

Research Article

**Submission Date**  
03 / 01 / 2024  
**Admission Date**  
07 / 04 / 2024



**Urban Transformation Strategy Proposition in Local Governments - Şişli Example**

*Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Strateji Önermesi - Şişli Örneği*

İlker Çelebi<sup>1</sup> - Birol Alas<sup>2</sup>

(2024). *Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Strateji Önermesi - Şişli Örneği* 00 (00), 37-51. DOI: <https://doi.org/10.53472/jenas.1412737>

**How to Cite:**

#### ABSTRACT:

The concept of urban transformation, which has been on the agenda after the earthquakes that occurred in Turkey in the last twenty years, is intensely discussed from the agenda of the country in a short time. The applications made in our cities under the name of urban transformation are mostly drawn to the projects of high-quality houses. These rent projects, which are made using the laws enacted for urban transformation, are disconnected from integrity and often contrary to the identity of the city. In addition, no share is allocated from the income obtained from these projects to make cities resistant to disasters. With the strategic management approach, it is possible to identify the potential areas in the city centers and to use the value/rent to be produced from these areas in the transformation of the depression or shanty areas. In this article, the urban rent is reconsidered by considering the supply-demand balance and without bringing any burden to the public with the rent to be produced, the people are offered a model proposal to renew the houses they live in depending on certain conditions. With the proposed strategy, it will be possible to provide urban transformation in the whole city by creating a sustainable urban transformation cycle in the whole settlement. At the same time, such practices will result in the increase in the trust in the public by allowing urban rent to be used for the benefit of the community and a gain for the city. Şişli district was selected as an example for the proposition in the article and an urban transformation strategy was created in the district. In this context, the regions with the potential to create value of the city were identified; A model has been developed to finance the urban transformation of urban income obtained from these regions in other regions.

**Keywords:** *Urban Transformation, Urban Transformation Strategy Document, Strategic Planning, Local Government, Land Administration*

#### Öz:

Son yirmi yılda Türkiye’de meydana gelen depremler sonrası gündeme gelen ve yoğun tartışılan kentsel dönüşüm kavramı, kısa zaman içinde ülke gündeminden düşmektedir. Kentsel dönüşüm adı altında şehirlerimizde yapı plan uygulamaları ise çoğunlukla yüksek nitelikli konutların yer aldığı projeler olarak dikkat çekmektedir. Kentsel dönüşüm için çıkarılan yasalar kullanılarak yapı plan bu rant projeleri, bütünlükten kopuk ve çoğu zaman kentin kimliğine aykırı yapılar olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, bu projelerden elde edilen gelirlerden, kentlerin afetlere dayanıklı hale getirilmesi için herhangi bir pay ayrılmamaktadır. Stratejik yönetim yaklaşımı ile kent merkezlerinde yer alan potansiyel alanların tespit edilmesi ve bu alanlardan üretilen değer/rentin çöküntü ya da geçkondu alanlarının dönüşümünde kullanılması mümkündür. Bu makalede, kentsel rantın arz-talep dengesi gözetilerek yeniden ele alınması ve üretilen rant ile kamuya herhangi bir yük getirmeden, barınma hakkı kapsamında, insanlara belirli şartlara bağlı olarak oturdukları konutları bedelsiz yenileyecek bir model önerisi sunulmaktadır. Önerilen strateji ile yerleşim bütününde sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm döngüsü oluşturularak, kent bütününde kentsel dönüşümü sağlamak mümkün olacaktır. Aynı zamanda bu tür uygulamalar, kentsel rantın toplum yararına ve yine kent için kullanılmasına olanak sağlayarak kamuya olan güvenin artması sonucunu doğuracaktır. Makalede yer alan önerme için Şişli İlçesi örnek olarak seçilmiş ve ilçe bütününde kentsel dönüşüm stratejisi

<sup>1</sup> İlker Çelebi : Şehir Plancısı, Şişli Belediyesi Plan ve Proje Müdürü

<sup>2</sup> Birol Alas : Doç.Dr., İstanbul Okan Üniversitesi

oluşturulmuştur. Bu kapsamda, kentin değer ya ratma potansiyeli olan bölgeler tespit edilerek; bu bölgelerden elde edilen kentsel gelirin, diğer bölgelerdeki kentsel dönüşümü finanse edecek bir model geliştirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi, Stratejik Planlama, Yerel Yönetimler, Arazi Yönetimi

## GİRİŞ:

6 Şubat 2023’de dokuz saat arayla meydana gelen, merkez üstleri Kahramanmaraş ilinin Pazarcık ve Elbistan ilçeleri olan 7,8 ve 7,5 büyüklüğündeki depremler 6 ilde ağır yıkıma neden olmuş ve Cumhuriyet tarihinin en büyük felaketi ile karşı karşıya kalınmıştır. 50 binden fazla insan hayatını kaybetmiş, yaklaşık 108 bin kişi yaralanmış, on binlerce bina yıkılmış ya da ağır hasar almıştır (Web\_1). Bu depremler sonrasında, afete maruz kalan kentlerde yaşanan ağır yıkım sonrasında kentsel donatı ve altyapı tesisleri işlemez hale gelmiştir, yıkılan binalar neticesinde birçok yol kapanmış ve arama kurtarma faaliyetlerine büyük oranda engel olmuştur. Yaşanan bu süreç, kentleri oluşturan binaları riskli yapı ilan ederek tek tek yenilenmesi temelinde bugüne kadar yürütülen uygulamaların, kentleri afetlere karşı dayanıklı hale getirmede başarısız olduğunu açıkça göstermiştir. Özellikle son yıllarda, Türkiye’de meydana gelen afetler sonrasında yaşanan olumsuzluklar toplum nezdinde kentsel dönüşüm olgusunun sorgulanmasına sebep olmuştur.

Amaç itibarıyla itiraz etmesi son derece güç bir olgu olan kentsel dönüşüm bu derece kuşku ile yaklaşılmasının kaynağını başka bir yerde aramak gerekmektedir (Özden, 2010). Ülkemizde 1950’den itibaren kentleşme dinamikleri kamu otoritesinin dışında, kendiliğinden gelişen toplumsal süreçlerle belirlenmiştir. Plansız, kontrolsüz ve kamu denetiminden uzak bir şekilde büyüyen kentlerimizde, toplumsal, ekonomik ve fiziksel anlamda sorunlu bölgeler geniş alanlara yayılmış ve büyük nüfus ihtiva eder duruma gelmiştir (Tekeli, vd. 2020). 17 Ağustos 1999 yılında meydana gelen Marmara depreminin etkisiyle 2000’li yıllarla birlikte, plansız ve kontrolsüz biçimlenmiş kentlerin içinde bulunduğu olumsuz koşulların giderilmesi için yürütülen tartışmalar ve çalışmalar neticesinde kentsel dönüşüm kavramı ülke gündemine girmiştir. Ancak kentsel dönüşüm yasalarının amacı dışında kullanmaya başlanması kentsel dönüşümün olan bakış açısını değiştirmiş, kamunun bu konudaki güvenini azaltmıştır.

Roberts ve Skyes (2008), kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak tanımlar. Bu sebeple de stratejik planlama yaklaşımı kentsel dönüşüm için oldukça önemlidir. Özellikle kısıtlı bir kaynak olan kentsel arazinin doğru biçimde kullanılması ve kamunun sahip olduğu sınırlı kaynaklar ile kentsel dönüşüm süreçlerinin sağlıklı yürütülmesi, doğru bir strateji ile mümkündür. Kentsel dönüşümde en önemli sorun finansman sorunudur. Kamunun elinde kentleri yenileyecek yeterli kaynak bulunmamaktadır. Oysaki kentlerin sermaye üretme potansiyelleri mevcuttur. Kent merkezlerinde yer alan potansiyel alanlar tespit ederek buradan elde edilecek kentsel gelir ile çözümlü ya da geçeköndü alanlarının dönüşümünü finanse etmek mümkündür. Ancak kaynak yaratmayı düz bir bakış açısıyla imar haklarının artırılması olarak algılamak gerekir. Bu tür bir bakış açısı kısa vadede çözüm gibi görünse de uzun vadede başkaca sorunlara neden olmakta, kamuya ve topluma beklenmedik maliyetler oluşturmaktadır. Bu sebeple yapılacak analizler neticesinde kentin nüfus kapasitesinin tespit edilmesi ve yapılaşma koşullarının yeniden belirlenmesinde de bu kapasite analizinin dikkate alınması gerekir.

Keleş (1980), kentsel dönüşümü; kamu girişimi olarak tanımlamıştır. Bu sebeple kamu idaresi kentsel dönüşümün finansmanı konusunda yeni bir model geliştirmelidir. Özden (2016) da belirttiği gibi son derece önemli ve kapsamlı bir uygulama olan kentsel dönüşümün, stratejik planlama yaklaşımı ile ele alınması, sürecin başarısı ve zaten yetersiz olan kaynakların verimli kullanılması için önemlidir.

İstanbul İli Şişli ilçesinde geçmiş yıllarda yer alan ve büyük parsellerde kurulu bulunan Şişli Endüstri Meslek Lisesi, Marmara Üniversitesi Dış Hekimliği Fakültesi, Yıldız Teknik Üniversitesi Çağlayan Kampüsü, Ali Sami Yen Stadyumu ve Tekel Li kör Fabrikası gibi kamuya ait tesislerin bulunduğu alanlar 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı, riskli alan veya rezerv yapı alanı ilan edilerek planlamaya ilişkin yetkiler merkezi idareye alınmış, sonrasında plan değişikliği yapılarak hem arazilerin kullanım kararları değiştirilmiş hem de yapılaşma koşulları artırılmış ve yıkılarak yerlerine yüksek katlı ve ticari nitelikli yapılar yapılmıştır. Bir milyon m<sup>2</sup>’den fazla inşaat alanına sahip bu projelerde, yüksek nitelikli konutlara, ofis ve ticari birimlere yer verilmiştir. Çoğunlukla hasılat paylaşımı yöntemi ile yürütülen bu projelere ait plan açıklama raporlarında ve bu projelere karşı açılan davalarda idarelerin yaptığı savunmalarda, bu projelerin kamu eliyle yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak yaratma amacıyla yapıldığı ifade edilmektedir. Ancak Şişli ilçesinde kamu eliyle yürütülen kentsel dönüşüm projesi bulunmamakta, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde bulunan “Dönüşüm Projeleri Ortak Hesabı” kullanılarak finanse edilen herhangi bir çalışma yürütülmemektedir. Bunun yanı sıra Şişli Belediyesi gelir bütçesi incelendiğinde kentsel dönüşüm uygulamaları için herhangi bir ödenek ayrılmadığı da görülmektedir.

Ortaya konulacak olan model, Anayasamızda bulunan barınma hakkı kapsamında, kent sakinlerinin sahip olduğu ve ikamet ettiği konutları hem kamuya hem de vatandaşlara ekonomik yük getirmeden yenilemeyi içermektedir. Bu finansman modeli;

- I. Her ailenin sadece bir konutunun, ikamet edilmesi şartı ile yenilenmesini,
- II. Konutu yenilenen ailelerden 10 yıl boyunca yenileme maliyetinin talep edilmemesini,

III.10 yıl içinde konutun satılması ya da kiraya verilmesi gibi ticari bir amaçla kullanılması halinde maliyetin ve/veya değer artış vergisinin ilgisinden alınmasını içermektedir.

Böylece kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan, bölgede ikamet eden düşük gelire sahip insanların bölgeyi terk ederek, yerine daha yüksek gelir gurubuna bırakması olarak tanımlanan soylulaşma gibi arzu edilmeyen sosyal durumların engellenmesi mümkün olurken, vatandaşların da ekonomik sebeplerden dolayı riskli binalarda oturmalarının da önüne geçilmiş olur.

## 1- Stratejik Yönetim Modeli ve Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi

Freedman (2015), herkesin bir stratejiye ihtiyacı olduğunu belirtir. Orduların, büyük şirketlerin, siyasi partilerin, hükümetlerin ve bunları yöneten liderlerin bir stratejiye sahip olmaları zaten uzun zamandır beklenir durumdaydı. Ancak günümüzde tüm ciddi organizasyonların stratejiden yoksun olması düşünülemez.

Strateji kelime anlamı olarak; önceden belirlenen hedeflere ulaşmak için tutulan yollar, kullanılan yöntemler, alınan kararlar, planlar ve programlar bütünüdür. Karmaşık ve kapsamlı yapılarla belirlenen hedeflere ulaşmak için doğru stratejilerin belirlenmesi eldeki kaynakların ve zamanın verimli kullanılmasını sağlayacaktır. Kaliteli bir yönetimin aracı olarak kullanılabilir olan stratejik planlama, hedeflenen sonuçların nasıl ve ne ölçüde gerçekleştirildiğinin değerlendirilmesine imkân tanıması nedeniyle hesap verme sorumluluğuna temel oluşturur (Sobacı, 2008). Özellikle arazi, finansman, zaman, işgücü gibi kaynakların sınırlı ve değerli olduğu düşünüldüğünde bu kaynakların doğru kullanılması sürdürülebilirlik açısından hayati önem taşımaktadır.

2000'li yıllarla birlikte ülkemizde yaşanan siyasal, ekonomik, sosyal ve teknolojik gelişmelerle birlikte kamu yönetiminde de değişim başlamıştır. Kamu yönetimi reformu olarak adlandırılan bu değişim kapsamında; kamu idarelerinde, kaynakları etkili, ekonomik ve verimli biçimde kullanma amacıyla stratejik yönetim anlayışıyla stratejik planlama modeli uygulanmaya başlanmıştır (Kalkınma Bakanlığı 2013). Bununla birlikte kentlerimizde yaşam standartlarının yükseltilmesi ve sürdürülebilir gelişmenin sağlanmasının stratejik bir yaklaşımla mümkün olduğu değerlendirilmiş ve 2010 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından "Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı" hazırlanmıştır (Kentges, 2010).

Marmara depreminden sonra kentsel dönüşüm kavramı her yönüyle tartışılmış, birçok meslek disiplinin katılımıyla önemli ve değerli bir süreç yürütülmüştür. Bu sürecin sonunda kapsamlı ve ideal bir kentsel dönüşüm mevzuatının hazırlanmasına yönelik beklenti oluşmuştur. İlk kapsamlı kentsel dönüşüm mevzuatı 2006 yılında hazırlanmış ancak Cumhurbaşkanı tarafından veto edilmesi sebebiyle kanunlaşmamıştır. 2011 yılında meydana gelen 7,2 büyüklüğündeki deprem sonrasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş ancak bu kanun, kentsel dönüşüm konusunu tartışan, konuşan ve fikir sunan tarafların beklentilerini tam anlamıyla karşılayamamıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi sonrasında, bu kanun kapsamında yapılan uygulamaların gerek kentsel alanda gerekse sosyal yapıda yarattığı sorunlar, kentlerimizin içinde bulunduğu sorunların çözümü açısından söz konusu kanunun yeterliliğini tartışmaya açmıştır. Yerel yönetimlerin yetkilerinin artırılmasının tartışıldığı bir sürecin sonunda bu kanunla kentsel dönüşümde neredeyse tüm yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda toplanmıştır. Bunun yanı sıra Bakanlık tarafından bu yetkilerin özellikle kamuya ait arazilerin yapılaşma koşullarının arttırılarak kamuya kaynak yaratmak ve yatırımcılara kar sağlamak amacıyla sıkça kullanılması, kent bütünü ile uyumsuz ve kentin karakterine aykırı olarak yapılan dönüşüm uygulamaları kentlerimizin afetlere özellikle de depreme karşı dirençli hale getirilmesi çabasına olumsuz katkı yapmaktadır. Oysaki Marmara depreminin hemen ardından yayınlanan Meclis Araştırma Komisyonu raporunda da kentsel rantın arz-talep'e göre dengelenmesi gerektiği ve Bilim ve tekniğe uymayan yapılaşmaya ve rantlaşmaya engel olmalı gerektiği hususu belirtilmiştir (TBMM, 2000). Gelen eleştiriler ve ortaya çıkan tartışmalı uygulamalar neticesinde bu sorunu çözmek adına 2019 Şubat ayında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgili idarelerden "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi" hazırlamasını talep etmiş, bu belgenin hazırlanmasına yönelik ilke ve esasları belirlemiştir.

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi; İl Özel İdareleri ve Büyükşehir Belediyelerinin yetki sınırlarında bulunan tüm yerleşmelerde, il ve ilçe belediyelerinde ise kent bütününde gerçekleştirilecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarında, ana kararları belirleyen, üst ölçekli planlarla uyumlu, parsel ve bina esaslı, dönüşüm yerine alan esaslı kentsel dönüşümü öncelikli olarak kurgulayan, kentlere bütüncül bir kentsel dönüşüm yaklaşımı getiren ve gerekli durumda uygun ölçekteki haritalara kentsel dönüşüm stratejilerini yansıtabilecek kavramsal çalışmalarını, belli bir program dâhilinde ortaya koyan bir belge olarak tanımlanmıştır. Bu belge kentsel dönüşüme yönelik bir nevi yol haritası niteliğindedir (ÇSB, 2019).

## 2- Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Yaklaşımı

Türkiye'de sanayileşmede İthal ikameci modelinin benimsenmesiyle, kentlerde sanayileşmenin başlaması ve kırsal yerleşmelerde başlayan çözülme, kırdan kente doğru yoğun bir göç hareketlerinin başlamasına sebep olmuştur (Türkün ve Kurtuluş, 2005). Bu göç hareketi karşısında konut üretiminin yetersiz kalması, başta büyük kentler olmak üzere gecekonduların ortaya çıkmasına neden olmuştur (Seyve Tekeli, 1998). Göç sebebi ile kentlerin hızla büyümesi, ilk kurulan gecekonduların kent merkezlerinin bitişğinde, sorunlu alanlar olarak kalması sonucunu beraberinde getirmiştir. 1980'lerde Türkiye'de ve Dünya'da yükselen neoliberal ekonomi politikalarının da etkisiyle, kent mekânına yönelik değerlendirme olgusu kullanım değerinden, değişim değerine doğru değişim

göstermiştir. Ekonominin hızla küreselleşmesi ile birlikte kentler, ürettikleri projeler ile küresel sermayeyi çekerek, ekonomik durgunluğu giderme rolünü üstlenmiştir. Kentlerin üstlendiği bu yeni görev nedeniyle kentsel dönüşüm politikaları, sermayeyi kentsel alana çekecek nitelikteki büyük ölçekli kentsel yenileme projeleri üzerine temellenmiştir (Bektaş, 2017). Bununla birlikte 1980’den sonra liberal ekonomi modeline sahip birçok ülkede, yeniden şekillenen sosyal devlet politikaları nedeniyle sosyal konut üretiminde devlet desteği azalarak, bu alanların özelleştirilmesi sonucunu doğurmuş; özel sektöre ve ev sahibi olmaya yönelik teşvikleri içeren konut politikaları ön plana çıkmıştır (Arbaci, 2007).

Kentsel dönüşüm kavramı, son dönemde birçok ülkede "yeni kent politikası"nın önemli bir unsuru olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm olgusu, farklı ülkelerde sahip oldukları sosyal devlet modellerinin etkisiyle, birbirinden farklı sosyal konut uygulamalarına sahne olmakta, farklı ayrışmaları ve eşitsizlikleri ortaya çıkarmaktadır. Ülkelerin sosyal devlet politikaları ve buna bağlı uygulamalar değişse de genelde ilk olarak dar gelirli kesimlere yönelik konut politikaları etkilenmektedir (Özdemir, 2010). Bu süreçte kent merkezlerinde yer alan yoksul mahallelere yönelik yatırımlar harekete geçmiş, bu bölgelere yönelik projeler ile ekonomik gelişimin sağlanması amaçlanmıştır. Bu projeler özellikle kent merkezinde bulunan düşük gelirli toplumsal kesimin yoğunlaştığı kentsel alanlarda bir dönüşüm baskısı oluşturmaktadır (Şen, 2005; İslam, 2009). Özellikle gelişmekte olan ülkelerde yer alan kentlerde, yüksek rant elde etme potansiyeli bulunan gecekondular alanlarında ve dezavantajlı toplumsal kesimlerin yaşadığı yıpranmış tarihi alanlarda kentsel dönüşüm olgusu, yeni bir müdahale aracı olarak ortaya çıkmıştır. Bu alanlar için geliştirilen projeler ile sosyal, ekonomik ve mekânsal sorunların çözüleceği iddia edilmekteyse de devamlılığı olan kalıcı çözümler üretilmemiş ve özellikle dar gelirli kesimlerin ağır toplumsal maliyetler ödemesine sonucunu beraberinde getirmiştir. Bu sorunların başında ise dar gelirli kesimlerin kentsel mekandan uzaklaştırılması ve yerinden edilmesi gelmektedir (Davis, 2006; İslam ve Enli, 2010).

Türkiye’de gecekondular bölgelerinde süreç içinde gerçekleşen dönüşümler incelendiğinde, sık aralıklarla çıkarılan imar affı yasalarıyla yasa dışı yerleşim alanlarında mülkiyetin yasallaştırılarak piyasa mekanizması yoluyla binaların yeniden ve çok katlı olarak yapılması ile dönüşümün sağlanmaya çalışıldığı görülmektedir (Türkün, 2014). Yoğun yapılaşmanın bulunduğu gecekondular alanlarında mülk edinme odaklı ve parsel ölçeğinde bir dönüşüm politikası izlenmiştir. Özellikle gecekondular alanlarının dönüşümünde ortaya çıkan parsel ölçeğinde, kat artışı yönümlü uygulamalar, gelişmiş ülkelerdeki örneklere benzer şekilde bir kentsel yenileme stratejisinden daha ziyade, "deprem, plansız kentleşme, yasadışı" gibi toplumu tedirgin eden kavramların etkisiyle yürütülen ekonomik faaliyetler olarak üretilmektedir. Bu olguların yattığı sorunları çözmek adına oluşturulan mevzuat ise kent içinde kalmış büyük kamusal alanların yapılaşmaya konu edilmesine neden olmuştur. Türkiye’de yüksek rant potansiyeline sahip kent parçaları, özellikle 2000’li yıllarla birlikte gayrimenkul ve inşaat sektörleri açısından önemli hedef noktaları olmuştur.

Binaların tekil olarak ve parsel ölçeğinde yenilemenin kentlerde kamusal alanların geliştirilmesine katkı sağlamadığı da görülmektedir. Tekil bina yenileme ile birlikte gecekondular alanlarındaki peyzaj öğelerinin parsellerde azaldığı hatta çoğunlukla yok olduğu durumlarda kentsel kimlik kaybı yaşanmaktadır. Oysaki peyzaj öğeleri insana değer veren, insanların yaşam standartlarını yükselten kişilerin daha mutlu ve sağlıklı olmasını sağlayan çevreler yaratmakla birlikte kentlerde kimlik olgusuna da katkıda bulunan fonksiyonlardır (Çerçi, 2012). Bunun yanında sokaklar da kamusal ortak alanlardır ve yapılan değişim tüm kent insanını etkilemektedir. Bina cepheleri, tabelalar, çitler, peyzaj öğeleri, konutun sokakla arasındaki mesafe, vb. kamusal ortak alanın karakterine katkıda bulunur (Carter ve Brookmcljroy, 2013). Oysa ki Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel peyzaj ve kamusal alanlar kent kimliği olarak dikkate alınan unsurlar olarak ön plana çıkmamaktadır.

### 3- Kentsel Dönüşümde Yeni Paradigma Gerekliği

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 56. maddesi her insanın sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğunu belirtirken, 57. maddesi “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır.” diyerek barınma hakkını anayasal güvence altına almıştır. Ülkemizde kentsel dönüşüm amacıyla 6306 sayılı Kanun çıkarılmış olmasına karşın, mevzuatta var olan imar uygulama yöntemleri dışında yeni bir uygulama yöntemi getirilmemiştir. Oysaki çok karmaşık ve kapsamlı bir konu olan kentsel dönüşüm için, kentsel dönüşümüne yönelik birçok konuyu kapsayan ayrıntılı bir mevzuat oluşturulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, taşınmaz mülkiyetini özellikle ilgilendirmektedir. Her bir bölge, kendi özellikleri de dikkate alınarak mülkiyet, zilyetlik ve kullanım koşullarında bir yeniden düzenleme alanı olabilmektedir. Bu nedenle hem arsa düzenlemesi hem de değerlendirme konularının kentsel dönüşümle ilişkilendirilmesi önem arz etmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007). Ayrıca alan ilkesine dayalı mevcut arsa ve arazi düzenleme yöntemi, kentsel dönüşüm uygulamalarında yetersiz kalmaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında ve kent içinde yapılacak sağlıklılaştırma uygulamalarında bu sorunları çözebilecek bir yöntem olarak da “eşdeğerlik” ilkesine dayalı yöntem önerilmektedir (Ülger, 2010; Gökçe ve Salalı, 2014).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının bir diğer sorunu da hak sahipliği konusudur. Özellikle kamuya ait araziler üzerine izinsiz olarak yapılmış yapılarda oturanların, dönüşüm projeleri kapsamında hak sahibi olarak kabul edilebilmeleri için bazı kanunlara “imar hakkı transferi” kavramı eklenmiş ancak “imar hakkı” kavramına yönelik herhangi bir tanımlamaya yer verilmemiştir (Yanık ve Suri, 2020). Bu sebeple imar hakkı kavramının yasa ile özel olarak tanımlanması ve hüküm altına alınması gerekmekte olup bu kavramın uygulanmasına ilişkin esasların da yine mevzuat ile düzenlemesi gerekmektedir (Danıştay 6.D., 2021).

Kentsel dönüşümde en büyük sorun, kentsel dönüşümün finansmanında yaşanmaktadır. Özellikle düşük gelir grubundaki insanların yaşadığı bölgelerde yapılacak dönüşümlerde özel sektör isteksiz davranırken, kamunun kaynakları da yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşümün finansmanında kullanılmak üzere bir kentsel dönüşüm fonu kurulmalıdır. Bu fonun ise birçok ürünün satışından alınan TRT payının, kentsel dönüşüm payı olarak değiştirilmesi, emlak vergisi için de alınan kültür varlıklarını koruma payına benzer bir pay ilave edilmesi, imar planı değişikliği ile elde edilecek değer artışlarının aktarılması gibi uygulamalarla finanse edilmesi mümkündür. Bu fonda toplanan kaynak ile kentte yer alan binaların, kamuya ekonomik külfet getirmeden konut sahibine ise uygun şartlarda konutunun yenilenmesi sağlanmalıdır. Bu modelin kurgulanmasında bireysel emeklilik sistemindeki devlet katkısı için uygulanan model esas alınmıştır. Bireysel emekliliği teşvik için uygulanan devlet katkısının kentsel dönüşüm içinde uygulanması doğal yöntem olacaktır.

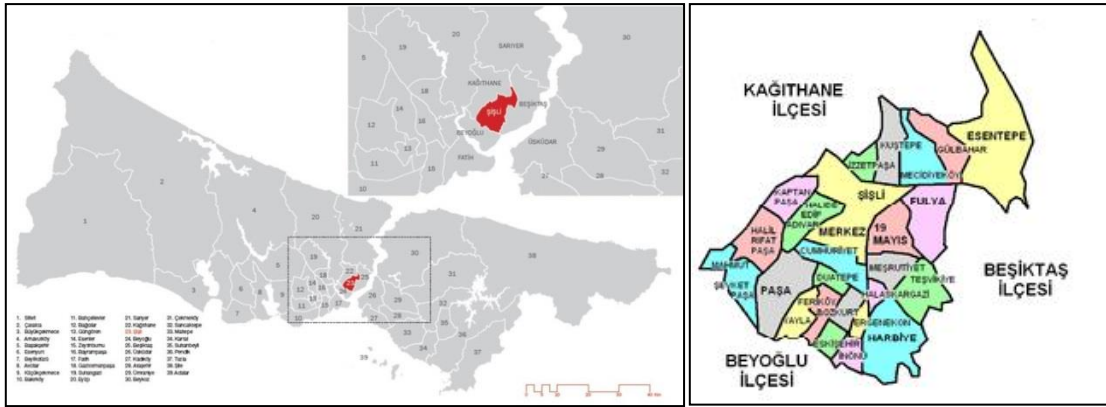
Tüm bu açıklamalardan da görüldüğü üzere mülkiyet, finansman ve imar uygulamaları başta olmak üzere kentsel dönüşümüne yönelik yeni bir paradigmataya ve mevzuata ihtiyaç vardır. Yeni mevzuat ile birlikte kent bütününe yönelik Kentsel Dönüşüm Stratejisinin oluşturulması ya da bir zorunluluk haline getirilmeli ve uygulanması sağlanmalıdır.

#### 4- Şişli İlçesi (İstanbul) Kentsel Dönüşüm Stratejisi

Bir yerleşmede doğru bir kentsel strateji oluşturabilmek için o yerleşmeye ilişkin tüm bilgilerin sağlıklı şekilde toplanması ve doğru şekilde analiz edilmesi gerekmektedir. Kuşkusuz ki İstanbul ili Şişli ilçesine ait tüm verilerin irdelenmesi ve kentsel dönüşüm stratejisinin anlatılması bir makalede mümkün değildir. Bu sebeple geliştirilen stratejiye yön veren önemli bazı veriler ile örnekleme yapmak daha doğru olacaktır.

##### 3.1. İlçenin Demografik Yapısı

Şişli, İstanbul'un merkez ilçelerinden biri olup 10,6 km<sup>2</sup> alana sahiptir (Şekil 1). Alansal olarak İstanbul içinde %0,20'lik bir yer kaplamakta iken, TÜİK verilerine göre 2022 yılı itibarıyla 276.528 kişi ile il nüfusunun %1,74'ünü ihtiva etmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında, nüfus yapısına ilişkin veriler, o bölgede yaşayan insanların sosyal yapıları hakkında ipuçları verirken, üretilecek konutların büyüklüğü, niteliği ve özellikleri hakkında da uygulayıcılara önemli fikirler verir. Bu yüzden Kentsel dönüşüm stratejisi oluşturulurken nüfusa ilişkin verilerin detaylı analizi önemlidir.



Şekil 1: Şişli'nin Konumu ve Mahalleleri

Yıllara göre TÜİK verileri incelendiğinde, 2012-2021 yılları arasında İstanbul'un nüfus artış hızı %14,34 oranında iken Şişli'de bu oran %3,6 olmuştur. Bununla birlikte ilçede nüfusun yaş gruplarına dağılımı incelendiğinde, 20 yaş altı nüfusun toplam nüfus içindeki oranı İstanbul'da %27,82 iken Şişli'de %18,50 olduğu görülmektedir. Ayrıca ilçede 65 yaş üstü nüfus oranı il düzeyinde %7,47 iken Şişli ilçesinde bu oran %10,80'dir. TÜİK verilerine göre 2021 yılı için Türkiye genelinde tek kişilik hane sayısının oranı %18,88 iken bu oran Şişli'de %34,96 olup ülke ortalamasının çok üzerindedir. Buna karşın ülke genelinde dört kişilik hane sayısı %19,49 ve beş kişilik hane sayısı %10,37 iken ilçe özelinde bu oranlar %13,27 ve %5,3'tür. Türkiye'de ortalama hane halkı büyüklüğü 3,23 kişi olmasına karşın Şişli'de hane halkı büyüklüğü 2,51 ile ülke ve il genelinin çok altındadır.

İlçenin demografik yapısına ilişkin çıkan sonuçları; çocuk sahiplik oranının ülke ortalamasının oldukça altında ve 65 yaş üstü nüfusu ise ülke ortalamasının üzerindedir. Nüfusun %58,1 gibi oldukça büyük bir kısmının 1-2 kişilik hanelerden oluştuğu ve aile ortalamasının oldukça düşük olduğu görülmektedir. Nüfusa ilişkin bu bilgiler Kentsel dönüşüm uygulamaları başta olmak üzere ilçede üretilecek konutların büyüklüğü hakkında bize ışık tutan önemli ve dikkate alınması gereken bir veridir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansı Genel Müdürlüğü tarafından yapılan “Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması” sonucuna göre Şişli ilçesi toplamda 6959 skor ile Türkiye’de sosyo-ekonomik açıdan 2022 yılında en gelişmiş ilçe olmuştur (KAGM, 2022). Şişli ilçesi, ülke genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ilk sırada yer almasına karşın, ilçede yer alan mahallelerin birbirleri arasındaki sosyo-ekonomik gelişmişlik farkı çok fazladır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının il ve ilçelerin gelişmişlik düzeyini belirlemek amacıyla belirli dönemlerde yaptırdığı ve 100 üzerinden derecelendirilen kısaca SEGE Endeksi olarak adlandırılan Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralamaları Araştırmaları Endeksinde Teşvikiye Mahallesi 96,7 endeks puanı ile en yüksek sosyo-ekonomik düzeye ve yaşam kalitesine sahipken, Mahmut Şevket Paşa 26,3 endeks puanı ile yaşam kalitesinin en düşük olduğu mahalledir.

### 3.2. İlçenin Yapı, Bina ve Parsel Durumu

Şişli Belediyesi tarafından 2022 yılında hazırlanan imar planına esas ilçe geneli alansal veri araştırmasına göre, ilçede toplam 20.052 bina bulunmaktadır. Binaların ortalama kat adedi 5,4 ve ortalama yapı emsali 4,4 olarak hesaplanmıştır. Yapıların parsel alanında kapladıkları alan (Taban Alanı Katsayısı) %81 gibi yüksek bir orana tekabül etmektedir. İlçede bulunan binaların %47’sinde ticaret ya da ticaretin yer aldığı karma fonksiyon bulunmasına karşılık %38’i konut kullanımındadır. Özellikle ana akslar üzerinde bulunan ve konut olarak inşa edilmiş apartmanların da zaman içinde ticari kullanıma dönüştüğü gözlenmektedir.

Toplam yapı stokunun içinde, yapı denetim sisteminin yürürlüğe girdiği 2000 yılından sonra inşa edilen yapıların sayısı 1483 olup toplam içindeki oranı sadece %7,4’dir. İlçede yer alan yapıların %50,2’si 1980 öncesi ve %42,4’ü 1980-2000 yılları olmak üzere toplamda %92,6’sı yapı denetim sisteminin yürürlüğe girmesinden öncesi yapılmış yapılarıdır. Bunun yanı sıra 6306 sayılı kanun gereğince 2329 adet bina riskli yapı olarak tespit edilmiş bunlardan sadece 753 adedi yapı ruhsatı alarak yenilenmiştir. Bu çerçeveden bakıldığında Şişli İlçesindeki toplam 20.052 binadan sadece %11,6’sının riskli bina sürecini başlatması, yalnızca %3,8’sinin bu kapsamda yeniden yapılmak üzere ruhsat alması, bina bazlı yenileme süreçlerinin aslında çok da işlevsel olmadığını göstermektedir.

Şişli ilçesinin kadastral yapısı çok küçük ve parçalı parsellerden oluşmaktadır. Parsel büyüklüklerine ilişkin yapılan analizde taşınmazların %26,3’ünün 100 m<sup>2</sup>’den küçük, %48,1’inin 101-250 m<sup>2</sup> arasında ve %15,7’sinin 251-500 m<sup>2</sup> arasında olduğu tespit edilmiştir. İmar mevzuatında binalardaki en küçük piyes ölçüleri ve binaların parsel oturumlarına yönelik alt sınır dikkate alındığında 100 m<sup>2</sup>’den küçük parsellerde fen ve sağlık açısından uygun bir binanın yapılması zor olmakla birlikte 80 m<sup>2</sup>’den küçük olan parsellerde hiç yapı yapılamamaktadır. Otopark yönetmeliğinde belirtilen ölçüler esas alındığında ise 250 m<sup>2</sup>’den küçük parsellerde otopark yapılamamaktadır. Şişli’de 250 m<sup>2</sup>’den küçük parsellerin oranı %74,4’tür. Bu parsel yapısına göre Şişli’de her 4 parselden 1’ine yapı yapılamazken, 4 parselden 3’üne standartlara uygun bir yapı yapılamamaktadır.

### 3.3. Yürürlükteki İmar Planlarının İrdelenmesi

Kentsel dönüşüm konusunu planlamadan ayrı düşünmek mümkün değildir. Arazinin giderek eksilen, sınırlı bir kaynak olduğu gerçeği, hangi faaliyetin nerede ve ne ölçekte yer alacağına ilişkin kararların doğru belirlenmesi ve yönetilmesinin ne kadar önemli olduğunu göstermektedir. Sağlıksız bir kent dokusunun kentsel dönüşüm uygulamaları ile yaşanabilir bir hale getirilmesi için en temel gereklilik, buna uygun bir imar planının bulunmasıdır. Yürürlükteki imar planları üç kategoride incelenmelidir. İlk olarak imar planlarının mevzuata uygunluğu irdelenmelidir. Mevcut planların mevzuat açısından sorunlar içermesi durumunda, bu planlar üzerinden yapılacak dönüşüm uygulamaları da hukuksal açıdan sorunlu olacaktır. İkinci olarak imar planlarının mevcut yapılaşma ile uyumlu olup olmadığı ve kapasitesini doldurup doldurmadığı araştırılmalıdır. Üçüncü olarak da kentsel dönüşüm uygulamalarını kolaylaştırıcı plan hükümlerini içerip içermediği hususu tespit edilmelidir.

Şişli ilçesine ait imar planları her ne kadar 1999 yılında gerçekleşen deprem felaketlerinden sonra yapılmış olsa da kentsel dönüşüm konusunda herhangi bir plan kararı içermediği, mevzuat açısından uygun olmayan hususların bulunduğu, yapılaşmanın bazı bölgelerde mevcut durumla örtüşmediği tespit edilmiş ve afet odaklı yeni bir imar planının gerekli olduğu görülmüştür.

### 3.4. Analizlerin Değerlendirilmesi Ve Sentez

Kent bütününde yapılan analizlerden yola çıkarak bütüncül bir değerlendirme yapmak mümkündür. Bu analizler bize gerek kent bütününde gerekse alt bölgeler ya da mahalleler özelinde sorunları tespit etmekte ve bu sorunlardan yola çıkarak alt ölçekte stratejilerin ve eylem planlarının hazırlanmasında oldukça faydalıdır.

Analizlerin değerlendirilmesi neticesinde elde edilen sonuçları şu şekildedir;

- i. İlçe nüfusunun yaşlılık oranı il ve ülke geneline göre yüksektir.
- ii. İlçede haneye düşen birey sayısı il ve ülke ortalamasına göre oldukça düşüktür. 1 ve 2 kişiden oluşan ailelerin oranı oldukça yüksektir.

- iii. İlçenin zemin yapısı yerleşime uygundur. Ancak arazi eğiminin %20'nin üzerine çıktığı alanlarda zemin iyileştirme çalışması gerekmektedir. İlçe sınırları içinde dere yatakları olsa da bu derelerin bu derelerin kurumuş olması, çoğunlukla yol olarak kullanılması ve alt yapı tedbirlerinin alınması sebebiyle yerleşimi etkileyecek nitelikte zemin sakinleri bulunmamaktadır.
- iv. İlçede nüfus ve yapı yoğunluğu oldukça fazladır. Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı kararlardan kaçınılmalıdır.
- v. Yapı stoku oldukça eskidir. 2000 yılı sonrası yenilenen yapı sayısı oranı çok düşüktür.
- vi. Plansız ve izinsiz yapıların oluşturduğu bölgelerde kat yüksekliklerinin zamanla artması ve ıslah imar planları ve imar afları ile bunların yasallaştırılmış olması ve bu alanlardaki mahalle sakinlerinin düşük gelir grubunda bulunması sebebi ile dönüşümün finansmanında sorun yaratmaktadır.
- vii. Gecekondu mahallesi olarak kurulan ancak zaman içinde yapı ve nüfus yoğunluğu artan alt bölgelerde mülkiyet sorunları yaşanmaktadır.
- viii. İlçede sosyal donatı alanları standartların çok altındadır. Özellikle kişi başına düşen yeşil alan miktarı 1,1m<sup>2</sup> olduğu göz önüne alındığında olası bir afet sonrası toplanma ve geçici barınma alanlarının tespitinde sorun vardır. Aynı zamanda kentsel yeşil alan miktarının az olması kentte yaşayan bireylerin psikolojisini, hava kalitesini, sosyal iletişimi etkilemekte ve olası bir afette (bu doğal afet olabileceği gibi bir salgın hastalık da olabilir) toplumsal kırılganlığı arttırmaktadır.
- ix. İlçede bulunan parsellerin yüz ölçümleri oldukça küçüktür. Bu yapılar da kullanılabilir alan oranını düşürmekte ve bağımsız birim başına maliyeti arttırmaktadır.
- x. İlçede yapıların ve alt bölgelerin turizm ve ticarete dönme eğilimi bulunmaktadır. Özellikle ana arterlere ve kent meydanlarına yakın bölgelerde bu fonksiyonel dönüşüm yapı ve nüfus yoğunluğunu etkilemektedir.
- xi. İlçede binaların kira ve satılık değerleri oldukça yüksektir. Kira ve satın almada yüksek bir talep mevcuttur.
- xii. Bölgede kentsel sit alanları bulunmaktadır. Bu alanlar nitelikli ve değerli eski eserleri barındırmaktadır.

## 5- Strateji ve Eylem Planının Oluşturulması

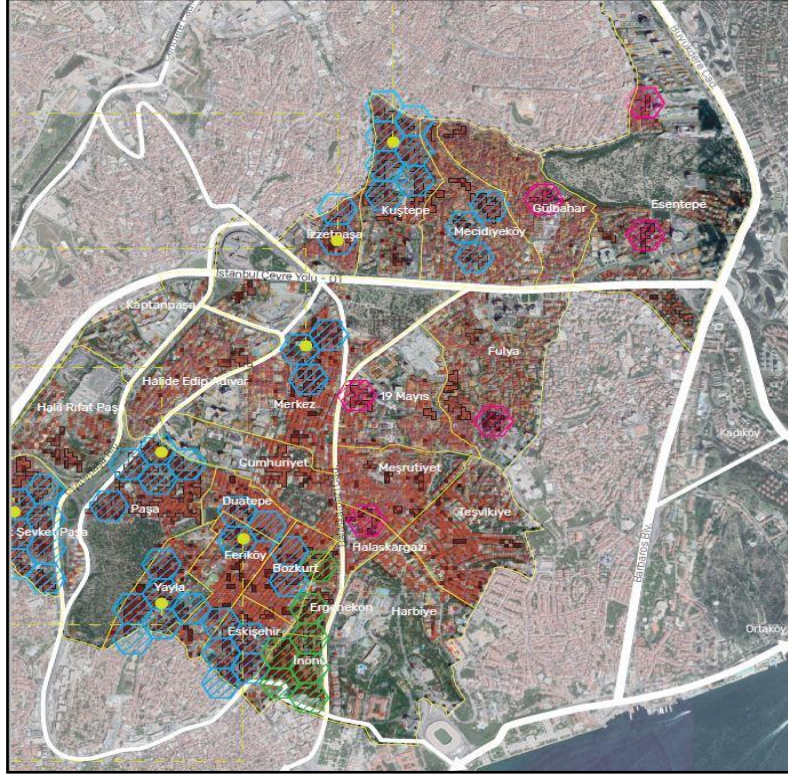
Şişli ilçesinde kentsel dönüşüm stratejisini ve eylem planını iki ölçekte kurgulamak gerekmektedir. Birinci ölçek, tüm bölgelerin ortak sorunlarına yönelik genel düzenlemeleri içeren strateji ve eylemler, ikincisi ise birbirinden farklı özellik gösteren ve bu farklılıkların sebebi ile alt bölge ölçeğinde uygulanması gereken bölgesel strateji ve eylemlerdir.

Şişli ilçesi için kentsel dönüşüm odaklı yeni bir imar planı hazırlamak şarttır. Bu imar planı ile kentsel arazinin daha akılcı kullanılarak yapılaşmanın ve kent dokusunun sağlıklı hale getirilmesi gerekmektedir. Bu imar planı aynı zamanda parselleri toplulaştırarak donatı ve yeşil alanların oluşturulmasına da olanak sağlamalıdır. Bunun yanı sıra demografik verileri dikkate alınarak nüfus yapısını koruyacak mekânsal tedbirlerin alınması gerekmektedir.

İlçe genelinde kentsel dönüşüm stratejisinin bir diğer adımı ise kurumsal yapının yeniden düzenlenmesi üzerine olmalıdır. Sadece riskli yapı alanı üzerinden kurgulanan işleyiş sistemi yerine, uzun erimli ve alan bazlı dönüşüme yönelik kurumsal yapının oluşturulması, personel, bütçe ve teknik donanımın niteliksel ve niceliksel olarak yeterli düzeye çıkarılması ve ilçe genelinde yetki sahibi olan diğer kurumlarla koordinasyonun sağlanması gerekmektedir.

### 4.1. Yerleşim İçinde Bölgeleme ve Öncelikli Alanların Belirlenmesi

Sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi birbirinden farklı olan mahallelerde, mahallerin özelliklerine göre farklı uygulama stratejileri geliştirilmelidir. Bu kapsamda fiziksel yapı analizleri sonucu elde edilen veriler, alt yapıların hasar görülebilirliği, kentsel dokunun oluşturduğu tehlikeler birlikte değerlendirildiğinde, ortaya genel bir fiziksel risk haritası ortaya çıkmaktadır (Şekil 2). Ağırlıklandırılmış fiziksel risk haritası ve sosyo-ekonomik veriler neticesinde öncelikli müdahale alanları olarak, gecekondu bölgeleri olarak gelişen, zaman içinde yapı ve nüfus yoğunluğunun çok fazla arttığı ve bu sebeple kentsel yaşam kalitesinin oldukça düştüğü Mecidiyeköy, Gülbahar, İzzetpaşa, Mahmut Şevket Paşa, Kuştepe, Paşa, Eskişehir ve Yayla mahalleleri ön plana çıkmaktadır. Bu bölgelerde uygulanacak kentsel dönüşüm, mahalle ölçeğinde kurgulanmalı ve bazı bölgelerde nüfus ve yapı yoğunluğu azaltılmalıdır.



Şekil 2: Ağırlıklandırılmış Fiziksel Risk Haritası

Teşvikiye, Halaskargazi ve Meşrutiyet Mahallelerinin kentsel sit alanı olması ve çok sayıda tescilli yapı ihtiva etmesi sebebiyle bina ölçeğinde güçlendirme, yenileme ve restorasyon yapılması gerekirken yine sit alanı olmasına karşın hem yapıların yıpranma durumu hem de sosyal yapıya ilişkin bozulmalar göz önüne alındığında Ergenekon ve İnönü Mahalleleri 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” kapsamında ele alınmalıdır.

Bozkurt, Feriköy, 19 Mayıs, Duatepe, Cumhuriyet ve Merkez Mahalleleri diğer mahallelere kıyasla daha düzgün bir kentsel dokuya sahiptir. Bu mahallelerde yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik gelişmişlik seviyesi yüksek ve gayrimenkul değerleri diğer bölgelere göre daha fazladır. Yapı ve nüfus yoğunluğunun fazla olması sebebi ile ada bazında uygulamada hak sahibinin artacak olması ve imar artışına uygun bölgeler olmaması uzlaşma sorunlarının artacaktır. Bu mahallelerin içinde buldukları koşullar dikkate alındığında bina ölçeğinde yenilemenin daha uygun olacağı değerlendirilmiştir. Binaların tekil olarak yenilenmesinin yanı sıra binaların güçlendirilmesinin de alternatif olarak ele alınması, parsellerin birleşmesini teşvik edecek bazı plan kararlarının getirilmesinin de kentsel yenileme açısından önemli olduğu tespit edilmiş olup buna göre stratejilerin geliştirilmesi gerekmektedir.

İlçe bütününe yönelik analizler neticesinde Kuştepe, Paşa ve Yayla Mahalleleri ile Esentepe ve Merkez mahallelerinin bir kısmının gerek rezerv konut gerekse finansal kaynak açısından potansiyel bölgeler ihtiva ettiği tespit edilmiştir.

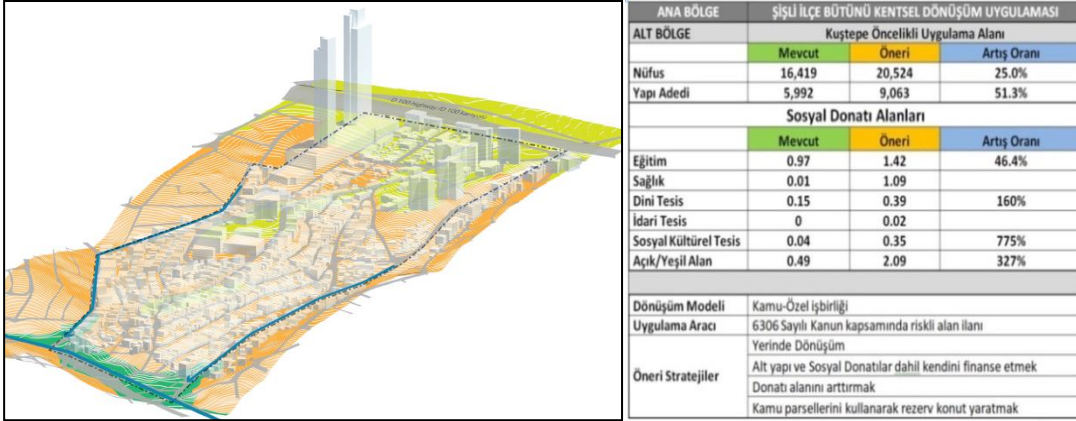
## 5. Örnek Uygulama

Şişli ilçesi genelinde oluşturulan kentsel dönüşüm stratejisi kapsamında hem öncelikli müdahale gerektiren hem de finansal açıdan potansiyeli yüksek bir alt bölgeyi yerleşim genelinin bir modellemesi olarak ele alarak uygulama sonucunu değerlendirmek mümkündür. Alt bölgelerden Kuştepe Mahallesi Şişli İlçe bütününde yapılan fiziksel, ekonomik ve toplumsal analizler sonucunda öncelikli alan olarak ön plana çıkmaktadır. SEGE endeksinde 37,2 ile en düşük gelişmişlik endeksi puanına sahip 4. mahalledir (KAGM, 2022). Bunun yanı sıra imar planına esas mekânsal analizlerde 2.25 olan yapı emsali, 4,4 olarak hesaplanan ilçe geneline göre daha düşüktür. 2000 yılından sonra yapılan yapı oranı da %5’in altındadır. Özellikle Gecekondu Önlene Bölgesinde 2000 yılından sonra bina yapılmamıştır. Parsel büyüklüğü ortalaması ise mahalle 100-150 m<sup>2</sup> aralığında olup ilçe genelinden düşüktür. Özellikle 100 m<sup>2</sup>’den küçük parseller mahalle bütünündeki parsellerin %81’ini oluşturmakta olup bu parsellere yürürlükteki mevzuat açısından yapı yapmak neredeyse mümkün olmamaktadır. Kuştepe Mahallesi sahip olduğu özellikleri ve kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik potansiyeli dikkate alınarak örnek uygulama alanı olarak seçilmiştir. Mahallenin 2022 yılı nüfusu 16.419 kişi olup yaklaşık 34 ha alana sahiptir. Mahallede toplam 5587 hane bulunmaktadır. Hane başına nüfus ortalaması 2.94’tür. Şişli Belediyesinden elde edilen veriler üzerinden yapılan analizler neticesinde mahalledeki mevcut konut stoku 482.782 m<sup>2</sup> olarak



hesaplanmıştır. Mevcut konut alanının bağımsız bölüme bölünmesi ile hane başına brüt konut büyüklüğü 86,4 m<sup>2</sup> ve nüfusu bölünmesi ile kişi başı inşaat alanı 29,4 m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur.

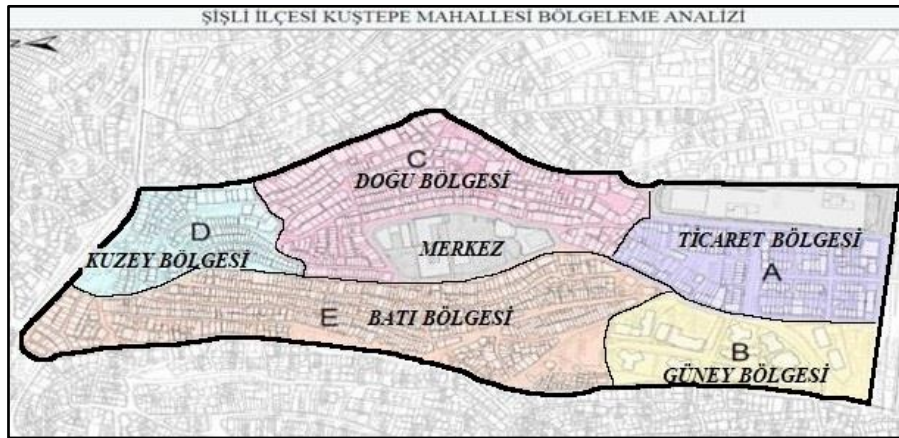
Kuştepe Mahallesi için önerilen yapılaşma oranı, ilçe geneline kıyasla daha az yoğun olacak şekilde belirlenmiş, böylece kentsel yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmıştır. Mahalle ölçeğinde yoğunluğunun fazla olduğu bölgelerden daha az yoğun bölgelere imar hakkı transferi yaparak bölge genelinde yoğunluk dengelenmeye çalışılmıştır. Kentsel arazi doğru planlayarak arazinin daha verimli kullanılması sağlanmış, kentsel donatı miktarını artırılmasının yanında kendi kendini finanse eden bir model geliştirilmiştir. Bu kapsamda hazırlanan kentsel dönüşüm projesine ilişkin genel bilgiler Şekil 3'de verilmiştir.



Şekil 3: Kuştepe Alan Esaslı Kentsel Dönüşüm Projesi Genel Bilgiler

Kentsel dönüşümde özel sektör açısından elde edilecek kar önemli bir etkidir. Özel sektörün yeterli karı elde etmeyeceği alanlarda kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapması doğal olarak beklenemez. Oysaki kentlerimizde mülkiyet sorunları, ekonomik istikrarsızlık, yeterli kamu desteği olmaması gibi nedenlerle özels sektörün girmek istemediği, ancak yenilenmeye ihtiyacı olan geniş alanlar bulunmaktadır. Özel sektörün yatırım yapmak istemediği bu alanlarda ilk adımı kâr amacı gütmeyen kamunun atması ve bu alanlarda dönüşümü tetiklemesi önemlidir (Özden, 2016).

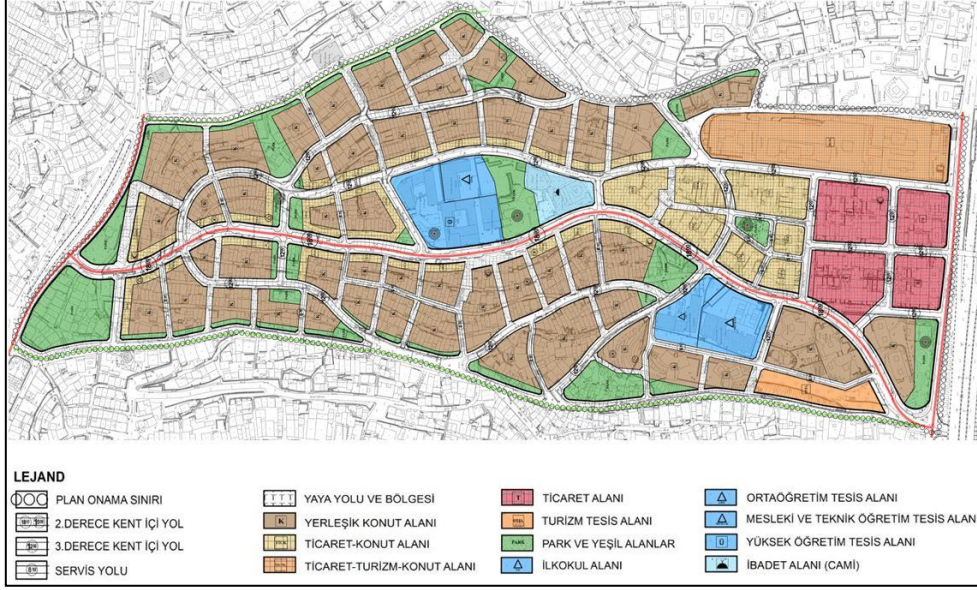
Bu kapsamda mahallenin ortasında yer alan, tamamı kamu mülkiyetinde olan ve üzerinde çeşitli kamusal yapıların bulunduğu merkez bölgesi ana çekirdek kabul edilmiş ve bu donatı alanlarının kapasitesi dikkate alınarak nüfus artışı en fazla %25 olarak belirlenmiştir. Proje alanı kendi içinde benzer özelliklere sahip 5 alt bölgeye bölünmüş, her bir bölge ayrı uygulama etabı olarak tanımlanmıştır (Şekil 4).



Şekil 4: Kuştepe Alan Esaslı Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Etapları

Binalara ilişkin yapılan analizler neticesinde ilçe genelinde Kat Alanı Ka tsayısının ortalama 4,4 ve Taban Alanı Ka tsayısının ortalama 0,81 olduğu tespit edilmiştir. Bu yapılaşma değerleri, yönetmeliklerde yer alan kentsel standartlar dikkate alındığında sağlıklı bir kent için yüksektir. Bu sebeple Kuştepe için hazırlanan kentsel dönüşüm projesinde konut alanlarında Taban Alanı Kat Sayısının en

fazla 0,40 ve Emsal değerinin ise 2,5 olması öngörülmüştür. Ticaret alanlarında ise Taban Alanı Kat Sayısının en fazla 0,60 ve Emsal değerinin ise 3,00 olması öngörülmüş, bu kapsamda yeni bir imar planı önerisi hazırlanmıştır (Şekil 5).



Şekil 5: Kuştepe Kentsel Dönüşüm Odaklı Uygulama İmar Planı Önerisi

D100 Karayolu'na ve bölgedeki AVM'lere yakın bir konumda olan (A) simgesi ile gösterilen alt bölge Ticari Fonksiyona ayrılmış olup bu alanda yüksek nitelikli konutların ve ticaret birimlerinin yer alması öngörülmüştür. Bu alan projenin finansmanı açısından uygulama etaplarının en değerli bölgesidir. Bu alandaki parsel adedi 123 olup ortalama parsel büyüklüğü 301 m<sup>2</sup>'dir. Bu etapta yer alan taşınmazlar üzerinde mevcutta 22.668 m<sup>2</sup> yapı bulunmaktadır. Önerilen yeni imar planı ile bu alanda 37 bin m<sup>2</sup> ticaret fonksiyonuna sahip alan planlanmış ve yapı emsal değeri 3.00 olarak belirlenmiştir. Bu yapılaşma koşulları ile toplam 144.667 m<sup>2</sup> ticari birim yapılması öngörülmüş, 45.750 m<sup>2</sup> otopark ve peyzaj düzenlemesi de dahil edildiğinde bu etabın maliyeti yaklaşık 2,5 milyar TL olarak hesaplanmıştır. Yapılan inşaatlardan bu etapta hak sahiplerine konutların dağıtıldıktan sonra kalan inşaat alanı için elde edilecek gelir yaklaşık 10.86 milyar TL olarak hesaplanmış, yüklenici kârı ve maliyet sonrası elde edilecek artı değer 6,13 milyar TL olarak bulunmuştur.

İkinci uygulama bölgesi olarak planlanan ve (B) simgesi ile gösterilen alt bölgenin büyüklüğü 4.89 hektar olup bu alandaki parsellerin ortalama büyüklüğü ise 2.130 m<sup>2</sup>'dir. Bu etapta yer alan taşınmazlar üzerinde mevcutta 40.640 m<sup>2</sup> inşaat bulunmaktadır. Bu etapta yer alan yapılar daha yüksek kat adedine sahip olup diğer etaplara kıyasla yapı yoğunluğu daha fazladır. Genelde ticaret fonksiyonuna sahip olan bağımsız birimler bulunmaktadır. Ana ulaşım yollarına yakınlığı sebebi ile gayrimenkul değeri daha yüksektir. Bu etabın kendi içinde dönüşmesi muhtemel olup hak sahiplerinin mevcut sahip oldukları inşaat alanının %15 oranında küçülmesi halinde yüklenici karı sağlanabilmekte ve kendi etabının maliyetini karşılayabilmektedir. Bağımsız birimlerin küçülmesi yöntemi ile dönüşmesi sebebi ile geliştirilen kentsel dönüşüm finansman modelindeki kısıtlamalara da tabi tutulması gerekmektedir.

Kuştepe içinde yapı ve nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu alt bölge olan (C) simgesi ile gösterilen doğu etabında kamu mülkiyeti oranı %8,65'dir. Bu etabın yüz ölçümü 8,29 hektar olup toplam 436 adet parsel bulunmakta olup ortalama parsel büyüklüğü 128 m<sup>2</sup>'dir. Bu etapta mevcut inşaat alanı 181.392 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanda yapı ve nüfus yoğunluğunu azaltarak kentsel yaşam kalitesini artırmak adına 39.902 m<sup>2</sup> inşaat alanı benzer gayrimenkul değerine sahip olması sebebi ile (D) ve (E) simgesi ile gösterilen uygulama etaplarına transfer edilmesi öngörülmüştür. Mevcut yapıların taban alanı kullanım oranı yaklaşık %80 olarak hesaplanmış olup yeni imar planında TAKS oranının %40 civarında tutularak doğal zeminin korunması amaçlanmıştır. Bu etapta 55.813 m<sup>2</sup> konut fonksiyonuna sahip alan planlanmış olup yapılaşma emsali 2,5 olarak öngörülmüştür. Buna yapılaşma koşullarına göre 181.392 m<sup>2</sup> konut ve 35.000 m<sup>2</sup> otopark alanı yapılacaktır. Yapılacak inşaatların yanı sıra peyzaj düzenlemesi de dahil edildiğinde bu etabın yaklaşık maliyeti 2,5 milyar TL, yüklenici kârı 1 milyar TL olarak hesaplanmıştır. Bu etapta satılabilir konut üretilmediği dikkate alınırsa toplam maliyet olan 3,5 milyar TL'nin diğer etaplardan elde edilecek gelir ile desteklenmesi gerekmektedir.

Kuştepe mahallesinin kuzeyinde yer alan ve (D) simgesi ile gösterilen uygulama etabının toplam yüzölçümü 3,83 hektar olup bu alanda 8.304 m<sup>2</sup> kamuya ait taşınmaz bulunmaktadır. Kamuya ait taşınmazların toplam içindeki oranı %40'tır. Kamuya ait parseller

üzerindeki yapıların sahibi işgalci durumunda olup tapu tahsis belgeleri bulunmaktadır. Tapu tahsis belgelerinin tapuya dönüşmesi için, belge sahiplerinin kanunla belirlenen bedelleri ödemeleri gerekmektedir. Ödemedikleri takdirde hak sahibi olarak kentsel dönüşüm projelerine dahil olamamakta, sadece yapıları için enkaz bedelini alabilmektedir. Bu sebeple diğer etaplarda yer alan hak sahiplerinden farklı olarak bu etapta, kamu arazileri üzerinde üretilecek konutların hak sahiplerine maliyet değeri üzerinden borçlandırılarak dağıtımı, fazladan üretilen konutların ise imar hakkı transferine konu edilmek üzere rezerv konut olarak kullanılması amaçlanmıştır. Bu uygulama etabında konut fonksiyonuna ayrılmış toplam 20.768 m<sup>2</sup> arsa bulunmakta olup bu etapta da yapı emsal değeri 2,5 olarak belirlenmiştir. Bu yapılaşma koşullarına göre bu etapta 67.500 m<sup>2</sup> toplam konut alanının üretilmesi amaçlanmıştır. Bu etaptaki üretilecek konut alanında 26.990 m<sup>2</sup>'si kamu parsellerine denk gelmekte olup bunların 22.645 m<sup>2</sup>'si maliyeti karşılığında bu etaptaki hak sahiplerine verilecek, 4.345 m<sup>2</sup>'si ise (C) rumuzlu doğu etabındaki hak sahipliği bulunan kişilerin imar haklarına tahsis edilecektir. Bu etapta konutlar ile birlikte 12.875 m<sup>2</sup> otopark yapılıması planlanmış olup bunların toplam maliyeti yaklaşık 931,57 milyon TL olarak hesaplanmıştır. 372,6 milyon TL yüklenici kârı dahil edildiğinde toplam maliyet yaklaşık 1,3 milyar TL'dir. Bu etaptan elde edilecek satış geliri ise 412 milyon TL olması öngörülmüştür.

Uygulama alanının batısında yer alan ve (E) simgesi ile gösterilen bölgenin toplam yüz ölçümü 11,68 hektardır. Bu uygulama etabı, proje alanının %34'nü kapsamakta olup uygulama etaplarının en büyüğüdür. TOKİ tarafından Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmesi ve uzunca bir süre plansız olması sebebi ile 2000 yılından sonra yapılmış yapı bulunmamaktadır. Bu alan içinde kamuya ait parsel miktarı 25.102 olup oranı yaklaşık %35'dir. Toplam parsel sayısı 747 adet olup mevcuttaki parsellerin ortalama parsel büyüklüğü 97 m<sup>2</sup>'dir. Bu sebeple parsellerin birleştirilerek uygulama yapılması zorunludur. Bu alandaki mevcut toplam yapı alanı 170.131 m<sup>2</sup>'dir. Hazırlanan imar planında konut fonksiyonuna ayrılmış arsaların büyüklüğü 72.769 m<sup>2</sup>'dir. Yapı emsali diğer bölgelerde olduğu gibi 2,5 olarak belirlenmiştir. Buna göre toplam 236.500 m<sup>2</sup> konut alanı, 45.500 m<sup>2</sup> otopark yapılması amaçlanmıştır. Toplam inşaat maliyeti 3,27 milyar TL, yüklenici kârı 1.3 milyar TL olarak hesaplanmıştır. Bu etaptan elde edilecek satış geliri ise 2,27 milyar TL olması öngörülmüştür.

Kuştepe Mahallesi genelinde hazırlanan Alan Esaslı Kentsel Dönüşüm Projesi, Şişli ilçesi geneline kıyasla yapı ve nüfus yoğunluğunun daha az olduğu, kentsel donatının çoğaltıldığı, kentsel rantın arz-talep'e göre dengelendiği ve kentte yaşayanların binalarını uygun koşullarda yenileyebileceği bir modelin mümkün olduğunu göstermektedir. Projenin alt uygulama etaplarındaki üretilen konutların maliyeti, peyzaj, otopark vb. alt yapıların maliyeti, yüklenici kârı ile satışa konu olabilecek konutlardan elde edilecek gelirler incelendiğinde, toplamda kendi kendini finanse edebilecek bir finansal tablo ortaya çıkmamaktadır (Tablo 1).

	UYGULAMA ETAP BÖLGELERİ															
	KUŞTEPE TİCARİ (A)			KUŞTEPE GÜNEY (B)			KUŞTEPE DOĞU (C)			KUŞTEPE KUZUY (D)			KUŞTEPE KUZUY (E)			TOPLAM
Alan Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	53.897			48.853			82.905			38.323			116.767			340.745
Net Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	37.094			29.820			55.813			20.768			72.769			216.264
Donatı ve Peyzaj (m <sup>2</sup> )	7.100			10.200			12.170			10.650			10.650			50.770
Kamuya Ait Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	0	0,00%		9.698	33%		4.827	9%		8.304	40%		25.102	34%		47.931
Özel Mülkiyet Alanı (m <sup>2</sup> )	37.094	100%		20.122	67%		50.986	91%		12.464	60%		47.667	66%		168.333
	Toplam	Kamu	Özel	Toplam	Kamu	Özel	Toplam	Kamu	Özel	Toplam	Kamu	Özel	Toplam	Kamu	Özel	Toplam
Mevcut İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	22.668	0	0	40.660	0	0	221.300	0	0	56.635	22.645	33.990	170.313	58.750	111.563	511.576
Öneri İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	144.667	0	0	65.400	0	0	181.392	0	0	67.500	26.990	40.510	236.503	81.583	154.920	695.462
Dağıtım Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	144.667			65.400			181.392			67.500			236.503			695.462
Hak Sahibine Dağıtılacak (m <sup>2</sup> )	22.668			36.600			181.392			56.635			170.313			511.576
Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )	121.999			28.800			0			22.645			124.940			298.384
Otopark (m <sup>2</sup> )	45.750			22.500			35.000			12.875			45.500			161.625
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	190.417			87.900			216.392			80.375			282.003			857.087
Geliştirme Maliyeti	E3,374,815,200			E1,533,300,000			E2,505,099,250			E931,575,000			E3,265,642,250			E11,610,431,700
Yüklenici Karı	E1,349,926,080			E613,320,000			E1,002,039,700			E372,630,000			E1,306,256,900			E4,644,172,680
Toplam Satış Geliri	E10,857,875,400			E2,304,000,000			E0			E412,139,000			E2,273,917,096			E15,847,931,496
Net Değer	E6,133,134,120			E157,380,000			-E3,507,138,950			-E892,066,000			-E2,297,982,054			E406,672,884

Tablo 1: Kuştepe Mahalle Ölçekli Kentsel Dönüşüm Projesi Toplam Finansal Özeti

## SONUÇ

Karmaşık bir iş olan kentsel dönüşüm süreçlerinde stratejik yönetim bakış açısı, başarıya ulaşmak için oldukça önemlidir. İyi bir strateji geliştirmek için ise kenti iyi tanımak, verileri eksiksiz toplamak, toplanan verileri analiz etmek ve doğru çıkarımlar yapmak önemlidir. Zira uygulama sahasını tanımadan ve bu alandaki sorunları doğru tanımlamadan, kentin içinde bulunduğu sorunları çözecek yöntemleri geliştirmek mümkün değildir. Bu sebeple analiz, araştırma, etüt ve sentez iyi bir kentsel strateji için en temel gerekliliktir.

Bunun yanı sıra kentsel dönüşümü barınma odaklı ele almak, yaşanabilirlikten uzak, köhnemiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarı ile de çirkin olan yapıları ortadan kaldırarak estetik yapılar inşa etmek ve halkın daha sıhhatli ve emniyetli şartlar altında ikametini temin etmek esas amaç olmalıdır. Kentsel rantı arz-talep dengesi gözeterek geliştirerek elde edilen ekonomik kaynakla hem kentin sorunlarını çözmek hem de kentlerde yer alan binaları yenilemek mümkündür.

Şişli İlçesi bütününde öncelikli müdahale bölgesi olarak ön plana çıkan ve genel hatlarıyla mahalle ölçeğinde kentsel dönüşüm modeli oluşturulan Kuştepe mahallesinde, artı değer üretme potansiyeli olan bölgelerden elde edilen gelir ile konut bölgelerindeki yapıların yenilenmesi için gerekli kaynağın elde edilebileceği görülmektedir. Oluşturulan strateji kapsamında 11,61 milyar TL inşaat maliyeti ve 4,64 milyar TL yüklenici karı olmak üzere toplam 16,25 milyar TL maliyete karşılık 16,29 milyar TL artı değer üretimi söz konusudur.

Ayrıca mahalle yüzölçümünün %36,5'ine karşılık gelen 12,45 hektarlık bir alan tescil haricidir. Uygulanan strateji doğrultusunda arazinin doğru kullanılması ve yeni bir parselasyon dokusu oluşturulması neticesinde yaklaşık 6,5 hektar büyüklüğünde bir alan, kentsel donatı olarak kamuya kazandırılmıştır. Mahalle ölçeğinde kurgulanan bu modelin daha geniş ölçeklerde uygulanarak kent bütününde kendi kendini finanse eden bir kentsel dönüşüm sürecinin mümkün olabileceği, kentlerin bu tür potansiyellere sahip olduğu görülmektedir.

### **Etik Standart ile Uyumluluk**

**Çıkar Çatışması:** [TR] Yazar / yazarlar, kendileri ve / veya diğer üçüncü kişi ve kurumlarla çıkar çatışmasının olmadığını beyan eder.

[EN] There is no conflict of interest between the authors or any third party individuals or institutions.

**Etik Kurul İzni:** Bu makalede etik kurul iznine gerek yoktur, buna ilişkin ıslak imzalı etik kurul kararı

gerekmeyeceğine ilişkin onam formu sistem üzerindeki makale süreci dosyalarına eklenmiştir.

**Finansal Destek:** Yoktur

**Teşekkür:** Bu makalenin hazırlanması esnasında ihtiyaç duyduğum bilgi ve belgelerin elde etmemizde yardımlarını esirgemeyen Şişli Belediyesi'ne, inşaat maliyetleri ve satış değerleri konusunda gerekli verileri temininde destek olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştirak şirketlerinden Bimtaş ve Kiptaş'a teşekkürlerimiz borç biliriz.

### **KAYNAKÇA:**

Arbaci, S., (2007), Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe, European Journal of Housing Policy

Bektaş, Y., (2017), Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi Ve Türkiye'ye Özgü Dinamikler: Ankara-Altındağ Gültepe Mahallesi Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi

Carter, P. ve Brook, M., (2013), Main Street Urban Design Guidelines, Cambridge, Ontario

Çerçi, S., (2012), Geçmişten Günümüze Çevresel Kalite Değişiminin Çeşitli Parametrelerle İrdelenmesi, Niğde Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, Cilt 1, Sayı 1

ÇSB, (2019), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar, <https://altyapi.csb.gov.tr/kentsel-donusum-strateji-belgesi-i-95271>

Danıştay 6. Daire, Esas No: 2019/15508, Karar No: 2021/10122 ([www.adalet.gen.tr](http://www.adalet.gen.tr))

Davis, M., (2006), Planet of Slums, Verso, New York; Çeviren: Koca, G., (2007), Gecekondu Gezegeni, Metis Yayınları, İstanbul

Freedman, L., (2015), Strateji: Bir Tarih, Alfa Yayınları, İstanbul

- Gökçe, D., Salalı V., (2014), Kentsel Dönüşümde “Eşdeğerlik” İlkesinin Önemi, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 18 (1), İstanbul
- İslam, T., (2009). Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği, Doktora Tezi, YÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- İslam, T. ve Enil, Z., (2010). 5366 Sayılı Yasa Merkezli Dönüşüm ve Sulukule Örneği: Belediye'nin Hedefleri ve Yaşanan Gerçeklik, Nobel Yayın, Ankara
- KAGM, (2022), Kalkınma Ajansı Genel Müdürlüğü, Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi Raporu
- Kalkınma Bakanlığı, (2013), Kamuda Stratejik Yönetim Çalışma Grubu Raporu, Ankara
- Keleş, R., (1980) Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, TDK Yayınları, Ankara
- KENTGES, (2010) Bütünleşik Kentsel Gelişme ve Eylem Planı 2010-2023, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara
- Köktürk, E., Köktürk E., (2007) Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi. 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2 – 6 Nisan, Ankara
- Özden, P. P., (2010), Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış, Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayınları, İstanbul
- Özden, P. P., (2016), Kentsel Yenileme, İmge Yayınevi, İstanbul
- Özdemir, D., (2010). Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Nobel Yayınları, Ankara
- Roberts, P. ve Sykes, H., (2008), The Evolution, Definition and Purpose of the Urban Regeneration, Urban Regeneration a Handbook, (akt. Nihat Kandaloğlu, (2012) Kentsel Dönüşümde Bir Dağıtım Modeli Önerisi, yayımlanmamış Doktora Tezi)
- Sey, Y., Tekeli, İ., (1998). 75 yıl da Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- Sobacı, M. Z., (2008), Stratejik Yönetim Ve Türk Kamu Yönetiminde Uygulanabilirliği Üzerine Değerlendirmeler, Onsekiz Mart Üniversitesi Yönetim Bilimleri Dergisi (6: 1), Çanakkale
- Şen, B., (2005). “Soylulaştırma: Kentsel Mekânda Yeni Bir Ayrışma Biçimi”, Derleyen: Kurtuluş, H., (2005). İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları, İstanbul
- TBMM, (2000), Ülkemizde Meydana Gelen Deprem Felaketi Konusunda Yapılan Çalışmaların Tüm Yönleriyle İncelenerek Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu Raporu, Dönem:21, Sıra No:308, Şubat 2000
- Tekeli İ., Gülöksüz Y., Okyay, T., (2020), Dolmuşlu Gecekondu İşportalı Şehir, İdeal Kent Yayınları, Ankara
- TÜİK, (2022) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten> (erişim tarihi 11.05.2022)
- Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul
- Türkün, A. ve Kurtuluş, H., (2005), Derleyen: Kurtuluş, H., (2005). İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları, İstanbul
- Ülger, Nihat E. (2010), Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayınları, Ankara
- Yanık, T. ve Suri, L., (2020), İmar Hakkı Transferi, Araştırma Makalesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, Cilt:02, No:02, İstanbul
- (Web\_1), <https://www.cnnturk.com/turkiye/63-gun-depremde-olu-sayisi-ne-kadar-oldu-guncel-yarali-sayisi-kac-hangi-ilde-kac-bina-yikildi-kac-kisi-oldu>, (erişim tarihi: 06.04.2023)

## ÖZET

6 Şubat 2023’de dokuz saat arayla meydana gelen, merkez üstleri Kahramanmaraş ilinin Pazarcık ve Elbistan ilçeleri olan 7,8 ve 7,5 büyüklüğündeki depremler 6 ilde ağır yıkıma neden olmuş ve Cumhuriyet tarihinin en büyük felaketi ile karşı karşıya kalmıştır. Yaşanan bu süreç, kentleri oluşturan binaları riskli yapı ilan ederek tek tek yenilenmesi temelinde bugüne kadar yürütülen uygulamaların, kentleri afetlere karşı dayanıklı hale getirmediğini açıkça göstermiştir. Özellikle son yıllarda, Türkiye’de meydana gelen afetler sonrasında yaşanan olumsuzluklar toplum nezdinde kentsel dönüşüm olgusunun uygulanmasına sebep olmuştur.

Amacı itibarıyla itiraz etmesi son derece güç bir olgu olan kentsel dönüşüm bu derece kuşku ile yaklaşılmasının kaynağını başka bir yerde aramak gerekmektedir. Ülkemizde 1950’den itibaren kentleşme dinamikleri kamu otoritesinin dışında, kendiliğinden gelişen toplumsal süreçlerce belirlenmiştir. Plansız, kontrolsüz ve kamu denetiminden uzak bir şekilde büyüyen kentlerimizde, toplumsal, ekonomik ve fiziksel anlamda sorunlu bölgeler geniş alanlara yayılmış ve büyük nüfus ihtiva eder duruma gelmiştir. 17 Ağustos 1999 yılında meydana gelen Marmara depreminin etkisiyle 2000’li yıllarla birlikte, plansız ve kontrolsüz biçimlenmiş kentlerin içinde bulunduğu olumsuz koşulların giderilmesi için yürütülen tartışmalar ve çalışmalar neticesinde kentsel dönüşüm kavramı ülke gündemine girmiştir. Ancak kentsel dönüşüm yasalarının amacı dışında kullanmaya başlanması kentsel dönüşümüne olan bakış açısını değiştirmiş, kamunun bu konudaki güvenilirliğini azaltmıştır.

Binaların tekil olarak ve parsel ölçeğinde yenilenmenin kentlerde kamusal alanların geliştirilmesine katkı sağlamadığı da görülmektedir. Tekil bina yenileme ile birlikte gecekonduların alanlarındaki peyzaj öğelerinin parsellerde azaaldığı hatta çoğunlukla yok olduğu durumlarda kentsel kimlik kaybı yaşanmaktadır. Oysaki peyzaj öğeleri insana değer veren, insanların yaşam standartlarını yükselten kişilerin daha mutlu ve sağlıklı olmasını sağlayan çevreler yaratmakla birlikte kentlerde kimlik olgusuna da katkıda bulunan fonksiyonlardır.

2000’li yıllarla birlikte Ülkemizde yaşanan siyasal, ekonomik, sosyal ve teknolojik gelişmelerle birlikte kamu yönetiminde de değişim başlamıştır. Kamu yönetimi reformu olarak adlandırılan bu değişim kapsamında; kamu idarelerinde, kaynakları etkili, ekonomik ve verimli biçimde kullanma amacıyla stratejik yönetim anlayışıyla stratejik planlama modeli uygulanmaya başlanmıştır. Bununla birlikte kentlerimizde yaşam standartlarının yükseltilmesi ve sürdürülebilir gelişmenin sağlanmasının stratejik bir yaklaşımla mümkün olduğu değerlendirilmiş ve 2010 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından “Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı” hazırlanmıştır.

Kentsel dönüşümde en büyük sorun, kentsel dönüşümün finansmanında yaşanmaktadır. Özellikle düşük gelir grubundaki insanların yaşadığı bölgelerde yapılacak dönüşümlerde özel sektör isteksiz davranırken, kamunun kaynakları da yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple mülkiyet, finansman ve imar uygulamaları başta olmak üzere kentsel dönüşümüne yönelik yeni bir paradigmaya ve mevzuata ihtiyaç vardır.

Bir yerleşmede doğru bir kentsel strateji oluşturabilmek için o yerleşmeye ilişkin tüm bilgilerin sağlıklı şekilde toplanması ve doğru şekilde analiz edilmesi gerekmektedir. Kuşkusuz ki İstanbul ili Şişli ilçesine ait tüm verilerin irdelenmesi ve kentsel dönüşüm stratejisinin anlatılması bir makalede mümkün değildir. Bu sebeple geliştirilen stratejiye yön veren önemli bazı veriler ile örnekleme yapmak daha doğru olacaktır.

Karmaşık bir iş olan kentsel dönüşüm süreçlerinde stratejik yönetim bakış açısı, başarıya ulaşmak için oldukça önemlidir. İyi bir strateji geliştirmek için ise kenti iyi tanımak, verileri eksiksiz toplamak, toplanan verileri analiz etmek ve doğru çıkarımlar yapmak önemlidir. Zira uygulama sahasını tanımadan ve bu alandaki sorunları doğru tanımlamadan, kentin içinde bulunduğu sorunları çözecek yöntemleri geliştirmek mümkün değildir. Bu sebeple analiz, araştırma, etüt ve sentez iyi bir kentsel strateji için en temel gerekliliktir.

Bunun yanı sıra kentsel dönüşümü barınma odaklı ele almak, yaşanabilirlikten uzak, köhnemiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarıyla de çirkin olan yapıları ortadan kaldırarak estetik yapıları inşa etmek ve halkın daha sıhhatli ve emniyetli şartlar altında ikametini temin etmek esas amaç olmalıdır. Kentsel rantı arz-talep dengesi gözeterek geliştirilerek elde edilen ekonomik kaynakla hem kentin sorunlarını çözmek hem de kentlerde yer alan binaları yenilemek mümkündür.

## EXTENDED ABSTRACT

The 7.8 and 7.5 magnitude earthquakes, which occurred nine hours apart on February 6, 2023, and whose epicenters were Pazarlık and Elbistan districts of Kahramanmaraş province, caused heavy destruction in 6 provinces and faced the greatest disaster in the history of the Republic. This process has clearly shown that the practices implemented so far, based on declaring the buildings that make up the cities as risky structures and renewing them one by one, do not make the cities resistant to disasters. Especially in recent years, the negativities experienced after disasters in Turkey have caused the society to question the phenomenon of urban transformation.

It is necessary to look elsewhere for the source of such skepticism towards urban transformation, which is a phenomenon that is extremely difficult to object to due to its purpose. Since 1950, urbanization dynamics in our country have been determined by spontaneous social processes, outside the public authority. In our cities, which grow unplanned, uncontrolled and far from public control, socially, economically and physically problematic areas have spread over large areas and have become large populations. With the impact of the Marmara earthquake that occurred on August 17, 1999, the concept of urban transformation entered the country's agenda in the 2000s as a result of discussions and studies carried out to eliminate the negative conditions of unplanned and uncontrolled cities. However, the use of urban transformation laws for purposes other than their intended purpose has changed the perspective on urban transformation and reduced the public's confidence in this regard.

It is also seen that the renovation of buildings individually and on a parcel scale does not contribute to the development of public spaces in cities. Loss of urban identity occurs when landscape elements in slum areas decrease or even disappear in parcels due to individual building renovation. However, landscape elements are functions that not only create environments that value people, raise people's living standards, make people happier and healthier, but also contribute to the concept of identity in cities.

With the political, economic, social and technological developments in our country in the 2000s, change began in public administration. Within the scope of this change called public administration reform; In public administrations, the strategic planning model has begun to be implemented with the strategic management approach in order to use resources effectively, economically and efficiently. In addition, it was evaluated that raising living standards and ensuring sustainable development in our cities was possible with a strategic approach, and the "Urban Development Strategy and Action Plan" was prepared by the Ministry of Public Works and Settlement in 2010.

The biggest problem in urban transformation is the financing of urban transformation. While the private sector is reluctant to undertake transformations, especially in areas where low-income people live, public resources are insufficient. For this reason, a new paradigm and legislation is needed for urban transformation, especially ownership, financing and zoning practices.

In order to create a correct urban strategy in a settlement, all information regarding that settlement must be collected and analyzed correctly. Undoubtedly, it is not possible to examine all the data of Şişli district of Istanbul and explain the urban transformation strategy in one article. For this reason, it would be more accurate to make an example with some important data that guides the developed strategy.

A strategic management perspective is very important to achieve success in urban transformation processes, which are a complex task. In order to develop a good strategy, it is important to know the city well, collect data completely, analyze the collected data and make correct inferences. Because it is not possible to develop methods that will solve the problems of the city without knowing the application field and correctly defining the problems in this field. For this reason, analysis, research, study and synthesis are the most basic requirements for a good urban strategy.

In addition, the main goal should be to handle urban transformation with a focus on housing, to build aesthetic structures by eliminating uninhabitable, dilapidated, risky in terms of life and property safety and ugly in appearance, and to ensure that the public resides under healthier and safer conditions. It is possible to both solve the problems of the city and renew the buildings in the cities with the economic resources obtained by developing the urban rent by considering the supply-demand balance.