



Araştırma Makalesi / Research Article

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYAL VE TEKNİK GEREKÇELERİ,
GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ SARIGÖL-YENİDOĞAN KENTSEL
DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ***

SOCIAL AND TECHNICAL REASONS FOR URBAN TRANSFORMATION,
THE EXAMPLE OF URBAN TRANSFORMATION IN SARIGÖL-YENİDOĞAN,
GAZİOSMANPAŞA

Hümevra USTA KIRALI¹

Nihat Enver ÜLGER²

<https://doi.org/10.55071/ticaretfbdb.1040054>

Sorumlu Yazar / Corresponding Author
humeyraustakirali@gmail.com

Geliş Tarihi / Received
22.12.2021

Kabul Tarihi / Accepted
19.01.2022

Öz

1950'li yıllardan itibaren Türkiye'de artan göç hareketliliği gelişmekte olan birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de şehirleşmede önemli sorunlardan biri olan gecekondulaşmayı oluşturmuştur. Yoğun göçler sonucu nüfus artışı, çarpık kentleşmeye ve gecekondu işgallerine sebep olmuştur. Nüfusun düşük gelir düzeyine sahip olması yapı kalitesinin düşük olmasına, buna bağlı olarak altyapı, yol ve sosyal donatı eksikliğine yol açmıştır. Yapılaşmanın sebep olduğu problemleri çözmek risk altında bulunan sağlıksız koşullardaki binaların yerine yaşam kalitesi yüksek depreme dayanıklı kentsel gereksinimleri yerine getiren çalışmalar yapılırken kentsel dönüşüm kavramı da yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm çalışmalarını sonucunda daha değerli depreme karşı dayanıklı yaşanabilir sağlıklı bir çevre oluşturulmaktadır. Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramı, tarihsel süreci ve İstanbul Gaziosmanpaşa ilçesinin gelişimi kentsel dönüşümde uygulanan modeller ve Gaziosmanpaşa ilçesinin tamamlanan ilk kentsel dönüşüm projesi olan Sarıgöl Yenidoğan kentsel dönüşüm projesi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gaziosmanpaşa, kentleşme, kentsel dönüşüm, Sarıgöl, Yenidoğan.

Abstract

Increasing migration mobility in Turkey since the 1950s has created squatting, which is one of the important problems in urbanization in our country, as in many developing countries. Population growth as a result of intense migration has led to unplanned urbanization and squatter occupations. The low income level of the population has led to the low quality of the building and consequently the lack of infrastructure, roads and social reinforcements. As a result of urban transformation studies, a more valuable and earthquake-resistant livable healthy environment is created. In this study, the concept of urban transformation, its historical process and the development of Istanbul Gaziosmanpaşa district, the models applied in urban transformation, and the Sarıgöl Yenidoğan urban transformation project, which is the first completed urban transformation project of Gaziosmanpaşa district, were examined.

Keywords: Gaziosmanpaşa, Sarıgöl, urban transformation, urbanization, Yenidoğan.

*Bu yayın Hümevra USTA KIRALI isimli öğrencinin İstanbul Okan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Kentsel Dönüşüm Programındaki Yüksek Lisans tezinden üretilmiştir.

¹İstanbul Okan Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul, Türkiye.
humeyraustakirali@gmail.com, [Orcid.org/0000-0001-8171-0562](https://orcid.org/0000-0001-8171-0562).

²İstanbul Okan Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü, İstanbul, Türkiye.
enver.ulger@okan.edu.tr, [Orcid.org/0000-0001-7502-7388](https://orcid.org/0000-0001-7502-7388).

1. GİRİŞ

1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Süreci

19. yüzyılda başlayan sanayi devrimi sonrasında birçok fabrika ve sanayi alanı belirli bir odak noktası oluşturarak insanları bu odak noktalarında yaşamaya zorlamıştır. Yaşam alanlarının ve sosyal donatıların belirlenen kısıtlı alanlarda çözümlenme zaruryeti birçok kentsel sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu kentsel problemler çözümlerine kavuşmadan ortaya çıkan II. Dünya Savaşı ile birlikte Avrupa’da yıkılmış zaten birçok kentsel problemi olan kentlerin onarılma sürecinde artık tam anlamıyla kentsel dönüşüm kavramı kaçınılmaz bir eylem olarak ortaya çıkmıştır. Kentsel Dönüşüm kavramı, tekniği ve anlamı farklı dönemlerde farklı bakış açılarına göre ele alınmıştır. Literatürde kentsel yenileme olgusunu tanımlayan çok sayıda ifade bulunur. Bunun nedeni kavramın kendisinin çok boyutlu yapısıdır. Bu yüzden de kentsel yenileme, “zaman içinde eskimiş ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesi veya yenilenmesini sağlayan süreçtir” (Atalık ve ark., 1985 akt. Özden, 2006). Ayrıca Kentsel yenileme, mevcut dokunun doluluk ve boşluk oranlarının değerlendirilerek yenilenmesi, mevcut ve yeni yapılacak yapılara ilişkin kararların alınması, korunacak yapılara ilişkin koruma kriterlerinin saptanması, ulaşım ağının gözden geçirilmesi, alanın yeniden işlevlendirilmesi, toplumsal yenilemeyi odağına alarak, sosyal profile ilişkin politikaların belirlenmesi gibi son derece önemli ve kapsamlı hedefleri olan bir uygulamadır (Özden, 2016).

Yine Türk Dil Kurumu sözlüğünde kentsel dönüşüm “kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlanmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı amaç, vizyon, yönetmeler ve stratejilerine göre farklı birçok tanım ile açıklanmaktadır. Örneğin;

1. Roberts (2000), kentsel dönüşümü kavramını, “Kapsamlı ve bütünleşik (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” olarak,
2. Lichfield’a (1992) göre kentsel dönüşüm, “Kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşma” olarak,
3. Donnison’a (1993) göre ise kentsel dönüşüm, “Kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemler” olarak,
4. Thomas (2003: 43) ise kentsel dönüşümü, “Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak,
5. Kocabaş (2006: 10), kentsel dönüşümü kentsel yenileştirme olarak ele almakta olup, “...toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaşmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın / gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen süreç” olarak,

6. Roberts (2000), başka deyişle, kentsel dönüşümü “yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi, toplumsal dışlanma olan alanlarda toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanması” olarak tanımlamaktadırlar (Kentsel Dönüşüm Çalıştayı Sonuç Raporu 2014).

Görüldüğü gibi kentlerin gelişimi ve dönüşümü birçok etken ve sebebe bağlı olarak gelişebilmektedir. Bunlar bazen kentlerin belirli sebeplere bağlı olarak odak noktalarının değişmesi, bazen savaşlar ve büyük yıkımlar bazen de doğa felaketleri sonucunda ortaya çıkmaktadır. Ülkemizin birçok kentinde ve belirlenen alanlarda yapıların mukavemetlerini kaybetmesi, sosyal donatı eksikliği, jeolojik, jeoteknik açıdan uygun olmayan durumlardan dolayı kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yürütülmektedir. Öyle ki ülkemiz mevzuatı da bu konuda her geçen gün konunun teknik ve hukuki isteklerine göre değişim ve gelişim göstermiştir. Bu bağlamda ülkemiz mevzuatına Kentsel Dönüşüm kavramının yasalara ilk girişi 2004 yılındaki “5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu” nda yer almış olmasına rağmen kentsel dönüşüm içerikli ilk yasal oluşumların ve çalışmalarının Cumhuriyetin ilk yılları olan savaş sonrası dönemde ülkemizin çeşitli kentlerinde başladığı görülmektedir. Yapılan bütün yasal düzenlemeler sağlıksız kent parçalarının ortaya çıkmasına engel olamamış, gecekondü bölgesi olarak ifade edilen alanların oluşumu devam etmiştir. Bunun üzerine 1966 yılında Gecekondü Kanunu yürürlüğe girerek gecekondü alanlarının düzenlenmesi, ortadan kaldırılması ve gecekondü yapımının önüne geçilmesi için önlemleri ve düzenleyici hükümleri içermiştir. Bu bağlamda halen kentlerimizde gerek yapıların gerek de şehir planlarının teknik ve sosyal açılardan yetersizliği açısından alansal veya bölgesel kentsel dönüşüm faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Kentlerimiz yaşamakta olduğu sosyal donatı ve teknik altyapı sorunlarını aynı anda çekmektedir. Bu alanlar kentin çeperlerinde gözüktüğü gibi ne yazık ki artık odak noktalarında da farklı şekillerde gözümüze çarpmaktadır. Böylesi alanların operasyonel bir tutumla ele alınarak nitelikli kent planlarının üretilmesi, sağlıklılaştırılması, yenilenmesi veya dönüştürülmesi gerekmektedir.

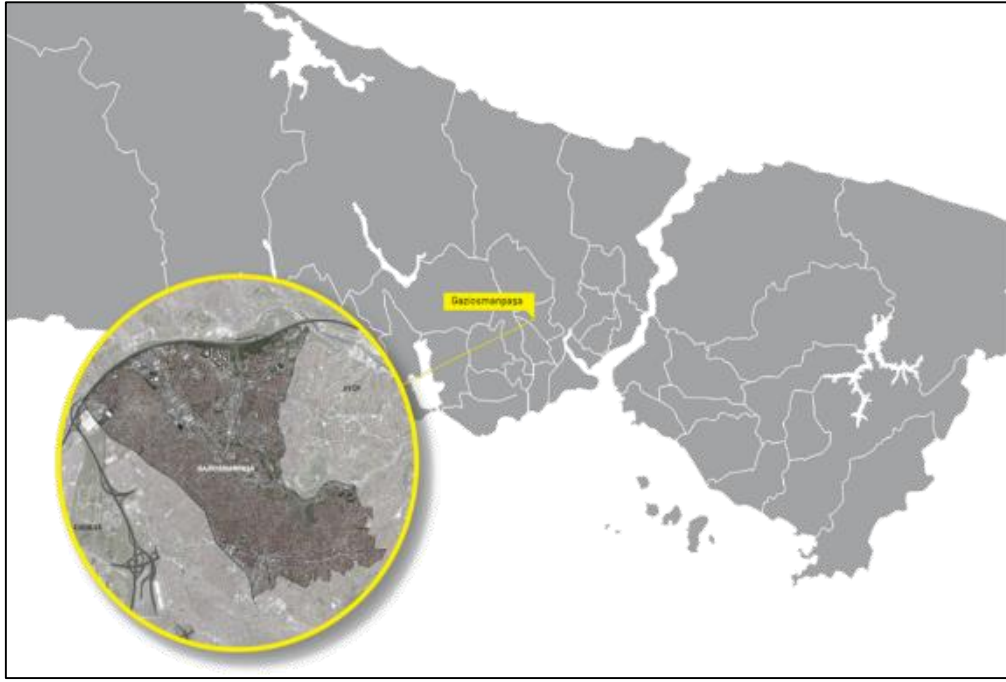
2. İSTANBUL, GAZİOSMANPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

Gaziosmanpaşa, Türkiye'nin ve dünyanın en önemli kentlerinden olan İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan Gaziosmanpaşa'da başta Balkan ülkelerinden olmak üzere yurdun çeşitli bölgelerinden yapılan göçlerle yerleşim başlamış ve hızlı nüfus artışı yaşanmıştır.

Başlarda Balkanlardan gelen göçmenleri ağırlayan Gaziosmanpaşa İlçesi, 1990'lı yıllarda Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinden gelen göçmenleri de ağırlamaya başlamıştır. Gaziosmanpaşa ilçesi sınırları içerisinde yer alan Sarıgöl Mahallesi, Roman ve Erzurum kökenli vatandaşlarımız yoğunlukla ikamet etmektedir (Kılıç & Hardal, 2014).

Yenilenme olanağı bulamayan eski yerleşim yerleri ise bir nevi kaderine terk edilmektedir. Tüm yaşanan süreçler, sonunda “*köhne*” tabir edilen kentsel alanlar gündeme gelmektedir (Messer, 2007).

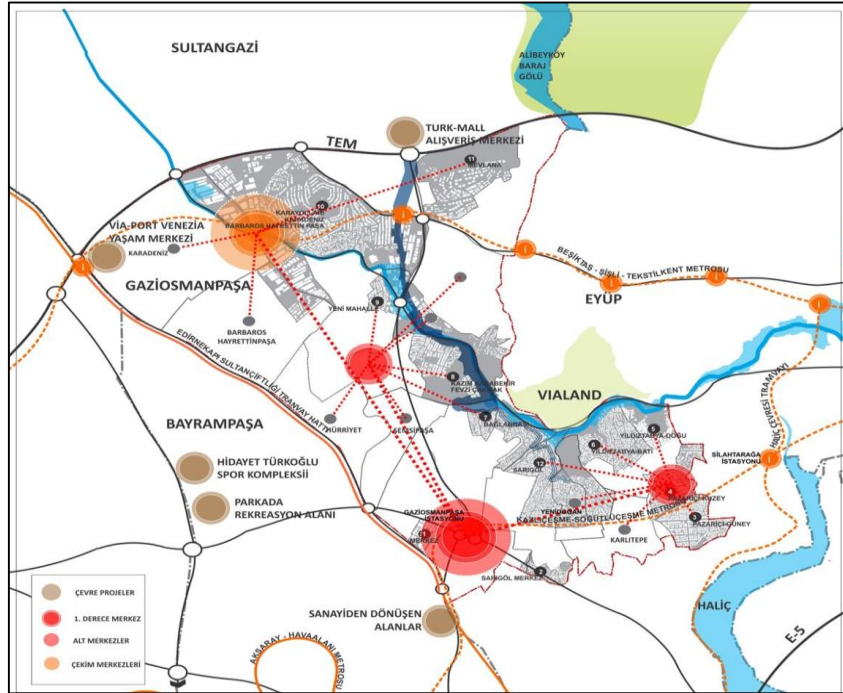
Gaziosmanpaşa İlçesi 1.173 ha yüzölçümüyle 531.300 ha büyüklüğündeki İstanbul İli yüz ölçümünün %0,22'lik kısmını oluşturmaktadır. Gaziosmanpaşa'nın nüfusu ise 2020 TÜİK verilerine göre 487.778 kişidir. İstanbul İlçelerinin yoğunlukları incelendiğinde, Gaziosmanpaşa'nın yüzölçümü bakımından İstanbul'un en küçük 7. İlçesi olmasına rağmen en yoğun ilçesidir.



Şekil 1. Alanın Konumu

İlçenin ana iskeletini ortaya çıkaran iki ana aks bulunmaktadır. Bunlardan biri Haliç'in bir kolu olan Alibeyköy Deresine bağlanan Gaziosmanpaşa Caddesinin oluşturduğu ana akstır.

Diğeri ise Ordu Caddesi ve Küçükköy Yolu Caddesidir. Bu iki cadde ilçenin ticaret koridorunu da oluşturmaktadır. İlçenin 1/100.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Çevre Düzeni plan kararları ve ilçe vizyonunda tarif edilen üst ölçek kimliğinin mekana yansımaları sonucu oluşan alt merkezler ve akslar strateji şemasında gösterilmiştir.

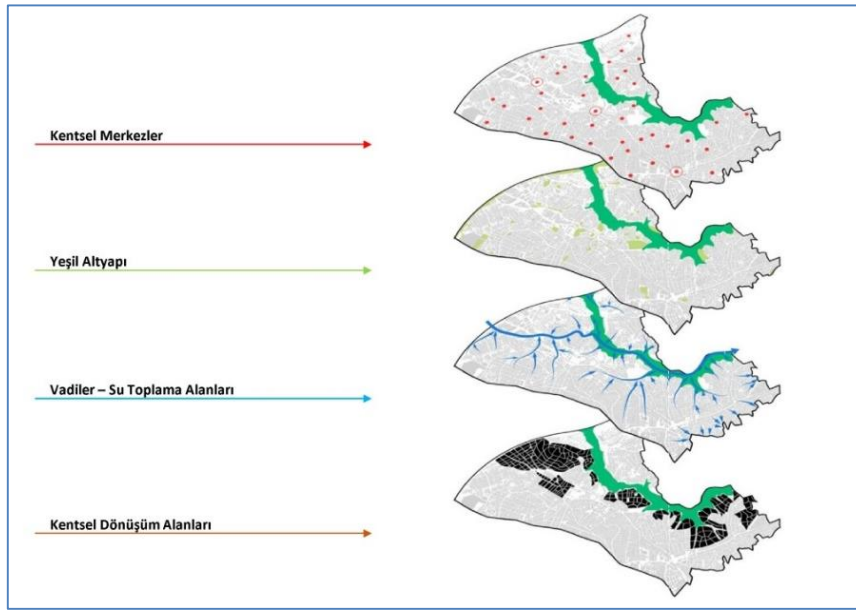


Şekil 2. Gaziosmanpaşa İlçesinin Mekansal Strateji Şeması

Günümüzde kentleşme sorunlarının başında gelen yasadışı yapılaşmış konut alanlarının ve işlevini yitirmiş, niteliksiz fiziksel mekânların yenilenmesine yönelik olarak kentsel dönüşüm süreci Gaziosmanpaşa’da ilk olarak 2009 yılında ilçenin 3 parçaya bölünmesinden önce ilk olarak 2006 yılında ortaya atılmış bir kavramdı. Ancak bu süreçte alanlar kentsel dönüşüm alanı olarak değil geçekonu önleme bölgeleri olarak isimlendirilmekteydi.

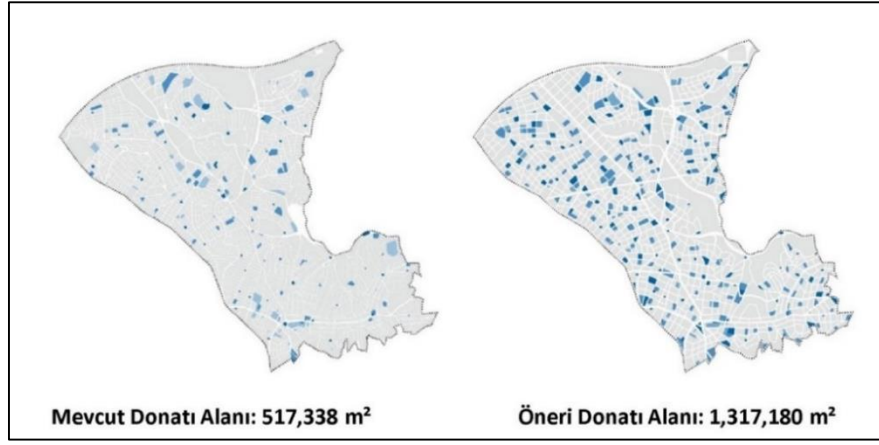
2011 yılında yaşanan Van depremi sonrasında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında” Kanun sonrasında tüm ülkede olduğu gibi Gaziosmanpaşa ilçesinde de resmi olarak kentsel dönüşüm süreci başlamıştır. İlçenin jeomorfolojik yapısı, mahalleler arası sosyal ve beşeri yapılarıdaki farklılıklardan ayrıca projenin daha etkin kullanılarak finansman kaynak yaratmaktaki olumsuzlukların üstesinden gelebilmek adına 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında” Kanun bu süreci takiben 24/12/2012 tarih 4099 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 11 bölgede riskli alan ilan edilmiştir. Daha sonraki süreçte 13/06/2015 tarih 7601 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ve 13/06/2015 tarih 7602 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2 bölge daha riskli alan ilan edilerek toplamda 13 bölgede kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

Bu bağlamda ilçeye ilişkin kent merkezleri, yeşil altyapı alanları, vadiler ve su toplama alanları göz önüne alınarak Kentsel Dönüşüm Alanları Master Planları hazırlanmıştır. Bu planlamada genel ilke mevcut değerleri göz önüne alarak planlama yapılmıştır.



Şekil 3. Kentsel Dönüşüm Alanları, Kentsel Merkezler, Yeşil Alanlar ve Mavi Alanlar Gösterimi

Dönüşüm stratejisi ile şehircilik ilke ve kararları, vatandaşlara rahat ve yaşanabilir imkanlar sunulabilmesi adına mevcutta 517.000 m² olan donatı alanları %250 artırılarak 1.317.000 m² yükseltilmesi hedeflenmiştir.



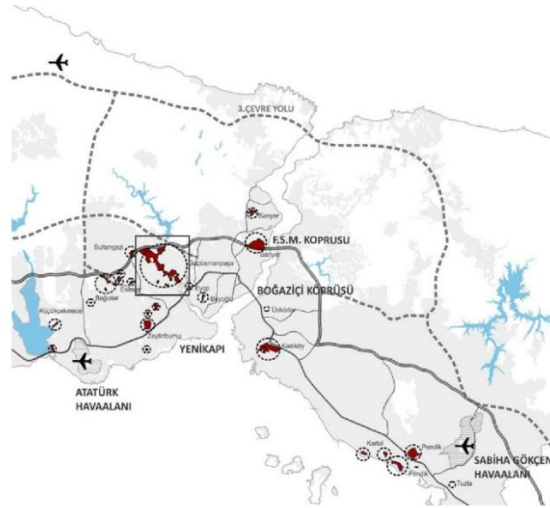
Şekil 4. Mevcut ve Öneri Donatı Alanları

İlçenin üst ölçek plan kararları, nazım ve uygulama plan kararları ile vizyon hedefleri doğrultusunda yaşanabilir güvenli ve teknik altyapı imkanları bakımından yeterli bir kent modeli ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda alanda bulunan riskli yapılar ortadan kaldırılırken yukarıda tüm detayları ve dayanaklarından bahsedilen etkin şehir altyapısının oluşturulması gerekmektedir (Üstün, 2008).

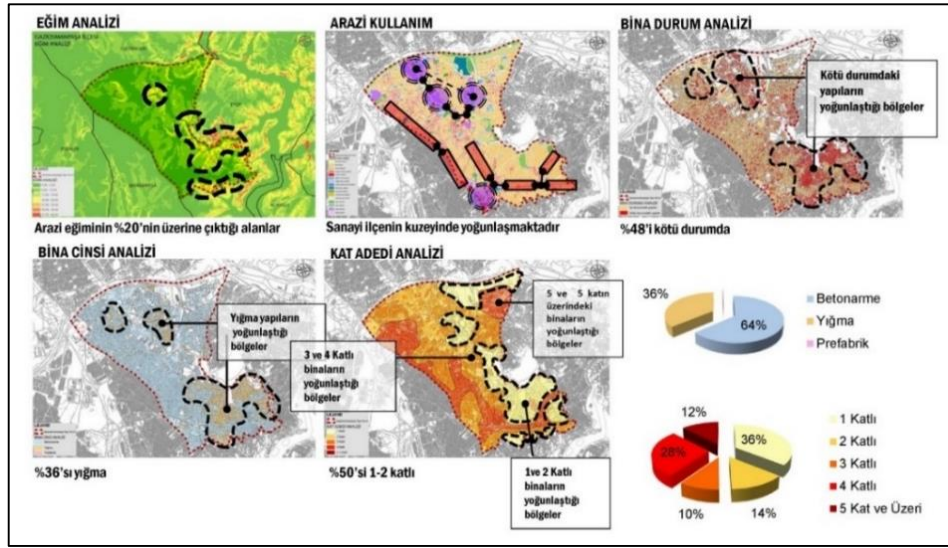
İlçenin jeomorfolojik yapısı, mahalleler arası sosyal ve beşeri yapılarıdaki farklılıklardan ayrıca projenin daha etkin kullanılarak finansman kaynak yaratmaktaki olumsuzlukların üstesinden gelebilmek adına 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında” Kanun kapsamında riskli alan ilanları yapılarak kentsel dönüşüm çalışmaları 13 etap halinde yürütülmüştür.



Şekil 5. Alanda İlan Edilen Riskli Alanlar



Şekil 6. Riskli Alanın Konumu



Şekil 7. Gaziosmanpaşa İlçesinin Kentsel Dönüşüm Proje Alanlarının Analitik Altyapısı ve Sentezi

1. İslah imar planları ile gelişmiş, sağlıklı ve ekonomik ömrünü yitirmiş konut alanlarının fazlalığı,
2. Nüfusun ihtiyacına cevap veremeyen, standartların altında kalmış donatı alanlarının olması,
3. Mevcut yoğunluğu taşıyamayan, en kesitleri yetersiz ulaşım akslarından dolayı yoğun yaşanan trafik sorununun varlığı,
4. Kullanım ömrünü doldurmuş, mevzuat ve yasalara uyulmadan gelişen, kötü durumdaki gecekondularının yoğunluğundan dolayı belediye ve kamu hizmetlerinin vatandaşlara artık ulaştırılamayacak noktaya gelmesi,
5. Deprem,
6. İlçe içerisinde yer alan sanayi alanlarının desantralizasyonunun gerekliliği sebebiyle kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

3. İSTANBUL, SARIGÖL VE YENİDOĞAN MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

Sarıgöl - Yenidoğan Mahallesi ilçe merkezine 5 dk uzaklıkta yer almaktadır. İstanbul - Gaaziosmanpaşa genellikle Roman nüfusunun yaşadığı bir mahalledir. Mahalle silüetini oluşturan yapılar genellikle 1-2 katlıdır ve gecekondular sayısı oldukça yüksektir. Mahallenin kuruluşu 1950'li yıllara dayanmaktadır. Bulgar göçmenleri yokuşun aşağısında kalan tarla olarak adlandırılan alana yerleşmişlerdir. Adnan menderes döneminde Beyazıt'ta yaşayan Roman vatandaşların bir kısmı Sarıgöl Mahallesi'ne yerleştirilmiştir. Mahalle sakinlerinin burada yaşamaya başlamalarından itibaren en büyük sorunları mülkiyet sorunları olmuştur. Sarıgöl Mahallesi'nde bölgede yer alan 50 yıl önce inşa edilen birçok yapının günümüzde halen kullanıldığı görülmektedir. Yapıların inşa edildikleri 1960 - 1970 yılları arasında mühendislik hizmeti almadan yapıldıkları ve 50 yıldır kullanıldıkları düşünüldüğünde bu bölgedeki yapı stokunun durumu hakkında bir tahminde bulunmak mümkündür. Kentin arsa değerleri yüzeyleri değişir. Sadece bu değişimler bile gerçekleştirilmeyen rant potansiyelleri yaratarak kentin her noktasındaki dönüşme baskısını artıracak düzeydedir.

Alandaki yapılar incelendiğinde, mevcut bilgi birikimine uygun olmadan inşa edilen, çok küçük bir bölgede çok sayıda yapının ve insanın bulunması çarpık kentleşmeyi ve bunlara ek olarak da

çok sayıda sosyal problemi beraberinde getirmektedir. Mahalledeki konut türlerine bakıldığında; konutların %70'ini müstakil evler oluşturmaktadır (Kılıç, 2014; Hardal, 2014). Ayrıca bölgede yapılan incelemelerde eğitim, spor, kültürel faaliyetler, yeşil alan ve sosyal çalışmalar için ayrılmış herhangi bir alan ile karşılaşmamış, yapı yoğunluğunun çok yüksek olması nedeniyle kentsel dönüşüm çalışmalarının bu bölgeden başlatılması uygun görülmüştür. Ayrıca yapı stoku ve donatı alanlarının yetersizliğinin yanında alt yapının yetersiz olduğu da görülmüştür. İstanbul genelinde İstanbul Emniyet Müdürlüğünden alınan verilere göre suç oranının yüksek olduğu görülmüştür. Bu nedenlerle bölgenin bir bütün olarak kentsel dönüşüm yasası kapsamında dönüştürülmesi zorunlu hale gelmiştir. Dolayısıyla bilinçsizce ya da Smith'in öne sürdüğü gibi bilinçli bir şekilde çöküntüye sürüklenen kentler, bir yenileme sorunuyla karşı karşıya kalmaktadırlar.

2009 yılında başlatılan Sarıgöl - Yenidoğan mahallelerindeki gecekondu dönüşüm projesiyle Gaziosmanpaşa Meydanı ve çevresinin Yönetim, Eğitim ve Kültür Merkezi olması sağlanarak bölgenin ticari, sosyal, ekonomik, eğitimsel ve kültürel yapısında dönüşümün yapılması ve gelişiminin arttırılması hedeflenmiştir. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından da 2010 yılında Sarıgöl ve Yenidoğan mahalleleri "Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilerek kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

Ekim 2011'de gerçekleşen Van depreminden sonra, deprem bir kez daha ülkemizin acı gerçeğini ortaya çıkarmıştır. Bu depremle birlikte 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında" Kanun yürürlüğe girmesiyle birlikte Sarıgöl - Yenidoğan Mahallesi riskli alan ilan edilmiştir.

Projenin hızlı ve etkin yürütülebilmesi amacı ile alanda saha ofisi kurulmuştur. Projenin başarısı saha ofislerinin çalışmalarına bağlıdır. Nitekim kentsel dönüşüm faaliyetlerinin en önemli yanı dönüşüm gerçekleşeceği yerde halka dokunmaktır. Ne kadar teknik mühendislik ve planlama çalışmaları iyi olsa da bu çalışmaların halka doğru ve anlaşılır bir biçimde anlatılması ve anlaşmaya varılması dönüşüm çalışmalarının gerçek ve en önemli basamağını oluşturmaktadır. Hak sahiplerinin tespit edilmesi, bilgi ve belge toplama maksatlı davet mektuplarının gönderilmesi, maliklerin bilgilendirilmesi, mülklerinin veya haklarının tasnif edilmesi, uzlaşma görüşmelerinin yapılması, ön protokollerin yapılması ve kesin protokollerin yapılması gibi işlemler proje kapsamında saha ofislerinde etkin olarak yürütülmüştür.

Kentsel dönüşüm sürecinde bölgenin riskli alan ilan edildiğine ilişkin bilgilendirme yazısı ile Tapu Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda riskli alandaki mülkiyet sahipleri tespit edilmiştir. Bölge için sorumlu ekipler oluşturularak saha tespit çalışmaları, mülkiyet eşleştirmeleri yapılmakta, tespit edilen hak sahiplerine tebligat gönderilerek saha ofisinde görüşmeye davet edilmiştir. Bu görüşmelerle bilgi ve belge toplanması, hak sahipleri ile iletişimin geliştirilmesi sağlanmıştır.



Şekil 8. Saha Çalışmaları

Etkin bir Kentsel Dönüşüm çalışmasının planlama, proje ve uygulama aşamaları her ne kadar etkin olur ise olsun en önemlisi; çalışma ekibi, saha ofisleri ve projenin vatandaşlarımıza anlatıldığı çalışmalardır. Bir kentsel dönüşüm projesinin halk tarafından benimsenerek kabul

edilmesi başarıyı getirecektir. Unutulmamalıdır ki kentsel dönüşüm projeleri kötü yapı stokuna dokunurken o bölgenin sosyal dokusuna da dokunmaktadır. (Gaziosmanpaşa Belediyesi, 2021)

Riskli alanların tespit edilmesi ve alan kullanımlarının belirlenmesi ile planlama çalışmaları uygulamaya geçilebilecek konuma gelmektedir. Üst ölçekli planlara göre ölçek 1/1000 Uygulama İmar Planlarına gelmiş burada yeni planlara ve öngörülen projeksiyona uygun kararlar getirilmiştir. Bu kararlar hem Kentsel Dönüşüm Projesinin uygulanabilirliği hem yeni projeksiyona uygunluğu açısından hesaplanmış ve buna göre kararlar getirilmiştir.

Hazırlanan İmar Planlarında saha ofislerinde yapılan görüşmeler ile tespit edilen vatandaş beklentileri planlara yansıtılmış bunun sonucunda alana ilişkin Kentsel Tasarım Projeleri ortaya konulmuştur. Alan üzerinde imar planı ve kentsel tasarım projesi çalışması yürütülürken ve yapılaşma değerleri tanımlanırken yapıların 6306 sayılı yasa kapsamında taşıdığı risk unsurları, Anayasanın 35. Maddesi ile tanımlanan mülkiyet hakkının korunması, yerinde dönüşüm, hak sahiplerine ek külfet oluşturmama, çarpık kent dokusunun iyileştirilmesi temel prensip olarak kabul edilmiştir. Kentsel tasarım esasları ile yapılan uygulamaların birbiri ile uyumlu ve bütüncül sürdürülebilir bir yaklaşımda olması sağlanmıştır. Bu çalışmada Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri ile, bölgenin kültürel dokusunun korunması temelinde, güvenilir, sürdürülebilir ve yaşanabilir kentsel yerleşme dokusu oluşturmak hedefiyle nazım, uygulama ve tasarım ölçeklerinde çözüm çalışmaları yapılmıştır.

Yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında hak sahipleriyle uzlaşma görüşmelerinin ve anlaşmaların tamamlanması ile alandaki yapıların yıkımları gerçekleştirilerek inşaat faaliyetlerine geçilmiş, sonuç olarak 901 bağımsız birim yıkılarak 1534 bağımsız birim hak sahiplerine teslim edilmiştir.



Şekil 9. Sarıgöl Mahallesi Eski ve Yeni Hali

4. SONUÇ

Yapılan projede depreme dayanıklı, sağlıklı, temiz yaşam alanları, daha güvenli, daha konforlu, çevreye dost, enerji verimliliği yüksek, daha tasarruflu çözümler ortaya koyan bir bölge inşa edilmiştir. Bir deprem ülkesi olarak her an deprem geleceğini düşünerek ilçedeki konut stokunun yenilenmesi hedeflerinde Sarıgöl - Yenidoğan Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm projesinin 1. ve 2. Etapları tamamlanmıştır. Bütüncül bir planlama çalışması yapılarak; altyapı, ulaşım ve donatı

problemleri çözülmüş bir Gaziosmanpaşa için diğer kentsel dönüşüm projeleri devam etmektedir. Kentsel dönüşümde dikkat edilmesi gereken en önemli nokta bu süreci vatandaşlarla birlikte iş birliği ve karşılıklı istişare içinde yürütmek ve yerinde dönüşüm yapmaktır. İstanbul'un merkezinde ulaşım ağları, modern konutları sosyal alanları ile Gaziosmanpaşa ilçesi yerinde dönüşüm ile yepyeni bir şehir, bir cazibe merkezi olmaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında 2014 - 2021 yılları arası üretilen / üretilecek daire durumu; 2014 - 2019 yılları arasında 8 adet kentsel dönüşüm projesinde; 4.176 adet konut üretilmiş, 2.133 adet konut (%51) hak sahiplerine teslim edilmiştir. 2019 - 2021 yılları arasında inşaatına başlanan 6 Adet kentsel dönüşüm projesinde; 3.532 konut üretilecek olup inşaat çalışmaları halen devam etmektedir. Bu projeler kapsamında 2.405 konut (%68) 2022 yılı itibari ile tamamı hak sahiplerine teslim edilecektir. 2022 yılı sonunda 14 adet kentsel dönüşüm projesinde; 7.708 konut üretilerek, 4.538 konut (%59) hak sahiplerine teslim edilecektir. 2021-2022 yılları arasında başlayacak olan 4 adet kentsel dönüşüm projesinde; 2.695 konut üretilerek, 2,252 konut (%84) hak sahiplerine teslim edilecektir. 2023 yılı itibari ile 2014-2023 yılları arasında toplam 18 kentsel dönüşüm projesinde; 10.403 konut üretilerek, 6.790 konut (%65) hak sahiplerine teslim edilmiş olacaktır.

Böylece İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesinde yukarıda değinilen birçok parametre göz önünde bulundurularak, vatandaşların yaşamaya alışık olduğu yerde, yapıların yenilendiği ve daha sağlıklı çevrelerin oluşturulduğu yerinde kentsel dönüşüm çalışmalarının tamamlanması hedeflenmektedir.

Yazarların Katkısı

Yazarların makaleye olan katkıları eşit orandadır. Bu çalışmada N. Enver ÜLGER fikir, eleştiri ve yorum konusunda katkı sağlamıştır. Mimar Hümevra USTA KIRALI araştırma, veri toplama, analiz, yorum, kaynak taraması ve makalenin yazımı konusunda katkıda bulunmuştur.

Destek ve Teşekkür

Yazarlar çalışma sırasında kaynak taraması ve arazi verilerinin teminindeki katkılarından dolayı Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı'na teşekkürlerini sunar.

Çatışma Beyanı

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Yapılan çalışmada araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

KAYNAKÇA

Donnison, D. (1993). The challenge of urban regeneration for community development. *Community Development Journal*, 28, 293-298.

Gaziosmanpaşa Belediyesi. (2021). Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Master Planı Çalışması. www.gaziosmanpasa.bel.tr adresinden 07 Kasım 2021 tarihinde alınmıştır.

Gökbulut, Ö. (1996). Kentsel yenilemenin değişen anlam ve boyutları. *Planlama Dergisi*, 14, 34-38.

- Kocabaş, A., (2006). Kentsel Dönüşüm (Yenileş(Tir)Me): İngiltere deneyimi ve Türkiye'deki beklentiler. *Literatür Yayınları*, İstanbul.
- Lichfield, D. (1992). Urban Regeneration for the 1990's. *London Planning Advisory Committee*, London.
- Messer, K.D. (2007). Transferable development rights programs: An economic framework for success. *Journal of Conservation Planning*, 3, 47-56.
- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration urban regeneration handbook. *SAGE Publications*, London.
- Kılıç, T. & Hardal, S. (2014). Kentsel dönüşümün sosyal ve mekansal yansımalarına bir örnek: Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa-İstanbul), *Türk Coğrafya Dergisi*. 62, 1-7.
- Thomas, S. (2003). A glossary of regeneration and local economic development. *Local Economic Strategy Center*, Manchester.
- Üstün, G. (2008). *Kentsel Dönüşüm* [Doktora Tezi], Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.