


Araştırma Makalesi

BÜTÜNCÜL PLANLAMA ANLAYIŞININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNDEKİ ETKİSİ: TUZLA ÖRNEĞİ**Alanur YILDIZ[†], İbrahim BAZ^{††}**[†] İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye^{††} İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İstanbul, Türkiye

yldzalanur@gmail.com, ibaz@ticaret.edu.tr

 0000-0003-0991-7520,0000-0002-3741-6814**Atf/Citation:** Yıldız, A., Baz, İ., (2021). Bütüncül Planlama Anlayışının Kentsel Dönüşüm Üzerindeki Etkisi: Tuzla Örneği. *Journal of Technology and Applied Sciences* 3(2), 137-150.**ÖZET**

Günümüzde kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilirken beklenen ekonomik ve yapısal verimin alınabilmesi için bu alanların mevcut yapılaşma şartları üzerinde artırımlar yapma ihtiyacı duyulmaktadır. Özellikle özel sektör tarafından gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarında, kentsel dönüşüm alanlarına nazım imar planı ve uygulama imar planı tadilatları ile çevrelerinde yer alan yerleşimlerden daha fazla yapılaşma imkânı tanınmaktadır. İnşaat sektörü tarafından talep edilen yapılaşma koşullarının sağlanması için planlarda yapılan değişiklikler bölge planı, mekânsal strateji planı ve çevre düzeni planlarında belirlenen nüfus ve yapı projeksiyonlarını aşmakta, bu durum da kentlerde aşırı ve öngörülmemiş yoğunluklara sebep olmaktadır. Ayrıca, kent bütününde aşırı yoğun yapı ve nüfus yığılmalarının görüldüğü yamaları oluşturmaktadır. Bu yamalar, özellikle metropoliten alanlarda trafik yoğunluğu, çevre kirliliği, yoğun yapılaşma gibi afet halinde olumsuz sonuçlara neden olabilecek etkenler meydana getirmektedir. Bu çalışma kapsamında, plan hiyerarşisi doğrultusunda bütüncül bir planlama anlayışı ile kentsel dönüşüm sürecinin olumsuz etkilerinin kaldırılıp kaldırılamayacağı irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: bütüncül planlama, bütüncül yaklaşım, kentsel dönüşüm olgusu, sürdürülebilirlik, Tuzla örneği**THE EFFECT OF THE HOLISTIC PLANNING APPROACH ON THE URBAN TRANSFORMATION: TUZLA CASE****ABSTRACT**

Today, in order to obtain the expected economic and structural efficiency while carrying out urban transformation applications, there is a need to increase the existing construction conditions of these areas. Especially in the transformation works carried out by the private sector, the urban transformation areas are given more opportunity to build than the settlements in their environment with the master plan and elementary development plan modifications. These changes lead to an unpredictable population and structure increase across the city and, it forms patches with extremely dense structure and population accumulation throughout the city. These patches, especially in metropolitan areas, are the factors that may cause negative consequences in case of disasters such as traffic density, environmental pollution and dense construction. In this study, it is examined whether the negative effects of urban transformation process can be removed with a holistic planning approach in line with the legal planning hierarchy.

Keywords: holistic planning, holistic approach, urban transformation fact, sustainability, Tuzla case

Geliş/Received : 06.03.2020

Gözden Geçirme/Revised : 29.07.2020

Kabul/Accepted : 27.11.2020

1. GİRİŞ

Günümüzde, kent mekânında gecekondulaşma, yapıların kendilerinin ya da zeminlerinin riskli olması gibi sebeplerle belirli alanların yenilenme, yeniden yapılandırılma ve dönüştürülmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu alanlar için çeşitli kapsamlarda kentsel dönüşüm projeleri üretilmekte ve uygulanmaktadır. Bu dönüşüm projeleri gerçekleştirilirken genellikle parçacıl olarak bakılmakta ve kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgeler çevrelerinden bağımsız düşünülmektedir. Parçacıl bakış açısı sebebiyle kent mekânında hem kent için hem de kent sakinleri için çeşitli sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Bu çalışmada, çeşitli bakış açıları ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının kent mekanında sebep olduğu problemlerin bütüncül planlama anlayışı ile kentsel dönüşüm uygulamalarının ülkemizin mevcut planlama ve kentsel dönüşüm sistemleri ile gerçekleştirilebilirliği irdelenmiş ve bütüncül planlama anlayışının çerçevesi çizilerek örnek alan üzerinde test edilmiştir.

2. BÜTÜNCÜL PLANLAMA ANLAYIŞI VE ÜLKEMİZDEKİ TEZAHÜRÜ

Kentler tarihte, ekonomik ve beşerî sirkülasyona sahip, zamanın akışına ve dönemsel ihtiyaçlara göre şekillenen, fiziki mekânı genellikle sabit ancak içinde yaşayan insan toplulukları sürekli değişen ve gelişen ekonomik, sosyal ve ekolojik olarak dönüşüm halinde olan dinamik yapılardır.

Tarihin başlangıcında temel kent tanımı oldukça sadeyken, zamanla yerleşik olan toplulukların çoğalması, topluluklar arası etkileşimlerin savaş ve göç gibi nedenlerle artması ve insan teknolojilerinin gelişmesi ile birlikte kentler daha çok hareketliliğin olduğu, ekonomik faaliyetlerin, çok gelişmiş çeşitli sektörel yapının, çok çeşitli katmanlarda istihdam yapısının ve çok çeşitli sebeplerle meydana gelen göç hareketlerinin tamamına aynı anda entegre olmak zorunda olan mekanlara dönüşmüştür. Kentlerin kendi devamlılığını ve dolayısı ile üzerinde yaşayan topluluğun sürdürülebilirliğini sağlayabilmesi için bütün bu dinamiklerin gözden geçirildiği ve mekânsal düzenlemelerin bu çok kriterli sistem doğrultusunda yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Özellikle 21. Yüzyıl itibari ile sanayi devriminin sonuçları daha da gözle görülebilir bir hale gelmiş ve entegrasyon da zirve yaptığından milyonlarca kişilik nüfusları olan megakentler ortaya çıkmış bu da kentleri metropolitenleşmeye itmiştir. Sanayileşme, tarımda makineleşme, kent mekanındaki çok çeşitli istihdam olanakları ve çok uluslu şirketlerin dünya genelinde gelişmekte olan ülkelerde faaliyet göstermeye başlaması ile kırsal alanlardan bu kentlere göçler artınca kentlerin daha az nüfus için inşa edilmiş alt ve üstyapıları yeterliliklerini kaybetmiş ve kentlerin içerisinde bulunduğu değişim zorunluluğu yadsınamaz hale gelmiştir.

Ülkemizde bunun en büyük örneği 'İstanbul Metropoliten Alanı'nda karşımıza çıkmaktadır. Her ne kadar ülkemizde 30 kadar büyükşehir statüsü kazanmış kent bulunsada hem nüfus hareketleri, hem kültürel aktiviteler, hem ekonomik ve sektörel faaliyetler hem de gelişme kapasitesi açısından dünya kentleri ile aynı statüye ulaşan ve dünyada da metropoliten olarak sınıflandırılan tek kent İstanbul'dur. Cumhuriyetin ilanı akabinde ulus devletlerinin kurulması ve her ülkenin ticari ve sanayi faaliyetlerini İstanbul yerine kendi ülkeleri üzerinden yapmaları, ihracat faaliyetlerinin kapasitesindeki düşme ve başkent İstanbul'dan Ankara'ya taşınması gibi sebeplerle İstanbul'da bir ekonomik kriz ortamı oluşmuş ve ekonomik akış durma noktasına gelmiştir. Akdeniz ve Karadeniz'de limanların kurulması ile de birlikte İstanbul liman'larının hacmi düşmüş, bu limanlar yalnızca kentin ihtiyaçlarını karşılayabilecek alanlar haline gelmiştir. Aynı dönemde kent içindeki su iletim ve kanalizasyon hatları kente yetersiz gelmeye başlamış ve kente çevresinden gıda sağlayabilecek bir ulaşım aksı olmaması gibi yapısal sorunlar ortaya çıkmıştır. Yeni başkent Ankara'nın tarihi alanları korunarak planlı bir şekilde büyümesi için yapılan çalışmalardan sonra bir de İstanbul'un yeni dönemdeki ihtiyaçlarını sağlayabilecek ve gelişimini planlayabilecek bir çalışma yapmak üzere 1934 yılında bir yarışma düzenlenmiştir. Bu yarışmaya Herman Elgötz, Alfred Agache, Jack H. Lambert ve Henri Prost davet edilmiş, ancak Prost teklifi geri çevirmiştir. Herman Elgötz ve ekibi dönemsel konjonktürü de göz önünde bulundurarak ve tarihi eserleri ve kültürel değerleri koruyarak uzun vadeli bir plan tasarlamıştır. Bu plan kapsamında kentin yalnızca doğu ve batı değil kuzey ve güney yönlü ulaşım aksları ile de bir bütün haline getirilerek entegre edilmesi hedeflenmiş, bu doğrultuda 1/25.000 ölçekli bölge planlarından 1/250 ölçekli meydan ve sokak planlarına kadar tasarlanmıştır (Özler, 2007). Alfred Agache ve ekibinin yapmış olduğu planlamada ana amaç olarak ulaşım akslarıyla bütün kentin birbirine bağlanması ve köhneme bölgelerinin ortadan kaldırılması belirlenmiştir. Bu kapsamda, zoning (bölgeleme) çalışması gerçekleştirilmiş, mevcutta ve planlanmakta olan bütün ulaşım aksları bu plana dahil edilmiş, içme suyu şebekelerinde sağlıklaştırılma öngörülmüş ve gecekonduların kaldırılarak yeniden inşasını önlemek üzere kanunlar çıkarılması düşünülmüştür, ayrıca limanların da kademelendirilerek aktif bir şekilde kent geneline yayılması planlanmıştır (Özler, 2007). Lambert ve ekibi ise İstanbul'u hinterlandı ile birlikte düşünmek gerektiğini öne sürerek Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, Gelibolu, Gebze, Karamürsel ve İzmit'i de plana

dahil ederek cumhuriyet tarihinin ilk bölge planını ortaya çıkarmayı hedeflemiştir ve bu doğrultuda bütün yerleşimlerin misyonlarını belirleyerek bir bütün halinde ne şekilde çalışacaklarına dair bir plan ortaya koymuştur (Özler, 2007). Bütün bu planlar içerisinde Elgözt'ün planı en gerçekçi bulunmuş ancak yine de uygulamaya konmamıştır. Bütün bu plan çalışmaları bütünleşik planlama faaliyetlerinin ilk adımı olarak planlama tarihinde yerini almıştır. Daha sonra 1937 yılında Dr. Ing. Martin Wagner'e İstanbul ve çevresi için bir plan çalışması yaptırılmış ancak bu plan da uygulamaya konmamıştır. 1950 yılına gelindiğinde Henri Prost'a yaptırılan 'İstanbul'un Yeni Çehresi' adı verilen plan yürürlüğe konmuş, bu planı İstanbul için ilk yerli plan çalışması olan 1958 yılında kurulan İmar ve İskan Bakanlığı'nın 1963 tarihinde onayladığı 'Doğu Marmara Bölgesi Ön Onaylı Planı' izlemiştir. 1967 yılına gelindiğinde Prof. Luigi Piccinato ülkeye davet edilerek 'Büyük İstanbul Nazım İmar Planı' icra edilmiştir. Bu plan çalışmasından sonra İstanbul için yeni plan çalışmalarına ara verilmiş olup sırasıyla 1980, 1994 ve 1995 yıllarında onaylanan '1/5000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'na kadar herhangi bir plan üretilmemiştir. 2002 yılına gelindiğinde bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından '1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı' uygulamaya konmuş, bu çalışmayı 2009 yılında yürürlüğe konulan '1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı' izlemiştir. Bütün bu planlar yalnızca kentin gelişimini kontrol altına almak amacıyla değil aynı zamanda kent merkezinde yer alan köhneme bölgelerinin, eski yapı ve oluşumların yer aldığı riskli alanların, kent merkezinde kalmış sektörel faaliyet alanlarının bu kısır döngüden kurtarılarak yenilenmesi, değiştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi ile kentsel bütünlüğün yeniden sağlanması amacıyla da taşımaktadır.

Bütün bu plan çalışmaları ile birlikte yalnızca kent merkezinde yer alan ilçelerin değil, aynı zamanda İstanbul'un çeperi konumunda bulunan Tuzla gibi ilçelerin de kaderi değişmiştir. Tarihin ilk zamanlarında balıkçılık faaliyetleri yürütülen bir köy konumunda olan Tuzla İlçesi zamanla kent merkezinde yaşayan varlıklı ailelerin sayfiye amacıyla mevsimlik olarak kullandıkları bir ilçe halindeyken 1960'lı yıllarda yapılan sanayi yatırımları ile birlikte bir banliyö haline almış ve bu alanlarda çalışanlarla birlikte ilçeye yüksek miktarda kalıcı bir nüfus gelmiştir. Bu nüfus artışı ile birlikte ilçeye kooperatifler aracılığı ile birlikte yasal olarak yerleşenler olduğu kadar maddi imkansızlıklardan dolayı fabrikaların çevresinde yer alan demiryolu hattı boyunca kaçak, iskansız yerleşenler de olmuştur. 80'li yıllarda yapılan İstanbul Planları doğrultusunda tersanelerin ve sonrasında organize sanayi alanlarının da kent merkezinden Tuzla'ya desantralize edilmesi kararları doğrultusunda ilçe genelinde nüfus artışı zirve yapmış, sektörel olarak faaliyet gösteren alanlar ile birlikte konut alanları, sit alanları ve yeşil alanlar iç içe geçerek sıkışmak durumunda kalmıştır. İstanbul geneline uygulanan planlar doğrultusunda 90'lı yıllardan itibaren Tuzla İlçesinde de sağlıklaştırma amacı ile 'İslah İmar Planları' uygulansa da nüfus artışı yatırımlarla doğru orantılı olarak arttığından 2000'li yılların başına kadar aktif bir plan uygulaması olmamıştır. 2000'li yılların başı itibarı ile ilçenin yalnız mevcut sorunlarına yönelik olarak değil İstanbul genelinde yapılan planların projeksiyonları doğrultusunda bir gelişim sağlayabilmesi amacıyla plan çalışmaları başlamıştır.

Ülkemizin kent planlama sistemi yasal dayanaklarla belirlenmiş ve garanti altına alınmış olup, üst ölçekten alt ölçeğe bir hiyerarşi belirlenmiştir. En üst ölçek olarak, bölge planı belirlenmiş ve bu plan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde "... sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak olan plan..." olarak tanımlanmıştır. Hiyerarşinin ikinci aşamasında mekânsal strateji planı bulunmakta olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde "... ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plan ..." şeklinde tanımlanmıştır. Planlama hiyerarşisinin üçüncü aşaması çevre düzeni planı olarak belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde "... varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plan ..." olarak tanımlanmıştır. Bu aşamaya kadar olan planlarda, planlama alanının mevcut durumu, ihtiyaçları ve geleceğine ilişkin projeksiyonların yapılarak ülke ve bölge ölçeğinde planlama alanına atanan görevlerin belirlendiği bir sistem görülmektedir. Yapılaşmaya ilişkin alınan kararlar ise planlama alanlarına atanan nüfuslar üzerinden belirlenmektedir.

Hiyerarşinin dördüncü, yapılaşmaya ilişkin olarak yapılan planların ilk aşamasında ise nazım imar planı bulunmaktadır. Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde "... varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan ..." olarak tanımlanmıştır. Planlama aşamasının ve yapılaşmaya ilişkin hazırlanan planların son aşamasında ise uygulama imar planı bulunmakta olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde "tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve

çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan...” şeklinde tanımlanmıştır. Ülkemizdeki planlama sistemine bakıldığında, yasal olarak belirlenen hiyerarşinin bütüncül planlama için ihtiyaç duyulan bütün bileşenleri barındırdığı ve hiyerarşiye uyulması durumunda bütüncül planlama anlayışının gerçekleştirilebileceği görülmektedir.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSU VE ÜLKEMİZDEKİ TEZAHÜRÜ

Sanayi devriminin gerçekleşmesi, kentlerin gelişimi ve insan hareketliliği açısından büyük değişimlere ve dönüşümlere sebep olmuştur. Sanayi devriminin gerçekleşmesi ile birlikte tarımsal üretimler ve insan gücüyle çalışan sektörler sekteye uğramış bu durum da büyük işsizlik dalgalarına sebep olmuştur. Kırsalda iş bulamayan işçiler, kent merkezlerinde kurulan sanayi alanlarında istihdam edilmek üzere kentlere büyük dalgalar halinde göç etmişlerdir. Bu göçler kapsamında, kent merkezinde iş bulan ancak kalacak yeri olmayan işçi sınıfı, sanayi tesislerinin çevresinde yer alan boş arazilerde öncelikle maliyeti uygun olduğu için barakalar inşa ederek iskansız ve plansız bir şekilde bu alanlarda yaşamaya başlamışlardır.

Daha sonraki süreçte, işçilerin ailelerinin de kente göç etmesi sebebiyle ve mali birikimler ölçüsünde bu barakalar beton ya da taştan derme çatma yapılar haline dönüşerek bu yapılara ülkemizde gecekondular adı verilmiştir. Başlangıçta küçük olan bu yerleşkeler zamanla işçi sayısının da artması ile kent merkezindeki boşluklara yayılınca bu alanlarda yapılaşmanın doğru temellere dayandırılmaması sebebiyle oluşan can güvenliği riskinin yanı sıra eğitimsizlik, şiddet, suç, yoksulluk, açlık gibi sorunlar ortaya çıkmış ve sanayi alanlarının çevresinde gecekondular ve köhneme alanları oluşmaya başlamıştır.

Ülkemizde zaman zaman yapılan gecekondular aflatları ile birlikte bu alanlar köklenmiş ve kent geneline yayılmaya başlamıştır. Bu alanlar, içerisinde yaşayanlar için risk oluşturduğu gibi dışında bulunan yerleşimler için de risk teşkil ettiğinden yerel yönetimler bu gelişimlere engel olmak istemiş ve bu alanların ıslahı kapsamında ilk kez bu alanların dönüşümünü gerçekleştirmek üzere harekete geçmiştir. Bu girişimler doğrultusunda dünya kentsel dönüşüm olgusunun temelleri atılmıştır.

Roberts (2017), kentsel dönüşüm olgusunu kentsel sorunların çözülmesi ve deforme olan alanların bölgenin sosyal, fiziksel, ekonomik ve ekolojik koşullarında kalıcı olarak bir iyileştirme, geliştirme sağlama amacıyla hayata geçirilen kapsamlı ve entegre bir vizyonun sonucu olarak ortaya çıkan uygulamalar bütünü olarak tanımlamıştır. Dennison (1993) ise, kentsel dönüşümün kent mekânında yer alan çöküntü alanlarında yoğunlaşan problemlerin sektörel işbirliği içerisinde eşgüdümlü bir şekilde çözümlenmek için benimsenen uygulamalar bütünü olarak tanımlamıştır. Bütün bu tanımlara bakıldığında, kentsel dönüşümün yalnızca yapısal değil sosyal, ekonomik ve ekolojik boyutları da olan ve bu boyutların birbiri ile etkileşim halinde olduğu dinamik ve bütüncül bir uygulama olduğu anlaşılmaktadır.

Bu durumda, kentsel dönüşüm olgusunun temelinde bütüncül planlama anlayışı ile örtüşen bir uygulama olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm olgusu her ne kadar kent merkezinde çeşitli sebeplerle oluşmuş köhneme bölgelerinin ıslahı kapsamında başlamış olsa da Bayraktar (2006)’a göre kentsel dönüşüm ihtiyacı yalnızca bu alanlarla sınırlı kalamamakla birlikte kaçak yapılaşmış bölgeler, kent içerisinde herhangi bir niteliği bulunmayan alanlar, sağlıksız ve kentin yaşanılabilirlik standartlarının altında kalan alanlar, kent içerisinde kalan ve kullanımı buldukları bölgedeki kent sakinleri için sakıncalı olan alanlar ve son olarak da doğal afet anında jeolojik ya da fiziksel yapıları sebebi ile doğrudan etkilenebilecek alanlar da kentsel dönüşümün konusu olarak ortaya çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan alanlar yalnızca belirli bir alanla sınırlı olmadığı gibi kentsel dönüşüm uygulamaları da tek bir uygulama türü ile sınırlandırılmamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları zamanla yenileme, sağlıklaştırma, kentsel yenileme, yeniden canlandırma, koruma ve soylulaştırma olarak dallara ayrılmıştır. Kentsel yenileme, kentin herhangi bir bölgesinde bozulmuş, özgün değerlerini ve ekonomik değerini de yitirmiş alanların kente ve kullanıma kazandırılması için yapılan uygulamalar bütünü olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, 2020). Kentsel sağlıklaştırma, Karsten (1993)’e göre ülke çapında, il çapında, mahalle çapında ve yapı çapında gibi farklı ölçeklerde gerçekleştirilebilecek olup, sağlıklaştırma da tıpkı kent planlama gibi makro ve mikro ölçeklerde ele alınmalı ve kentsel sağlıklaştırma hem toplumsal hem de yapısal iyileştirme faaliyetlerini içermelidir. Demirkıran (2008), kentsel yenileme uygulamalarında yenileme uygulamalarından farklılaşan etmenlerin farklı olarak kentte yapılacak olan değişikliklere ve kent mekânının dönüşümüne halkın katılımı düşünüldüğünü ve yenileme bölgesinde yaşayan kullanıcıların yaşam şekline uygun olarak bölgenin

yeniden yapılandırılmasının öngörüldüğünü ifade ettiğini belirtmektedir. Yeniden canlandırma, Şahin (2003) tarafından düşük gelir gruplarının terk ettiği, imalat, depo gibi fonksiyonlar atanmış ya da sağlıklı tarihi yapıları ve kentsel bölgelerin ekonomik açıdan canlandırılması süreci olarak tanımlanmaktadır. Koruma yöntemi, tarihi yapı ve bölgelerin özgün özelliklerine ve aslına sadık kalınması koşulu ile güncelleştirilerek güncel kullanıma kazandırılması ve kültürel varlıkların hasara, çökmeye ve yıpranmaya karşı korunması işlemlerini bütünü olarak tanımlanmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007). Soylulaştırma ise sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak çökmüş bölgelerde yaşayan düşük gelir grubunun yaşadıkları alanlarda gerçekleştirilen uygulamalar sonucunda çöküntü bölgelerinin daha sağlıklı bir görüntüye sahip olmasını ve bölgenin üst gelir grubu sakinleri tarafından tercih edilmesini sağlayan uygulamalar bütünü olarak tanımlanmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusu tıpkı planlamada olduğu gibi özellikle İstanbul metropoliten alanında duyulan ihtiyaçlar ve yapılan uygulamalar ile kendini göstermektedir. İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm sürecinin birkaç farklı sebebi bulunmaktadır. Bunlardan en etkilisi daha önce de ifade edildiği gibi sanayi yatırımlarının yer seçimi kararları doğrultusunda gerçekleşen değişiklikler sonucunda ihtiyaç duyulan kentsel dönüşüm ihtiyacıdır.

Kent merkezine kurulan sanayi alanlarının çevresinde başlangıçta kent merkezinde, bu alanda yaşayan yüksek gelirli kesimin yaşadığı konut alanları ve mülkiyeti bilinmeyen boş araziler bulunmakta iken sanayi yatırımlarının yaygınlaşması, kent merkezinin yoğunlaşması gibi sebeplerle bu üst gelir grubu kent çeperinde daha geniş alanlara yerleşmek üzere çepere göç etmiştir. Çevresi boş olan sanayi alanlarının etrafına yerleşmiş olan işçiler ve ailelerinin hem bu boş alanlara hem de üst gelir gruplarından boşalan arazilere gecekondular inşa ederek yayılmaları üzerine kentin genelinde hem yapıların sağlıklı ve iskansız olması sebebiyle içinde yaşayanlara zarar teşkil eden hem de mülkiyet hakları gözetilmek sizin kamu ve şahıslardan oluşan arazi sahiplerinin mülkiyet hakkının ihlali sebebiyle idari sorunlara yol açan yerleşim alanları ortaya çıkmıştır.

Zamanla bu gecekondular mahallelerindeki yapılar eskimiş, nüfus ve dolayısı ile işsizlik artmış ve yerleşimler hem sosyal olarak hem de yapısal olarak köhneme alanı haline gelmiştir. Sonraki süreçte sık sık suç ve şiddet olaylarının da yaşandığı bu alanlar kent geneli için risk teşkil ettiğinden bu alanların sağlıklılaştırılması ve yenilenmesi için bir takım bireysel ve kamusal çalışmalar başlatılmıştır. Bu çalışmalardan bireysel olan girişimler kapsamında soylulaştırma uygulamaları gerçekleştirilmiş ve kent merkezindeki köhneme bölgeleri bireysel birtakım yenileme ya da yeniden inşa faaliyetleri sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak yenilenmiştir. Geriye kalan köhneme alanları için ise yerel yönetimlerin girişimiyle kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır.

Bu alanlarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında alanın sosyal olarak da yenilenmesini sağlamak amacıyla düşük gelirli kent sakinleri kent çeperlerinde inşa edilen toplu konut alanlarına yerleştirilmiş, kent merkezinde ise tüm yapıların yıkılıp yerine yeni planlarla yapılar inşa edilmesi şeklinde uygulamalara gidilmiştir. 'Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi' ve 'Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi' bu uygulamalara örneklerdir. İkinci olarak, kent merkezinde kalan sanayi alanlarının desantralizasyonu sonucu merkezde boş kalan alanların da dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmış ve bu alanların dönüşümü de yine bu şekilde gerçekleştirilmiştir.

Son olarak, kent mekanına dağılmış bir şekilde mahalle aralarında bulunan yaşlanmış yapıların eskimeleri sebebiyle kentsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Diğer alanlar için büyük kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken, bu yapılar için parsel bazlı yenileme uygulamaları geliştirilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun da onaylanması ile birlikte büyük şirketlerin ya da kamunun organizasyonu ile gerçekleştirilen genellikle karma kullanımlı büyük ölçekli kentsel dönüşüm uygulamalarının yanı sıra apartman ya da parsel bazlı kentsel dönüşüm uygulamalarının da önü açılmıştır. Büyük dönüşüm projelerinin aksine yapı bazlı dönüşüm işlemlerinde yapının kendisi ya da bulunduğu zeminin afet riski taşıması durumu söz konusu olmuş, mal sahiplerinin ekonomik durumu dönüşüm için yeterli olmadığından aracı müteahhitlik ve inşaat firmaları ortaya çıkmıştır. Kamu ya da özel, kentsel dönüşümü gerçekleştirme yetkinliği elinde bulunan bütün otoriteler, mevcut yapılaşma şartları ile yapılan dönüşümlerde yalnızca mal sahiplerinin hakkını teslim edebileceklerinden ve ekonomik olarak herhangi bir gelir elde edilemeyeceğinden uygulama imar planlarında değişiklik talep etmiştir. Uygulama imar planlarında belirlenen maksimum yoğunluğa ulaşıldığı halde beklenen yapı yoğunluğuna ulaşılamayan alanlarda nazım imar planlarında da değişiklik yapılmış ve kent içerisinde çevre düzeni planlarında belirlenenden daha fazla yapı ve insan yoğunluğunun bulunduğu alanlar oluşturulmuştur.

Bütün bu kısa vadede karar verilen uygulamalarda, kentsel dönüşüm alanı çevresinden bağımsız düşünülmüş, nazım imar planı ve uygulama imar planlarında yapılan yoğunluk artışları kapsamında altyapı ve üstyapı yeterliliği aranmamıştır. Ayrıca, uygulamalar parçacıl olduğu için alana gelecek nüfus toplamı hesaplanmamış, nüfusun hesaplandığı uygulamalarda ek nüfus için altyapı ve üstyapı yatırımları yapılmamıştır. Her ne kadar kent

imajını yenilemek, kentin yaşam standartlarını yükseltmek, afet riski olan alanların afet sakinimli hale gelmesini sağlamak gibi amaçlarla başlanmış olsa da sonuç olarak çevre yerleşim dokusundan tamamen farklı alanlar ortaya çıkmıştır. Bu uygulamalar ile, tamamen maddi kar sağlamak amaçlı ve kent dokusunu yansıtmayan yapı üretimine odaklı, kamusal alan ve rekreatif alan ihtiyaçlarının karşılanmadığı, kent bütününe yayılmış bir çok yüksek yoğunluklu alanın bulunduğu, kent bütününde yamalar oluşturulduğu, kent bütününde altyapı ve üstyapı yetersizliği sorunları gözlemlendiği, günün her saati yoğun trafik, çevre kirliliği, aşırı insan yoğunluğu, aşırı yapı yoğunluğu gibi sorunlar yaşayan bir kent mekanı ortaya çıkmıştır. Bu alanlar kent mekanında parçalara yayılmış olsa da aşırı yoğunlaşmalar kent bütününe etkilemekte ve kentin sürdürülebilirliğini ve sağlıklılaştırılmasını engellemektedir.

4. BÜTÜNCÜL PLANLAMA ANLAYIŞI İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ÖRNEK UYGULAMALAR

Sanayi devrimine kadar olan süreçte, kentlerin gelişim politikasının temel aldığı bütüncül planlama anlayışı günümüzde lokal kentsel dönüşüm müdahaleleri sonucu yıpranan ve afet tehlikesi, yoğun yapılaşma, insan yoğunluğu, kamusal alan eksikliği gibi sebeplerle yaşanılmaya hale gelen kentlerin rehabilite edilmesi, kentlerin ömrünün uzatılması ve aşırı yoğun bölgelerin düzenlenerek kent mekanının kendi içerisindeki bağlarının kuvvetlendirilmesi için bir çözüm olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu anlayış ile harekete geçilmesi için temel alınması gereken birtakım ilkeler bulunmaktadır. Bu anlayış kapsamında herhangi bir planlama ya da kentsel dönüşüm uygulaması yapılmadan önce ilk tespit edilmesi gereken faktör planlama ya da kentsel dönüşümüne neden ihtiyaç duyulduğunun objektif bir şekilde tespit edilmesi ve tanımlanmasıdır. Planlama ve kentsel dönüşüm ihtiyacının temel bileşenleri detaylı bir şekilde ortaya konduktan sonra kentsel dönüşüm alanı olarak tespit edilen bölgede bu nedenleri yapılacak çalışma ile ortadan kaldırmaya yönelik olarak gerçekleştirilmesi gereken analizler bulunmaktadır. Bu analizlerin gerçekleştirilmesindeki amaç planlama alanının en doğru şekilde tanımlanmasıdır. Bunlar, alanın meteorolojik, ekolojik, biyolojik yapısı, orman alanlarını, tarım alanlarını, jeolojik yapıyı, yeraltı kaynaklarını, çevresel sorunlar kapsamında hava, su, toprak, gürültü kirliliğini, katı atık üretimini; demografik yapı kapsamında nüfus dağılımını, nüfus artış hızını, nüfus yapısını, göç verilerini; ekonomik yapı kapsamında ana sektörleri; ulaşım kademelenmesini ve ulaşım merkezlerini, konut, ticaret gibi fonksiyonel dağılımlarını, sit alanlarını, mülkiyet yapısını ortaya koyan sentez çalışması ve doğal yapı, sosyal yapı, ekonomik yapı, sosyal yapı ve yönetsel mevcut durum ile potansiyelleri ve tehditleri detaylı bir şekilde ortaya koyan tematik GZFT analizleri olarak sıralanabilir. Bu analizler gerçekleştirilmeden yapılacak planlama uygulamalarında alanın gerçekliği doğru bir şekilde tespit edilmediğinden yapılacak olan çalışma da alana uygun ve sürdürülebilir olmayacaktır.

Gerekli analizler gerçekleştirildikten sonra atılacak ikinci adım, kentsel dönüşüm bölgesinin içerisinde bulunduğu ülkede, bölgeye ilişkin belirlenen planlama, ulaşım, konut, çevre, enerji, ekonomi ve sosyal politikaların bilinmesidir. Bu aşamada yapılacak olan tespitler ve değerlendirmeler, planlama alanı için yapılacak projeksiyonların belirlenmesi için yol gösterici olacaktır. Bu projeksiyonların ülke politikaları doğrultusunda belirlenmesi, planlamanın uzun vadede yapılabilmesi için elzem olup hayata geçirilecek olan planlama ya da kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekçiliğini artırmaktadır.

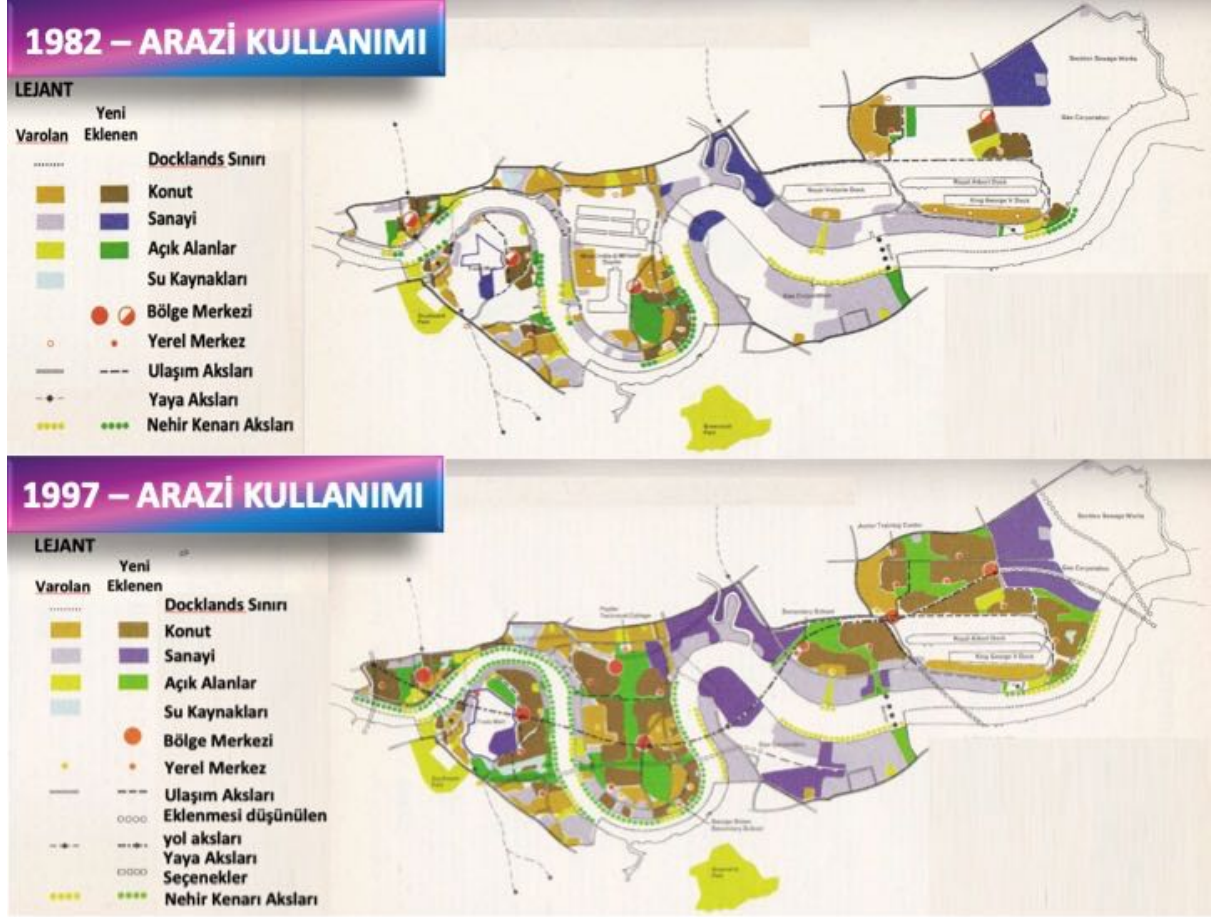
Bu tespitler gerçekleştirildikten sonraki aşamada ise bölgeleme planının hazırlanması bulunmaktadır. Önceki aşamalarda tespit edilen ihtiyaçların alansal dağılımı, ülkesel ve bölgesel politikalar doğrultusunda bu plan ile belirlenecektir. Dünya literatüründe 'zoning' olarak da geçen bu uygulama neticesinde planlama alanının çevresindeki yerleşim düzeni ile entegrasyonu, analizler sonucunda belirlenen alansal fonksiyonların atanması, projeksiyon doğrultusunda belirlenen nüfus ve yapı yoğunluklarının alana dağılımı sağlanırken bütüncül planlama anlayışının kent mekanına yansması bu plan sayesinde gerçekleştirilecektir. Bölgeleme planı kapsamında, alanlara bölünen planlama alanındaki yapılaşma şartları, kullanım özellikleri, uygulama detayları da belirlenmektedir. Son aşamada ise uygulama projesi gelmektedir.

Önceki aşamalarda belirlenen talimatlar doğrultusunda alanının özgün kriterlerine yönelik olarak uygulama çözümlerinin sunulması, gerçekleştirilecek olan planlama ya da kentsel dönüşüm uygulamasının yapısal olarak yerele entegrasyonu ve uygulamanın yapısal sürdürülebilirliği bu aşama ile sağlanmaktadır. Bütün bu aşamaların olması gerektiği gibi takip edilmesi sonucunda bütüncül planlama anlayışı ile sürdürülebilir kentsel dönüşüm uygulamaları, kent bütününe zarar vermek yerine kent bütününe hizmet edecek şekilde hayata geçirilecektir.

4.1. Docklands, Birleşik Krallık Örneği

2. dünya savaşı sonrasında ortaya çıkan dünya kentleri akımı çerçevesinden yeniden kurulmasına karar verilen

Londra kentinde yeniden canlılığı sağlamak, uluslararası turistlerin bölgeye gelişini sağlamak, kenti bir bütün olarak planlayarak günün koşullarına entegre etmek ve eskiyi korurken yeniyi kent bütününe yansıtmak kapsamında yeniden düzenleme çalışmaları başlatılmıştır (Urban Strategies Inc, 2012). Bu çalışmalar kapsamında da 1960 yılı öncesinde kent merkezindeki nehir üzerine kurulan ve 2000'li yıllara gelindiğinde ekonomik canlılığını ve ülke ekonomisine katkısını kaybeden liman ve tersane alanlarında bölgeleme çalışmaları gerçekleştirilerek kentsel dönüşüm uygulamaları başlatılmıştır.



Şekil 1. Docklands Bölgesi Arazi Kullanımı Planları (A London Heritage, 20218)

Bölgeleme kapsamında Docklands bölgesi 7 ayrı alana ayrılmış ve her bir alan için özel projeler üretilmiştir. Wapping ve Limehouse (Tobacco Limanı), Surrey Limanı, Royal Docks Bölgesi, Isle of Dogs Bölgesi, Canary Rihtımı olarak belirlenen bu özel bölgeler için kentleşmeyi kontrol ederek sınırlandırıp çekici yeşil park ve açık alanları oluşturmak, güncelin gerisinde kalan kent parçalarını yenileyerek kente kazandırmak, şehir merkezinde özellikle terk edilmiş bölgelerde iş alanları oluşturmak, su alanlarını koruyarak kent bütününe bu alanları vurgulayacak şekilde düzenlemek, kamusal mekânları ön plana çıkarmak, entegre ve erişilebilir bir ulaşım sistemi kurgulamak, bütün sosyal grupları kapsayacak konut politikalarını benimsemek, kültürel aktivitelere teşvik için mekânlar kurgulamak, özgün yapılar inşa ederek kente anlam katmak ilkeleri doğrultusunda planlama yapılmıştır (A London Heritage, 2018). Bu projeleri gerçekleştirmek üzere Urban Strategies Inc. şirketi yerel yönetimle bir araya gelerek Silvertown Quays Ltd. (KUD International and London and Southern Ltd.), ExCeL London, Ballymore Properties Limited, Rowan Asset Management ve The British Land Company şirketleri için bölgelere has projeler üretmiştir. Bu projeler 2001 ve 2012 yılları arasında inşa sürecinden geçmiş olup, 2012 yılı itibari karma kullanım içeren özel kullanıma sunulmuş yapılar ve herkese açık çeşitli rekreasyon alanları olarak halkın kullanımına sunulmuştur.

4.2. Antwerp, Belçika Örneği

Belçika'nın en önemli liman kentlerinden biri olan Antwerp'de liman faaliyetlerinin alansal olarak kaydırılması ile eski güvenli, temiz ve güncel yapısını kaybeden kentin tamamı için büyük çaplı bir yeniden düzenleme ve yenileme çalışması başlatılmış olup, kent Şekil 2'de gösterildiği şekilde bölgelere ayrılmış ve her bölge için

özgün projeler üretilmiş ve eski etkinliğini kaybeden büyük liman bölgesi de bu çalışmalar kapsamına alınmıştır (Stad Antwerpen, 2000).



Şekil 2. Büyük Liman Bölgesi Master Planı Bölgeleme Sistemi (Stad Antwerpen, 2000)

Bu dönüşüm projesi kapsamında, sosyal alanlar, tarihi miraslar ve arkeolojinin korunması ön planda tutulurken liman alanının kentin bütünüyle entegrasyonu sağlanmış ve bir master plan ile alanın bir kısmında bütüncül planlama yaklaşımı doğrultusunda bölgeye özel su planı yapılmış ve yeşil kamusal alanlar ile kente bağlanan düşük enerji kullanıma sahip modern konut yerleşimlerinin bulunduğu bir planlama yapılmıştır. Çalışma sonucunda kentsel dönüşüm alanı, afete dirençli, vatandaşların güvenli vakit geçirdiği kamusal alanlar ile birbirine bağlanan, kentteki bütün gelir grupları için yeni istihdam alanları sağlayan, günün ihtiyaçları doğrultusunda yapılandırılmış entegre, sürdürülebilir ve yaşanılabilir bir kent merkezi haline gelmiştir (Stad Antwerpen, 2000).

Dünya genelinde bütüncül planlama anlayışı ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm örneklerine bakıldığında, kentsel dönüşümün yalnızca planlamanın alt ölçeğinde değil, ülkesel ve bölgesel kapsamda etkileri olduğu göz önünde bulundurularak hayata geçirildiği durumlarda kent bütünü için sürdürülebilir olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

5. TUZLA, İSTANBUL ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI

Bütüncül bakış açısıyla kentsel dönüşümün ülkemiz planlama ve kentsel dönüşüm sisteminde gerçekleştirilebilirliğini test etmek amacıyla ülkemizdeki kentsel dönüşümün merkezi olan İstanbul için gerek sektörel çeşitlilik gerek değişen ve gelişen demografik yapı, gerek sit alanları, meskun alanlar, gelişme konut alanları, sanayi alanları ve sektörel alanlar gibi İstanbul geneline yayılmış bütün kullanımları barındırması sebebiyle Tuzla ilçesi seçilmiştir. Tuzla ilçesi içerisinde kentsel dönüşüm ihtiyacının olduğu birkaç farklı alan bulunmaktadır. Bu alanlar, E-5 karayolu altında yer alan kooperatif parsellerinde inşa edilmiş siteler, E-5 karayolunun üzerinde yer alan Şifa, Mimarsinan ve Aydınli mahallelerinde yer alan yarı yasal yarı kaçak konut alanları, yerleşim alanlarının içerisinde kalmış sanayi siteleri ile tesisleri ve son olarak da üst ölçekli planlarda desantralizesine karar verilmiş ve konut alanları içerisine sıkışmış tersane alanı olarak sıralanmaktadır.

Uygulama için doğru alanı seçmek adına yapılan risk analizlerine kaynak oluşturması için şehir planlamada alansal kararlar alınırken kullanılan yöntemlerden biri olan uygunluk analizinin (LUCIS – land use conflict identification strategy) ana fikrinden yola çıkarak bu defa kentsel dönüşüm uygulanacak alanlar arasından en öncelikli ve uygun olanı seçmek adına puanlama sistemi geliştirilmiştir (Şekil 3.) ve kentsel dönüşümüne ilçe içerisinde en çok ihtiyacı olan alanın tespit edilmesi için üst ölçekli planlar doğrultusunda sıhhileştirme kararı olması, üst ölçekli planlar doğrultusunda fonksiyon değişikliği kararı olması, herhangi bir afet anında yanma – patlama gibi yan afetlerin gerçekleşmesi potansiyeli taşınması, afet anında sığınacak toplanma alanlarına uzaklığı, çevresindeki alansal fonksiyonlarla uyumlu olmaması, çevresel kirliliğe neden olup ilçe bütünü için sağlık sorunu teşkil etmesi, alanların dönüşümü için kullanıcıların destekleyiciliği, alansal nitelikleri nedeniyle kentsel dönüşüm uygulama-sının kamu otoriteleri tarafından gerçekleştirileceği, yapıların yaşı ve yapısı nedeniyle sorun teşkil etmesi gibi alanın özgün kıstaslar belirlenerek puanlamaya tabi tutulmuştur. Şekil 3'teki uygunluk analizi puanlama sistemi neticesinde Tuzla Tersaneler Bölgesinin örnek alan olarak seçilmesine karar verilmiştir. Kentsel dönüşüm bölgesinin hemen sınırında yer alan Kamil Abduş Gölü ve çevresi sit alanında bölgece bilinen ve uzun zamandır çözüm bekleyen yapı sahiplerinin bulunması, kamulaştırma problemleri ve hayata geçirilmesi beklenen rekreasyon projelerinin gerçekleştirilememesi dolayısıyla alanın atıl ve bakımsız kalması gibi nedenlerle hem vatandaş hem de kamu mağduriyetine sebep olan alanın da çözüme

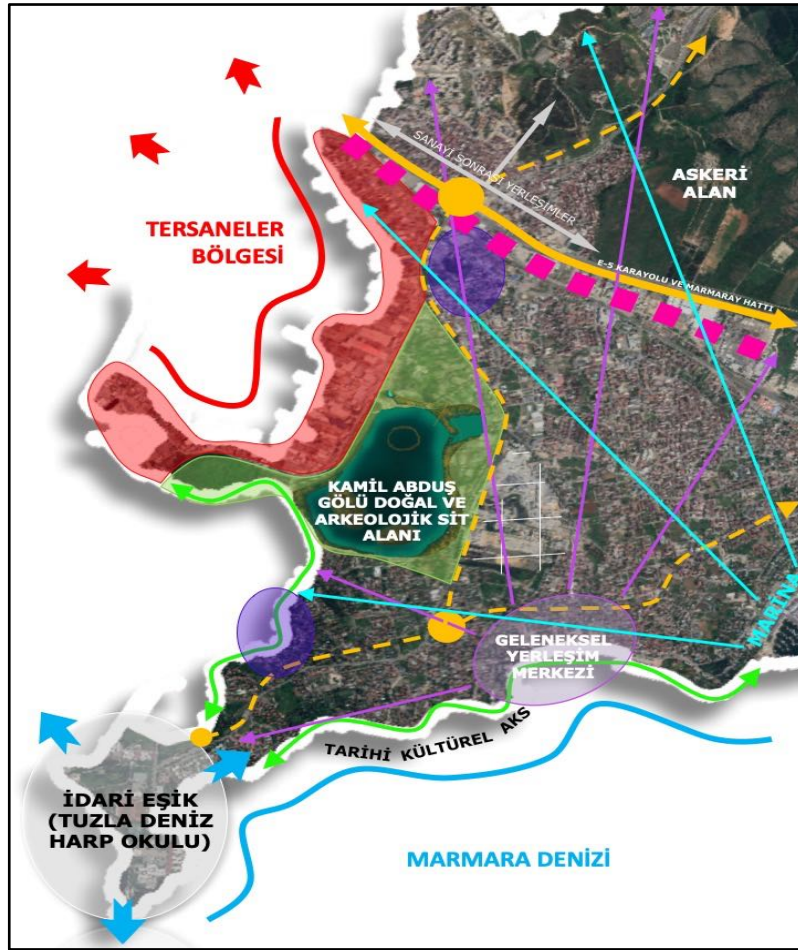
kavuşması ve kentsel bütünlüğün sağlanması için bu alan da rekreasyon fonksiyonu atanarak kentsel dönüşüm alanına eklenmiştir.

Kentsel Dönüşüm Risk Analizi Kriterlerinin Puanlama Değerleri			
Kriter No	Kriter	Puan	Gerekçe
1	Üst ölçekli planlar doğrultusunda Sıhileştirme kararı olup olmaması	Sıhileştirme kararı olan alanlara 1 puan verilecek, sıhileştirme kararı olmayan alanlar için 0 puan verilecektir.	Sıhileştirme kararlarının üst ölçekli planlarda alınması için bölgesel olarak yapılan detaylı analizlerde bölgenin sürdürülebilirliğinin kalmadığı anlamına gelir. Bu nedenle sıhileştirme kararı, kentsel dönüşümüne duyulan ihtiyaç ile doğru orantılıdır.
2	Üst ölçekli planlar doğrultusunda fonksiyon değişikliği kararı olup olmaması	Fonksiyon değişikliği kararı olan alanlar için 1 puan, fonksiyon değişikliği olmayan alanlar için 0 puan verilecektir.	Üst ölçekli plan kararlarında fonksiyonların korunması, o bölgeye o fonksiyon ile ilgili yatırımların devam edeceği anlamına gelir. Ancak bir fonksiyon değişikliği kararı var ise bu o fonksiyonun o bölgenin sürdürülebilirliği açısından uygunsuz olduğu anlamına gelmektedir. Bu nedenle fonksiyonun değiştirilmesi kararı kentsel dönüşümü destekleyici bir karardır.
3	Herhangi bir afet anında yanma – patlama gibi yanetki afetlerin gerçekleşme olasılığı	Yanetki afetlere sebep olabilecek alanlara 1 puan, yanetki afete sebep olmayacak alanlar için 0 puan verilecektir.	Herhangi bir afet anında yanetki yaparak başka felaketlere yol açma olasılığı olan alanların kentin sürdürülebilirliği ve yaşayanların can güvenliği için kaldırılması elzemdir. Bu nedenle yanetki afet olasılığı kentsel dönüşümü destekleyici bir kriterdir.
4	Afet anında sığınılacak toplanma alanlarına uzaklığı	Toplanma alanlarına uzak alanlar için 1 puan, toplanma alanlarına yakın alanlar için 0 puan verilecektir.	Afet anında gerekli mesafelerde nitelikli bir toplanma alanı bulunmayacak kadar yoğun olan alanların İstanbul gibi büyük afetler bekleyen ve tuzla gibi 1. Derece afet bölgesi olan bir ilçede dönüştürülerek afet sakinimli bir hale getirilmesi hayati önem taşımaktadır.
5	Çevresindeki alansal fonksiyonlarla uyumlu olup olmaması	Çevresindeki fonksiyonlarla uyumlu faaliyet gösteren alanlar için 0 puan, çevresindeki fonksiyonlarla uyumlu faaliyet göstermeyen alanlar için 1 puan verilecektir.	Kent bütünüünün sürdürülebilirliği için bir araya gelen fonksiyonların uyum içerisinde faaliyet göstermesi gerekmektedir. Çevresindeki fonksiyonlarla uyum gösteremeyen kullanımların çevresiyle uyumlu bir şekilde düzenlenebilmesi ve kent bütünlüğünün sağlanabilmesi için kentsel dönüşüm bu alanlarda önceliklidir.
6	Çevresel kirliliğe neden olup ilçe bütünü için sağlık sorunu teşkil edip etmemesi	Çevre kirliliğine sebep olanlar için 1 puan, çevre kirliliğine sebep olmayan alanlar için 0 puan verilecektir.	Kentin sürdürülebilirliği için bütüncül bakıldığı takdirde, kent için çevresel kirliliğe ve sorunlara yol açacak alanların ortadan kaldırılarak kenti besleyecek alanlar haline getirmesi gerekmektedir. Bu nedenle çevre kirliliğine yol açmak kentsel dönüşümü destekleyici bir kriterdir.
7	Alanların dönüşümü için kullanıcıların destekleyiciliği	Kullanıcılar tarafından desteklenen alanlara 1 puan, dönüşümü kullanıcılar tarafından desteklenmeyen alanlara 0 puan verilecektir.	Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin kullanıcılar tarafından desteklenmesi sürecin hızlı ve başarılı bir şekilde çözülmesini sağlayacağından, kentsel dönüşüm uygulamaları için bu alanların seçilmesi süreç açısından daha destekleyici olacaktır.
8	Kentsel dönüşüm uygulama-sının kamu otoriteleri tarafından gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceği	Kamu tarafından gerçekleştirilecek alanlara 1 puan, kamu tarafından gerçekleştirilmeyecek uygulamalara 0 puan verilecektir.	Kamu tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarında, özel sektörün dahil edildiği ya da organizatör olduğu kentsel dönüşüm çalışmalarından daha hızlı ve daha katılımcı bir süreç yaşandığı Sulukule ve Fikirtepe örneklerinden gözlemlendiği için, dönüşüm çalışmalarının kamu tarafından yapılması kentsel dönüşüm sürecini ayakları daha yere basan bir süreç haline getirecektir.
9	Yapıların yaşı	20 yaş üstü yapıların yoğunluklu oldukları alanlara 1 puan, 20 yaş altı yapıların yoğunluklu olduğu alanlara 0 puan verilecektir.	Yapıların yaşları arttıkça, kullanıcıları ve çevreleri için hayati risk oluşturma oranları arttığından dolayı, yapıların yaşlı olması kentsel dönüşüm konusunda öncelikli olmaları anlamına gelmektedir.
10	Yapıların bir kısmının yenilenip yenilenmemiş olması durumu	Yenilenen yapıların bulunduğu bölgelere 0 puan, yenilenen yapıların bulunmadığı bölgelere 1 puan verilecektir.	Önceki bölümlerde kentsel dönüşüm uygulamalarının kendileri ve çevrelerinde sürdürülebilirliklerinin olması için bir bölgede gerçekleşmesinin önemli olduğu konusu vurgulanmıştır. Bahse konu bölgelerde ara dönemlerde yenilenen yapılar bütünlüğü bozacağından ve bölgesel dönüşümü engelleyeceğinden yenilenen yapıların olması kentsel dönüşümü geciktirici neden olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Tuzla İlçesi Kentsel Dönüşüm Risk Analizi											
ALANLAR	KRİTERLER										TOPLAM PUAN
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
TUZLA TERSANELER BÖLGESİ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
TUZLA ORGANİZE SANAYİLER BÖLGESİ	1	0	1	0	1	1	0	1	0	0	5
E-5 ALTI KOOPERATİF YAPILARININ YOĞUNLUKLU OLDUĞU ALANLAR	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	5
ŞİFA VE MİMARŞİNAN MAHALLELERİNDE BULUNAN GECEKONU ALANI	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	3
AYDINLI MAHALLESİNDE BULUNAN GECEKONU ALANI	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	3

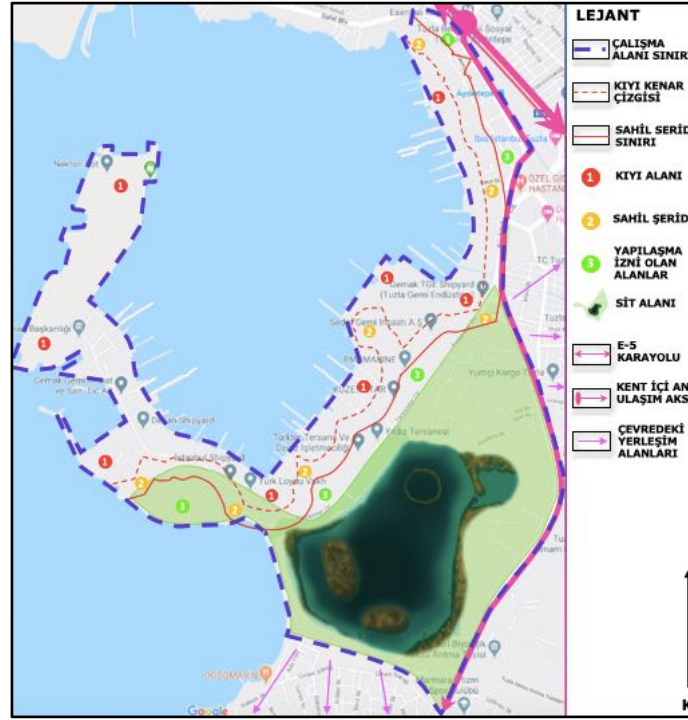
Şekil 3. Kentsel Dönüşüm Risk Analizi – Uygunluk Analizi Puanlama Sistemi ve Sonuçları

Kentsel dönüşüm alanının Şekil 4'te gösterildiği üzere batısı Marmara Denizi, doğusu Tuzla E-5 altı bölgesinde yer alan kooperatif sitelerinden oluşan ve bunlardan dönüşen geleneksel konut alanları ve biyolojik atık arıtma tesisi, kuzeyi E-5 hattında yer alan ticaret-turizm-konut aksı ve sağlık tesisleri, güneyi ise Tuzla Marinaya kadar devamlılığı olan kıyı şeridi hattı; Tuzla geleneksel yerleşim merkezi, Tuzla Antik Mendirek sit alanı ve deniz harp okulu ile çevrelenmiştir. Tuzla marinadan tersane bölgesine kadar kesintiye uğramadan devam eden sahil hattı, öncelikli olarak Kâmil Abdüş gölü ve çevresinde yer alan başboş bırakılmış ya da sadece seraların olduğu düzensiz çayırıklardan, sonrasında ise bu çayırıklar ve sit alanlarının ortasından başlayan tersane yapılarından dolayı kesilmektedir. Proje alanının çevresinde yer alan ve çoğunluğu konut alanı olarak kullanılan ticaret ve hizmet alanlarının denizle olan irtibatları da yine tersane bölgesi dolayısı ile kesilmekte ve kıyı alanı kent merkezinde yaşayan halk tarafından kullanılamamakta, kıyıda yer alan kamusal alanlara erişmek isteyen vatandaşlar marina bölgesine kadar güneye inmek zorunda kalmaktadırlar. Bu bölgeye erişimi sağlayan toplu taşıma hattında da kısıtlamalar bulunduğundan dolayı kamusal alanlara erişim sınırlı kalmaktadır.



Şekil 4. Kentsel Dönüşüm Alanı Çevresel İlişkiler Analizi

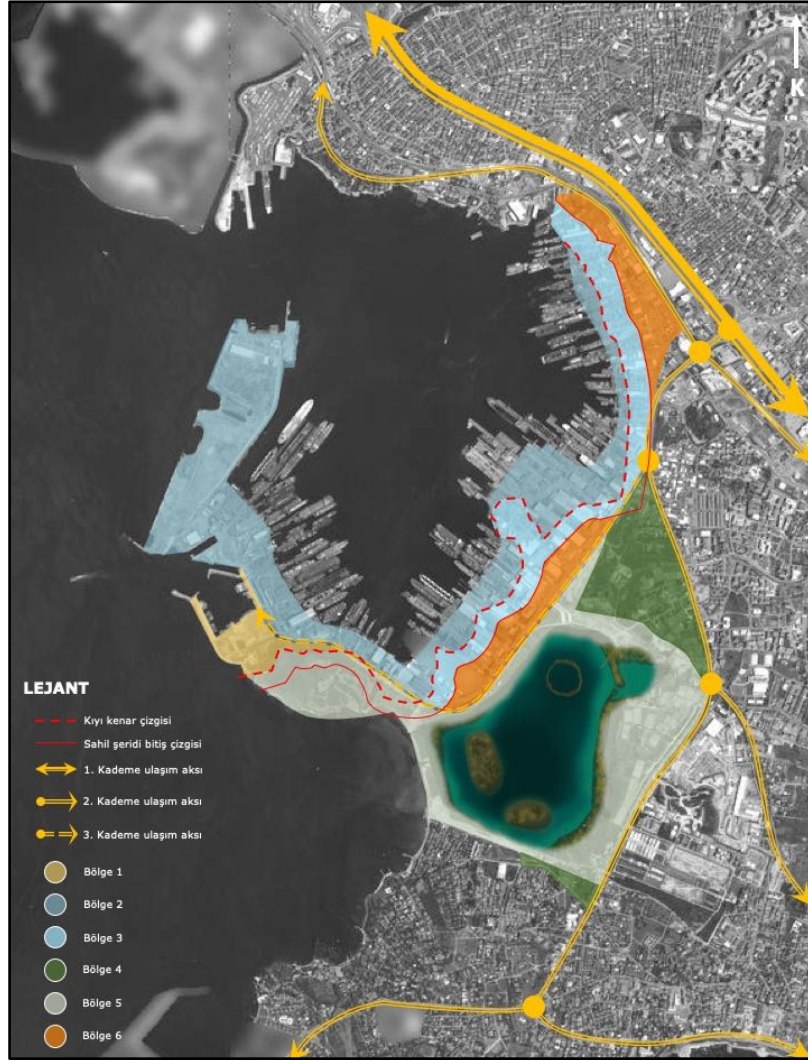
Çalışma alanı içerisinde bulunan kıyı şeridi, kıyı kenar çizgisi, sahil şeridi sınırı, sit alanı sınırları ve ulaşım aksları doğal ve yapay eşikler olarak ve 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı bölgeleme planının oluşturulmasında etkili olmuştur. Yapılaşma kriterlerinin belirlenmesinde ise 17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı Resmi Gazete ile ilan edilen 04.04.1990 kabul tarihli 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nu, 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı Resmi Gazete ile ilan edilen 16.06.2005 kabul tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 09.05.1985 tarih ve 378 sayılı Resmi Gazete ile ilan edilen 03.05.1983 kabul tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu çevrede yer alan kentsel kullanımların yapılaşma koşulları belirleyici olmuştur.



Şekil 5. Kentsel Dönüşüm Alanı Doğal ve Yapay Eşikler Analizi

Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan sorunlar, kentsel dönüşüm alanının temel ihtiyaçları ve bütüncül planlama bakış açısı doğrultusunda uygulanmak üzere alana özgün olan ancak şehir planlamada da kullanılan bir takım ilkeler seçilmiştir. Kent mekanında yer alan fonksiyonların hem yapısal olarak hem de kullanım olarak uyumlu olması ve oluşturulacak alanların toplumun bütün kesimlerine yönelik olması kapsamında bütünlük ilkesi; yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmaları ile yerel halkın önceki kentsel dönüşüm projeleri gibi göç etme zorunluluğunun ortadan kaldırılması, proje kapsamında üretilecek alanlara herkesin eşit şekilde erişebilmesi ve Tuzla geneline yayılmış olan kozmopolitliğin devam ettirilmesi kapsamında birleştirme ilkesi; yerel iş imkanlarının geliştirilerek yerel işsizliğe çözüm bulunması, yapılacak tasarımlarla yerel öğelerin vurgulanması, ekolojik çeşitlilik ve doğal kaynakların korunup iyileştirilerek kullanıma kazandırılması ve yerel kullanıcıların alanda tutulması kapsamında yerellik ilkesi; işsizler, kadınlar, engelliler gibi dezavantajlı grupların istihdama katılması ve istihdam konusunda eğitilmesi kapsamında yenilikçilik ilkesi; yapılacak uygulamalarda arazinin fiziksel ve ekolojik değerlerine saygı duyularak çevre kalitesinin korunması, yenilenebilir enerjilerin kullanılması, kademeli olarak karbon salınımının azaltılması gibi uygulamalar kapsamında yenilenebilirlik ilkesi; doğal afetler karşısında dayanıklı, koruyucu alanların bulunduğu tasarım ve toplumun afet bilincini arttırmak amacıyla verilen eğitimler kapsamında yüksek direnç ilkesi kentsel dönüşüm alanının planlanmasında ve tasarlanmasında baz alınan ilkelere aittir.

Bütün kriterler doğrultusunda kentsel dönüşüm alanı 6 ana bölgeye ayrılarak düzenleme yapılmıştır. Şekil 3'te gösterilen bu alanların bir takım nitelikleri aynı olsa her biri kendi içerisinde farklı uygulama özelliklerine sahip özgün alanlardır. 1 numaralı bölge kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalmakta olup bu alanda halihazırda bulunan iskele alanı kullanılarak Tuzla ilçesinde aktif olmayan İstanbul Deniz Otobüsü ve şehir hatları kullanımları aktifleştirilerek ilçe dışından günlük gelen taşıt sayısı azaltılarak karbon salınımı azaltılacak ve kısa sürede kentin her bölgesine erişim sağlanabileceğinden ilçenin erişilebilirliği artacaktır. 2 numaralı bölge kıyı kenar çizgisi ile kıyı şeridi arasında kalmakta olup bu bölgedeki yoğun yapılardan niteliksiz olanları kaldırılacak, nitelikli ve rekreasyon kullanımı için uygun olanlar korunacak ve bu alan kentin ihtiyaç duyduğu erişilebilir bir kamusal rekreasyon alanı haline getirilecektir. 3 numaralı bölge kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridinin bitiş çizgisi arasında kalmakta olup bu alanın ilk 50 metresinde 2 numaralı alandaki kullanımlar devam ettirilecek geriye kalan 50 metrelik kısmına ise 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde izin verilen günübirlik turizm tesisi alanları ve kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları yerleştirilecektir. Bu yapıların yapılaşma koşulları yine kanunda izin verildiği şekilde olacaktır. 4 numaralı bölge birinci derece sit alanlarını göstermekte olup bu alanlarda tarihi değeri olmayan yapılar ortadan kaldırılacak ve ekolojik canlandırma projesi ile alanın ekolojik dengesi yenilenecek ve rekreasyon uygulamaları kullanıma sunulacaktır.



Şekil 6. Örneklem Bölgeleme Planı – Tuzla İlçesi Tersaneler Bölgesi (Google Maps, 2020)

5 numaralı bölge ikinci dereceden sit alanlarını göstermekte olup bu alanlarda yerel istihdamı sağlayacak, göl çevresinin ekolojik çeşitliliğini destekleyecek ve alanın aktif kullanımını sağlayacak bir eko-köy kurulacaktır. Bu alan içerisine topraklı ve topraksız tarım alanları, hobi bahçesi, üretimlerin satılacağı bir satış alanı ve üretim hedeflerine ulaşıldığında tüm Tuzla'ya ürünleri ulaştırmak için kullanılacak bir ar-ge ve transfer alanı kurulacaktır. 6 numaralı bölge ise sit alanı sınırları ile sahil şeridi arasında kalan yapılaşma engeli bulunmayan alanları göstermekte olup bu alanlarda konut kullanımı minimum %30 olmak şartı ile ticaret, turizm ve konut alanı kullanımları yer alacaktır. Bu alanlar sayesinde hem göl çevresinde yapılaşma sıkıntısı yaşayan mal sahipleri bölgeden uzaklaşmadan yapılarına kavuşacak hem de Tuzla E-5 hattında gelişimi devam eden ticaret, turizm ve konut aksının devamlılığı sağlanarak yerel ekonomi öngörüldüğü şekilde geliştirilebilecektir. Ayrıca, tersane bölgesinin üst ölçekli plan kararları doğrultusunda kaldırılması neticesinde kentsel dönüşüm alanının hemen doğusunda bulunan arıtma tesisi de büyük ölçüde işlevini yitirerek çevre kirliliği açısından etkinliğini yitirecektir.

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Örneklem alanda planlanan uygulama değerlendirildiğinde, yasal olarak belirlenen plan hiyerarşisinde ve kentin bütüncül yapısında lokal bir müdahale yapılmadan, uzun vadeli kararlar doğrultusunda ve bölgesel değerlendirmeler sonucunda üretilen kentsel dönüşüm uygulamalarının sürdürülebilirliği teorik olarak test edilmiştir. Bu doğrultuda öncelikli olarak ilçedeki dönüşüme ihtiyaç duyulan alanlar arasından şehir planlamada yer seçimi faaliyetlerinde de kullanılan uygunluk analizinin (LUCIS – land use conflict identification strategy) ana fikrinden yola çıkarak üst ölçekli plan kararları, bölgesel yatırım kararlar ve bölgesel ihtiyaçlar da dikkate

alınarak bir puanlama sistemi uygulanmıştır. Daha sonra bu alanlar içerisinde uygunluk analizinde en yüksek puanı alan Tuzla ilçesi Tersaneler Bölgesi ile bitişinde yer alan ve bir takım mülkiyet ve kirlilik gibi sebeplerle koruma ve yenileme faaliyetlerine ihtiyaç duyulan Kamil Abdü Gölü ve Çevresi Sit Alanı da çalışma alanına dahil edilmiştir. Bu doğrultuda, üst ölçekli plan kararlarından, kıyı kanunundan, ulaşım yatırımlarından ve en önemlisi bölgenin genel dokusundan yola çıkılarak planlama kararları alınmıştır.

Bütüncül bakış açısı doğrultusunda Tuzla ilçesi içerisinde örneklem olarak seçilen alanda gerçekleştirilen proje ile alanın ilçe bütünü ile kıyıda ve karada uyumluluğunun sağlanması, marina bölgesinden itibaren devam eden yaya kullanımına tahsis edilmiş kıyı şeridinin devamlılığının sağlanması, çevre kirliliğinin sebeplerinin ortadan kaldırılması, risk teşkil eden faaliyetlerin kent merkezinden uzaklaştırılması, kentin ihtiyaç duyduğu kamusal alan ihtiyacının karşılanması, sit alanı sınırı içerisinde parseli bulunan mal sahiplerine uygulama kapsamında kendi bölgelerinden uzaklaştırılmadan yer gösterimi yapılması, ekolojik değerlerini kaybetmek üzere olan göl ve çevresindeki sit alanlarının ıslahı ve kanun uyarınca kullanıma kazandırılması, sit alanı içerisinde düzenlenen tarımsal üretim ve beraberinde gelişen sektörler ile dezavantajlı yerel gruplara istihdam alanları sağlanması, yeni istihdam kaynağı sektörler, afet bilinçlendirme ve arama-kurtarma gibi alanlarda yetiştirilmiş kalifiye toplumun yaratılması gibi faaliyetlerle Tuzla ilçesinin sosyal, fiziksel, ekonomik ve ekolojik açıdan kalkındırılması sağlanarak sürdürülebilir ve bütüncül bir kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmiştir.

Bu sürdürülebilirliğin sağlanması ve kent mekanının kentsel dönüşüm uygulamalarına hizmet etmesi yerine kentsel dönüşüm uygulamalarının kentin sürdürülebilirliğine hizmet etmesi için izlenmesi gereken yola ilişkin birtakım çözüm önerileri sunulmuştur.

Bunlar;

1. Bölgesel ölçekte, deprensellik, bina yaşı, üst ölçekli bölgesel planlarda kentsel dönüşüm bölgesine ilişkin alınan kararlar, bölgeye ilişkin kısa, orta ve uzun vadeli yatırım kararları, alansal fonksiyonların çevreleriyle uyumu, bölge için belirlenen ihtiyaçlar gibi kriterleri içeren risk analizi haritalarının hazırlanması,
2. Risk analizi haritasında ortaya çıkan alanlar içerisinde güncel ihtiyaçlar doğrultusunda uygunluk analizi yapılması ve bu alanların öncelik sırasına konularak en öncelikli olandan başlanması,
3. Öncelikli alan için detaylı bir şekilde problem ve hedef analizlerinin hazırlanması,
4. Projelerin salt yapı stoğu oluşturacak bir eylem yerine, planlama sürecinin bir parçası olarak düşünülerek bölgenin sektörel eğilimi, nüfus hareketi, sosyal eğilimi, alansal ihtiyaçları gibi faktörler göz önünde bulundurularak proje alanının bulunduğu bölgeyle bütünselliğinin sağlanması,
5. Kentsel dönüşüm alanlarının üst ölçekli planlarda projekte edilerek bu alanlarda yapılacak olan imar planları kapsamına alınması ve plan notlarında alan parçacıl olarak dönüşecekse de bütünün bir parçası olarak kalmasını ve üst ölçekli projeksiyonlara uymasını sağlamak adına plan notları düzenlenmesi şeklinde sıralanmaktadır.

Tamamı bütüncüllüğe hizmet eden bu adımların takip edilmesi halinde, araştırmaya binaen yapılan uygulama çalışması ile de sabit olduğu üzere kentlerin bütünlüğü bozulmayacak ve kentlerin sürdürülebilirliği sağlanarak gelecek nesillere sağlıklılaştırılmış kentler bırakacak bir planlama ve kentsel dönüşüm sisteminin hayata geçirilebilecektir. Bu sayede güncel kentsel dönüşüm uygulamalarının kent mekânı ve kent sakinleri üzerindeki olumsuz sonuçlarının ortadan kaldırılarak 'Tuzla Örneği'nde olduğu gibi çevresiyle bütünleşmiş, üzerinde yaşayanlara sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak hizmet edebilen, uygulandığı alandaki refahı ve sağlığı artıran, kenti bir araya getiren ve besleyici kentsel dönüşüm uygulamaları ortaya çıkacaktır.

KAYNAKLAR

A London Heritage. (2018). London Docklands: A Strategic Plan. Retrieved January 22,2020, from A London Heritage Web Site: <https://alondoninheritance.com/london-history/london-docklands-a-1976-strategic-plan/>

Bayraktar, E. (2006). Gecekondu ve Kentsel Yenileme. Ankara. Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları

Demirkıran, S. (2008). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği. Yüksek lisans tezi. Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.

Dennison, W. C., Robert J. Orth, Kenneth A. Moore, J. Court Stevenson, Virginia Carter, Stan Kollar, Peter W. Bergstrom, Richard A. Batiuk, 1993. Assessing Water Quality with Submersed Aquatic Vegetation: Habitat requirements as barometers of Chesapeake Bay health. *BioScience*, 43, 86–94.

Karsten, I. A. (1993). Urban Rehabilitation. In *Conservation of Buildings and Urban Areas Symposia*, Gothenburg, Sweden, (pp. 100-105).

Kubat A. S. 2014. City in History. Yayınlanmamış ders notu, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Özler, Ş., 2007. Cumhuriyet Dönemi İstanbul Planlama Raporları 1934-1995. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 463, İstanbul.

Polat, S. ve Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), 61-76.

Roberts K. M. (2017). State of Field. *European Journal of Political Research*, 56, 218-233.

Stad Antwerpen, 2000. Urban Development in Antwerp. Erişim tarihi: 22.01.2020. https://www.antwerpen.be/docs/Stad/Stadsvernieuwing/9746949_urbandevlopment_English.pdf

Şahin, S. Z. (2003). İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 2003 İstanbul, Türkiye, (pp. 89-101).

Thomas, S., & CLES. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*. Manchester. CLES.

Türk Dil Kurumu (TDK), 2020. Güncel Türkçe Sözlük. Erişim Tarihi: 22.01.2020. <https://sozluk.gov.tr>

Urban Strategies Inc. (2012). London Docklands Projects. Retrieved January 22, 2020, from Urban Strategies Inc. Web Site: <https://www.urbanstrategies.com/project/london-docklands/>

TEŞEKKÜR ve BEYANLAR / ACKNOWLEDGEMENT and DECLARATIONS

Yazar(lar) tarafından potansiyel çıkar çatışması bildirilmedi. Yazar(lar) tarafından yazar katkı oranı belirtilmediği için, çalışmaya eşit oranda katkı sağlandığı kabul edilmiştir.