

T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



**KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ VE SONRASI MEKÂN  
ORGANİZASYONLARININ KARŞILAŞTIRILMASI  
FİKİRTEPE ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Kadir SİVRİ**

**Mimarlık Anabilim Dalı  
Mimarlık Bilim Dalı**

**Şubat, 2021**

T.C.  
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ VE SONRASI MEKÂN  
ORGANİZASYONLARININ KARŞILAŞTIRILMASI  
FİKİRTEPE ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kadir SİVRİ  
(Y1813.050009)

Mimarlık Anabilim Dalı  
Mimarlık Bilim Dalı

Tez Danışman: Prof. Dr. Zülküf GÜNELİ

Şubat, 2021

## YEMİN METNİ

Yüksek lisans dönem projesi olarak sunduğum “Kentsel Dönüşüm Öncesi Ve Sonrası Mekân Organizasyonlarının Karşılaştırılması Fikirtepe Örneği” adlı çalışmamın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadar ki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve etik geleneklere aykırı düşecek bir davranışımın olmadığını, tezdeki bütün bilgileri akademik ve etik kurallar içinde elde ettiğimi, bu tez çalışmasıyla elde edilmeyen bütün bilgi ve yorumlara kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin bibliyografyada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yaparak yararlanmış olduğumu belirtir ve onurumla beyan ederim. ..../...../2020

**Kadir SİVRİ**

## **ÖNSÖZ**

Bu çalışmada Fikirtepe semtinin kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasındaki mekan organizasyonlarının karşılaştırılması amaçlanmıştır.

Kentsel dönüşümün Fikirtepe semti üzerindeki sosyal , kültürel ve toplumsal olarak etkileri sonucunda , semtte oluşan mekan organizasyonu değerlendirilerek öncesi ve sonrası durumları incelenmiştir.

Tez çalışmamda planlanmasında, araştırılmasında, yürütülmesinde ve oluşumunda ilgi ve desteğini esirgemeyen, engin bilgi ve tecrübelerinden yararlandığım, yönlendirme ve bilgilendirmeleriyle çalışmamı bilimsel temeller ışığında şekillendiren sayın hocam Prof. Dr. Zülküf GÜNELİ' ye sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

**Ocak 2021**

**Kadir SIVRİ**

## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

ÖNSÖZ.....	iv
İÇİNDEKİLER .....	v
KISALTMALAR .....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	xi
ABSTRACT.....	xii
<b>1. GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
1.1 Araştırmanın Amacı .....	2
1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Yöntemi .....	2
<b>2. KENTSEL DÖNÜŞÜM .....</b>	<b>4</b>
2.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Süreci .....	5
2.2 Kentsel Mekân.....	6
2.2.1 Mekân kavramı ve türleri .....	6
2.2.2 Kentsel mekân kavramı.....	7
2.2.3 Kentsel mekân unsurları.....	10
2.2.3.1 Doğal çevre .....	10
2.2.3.2 Yapay çevre.....	10
2.2.3.3 Sosyo-Kültürel faktörler .....	10
2.2.3.4 İşlevsel faktörler .....	11
<b>3. MEKÂN ORGANİZASYONU .....</b>	<b>12</b>
3.1 Mekân Organizasyonu ve Çeşitleri .....	13
3.1.1 Merkezi organizasyon .....	14
3.1.2 Çizgisel organizasyon .....	15
3.1.3 Işınsal organizasyon .....	16
3.1.4 Kümeli organizasyon .....	17
3.1.5 Izgara tip organizasyon .....	19
<b>4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCESİNDE FİKİRTEPE .....</b>	<b>21</b>
4.1 Fikirtepe’nin Tarihsel Gelişimi .....	21
4.2 Fikirtepe’de Kentsel Dönüşüm Öncesi Mekân Organizasyonu .....	24
4.2.1 Konumu.....	24
4.2.2 Ticaret ve konut alanları .....	26
4.2.3 Sosyal ve kültürel alanlar .....	27
<b>5. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ UYGULAMASI .....</b>	<b>30</b>
5.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı .....	30
5.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile İlgili Yasal Düzenlemeler .....	31
5.2.1 Nüfus, arazi kullanımı ve yapılaşmaya yönelik düzenlemeler.....	33
5.2.2 Sosyal altyapı alanlarına yönelik düzenlemeler.....	36
5.2.3 Riskli alan ilan sonrası nüfus, arazi kullanımı ve yapılaşmaya yönelik düzenlemeler .....	37

5.2.4 Riskli alan ilan sonrası sosyal altyapı alanlarına yönelik düzenlemeler	44
<b>6. FIKIRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN MEKÂN ORGANİZASYONU AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>48</b>
6.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Mekân Organizasyonu	48
6.1.1 Proje imar planının genel hükümleri	48
6.1.2 Parsellere ilişkin özel hükümler	50
6.1.3 Konut ve ticaret alanları	51
6.1.4 Donatı alanları	52
6.1.5 Teknik altyapı alanları	52
6.2 Dönüşümün Mekân Organizasyonu Açısından Değerlendirilmesi	53
6.2.1 Fikirtepe'de kentsel dönüşüm öncesi genel durum	53
6.2.2 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin kullanım alanları açısından değerlendirilmesi	54
6.2.3 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin arazi yapısı açısından değerlendirilmesi	56
6.2.4 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin ulaşım açısından değerlendirilmesi	57
6.2.5 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin sosyal açıdan değerlendirilmesi	59
6.2.6 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin kentsel tasarım ilkeleri açısından değerlendirilmesi	60
<b>7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ</b>	<b>66</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>69</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ</b>	<b>74</b>

## **KISALTMALAR**

<b>AVM</b>	: Alışveriş Merkezi
<b>İSKİ</b>	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
<b>KİPTAŞ</b>	: Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.

## ÇİZELGE LİSTESİ

	<b><u>Sayfa</u></b>
<b>Çizelge 2.1:</b> Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Süreci .....	5
<b>Çizelge 4.1:</b> Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’ni Gerekli Kılan Nedenler.....	24
<b>Çizelge 6.1:</b> Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nin Mekân Organizasyonunun Değerlendirilmesi .....	55
<b>Çizelge 6.2:</b> Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Açık ve Yeşil Alan Değerlendirilmesi .....	63
<b>Çizelge 6.3:</b> Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Eğitim Tesis Alanlarının Değerlendirilmesi .....	64



## ŞEKİL LİSTESİ

### Sayfa

Şekil 1.1: Araştırmanın Amacı ve Yöntemi .....	3
Şekil 3.1: Mekân Organizasyonu.....	12
Şekil 3.2: S.Pietro Kilise Planı / Roma Yakınları /1503 Donato Bramente .....	15
Şekil 3.3: Lloyd Lewis Evi, Libertyville, Illionjs / 1940 - Frank Lloyd Wright. ...	16
Şekil 3.4: Moabit hapishanesi Berlin /1869-79 August Busse ve Heinrich Herrmann .....	17
Şekil 3.5: Fatehpur Sikri (Zafer Kenti) Babür imparatorluğu Ekber Şah'ın sarayı / 1569- 74 .....	18
Şekil 3.6: Eric Boissonas Evi I, / New Cannan ,Connecticut / 1956 [23] .....	19
Şekil 4.1: Fikirtepe 1966 Yılı Hava Fotoğrafi .....	22
Şekil 4.2: Fikirtepe 1982 Yılı Hava Fotoğrafi .....	22
Şekil 4.3: Fikirtepe 2006 Yılı Hava Fotoğrafi .....	23
Şekil 4.4: Fikirtepe'nin Konumu .....	25
Şekil 4.5: Fikirtepe Doluluk-Boşluk Analizi .....	26
Şekil 4.6: Devredilen Devlet Malzeme Ofisi Göztepe Binası .....	27
Şekil 4.7: İstanbul Medeniyet Üniversitesi Güney Yerleşkesi .....	28
Şekil 4.8: Fenerbahçe Fikirtepe Tesisleri .....	28
Şekil 4.9: Tarihi V. Murad Av Köşkü Hamamı Restorasyon Öncesi ve Sonrası .....	29
Şekil 5.1: Fikirtepe'nin İstanbul İçindeki Konumu .....	31
Şekil 5.2: Fikirtepe'de Eski Evler.....	32
Şekil 5.3: Aynı Yapı Adasında İki Farklı Firmayla Anlaşan Hak Sahipleri .....	33
Şekil 5.4: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Öncesi.....	34
Şekil 5.5: Fikirtepe'de Yükselen Yapılar .....	34
Şekil 5.6: Fikirtepe Proje Öncesi Görünüm.....	35
Şekil 5.7: Fikirtepe Proje Alanları .....	36
Şekil 5.8: Fikirtepe Proje Alanından Bir Görüntü .....	37
Şekil 5.9: Fikirtepe'de Sorunlar Devam Ederken .....	38
Şekil 5.10: Fikirtepe Doğal Yapısı Kot Farkı .....	39
Şekil 5.11: Fikirtepe'de Tasarlanan Projelerden Biri .....	40
Şekil 5.12: Bir Projeye Ait Sosyal Alan Tasarımı .....	40
Şekil 5.13: Sözleşmeyi İmzalamayan Tek Ev .....	41
Şekil 5.14: Tek Ev ve Çevresi .....	42
Şekil 5.15: Yıkım Çalışmaları .....	42
Şekil 5.16: İnşaat ve Yıkım Bir Arada .....	43
Şekil 5.17: İlk Ruhsat Alan Firmalardan Biri .....	44
Şekil 5.18: Fikirtepe Kazı Çalışmaları Yapılan Bir Alan .....	45
Şekil 5.19: Fikirtepe Master Plan Anahtar Pafta .....	46
Şekil 5.20: Fikirtepe Altyapı Çalışmaları .....	46
Şekil 5.21: Fikirtepe'de Yarım Kalan Projelerden Biri .....	47

<b>Şekil 6.1:</b> Kentsel Dönüşüm Öncesi Yapı Dağılımı .....	55
<b>Şekil 6.2:</b> Kentsel Dönüşüm Sonrası Yapı Dağılımı .....	56
<b>Şekil 6.3:</b> Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Ulaşım .....	58

## KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ VE SONRASI MEKÂN ORGANİZASYONLARININ KARŞILAŞTIRILMASI FİKİRTEPE ÖRNEĞİ

### ÖZET

Kentsel dönüşüm çalışmaları, bozulan, köhneyen ya da tamamen yok olan dolayısıyla fiziksel ve sosyal açıdan çöküntüye maruz kalan alanlarda yeni yaşanabilir alanlar yaratılması ya da mevcut alanın iyileştirilmesi amacıyla uygulamada kullanılan önemli mekânsal değişim aracıdır.

Kentsel dönüşüm projeleri; başlangıçta sosyal, kültürel ve ekonomik değişimlerin neden olduğu yerleşim alanlarındaki yetersizliklerin yerine sağlıklı ve güvenilir yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla uygulanmaya başlanmış olsa da kentsel dönüşümü etkileyen farklı nedenler de mevcut bulunmaktadır.

Tez konusunu oluşturan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi; yukarıda sözü edilen yapısal nedenlerin dışında, yerleşimin bulunduğu alanın coğrafi konumu dolayısıyla deprem kuşağı üzerinde yer alması, bölgede bulunan yapıların insan yaşamı açısından tehlike oluşturacak ölçüde sağlıksız durumda olması nedenleriyle de bölgede kentsel dönüşüm gerekli görülmüştür.

Bu tezin amacı kentsel dönüşümün mekân organizasyonu açısından değerlendirilmesi ve kentsel dönüşüm uygulamaları öncesi ve sonrasının bu açıdan karşılaştırılmasıdır. Bu amaca yönelik olarak, öncelikle mekân kavramı ve kentsel mekân kavramına ilişkin alt başlıklar detaylı olarak incelenmiştir. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde, kentsel dönüşüm öncesi, Fikirtepe'nin mekân organizasyonu açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin uygulanma süreci yasal düzenlemeler çerçevesinde değerlendirilmiştir. Son olarak Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin mekân organizasyonu açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. İncelenen örnekler ve literatür taraması sonucu elde edilen veriler sonuç bölümünde yorumlanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** *Kentsel Dönüşüm, Mekân, Kentsel Mekân*

## **THE COMPARISON OF THE SPACE ORGANIZATIONS BEFORE AND AFTER URBAN RENEWAL FIKIRTEPE EXAMPLE**

### **ABSTRACT**

Urban renewal works are a significant tool of spatial transformation used with the purpose of improving the pre-existing areas or creating new and habitable areas in places that are deteriorating, old-fashioned, or completely destroyed; and therefore, left in physical and social ruins. Although, at the beginning, urban renewal projects were being applied with the goal of establishing healthy and safe living spaces instead of the inadequacies found in the settlements caused by the social, cultural, and economic changes; there are other elements that affect the urban renewal.

The subject of the thesis, Fikirtepe Urban Renewal Project, deemed urban renewal necessary in the region not only because of the aforementioned structural causes, but also because of the geographical location of the settlement, the fact that it is located on a seismic belt, and the structures in the region being unhealthy to the point where they pose a threat to the human life there.

This aim of this thesis is to evaluate urban renewal in terms of space organization, and to compare the before and after of the urban renewal applications from this aspect. Regarding this objective, firstly the concept of space and the subheadings of the concept of urban space have been examined thoroughly. In the following stages of this work, Fikirtepe's space organization prior to the urban renewal has been evaluated. The application process of the Fikirtepe Urban Renewal Project has been evaluated with regards to the legal regulations. Lastly, Fikirtepe Urban Renewal Project has been evaluated in terms of space organization. Examined samples and the data obtained as a result of the literature review have been interpreted in the conclusion section.

**Keywords:** *Urban Renewal, Space, Urban Space*

## 1. GİRİŞ

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllar ve sonrasında hızla artan kentleşme ve kentsel büyümeye bağlı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı; yasadışı konut alanları, ekonomik ömrünü doldurmuş, tehlike arz eden ve afet riski bulunan yapılar konusunda yoğunlaşmıştır. Tarihi ve Mimari Miras özelliği arz eden yapıların bulunduğu alanlar restore edilerek bu yapıların, yeni doku içerisine entegrasyonu sağlanmaya çalışılmalıdır veya bu tür yapıların genel olarak buldukları yerlerde, Kentsel Mekânsal organizasyon için önemli çekim noktaları oluşturulmalıdır.

Diğer yandan kent içerisinde kalmış sanayi ve depolama alanlarının iyileştirilmesi ya da işlevlerinin değiştirilerek yeniden ekonomiye kazandırılması uygulamaları da yapılmalıdır. Ancak kentsel dönüşüm sürecine yalnızca fiziksel bir değişim olarak bakılması; uygulanan projelerin sosyal, ekonomik ve fiziksel yapı alanında başarısız düzenlemelere ve kaynakların israf edilmesine neden olabilmektedir. Kent yapısı içinde değişime uyum sağlamayan bölgelerde zamanla planlama, yapılaşma, altyapı hizmetleri, sağlık hizmetleri, dengeli ekonomik ve sosyal sınıflandırmada bozulmalar görülebilmektedir. Bu alanlar; bozulmalar sonucunda mekânsal, sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan dezavantajlı bölgeler konumuna gelmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının değişen fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel yapıya paralel olarak mekân kurgusunun da bu değişime uygun biçimde düzenlenmesi gerekmektedir. Mekân düzenlemeleri yalnızca projeye konu olan alanın fiziksel biçimini, büyüklüğünü, işlevini etkilemekle kalmayıp ekonomik ve sosyal açıdan kullanıma uygunluğunu ve çevresel faktörler göz önünde bulundurulduğunda estetik duruşunu da etkilemektedir.

Mimari açıdan mekân, çok boyutlu bir kavramdır. Mekânlar; bir yapının içi, dışı, çevresi ya da içinde bulunduğu alan ya da bölgesi olarak ayrı ayrı değerlendirilebilmektedir. Kentsel dış mekânlar; kentin algılanmasında önemli bir yere sahip olmakla birlikte alt bölgeler, işaretleri gibi belirleyici unsurlarıyla kentin kimliğinin belirlenmesinde estetik ve işlevsel rol oynamaktadır.

Mekân organizasyonu; mekânın gerçekte nasıl bir içerikte olması, mekâna yüklenilmesi istenilen anlamın uygunluğu, mekânı oluşturan bileşenlerin çeşitliliği, görevleri ve bunların kendi arasındaki uyumları gibi sorunların çözülmesini sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının, sadece fiziksel olarak bir yapının yenilenmesi ya da baştan yapılması olarak değerlendirilmeyip mekân organizasyonu açısından tüm unsurlar dikkate alınarak uygun bir planlama ile hayata geçirilmesi gerekmektedir.

### **1.1 Araştırmanın Amacı**

Tez çalışmasının amacı; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin mekân organizasyonu açısından değerlendirilmesi ve kentsel dönüşüm uygulamaları öncesi ve sonrasının bu açıdan karşılaştırılması ve kentsel dönüşüm yasaları bağlamında sonuca bağlanmasıdır.

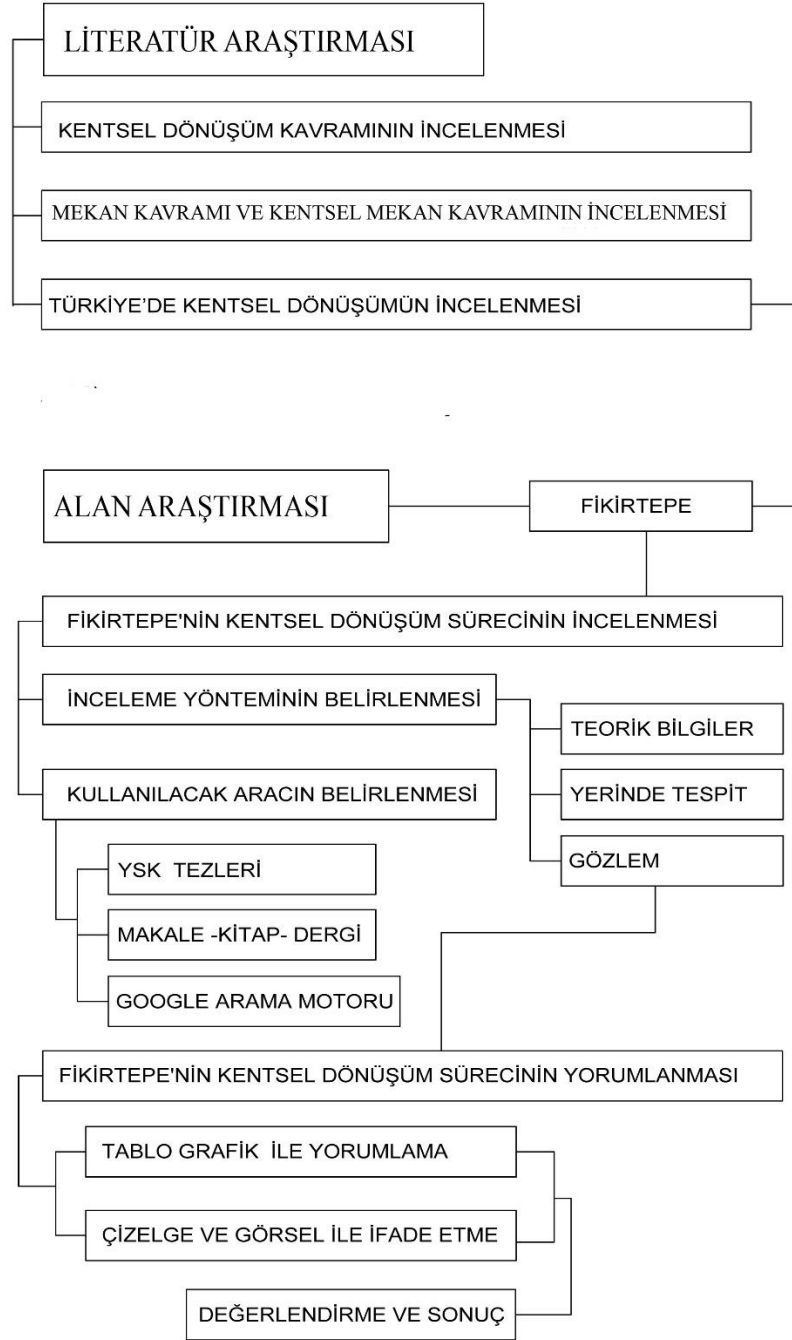
Kentsel dönüşümün yapıldığı bölgede; Parsel, Ada, Mahalle, Semt ölçeğinde hedeflerin göz önünde bulundurularak yapılmasının gerekliliğinin önemi ele alınmalıdır.

Yapılan işlemlerin, sadece ekonomik ömrünü doldurmuş, can güvenliği açısından tehlike oluşturan, büyüyen ve çevreye yayılan kentin, merkezi kısımlarının değerinin artmasından dolayı rant amaçlı konut ve işyeri üretiminden ibaret bir girişim mi olduğu yoksa gerçekten de artan kentsel hizmetlere yanıt verebilecek organizasyonların hedeflendiği bir operasyonun pratikte uygulama imkânı bulup bulmadığının araştırılmasını içerecektir.

### **1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Yöntemi**

Bu çalışma kapsamında öncelikle mekân kavramı ve kentsel mekân kavramına ilişkin alt başlıklar detaylı olarak incelenmiştir. Sonrasında, kentsel dönüşüm öncesinde Fikirtepe'nin mekân organizasyonu açısından değerlendirilmesi

yapılmıştır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin uygulanma süreci yasal düzenlemeler çerçevesinde değerlendirilmiştir. Son olarak Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin mekân organizasyonu açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. Teknik yöntemlerle incelenen örnekler ve literatür taraması sonucu elde edilen veriler sonuç bölümünde yorumlanmıştır.



**Şekil 1.1:** Araştırmanın Amacı ve Yöntemi

## 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kent tarihi boyunca değişen büyüyen ve genişleyen canlı bir olgudur. Kentlerin bu süreçte kent içinde yaşayan canlıların gereksinimlerine cevap verecek şekilde planlı ya da organik değişimler göstermişlerdir. Günümüz kentlerinde küreselleşme ile rekabet içerisinde olan dünya kentleri, dünya üzerindeki önemlerini devam ettirebilmek için kentlerini, ekonomik, sosyal ve politik güçlerle dünya pazarına açarak, küresel dönüşüme katılmak durumundadırlar. Kentsel dönüşüm ise kentlerin geçmiş ve gelecek ile olan bağlamında küresel boyutta değişmeleri göz önüne alınarak, planlanıp yapılandırılması ve küresel bağlamda kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde nitelik kazandırılmasıdır.

Kentsel dönüşüm kent merkezi ya da kentin sınırları fark etmeksizin uygulama yapılması planlanan alanların dönüşümdeki öngörüler dikkate alınarak projelendirilmesi ya da projelerinin dönüştürülmesidir. Kentsel dönüşümde bölge ihtiyaçları saptanıp kentin hem kullanıcı hem de ülke ekonomisinde katkı sağlamalıdır.

Kentsel dönüşüm mikro ölçekten başlayıp makro ölçeğe yayılan bir süreçtir. Kentsel dönüşüm var olan dönüşme süreci içinde ise bölgede yaşayan kişilerin ihtiyaçları yanı sıra; yaşam tarzlarını ve gelenek göreneklerini de analiz ederek gerçekleşmelidir.

Kentsel dönüşüm yapı bazında olabileceği gibi, ada veya pafta bazında da gerçekleşebilir. Yapı bazında gerçekleşen dönüşümler sadece yapı kullanıcılarının ihtiyaçlarını gözetirken ada bazındaki dönüşüm bölgedeki tüm canlılarının gereksinimlerini dikkate alır. Pafta bazındaki dönüşümler ise tüm bağlantı yolları dahil diğer tüm kentsel unsurları doğru analiz ederek gerçekleşir.

Kentsel dönüşüm, kent mekânlarında farklı dönüşüm tetikleyicileriyle gerçekleşmektedir.



Bunlardan birincisi; ilgili kentteki yapılarının teknik ömürlerinin yüksek olması, ikincisi; kent ekonomisinin dünya ekonomisiyle ilişkilendirilmesi, üçüncüsü; kent büyük ölçekli tasarımda yapılan ulaşım çözümler ile tüm kentte erişilebilir yerleşim ağı oluşturmak, dördüncüsü; kent mekânında itibar kazandıracak projeleri yaratma arzusu ile çeşitli konut alanlarının renovasyon yapılması, beşincisi; kent çeperlerindeki kırsal bölgenin kent kullanımına dâhil edilmesi sonucunda kentin erişilebilir alanının genişletilmesi, son olarak da Türkiye için de kentsel dönüşümün vizesi olarak adlandırabileceğimiz; deprem gibi doğal afetlerin olası veya mevcut yıkımlarının önlenmesi amacıyla yapılmaktadır.

## 2.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Süreci

Kentler, içinde buldukları siyasi, toplumsal, fiziki ve ekonomik koşullara göre dönüşürler. Bu nedenle, kentle ilişkilendirilen dinamiklerin iyi anlaşılması ve bunlara uygun müdahale yöntemlerinin geliştirilmesi oldukça önemlidir. Batı’daki kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, her bölgede yerel koşullara uygun dönüşüm politikalarının oluşturulduğu görülmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının, Batı’ya paralel olarak endüstrileşme ile birlikte hız kazandığı söylenebilir. 1950’lerden günümüze kadar ulaşan süreçteki dönüşüm politikalarını aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (Ataöv & Osmay, 2007).

### Çizelge 2.1: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Tarihsel Süreci

1950-1980	Gecekondulaşma
1960	Devlet Planlama Teşkilatı’nın kurulması
1973-1977	Yeni belediyecilik hareketi
1980-2000	Liberal ekonomi ve küreselleşmeden etkilenme
1996	Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu
2000	Kentsel Dönüşümün yasalarda yer almaya başlaması
2000	Yerel yönetim- özel sektör iş birliği
27 Ocak 2004	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu tasarısı

## 2.2 Kentsel Mekân

### 2.2.1 Mekân kavramı ve türleri

En geniş tanımıyla mekân kavramı, bir kişi ya da grubun yeridir. İnsan ilişkilerinin ve bu ilişkilerin yarattığı ihtiyaçların karşılandığı alanlardır. Sınırlarına, kapsamına, örgütlenmelerin yapısına ve karakterlerine göre belirlenen bir boşluktur [1]. Diğer bir ifadeyle mekân; nesnelere içinde bulunduran bir kap gibi dışta sınırlı, içte ise dolu bir boşluktur [2].

Mimarlık açısından mekân, insanları çevreden belirli bir ölçüde ayıran ve içinde eylemlerini sürdürmesine elverişli olan boşluk ya da boşun olarak tanımlanmaktadır [3]. Ayrıca mekân, mimarlığın merkezi olarak düşünülmektedir [4].

Mekânlar; insanların insanlarla, insanların nesnelere ve nesnelere olan aralıklarının, uzaklıklarının ve ilişkilerinin üç boyutlu olarak anlatılmasıdır [1]. Bu özelliği ile mekân; tüm biçim ve boyutlarıyla, hem kavram hem de gerçekliktir, yani toplumsaldır. Bu nedenle cansız, sabit, durağan değil canlı; değişken ve akışkan bir ilişkiler ve biçimler bütünü olarak değerlendirilmektedir. Sürekli biçimde diğer mekânlara uzanır ve geri döner; onlarla birleşir ya da çatışır, farklı zamanlarda gerçekleşen bu birleşme ve çatışmalarla biri diğerinin ya da öncekinin üzerine yerleşerek mevcut mekânı oluşturur [5].

Mekânlar, insanın yaşadığı ya da algıladığı tüm eylemlerin gerçekleştiği üç boyutlu ve zamansal özellik taşıyan, dolayısıyla dördüncü boyutu da olan alanlardır. Mekân kavramını fizik kuramlarının yanı sıra fiziki ve sosyal bir sistem bütünü olarak da değerlendirmek gerekmektedir. Tanımlanabilen somut elemanlarla birlikte, zaman kavramıyla değişen insan ihtiyaçları ve toplum yapısı da mekânı tanımlayan elemanlardır. Fiziksel mekânın tek başına bir ifadesi mümkün olmamakla birlikte bir mekânın olabilmesi için bir fiziki ortamın, kullanıcılar ile girdiği sosyal bir etkileşim ve ilişkilerin de varlığı gerekmektedir [6].

Park ve Burgess mekânı, fiziksel, kavramsal ve davranışsal olarak üçe ayırmıştır. Buna göre [7];

- Fiziksel mekân; her türlü öznel etkiden bağımsız, kendini oluşturan cisimlerin nitel özellikleriyle incelenip ölçülebilen mekânlardır.
- Kavramsal mekân; olguların yani nitel verilerin insanlar tarafından algılanması ve algılanan olguların yorumlanmasıyla oluşan mekânlardır.
- Davranışsal mekân ise kullanıcıların içindeki hareketleriyle şekillenen, kazandığı şekille kullanıcı hareketlerini belirleyen mekânlardır.

Schulz'a göre ise mekân kavramı somuttan soyuta doğru beş gruba ayrılmaktadır [8];

- Bütüncül (pragmatic) Mekân: Fiziksel hareketlerin oluşturduğu, insanı çevresiyle bütünleştirerek hareketlerini belirleyen mekânlardır.
- Algısal (perceptual) Mekân: Doğrudan yönlendirmenin oluşturduğu, insanların duyu organlarıyla farkına vardıkları mekânlardır.
- Varolunan (existential) Mekân: İnsanın çevresine ait sabit imajını oluşturan, sosyal ve kültürel açıdan birlikte var olduğu ve biçimlendiği mekânlardır.
- Bilişsel (cognitive) Mekân: Bütün fiziksel verilerin algılanıp mekânın niteliği çerçevesinde yorumlanarak sonuç çıkartılmasıyla oluşan kavramsal mekânlardır.
- Soyut (abstract) Mekân: Saf mantıksal ilişkilerin kurduğu, mekânı anlamak için gereken kalıpları şekillendiren mekânlardır.

### 2.2.2 Kentsel mekân kavramı

Kentsel mekân, kentlerin ve kentsel biçimlerin dolayısıyla mimarının kentlerle olan ilişkisini kuran temel unsur şeklinde düşünülmektedir. Kentsel mekânların kurgusunda, kullanıcıların mekâna yüklediği farklı kimlikler, bireylerin oluşturduğu toplumda meydana gelen tarihsel, kültürel ve sosyolojik süreçlerle birlikte mekânsal kimliği oluşturmaktadır [9].

Kentsel mekân; kentlerde, insanların yaşantısının öznel ve psikolojik süreçlerinin geçtiği, duygusal algı ve deneyimlerin, bilince, kişiliğe ve anılara dönüştüğü yerlerdir. Başarılı kentsel mekânlar çoğunlukla, kaliteli bir yaşamın göstergesi olarak kabul edilmekte ve mekân hareketliliği, duyumsal zenginlik, estetik ve canlılık açısından yaşamsal mekânlar olarak ifade edilmektedir [10]. Kaliteli mekân, kullanıcılarına sosyal ekonomik ve psikolojik açıdan gelişim

göstermesine olanak tanıyan mekânlardır. Bir mekânın kentsel mekân olarak algılanmasını sağlayan, bu mekânın geometrik karakteristiklerinin ve estetik niteliklerinin açık bir şekilde okunabilmesidir [11].

Kentsel mekân, genel olarak yapısal bir çerçevede,

- Biçiminin oluşmasında etkili olan çevresel doku ve onun bileşenleriyle,
- Toplum ve doğa etkileşiminden doğan sosyal doku,
- Tarihi bir süreç içerisinde zamansal bir ürün ya da zamanla biriken bir fiziksel doku,
- Kamu ve özel ilişkilerin etkileşimi boyutundaki nitelikleriyle,
- Boyutsal ve sembolik özellikleriyle,
- Sahip olduğu işlev ve fonksiyonlarıyla,
- Mekân kurgusu, geometrisi ve kentsel biçimiyle,
- Öznel ve duygusal tepkiler oluşturabilen görsel deneyimleriyle tanımlanabilmektedir [12].

Temel bütünleşme aracı olan kentsel mekânlar, kullanıcıların kültürel deneyimlerini gelecek kuşaklara ilettiği ve paylaştığı yerlerdir. Kentleri oluşturan temel yaklaşım; insanların kişisel ilerlemelerinde, kültürel deneyimleri ve insanların birbirleriyle olan etkileşimleri sonucu kentli olma deneyimi kazanmalarında ve kentin kimliğinin oluşumunda kentsel mekânların önemli bir yere sahip olduğu şeklindedir [13].

Toplum yapısının değişimiyle farklı yaşam biçimleri meydana gelmektedir. Yaşam biçimleri; insanların sosyalleştiği, aktivitelerde bulunduğu ve çok farklı gruptan insanların bir araya geldiği toplanma alanı olarak kentsel mekânları oluşturmakta ve şekillendirmektedir [14]. Kentler, sadece insanların yerleşme ihtiyaçlarını karşılayan yapılardan oluşmamakta aynı zamanda insanların kişisel ihtiyaçlarına göre de şekillenmektedir. Bu nedenle kentsel mekânlar,

kullanıcılarının deneyimlerinden oluşan zihinsel ve toplumsal alanların bütünü oluşturmaktadır [15].

Lynch, kentlerdeki net ve iyi imgelerin birçok yönden kente ve kentlilere fayda sağlayacağını, imgelerin bireylerin yön bulma sürecine yardımcı olarak kolay ve hızlı hareket etmesi açısından önemli olacağını ifade etmiştir. Çevreye ilişkin açık bir imge, bireysel gelişim açısından yarar sağlamasının yanı sıra çevrenin sosyal yönüne duygusal olarak güven duygusunun gelişimine de katkı sağlamaktadır.

Fiziksel açıdan değerlendirildiğinde iyi bir kent imgesinin içeriği, yollar, sınırlar/kenarlar, bölgeler, düğüm/odak noktası ve işaret/nirengi öğeleri olarak sıralanmaktadır. İç içe geçmiş ve birbirini etkilemekte olan bu beş unsurun birbirinden ayrı tutulması mümkün değildir. Bu imaj unsurları ile kentsel mekânlar daha anlaşılır olabilmektedir [16].

Trancik ise modern mekânın gelişimin temellerini oluşturan, şekil-zemin teorisi, bağlantı teorisi ve yer teorisi olmak üzere üç temel teoriyi savunmaktadır. Buna göre [17];

- Şekil-zemin Teorisi; kentsel bir formun algılanmasının başlangıç noktası, yapı kütleleri ile açık alan arasındaki ilişkinin analizidir. Şekil-zemin analizi, kent dokusunun yapısını tanımlamak için güçlü bir araçtır.
- Bağlantı Teorisi; dolaşım elemanlarının, kent formunun üreticileri konumunda olduğu ifade edilmiştir. Ulaşım akslarının uzanıp kentin farklı parçalarını ve kentsel referans noktalarını birleştirmesiyle binaların da yerle bir ilişki kurması sağlanmaktadır.
- Yer Teorisi; kentsel tasarımda yer teorisinin özü, fiziksel bir çevredeki
- kültürün ve insan karakterinin anlaşılmasına dayanmaktadır. Yer ruhu,

kültürel ve sosyolojik özellikleri, tasarımda göz önünde bulundurulması gereken önemli etkenlerdir.

### **2.2.3 Kentsel mekân unsurları**

#### **2.2.3.1 Doğal çevre**

Kentsel mekânların doğal çevre unsurları; coğrafi oluşumlar, yapı, iklim ve bitki örtüsü, jeolojik yapı ve topografik yapı gibi kentin doğal yapısından oluşmaktadır. Kentin içerisinde kendiliğinden var olan bu alanların mekânla uyumlu şekilde kullanılmasıyla kentsel mekânlarda doğal bir bütünlük sağlanmış olmaktadır.

Eğimli alanlarda kentsel mekânın kullanımı destekleyen fonksiyonlar için gerekli yapılar, topoğrafyadan yararlanarak işlevselleştirilir. Bu tür uygulamalar ile kentsel mekân kullanımına canlılık getiren bazı durumlar için yer hazırlanmış olmakta ve kentlerde sayısı oldukça az olan yapılaşmamış alanlar da muhafaza edilebilmektedir [18].

#### **2.2.3.2 Yapay çevre**

Kentsel mekânların yapay çevre unsurları; yapı cepheleriyle oluşan sokaklar, yollar ile caddeler, kentsel mobilya ve donatılardan oluşmaktadır. Yapay çevre unsurlarından olan donatı elemanları içinde kent mobilyaları, kentsel mekân oluşumunda önemli etkisi olan unsurlardandır.

Kent mobilyaları; yaya yolları, sokak, cadde, yol, otopark ve meydanlar ile insanların boş zamanlarını değerlendirme amacıyla kullandıkları alanlarda yer alan, yaşama, oturma, koruma, kuşatma, aydınlatma, ulaşım, iletişim, oyun ve spor gibi işlevleri bulunan, kent yaşamını kolaylaştıran unsurlardır.

Kent mobilyaları bu yönüyle, kullanıcıların beğenisini kazanan, kentsel alanlarda ve iç mekânlarda, işlevsel, güvenli ve sağlıklı ortamların oluşumunu sağlayan tasarım ürünleri olarak nitelendirilmektedir [19].

#### **2.2.3.3 Sosyo-Kültürel faktörler**

Kentsel mekânların oluşumunda bir diğer önemli unsur sosyo-kültürel faktörlerdir. Kentsel mekân oluşurken, yoğun sosyal iletişimlerin gerçekleştiği mekânlar; sosyal ve kültürel etkinliklerden oluşan, mekân, toplum ve kültür kavramlarının hepsini barındıran ve bu kavramlarla ilişkilerini kapsayan bir bütün olarak değerlendirilir.

İnsanların bir arada olacağı, birbirleriyle etkileşimde bulunacağı bu alanlar önemli bir sosyallik içermektedir. Kentsel mekânların biçimlenmesinde kültürün de önemli bir etkisi bulunmaktadır. Kentler ve mimari yapılar o kentte insanların yarattıkları kültürel değerlerin yansımasıdır. Kentleri oluşturanların dil, din, inanç, yeme-içme alışkanlıkları, değer yargıları, ahlaki ve töresel yaklaşımları, aile ve akrabalık ilişkileri, yerleşmiş mekânsal normların tümü kültürel faktörler olarak kentsel mekânlar açısından belirleyici unsurları oluşturmaktadır [20].

#### **2.2.3.4 İşlevsel faktörler**

Kentsel mekânlar oluşturulurken bir takım işlevsel özelliklere de sahip olması gerekmektedir. İşlevsellik ise kullanıcıların ihtiyaçlarına ya da kullanılacak alandan elde edilmesi planlanan kullanıcı faydasına göre belirlenmektedir. Kentsel mekânların kullanıcıları üzerinde hedeflenen üç farklı işlevi bulunmaktadır [21]:

- Kentsel mekânlar, insanların toplu halde yaşamasına ve birlikte gerçekleştirilebilen tüm etkinliklere olanak sağlamalıdır. Ayrıca, doğal çevrenin topografik yapısı ve coğrafi özellikleriyle de ilişkilendirilmelidir.
- Kentsel mekânın oluşumda etkili olan yapıların biçimleri, kolektif bir kimliğin oluşumuna uygun biçimde ifade edilmelidir.
- Mekânsal biçimler, kent dokusu içerisinde organizasyonun sağlanmasına katkı sağlayacak bir şekilde yer almalıdır.

### 3. MEKÂN ORGANİZASYONU

Mekân sürekli olarak varlığımızı sarıp sarmalar. Mekânsal hacim boyunca hareket eder, biçim ve nesnelere görür, sesler duyar, esintiyi hisseder ve bahçede açan çiçeklerin kokusunu alırız. Mekân ahşap ve taş gibi maddesel bir özdür. Ancak doğası gereği biçimsizdir. Onun görsel biçimi, ışık kitlesi, boyutları ve ölçeği toplam biçimin elemanları tarafından tanımlanan sınırlarına bağlıdır. Mekân, kavranıp çerçevelendikçe ve bir kalıba sokulup biçimsel elemanlar tarafından düzenlendikçe mimarlık varlık kazanır. [23]



Şekil 3.1: Mekân Organizasyonu

Yukarıda anlatıldığı gibi; mekân algısal bir boyut olabileceği gibi çevresel bir kavram da olabilir. Mekânı tanımlayan pek çok faktör vardı ve bu faktörlerin oluşturduğu mekân düzenleyip örgütleyebileceğimiz temel yollar oluşmuştur.



Yapının planlanmasında çeşitli mekân türlerine ihtiyaç vardır. Bu yapının mekanını düzenleyip örgütleyebileceğimiz temel yolları vardır. Bunlar çeşitli alt kategorilerde incelenebilir;

- Özgül işlevi olan ya da özgül biçimler gerektirenler,
- Kullanımda esnek ve rahatlıkla değiştirilebilir olanlar,
- İşlevleri bakımından tekil ve benzersiz ya da bina organizasyonunda önemi olanlar,
- Benzer işlevi olup işlevsel bir küme şeklinde gruplandırılan ya da çizgisel bir ardışıklık içinde tekrarlanabilenler,
- Işık, havalandırma, dışa açılım ya da dış mekanlara ulaşım için dışarıyla temas etmesi gerekenler,
- Mahremiyet-sebebiyle alt parçalı olması gerekenler,
- Kolay ulaşılabilir olması gerekenler. [23]

Mekânın içeride işlevleri bakımından; yakınlık, boyutsal özellikleri, ışık, ses, manzara ya da ulaşım gibi faktörlere göre organize edilebilir. Organizasyonun gelişmesini sınırlandıran faktör ise arazinin koşulları ve bu bölgeyi saran çevresel koşullardır. Mekânın çevreleyen yollar, yeşil alanlar, yapılar ve bu yapıların türleri, tarihsel boyutları, kullanıcılar gibi değişkenler mekânın organizasyonunda rol oynar.

### **3.1 Mekân Organizasyonu ve Çeşitleri**

Mekân organizasyonu; bir mekânın gerçekte nasıl bir içeriğe sahip olması, mekâna nasıl bir anlam yüklenmesi, nasıl bir bakış açısının bulunması gerektiğinin belirlenmesidir. Mekân organizasyonu; mekânın bileşenlerinin neler olacağı ve mekânda bulunma nedenleri ile üstlendikleri görevlerin neler olacağının düzenlenmesi, tasarlanması ve planlanması sürecidir.

Mekân organizasyonu; çevre karakteri ve görsel değerlendirmelere yönelik olarak sadece fiziksel özellikler kapsamında, o mekâna ait tüm biçimsel, boyutsal, oransal ve dokusal özelliklerinin belirlenmesini kapsamaktadır [22].

Ching'e göre mekân organizasyonlarının beş çeşidi bulunmaktadır. Buna göre: [23]

### 3.1.1 Merkezi organizasyon

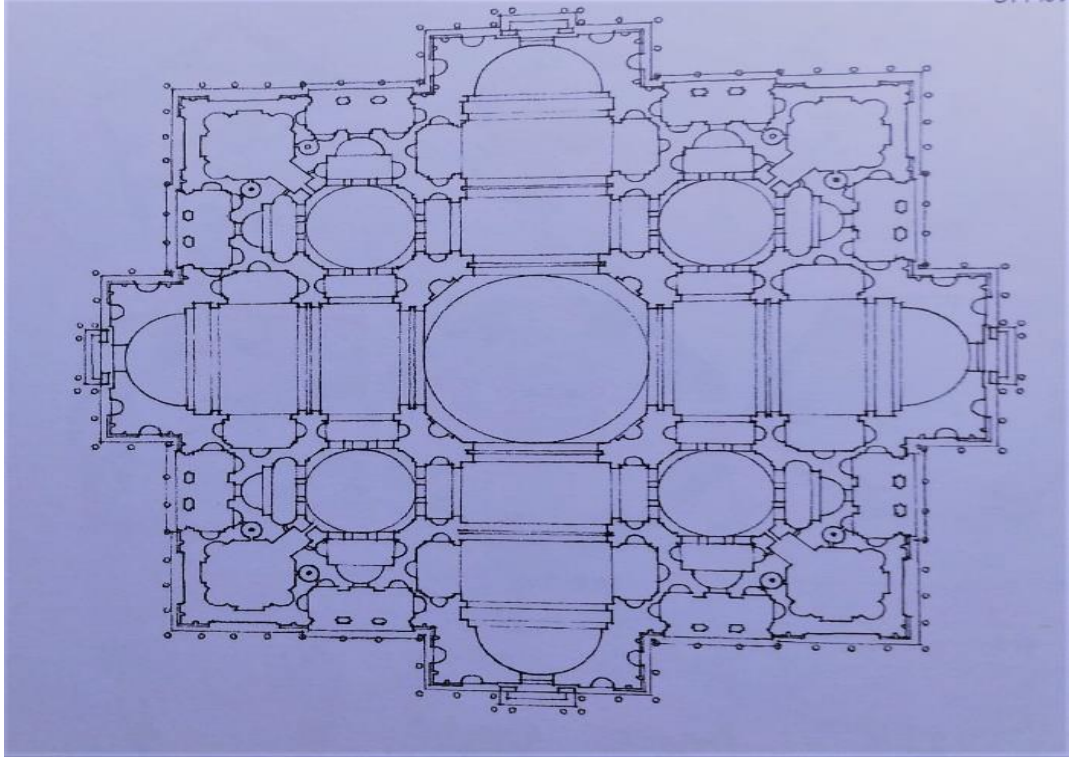
Merkezi biçimler, kendi kapsamları içinde yalıtılmış, mekânda belirli bir noktayı işaretleyen veya tanımlanmış bir alanın merkezini işgal eden bağımsız yapılar için ideal biçimlerdir. Merkezi organizasyonlar; geniş, baskın, merkezi bir mekân etrafında gruplanan ve çok sayıda ikincil mekândan oluşan durağan, yoğun kompozisyonlardır.

Böyle bir merkezi organizasyon merkezi ve bütünleştirici mekânı genellikle biçim açısından düzenli, boyut açısından ise çeperinde çok sayıda ikincil mekânı toplayacak kadar büyüktür. Bu organizasyon ikincil mekanları işlev biçim boyut bakımından birbirine eşit olup geometrik olarak düzenli iki veya daha çok eksene göre bir genel biçimlemeyi meydana getirebilir.

Merkezi organizasyonların biçimi başlangıçtan beri yönsüz olduğundan yaklaşma ve giriş koşullarını içinde bulundurulmuş arazi tarafından ve ikincil mekanlardan birinin öne çıkmasıyla özleştirilmesi gerekir.

Merkezi mekân içindeki dolaşım yolları biçim olarak ışınsal dairesel ya da spiral olabilir. Ancak her durumda bu yol örgüsü organizasyonun merkezi mekânında son bulur. Biçimi oldukça sıkışık ve geometrik açıdan düzenli olan merkezi organizasyonlar, aşağıda belirtilen amaçlar için kullanılır. [23]

- Mekânda noktalar ya da yerler oluşturmak
- Eksenle kompozisyonu sonlandırmak
- Tanımlanan bir alan ya da mekânsal hacim içinde nesne-biçimi işlevi görmek.



**Şekil 3.2:** S.Pietro Kilise Planı / Roma Yakınları /1503 Donato Bramente [23]

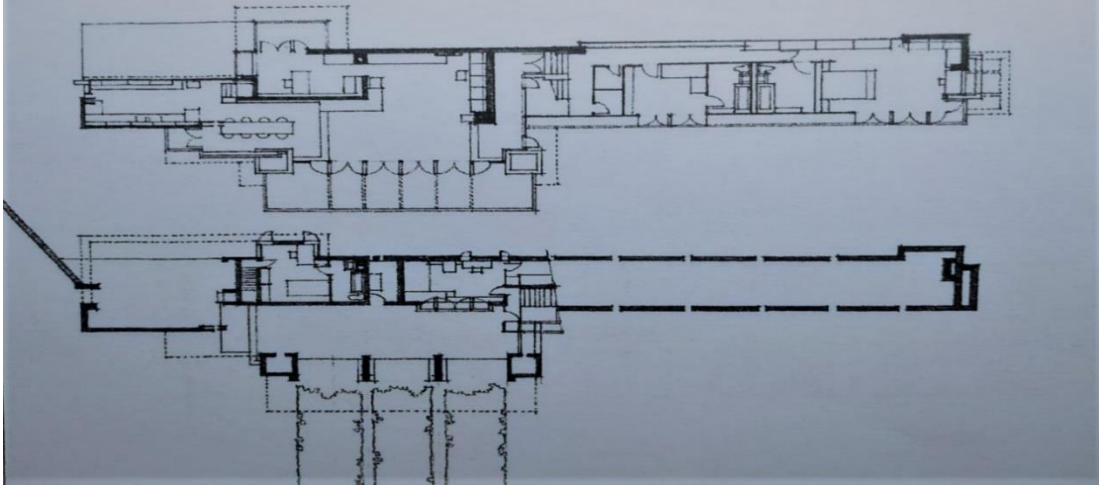
### 3.1.2 Çizgisel organizasyon

Çizgisel organizasyon temel olarak birbirleriyle doğrudan ilişkili olan ya da ayrı çizgisel mekânların aralarında bağlantı kurmaları yoluyla oluşmaktadır. Genellikle boyut, biçim ve işlev bakımından birbirleriyle benzerlikler gösteren mekânların bir araya gelmesi durumu söz konusu olmaktadır. Çizgisel organizasyonda, işlevsel ya da simgesel olarak önemli mekânlar, çizgisel zincirlemenin herhangi bir bölümünde yer alır; önemlerini boyut biçimlerinin belirginleştirilmesi yoluyla kazanırlar.

Çizgisel bir organizasyonun biçimi doğası gereği esnekler. Topografyadaki değişikliklere uyum sağlayabilir, bir su ya da ağaç kütleleri etrafında dolabilir veya mekânlarının güneş ışığı ve manzaraya yönlendirilmesi sağlayacak şekilde dönebilir. Düz-alt parçalı ya da kavisli olabilir. Üzerinde bulunduğu arazi boyunca yatay ilerleyebilir. Bir eğim boyunca yükselebilir ya da bir kule olarak düşey durabilir. [25]

Çizgisel organizasyonun biçimi, kendi bağlamındaki diğer biçimlerle şu yollarla ilişkilenebilir.

- Kendi uzunluğu boyunca bağlayıp örgütleyerek
- İki ayrı alana ayırmak için duvar ya da bariyer işlevi görerek
- Bir mekânsal alan içinde çevreleyip kapatarak



**Şekil 3.3:** Lloyd Lewis Evi, Libertyville, Illionjs / 1940 - Frank Lloyd Wright. [23]

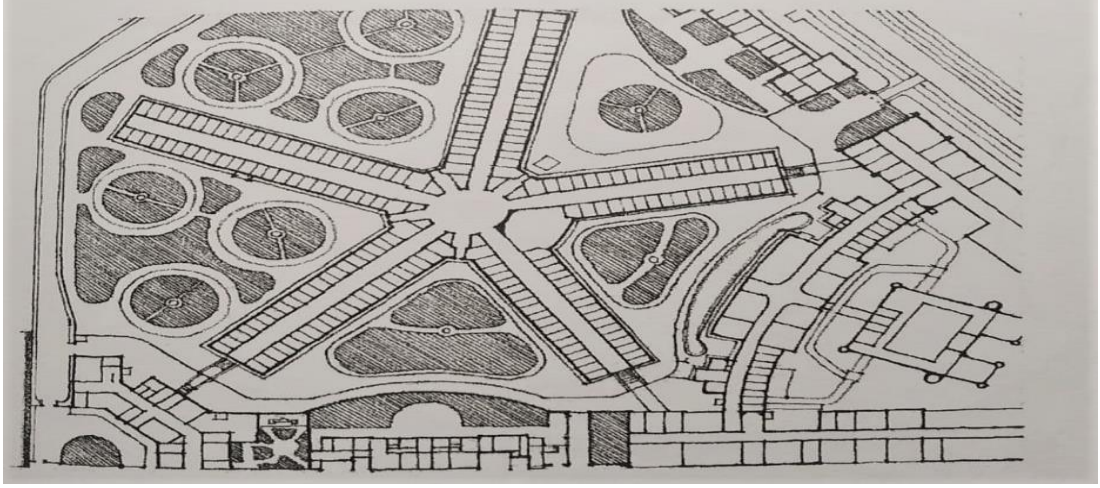
### 3.1.3 Işınsal organizasyon

Bu organizasyon, çok sayıda çizgisel organizasyonun ışınsal bir tarzda dışarı doğru uzandığı, baskın, merkezi bir noktayı içermektedir. Çizgisel kolları ile uzayıp belirli elemanlara ya da arazi özelliklerine göre eklenenebilme özelliği taşımaktadır. Işınsal kollar, işlev ve bağlamın gereklerine cevap vermek üzere birbirinden farklılaşabilmektedir.

Işınsal bir mekân organizasyonu hem merkezi hem de çizgisel organizasyonların elemanlarını birleştirir. Merkezi organizasyonlar içe doğru merkezi bir noktada odaklanan içedönük bir şema iken, ışınsal organizasyon kendi bağlamının dışına uzanan dışadönük bir şemadır.

Çizgisel kolları ile uzayıp belirli elemanlara ya da arazinin özelliklerine kendini işletebilir. Merkezi organizasyonda olduğu gibi ışınsal organizasyonun merkezi genellikle biçimlidir. Merkezi noktanın göbek işlevi görüldüğu çizgisel kollar biçim ve uzunluk bakımından birbirine benzeyebilir ve organizasyonun genel biçiminin düzenliliği korunabilir.

Işınsal organizasyonun özgül bir çeşidi, organizasyonun çizgisel kollarının dörtgen bir merkezi mekânın yanlarından uzayıp açıldığı, dönel bir düzendir. Bu düzenleme, görsel olarak merkezi mekân etrafında dönüşsel bir hareketi andıran dinamik bir örüntü ile sonuçlanır. [23]



**Şekil 3.4:** Moabit hapisanesi Berlin /1869-79 August Busse ve Heinrich Herrmann [23]

### 3.1.4 Kümeli organizasyon

Benzer işlevleri olan, şekil ya da yönelim gibi ortak, görsel bir özelliği paylaşan, hücreli mekânların tekrarından oluşmaktadır. Kümeli organizasyonlar; boyut, biçim ve işlev bakımından benzer olmayan fakat karşılıklı yakınlıkları ve simetri ya da eksen gibi görsel bir düzenleme aracı yardımıyla birbirine bağlanan mekânları kendi kompozisyonu içerisine kabul edebilmektedir.

Kümeli organizasyonlar kendi mekanlarını birbiriyle ilişkiye sokmak için bu mekanların yakınlıklarını kullanılır. Bu organizasyonlar sıklıkla benzer işlevleri olan, şekil ya da yönelim gibi ortak bir görsel özelliği paylaşan hücreli mekanların tekrarından meydana gelir.

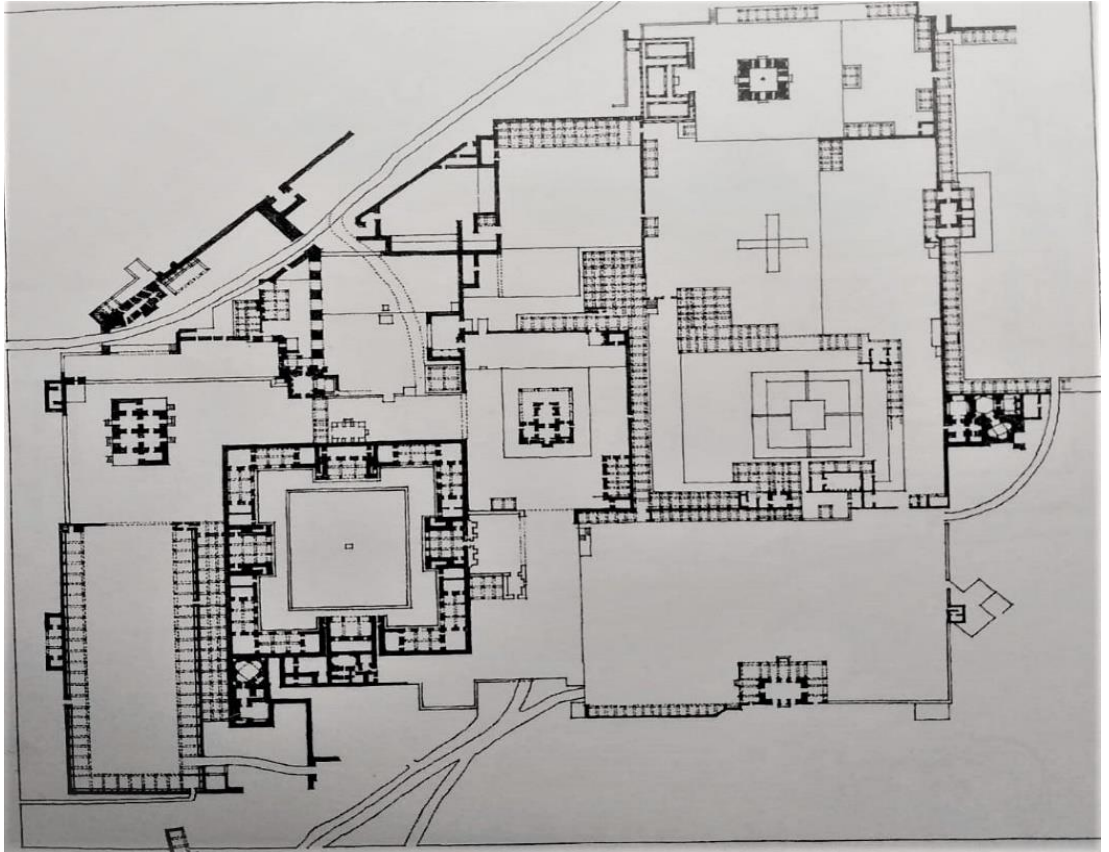
Kümeli bir organizasyon, boyut biçim işlev bakımından benzer olmayan, fakat karşılıklı yakınlıkları ve simetri ya da eksen gibi görsel bir düzenleme aracı yardımıyla birbirine bağlanan mekanları da kendi kompozisyonu içine kabul edebilir. Parçalarının örüntüsü katı ve geometrik bir kavramdan ortaya çıkmadığı için, kümeli organizasyonun biçimi esnektir, dolayısıyla büyüme ve gelişimini kendi karakterinde herhangi bir etki olmaksızın kolayca kabul edilir.

Kümeli mekanlar bir binaya giriş noktası etrafında ya da hareket yolu boyunca örgütlenebilir. Bu mekanlar geniş tanımlanmış bir alan ya da mekânsal hacim etrafında da kümelenebilirler.

Böylesi bir örüntü merkezi organizasyonların örüntüsüne benzer ancak onun sıkı dokusundan ve geometrik düzenliğinden yoksundur. Kümeli bir organizasyonun mekanları tanımlanmış bir alan ya da mekânsal hacim içinde de bulunabilirler.

Kümeli bir organizasyonun kendi içinde önemli bir bölümü olmadığından, bu örüntü içinde bir mekânın önemi onun boyutu, biçimi ya da yönelimi ile belirgin hale getirilmelidir.

Simetri ya da aksenal bir durum, kümeli bir organizasyonun türlü kısımlarını güçlendirip bütünleştirilmesi amacıyla kullanılabilir. Böyle bir durum, söz konusu organizasyon içinde bir mekân ya da grup mekânın önemini ön plana çıkarılmasına yardımcı olur. [23]



**Şekil 3.5:** Fatehpur Sikri (Zafer Kenti) Babür imparatorluğu Ekber Şah'ın sarayı / 1569- 74 [23]



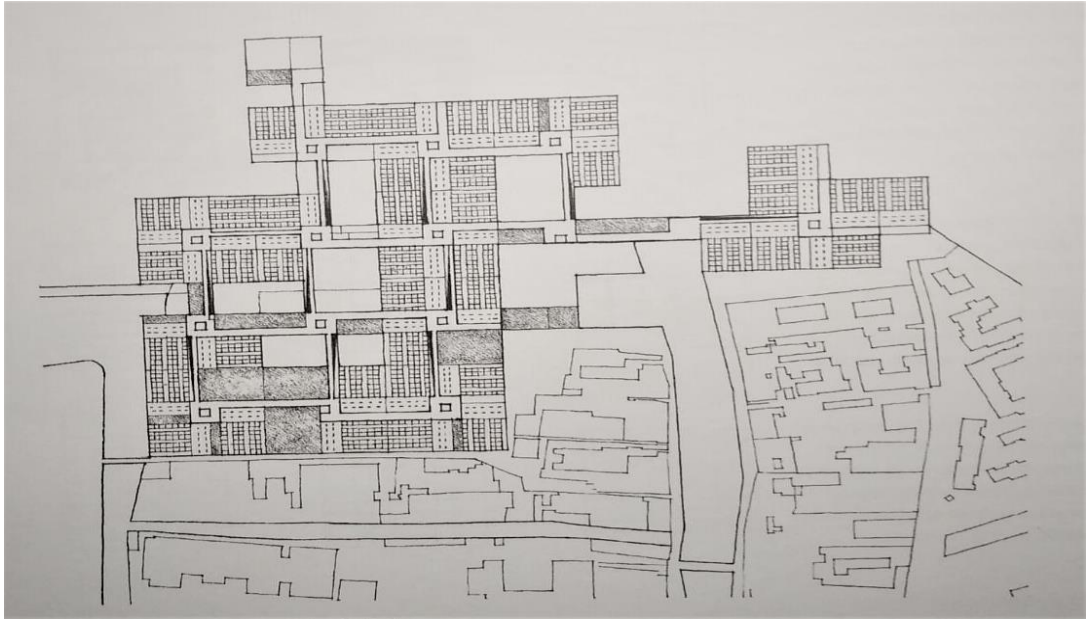
### 3.1.5 Izgara tip organizasyon

Mekânların içerisindeki konumlarını ve birbirleriyle olan ilişkilerini üç boyutlu bir gridal örüntü tarafından düzenlenmiş biçim ve mekânları kapsamaktadır.

Gridal organizasyon, mekân içindeki konumları ve birbiri ile ilişkileri üç boyutlu bir gridal örüntü tarafından düzenlenmiş mekanları ve biçimleri içerir.

Bir grid çoğunlukla iki paralel çizgi serisinin kesişimini tanımlayan düzenli bir noktalar örüntüsünün oluşturulması ile meydana getirilir. Söz konusu grid üçüncü boyuta taşındığında seri halinde kendini tekrarlayan modüler mekân birimlerine dönüşür.

Grid genellikle mimarlıkta kolon ve kirişlerden kurulu strüktürel iskelet sistemi tarafından oluşturulur. Bu gridin alanı içinde mekanlar genellikle birbirinden yalıtılmış ya da grid modülünün tekrarı olarak ortaya çıkabilir. Bu mekanlar grid alanı içindeki yer değişimlerine bağlı olmaksızın, pozitif biçimler olarak görüldükleri takdirde, negatif mekanlardan oluşan ikinci bir dizi meydana getirirler.



**Şekil 3.6:** Eric Boissonas Evi I, / New Cannan ,Connecticut / 1956 [23]

Üç boyutlu bir grid kendini tekrar eden modüler mekân birimlerinden oluştuğundan, ona çıkarma veya ekleme yapılabilir ya da çeşitli katmanlar halinde yayılabilir, yine de mekânları örgütleme kapasitesine sahip özgün kimliğini korur.

Bu biçimsel değişimler bir grid biçimin bulunduğu araziye uyarlamak, giriş ya da dış mekanları tanımlamak ya da söz konusu gridin gelişip yayılmasına olanak sağlamak için kullanılır.

Grid başka dönüşümlere de maruz kalabilir. Gridin bir bölümü kendi kısmi alanı boyunca görsel ve mekânsal sürekliliğini değiştirmek için kaydırılabilir. Büyük bir mekânı tanımamak veya bulunduğu arazinin doğal bir özelliğine uyum sağlamak için gridal örüntü kesintiye uğratılabilir.

Gridin bir kısmı yerinden oynatılıp, ana örüntü içindeki bir nokta etrafında döndürülebilir. Grid kendi alanı boyunca görsel imgesini bir noktalar örüntüsünden başlayarak çizgilere mekanlara ve nihayetinde hacimlere dönüştürebilir. [23]



## 4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖNCESİNDE FİKİRTEPE

### 4.1 Fikirtepe'nin Tarihsel Gelişimi

Fikirtepe ve Pendik ilçeleri, İstanbul'un tarih öncesini ve şehrin Neolitik dönemdeki durumunu ortaya koyan ilk yerleşim yerlerinden olmalarının yanı sıra Anadolu'da kazısı yapılan en eski yerler arasındadır. Yenikapı, Pendik ve Fikirtepe'de M.Ö. 7. binyılın ikinci yarısında kurulan yerleşmeler olduğu bilinmektedir. Fikirtepe kültürünün, M.Ö. 6500-5500 yılları arasında, kıyıya yakın yerleşimlerin koy ya da lagün kenarlarına kurulmasıyla başladığı düşünülmektedir. Kıyıya yakın olarak bulunan bu yerleşmeler yaklaşık 150-200 metre çapına sahip alanlara yayılmış ve arkeolojik dolgu kalınlığı açısından da birkaç metrenin geçilmediği yerler olarak düzenlenmiştir. İlk kez Fikirtepe kazılarıyla ortaya çıkarılan bu yapıların, 2,5-4 metre çapında, tabanları hafifçe çukurlatılmış yuvarlak planlı dal örgü kulübelerden oluşan bir mimari geleneğe sahip olduğu görülmüştür. Bu yöntemde, ağaç dikmelerin aralarına daha ince dallarla sepet biçiminde örülmesiyle her iki yönden kerpiç çamuruyla kaplanmıştır. Kulübeler aralıkları düzensiz olup, kulübe aralıklarında kalan açık alanlar günlük işlerin yapıldığı avlular biçiminde düzenlenmiştir [24].

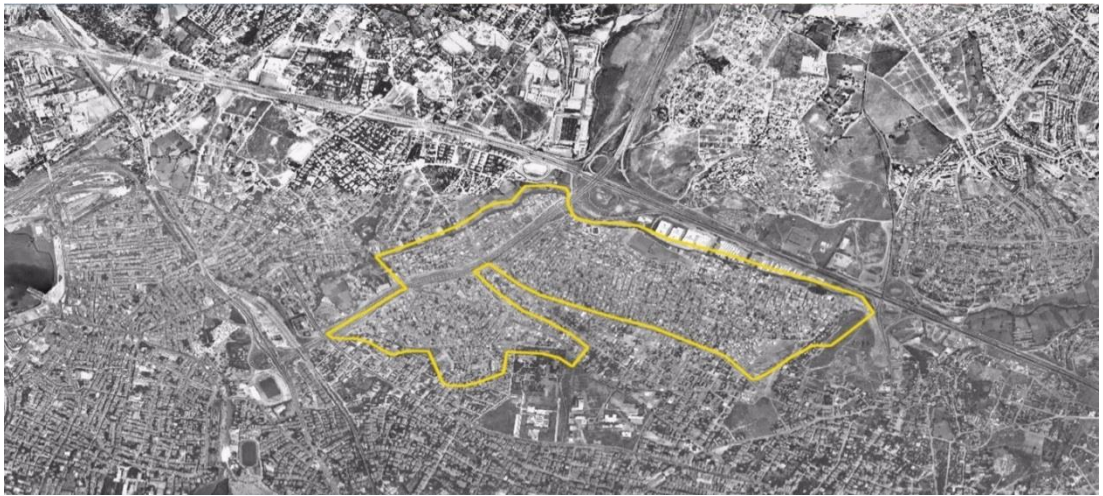
Fikirtepe'de yerleşimin Neolitik Çağ'da başladığı bilinse de bölgede, Bizans ve Osmanlı dönemlerine ait bir yerleşim izine rastlanmamıştır. 1950'li yıllara kadar Fikirtepe'deki tek yerleşim yerinin Sultan V. Murad'a ait olan av köşkü olduğu ve geri kalan yerlerin mesire yeri ve otlaklıklardan oluştuğu bilinmektedir. 1950 sonrasında tarımda yaşanan gelişmeler sonrası işlerini kaybeden topraksız tarım işçilerinin kentlere göçleri başlamıştır. İş bulma ümidiyle gelen bu göç dalgasıyla birlikte Fikirtepe'de çayır ve mesire alanı durumundaki bu yerler hızla gecekondulaşma sürecine girmeye başlamıştır. Fikirtepe'de gecekondulaşma süreci İstanbul'un diğer gecekondulaşma bölgelerinden farklı gelişmiştir. Ayazma, Ayazağa, Güleusu, Sulukule, Tarlabası gibi gecekondulaşma mahallelerinden farklı olarak burada kamu, vakıf ya da hazine arazileri işgal edilmemiştir. Çoğunlukla komisyoncu olarak nitelendirilen

kişilerden satın alınan arsa ve araziler ruhsatsız olsa da hukuki olarak kişilerin müstakil tapulu mal varlıklarıdır. Bu arsalar üzerine yapılan, yığma duvarlı, çamur zeminli, suyu, elektriği hatta yolu bile bulunmayan bu gecekondu tipi evler, Fikirtepe'nin ilk yerleşim alanlarını oluşturmuştur [25].



**Şekil 4.1:** Fikirtepe 1966 Yılı Hava Fotoğrafı [26]

1966 yılına ait hava fotoğrafında, bu tarihlere mahallenin merkezi bölgesinde yapılaşmanın olduğu ancak çeperlerinde tarım alanlarının varlığını sürdürdüğü görülmektedir. 1970'li yıllarda ise İstanbul Çevre Yolu'nun geçtiği aks üzerinde yapılar yoğunlaşmıştır. 1980'lere gelindiğinde İstanbul Çevre Yolu'nun kullanıma başlanmasıyla birlikte mahallenin yapılaşmasının büyük kısmı tamamlanmıştır [26].



**Şekil 4.2:** Fikirtepe 1982 Yılı Hava Fotoğrafı [26]

Hızla nüfusu ve yerleşim alanları artmaya başlayan Fikirtepe, 1965 yılında Kadıköy ilçesine bağlı bir muhtarlık olmuştur. 1975 yılında ise Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim olmak üzere üç mahalleye ayrılmıştır. Fikirtepe’de nüfusun ve yerleşimin artmasında en önemli gelişme, 1980 sonrası gecekondutipi yapılara getirilen imar affi sonrasında dikey olarak da büyümeye başlamasıdır. Sonrasında gecekondu olarak nitelendirilen, yığma duvarlı kulübeler yıkılmaya başlamış ve yerine çok katlı betonarme apartmanlar yapılmaya başlanmıştır. Yapılaşmanın niteliğinin değişmesiyle birlikte bölgeye altyapı hizmetleri de gelmeye başlamış, yollar döşenmiş, evlere su ve elektrik hatları döşenmiştir [25].

Fikirtepe ile ilgili ilk yasal düzenlemeler 1998 yılında Kadıköy’ün 1/5000 ölçekli Nazım imar planının hazırlanmasıyla başlamıştır. Bu planla ilgili itirazlar sonrasında Nazım İmar Planı iptal edilerek 2005 yılında 1/5000 ölçekli yeni Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Bu yeni planda Fikirtepe “Özel Proje Alanı” olarak ilan edilmiştir. Özel Proje Alanı ilanı, bir anlamda bu bölgedeki kentsel dönüşüm sürecinin de başlangıcını oluşturmuştur. 1999 yılında Marmara Depremi ile birlikte dayanıksız binalara karşı alınması gereken önlemler gündeme gelmiş bu durum Fikirtepe’nin kentsel dönüşüme girmesinde de etkili olmuştur. Böylece mevcut yapı stokunun fiziksel anlamda depreme dayanıksız olması, gittikçe artan altyapı sorunları ve tüm bu etkilerin ortaya çıkardığı düşük yaşam standartları bölgenin kentsel dönüşüm ile iyileştirme çalışmaları kapsamına alınmasına neden olmuştur [27].



**Şekil 4.3:** Fikirtepe 2006 Yılı Hava Fotoğrafı [26]

**Çizelge 4.1:** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’ni Gerekli Kılan Nedenler

Tarihsel Süreç	Mekân Üzerindeki Etkisi
1950 ve sonrası göç ve kentleşme	Kırsaldan kentlere göç ile birlikte gecekondulaşmanın başlaması.
775 Sayılı (1966) Gecekondu Yasası	Gecekondu ıslah bölgesi ilân edilmesi.
1975 ve sonrası sanayinin gelişmesi ve gecekondulaşmanın artması	Yapılaşmanın yoğunlaşması ve gecekonduların apartmanlara dönüşmesi
1980 ve sonrası	İstanbul Çevre Yolu’nun yapılmasıyla birlikte yol çevresindeki yapı sayısının artması ve yapılaşmanın tamamlanması
2981 Sayılı (1984) İmar Affı	Gecekonduların yasallaştırılması çalışmaları ve tapu tahsis belgelerinin verilmesi
1999 Marmara Depremi sonrası	Bölgedeki gecekonduların depreme karşı dayanıksız olması, yapıların sağlıksız ve kullanımının risk oluşturması nedeniyle kentsel dönüşüme yönelik çalışmaların başlaması

**Kaynak:** Özdemir, G. G. [27]

## 4.2 Fikirtepe’de Kentsel Dönüşüm Öncesi Mekân Organizasyonu

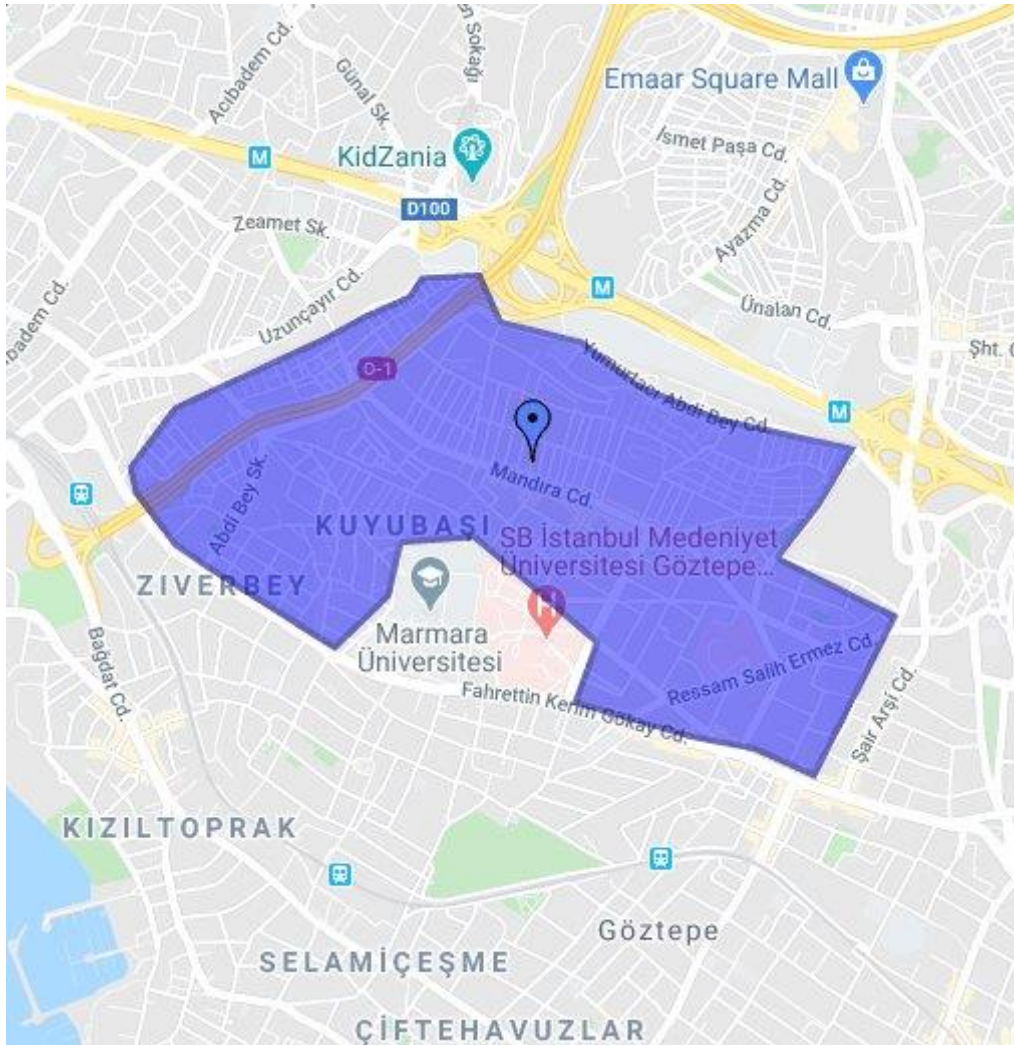
Fikirtepe’de, kentsel dönüşüm öncesinde ticaret ve konut alanlarının birlikte yer aldığı, üç mahalleden oluşan bir yerleşme söz konusu olmuştur. Özellikle gecekondu tipi evlerin yoğun olduğu bu alanda alt yapı ve üst yapı ile ilgili sorunların yanı sıra binalar da deprem açısından tehlike oluşturmuştur.

### 4.2.1 Konumu

Kentsel dönüşüm projesi olarak belirlenen Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim Mahalleleri buldukları konum açısından önemli etkilere sahiptir. Bölgenin kuzeyinde yer alan E-5 Karayolu ve bu karayolunun Kadıköy, TEM Otoyolu bağlantılarını oluşturan Göztepe ve Uzunçayır Kavşakları, Fikirtepe’nin ulaşım açısından cazip durumda görülmesini sağlamıştır. Aynı zamanda bu ulaşım olanakları bölgenin çevresinde yer alan önemli merkezlere ve iş alanlarına ulaşılabilirliğini de etkilemiştir. Bölgenin güneyinde yer alan Fahrettin Kerim Gökay Caddesi; Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü, Göztepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi gibi Kadıköy’ün önemli sosyal ve kültürel alanlarına ulaşım açısından önemli olmaktadır. Bölgenin batısında bulunan Uzunçayır



Caddesi bölgenin toplu taşıma ulaşım olanaklarının merkezi konumundadır. Metro ve metrobüs hatlarının duraklarının yer aldığı Uzunçayır'da, yer altı geçitleri ile Fikirtepe'nin farklı noktalarına geçişler sağlanmaktadır. Bölgenin bir diğer önemli özelliği güçlü bir topografyaya sahip olmasıdır. Alanda yükselti Mandıra Caddesi'nden başlayarak Göztepe Kavşağı'na doğru yükselmektedir. Yükseltinin en fazla olduğu alanlarda kot 59 metreye ulaşmaktadır. Bu alan ile E-5 Karayolunun geçtiği alanın kuzeyi arasındaki yükseklik farkı 29 metreyi bulmaktadır. Dumlupınar, Fikirtepe ve Merdivenköy'ün Göztepe kavşağı kısmında yükselti, hafif tepecikler oluşturmaktadır. Fikirtepe, Dumlupınar ve Merdivenköy mahallelerinin kuzeyi ise eğimin en yüksek olduğu bölgedir. Fikirtepe'nin sahip olduğu bu topografya yapısı alana, karayolu boyunca önemli bir konum ve deniz manzarası avantajı özelliği sağlamıştır [28].



Şekil 4.4: Fikirtepe'nin Konumu [29]

#### 4.2.2 Ticaret ve konut alanları

Kentsel dönüşüm süreci öncesine kadar Fikirtepe, üç mahalleden oluşan 132 hektarlık alanıyla sadece evlerden oluşan bir yerleşim alanı olmayıp kendine yetebilen bir ekonomiye de sahip olmuştur. Bölgede farklı büyüklüklerdeki tekstil, mobilya ve yiyecek üretme atölyeleri, çeşitli dükkânlar, düğün salonları, lokantalar, pastaneler, kuyumcular gibi çok sayıda ticari işletme yer almıştır. Bölgenin E-5 Karayoluna bakan kısmında yer alan çok katlı binaların alt katlarında oto tamir ve yedek parça işletmeleri faaliyet göstermiştir. Daha sonra bu işletmeler Bostancı Oto Sanayi Sitesi'ne taşınmıştır. Bölgede yaşayan nüfusun önemli geçim kaynağını bu küçük ölçekli işletmeler oluşturmuştur [25].



Şekil 4.5: Fikirtepe Doluluk-Boşluk Analizi [26]

Fikirtepe kentsel Dönüşüm Projesi öncesi mevcut arazinin kullanımı ve doluluk-boşluk analizleri değerlendirildiğinde, 10.835 adet dolu hane, 1.139 adet ticarethane, 1.424 adet toplam ticarethane ve 529 adet küçük sanayi biriminin olduğu görülmektedir. Fikirtepe kentsel doku tipolojisi Kadıköy'den farklı olarak bitişik nizamda yapılmış 2-3 katlı yapılardan oluşmaktadır. Bölgede bulunan 16.000 hanede yaşayan kişi sayısı 50.000 olarak tespit edilmiştir. Ortalama hane

halkı büyüklüğü ise 3.25'tir. Kişi başı konut büyüklüğü 25.81 m<sup>2</sup>, ortalama yoğunluk ise 510 kişi/ha olarak hesaplanmıştır [26].

#### 4.2.3 Sosyal ve kültürel alanlar

Fikirtepe bulunduğu konum itibariyle Kadıköy merkezli sosyal ve kültürel alanlara kolay ulaşılabilir bir noktada yer almaktadır. E-5 Karayolu üzerinden çeşitli AVM ve kültür merkezlerine ulaşılabilceği gibi Fahrettin Kerim Gökay Caddesi diğer bilinen adıyla minibüs caddesi ile de çevre merkezlere ulaşabilmektedir. Fikirtepe çevresinde yer alan eğitim kurumları içerisinde en önemlisi 1966'da kurulan Atatürk Eğitim Enstitüsü çevresine yapılan ek binalarla faaliyet gösteren Marmara Üniversitesi Fikirtepe, sonradan değişen adıyla Göztepe Kampüsü'dür. Kampüs civarında Avrupa Birliği Enstitüsü ve Atatürk Fen Lisesi'nden başka, Mehmed Bayezid Anadolu Lisesi, Hüseyin Ayaz Ortaokulu, İnönü İlköğretim Okulu, 29 Ekim İlkokulu Fikirtepe çevresindeki eğitim kurumlarıdır. Bölgenin E-5'e bakan tarafında bulunan alana, daha önce Devlet Malzeme Ofisi'ne ait olan taşınmazların 2015 yılında İstanbul Medeniyet Üniversitesi'ne bedelsiz olarak devredilmesiyle birlikte üniversitenin güney yerleşkesi yapılmıştır.



**Şekil 4.6:** Devredilen Devlet Malzeme Ofisi Göztepe Binası [30]





**Şekil 4.7:** İstanbul Medeniyet Üniversitesi Güney Yerleşkesi [31]

1998 yılında Fenerbahçe Spor Kulübü tarafından, Yumurtacı Abdi Bey Caddesi'nde faaliyete başlayan Fenerbahçe Fikirtepe Tesisleri; futbol sahası büyüklüğündeki suni çim sahası, izleyici tribünü ile bölgedeki tek spor alanı olarak yer almaktadır.



**Şekil 4.8:** Fenerbahçe Fikirtepe Tesisleri [32]



Bölgenin çevresinde yer alan başlıca toplantı ve sanatsal etkinlik alanları ise Kadıköy Belediyesi Evlendirme Dairesi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi ve Halis Kurtça Çocuk Kültür Merkezi'dir. Marmara Üniversitesi Göztepe yerleşkesinde yer alan V. Murad'a ait olduğu bilinen av köşkü zaman içinde yıkılmış geriye sadece hamama ait kalıntılar kalmıştır.

Tarihi Av Köşkü ve çevresindeki alan 19. yüzyılda Fikirtepe'deki tek yerleşim yerlerinden olma özelliğine sahiptir. Av Köşkü Hamamı'nın restorasyonuna 2014 yılında başlanmıştır. 2017 yılında tamamlanan restorasyon çalışmaları ile tarihi taş yapının duvarları sıva, zemini parke, tavanı ise camla kaplanarak yapıya farklı bir görünüm kazandırılmıştır.



**Şekil 4.9:** Tarihi V. Murad Av Köşkü Hamamı Restorasyon Öncesi ve Sonrası [33]

## **5. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ UYGULAMASI**

### **5.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanı**

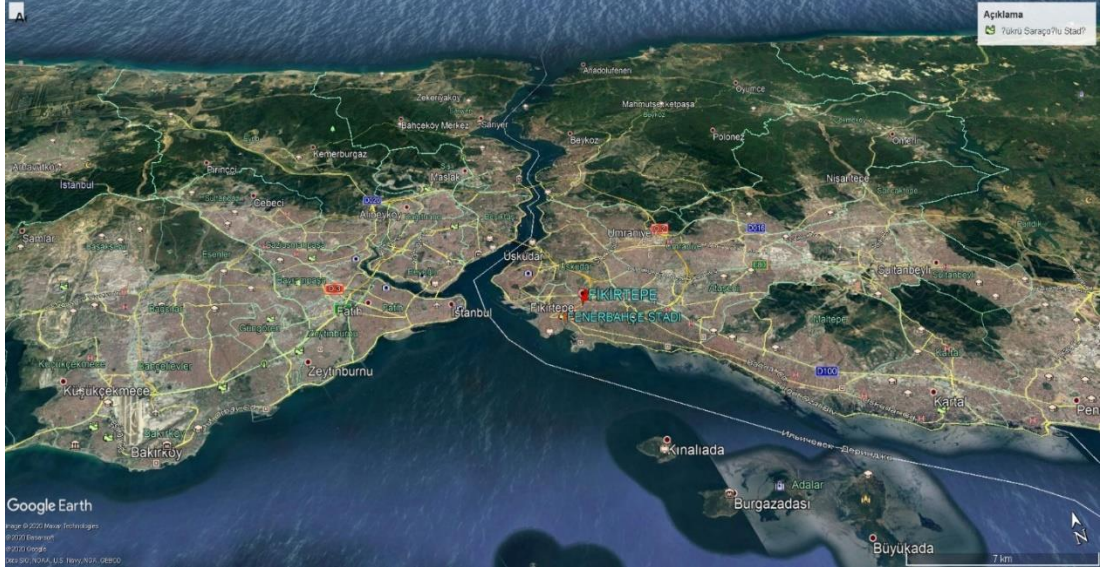
Kentsel dönüşüm uygulamaları ile amaçlanan temel konu, uygulama yapılacak alan ya da bölgenin zaman içerisinde yer alan yapı stoklarının zaman içerisinde eskimesi, yıpranması, kullanım özelliğini yitirmesi gibi nedenlere bağlı olarak kullanılamaz duruma gelmesi ve kullanıcıların can güvenliğini tehdit etmesine neden olmasıyla bu yapıların yenilenmesinin sağlanmasıdır. Bu yenileme çalışmaları, yapıların yerinde iyileştirilmesi şeklinde olabileceği gibi mevcut yapıların tamamen yıkılıp yerine yenilerinin yapılması şeklinde de olabilmektedir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi başlangıcında, bu alandaki yapıların fiziksel olarak yıpranmış olması, bölgede yaşayan nüfusun sayısal olarak artışına karşın yaşam alanlarının ihtiyaçları karşılamada yetersiz kalması ve bölgenin sosyal ve ekonomik açıdan bozulmaya başlaması gibi nedenler öne sürülmüştür. Uzun yıllar süren ve çok sayıda yasal düzenleme ile tartışmalı bir dönüşüm projesi olarak kabul edilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi; Fikirtepe, Merdivenköy, Dumlupınar ve Eğitim Mahallesi olmak üzere dört mahalleyi kapsayan geniş bir dönüşüm projesidir.

Kuzeyde E-5 Otoyolu, güneyde Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, doğuda Merdivenköy ve batıda Uzunçayır Caddesi ile çevrili olan alan, fiziki ve ekonomik ayrıcalıkları ile yatırımcılar açısından cazip bir konuma sahiptir. Otoyol ve bağlantı yollarının kesişim noktasında olması ve kent merkezi ile ticari alanlara kolay ulaşılabilir durumda olmasının yanı sıra bölgeye yapılacak yatırım sonrasında yeni iş ve konut alanlarının oluşturulması sonucu bölgenin sosyal ve ekonomik çehresinin de değişecek olması dönüşümün yapılmasını destekleyen nedenleri oluşturmuştur.

Diğer yandan bölgede varlığını sürdüren çarpık yapılaşma ve gecekondular tarzı yapıların sağlıklı bir durumda olması, deprem riski taşıyan bu yapılarda

yaşayanların can güvenliğinin bulunmaması, bu bölgedeki yapıların yıkılarak yerine yenilerinin yapılmasının gerekli olduğu gibi nedenler de projenin ilerleyen aşamalarında gündeme getirilerek proje zorunlu bir hâle getirilmiştir [27].



**Şekil 5.1:** Fikirtepe'nin İstanbul İçindeki Konumu [29]

## 5.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile İlgili Yasal Düzenlemeler

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin tarihsel süreci içerisindeki en önemli yasal düzenleme, 1998 yılında Kadıköy ilçesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar plânının hazırlanmasıdır. Hazırlanan bu plânla ilgili yapılan itirazlar neticesinde 2005 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yeniden düzenlenerek 1/5000 ölçekli yeni Nazım İmar Plânı onaylanmıştır. Bu plân kapsamında Fikirtepe Mahallesi'nin tamamı ve Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahalleleri'nin bir kısmı “Özel Proje Alanı” olarak ilân edilmiştir. Daha sonra 2007 yılında yapılan bir düzenleme ile alana “Kentsel Dönüşüm Alanı” ifadesi eklenmiştir [34].

Nazım İmar Plânı sonrasında Kadıköy Belediyesi tarafından düzenlenmesi gereken Uygulama İmar Plânı, altı yıl boyunca oluşturulamamış olması nedeniyle 2011 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plânı ilke ve prensipleri doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plânı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenmiştir. Düzenlemenin ardından, başta Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği olmak üzere çok

sayıda sivil toplum kuruluğu Uygulama İmar Plânı'nın iptali istemiyle dava açmışlardır. Dava 2013 yılında sonuçlanmış ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu gerekçesiyle Uygulama İmar Plânı'nın iptaline karar verilmiştir [34].



**Şekil 5.2:** Fikirtepe’de Eski Evler [35]

Ancak dava süreci devam ederken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Fikirtepe bölgesi riskli alan ilân edilmiş ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Fikirtepe 31.5.2013 tarihinde 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanlar” kanunu kapsamına alınmıştır. Bu tarih itibariyle Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi “isteğe bağlı” bir dönüşüm olmaktan çıkarak “zorunlu” bir kentsel dönüşüm uygulaması durumuna gelmiştir [34].



### 5.2.1 Nüfus, arazi kullanımı ve yapılaşmaya yönelik düzenlemeler

2011 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama Plânı ile bölgede 2,07 olan emsal imar hakkı iki katına çıkarılarak 4,14 olarak belirlenmiş ve yükseklik sınırlaması kaldırılmıştır. Bu durum bölgede yaşayan hak sahiplerinin evlerinin değerinin üzerinde bir bedelle dönüşüme girmesi ve karşılığında lüks daireler olarak geri dönmesi olarak algılanmıştır. Özel sektörün katılımını da teşvik etmek amacıyla belirlenen bu yüksek imar hakkı çok sayıda yüklenici firmanın bölgeye girmesine ve kendi projeleri için arsa toplamaya başlamasına neden olmuştur [34].



**Şekil 5.3:** Aynı Yapı Adasında İki Farklı Firmayla Anlaşan Hak Sahipleri [36]

Belirlenen emsaller parsel ve ada bazında farklılık gösterdiği için tüm arsa sahipleri bu avantajlardan faydalanamamıştır. Ada bazında yapılacak dönüşümlerin daha yüksek emsale sahip olması nedeniyle yatırımcı firmalar parselleri birleştirme yoluna gitmiştir. Ancak bu kez de aynı sözleşme metnine bağlı hak sahiplerinin farklı kazanımlarının olması, büyük parsel sahiplerinin arsasının karşılığında 3-4 daire alabilecek durumda olmasına rağmen küçük parsel sahiplerinin neredeyse hiç pay alamayacak durumda olması sözleşmelerin imzalanmasında fikir birliğini sağlanmasını zorlaştırmıştır. Dönüşüm tüm hak sahiplerinin onayının alınmış olması koşuluna bağlanmış olması sürecin uzamasına neden olmuştur. Arsa sahiplerinin kendi arasında anlaşamaması bölgenin sosyal yaşantısında da olumsuz sonuçlara neden olmuştur. Diğer

yandan yatırımcılar ile hak sahipleri arasındaki uyuşmazlıkların çözümünde kamunun taraf olmaması, hak sahiplerinin yatırımcıların güvenilirliğini sorgulamalarına neden olmuştur. Nitekim bu süreç içerisinde “Çantacı Müteahhit” olarak adlandırılan kişiler, hak sahipleriyle yaptığı anlaşmalarla tapularını alıp işi büyük firmalara devrederek ortadan kaybolmuştur [34].



**Şekil 5.4:** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Öncesi [37]

İmar plânında belirtilen bina yükseklikleri ile ilgili olarak kademeli imar artış izni, kentin görselini olumsuz etkilemesi nedeniyle itirazlara konu olmuştur. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesi, yapılan değerlendirmeler sonucunda 80 metre (27 kat) hakkının devam etmesi yönünde karar almıştır [34].



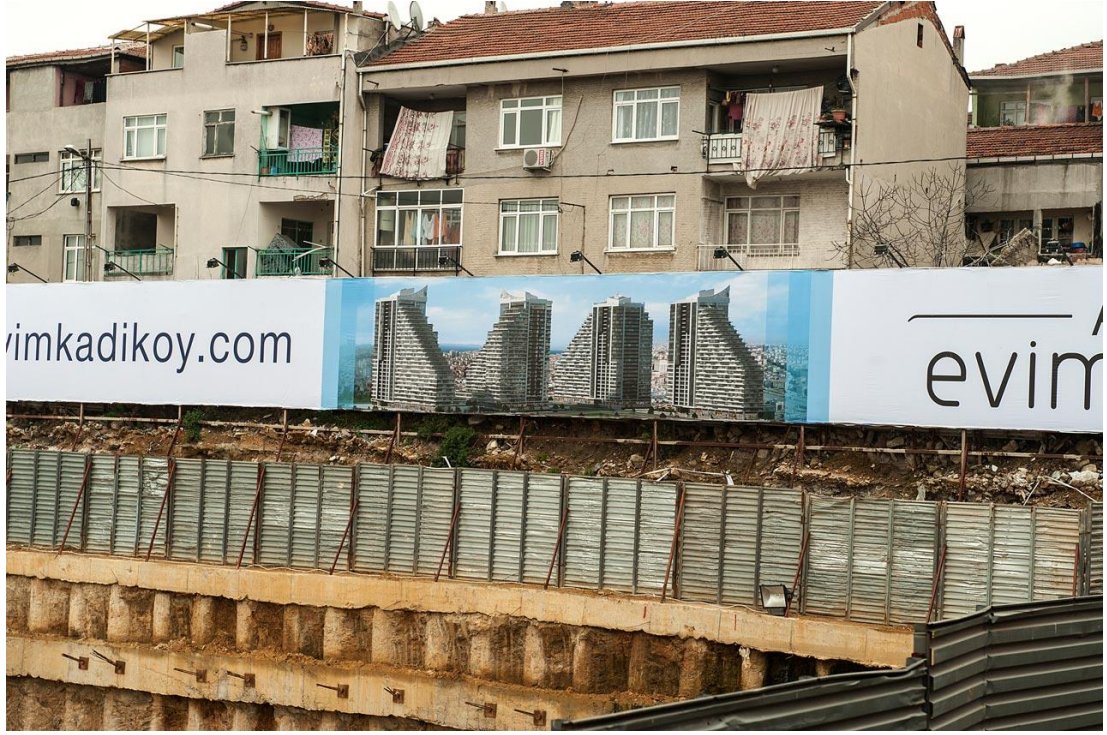
**Şekil 5.5:** Fikirtepe’de Yükselen Yapılar [38]

Uygulama Planı'nda dikkat çekici bir diğer önemli konu da nüfus yoğunluğu ile ilgili yapılan düzenlemedir. Kentsel dönüşüm öncesi yaklaşık 50.000 kişi nüfusu bulunan Fikirtepe'nin, proje ile birlikte 4 milyon metrekare inşaat alanı üzerinde, yaklaşık 140.000 kişinin yaşadığı, 60.000 kişinin çalıştığı bir kente dönüşmesi plânlanmıştır. Nüfusa yönelik plânlanan artışa karşın, yol, yeşil alan ve diğer donatı alanları için bir artış plânlanmamış olması ve bölgenin yüksek emsal ve yoğunlukla dönüşüme açılmış olması itirazlara neden olmuştur. Plân hakkında, Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği öncülüğünde dava açılarak, şehircilik ve kamu yararıyla çeliştiği iddiasıyla iptali istenmiştir. Kısa süreliğine askıya alınan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, 2013 yılında afet riski taşıdığı gerekçesiyle 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanlar" kanunu kapsamına alınarak zorunlu bir dönüşüm projesi olarak uygulamaya geçilmiştir [34].



**Şekil 5.6:** Fikirtepe Proje Öncesi Görünüm [39]





Şekil 5.7: Fikirtepe Proje Alanları [39]

### 5.2.2 Sosyal altyapı alanlarına yönelik düzenlemeler

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 2011 tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama Plânı içerisinde, sosyal altyapı ve donatılarla ilgili olarak sınırları net bir çerçeve çizilmemiştir. Plân kapsamında, alandaki yapılaşma yoğunluğu ve kentsel sosyal donatı alanlarının yeterli olmadığı belirtilerek sağlıklı konut alanlarının yeni donatılarla destekleneceği belirtilmiştir.

Bu amaçla, yapı adasını oluşturan parsellerden %20 oranında pay verilerek, bu alanların park, yeşil alan, kreş, anaokulu, ilköğretim okulu, dini tesis, Aile Sağlık Merkezi gibi kamu alanları kullanılması gerektiği düzenlenmiştir. Diğer bir ifadeyle, imar planı parsel sahiplerinin %20'lik pay ayırmalarını istemiş ancak bunu hangi donatı için ve ne şekilde kullanılacağını düzenlememiştir. Yatırımcılar bu belirsizlikten faydalanarak, parsel tamamı içerisinde önce konut alanlarının mimari projelerini düzenlemiş, sonrasında kentsel planlama açısından uygun olmayan, parselde kullanılmamış, artık durumda kalan kısımları, hangi amaçla kullanılacağı belirtilmeksizin sosyal altyapı alanı olarak ayırmışlardır.



Böylece, kentsel plânlama açısından fonksiyon alanı yer seçim kriterleri ve plânlama ilkeleri göz ardı edilerek, parselden ayrılacak sosyal altyapı alanı %20 sınırında kalmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. Maddesi ile açıklanan, sosyal alan ve donatılarla ilgili hükmüne de aykırı davranılmıştır [27].



Şekil 5.8: Fikirtepe Proje Alanından Bir Görüntü [39]

### 5.2.3 Riskli alan ilanı sonrasında nüfus, arazi kullanımı ve yapılaşmaya yönelik düzenlemeler

Bölgenin afet riskli alan ilân edilmesinin ardından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plânı ile 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plânı yeniden düzenlenmiştir. 2013 yılında onaylanan bu yeni plân kapsamında, önceki plânla ilgili aksaklık ve sorunlarla ilgili düzenleme ve iyileştirmeler yapılmıştır. Ancak ilk imar plânı ile verilmiş olan hakların bağlayıcılığının devam etmesi nedeniyle kademeli emsal artış olanakları korunmuştur [27].



**Şekil 5.9:** Fikirtepe’de Sorunlar Devam Ederken [39]

Emsal nedeniyle oluşabilecek yoğun yapılaşmanın etkilerinin azaltılabilmesi amacıyla, 2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın talebi doğrultusunda, Kentsel Strateji ve KCAP ortaklığıyla Fikirtepe Kentsel Tasarım Çerçevesi hazırlanmıştır. Böylece, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nin dönüşüm alanına ilişkin kentsel tasarımına yönelik bir kurgu oluşturulmuştur. Buna göre [27]:

- İmar plânlarında, yeni imar plânıyla %20’den %25’e çıkartılan donatı alanlarının nerede ve hangi fonksiyonlara sahip olacağı belirlenmiştir.
- Yapı adaları özelinde üretilecek projelerin birbiri ile uyumluluğunun sağlanması amacıyla, imar plânlarında yapılaşma koşulu olarak öngörülen 26 kat uygulaması, farklı model ve tasarımlarla ve farklı kat yüksekliği ile mekânda hareket sağlayacak biçimde düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Proje alanında topografyanın en yüksek kot noktası olan hat üzerinde “prestij aksı” olarak tanımlanan, ticari birim ve donatıların yoğun olduğu yeni bir merkez alanı tanımlanmıştır.
- Prestij aksına ve metro duraklarına erişimin artırılması için dairesel tramvay

hattı finükiler sistem kurgulanarak ulaşım alternatiflerinde kolaylık ve çeşitliliğin yaratılmasına çalışılmıştır.



**Şekil 5.10:** Fikirtepe Doğal Yapısı Kot Farkı [40]

Ancak tüm bu kentsel tasarıma yönelik çerçeve, kâğıt üzerinde sadece kurgu olarak kalmış uygulamaya konulamamıştır. Uygulama imar plânında yapılan ekleme ile yapı adalarının donatı için ayıracakları alan %25 olarak belirlenmiş ancak bu alanın nerede, nasıl ve hangi sosyal donatı uygulaması için kullanılacağına kararı bakanlığının ruhsat aşamasında belirleyeceği belirtilmiştir.

Bu düzenleme, kentsel dönüşümün kentsel tasarım açısından bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak, sosyal alanların bütün üzerinden plânlanması yerine parsel ada bazlı olarak yatırımcıların proje ruhsat aşamasında bireysel olarak sosyal donatı alanlarını onaylatmasına neden olmuştur. Böylece, proje alanında plânlanan muhtemel nüfusun ihtiyaçlarına hizmet edecek sosyal altyapı alanlarının, inşaat firmalarının proje konseptlerine uygun olacak biçimde, projelerin satışını artıracak fonksiyonlar olarak kullanılmasının önü açılmıştır [27].





**Şekil 5.11:** Fikirtepe’de Tasarlanan Projelerden Biri [41]



**Şekil 5.12:** Bir Projeye Ait Sosyal Alan Tasarımı [42]

6306 sayılı kanun kapsamında düzenlenen yeni uygulama imar plânında, hak sahipleri ile yatırımcılar arasında %100 anlaşma sağlanması şartı kaldırılarak 2/3 çoğunluk onayı yeterli görülmüştür. Kanuna göre ada ve parsel bazında hak sahiplerinin 2/3’ünün katılımı, dönüşümün başlaması için yeterli görülmüştür.

Ancak uygulamada bunun gerçekleşmesi mümkün olamamıştır. Hak sahipleri arasında çıkan anlaşmazlıklar, yatırımcıların farklı hak sahipleriyle farklı anlaşmalar yapmış olması ve hak sahiplerinin daha fazla getiri teklif eden yatırımcıları seçme eğilimleri gibi nedenlerle bazı alanların dönüşümünde uzlaşma sağlanamamıştır. Hatta 31 dönümlük arazi içerisinde tüm hak sahiplerinin onayı olmasına rağmen adanın ortasında bulunan yapının, sahibinin sözleşmeyi reddetmesi ve anlaşmayı kabul etmemesi nedeniyle bu alanda çalışmalar yarım kalmıştır [27].



**Şekil 5.13:** Sözleşmeyi İmzalamayan Tek Ev [39]

Bu bina sahibinin direnişi yaklaşık üç yıl kadar sürmüş ve Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin bir dönemler simgesi durumuna gelmiştir. Bakanlık tarafından 1/3'lük kısım ile ilgili yapılan düzenlemeyle, hak sahiplerinin 2/3'lük kısmının onay vermesine rağmen dönüşüm çalışmalarına başlanmayan projeler için acele kamulaştırma işlemleri başlamıştır. Onay vermeyen hak sahiplerine 15 gün süre verilerek yapıların boşaltılması istenmiştir. Böylece Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ilk kamulaştırma işlemleri başlamıştır [27].





**Şekil 5.14:** Tek Ev ve Çevresi [43]

Diğer yandan da %100 onayla dönüşüme başlayabilecek aşamaya gelen projelerin ruhsatları verilerek yıkım ve temel atma çalışmaları başlamıştır [27].



**Şekil 5.15:** Yıkım Çalışmaları [44]

Toplam 150 hektar büyüklüğünde ve 4500 parselden oluşan Fikirtepe Dönüşüm alanında, parsellerin birleştirilmesiyle hak sahipleri, kendi aralarında anlaşmalar yaparak toplu imza, kontratlar ya da ön sözleşmeler ile dönüşümün hızlanmasına katkı sağlamıştır. Hak sahiplerinin anlaşma yoluna gitmelerinde, parsellerin birleşmesi durumunda emsalin dörde çıkarılması ve yükseklik

sınırının kaldırılması sonucu, 200 metrekarelik bir arsa karşılığında yeni yapılacak yapılardan 6 daire sahibi olma hakkının tanınmış olması da etkili olmuştur. Diğer yandan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili hukuki yolla sorunlarını çözemeyen, yatırımcılar tarafından ekonomik açıdan zarara uğrayan ya da mevcut proje uygulamaları ile ilgili güvensizlik duyan bir grup hak sahibi, çevre inşaatlar başlamış olmasına rağmen evlerini boşaltmamakta direnmiştir. Bir süre bölgede yapım ve yıkım işleri birlikte sürdürülmüştür [48].



**Şekil 5.16:** İnşaat ve Yıkım Bir Arada [45]

Projeleri tamamlanan, Renovia İstanbul (Vartaş-AG Ortaklığı), Brooklyn Park (Selimoğlu-Pana Ortaklığı), ŞUA (Selimoğlu-Vartaş-Rochel Ortaklığı), Concord İstanbul (Teknik Yapı), Evim Kadıköy (ANKA Yapı), İstanbul 216 (Baysaş İnşaat), KentPlus Kadıköy (Emay İnşaat), Ekşioğlu Yapı, Dumankaya, Güral İnşaat, Erkan Group, Sefa İnşaat ve Nuhoğlu gibi firmalar bölgede çalışmalarını hızlandırmıştır.

Firmalar yaptıkları reklam çalışmalarında, bölgenin yaşam kalitesini artıracak, sosyal ve konforlu yaşam alanları ile Fikirtepe'nin çehresini değiştireceklerinin vurgulamışlardır. Bu değişimin sadece yapıların görsel ve fiziksel özellikleri ile değil çevre, manzara ve mekânsal kurgulanması ile Fikirtepe'nin İstanbul'un yeni merkezi konumuna geleceği belirtilmiştir. Diğer yandan hak sahipleriyle uzlaşma sürecini hızlıca yaparak ruhsatlarını alabilen firmalar, yıkım ve temel atma çalışmalarına başlayabilmiştir [48].

2014 yılında yapı ruhsatını alan ilk firma olan Anka Yapı, Evim Kadıköy projesi için çalışmalarına kısa sürede başlamıştır. Ancak kısa bir süre sonra maddi yetersizlikler nedeniyle iflas erteleme ve ardından kayyuma devredilme süreçleriyle, proje yıllarca tamamlanamamıştır [46].



**Şekil 5.17:** İlk Ruhsat Alan Firmalardan Biri [47]

Dönüşüm çalışmaları sırasında, 16 parseli kapsayan alanda başlatılan yıkım çalışmaları, dokuz bin yıllık Fikirtepe Höyük alanına denk gelmesi nedeniyle durmuştur. Daha önce 2010 yılında İstanbul 5 Numaralı Koruma Kurulu tarafından bu bölge SİT Alanı olarak ilan edilmiş ancak çalışmalar sırasında bu durum göz ardı edilmiştir. Şehir Planlama Müdürlüğü'nce, Belediye Meclisi'ne alanın SİT Alanı olduğunun yazı ile bildirilmesi Höyüğün de içinde bulunduğu 16 parsel, yüksek imar izni kapsamında çıkartılmıştır. Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında mevcut plân notu; "III. Derece Arkeolojik Sit Alanında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından onaylanacak koruma amaçlı nazım imar planı uyarınca uygulama yapılacaktır" şeklinde düzenlenmiştir [48].

#### **5.2.4 Riskli alan ilanı sonrasında sosyal altyapı alanlarına yönelik düzenlemeler**

Riskli alan ilanının ardından, 26.06.2014 yılında yeni bir düzenleme yapılarak bu kez de proje başladığından beri önemli bir sorun teşkil eden sosyal altyapı alanlarının terk ve tescil esasları belirlenmiştir. İlgili değişiklikle, ayrılacak olan donatı alanlarının kamuya bedelsiz terk edileceği ve hazineye tescil edileceği belirtilmiştir. Yine 6306 sayılı Kanun kapsamında, Çevre ve Şehircilik



Bakanlığı'na; taşınmazların satın alınması, kullanılması, taşınmazın mülkiyetinin alınması, imar ve mülkiyet hakkının korunması ya da devredilmesi ile kamu ve özel sektör işbirlikleri konularında yetkiler tanınmıştır. Bu yetkilerle Bakanlık; bölgede yapılacak sosyal altyapı uygulamalarının işlevini, uygulama biçimini, kullanım özelliklerini değiştirme ya da onaylama ayrıca farklı kurum ve kuruluşların istek ve ihtiyaçlar doğrultusunda oluşabilecek taleplerin uygulanmasının yolu açılmıştır [27].



**Şekil 5.18:** Fikirtepe Kazı Çalışmaları Yapılan Bir Alan [49]

Sosyal altyapı düzenlemeleri ile ilgili bir diğer önemli gelişme ise 19.01.2016 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Olur'u ile sosyal altyapı alanlarının proje içindeki dağılımlarının anahtar paftaya göre belirlenmesinin onaylanmasıdır. Bu düzenleme ile 2011 yılında sadece oransal olarak belirlenmiş olan sosyal altyapı ve donatı alanlarının bu kez hangi fonksiyonlarla ve hangi alanlarda yer alacağı netleşmiştir. Ancak, imar planının onaylanmasından bu düzenleme tarihine kadar geçen beş yıl içerisinde pek çok projenin tamamlanmış olması, söz konusu alanların dağılımlarında yönlendirici olmuş ve Fikirtepe Master Plan adı verilen bu pafta 2013 yılındaki kentsel tasarım projesi esas alınarak hazırlanmıştır [27].



**Şekil 5.19:** Fikirtepe Master Plan Anahtar Pafta [50]



**Şekil 5.20:** Fikirtepe Altyapı Çalışmaları [51]

Projenin başlamasıyla birlikte alanda çalışmalara başlayan firmalardan bazılarının zamanla ekonomik sorunlar yaşamaları ve çalışmaların durma noktasına gelmesi nedeniyle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası A.Ş. ile KİPTAŞ arasında 24.10.2016 tarihinde bir protokol düzenlenmiştir. 6306 sayılı Kanun kapsamında ilân edilen Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanları ile



Riskli Yapıların bulunduğu yerlerde yapılacak uygulamalara ilişkin işbirliği çerçevesinde düzenlenen bu protokol ile kamu kurumları yüklenici firmaların projelerinin devamını sağlayan, dolayısıyla sürecin taraflarından biri olarak söz konusu rantın paydaşlarından biri olmuştur [27].

Dönüşüm sürecinin başında sadece özel sektör ile hak sahiplerini buluşturan ve aralarındaki anlaşmazlıkların çözümünde taraf olmayan, daha sonrasında ortaya çıkan sorunlara anlık müdahaleler ve yasal düzenlemelerle geçici çözümler geliştiren kamu, bu son düzenleme ile birlikte kent toprağı üzerinde gerçekleştirilen rant odaklı bir değişim ve dönüşüm sürecinin öncüsü ve paydaşı durumuna gelmiştir [27].



**Şekil 5.21:** Fikirtepe’de Yarım Kalan Projelerden Biri [52]

## **6. FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN MEKÂN ORGANİZASYONU AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun alınan kararlar ve 73.maddesi gereğince, İstanbul'da gerekli görülen alanlar kentsel dönüşüm uygulanmaya başlamıştır. Bu kapsamda Fikirtepe çok kapsamlı ve pek çok organizasyonu içinde barındıran çalışma alanıdır.

### **6.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Mekân Organizasyonu**

Çalışma alanı, İstanbul kentindeki bölgesel ulaşımı sağlayan ana aksların içerisinde yer almaktadır. Bu sebepten organizasyonu etkileyen çekirdek unsur Fikirtepe'deki yolların şehrin dolaşımını sağlayacak şekilde şehre kazandırmak hedeflenip ve bu bölgeyi İstanbul'un yeni yıldızı haline getirecek mega projeler düşünülmüştür.

#### **6.1.1 Proje imar planının genel hükümleri**

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının genel hükümleri şu şekilde sıralanmıştır [26]:

- Planlama alan sınırı, 6306 kanun kapsamına alınmasıyla birlikte “riskli alan” ibaresiyle tanımlanmıştır.
- Riskli alan sınırlaması dâhilinde düzenleme öncesinde belirlenmiş olan donatı alanlarına ilişkin anahtar pafta dağılımı değiştirilmeden uygulanmaya devam edilmiştir.
- Tamamı yolda kalan parsellerle ilgili kurumun lehine olacak şekilde bedelsiz devir yolu ya da yanındaki ada ile uyumlu bir yapılanma olacak şekilde uygulamaya konu edilecektir.
- Yapı adası, imar planındaki trafik yollarıyla çevrelenmiş alanı kapsamaktadır.
- Kentsel tasarım projesinin uygulaması önceden belirlenmiş olan anahtar

paftaya uygun olarak İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğü tarafından yürütülecektir.

- Kamu donatı alanları içerisindeki mevcut yapılar için; imar istikametleri içerisinde kalmaları koşulu ile bahçe mesafesi aranmayacaktır.
- Tüm yapılaşmalar için kot alınacak nokta, vaziyet planları, cephe uygulamaları, çevre ve peyzaj düzenlemeleri mimari ruhsat projelerine uygun olarak yapılacaktır.
- Planlanan alan içerisindeki mimari yapılaşmada esneklik sağlanması amacıyla alan içinde kalan yapı adalarının yapı nizamları, çekme mesafeleri, kat ve bina yükseklikleri, blokların ebatları ve bloklar arası mesafeler yine mimari ruhsat projesine uygun olarak belirlenecektir.
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile korunması gereken kültür ve tabiat varlıkları olarak tescili yapılan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerin korunmasında, bölge kurulunun kararları esas alınacaktır.
- Tüm yapı alanlarında geçerli olmak üzere, binanın oturduğu saha dışında kalan alanda her 25 m<sup>2</sup>'lik alan için bir ağaç dikilecektir.
- Açığa çıkan bodrum katları, taban alanlarını aşmaması koşuluyla iskân edilebilecektir.
- Plânlama alanı içerisindeki tüm uygulamalarda her bir bağımsız birim için en az bir otoparkın bodrum katında yer alması gerekmektedir. Brüt alanı 100 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olan birimlerde iki otopark alanı ayrılacaktır.
- Mevcut haritada yer alan mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında uyumsuzluk oluşması hâlinde, imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.
- İnşaatların yapımı aşamasında hazırlanacak olan ayrıntılı zemin etüt raporları onaylanmadan, parseller bazında uygulama yapılmaya başlanamaz.
- Plânda belirtilen ulaşım akslarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi uygun görüşlerine göre İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygulama yapılacaktır.

- İSKİ dere koruma bandında kalan alanlarda İSKİ Yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanı içerisindeki tüm yapılarda plan; fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılacaktır.
- 5378 sayılı Engelliler Hakkındaki Kanun ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik alt yapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standartlarına uygun olarak düzenleme yapılacaktır.
- Bisiklet kullanımına yönelik yaygınlaştırma çalışmaları ve bisiklet yolları yapımı ile ilgili olarak Bisiklet Yolu kılavuzunda belirlenen esaslara uygun çalışmalar yapılacaktır.
- Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi ve benzer yöntemlerle ilgili olarak proje genelinde entegrasyon sağlanacaktır.
- Yapı gruplarına entegre edilmiş olan gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesiyle yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak çevre sulamasında kullanılmasına yönelik önlemler alınacaktır.
- Sürdürülebilir enerji kaynaklarının kullanımında etkinliği ve verimliliği için gerekli önlemler alınacaktır.

### **6.1.2 Parsellere ilişkin özel hükümler**

Uygulama planında yer alan özel hükümler ise şu şekilde sıralanmıştır [26]:

- Yapı adası içinde kalan ve kapanan yollar emsale dâhil değildir.
- Yapıların; otopark, sığınak, yangın merdiveni, asansör boşluğu, yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alanlar ve benzeri alanları emsal hesabına dâhil değildir.
- Planda Konut, Ticaret ve Ticaret-Konut olarak belirlenen alanlarda;
- Büyüklüğü en az 600 m<sup>2</sup> olan parsellerde: E=1,80
- Büyüklüğü 601-1200 m<sup>2</sup> olan parsellerde: E=2,00 ve %15 ilave emsal

- Büyüklüğü 1201-2500 m<sup>2</sup> olan parsellerde: E=2,00 ve %20 ilave emsal
- Büyüklüğü 2501-4000 m<sup>2</sup> olan parsellerde: E=2,00 ve %30 ilave emsal
- Büyüklüğü 4001 m<sup>2</sup> ve daha büyük olan parsellerde: E=2,00 ve %50 ilave emsal
- Yapı adası içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlarda: E=2,00 ve %80 ilave emsal
- Yapı adası oluşturan parsellerde: E=2,00 ve %100 ilave emsal uygulanır.
- TAKS değeri yapı adasında %25 donatı alanı terk edildikten sonra kalan net alan üzerinden hesaplanarak mimari projeye belirlenecektir. TAKS değeri %50'yi aşamaz.
- Konut, Ticaret ve Ticaret-Konut olarak belirlenen alanlarda parsel alanlarının toplamının %25'i kadar donatı alanı ayrılacaktır.
- Planda yer alan donatı alanları kamuya bedelsiz terk edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.
- İlgililerin talebi üzerine yetkililerin görüşlerine başvurularak özel açık ya da katlı otopark yapımına izin verilebilir.

### **6.1.3 Konut ve ticaret alanları**

Uygulama plânının konut ve ticaret alanlarına ilişkin hükümleri şu şekildedir [26]:

- Konut alanlarında Plânlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan kullanımlar yer alabilir.
- Ticaret alanları; ofis, büro, çarşı, sinema salonları, çok katlı mağazalar ve benzer şekillerde yapılar şeklinde uygulanabilir.
- Ticaret-Konut alanlarında; konut kullanımı, ofis, büro, sinema salonları, çok katlı mağaza ve benzeri şekillerde kullanımlar uygulanabilir.
- Ticaret-Konut alanında kalan parseller aynı yapı adasındaki konut alanında kalan parsellerle tevhid edilebilir.

- 15 m ve daha geniş trafik yollarına ve kentsel tasarım projesine göre yol cephesinde ayrılan park alanlarına cepheli binaların zemin katları ve yol veya bu park alanlarına mahreci olan bodrum katları veya bu katlara bağlantılı iskân edilebilen bodrum katları ticaret alanı olarak kullanılabilir.

#### **6.1.4 Donatı alanları**

Uygulama plânında yer alan donatı alanlarına ilişkin düzenlemeler şu şekilde sıralanmıştır [26]:

- Plânlama alanında yer alan kamu eline geçmesi gereken alanlar bilâ bedel terk edilmeden ve kamu eline geçmeden uygulamaya konu edilemez.
- Kentsel tasarım projesi içerisinde ada bütününde yapılacak uygulamalarda donatı alanı belirlenirken proje bütünlüğü dikkate alınacaktır.
- Plânda belirlenen donatı alanlarının (temel eğitim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, dini tesisler, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, spor tesisleri vb.) aynı yapı adasında kalmak, büyüklükleri azaltılmamak şartıyla kentsel tasarım veya mimari avan projesinde farklı bir alana taşınabilir.
- Eğitim tesis alanında, kreş, anaokulu, temel ve orta öğretim tesisi yapılabilir.
- Eğitim tesisleri, dini tesisler, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, spor tesisleri vb. donatı alanlarının bina yüksekliği, bina derinliği gibi özellikleri mimari avan projesine uygun biçimde düzenlenecektir.
- Park, çocuk bahçesi ve spor alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile belirlenen fonksiyonlar uygulanacaktır. Ancak dere koruma bandına ağaçlandırma yapılarak bu alanda hiçbir yapı bulunmayacaktır.

#### **6.1.5 Teknik altyapı alanları**

Uygulama planına göre teknik altyapıya ilişkin hükümler şöyledir;

- Yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırım alanlarına uygulama yeri ve ebatları önceden belirlenmiş olmak kaydıyla trafo ve regülatör yapılabilir.
- Tüm yol ve altyapı bedelleri mülkiyet sahipleri veya yatırımcı/müteahhit firma tarafından karşılanacaktır.



## 6.2 Dönüşümün Mekân Organizasyonu Açısından Değerlendirilmesi

### 6.2.1 Fikirtepe’de kentsel dönüşüm öncesi genel durum

İstanbul’un ilk yerleşim yerlerinden biri olarak kabul edilen Fikirtepe’de, 1950 sonrasında tarımda yaşanan gelişmeler sonrası işlerini kaybeden topraksız tarım işçilerinin büyük kentlere göç etmesiyle birlikte kalabalık ve düzensiz bir yaşam alanı haline gelmeye başlamıştır. İş bulma ümidiyle gelen bu göç dalgasıyla birlikte Fikirtepe’de çayır ve mesire alanı durumundaki bu yerler hızla gecekondulaşma süreci İstanbul’un diğer gecekondulaşma bölgelerinden farklı gelişmiştir. Ayazma, Ayazağa, Güleusu, Sulukule, Tarlabası gibi gecekondulaşma mahallelerinden farklı olarak burada kamu, vakıf ya da hazine arazileri işgal edilmemiştir. Çoğunlukla komisyoncu olarak nitelendirilen kişilerden satın alınan arsa ve araziler ruhsatsız olsa da hukuki olarak kişilerin müstakil tapulu mal varlıklarıdır. Bu arsalar üzerine yapılan, yığma duvarlı, çamur zeminli, suyu, elektriği hatta yolu bile bulunmayan bu gecekondulaşma tipi evler, Fikirtepe’nin ilk gecekondulaşma örneklerini oluşturmuştur [25].

1999 yılında Marmara Depremi ile birlikte dayanıksız binalara karşı alınması gereken önlemler gündeme gelmiş bu durum Fikirtepe’nin kentsel dönüşümüne girmesinde de etkili olmuştur. Böylece mevcut yapı stokunun fiziksel anlamda depreme dayanıksız olması, gittikçe artan altyapı sorunları ve tüm bu etkilerin ortaya çıkardığı düşük yaşam standartları bölgenin kentsel dönüşüm ile iyileştirme çalışmaları kapsamına alınmasına neden olmuştur [27].

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Fikirtepe, Dumlupınar ve Eğitim Mahallelerini kapsayan ve çevresel etkileriyle bulunduğu konum itibarıyla önemli bir kentsel dönüşüm projesi çalışmasıdır. Bölgenin kuzeyinde yer alan E-5 Karayolu ve bu karayolunun Kadıköy, TEM Otoyolu bağlantılarını oluşturan Göztepe ve Uzunçayır Kavşakları, Fikirtepe’nin ulaşım açısından cazip durumda görülmesini sağlamıştır. Aynı zamanda bu ulaşım olanakları bölgenin çevresinde yer alan önemli merkezlere ve iş alanlarına erişilebilirliğini de etkilemiştir. Bu bölgedeki yerleşimin gecekondulaşma tarzı yapılardan oluşması ve sonraki yıllarda gecekonduların iki üç katlı depreme dayanıksız ve sağlıklı biçimde yapılaşmayla sayısal olarak çoğalması bölgeyle ilgili çalışmalara

başlanılmasında önemli rol oynamıştır. Dönüşüm projesi öncesinde konut ve ticaret alanlarının birlikte yer aldığı, altyapı ve üst yapı açısından yetersiz bir kent alanı görünümünde bulunan Fikirtepe'nin, dönüşümle birlikte güvenli ve sağlıklı yaşam alanlarına kavuşturulması hedeflenmiştir. Ancak projenin geldiği son nokta ele alındığında, başlangıç hedeflerinden uzaklaşıldığı ve beklenenin aksine kent kimliğine uygun olmayan sağlıksız bir yapılaşma örneği olarak karşımıza çıkmaktadır [27].

### **6.2.2 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin kullanım alanları açısından değerlendirilmesi**

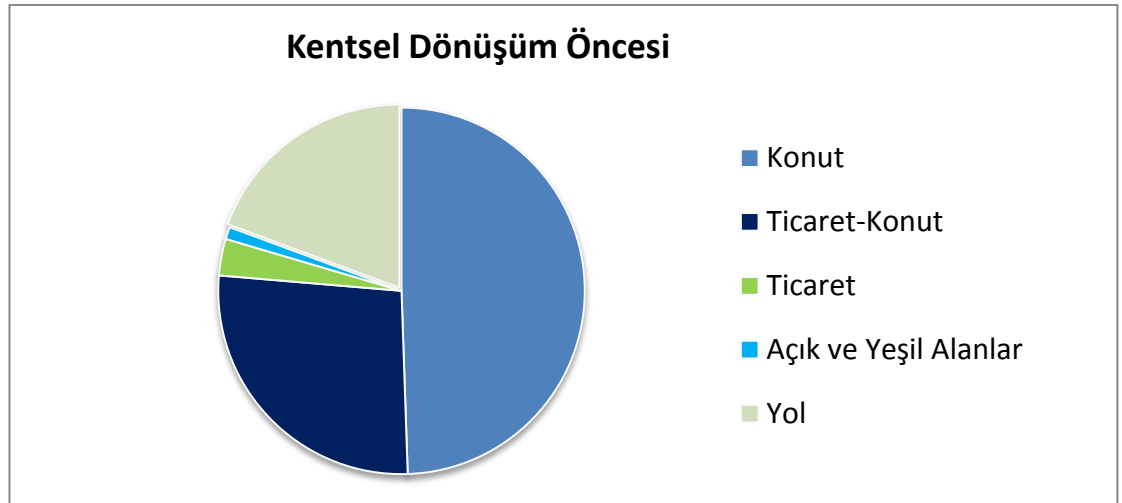
Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Fikirtepe'nin arazi deseninde önemli değişiklikler yapılmıştır. Konut yapıları biçimsel olarak dikey yapılar halinde tasarlanmakla birlikte yerleşime esas nüfus planlaması da farklılaşmıştır. Dönüşüm öncesi yaklaşık 50 bin kişinin yaşamakta olduğu Fikirtepe'de, dönüşüm sonrası hane halkı ve hareketli nüfus toplamı 140 bin kişi olarak değerlendirilmiştir. Dönüşüm öncesinde yaklaşık 645 bin m<sup>2</sup>'lik konut kullanım alanına sahip olan bölgede dönüşüm sonrası bu alan 410 bin m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Yüzdesel olarak değerlendirildiğinde dönüşüm öncesinde toplam alanın yaklaşık %49'luk kısmı konut alanı olarak değerlendirilirken dönüşüm sonrası bu oran %30'a düşmüştür. Dönüşüm öncesi konut alanları içerisinde genellikle evlerin altında konumlanmış olan küçük sanayi işletmeleriyle birlikte 310 bin m<sup>2</sup>'lik ticaret-konut alanları dönüşüm sonrasında 73 bin m<sup>2</sup> olarak düzenlenmiştir. Dönüşüm öncesi ticaret-konut alanlarının toplam yerleşim planı içerisindeki %23 iken dönüşüm sonrası bu oran %5'e düşmüştür. Ticarete yönelik alanlar dönüşüm öncesinde 46 bin m<sup>2</sup> olarak yer almaktayken dönüşüm sonrasında bu alanlar 24 bin m<sup>2</sup> olarak değişmiştir. Ticaret alanlarının dönüşüm öncesindeki payı %3 civarındayken dönüşümle birlikte %1 olarak değişmiştir. Dönüşüm öncesinde 4 bin m<sup>2</sup> olarak değerlendirilen açık ve yeşil alanlara ait pay 187 bin m<sup>2</sup> olarak değiştirilmiştir. Açık ve yeşil alan ayrımı dönüşüm öncesinde %1'in altında bir seviyede yer almaktayken dönüşüm sonrasında bu alanlar için yaklaşık %14'lük bir pay ayrılmıştır. Dönüşümle birlikte hem kullanım alanı hem de toplam içindeki payı açısından en dikkat çekici alan ayrımı yollar üzerinde yapılmıştır. Dönüşüm öncesinde yollar için ayrılan kullanım alanı 244 bin m<sup>2</sup> ve toplam içindeki payı %18 iken dönüşüm

sonrasında yol alanı 482 m<sup>2</sup> ve %36'lık pay olarak düzenlenmiştir. Sosyal altyapı alanlarıyla ilgili yapılan düzenlemeler ile bu alanlar önceki durumlarının yaklaşık 5 katı büyüklüğüne ulaşmıştır. Kentsel dönüşüm proje alanında mekânsal planlar yapım yönetmeliği uyarınca, ilgili nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek sosyal altyapı alanlarının kişi başı 19 m<sup>2</sup> olması gerekmektedir. Dönüşüm sonrası bu oran ancak 2,42 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir [54].

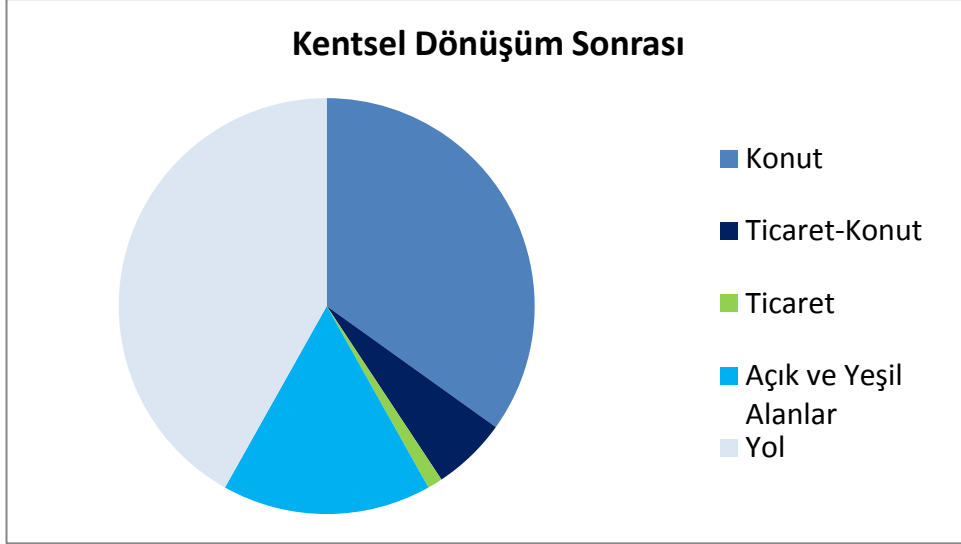
**Çizelge 6.1:** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Mekân Organizasyonun Değerlendirilmesi

	KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ	KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI
NÜFUS	50.000 kişi	140.000 kişi
KONUT KULLANIM ALANI	645.000 m <sup>2</sup>	410.000 m <sup>2</sup>
TİCARET-KONUT ALANI	310.000 m <sup>2</sup>	73.000 m <sup>2</sup>
TİCARET ALANLARI	46.000 m <sup>2</sup>	24.000 m <sup>2</sup>
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	4.000 m <sup>2</sup>	187.000 m <sup>2</sup>
YOL KULLANIM ALANI	244.000 m <sup>2</sup>	482.000 m <sup>2</sup>
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI (KİŞİ BAŞI)	19 m <sup>2</sup>	2.42 m <sup>2</sup>

**Kaynak:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı [54]



**Şekil 6.1:** Kentsel Dönüşüm Öncesi Yapı Dağılımı



**Şekil 6.2:** Kentsel Dönüşüm Sonrası Yapı Dağılımı

### **6.2.3 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin arazi yapısı açısından değerlendirilmesi**

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde emsal oranlarının artan nitelikli olması, emsal dışındaki alanların da emsale ilave edilmesine dolayısıyla emsal dışı alanlarla emsal alanlarının yaklaşık olarak eşit duruma gelmesine neden olmuştur. Bu durum yapıların, imar planıyla öngörülen yoğunluğunun üzerinde ek bir yoğunluk oluşturmasını da beraberinde getirmiştir. Yapıların projelendirilmesinde sadece toprak yüzeyi alanlarından değil bodrum katları için ayrılmış olan yaklaşık 20 metreyi bulan derinlikleri ile toprak altından da bir ekonomik fayda elde etmesinin önü açılmıştır. Dönüşümün yapısı ve fiziki unsurları itibariyle nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal alanların yetersizliğinin yanı sıra alt yapı ve üst yapı çalışmalarının da tam olarak tamamlanamamış olması projenin diğer sorunları arasında yer almaktadır [27].

Kentsel mekânların doğal çevre unsurları; coğrafi oluşumlar, yapı, iklim ve bitki örtüsü, jeolojik yapı ve topografik yapı gibi kentin doğal yapısından oluşmaktadır. Kentin içerisinde kendiliğinden var olan bu alanların mekânla uyumlu şekilde kullanılmasıyla kentsel mekânlarda doğal bir bütünlük sağlanmış olmaktadır. Eğimli alanlarda kentsel mekânın kullanımını destekleyen fonksiyonlar için gerekli yapılar, topoğrafyadan yararlanarak işlevselleştirilir. Bu tür uygulamalar ile kentsel mekân kullanımına canlılık

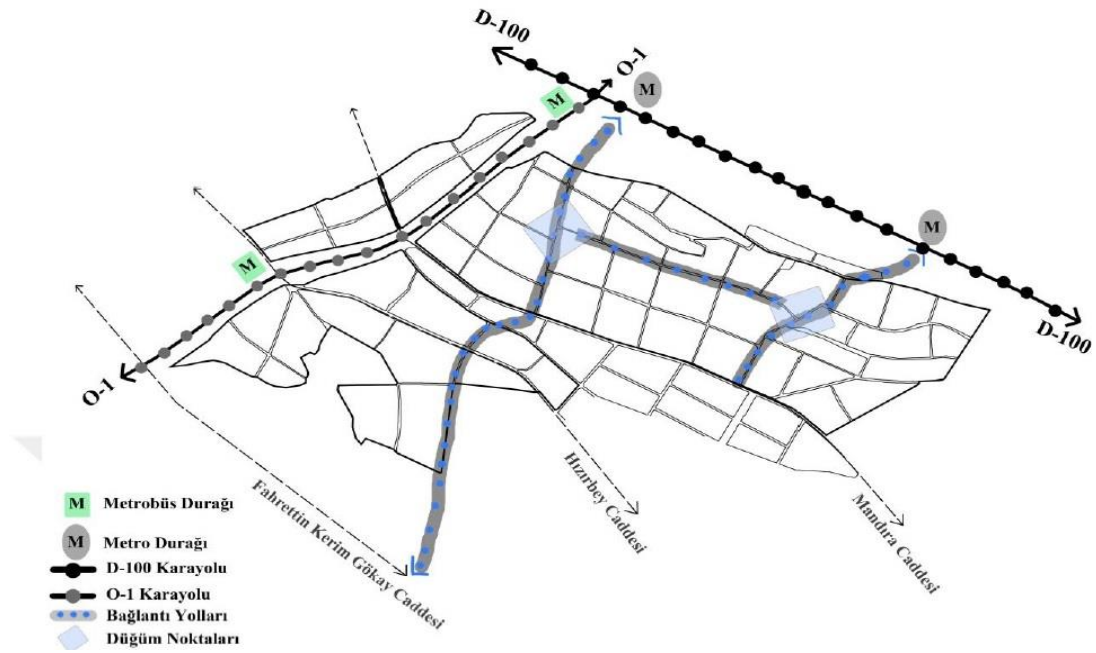
getiren bazı durumlar için yer hazırlanmış olmakta ve kentlerde sayısı oldukça az olan yapılaşmamış alanlar da muhafaza edilebilmektedir [18].

Dönüşümle ilgili bir diğer önemli sorun ise doğal yapı üzerindeki değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan bozulmalardır. Bölge, topografik olarak güçlü ve avantajlı bir konuma sahiptir. Alanın yükseltisinin en fazla olduğu noktada kot farkı 59 metreyi bulurken E-5 karayolu ile bölgenin kuzeyindeki alandaki kot farkı 29 metre civarında olmaktadır. Doğal yapıdan kaynaklanan bu kot farkına uygun bir plânlama yapılarak bu alanların verimli kullanımı mümkün olabileceken dönüşüm projesi kapsamında yapıların bodrum olarak kullanıma sunulan alanları doğal yapının bozulmasında etkili olmuştur. Yükselti farklılıkları yatırımcıların proje bazında kendi yapılarının kullanım alanlarına göre farklı biçimlerde değerlendirilmiştir. Bazı projelerde yükselti farklılıkları bodrum katı seviyesinde toprağın kazılması sonucu ortadan kaldırılırken bazı projelerde yol seviyesi ile proje alanı arasında merdivenler ve ara bağlantı yollarıyla geçişler sağlanmıştır. Dönüşümle birlikte, parsellere ait toprak üstü alanın kullanımının yanı sıra toprak altı olarak tanımlanan eğim farklarının da otopark olarak betonlaşmış olması bölge toprağının tamamen betonlaşmasına ve ciddi anlamda toprak kaybının oluşmasına neden olmuştur. Zemin altındaki toprağın kaybedilmiş olması yağmur suyu emilimini olanaksızlaştırmasının yanı sıra ağaç ve yeşil bitki örtüsünün gelişimini de olumsuz etkilemiştir. Bölgenin kentsel yapısı, ağaçsız, yeşil alansız, topraksız ve tamamen betonlaşmış bir görüntüye bürünmüştür. Projelere ait sosyal ve yeşil alan düzenlemeleri, dinlenme alanları ve aynı yatırımcıya ait farklı konumlarda yer alan yapıların birbirleriyle olan bağlantıları, merdivenler ve kot farkının neden olduğu boşluklar arasında düzenlenmiştir [27].

#### **6.2.4 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin ulaşım açısından değerlendirilmesi**

Kentsel dönüşüm projelerinde dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli nokta da arazi desenini oluşturmakta olan fonksiyon alanlarının birbirleriyle olan erişimlerinin etkin ve verimli bir şekilde sağlanabilmesidir. Bu açıdan ulaşım sistemlerinin, yol ağlarının, trafik güvenliğinin ve erişebilirlik düzeyinin kentsel alandaki yaşam kalitesiyle doğrudan bir ilişkisi bulunmaktadır [55]. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin ulaşım fonksiyonlarıyla ilgili sorunları hâlen

devam etmektedir. Bölgenin batısında bulunan Uzunçayır Caddesi bölgenin toplu taşıma ulaşım olanaklarının merkezi konumundadır. Metro ve metrobüs hatlarının duraklarının yer aldığı Uzunçayır'da, yer altı geçitleri ile Fikirtepe'nin farklı noktalarına geçişler sağlanmaktadır. Ancak, dönüşüm öncesindeki sokak en kesitleri dönüşüm sonrasında da aynen kullanılmaya devam etmiştir. Dönüşüm sonrası artması plânlanan nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir yol düzenlemesi yapılmamıştır. Projenin tam olarak bitmemiş olması, bir yandan tamamlanan projelerde yerleşim ve hareketlilik olmasına karşın boşaltılan eski binaların henüz yıkımlarının yapılmamış olması ya da projeye yeni başlanılmış olması gibi nedenlerle araç ve yaya trafiğine uygun yol çalışmaları tamamlanamamıştır. Büyük projeler kendi yapılarının tamamlanmasına paralel olarak kendi çevre düzenlemelerini yapmış ancak ana yollar ve ara sokak bağlantılarında halen toprak yollar kullanılmakta ve yaya kullanımı açısından uygun olmayan koşullar söz konusu olabilmektedir. Diğer yandan devam eden projeler nedeniyle inşaat çalışmalarının neden olduğu araç trafiği, ulaşım ağını hem yoğunluk açısından hem de kullanım açısından zorlaştırmaktadır. Yaya ve bisiklet yolu olarak kullanılması öngörülen alanlar hâlen kullanılamamakla beraber inşaat alanlarına yük taşıyan araçlar nedeniyle kaldırımda yürümek dahi mümkün olamamaktadır [27].



Şekil 6.3: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Ulaşım [59]

### **6.2.5 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin sosyal açıdan değerlendirilmesi**

Dönüşüm projesi bölgede çevresel etkilerin yanı sıra konut formları ve geleneksel konut alanları anlayışı üzerinde de farklılaşmaya neden olmuştur. Birkaç kaç katlı, müstakil ev formunda olan yapıların yerini dikeyde yükselen çok katlı yapılar almış ve bu durum aynı zamanda kullanıcıların dış mekân ile etkileşiminin de azalmasına neden olmuştur. Dönüşüm öncesinde yataydaki yoğun ve sağlıksız yapıların yerini bu kez yatay kullanımda azalma olmaksızın dikey yapılar almıştır. Yapıların bina genişliği, yükseklik ve parseldeki konumu dikkate alınarak hava sirkülasyonu sağlayabilecek bir düzenleme yapılmaksızın tasarlanmış olması, yapıların ön ve arka mekânları arasında duvar etkisi yaratmıştır. Yatırımcıların mevcut projeleri kapsamında çevre düzenlemeleri ve iç tasarımları arasında farklılıklar söz konusu olsa da dikey kat sayısı ve konutların yüzölçümleri birbirlerine benzemektedir. Tek kişilik yaşam standartlarına uygun ölçeklerde tasarlanan dairelerin yanı sıra çekirdek aileler tarafından da kullanılabilir ölçeklerde de daireler tasarlanmıştır. Yapıların hacimleri yatayda genişleyebilen, dikeyde ise yükselebilen bir esneklikle tasarlanmaktadır. Konut alanları aynı zamanda ofis, büro ya da ticari faaliyetlere uygun olarak da kullanılabilir nitelikte düzenlenmiştir. Geleneksel konut anlayışının ötesinde, proje kapsamında spor salonları, açık ve kapalı yüzme havuzları, dinlenme alanları, sosyal tesisler, alışveriş alanları ve kafe benzeri alanlarla birlikte yaşam alanı olarak kullanıcıların tüm ihtiyaçlarının tek bir alanda karşılanmasına olanak sağlanmıştır. Projelerde kullanıcıların güvenliğini sağlamak üzere, güvenlik memuru ve güvenlik kamerası hizmetleri de sunulmaktadır. Tüm bu farklılaştırılmış yaşam alanı özellikleri belirli bir alım gücüne sahip olan kullanıcılara hizmet üzere tasarlanmıştır. Dolayısıyla kent halkının mevcuttaki ekonomik ve sosyal yapısı ile bu alanlarda sunulan yaşam olanaklarından faydalanması mümkün olamamıştır. Bölge halkı dönüşüm sonrası bölge dışında farklı yerleşim alanlarına yönelmek durumunda kalmıştır. Diğer yandan projelerin yeni kullanıcılarının satın alma ya da kiralama yoluyla bölgeye yerleşmesiyle birlikte bölge, ekonomik ve sosyal açıdan üst sınıf kullanıcılara uygun bir yerleşim alanı izlenimi uyandırmaya başlamıştır [27]. Konu ile ilgili olarak Bülbül Akın [56] ve Özkul ve Aydın [57] tarafından yapılan bir araştırma çalışması ve Sosyal

Etki Değerlendirme raporu ile kentsel dönüşümün bölge halkı üzerindeki sosyo-ekonomik etkileri değerlendirilmiştir. İlgili çalışmalar kapsamında bölge halkıyla bire bir görüşmeler sağlanarak bilgi toplanmıştır. Edinilen bilgiler değerlendirildiğinde; bölge halkının yeni yaşam alanlarının ortak alanları için istenen aidatları ödeyecek ekonomik gücünün bulunmadığı buna bağlı olarak mevcut haklarını satış ya da kiralama yoluyla devrederek farklı yerleşim alanlarına taşınmak zorunda kaldıkları tespit edilmiştir. Taşınma tercihleri olarak yakın çevrelerinde bulunan eski Fikirtepe kent kimliğine benzer nitelikteki bölgeleri seçtikleri, ekonomik güçleri ve konut tipi yaşam standartlarına uygun alışkanlıklarını sürdürme isteklerinin seçimleri üzerinde etkili olduğu da belirtilmiştir [27].

Dönüşüm uygulamalarının başlamasıyla birlikte bölgedeki hak sahipleri ile yatırımcılar arasında kat karşılığı olarak yapılan sözleşmeler de gündeme gelmiştir. Bu sözleşmelerde %45-%55 arasında değişen oranlarda anlaşmalar sağlansa da hak sahiplerinin mevcut arsa payları arasında farklılıklar olması nedeniyle tartışmalara da neden olmuştur.

Özellikle arsa tapusu olarak tescil edilen alanlarda kat mülkiyetine dönüştürülmesi sonucu hisse paylarının düşmesi dönüşüm sonrası elde edilmesi beklenen kazancın da azalmasına neden olmuştur. Diğer yandan tek parça ve nispeten büyük ölçekli arsaların hak sahiplerinin dönüşüm sonrası elde edeceği kazançları daha yüksek olmuştur.

Hak sahipleri arasında arsa paylarının büyüklüklerinden doğan bu farklılıklar dönüşüm sonrası bölgeyi terk etme ya da yeni yaşam alanlarında yaşamaya devam etme seçeneklerini de etkilemiştir [27].

#### **6.2.6 Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi'nin kentsel tasarım ilkeleri açısından değerlendirilmesi**

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, kentsel tasarım ilkeleri açısından da bir takım sorunlar bulunmaktadır. Kentlerin tasarımında, kamusal mekân tasarımları önemli bir yere sahiptir. Kamusal mekânlar, kent halkının birlikte ve bireysel olarak kullanımına sunulan, herkes tarafından kolay erişilebilir alanları ve ortak kullanıma açık yapı gruplarını kapsamaktadır. Kamusal mekânların, özellikle bu tarz dönüşüm projelerinde sunulan yaşam



alanı fikri ile uyumlu bir şekilde düzenlenmiş olması gerekmektedir. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin kamusal mekân kurgusu değerlendirildiğinde ise dönüşüm öncesinde arazi yapısı ve yapıların mevcut konumları itibariyle kamusal mekânların yalnızca sokaklarla sınırlı olduğu bir durum bulunmakta iken dönüşümle birlikte donatı alanları en çok üzerinde durulan konulardan biri haline gelmiştir. Nitekim uygulama imar planında konu ile ilgili olarak konut, ticaret ve ticaret-konut alanlarının kullanımında %25 oranında donatı alanı bırakma zorunluluğu belirtilmiştir. Ancak bu donatı alanlarının hangi özelliklere sahip olacağı, yapının hangi bölümünde ve hangi şekilde yer alacağı belirtilmemiştir. Buna bağlı olarak yatırımcılar ilgili maddeyi kendilerine uygun olarak yorumlayarak, projeleri açısından kullanım alanı dışında kalan ve işlevselliği bulunmayan boş alanlarını donatı alanı olarak değerlendirme yoluna gitmiştir. Komşu proje alanları arasındaki geçiş alanları, merdiven bağlantıları, ticaret kullanımı olarak tasarlanan dükkânların önündeki meydanlar gibi alanlar dinlenme, yeşil alan ve sosyal alan formunda düzenlenmiştir [27].

Kent görselinin en önemli unsurları; kentin mimari yapıları, açık alanları, yeşil alan düzenlemeleri ve bu unsurların birbirleriyle uyumlu bir şekilde düzenlenmiş olmasıdır. Açık alanlar ve yeşil alan düzenlemeleri sadece görsel açılarından değil kent kullanıcılarının doğayla olan etkileşimlerinin de olumlu yönde gelişmesi açısından önemli olmaktadır. Ülkelerin gelişmişlik düzeyleri için bir ölçüt olarak kabul edilen yeşil alan düzenlemelerinin nitelikleri ve nicelikleri açısından kullanıcılarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek özellikte olması gerekmektedir [58].

Temel bütünleşme aracı olan kentsel mekânlar, kullanıcıların kültürel deneyimlerini gelecek kuşaklara ilettiği ve paylaştığı yerlerdir. Kentleri oluşturan temel yaklaşım, insanların, kişisel ilerlemelerinde, kültürel deneyimleri ve insanların birbirleriyle olan etkileri sonucu kentli olma deneyimi kazanmalarında ve kentin kimliğinin oluşumunda kentsel mekânların önemli bir yere sahip olduğu şeklindedir [13].

Kentsel mekân oluşurken yoğun sosyal iletişimlerin gerçekleştiği mekânlar; sosyal ve kültürel etkinliklerden oluşan, mekân, toplum ve kültür kavramlarının hepsini barındıran ve bu kavramlarla ilişkilerini kapsayan bir bütün olarak

değerlendirilir. İnsanların bir arada olacağı, birbirleriyle etkileşimde bulunacağı bu alanlar önemli bir sosyallik içermektedir [20].

Kentsel yeşil alanlar hem görsel hem de işlevsel olarak peyzaj mimarlığı açısından önemli bir yere sahip olmaktadır. Bu alanlarda kullanılmış olan bitki ve yapı malzemelerinin nicelikleri ve nitelikleri kent mekânlarında hem fiziksel hem de estetik katkı sağlamaktadır. Beton görünümünün kente katmış olduğu sert görüntünün yumuşamasına, kullanıcılar ile doğa arasında ve yapılar arasında dengeli ve uyumlu geçişlerin oluşmasına yardımcı olur. Kent ortamındaki havanın temizlenmesine, oksijen miktarının artmasına, hava akımının ve neminin düzenlenmesine ve ısı dengesinin sağlanmasına katkı sağlayarak mikro klimayı kontrol etmektedir. Kentsel alanda ulaşım ve dolaşımın, yaya ve araç trafiğinin yönlendirilmesinde etkili olmaktadır. Yeşil ve açık alanlar, kullanıcıların eğlenme, dinlenme, spor etkinlikleri gibi aktivitelerine mekân sağlamaktadır. Aynı zamanda sosyalleşme ve psikolojik olarak rahatlama olanakları da sunmaktadır. Toprak üstü bitki örtüsü formlarıyla toprağın su tutmasına ve toprak verimliliğinin artmasına da katkı sağlamaktadır [58].

Fikirtepe'nin dönüşüm sürecinde, kentsel tasarım projesiyle, alanda park alanı, spor alanı ve meydan olmak üzere açık ve yeşil alan olarak kullanılmak üzere toplam 194 bin m<sup>2</sup>'lik bir alan düzenlenmiş ve kişi başına düşen yeşil alan miktarı 1,39 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre bu oranın en az 10 m<sup>2</sup> olması gerektiği düşünüldüğünde, kişi başına düşen yeşil alan oranları açısından dönüşüm projesinin standartların çok altında olduğu görülmektedir. Dönüşümle ortaya çıkan yapıları alan çevrenin yoğun betonlaşma etkisini azaltacak, görsellik açısından ve mikro klima özelliği katması açısından çevresel bir etki yaratacak açık alan düzenlemesi yapılamamıştır. İmar plânlarında gösterilmiş olan yeşil alanlar, işlevsel ve görsel olarak yetersiz olmasının yanı sıra kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılamak konusunda yetersiz kalmıştır [27].

Dönüşüm, açık ve yeşil alanların dışındaki sosyal altyapı alanları açısından da kent halkının ihtiyaçlarını karşılayabilecek standartları sağlayamamıştır. Eğitim tesisleri olarak belirlenen, 6 kreş alanı, 8 ilkokul, 4 ortaokul ve 2 lise alanı bölge nüfusunun ancak %8'ini karşılayabilmektedir. Eğitim tesislerinin yapısal

ve büyüklük açısından sahip olması gereken özellikleri esas alınarak belirlenen standartlara göre, her 1000 kişide 60 çocuğun anaokulu çağında olduğu varsayılarak, 4 sınıflı anaokulunun 1000 kişiye hizmet etmesi ve anaokulu için ayrılan alanın en az 372 m<sup>2</sup> olması gerekmektedir. Ayrıca anaokulu olarak tesis edilen alanın konumlandırılması sırasında hiçbir araç yolu ile etkileşimi olmaksızın, konut alanlarından yaya yolları ile kolay ulaşılabilir şekilde planlanması, güvenli erişebilirlik açısından gerekli görülmektedir [55].

**Çizelge 6.2:** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Açık ve Yeşil Alan Değerlendirilmesi

Dönüşüm Öncesi		Mekânsal Planlar Y.Y.	Dönüşüm Sonrası			
Nüfus: 47.655 kişi		Standart: 75.001-150.000 kişi	Nüfus: 140.000 kişi			
Kişi Başına Düşen (m <sup>2</sup> )	Toplam (m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen (m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Düşen (m <sup>2</sup> )	Açık ve Yeşil Alanlar (m <sup>2</sup> )		
Çocuk Bahçesi				Park	178.585,01	
Park	0,44	21.000	10,00	1,39		
Meydan						
Semt Spor Alanı				Spor Alanı	9.602,08	
Botanik Parkı						
Mesire Yeri				Meydan	5.933,53	
Rekreasyon						

**Kaynak:** Özdemir, G. G. [27]

**Çizelge 6.3:** Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Eğitim Tesis Alanlarının Değerlendirilmesi

Dönüşüm Öncesi		Mekânsal Planlar Y.Y.			Dönüşüm Sonrası			
Nüfus: 47.655 kişi		Standart: 75.001-150.000 kişi			Nüfus: 140.000/60.000			
	Kişi Başı (m <sup>2</sup> )	Toplam (m <sup>2</sup> )	Kişi Başı (m <sup>2</sup> )	Asgari Birim (m <sup>2</sup> )	Toplam (m <sup>2</sup> )	Nüfusa Göre Eğitim Tesis Alanı İhtiyacı (m <sup>2</sup> )	Kişi Başı (m <sup>2</sup> )	Üretilen Toplam Eğitim Tesis Alanı (m <sup>2</sup> )
Anaokulu			0,50	1.500-3.000	70.000		0,07	
			2,00	5.000-8.000	280.000		0,24	
İlkokul	0,21	10.100				910.000		70.670,21
			2,00	6.000-10.000	280.000		0,15	
Ortaokul								
			2,00	6.000-10.000	280.000		0,06	
Lise								

**Kaynak:** Özdemir, G. G. [27]

Dönüşümle plânlanan anaokulu tesisleri bu standartlar doğrultusunda değerlendirildiğinde hem sayısal olarak hem de büyüklükleri ve kapasiteleri açısından standartların altında kaldığı ve bölgenin plânlanan nüfusu açısından yeterli olmayacağı görülmektedir [27].

İlkokul standartları açısından öngörülen hesaplamaya göre ise, her 1000 kişide 175 çocuğun ilkokul çağına olduğu varsayılarak, hizmet ettiği nüfusun ortalama 5000 kişi, gerekli olan tesis alanının ise en az 28 bin ile 32 bin m<sup>2</sup> ve ortalama olarak 48 bin ile 56 bin m<sup>2</sup> arasında ölçüler belirlenmiştir. Yine burada da taşıt ulaşımıyla etkileşimin olmaması eğer böyle bir etkileşim zorunlu ise alt kademe yollardan biri ile sağlanması ve yaya ağırlıklı yol aksların seçilmesi

gerekmektedir. Tesisin yerinin belirlenmesinde ise diğerk toplumsal hizmet alanlarına bitişik bir konumlandırmanın yapılması yer seçim ilkesi olarak belirlenmiştir [55].

Dönüşüm kapsamında plânlanan ilkokul tesislerinin hem büyüklük hem sayısal olarak bölgenin plânlanan nüfusunun ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmadığı ve gerekli standartları sağlamadığı görülmektedir. Ayrıca anaokulu ve ilkokul tesisi olarak belirlenen alanların yer seçimlerinin bölgedeki ikinci kademe yol aksı olarak tanımlanan 18 m en kesiti olan, gün boyunca yoğun trafik akışına sahip ana arterlerin kesişim noktasında ve iş merkezleriyle bitişik bir konumda oldukları görülmektedir.

Kesintisiz yaya erişimine olanak sağlayacak şekilde tasarlanması gereken bu akslar, yalnızca 1,5 m'lik yaya kullanımına ayrılmış kaldırımlar ile güvenli ve kesintisiz erişime de engel olmaktadır. Eğitim tesisleri ile ilgili yapılan standart hesaplamalarına göre dönüşüm alanında öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılayabilecek sayı ve nitelikte eğitim tesis alanı olmadığı görülmüştür. Diğerk yandan dönüşüm projesinde öngörülen nüfusun, hareketli nüfus olarak görülmesi ve konut yaşam alanından ziyade ticari çalışma alanı olarak değerlendirilmesi diğerk bir ifadeyle tamamen ekonomik fayda elde etmeye yönelik bir yapılaşma yolunun izlenmiş olması da eğitim tesislerinin yetersizliğini açıklayabilmektedir [27].

## 7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kentsel dönüşüm uygulamaları, belirli bir zamanda içinde yapı stoklarının yoğunlaşması ancak bu yoğunluğun kullanım özelliğini kaybetmesi ile köhneme sürecine maruz kalan alanlar ile planlamadan uzak ve genellikle kaçak olarak yapılan kentsel yoksulluk bölgelerinde öncelikli olarak uygulanmaktadır. Diğer yandan, alt yapı ve üst yapı çalışmalarının bütünsel olarak iyileştirilmesi veya topyekûn yeniden inşa edilmesine yönelik tüm çalışmalar da kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında değerlendirilmektedir.

Kent içerisinde dönüşümlerin yapıldığı alanlar, köhnemeye maruz kalmış tarihi dokuya sahip bir alan olabileceği gibi, sanayi faaliyetlerinin sona ermesi nedeniyle kullanım dışı kalmış bir alan ya da fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik anlamda sorunlar yaşanan bir konut alanı da olabilmektedir. Bu alanlarda ortaya çıkan sorunlara çözüm yolları üretmek amacıyla yapılan tüm çalışmalar da kentsel dönüşümün kapsamında yer almaktadır.

İstanbul'un ilk yerleşim yerlerinden biri olarak kabul edilen Fikirtepe'de, 1950 sonrasında göç almaya başlayan kalabalık yerleşim alanlarından biri olarak görülmeye başlanmıştır. İş bulma ümidiyle gelen bu göç dalgasıyla birlikte Fikirtepe'de çayır ve mesire alanı durumundaki bu yerler hızla gecekondu bölgesi durumuna gelmeye başlamıştır.

1999 yılında Marmara Depremi ile birlikte dayanıksız binalara karşı alınması gereken önlemler gündeme gelmiş bu durum Fikirtepe'nin kentsel dönüşümüne girmesinde de etkili olmuştur. Böylece mevcut yapı stokunun fiziksel anlamda depreme dayanıksız olması, gittikçe artan altyapı sorunları ve tüm bu etkilerin ortaya çıkardığı düşük yaşam standartları bölgenin kentsel dönüşüm ile iyileştirme çalışmaları kapsamına alınmasına neden olmuştur. Fikirtepe 31.5.2013 tarihinde 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanlar" kanunu kapsamına alınmıştır.

Bu tarih itibariyle Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi “isteğe bağlı” bir dönüşüm olmaktan çıkarak “zorunlu” bir kentsel dönüşüm uygulaması durumuna gelmiştir. Fikirtepe’nin, dönüşümle birlikte güvenli ve sağlıklı yaşam alanlarına kavuşturulması hedeflenmiştir. Ancak projenin geldiği son nokta ele alındığında, başlangıç hedeflerinden uzaklaştığı ve beklenenin aksine kent kimliğine uygun olmayan sağlıksız bir yapılaşma örneği olarak karşımıza çıkmaktadır.

Dönüşümün yapısı ve fiziki unsurları itibariyle nüfusun ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal alanların yetersizliğinin yanı sıra alt yapı ve üst yapı çalışmalarının da tam olarak tamamlanamamış olması projenin diğer sorunları arasında yer almaktadır. Dönüşümle ilgili bir diğer önemli sorun ise doğal yapı üzerindeki değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan bozulmalardır. Dönüşümle birlikte, parsellere ait toprak üstü alanın kullanımının yanı sıra toprak altı olarak tanımlanan eğim farklarının da otopark olarak betonlaşmış olması bölge toprağının tamamen betonlaşmasına ve ciddi anlamda toprak kaybının oluşmasına neden olmuştur. Zemin altındaki toprağın kaybedilmiş olması yağmur suyu emilimini olanaksızlaştırmasının yanı sıra ağaç ve yeşil bitki örtüsünün gelişimini de olumsuz etkilemiştir.

Bölgenin kentsel yapısı, ağaçsız, yeşil alansız, topraksız ve tamamen betonlaşmış bir görüntüye bürünmüştür. Dönüşüm sonrası dikey yapı formları ile birlikte geleneksel konut anlayışının ötesinde, kullanıcılarına çok sayıda faaliyet ve aktivitenin bir arada sunulduğu yaşam alanları sunulmaya başlanmıştır. Bu yeni tip yaşam alanları hem ekonomik açıdan hem sosyal açıdan eski Fikirtepe kent halkına uygun bir alan yaratamamıştır.

Dolayısıyla kent halkının mevcuttaki ekonomik ve sosyal yapısı ile bu alanlarda sunulan yaşam olanaklarından faydalanması mümkün olamamıştır. Bölge halkı dönüşüm sonrası bölge dışında farklı yerleşim alanlarına yönelmek durumunda kalmıştır.

Diğer yandan projelerin yeni kullanıcılarının satın alma ya da kiralama yoluyla bölgeye yerleşmesiyle birlikte bölge, ekonomik ve sosyal açıdan üst sınıf kullanıcılara uygun bir yerleşim alanı izlenimi uyandırmaya başlamıştır. Dönüşümle ortaya çıkan yapılı alan; çevrenin yoğun betonlaşma etkisini



azaltacak, görsellik açısından ve mikro klima özelliği katması açısından çevresel bir etki yaratacak açık alan düzenlemesi yapılamamıştır. İmar plânlarında gösterilmiş olan yeşil alanlar, işlevsel ve görsel olarak yetersiz olmasının yanı sıra kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılamak konusunda yetersiz kalmıştır.

Dönüşümle plânlanan anaokulu tesisleri bu standartlar doğrultusunda değerlendirildiğinde ise hem sayısal olarak hem de büyüklükleri ve kapasiteleri açısından standartların altında kaldığı ve bölgenin plânlanan nüfusu açısından yeterli olmayacağı görülmektedir.

Dönüşüm kapsamında plânlanan ilkokul tesislerinin de hem büyüklük hem sayısal olarak bölgenin plânlanan nüfusunun ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmadığı ve gerekli standartları sağlamadığı görülmektedir. Ayrıca anaokulu ve ilkokul tesisi olarak belirlenen alanların yer seçimlerinin bölgedeki ikinci kademe yol aksı olarak tanımlanan 18 m en kesiti olan, gün boyunca yoğun trafik akışına sahip ana arterlerin kesişim noktasında ve iş merkezleriyle bitişik bir konumda oldukları görülmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin bütüncül ve kent kimliğine uygun bir şekilde plânlanması gerekmektedir. Ancak Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, mkan organizasyonu, tasarım ve bütüncül anlayış açısından gerekli standartlara uygun olarak yapılmamıştır. Günümüzde hâlen devam etmekte olan projeye ait yapıların yanı sıra yıkılma tehlikesine sahip kısmen boşaltılmış binalar da kent görseli açısından olumsuz etki yaratmaktadır.

## KAYNAKLAR

- [1] **Gür, Ş. Ö.**, 1996: Mekân Örgütlenmesi, Gür Yayıncılık, Trabzon.
- [2] **Meiss, P.**, 1992: Elements of Architecture, New York: Van Nostrand Reinhold.
- [3] **Hasol, D.**, 1975: Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, Yem Yayını, İstanbul.
- [4] **Yücel, A.**, 1981: Mimarlıkta Biçim ve Mekânın Dilsel Yorumu Üzerine, İstanbul Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, İstanbul.
- [5] **Zevi, B.**, 2015: Mimarlığı Görebilmek, Çev. Alp Tümertekin, Daimon Yayıncılık.
- [6] **Konuk, G.**, 1979: Kentsel Tasarımda Boyutlandırma Ölçütleri ve Ülkemiz İçin Geniş Kapsamlı Bir Model Önerisi, Mimar Sinan Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir Bölge Planlama Bölümü, Doçentlik Tezi, İstanbul.
- [7] **Park, R. E., Burgess, E. W.**, 2015: Şehir, Kent Ortamında İnsan Davranışlarının Araştırılması Üzerine Öneriler, Çev. Pınar Karababa Kayalığıl, Heretik Yayıncılık.
- [8] **Schulz, C.**, 1972: Existence Space And Architecture, Studio Vista, London.
- [9] **Zengel, R.**, 2002: Yeni Bin Yılda Kentsel Açık Mekânlarda Kimlik Arayışı, Arredamento Mimarlık: Tasarım Kültür Dergisi, 4, 90-97.
- [10] **Eşkinat, Y.**, 1992: Kent Planlama ve Tasarım Arasında Gerekli Ara Ölçek: Kentsel Tasarım, II. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, İstanbul.
- [11] **Krier, R.**, 1979: Urban Space, Academic Editions, Londra.
- [12] **Şener, H., Yıldız, D.**, 1999: Kentsel Mimari ve Kentsel Mekâna Katkı, Kentsel Tasarım: Bir Tasarımlar Bütünü Bildiriler, MSU, ŞBP Bölümü, I. Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi.

- [13] **İnceoğlu, M., Aytuğ, A.**, 2009: Kentsel Mekânda Kalite Kavramı, Megaron Dergisi, 4 (3), 131-146.
- [14] **Erdönmez, E., Haznedar, B.**, 2012: Sosyal İletişim Arayüzü Olarak Kentsel Mekân, Modernite ve Mimari, Esenler Şehir Düşünce Merkezi, 153-174.
- [15] **Bakan, K., Konuk, G.**, 1987: Türkiye’de Kentsel Dış Mekânların Düzenlenmesi, Tübitak Yapı Araştırma Merkezi Yayını, Ankara.
- [16] **Lynch, K.**, 2012: Kent İmgesi, Ed. Ali Berktay, Kaan Özkan, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.
- [17] **Trancik, R.**, 1986: Finding Lost Space: Theories Of Urban Desing, John Wiley&Sons, U.S.
- [18] **Şahin, E., Dostoğlu, N.**, 2007: Kentsel Mekân Tasarımında Doğal Verilerin Kullanımı, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Bursa, 12 (1), 29-40.
- [19] **Aksu, V. Ö.**, 2012: Kent Mobilyaları Tasarımında Özgün Yaklaşımlar, İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi, 2 (6), 373-386.
- [20] **Polat, S.**, 2011: Kamusal Dış Mekânlarda Mimari Kimliği Değerlendirmek İçin Bir Yöntem Önerisi: Bursa Cumhuriyet Alanı Örneği, Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Bursa.
- [21] **Kürkçüoğlu, İ. E.**, 2009: Kentsel Açık Mekânlarda Yapay Su Elemanı Tasarım İlkelerinin Mekânsal Algı ve Çevre Psikolojisi Bağlamında İrdelenmesi: Üsküdar Belediye Meydanı Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- [22] **Velioğlu, S.**, 1999: Bir Mimari Tasarım Modeli, Mimarlık Dergisi, 37 (3), 46-47.
- [23] **Ching, F. D. K.**, 1996: Mimarlık, Biçim ve Düzen, Yem Yayınları, İstanbul.
- [24] **Karul, N.**, 2016: Tarihöncesi Fikirtepe, İstanbul’un İki Fikirtepe’si, Toplumsal Tarih Dergisi, 247, 20-21.
- [25] **Parmaksızoğlu, D.**, 2016: Fikirtepe’nin Tarihi: İlk Yerleşimlerin

Hikayesi, İstanbul'un İki Fikirtepe'si, Toplumsal Tarih Dergisi, 247, 22-23.

[26] **Plan Açıklama Raporu**, 2017: Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

[27] **Özdemir, Gençler, G.**, 2019: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sürdürülebilirlik Göstergeleri İle Değerlendirilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

[28] **Arikan, S. B.**, 2018: Sürdürülebilirlik Kavramı Bağlamında Kentsel Dönüşüm, İstanbul/Fikirtepe Örneği, Okan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Programı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

[29] <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1emP3BswNaP2lXbif6lXJWlVQjNc&ie=UTF8&t=h&oe=UTF8&msa=0&ll=40.993747454590704%2C29.05407685381965&z=16>

[30] <https://www.sozcu.com.tr/2017/ekonomi/63-yillik-dmonun-geldigi-durum-icler-acisi-1770464/>

[31] <https://www.ilimvemedenyet.com/istanbul-medeniyet-universitesi-fakulte-ve-kampus-adresleri.html>

[32] <https://www.fenerbahce.org/kulup/tesislerimiz/fenerbahce-fikirtepe-tesisleri>

[33] <https://teyit.org/fotograflar-v-murat-av-kosku-hamaminin-restorasyon-onesi-ve-sonrasini-gosteriyor/>

[34] Nuriyeva, V., 2019: Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

[35] <https://www.internethaber.com/fikirtepeye-talih-kusu-kondu-303846h.htm>

[36] <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=403&RecID=3920>

[37] <https://www.milliyet.com.tr/ekonomi/fikirtepe-nin-fikri-sekiz-ayda->

degisti-1465821

[38] <http://www.gazetehur.com/m-haber-4457.html>

[39] <http://www.belgeselab.com/fikirtepe/>

[40] <https://www.sabah.com.tr/aktuel/2013/05/21/fikirtepede-her-sey-sil-bastan>

[41] <https://www.milliyet.com.tr/ekonomi/fikirtepe-yi-istanbul-un-yenitepe-si-yapacak-1706800>

[42] <http://www.yerelgazete.com.tr/sua-insaat-2018-fikirtepenin-yili-olacak/>

[43] <https://t24.com.tr/haber/fikirtepedeki-o-evin-sahibi-konustu-muteahhit-ile-anlastik-ama-sozlesme-imzalamadik,257664>

[44] <http://www.gazetevatan.com/fikirtepe-de-yikim-asamasina-gecti-867527-emlak/>

[45] <http://www.makinamarket.com.tr/SpecialCategory/Details/fikirtepede-ykmlar-suruyor/10140?cat=yikim>

[46] <https://www.emlaktasondakika.com/haber/sectorden-haberler/fikirtepede-ilk-ruhsati-alan-evim-kadikoy-yukselmeye-basladi/88327>

[47] <https://www.fikirtepehaber.com/kentsel-donusum/bakanliktan-iflas-ertelemeli-anka-lehine-resen-tevhit-h3730.html>

[48] **Özen, D.**, 2017: Kentsel Hareketler Bağlamında, Hareketsiz Fikirtepe Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

[49] <https://www.sozcu.com.tr/2016/emlak/fikirtepe-ciletepe-oldu-1575685/>

[50] <https://www.fikirtepehaber.com/gundem/fikirtepe-platformu-tarih-oldu-vaatler-yalan-h3879.html>

[51] <http://www.bulusproje.com.tr/fikirtepe-kentsel-donusum.html>

[52] <https://emlakkulisi.com/fikirtepede-projeleri-kiptas-ve-iller-bankasi-tamamlayacak/562670>

[53] <https://www.fikirtepehaber.com/kentsel-donusum/ilbanktan->

fikirtepeye-21-milyon-tl-ve-kiptas-projelerinin-son-durumu-h4256.html

[54] **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**, 2018: İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Müdürlüğü, Fikirtepe Riskli Alanına İlişkin 27.06.2018 tarihli Bilgi Notu.

[55] **Ersoy, M.**, 2015: Kentsel Plânlamada Standartlar, Ninova Yayıncılık, İstanbul.

[56] **Bülbül, Akın, B.**, 2017: Rant Aktarım Mekanizması Olarak Kentsel Dönüşüm; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

[57] **Özkul, O., Aydın, T.**, 2019: Kent ve Mahalle Kültürü Arasındaki Fikirtepe, Kent Akademisi Dergisi, 12(36): 82-103.

[58] **Gül, A. ve Küçük, V.**, 2001: Kentsel Açık-Yeşil Alanlar ve Isparta Kenti Örneğinde İrdelenmesi, Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, ISSN:1302-7085, Seri: A, Sayı: 2, 27-48.

[59] **Demet A** 2016 Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal etkileri :Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı, Maltepe Üniversitesi , Fen bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : KADİR SİVRİ  
**Doğum Yeri** : TRABZON  
**Doğum Tarihi** : 18/09/1996  
**Kurum Bilgileri** :  
**Adres** : Gültepe mah. Mansuroğlu sokak NO : 12 D: 6  
**e-mail** : kadorsivrii61@gmail.com

### **EĞİTİM:**

TC İstanbul Aydın Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi Lisans Programı

TC İstanbul Aydın Üniversitesi Mimarlık Bölümü Lisansüstü Program  
( Tez aşamasında )

### **İS DURUMU:**

Ülkem İnş. Taah. Müh. Nak. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti. 'de Mimar ( 2019 - )