

YAŞAM KALİTESİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE SORGULANMASI - SÜTLÜCE MAHALLESİ ÖRNEĞİ¹

Geliş Tarihi: 26.05.2023

Kabul Tarihi: 26.07.2023

(Received)

(Accepted)

Selin ARABULAN*

Ebru ORAN**

ÖZ

Kentsel dönüşüm depremlerle yaşayan ülkemizin her felaket sonrası gündemine gelen bir kavramdır. 1999 Marmara Depremi sonrası konuşulmaya ve üzerinde çalışılmaya başlanmış olan kavram, 2012 tarihinde yürürlüğe giren, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ve yönetmelikleri ile uygulama alanı bulmuştur. Uygulamalar, tanımındaki gibi yalnızca, kent merkezinde işlevini yitirmiş, eskimeye ya da bozulmaya uğramış deprem riskli alanların/ binaların yenilenmesi değil farklı sosyal grupları bir araya getirecek bir çevresel zenginlik yaratılması, bölgede yaşayanlar için yeni iş imkanları sağlanması ve onların üretkenliklerini geliştirecek stratejilerle desteklenmesi olarak da ifade edilebilir. Ne var ki, doğal afet riski seviyesinin yüksek ve kentsel yaşam kalitesi seviyesinin düşük olduğu durumlarda, kentsel riskleri azaltarak yaşam kalitesini arttırmak, kentleri yeniden canlandırmak ve yenilemek üzere başvurulması gereken kentsel dönüşümün, söz konusu yasa ve yönetmeliklerden hareketle gerçekleştirilmeye çalışılan uygulamaların, arazi geliştirme projelerinin bir aracı gibi kullanıldığı, toplumda yaygın bir kanı haline gelmiştir. Aynı şekilde mevcutta bulunmayan ya da yetersiz olan kentsel donatı alanlarının ise kullanıcı profiline, beklentisine ya da yaşam şekline uygun olmayan şekilde fazla imkanlarla ancak minimum mekan büyüklükleri ile planlanarak,

* Doktor Öğretim Üyesi, Trakya Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü, Edirne, Türkiye, selinarabulan@trakya.edu.tr, 0000-0002-8409-6489

** Yüksek Mimar, İstanbul, Türkiye, eorann@outlook.com, 0009-0000-3905-7766

¹ Başlıca yazar danışmanlığında yazılan “İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Süreci ve Uygulanabilirliğin İrdelenmesi: Sütlüce Mahallesi Örneği” isimli yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

özelliikli konumları da dikkate alınarak yüksek gelir gruplarına pazarlandığı görülmektedir. Dönüşüm uygulamalarının kullanıcılarını dikkate almadan yapılmasının kentlerdeki yaşam kalitesi seviyesini yükseltmek yerine düşürebileceği; doğal afet zararlarını azaltmaya çalışırken sosyal sorunları arttıracakları değerlendirilmektedir.

Çalışma kapsamında kentsel dönüşüme ihtiyaç olan bölgelerde, TOKİ iş birliğindeki uygulamalar ve süreçler aktarılmaktadır. Uygulamaların yaşamsal kalite değerlendirmesi konutlara ait sayısal verileri, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in ek maddesinde yer alan sosyal donatı alanları sayısal verileri ve TOKİ'nin proje sürecine katılım şekli üzerinden nesnel olarak yapılmaktadır. Çalışma sırasında yapılan gözlem ve alan inceleme aşamasında kullanıcılarla da görüşme ve mülakat yapılmış ve onlara ait öznel veriler de paylaşılmıştır. İstanbul'un tarihi geçmişe ve merkezi konuma sahip Sütlüce Mahallesi dönüşüm süreci ise belirlenen başlıklar altında incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yaşam Kalitesi, TOKİ, Konut Alanları, Kentsel Donatı Alanları

QUESTIONING THE QUALITY OF LIFE IN URBAN TRANSFORMATION PROJECTS - THE CASE OF SÜTLÜCE NEIGHBORHOOD

ABSTRACT

Urban transformation is a concept that comes to the agenda of our country which lives with earthquakes, after every disaster. The concept that started to be discussed and studied after the 1999 Marmara Earthquake has found an area of application with the "Law on Transformation of Areas Under Disaster Risk" and its regulations, numbered 6306, which entered into force in 2012. The practices are not only the renewal of earthquake-risk areas/buildings that have lost their function, worn out or deteriorated in the city center, as defined in the definition. They can also be expressed as creating an environmental wealth that will bring together different social groups, providing new job opportunities for the people living in the region and supporting them with strategies that will improve their productivity. However, in cases where the level of natural disaster risk is high and the quality of urban life is low, the urban transformation that should be applied to increase the quality of life by reducing urban risks, revitalize and renew the cities has become a common belief in the society that the practices that are tried to be realized based on the laws and regulations in question are used as a tool for land development projects. Likewise, it is seen that the urban equipment areas that are

not available or insufficient are equipped with excessive facilities that do not suit the user profile, expectation or lifestyle, and are designed with minimum space proportions and marketed to high-income groups, taking into account their special locations. It is stated that the implementation of transformation applications without considering the user may decrease the quality of life in cities instead of increasing them; It is considered that while trying to reduce natural disaster damages, it will increase social problems.

Within the scope of the study, practices and processes in cooperation with TOKİ are presented in regions that need urban transformation. The vital quality evaluation of the applications is made objectively through the numerical data of the residences, the numerical data of the social reinforcement areas included in the additional article of the Regulation on the Principles of Planning and the way TOKİ participates in the project process. During the observation and field examination stage, interviews and interviews were made with the users and their subjective data were also shared. The transformation process of Söğütözü District, which has a historical and central location in Istanbul, has been examined under the determined headings.

Keywords: Urban Transformation, Urban Quality of Life, TOKİ, Housing Areas, Urban Facility Areas

GİRİŞ

Kalite kavramının karşılığının kullanıcı/müşteri ihtiyaç ve isteklerinin tatmini olduğundan yola çıkacak olursak nitelikli dönüşüm projelerinin de kullanıcısının sosyal, ekolojik, ekonomik, psikolojik ve fiziksel ihtiyaçlarını karşılaması gerektiğini söylemek mümkündür. Kentsel mekan kalitesi, kişinin yaşam kalitesinin de belirleyicisidir. Kentsel yaşam kalitesinin sağlanması için önemli olan sağlıklı bir kent yapısının oluşturulmasıdır (Görün & Mustafa, 2010; Kıran Çakır et al., 2020). Bunun için de ekonomik, kültürel, çevresel, toplumsal ve siyasal ihtiyaçların karşılanması ve bunların birer hak olarak görülüp, uygulanması, korunması ve geliştirilmesi gerekmektedir. Kentsel yaşam kalitesi, çağdaş kent ve çevre standartlarının bir kente sağlanmasının yanında, kentli haklarının da herkese sağlanmış olması ile doğrudan ilgilidir.

Kentsel alanlarda, bu bireysel beklentiler algı ve memnuniyet ile şekillenmektedir (Shookner, 1998). Dünya Sağlık Örgütü'ne göre, bireyin fiziksel sağlığı, özgürlük seviyesi, sosyal ilişkileri ve yaşadığı çevrenin özellikleri ile etkileşimleri gibi çok sayıda bileşeni içeren geniş kapsamlı bir

kavramdır (Whoqol, 1995). Perloff (2015)'a göre yaşam kalitesi doğal ve yapılı çevre ile birey etkileşimi sonucunda belirlenmektedir. Mekansal öğeler üzerinden değerlendirildiğinde, konut, eğitim birimleri, kültürel tesisler, ticari birimler gibi donatıların çağdaş kent ve çevre standartlarında hatta üzerinde olması, kullanıcıya uygun tasarlanması ve tüm donatıların toplum tarafından eşit şekilde kullanılabilir olması olarak da tanımlanabilmektedir (Geray, 1998; Okumuş & Eyüboğlu, 2015; Torunoğlu, 1997; Üçer, 2009).

Kentsel dönüşüm ise kavram olarak bu standartların olmadığı ya da sağlanmasında sorun bulunduğu eskimiş, terk edilmiş köhnemiş kent parçalarında kentsel yaşam kalitesini arttırmaya yönelik bir uygulama biçimi olarak ortaya çıkmaktadır (Akkar, 2006; Lichfield, 1992). Bu alanlarda ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların iyileştirilerek geliştirilmesi amacını taşıyan, kapsamlı ve bütünlük bir eylemler dizisi olarak tanımlanmaktadır (Roberts & Sykes, 1999). Kentsel dönüşüm bu tanımlardan hareketle yeni kentsel alanların üretilmesinden çok, mevcut alanların düzenlenmesi, iyileştirilmesi ve kalitesinin artırılması hareketidir. Roberts and Sykes (1999)'e göre, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı ekonomik, sosyal ve çevresel bir kalkınma yaklaşımı ortaya koymanın, kentsel dönüşümün en önemli hedeflerinden biri olması ile birlikte; kentsel dönüşüm, kentteki yaşam kalitesini arttırmak için bölgeyi yeniden canlandırarak stratejiler; ihtiyaç duyulan konut ve sosyal donatıların üretileceği plan ve projeler geliştirmeyi, bölgede yaşayanlar için yeni iş olanakları sağlamayı ve onların üretkenliklerini geliştirecek stratejilerle desteklemeyi amaçlamaktadır (Arabulan, 2015; Keleş, 2004; Roberts, 2000; Üskent, 2003). Afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltarak kentsel yaşam kalitesini arttırmak üzere hazırlanan dönüşüm projelerinin temel amaç ve hedefleri arasında, konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararların birlikte ele alınması, kentsel sosyal donatıların standartlara uygun olarak geliştirilmesi, teknik altyapının ve sosyal donatı tesislerinin konutlarla eş zamanlı biçimde kullanıma geçmesi bulunmaktadır (TMMOB, 2013).

Ülkemiz kentlerinin yaşam kalitelerini artırmak amacıyla, 60. Hükümet Eylem Planında TOKİ'nin öncelikli faaliyet alanları şu şekilde tanımlanmaktadır (Çardak & Çolak, 2011); doğal afet riski taşıyan, sağlıksızlaşmış veya köhneleşmiş yerleşim yerlerinden kişilerin taşınması sağlanacaktır. Ayrıca; bu sağlıksız yapılardan iyileştirilmesi gerekenlere uygun olacak şekilde konut ve işyerleri yapılacaktır. Düşük gelir grupları ve yoksullar için sosyal konut yapımı, kentsel dönüşüm ve gecekondu iyileştirme projeleri, afet konutları ve kırsal uygulamalar üzerinde durulacaktır. Özel sektörün ulaşamadığı ihtiyaç alanlarında birbirini tamamlayan ve destekleyen uygulamalar ile; peşin ödeme gücü olmayan dar gelirlili ve yoksul vatandaşların kira ödemek gibi uzun vadede ev sahibi olmaları sağlanacaktır. Doğal afetlerde can ve mal kaybına neden olan kaçak yapılaşmayı önlemek için konutlar yapılacaktır (Lök, 2009).

Özellikle Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Bursa, Denizli, Erzurum, Erzincan, Gaziantep ve Trabzon gibi yoğun nüfuslu şehirlerde büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Gecekondu iyileştirme projelerinde bu alanlar vatandaşların katılımıyla dönüştürülmektedir (Çardak & Çolak, 2011).

1. TEORİK ARKA PLAN

Kentsel dönüşüm üzerine kamu yönetimi, hukuk, mimarlık gibi birçok disiplin önemli sayıda çalışma yaparak konuya bilimsel katkı sunmaktadır. Ancak dönüşüm ve mekan kalitesi arakesitindeki çalışmalar oldukça sınırlıdır.

Konut ve çevresi açısından memnuniyet kavramını araştıran Kellekçi and Berköz (2010) hem nesnel, hem de öznel değerlerin ele alınması gerektiğini vurgulamışlardır. Özsoy (1995) kullanım sonrası araştırmalara yoğunlaşarak mekânsal kalite düzeyinin performans ve psiko-sosyal boyutun birlikte alınarak belirlenebileceği bir model önermektedir. İstanbul Gaziosmanpaşa Sarıgöl Konut Dönüşüm Alanı örneğinde çalışan Markoç (2017), kalite ve memnuniyet değerlendirmesini kullanıcı odaklı tutmuştur. 2010 yılında ODTÜ MATPUM tarafından önerilen "Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi" bütüncül bir şekilde mahalle ölçeğinden bina ve mekan ölçeğine kadar fiziksel standartları tanımlayarak detaylandırmıştır. Öneride; yerleşimin

kimliğine, yeşil alanların varlığına, alan kullanımı ve yoğunluk dengesine, su tüketiminin minimize edilmesine, enerji verimliliğine, atık yönetimine ve engelsiz tasarım kriterlerine dair detaylı standartlar yer almaktadır (Toki, 2010).

Özdemir çalışmasında Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde, bölge sakinlerinin var oldukları yerlerden taşınmalarına neden olan uygulamalar ile, ilk ihtiyacı barınma olan sosyal sınıfın en temeldeki ihtiyacını dahi karşılayamadığı sonucuna ulaşmıştır. Sınıfsal ayrımın kentsel dönüşüm uygulamaları ile arttığı Türkiye uygulamalarında, sosyal sürdürülebilirliğe de zarar vermekte olduğunun tespitini yapmıştır (Özdemir, 2019).

Çalışma alanında yapılan dönüşüm odaklı çalışmalar ise; Köseoğlu (2010)'nun, kentsel dönüşümde, bölgedeki kültürel faktörlerin, yerel yönetimlerin, o bölgede yaşayan halkın ve politik süreçlerin etkisinin olduğunu ortaya koyduğu çalışması, Kılıç and Hardal (2014)'ın reel büyüme oranlarındaki artışların bölgede normalin ve beklenenin çok daha üstünde sıra dışı bir seyir izlediği, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelere ve gayrimenkul değerleri üzerinde "rant etkisi" yarattığı sonucuna vardığı tezi, Karaman (2021)'in dönüşümün avantajı olarak, mekânın iyileştirmesi, ev sahipleri için yaşam standartlarını artması olduğunu savunurken; kentsel dönüşümün dezavantajlarında ise, sosyal ilişkileri azalttığını, bireyleri yalnızlaştırdığını, mekân kullanımının ve gündelik eylemlerinin de azaldığını belirttiği çalışmasıdır.

Araştırmalar; konut ve çevresine yönelik kalite kriterlerinin/göstergelerinin karmaşık, çok ve çeşitli olduğunu göstermektedir.

Yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının yardımıyla sürdürülebilir kentsel alanlar yaratabilmenin şartı; bu uygulamalarının kalite bileşenleri ile uyumlu hale getirilmesi ile mümkün olabilmektedir.

Kalite kavramının "standartlara ve mevzuatlara uygunluk" olarak tanımlandığından hareketle dönüşüm projelerinin kaliteleri sorgulaması kurumsal yapısı nedeniyle belli standartlarda üretim yapan ya da katkıda bulunan Toplu Konut İdaresi odaklı yapılmaktadır. Projelerin analizi

aşamasında incelenen örnekler ve çalışma konusu Sütluçe Dönüşüm Projesi TOKİ katılımları açısından sorgulanmaktadır.

2. YÖNTEM

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri, konut yenileme ve yüksek gelir grubuna konut üretimi şeklinde algılanmaktadır. Ancak; kentsel dönüşüm projeleri, bölge sakinlerinin yaşam koşullarında kalıcı iyileştirme sağlayabildiği takdirde başarılı olmaktadır. Bu nedenle kentsel alanların iyileşmesi için yapılacak müdahaleler, yalnızca konut alanlarının yenilenmesi ve sadece mevcut olan yapının daha güçlü olması olarak düşünülmemelidir. Niteliği olan sosyal yapılar ve kamusal alanlar oluşturulmalı ve fiziksel-sosyal-ekonomik sorunların çözümüne ışık tutmalıdır.

Çalışmanın hipotezleri, TOKİ tarafından yürütülen dönüşüm projelerinin, bölge kullanıcısı ve kullanım biçimlerini geri planda tuttuğu, planlamalarda konut alanları, donatı alanları ve yeşil alanların bölge nüfusuna uygun kurgulanmadığı şeklindedir.

Bu kapsamda çalışmada kentsel dönüşüm alanlarında toplu konut uygulamalarının ve TOKİ'nin yerini tespit etmek ve uygulamalara yönelik hazırlanan imar planları ile alanların geçmişteki durumu ve proje sonrası durumunun karşılaştırmasını yaparak değişimlerin yorumlanması amaçlanmaktadır. TOKİ tarafından yönetilen projelerde kentsel donatıların yeterliliğinin sağlanıp sağlanmadığı ve kullanıcıların, kullanım şekillerini koruyup korumadıkları ve projelerin kalitesi tespit edilmektedir. Bu kapsamda, uygulamalarda konut alanlarının sayısal yeterliliği ve konut planlarının geçmiş kullanıcı profiline uygunluğu sorgulanmaktadır. Yeni konut değerlerinin geçmiş kullanıcıların ekonomik profiline uygunluğu değerlendirilmektedir. Donatı alanları Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in ekinde yer alan alanlar kapsamında ele alınmaktadır. Kültürel tesis alanlarının geçmiş ve proje sonrası büyüklükleri incelenmektedir. Yeşil alanların geçmiş ve proje sonrası verileri gözden geçirilmektedir. Çalışmada nitel araştırma yöntemlerinden kavram analizi, derleme ve yorumlama kullanılmaktadır. Çalışmada veriler yerinde gözlem, inceleme, mülakat ve literatür taraması yardımıyla toplanmıştır.

Çalışmada nüfus, emsal bilgileri, konut sayıları ve donatı alanları verilerine literatürden ulaşılabilmesi nedeniyle Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu), Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi, Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme Projesi, Bursa, Yıldırım-Yiğitler Toplu Konut Projesi, Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Projesi, İstanbul Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi olmak üzere belirlenen sekiz örnek incelenmiştir. Çalışma alanı olan Söğütözü - Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesi ise daha detaylı açıklanarak tüm incelenen projelerle karşılaştırılarak benzerlik ve farklılıkları değerlendirilmiştir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu)

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Yenileme Projesi iki aşamadan oluşmaktadır. İlk etabı Yeşilöz, Yeşiltepe, Şenyuva, Güzelyurt ve Baraj Mahallelerinde başlamıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi

Projenin uygulama süreci 1582 hektarı kapsamaktadır ve tek bir etapta uygulama yapılması mümkün olmamaktadır. Ayrıca 10.500 gecekondü yapısının tahliyesi gerekmektedir. Bu alanda yaşayan insanların tahliye sonrasında kiralık konut bulmaları ve taşınmaları sorun yaratabileceğinden, proje iki aşama olarak planlanmıştır. Bu hedefle, ilk etap olarak 6.000 gecekondü yapısını içine alan 325 hektarlık bir alanı kapsayan gecekondü mahallesi ayrılmıştır. Birinci etapta evlerden 209,12 hektarı kişilere, 115,78

hektarı ise çeşitli kurum ve gruplara aittir. 5104 sayılı Kanuna göre kamu kurumu ve donanımına ait araziler bedelsiz olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmiştir. Uygulamanın ilk aşaması 15 Nisan 2005 tarihinde 1025 sayılı Kent Konseyi Kararı ile başlamıştır (Yüksel, 2007) .

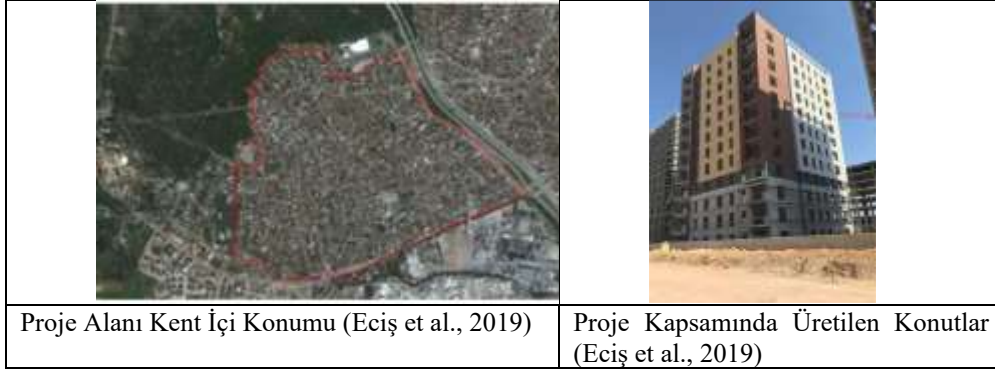
Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm projesinin, proje öncesi ve sonrası bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (KİŞİ)	25000	72000
NÜFUS YOĞUNLUĞU	63 k/ha	183 k/ha
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	TAKS: 0,14	TAKS: 0,42
KONUT SAYISI	6000	18000
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	YOK	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	YOK
TOKİ KATILIMI	PLANLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ	

Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi

Kepez ve Santral Mahallesi 28124 ada 04 parselde yer alan Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup 132,7 hektarlık alanı kaplamaktadır ve proje öncesi 13.500 kişilik nüfusa sahiptir. Antalya Kepez Santrali proje konumu Şekil 2'de verilmiştir. Mülkiyeti vakfa (Muratpaşa Vakfı) ait olmasına rağmen, arsa 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamı işgal hükmünden sonra 1993 yılında Antalya Belediyesi'ne satılmıştır. İşletme alanı tüm işletmeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait olup, küçük bir kısmı devlet hazinesine aittir (Eciş et al., 2019).



Şekil 2. Proje Alanı ve Konutlar

Kepez ve Santral yerleşim yerlerinde uzun yıllar boyunca sonuca varılamayan imar aflarıyla ilgili haklar ve mülkiyet sahipliği ile ilgili sorunlar neticelenmiştir ve burada yaşayan hak sahipleri mülkiyet sahibi olmuşlardır.

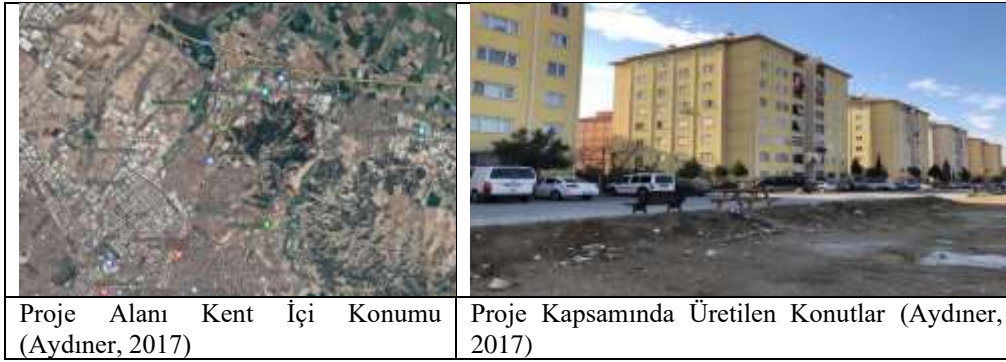
Proje alanı Antalya ziyaretçi girişinde yer aldığından, proje bitiş yerinden vitrin olarak oldukça modern bir şehir silueti sunması ve çevredeki sakinler için konforlu bir yaşam alanı sağlanması amaçlanmaktadır (Eciş et al., 2019) (Tablo 2).

Tablo 2. Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (KİŞİ)	13500	70000
NÜFUS YOĞUNLUĞU	132,7 k/ha	Serbest
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	KAKS: 1,33	KAKS: 1,70
KONUT SAYISI	3265	14494
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	YOK	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	VAR
TOKİ KATILIMI	DENETİM	

Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme Projesi

Karşıyaka Mahallesi, Denizli'nin gecekondulu mahallelerinden biridir. Denizli ili, organize sanayi bölgelerine yakınlığı nedeniyle birçok çalışanın tercih ettiği bir şehirdir. İş nedeniyle şehir dışından gelen kişilerin bu alanı yaşayacakları alan olarak seçip plansızca yerleşmeleri gecekondulaşmayı başlatmıştır. Ayrıca; büyük bölümü hazineye ait olan bu alanların gecekondulaşma süreci de çok hızlı olmuştur.



Şekil 3. Proje Alanı ve Konutlar

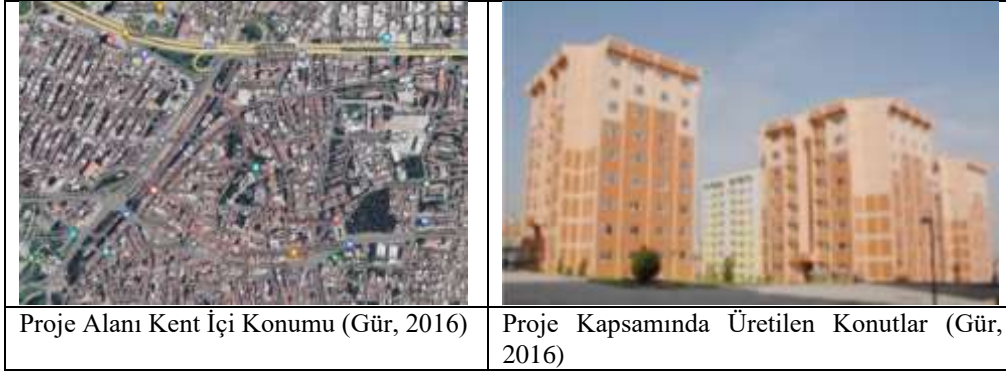
Bu proje kapsamındaki ilk projede 448 konut yapılmıştır (Şekil 3). Devamında ise toplam 1.532 konutu içeren Kurudure bölgesi; birinci, ikinci ve üçüncü etap konutları inşa edilmiştir. İlerleyen yıllarda bölgede 940 konuttan oluşan bir proje daha hayata geçirilmiş ve tüm kent sakinleri için satışa sunulmuştur (Aydiner, 2017)(Tablo 3).

Tablo 3. Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (Kişi)	25000	21000
NÜFUS YOĞUNLUĞU	-	Serbest
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	A 8 kat	BL KAKS: 0,80
KONUT SAYISI	2000	4000
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	YOK	YOK
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	VAR
TOKİ KATILIMI	PLANLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ	

Bursa, Yıldırım-Yiğitler Toplu Konut Projesi

Yıldırım, Bursa ilinde Uludağ'ın eteklerine kurulmuştur. Yüzölçümü 399 kilometredir. Yıldırım ilçesi 69 mahalleden oluşmaktadır. Alanda çok sayıda anaokulu, ilkokul, lise ve yurt bulunmaktadır. Bursa Teknik Üniversitesi de Yıldırım ilçesi sınırları içinde yer almaktadır. Çok sayıda devlet hastanesi, aile sağlığı merkezi, özel sağlık birimi ve huzurevi bulunmaktadır. İlçede özellikle Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu başta olmak üzere birçok yerden yoğun göç alması nedeniyle aşırı nüfus artışı olmuştur.



Şekil 4. Proje Alanı ve Konutlar

Yiğitler Mahallesi, Yıldırım Mahallesi'nde yer almaktadır (Şekil 4). Bu mahallede kentsel dönüşüm vizyonu ile hayata geçirilen Yiğitler Projesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 22 Mart 2001 tarihinde onaylanıp okul alanı, ticari hizmet bölgesi, yer yer yeşil alan olarak tanımlanmıştır. 1 Haziran 2015'te kentsel dönüşüm ve gelişme bölgesi olarak 1/1000 plan ölçeğinde onay verilmiştir (İlkme, 2008).

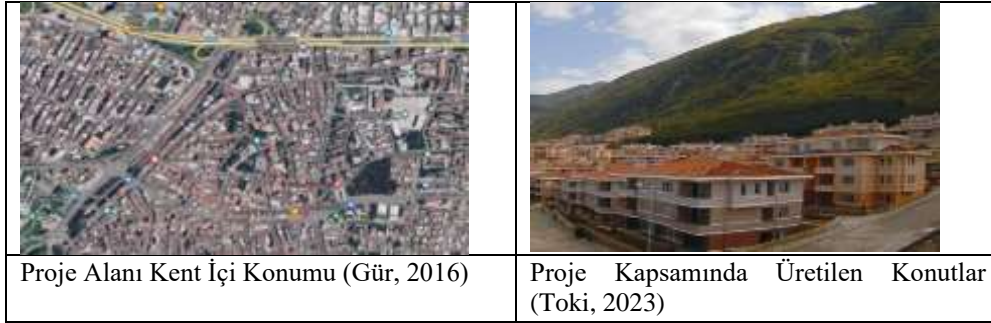
Bölgede toplam 13 blokta 492 mesken-konut planlanıp uygulama yapılmıştır. Konutların yüksek gelir sahiplerine yönelik yapılmadığı belirtilmiştir. Konutların dışında bu proje ile birçok kentsel donatı olarak adlandırılan okul, dükkan, restaurant, dini tesis planlanmıştır (Gür, 2016) (Tablo 4).

Tablo 4. Bursa, Yıldırım-Yiğitler Toplu Konut Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (KİŞİ)		72000
NÜFUS YOĞUNLUĞU	-	Serbest
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	-	E: 0,50
KONUT SAYISI	492	812
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	YOK	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	VAR
TOKİ KATILIMI	PLANLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ	

Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeli Evleri Projesi

Yıldırım Belediyesi ve TOKİ iş birliği ile Akçağlayan ile Değirmenlikızık mahalleleri arasındaki alan yaklaşık 32 hektarlık alanı kapsayan genişleme kapsamında hayata geçirilmiştir (Şekil 5). Ayrıca; yamaçlarda yer alan ormanlık arazileri yapılan proje ile birlikte geride bırakılmıştır. Bu durum hazine arazileri üzerine toplu konut yapımının etkisini ciddi bir şekilde göstermektedir. TOKİ Akçağlayan Konutları, dağ yamaçlarındaki konumunun dezavantajına rağmen; az katlı ve yamaca uygun bir şekilde yapılmıştır.



Şekil 5. Proje Alanı ve Konutlar

301.115 metrekare alan üzerine kurulu, toplam 774 adet konuttan oluşan kompleks iki katlı olacak şekilde ticari alanlar, marketler, sağlık ocakları, kreşler, kafeler, bakkallar, berberler, camiler ve diğer sosyal

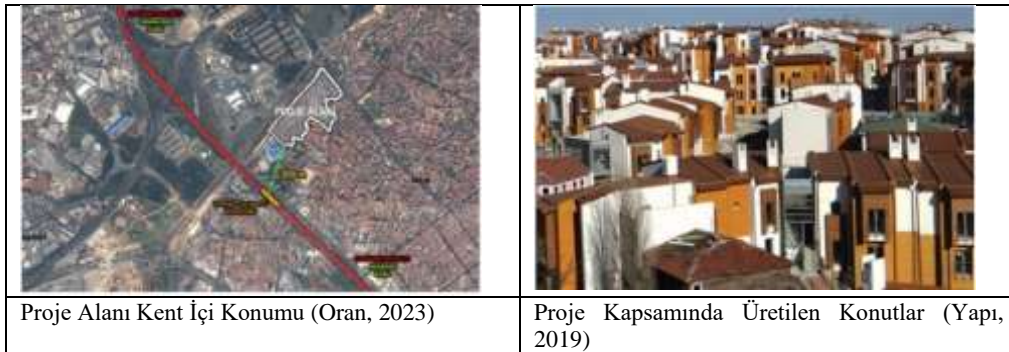
alanlar yer almaktadır. Eğitim ve spor tesisleri için ayrıca alanlar ayrılmıştır (Tablo 5).

Tablo 5. Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (KİŞİ)	-	-
NÜFUS YOĞUNLUĞU	-	200 k/ha
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	- (I. Derece Sit Alanı)	- (III. Derece Sit Alanı)
KONUT SAYISI	0	774
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	VAR	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	VAR
TOKİ KATILIMI	PLANLAMA, YAPIM, FİNANSMAN, SATIŞ	YÖNETİM, DENETİM,

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi

Resmi olarak Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleri olarak adı geçen Sulukule’de 2006 yılında İBB, Fatih Belediyesi ve TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ortaklığında bir kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Proje alanı ve çevresi Şekil 6’da verilmiştir.



Şekil 6. Proje Alanı ve Konutlar

Sulukule kentsel dönüşüm projesinin amacı; bölgenin tarihi özelliklerine uygun tarihi yapıların kentsel ve mimari özelliklerine bakılarak altyapısı güvenli, yaşanabilir konut ve bölgenin oluşturulmasıdır. Aynı zamanda sur içinde bulunan bu iki mahallenin kent dokusuyla da özdeşleşmesi gerekmektedir .

Sulukule kentsel dönüşüm projesinde, halkının kültürel kimliği korunamamıştır ve mahallenin asıl sahibi olanlar göç etmek zorunda kalmışlardır. Dönüşümden sonra mahalleye yerleşen nüfus değişmiştir. Çünkü Sulukule'nin eski sakinleri, yeni yapılan binaların fiyatlarını karşılamakta güçlük yaşamıştır . Aşağıdaki tabloda (Tablo 6) proje öncesi ve sonrası bilgiler aktarılmıştır.

Tablo 6. İstanbul Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (Kişi)	2257	2735
NÜFUS YOĞUNLUĞU	1054 k/ha	870 k/ha
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	-	-
KONUT SAYISI	33178m2 konut alanı	31420m2 konut alanı
TİCARET ALANI	YOK	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	YOK	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	YOK
TOKİ KATILIMI	DENETİM	

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Kentsel dönüşüme konu olan Fikirtepe Bölgesi; sanayileşme sonucunda artan nüfus yoğunluğu ve kat mülkiyetleri kanunları ile apartman yoğunluğunun olduğu bir mahalledir. Ayrıca; yetersiz altyapı ve üstyapı hizmetleri, sağlıksız çevre koşulları, sosyo-ekonomik hizmetlerin de sınırlı olduğu bir gecekondü mahallesidir (Şekil 7). Fikirtepe Bölgesi, bu özelliği ile İBB tarafından deprem master planında yer almaktadır; “kentsel dönüşüm için kendi rantını üretme olanağına sahip ve merkezi konumu nedeniyle ek kaynak gerektirmeyen alt kısımlardan biri” olarak nitelendirilmiştir (Özdemir, 2019).



Şekil 7. Proje Alanı ve Konutlar

Ulaşımı kolay ve sağlıklı olan Kadıköy İlçesinde, Dumlupınar ve Merdivenköy Mahallelerinin büyük bir kısmını içine alan 134 hektarlık bir alanı kapsamaktadır (Özdemir, 2019)(Tablo 7).

Tablo 7. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (KİŞİ)	47665	140000
NÜFUS YOĞUNLUĞU	363 k/ha	1044 k/ha
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	TAKS: 0,62 KAKS:1,86	TAKS: 0,50 KAKS:4,00
KONUT SAYISI	645000 m2 konut alanı	410572 m2 konut alanı
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	VAR	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	VAR	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	VAR	VAR
TOKİ KATILIMI	YÖNETİM, DENETİM	

Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Gaziosmanpaşa ilçesi sınırları içinde yer alan Sarıgöl mahallesi nüfusu Roman ve Erzurumlu vatandaşlardan oluşmaktadır. Sarıgöl Mahallesi, yoğun olarak bahçeli az katlı, alt yapısı olmayan gecekondulardan oluşmaktadır. Kentsel Yenileme Alanı,-güney yönü bir vadi içerisinde engebeli bir alanda yer almaktadır (Şekil 8). Yörenin kuzeydoğusunda bir

dere yatağı bulunmaktadır. "Sarıgöl Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi" sayesinde alt ve üst yapı hizmetlerinin daha iyi sağlanması, depreme dayanıklı konutların yapılması, kısa sürede modern güvenli ve sağlıklı konutların gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir (Kılıç & Hardal, 2014).



Şekil 8. Proje Alanı ve Konutlar

Dönüşüm uygulama projelerinin eleştirisi; merkezi anlayışla yapılmaması, bölgenin geleneklerine ve kullanımına uygun standartta olmaması, bölgedeki kiracıların planlamaya dahil edilmemesi ve mağdur olmaları, mal sahiplerinin dahi yeni sitelerdeki ek maliyetleri karşılamakta zorluk çekmeleridir (Pérouse, 2017).

Yüksek katlı evlerde apartman ücretlerinin fazla olması, komşuluk ilişkilerinin tüketilmesi ve müstakil konutlarda özel hayata dikkat edilirken çok katlı konutlarda dikkat edilmemiş olması sorun olarak belirtilmiştir (Tablo 8).

Tablo 8. Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi (Oran, 2023)

	PROJE ÖNCESİ	PROJE SONRASI
NÜFUS (KİŞİ)	24339	25418
NÜFUS YOĞUNLUĞU	-	42090 k/ha
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	-	-
KONUT SAYISI	10519	10800
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	YOK	VAR
YEŞİL ALAN	YOK	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	VAR
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	VAR
TOKİ KATILIMI	YÖNETİM, DENETİM	

SÜTLÜCE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Sütlüce ve Halıcıoğlu mahalleleri ile tanımlanan alan, E-5 karayolunun Boğaziçi Köprüsü ile bağlantısını barındıran önemli bir konumda yer almaktadır. Konum bilgisi Şekil 9'da gösterilmiştir. Beyoğlu, Kasımpaşa, Şişli, Kağıthane gibi güçlü ticaret merkezleri gelişmemiş olsa da, kalıcı küçük sanayi tesisleri, mezbaha ve tersaneleri ticari potansiyelini daimi kılmaktadır (Temel, 2009).

Bizans döneminde bölge "Keramitia" olarak da bilinmektedir (Kömürçüyan, 1988). Kömürçüyan (1988)'in notlarında 16. yüzyıl Sütlüce yerleşimini tek minareli bir cami ve ek binaları olarak ele alınmıştır. Bir mescit olduğu ve caminin iki tarafını mescidin odalarının çevrelediği söylenmekte olup, Fatih döneminde Kadı-ı Muhammed Efendi Zaviye tarafından yaptırıldığı tahmin edilmektedir. Notlarda ayrıca kıyıda duvarlarla küçük bir alan Abdiselami Bahçesi'nin bulunduğu vurgulanmaktadır. 17. yüzyılda Sütlüce kıyılarında köşkler, bahçeler, köyler ve sağır çocuklara şifa veren ayazmaların bulunduğu anlatılmaktadır. Aynı metinde, bölgede kiremit üretiminin de büyük bir hızla devam ettiği, köylülerin denizlerinden aldıkları çamuru sahilde harman makinelerinde işleyip kumsaldaki fırınlarda pişirdiği belirtilmektedir. Bölgede birçok küçük kiremit fabrikası 17. yüzyıldan 19. yüzyıla kadar üretimlerine devam etmişlerdir.

Evliya Çelebi'ye göre Haliç Bölgesinden teknelerin vasıtasıyla Alibeyköy ve Kağıthane köylerine ulaşabilmektedir. Hasköy sırtlarında Yahudi mezarlığı olduğunu söylemiştir. Bölgede çok sayıda Yahudi'nin yaşadığı ve kendi çarşı ve pazarlarının olduğu da söylenmektedir. Halen Sütlüce ve Halıcıoğlu sırtlarında yer alan Yahudi Mezarlığı, 17. yüzyıldan itibaren hızla artan Yahudi topluluğunu kendine çeken tarihi bir mezarlıktır (Özservet, 2014).

Sultan I. Mahmud (1730-1754) döneminde, Kağıthane'den Kasımpaşa'ya kadar tüm sahil boyunca yerleşim bulunmaktadır. Sayıları gitgide azalsa da 20. yüzyıla kadar Karaağaç ve Sütlüce kıyılarında yalılara

rastlanmıştır (Özservet, 2014) ve 19. yüzyıldan itibaren konut hayatı yoğunlaşmıştır.

1933 tarihli Herman Elgötz planı, Cumhuriyet döneminde Sütlüce-Halıcıoğlu'nun ilk çalışmalarını içermektedir. Planda Haliç'te Eyüp ile Sütlüce arasında bir köprü yapılması fikri bulunmaktadır (Yücetürk, 2001). 1934 Sütlüce şehir rehberinde Beyoğlu semtinin Hasköy kazasına bağlı olduğu görülmektedir. Halıcıoğlu Mahallesi ise Örnektepe Mahallesi (o zamanki adı Karaağaç olan mahalle) ve kuzeyi de dahil olmak üzere Sütlüce mahallesine dahil edilmiştir. 1973-1974'te inşa edilen III. Haliç Köprüsü ile eski Bademlik Caddesi ve çevresindeki yerleşimler ortadan kalkmıştır. Güneydeki yerleşimler de Sütlüce'den ayrılarak Halıcıoğlu Mahallesine katılmıştır (Özservet, 2014).

1954 senesinde gündeme alınan Beyoğlu Nazım Planı'nda, Kasımpaşa ile Kağıthane arasında Haliç boyunca uzanan sanayilerin korunmasına yönelik hükümler yer almaktadır. Bu plan sayesinde kentleşme 1957'den sonra da devam etmiş, Haliç kıyıları ise ağır sanayiye açılmıştır. Bu durum aynı zamanda sahil şeritleri ve kültür aksı olan/olabilecek bu kimliğin korunmasına da neden olmaktadır (Baştürk & Altun, 2001).

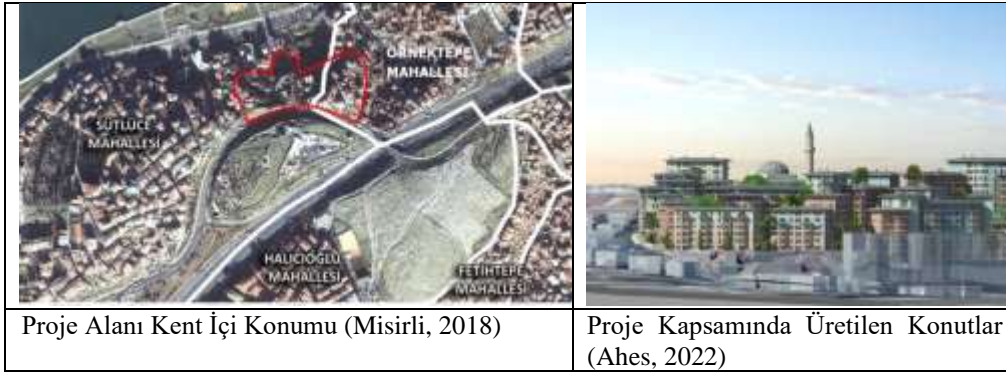
Bölgede bulunan sanayinin yer değiştirmesi ile bölge bir süreliğine terk edilmiş, harap bir bölge haline gelmiş ve her türlü fiziksel kirliliğe maruz kalmıştır. 1980'li yıllarda çevre düzenlemesi sırasında Haliç kıyısındaki birçok barınağın yanı sıra Yemiş, Cibali ve Halıcıoğlu gibi birçok iskele yıkılmıştır (Yücetürk, 2001).

Haliç'in endüstriyel işlevlerinden arındırılmasına yönelik imar hareketi Haliç'i olumsuz etkilemiştir ve günümüzde Haliç kıyısının mekansal yapısını büyük ölçüde etkilemiştir.

Haliç Kongre Merkezi, Haliç bölgesindeki endüstriyel yapının parçalanmasının ve Sütlüce bölgesindeki iş ve kültür alanına dönüşmesinin, yerli ve yabancı turistler için çekici hale getirilmesinin en büyük nedeni olmuştur.

Sütlüce-Örnektepe Dönüşüm Projesi 'Mahalleme geri dönüyorum' reklamıyla tanıtılmıştır. Mahalleye olan özlemi içinde barındırmaktadır ancak kapalı site anlayışı düşünülmüştür. Bu proje kapsamında yapılmış

veya yapılacak olan 400 konuttan 150'sinin mahalledeki tapu sahibi olan kişilere teslim edileceği bildirilmiştir ve bu şekilde yerlisinin üçte birini yerinde tutarak 'mahalleme geri dönüyorum' konsepti ile bölge sakinlerini ikna etmek planlanmıştır. Sütlüce bölgesinin yukarıda açıklanan, önemli bir tarihi dokusu bulunmaktadır. Yapıların bu dokuya uygun kat sayıları ve yoğunlukla planlanacağı belirtilmiştir. Ancak maket ve çizimlerden yüksek katlı ve içe dönük bloklar şeklinde planlandığı izlenmektedir. Bu projenin amaçlarından bir diğeri de; bu mahallede zaten kısmi olarak var olan ticaretin daha fazla olması ve bölgenin çekiciliğini arttırmaktır. Yakın çevresinde Hilton Garden Inn Oteli'nin bulunması nedeniyle turizm odaklı iş kollarının bölgeye taşınacağı düşünülmektedir (Özservet, 2014).



Şekil 9. Proje Alanı ve Konutlar

Özellikle Sütlüce Kongre Merkezi'nden Kağıthane'ye uzanan Karaağaç Caddesi boyunca konut, otel ve ticaret merkezleri inşaatları birbiri ardına hızla devam etmektedir.

Bölgedeki konutların çoğu, 1970'lerde ülkenin dört bir yanından İstanbul'a yoğun göçün sonucunda oluşan kontrolsüz yapılaşmalardır. Zaman zaman bu tek katlı yapılara eklemeler ve kat ilaveleri yapılmıştır. Böylece kontrolsüz yapılaşma, artarak devam etmiştir. Bu kontrolsüz büyüyen alanların ortak noktası, yığma yapılardan oluşması, yapı malzemelerinin niteliksiz olması ve mühendislik hizmetlerinden yoksun olmalarıdır.

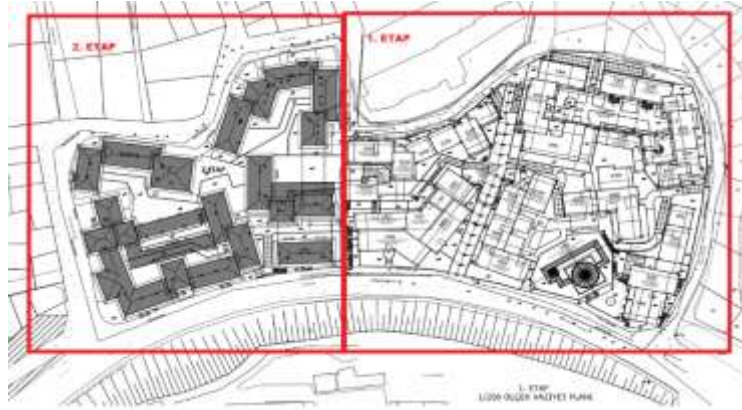
Proje alanında 95 adet plansız ve ruhsatsız yapı bulunmaktadır. 282 mesken, 18 iş yeri olmak üzere 300 bağımsız bölümden oluşan ve 28.334 metrekarelik bir yaşam alanına sahip olan bu bölgeyi, kentsel dönüşüm uygulamaları ile hayata döndürmek hedeflenmiştir.

TOKİ tarafından yapılan ihalede Beyoğlu-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 397 konut ve 20 dükkan inşa edilecek şekilde planlandığı görülmektedir (Tablo 9).

Tablo 9. Toplam İnşaat ve Emsal Alanı Tablosu (Ahes, 2022)

ADNO	EMSALE ESAS TOPLAM ALANI (P ²)	EMSALE ESAS 1. ETAP ALANI (P ²)	MARP	1. ETAP NISAN ALANI (P ²)	EMSALE	1. ETAP KULLANILABİLİR EMSALE ALANI (P ²)	BLOK NO-TİPİ	BLOK İNŞAAT ALANI (P ²)	EMSALE ESAS BLOK ALANI (P ²)	BLOK DİREK ALANI (P ²)	BLOK 341 ALANI (P ²)	BLOK 342 ALANI (P ²)	BLOK 343 ALANI (P ²)	BLOK 344 ALANI (P ²)	BLOK DUKKAN ALANI (P ²)	BLOK DUKKAN ALANI (P ²)	BLOK OTOPARK ALANI (P ²)	BLOK TAHHAT ALANI (P ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (P ²)	EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANI (P ²)	KULLANILAN TMS	KULLANILAN EMSALE		
																							BLOK İNŞAAT ALANI (P ²)	EMSALE ESAS BLOK ALANI (P ²)
3260	28.154	16.229	25.230	14.895	2,2	55.506	A.BLOK 09-2-70	10.303,47	4.919,39	62	0	0	48	14				60	606,65	10.303,47	4.919,39			
							B.BLOK 10-2-70	7.277,10	4.974,62	89	0	0	0	4					191,00	7.277,10	4.974,62			
							C.BLOK 10-2-70	526,76	307,48	3	1	0	2	0					186,16	526,76	307,48			
							D.BLOK 10-2-70	4.347,28	3.059,84	37	3	4	31	0						628,72	4.347,28	3.059,84		
							E.BLOK 10-2-70	5.899,22	3.554,73	51	0	0	51	0						607,15	5.899,22	3.554,73		
							F.BLOK 10-2-70	2.483,24	1.727,39	21	0	8	15	0						273,60	2.483,24	1.727,39		
							G.BLOK 10-2-70	3.372,21	2.983,53	25	1	1	18	9	19	726,8				379,11	3.372,21	2.983,53	0,40	1,93
							H.BLOK 10-2-70	7.824,10	4.932,89	85	0	11	40	14	5	479,88				147,88	7.824,10	4.932,89		
							I.BLOK 10-2-70	7.840,70	5.387,59	68	0	10	49	7						1.119,21	7.840,70	5.387,59		
							J.BLOK 10-2-70	10.424,10											78	884,40	10.424,10			
							K.BLOK 10-2-70	4.919,39											100		4.919,39			
							L.BLOK 10-2-70	5.078,10											81		5.078,10			
							M.BLOK 10-2-70	4.969,89											110		4.969,89			
							TOPLAM													398	4.436,83	73.961,85	31.331,77	

Beyoğlu-Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi AHES İnşaat tarafından yürütülmekte olup, 2 etaptan oluşmaktadır (Şekil 10).



Şekil 10. 1. Etap ve 2. Etap Vaziyet Planı (Ahes, 2022)

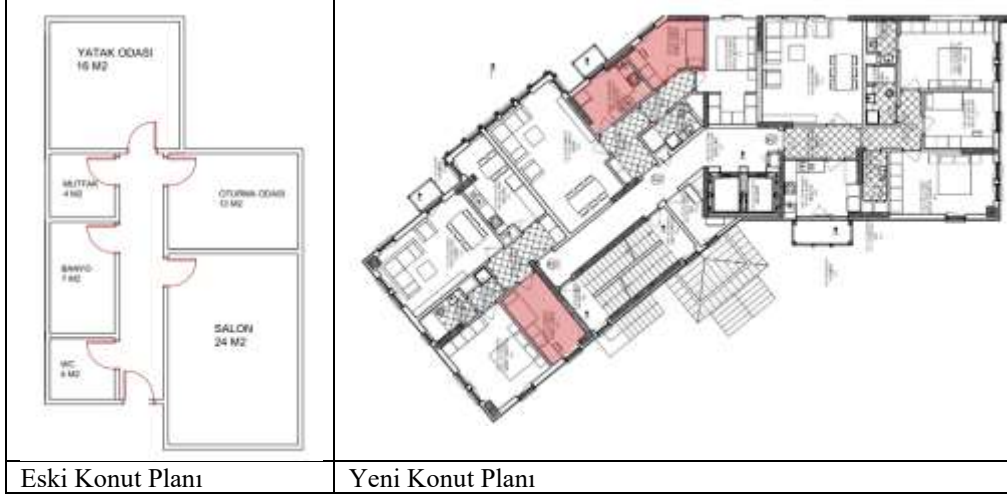
Ahes İnşaat'ın yapmış olduğu çalışma, Sütlüce'nin tarihi dokusunu bozmayacak bir tasarım fikri ile başlamıştır. 397 konutu kapsayan binaların

çevreyle ilişkili ve sürdürülebilir olması düşünülmüştür. Yükseklikleri çevre binalar emsal alınarak tasarlanmıştır. Tasarım süreçlerini irdelediğimizde; Haliç kıyısından Sütlüce'ye bakıldığında tarihi dokuda bir uyumsuzluk ve silüette bozulmaların olmaması hem mahalle sakinleri için, hem de bölgede kentsel dönüşüm projeleri yapan yatırımcılar için önem arz etmektedir. 1. etap vaziyet planına göre toplam konut adedi:397 toplam inşaat alanı: 73.981 m², 2. Etapta ise toplam konut adedi:229, toplam İnşaat Alanı: 37.075 m²dir (Tablo 10).

Tablo 10. Sütlüce - Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesi (Oran, 2023)

SÜTLÜCE - ÖRNEKTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ		
	PROJE ÖNCESİ	PROJE ÖNCESİ
NÜFUS (KİŞİ)	2000	-
NÜFUS YOĞUNLUĞU	-	-
EMSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI	-	111056m ² inşaat alanı
KONUT SAYISI	280	626
TİCARET ALANI	VAR	VAR
EĞİTİM ALANI	VAR	VAR
DİNİ TESİS ALANI	VAR	VAR
YEŞİL ALAN	YOK	VAR
KÜLTÜREL TESİS ALANI	YOK	YOK
SAĞLIK TESİSİ ALANI	YOK	YOK
TOKİ KATILIMI	YÖNETİM, DENETİM	

Çalışma kapsamında incelenen kentsel dönüşüm projelerinde TOKİ'nin, yürütücü olduğu gibi planlama ve yapım işini özel firmalara devrettiği uygulamalar da görmek mümkündür. Sütlüce dönüşüm projesinde yürütücülük, satış ve teslim aşamasıyla TOKİ görevli iken; yapım işi Ahes İnşaat'a verilmiştir (Ahes, 2022).



Şekil 11. Eski ve Yeni Konut Planları (Oran, 2023)

İnşaat süreci halen devam etmektedir. Bu nedenle Sütlüce Mahallesi sakinlerinin büyük kısmı henüz evlerine yerleşememiştir. Ancak yeni konutların planları ve sakinlerin ortak anlatımları ile hazırlanan planlar karşılaştırıldığında oda büyüklükleri ve kullanılabilir mekan biçimlenişlerinden mahrum kaldıkları görülmektedir (Şekil 11). Şekil 11 yalnızca bir örnek olup benzer planlarda aynı sorunlar gözlenmektedir.

SONUÇLAR ve TARTIŞMA

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri, konut yenileme ve yüksek gelir grubuna konut üretimi şeklinde algılanmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarına sadece daha sağlam yapıların oluşması olarak da bakılmamalıdır. Kentsel dönüşümün amacı yapının sağlamlaşmasıyla birlikte kullanıcılarının da daha efektif bir bölgede yaşamlarını sürdürmelerini sağlamaktır. Bu nedenle; kentsel dönüşüm projelerinin başarısı, sakinlerinin yaşamlarının sürdürülebilirliği ile ölçülmelidir. Bu projelerde sadece yeni konut alanları değil topluma katkısı olacak nitelikli sosyal yapılar, rekreatif alanlar, eğitim alanları ve dini alanlar oluşturulmalıdır. Böylelikle projelerin hem fiziksel hem sosyal hem de ekonomik sorunlara çözüm olmaları sağlanacaktır.

Çalışma kapsamında kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde, TOKİ tarafından yapılan uygulamalar ve süreçler aktarılmaktadır.

Uygulamaların kalite değerlendirmesi konutlara ait sayısal verileri, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in ekinde yer alan sosyal donatı alanları verileri ve TOKİ'nin proje sürecine katılım şekli üzerinden nesnel olarak yapılmaktadır. Çalışma sırasında yapılan gözlem ve alan inceleme aşamasında kullanıcılarla da görüşme ve mülakat yapılmış ve onlara ait öznel veriler de paylaşılmıştır. Projelerin tümü belirtilen kriterler çerçevesinde bir araya getirilerek ortak bir tabloda değerlendirilmektedir (Tablo 11).

Tablo 11. Dönüşüm Projeleri Değerlendirmesi

PROJELER	NÜFUS (KİŞİ)		NÜFUS YOĞUNLUĞU		EKSAL veya İNŞAAT KAT SAYILARI		KONUT SAYISI		TİCARİET ALANI		EĞİTİM ALANI		DİNİ TESİS ALANI		YEŞİL ALAN		KÜLTÜREL TESİS ALANI		SAĞLIK TESİSİ ALANI		TOKİ KATILIMI
	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	ÖNCE	SONRA	
KÜZÜY ANKARA GİRİŞ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ (PROTOKOL YOLU)	25000	72000	63 k/h	183 k/h	TAKS: 0,14	TAKS: 0,42	6000	18000	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	-	-	PLASLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ, DENETİM
ANTALYA KEPEZ GAZI MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJESİ	13500	70000	132,7 k/h	Serbest	E: 1,33	E: 1,70	3265	14494	+	+	+	+	+	+	-	+	-	+	-	+	PLASLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ, DENETİM
KARŞIYAKA KENTSEL YENİLEME PROJESİ	25000	21000	-	Serbest	A 8 kat	BL KAKS: 0,80	2000	4000	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	-	+	PLASLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ
BURSA YILDIRIM YÜZLER TOPLU KONUT PROJESİ	-	72000	-	Serbest	-	E: 0,50	492	812	+	+	+	+	+	+	-	+	-	+	-	+	PLASLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ
BURSA YILDIRIM ARÇALAYAN BAĞÇELERİ EVLERİ PROJESİ	-	-	-	200 k/h	- (I. Dönem Sit Alanı)	- (III. Dönem Sit Alanı)	0	734	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-	+	PLASLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ
İSTANBUL SULTANLUĞU KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	2257	2735	1054 k/h	870 k/h	-	-	35178m ² konut alanı	31420m ² konut alanı	-	+	+	+	+	+	-	+	-	+	-	-	PLASLAMA, YAPIM, YÖNETİM, DENETİM, FİNANSMAN, SATIŞ
FIRKATEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	47665	140000	363 k/h	1044 k/h	TAKS: 0,62	TAKS: 0,50	645000 m ² konut a.	410572 m ² konut a.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	YÖNETİM, DENETİM
GAZİOSMANPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	24339	25418	-	42090 k/h	-	-	10519	10800	+	+	+	+	-	+	-	+	-	+	-	+	YÖNETİM, DENETİM
SÜTLÜCE - ÖRNEKTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	2000	-	-	-	-	111056 m ² inşaat alanı	280	626	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	YÖNETİM, DENETİM

Çalışma kapsamında TOKİ katımlı dönüşüm projeleri kullanıcı açısından değerlendirildiğinde aşağıdaki çıkarımlar yapılmaktadır.

Bölge kullanıcısı alanların önceki fiziksel durumundan daha sağlıklı olduğunu, kötü, çarpık, gecekondü görüntüsünden kurtulduğunu, bölgenin daha düzenli ve yapıların daha güvenli hissedildiğini belirtmişlerdir. Ancak eski plan tiplerinden, mekan proporsiyonları ve büyüklüklerinden feragat etmenin de durumun negatif kısmı olduğunu belirtmektedirler.

Yeni projeler kullanıcısının yaşam tarzına, alışkanlıklarına ve maddi durumlarına uygun olarak planlanmamaktadır. Ancak daha küçük boyutlardaki bu yaşam alanları yüksek fiyatlara alıcı bulmaktadır. Bu nedenle yüksek gelir grubundan kullanıcılar bölgeye yerleşerek alanın ilk kullanıcıları yeni yaşam koşullarına uymaya zorlanmakta ya da buradan göç etmek durumunda kalmaktadır.

Donatı alanları sayısal verilerine ulaşamamıştır. Ancak önceki süreçte var olmayan donatıların projelere eklendiği, var olanların ise büyütüldüğü gözlenmiştir. Yeşil alanlara her projede önem verildiği görülmektedir.

Sosyal alanlar ve rekreasyon alanları aynı şekilde alandan kullanıcısının beklediği samimi, küçük ölçekli, kolay ulaşılabilir boşluklar yerine çarpıcı, birçok aktiviteyi barındıracak ve geniş nüfusa hizmet edecek şekilde planlanmaktadır. Bu nedenle de planlanan donatılar beklenenden az kullanılırken yapı içi merdiven holleri, konut giriş kapısı önleri kullanıcısının sosyal alanları ve depolama alanları haline gelmektedir.



Şekil 12. Sosyal Alan ve Depolama Alanı Olarak Kullanılan Alanlar (Aydiner, 2017)

Yapılan uygulamalarda TOKİ katılımı değerlendirildiğinde kurumun planlama ve yapım kısmında sorumluluğu olduğunda konut ve donatıların tip projelerle gerçekleştirildiği proje görsellerinden görülmektedir. Tip projelerde amaç tüm kullanıcı grupları için kabul edilebilir, kullanılabilir alanlar yaratmaktır. Ancak her bölgenin iklim, malzeme çeşitliliği, kültürü, alışkanlıkları farklı olacağı için kaliteli değil sadece yaşanabilir ortamlar oluşturduğu söylenebilir.

Kaliteli bir yaşam kurgusunun ancak alana ve kullanıcıya uygun olarak tasarlandığında gerçekleşebileceği hipotezi ile yola çıkan çalışmada konut projeleri, donatı alanları ve TOKİ katılımları dönüşüm projeleri örnekleri üzerinden incelenmiş Sütluce Mahallesi dönüşüm projesi de bu kapsamda detaylı olarak değerlendirilmiştir.

Kentsel yaşam kalitesini artırma amaçlarıyla uygulanacak dönüşüm projeleri daha başarılı ve sürdürülebilir olacaktır. Benzer çalışmalar farklı örnekler üzerinden yapıldığında da benzer sonuçlara ulaşılabileceği öngörülmektedir. Ayrıca çalışmada kullanılan öznel kullanıcı yorumları anket çalışmalarıyla da nesnelleştirilebilir. Donatı alanları rakamsal verilerine ulaşılarak kullanıcı beklentileri ile karşılaştırılabilir. Benzer çalışmaların sayısı arttığında halk sürece katılmak üzere proje yürütücülerine, proje yürütücüleri ise fikirlerine başvurmak amacıyla kullanıcılara talepte bulunacaklardır. Kaliteli yaşam ve çevreler bu şekilde yaratılacak ve kullanıcıya projesine sahip çıkacaktır.

KAYNAKÇA

- Ahes. (2022). Ahes İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi. In.
- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 2, 29-38.
- Arabulan, S. (2015). *Kentsel dönüşüm kapsamında kimliğin yeniden kazanımı: Edirne-Karaağaç örneği* Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü].
- Aydiner, H. K. (2017). *Kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel yaşam kalitesine etkileri: Denizli Karşıyaka Mahallesi örneği* Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü].

Baştürk, A. B. M., & Altun, L. (2001). İstanbul Büyükşehir Belediyesi Haliç Dönüşüm Projeleri. *Haliç 2001 Sempozyumu*, 36-64.

Canatan, İ. (2023). *Canatan İnşaat* Retrieved 11.05.23 from https://canataninsaat.com.tr/portfolio_page/kuzey-ankara-kentsel-donusum-projesi-5-6-8-9-etaplar-ankaraturkiye/

Çardak, F. S., & Çolak, A. (2011). Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Ve Aksantaş Toki Örneği. *Ç.Ü Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 26.

Eciş, R., Toros, Ö., Hançer, O., & Kocababa, S. (2019). Antalya İli Dönüşüm Uygulamaları, Kepez-Santral Kentsel Dönüşüm Projesi.

Geray, C. (1998). Kentsel yaşam kalitesi ve belediyeler. *Türk İdare Dergisi*, 70(421), 323-346.

Görün, M., & Mustafa, K. (2010). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye’de kentsel yaşam kalitesinin artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 137-164.

Gür, M. (2016). Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının Toki İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 21(2), 341-364.

İlkme, M. (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi*, 5.

Karaman, Ö. (2021). *Kentsel dönüşümle değişen gündelik hayatın ritimanalizi: Sütluçe-Örnektepe kentsel dönüşüm alanı örneği*

Keleş, R. (2004). Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı. *HB Tuna (Editör), Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi*, 4(12), 73-75.

Kellekçi, Ö. L., & Berköz, L. (2010). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İTÜDERGİSİ/a*, 5(2).

Kılıç, T., & Hardal, S. (2014). Kentsel dönüşümün sosyal ve mekansal yansımalarına bir örnek: Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa-İstanbul). *Türk Coğrafya Dergisi*(62), 1-7.

Kıran Çakır, H., Aydın, D., & Arabulan, S. (2020). Adaptive reuse of open spaces in historical buildings. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 38(5), 703-719.

Kömürçüyan, E. Ç. (1988). *İstanbul tarihi XVII. asırda İstanbul*. (H. D. Andreasyan, Trans.). Eren Yayıncılık ve Kitapçılık.

Köseoğlu, F. G. (2010). *Haliç'te; Kültür Endüstrilerinin Yer Seçimi, Kümelenme Eğilimi Ve Kentsel Yenileşme İle Kültür Endüstrileri Arasındaki Etkileşim Fen Bilimleri Enstitüsü*].

Lichfield, D. (1992). Urban Regeneration for the 1990s. *London Planning Advisory Committee, London*.

Lök, S. (2009). Kentsel yenileme dairesi. *Kentsel Dönüşüm Adana Sempozyumu*.

Markoç, İ. (2017). *Konut kullanıcısı hareketliliğinde kalite ve memnuniyet değerlendirmesi: Sarıgöl konut dönüşüm alanı*

Misirli, H. (2018). *Örnektepe Kentsel Dönüşüm Projesi Nerede Yapılacak?* Retrieved 04.05.23 from <https://www.emlaksayfasi.com.tr/istanbul-kentsel-donusum-projeleri/ornektepe-kentsel-donusum-projesi-nerede-yapilacak-h42911.html>

Okumuş, D. E., & Eyüboğlu, E. E. (2015). Kentsel dönüşüm öncesi kentsel yaşam kalitesi araştırmasına yönelik yöntem önerisi ve Ataşehir Barbaros Mahallesi örnekleme. *Planlama Dergisi*, 25(2), 93-106.

Oran, E. (2023). *İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Süreci ve Uygulanabilirliğinin İrdelenmesi: Sütlüce Mahallesi Örneği* Trakya Üniversitesi]. Edirne.

Özdemir, G. G. (2019). *Kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirlik göstergeleri ile değerlendirilmesi: Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi* Fen Bilimleri Enstitüsü].

Özservlet, Y. Ç. (2014). İstanbul Sütlüce-Halıcıoğlu Bölgesi Yerleşim Dokusunun Dönüşümü.

Özsoy, A. (1995). Toplu Konutlarda Kalite ve Sürdürülebilirliği. *Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu. DTÜ Haziran*. S, 209-214.

Perloff, H. S. (2015). *The quality of the urban environment: essays on "new resources" in an urban age*. Routledge.

Pérouse, J.-F. (2017). The tremendous making and unmaking of the peripheries in current Istanbul. In *Understanding the City through its Margins* (pp. 33-44). Routledge.

Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. *Urban regeneration: A handbook, 1*, 9-36.

Roberts, P., & Sykes, H. (1999). *Urban regeneration: a handbook*. Sage.

Shookner, M. (1998). A quality of life index for Ontario. *Centre for the Study of Living Standards Centre d'etude des niveaux de vie (CSLS), Ottawa*.

Temel, A. T. (2009). *Gayrimenkul Yatırım Aracı Olarak Otel Yatırımları: Sütluce Bölgesinde "hilton Garden Inn Haliç" Örneği* Fen Bilimleri Enstitüsü].

TMMOB. (2013). *Kentsel Dönüşüm İlkeleri*. <https://www.spo.org.tr/detay.php?sube=0&tip=1&kod=4748>

Toki. (2010). *Toplu Konut Alanlarında Kentsel Çevresel Standartlar İçin Bir Değerler Sistemi Önerisi* (TOKİ Araştırma Dizisi 5, Issue.)

Toki. (2023). <https://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>

Torunoğlu, E. (1997). Kentleşme-Çevre Sorunları ve Kentsel Yaşam Kalitesi. *Ankara: Öteki Yayınevi*.

Üçer, A. G. (2009). Kentsel yaşam kalitesinin belediye hizmetleri kapsamında belirlenmesine ve geliştirilmesine yönelik bir yaklaşım: orta ölçekli kent örnekleri. *Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara*. Adres: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster>.

Üskent, S. (2003). Dönüşümün Kentlere Yeni Bir Gelecek Yaratmadaki Gücü: Cardiff Körfezi Örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.*

Whoqol. (1995). The World Health Organization quality of life assessment (WHOQOL): position paper from the World Health Organization. *Social science & medicine*, 41(10), 1403-1409.

Yapı. (2019). *Sulukule'de Kentsel Dönüşüm Projesine İptal Kararı*. Retrieved 14.06.23 from http://www.yapi.com.tr/haberler/sulukulede-kentsel-donusum-projesine-iptal-karari_174875.html

Yüçetürk, E. (2001). Haliç silüetinin oluşum-değişim süreci ve kentsel imge yönünden ele alınması, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*.

Yüksel, Ö. (2007). Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekâna Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi. Gazi Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*.