

Araştırma Makalesi

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİKİRTEPE'YE YANSIMASI**Melek ÜNVER[†], Leyla SURI^{††}**[†] İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye^{††} İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, İstanbul, Türkiye**melekunver91@gmail.com, lsuri@ticaret.edu.tr****ÖZET**

Şehirlerin yaşam kalitesinin düştüğü ve olabilecek afetler karşısında dayanıksız olduğu tespit edilen yerleşimlerde daha nitelikli yaşam alanları oluşturulmak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri başlatılmaktadır. Ancak başlanan kentsel dönüşüm projelerinin zaman içerisinde başlangıçta hedeflenen imkânları sağlayamadığı görülmektedir. Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramından yola çıkılarak, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamının içeriği ve bu kanun kapsamında riskli alan ilan edilen Fikirtepe kentsel dönüşüm bölgesindeki uygulamalar irdelenmiş ve uygulama sonuçları üzerinde durulmuştur. Söz konusu bölgeye yapılan planların fiziki ve mekânsal uygulamalarının sürece nasıl yansıdığı incelenmiştir. Değişen kent kimliği ve nüfus paradigmaları ışığında daha iyi yaşam standartları ve niteliklerine kavuşması beklenen Fikirtepe bölgesinde, ortaya çıkan yaşam alanlarının bölgenin mevcut kimlik ve potansiyelleri ile topoğrafyaya ne denli uyum sağladığına ilişkin değerlendirmelerde bulunulmuştur. Bunun yanı sıra Fikirtepe örneği ile dönüşen kent kimliği ve yüklenen vizyonların, taleplere ne kadar cevap verebildiği ve uygulamaların planlama ilke ve etik değerleriyle ne denli uyumlu olduğu tartışılmış, afet riski altındaki alanlarda yapılan uygulama sorunları ve çözüm önerileri üzerinde durulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Afet riski, Fikirtepe, kentsel dönüşüm, planlama etiği, 6306 Sayılı Kanun**REFLECTION OF URBAN TRANSFORMATION TO FİKİRTEPE****ABSTRACT**

Urban transformation projects are initiated in order to create more qualified living spaces in the settlements where the quality of life of the cities decreases and is found to be vulnerable to disasters. However, it is seen that the urban transformation projects started cannot provide the initially targeted opportunities in time. In this study, based on the concept of urban transformation, the content of the Law on the Transformation of Disaster Risk Areas numbered 6306 and the applications in Fikirtepe urban transformation region declared as a risky area within the scope of this law are examined and the application results are discussed. The physical and spatial applications of the plans made in the region are analyzed. In the Fikirtepe region, which is expected to achieve better living standards and qualities in the light of changing urban identity and population paradigms, evaluations have been made on the adaptation of the emerging living areas to the existing identity and potentials of the region and the topography. In addition, with the Fikirtepe example, how much the urban identity and the visions that are transformed can respond to the demands and how the applications are compatible with the planning principles and ethical values are discussed and implementation problems and solution proposals made in disaster risk areas are discussed.

Keywords: Disaster risk, Fikirtepe, urban transformation, planning ethics, law numbered 6306

Geliş/Received	:	07.11.2019
Gözden Geçirme/Revised	:	27.11.2019
Kabul/Accepted	:	03.01.2020

1. GİRİŞ

Doğal afetler ve değişen fiziki koşullara uyum sağlayabilecek şartların oluşturulması kentlerin yaşanabilirliği ve sürdürülebilirliği adına en önemli hususlar arasında yer almaktadır. Kentler sürekli bir değişim ve gelişim içerisinde olmakla birlikte bu süreci kesintiye uğratabilecek nitelikte büyük doğal afetler, yoğun göç dalgalanması ve sosyo-kültürel hizmet alanlarının eksikliği ile var olan ekonomik stratejilerin yetersiz kalması gibi nedenlerden dolayı köhneleşmeye başlayıp, süregelen hızlı kentsel gelişme aşamasında yasalara ve insan ölçeğine uyumlu olmayan ve niteliksiz yerleşimler meydana gelmektedir.

Globalleşen dünya şartlarında değişen ve gelişen mekânsal ve ekonomik fonksiyonlara cevap veremeyen şehirler zamanla yıpranarak atıllaşmaktadır. Bunun yanı sıra sürekli artan kentleşme nüfusu şehirlerin yapılaşma koşullarına uyum sağlayamamakta ve niteliksiz yaşam alanlarının ortaya çıkmasına neden olmakla birlikte yaşanabilecek afet risklerine karşı gerekli donanımına sahip olmayan şehirlerin gelişme ve değişme sürecinde yetersiz kaldığı durumlarda dönüştürülmeye, yenilenmeye ve iyileştirilmeye ihtiyaç duyulduğu görülmektedir.

Bu sebeple çalışma kapsamında; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen ve kentsel dönüşümüne uğrayan Fikirtepe bölgesinin dönüşüm evresinde geçirdiği süreçler değerlendirilip, alınan karar ve uygulamaların bu bölgedeki etkisi tartışılmıştır.

Fikirtepe bölgesi, 6306 sayılı kanun yürürlüğe girdikten sonra pilot bölge olarak ilk kentsel dönüşüm alanı olma özelliği taşımaktadır. Bu nedenle, alansal ölçekte plan uygulama süreçlerinin ve sonuçlarının izlenebileceği önem arz eden bir bölgedir.

6306 sayılı kanun kapsamında afet riskine yönelik kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Fikirtepe bölgesinde; ortaya çıkan uygulamaların artan nüfus yoğunluğu ve değişen kentsel kimlik değerleri neticesinde fiziki mekândaki yansımaları üzerinde durularak, kentsel dönüşüm kavramının bu bölgede toplum yararını ne kadar karşılayabildiği ve bu dönüşüm sürecinin etkilerinin değerlendirilmesi çalışmanın amacını oluşturmaktadır.

Çalışma kapsamında öncelikle kentsel dönüşüm kavramının amacı üzerinde durulmuş olup, 6306 sayılı kanun kapsamı ve bu kanun kapsamında kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Fikirtepe bölgesi incelenmiştir. Bu aşamada Fikirtepe bölgesinin riskli alan ilanından önceki ve sonraki onaylı 1/ 1000 ölçekli uygulama imar planları ve 1/ 5000 ölçekli nazım imar planları incelenerek plan kararları ve plan notları değerlendirilmiştir. Bu kararların; kentsel dönüşüm sürecinde, bölgenin sosyal ve fiziki topoğrafyasındaki etkileri ele alınmıştır. Bunun yanı sıra öngörülen nüfus projeksiyonları ve değişen kentsel fonksiyonların neticesinde, bölgenin fiziksel ve mekânsal boyutlarının değişim süreci incelenmiş, bu bölgede ortaya çıkan kentsel dönüşüm etkileri değerlendirilerek öneriler geliştirilmiştir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE AMACI

Kentsel Dönüşümü, İlkme (2008)'de; "Çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü" olarak tanımlamıştır.

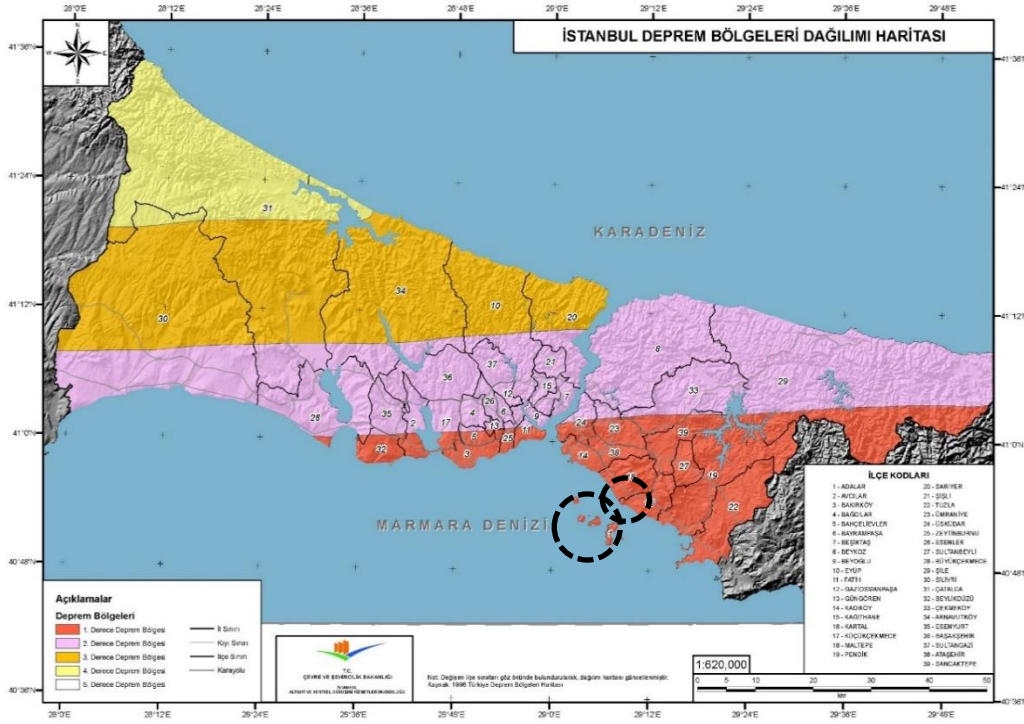
Kentsel dönüşüm, etkinliğini yitirmiş ekonomik seçeneklerin yeniden canlandırılması ile birlikte istihdam yollarının açılması, toplumsal anlamda dışlanmış ve atıl kalmış mekânlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevre kalitesinin düştüğü noktalarda ve ekolojik dengenin bozulduğu yerlerde bu dengenin yeniden sağlanması amaçlarıyla ele alınan bir kavramdır.

6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamı ve Fikirtepe örneği:

Afet amaçlı kentsel dönüşümde uygulanacak temel ve özel kanun 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanundur. Olabilecek afet riskini önlemek adına bu kanun; 31.5.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur (Yakupçebioglu, 2016).

Kanun'un ilk maddesine göre kanunun amacı; 'afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.' şeklinde ifade edilmektedir (Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü, 2012).

Bu kanun maddesine dönüşüme tabi tutulan Kadıköy ilçesi Fikirtepe bölgesi Şekil 1'de görüleceği üzere, Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü verilerine göre 1. derece deprem riskli bölgede yer almaktadır.



Şekil 1. İstanbul deprem bölgeleri dağılımı haritası (ÇŞB, 2019).

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, Bakanlar Kurulu'nun 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı kararı ile Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan 134 hektarlık alan "Riskli Alan" ilan edilmiş, 31.05.2013 tarih 28663 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2017).

Çalışmaya konu olan Fikirtepe bölgesinin seçilmesinin sebebi;

- 1.derece deprem kuşağında olması,
- Önemli bir lokasyona sahip olması,
- Hisseli parsellerde af yasalarına göre hazırlanan ıslah imar planları uyarınca gelişen bölgelerin varlığı,
- Buna bağlı olarak ıslah planları ile ya da imara aykırı yapılanma sonucunda donatı ve altyapı yetersizliğinin bulunmasıdır.

Fikirtepe lokasyonu itibarıyla Kadıköy'ün merkezinde yer almakta ve transfer noktaları üzerinde olmasının yanısıra, yakın çevresinde yaşanan değişim ve dönüşümlerin bu bölge üzerindeki yansımaları neticesinde yeni yatırım alanlarının cazibe merkezinde olduğu gözükmektedir. Bununla birlikte mevcut yapı niteliğinde çarpık gelişmenin getirdiği yetersizlikler nedeniyle bölgenin niteliğinde iyileştirilmeye gidilmesi ve mevcut yapı stoğunun sağlıklı duruma getirilmesi amacı öncelikli dönüşüm bölgesi ilan edilmesinde önemli rol oynamıştır. Fikirtepe çalışma alanının kent içindeki konumunu gösteren harita Şekil 2'de verilmiştir.



Şekil 2. Fikirtepe bölgesi 2011 yılı hava fotoğrafı (İBB, 2019).

Kadıköy bölgesinin demografik yapısı incelendiğinde; Kadıköy nüfusunun 2018 yılına göre 458.638 olduğu gözükmektedir. Bu nüfus, 207.069 erkek ve 251.569 kadımdan oluşmaktadır. Yüzde olarak ise bölgenin %45,15'i erkek, %54,85'i kadındır (Nüfusu.com, 2018).

Yıllara göre Kadıköy ilçesinin erkek ve kadın nüfus değişimleri Tablo 1'de verilmiştir.

Tablo 1. Yıllara göre Kadıköy ilçesi nüfusu (Nüfusu.com, 2018).

Yıl	Kadıköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	458.638	207.069	251.569
2017	451.453	203.576	247.877
2016	452.302	204.382	247.92
2015	465.954	211.394	254.56
2014	482.571	219.715	262.856
2013	506.293	231.009	275.284
2012	521.005	238.288	282.717
2011	531.997	244.757	287.24
2010	532.835	245.875	286.96
2009	529.191	244.46	284.731
2008	533.452	247.593	285.859
2007	744.67	351.342	393.328

Kadıköy ilçesinde kentsel dönüşüm bölgesini kapsayan Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim mahallelerinin yıllara göre nüfus değişimleri ise Tablo 2'de görüldüğü gibidir.

Tablo 2. Yıllara göre kentsel dönüşüm bölgesi mahalle nüfusları (TÜİK, 2019).

Mahalle Adı	2000 Nüfusu	2013 Nüfusu	2018 Nüfusu
Dumlupınar	22497	17469	11718
Eğitim	17387	14696	13525
Fikirtepe	20199	15198	9069
Merdivenköy	41190	38658	33582

Fikirtepe'nin kentsel dönüşüm alanı ilanı edilmesiyle Tablo 2'de anlaşıldığı üzere., halk mülkünü boşaltmak ve yaşadığı mekânları terk etmek durumunda kalmış ve buna bağlı olarak da nüfusta azalma gözlenmiştir. Nüfustaki bu değişim Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine de yansımıştır.

3. FIKİRTEPE BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Fikirtepe bölgesinin riskli alan ilan edilmesinden itibaren bölgeye planlanan kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına kadarki süreç bu bölümde incelenmiş olup, planların mekânsal ve fiziki düzeydeki etkileri ve kente olan yansımaları üzerinde durulmuştur.

3.1. Fikirtepe Bölgesi Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Doku

Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm evresine girmeden önce mevcut doku itibariyle dar sokaklardan oluşan, bitişik nizam 3-4 katlı apartmanlar ile bahçeli gecekondulu konut yapılarından oluşmaktadır.

Fikirtepe, İstanbul Anadolu Yakası'nın ilk gecekondulu yerleşim bölgesi olmasıyla birlikte, imara aykırı, çarpık şehirleşmenin getirdiği problemler sonucunda zamanla sosyo-kültürel ihtiyaçlarını karşılayamaz bir duruma gelmiştir. Aynı zamanda bu bölge fiziki dokusunda oldukça yoğun yıpranmanın görüldüğü bir bölge olarak karşımıza çıkmaktadır.

Özellikle 1999 depreminden sonra binaların depreme karşı dayanıklılığının yetersiz kalması, bu alanda acil olarak iyileştirmelerin yapılmasını gerektirmiştir. Buna bağlı olarak 09.03.2005 Tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy-Merkez ile E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim mahallerinin bir bölümü 'Özel Proje Alanı' lejantına alınarak, Fikirtepe'nin kentsel dönüşümü yönünde bir çalışma başlatılmıştır.

Plan raporunda; bölgenin nüfus ve yapılaşma açısından gerekli doygunluğa ulaştığı göz önünde tutularak, mevcut yoğunluğu korumak ve nüfus artışını engellemenin asıl hedef olduğu belirtilmektedir. Aynı şekilde; donatı alanlarını maksimum düzeyde artırmanın ve çöküntü bölgeleri olan Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim mahallelerinde fiziksel ve sosyal çevrenin iyileştirilerek yaşam koşullarını sağlıklı hale getirmenin amaç edinildiği plan raporunda açıkça ifade edilmektedir.

Planın özel hükümlerinde kentsel alan kullanımı ile ilgili açıklamada; 'Bu plan kapsamında (konut alanları, ticaret alanları, küçük sanatlar alanları, turizm alanları vb.) verilen yapılaşma hükümleri; belirtilen nüfus ve yapılaşma yoğunlukları maksimum, çekme ve yaklaşma mesafeleri minimum değerler olup, hazırlanacak uygulama imar planlarında bu değerler aşılmayacaktır' ifadeleri yer almaktadır (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2005).

'Bu alanda öngörülen nüfusa göre gerekli kentsel donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, yeşil alanlar, vb.) ve kentsel teknik altyapı alanları (yollar) ayrıldıktan sonra yenileme kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve kentsel dönüşüm avan projesi hazırlanarak buna göre uygulama yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanda maksimum TAKS:0.35, maksimum KAKS:2.07, hmaksimum: serbest olarak uygulama yapılacaktır', hükümleri 1/5000 ölçekli NİP paftasında plan notları arasında yer almaktadır (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2005).

Plan raporunda planlanan bölgeye ilişkin plan nüfusu şu şekilde önerilmiştir;

Yapılan 1/5000 Ölçekli Kadıköy-Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planına göre mevcutta yaşayan nüfusun 50000 kişilik kısmı dönüşüm projesi olarak düzenlenecek alanda yaşayan nüfus olup, bu bölgede herhangi bir yoğunluk artışı verilmeyerek, önerilen yeni yapıya göre, bölgedeki sosyo-ekonomik yapının düzeleceği, kişi başına düşen konut büyüklüğünün artacağı ve nüfusun 50000 kişiden 30000 kişiye düşeceği hesaplanmış ve öngörülmüştür (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2005).

Özetlemek gerekirse; plan paftasında özel proje statüsündeki alan, raporda kentsel dönüşüm bölgesi olarak adlandırılmış, projeksiyon nüfusu ise; halihazırda yaşadığı varsayılan 50000 kişiden 30000 kişiye düşürülmüştür.

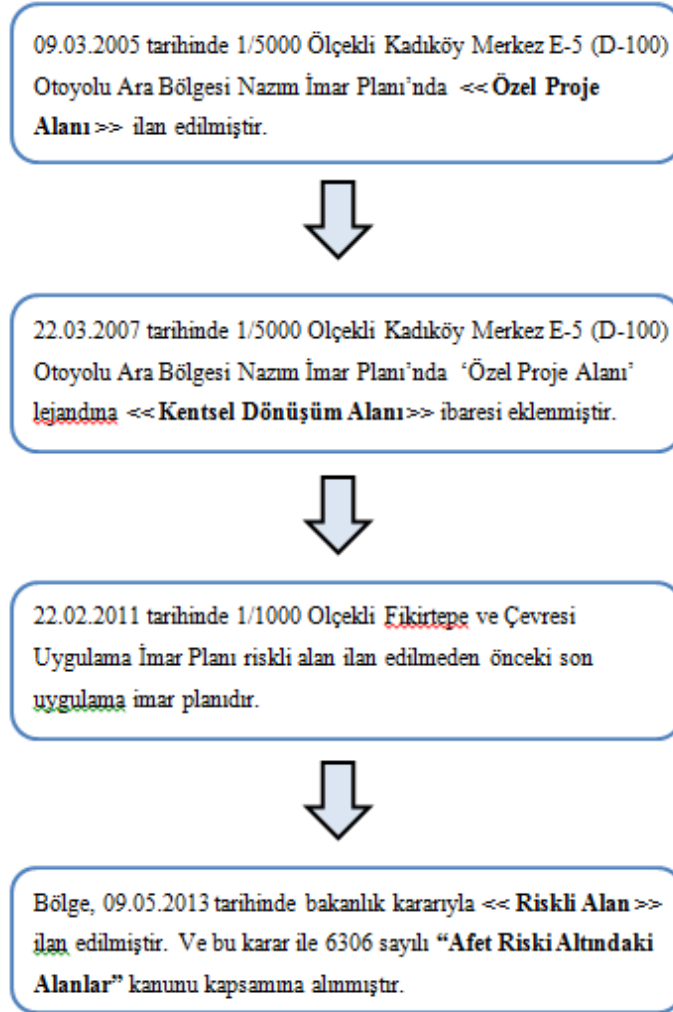
Bunun akabinde; Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı için Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim mahallelerinin bir bölümünden oluşan yaklaşık 134 hektarlık alan nazım imar planlarının ortaya çıkmasının ardından 22.02.2011 tarihinde 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı hazırlanarak onaylanıp yürürlüğe girmiştir. Bu plan Fikirtepe bölgesi riskli alan edilmeden önceki son uygulama imar planını teşkil etmektedir. Bu planda, yapı adası oluşturan parsellerde;

- KAKS: 2.0
- H: serbest olup
- %100 ilave KAKS önerilmiştir.

- Uygulama yapılan alanın %20 si oranındaki park, yeşil alan, kreş, anaokulu,dini tesis, aile sağlık merkezi emsal parselinde kullanılmak üzere parselin uygun bir köşesinde kamuya terk edilecektir.

Plan notlarından anlaşılacağı üzere parsel bazında birleşip bir yapılaşmaya gidilmesi halinde; KAKS:2.07 olmakla birlikte %100 KAKS ilavesinden söz edilmiştir. Aynı zamanda bu yeni parsellerin oluşturduğu yapı adasında alanın %20'sini donatı alanı yapmak üzere kamuya terk etme zorunluluğu bulunmaktadır (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2011).

Bu süreç kronolojik olarak Şekil 3'de ele alınmıştır;



Şekil 3. Riskli alan ilanından önceki süreç

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alan ilan edilen ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun gereği kentsel dönüşüme tabi tutulan Fikirtepe bölgesinin, lokasyonu ve yapılaşma haklarındaki artış yüklenici inşaat firmaları tarafından tercih edilmesinin en önemli nedenleri arasındadır. Bölge yatırım potansiyeline sahip olmakla birlikte plansız ve yer yer köhneleşmiş dokusuyla dönüşüme uygun özellik taşımaktadır.

Fikirtepe bölgesinin kentsel dönüşüm alanı ilan edilmeden önceki mevcut dokusu Şekil 4’de görülmektedir.



Şekil 4. Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşüm öncesi mevcut doku (“Fikirtepe Açıklaması”, 2013).

3.2. Fikirtepe Bölgesi Kentsel Dönüşüm Aşaması

Planlama alan sınırı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı kararı ile riskli alan ilan edilip, 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Fikirtepe bölgesi, 09.05.2013 tarihinde Bakanlık kararıyla ‘Riskli Alan’ İlan edilmesi ve bu karar ile 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanlar” Kanunu kapsamına alınmasından sonra nazım ve uygulama ölçeklerinde çok sayıda imar planı ve plan revizyonu yapılmıştır.

Hazırlanan planların; uygulama öncesi ve sonrasında kamu, yüklenici ve mülk sahiplerinin arasında çözümsüz kalan itilaf ve itirazlar planların birçok kez revizyonu ya da yenilenmesini gerektirmiştir.

Sonuçta; riskli alan ilan edilmesinden sonra,

- (26.12.2017) onanlı: 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı ile.
- (26.12.2017) onanlı: 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı değişikliğine göre plan uygulamalarına geçilmiştir.

Aynı zamanda, 28.12.2016 Tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planında; plan yapılaşma karar ve hükümlerinin alınmasından yanı sıra, 26.12.2017 Tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planında ise ulaşım ile ilgili bir revizyon bulunmaktadır.

28.12.2016 Tarihli 1/5000 ölçekli NİP raporunda plan yapım gerekçesi olarak; ‘Uygulama sürecinin daha sağlıklı ve hızlı gerçekleşmesi için yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na alınmıştır. Bu nedenle İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkilerinin bulunduğu 8 ve 10. plan notu revize edilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak düzenlenmiştir’ ifadelerine yer verilmiştir (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2016).

Uygulama imar planında söz konusu plan notları; planlama alanındaki tüm uygulamaların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uygun görülecek/onaylanacak 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planına ve kentsel tasarım projesi ile avan projeye göre yapılacağına, kentsel tasarım projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca belirlenecek etaplar halinde hazırlanarak, kentsel tasarım projesinin etaplar halinde onaylanması durumunda proje bütünlüğü dikkate alınarak donatı alanının belirleneceğine ve planda belirlenen ana ulaşım akslarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uygun görülecek/onaylanacak ulaşım planına göre yapılacak olup, kentsel tasarım projesinde revize edilebileceğine yönelik açıklamaları içermektedir.

Ayrıca, plan notlarında Madde 6'da, kentsel tasarım projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar paftaya göre İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yürütülecektir ifadeleri yer almaktadır (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2016).

1/5000 ölçekli nazım imar planı notları incelendiğinde; 8. Maddede sözü edilen donatı alanlarının kentsel tasarım projesinin etaplar halinde onaylanması durumunda belirlenmesi ibaresi, planlama stratejilerinin ve bunun akabinde donatı ihtiyacı ve ulaşım yeterliliğinin ciddi bir biçimde sorgulanması gerektiğini göstermektedir.

Bu madde; donatılara yönelik İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 11 Mart 2016 tarih onanlı Fikirtepe Kentsel Tasarım Master Planının (Fikirtepe Haber, 2019) etkisinin bertaraf edilerek, proje sahiplerinin inisiyatifine göre yapılacak uygulamaların önünü açmaktadır. Ayrıca, ilerleyen aşamalarda ulaşım altyapısının ve donatıların değerlendirilmesinin nasıl ve ne ölçüde ele alınması gerektiği hususu ve şeffaf değerlendirmeleri engellemektedir.

Bunun akabinde; 26.12.2017 Tarihli *1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planının* ardından 26.12.2017 Tarihli *1/ 1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı yürürlüğe* girmiş ve onaylanmıştır. Fikirtepe'de uygulamalar bu plan hükümlerine göre devam etmiştir.

Bu plan notlarında Madde 27'de yapı adası oluşturan parsellerde;

- E=2.00 olup,
- % 100 ilave emsal uygulanır ifadeleri yer almaktadır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm bölgesinde parsellerin birleştirilerek imar adası oluşturması üzerine bir uygulamaya gidilmiştir. Müteahhit firmaların %100 ilave emsal hakkını kullanmak adına hak sahipleriyle sözleşmelerini imzalama yarışına gittiği bu projede, burada kazanılan yapılaşma hakkı ile birlikte (plan notu hükümlerince) Emsal:4 kabul edilerek yapılaşmaya gidilmiştir.

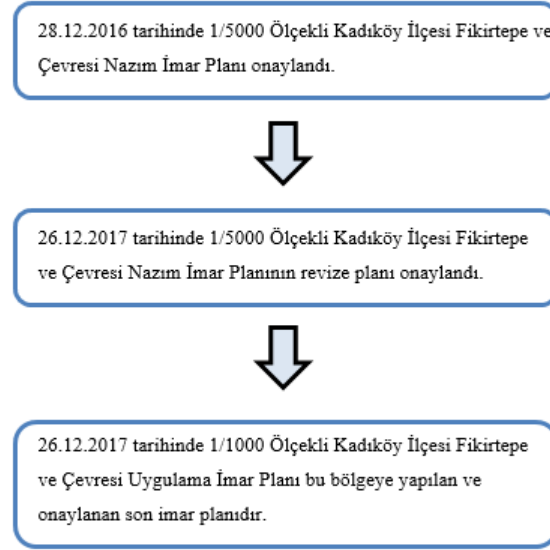
Yine, madde 28'de TAKS değeri; Hmax:80 m. kotlara, silüete ve plan kararlarına (fonksiyonlara) göre İstanbul Valiliği'nce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) uygun görülecek/onaylanacak mimari ruhsat projesinde belirlenir denilerek; bu değer yapı adasında %25 donatı alanı terk edildikten sonra kalan net parsel üzerinden hesaplanıp imar durumunda çekme mesafeleri ve KAKS belirtilip TAKS gösterilmemiş ise TAKS:0.60'ı aşamaz hükümlerine yer verilmiştir (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2017).

Hmax:80 metre kabulünün söz konusu olduğu bölgede yaklaşık 26-27 katlı rezidansların yapılmasına olanak sağlanmıştır. Bu durum; Fikirtepe'nin kentsel dönüşüm öncesindeki mahalle konsepti ve buna bağlı insan ölçeğine göre gelişmiş alanların tamamen dışında ortaya çıkan yüksek katlı yapıların inşa edilmesinin yanı sıra kamusal diğer fonksiyonların yeterliliği ile ulaşım anlamında da yeterli altyapı hizmetinin ve ölçülerinin sağlanması hususunu bir kez daha sorgulatmaktadır.

26.12.2017 Tarihli 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planında yer alan hüküm ve ifadelere göre bölgede yaşaması planlanan minimum nüfus hesabı dikkate alındığında şunları söylemek mümkündür;

Fikirtepe kentsel dönüşüm bölgesine tanınan emsal hakkının (E=4) olduğu kabulünden yola çıkılarak bu bölgeye yüklenen projeksiyon nüfus ortaya çıkartılırsa; alanın yaklaşık 100 hektarlık kısmının (ulaşım altyapısı hariç) kentsel yerleşik doku içerisinde kaldığı görülmektedir. Bölgeye verilen inşaat hakkının Kadıköy'de kişi başına düşen konut metrekaresine (25 m²) bölümünden burada yaşayacak nüfusun minimum 120.000 kişi olacağı ortaya çıkmaktadır.

Riski alan ilanından sonraki süreç Şekil 5’de gösterilmiştir.



Şekil 5. Riski alan ilanından sonraki süreç

Önceki planlama sürecine istinaden ciddi bir nüfus artışı ortaya çıkan Fikirtepe bölgesi; kapasitenin üstünde yer alan yapılaşmasıyla, yüklenici inşaat firmalarının yönetim ve denetimine terk edilmiş, projenin hayata geçirilmeye çalışılmasıyla birlikte bir takım aksaklık ve tedbirsizliklerin etkisiyle ‘Fikirkent’ olması hayal edilip beklenen şehir ne yazık ki ‘Hayalet Şehir’ olarak anılmaya başlanmıştır.

Fikirtepe bölgesinde kentsel dönüşüm çalışmalarının ilk izlerinden itibaren bölgeye yapılan plan ve projeler birçok revizyondan geçmiş ve sürecin denetiminde aksaklıklar meydana gelmiştir. Yaşanan anlaşmazlıkların ve devamı gelmeyen projelerin etkisiyle süreç oldukça systemsiz ve koordinasyonsuz ilerlediği için bölge zamanla giderek atıl duruma düşmüş ve etaplar halinde ilerlemesi beklenen proje alanında, orada yaşayan halk dahi altyapı ve güvenlik gibi zaruri yaşam koşullarından uzak bir şekilde çözüm bekleyen sorunlarla zamanın akışına terk edilmiştir.

Fikirtepe bölgesinde kentsel dönüşüm çalışmalarının başlamasıyla birlikte ortaya çıkan görüntü Şekil 6’da sunulan görselde olduğu gibidir.



Şekil 6. Fikirtepe bölgesi dönüşüm aşamasında (İTÜ Mühendisliğe Hazırlık Kulübü, 2019).

3.3. Fikirtepe Bölgesi Kentsel Dönüşümden Sonraki Doku

Fikirtepe bölgesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından özel proje alanı olarak ilan edilmiş ve özel sektör yürütücülüğünde kentsel dönüşüm süreci yaşanmıştır. Bu sürecin yürütülmesinde aracı kuruluş olarak yer alması gereken kamu kurumlarının denetleme mekanizmasından uzak kalmaları sebebiyle süreç hayli sıkıntılı ve karmaşık ilerlemiştir.

Fikirtepe projesi, sürekli değiştirilen planlar dışında da birtakım problemlerle karşı karşıyadır. Bunlardan en önemlisi projenin ne olduğudur. Fikirtepe projesi ile ilk kararlar alındığında burası önce “özel alan”, ardından “kentsel dönüşüm alanı” olarak tanımlanmıştır. Yapılan tanımlarda proje, “kentsel dönüşüm alanı” olarak sunulmaktadır. Bunun yanı sıra “Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi” sadece isim olarak kentsel dönüşüm barındırırken, içerik açısından sadece “fiziksel yenileme” içeren bir proje olarak kalmıştır. Bu kentsel dönüşüm projesi de Türkiye’de uygulanan diğer kentsel dönüşüm projeleriyle aynı kadere razı olmuş gibidir (Ayık ve Avcı, 2013, s. 402).

Uygulama hususundaki koordinasyon probleminin yanı sıra bu bölgede *1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları* da Kadıköy Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında oldukça uzun erimli ve sürekli olarak yaşanan revizyonların muhatabı olma özelliği taşımasıyla ön plana çıkmaktadır.

Böylelikle Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında süregelen yetki hiyerarşisi kargaşası ve projenin yüklenicileri ile kurumlar ve mülk sahipleri arasında yaşanan koordinasyon problemi, planların yürütülmesi ve uygulanmasında sürecin ilerlemesini zorlaştırmıştır.

Büyükşehir belediyesi, ilçe belediyesi ve ÇŞB’nca farklı yaklaşımlarla ele alınan planlar gerekli kararlılıkta yürütülemediği ve müteahhit firmalar sözleşmesi altındaki imar adalarında alabildikleri imar izinleri ile yola çıkmışlardır.

Aynı zamanda donatı alanlarıyla konut bölgelerinin konumları ve niceliklerinin yanı sıra bunlara yönelik yeterli altyapı-ulaşım imkânlarının sağlanmasının belirsizliği ve planlama ilke ve yöntemleri tartışılır bir şekilde yürütülmesi çözülmesi gereken konular arasında yer almaktadır.

Yeni kentsel dönüşüm geçiren oldukça önemli bir alan ve lokasyona sahip Fikirtepe bölgesinde, iki plan arasında nüfus bazında bir kıyaslamaya gidilirse dahi olması gereken değerlerin oldukça altında kalan yeni plan gerek önerdiği donatı alternatifleri, gerekse alansal ve niteliksel değerleri ile de beklenen hizmet düzeyini karşılamayan bir uygulama örneği olmaktadır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesiyle birlikte New York şehri Manhattan bölgesine olan benzetmeler ile dikkat çekmektedir. Manhattan, New York'ta ticari, kültürel ve finansal bir merkezdir (“Fikirtepe 5 yılda”, 2017). Fikirtepe bölgesinin değişim ve dönüşümünde hiç kuşkusuz hitap ettiği kitle ve hayata getirilmesi planlanan hizmetler ile büyük bir değişim söz konusudur.

Ancak, Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm süreci ve uygulamalarına genel olarak bakıldığında, Avrupa ülkelerinde ve ABD’de izlenen sürecin aksine, kentsel dönüşüm projelerinin kentlerin fiziksel yönünü iyileştirme ve geliştirme ağırlıklı olduğu, buna karşılık, kentsel dönüşüm kavramının unsurlarından olan, kentlerin, sosyal, ekonomik, çevresel ve kültürel bakımdan iyileştirme yönünün ihmal edildiği görülmektedir.

Kentsel dönüşümü planlanan bölgelerin ticari bazalar ve rezidans tarzında önerilen çok katlı imar haklarının verildiği yapıların projenin finansal kaynağını oluşturmak amacıyla sunulması bölgenin kimliğiyle bağdaşmayan konut alanları yaratmaktadır. Bunun yanı sıra gelecek nüfusa hitap eder nitelikte altyapı ve ulaşım fonksiyonları ile gerekli hizmet alanlarının geliştirilmesi beklenen bölgeye, bu hizmetlerin yeterli alternatifler ile geliştirilmemesi ve planlanmaması, gelecekte bir kaos ortamının yaratılmasına zemin hazırlamaktadır.

Bölgedeki imar hakları incelendiğinde yapı ve nüfus yoğunluğunun zaten fazla olduğu bir alanda, yol, yeşil alan ve diğer donatılarda kişi başına düşen miktarlarda gerekli artış yapılmaksızın daha yüksek emsal ve yoğunluk değerleri verilmesi şehircilik ilkeleri, imar kanunu yönetmelikleri ve kamu yararıyla çelişmektedir.

Alanda yapı adası ölçeğinde dönüşümün yapılıyor oluşu ve verilen yüksek imar hakları nedeniyle, yeni yapılacak binaların kütle ve yükseklik olarak çevredeki dönüşüm programı içinde olmayan yapıları ölçek olarak çok ezeceği açıktır.

Fikirtepe projesi mülk sahipleri ile özel sektörün anlaşması esasına dayalı olarak gerçekleştirilecek alan sakinlerinin korunacağı bir “yerinde dönüşüm” modelinin pilot uygulaması olarak tanıtılsa da aradan geçen yıllar içinde bir türlü ivme kazanamamıştır. Salt rant-odaklı ve fiziki mekân düzenlemeleri üzerinden dönüşümün yapıyor oluşu, sosyal dokuda ve katılım süreçlerinde birçok sorun yaratmıştır (Özdemir ve Aydın, 2016).

Fikirtepe bölgesinde kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesiyle birlikte oluşması beklenen ve ortaya çıkan görüntü Şekil 7’de ele alınan bir örnek ile gösterilmiştir.



Şekil 7. Fikirtepe bölgesi kentsel dönüşümden sonraki doku (Kent Plus, 2019).

4. SONUÇ

Kentsel dönüşüm projelerinin özellikleri Dünya ölçeğinde düşünüldüğünde; fiziksel mekân dönüşümünün yanı sıra, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarını da ele alan kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşıma sahip olması özelliği yer alır. Ancak yapılan çalışmalardan görüldüğü üzere kentsel dönüşüm kavramı maksadı dışında gelişerek, bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısı ile uyumlanmayan aşırı yoğunluk ve buna bağlı donatı yoksunluğu oluşturan bir yapılaşma ortaya çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm yasasında; kavramsal çerçevenin yetersizliği ve herhangi bir sayısal ölçünün baz alınmaması veya sınırlandırmanın olmayışı, ucu açık uygulamaların yaşanmasına sebep olmaktadır. Böylelikle kentler yenilenirken altyapısıyla, gerekli donatı alanlarıyla ve barınma alanlarının yenilenmesiyle daha nitelikli yaşam alanlarının oluşmasına zemin hazırlaması beklenirken uzun vadede artan nüfus dokusundan ötürü daha büyük kaosların ve risklerin önü açılmaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen Fikirtepe bölgesi örneğinde görüldüğü üzere üst ölçekli planlarda alınan karar ve nüfus projeksiyonlarına uyulmaması sorunu ne yazık ki sonuçların yetersiz yaşam alanları ve nüfus patlamalarıyla karşı karşıya kalınmasına neden olmaktadır.

Kentsel dönüşüm çalışmaları mülk transferi tasarısı olmanın dışında yer almalı ve kamu yararına hizmet etmeye odaklanmalıdır. Boşaltılan bölgelerin yerine lüks konut ve alışveriş merkezleri yapılarak; dönüşümden elde edilecek faydanın, bölgenin gerçek sahipleri dışındaki kesimlerce kullanılmasına olanak sağlayacak çözümlerden kaçınılmalıdır.

Sonuç itibarıyla kentsel dönüşüm projeleri yaşam kalitesini yitirmiş bölgelerin yerlerine prestijli konut alanları yaparak değil, kentin mimarisi ve estetik kimliğiyle örtüşen, ekonomik ve toplumsal gelişmenin önünü açacak ve bunlara yetecek kapasitede kentsel fonksiyonlar ile tasarlanarak uygulamaya geçilmelidir.

Bu sebeple şu öneriler sunulmuştur;

- *6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun* deprem riski altındaki kentsel alanlara hukuki bir yaptırım sunmakla birlikte, mekânsal planlama, ulaşım ve altyapı fonksiyonları ile sürdürülebilirlik açısından yetersiz kaldığı alanları ortadan kaldırmak adına, kanuna ek olarak çıkarılacak bir yönetmelikle tüm bu kavramların net olarak tanımlanması ve sınırlarının çizilmesi gerekmektedir.
- Söz konusu kanun yönetmeliğinin diğer uzmanlık alanlarıyla (ulaşım, mimari, planlama vb.) bütünlük teşkil etmesi beklenmektedir. Böylelikle uygulanabilirliği daha fazla ve gerçekçi plan hükümleri ortaya çıkacaktır.
- Kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı bir süreç izleyebilmesi ve sonuca erişebilmesi için iyi bir projenin çıkartılması kadar yasal, kurumsal ve finansal anlamda da proje yürütücülüğünün en iyi şekilde programlanması, planlanması ve uygulama modellerinin geliştirilmesi gerekmektedir. İlgili mevzuatta yetki ve yürütme gibi konularda net çözümler geliştirilmelidir.
- Dönüşümü yapılması planlanan ve karara bağlanan bölgede gerekli bilgilendirme ofisleri açılarak halk aydınlatılmalıdır. Kentsel dönüşüm sürecinin kamu yararı temelinde şeffaf ve hesap sorulmaya açık bir biçimde yönetilmesi gerekmektedir.
- Oluşturulacak projeler söz konusu bölgede yaşayan kentlinin ihtiyacına cevap veren nitelikte, kent rantı için yüksek yoğunluklu yapılaşma öneren projeler şeklinde değil, kamu yararı ön plana alınarak oluşturulmalıdır. Planlama süreci orada yaşayan halkın talepleri ile birlikte kararlaştırılmalı, geliştirilmeli, planlanmalı ve yönetilmelidir. Kanunda denetleyici ve kontrol edici yapılar oluşturulmalı, piyasa kendi döngüsüne bırakılmamalıdır.
- Yerelin özelliklerinin ve özgünlüklerine vurgunun kaybolmaması adına her yere uygulanabilir sıradanlıkta kentsel dönüşüm projeleri ve mekânlarının üretilmemesi gerekmektedir. Tek tip standart projelerin dışına çıkmak için yerelin özgün değerleri göz ardı edilmemeli ve projelerin en önemli misyonunun kentsel kimlik ve yaşanabilirlik olduğu akıllardan ve uygulamalardan çıkarılmamalıdır. Aynı zamanda gelişen teknolojiler ve stratejiler ışığında, kentlere yeni misyonlar yüklenerek birbirine tıpatıp benzeyen dönüşüm projeleri değil yenilikçi, özgün kimliklerin korunduğu şehirler ortaya çıkartılmalıdır.
- Erişilebilir, sosyal ve kültürel altyapıya sahip, kimlik unsurlarının korunduğu kentler oluşturulmalıdır.

Böylelikle kentsel dönüşüm ile daha yaşanabilir, kültürel değerlere saygılı ve kimlikli yaşam alanları üretilecektir. Netice itibariyle yeniden planlanması ve hayata kazandırılması düşünülen mekânların eskisinden daha tatmin edici çözüm önerilerine kavuşması ve kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayan, bölgedeki gelişmeden elde edilen faydanın tüm kesimlerce adil paylaşıldığı kentlerin oluşması beklenmektedir.

KAYNAKLAR

Ayık, U., Avcı, S. (2013). *Kentsel Dönüşüm Projesine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği*. 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmaları Sempozyumu, Mersin.

ÇŞB. (2019). Coğrafi Bilgi Sistemleri. Erişim adresi : <http://www.csb.gov.tr>

Fikirtepe 5 yılda Manhattan'a dönüştü. (2017). Kent Haberleri. Erişim adresi : <https://emlakkulisi.com/fikirtepe-5-yilda-manhattana-donustu/548050>

Fikirtepe Haber. (2019). Erişim adresi: <http://www.fikirtepehaber.com/m/?id=3402>

Kentsel Dönüşüm Başkanı'ndan Fikirtepe Açıklaması. (2013). HABERLER.COM. Erişim adresi: <https://www.haberler.com/fikirtepe-de-ozel-bir-proje-4972750-haberi/>

İTU Mühendisliğe Hazırlık Kulübü. (2019). İstanbul'da Kentsel Dönüşüm. *StructPedia*. Erişim adresi: <http://structpedia.com/istanbulda-kentsel-donusum/>

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü. (2005). 09.03.2005 Tarihli 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı.

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü. (2011). 22.02.2011 Tarihli 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notları.

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü. (2016). 28.12.2016 Tarihli 1/5000 Plan Ölçekli Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Çevresi Nazım İmar Planı Raporu.

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü. (2017). 26.12.2017 Tarihli 1/ 1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notları.

İlkme, M. (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu. TMMOB- Şehir Plancıları Odası, Bursa.

İBB. (2019). İstanbul Şehir Haritası. Erişim adresi: <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr>

Kent Plus. (2019). Erişim adresi: <http://www.kentplus.com/projelerimiz/kentplus-kadikoy/gorsel-galeri>

Nufusu.com. (2018). Erişim adresi: https://www.nufusu.com/ilce/kadikoy_istanbul-nufusu

Özdemir, D., Aydın, A. G. (2016). Fikirtepe'de 'Piyasanın Görünmez Eli'ne Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi. *Mimarlık Dergisi*, 389.

TÜİK. (2019). Erişim adresi : <http://www.tuik.gov.tr/Start.do> adresinden derlenmiştir.

Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü. (2012). 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği.

Yakupçebioğlu, H. (2016). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılan İnşaatların Yapılış Biçimleri, Devlet Yardımları, Teşvikleri, Muafiyetler, Vergi ve Muhasebe Uygulamaları. *Mali Çözüm Dergisi*, 256.