoud M.J. ABUAWAD
Doğum Tarihi ve Yeri : 1985, Suudi Arabistan
E-posta : m_2001_2006@hotmail.com



ÖĞRENİM DURUMU:

- Lisans : 2008, Gazze İslam Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği

MESLEKİ DENEYİM:

- 2010-2011 : Rafah Konut İnşaatı Saha Mühendisi, UNRWA, Gazze-Filistin
- 2013-2015 : MENA Bölgesi Satış ve Pazarlama Mühendisi, ELKON Beton Santralleri A.Ş, İstanbul