

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**AKTÖRLER ARASI İLİŞKİLERİN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE ETKİLERİNİN
FİKİRTEPE ÖRNEĞİNDE MODELLENMESİ**

TUBA SARI HAKSEVER

**DOKTORA TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
YAPI PROGRAMI**

**DANIŞMAN
DOÇ. DR. CANDAN ÇINAR ÇITAK**

İSTANBUL, 2019

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**AKTÖRLER ARASI İLİŞKİLERİN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE ETKİLERİNİN
FİKİRTEPE ÖRNEĞİNDE MODELLENMESİ**

Tuba SARI HAKSEVER tarafından hazırlanan tez çalışması 25.01.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Yiğit EVREN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Elçin TAŞ
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Çiğdem POLATOĞLU
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Elif ALKAY
İstanbul Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

Öncelikle, tezin başından sonuna kadar değerli katkılarını ve desteğini esirgemeyen, her türlü bilgi birikimini benimle paylaşan, desteğini her zaman hissettiğim değerli hocam ve tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Candan Çınar Çıtak'a,

Önerileriyle her zaman destek olan, çalışmama önemli katkılarda bulunan tez izleme komitesi üyeleri; Sayın Prof. Dr. Yiğit Evren ve Sayın Prof. Dr. Elçin Taş'a, tez savunma jürimde bulunmayı kabul eden, yön verici eleştiri ve yorumları ile çalışmamı zenginleştiren Sayın Prof. Dr. Çiğdem Polatoğlu'na ve Sayın Doç. Dr. Elif Alkay'a, kıymetli vaktini ayırarak ufkumu açan fikirlerini benimle paylaşan, tezimin ilerlemesine büyük katkı sağlayan Sayın Prof. Dr. Ayşe Nur Ökten'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Akademik çalışma alanıma ilişkin görev yapma imkânı sağlayan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanı Sayın Gökhan Yılmaz'a, bu süreçte desteğini esirgemeyen Kentsel Dönüşüm Müdürü Sayın Seniye Selcen Onur'a ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ndeki tüm çalışma arkadaşlarıma çok teşekkür ederim.

Hayat boyu yanımda yer almaları ve sonsuz destekleri için sevgili annem Emine Sarı'ya, ablam Betül Sarı'ya ve eğitim hayatımın en önemli rol modeli merhum babam Mehmet Hanifi Sarı'ya, her vazgeçişimde yanında yeniden başlama cesareti bulduğum, bilgi birikimi ile çalışmama önemli katkılar sağlayan, bu sürecin en büyük tanığı ve destekçisi en güzel kahvelerin ortağı sevgili arkadaşım Arş.Gör. Dr. İlkin Markoç'a, canım dostum, her zaman yanımda olan Başak Uçaner Şahin'e, bana her daim ilham veren sevgili kardeşim Zeynep Karlıtekin'e, bu süreçte desteğini esirgemeyen kıymetli dostlarım Mücella Ateş ve İnci Dilaveroğlu'na, hayatımın neşeli kahramanları Aliye Ertuğrul ve Hümeysra Ergül'e teşekkür ediyorum.

Tez çalışmamın en zorlu kısımlarında her zaman desteği ve sevgisi ile yanımda olan eşim Talha Haksever'e büyük sabrı, hayatıma renk katması, çalışmamın tamamlanması aşamasında fikirleriyle önemli katkı sağlaması ve muhteşem bir baba olmasından dolayı çok teşekkür etmek istiyorum.

Bu tez çalışmasını, doktora sürecimde doğan kızım Zeynep Berin'e ve oğlum Mehmet Sinan'a ithaf ediyorum.

Ocak, 2019

Tuba SARI HAKSEVER

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖZET	xi
ABSTRACT.....	xiii
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1 Literatür Özeti	3
1.2 Tezin Amacı	5
1.2.1 Yöntem.....	6
1.2.2 Kapsam.....	10
1.3 Orijinal Katkı.....	11
BÖLÜM 2	
KAVRAMSAL ÇERÇEVE.....	13
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amaçları	14
2.1.1 Kentsel Dönüşüm Uygulama İlkeleri	20
2.1.2 Kentsel Dönüşüm Müdahale Türleri.....	24
2.1.3 Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	26
2.2 Kentsel Dönüşüm ve Ortaklıklar	31
2.2.1 Kentsel Dönüşüm Uygulama Sürecinin Aşamaları	35
2.2.2 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yer Alan Aktörler ve Roller.....	42
2.3 Kentsel Dönüşüm Ortaklığı Modeli.....	50
2.3.1 Ortaklık Modelleri.....	59
2.3.2 Katılım Sürecinin Geliştirilmesi	65
2.3.3 Ortaklıkları Geliştirme ve Yönetme	67
2.4 Bütünleştirici Yönetim Yaklaşımı	73

2.4.1	Bütünleştirici Kentsel Yönetim Modeli	76
2.5	Bölüm Sonucu	83
BÖLÜM 3		
TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE AKTÖRLERİ		84
3.1	Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi	85
3.1.1	Yasa Dışı Konut Bölgeleri İle Mücadele	86
3.1.2	Liberal Dönem	88
3.1.3	Yasal Düzenleme Çabaları.....	91
3.2	Kentsel Dönüşüm Odaklı Planlama ve Uygulama Yaklaşımı.....	93
3.2.1	Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci.....	95
3.3	Bölüm Sonucu	104
BÖLÜM 4		
ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ VE BULGULAR.....		106
4.1	Yöntemin Aşamaları	107
4.1.1	Çalışma Alanının Tanımlanması	109
4.1.2	Aktörlerin Seçimi	111
4.2	Yöntemin Uygulanışı	116
4.2.1	Alan Verilerinin Elde Edilmesi ve Analizi.....	116
4.2.2	Alan Verilerinin Değerlendirilmesi.....	138
4.2.3	Alan Verilerinin Tartışılması.....	171
4.3	Bölüm Sonucu.....	177
BÖLÜM 5		
SONUÇ VE ÖNERİLER		179
KAYNAKLAR		187
EK-A		
GÖRÜŞME YAPILAN AKTÖR LİSTESİ		197
ÖZGEÇMİŞ.....		198

KISALTMA LİSTESİ

ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
YH	Yerel Halk
ÖS	Özel Sektör

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2. 1 Kentsel dönüşüm ilkeleri.....	20
Şekil 2. 2 Kentsel dönüşüm kavramsal modeli	24
Şekil 2. 3 Kentsel dönüşüm süreci.....	38
Şekil 2. 4 Kentsel dönüşüm süreç aşamaları	42
Şekil 2. 5 Ortaklık modeli.....	52
Şekil 2. 6 Sinerji türleri	57
Şekil 2. 7 Dönüşüm türleri.....	58
Şekil 2. 8 Farklı ortaklık tiplerine ilişkin koşullar	61
Şekil 2. 9 Arnstein’in katılım merdiveni.....	66
Şekil 2. 10 Ortaklık yapısına ilişkin temel ilkeler	73
Şekil 2. 11 Bütünleşik kentsel dönüşüm modeli.....	77
Şekil 2. 12 Proje kapsamı.....	77
Şekil 2. 13 Karşılaştırmalı kentsel dönüşüm modelleri	78
Şekil 2. 14 Yönetişel yaklaşım.....	80
Şekil 3. 1 Fikirtepe’de dönüşüm süreci öncesi ve sonrası yapılaşma dokusu	99
Şekil 3.2 Fikirtepe’de dönüşüm öncesi ve sonrası doku eğişimi	99
Şekil 4.1 Dönüşüm öncesi Fikirtepe	110
Şekil 4.2 1. Dönem arazi geliştirme aşamaları.....	162
Şekil 4.3 2. Dönem arazi geliştirme aşamaları.....	163
Şekil 4.4 3. Dönem arazi geliştirme aşamaları.....	164

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 1. 1 Tez strüktür şeması	9
Çizelge 2. 1 Kentsel dönüşüm süreç analizi	36
Çizelge 3. 1 Plan notlarına göre emsal değişiklikleri	102
Çizelge 3. 2 Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci	103
Çizelge 4. 1 Görüşmelerin analiz şeması	107
Çizelge 4. 2 Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci	108
Çizelge 4. 3 Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci aşamaları.....	113
Çizelge 4. 4 Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci ve aktörler.....	115
Çizelge 4. 5 Alan çalışmasına ilişkin kodların belirlenmesi.....	118
Çizelge 4. 6 Bilgi akışı kodu altında yer alan söylemler	119
Çizelge 4. 7 Şeffaflık kodu altında yer alan söylemler	120
Çizelge 4. 8 Güvensizlik kodu altında yer alan söylemler.....	120
Çizelge 4. 9 Söz hakkı kodu altında yer alan söylemler	121
Çizelge 4. 10 Model yaklaşımı kodu altında yer alan söylemler.....	121
Çizelge 4. 11 Uzlaşma kodu altında yer alan söylemler	123
Çizelge 4. 12 Belirsizlik kodu altında yer alan söylemler	126
Çizelge 4. 13 Denetim kodu altında yer alan söylemler	127
Çizelge 4. 14 Koordinasyon kodu altında yer alan söylemler.....	128
Çizelge 4. 15 Liderlik kodu altında yer alan söylemler	130
Çizelge 4. 16 İşbirliği kodu altında yer alan söylemler	131
Çizelge 4. 17 Artı değer paylaşımı kodu altında yer alan söylemler.....	132
Çizelge 4. 18 Gelir kaybı kodu altında yer alan söylemler.....	133
Çizelge 4. 19 Kamunun maddi desteği kodu altında yer alan söylemleri.....	133
Çizelge 4. 20 Esneklik/Risk yönetimi kodu altında yer alan söylemler.....	134
Çizelge 4. 21 Yaşam kalitesi kodu altında yer alan söylemler	135
Çizelge 4. 22 Komşuluk kodu altında yer alan söylemler	135
Çizelge 4. 23 Dışlanma kodu altında yer alan söylemler	135
Çizelge 4. 24 Suç kodu altında yer alan söylemler	136
Çizelge 4. 25 Ayrışma kodu altında yer alan söylemler	137
Çizelge 4. 26 Alan çalışmasına ilişkin temaların belirlenmesi	139
Çizelge 4. 27 Bilgi akışı koduna ilişkin problem tespiti	140
Çizelge 4. 28 Şeffaflık koduna ilişkin problem tespiti	141

Çizelge 4. 29	Güvensizlik koduna ilişkin problem tespiti.....	142
Çizelge 4. 30	Söz hakkı koduna ilişkin problem tespiti.....	143
Çizelge 4. 31	Esneklik/Risk yönetimi koduna ilişkin problem tespiti	144
Çizelge 4. 32	Uzlaşma koduna ilişkin problem tespiti	145
Çizelge 4. 33	Model yaklaşımı koduna ilişkin problem tespiti	146
Çizelge 4. 34	Denetim koduna ilişkin problem tespiti.....	147
Çizelge 4. 35	Güvensizlik koduna ilişkin problem tespiti.....	148
Çizelge 4. 36	Belirsizlik koduna ilişkin problem tespiti.....	149
Çizelge 4. 37	Koordinasyon koduna ilişkin problem tespiti.....	150
Çizelge 4. 38	Liderlik koduna ilişkin problem tespiti	151
Çizelge 4. 39	İşbirliği koduna ilişkin problem tespiti	152
Çizelge 4. 40	Yaşam kalitesi koduna ilişkin problem tespiti	153
Çizelge 4. 41	Komşuluk koduna ilişkin problem tespiti	154
Çizelge 4. 42	Dışlanma koduna ilişkin problem tespiti.....	154
Çizelge 4. 43	Suç koduna ilişkin problem tespiti	155
Çizelge 4. 44	Ayrışma koduna ilişkin problem tespiti.....	155
Çizelge 4. 45	Kira geliri kaybı koduna ilişkin problem tespiti	156
Çizelge 4. 46	İş kaybı koduna ilişkin problem tespiti.....	157
Çizelge 4. 47	Kamunun maddi desteği koduna ilişkin problem tespiti	158
Çizelge 4. 48	Artı değer paylaşımı koduna ilişkin problem tespiti.....	158
Çizelge 4. 49	1. Dönem uygulama süreci.....	160
Çizelge 4. 50	2. Dönem uygulama süreci.....	160
Çizelge 4. 51	3. Dönem uygulama süreci.....	161
Çizelge 4. 52	Dönemlere göre aktör değerlendirmeleri.....	170

AKTÖRLER ARASI İLİŞKİLERİN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE ETKİLERİNİN FİKİRTEPE ÖRNEĞİNDE MODELLENMESİ

TUBA SARI HAKSEVER

Mimarlık Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK

Bir kentsel dönüşüm projesinin, bölgeye ilişkin detaylı bir analize dayanması ve alanın yenilenmesiyle ilgili tüm aktörler ile koordineli bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde aktörlerin katılımı ile oluşturulacak ortaklık yapısı her bölgeye ilişkin özelliklere ve ihtiyaçlara göre şekillenmektedir.

Bu çalışmanın amacı; kentsel dönüşüm sürecinde yer alan temel aktörlerin dönüşüm çalışmalarına dâhil olma biçimlerinin ve süreç içerisinde izledikleri yolların incelenmesi ile kamu müdahalelerinin sürece etkileri bağlamında kamu ve özel sektör ortaklık yapılarına ilişkin temel yaklaşımlar geliştirilmesidir.

Çalışmada, İstanbul’da gerçekleşmekte olan dönüşüm projeleri arasında gerek ölçek itibari ile gerekse de deneyimlenen yeni bir dönüşüm yaklaşımı içermesi nedeni ile farklı bir yere sahip olan Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde yer alan aktörler arası ortaklık yapısı ve kamu aktörlerin süreç boyunca değişen rolü irdelenmiştir. Bu amaçla Fikirtepe ve çevresinde gerçekleşen kentsel dönüşüm çalışmalarının planlama ve uygulama süreçlerindeki aktör ilişkilerini çözümlemek üzere nitel araştırma yöntemlerinden birisi olan yarı yapılandırılmış görüşme tekniği kullanılarak derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm süreci kamu aktörlerinin etkinliğine göre üç döneme ayrılarak incelenmiştir. Aktörlerle yapılan görüşmeler sonucunda her döneme ilişkin sorunlar tespit edilerek dönemler arasında benzerlikler ve farklılıklar ortaya çıkarılmış,

kamu aktörlerinin çözüm yaklaşımları değerlendirilmiştir. Alan araştırmasından elde edilen veriler literatür çalışması ile karşılaştırılarak tartışılmıştır.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm sürecinde kamunun etkisinin ve katkısının her aşamada olması gerektiği ve kamunun dönüşüm çalışmalarında katalizör etkisi ile uzlaştırıcı ve denetleyici bir yapısı olduğu ortaya çıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm aktörler, kentsel dönüşüm ortaklıklar, Fikirtepe



ABSTRACT

MODELLING THE EFFECTS OF THE RELATIONS BETWEEN THE ACTORS ON THE FİKİRTEPE URBAN TRANSFORMATION PROCESS

Tuba SARI HAKSEVER

Department of Architecture

Ph.D. Thesis

Adviser: Assoc.Prof.Dr. Candan ÇINAR ÇITAK

An urban transformation project should be based on a detailed analysis of the region and should be carried out in coordination with all actors involved in the renewal of the area. The partnership structure to be formed by the participation of actors in urban transformation projects is shaped according to the characteristics and needs of each region.

The aim of this study is to examine the ways in which the main actors involved in the urban transformation process are involved in the transformation process and the ways they follow in the process, and to develop basic approaches to public and private partnership structures in the context of the impact of public interventions on the process.

In the study, the transformational structure of actors and the changing role of public actors in the Fikirtepe urban transformation project, which has a different place due to the fact that it is a new transformation approach that is experienced both in scale and also in the transformation projects taking place in Istanbul. For this purpose, realized in and around Fikirtepe In-depth interviews were conducted using semi-structured interview technique which is one of the qualitative research methods in order to analyze the actor relations of urban transformation studies in planning and implementation processes.

Fikirtepe Urban Transformation process is divided into three periods according to the effectiveness of public actors. As a result of the interviews conducted with the actors, the problems related to each period were determined and similarities and differences were found between the periods, and the solution approaches of the public actors were evaluated. The data obtained from the field research were discussed by comparing with the literature study.

As a result, it has been revealed that the impact and contribution of the public should be at every stage in the process of urban transformation and that the public has a conciliatory and supervisory structure with the effect of catalyst in the transformation works.

Keywords: Urban transformation, urban transformation actors, participation, urban transformation partnerships, Fikirtepe



GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kavramı, eskimiş ve fiziksel açıdan bozulmaya uğramış kentsel alanların zamanın şartlarına göre yeniden işlevsel hale getirilmesini amaçlayan faaliyetler bütünü olarak tanımlanmaktadır [1]. İlk uygulamalar daha çok alt gelir gruplarının yaşadığı kötü fiziksel ve sosyal şartlardaki konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi bölgelerinde, kente ekonomik olarak değer kazandıracak projelerle gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde sosyal ve ekonomik yönler dikkate alındığında kentsel dönüşüm kavramının önemi daha da artmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı, kentsel alanların sadece fiziksel açıdan yenilenmesi değil, ekonomik ve sosyal güçlerin etkileşimi sonucunda kente değer kazandıracak projelerle alanın yeniden yapılandırılmasına yönelik uygulamaları da kapsamaktadır [2].

Dönüşüm sürecinde yerel yönetimlerden merkezi yönetim ölçeğine kadar birçok farklı aktör ve stratejik kararlar rol oynamaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarından etkilenecek olan (kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, hak sahipleri, ...) tüm aktörlerin katılımı ile süreç boyunca uzun vadeli hedeflerle ortaklıkların planlanması ve uygulanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının tüm aktörlerle birlikte koordineli bir şekilde yürütülmesi projelerinin başarılı sonuçlanması açısından önemli bir etkidir. Ortaklıklar dönüşümün yasal-yönetimsel ve sosyo-ekonomik yapısında meydana gelebilecek değişimlere bir çözüm olarak ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan dönüşüm çalışmaları esnek, kapsamlı ve ölçülebilir hedeflere sahip olmalıdır [3].

Kentsel dönüşümün çok aktörlü yapısı gereği, planlama ve uygulama sürecinde kentlerin sosyal ve ekonomik yeniden yapılandırma sorunlarına karşı, aktörler arasında

oluşturulacak ortaklık yapısı en etkili araç olarak görülmüştür [4]. Kamu yetkilileri tarafından özel sektörün katılımının sağlanması, ortaklıkların kurumsallaştırılmasının desteklenmesi ve süreç boyunca değerlendirme ve izleme yapılması gerekmektedir [5]. Ortaklıkların geliştirilmesi ve yönetimi, projenin aktörleri nasıl etkileyeceğinin sürekli olarak tanımlanmasını, böylece aktörlerin beklentilerinin yönetilmesini ve sonuçta projenin hedeflerine ulaşmasını sağlamak için etkili yöntemlere ulaşılmasını içerir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramının “yenileme” olarak tanımlandığı, zaman içerisindeki uygulamalarda farklı boyutlar kazanarak yıkıp yeniden yapma şeklindeki müdahaleler ile mevcut dokunun korunarak sağlıklılaştırılması şeklinde geliştiği görülmektedir. Dönüşüm projelerinde fizik mekânın değişimi ile sosyal ve ekonomik boyutlar da göz önünde bulundurulmalıdır. Türkiye’de gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin çoğunlukla kamu sektörü aktörleri tarafından gerçekleştirildiği, özellikle de planlama aşamasında özel sektör ve diğer aktörlerin katılımının olmadığı görülmektedir. Kentsel dönüşümün çok boyutlu yapısı gereği dönüşüm sürecinde tüm aktörlerin katılımının sağlanmaması, şeffaf bir sürecin izlenmemesi süreç içerisinde aksamalara neden olmaktadır. Kamu liderliğinde aktörlerin planlama ve uygulama sürecine katılımını sağlayacak ortaklık modellerinden yararlanılması sürecin başarılı bir şekilde ilerlemesine katkı sağlayacaktır.

Bu çalışma ile öncelikle kentsel dönüşüm kavramının içeriği açıklanarak dönüşüm çalışmalarında fiziksel yenilenmenin yanı sıra mekânın ekonomik, sosyal ve çevresel açılardan da yenilenmesi gerekliliğine vurgu yapılmıştır. Bu hedef çerçevesinde kentsel dönüşüm sürecinde öncelikli olarak kamu ve özel sektör aktörlerinin rol ve sorumlulukları tanımlanmış ve diğer aktörlerin sürece katılımının ne şekilde sağlanması gerektiği ve dönüşüm sürecine etkileri değerlendirilmiştir. Kentsel dönüşüm sürecindeki kamu-özel sektör ortaklıklarının kavramsal tanımı yapılarak özel-özel sektör ortaklığında gerçekleşen projelerin geliştirilmesine yönelik öneriler sunulmuştur. Böylece dönüşüm sürecindeki aktörlerin ve aktörler arası ortaklık yapılarının, dönüşüm politikaları ile ilişkilerinin anlaşılması açısından iyi bir bakış açısı sağlanmaktadır.

Çalışma kapsamında kentsel dönüşüm sürecinde değişen kamu aktörleri ve aktörler arası ilişkiler bağlamında ortaklık yapıları ele alınmaktadır. Dönüşüm süreci boyunca ortaya

ıkan yeni aktörleri dönüşüm aşamaları ile ilişkili bir biçimde sebepleri ve sonuçları açısından değerlendirilen bir alan çalışması da tez kapsamında gerçekleştirilmiştir. Bu tez çalışmasında dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin katılımına odaklanılmış; aktörlerin konumlandırılmasının ve aktörler arası ilişkilerin dönüşüm sürecine etkileri ile kamu aktörünün süreç içerisindeki rolü incelenmiştir. Her aktörün süreç boyunca birbiri ile uyumlu bir denge içerisinde olması dönüşümün başarısında önemli bir kilit noktadır.

1.1 Literatür Özeti

Kentin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel açıdan, kullanıcıların ihtiyaçlarına daha iyi cevap verebilmesi amacıyla yeniden planlanıp yapılanması olarak tanımlanan kentsel dönüşüm çalışmalarının başarıya ulaşması yapılan plan çalışmasının uygulama sürecinde doğru analiz edilerek gerçekleştirilmesine bağlıdır. Bu açıdan kentsel alanların günümüz ihtiyaçlarına göre dönüştürülmesi aşamalarında, üretim sürecinde yer alan tüm merkezi ve yerel yönetimler ile girişimci, kullanıcı gibi uygulama sürecinde yer alan tüm aktörlerin tanımlanması ve süreç içerisindeki rollerinin belirlenmesi plan ve uygulama süreçleri arasındaki ilişkiyi güçlendirecektir. Dönüşüm uygulamalarına karar vericilerin yanı sıra dönüşümden etkilenen tüm aktörlerin de dâhil olması ile uzun soluklu, insan odaklı ve yaşanabilir kentler ortaya çıkacaktır.

Bu kapsamda tez çalışmasının literatür araştırması bölümünde temel kavram ve söylemlere yer verilmiştir. Kentsel dönüşümün tanımı ve dünyadaki gelişim sürecine ilişkin Peter Roberts ve Hugh Sykes'ın "Urban Regeneration" [6] eserinden faydalanılarak dönüşümün boyutları, dönüşüm aktörleri ve etkinlikleri ele alınmıştır. Ayrıca Carol-Ann Beswick'in "Public-Private Partnerships In Urban Regeneration: The Case of London Docklands" [7] isimli çalışması, Paul Lawless'in Partnership in Urban Regeneration in the UK: The Sheffield Central Area Study [8] başlıklı makalesi de Dünya'daki kentsel dönüşüm sürecinin araştırılması kapsamında temel kaynaklardan olmuştur.

Türkiye'deki dönüşüm ve kentsel yenileme gereksiniminin ortaya çıkışı, yerel yönetimlerin yapısı, yasal süreçler ve yönetsel yapı Pınar Pelin Özden'in "Kentsel Yenileme: Yasal Yönetsel Boyut, Planlama ve Uygulama" [9] eserlerinden faydalanılarak temel kavramlar bağlamında incelenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecindeki kamu aktörleri

arasındaki ilişkiyi Türkiye’de kentleşme sürecinin önemli dönüm noktaları olan 1950-1980, 1980-2000 yılları arası ve 2000 yılı sonrası olacak biçimde üç döneme ayırarak incelemek, kamu aktörlerinin rollerinin nasıl değiştiğini görmek açısından tez çalışmasının ele aldığı temel sorunlar bağlamında önem kazanmaktadır [10].

Tüm bu dönemler boyunca değişen kamu aktörleri etkinliği ile süreç içerisinde birçok aktörün de rol aldığını görmekteyiz. Bu bağlamda kentsel dönüşüm aktörleri dört temel başlıkta incelenmektedir. Bunlar; 1) Kamu sektörü (public sector representatives), 2) Özel sektör (private sector representatives), 3) Gönüllü kuruluşlar (voluntary sector representatives) ve 4) Yerel halk (community members) [7]. Kamu sektörü katılımcıları bilgi ve uzmanlığı ile dönüşüm çalışmalarına katkı sağlamanın yanında, arazi kullanımı (planlama-tedarik), belediye hizmetleri, altyapının yapılması gibi sorumlulukları da vardır. En önemli rolü ise özel sektör, yerel halk ve gönüllü kuruluşlar arasında iletişim sağlamak ve etkileşimi sürdürmektir. Özel sektör aktörlerinin (bankalar, küçük ve büyük ölçekli işletmeler, geliştiriciler, vb.) her birinin ortaklığa girmesi için bir rolü ve uzmanlığı vardır. Bununla birlikte özel sektörün birinci amacı kazanç sağlamaktır. Gönüllü kuruluşlar, kar amacı gütmeyen gruplar, derneklerdir. Yerel halk ise bölgede yaşayan bireyler, topluluk grupları ve yerel mülk sahipleridir [7].

Her aktörün, kentsel dönüşüm sürecine katılım aşaması ve rolleri farklılaşmaktadır. Kentsel dönüşüm aşamaları; kapsam belirleme, planlama, finansman ve uygulama olmak üzere dört aşamalı olarak incelenmiştir. Bu yöntemin her aşaması dinamik bir çalışma için oluşturulan adımları ifade etmektedir [11].

Birinci aşama dönüşümün gerçekleştirileceği alana ilişkin sorunların ve potansiyellerin belirlenmesi amacıyla ön analizlerin yapılması ile başlar, dönüşüm sürecine katılacak aktörlerin açığa çıkartılması, ihtiyaçlara yönelik hangi sosyal projelerin gerçekleştirileceğinin belirlenmesi ile devam eder. İkinci aşama dönüşümün planlanma sürecidir. Bu aşama dönüşümdeki katılımcıların belirlendiği, dönüşüme ilişkin ilke ve kararların oluşturulduğu, organizasyonun kesinleştirildiği, planın onaylanarak stratejilerin geliştirildiği dönemdir. Üçüncü aşamada projeye ilişkin finansman yöntemleri geliştirilirken, dördüncü aşama çalışma sürecinin tüm adımlarının

tamamlanarak dönüşüm çalışmasına ilişkin kararların uygulandığı, izlendiği, değerlendirildiği ve gerekli durumlarda da karar değişikliklerinin yapıldığı aşamadır [12].

Kentsel dönüşüm uygulamalarının Dünya'daki gelişim sürecine bakıldığında 1980'li yıllara kadar kamu sektörü tarafından uygulandığı bu yıldan sonra özel sektör aktörlerinin de dönüşüm projelerinde yer almaya başladığı görülmektedir [7]. Ortaklık yapısı içerisinde katılım düzeyi farklılık gösterse de kamu ve özel sektör aktörleri dönüşüm projelerinde tamamlayıcı roller üstlenmişlerdir [13]. Bu birliktelik, zaman içinde sistematik bir olgunlaşma ve başarıya ulaşmış ve bir kavram olarak "kamu ve özel sektör ortaklıkları (Public Private Partnership)" ortaya çıkmıştır [14].

Carter'a [15] göre, çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonların varlığı, kentsel dönüşüm projelerinin başarılarının sürdürülebilirliği açısından vazgeçilmezdir. Başarılı kentsel dönüşüm projelerinin öncelikli olarak belirli bir vizyon doğrultusunda stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olması gerekir. Esnek bir planlama anlayışı ile geliştirilen bu projeler zaman içerisinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar değerlendirilebilmektedir. İkinci olarak işbirlikçi katılımlı planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olmalarıdır. Projelerin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve değerlendirme süreçlerinde özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortak bir uzlaşısı ile katılımcı yöntemler uygulanmaktadır [16].

1.2 Tezin Amacı

Güç ve değer değişimi, kamu ve özel sektör aktörlerinin tüm dünyada gerçekleşmekte olan kentsel dönüşüm uygulamalarındaki rollerini ve ilişkilerini de etkilemektedir [17]. Bu tanımla kentsel alanların dönüşümünde farklı aktörlerin rolü vurgulanmaktadır. Kamu aktörleri arazi kullanım kararlarını ve planlama faaliyetlerini yürütme ve düzenleme rolünü diğer aktörlerle birlikte gerçekleştirmektedir. Her aktör kamusal ve özel kalkınma çıkarlarını ve hedeflerini gerçekleştirmede birbirine bağımlıdır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında mekânsal plan oluşumu mekânsal yatırımlarla ilgili anlaşmalarla birleşmektedir. Bu nedenle dönüşüm sürecinde planlamanın rolü basitçe bir uygulama aracına indirgenemez, planlama, müzakerelerin yer aldığı ve kararların verildiği interaktif bir gelişim süreci olmalıdır [18].

Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları, mekânsal gelişmeler üzerinde kamu ve özel sektörün işbirliği yapmaları için örgütsel ve yasal bir araç olarak yer almaktadır. Kamu-özel sektör ortaklık yelpazesi sürekli değişmekte, bu da kentsel dönüşüm projeleri ve dönüşüm süreçlerinde her iki aktörün rollerini otomatik olarak değiştirmektedir. Kamu liderliğinde gerçekleşen dönüşüm çalışmalarının yerini özel sektör liderliği ile oluşturulan ortaklık yapıları almaktadır. Dünya’da daha çok özel sektör katılımı için kamu ve özel sektör ortaklık modelleri geliştirilmektedir. Bunun nedeni, finansal şartlar, araçların kullanılabilirliği ve kamu ve özel sektörün yetkinliklerinin durumu ile ilgili çeşitli gerekliliklerden kaynaklanmaktadır [19].

Fikirtepe ve çevresinde gerçekleşmekte olan dönüşüm çalışmasının çok aktörlü yapısı kentsel dönüşüm aktörlerinin belirlenmesini, aktörlerin sürece dâhil olma biçimlerini ve aktörler arası ilişkilerinin haritalanmasını olanaklı kılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin nasıl başladığı, hangi aşamalardan geçtiği, alınan kurumsal kararlarının diğer aktörleri nasıl etkilediği, aktörler arası ilişkilene biçimlerinin nasıl olduğunun ortaya konulması alan çalışmasının ele aldığı konulardır.

Çalışma kapsamında dönüşüm süreci içinde yer alan kamu sektörü aktörlerini oluşturan merkezi ve yerel yönetimlerin hangi koşullarda ve süreçlerde projeye katıldığı ve proje sürecine etkileri incelenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde kamu ve özel sektör arasındaki ortaklık yapısının geliştirilmesine yönelik ilkeler belirlenerek kamu aktörlerinin belirlenmesi ve özel-özel sektör ortaklığı modelinde gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarının uygulama sonucuna etkileri araştırılmıştır.

1.2.1 Yöntem

Nitel araştırma gözlem, görüşme ve döküman analizi gibi veri toplama yöntemlerinin kullanıldığı, olayların doğal ortamında gerçekçi ve bütüncül bir biçimde ortaya konmasına yönelik bir sürecin izlendiği çalışmadır [20]. Araştırmalarda özellikle anlamaya ve açıklamaya dönük olarak bakış açılarını ortaya çıkarma nitel araştırmaların belirleyici özelliği olmasından dolayı veri toplama tekniği olarak; açık uçlu sorulardan oluşan yarı yapılandırılmış görüşme tekniği kullanılmıştır.

Yarı yapılandırılmış görüşme tekniğinin yapılandırılmış görüşme tekniğinden en önemli farkı daha esnek bir yapılandırma ile görüşmenin akışına bağlı olarak değişik yan ya da alt sorularla görüşmenin daha önceden planlanan soruların dışına çıkabilmesidir [21]. Yarı yapılandırılmış görüşme tekniğinin sahip olduğu belirli düzeyde standartlık ve aynı zamanda esneklik nedeniyle bu çalışma için daha uygun bir teknik olduğuna karar verilmiştir.

Çalışma alanı olarak seçilen Fikirtepe ve çevresi, İstanbul'un Kadıköy ilçesinde yer alan, ana ulaşım ağları üzerinde konumlanan az katlı yapılardan oluşan bir yerleşim alanıdır. Tez kapsamında dönüşüm sürecinin her aşamasının gözlemlenebilir olması sebebi ile tezin literatür kısmını oluşturan kentsel dönüşüm süreci, aktörler ve ortaklık modelleri Fikirtepe ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Alanı örneği üzerinden tartışılmıştır. Alan çalışmasına ilişkin veriler yukarıda ifade edilen tezin amacını gerçekleştirmek için açık uçlu sorulardan oluşan yarı yapılandırılmış bir görüşme formundan faydalananarak yüz yüze yapılan görüşmeler sonucunda elde edilmiştir. Görüşme formları hazırlanırken benzer konulara yönelmek amacıyla farklı aktörlerden aynı tür bilgilerin alınması amaçlanmıştır [22]. Görüşmeler sırasında soruların cümle yapısı ve sırası değişerek bazı konular daha detaylı olarak ele alınmıştır.

Araştırma sorularının yanıtlanmasına katkıda bulunacak nitelikte bir örneklem grubu oluşturmak için öncelikle süreç, alanda yapılan gözlemler ve gerçekleştirilen dönüşüm çalışmasına ilişkin incelenen dokümanların analizi ile kamu aktörlerinin rolleri ve sorumlulukları dikkate alınarak üç dönemde incelenmiştir;

1.Dönem: 2011-2013; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Kadıköy Belediyesi işbirliği ile başlatılan dönüşüm sürecinden, 2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bölgeyi riskli alan ilan etmesine kadar geçen süre,

2.Dönem: 2013-2016; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilen bölgede tek yetkili kamu kurumu olarak yer alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile başlayan, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin de yetkilendirilmesi ile devam eden yeni sürecin tek yetkili kamu kurumu olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmasına kadar geçen süre,

3.Dönem: 2016-2018; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tek yetkili olması ile başlayan ve KİPTAŞ ve İlbank' ın dönüşüm sürecine dâhil olmasına kadar geçen süre olarak belirlenmiştir.

Fikirtepe ve çevresi kentsel dönüşüm süreci kronolojik olarak üç döneme ayrıldıktan sonra her döneme ilişkin dönüşüm süreci başlıkları belirlenmiştir. Bu başlıklarla etkileşen adalar tespit edilmiş ve aktör grupları tanımlanmıştır. Bu çerçevede dönüşüm alanı içindeki yapı adaları her dönemdeki dönüşüm aşamalarına göre o dönemle ilişki olacak şekilde örneklem kümesi olarak seçilmiştir.

Araştırma evreni; Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy mahallelerinde 2011-2018'li yılları arasında 60 yapı adasında gerçekleştirilen dönüşüm çalışmasının planlama ve uygulama sürecinde etkili olan aktörlerden oluşmaktadır. Araştırma amaçlarına ulaşmak için kentsel dönüşüm projelerinde planlama, katılım ve ortaklıklardan sorumlu kamu sektörü aktörleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmak üzere 3 gruba ayrılmıştır. Projeden doğrudan etkilenenler olarak özel sektör temsilcileri ve hak sahibi olan bölgede yaşayan yerel halk ve gönüllü kuruluş temsilcileri belirlenmiştir. Alan çalışması kapsamında belirlenen aktör gruplarından, toplam 45 kişi ile görüşme gerçekleştirilmiştir.

Aktörlere yönelik olarak hazırlanan görüşme soruları temel olarak iki ana bölümden ve alt başlıklardan oluşmaktadır. Bu soruların anafikirleri aşağıda yer almaktadır.

- İlk bölümde; aktörleri tanımak ve aktör grubunu belirlemek üzere kişisel bilgilere ilişkin sorular bulunmaktadır. Ayrıca devam eden projenin ilerleyişi hakkında ayrıntılı sorulara yer verilmiştir. Bu verilerle aktör grubu ve aktörün hangi dönem ve aşama ile ilişkisi olduğu tespit edilmiştir.
- İkinci bölümde aktörler arası ilişkilerin tespit edilmesi ve bu süreçteki araçların tanımlanmasına yönelik katılım ve ortaklıklara ilişkin sorular bulunmaktadır. Bu sorular kapsamında elde edilecek verilerle; kamu ve özel sektör açısından ortaklıkları kolaylaştıracak stratejilerin geliştirilmesi ve yerel halkın katılımının artırılması hedeflenmiştir.

Alan araştırması sonucunda elde edilen verilerle Fikirtepe’de gerçekleşmekte olan kentsel dönüşüm sürecindeki aktörlerin sürece dâhil olma biçimleri, kurdukları ilişkisel ağlar, süreç içerisindeki izledikleri yollar incelenerek; aktörler arası ilişkilerin nasıl geliştiği ortaya konulmuştur.

```
graph TD; LT[Literatür Taraması] --> VT[Verilerin Toplanması]; VT --> VS[Verilerin Sentezi]; VT --> OB[Örnekleme Belirlenmesi]; VT --> IA[İçerik Analizi]; VT --> S[Sonuçlar]; OB --> VE1[Verilerin Elde Edilmesi]; IA --> VE2[Verilerin Elde Edilmesi]; S --> VE3[Verilerin Elde Edilmesi]; VE1 --> VE2; VE2 --> VE3;
```

The diagram illustrates the qualitative research process, showing the flow from literature search to data synthesis, with intermediate steps for sampling, content analysis, and data collection.

Literatür Taraması (Literature Search) leads to **Verilerin Toplanması** (Data Collection).

Verilerin Toplanması (Data Collection) leads to **Verilerin Sentezi** (Data Synthesis).

Verilerin Toplanması (Data Collection) also branches into **Örnekleme Belirlenmesi** (Sampling Determination), **İçerik Analizi** (Content Analysis), and **Sonuçlar** (Results).

Örnekleme Belirlenmesi (Sampling Determination) leads to **Verilerin Elde Edilmesi** (Data Collection).

İçerik Analizi (Content Analysis) leads to **Verilerin Elde Edilmesi** (Data Collection).

Sonuçlar (Results) leads to **Verilerin Elde Edilmesi** (Data Collection).

Verilerin Elde Edilmesi (Data Collection) leads to **Verilerin Elde Edilmesi** (Data Collection).

1.2.2 Kapsam

Tez çalışması ile öncelikle kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler ve aktörlerin rol ve sorumlulukları tanımlanmıştır. Dönüşüm sürecine aktörlerin dâhil olma biçimi ile geliştirilen kamu-özel sektör ortaklık yapıları ve süreç boyunca değişen kamu aktörlerinin etkinliğini konuları ele alınmıştır. Çalışmada kentsel dönüşüm sürecindeki aktörlerin koordinasyonunu araştırmak amacı ile öncelikli olarak süreç boyunca değişen kamu aktörlerinin etkinliğine odaklanılmıştır.

Bu kapsamda dönüşüm sürecindeki kamu aktörleri, dönüşüm çalışmasının planlama sürecinde yer alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kadıköy Belediyesi'nde görev yapan yetkili kişiler olarak belirlenmiştir. Görüşme yapılacak özel sektör temsilcileri bölge içerisinde hak sahipleri ile anlaşma girişiminde bulunan ve inşai faaliyete başlayan-devam eden/edemeyen farklı ölçekteki inşaat firmaları olarak belirlenmiştir. Görüşme yapılan gönüllü kuruluşlar ise dönüşüm çalışmaları sırasında bölgede faaliyet gösteren dernek temsilcileri ve üyeleridir. Yerel halk başlığında tanımlanan aktör grubu olarak, yapı adalarındaki hak sahipleri (bölgeden taşınan, yaşamaya devam eden) ile görüşmeler yapılmıştır. Tezin kapsamı ve sınırları çerçevesinde çalışma altı ana bölüm üzerine kurgulanmıştır. Giriş bölümünde tezin amacı, yöntemi ve kapsamı açıklanmıştır.

İkinci bölümde tezin kavramsal çerçevesi ortaya konulmuştur. Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramı ve sürecinin gelişimi, boyutları, uygulama amaçları, Dünya'daki gelişim süreci ele alınmıştır. Kentsel dönüşümde aktörler ve ortaklıklar başlığında ise dönüşümde etkin olan aktörler, ortaklık yapıları, modelleri ve ortaklıkların kentsel dönüşüme etkileri incelenmiştir.

Üçüncü bölümde Türkiye'de gerçekleşen dönüşüm süreci dönemlere ayrılarak incelenmiş, her dönemde etkin olan aktör ve ortaklık yapıları değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölümde alan çalışmasının metodolojisi ortaya konulmuştur. Çalışma alanı olarak seçilen Fikirtepe İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1950'lerin sonlarından itibaren Anadolu'dan göç edenlerin yerleşerek kurdukları, Anadolu Yakası'nın ilk gecekondu alanı olarak ortaya çıkmıştır. Deprem riski,

çarpık yapılaşma, nüfus yoğunluğu, sosyal donatı eksikliği gibi birtakım problemlerden dolayı 2011 yılında dönüşüm çalışmalarına başlanan bölgede halen faaliyet devam etmektedir. Dönüşüm sürecinin çok aktörlü ve çok aşamalı olmasından dolayı araştırma alanı olarak seçilmesi uygun görülmüştür. Gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler sonucunda elde edilen verilerle dönüşüm çalışmasına ilişkin süreç analizi ve aktör ilişkileri incelenmiştir.

Beşinci bölümde literatür araştırmasında derlenen veriler ile alan çalışmasında yer alan kamu ve özel sektör temsilcilerinin çok boyutlu ve çok aktörlü ortaklık yapısı ile ilgili algıları analiz edilerek detaylı olarak ele alınmıştır. Aktör konumlandırılması kapsamında dönüşüm aktörleri arasında süreç boyunca ortaklık yapılandırılmasının nasıl olabileceği nedenleri ile birlikte ortaya konulmuştur.

1.3 Orijinal Katkı

Bu tez çalışması dönüşüm sürecindeki temel aktörlerin belirlenerek, aktörlerin rollerinin ve ilişkilerinin dönüşüm sürecine etkilerini açığa çıkartmayı hedeflemektedir. Aktörler arasındaki ilişkilerin etkilerini ortaya çıkarmaya yönelik olarak süreç içerisindeki kamu aktörlerinin etkinliğine odaklanmaktadır. Kamu aktörlerinin rolleri, sürece müdahaleleri ve katkıları kamu özel sektör ortaklık modelleri üzerinden değerlendirilmektedir.

Tez çalışması kapsamında alan araştırması olarak İstanbul'da gerçekleşmekte olan dönüşüm projeleri arasında pilot bölge seçilen Fikirtepe kentsel dönüşüm alanı belirlenmiştir. Dönüşüm süreci kamu aktörlerinin değişimine göre dönemlere ayrılmış her döneme ilişkin aktör grupları belirlenerek yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler sonucunda elde edilen veriler değerlendirilerek her döneme ilişkin temalar belirlenmiş, elde edilen temalar dönüşüm sürecine kamu müdahaleleri üzerinden değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinin çok boyutlu ve çok aktörlü bir organizasyon yapısı içerisinde gerçekleştirilmesini öneren bu tez çalışması; kentsel dönüşüm projelerinin kente artı değer sağlayabilmesi için alternatif ve yenilikçi ortaklık, yasal ve yönetsel boyutlarını bir arada ele alan modellerin oluşturulması gerektiğini savunmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına aktörlerin katılımının ne şekilde olacağı, kurulan ortaklığın nasıl

yürütüleceği, kamu sektörünün nasıl bir liderlik rolü oynayacağı ve özel sektörün projelerde ortaklık yapısı içerisinde yer alması koşullarının belirlenmesi gibi konulara açıklık getirilmesi açısından tez çalışması kentsel dönüşüm uygulamalarında yol gösterici olacaktır.

Araştırmanın ele aldığı temel kavramsal çerçeve olarak kentsel dönüşüm ve ortaklık modelleri bağlamında yapılan çalışmalarda, kentsel dönüşüm uygulamalarında gerçekleştirilen ortaklık yapılarının özel sektör liderliğinde gerçekleştirilen modeller üzerinden ele alınmadığı görülmüştür. Tez çalışması ile aktörler arası ilişkilerin kentsel dönüşüm sürecine etkilerinin ortaklık modelleri üzerinden değerlendirilmesi çalışmanın özgünlüğüdür. Kentsel dönüşüm uygulamalarının bütünleştirici yönetim yaklaşımları geliştirilmesini gerektiğini savunan bu tez çalışması uygulayıcı ve karar vericiler için faydalı kavramsal bir çerçeve oluşturarak özellikle yerel yönetimler ve politika yapıcılar nezdinde Türkiye için çok önemli olan kentsel dönüşüm mekanizmasına ilişkin öneriler ve yol haritası sunmaktadır.

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Bu bölümde tez çalışmasının üzerinde durduğu kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamaları, tarihsel süreç boyunca geliştirilen yaklaşımlar bağlamında ele alınmıştır. Kavramsal çerçeve iki aşamaya ayrılmıştır;

- İlk olarak kentsel dönüşüm kavramı tanımlanmış, amaçları ve boyutları açıklanmış, Dünya'daki gelişim süreci incelenerek Türkiye ile farklılıklar ve benzerlikler ortaya çıkarılmıştır.
- İkinci olarak kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleştirilmesi sürecinde etkili olan aktörler tanımlanarak, aktörler arası ilişkiler ve ortaklık modelleri incelenmiştir. Aktörlerin dönüşüm sürecine katılım aşamaları ve dönüşüm sürecindeki rolleri belirlenerek kavramsal tartışmalar yapılmıştır.

Bu bölümün amacı, sanayileşme süreci sonrasında ortaya çıkan kentlerin ekonomik, sosyal ve fiziksel çöküşüne çözüm üretmek amacı ile uygulanan yapı çevrenin yıkılarak yeniden inşa edilmesine yönelik ekonomik ve sosyal politikalar hakkında genel bir bakış sağlamaktır. Ayrıca bu bölümde kentsel dönüşüm politikaları ve stratejilerinin geliştirilmesinde yer alan faktörler, kurumsal çerçeve ve aktörler ortaya konulmuştur. Dönüşüm politikalarının, amaçlarının, girişimlerinin ve stratejilerinin ortaklık yapılarıyla bağlantılı olarak bir analizi yapılmıştır. Alan çalışmasının yönteminin geliştirilmesi ve elde edilen verilerle dönüşüm sürecine ilişkin temel ilkelerin belirlenmesi açısından kavramsal çerçeve yol gösterici olmaktadır.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amaçları

Kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel dönüşüm yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir. Kentsel dönüşüm kavramının tanımı vurguladığı vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık göstermektedir.

- Lichfield'a [23] göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde varılan bir uzlaşmadır.
- Donnison'a [24] göre ise, kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir.
- Roberts [6] ise kentsel dönüşümü, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünlüğün sağlanması; çevresel kalitenin ya da ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanması şeklinde tanımlamıştır.

Kentsel alanlar, küreselleşme ve sanayileşme sonucunda maruz kaldıkları fiziksel, ekonomik ve sosyal bileşenlerin etkisi ile değişime uğrarlar [25]. Bu kuvvetlerin etkisi, kentler üzerinde olumlu ya da olumsuz değişimlere yol açar. Bir kentsel alandaki olumsuz değişimin ortaya çıkması, kentsel dejenerasyon ya da bozulma olarak adlandırılabilir [26]). Bu değişimler; fiziki çevrede bozulma, artan işsizlik, sosyal dışlanma, yaşam standartlarında düşüş ya da ekonomik meselelerle ilişkili olabilir [27]. Kentsel bozulma sonucunda ortaya çıkan kentsel yaşam kalitesindeki düşüş bu alanların daha az tercih edilmesi ile sonuçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile bölgede yaşayanlarla birlikte doğal çevrenin ve bölgedeki sosyo-ekonomik koşulların iyileştirilmesi sonucu yaşam standardının yükselmesi amaçlanmaktadır [28].

Roberts [6], kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal ve fiziki meselelerin bütünleştirici bir yaklaşımı olarak anlaşılması gerektiğini belirtmektedir. Bu anlayışa göre kentsel dönüşüm kavramı; ekonomik ve sosyal etkinliğini kaybetmiş kentsel yerleşim bölgesinin yeniden işlevsel hale getirilip, mekânda toplumsal ve çevresel bütünleşmenin sağlanması, hem sosyolojik hem de fiziksel açıdan o bölgedeki yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik çalışmalar olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm, yeni bölgelerin planlanmasından çok, mevcut alanların iyileştirilip geliştirilmesiyle ilgili bir kavram olarak ortaya çıkmaktadır [16]. Genel bir stratejik gündem ve entegrasyon ihtiyacı kentsel dönüşümün temel özellikleri olarak görülmektedir. Roberts [6] tarafından kentsel dönüşümün ayırt edici özelliği olarak belirlenen hususlar şöyledir;

- Alanda detaylı bir analiz çalışması gerçekleştirilmelidir.
- Alana ilişkin fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel özelliklerinin eşzamanlı uyumu sağlanmalıdır.
- Açık ve net bir vizyonla kapsamlı ve bütünlük bir strateji ile gerçekleştirmeye çalışılmalıdır.
- Stratejinin ve sonuçta ortaya çıkan programların sürdürülebilir kalkınma şartlarına uygun olarak geliştirilmesi sağlanmalıdır.
- Mümkün olan yerlerde ölçülebilir uygulamaya yönelik hedefler belirlenmelidir.
- Yapılı çevrenin arazi ve mevcut özelliklerinin mümkün olan en iyi şekilde kullanılması sağlanmalıdır.
- Dönüşümden etkilenecek bütün kesimlerin katılımları ve işbirliği sağlanmalıdır
- Stratejinin hedeflere ulaşma süreci takip edilmeli ve kentsel alanlara etki eden iç ve dış güçlerin etkisi izlenmelidir.

Kentsel dönüşüm kavramı fiziksel, çevresel ve sosyal olarak değişime uğrayan kentsel alanların kente tekrar kazandırılarak yaşanabilir mekânlar haline getirilmesine yönelik yapılan bir planlama eylemidir [6]. Her ülkenin kentsel gelişim sürecine bağlı olarak kentsel dönüşümün gereklilikleri de farklılaşmaktadır. Genel olarak nüfus değişimi, yeni alan ihtiyacı, fiziksel olarak eskime, bir takım siyasi nedenler, doğal afetler, sosyal boyutlar gibi birtakım gerekliliklerden bahsedilebilir. Kentsel dönüşüm kavramı kötü

yaşam şartlarının iyileştirilerek sosyal ve fiziksel altyapı eksikliklerin giderilmesi, mevcut kent mekânlarının planlanması ve daha yaşanabilir hale getirilmesi sürecindeki tüm faaliyetleri içerir [29]. Dönüşüm sadece çeşitli yöntemlerle eskiyen, değer kaybeden alanların ya da yapıların tekrar yenilenmesi değil, fiziki boyutla birlikte sosyal ve ekonomik bir program içerisinde bütünsel bir yaklaşımla değerlendirilmesi gereken bir kavramdır [30].

19. yüzyılın ortalarına kadar ulaşım sistemlerinin geliştirilmesi ve iyileştirilmesi ile şehirlerin merkezi bölgelerinde yer alan yerleşim alanlarında kademeli bir çöküş başlamıştır. Kentsel dönüşüm kavramı zayıf altyapı, sosyal yoksunluk ve ekonomik düşüş gibi fiziksel, çevresel ve sosyal olarak çöküntüye uğrayan alanların yeniden canlandırılması için bir itici güç anlamına gelmektedir. Turok [31] tarafından vurgulandığı gibi kentsel dönüşümün üç ayırt edici özelliği şunlardır:

1. Bir “yer”in (mekânın) değiştirilmesi sürecinde bölgede yaşayanlar ile birlikte söz konusu bölgenin geleceğinde yer alacak aktörleri sürece dâhil etmeyi amaçlar.
2. Kamu aktörlerinin temel sorumlulukları kapsamında bölgeye ilişkin sorunlara ve tehditlere yönelik uygulamaları içerir.
3. Dönüşümden etkilenen tüm aktörler arasında (merkezi yönetim, yerel yönetimler ve gönüllü kuruluşlar gibi) dönüşümün niteliğine ve içeriğine göre yapılandırılan bir ortaklık modeli gerektirir.

Turok’un tanımına göre, katılım, kamunun rol ve sorumlulukları, aktörler arası ortaklık yapısı olmak üzere dönüşümde 3 temel bileşen ön plana çıkmaktadır. Dönüşümün kentsel ya da kırsal alanda gerçekleşmesi, yeni bir yapıyı çevre oluşturmaya ya da mevcut alanın iyileştirilmesi, dönüşümde hangi aktörlerin olduğu gibi birtakım mekânsal farklılıklar ve ölçek farklılıkları kentsel dönüşüme çeşitli boyutlar ve anlamlar yüklenmektedir. Bu sebeple kavramsal olarak tek bir ortak tanımlamadan bahsedilemeyeceği görülmektedir [31]. Kentsel dönüşümün gerekçeleri ülkelerin gelişmişlik durumları, küreselleşme düzeyleri gibi birçok etkene bağlı olarak değişiklik göstermekte olup, aşağıdaki temel başlıklarda bu nedenler sıralanmıştır [32];

- Demografik: Gelişmekte olan ülkelerde yaşanan hızlı nüfus artışı kentlerde fiziksel ve çevresel sorunlara yol açmaktadır. Ayrıca artan nüfus ile birlikte kentin çeperlere yayılması bu alanların da dönüşümünü gerektirmektedir.
- Ekonomik: Sanayi devrimi sonrası ortaya çıkan sanayi kentleri 21.yüzyılda ekonomik değişim ile eski önemlerini kaybeden sanayi ve liman kentlerinin dönüşmesi ihtiyacı gündeme gelmiştir.
- Siyasi: Kentlerin yeniden planlanması, kente yeni yatırımlar yapılması gibi kararların alınması ve uygulanmasında siyasi irade en etkili aktörlerden birisi haline gelmektedir.
- Teknolojik: Bilgi çağı ile ülkelerin teknolojik üstünlük sağlama yarışında izledikleri politikalar kentlerin gelişimi üzerinde etkili olmakta ve küresel bir dönüşümü gerektirmektedir.
- Fiziksel: Kent merkezlerinde yaşayan üst gelir grupları sosyo-kültürel, fiziksel ve çevresel etkenlerle kent çevresindeki lüks siteleri tercih etmeye başlamıştır. Alt gelir gruplarının konut alanı olarak kullandığı bu merkezi alanlar, fiziksel eskime nedeniyle fonksiyonlarını yitirerek bir dönüşümün gerekliliği gündeme getirmektedir.
- Doğal afet riski: Deprem, toprak kayması, sel gibi doğal afetler nedeniyle yıkılan ya da risk altında bulunan alanların sağlıklılaştırılması gerekliliği kentsel dönüşümün kapsamında yer almaktadır.

Dünya’da başarılı örnek olarak gösterilen kentsel dönüşüm uygulamaları yerel özellikleri dikkate alarak, stratejik planlama ile işbirlikçi ve katılımcı yöntemlerle tüm aktörleri içerecek şekilde kurumsal bir altyapıda ortak faydalara yönelik mekâna özgü, sosyal ve kültürel gibi kavramların ön plana çıktığı uygulamalar şeklinde gerçekleştirilmektedir.

Dönüşüm bu nedenle, müdahaleci bir faaliyet ya da kolektif çabaları harekete geçirmenin bir aracı olarak ve kentsel alanların durumunu iyileştirmek ve gerekli kurumsal yapıları geliştirmek için tasarlanan politika ve eylemlerin belirlenmesinde gerekli görülebilir. Kentsel dönüşümle ilişkin stratejik süreç adımları şu şekilde ifade edilmektedir [6]:

- Dönüşümün istenen sonuçları ile ilgili netlik yaratmak,

- Özel planlar ve projeler için bir çerçeve sağlamak,
- İlgili politika sistemleri arasında bağlantılar kurmak ve sürdürmek,
- İlgili aktörlerin rollerini ve sorumluluklarını tanımlamak,
- Ortak amaç ve işbirliği duygusu oluşturmak.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının, sosyal dışlanmayı azaltarak, dezavantajlı kesimlerin kentsel yaşama katılımını sağlaması gerekmektedir [33]. Son zamanlardaki kentsel dönüşüm uygulamalarında, sosyal, ekonomik ve çevresel konuları bir araya getiren bütünlük eylemleri üzerinde durulmaktadır [6].

Mekânsal planlama pratiği; fiziki planlama ve arazi kullanım kararlarından, ekonomik, sosyal, çevresel ve politik meselelerle bütünlüğe ulaşmış bir yöne doğru kaymakta, çeşitli konuları daha kapsamlı ve karmaşık bir kentsel planlama biçimine dâhil etmektedir. Ancak özellikle sosyal planlama ve ekonomik yenilenme genellikle ayrı ayrı ele alınmaktadır. Ekonomik yenilenme, altyapı yatırımları ve arazi tedarikinden daha fazla olmalı, istihdam sağlamak ve kentsel alanları iyileştirmek ya da ekonomik yenilenme olarak değerlendirilmelidir [34].

Her yere ilişkin özellikler bölgesel farklılık göstermesinden dolayı kentsel dönüşüm için tanımlanmış tek bir yöntem yoktur. Her kentsel alan farklı etkilerden etkilenir ve içinde bulunduğu geniş bağlamda değerlendirilmelidir. Kentsel dönüşümün gerekçeleri ülkelerin gelişmişlik durumları, küreselleşme düzeyleri gibi birçok etkene bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

Roberts'a [6] göre kentsel dönüşümün temel amacı;

- Kentlerin fiziksel olarak iyileştirilmesi,
- Toplumsal sorunların analiz edilmesi
- Sosyo-ekonomik problemlere kalıcı çözüm bulunması olarak ifade edilmektedir.

Dolayısıyla kentsel dönüşüm çalışmaları, kentsel çöküntü bölgelerindeki toplumsal sorunları analiz ederek, dönüşüm alanındaki sosyo-ekonomik problemlere kalıcı çözümler bulmayı da hedeflemektedir. Vilaplana [35] kentsel dönüşümün hedeflerini şöyle sıralar:

- Yerel halkın fiziksel durumunun iyileştirilmesi (çevresel iyileştirme, arazinin yeniden geliştirilmesi),
- İstihdam sağlamaya yönelik olarak yerel ekonominin eğitim ve işletme desteği gibi faaliyetlerle teşvik edilmesi,
- Sosyal ve toplumsal sorunların (toplumsal güvenlik, sağlık sorunları, eğitim) üstesinden gelinmesi,
- Yerel halkın kendi kendini yönetme potansiyelini güçlendirerek, uzun vadeli geleceğinin güvence altına alınması (toplumsal kapasite geliştirme),
- Kaynak tahsisi dâhil olmak üzere karar vermede yerel aktörlerin dâhil olduğu yönetim yapılarının geliştirilmesi.

Kentsel alanların planlı bir şekilde geliştirilmesi ve yeniden işlevsel hale getirilmesi katılımlı bir planlama süreci ile mümkün olmaktadır. Kentsel dönüşüm olgusu aynı zamanda demokratikleşmeyi ve toplumsal politikaları da etkileyen, toplumun o alan ile ilişkili her kesimini ilgilendiren, çok boyutlu, birleştirici bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda Tekeli [36] kentsel dönüşümün hayata geçirilmesi için bazı temel faaliyetlerin gerçekleştirilmesini ölçüt olarak belirlemekte ve bu faaliyetleri aşağıdaki gibi sıralamaktadır:

- 1) Arazi kullanım statüleri ve mülkiyet yapısında öngörülen dönüşümün sağlanması,
- 2) Gerekli sermayenin harekete geçirilmesi,
- 3) Gerçekçi süreç ve ölçek hedeflerinin ortaya konması,
- 4) Plan hedefleri etrafında toplumsal anlaşma sağlanması ve toplumsal grupların aktif hale getirilmesi,
- 5) Plan kararlarının uygulanmasını sağlayacak yeterli motivasyonun sağlanması.

Kentsel dönüşüme neden olan en önemli etkenlerden biri; kent nüfusunda olan artış ve buna bağlı olarak sürekli olarak artan konut, ticaret, rekreasyon alanları gibi nüfus artışına paralel olarak genişleyen ve yayılan kentsel mekanlara olan ihtiyaçtır. Kent nüfusunun artışı ile birlikte kentin genişlemesi, yeni konut ve ticaret bölgelerinin oluşmasını ve farklı kentsel ihtiyaçların doğmasını kaçınılmaz hale getirmektedir.

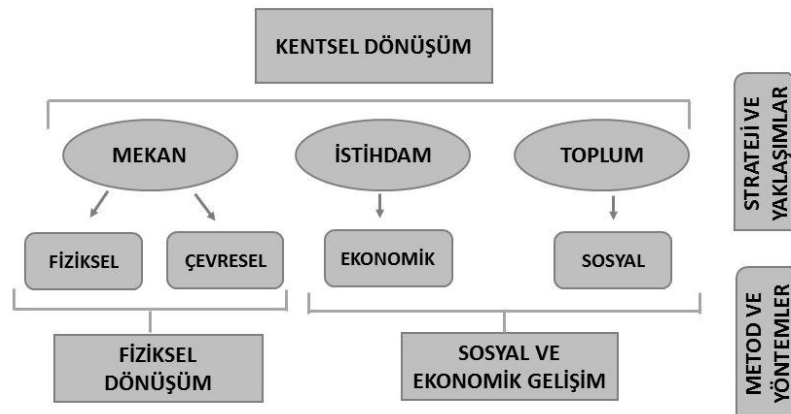
Kentsel dönüşümü gerekli kılan bir diğer önemli etken ise; kentin ekonomik olarak kalkınması ve refah seviyesinin artması ile beraber ortaya çıkan yeni taleplerin

karşılanması gerekliliğidir. Artan refah seviyesi ile birlikte kentteki tüketim alışkanlıklarının değişmesi, artan özel araba sahipliği ve buna benzer faktörler, kentleri özellikle ulaşım ve altyapı açısından gelişmeye ve dönüşmeye zorlamaktadır. Ayrıca yapıların eskimesi ve doğal afetler karşısında işlevini yitirebilecek nitelikte olması da kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesini zorunlu hale getirmektedir [37].

2.1.1 Kentsel Dönüşüm Uygulama İlkeleri

Dönüşüm çalışmalarının etkileri ekonomik, toplumsal ve fiziksel alanları kapsayan geniş bir yelpazeye yayıldığından dönüşüm stratejileri alanın sosyo-ekonomik sorunlarına ilişkin de çözüm sunmalıdır [38]. Yerin kimliğini ve değerini de etkileyen fiziksel, ekonomik ve sosyal arka plan, geçmişten günümüze mekânın gelişimine yönelik dönüşüm yaklaşımının da belirlenmesinde yer almaktadır. Couch [2]; dönüşüm projelerinde “ihtiyaçlar” ve “beklenenler” arasında bir denge kurulmasını ve alanın kimliğinin vurgulanması gerektiğini belirtir. Tüm bu ilkeler bir araya getirilmeli ve alana ilişkin veriler dönüşüm projeleri uygulamalarına rehberlik etmelidir.

Kentsel dönüşümün i) fiziksel, ii) çevresel, iii) ekonomik ve iv) sosyal olmak üzere dört temel boyutu bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasındaki başarı mekan, istihdam ve toplum üçlüsünün ve kentsel dönüşümün tüm boyutlarının bütünsel ve dengeli bir biçimde geliştirilmesine bağlıdır [39]. Marra vd. [40]’den geliştirilen kentsel dönüşüm ilkeleri Şekil 2.1’de yer almaktadır.



Şekil 2.1 Kentsel dönüşüm ilkeleri (Marra vd. [40] uyarlanmıştır)

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu; konut çevresinin iyileştirilerek gerekli sosyal donatıların sağlanması, doğal afetlere dayanıklı konut stokunun artırılması, konut ve çevresinin fiziksel niteliğinin geliştirilmesi, kentsel altyapı ve ulaşım sistemleri ile ilgilidir [3]. Kentsel dönüşüm projelerinin tasarım aşamasında, problem teşkil eden alanların mekânsal niteliklerin iyileştirilerek kente hangi fonksiyonlarla tekrar kazandırılacağına ilişkin kararlar alınır ve böylece sorunlu bölgeler kayıp mekânlar olmaktan çıkarılır. Fiziksel/ çevresel yapıya yönelik eylemleri içeren müdahaleler, kentsel çevrenin ve konut koşullarının temel gereksinimlerini karşılayarak yaşam standartlarını iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Bu müdahaleler [41];

- Açık alanları artırmak,
- Kötü konut koşullarını iyileştirmek,
- Altyapı tesislerini iyileştirmek,
- Trafik sorunlarını çözmek ve erişilebilirliği arttırmak olarak sıralanabilir.

Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik boyutu; uygulama alanlarında farklı finansal modellerin geliştirilmesini gerektirmektedir. Kamu sektörünün özel sektör ile geliştirdiği ortaklık yapısının gerekliliği dönüşümün finansmanında da ortaya çıkmaktadır. Kamu sektörü dönüşüm projelerinde yatırımcı olmaktan ziyade denetleyici ve düzenleyici olarak yer almaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde ortaklık modellerinin belirlenerek kamu ve özel sektörün rollerinin tanımlanması başarılı bir dönüşüm projesinin temel unsurlarındandır [42].

Ekonomik yapıyı güçlendirmeyi amaçlayan müdahaleler;

- Yeni işlevler getirmek ya da işlevleri değiştirmek,
- Yeni ekonomik ilişkiler kurmak,
- Çekici şehirler ve bölgeler oluşturmak olarak sıralanabilir.

Kentsel dönüşümün sosyal boyutu; proje uygulanan alanlarda yerel halka iş olanakları sağlanması, mesleki eğitim kurslarının düzenlenmesi gibi dönüşüm çalışmalarına halkın katılımının sağlanarak fiziki iyileştirmenin yanında sosyal ve kültürel özelliklerin de dikkate alınması ile ilgilidir. Yerel halkın karar alma ve uygulama süreçlerine katılımı ile

yaşadıkları bölge ile ilgili kararlar konusunda etkili olmasıyla sürdürülebilir projeler gerçekleştirilecektir [43].

Sosyal yapıyı iyileştirmeyi amaçlayan müdahaleler;

- İş olanakları sağlamak,
- Suç oranlarını azaltmak,
- Kültür ve eğitim fırsatlarını arttırmak,
- Sosyal dışlanmayı azaltmak,
- Konut arzı oluşturmak olarak sıralanabilir.

Türkiye’de gerçekleşmekte olan kentsel dönüşüm uygulamalarında değer artışı ve değer paylaşımı beklentileri kentlerin fiziksel boyutuna etki etmekte, çevresel ve sosyal koşullar göz önünde bulundurulmamaktadır. Serbest piyasa koşullarında imar artışına dayalı dönüşüm girişimleri uzun vadeli çözüm olmamakta, sadece fiziksel yapının değişmesi ile kentin başka bir yerine problemler götürülmektedir. Kentsel dönüşüm yaklaşımları fiziksel sorunları çözmenin ötesinde mekânsal ayrışma ya da kentle bütünleşememe gibi sosyo-mekânsal sorunlara da çözüm geliştirmelidir [10].

Kentsel dönüşüm mekâna ilişkin fiziksel, çevresel, ekonomik ve sosyal bileşenlerin bütüncül bir bakış açısı ile ele alınması yönünde müdahalelerle gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin çok aktörlü yapısı gereği, süreç içerisinde ortaya çıkabilecek belirsizliklerin giderilmesi, uygulamaya yönelik yasal süreçlerin önünün açılması, ilgili tarafların haklarının savunulmasına yönelik yasal ve yönetsel süreçlerin düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin düzenlenmesi ve uygulanmasına yönelik geliştirilen yaklaşım merkezi yönetim ve yerel yönetimlerle birlikte süreçte rol oynayan diğer kişi ve kuruluşların işbirliğinin sağlanması açısından da önemlidir. Dönüşüm sürecine doğrudan ya da dolaylı bir şekilde tüm aktörlerin katılımının sağlanması ile dönüşüm projesi kararlarının uygulanabilmesi daha kolay gerçekleşecektir [41].

Son yıllarda, Avrupa’da kentsel dönüşüm anlayışı, ekonomik, sosyal, çevresel ve politik meseleleri de ele alan daha kapsayıcı yaklaşımları içerecek şekilde fiziksel planlama ve

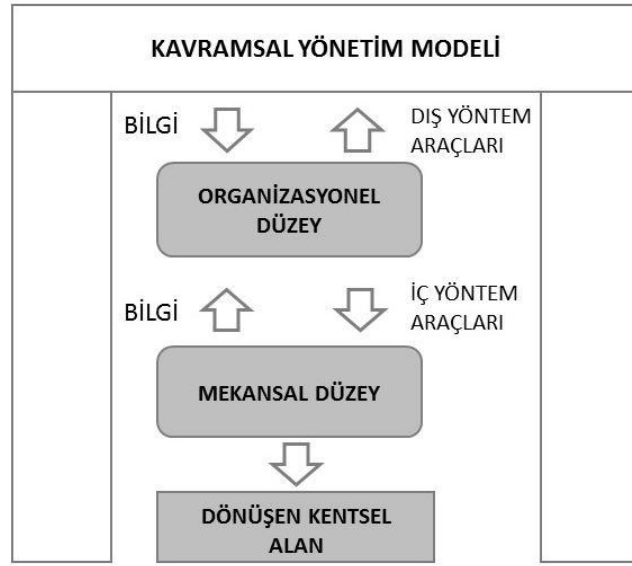
arazi geliştirme konularına odaklanmıştır. Dönüşüm kentsel dokuyu ve doğal çevreyi iyileştirmeyi ve yerel ekonomiyi yeniden yapılandırmayı amaçlayan çok boyutlu ve çok yönlü bir süreç olarak ele alınmaktadır. Sosyal gelişim içerikli konular, kentsel dönüşüm gündeminin merkezi olarak görülmektedir [44].

Kentsel dönüşüm uygulamaları dönüşüm sürecinde hem rol alan ve hem de onlarla etkileşim içinde olan aktörler eliyle yürütülmektedirler. Kentsel dönüşüm sürecinde organizasyonel ve mekânsal olmak üzere iki temel düzey bulunmaktadır. Şekil 2.2' de Leeuw [45] tarafından geliştirilen kentsel dönüşüm kavramsal modeli yer almaktadır.

- Organizasyonel düzey; dönüşümün sebeplerinin ortaya çıkarılması ve dönüşüm süreci içerisindeki aktörlerin belirlenmesi,
- Mekânsal düzey ise, proje bağlamında uygulanacak olan programın metodu ile örtüşen kentsel dönüşüm yaklaşımının geliştirilmesi olarak tanımlanabilir.

Ayrıca, bu iki ana bileşen arasında, çevresel etkenlerin değişmesine bağlı olarak etrafındaki dinamikleri yansıtan ilişkiler vardır.

Değişen bir bağlam, süreç için girdi olarak kabul edilen sistemini etkiler. Örneğin, ekonomik koşullardaki değişimler kentsel dönüşüm projelerindeki süreçlerin yönetilebilme şeklini değiştirir; yani, evlerin teslim edilmesini planlayan bir proje, ekonomik koşullar nedeniyle azalan talebe göre ayarlanacaktır. Süreçleri yönetmek için inşa edilen proje organizasyonu, kentsel dönüşüm süreçlerine ilişkin bilgiler doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Bu, Leeuw'un [45] iç ve dış yönetim önlemleri olarak sınıflandırdığı yönetim önlemlerinin kullanılmasıyla başarılmaktadır. İç yönetim önlemleri, projenin yapısını ya da hedeflerini belirler ve aktörler tarafından kentsel dönüşüm projesinin bir etkisini veya çıktısını gerçekleştirmek için, dış yöntem önlemleri ise proje çevresinin yapısını veya hedeflerini etkilemek için kullanılır.



Şekil 2.2 Kentsel dönüşüm kavramsal modeli (Leeuw [45]) uyarlanmıştır)

Kentsel dönüşüm süreci, kentleşmeye yönelik gerek politik gerek ekonomik nedenlerle her kentte farklı mekânsal değişikliklere ulaşması nedeniyle kendine özgü yaklaşımını geliştirmektedir. Kentlerin karmaşık ve çok boyutlu yapısı nedeniyle, amaçlara göre müdahaleleri ayrı ayrı sınıflandırmak uygun değildir. Örneğin ekonomik yapıyı güçlendirmek için ekonomik temelli stratejilerin yanı sıra, fiziksel/çevresel ve sosyal yönelimli stratejiler de gereklidir. Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşümdeki müdahalelerin tanımları ve ana amaçları araştırılmıştır.

2.1.2 Kentsel Dönüşüm Müdahale Türleri

Kentsel bozulmanın giderilmesine yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde farklı zamanlarda farklı şekillerde gelişmiş olup, birçok ülkede farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmaktadır. Türkiye’de 1950’li yıllarda başlayan hızlı kentleşme süreci ile 1980’lerde kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır [46].

Dünya’da kentsel dönüşümün ilk uygulamaları iki önemli sürecin etkisi ile başlamıştır. İlk olarak, sanayileşmenin görüldüğü kentlere doğru yaşanan hızlı göç sonucu oluşan sağlıklı yaşam koşulları, kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve kentlerin daha yaşanabilir hale getirilmesi yönünde uygulamaların gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasının temel nedenlerinden diğeri ise, 1940’lı

yılların ikinci yarısında savaş sonrası büyük şehirlerin tahribatının giderilmesine yönelik yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi ve canlandırılması ihtiyacıdır. 1945'te savaşın etkisiyle çok büyük bir mülk tahrip olmuş, büyük çaplı bir konut açığı ile karşı karşıya kalınmıştı [47].

Yapılı çevreye yönelik tüm eylemler farklı müdahale türleri olarak “kentsel dönüşüm” kavramı altına ifade edilmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, yenilenme, iyileştirme, rehabilitasyon, yeniden inşa, koruma gibi eylemleri kapsamaktadır.

1. Kentsel Yenileme (Renewal)

Kentsel yenileme, kentin zamanla eskimiş kısımlarının yıkılıp yerine yenilerinin yapılması şeklinde uygulanmaktadır. Couch [26], kentsel yenilemeyi fiziksel bir değişim olarak, arazi ve binaların kullanımının ya da kullanım yoğunluğunun değişmesi olarak tanımlar. Kentsel yenileme süreci, mevcut yapıların fiziki olarak yeniden yapılması, tarihsel ve kültürel açıdan değerli alanların korunması ve kente tekrar kazandırılmasına yönelik bir eylemdir [48].

2. Kentsel Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Kentsel yeniden geliştirme, fiziksel ve ekonomik yapısı iyileştirmeye imkân vermeyecek şekilde kötüleşmiş olan düşük gelir gruplarına ait konut alanlarının yıkılması ve bu bölgelerin yeni bir tasarımla düzenlenerek geliştirilmesidir [49]. Yeniden geliştirme uygulamaları genellikle fiziksel açıdan bozulmuş bir alanın genel düzeninin değiştirilmesi, binaların ve yolların yeniden düzenlenmesi, yeni işlevler verilerek yeni faaliyet alanlarının oluşturulmasını içerir.

3. Kentsel Sağıklaştırma (Rehabilitation)

Kentsel sağıklaştırma, yıpranmaya başlamış ancak özgün niteliğini kaybetmemiş yapıların temel fiziksel karakterini koruyarak, yapıların iyileştirilmesi, yeni kentsel işlevler verilerek sağıkly hale getirilmesidir. Lichfield, kentsel sağıklaştırmayı, binayı ayakta tutabilecek çağdaş bir kullanıma uyarlamak olarak tanımlar [23].

4. Kentsel Koruma (Conservation)

Kentsel koruma, altyapı ve üst yapısının sürekli bakımının yapıldığı, işlevi ve sosyal dokusunun değişmeden günümüze kadar ulaştığı belirli tarihsel dönemlerin temel

özelliklerini gösteren kentsel dokuyu korumak için kullanılmaktadır. Kentsel koruma müdahaleleri Lichfield tarafından “doğrudan” ve “dolaylı” olmak üzere ikiye ayrılmıştır.

- Doğrudan koruma; mevcut dokuda yapısal bütünlüğü bozmadan dayanıklılığı sağlamak için destekleyici birtakım uygulamalar yapılmasıdır.
- Dolaylı koruma; bozulmanın engellenmesi için fiziksel koşullara ilişkin önlemler (çevre kirliliğinin kontrol edilmesi) alınmasıdır [23].

5. Kentsel Yeniden İnşa (Reconstruction)

Kentsel yeniden inşa, kentlerin yeniden yapılanması sürecinde etkili olmuş, savaş sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar, kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction) stratejisini gündeme getirmiştir. Yeniden inşa artık mevcut olmayan bir binanın, cephesini, malzemesini ve detaylarını (ve genellikle yapım yöntemlerini) değiştirmeden yapının ya da alanın yeniden üretilmesidir [50].

6. Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma, kentlerin sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziki olarak bozulmaya uğrayan parçalarının ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi ile o alanların yeniden canlılık kazanmalarının sağlanmasıdır. Özellikle tarihi kent merkezleri yeniden canlandırma projeleri ile geri kazanılmaya çalışılmaktadır. Yeniden canlandırmaya yönelik uygulama biçimleri alanın özelliklerine göre farklılık göstermektedir [51].

2.1.3 Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentleri oluşturan temel bileşenler fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik olmak üzere 4 temel başlıkta incelenmiştir. Bu bileşenlerden birisi değişirse, diğer bileşenler de bu değişiklikten etkilenir. Kentsel alanlar çeşitli işlevleri barındırır ve karmaşık bir sistemi oluşturan bu işlevler arasında etkileşimler vardır. Örneğin, bir kentsel alanın ekonomik yapısı değiştiğinde, bu durum fiziksel / çevresel organizasyonu ve sosyal yapıyı da etkiler [6].

Dünyadaki ilk kentsel dönüşüm uygulamalarının 19. yy’da Avrupa’da kentsel büyüme hareketi ile yıkıp yeniden inşa faaliyetlerinden oluşan kentsel yenileme yaklaşımı ile ortaya çıktığı görülmektedir. 19. yy’da kamu eliyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetleri için bahsedilen iki önemli yaklaşım [52];

- İngiltere’de kentsel politikalar üreten Konut Kanunu (1851),
- Fransa’da gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussman Operasyonları’ dır (1851-1873).

Dünyada kentsel dönüşüm hareketlerinin niteliğini belirleyen unsurlar, ağırlıklı olarak o dönemin içerisinde bulunduğu ekonomik koşullar ve dönemsel politik gelişmeler olmaktadır. Nitekim 19. yy’dan günümüze, değişen politik ve ekonomik koşullar dâhilinde, kentleşme ve kentsel dönüşüme müdahale biçimleri değişkenlik göstermiştir. Avrupa’da 1800’lü yıllardan, 2. Dünya Savaşı sonrası 1945’lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmalara karşı yapılan başlıca müdahale biçimi “Kentsel Yenileme”dir (Urban Renewal). Savaş sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar, kentlerin büyük ölçüde yeniden inşa edilmesi gerekliliğini ortaya çıkarmıştır [26].

Çalışmanın bu bölümü 2. Dünya Savaşı’ndan günümüze tarihsel süreç içerisinde değişen kentsel müdahaleleri ve aktörlerini ele almaktadır. Roberts [6]’e göre, bu dönemlerin keskin ayrımı mümkün olmamakla birlikte;

- 1950’ler- Yeniden İnşa (Reconstruction)
- 1960’lar- Canlandırma (Revitalization)
- 1970’ler- Yenileme (Renewal)
- 1980’ler- Yeniden Geliştirme (Redevelopment)
- 1990’ler- Yeniden Oluşum (Regeneration) olmak üzere 5 ana başlıkta incelenmiştir.

1. 1950’ler- Yeniden İnşa (Reconstruction)

Avrupa ülkeleri kentsel dönüşüm uygulamalarına 2. Dünya Savaşı sonrası zarar görmüş kentsel dokunun onarılması, yeniden yapılandırılması ile kentsel çevre kalitesinin artırılmasına yönelik faaliyetler şeklinde başlamıştır. Sosyo-ekonomik ve fiziksel yönden hızlı bir çöküntüye uğrayan konut alanlarının, başta Amerika ve Avrupa kentleri olmak üzere pek çok kentte, buldozerlerle yıkılarak yerine yeni yaşam alanların kurulması çalışmaları başlamıştır. 1950’lerdeki büyük ölçekli temizleme operasyonları ve yeniden geliştirme projeleri, sosyal ve ekonomik ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalmış, yaratılan

tüm artı değerin yüksek gelir grupları arasında paylaşılması toplumsal tepkiye yol açmıştır [53].

Dönüşüm sürecinde merkezi ve yerel yönetimler en etkili aktörler olmakla birlikte özel sektör de bu aktörler arasında yer almaya başlamıştır. Bu dönemde yeni konut ihtiyacı ve teknolojik gelişmeler sonucunda banliyölere doğru gelişim hızlanmış ve sanayinin yer değiştirmesi ile kent merkezlerinde çöküş başlamış bu da yeni bir kentsel uygulama yaklaşımı olan “Canlandırma” ile sonuçlanmıştır.

2. 1960’lar- Canlandırma (Revitalization)

Bu dönemde kentlerdeki fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında bir ilişki olduğu kabul edilmiş, daha çok toplumsal sorunlara dayalı ve alan odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir [26]. 1960’larda temizleme operasyonlarına karşı yoğunlaşan tepkiler sonucu, yerel yönetimler ve merkezi idareler daha yumuşak politikalar ve uygulamalara yönelmiştir. Bu dönemde politik ortam içinde bireylerin eşitliğine dayanan ve bireylerin bir şekilde kararlara katılımı hakkının olması gerektiğini savunan görüşler ağırlık kazanmaya başlamıştır. Yukarıdan aşağı değil, aşağıdan yukarıya bir planlama talebi ortaya çıkmıştır. Bu yıllarda, yenilenecek bölgelerde yaşayanları daha fazla dikkate alan, bölgesel yıkımdan ve alanın fiziksel yapısının yanı sıra sosyal, ekonomik ve kültürel yapının da dikkate alınıp, geliştirilmeye çalışıldığı bir yenileme yaklaşımı gündeme gelmiştir. Bu dönemde, kentsel yenilemede büyük ölçekli yenileme hareketlerinden çok küçük ölçekli yenileme biçimleri özel sektörün de katılımı ile önem kazanmıştır. Sonuç olarak, bu dönemde kentsel dönüşüm eylemlerine sosyal boyutun da eklenmesi ile yeni dönüşüm yaklaşımları geliştirilmiştir [54].

3. 1970’ler- Yenileme (Renewal)

1970’li yıllarda kentlerin yeniden yapılanması ilk dönemlerde geçerli olan fiziksel mekânın yenilenmesi şeklinde değil, sosyal ve ekonomik boyutu da içeren kentsel dönüşüm yaklaşımını gerekli kılmıştır. Bu dönem de kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamalarında dönüşümün içeriği ve metoduyla ilgili merkezi ve yerel yönetimler tarafından yeni arayışlarla devam etmiştir. 1970’li yıllar için halkın katılımın kentsel dönüşüm sürecini etkilediği ve katılımcı planlama anlayışının benimsendiği ilk dönem

olduğu söylenebilir [9]. Bu yıllarda geleneksel planlamanın katılıma yer vermeyen özelliği tepki çekmiş, demokratik katılımın arttırılmasına yönelik politik yaklaşımlar geliştirilmiştir. Planlama sürecine halkın katılımı, planlama yaklaşımlarını belirleyen temel değişiklik olmuştur. Bu yeni tür planlama yaklaşımı katılımcı planlama olarak tanımlanmış, katılım teknikleri geliştirilerek yasal çerçeveye oluşturulmuştur. 1970'lerin başında İngiltere'de, eski evlerin ve çevrelerinin iyileştirilmesi en öne çıkan planlama hareketleri haline gelmiştir [55].

Yerel yönetimler, merkezi yönetimler tarafından, 19. yy kentlerinin yenilenmesine yönelik stratejik ve uzun vadeli bir yaklaşım için teşvik edilmiştir [23]. 1970'li yılların sonu ve 1980'li yılların başında, kent merkezlerindeki düşük emlak değerleri küçük ve büyük özel girişimcilerin ilgisini çekmeye başlamıştır. Bu süreç, özel ve kamu sektörü arasında siyasi uzlaşma ve ortaklıklar ile sonuçlanmıştır. Carmon'a [55] göre, bu ortaklıklar iki gruba ayrılabilir:

- i) Kamu-Bireysel Ortaklıklar; kamu otoriteleri ile bireyler arasındaki işbirliği (hane halkı ve mahallelerdeki küçük işletmelerin sahipleri ve yetkililer)
- ii) Kamu-Özel Ortaklıkları; büyük özel yatırımcılar ve genellikle yerel yönetim gibi kamu otoriteleri arasındaki işbirliği.

4. 1980'ler- Yeniden Geliştirme (Redevelopment);

1980'li yıllardan itibaren kamu aktörleri, kentsel dönüşüm faaliyetleri için özel sektörü teşvik etmeye yönelmişlerdir. Genel olarak, kamu sektörü düzenleyici rol ile dönüşüm süreci içerisinde yer almaktaydı. Bu dönemde en önemli değişiklik kamu ve özel sektör ortaklığının geliştirilmesine yönelik uygulama girişimleridir. Bu uygulamaların ortak özelliği, geniş alanları kapsayarak işlev çeşitliliği içermeleri ve kamu yararından çok yatırımcının kar oranını gözeten projeler olmalarıdır [6].

1970-1980'li yıllar arasında, dönüşüm projelerine yerel halkın da katıldığı, bölgesel ve çevresel değerlerin ön plana çıktığı ve dönüşümün sosyal boyutunu da önemseyen projeler gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Merkezi yönetimle birlikte yerel yönetimler de kentsel dönüşüm projelerinin en önemli aktörleri arasında yer almıştır [56]. Yerel yönetimler kent planını yaparak ya da uygun altyapıyı sağlayarak dönüşümü özel sektöre

cazip hale getirecek şekilde sunmaya çalışmışlardır. Devlet kaynaklarıyla çok kapsamlı, sosyal amaçlı ve bütünsel fiziki dönüşüm uygulamalarının yerini, devletin çoğu zaman bir ortak ve kolaylaştırıcı olarak ortaklık yaptığı özel sektörü sürece dahil eden parçacı ve rant sağlamaya yönelik uygulamalar almıştır [57].

5. 1990'lar- Yeniden Oluşum (Regeneration);

1990'lı yıllarda ağırlıklı olarak kent merkezlerinin daha verimli ve etkin kullanılmasına yönelik müdahalelerin gerçekleşmiştir. Bu uygulamalar “Kentsel Yeniden Doğuş” (Urban Renaissance), “Soylulaştırma” (Gentrification) ve “Kentsel Yeniden Oluşum” (Urban Regeneration) gibi isimler almışlardır. Kent merkezlerinin canlandırılması, tarihi kent dokusunun günümüz toplumsal yaşantısına uyarlanması, eski mahalle kültürünün yaşatılması gibi eylemler bu kapsamda amaçlanırken yerel ve merkezi yönetim ile özel sektörün iş birliği yapması gerekli olmuştur [29].

1990'lı yıllarla birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarında temel aktör olarak yalnızca kamu ya da özel sektörün olamayacağı anlaşılmış ve kentsel dönüşüm süreçlerinin çok aktörlü işbirliklerine dayanması gerekliliği gündeme gelmiştir.

Bu dönemde kentsel dönüşüm projelerinde dönüştürülecek mekânın ekonomik ve fiziksel boyutları ile sosyal, çevresel, yasal ve yönetsel boyutlarıyla düşünölmeye başlandığı bütöncöl yaklaşımlara yer verilmiştir. Bu dönemin temel özellikleri ve kentsel dönüşüm uygulamalarında benimsenen ana politikalar şu şekilde sıralanabilir [6];

- Kamu ve özel sektörün yanı sıra, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımının sağlanması,
- Yerel yöntemlerin etkin olması,
- 1980'lerde kentsel dönüşümde kentsel alanların fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken, bu yıllarda dönüşümün kentsel alanların fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarıyla bütünleşik olarak ele alınması,
- Ekonomik, toplumsal ve çevresel kaynakların etkin ve verimli kullanımını sağlayacak kentsel dönüşüm politikalarının uygulanması amacıyla, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması, kentsel genişlemenin ve yayılmanın sınırlandırılması,
- Çok işlevli kentsel alanların ve sürdürülebilir ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi,

- Doğal ve tarihi mirasın korunması.

Bu dönemde kentsel dönüşüm ekonomik ve çevresel, sosyal, kültürel, sembolik ve politik boyutları kapsayan eylemleri içeren bir yapı haline gelmiştir. Kentsel dönüşümün yukarıdan aşağıya yaklaşımı yerini toplum temelli olarak yeniden yapılandırılmıştır. Yeni yaklaşım fiziksel kaygıların yanı sıra iş, ekonomik ve sosyal konular, beceri geliştirme eğitimi, etnik azınlık gruplarının ihtiyaçları, yaşlı ve engelli ihtiyaçları, okulların kalitesi, toplum güvenliği gibi birbiriyle bağlantılı konuları ve enerji verimliliği, atık yönetimi gibi ekolojik boyutu da içermektedir [6].

Dönüşüm konusundaki çalışmaların hız kazandığı bu yıllarda bütüncül çalışma anlayışı ile sosyal yapının uyumuna yönelik kentsel yoksulluk ve sosyal adaletsizlik sorunları dönüşüm çalışmalarında çözümlenmesi gereken temel problemler olarak belirlenmiştir. 2000'li yıllardan itibaren yerel halkın da içinde olduğu projeler kamu ve özel sektör ortaklığı ile uzun vadeli planlanarak yürütülmektedir [58].

2.2 Kentsel Dönüşüm ve Ortaklıklar

Bu bölüm, ortaklık yaklaşımı çerçevesinde dönüşüm stratejilerine ve kentsel dönüşüm uygulama sürecine odaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları her bölge için farklı nedenlerden kaynaklandığından dolayı, ortaklıklardaki amaç ve bağlam yere özel koşullara göre şekillenmektedir. Alana ilişkin kapsamlı bir analiz ve değerlendirme sonucu elde edilen veriler stratejik bir çözümün oluşturulmasıyla ortaklık yapısı belirlenmektedir [59].

Kentsel dönüşümdeki ortaklıklar, bir bölgenin yenilenmesi için farklı sektörlerden oluşan, ortak hedef, eylem planı ve vizyon etrafında birleşen, resmi olarak organize olmuş "birden fazla aktörün koalisyonu" olarak görülebilir [60]. Dabinett [61] ortaklığı "kamu-kamu, kamu-gönüllü kuruluşlar, kamu-yerel halk ve kamu-özel" olmak üzere, karma bir yapı içinde iki ya da daha fazla farklı sektör arasındaki ilişkiler şeklinde tanımlamıştır. Her aktörün katılımı dönüşüm sürecinin daha iyi işlemesine katkı sağlamaktadır. Bu tür ortaklık düzenlemeleri, 1980'lerin başından bu yana tüm Batı Avrupa'da kent düzeyinde giderek yaygınlaşmaktadır [4]. Bununla birlikte Avrupa ülkelerindeki uygulamalarda farklılıklar görülmektedir. İngiltere gibi bazı ülkelerde ortaklık yaklaşımının uzun bir geleneği vardır, oysa Almanya gibi diğer ülkelerde ortaklık yaklaşımı oldukça yenidir.

Kentsel dönüşüm projelerinde 1980'li yıllarla birlikte ortaklıkların devlet, sivil toplum ve özel sektör ortaklıkları olarak geliştiği görülmektedir. Ortaklık yapıları genellikle dönüşüm çalışmaların kapsamı gereği gerçekleştirilir ancak aynı zamanda finansman gereklilikleri ve birtakım teşvikler de ortaklıkları zorunlu kılmaktadır. Ortaklıkların en önemli nedenlerinden birisi de, neo-liberal politikalarla kamu kaynaklarının pek çok ülkede zayıflaması ve sosyal devlet anlayışı yerine liberal politikaların etkin olmasıdır. Merkezi hükümet tarafından tüm kaynakların sağlanması gerekliliği yaklaşımından uzaklaşılması ortaklıkların önem kazanmasına neden olmuştur [62].

1980'lerde kamu ve özel sektörün ortaklık yaklaşımı, 1990'larda ve 2000'lerde kamu sektörü, özel sektör, gönüllü gruplar ve yerel halkın dâhil olduğu çok aktörlü bir yapıya doğru değişim göstermiştir [56]. Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki temel yaklaşım, dönüşümün yerel yönetim tarafından diğer aktörleri sürece dâhil edecek biçimde organize edilmesidir. Çok aktörlü bir ortaklık yapısının sürece katkıları bakımından bazı önemli gerekçeler şu şekilde sıralanmaktadır;

- Siyasi gündeme yönelik bir çalışma olması,
- Kent sorunlarının çok boyutlu yapısının çok aktörün katılımı ile koordineli birliktelik gerektirmesi,
- Kurum ve kuruluşların rollerinin farklılaşması ve farklı aktörlerin sürece katılımının sağlanması,
- Yerel halkın dönüşüm sürecinde söz sahibi olmak yönündeki talepleri olarak sunulması [15].

Geddes [62], yerel stratejileri geliştirerek ve uygulayarak sosyal içerikli uyum sağlamayı amaçlayan ortaklıklar üzerinde özel bir vurgu yaparak, üç temel özellik üzerinde ortaklıkları tanımlar:

1. Strateji oluşturma ve uygulama için resmi bir organizasyon yapısı,
2. Farklı alanlardan aktörlerin ortak çıkarlar çerçevesinde bir araya gelebilme ve projeye değer katabilme kapasitesi,
3. Ortak bir gündem ve çok boyutlu eylem programı.

Genel olarak ortaklıklar, uygulanması hedeflenen projelere yönelik politika ve gündem oluşturma ve eylem programı ile farklı sektörlerin aktörlerini içeren resmi olarak düzenlenmiş bir koalisyonu olarak tanımlanabilir. Stratejik amaçlara yönelik organizasyonlar olarak algılanan ortaklıkların bazı özellikleri şöyledir [63]:

- Ortaklar arasında sinerjik etkilerin potansiyel yaratması,
- Bir projenin risklerini ortaklar arasında dağıtma potansiyeli,
- Bazı ortakların dünya görüşünü ve diğer ortakların eylemlerini etkileme potansiyeli,
- Ek finansman kaynakları elde etme potansiyeli,
- Açık çelişkiyi mutabakat ikliminin yararına indirgeme potansiyeli ve
- Yerel hükümetler üzerindeki aşırı talep yükünü azaltma potansiyeli.

Beswick de [7], ortaklıkların kentsel dönüşümün gerçekleşmesinde önemli bir araç olduğunu belirtir ve en iyi çözüm olduğuna ilişkin dört madde belirtir;

1. Çok aktörlü bir ortaklık kente ilişkin problemleri tüm ana hatları ile ele alma yeteneğine sahiptir. En önemlisi ise projelerin ihtiyaç duyduğu finansman sağlanması (Avrupa Birliği tarafından sunulan finansman imkânları gibi),
2. Dönüşüm sürecine tüm sektörler dâhil olduğu için fonlama etkin ve adil bir şekilde dağıtılması,
3. Tüm kurum ve kuruluşların yatay ve dikey katılımı, aynı hedefi toplu olarak öngören faaliyetlerin, fonların ve çabaların koordinasyonu ile sonuçlanması,
4. Yerel halk dönüşüm sürecinde önemli bir rol oynar, aşağıdan yukarı bir yaklaşımla yerel halkın muhalefetine engellenmesi.

Başarılı ortaklıklar zaman ve kaynakların daha etkin kullanılmasını sağlar. Ortaklıklar içsel olarak olumsuz sinerji üretme riskini de taşımaktadır. Bu durum etkili yönetişi engeller ve yönetim kapasitesini zayıflatır [63].

Eğer ortaklıklar arasında çatışma olursa, ortaklığın devamı için gerekli kaynaklar (işlem maliyetleri) potansiyel yararlardan daha ağır basıyorsa en uygun çıktı üretimi için ortaklık devre dışı bırakılabilir. Ortaklık çalışmasının başarısı ya da etkinliği aşağıdaki faktörlere bağlıdır [64];

- Güçlü, yetkin liderlik,
- Yetenekli personel,
- Açık, adil ve yönetilebilir resmi ortaklık düzenlemeleri,
- Paylaşımlı ortak uzun vadeli vizyona sahip ortak bir gündem,
- Finans ve insan taahhütleri ile desteklenen uygulanabilir orta vadeli hedefler,
- Kaynakların, hedeflerin izlenme ve takibi.

Roberts'ın da [6] ifade ettiği gibi, her kent kendi fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik şartlarına sahip olduğu için, kentsel dönüşüm projeleri birçok disiplinin göz önünde tutularak, farklı örgütlenmeler ve modellerle uygulanmak durumundadır. Bu kapsamda, kentsel bozulma süreçlerinin anlaşılması ve üzerinde uzlaşılması, düşük yaşam koşullarının iyileştirilerek fiziksel ve sosyal altyapı eksikliklerinin giderilmesi, sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmesi, kentsel dokuda yitirilmiş sürekliliklerin yeniden sağlanması, dönüşümün vurgulanan diğer yönleri arasındadır.

Her dönüşüm sürecinin farklı dinamikleri, iç işleyişi ve aktörleri vardır. Süreç içerisindeki farklı dinamiklerin etkisi ile önceden öngörülemeyen ilişki biçimleri ortaya çıkabilmektedir. Bu ilişkiler sürecin ilerlemesini, gerektiğinde yön değiştirmesini ve hatta oluşan koşullara göre farklı yönde ilerleyen süreçler haline gelebilmesine de neden olabilmektedir [3].

Bir önceki bölümde kentsel dönüşüm kavramı ve gelişimi kapsamlı bir şekilde ele alınmıştır. Bu bölümde uygulama sürecine odaklanılmış öncelikle kentsel dönüşüm aşamaları belirlenmiş dönüşümde etkili olan aktörler ve ortaklık yapıları kentsel dönüşüme etkileri bağlamında ortaya konulmuştur.

2.2.1 Kentsel Dönüşüm Uygulama Sürecinin Aşamaları

Dönüşüm çalışmalarında başarı düzeyi yatırımın derecesi, kamunun özel yatırımlara kaldıraç oranı, arazi değerlerindeki artış oranı, inşa edilen taban alanı miktarı, yeni yapılan konut adedi, geliştirilen iş potansiyeline göre ölçülür [7]. Bununla birlikte, kentler sadece binalar ve fiziki altyapıdan ya da temsil ettikleri sermayeden daha fazlası olduğu için, dönüşüm çalışmalarını yalnızca fiziksel ve ekonomik sonuçlar bağlamında ölçmek doğru değildir. Başarılı dönüşüm, hem sosyal hem de ekonomik alanda büyüme ve başarılar açısından yerel halka sunulan imkânlarla ölçülebilir. Sürecin kritik bir ölçütü, yerel ihtiyaçlara göre yerel halkın ve özel sektörün katılım düzeyidir. Çizelge 2.1’de Roberts [6] tarafından ifade edilen kentsel dönüşüm süreç analizi bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecindeki sorunlar, zorluklar, etkiler ve konuların çeşitliliği, birbiri ile ilişkili çıktıların çokluğunu göstermektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde, temel yaklaşım belirlenmeden önce analiz edilmesi gereken sorunlar, zorluklar ve etkiler bulunmaktadır. Bir alanın ekonomik, sosyal, çevresel göstergelerinin derinlemesine analizi, sürecin girdilerini oluşturmaktadır. Küresel ve sosyo-ekonomik eğilimler gibi değişimin dışsal itici güçleri, yönetim, teknoloji ve politikadaki değişimlerle bağlantılı olarak bu girdileri etkilemektedir. Ayrıca, girdiler, ulusal ekonomik ve planlama politikaları, programlar, kaynaklar ve kentsel yenilenmeye yönelik stratejiler gibi değişimin iç itici güçlerinden de etkilenmektedir. Girdilerin birleşmesi sonucu elde edilen analiz ile mevcut plan ve politikalar doğrultusundaki hedeflerle bir vizyon geliştirir. Bir alanın yenilenmesi uzun vadeli stratejik bir yaklaşımı gerektirmektedir.

Dönüşümü gerçekleştirecek olan alanın çeşitli özellikleri ortakların kapsamını, ölçeğini ve sayısını belirleyecektir. Çıktıların bir araya gelmesi ile ortaya çıkan nihai sonuçlar küresel rekabet edebilen, ekonomik açıdan sağlam, toplumsal açıdan kapsayıcı ve yaşanabilir şehir politikalarıdır. Roberts [6], kentsel dönüşüm faaliyetlerinin çıktılarını komşu stratejileri, eğitim ve öğretim, fiziksel iyileştirmeler, ekonomik kalkınma ve çevresel eylem olmak üzere beş kategoriye ayırmıştır. Dönüşüm stratejisinin, uygulama yapılacak ortamdaki koşullara göre uyarlanması gerekmektedir.

Çizelge 2.1 Kentsel dönüşüm süreç analizi (Roberts [6] uyarlanmıştır)

GİRDİLER	Ekonomik Analiz	Sosyal Analiz	Çevresel Analiz
	- Yerel Ekonomik Yapı - Gelir Akışları - İstihdam Ve İş Olanakları - Ekonomik Ağlar, Bağlantılar	- Sosyal Çatışma, Gerilim - Fırsat Eşitliği, Mahrumiyetler - Yetenek ve Kapasiteler - Topluluklar arası ilişkiler	- Kentsel Çevrede Fiziksel Kalite - Doğal Kaynak Kullanımı - Atık Yönetimi - Peyzajlar
ÇIKTILAR	Değişimin Dışsal Faktörleri	Kentsel Alanda Uygulama	Değişimin İçsel Faktörleri
	- Ekonomide Makro Eğilimler - Avrupa Ve Ulusal Ölçekli Politikalar - Yarışan Kentler Stratejileri	- Kent Bütününde Analizler - Mevcut Planlar Ve Politikalar - Özel Hedefler Ve Beklentiler - Mahalle Karakteristikleri	- Mevcut Stratejiler - Kullanılabilir Kaynaklar - Halkın Eğilimleri - Örgütlenme Kapasitesi
ÇIKTILAR	Komşu Stratejileri	Eğitim ve Öğretim	Fiziksel İyileştirmeler
	- Topluluk Eylemi - Mekânsal Yenileme - Yerel Sosyal Donatılar - Toplum Merkezli Planlama	- Beceri Geliştirme - Toplum Eğitimi - Geliştirilmiş Araştırmalar Ve Gelişme	- Şehir Merkezi İyileştirme - Konut İyileştirme - Gelişmiş Kentsel Tasarım Ve Kalite / Miras
ÇIKTILAR	Ekonomik Kalkınma	Çevresel Eylem	
	- Finans Desteği - Gelişmiş Altyapı - Ekonomik Çeşitlendirme	- Atık Yönetimi - Enerji Verimliliği - Yeşil Alan Kullanımı	

Kentsel dönüşüm çalışmalarında, yukarıda açıklandığı gibi, kentsel değişimin dört bileşeninin de dâhil edilmesi gerekir. Böylece fiziksel ve ekonomik yönere odaklanan kentsel dönüşüm yaklaşımının ötesine geçilir. Dönüşüm ayrıca 'hızlı düzeltme' yöntemlerinden ziyade uzun vadeli bir stratejik perspektif benimsemelidir. Ayrıca, ilgili tüm paydaşların görüşlerini etkileyen kapsamlı eylemlere sahip bir vizyon ihtiyacı da gerekmedir. Kentsel dönüşüm aşağıdaki ilkelere dayanmalıdır [7];

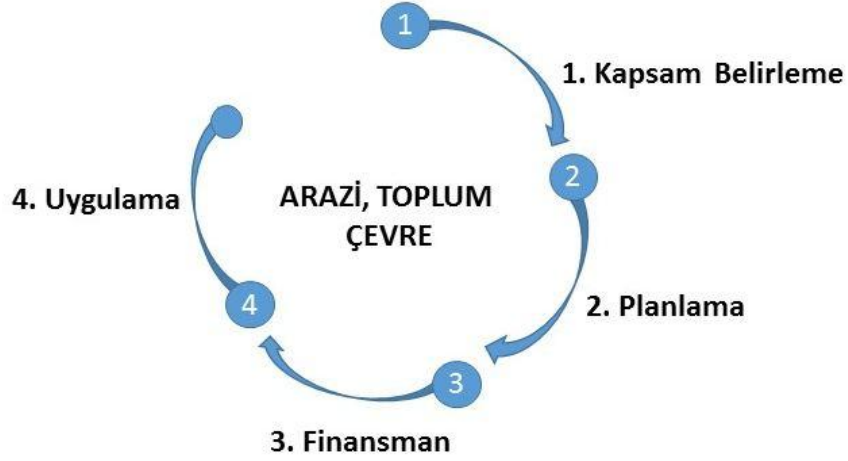
- Kent problemlerinin ölçek, tür ve nedenlerinin belirlenmesi,
- Bölgenin swot analizine dayalı bir strateji yaklaşımı geliştirilmesi,
- Bozulan bir alanın sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel faktörlerinin eşzamanlı dönüşümünün sağlanması,
- Bir ortaklık kurarak elde edilebilecek kapsamlı bir paydaş katılımı ve uzlaşma anlaşmalarının oluşturulması,
- Sürdürülebilir stratejilerin ve sonuçların geliştirilmesi,
- Süreci yönetecek hedeflerin net taslağının hazırlanması,

- Mevcut altyapı ve kaynakların en uygun kullanım garantisinin verilmesi,
- Süreç boyunca kontrol için harici ve dâhili değişikliklerin izlenmesi ve ölçülmesi,
- Programlar arasında değişiklik yapma imkânının tanınması.

Bir alanın dönüşümü için belirlenen strateji hedefleri, alanda ortaya çıkan sorunlara ve soruna ilişkin çözüm önerilerine yönelik olarak fakat en önemlisi de geliştirilen ortaklık yapısında aktörlerin üzerinde anlaştıkları önceliklere uygun olmalıdır. Genel hedeflerin tanımlanmasının ardından, bireysel hedefler ve dönüm noktaları, hiyerarşik bir şekilde belirlenen hedeflerle ilişkilendirilir [7]. Roberts ve Sykes [6], bir alanın tehdit ve fırsatlarını ana hatlarıyla belirleyen ekonomik, sosyal, demografik, teknolojik ve kamu politikası olmak üzere beş ana dışsal itici güç olduğunu tespit etmişlerdir.

Kentsel dönüşüm politikaları ve programları, bir alanın sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel sorunların çözümü için güçlü yönlerinin ve fırsatlarının en üst düzeye çıkarılabileceği seçenekler sunmalıdır. Dönüşüm çalışmalarından etkilenecek yerel halkın da sürece katılması büyük önem taşımaktadır. Dönüşüm çalışmalarında hükümetlerin, geleneksel "yukarıdan aşağıya" yaklaşımlarının aksine yenilenmenin "aşağıdan yukarıya" doğru gerçekleşmesi gerekir. Yerel halkın sosyal, ekonomik ve çevresel ihtiyaçlarını ele almak için başlatılan girişimler, toplum temelli yenilenme girişimleri olarak kabul edilir. Dönüşüm sağlık, eğitim, barınma, istihdam, suç, ulaşım ve diğer konuları içeren geniş bir yenileme hareketidir. Finansmanın sağlanması için yerel halkın dönüşüm şemasında ve ortaklık yapılarında bulunması, toplumun ihtiyaç ve çıkarlarının dönüşüm politikalarında tanınması ve dönüşüm hedeflerine tam olarak dâhil edilmesi zorunludur [7].

Dönüşüm faaliyetlerinin etkin bir biçimde kapsamlı ve koordineli olması için ilgili tüm aktörlerin süreç içerisinde bulunması gerekir [65]. Köpple [11] dönüşüm süreci için gereken eylem sırasını tanımlamaya yardımcı olmak için dört farklı aşama tanımlamaktadır: i) kapsam belirleme, ii) planlama, iii) finansman ve iv) uygulama. Her aşamada, yerel yönetimlerin bir dönüşüm sürecini sistematik olarak tasarlamak için kullanabilecekleri birtakım araçlar bulunmaktadır. Bahsi geçen dört aşamaya ek olarak kentsel dönüşüm stratejilerin belirlenmesi için kente ilişkin üç ana özellik belirlenmiştir; Arazi, topluluk ve çevre'dir. Şekil 2.4'te kentsel dönüşüm süreç aşamaları gösterilmektedir.



Şekil 2.3 Kentsel dönüşüm süreci

1. Kapsam Belirleme Aşaması;

Kapsam belirleme aşaması, kentin dinamiklerini anlamak ve bağlamsal özellikleri ile katılımcıları harekete geçirmek için gerekli zaman ve kaynağın ayrılması ile başlar. Kapsam belirleme, karar vericilere dönüşümü tanımlamak ve teşvik etmek için stratejik bir değerlendirme ile hem ileriye dönük hem de geriye dönük görüntü sağlayan bir süreçtir. Bu aşamada dönüşümden etkilenen herkesin aktif katılımı, çalışmanın şeffaflığı ve devamlılığı açısından önemlidir. Kentsel dönüşüm yaklaşımı sadece mekânın fiziksel verileri ile belirlenemez, aynı zamanda alana ilişkin sosyal, toplumsal ve ekonomik ilişkilerle ilgili niteliksel verilere de bakarak sorunların çözümüne ilişkin yaklaşımlar geliştirilmelidir [66].

Bazı durumlarda gerçekleştirilen uygulamalar kentsel sorunları çözememekte, hatta çözülemeyen sorunlar bazen toplum için önemli bir problem kaynağı haline gelmektedir. Dönüşüm kendi sosyal dinamikleri içinde fiziksel değişimin yanında, değişimin ilişkili olduğu katmanları da içerir. Bu kapsamda dönüşüm sürecinin katmanları ile her katmanı etkileyen yapısal özellikleri ve aktör ilişkilerini de belirlemek gerekir. Kapsam belirleme aşamasında mevcut durumun analizi ile dönüşüm sürecine katılacak aktörlerden oluşan ilgi grup haritasının oluşturulması gerekir [67].

Kentsel dönüşüm sürecini yaşamış ya da yaşamakta olan ve dönüşümde hak iddia edecek tüm aktörler (yaşayan halk, toplum temsilcileri, karar vericiler ve karar

uygulayıcılar) dönüşüm sürecinin ilgi grup haritasını oluşturur. Bu aktörlerin arasında yerel yönetim, uygulayıcı firmalar, toprak sahipleri, müteahhitler, hukukçular, plancılar ve yerel halkın ilişkide olduğu gruplar yer almaktadır.

İlgi grup haritasının oluşturulması ile dönüşüm yapılması gereken sorunun varlığının tespit edilerek gerçekleştirilecek çalışmanın niteliğinin belirlenmesi ve sürecin daha hızlı olarak yürütülmesi sağlanacaktır. Sorunların çeşitliliğinin tespit edilmesi ile alanın öncelikli olarak ihtiyaç duyduğu ekonomik, sosyal, fiziksel sorunlar ortaya çıkarılır ve çözüm olarak daha nitelikli bir çalışma geliştirilir [65].

Sorunların tespit edilmesiyle alanda ayrıntılı analizler yapılmaya başlanır. Alana ilişkin tespit çalışmaları; nüfus yapısı, sosyo-ekonomik-fiziksel ve çevresel yapının detaylı analizlerinden oluşur. Analiz çalışmalarının sonucunda proje finansmanı da belirlenir. Finansmanın detaylı bir programla organize edilmesi ve kredi olanaklarının da ortaya konulması gerekir [68].

Proje sürecinin detaylarının belirlenmesi ile çalışmaya ilişkin ana çatki oluşur. Analiz çalışmaları ile problem teşkil eden konular somut bir hale getirilerek, gerekli finansman olanakları ile dönüşüm çalışmasının bilgilendirme aşamasına geçilir. Çalışmanın katılımcı bir anlayışla yürütülmesi her aşamada bilgilendirme konusuna önem verilmesini gerektirir. Bilgilendirme konusu, çalışmanın güvenilirliği ve şeffaflığı için de referans olma niteliği taşımaktadır [69].

2. Planlama Aşaması:

Kapsam belirleme aşaması, yeniden üretim projesi için analitik bir temel ve kapsayıcı bir mantık ve anlatım sağlarken, planlama aşaması uzun vadeli vizyonu ve bağlamı belirlemektedir. Dönüşüm çalışmasının vizyonunu, pazar ve politik döngülerin kaçınılmaz değişimleri ve öngörülemeyen güçlükleriyle sürdürmek önemlidir. Etkin bir planlama çerçevesi vizyonu dengeleyecek, kamu, özel sektör ve gönüllü kuruluşlar arasındaki müzakereleri planlayacak ve kolaylaştıracaktır.

Planlama aşamasında kentsel dönüşüm sürecinin alandaki ilgili grupla dönüşüm planının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu aşamada kamu yönetimi ile (merkezi yönetim, yerel yönetim), sivil toplum kuruluşları, yerel halkın yanı sıra artık çalışmanın tanımlı hale gelmesi ile yatırımcılar (özel sektör) da katılımcılar arasına katılmaktadır [65].

Çalışmaların değerlendirilmesi ile dönüşüme ilişkin ilke ve kararlar oluşturulup onaya sunulur ve planlama sürecine geçilir. Çalışma ilkelerinin belirlenmesi dönüşüm alanlarına göre farklılık gösterse de temel ilkeler aynı kalarak dönüşüm yapılacak alana özgü sorunlara göre öncelikler belirlenir. Alana özgü çözüm önerilerin yer aldığı çalışmalar katılımcılarla birlikte değerlendirilerek proje alternatifleri üzerinde uzlaşma sağlanarak onay sürecine geçilir [3].

Dönüşüm planının hazırlanması üç kısımdan oluşur; i) ilgi grup haritalarından ilgi sahibi analizi yapılması, ii) ilgi sahibi gruplarıyla bilişsel haritaların oluşturulması, iii) elde edilen bilgilerin tüm ilgi gruplarıyla paylaşılması ve değerlendirilmesi. Üçüncü aşama sonunda alan ile ilgili kentsel dönüşüm stratejileri belirlenerek öncelikler doğrultusunda detaylı bir çalışmaya geçilir. Üretilen strateji ve politikalarla uyumlu mekânsal planlama da beraber yürütülür. Dönüşüm planının hazırlanması, özel sektöre yatırım yapma ve risk alma güvencesini sağlayarak, yerel halkın beklentilerinin karşılanacağına dair güvence sağlar. Kapsam belirleme aşamasında elde edilen bulgularla, planlama aşaması, arazi, toplum ve çevre sorunları dâhil olmak üzere, dönüşüm projesinin tüm önemli unsurlarını veya varlıklarını ile detaylandırılır [34].

3. Finansman Aşaması

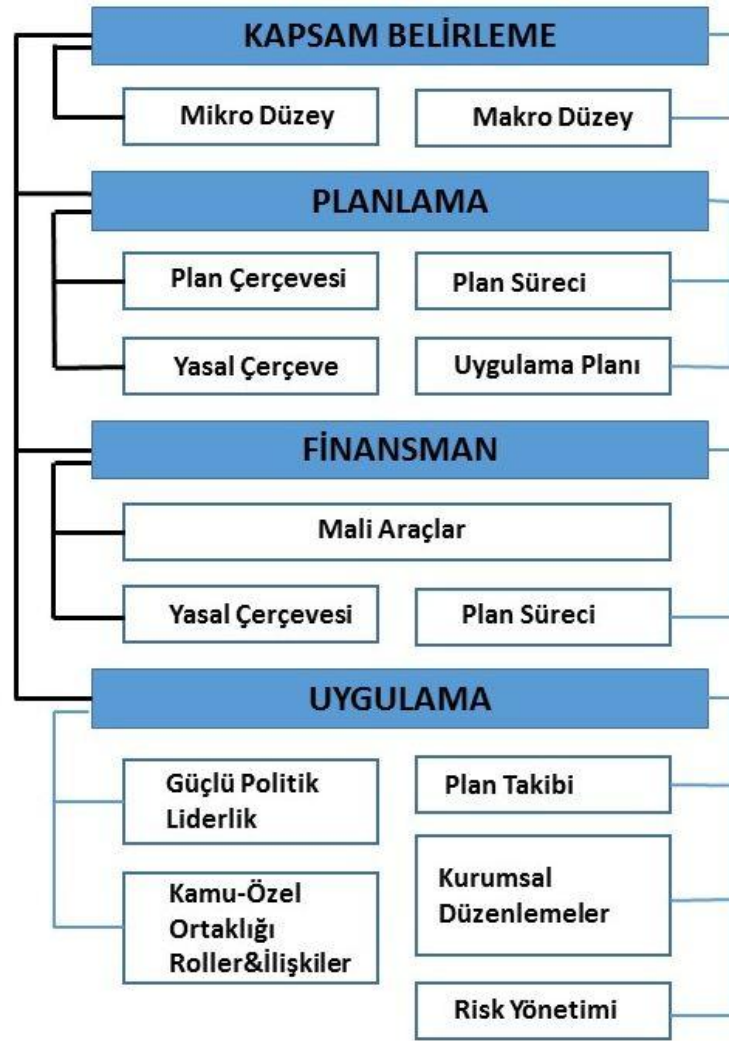
Bir kentsel dönüşüm projesinin kamu ya da özel sektör tarafından yönetilmesi finansman araçlarının türlerini etkiler. Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin karmaşık yapısı gereği doğru planlanması ve uygulanması önemlidir. Yerel yönetimler bu büyük girişimlerin tüm maliyetlerini doğrudan finanse edecek kaynaklara sahip değildirler. Özel sektörle ortaklık sadece maliyetleri paylaşmak için değil, aynı zamanda riskleri ve teknik kapasiteleri paylaşmak için de gereklidir. Bu nedenle, kentsel dönüşümün finanse edilmesi için diğer stratejilerin yanı sıra, iç ve dış finansman kaynakları, politika ve düzenleyici araçlar ile özel sektörle ortaklıkların geliştirilmesi gereklidir [70].

Kentsel dönüşüm girişimlerini finanse etmek için kullanılan yöntemler pek çok faktöre etki etmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarını finanse etmek için kullanılan finansal araçlar ve düzenleyici araçlar olmak üzere iki kaynak söz konusudur. Finansal araçlar, bir yenileme projesi için doğrudan gereken finansman desteğini içerir. Düzenleyici araçlar,

özel sektör katılımını teşvik etmek için bir kentin düzenleyici yetkilerinden yararlanmak için gereklidir.

4. Uygulama Aşaması

Sürecin son aşamasında Merkezi Yönetim, Yerel Yönetim, Sivil Toplum Örgütleri, Yerel Halk ve Yatırımcılar yer alır. Bu aşamada tüm katılımcılar tarafından çalışma tekrar değerlendirilerek eksikler ve gereklilikler gözden geçirilir. Alanda uygulama sürecine geçilmesi için yıkım programı, bölgeleme, uygulama şemaları ve alt çalışmalara ilişkin detaylı hazırlıklar yapılarak onay için ilgili kamu kurumuna müracaat yapılır. Onay aşamasından sonra projenin alanda uygulama kararı ile sahada çalışmalara başlanır [64]. Uygulama aşamasındaki başarının bir diğer önemli göstergesi, proje sürecini ve aşamalarını en iyi şekilde belirleyerek projenin yönetilebilir bileşenlere dönüştürülmesidir. Uygulama düzenlemesinin son bir önemli bileşeni, proje teslimi için en uygun kurumsal yapının belirlenmesi ve çeşitli kurumlara yetki ve araçların verilmesidir. Bu, sözleşmelerin yapısını, teslimiyetini ve projenin sürdürülebilirliğini etkiler. Hak sahiplerinin mülkiyet haklarının belirlenmesi proje çalışmalarının ilgili birimleri tarafından gerçekleştirilir. Bu aşamada çalışmanın şeffaf ve güvenilir bir şekilde yönetilmesi ve hızlı uygulanması önemlidir. Proje paydaşlarına hakların dağılımı yapılırken kamu yararı ilkesi gözetilmeli ve yatırımı yapan özel sektörün de kazancı göz önünde bulundurulmalıdır. Bölgede yaşayanların haklarının da öncelikli olarak bu aşamada belirlenmesi daha sonra ortaya çıkabilecek sosyal ayrışma, sosyal çatışma ve dışlanma gibi sorunların en aza indirgenmesini sağlayacaktır. Tüm bu adımlar geçilerek, çalışma sürecinin alanda uygulaması başlatılacaktır. İzleme ve değerlendirme aşaması kentsel dönüşüm çalışmasının sağlıklı yürütülüp, yürütülmediğinin kontrolünün sağlanması anlamına gelmektedir [71].



Şekil 2.4 Kentsel dönüşüm süreç aşamaları

2.2.2 Kentsel Dönüşüm Uygulama Sürecinde Yer Alan Aktörler ve Roller

Aktör kavramı, bir aktiviteye katılmış, faaliyeti etkilemiş veya meydana gelen faaliyetten etkilenmiş, bir menfaati olan herhangi bir kişi veya grup anlamına gelir. Bu bağlamda “aktivite” bir projeden, bir örgütün işleyişine kadar her şey olabilir [72]. Kentsel dönüşüm pratiğinde “aktör” kavramı, doğrudan veya dolaylı olarak bir dönüşüm projesi ile etkili olan ilgili tüm tarafları ifade eder. Projedeki aktörlerin katılım düzeyleri ve etkileri farklılıklar gösterir; ancak bunların hepsi bir alanın gelişmesinde ya da yenilenmesinde rol oynarlar ve bu nedenle dönüşüm uygulamasının bir parçasını oluştururlar [63].

Aktörleri gruplamak için farklı tipolojiler ortaya atılmıştır. Smiralova [73], doğrudan ve dolaylı aktörlerin varlığından bahseder; “doğrudan aktörler” projeye yakınlığı nedeni ile hemen etkilenecek olanlar, “dolaylı aktörler” ise yer veya zaman nedeniyle daha uzak bir etkiye sahip olanlar olarak ifade edilir. Ayrıca, aktörleri dışsal ve iç aktör grubu olmak üzere iki aşamalı inceler;

- Dışsal Aktör Grubu: bölgesel ve yerel kamu yetkilileri, şehir yöneticileri, plancılar, mimarlar, mühendisler ve danışmanlar,
- İç Aktör Grubu: kalkınma ajansları, hizmet sektörü çalışanları, altyapı sahipleri, emlakçılar, araştırma kurumları, yerel olarak faaliyet gösteren işletmeler, sivil toplum kuruluşları, eğitim kurumları ve vatandaşlar.

Kentsel dönüşüm sürecindeki aktör grupları için benzer bir gruplandırma şu şekilde yapılmıştır [74]:

- **Kurumsal ortaklar;** ulusal ve bölgesel düzeylerdeki politikacılar,
- **Yerel topluluklar;** yerel sakinler, bölgede çalışanlar ve yaşayanlar, bölgeye yakın yerde ikamet edenler, kar amacı gütmeyen kuruluşlar,
- **Özel sektör kuruluşları;** işletmeler, yatırımcılar, inşaat firmaları.

Roberts ve Sykes'e göre kentsel dönüşüm uygulama sürecinde yer alan aktörler, kentsel dönüşüm çalışmalarını etkileyenleri ve etkilenenleri içermektedir. Karmaşık bir sosyo-ekonomik sistem olarak, kentsel dönüşüm projeleri çok çeşitli aktörlerin katılımına ve koordinasyonuna ihtiyaç duymaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde farklı aktörler arasındaki karşılıklı bağımlılık ve eşgüdüm, başarının temel unsuru olarak kabul edilmektedir [6].

Aktörlerin katılımında aktörler arası ilişkilerin yönetilmesi büyük önemlidir. Aktörler arası ilişkilerin daha iyi yönetilebilmesi için öncelikle temel aktörlerin kim olduğunun belirlenmesi gerekir. Dönüşüm sürecindeki her aktörün katılımı eşit düzeyde olmamakla birlikte ilişkiler süreç boyunca çeşitlilik göstermektedir [75]. Kamu aktörleri diğer paydaşlar arasında bilgi akışını sağlama, projeye ilişkin öneri geliştirme, karar verme ve uygulama üzerinde büyük bir etkiye sahiptirler.

Kentsel dönüşüm sürecini yöneterek diğer paydaşların katılımını doğrudan etkileyen en baskın aktör kamu yetkilileridir. Kentsel dönüşümün başarısı için yerel halkın memnuniyetlerinin sağlanması önemlidir. Yerel halkın internet, kitle iletişim araçları vb. aracılığıyla kentsel dönüşüm projelerine katılımı sağlanmaktadır. Dönüşüm projelerinden en çok etkilenen grup olan yerel halkın talepleri yetkili idarenin kararını değiştirebilir. Özel sektör aktörleri ise ekonomik çıkar sağlamaya yönelik olarak projeye katılım sağlarlar [76].

Kentlerde yaşanan değişimler, ekonomik, politik ve sosyo-kültürel etkilere karşı gerçekleştirilen müdahalelerle farklı rollerdeki aktörlerle gerçekleştirilir. Kentsel dönüşüm projelerinin, değişime/dönüşüme uğramış alanların ekonomik, politik (yönetmel) ve sosyo-kültürel boyutları içermesi nedeniyle kişi, kurum ve kuruluşlar eliyle gerçekleştirilmesi söz konusudur [77].

Kentsel dönüşüm projesinin niteliğine, hedeflerine, mekânsal ölçeğine ve diğer koşullara göre aktörlerin kimlerden oluştuğu değişiklik gösterebilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde, aktörlerin beklentileri bir aktörden diğerine farklılık gösterebilir. Bazı durumlarda ilk aşamada kurulan ortaklıklar proje sürecinde farklı aktörlerin de katılımı ile değişim göstermekte ve sonunda başka aktörlerin de katılımıyla gerçekleştirilen ortaklık yapısı ile sonlandırılmış olabilmektedir. Aktörler arasındaki ilişkilerin koordinasyonu ve yönetimi, dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde uygulanmasında anahtar rol oynamakla birlikte aktörler arası ilişkilerin yönetilmesi süreç boyunca en sorunlu alanlardan biri olarak kabul edilmektedir [41].

Beswick [5]; kentsel dönüşüm uygulamalarındaki temel aktörlerini i) kamu sektörü (public sector representatives), ii)özel sektör (private sector representatives), iii)gönüllü kuruluşlar (voluntary sector representatives) ve iv) yerel aktörler (community members) olmak üzere dört gruba ayırmaktadır. Bu çalışma kapsamında da bu aktör gruplamasından hareketle kentsel dönüşüm sürecindeki aktörler 4 gruba ayrılarak incelenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecindeki aktörlerin genel olarak kimlerden oluştuğu ve süreç içerisindeki rolleri aşağıda ifade edilmiştir:

1. Kamu sektörü: Kentsel dönüşüm sürecinin temel aktörü olarak tanımlayabileceğimiz kamu sektörünün kentsel dönüşüm projelerinde genel olarak liderlik özelliği ile

dönüşümde önemli bir rolü üstlendiği görülmektedir. Kamu sektörünün kentsel dönüşüme en önemli katkıları aşağıda ifade edilmektedir [78]:

- Özel sektörün kentsel dönüşüm çalışmalarına katılmasını sağlamak,
- Diğer aktörlerle ilişkileri yönetmek,
- Dönüşüm sürecinde etik, eşit ve şeffaf yaklaşım geliştirmek,
- Verimli ve bütüncül bir hizmet sunmak,
- Sürdürülebilir adaletli politikalar izlemek ve uygulamaların denetlenmesini sağlamak.

Kamu sektörünün kentsel dönüşüm sürecindeki en önemli rolü özel sektör, yerel halk ve gönüllü kuruluşlar arasında iletişim kurmak ve bu ilişkinin sürdürülmesini sağlamaktır. Kamunun atacağı ilk adımlar genellikle özel sektörün başlangıçta girmeye cesaret edemeyeceği sorunlu alanlar olmalı, kamunun özel sektörü tek başına ya da ortaklık kurarak alana teşvik etmesi gerekmektedir [5].

Kentsel dönüşüm sürecindeki kamu sektörü başlığına merkezi yönetimle birlikte yerel yönetimler de dâhil edilmektedir. Ancak merkezi yönetimlerin görev ve sorumlulukları açısından kentsel hizmetlerin yerine getirilmesinde yerel yönetimlere müdahale etme yetkisi bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, dönüşüm alanında yaşayanlar için yeni bir yaşam biçimi, alt yapı ve çevresel olanaklar sağlarken, yerel yönetimler için de önemli kentsel politikalar içinde yer almakta, önemli bir prestij alanı olarak görülmektedir [64].

Merkezi yönetimlerin en önemli görevlerinden birisi kentsel dönüşüm projelerinin katılımcı bir anlayışla gerçekleştirilmesi için yasal ve yönetsel düzenlemeleri gerçekleştirmektir. Merkezi yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerinde yasal ve yönetsel yapılandırılmalarla birlikte katılımın sağlanması yönünde birtakım önlemleri alması gerekmektedir. Bu önlemler [4]:

- Projelere finansman sağlayacak bankalara ayrıcalıklar tanınması,
- Yerel yönetimlerde dönüşüm projeleri geliştirme ve ortaklık yapıları belirlemelerine ilişkin donanımlı ekip kurulması,
- Yatırımcılara kolaylık sağlanarak teşvikler verilmesi,

- Uygulayıcılara vergi muafiyetleri sağlanması ve kamu hizmet birimlerinin oluşturulması,
- Dönüşümden etkilenecek gruplar için gelir sağlayacak ve meslek edindirmeye yönelik sosyal projeler gerçekleştirilmesi,
- Gönüllü kuruluşların katımında kolaylıklar sağlanması,
- Dönüşüm projelerine tecrübeli özel sektörün dâhil edilmesi,
- Yerel yönetimlere parasal ve teknik destek sağlanması şeklinde sıralanmaktadır.

Dönüşüm projelerinde yerel yönetimler arazi kullanımının planlaması ve tedariki, konut, belediye hizmetleri, altyapı çalışmaları konularındaki bilgi ve deneyimleri ile ortaklığa katkı sağlamaktadır. Hague'a [80] göre yerel yönetimlerin görevi; i) büyüme eğilimi taşıyan güvenlik sorunu olmayan ulaşılabilir yerlerde, gerekli sayıda arsa arzı sağlamak, ii) yoksul kesimleri yasal konut piyasalarına dâhil etmek ve sahip oldukları değerlere, kapasitelere ve çeşitli gereksinimlerine yönelik çalışmalar gerçekleştirmek, iii) başlıca ulaşım güzergâhlarını planlamak ve uzun vadede oluşturulmasını sağlamak, iv) sağlık- eğitim hizmetlerine kolay erişimi sağlamak, önemli çevresel değerleri, açık alanları korumak ve bu süreçte gerekli yasal düzenlemeleri oluşturmak olarak özetlenebilir.

Dönüşüm projelerine özel sektörün katılımı yerel yönetimler tarafından belirlenen teşviklere ve uygulamada kolaylık sağlayan yaklaşımların geliştirilmesine bağlıdır. Ancak bu uygulamalar kamu yararı gözetilerek düzenlenmelidir [79].

Yerel yönetimler dönüşüm projelerini gerçekleştirmeden önce alanla ilgili detaylı analiz çalışmaları gerçekleştirmelidir. Bu çalışmalar alana ilişkin nitel ve nicel özelliklerinin belirlenmesi, stratejilerin geliştirilmesi ve nasıl bir dönüşüm projesi yapılacağı ile ilgili kararların doğru bir şekilde alınmasını sağlar Kamu aktörleri öncelikli olarak [80]:

- Projeye ilişkin hedefleri ve ortak amaçları belirlenmeli,
- Ortaklık ve dönüşüm etkinliklerini koordine etmeli,
- Tüm aktörlerin faaliyet alanlarını ve rollerini belirlemeli,
- Projeye tüm aktörlerin katılımı sağlanmalı,

- Aktörler arası iletişim kurmalı,
- Bürokratik yükü azaltarak sürecin hızlanmasını sağlamalı,
- Tartışma ve görüşmeler için bir toplantılar düzenlenmeli,
- Değişen sosyo-ekonomik, politik ve ticari şartlara uyum kapasitesi artırılmalı,
- Esnek, şeffaf ve ilgili tüm paydaşlara saygılı bir ortaklık atmosferi oluşturmalıdır.

2. Özel Sektör: Özel sektörün en önemli özelliği ve kamu sektöründen farkı, hızlı operasyon gücü, tasarım becerisi ve profesyonellik anlayışıyla kentsel dönüşümün kalitesini artırmaktır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına girmek için karlı ve cazip koşullar arayan özel sektör, gerçekleştirilecek olan dönüşüm çalışmasının daha çok fiziksel ve ekonomik boyutlarına dikkat eder [81].

Özel sektör farklı aktörlerden oluşur; bunların arasında inşaat firmaları, inşaatı yapacak şirketler, pazarlama kuruluşları, finansman sağlayan kuruluşlar (bankalar, fonlar ve kredi kurumları) özel yatırımcılar bulunmaktadır. Bütün özel sektör temsilcilerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmakta olup, her aktörün ortaklığa katılmak için bir rolü ve uzmanlığı vardır, ama genel olarak özel sektörün birincil amacı kar sağlamaktır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde, özel sektör açısından öncelikli olan işin ticari boyutudur [31].

Kentsel dönüşüm projelerinin özel sektör için kar sağlayacak şekilde gösterilmesi gerekmektedir. Özel sektör kentsel dönüşüm çalışmalarına; proje tasarımı, uygulamaları gerçekleştirme, finansal destek sağlama ve işletme yönetimi gibi konularda büyük katkı sağlamaktadır. Gerekli yeterliliğe sahip kuruluşlar yerel yönetimlerin denetimlerinde dönüşüm projelerinde geliştirici ve yönlendirici bir görev almaktadırlar [80].

Piyasa süreçleri üzerinden dönüşüm çalışmalarının gerçekleştirilmesinde özel sektör, kamu sektöründen daha hâkim konumda olduğundan, yerel halkın taleplerinin en iyi şekilde karşılanacağı dönüşüm yaklaşımını sunmaktadır [53]. Kamu sektörü risklerini özel sektörle paylaşmak ve yatırımın büyük kısmı için özel sektöre güvenmek karşılığında özel sektör de risk alabilmesi için kamudan vergi indirimleri, kira yardımları, hızlı onay süreci gibi teşvikler sağlamasını talep etmektedir. Özel sektör açısından karlı ve çekici bir

dönüşüm çalışması için birtakım hususlar vardır, bunlar; i) Yetkili bir kamu sektörü ortağı, ii) Açık ve net bir biçimde tanımlı dönüşüm ilkeleri, iii) Yetkili kamu kurumlarının düzenlemelerindeki süreklilik ve tutarlılık, iv) Özgür iş yapabilme imkânı, v) Projedeki risklere karşı güven teminatı şeklinde sıralanabilir [82].

3. Gönüllü Kuruluşlar: Gönüllü olarak faaliyet gösteren bu tür örgütlenmeler, içerik ve işlevsel olarak geniş kapsamlıdır. Kar amacı gözetmeyen bu kuruluşlar; dernekler gibi gönüllü organizasyonlardan, topluma fon sağlayan gruplardan ve toplumdaki çeşitli sorunları bağımsız olarak ele alıp kamuoyunu bilgilendirme ve aydınlatma görevi yapan sivil toplum yapılarından oluşmaktadır. Gönüllü kuruluşların en önemli özelliği, kâr amacı gütmemeleri ve sağlanan güven doğrultusunda kentsel dönüşüm çalışmalarına hız kazandırabilecek kuruluşlar olmalarıdır. Kentsel dönüşüm çalışmalarında yapılacak dönüşümün boyutuna ve amacına bağlı olarak danışmanlık hizmeti verebilecekleri gibi, güvenli istihdamın sağlanması gibi konularda da katkıları olacaktır [31]. Yoksul bölgelere ekonomik ve sosyal hizmetlerin götürülmesi açısından kolaylıklar sağlayan gönüllü kuruluşların, bölgedeki yoksulluk düzeyi konusundaki bilgileri ve halkla karşılıklı bir güven ilişkisi oluşturmuş olmaları açısından dönüşüm çalışmalarına katılımları oldukça önemlidir [5]. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu, farklı grupların sürece dâhil edilmesini ve karar mekanizmalarında aktif olarak kullanıcıların katılımını hedeflemektedir. Bu noktada yönetim yapıları ve toplum arasındaki iletişimi sağlamak yönünden gönüllü kuruluşlarının önemi artmaktadır [65].

Gönüllü kuruluşlar dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi sürecinde “danışmanlık” görevi üstlenerek, yerel halk ve kamu aktörleri arasında uzlaşi sağlanması yönünde katkı sağlamaktadır. Bu anlamda gönüllü kuruluşlar sürdürülebilir dönüşüm çalışmaları için yerel halkı bilgilendirmek, mesleki gelişim kursları düzenlemek, yaşam kalitesini artırmak, istihdama yönelik aktiviteler oluşturarak yerel halkın dönüşüm sürecine katılımını sağlamak gibi önemli görevler üstlenmektedirler. Birçok gelişmiş ülkede gönüllü kuruluşların bu aşamalarda rol almaları yasalar tarafından zorunlu olarak kabul edilmektedir [83].

Gönüllü kuruluşlar, hem kamu sektörü hem de özel sektör ile aktif olarak iletişim halindedirler. Bu kuruluşlar; genel olarak yerel halkı anlamaya çalışır, ihtiyaç ve sorunlarını ilgili kurumlara ileterek bu kişilerin yaşam kalitesini artırmaya yönelik uygulamaların gerçekleştirilmesini sağlarlar. Dolayısıyla kamu ve özel sektöre, dönüşümden etkilenecek yerel halka ait genel bir veri sunabilir, projelerin uygulanabilirliğini ve yerel ihtiyaçların karşılanıp karşılanamayacağı hususlarındaki görüşleri ile dönüşüm faaliyetlerine katkı sağlayabilirler. Gönüllü kuruluşların çeşitli finansman kaynakları ile desteklenmeleri, özgürce faaliyet göstermeleri ve bürokratik sistemden uzak kalmaları sağlanmalıdır [42].

4. Yerel aktörler: Bu aktör grubu, bölgede oturan ve projeden doğrudan etkilenecek olan sakinler, toplumsal grupların üyeleri ve büyük arazi sahipleri gibi şahıslardır. Sürdürülebilir mahalle dönüşümlerinin başarılı olabilmesi için yerel aktörlerin ve gönüllü kuruluşların dönüşüm çalışmalarına katılımları oldukça önemlidir. Dönüşümün uzun vadeli olması yapılacak çalışmaların bölgede yaşayanlar tarafından sahiplenilmesi ve yaşayanların mümkün olduğunca katılımının sağlanması ile mümkün olacaktır. Yerel halk bölge ile ilgili çok daha fazla tecrübeye ve bilgiye sahip olmanın yanı sıra kişisel becerilere ve henüz üzerinde durulmamış fikirlere de sahiptirler [31].

Yerel aktörler; kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilecek projeye ilişkin alanda hangi hizmet ve sosyal donatılardan yararlanabileceğini ve bunların niteliklerinin nasıl olacağını, dönüşümün hayatlarını nasıl etkileyeceğini bilmelidirler. Karar vericilerin toplumu ilgilendiren problemleri çözmek için halkın katılımı ile çözümler geliştirmeleri gerekmektedir [83].

Yerel halkın katılımı; yapılan çalışmalarına hâkimiyetinin artırılması ile sağlanır. Bu nedenle yerel halkın planlama, bütçeleme, organizasyon, yönetim gibi konularda yetkinliğinin artırılması gerekmektedir. Yerel halkın ortaklık yapısında başarılı, verimli ve etkili olabilmesi için bazı önemli etkenler vardır [84];

- Dönüşüm planının hazırlık aşamasında yerel halkın katılımı sağlanmalı,
- Yetkili kurumlar tarafından sürecin anlaşılabilir bir yaklaşımla ifade edilmeli,
- Süreç boyunca hedeflerin doğru anlaşılabilmesi için yerel halka bilgilendirme yapılmalı,

- Yerel halkın ihtiyaçları ve fikirleri plan ve uygulama yaklaşımlarında göz önünde bulundurulmalı,
- Yerel halka yönelik kapasite geliştirici sosyal projeler gerçekleştirilmeli.

2.3 Kentsel Dönüşüm Ortaklığı Modeli

Kentsel dönüşüm projeleri çok kapsamlı ve çok aktörlü gerçekleştiğinden dolayı dönüşüm uygulamalarında kesin (mutlak) araçlara ihtiyaç duymaktadır. Bu ihtiyaçlar şu şekilde sıralanmaktadır [7]:

- Kanunlar-mevzuat,
- Kurumsal çerçeve,
- Finansal destek,
- Programlar ve hedefler,
- Ortaklıklar.

İlk dört maddenin politik, ekonomik ve sosyal şartlara yanıt verebilmek için evrim geçirdiğinden bahseden Beswick [7], beşinci madde olan ortaklıkların, çok-aktörlü müzakere süreçlerinin kentsel dönüşümün uygulanmasında ve tamamlanmasında genel kabul görmüş temel araçlardan biri olduğunu ifade eder. En önemlisi, ortaklık kavramının uzun bir geçmişi vardır ve gönüllü, yerel halk, kamu ve özel sektör aktörlerinden oluşan çeşitli ortaklık türleri bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel mekâna ilişkin çözüm ortaya koymayı hedeflerken birtakım araçlarla, uygulama yaklaşımıyla ve yöntemlerle hareket etmelidir [85].

Fiziksel, ekonomik, toplumsal ihtiyaçlar taşıyan kentsel alanlarda gerçekleştirilen dönüşüm uygulamaları, bölgenin sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleriyle, gerçekleşecek projenin ekonomik çerçevesiyle, alanda ortaya çıkan yasal yönetsel sorunlarla birlikte son derece kapsamlı bir uygulama olma özelliğini taşımaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerektiği alanların incelenmesi gereken yapısal özelliklerini aşağıda açıklanmaktadır [4]:

- Toplumsal özellikler: Yoksulluk ve istihdam, sosyal gelişim, yerel yönetim, işbirlikleri ve ağlar
- Fiziksel özellikler: Konut, açık alan, alt yapı, ulaşım, çevre

- Politik özellikler: Yasal değişimler ve uygulamalar.

Kentsel dönüşüm uygulamaları tek başına kamunun ya da özel sektörün finanse edebileceği, tasarlayabileceği, geliştirebileceği, inşa edebileceği ve işletemeyeceği kadar kapsamlıdır. Kamu-özel sektör ortaklığının doğru yapılandırılması bu projelerdeki başarı oranının büyük ölçüde artırır. Kentsel dönüşüm projelerinde ortaklık modeli i) dönüşümün kapsamına, ii)alanın ölçeğine ve iii)aktörlerine bağlı olarak belirlenmektedir. Ortaklık modelinin temeli olan bu üç unsurun içeriği dönüşümü gerçekleştirecek alanın özelliklerine göre farklılık gösterebilmektedir. Şekil 2.5'te Ortaklık Modeli bulunmaktadır [7].

i) Dönüşüm çalışmasının kapsamı;

Fiziksel, çevresel, ekonomik ve sosyal olmak üzere dört müdahalenin birleşimi ya da belirlenen hedefler doğrultusunda bir ya da ikisinin daha öncelikle olması şeklinde belirlenir. Ekonomik analiz, yerel ekonominin durumunu, işsizlik oranlarını ve gelir seviyelerini ortaya çıkarır. Bölgenin fiziksel analizi ise ulaşım ağı, konut stoku, doğal afetlere karşı fiziki çevrenin kalitesi gibi temel sorunlarla ilgilidir. Bu nedenle, bu sorunların iyileştirilmesi amacı ile belirlenen uygulamaya yönelik vizyon hedefleri dönüşüm çalışmasının kapsamını oluşturur [5].

ii) Dönüşüm çalışmasının ölçeği;

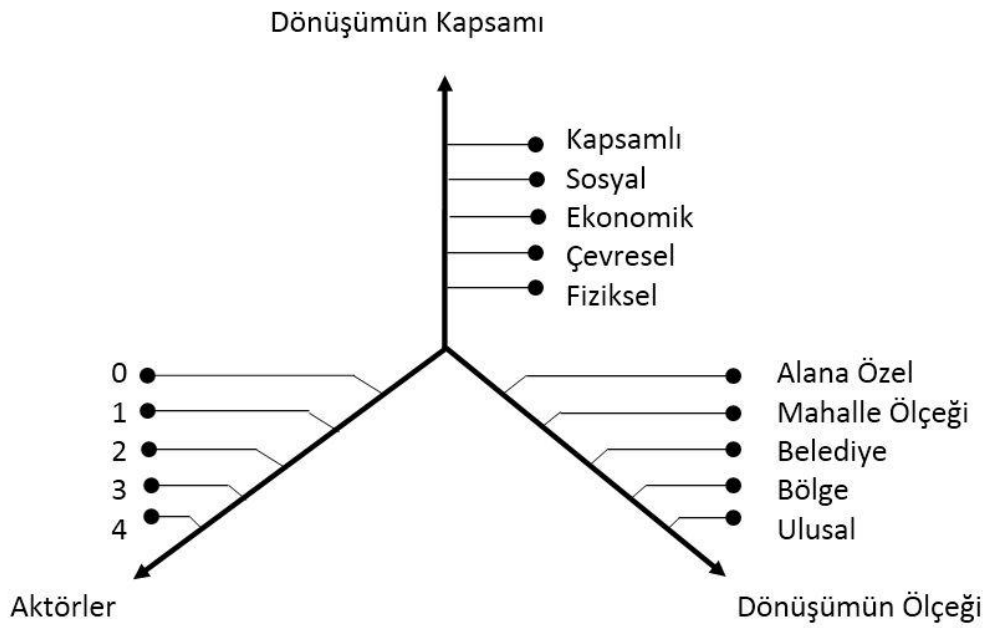
Dönüşüm şemasının fiziksel boyutu ölçeği belirler. Dönüşümün ölçeği alan temelli olarak; i)mahalle, ii)belediye, iii)bölgesel ve iv)ulusal ölçek olmak üzere dört aşamada belirlenir. Dönüşüm çalışmaları birden dörde kadar farklı aktörlerin katılımı ile gerçekleştirilir.

iii) Ortaklığı oluşturan aktörlerin sayısı;

Aktörler 0'dan 4'e (kamu sektörü-özel sektör-gönüllü kuruluşlar ve yerel halk) en kapsayıcı olana doğru ilerlemektedir. "0" olarak ifade edilen aslında hiçbir ortaklık yapılmadığı değil, projenin kamu kurumları gibi birkaç paydaş tarafından yönetildiği anlamına gelmektedir. Dördüncü seviye olan en kapsamlı katılım, ortaklık oluşumunun, kamu, özel sektör, gönüllü kuruluşlar ve yerel halk olmak üzere dört sektörün

aktörlerinden oluşması anlamına gelmektedir. Şekil 2.5'te Beswick [7] tarafından geliştirilen ortaklık modeli ifade edilmektedir.

Genel olarak aktörlerin sayısı, kentsel dönüşüm alanına özgü özelliklere ve projeyi uygulayan tarafların katılım düzeyine göre değişir. Sonuçta, en yararlı ortaklık dört aktör grubunun(kamu, özel, gönüllü ve yerel halk) tümünün katılımını ifade eder, ancak bu her zaman gerçekleştirilemez. Dönüşüm çalışmalarının kapsamı, kent dokusunun fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel yönünü içermelidir. Kentsel dönüşümün karmaşık yapısı ortaklıkları zorunlu hale getirmektedir [28].



Şekil 2.5 Ortaklık Modeli (Beswick [7])

Ortaklıkların yapılandırılmasında dönüşüm sürecindeki temel aktörlerin beklentilerinin belirlenmesi ve doğru yönlendirilmesi büyük önem taşımaktadır. Bu bölümde aktör gruplarına göre yapılacak ortaklıklardaki önemli konular açıklanmaktadır:

1) Yerel Halk ile Ortaklıklar:

Kentlerin yapısal olarak çok boyutluluğu ve karmaşıklığı, tek bir aktör grubu ile yönetilemeyeceği anlamına gelmektedir. Aktörlerin ortaklık yapılandırılması içinde birlikte çalışması gerekmektedir. Yerel halkın kamu, özel ve gönüllü sektörlerle ilişki içinde olduğu kapsamlı ortaklıklar, dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğinin sağlanmasındaki en önemli etkenlerden birisidir. Yerel halk ile ortaklık kurarken

öncelikle sınırlamalar belirlenmeli ve dikkate alınmalıdır. Yerel halkın kapasitesi; becerileri, bilgisi, kaynakları, gücü ve etkisi ile biçimlenir.

Beceri açısından kapasite geliştirme, yerel halkın projenin planlanması, bütçeleme ve fon sağlamaya yönelik organizasyon becerisi gibi yönetim konularında yeterliliklerini artırmaya yöneliktir. Bir topluluğun bilgi sahibi olması, süreç içerisindeki konumunu güçlendirir, etki sahibi yapar ve onları diğer aktörlerle eşit tutar [84].

Yerel halkın katılımının süreç boyunca devam etmesi için ortaklık yapısının yenilikçi bir yaklaşım ile esnek bir formatta olması gerekmektedir. Kamu aktörü; gazete ilanları, el ilanları, e-mail, bültenler, web sitesi, radyo ve TV reklamları, halka açık toplantılar gibi farklı yöntemlerle geniş düzeyde bir katılım sağlayabilir. Yerel halkın kamu özel sektör ortaklığına başarılı, verimli, eşitlikçi ve etkin katılımını sağlamak için bazı önemli adımlar bulunmaktadır [86];

- Kentsel dönüşüm planlanmasında yerel halkın katılımı sağlanmalıdır.
- Süreç boyunca anlaşılabilir düzeyde bilgilendirme toplum genelinde yaygınlaştırılmalıdır.
- Fikir ve ihtiyaçlar stratejik plan ve dönüşüm yaklaşımına dâhil edilmelidir.
- Yerel halkın vizyonu ve hedefi oluşturulmalıdır
- Yerel halkın kapasitesi geliştirilmelidir.

2) Yerel Yönetimlerle Ortaklıklar:

Merkezi yönetimin, yerel çevre ve duruma ilişkin yerel yönetimlere daha fazla sorumluluk tahsis etmesi gerekmektedir. Yerel yönetimler ortaklık yapısındaki aktörler arasında iletişimin kurulması ve aktörlerin ilgisini ve gayretinin devamlılığının sağlanması ile kamu- özel sektör ortak yapısında önemli bir role sahiptir. Dönüşüm sürecinde kamu sektörünün üretken ve sürekli bir ortaklık geliştirilmesi için önemli hususlar aşağıda sıralanmaktadır [6]:

- Ortak amaçlar, öncelikler ve kilometre taşlarının belirlenmesi,
- Stratejik hedeflerin açık ve anlaşılır olması,
- Ortak bir amaç geliştirilmesi,
- Yerel halk, gönüllü kuruluşlar ve özel sektörün uzmanlığından yararlanılması,
- Kaynakların kullanımının maksimize edilmesi,

- Yerel gruplar arasında koordinasyonun sağlanması,
- Yerel yönetim ve kaynak kullanımının fizibilitesi
- Tüm aktörlerin ve rollerinin koordine edilmesi,
- Ek ortaklık yapısı ve yenileme şemaları geliştirilmesi,
- Bilginin paylaşılmasının sağlanması,
- Farkındalığı artırarak aktörler arasında iletişimin sağlanması,
- Görüşmeler ve tartışmalar için toplantılar yapılması,
- Bürokratik yükün azaltılması,
- Geniş bir aktör grubunun katılımının gerçekleştirilmesi,
- Değişen sosyal, politik, ekonomik şartlara uyum kapasitesinin artırılması,
- Esnek, saygılı bir ortaklık atmosferi oluşturulması.

3) Özel Sektörle Ortaklıklar:

Kamu-özel sektör ortaklığının en temel özelliği “işbirliği”nin sağlanmasıdır. Her iki sektörün de diğerinden beklentileri vardır ve her iki taraf için de yararlı sonuçlar elde edilmesi için birbirlerinin becerilerine ve uzmanlıklarına ihtiyaç duyarlar. Proje başında her aktörün beklentilerinin belirlenmesi ve proje başında ortaya çıkabilecek çatışmaların çözülmesi projenin devamlılığı açısından önemlidir. Kamu sektörünün özel sektörün yeteneklerini, becerilerini ve hedeflerini tanımlamak için proje başında cevaplanması gereken birtakım sorular bulunmaktadır [87]:

- Proje bağımsız bir şekilde finansal açıdan tek başına uygulanabilir mi?
- Hükümet proje için uygun teknik özellikleri geliştirebilir mi?
- Ortak performansı izlemek için uygun mekanizmalar oluşturulabilir mi?
- Hükümet proje için uygun çalışma standartları geliştirebilir mi?
- Yerel halk bir kamu-özel sektör ortaklık yaklaşımını ve projede özel sektörün katılımını kabul etmek istiyor mu?
- Kamu aktörleri kamu-özel sektör ortaklık yaklaşımını ve projede özel sektörün katılımını kabul etmek istiyor mu?
- Projeye ilişkin muafiyetler ve teşvikler nelerdir?
- Proje lideri yetkilendirilebilir mi?

Özel sektör perspektifinden bakıldığında başarılı bir dönüşüm çalışması için birtakım etkenler bulunmaktadır [81]:

- Yetkili olan kamu sektörü ortağının belirlenmesi,
- Net ve tanımlanmış plan kararları içinde yenilik yapma esnekliği bulunması,
- Kamu aktörlerinin dönüşüm çalışmalarının sürdürülmesi açısından tutarlı yaklaşım geliştirmesi,
- Alınan riskler için tazminat verilmesi.

Aynı şekilde kamu sektörü açısından da ilk sırada projedeki risklerin özel sektöre aktarılması ve sermaye yatırımının büyük kısmı için özel sektöre güven duyulması gelmektedir. Bununla birlikte özel sektörün riskleri kabul etmesi için vergi indirimleri, bağışlar, hızlı onay süreci gibi birtakım teşvikler sağlanmalıdır. Her iki tarafın da başarılı olması için diğerine bağımlı olduğu açıktır, bu durum yerel halk ve gönüllü kuruluşları kapsayan ortaklıklar için de geçerlidir [76].

4) Gönüllü Kuruluşlarla Ortaklıklar

Gönüllü kuruluşlar; yerel halk, kamu ve özel sektörle ilişki içerisindedir. Kar amacı olmayan bu gruplar genellikle toplum içinde bağımsız olarak konuşamayan ve bir kurum ya da kuruluş tarafından desteklenmeyen bireyleri ve grupları temsil ederler. Bu nedenle yerel halk ile çalışarak, onların anlaşılmasında, ihtiyaç ve sorunlarının dile getirilmesinde önemli bir etkiye sahiptirler. Böylece kamu ve özel sektör aktörlerine bir topluluk profili sunabilirler. Önerilen dönüşüm projelerinin niteliğini ve türünü denetleyebilir, planın uygulanabilirliği hakkında yorum yapabilir ve yerel ihtiyaçları ifade edebilirler. Gönüllü kuruluşların özgürce faaliyet göstermelerine ve savunuculuk yapmalarına izin verilmeli ve bürokratik sistemden bağımsızlık kazanmaları için finansman kaynakları sağlanmalıdır [74].

Kentsel dönüşümün çok aktörlü ve çok boyutlu yapısı içerisinde aktörler arasında ortaklık yapısı oluşturmak karmaşık ve zor bir süreçtir. Ortaklığın stratejik yönü, belirlenen alanda faaliyet gösteren yerel ve ulusal politikalara, bölgenin özelliklerine ve ilgili aktörlerin belirli isteklerine bağlıdır. Aslında bir ortaklık yapısı, ulusal ve yerel politikaların yönlendirmesi altında paylaşılan bir vizyon, strateji ve hedefler için çeşitli unsurları birleştiren ve koordine eden bir organizasyondur [60].

Dönüşüm süreci her bölge için özeldir ve bu nedenle, gerçekleştirilecek projelerin yapısına uygun olarak farklı ortaklık modelleri uygulanır. Ortaklık yapılarında yaşanabilecek en büyük zorluk farklı yapısı olan aktör gruplarını verimli ve etkili çalışacak şekilde bir araya getirmektir. Bir alanın dönüşümü için kullanılacak ortaklık modeli, yenilenecek alanın büyüklüğüne, alanın özelliklerine, ortaklık hedeflerinin kapsamına, gerçekleştirilecek özel faaliyetlere ve ortaklar arasındaki ilişkiye bağlı olarak belirlenir. Ortaklık kurulmasının; bir alanın yenilenmesini “kolaylaştırmak”, “koordine etmek” ve “uygulamak” olmak üzere üç ana rolü vardır [88]. Birçok ortaklık yapısı bu üç rolü de birlikte gerçekleştirir. Bununla birlikte ortaklıklar, dinamik gereği zaman içerisinde önemli değişiklikler gösterebilir [65].

Dönüşüm uygulamalarını kolaylaştıran ortaklıklar: Dönüşüm uygulamalarına ilişkin aktörlerin farklı perspektiflerinden kaynaklanan, politik açıdan hassas olan çelişkili konuları tartışmak amacı ile gerçekleştirilir. Kapsamlı hedeflerin gerçekleştirilmesi amacı ile alana ilişkin köklü sorunlara odaklanılır.

Koordine eden ortaklıklar: Farklı aktörlerin bir araya gelerek oluşturduğu ortaklıkların denetlenmesi amacı ile oluşturulur. Bu tür ortaklık yapısı aktörlerden birisi tarafından yönetilir.

Dönüşüm şemalarını uygulayan ortaklıklar: Birtakım hedeflerin açıkça tanımlandığı sınırlı bir zaman ölçeğinde kurulan ortaklıklardır. Ortaklar arasındaki ilişkiler “güç” olarak belirlenmez genellikle karmaşık yapısı yoktur. Bu tür bir ortaklık, genel olarak kaynakların elde edilmesi ve finansman konularında etkili olur.

Dönüşüm süreçlerine uygulanabilecek ortaklığın dört temel nedeni literatürde; “**sinerji**”, “**bütçe genişletilmesi**”, “**dönüşümsel etkileri**” ve “**kapasite genişletme**” kaynaklı olduğu [89] tanımlanmıştır.

Sinerji, bütünün, parçaların toplamından daha büyük olduğu öncülüne dayanmaktadır. Dönüşüme ilişkin kolektif bir yaklaşım önerilmektedir; böylece tüm taraflar bireysel çabalarının aksine bir takım olarak daha fazlasını elde etmek için kaynakları, bilgileri, operasyonel kültürleri ve yaklaşımları birleştirirler. Mackintosh'a göre [89], sinerji modeli iki veya daha fazla ortağın bir hedefe ulaşmak için birlikte hareket edince elde edilen ek faydaya işaret etmektedir. Sinerji, özel sektör katılımcısına artan bir kazanç sağlamak ve

kamu sektörü ortaklarının sosyal hedeflerini ilerletmek için yeni kaynaklar üretmek şeklinde gerçekleşmektedir. Farklı perspektifleri birleştirmek sadece ek kâr elde etmek veya katma değer yaratmak için değil, aynı zamanda yenilikçi bir politika veya çözüm oluşturmaya yönelik potansiyel yaratmaktadır. Hastings [76], bu sinerjiyi politik sinerji olarak görür; Ortaklar arasındaki farklılıklardan yeni anlayışların veya çözümlerin üretildiği bir süreçtir. Mackintosh [89], sinerji kavramını iki boyutlu olarak ele almıştır: 1) Kaynak sinerjisi (resource synergy): Aynı sektörde faaliyet gösteren iki tarafın kaynaklarını birleştirerek yaptıkları ve sonucunda bir katma değer elde edildiği ortaklıklardır.

2) Politika sinerjisi (policy synergy): Kamu ve özel sektör gibi birbirinden farklı konularda faaliyet gösteren tarafların ortaklık sürecinde beceri, kapasite ve amaçlarını birleştirerek yaratıcı çözümler/politikalar oluşturduğu ortaklıklar. İkinci tip sinerji modeli ortaklık yapısında farklı aktörlerin yer almasını gerektirir. Şekil 2.6 da tanımlanan sinerji türleri ifade edilmektedir.

	SÜREÇ	ÇIKTI/FAYDA
KAYNAK SİNERJİSİ	Kaynak harcamaları üzerinde işbirliği/koordinasyon	Harcanan kaynaklardan katma değer: artan etkinlik veya verimlilik
POLİTİKA SİNERJİSİ	Her ortağın farklı perspektifinden ortak yaklaşım geliştirilmesi	Yeni perspektifler / yenilikçi çözümler kültürdeki farklılıkları ve ortak hedefler korunur

Şekil 2.6 Sinerji türleri (Mackintosh [89])

Bütçe genişletme, daha fazla finansal destek sağlama amacı ile üçüncü bir ortaktan ek destek almaya yönelik oluşturulan ortaklık modelidir. Bütçenin genişlemesi ile aktörler işbirliği yapmak için daha istekli hale gelecektir. Bazı durumlarda finansal destek ortaklık oluşumu için en temel neden olarak kabul edilmektedir [63].

Dönüşümsel model, birlikte çalışarak, diğer ortakların farklı çalışma tarzlarının ve yöntemlerin öğrenilmesinin aktörler arasında fayda sağlayacağını önermektedir. Bu tür

bir ortaklık modeli, başarılı bir ortaklığın sonucu olarak kabul edilen dönüşüm süreci boyunca yeniliği teşvik etmektedir. Ortak çalışmalar sonucunda özel sektör, kamu sektörünün daha güncel ve modern karar almasını sağlar [89].

Bununla birlikte kamu ve gönüllü sektör özel sektörü kısa vadeli kazanımdan uzun vadeli sosyal hedeflere yönlendirir. Hastings [76] dönüşümü i) tek yönlü ve ii)karşılıklı dönüşüm olmak üzere iki tür olarak ayırır.

- Tek yönlü dönüşüm; bir veya daha fazla tarafın değişmeye istekli olmadığı, eşit olmayan bir güç ilişkisi içeren bir değişim savaşı meydana gelir.
- Karşılıklı dönüşüm, daha az çelişkili ilişkilerle gerçekleştirilir. Her ortak kendi kendisini değiştirmeyi hedeflerken, süreç boyunca öğretmenin yanı sıra diğer aktörlerden yeni bir şeyler öğrenmeyi de istemektedir.

Ortaklar arasındaki güç dengesinden ve sürecin sonucundan hangi tür bir dönüşüm olduğu belirlenir. Şekil 2.6’da Mackintosh [89] tarafından tanımlanan tek yönlü dönüşüm ve karşılıklı dönüşüm modellerinin yaklaşımları ifade edilmektedir.

	SÜREÇ	ÇIKTI/FAYDA
TEK YÖNLÜ DÖNÜŞÜM	Bir veya daha fazla ortak, kendi amacına yönelik başka bir partneri değiştirmek için mücadele eder. Ortaklar başka bir ortağın gereksinimlerini kabul etmemektedir.	Bir veya daha fazla ortak, başka bir partnere daha benzer olmak için örgütsel kültürlerini veya hedeflerini değiştirir. Dönüşüm ortağı, orijinal stilini veya hedeflerini korur
KARŞILIKLI DÖNÜŞÜM	Önceden var olan kültür ve amaçlara yönelik karşılıklı meydan okumalar. Öğrenmeyi amaçlayan ortakların yanı sıra öğretmeyi hedefler.	Sürece dahil olan tüm ortaklar bir dereceye kadar değişir. Yeni hedef kümeleri, operasyonel stiller geliştirilerek ortaklar arasındaki fark azalır.

Şekil 2.7 Dönüşüm türleri (Mackintosh [89])

Kapasite genişlemesi; yerel yönetimlerin üstlendiği sorumlulukların artması ve daha fazla kapasiteye ihtiyaç duyması ile ilgilidir. Genel olarak, yerel yönetimlerin kısıtlı bir finansal bütçe ile gerçekleştirecekleri sorumlulukları vardır. Sorumluluklar, gönüllü ve

özel sektör arasında paylaşarak, aksi halde uygulanamayacak olan önemli dönüşüm projeleri kamu-özel sektör ortaklıkları yolu ile gerçekleştirilir.

Ortaklık yapısı içerisindeki her aktörün dönüşümü gerçekleştirecek alanın niteliği, dönüşüm süreci, aktörlerin rolleri, dönüşümle birlikte beklenen sonuçlar gibi konularda bilgilendirilmiş ve gerekli eğitim sürecinden geçmiş olmaları gerekir. Tüm aktörlerin iyi bilgilendirilmiş ve eğitilmiş olmasını sağlamak kamu aktörünün sorumluluğundadır. Özellikle yerel halk ortaklık yapısına ve dönüşüm sürecine hâkim olamayacağı için proje başlamadan önce bir ön eğitim süreci gerçekleştirmek faydalı olmaktadır. Yerel halka ve diğer aktörlere süreç boyunca ilgili konular hakkında bilgilendirme broşürleri hazırlamak projenin izlenmesine ve sonuçlarının değerlendirilmesinin anlaşılmasına yardımcı olmaktadır [15].

2.3.1. Ortaklık Modelleri

Kentsel dönüşümün dünyadaki gelişim süreci incelendiğinde, projelerde kurulan ortaklık biçimlerinin zaman içerisinde farklılıklar gösterdiği gözlemlenmektedir. 1980'li yıllardan sonra kamu eliyle gerçekleştirilen projelerin yerini kamu-özel sektör ortaklıkları ile gerçekleştirilen uygulamalar almıştır. 1990'lı yıllara gelindiğinde ise; yerel halkın da desteğinin alınması projelerin sürdürülebilirliği açısından önem kazanmış, kamunun arazi geliştirme, planlama, riski paylaşma ve örgütleme avantajlarından, özel sektörün ise kaynak ve uzmanlığından faydalanan projeler üretme fikri ön plana çıkmıştır. Politik ve ekonomik hedefler sebebiyle aktörlerin rolleri ortaklık yapısı içerisinde değişmekte, ilişki ölçülerine göre ortaklık şekli tanımlanmaktadır. Spit [90], kamu ve özel sektör arasındaki çalışma ilişkileri ile ilgili üç farklı ortaklık şekli tanımlar:

1. Kamu sektörüyle kamu sektörü arasında kurulan ortaklıklar
2. Kamu sektörüyle özel sektör arasında kurulan ortaklıklar
3. Özel sektörle özel sektör arasında kurulan ortaklıklar

Kamu-kamu sektörü ortaklıkları; genellikle bir ya da birden fazla belediyenin içinde bulunduğu ortaklıklardır. Kamu sektörü, uygulamaların koordinasyonundan ve ortaklar arasındaki uyumun sağlanmasından sorumlu tek aktördür. Bu modelde özel sektörün rolü çok fazla yoktur. Sadece sözleşme yolu ile komisyon esasına dayanarak bazı inşaat

işlerini gerçekleştirirler, ancak süreç içerisindeki tüm yetki ve kontrol belediye tarafından sağlanır [91].

Kamu-kamu sektörü ortaklıkları, kentsel dönüşüm sürecinde operasyonel açıdan ve mekânsal ölçekte en otoriter nitelikteki müdahale biçimlerinin gerçekleştirildiği modeldir. Kamunun belirleyeceği yasal çerçeve, sağlanacak teşviklerdeki amaçlar ve uygulamalardaki kısıtlamalar maksimum kamu yararını elde etmek üzerinedir. Kamu-kamu sektörü ortaklıklarındaki risklerden birisi de kamu sektöründeki bürokrasinin tüm süreç üzerinde hâkimiyet kurarak, yerel halka çözüm empoze edilmesidir [92].

Kamu-özel sektör ortaklıkları; kamu sektöründe yer alan aktörler ile özel sektör aktörlerinin bir araya gelmesi ve bunlara yarı-kamusal temsilcilerin katılması ile oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin en etkin ve dengeli modeli olarak kabul edilmektedir [93]. Genellikle başlangıç aşamasında projenin hayata geçirilmesini isteyen kamu sektörü olmaktaysa da projenin uygulanmasındaki başlıca itici güç özel sektördür. Bu model özel sektörün uygulamadaki yenilikçi gücünden ve deneyimlerinden faydalanarak kamu arazilerinin değerlendirilmesi ve konut ihtiyacının karşılanması esasına dayanmaktadır. Kamu ve özel sektörden aktörler ile oluşturulan ortaklık yapısı kentsel dönüşüm sürecinde etkili, verimli ve dengeli bir model olarak tanımlanmaktadır [78].

Kamu ve özel sektör arasında oluşturulan ortaklık yapısı uygulama aşaması ile birlikte uygulama sonrası süreçte de özel sektör ile inşaat ve işletme ortaklığı kurularak devam etmektedir [90]. Başlangıçta altyapı yatırımları için gereken finansmanın sağlanması amacı ile gerçekleştirilen bu ortaklık modeli artık özel sektörün işletme becerisi, tasarım anlayışı, kamunun ise denetleme ve yatırımların koordinasyonu gibi alanlardaki uzmanlığı ile ortaklık sağlanması gereken bir model olarak görülmektedir.

Bu ortaklık yapısında özel sektörden ve kamu sektöründen temsilciler ile yarı kamusal temsilciler de bulunur. Bu aktörlerin katılımı ile oluşturulan çalışma gurubu kentsel dönüşüm sürecinin başlatılmasını sağlar [94].

Özel-özel sektör ortaklıkları; Özel sektörden yatırımcılar, mülk sahipleri ve /veya yarı kamusal temsilcilerden oluşur. Kentsel dönüşüm sürecinde hem operasyonel hem de mekânsal düzeyde en liberal tipte özgül stratejilerin üretildiği bir model olarak

farklılaşmaktadır. Özel-özel sektör ortaklık modelinde, karar alma ve uygulama süreçlerinin proje kapsamında hızlı ve daha etkin bir şekilde gerçekleşmesine karşın kamu sektörünün ve gönüllü kuruluşların model içindeki belirleyiciliklerine dair sağlıklı bir altlığı olup olmadığı belirsizlik oluşturmaktadır [68].

Belirli bir proje geliştirilmesi ile ilgili tüm kontrol özel bir şirkete aittir. Kamu kontrolü imar planı nedeniyle bulunmaktadır. Belediyelerin planları hazırlamasını ve kentsel dönüşüm oluşumunu yönlendirmesini bekleyen özel sektör aktörleri bu sürece önderlik etme eğiliminde değillerdir.

Uzun vadeli girişimler olan dönüşüm çalışmalarının sonucunu baştan kesin olarak bilmek oldukça zordur. Ayrıca, bir bölgede başarıyla sonuçlanan bir dönüşüm politikasının, başka bir bölgede de başarıyla sonuçlanma garantisi de yoktur. Kamu-özel sektör ortaklıklarının yapısı ülkedeki devlet yapısından da etkilenmektedir. Federal devlet yapısı içinde olan Amerika’da özel sektör ile yerel yönetimler arası ilişkiler daha dolaysızdır. 1980 sonrası liberal politikalardan etkilenen Avrupa’da ise, “kamu yararı” ilkesi savunulmaktadır. Kamu-özel sektör ortaklığı merkezi yönetimler tarafından ya da merkezi yönetimin yetersiz kaldığı durumlarda Avrupa Birliği tarafından koordine edilmektedir. Şekil 2.8’de Hague [78] tarafından dönüşüm sürecindeki kurgulanacak farklı tipteki ortaklıkların belirlenebilmesi için bir değerlendirme yöntemi aşağıda gösterilmektedir.

Ortaklık Tipi	Değerler	Yükümlülükler	İtici Güçler	Sınırlayıcılar
Kamu-Özel Ortaklıkları	Yüksek	Orta	Özel	Orta
Özel Sektör Liderlikli	Yüksek	Düşük	Özel	Düşük
Kamu Sektörü Liderlikli	Düşük	Düşük	Kamu	Orta

Şekil 2.8 Farklı ortaklık tiplerine ilişkin koşullar (Hague [78])

Özel-özel sektör ortaklıkları; daha çok değerler temelini yüksek, yükümlülüklerinse düşük olduğu koşullarda gerçekleşmektedir. Değişime uygun hale getirilen bir arazi, güçlü bir emlak piyasası ya da alanın çekiciliğini artıran yeni altyapı olanakları çekici bir piyasa gücü oluşturarak dönüşümü başlatabilir. Bu durumda, piyasa koşullarının aniden değişerek projeyi uygulanamaz hale getirmesi risk faktörü olmaktadır. Bu koşullar altında kamu sektörünün rolü daha çok “düzenleyici” ve “denetleyici” olmalıdır. Stratejik mekânsal planlama da özel-özel sektör ortaklıkları üzerinden dönüşüm sürecine katkıda bulunabilir [95].

Kamu-özel sektör ortaklıkları; değerlerin yüksek olduğu, ancak bunun yanında üstünden gelinmesi gereken sorumlulukların büyük olduğu bir ortaklık biçimidir. Genellikle başlangıç aşamasında projenin hayata geçirilmesini isteyen kamu sektörü olsaydı da projenin uygulanmasındaki başlıca itici güç özel sektör olmaktadır. Kamu sektörü özel sektörün güven duyabileceği bir ortam hazırlayarak hedeflenmiş bir program çerçevesinde dönüşüm çalışmasını başlatmalıdır.

Kamu-kamu sektörü ortaklıkları, değerlerin düşük olduğu, yükümlülüklerin yüksek olduğu ortaklık yaklaşımıdır. Kamu sektörü uygulamaların koordinasyonu ve entegrasyonuna yönelik itici güçtür. Kamu sektörü alan özelinde bütçelendirme yapılması ve yerel planların hazırlanmasındaki tek aktördür.

Birçok ülkede başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları kamu ve özel sektör ortaklıkları ile gerçekleştirilmektedir. Ortaklıklar, aktörlerin karşılıklı etkileşimleri sebebiyle sinerjik bir yapı içerisinde sonuçta her aktörün tekil olarak sahip olabileceğinden daha fazla avantaj kazanılmasını sağlar [96].

Kentsel dönüşüm, kamu ve özel sektör arasında önemli bir etkileşimi gerektiren uzun vadeli bir girişim olduğundan kamu-özel sektör ortaklıklarının biçimi ve içeriği hedeflere yönelik olmalıdır. Ortaklıkların yapılandırılmasında önerilen dönüşüm programının her iki taraf için de gereklilikleri kapsamı ve zaman içinde değişen ihtiyaçlara cevap verebilecek esnek bir anlayışta olması gerekir. Bu bağlamda, özel sektör temsilcileri, dönüşüm çalışmalarının uzun vadede bütünlüğüne ve taahhüdüne daha fazla güvenebilirler. Süreç içerisinde aktörlerin rollerine, sorumluluklarına ve

yükümlülüklerine ilişkin bir belirsizlik olmaması için proje başında açık ve anlaşılır olmak gerekir.

Bir dönüşüm projesinde, sözleşmelerin oluşturularak uygulamaya ilişkin yönetim yapısının kurulması ve ilke kararlarının uygulanması, kamu sektörünün en önemli görevlerinden birisidir. Kamu sektörünün amaç ve hedefleri; projenin kapsamını, programın liderini, ortaklık türünü, dâhil olan aktörlerin rollerini ve projenin beklenen kamu getirilerini açıkça tanımlamalıdır. Kamu sektörü, genel sürecin yöneticisi olarak hareket etmekle birlikte, her bir görevi deneyim, yetenek, bilgi, kaynak ve uzmanlığa dayalı olarak en donanımlı aktöre risk ve sorumluluklar açısından tahsis etmekten sorumludur [97]. Dünya genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarında özel sektörün giderek artan etkileri söz konusudur. Birçok Batılı ülkede kamu hiyerarşisinin azalarak özel sektörün kentsel dönüşüm süreçlerine dâhil edilmesi ve kamu-özel sektör ortaklıklarının geliştirilmesine yönelik çalışmalara devam edilmektedir. “Özel -Özel Sektör Ortaklık Modeli” olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projelerinin yapılandırılmasında; özel sektör aktörleri öncü bir rol üstlenmekte ve kamu aktörleri, kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesi ve yönetilmesinde kolaylaştırıcı bir aktör konumunda olmaktadır. Bu yaklaşım, özellikle gelişmiş ülkelerde giderek yaygınlık kazanmaktadır [98].

Ortaklığın ölçeği, kapsamı ve dâhil olması gereken aktörlerin türü-sayısı, belirlenen amaç ve hedeflere göre değişmektedir, ancak sürecin yönetimini destekleyecek bazı belirleyici ilkeler vardır. Ortaklık yapısının kalitesi ile dönüşüm stratejilerinin gerçekleştirilmesi arasında simbiyotik bir ilişki bulunmaktadır [64]. Ortaklıkların oluşturulması ve yönetilmesi ile ilgili aşağıdaki hususlar belirlenmiştir. Ortaklık geliştirme ve çalışma deneyimi arttığında bu liste genişleyecek ve derinleşecektir [15].

- Kamu yetkililerinin liderlik kapasitesi,
- Dönüşüm çalışmalarına yönelik hedef ve uzlaşma kültürü,
- Oluşturulan vizyonun gerçekleştirilebilmesi ve süreç boyunca takibi,
- Ortaklıkların kapsamı,
- Tüm tarafların temsiliyeti,
- Yerel katılım,

- İnsan kaynaklarının niteliği,
- Organizasyon kültürü.

Genel olarak, güçlü kamu geleneklerine sahip ülkeler, kamu taraflarının egemen olduğu ortaklık modelleri üretmektedir. Kamu sektörü etkisinin daha zayıf olduğu ülkelerde özel sektör ortaklığa hâkim olmaktadır. Örneğin ortaklık yapısı genellikle İsveç ve Fransa'da kamu sektörünün hâkim olduğu, ABD'de ise özel sektörün hâkim olduğu bir şekilde gerçekleşmektedir [99]. Kamu-özel sektör ortaklıkları açısından yönetim konusundaki temel sorun, kamu ve özel sektör arasındaki etkileşimin nasıl organize edileceği olmaktadır. Etkileşim, aktörlerin etki, karar gücü ve özerklik derecesini belirleyen kurumsal kurallara dayanan “işbirliği modelleri”nin kullanımıyla gerçekleştirilmektedir [100].

1980'li yıllarda İngiltere'de gerçekleşen dönüşüm projelerinde mülkiyet sorunlarını çözmek için kamu-özel sektör ortaklıkları kullanılmıştır. Kamu sektörü bu ortaklıklarda kentsel dönüşüm alanındaki mülkiyet sorunlarını çözmüş ve master planlar oluşturmuştur. Günümüzde de bu ortaklıklar ile özel sektör, dönüşüm alanlarında yaşayanlar ile anlaşma konusunu kamu sektörüne bırakmaktadır. Kamu sektörü arazi sahibi olduğu durumlarda özel sektör ile anlaşarak bir yandan projenin finansman sorununu çözmekte diğer yandan ise sosyal kazanımlar gerçekleştirebilmektedir. Ayrıca kamu-özel sektör ortaklıklarında kamu sektörünün oluşturduğu vizyon, ardından bu vizyona uygun üretilen planlar özel sektör finansörleri için projeye katılım konusunda katalizör işlevi görmektedir. Bu tür ortaklıklarda en büyük risklerden birisi ortaklığın zamansal olarak sınırlı olması ve dönüşümün kendi kendini sürdürebilir kılması için gereğince uygulanmadan sona ermesidir. Özel sektör açısından da piyasaların sürekli dalgalanma eğiliminde olması ortaklığı riskli hale getirirken kısa vadeli ortaklıklar yerine uzun vadeli ortaklıkların kurulması daha avantajlı olarak görülmektedir [95].

Kamu ve özel sektör arasında oluşturulan ortaklık yapısı, uygulama sürecinde sonrasında kamu ve özel sektör arasında inşaat ve işletme ortaklığı kurularak devam etmektedir. Başlangıçta altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi için gereken finansmanın sağlanması amacı ile gerçekleştirilen bu ortaklık modeli artık özel sektörün işletme becerisi, tasarım anlayışı, kamunun ise denetleme ve yatırımların koordinasyonu gibi alanlardaki

uzmanlığı ile ortaklık sağlanması gereken bir model olarak görülmektedir. Bu ortaklık yapısında özel sektörden ve kamu sektöründen temsilciler ile yarı kamusal temsilciler de bulunur [90].

Bu çalışmada, kentsel dönüşüm uygulamalarında özel sektörün daha fazla katılımına yönelik dönüşüm projeleri gerçekleştirmek için kamu aktörlerin nasıl bir strateji geliştirebileceğini ortaya koymak amaçlanmaktadır. Bu amaçla; proje geliştirilmesinde tüm yetkinin özel sektöre ait olduğu, kamu aktörünün ise imar planı hazırlanması ile sürece dâhil olması nedeniyle özel-özel sektör ortaklığı modeli yapılandırılmasında gerçekleşmekte olan Fikirtepe dönüşüm çalışmasına ilişkin aktörlerle görüşmeler yapılmıştır. Görüşmelerden elde edilen veriler sonucunda kentsel dönüşüm projesinde kullanılan stratejilerin ve ortaklıkların etkinliği değerlendirilmiştir. Bu bölümde tez çalışmasının ele aldığı temel yaklaşım olarak özel-özel sektör ortaklığında gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili teorik çerçeve oluşturulmuştur.

2.3.2 Katılım Sürecinin Geliştirilmesi

Küreselleşme ile birlikte kent politikalarında meydana gelen en önemli değişim “katılım” söyleminin uygulamalarda yer almasıdır. Çok aktörlü yönetim anlayışına dayanan, katılımcı ve ortaklıklara dayalı politikalar geliştirilmesi, tepeden inme hiyerarşik yönetim anlayışının yerini yatay ve demokratik denetime açık bir anlayışa bırakmaktadır [101].

Katılımın faydaları temel olarak şunlardır;

- İnsanların hayatlarını etkileyen kararlara doğrudan dâhil edilmesi daha iyi kararların verilmesine ve yetkili otoritenin hesap verebilirliğinin artırılmasını sağlamaktadır [102].
- Yerel halkın karar alma süreçlerine dâhil ederek yetkilendirilmeleri, ortak bir amaç ya da çıkar etrafında bir araya getirilmeleri ile toplumsal bütünlük korumaktadır [103].
- Katılım, kamu hizmetlerini iyileştirmek ve insanların ihtiyaçlarına daha uygun ve daha etkin hizmetler sunmak için bir araç olarak görülmektedir. Halkın katılımı daha iyi bir uygulamaya yol açmakta ve yerleşik ve yeni sakinler arasındaki çatışmanın önlemesine yardımcı olmaktadır [104].

Kentsel dönüşüm sürecindeki yerel halkın katılımı, özellikle erken aşamadan başlayarak, insanların mahallelerinin gelecekteki gelişimine ilişkin bir söz sahibi olmaları ve

potansiyel olarak daha fazla sosyal sürdürülebilir çözümler getirmelerini sağlayacaktır. Yerel katılımımla birlikte sağlanan toplum gücünün projeye faydaları arasında etkinlik, verimlilik, sürdürülebilirlik vb. yer almaktadır [105]. Halkın katılımı, bazı akademisyenler tarafından toplumun istikrara kavuşmasına yardımcı olacak ve “farklı sosyal güçlerin göreceli birliği”ni sağlayarak ve “belirli çıkarlar ile genel menfaatler arasındaki çatışmaları” çözerek sermaye birikimi için koşullar yaratmaya ya da sürdürmeye yardımcı olabilecek hegemonik bir proje olarak görülmektedir [106].

Arnstein’in [107] katılımın ne olduğu sorguladığı ve bunun toplumun gereklilikleri ile ilişkisini ortaya koymaya yönelik geliştirdiği “katılım merdiveni” birçok çalışmanın temelini oluşturmaktadır. Arnstein’in merdiveninde en alt iki basamak katılımın olmadığı; terapi ve manüplasyon basamaklarıdır. Üst basamaklara çıkıldığında ulaşılan göstermelik katılım düzeyi, bilgilendirme ve iktidardır. Bir sonraki basamak yatıştırma aşamasında, vatandaşlar güçlü ve sıradan ilgi grupları arasında takasların yapıldığı ortaklıklarda, danışmanlık alan konumda bulunmaktadır [108]. Yalnızca katılım basamaklarının en üst seviyesinde, vatandaşların karar verme süreçlerinde yetki ve kontrol gücüne sahip bir rol üstlenmektedirler. Arnstein’in çalışmasına göre yerel halkın katılımı olduğu iddia edilen faaliyetlerin çoğu merdivenin alt basamaklarında yer almaktadır. Katılım belirli bir çaba ve muhtemel aşılması gereken direnç ile kademeli bir güçlenme süreci olarak görülmektedir [109]. Şekil 2.14’de Arnstein [107] tarafından geliştirilen katılım merdiveni ifade edilmektedir.

Yurttaş Denetimi	İktidarın Yurttaşta Olması
Devredilmiş Yetkiler	
Ortaklık	
Yurttaş Denetimi	Göstermelik Katılım
Devredilmiş Yetkiler	
Bilgilendirme	
Terapi	Katılımın Olmaması
Manüplasyon	

Şekil 2.9 Arnstein’in katılım merdiveni Arnstein [107]

Kentsel dönüşüm sürecine halkın katılımı fikrinin üç anlamı vardır. Katılım [110]:

1. Farklı aktörlerin etkileşimde bulunduğu, müzakere ettiği, pazarlık yaptığı ve ideal olarak sonuçlara ilişkin nihai bir anlaşmaya vardığı bir süreçtir.
2. Güç ve kaynakların dağıtımı ile bazı amaçların ve hedeflerin diğerlerine göre önceliklendirilmesi gibi çoğu zaman politik bir süreçtir.
3. Bölgeye ilişkin kurumsal faktörlerle şekillendirilmiş sosyo-politik ve ekonomik özellikler ile belirli bir çevreye özgü bir süreçtir.

Kurumsal faktörler ve geliştirilen iletişim ağı halkın katılımı üzerinde önemli bir etki oluşturmaktadır. Katılım biçimleri ve prosedürleri ile belirlenen yetkilendirme derecesi katılımcı faaliyetlerin sınırlarını tanımlar. Gayri resmi ilişkiler çoğu zaman resmi yapının dışında yer alır ancak kamu kurumları ile yerel halk arasındaki ilişkilerin gelişmesinde olanak sağlar [111]. Özellikle projelerde, hem resmi hem de resmi olmayan yapılar, katılımı şekillendirerek sonuçlar üzerinde büyük etkiler meydana getirir. Yerel halk için, kontrol ve kendi kaderini tayin etme imkanı sunulması toplum katılımı için bir motivasyon kaynağıdır [112].

Glass katılımı; yönetsel karar alma mekanizmaları veya planlama süreçlerine müdahil olabilmeye, vatandaşlara verilmiş fırsatlar bütünü olarak tanımlanmaktadır. 1960'larda, II. Dünya Savaşı sonrasında uygulanan planlama ve kentsel yenileme faaliyetlerinde etkin sosyal gelişimin olmadığının farkedilmesi ile planlamada halk katılımı önemli bir çözüm olarak görülmeye başlanmıştır. Katılım olgusu tüm kamu hizmetleri ve yönetsel politikalara ilişkin artan önemli bir niteliğe kavuşmuştur. Batılı demokrasiler, planlama süreçlerinde yıllardır vatandaşlara eşit söz hakkı sağlayabilmenin farklı yollarını deneyimlemişlerdir [113].

2.3.3 Ortaklıkları Geliştirme ve Yönetme

Dönüşüm süreci gerçekleşirken herhangi bir aşamada sürecin yeniden değerlendirilmesi ile yeni bir yapılandırma durumu gerekebilir ve bir önceki aşamaya dönülmesi durumu oluşabilir. Bir ortaklık yapısının geliştirilmesi beş aşamalı bir süreci izlemektedir [114].

1. Oryantasyon süreci; tüm aktörlerin dönüşüm uygulamaları üzerine bilgi sahibi olması ve ortak bir fikir birliği geliştirmeleri gerekir. İlk aşamada olarak belirlenen bu süreçte gerekli durumlarda bazı aktörlere dönüşüm uygulamaları üzerine eğitim verilerek aktörler arasında güven oluşturulması sağlanır.
2. Ortak bir vizyonun gerçekleştirilmesi; dönüşüm çalışmasının kapsam ve ölçeğinin değerlendirilmesi, alanın ihtiyaçlarının tespit edilmesi ile ortak bir vizyon belirlenir ve hedefe yönelik yöntemler geliştirilir.
3. Ortaklık yapısının belirlenmesi; belirlenen vizyon ve hedefler doğrultusunda gerçekleştirilecek uygulamalar için etkili aktörler arası işbirliği sağlanır.
4. Uygulama aşaması; tüm aktörlerin performanslarına ve hedeflerine bağlı olarak uygulama kararları belirlenir.
5. İleriye dönük stratejik planların yapılması; dönüşüm çalışmalarının devam etmesi ve canlılığını koruması için yeni hedefler geliştirilmelidir.

Dönüşüm çalışmaları gerçekleşirken sürecin izlenmesi ve takip edilmesi olası problemlerin ve aksamaların önceden fark edilmesine imkân sağlar. Süreç boyunca ortaya çıkan olumsuz etkiler planın amaç ve hedeflerine göre değerlendirilmelidir. Dönüşüm projesinin fiili çıktılarına ve sonuçlarına ulaşılmasında kaydedilen ilerlemeyi ölçmek için bir gösterge sistemi geliştirilmelidir.

Parkinson [93], kentsel dönüşüm projelerine ilişkin stratejik bir izleme yaklaşımının adımlarını şu şekilde özetlemektedir:

- Vizyon ve stratejinin açık ve net olması
- Her aktörün rollerinin belirlenmesi
- Ortak mutabakat sağlanması
- Hedefler arasında ilişki kurulması
- Dönüşüm stratejisinin çevresel, sosyal ve ekonomik önceliklerinin entegrasyonu,
- Değişimi değerlendirmek için alanın temel koşullarının belirtilmesi,
- Sürecin etkilerini, çıktılarını ve sonuçlarını izleme ve değerlendirme

İzleme ve değerlendirme, belirlenen hedeflerin gerçekten başarıyla sonuçlanıp sonuçlanmadığını ve sonuçların topluluğun yararına olup olmadığını belirleyecektir. Konut, istihdam, iç yatırım ve altyapı hizmetlerinde artış gibi somut sonuçlar

ölçülebilirken, toplum güveni, gelişmiş imaj, artan bilgi ve farkındalık gibi somut olmayan sonuçlar, kolayca ölçülmemesine karşın bitmiş bir planın başarısının göstergesidir.

Mary Beth Corrigan vd. [115] “Ten Principles for Successful Public Private Partnerships” isimli çalışmasında, doğru tasarlanmış bir kamu özel sektör ortaklığı projesinin başarılı olma ihtimalinin yüksek olduğu ve kamu özel sektör ortaklık modelinin başarıya ulaşmasında 10 temel ilkeye uyulması gerektiğini öne sürmektedirler. Başarılı bir ortaklık yapısı için gerekli olan bazı ilkeler aşağıda açıklanmıştır;

1. Kamu-özel sektör ortaklığını düzgün bir şekilde hazırlamak

Sürecin ilk aşamasında kamu sektörü “yeniden geliştirme otoritesi” veya “hükümet dışı kuruluş” gibi kurumsal bir yapılanma ile ortaklık modeline hazırlanmalıdır. Bölge halkının da planlama ve uygulama sürecine dâhil edilmesi gerekir. Kamu kurumlarının projenin uygulanabilirliği için yatırımı sağlayacak finansman oluşturması, araziye hazır hale getirmesi gibi hazırlıklar süreci hızlandıracaktır.

Yerel yönetim, uzun dönemli kamu menfaat hedeflerini belirlemeli ve söz konusu proje ile ilgili oluşabilecek çatışmaları çözmelidir. Arazi toplulaştırması, kentsel dönüşüm alanlarında girişimcileri yönlendirici ve yatırımı arttırıcı en önemli teşviktir. Altyapı hizmetlerinde, minimum standardın belirlenip garanti edilmesi, girişimcilere güven vermek açısından uygulamada yerinde bir teşviktir.

Yasa ve yönetmelikler etkin ortaklıklar için engelleri ortadan kaldıracak düzenlemeleri içermeli ve geliştirilen vizyonu desteklemelidir. Tek elden izin verme yetkisi, uzun sürmeyen onay süreçleri gibi dönüşüm çalışmalarını hızlandırıcı teşvikler özel sektör katılımını artırmaktadır.

Özel sektörün ise her şeyden önce şeffaf bir süreç hazırlaması gerekmektedir. Sürecin belirli bölümlerinde, özellikle de proje anlaşma süreçlerinde kamu denetimi olması gerekmektedir. Yerel halka geliştirici ortak olma yönünde sürecin her aşamasında bilgilendirme yapılmalıdır.

2. Ortak bir vizyon oluşturmak

Öncelikle kamu temsilcileri net hedefler belirlemeli, anlaşılabilir ve kapsamlı projelerle paydaşları bir araya getirmelidir. Belirlenen hedefe ulaşmak için bir gündem ve zaman

çerçevesi içeren uygulama stratejileri oluşturulmalıdır. Kamu sektörünün dönüşüme ilişkin açık ve net politikalar hazırlaması dönüşümde katılımı teşvik eden unsurların başında gelmektedir.

3. Ortakları ve kilit rol oynayan ortağı tanımak

Kamu ve özel sektör ortaklığında dört temel aktör vardır ve her aktörün ortaklıktaki uzun vadeli hedefleri desteklemesi önemlidir.

- Kamu, dönüşüm sürecinin işleyişini belirler,
- Özel sektör proje geliştirme, tasarım ve pazarlama konularındaki uzmanlığı ile finansman sağlar,
- Gönüllü kuruluşlar diğer aktörler arasında iletişim sağlar,
- Yerel bölge halkı ise seslerinin duyulduğunu ve görüşlerinin değerlendirildiğini bilmek isterler. Bununla birlikte bir projede olası tüm itirazların kaldırılamayacağını da anlamaları gerekir. Her bir ortak diğerini anladığında, birlikte saygılı, üretken bir şekilde işbirliği yaparsa herkes için sonuç kazan-kazan olacaktır.

4. Tüm taraflar için risk ve getiri üzerinde net olmak

Bir kamu-özel sektör ortaklığı gayrimenkul anlaşması değildir. Kaynaklar ve sorumluluk aktörler arasında özellikle proje uygulaması sırasında farklı şekilde dağıtılmaktadır ancak sorunlar karşısında aktörler birlikte hareket etmek durumundadır. Ayrıca dönüşüm sürecindeki tüm aktörler oluşturulan riskleri ve ödülleri paylaşmaktadırlar. Bir kamu-özel sektör ortaklığının ayrıcalıklı tarafı böyle bir işbirliği olmadan elde edilemeyen bir sonuca ulaşmak için gereken çaba ve yatırım karşılığıdır.

5. Rasyonel karar verme süreci ve açıklığı oluşturmak

Proje başında bir yol haritası oluşturulmalıdır. Proje aşaması kararların verildiği, uygulandığı ve yeniden değerlendirildiği süreçtir. Roller ve sorumluluklar tanımlanmalı, ortaklık içerisindeki aktörler, projenin uygulanmasındaki ilişkileri ve çeşitli aktörlerin rollerini bilmelidir. Ortaklık yapısında kararların ve uygulama usullerinin etkinliğini değerlendirmek için mekanizmalar oluşturulmalıdır. Aktörler arasında bir projenin teknik, sosyal ve mali konularını anlamalarına yönelik bilgi paylaşımı olmalıdır.

6. Tüm tarafların üzerine düşen görevi yaptığını emin olmak

Belirlenen vizyon doğrultusunda nihai hedefleri gerçekleştirmeye yönelik kararlı olmak dönüşüm çalışmalarında olumlu bir etki oluşturur. Liderlik son yıllarda, yukarıdan aşağıya hiyerarşik düzenden çok yataylaştırılmış, demokratikleşmiş bir yapılanmada ile gerçekleşmektedir. İyi bir lider bir orkestra şefi gibi aktörleri masanın etrafına getirir ve belirli bir yönde hareket etmelerine yardımcı olur.

7. Tutarlı ve eşgüdümlü liderliği sağlamak

Ortaklık yapılandırmaları güçlü bir liderliğe ihtiyaç duyar. Aktörlerin koordine edilmesi, hedeflerin açık ve net bir biçimde tanımlanması, ortak bir vizyon belirlenmesi için liderlik olumlu bir değişim oluşturarak görünür bir fark meydana getirir. Liderler nihai hedefi gerçekleştirmeye kararlı olmalıdır. Liderlik paradigması son 20-30 yılda yukarıdan aşağıya yapılandırmadan ziyade daha düzleştirilmiş ve demokratikleşmiş bir hale gelmiştir. İyi bir lider bir orkestra şefi bir kolaylaştırıcıdır. İnsanları masanın etrafında bir araya getirir ve belirli bir yönde hareket etmelerine yardımcı olur.

8. Hızlı ve sık iletişim kurmak

İletişim kanalları ne kadar çok açıksa o kadar çok kullanılır ve her bir ortak için başarılı bir proje çıktısı elde etme şansı artar. Ortaklık içindeki düzenli iletişim, müşterek menfaatlerin tanınmasına yardımcı olur ve daha etkin bir karar alma ve uygulama süreci sağlar. İki tür iletişimden bahsedilmektedir;

1. İçsel iletişim, karmaşık bir ortaklık yapısının iç dinamikleri için gereklidir. Başlangıçta aktörler ortak bir zemin bulmak için proje hedefleri şehir merkezinin canlandırılması veya artan gayrimenkul değerleri gibi kapsamaları içermelidir. Proje hedefleri konusunda fikir birliği sağlandıktan sonra ortakların bu hedeflere ulaşma stratejilerini tartışmaları ve görüş birliğine varmaları gerekir. İletişim, kamu-özel sektör ortaklığı için birçok nedenden dolayı gereklidir; öncelikle bilgi alışverişinde bulunmak halkın katılımını da sağlayarak daha etkin bir karar verme süreci oluşturur.
2. Dışsal iletişim; ortaklık yapısı dışındaki geniş bir aktör ağı ile tutarlı iletişim sürecinin sağlanmasını ve farklı bakış açılarını anlamayı sağlar. Aktörler medyayı ve yatırımcıları bilgilendirmeli, dinlemeli ve sorulara cevap vermelidir. Açık iletişim, bilgi paylaşımı ve karar süreçlerine katılım ile sağlanan şeffaf süreç kamu-özel ortaklık projelerine

katılım potansiyelini artırır ve hedeflerin daha kolay gerçekleştirilmesini sağlar. Aktörler arasındaki resmi ve gayri resmi iletişim biçimleri daha açık ve güvenli bir iletişim kurmak için fırsat verir. Taraflar dürüst ve iyi niyetle hareket etmeli ve diğer ortakların da aynı şeyi yaptığını varsayarak çalışmalıdır.

9. Doğru iş yapısının oluşturulması için müzakere etmek

Adil olmak herhangi bir anlaşmada her iki tarafında uyması gereken bir kuraldır. Kamu ve özel sektör ortaklığında özel sektörün finansal bir risk alması karşılığında gelecekteki mali getirilerin kendisine garanti edilmesi gerekir.

Adil bir anlaşma yapısına ulaşmak için proje uygulamaya geçmeden önce tüm taraflarca şartların kabul edilip, onaylanması ve öngörülemez koşullar ortaya çıktığında işlemlerin devam etmesi gerekir bu da izleme ve denetlemekle mümkündür. Ortaklığın uzun vadeli yapısı gereği projenin beklenen sonuçlarının nesnel ölçütlerinin oluşturulması ve aktörler arasında uzlaşma sağlanması gerekir.

10. İçsel bir değer olarak dürüstlüğü oluşturmak

Güven kamu özel sektör ortaklığı sürecinde en önemli kapsayıcı değerlerden birisidir. Her aktörün projeye ve hedeflerine bağlılığı güven temelini gerektirir. Güven somut bir değerdir ve projeye ve işe bağlılık yoluyla kazanılabilir. Ortaklık yapısı içinde küçük çabalar yoluyla güvenin artırılması büyük başarıların elde edilmesini sağlar. Her aktörün beklenen sorumlulukları yerine getirmesiyle güven güçlendirilir. Performans çizelgeleri aktörlerin taahhütlerini belgelemeye ve projenin uygulanmasında tutarlılığı sağlamaya yardımcı olur. Aktörler birbirleriyle kişisel ilişkiler kurarak daha etkili iletişim kurabilirler. Kurumlar arasındaki resmi ve resmi olmayan iletişim biçimleri daha açık ve güvenilir bir ilişki kurma fırsatı sağlar. Şekil 2.10 'da ortaklık yapısına ilişkin temel ilkeler tanımlanmıştır.

Dönüşüm çalışmalarının karmaşık yapısı gereği, uygulamaları düzenleyen, yerel halkın çıkarları doğrultusunda geliştirilmesini sağlamaya yönelik zorunlu araçlara gereksinim duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm süreci ve sonrası olumsuz etkiler açısından izlenmeli, planın amaç ve hedeflerine göre değerlendirilmelidir. Dönüşüm çalışmasının başında SWOT analizinin yapılması uygulama için gerekli temel veriyi sağlayacaktır. Dönüşüm

projesinin amaçlarına ulaşılmasında kaydedilen ilerlemeyi ölçmek için bir gösterge sistemi geliştirilmelidir.



Şekil 2.10 Ortaklık Yapısına İlişkin Temel İlkeler

İzleme ve değerlendirme çalışmaları bir anket ile değerlendirilebilir. Anket ortaklık yerel halktan odak gruplara dönüşüm öncesi, sırasında ve sonrasında gerçekleştirilebilir. Dönüşüm projesine nasıl ve ne zaman katıldıkları, nelerden ne zaman yararlandıkları gibi sorulara verilen cevaplarla aktörlerin görüşlerine ilişkin temel bir ölçüt oluşturulabilir. Anket çalışmaları bölgede faaliyet gösteren gönüllü kuruluşlara, yerel hükümet temsilcilerine, özel sektör aktörlerine da sürece ilişkin değerlendirme yapmak için uygulanabilir. Böylece kullanılan yaklaşımların olumlu ve olumsuz yönleri belirlenecek ve değişikliğe izin verilecektir [116].

2.4 Bütünleştirici Yönetim Yaklaşımı

Bir önceki bölümde kentsel dönüşüm ortaklık yapıları ve kamu-özel sektör ortaklığı kavramları ele alınmıştır. Özel-özel sektör ortaklıkları ile gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin tanımı, uygulama yöntemleri ve diğer modeller içerisinde nasıl konumlandırıldığı bu bölümde daha detaylı olarak açıklanmaktadır. Bu çalışmada, özel-özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri “bir kentsel alanın dönüşümünde kamu-özel sektör ortaklık yapısındaki rol paylaşımına dayalı olarak, özel

sektörün öncü bir rol üstlendiği, kamu aktörlerinin ise dönüşümü yönetmek için kolaylaştırıcı rol oynadığı model yaklaşımı” olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları farklı mekânsal ölçeklerde birbirine bağımlı farklı aktörler tarafından gerçekleştirilmektedir. Kapsamlı bir yönetim yaklaşımı perspektifi, kentsel mekânın çeşitli özelliklerinin ortaya çıkarılarak, hem projeyi uygulayanlara hem de projeden etkilenenlere, faydalı kavramsal altyapı oluşturulması açısından önem kazanmaktadır [117].

Tez çalışmasında “aktör” kavramı kentsel dönüşüm projelerinde aktif olarak yer alan bir organizasyon ya da temsilci bir birey olarak tanımlanmıştır. Bu araştırma kapsamında kamu aktörleri merkezi ve yerel yönetim yetkilileri, özel sektör aktörleri ise proje geliştiricileri olarak da ifade edilen inşaat firmaları ve müteahhitlerdir. Kentsel dönüşüm pratiğinde yer alan çok sayıda kamu ve özel sektörden kuruluş bulunmasına rağmen, merkezi ve yerel yetkililer ve proje geliştiricileri genellikle kentsel dönüşüm projesinde işbirliği yapan kilit aktörler olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle, özel-özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen dönüşüm projelerinde işbirliği yapılması ve sürecin yönetilmesi ile ilgili kolaylaştırıcı bir rolü olan kamu aktörünün varlığına vurgu yapılmaktadır. Kamu aktörleri imar planlarının hazırlanması ve dönüşüm sürecini başlatmaları nedeniyle kentsel dönüşüm sürecinin yönetilmesinde liderlik rolü üstlenmektedirler.

Bu bağlamda, Osborne [95]; liderliğin hem kamu sektörü hem de özel sektör tarafından projeye ilişkin kaynakların bir yerden diğerine geçmesine yönelik girişimcilik çabasıyla ilgili olduğunu ileri sürmektedir. Lane [106], yapıyı çevredeki liderliğin kapsamının;

- İçerik bilgisi (content knowledge)
- İyileştirme için yol gösterme (drive to improve)
- Yetkinlik süreçleri (process competency)
- İyi zamanlanmış karar verme süreçleri (well timed decision making)
- Anlaşmaları uzlaştırma kabiliyetini içerdiğini belirtir. (ability to reconciler conflicts)

Özel-özel sektör ortaklıklarında düzenleyici rolündeki kamu sektörünün şeffaflık faktörü ile bu tür ortaklıklara destek vermesi önemli bir noktadır. Tersî durumlarda alanın

planlanmasında söz sahibi olan kamu sektörünün özel sektöre daha fazla imar hakkı tanınması ya da haksız rekabete yol açabilecek ek olanaklar sunması özel sektör-özel sektör ortaklıklarına toplum nezdinde güvenilirliği azaltmaktadır. Bir diğer risk ise uzayan bürokratik sürecin müteahhit firmalar üzerinde aşırı yük oluşturup, sürenin uzamasına neden olmasıdır. Bu tür durumlarda devingen piyasa koşulları da göz önünde bulundurulduğunda müteahhit firmaların zarar etme olasılığı artmaktadır. Bu riske karşılık farklı yasal düzenlemelerin kamu sektörü ile daha bütünleşmiş bir sisteme sahip olması özel-özel sektör dönüşüm ortaklıklarına süreç içerisinde yardımcı olabilir [64].

Kentsel dönüşüm projelerinde, aktörler arası rol paylaşımı, sözleşmeye bağlı yükümlülükler, organizasyonel düzenlemeler gibi birtakım somut verilerin de sunulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri her şeyden önce mekânsal ve finansal hedeflere ulaşmak amacı ile gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle bütünleştirici yönetim yaklaşımı (integrative management approach) “sistem (systems theory)” ve “olasılık (contingency theory)” olmak üzere iki teoriyi kapsamaktadır.

1. Sistem teorisi; Özel-özel sektör öncülüğünde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinin yönetim biçimini ifade etmek için kullanılmaktadır. Sistem teorisinde “operasyonel yönetim” dönüşümün amaçlarını ve kaynaklarını dikkate alarak, uygulama çalışmalarında uzun, orta ve kısa dönemli politika ve kararların belirlenmesidir. Leeuw [45], sistem teorisini kentsel dönüşüm uygulamalarında “yönetmelik düzenleme şekli” olarak ifade etmektedir. Yönetmelikler, dönüşüm çalışmalarının planlanması, kontrol edilmesi, tasarlanması gibi yönlendirici etkileri içermektedir. Bu etkiler iki başlıkta incelenmektedir:
 - Yönetmeliklerle kentsel dönüşüm için Leew [45] tarafından önemli üç boyut olarak belirlenen “değişkenlik, öngörülmezlik, belirsizlik” boyutlarının en aza indirgenilmesi hedeflenmektedir. Projelerin belirli bağlamlardaki amaçlarının değişen şartlara göre uyarlanabilmesi etkili yönetim olarak ifade edilmektedir.
 - İkincisi projeyi yönetmenin üç baskın yönüne dayanmaktadır; i) yerel halkın dâhil edilmesi, ii) eğitim faaliyetleri, iii) problemleri çözme ve çözüm önerileri geliştirilmesi. Bu yönler kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu ve özel sektör aktörleri arasındaki ortaklık yapısı ile ilgilidir ve yönetim faaliyetlerini içermektedir.

2. Olasılık Teorisi; Bütünleştirici yönetim yaklaşımında olasılık teorisi projelerin gerçek yönetiminin daha detaylı bir şekilde incelenmesi için kullanılır. Bruil'e göre [118] olasılık teorisi yönetim yapılarının daha geleneksel formu ile daha esnek ve özelleştirilmiş yapı ve yöntemler arasındaki seçimi ifade eder. Leeuw [45] yönetim koşullarının evrensel olarak kabul edilen etkili tek yolunun olmadığını, şartlara bağlı olarak yönetim şeklinin değişebileceğini ifade eder.

Tez çalışması kapsamında dönüşüm çalışmalarında kamu ve özel sektör aktörlerinin uygulama üzerindeki etkilerinin açığa çıkarılması hedeflenmektedir. Bu bağlamda yönetim yaklaşımı dönüşüm çalışmalarında etkili olan aktörlerin rollerinin belirlenmesi ve süreç boyunca aktörler arası ilişkilerin anlaşılması olarak tanımlanmaktadır. Bu nedenle bu çalışmada kamu ve özel sektör aktörlerinin geliştirdiği ortaklık yapılarında dönüşüm süreci boyunca kamu sektörünün yönetim yaklaşımında öne çıkan uygulama araçlarının dönüşüm çalışmalarına etkilerinin anlaşılması hedeflenmektedir.

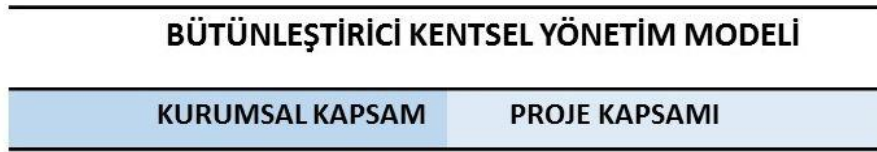
2.4.1 Bütünleştirici Kentsel Yönetim Modeli

Kentsel dönüşüm çalışmalarının karmaşık ve dinamik yapısı gereği sistem yaklaşımına dayalı bir kavramsal model kentsel dönüşümün kapsamı, organizasyonu, yönetimi ve etkileri arasındaki ilişkiyi anlamak için kullanılmaktadır. Tez çalışması kapsamında kamu ve özel sektör aktörlerinin projelerdeki ortaklık yapısının etkilerinin alan çalışması ile ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Verilerin değerlendirilmesi ile dönüşüm sürecinde ortaya çıkan işbirliği ve yönetsel sorunlara çözüm aranmaktadır.

Yukarıda ifade edilen yönetim yaklaşımı kentsel dönüşüm uygulamalarının etkileri açısından kavramsal bir model oluşturulmasını sağlamaktadır. Leeuw [45], tarafından ifade edilen sistem yaklaşımı tez çalışmasının amacına uygun olarak bazı temel ilkeleri ile ele alınmaktadır. Bu bölümde araştırma kapsamında özel-özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerindeki aktörler arasındaki farklı ilişkileri anlamak için Leeuw'in [45] kavramsal altyapısından yararlanarak Heurkens [98] tarafından geliştirilen bütünleştirici kentsel yönetim modeli (integrative urban management model) kullanılmaktadır. Projeler bu şekilde analiz edilerek, bu projelerin altında yatan mekanizmaların daha iyi anlaşılmasını sağlanmaktadır.

Bütünleştirici kentsel yönetim modeli kurumsal bağlam ve proje kapsamı olmak üzere iki ayrı bölümde incelenir. Şekil 2.11 'de bütünleşik kentsel yönetim modeli gösterilmektedir.

Kurumsal bağlamlar ağırlıklı olarak ülkelerin uygulamalarındaki kamu-özel sektör yönelimlerini göstermektedir. Proje kapsamının içerdiği konular kamu ve özel sektör aktörlerinin projelerde rollerini anlamak için ana odak alanlarıdır.



Şekil 2.11 Bütünleşik kentsel yönetim modeli (Heurkens [98])

Proje kapsamı, bağlamsal, örgütsel, yönetsel ve etkiyel olmak üzere 4 başlık altında incelenmektedir. Şekil 2.12'de proje kapsamı içeriğinin alt bileşenleri ifade edilmektedir.

PROJE KAPSAMI			
BAĞLAMSA	ÖRGÜTSEL	YÖNETSEL	ETKİSEL
EKONOMİK/POLİTİKA	ORGANİZASYONEL	YÖNETİM FAALİYETLERİ	ETKİNLİK
KENTSEL YÖNETİM	FİNANSAL	YÖNETİM ARAÇLARI	VERİM
PLANLAMA SİSTEM/POLİTİKA	YASAL		MEKANSAL KALİTE

Şekil 2.12 Proje kapsamı (Heurkens [98])

Bu çalışma kapsamında, özel-özel sektör ortaklığında gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini incelemek için yukarıda açıklanan bileşenler kullanılmaktadır. Farklı kentsel dönüşüm modeli türlerinde kamu ve özel aktörün yönetimini gösteren karşılaştırmalı bir kentsel yönetim modeli oluşturulmuştur. Bu karşılaştırmalı yönetim bakış açısı, projelerdeki kavramsal kamu ve özel sektörün rollerini belirtmeyi amaçlamaktadır.

Şekil 2.13'de Heurkens [98] tarafından geliştirilen karşılaştırmalı kentsel yönetim modelini göstermektedir. Bu kavramsal model, proje yönetimi, süreç yönetimi ve yönetim önlemleri (yönetim araçları ve kaynakları) ilişkisinde ağırlıklı olarak hangi aktörün etkin olduğunu ifade etmektedir. Bu modelde aktörler arası ilişkiler, oryantasyon süreci ve etkileşimlerine odaklanan üç kamu-özel sektör perspektifini

kullanmaktadır [119]. Tez çalışması kapsamında kentsel dönüşüm projelerinde kamu ve özel sektör aktörleri arasındaki ortaklık yapıları ve aktörler arası ilişkiler incelenmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kurumsal düzeyde güçlü bir kamu katılımı ile özel sektörün etkileşimini şart koşmaktadır. Kamu ve özel sektör ortaklıklarının düzenlenme biçimleri ve aktörlerin rolleri kamu ve özel sektör ilişkilerini belirler. Kamu-özel sektör etkileşimlerini değiştirmek farklı aktör yönelimleri oluşturmakta ve sonuçta kamu-özel sektör ilişkilerini değiştirmektedir.

Aşağıdaki bölümler, özel –özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde bazı temel kamu-özel ilişkilerini dikkate alan teorik literatür bulgularını içermektedir. Bu bölümde, özel-özel sektör ortaklığındaki kentsel dönüşüm projeleri kamu-özel sektör aktörleri arasındaki ilişkilere odaklanan karşılaştırmalı yaklaşımlar kullanarak tanımlanmaktadır.

	Proje Yönetimi	Süreç Yönetimi	Yönetim Araçları	Yönetim Kaynakları
KAMU-KAMU	KAMU	KAMU	KAMU	KAMU
KAMU-ÖZEL	KAMU	KAMU ÖZEL	KAMU ÖZEL	KAMU
ÖZEL-ÖZEL	ÖZEL	KAMU ÖZEL	KAMU ÖZEL	ÖZEL

Şekil 2.13 Karşılaştırmalı kentsel dönüşüm modelleri (Heurkens [98])

1. Bağlamsal yaklaşım;

Bu bölümde, özel-özel sektör öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kurumsal bağlamı kavramsallaştırılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör etkileşimi, ekonomi ve politika, kentsel yönetim, planlama sistemleri ve politikaları gibi çeşitli faktörlere bağlıdır. Bu bağlamsal yaklaşım 3 farklı şekilde şu şekilde ifade edilmektedir [120].

- Ekonomi ve politika: Kentsel dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör işbirliğini ve yönetimini etkileyen ekonomik ve politik kurumsal yapıları anlamamanın bir yolu olarak;
- Kentsel yönetim: Kentsel dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör işbirliğini ve yönetimi projeyi etkileyen kamu, özel ve sivil kurumların arasındaki ilişkiyi ve rollerini anlamamanın bir yolu olarak;
- Planlama sistemi ve politikaları: Kentsel dönüşüm projelerinde kamu-özel işbirliğini ve yönetimini etkileyen yasal kuralların ve araçların varlığını anlamamanın bir yolu olarak ifade edilmektedir.

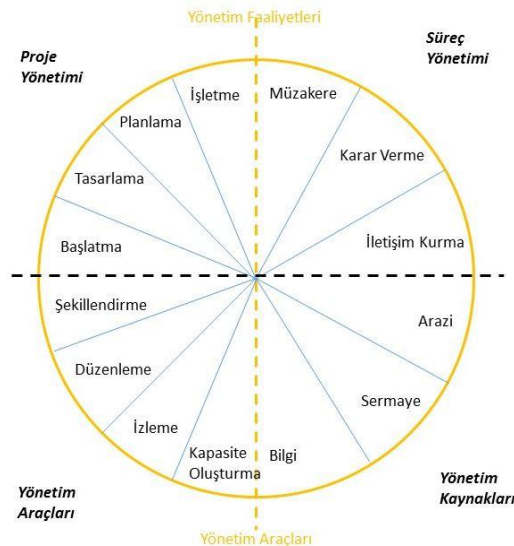
2. Örgütsel yaklaşım;

Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde artan önemi ve bunun sonucu olarak kamu ve özel sektör arasında ortaklık yapılarının geliştirilmesi kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için aktörler arası değişimlere yol açmıştır. Bu, kentsel dönüşüm projelerindeki kamu ve özel sektör ortaklıklarının geliştirilmesinin en temel nedenlerinden birisidir. Ortaklıkların temel nedenleri olarak kamu sektöründe meydana gelen mali kriz ve dolayısıyla yeni fon kaynakları arayışı, kamu ve özel sektör arasındaki ilişkide özel sektöre doğru bir güç kayması, neoliberal yaklaşımlar ile piyasa hareketliliğinin oluşması şeklinde sıralanabilir [121]. Bu yaklaşım kamu-özel sektör ortaklığında aktörlerin hangi süreçte rol aldığını ve projelerin farklı gelişim aşamalarında aktörlerin rollerinin belirlenmesini olanaklı kılmaktadır. Aktörler arasında güven oluşturulması ve süreç boyunca şeffaflık sağlanması etkili ve verimli işbirliğinin en önemli faktörlerindendir. Bu araştırmada, özel sektör öncülüğünde kentsel gelişim projelerini üç ana örgütsel açıdan ele alınmaktadır [122]:

- Ortaklıklar: Kamu-Özel Sektör ortaklığındaki ilişkilerini anlamamanın bir yolu olarak;
- Kurumsal yönler: Kamu-Özel Sektör ortaklık yapılarını ve süreçlerini anlamamanın bir yolu olarak;
- Kurumlar arası düzenlemeler: Farklı proje gerekliliklerinin kamu ve özel aktörlere aktarılmasının bir yolu olarak.

Özel- özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen dönüşüm projeleri dört yönetsel açıdan analiz edilmektedir; i) proje yönetimi, ii) süreç yönetimi, iii) yönetim araçları ve iv) yönetim kaynakları.

1. Proje yönetimi faaliyetleri; projenin başlatıldığı, tasarlandığı, planlandığı ve faaliyete geçtiği aşamalarla,
2. Süreç yönetimi faaliyetleri; projeleri geliştirmek aktörler arasındaki müzakere, karar verme ve iletişim kurma ile ilgili etkileşimlerle
3. Yönetim araçları; kamu kurumları tarafından şekillendirme, düzenleme, uyarma ve kapasite oluşturma gibi gelişmeler için kullanılan planlama araçları ile ilişkilerle,
4. Yönetim kaynakları, arazi, sermaye ve bilgi olan kalkınma için gerekli varlıklar ile ilgilidir.



Şekil 2.14 Yönetisel yaklaşım Heurkens [98]

4. Etkisel yaklaşım;

Özel-özel sektör ortaklık modelinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinde ölçülecek ana etki olarak; i)etkinlik, ii)verim ve iii)mekânsal yaklaşım belirlenmiştir (Laglas [106]. Bu etkiler, projelerin çıktısı ve algılanan başarısını belirlemek için önemlidir. Bu etkilerin niceliksel olarak ölçülmesi zor olduğu için, etkilerin gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin belirlenmesi için görüşmecilere sorular sorularak değerlendirmeler yapılır. Bu çalışmada özel- özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen dönüşüm projelerindeki yaklaşımların daha etkin ve etkili kalkınma stratejilerine katkıda bulunup bulunmadığını görmek için projelerin etkilerini değerlendirmek amaçlanmaktadır. Bu amaçla belirlenen üç ana etki kentsel dönüşüm projelerinin “başarısını” göstermek için değerlendirme ölçütleri olarak algılanmaktadır.

Etkinlik; kamu ve özel sektör aktörlerinin proje amaçlarının karşılanma derecesidir.

Verimlilik; kamu ve özel sektör aktörlerinin işbirliğinin minimum zaman ve maliyet kullanımına karşı ne ölçüde gerçekleştiğidir.

Mekânsal kalite; dönüşüm projesinden etkilenen aktörlerin beklentilerinin karşılanma derecesidir. Bunlar, proje kullanıcılarının gelecekteki tecrübelerine göre derecelendirilir.

Bu araştırmadaki etkililik: Özel-özel sektör ortaklığı modelindeki kentsel dönüşüm projelerinde; kamu ve özel sektör aktörlerinin hedeflerinin belirlenmesinin ve dönüşüm sürecinde karşılaşılan sorunların çözülmesi açısından aktörlerin yaklaşım geliştirmesinin ne kadar etkili olduğunu olarak tanımlanmaktadır.

1.Etkinlik

Etkili yönetim iki şekilde ele alınmaktadır [117]:

-Birincisi; hedeflerin gerçekleştirilmesi ile ilgilidir. Hedefler gerçekleştikten sonra bir yönetim etkili sayılır.

-İkincisi; engellerin etkili bir şekilde üstesinden gelinmesiyle ilgilidir.

Aktörlerin oluşturduğu ortaklık yapısının etkili olup olmadığı; projenin başlangıcında belirlenen hedeflerle projenin sonunda ortaklıklarla elde edilenlerle karşılaştırarak objektif olarak ölçülebilir. Kentsel dönüşüm sürecinin dinamik yapısı gereği başlangıçta belirlenen hedefler zamanla değişiklik gösterebilir. Bu nedenle, değerlendirmede bu

değişen hedeflerin nedenlerini dikkate alınmalıdır. Dolayısıyla, fiili hedefler projeye bağımlıdır ve bu nedenle onları kategorize etmeden önce, projede faaliyet gösteren aktörler ele alınmalıdır [96].

2.Verim

Kamu-özel sektör işbirliğinin verimliliği zaman ve maliyetler ile ilgilidir. Yönetim literatüründe verimlilik, bir performans göstergesidir. Black ve Porter, ortaklıkların belirli bir proje süresi içinde ve proje bütçesi dâhilinde verimliliği artırmaya yönelik şekilde oluşturulması gerektiği belirtir. Böylece, dönüşüm faaliyetlerinin tahmini süre ve maliyetlerle gerçekleştirilmesi durumunda yönetim önlemleri etkili sayılabilir. Bunun ölçümü de aktörlerin ortaklıkları ve yönetim önlemlerini verimli görüp görmediklerinin değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkar. Ancak öncelikli olarak objektif veri elde edilmesi için öngörülen proje zaman aralığını ve tahmini maliyetler birtakım ilkeler dayandırılır. Ayrıca aktörlere, sürecin verimliliğine ne gibi katkıları olduğunu ya da hayal kırıklıkları sorularak, özel-özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerine ilişkin etkili yönetim önlemleri hakkında nesnel sonuçlara ulaşılabilir [117].

3.Mekânsal Kalite

Bu araştırma kapsamında mekânsal kalite kentsel dönüşüm projesinin, ilgili kullanıcıların deneyimlerine dayanarak gelecekte projenin ne gibi katkıları olacağının ortaya çıkarılması ile ilgilidir. 1970'lerde Rapoport [124], mekânsal kalitenin tanımlanmasının ve ölçülmesinin oldukça subjektif değerlere keyfi bağlı olduğu belirtmiştir. “Mekânsal kalite kavramı son derece karmaşıktır ayrıca bu kavramın tam olarak anlaşılması için hem zaman hem de kültürler arasında değişen bir örneklemin gerekli olduğunu ileri sürmektedir. Mekânsal kalite hakkında yeterli genelliğe sahip hipotezler üretmek için gerekli olan “dolaylı” verilerin alanda görüşme teknikleri yoluyla elde edilebilmektedir.

Bu çalışma kapsamında özel-özel sektör öncülüğünde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini konumlandırmak için yukarıda açıklanan bileşenleri kullanılmaktadır. Yukarı ki bölümlerde farklı kentsel dönüşüm modeli türlerinde kamu ve özel aktörün etkileri belirli parametreler üzerinden karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Bu karşılaştırmalı yönetim bakış açısı, projelerdeki kavramsal kamu ve özel rolleri belirtmeyi amaçlamaktadır.

2.5 Bölüm Sonucu

Çok boyutlu ve çok yönlü içeriğe sahip olan kentsel dönüşüm uygulamalarının alana ilişkin ekonomik, sosyal, çevresel ve yasal boyutlarıyla ele alınarak dönüşümden etkilenen tüm aktörlerin katılımı ile gerçekleştirilmesi kentsel dönüşümlerin başarıyla sonuçlanmasını sağlamaktadır. Bu bölümde tez çalışmasının içeriğini oluşturan temel kavramlar olarak kentsel dönüşümün Dünya'daki gelişim süreci, dönüşüm aşamaları, dönüşüm aktörleri ve kamu özel sektör ortaklık yapıları ele alınarak tez çalışmasına ilişkin kavramsal bir çerçeve oluşturulmuştur.

Aktörler arasındaki koordinasyon farklı amaçlar için farklı biçimler alabilir. Yerel yönetimler öncülüğünde özel sektör ile işbirliğinde gerçekleştirilen projelere yerel halkın katılımı daha kolay olduğu, uzun vadeli projelerde güven ortamı sağlandığı ve sürdürülebilir dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirileceği tespit edilmiştir. Kamu ve özel sektör temsilcileri dönüşümün farklı aşamalarında projelere farklı yönde katkı sağlamaktadır. Ortaklığın planlama aşamasında belirlenen vizyon doğrultusunda her bir aktöre ilişkin rol ve sorumlulukların açık bir şekilde tanımlanması, ortaklıkların değişen koşullara uyarlanıp güçlü bir kamu liderliğinde yapılandırılması kontrol ve denge sisteminin kurulması ortak yapısındaki başarı oranını artıracaktır.

BÖLÜM 3

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE AKTÖRLERİ

Kentsel dönüşüm, sadece alana ilişkin fiziksel yapıdaki değişikliğin bir sonucunu değil, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısında meydana gelen değişimleri de ifade etmektedir. Türkiye’nin yaşadığı ekonomik, sosyal, siyasal koşullarla birlikte tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklanan farklılıklar nedeni ile kentsel dönüşüm yaklaşımında Batı kentlerinden farklı yönleri mevcuttur. Bu bölümde, kentsel dönüşümün son elli yıllık analizi bağlamında, sosyo-ekonomik dinamiklerin vurgulanması ve dönüşüm çalışmalarına ilişkin uygulama yaklaşım ve yöntemlerinde meydana gelen değişimler incelenmiştir. Bu tarihsel analiz süreci kentlerin dönüşümü üzerinde etkisi olan, ekonomik politikalar, demografik değişim, sosyo-ekonomik yapı yetki dağılımı, planlama uygulamaları, politik ve yasal düzenlemeler gibi faktörlerin değişimi açısından ele alınmıştır.

Bu bölümün amacı, Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm sürecini, süreci yönlendiren yasal/yönetmelik kavramlar kapsamında dönüşüm aktörleri ile birlikte ele alarak dönüşümün tarihçesine ilişkin bir çerçeve oluşturmaktır. Türkiye’ye ilişkin kentsel dönüşüm yöntem ve araçlarının incelenmesi bir önceki bölümde anlatılan Dünyadaki uygulamalarla karşılaştırılarak tarihsel sürece ilişkin bir bakış açısı sunacaktır. Bu bakış açısının Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan yasal-yönetmelik sorunlarının çözümüne yönelik öneriler geliştirilmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

3.1 Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi

19. yüzyılın ortalarında Osmanlı'nın dünya ticaretindeki artan önemi ile Osmanlı İmparatorluğu'nda kentleşmenin başladığı söylenebilir. O dönemde Batı Avrupa'da başlayan modernleşme süreci toplum ve düşünsel yapıya yansımalarının dışında kentleşme süreçlerine de etki etmiştir [125].

Cumhuriyet Dönemi'nde Ankara'nın başkent olmasıyla birlikte önemli bir imar süreci başlamıştır. Anıtsal yapılar, meydanlar, yollar, büyük kamu yapıları ile modern kentin tipik gerekleri de ilk kent planları dâhilinde inşa edilmiştir [36]. Ekonomik büyümenin de beraberinde getirdiği kalkınma sürecinde Ankara'nın çevresinde yeni kentler kurulmuştur. Sanayileşmenin beraberinde getirdiği büyük kentlerdeki istihdam açığı, büyük kentlere göçü ve hızlı kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir [126].

Türkiye'de dönüşümün oluşmasına ve buna paralel yasal düzenlemelere bakıldığında, kentsel dönüşümün 'yenileme' olarak tanımlandığı görülmektedir. Ancak zaman içerisindeki projelerin farklılaşmasıyla yeni anlamlar yüklenmiştir. İlk dönem dönüşüm müdahaleleri yıkıp yeniden yapma şeklinde gerçekleşirken, sonraki aşamalarda mevcut dokunun korunarak fiziksel olarak sağlıklılaştırılması gündeme gelmiştir. Ayrıca tarihi, kültürel ve çevresel değerlerinin bulunduğu yerleşmeler de korunmaya özen gösterilerek ve geliştirilerek dönüştürülmüştür [12].

1950'li yıllardan bugüne Türkiye kentlerindeki dönüşümün temel olarak üç farklı döneme ayrıldığı söylenebilir. İlk dönem sanayileşme ile birlikte kentlere göçün yaşandığı 1950'li yıllardan başlayarak ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı 1980'li yıllar arasını kapsamaktadır. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm kentin çeperlerindeki sahipsiz alanların yasadışı yerleşimlere dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin sorun olarak görülerek sağlıklılaştırılması, çok katlı yapılar olarak yeniden inşası ya da temizlenerek farklı nüfus gruplarına sunulması şeklinde olmuştur [126].

İkinci dönem olarak tanımlanan 1980-2000'li yıllar arasındaki süreçte, kentlerin dışa açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği görülmektedir. Bu dönemde büyük kentlerde iki önemli gelişme gözlemlenmiştir: Bunlar, i) kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma meydana gelmesi, ii) yerleşim alanları merkez dışına yayılmasıdır. Sözü edilen

bu kentsel büyüme, kentteki konut alanlarının yanı sıra, sanayi, merkez ve kıyı alanlarında da gözlemlenmiştir [12].

2000'li yıllarda ise yerel yönetimin özel sektörle işbirliğinin hız kazandığı ve ilk defa 'dönüşüm'ün strateji olarak tanımlandığı söylenebilir. Ayrıca bu dönemde tarihi konut alanlarının soylulaştırılması ve apartman alanlarının iyileştirilmesi de gözlenen diğer dönüşüm faaliyetleridir [127].

Bu bölümde günümüz metropol kentlerindeki kentsel dönüşüm dinamiklerini anlamak ve analiz etmek için, her dönemde baskın olan süreçlerin tarihsel bir değerlendirmesi yapılmaktadır. Her dönem yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik dinamikler ve o dönemde yaygın olan uygulama yaklaşımları çerçevesinde analiz edilmiştir. Süreç içerisinde yaşanan ekonomi politikaları ve demografik değişiklikler, merkezi ve yerel yönetim arasındaki güç dağılımı, planlama uygulamaları ve yasal çerçevede ele alınmaktadır.

3.1.1 Yasa Dışı Konut Bölgeleri İle Mücadele (1950-1980)

1950'li yıllarla birlikte başlayan ekonomik büyüme süreci ve sanayileşme politikalarının etkisi 1980'li yıllarda da devam etmiş ve kırdan kente göç hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Bu süreç kent çevresindeki kırsal ya da sahipsiz alanların kentsel alana katılması ile sonuçlanmıştır. Kentlerdeki konut arzı yetersizliği nedeniyle kırdan göçen nüfus kendi konut ihtiyacını, kentin çeperlerinde sanayi alanlarının çevresinde hazine ya da özel araziler üzerine gecekondular inşa ederek karşılamıştır [128].

1960-1970'li yıllar arasında planlı ekonomi dönemine geçilmesiyle iç pazar genişletilmiş ve benimsenen neo-klasik ekonomi anlayışı ile ithal ikameci ekonomi modeli uygulanmaya başlanmıştır. Dönemi belirleyen yapısal değişimlerle beraber, kırsal alandan büyük kentlere doğru göç hareketi hız kazanmıştır. Bu dönemde büyük kentler doğal nüfus artışlarının yaklaşık üç katı oranında göç alarak büyümüşlerdir. Kentsel nüfus 1965-1970'li yıllar arasında ise %19'dan %36'ya artarak en yüksek değerine ulaşmıştır. [129].

Bu dönemde ülkemizde planlama faaliyetlerinin uygulanması merkezi hükümetlerin yetkileri altında desteklenmiştir. "Planlı kalkınma" ilkesi 1960 yılında kurulan Devlet Planlama Teşkilatı tarafından uygulanması ile başlamış, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın

faaliyet alanlarının artırılması ile devam etmiştir. Bununla birlikte, 1970'lerde, yerel belediyeler, kentleşme sorunlarına merkezi hükümetlerden daha fazla duyarlılık göstermeye başlamış 1963 yılında çıkarılan **“307 sayılı Belediye Yasası”** belediye başkanının doğrudan halk tarafından seçilmesine ve gecekonduların sakinlerinin siyasette etkili olmalarına imkân vermiştir.

Bu dönemin en önemli yasal düzenlemelerinden birisi de, 1963 yılında çıkarılan **“6785 sayılı İmar Kanununa Geçici bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun”** ile yapı izni olmayan yapılara belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanma” hakkı verilmesidir (Resmî Gazete ile yayımı: 12.9.1963). Bunu 1965'te kabul edilen ve münferit yapılaşmaya yönelik mülkiyet haklarının genişletilerek kent merkezlerindeki çok katlı olmayan düşük yoğunluktaki konutların yıkılarak yerine çok katlı apartmanlara dönüştürülmesine imkân veren 1965 tarihli **“634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu”** izlemiştir. 1966 yılında yürürlüğe konan **“775 sayılı Gecekondular Yasası”** ise gerçek anlamda hiçbir yenilik getirmeyerek gecekonduların yasallaştırılmasına ve ticarileşmesine imkân tanımıştır. İleriki yıllarda birtakım değişiklikler yapılmış olmasına karşın temelde yasanın içeriği korunmuştur. Yasadışı yerleşimlerin önlenmesi için iyileştirme planının yürürlüğe konulması öngörülmüştür. Bir iyileştirme planı, yasadışı bir yerleşim alanını yasal bir hale dönüştürerek orada yaşayan insanların güvence altına alınmasını sağlamıştır Bu yasa ile gecekonduların varlığı resmen kabul edilmiş, 1970’li yılların sonunda alt yapı, düşük yoğunluklu yeşil alanlara sahip mahallelere dönüştürülmüştür. Bu, gecekondular alanlarının iyileştirmesine yönelik ilk yasal uygulama olarak tanımlanabilir [36].

1960-1970’li yıllar arasında planlı ekonomi dönemine geçilmesiyle iç pazar genişletilmiş ve benimsenen neo-klasik ekonomi anlayışı ile ithal ikameci ekonomi modeli uygulanmaya başlanmıştır. Dönemi belirleyen yapısal değişimlerle beraber, kırsal alandan büyük kentlere doğru göç hareketi hız kazanmıştır. Bu dönemde devlete ait araziler belediyelere devredilerek konut yapımları sağlanmış, ancak belediyeler mali kaynak sağlamak için çeşitli yollarla bu arazileri satmışlardır. Hazineye ait arazilerin imarsız bir şekilde elden çıkarılması, yerel yönetimlerin arsa stokunu zayıflatmış, planlı gelişme dönemine geçilememiş ve gecekondular sorununun başlangıçta önlenmesi mümkün olmamıştır [130].

Büyük kentlerde yeni iş olanaklarının ortaya çıkmasıyla birlikte nüfus artmış ve yeni konut sunum biçimleri ortaya çıkmıştır. Hızlı göç kent çeperlerinde özel ya da kamu arazileri üzerinde gecekondulaşma ile birlikte, kent içinde de çok katlı yapıların inşasını hızlandırmıştır [131].

1970'li yıllarda ise kırsal alandan kente göç eden nüfus, kendine tüm sektörlerde çalışma alanı bulmuş ve kent ekonomisinde pay sahibi olan organize bir yapı haline gelmiştir. Büyük oranda kent merkezinde ve merkeze yakın bölgelerde küçük ölçekli sanayi ve hizmetlerde çalışan bu nüfus, önce yeni gelişen yasa dışı konut alanlarında daha sonra gelirleri, çalışma hayatındaki konumları ve ulaşım olanaklarına bağlı olarak yeni çok katlı yaşam alanlarında varlıklarına devam etmişlerdir [132].

Bu dönemde kent içindeki konut stokunun çok katlı apartman bloklarına dönüşmesi devam ederken, siyasi sebeplerden dolayı çıkarılan af uygulamalarından gücünü alan 'yap-satçılar' ruhsatsız çok katlı yapılar üretmeye başlamışlardır. Bu düşük standartlı yapılar, küçük yükleniciler tarafından, kamu ya da özel denetim olmaksızın, kentsel altyapı ve hizmetler açısından yetersiz olarak yapılmıştır. Zamanla yasallaşan gecekondular kent makro formunun yasal alanlarından sayılmaya başlamıştır [133].

3.1.2 Liberal Dönem (1980-2000)

1980'li yıllardan önce gecekonduların yasallaştırılması ve ticari bir meta haline gelmesi bu dönemde hem bireysel yatırımlar hem de yasadışı örgütler aracılığı ile daha organizasyonel gecekondular üretiminin başlamasına neden olmuştur. Bu süreçte kentteki gecekondular dört ve beş katlı apartman yapıları haline gelirken farklı olarak dört tip toplu konut uygulamaları gündeme gelmiştir [36]:

1. Kooperatifler ve kooperatif üst birlikleri örgütlenmeleri,
2. Konut fonları kullanılarak TOKİ'nin (Toplu Konut İdaresi) konut üretimi,
3. Yerel belediyeler ve TOKİ işbirliğiyle oluşturulan toplu konut alanları,
4. Büyük özel girişimciler ve Türk Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen toplu konutlar.

Bunlardan ilk üç uygulama dar ve orta gelirli gruplara konut sağlamayı amaçlarken, dördüncüsü yüksek gelirli gruplara yönelik olarak sunulmuştur. Bu dönemde kentsel dönüşüm sürecini belirleyen iki önemli yasal düzenleme bulunmaktadır:

- 1) 09.07.1984 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren büyükşehir belediyelerinin yönetimini düzenleyen “**3030 sayılı Büyükşehirlerin Yönetimi Hakkında Kanun**”,
- 2) 09.05.1985 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelere yetki verilerek büyük kentlerde planlama ve imar hareketlerinin başlamasına neden olan “**3194 sayılı İmar Kanunu**”dur.

Bu düzenlemelere ek olarak 1980 sonrası kamulaştırma, konut, gecekondü, kültürel, tarihi ve doğal çevre gibi özel alanlardaki dönüşümü etkileyen diğer yasa ve yönetmelikler de yürürlüğe girmiştir. Bunlardan dönüşüm açısından en belirleyici olanı **1984 tarihli ‘2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’dur**. Bu yasal düzenleme, konut ihtiyacının giderilmesi için toplu konut projelerinin hayata geçirilmesini, eylem planı kapsamında gecekondü alanlarının dönüştürülmesini ve tarihi konut stokunun iyileştirilmesini öngörmektedir. Ayrıca o dönemin önemli sorunlarından ruhsatsız yapılaşmaya çözüm olarak 1983 ve 1988 yılları arasında birbiriyle ilişkili beş af yasası çıkartılmıştır [128]:

1. **1983 tarihli ve 2805 sayılı Kanun;** Bu yasa sadece gecekonduları değil aynı zamanda her türlü yasadışı gelişmeyi de yasallaştırmayı öngörüyordu.
2. **1984 yılında kabul edilen 2981 sayılı Kanun;** gecekondulara önce tapu tahsis belgesi verilmesini, sonra İmar-İslah Planı yapılmasını ve sonuçta gecekondulara tapu verilmesini öngörülmüş 1981’den inşa edilen gecekondular yasa kapsamında değerlendirilmiştir.
3. **1986 yılında yürürlüğe giren 3290 sayılı Kanun;** konut ve konut dışı amaçlı kullanılan kaçak yapıların tümünde ve gecekondü alanlarında dört kat ($h=12.50$) yapılaşma hakkı verilmiştir
4. **1988 yılında, 775 sayılı İlk Muamele Yasası ve 3194 sayılı Kanun;** Bu kanun ile getirilen tüm sınırlamalar değiştirildi ve sonuç olarak, tüm yasadışı yapılar muafiyet kapsamına alındı ve dönüşüm piyasa koşullarına bırakıldı.

Bu yasalar ile piyasa koşullarında gecekondü alanlarının mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve düşük katlı gecekondü alanlarının apartman türü konuta dönüşümü amaçlanmıştır. Dönüşüm ile önce yasadışı konutun yasallaşması, planlı gelişim alanları oluşturulması,

kat sayısının artırılması, boş alanların da imarı açılması yolu ile uygulamaların konut dışını kapsayacak şekilde genişletilmesi gerçekleşmiştir. Bu dönemde yerel belediyeler baş aktör olarak özel sektör ortaklığı ile yapılaşma sürecinde aktif rol almıştır. Yerel halkın projenin süreçlerine katılımı ilk kez Ankara'da 'Dikmen Vadisi Gecekondu Dönüşüm Projesi' ve 'Portakal Çiçeği Vadisi Projesi' ile gerçekleştirilmiştir.

Projelerdeki müdahaleler, planlama ve uygulama sürecine giren kişilerin tercihleri ve beklentileri doğrultusunda yapılmıştır. Dikmen Vadisi dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesi için, Ankara Belediyesi liderliğinde bir proje geliştirme şirketi ile gecekondu sahipleri tarafından bir kooperatif kurulmuştur. Karar alma süreci, belediye başkanlarının, şirket yöneticilerinin, kooperatif yöneticilerinin ve mahalle temsilcilerinin katılımıyla gerçekleşmiştir. Ayrıca, arazi sahiplerine danışmanlık hizmeti ve müzakere süreci ile ilgili anlaşmalar hakkında bilgilendirme amaçlı bilgi ofisleri açılmıştır. Bu şekilde, gecekondu sahipleri hem tasarım hem de uygulama aşamalarında sürekli geri bildirim ve öneri alma fırsatı bulmuşlardır [135].

Ulusal ölçekte yapılan yasal düzenlemelerin yanı sıra, konut ve yerleşim çevreleriyle ilgili uluslararası ölçekte gerçekleştirilen anlaşmalar da o dönemin kentleşme yaklaşımlarında etkili olmuştur. Bunlardan en önemlisi 1996 yılında gerçekleşen, Habitat II İstanbul Konferansı'nda geliştirilen Türkiye'nin Ulusal Raporu ve Eylem Planı kapsamındaki amaç ve ilkelerdir. Bu kapsamda, 'insan merkezli' ve sürdürülebilir gelişimi içeren bir gelecek projeksiyonunda bulunulmuştur [128]. 1980-1990'li yıllar arasını kapsayan ilk dönem kentsel nüfusun hızlı artış gösterdiği bir süreçtir. Ancak kentsel nüfusu artıran en önemli unsurlar arasına sanayileşmeye ek olarak siyasal karışıklıklardan ve güvenlik kaygılarından dolayı yer değiştirmeler neden olmuştur.

Sanayi üretimi büyük ölçekli üretim tesislerine dönüşmeye başladıkça kent dışına çıkmak durumunda kalmış, küçük ölçekli üretim ise kent içinde tarihi merkezlerinde varlığını sürdürmüştür [12].

3.1.3 Yasal Düzenleme Çabaları (2000 ve sonrası)

Bu dönemde yaşanan en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Özellikle büyük bir bölümü deprem kuşağında yer alan ülkemizde, deprem öncesinde, sağlıklı ve riskli alanlarda yer alan konutların ve yapıların tespiti ve bunların ıslah edilmesi ya da güçlendirilmesi, depreme dayanıklı hale getirilmesi oldukça önemli hale gelmiştir. 1999 yılında Marmara Bölgesinde meydana gelen deprem ve verilen kayıplarla birlikte kentsel dönüşüm özellikle deprem odaklı kentsel dönüşüm olarak ciddi bir şekilde ele alınmaya başlanmıştır. 2000'li yıllar sonrasında katılımcı yaklaşımların ve katılım araçlarının planlama gündeminde yer alması ile dönüşüm ilk defa bir strateji olarak tanımlanmaya başlamış yerel yönetimler ve özel sektör arasındaki işbirliği önem kazanmıştır [135].

2000'li yıllar özelleştirme politikalarıyla kentsel alanlarda özel sektör işbirliği ile ilk defa dönüşüm çalışmalarının başladığı yıllardır. Küreselleşmenin beraberinde getirdiği sosyal ve ekonomik dengenin sağlanması için kaynakların ve insan gücünün etkin ve verimli kullanılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla bağlantılı olarak birçok ilde ana odaklar birbiriyle ilişkili hale gelerek ve bölgesel bir ağ oluşturulmuş "bölge-şehir" kavramı çıkmıştır. Bu kavram, bir dizi merkezin etkili olduğu ve yerel ortakların şehirlerde karar verme sürecinde aktif rol aldığı bir bölgesel hükümet anlayışının ortaya çıkmasına neden olmuştur [136].

"2004 tarihli 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu" ve "5301 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu" ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir.

Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, *"belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlamak, konut ihtiyacını gidermek amacıyla arazi sağlama, konut ve yapma/yaptırma yetkisi"* belirtilmekte ve nihayetinde 73. Maddesinde, *"Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir...Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan*

sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır....”denilerek belediyelerin kentsel dönüşüme ilişkin görevleri tanımlanmıştır. Bu yasa ile imar planlarının yapılması, onaylanması, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. Maddesinde değişiklik yapılmasını sağlayan 5998 sayılı Belediye Kanununda değişiklik yapılmasına ilişki kanunla birlikte hem yetkilerde bir merkezileşmeye gidilmesi hem de hiçbir engelle takılmadan ve çok çeşitli gerekçelerle kentsel dönüşüm yapabilmenin yolu açılmaktadır. Bu yeni yerel yönetim kanunları yerel yönetim süreçlerine katılım için bazı somut yaptırımlar öngörmektedir.

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu doğrudan kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan ilk kanundur. Ankara’da “Protokol Yolu” olarak ifade edilen Esenboğa’da, farklı belediyelerin yetki alanı içindeki gecekondular, zaman içinde ıslah imar planları ile dönüştürölüp kente kazandırılmamıştır. Yasa gecekonduların dönüştürölmesi işini Ankara Büyükşehir Belediyesine vererek bu soruna çözüm getirmek amacıyla hazırlanmıştır.

2000’li yıllarda inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açılması ile inşaat faaliyetleri hızlanmış ve tüm konut sunum biçimlerinde bir artış olmuştur. Belediyelerin oluşturdukları toplu konut kooperatifleri ve deprem riski alanlarında konut üretimi, konut sunum biçimlerini artırmış, özel sektör eliyle kent dışına lüks konut yapımı başlamıştır. Yeni ulaşım arterleri, altyapı yatırımları ve küreselleşmeyle birlikte ulusal ve uluslararası talepler doğrultusunda piyasa ve planlama süreçleriyle biçimlenmektedir. 2000’li yıllar inşaat şirketlerinin uluslararası pazara açıldığı ve inşaat sanayiinin daha da geliştiği bir dönemdir [137].

16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun ile kentlerin yeniden yapılandırılması sürecinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ve TOKİ’ye yetkilendirilerek gücün ve yetkinin merkezileşmesi süreci başlamıştır. Ayrıca riskli alan ve rezerv yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na geniş yetkiler vermesi merkezi yönetimin bu süreçte giderek artan bir rol

üstlendiğine işaret etmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bakanlık her türlü harita, plan, proje, arsa ve arazi düzenlemeleri ile toplulaştırma yapmaya, riskli alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, trampa yapmaya, mülkiyeti ve imar hakkını başka bir alana aktarmaya yetkili kılınmıştır. Ayrıca vergi, harç ve ücret muafiyeti ve kira yardımı olanaklarıyla sürecin hızlanmasına ilişkin önemli adımlar atılmıştır [135]. Planlama yaklaşımındaki katılımcı, çok boyutluluk ve eyleme dönüklük gibi ilkeleri benimseyen stratejik planlamaya doğru değişimlere paralel olarak üst ölçek kararları ile kent parçalarındaki müdahalelerin ilişkisi ve tutarlılığı açısından kentsel dönüşüm olgusunun yasallaşmıştır. Ancak, yasa tasarısı, kentsel dönüşüm olgusunun yeterince kapsamlı tanımlanmadığı, yenilenecek alanların belirlenmesinde, uygulamaların yürütülmesi konularında sivil toplum kuruluşlarının katılımının sağlanmamış olması ve denetim sürecinde çeşitli uzman aktörlerle işbirliğinin irdelenmemesi bakımından eksik bulunduğu için eleştirilmiştir [136].

3.2 Kentsel Dönüşüm Odaklı Planlama ve Uygulama Yaklaşımı

Kentsel dönüşüm kavramı, sosyal ve ekonomik yönden çöküntüye uğrayan alanların yenilenmesine yönelik müdahaleler ile ilk kez Batı şehirlerinde ortaya çıkmıştır. İlk uygulamalar daha çok boş sanayi alanlarında, nüfusu azalan konut bölgelerinde ve fiziksel, ekonomik ve sosyal yönden kötü şartlar altındaki alanların dönüştürülmesi ile gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm müdahale yöntemleri, ülkelerin kurumsal yapısına ve toplumsal dinamiklere göre şekillenmektedir [138].

Türkiye kentsel dönüşüm uygulamaları düşük gelir gruplarının yaşadığı gecekondu alanlarının yenilenmesine yönelik müdahalelerle başlamıştır. Toplumun yapısı ve dinamikleri arasındaki farklılıklar nedeniyle, müdahale yöntemleri Batı'da ve ülkemizde farklılıklar göstermektedir. Türkiye'de gerçekleşen ilk uygulamalarda dönüşüm sadece fiziksel dönüşüm olarak algılanmış ve sadece bu boyutla uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Yıllar içerisinde ekonomik, sosyal, çevresel boyutları içine alan bölgeye özel dönüşüm modellerini geliştirilmesi gerektiği görülmüştür [137].

Tez çalışmasının bu bölümünde kentsel dönüşüm uygulamaları için bir vizyon geliştirmek amacıyla, 1950'li yıllardan günümüze kentsel dönüşüm çalışmalarında hangi

dinamiklerinin önem kazandığı ve süreç içerisinde nasıl uygulamalar olduğu ortaya konulmaya çalışılmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşüm deneyimi genel olarak piyasa koşullarında, toplumun kendi kendine geliştirdiği çözümler ve siyasi müdahalelerle merkezi ve yerel yönetimler arasındaki etkileşime bağlı olarak değişim göstermiştir. 50 yıllık dönemde Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları, yalnızca fiziksel yapının dönüşümünün bir sonucu değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik kalkınmanın bir sonucu olmuştur. Türkiye’deki şehirler Batılı şehirlerden çok daha hızlı dönüşmektedir. Bu dönüşümü ve planlama yaklaşımlarını kontrol eden kamu ve yasal düzenlemeler çoğunlukla dönüşümün arkasında kalmakta olup, planlar ve stratejiler daha çok uygulamayı takip etme eğiliminde olmuştur [139].

1980’li yıllardan sonra, uluslararası ve küresel ilişkiler platformunda, Türkiye’de planlama pratikleri yukarıdan aşağı merkezileşmiş özelliklerini yitirmeye başlamış, toplumun göz ardı edilmemesi gereken bir şehir planlamasının yeniden örgütlenmesi gereği üzerinde çalışılması zorunlu hale gelmiştir. Bu çerçevede, demokratik hareketin yükselen değeri, çok boyutlu olma, fırsatlara eşit erişim, katılım ve ortaklık gibi kavramların toplumsal dönüşüm ilkelerini belirlemede ve planlama stratejilerini belirlerken kaçınılmaz olduğu kabul edilmiştir.

Türkiye’de dönüşümün oluşumuna ve yasal düzenlemelere paralel baktığımızda, kentsel dönüşümün “yenilenme” olarak tanımlandığı, ancak zaman içinde kendi içinde değiştiği ve yeni boyutlar kazandığı görülmektedir. İlk uygulamalar eski binaların yıkılması ve yeniden inşa edilmesi şeklinde gerçekleşmiş, sonraki yıllarda sosyal ve ekonomik yapının yenilenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ayrıca tarihi, kültürel ve çevresel değerlerin bulunduğu yerleşimlerin koruma ve gelişme yoluyla dönüşmesi yaklaşımı da geliştirilmiştir [140].

Türkiye’de gerçekleştirilen yeni planlama ve müdahale yaklaşımı çerçevesinde, bölgedeki yerel özelliklerin ve tüm ilgili aktörlerin katılımının ve paydaşlarla olan işbirliğinin vurgulanması gerekliliği yer almaya başlamıştır. Yerel özelliklerin ve ilgili aktörlerin katılımının tüm faaliyetlerin temeli olarak ele alınması, her bir kentsel dönüşüm projesinin tek ya da ayrı analiz edilmesinin gerekliliğini beraberinde getirmiştir. Bu

yaklaşım, söz konusu alanın bağlamsal özellikleri hakkında yeterli bilgi olmadan yukarıdan aşağıya bir müdahaleyi kabul etmemektedir.

Türkiye'de son elli yılda, fiziksel boyutta kentsel sorunlara çözüm aranmış, böylece sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarda sorunlara sürdürülebilir çözümler üretilmemiştir. Kentsel dönüşümün toplumsal boyutta da bir değişim geliştirmesi için yeni yaklaşımlar ve uygulama araçları gereklidir. Bu bağlamda kentsel ölçekte dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve güvenilir bilgi üretimi büyük önem taşımaktadır [137].

Batıda ve Türkiye'de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi, fiziksel çevrenin dönüşümden daha kapsamlı bir dönüşüme işaret etmektedir. Buna göre, kentsel dönüşüm için katılımcı bir süreç tasarımı, yerel işbirliği ve uygulamaya dayalı bir dönüşüm modeli gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları, katılımcı süreçlerle yerel ortaklığa dayalı olarak bütünsel bir yaklaşımla geliştirilen fiziksel müdahaleler ile gerçekleşmelidir. Bu bağlamda tez çalışması kapsamında İstanbul'un Anadolu yakasındaki Fikirtepe'nin dönüşüm sürecinin incelenmesi, kentsel dönüşüm aktörleri arasındaki ilişkilerin sürece etkileri bağlamında önemli veriler elde edilmesini sağlamaktadır. Kamu aktörlerinin değişimi ile dönemlere ayrılarak incelenen dönüşüm çalışmasında, katılım, süreç yönetimi, sosyal boyut ve ekonomik etkilerin neler olduğunun sebepleri ve sonuçları ile ortaya konulması ile bütüncül bir yaklaşımının önemine işaret etmektedir.

3.2.1 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci

Fikirtepe bölgesi, tarihi MÖ. 5000'li yıllara dayanan tarihsel açıdan önemli bir yerleşme alanıdır. Bölgede gerçekleşen ilk yerleşmeler 26 m. yüksekliğindeki yayvan bir sırtın güney ve güneydoğuya bakan, hafif eğimli yamacı üzerinde kurulmuştur. Fikirtepe bölgesi sahip olduğu coğrafi avantajları sayesinde yerleşim ve ekonomik faaliyetler açısından elverişli bir konumdadır. Fikirtepe'de gelişen yaşam biçimi ve üretim faaliyetleri bulunduğu coğrafi konumla paralel bir nitelikte ilerlemiştir. Kurbalıdere'nin taşıdığı alüvyonlar kıyı boyunca bölgeye verimli tarımsal faaliyetler sağlamıştır. Ayrıca bölgenin ormanlık alanlar açısından zengin olması ve Marmara Denizi'nin avlanma imkânlarından yararlanabilmesi ile avcılık ve tarımsal faaliyetler ekonomik açıdan bölgede önem kazanmıştır.

Bölgedeki ilk yerleşimler 1950'li yıllardan sonra İstanbul'un aldığı göçlerle birlikte başlamıştır. Sanayileşme ile ortaya çıkan değişimin getirdiği işçi kapasitesinin doğurduğu konut ihtiyacına karşı kamu imkânları ve yasaları yetersiz kaldığından göç ile gelen nüfus hazine arazilerini işgal ederek yoğun ve kalitesiz bir yapı stokunun oluşmasına neden olmuştur. Fikirtepe bölgesi de Kadıköy'ün merkezi yerinde hızlı ve çarpık yapılaşmanın getirdiği altyapısız ve sosyo-ekonomik eksiklikleriyle tipik bir gecekondu alanı olarak tarihsel gelişimini sürdürmüştür [141].

1950'lerde tek bir evin varlığından bahsedilirken dönemin nüfus hareketleri sonucunda bölgede hızlı bir yasadışı yapılaşma süreci başlamıştır. Kadıköy'e yakın olan doğu bölümü hızla gelişmiş ve bu bölge ile ilgili ilk imar planı 1952 yılında yapılmıştır. 1966 yılına ait hava fotoğrafında alanın yaklaşık %40'ının yapılaşmış olduğu yoğun iç göç sürecinde çayırılık alanların ve tarım alanlarının gecekondu alanlarına dönüşmeye başladığı görülmektedir. 1966 yılı hava fotoğrafına göre bu tarihlerde mahallenin merkezi bölgesinin yapılaşmış olduğu fakat çeperlerinde tarım alanlarının varlığını sürdürdüğü görülmektedir [142].

Hızlı gelişim süreci ile 1965'te muhtarlık olan Fikirtepe 1975'te ise Fikirtepe, Eğitim ve Dumlupınar olmak üzere üç mahalleye ayrılmıştır. Bu mahallelerden güneydeki Eğitim Mahallesi diğer mahallelere göre kısmen daha planlı bir gelişme göstermiştir. Dumlupınar ve Fikirtepe Mahalleleri ise ilk gelişim aşamasında da çok katlı gecekondulardan oluşan düzensiz yapılaşması ile plansız bir şekilde gelişimini sürdürmüştür.

Büyük parsellerden oluşan bölgenin batısı 1976 yılında onaylanan imar planı kapsamında hisseli olarak küçük parsellere bölünmüştür. 1975'li yıllar sonrasında Türkiye'de gelişen sanayi ve artan nüfusa bağlı olarak büyük kentlerdeki gecekondulaşma hareketleri hız kazanmış Fikirtepe bölgesinde de yapıların kat yüksekliklerinin artmasıyla yoğunluk artışı başlamıştır. Oto yan sanayi ve marangoz atölyelerinin bölgeyi merkez halinde kullanmaları yeni bir işçi kapasitesinin bölgede barındırılması ile sonuçlanmıştır. Yeni yolların açılması var olanların genişletilmesi gerekmiş bunun için belediye aslında hazineye ait olan bu arazilere kamulaştırma bedelleri ödemek zorunda kalmıştır. 1982 yılında ise Boğaziçi Köprüsü ve E5 Karayolunun da yapılması ile bölge içerisindeki

yapılaşmanın günümüzdeki halini almasına sebep olmuştur. 1984 yılında çıkarılan 2981 no'lu yasa kapsamında Fikirtepe'deki gecekondu sahipleri bu yasa sayesinde hisseli tapu sahibi olmuştur. 1991'de yapılan İslah İmar Planı ile tapular gecekondu sahiplerine dağıtılmıştır. 2000'li yıllarda Fikirtepe ve çevresi yapılaşma açısından bugünkü görüntüsünü kazanmıştır.

1950 sonrası İstanbul'un yaşadığı düzensiz göç ve gecekondulaşma sürecinin ilk örneklerinden olan Fikirtepe'de zamanla gecekondu fiziksel olarak eskimeye başlamış ve bölgenin bir dönüşüm sürecine girmesi gerekli olarak görülmüştür. Fikirtepe bölgesinin mevcut yapı stokunun plansız gelişme sonucu düzensiz ve depreme dayanıksız durumda olması sebebiyle bölge 2005 yılında Nazım İmar Planı'nda "Özel Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. 22.03.2007 onaylı Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği ile de "Özel Proje Alanı" lejantına "Kentsel Dönüşüm Alanı" ifadesi eklenmiştir. Bu plan doğrultusunda uygulama imar planı yapılmadığından bölgede planlama ve dolayısıyla imar ile ilişkili yasal işlemler kesintiye uğramış ve bölge halkı sosyo-ekonomik açıdan sorunlar yaşamıştır. Plan yapma yetkisi olan yerel yönetimlerce uygulama imar planı yapılamamasının sebepleri i) bölgenin yıllardır ıslah imar planlarının da etkisiyle sağlıklı gelişimi sonucu sorunlarının karmaşıklaşmış olması, ii) geleneksel planlama yöntemleriyle bu sorunların çözüm imkânının bulunmaması, iii) kentsel dönüşüm odaklı yapılacak uygulama imar planının yapımından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin hangi birimlerinin sorumlu olacağının belirlenmemiş olması şeklinde sıralanabilir.

Fikirtepe'de; yapılaşma sorunlarına çözüm üretmek ve mekânsal gelişme için yöntem geliştirmek üzere plan çalışmalarına başlanmıştır. 5216 sayılı yasanın öngördüğü şekilde 09.03.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez İle E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planının onanmasının üzerinden 1 yılı aşkın bir sürenin geçmiş olmasından dolayı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Özel Proje Alanı" olarak planlanan Fikirtepe Mahallesi ve Çevresinde 26.03.2008 gün ve 172765 sayılı Başkanlık Oluru ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması gerçekleştirilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilke ve prensipleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2011 gün ve 119 sayılı Kararı

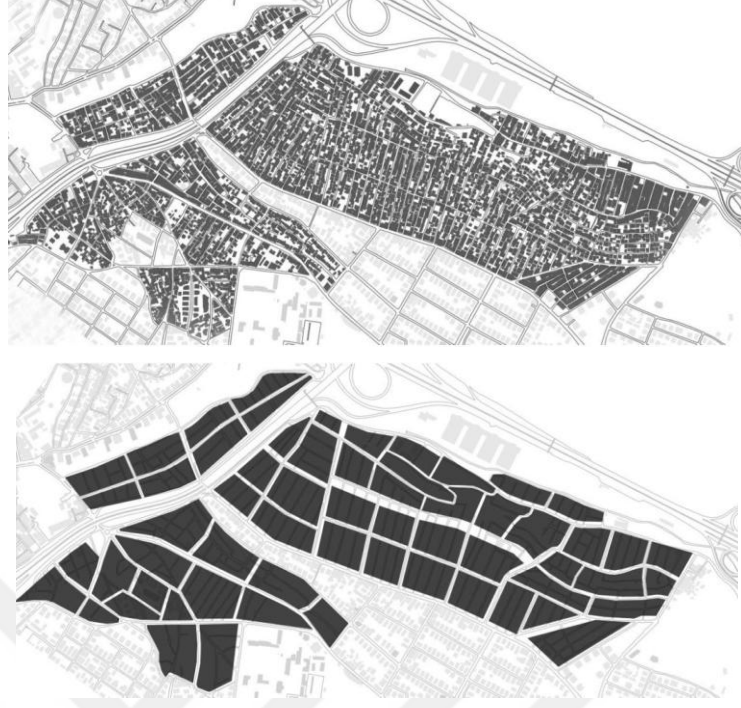
ile tadilen uygun bulunmuş ve 22.02.2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli Fikirtepe ve çevresi Uygulama İmar Planı'nın amaçları;

- Yapı stokunu başta deprem olmak üzere tüm afet zararlarına karşı güçlendirmek,
- Planlama alanındaki donatı alanlarını arttırmak,
- Ekonomik ve toplumsal açılardan planlama alanının kent ile bütünleşmesini sağlamak,
- Bölgeye özgü dönüşüm stratejileri ortaya koymak olarak sıralanmaktadır.

Yukarıda sıralanan amaçlar doğrultusunda, belirlenen yapı adalarında parsel birleşmelerine dayalı emsal değerinin artmasıyla kendiliğinden bir dönüşümün olması hedeflenmektedir. Plan alanındaki mülkiyet dokusunun çok parçalı ve parçaların da çok küçük (ortalama parsel büyüklüğü 186 m²) olması, yapısal dokunun sağlıklı olmasında en büyük etken olarak görülmektedir. Bu sorunların giderilmesi ve başta deprem olmak üzere tüm afet zararlarına karşı dayanıklı bir yapı düzeni kurulabilmesi için bölgede var olan çok küçük parçalı mülkiyet dokusunun kademeli bir imar düzeni ile büyük parçalar haline gelmesi hedeflenmiştir.

Fikirtepe dönüşüm alanı yapılan plan ile birlikte 60 yapı adasına ayrılmıştır. Planın genel yaklaşımı gereği parsel alanları büyüdükçe daha fazla imar hakkı verilerek imar haklarının mülkiyet sahiplerini birleşmeye yönlendireceği ve bu şekilde bir yapısal dönüşümün gerçekleşeceği düşünülmektedir. Şekil 3.1'de Fikirtepe'deki dönüşüm öncesi ve sonrası yapılaşma dokusu yer almaktadır. İmar planı raporunda plan kararlarının uygulamaya geçmesiyle alanda afetlere karşı yenilenmiş ve dayanıklı mekânlar elde edilecek, donatı alanları artacak, bölgenin kentin diğer alanları ile sosyal ve ekonomik entegrasyonu sağlanarak ulaşım olanaklarının artacağı ifade edilmektedir. Şekil 3.2'de Fikirtepe'deki dönüşüm öncesi ve sonrası doku değişimi yer almaktadır.



Şekil 3.1 Fikirtepe’deki dönüşüm süreci öncesi ve sonrası yapılaşma dokusu



Şekil 3.2 Fikirtepe’deki dönüşüm süreci öncesi ve sonrası doku değişimi

(sehirrehberi.ibb.gov.tr)

Askı süreci içinde 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar sonucunda plan 3 kez tadilat geçirmiştir;

- 08.03.2011 ve 08.04.2011 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğünce askıya çıkarılan plana ilişkin söz konusu itirazlar kapsamında Meclis Kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 17.01.2012 tarihinde onaylanmış olup ilgili yasa gereği 20.03.2012-20.04.2012 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

- 20.03.2012 ve 20.04.2011 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğünce askıya çıkarılan plana ilişkin söz konusu itirazlar kapsamında Meclis Kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 10.09.2012 tarihinde onaylanmış olup ilgili yasa gereği 28.09.2012-30.10.2012 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

- 28.09.2012 ve 30.10.2012 tarihleri arasında Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğünce askıya çıkarılan plana ilişkin söz konusu itirazlar kapsamında Meclis Kararı ile gerçekleştirilen değişiklikler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 28.11.2012 tarihinde onaylanmış olup 11.01.2013-11.02.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası tarafından Fikirtepe Uygulama İmar planının *“uygulama yapılırken yapı yoğunluğunun üst ölçekli planlarla verilen değerlerin uyumsuz ve eşit yapılaşma yoğunluğu içermemesi, ayrıca yapılacak KAKS değeri hesaplarında netlik olmadığı, ne şekilde yapılacağına dair kesinlik bulunmadığı, 3194 sayılı yasada belirlenen hükümler üzerinde 2981 sayılı yasa hükümlerine yakın ilgili belediyesine bir keyfilik verebilecek nitelikte olduğu ve ayrıca ilgili belediyesine bu konuda yine 3194 sayılı yasa ile bu yasaya dayalı olarak hazırlanan yönetmelikler dışında geniş yetkiler sağladığı ve ayrıca yapı yoğunluğu ile ilgili yasa ve yönetmeliklerde yeterince açıklama olduğu, buna göre planlama ile böyle özel bir hükmün getirilmesinin uygun olmadığı, ayrıca sağlıklı bir gelişme göstermiş olan söz konusu alanın düzenli bir yerleşme haline getirilmesi anlayışı ile hazırlanması gereken planın, plan notu ile yapılaşmada düzensizliklere neden olacak bir yapıda olduğunun tespit edildiğini”* belirterek

22.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle dava açılmıştır. Dava sonucunda bilirkişi raporu ile imar planının plan notları ve planın bütününe ilişkin yapılan değerlendirmeler sonucu, dava konusu uygulama imar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, üst ölçekli imar planlarına ve imar mevzuatına aykırı olduğu sonucuna varılmıştır. Sonuçta İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından dava konusu planın kamu yararına aykırı olduğu vurgulanarak, işlemin 28.02.2013'te iptaline karar verilmiştir.

28.11.2012 tasdik tarihli planın iptalinden hemen sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleleri ile Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 134 ha.'lık alan olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2. Maddesine göre 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiş ve 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesi "(6) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alanlardaki ve rezerv konut alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararı ile tayin etmeye ve özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir." hükmü gereğince "1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı" çalışmalarına başlanmıştır. 6306 sayılı Kanun ve 644 sayılı Kanun hükmünde kararname hükümleri uyarınca Fikirtepe ve çevresi riskli alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak 02.08.2013 tarihinde onaylanmıştır (EK-2). Planın onayından sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, kendi çalışma alanında bulunan uygulama yetkisini İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na devretmiştir.

Onaylanan yeni planda eski planın ana yaklaşım ve yöntemleri korunmuş ancak uygulamaya yönelik birtakım revizyonlar yapılmıştır. Eski planda konut, "ticaret ve konut", "ticaret, hizmet ve konut" ağırlıklı adalara konut, "ticaret ve konut", "ticaret" fonksiyonları verilmiş. Plan yaklaşımı olarak bir önceki plandaki gibi belirlenen yapı

adalarına etaplar halinde artan emsal değerleri hakkı tanınmıştır. Daha önceki planda küçük parsellere yapılaşma izni verilmişti, bu planda ise en küçük parsel alanı 600 metrekare olarak belirlenmiş ve 1,8 emsal değeri üzerinden yapılaşma hakkı verilmiştir. Plan notları gereği değişen emsal değerleri Çizelge 3.1 de görülmektedir:

Çizelge 3.1 Plan notlarına göre emsal değişiklikleri

PLAN TASDİK TARİHİ	22.02.2011	02.08.2013
601-1200 m2 arasında olan parsellerde	E:2.07 %20 ilave KAKS	E:2.00 %15 ilave KAKS
1201-2500 m2 arasında olan parsellerde	E:2.07 %25 ilave KAKS	E:2.00 %20 ilave KAKS
2501-4000 m2 arasında olan parsellerde	E:2.07 %35 ilave KAKS	E:2.00 %30 ilave KAKS
4001 ve üzeri m2 olan parsellerde	E:2.07 %50 ilave KAKS	E:2.00 %50 ilave KAKS
Yapı adası içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlarda	E:2.07 %80 ilave KAKS	E:2.00 %80 ilave KAKS
Yapı adası oluşturan parsellerde	E:2.07 %100 ilave KAKS	E:2.00 %100 ilave KAKS

Eski plan notlarına göre en büyük adada 0.14 emsal düşüş almaktadır. Ayrıca önemli plan değişikliklerinden birisi de h:serbest değer, h:80 m. olarak sınırlandırılmasıdır. Onaylanan yeni plana göre yapı adasında terk yapılacak donatı alanı miktarı %20'den %25'e çıkarılmıştır. Ayrıca yeni planda Bisiklet Yolu Kılavuzu, Engelliler Yönetmeliği, Türk Standartları Enstitüsü yönetmeliği, Etkin Sıvı ve Katı Atık Yönetimi, gri sular, yağmur ve dere suyu kullanımıyla ilgili hükümler ve sürdürülebilir enerji kaynaklarının kullanımıyla ilgili tedbirlere uyulması şartı bulunmaktadır.

02.08.2013 tasdik tarihli plan uygulamaya ilişkin plan notları değişiklikleri ile 2016 yılına kadar birtakım tadilatlar geçirmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.12.2016 tarihinde onaylanan yeni planın "9. Tüm yapılaşmalarda kot alınacak nokta, vaziyet planı, cephe uygulamaları, peyzaj ve çevre düzenlemeleri İstanbul Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanacak mimari ruhsat projesi ile belirlenecektir." hükmü ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkisinde olan avan proje onayı kaldırılarak

dönüşüm sürecinde tek yetkili mimari ruhsat projesi onayı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmuştur ve süreç bu şekilde devam etmektedir. Şekil 3.10'da Fikirtepe'deki yeni konutların inşa sürecine ilişkin fotoğraflar yer almaktadır. Çizelge 3.2'de Fikirtepe Kentsel Dönüşüm sürecine ilişkin önemli kararlar ifade edilmektedir.

Çizelge 3.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci

ONAY TARİHİ	KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	ÖNEMLİ KARARLAR
09.05.2005	1/5000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ İLE E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ NİP	- Fikirtepe Mahallesi'nin tamamı ve Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmının "Özel Proje Alanı" ilan edilmesiyle sürecin başlangıcı
22.03.2007	1/5000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ İLE E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ NİP DEĞİŞİKLİĞİ	- Alana plan değişikliğiyle "Kentsel Dönüşüm Alanı" ifadesi eklenmesi
22.02.2011	1/1000 ÖLÇEKLİ FİKİRTEPE VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI	- 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın İBB Başkanı tarafından onaylanması - Kamunun(İBB) yasal düzenlemelerden(imar planları) sonra anlaşmaları hak sahibi ile özel sektöre (müteahhitlere) bırakması - Kadıköy genelinde yaygın olan 2.07 emsalin yerine 2 katı olan 4.14 emsal ve yükseklik sınırlaması olmaması hakkının tanınması
14.12.2011		- Yükseklik sınırlamasının 80 m (27 kat) olarak belirlenmesi
28.02.2013	İSTANBUL 4. İDARE MAHKEMESİ KARARI	- 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın iptali
09.05.2013	1/1000 ÖLÇEKLİ FİKİRTEPE VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI	- Resmi Gazate'de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla alanın 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanlar" kanunu kapsamına alınması - İmar planı kapsamında emsalin; 4.14 yerine 4.00 olarak belirlenmes sosyal donatı alanlarına terk oranının; %20'den %25'e çıkarılması

Çizelge 3.2 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci (Devamı)

		- 6306 sayılı yasa kapsamında %100 katılımın gerekli olmadan 2/3 onayıyla dönüşümün mümkün hale gelmesi - Alanda ÇŞB adına bilgilendirme ve sürecin takibi için bir ofisin kurulması
28.10.2014	ACELE KAMULAŞTIRMA KARARI	- 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 11.maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi gereğince dönüşüm projelerinde uygulanacak olan kamulaştırmanın Fikirtepe için de uygulama kararının alınması
26.04.2016	TORBA YASA	- Riskli yapı olarak tespit edilen ve bu durumu kesinleşen binaların yıkılmasına gerek olmaksızın çoğunluğa uymayan maliklerin paylarının 2/3 çoğunluğun talebi ile satılabilmesinin mümkün kılınması
28.12.2016	1/1000 ÖLÇEKLİ FİKİRTEPE VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI	- Plan onay yetkisi ve ruhsat düzenleme yetkisi tamamıyla Bakanlığa geçmiştir.
05.02.2018		İlbank aracılığı ile KİPTAŞ ile ortaklık kurulması

3.3 Bölüm Sonucu

1950'li yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı ile sosyal ve ekonomik yapının değişmesi kent dinamiklerini ve çehresini değiştirmiştir. 1980'li yıllara kadar süren ve Batı'dan farklı bir şekilde gerçekleşen hızlı kentleşme süreci dayanıksız bir yapı stokuna sahip günümüz kentlerinin temelini oluşturmuştur. 1980'li yıllar sosyo-ekonomik, politik, mekânsal boyutlarda değişimi harekete geçirirken kentlerin dönüşüm dinamiklerinde de önemli değişimler gerektirmiştir. 2000'li yıllar sonrasında dönüşümün gerekliliklerinin farklılaşmasına bağlı olarak farklı stratejilerin kullanıldığı görülmektedir.

Türkiye'de yaşanan kentsel dönüşüm sürecinin analizini içeren bu bölüm sonucunda, yenileme ve yeniden geliştirmeye dayanan kentsel dönüşüm algısının yerini karma dönüşüm stratejilerinin birlikte kullanıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm algısındaki bu evrilme süreci her döneme ilişkin sosyo-ekonomik, toplumsal ve yasal süreçle birlikte incelendiğinde başlangıçta kamu aktörleri ile yürütülen dönüşüm çalışmalarının zamanla

özel sektörün önem kazanmasıyla kamu özel sektör ortaklığında devam etmeye başladığı görülmektedir. Ancak 2000 yılı ve sonrasında dikkatleri çeken bir diğer nokta ise merkezi yönetimin kentsel dönüşüm sürecinde giderek artan etkinliğidir.

Bu çerçevede öncelikle ülkesel boyutta kentsel dönüşüm alanları için bir yapılandırılma ile dönüşüme ilişkin strateji ve vizyonun tanımlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel çevrenin yenilenmesinden ibaret olmayıp, aynı zamanda dönüşüm bölgesinde yaşayan yerel halk için sosyal boyutta politikalar içermelidir. Bu politikaların belirlenmesinde uygulamalarda hedeflenen kitlenin beklentilerinin ve gereksinimlerin belirlenmesi ve bu doğrultuda yaklaşımlar geliştirilmesi önemlidir. Dönüşüm çalışmalarının tüm boyutları ile birlikte ele alınması gerekmekte olup, belirlenen hedefler doğrultusunda kurumsal bir yapılanma oluşturulmalıdır. Kentsel dönüşümün çok aktörlü yapısı gereği katılımcı yöntemlerle geliştirilmesi aktörler arasındaki ilişki biçimlerinin doğru kurgulanması ve yönetilmesi dönüşüm projelerinin başarılı sonuçlanmasında en önemli hususlardır.

BÖLÜM 4

ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ VE BULGULAR

Bu bölümün amacı, kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin ortaya konularak, bu aktörlerin rol ve sorumluluklarının tanımlanması; dönüşüm sürecine aktörlerin dâhil olma biçimi ve kamu aktörlerinin süreç boyunca değişen etkisinin dönüşüm alanı üzerinden okunmasıdır. Bu amaçla öncelikli olarak;

- Dönüşüm süreci içerisindeki planlama aşamasında karar verme yetkisi olan kamu aktörleri belirlenerek dönüşüm çalışması dönemlere ayrılmıştır.
- Dönemler belirlendikten sonra her döneme ilişkin kentsel dönüşüm süreci başlıkları tanımlanmış, kentsel dönüşüm sürecindeki aşamalar belirlenmiştir.
- Aşamalarla ilişkili dönüşüm adaları tespit edilmiş, belirlenen dönüşüm adalarındaki aktör temsilcileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir.
- Aktörlerle yapılan görüşmeler sonucunda her döneme ilişkin problemler tespit edilerek bir sonraki dönemde belirlenen sorunlara ilişkin yetkili kamu aktörlerinin çözüm yaklaşımları değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler ile elde edilen veriler doğrultusunda tartışmalar yapılmış ve anlamlı sonuçlara ulaşılmıştır.

Tez çalışması kapsamında kentsel dönüşüm sürecinde kamu aktörlerin katılımları ve etkinlikleri tartışılmıştır. Alan araştırmasının ana kütlesi olarak Fikirtepe ve çevresinde gerçekleşen dönüşüm çalışmasında etkili olan;

- Kamu sektörü,
- Özel sektör,
- Gönüllü kuruluşlar ve

- Yerel halk aktörlerinden dönüşüm süreci ile ilişkili olarak temsilciler seçilmiştir.

Yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler analiz edilerek dönemlerle ve aktörlerle ilişkiler kurulmuş, her döneme ilişkin problem başlıkları kodlanmıştır. Sorulara verilen cevaplar ile belirgin olarak ortaya çıkan kodlar birbirleri ile ilişkilendirilerek temalar altında birleştirilmiştir. Dönemler içerisinde tekrarlayan sorunlar da bu temalar ile okunabilir hale getirilmiştir.

4.1 Yöntemin Aşamaları

Alan çalışması kapsamında aktörlerin dönüşüm sürecine ilişkin bakış açılarını ortaya koymaya yönelik olarak nitel araştırma yapılması gerekliliği ortaya çıkmış, veri toplama tekniği olarak; açık uçlu sorulardan oluşan yarı-yapılandırılmış derinlemesine görüşme tekniği kullanılarak görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Veriler içerik analizi ile çözümlenmiştir. Çizelge 4.1’de görüşmelerin analiz şeması yer almaktadır.

Çizelge 4.1 Görüşmelerin Analiz Şeması



Görüşme soruları hazırlanırken konunun amacına uygun ancak yönlendirici olmayan açık uçlu sorular hazırlanmış, görüşmecilerin kendi fikirlerini ve tecrübelerini anlatmalarına imkân sağlanmıştır. Ancak görüşme sırasında sorular aktörlere göre görüşmenin ritmini bozmayacak şekilde değiştirilmiş ya da görüşmeler ek sorular ile derinleştirilmiştir.

Görüşme öncesinde araştırmanın kapsamı tamamen aktarılmamış bu şekilde görüşmeciyi yönlendirmemeye gayret gösterilmiştir. Görüşmeler kayıt altına alınmıştır. Görüşmecilerin isimleri açıklanmadan aktör gruplarına göre sınıflandırma yapılmış ve kod isimler verilmiştir. Görüşmeciler belirlenirken tez çalışmasının sınırlılıklarına ve amacına göre gerekli sayıda aktör grubu ile görüşülmüş ancak bazı aktör grupları ile gereklilik doğrultusunda daha fazla sayıda görüşme gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın problemi ile ilgili olarak bilgi sahibi olan bireylerin saptanmasına yönelik görüşmelerin gerçekleştirileceği aktörler ‘snowball’ (kartopu) yöntemiyle seçilmiştir [22]. Bu görüşme metinlerinin analizleri yapılırken aktör grupları ve Fikirtepe Kentsel Dönüşüm sürecinde belirlenen dönemler belirleyici olmuştur. Bu kapsamda belirlenen üç farklı dönem ortaya çıkmıştır. Çizelge 4.2’de Fikirtepe kentsel dönüşüm sürecine ilişkin dönemler gösterilmektedir.

1. Dönem: 2011-2013; 5216 sayılı yasa kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Kadıköy Belediyesi işbirliği ile başlatılan dönüşüm sürecinden, 2013 yılında İstanbul 4. İdare Mahkemesi tarafından planın iptal edilmesine kadar geçen süre,
2. Dönem: 2013-2016; 6306 sayılı yasa kapsamında alanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alan ilan edilmesinden tek yetkili kamu kurumu olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmasına kadar geçen süre,
3. Dönem: 2016-2018; 28.12.2016 tarihinde yapılan plan tadilatı ile tek yetkili kamu kurumunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın olması ile başlayan ve kentsel dönüşüm sürecine KİPTAŞ ve İlbank’ın katılmasına kadar geçen süre dikkate alınmıştır.

Çizelge 4.2 Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci

	İBB KAD.BEL.		İBB ÇŞB.		ÇŞB			
DÖNEMLER	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.DÖNEM	PLANLAMA	UYGULAMA						
2.DÖNEM			PLANLAMA	UYGULAMA				
3.DÖNEM						PLANLAMA	UYGULAMA	

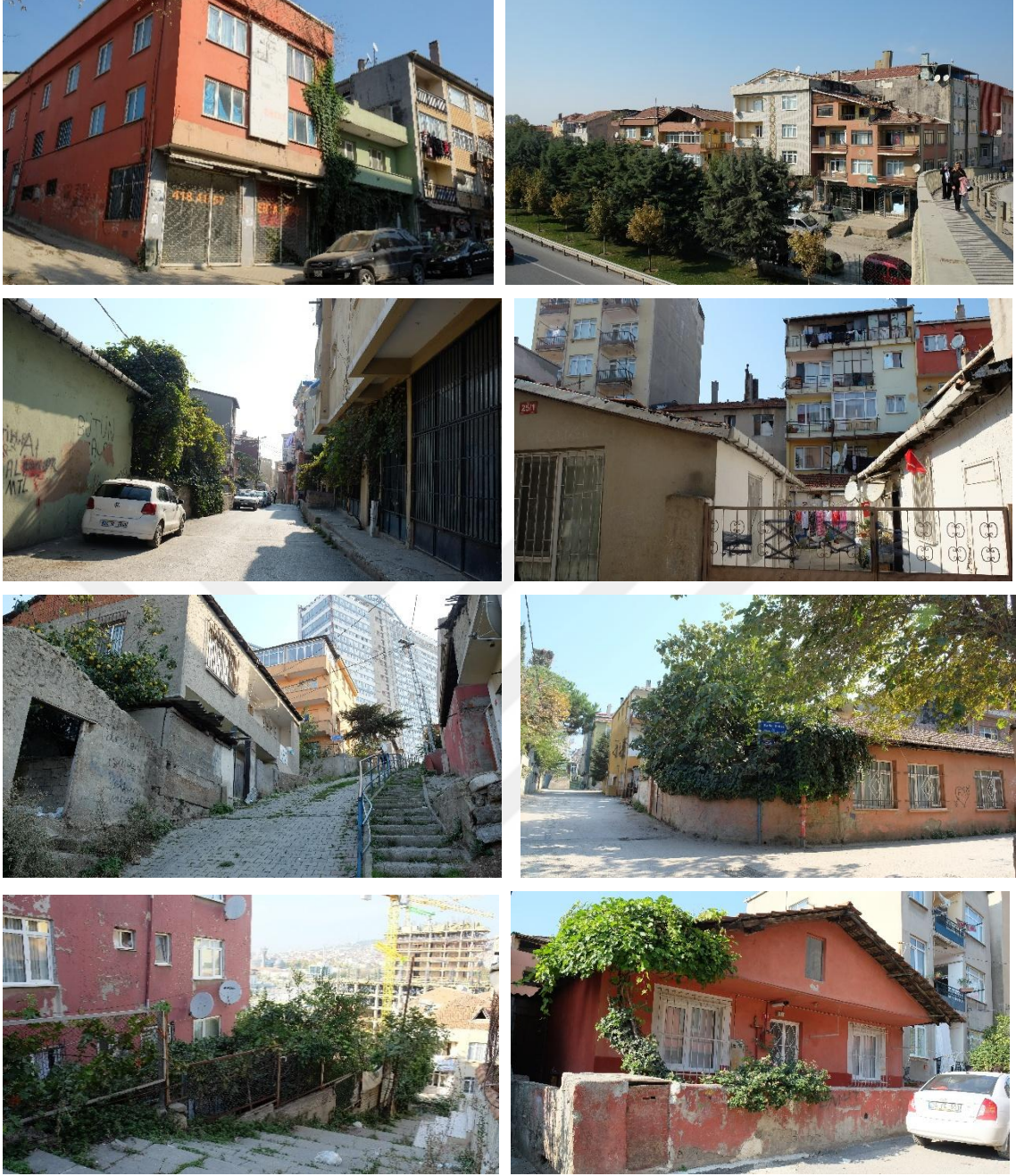
4.1.1 Çalışma Alanının Tanımlanması

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi sınırlarında yer alan Fikirtepe Mahallesi, doğusunda Merdivenköy ve Sahrayıcedit Mahallesi, kuzeyinde E5 Karayolu ve Üsküdar Ünalın Mahallesi, batısında Kurbalıdere ve Acıbadem semti bulunmaktadır. Güneyinde Mandıra Caddesi, Hasanpaşa, Merdivenköy, Zühtü Paşa, Kayışdağı Caddesi, Feneryolu mahalleleri ile çevrilidir. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı, Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinden oluşmaktadır.

Planlama alanındaki yapı adalarının TAKS değerleri incelendiğinde %58,5'lik kısmının 0,61 değerinin üzerinde olduğu ve söz konusu adaların da alanın 62,68 ha'lık bir bölümünü oluşturduğu görülmektedir. Bu oran bölgenin en büyük sıkıntısı olan konut ve taban alanında yapılaşma yoğunluğunu göstermektedir. Bölgede birçok yerde parsellerin taban alanı olarak tamamının kullanıldığı görülmektedir Alandaki yapı adalarının KAKS değerleri incelendiğinde 43,26 ha'lık kısmın 1,5-2,00 aralığındaki emsal değerlerine sahip olduğu tespit edilmiştir. Alandaki ortalama emsal değeri ise 1,95'tir [142].

Fikirtepe'de gecekonduların mühendislik hizmeti almadığı, sokakların dar ve düzensizliği ise bir planlamanın olmadığı konusunda dikkati çekmektedir. Fikirtepe'nin özellikle E-5 güzergâhına bakan kısımları oldukça eğimli bir yapıya sahip olduğundan bu kısımlarda merdivenli sokaklar dikkati çekmektedir

Fikirtepe'de kentsel doku Kadıköy tipik dokusundan farklılaşmaktadır. Kadıköy genelinden kentsel doku daha çok 4-5 katlı ayırık nizam apartmanlardan oluşurken Fikirtepe bitişik nizam 2-3 katlı yapılardan oluşan düzensiz bir ızgara plan karakterine sahiptir [143]. Şekil 4.1'de Fikirtepe bölgesine ilişkin fotoğraflar yer almaktadır.



Şekil 4.1 Dönüşüm öncesi Fikirtepe (Fotoğraflar: Tuba Sarı Haksever)

Fikirtepe'nin mahalle dokusunun temelleri 1950'lerde bölgeye yapılan göçlerle atılmaya başlamış, hızlı ve çarpık yapılaşmalar zamanla bugünkü Fikirtepe'nin fiziksel ve sosyal dokusunu oluşturmuştur. Bölgede yaşayanların büyük bir kısmı Anadolu'nun çeşitli şehirlerinden ekonomik kaygılar nedeniyle gelen orta ve alt gelir grubu insanlardan oluşmaktadır. Diğer gecekondu mahalleleri gibi Fikirtepe de şehir merkezine ve iş yerlerine yakınlığı nedeniyle iç göçlerden oldukça etkilenmiştir. Planlama alanındaki

ailelerin doğum yerleri Erzurum, Gümüşhane, Ordu, Sivas, Çorum, Kastamonu kökenli oldukları belirlenmiştir. Hane halkının bölgede kaldığı süreye bakıldığında ortalama 40-50 yıldır bu bölgede yaşadıkları görülmektedir. Bu nedenle Fikirtepe’de aile, akraba, hemşehrilik bağları çok güçlüdür ve Anadolu yaşam biçimini yaşamlarına yansıtmışlardır. Geniş aile yapısı, çocuk nüfusun fazla olması ev ve sokak yaşamının çeşitliliğini oluşturmaktadır. Fikirtepe ve çevresinde nüfus dağılımına bakıldığında bölgede yaşayanların yüzde 72’si orta yaşlı iken yüzde 11’i yaşlı yüzde 16’sı ise genç vatandaşlardan oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında yaşayan vatandaşlara eğitim düzeyi açısından bakıldığında ise ilkokul ve lise oranının yüksek olduğu görülmektedir [142].

Bu tez kapsamında çalışma alanı olarak Fikirtepe’nin seçilmesinin nedenleri;

- Fikirtepe ve çevresine ilişkin geliştirilen plan, plan notları, uygulama yöntem ve yaklaşımları ile Türkiye’deki planlama sisteminde ayrı bir yer edinmiş olması,
- Merkezi yönetim, yerel yönetimler ve sivil toplum kuruluşları aktif olarak dönüşüm süresi içinde yer almakta ve çok boyutlu ve çok aktörlü bir dönüşüm çalışmasının gerçekleşmesi,
- Dönüşüm sürecinde kamu ve özel sektör aktörlerinin yer alması ancak geleneksel bir uygulamadan uzak bir şekilde özel sektörün daha etkin ve etkili durumda bulunması,
- Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nda İmar Müdürlüğü’nde görev yaptığım süre içerisinde Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı yapım ve proje onay sürecinde aktif rol almam nedeni ile çalışmada kendi tecrübe ve bilgi birikimimden de yararlanmış bulunmaktayım.

4.1.2 Aktörlerin Seçimi

Çalışma kapsamında görüşme yapılacak aktörlerin tespit edilmesi için öncelikli olarak her döneme ilişkin kentsel dönüşüm süreci başlıkları belirlenmiştir. Bölüm 2.2.1’de dönüşüm aşamaları kapsam belirleme, planlama, finansman ve uygulama olmak üzere dört başlıkta incelenmiştir. Kapsam belirleme aşaması, planlama yaklaşımlarına yönelik ana ilkelerin belirlenerek ileriye dönük vizyon çalışmaları ile stratejik eylemlerin ortaya konması ile başlar.

Fikirtepe dönüşüm modeli yaklaşımında bu anlamda dönemler içerisinde genel olarak bir değişiklik yapılmadığından, değişikliklerin planlama yetkilisi ile plan notlarının uygulama kararlarında tadilat yapılmasını içermesinden dolayı çalışmada planlama süreci ve uygulama süreci olarak değerlendirme yapılmasına karar verilmiştir.

- **Planlama süreci:** Dönüşüme konu olan alanın yasal ve teknik altyapısı değerlendirilerek proje kurgulama sürecine geçişin altyapısının sağlanması, dönüşüme ilişkin ilke ve kararların oluşturulması ve onanmasını süreci olarak tanımlanmıştır. Bu süreç ile ilgili olarak çalışma ilkelerini belirleyen kamu aktörleri ile görüşmeler yapılmıştır.
- **Uygulama süreci:** “*Arazi Geliştirme Süreci*” ve “*İnşaat Süreci*” olarak iki alt başlıkta incelenmiştir.

Arazi geliştirme süreci: Bu süreç; hak sahipleri ile özel sektör arasında uzlaşma çalışmalarına ilişkin görüşmelerin yapıldığı aşamadır. Projelendirmenin, yetkilendirmenin ve uzlaşma çalışmalarının neticelendirilmesi sonucunda inşaat aşamasına geçilir. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi arazi geliştirme süreci adalardaki anlaşma durumlarına göre; “*anlaşma süreci başlamadı, anlaşma süreci devam ediyor, anlaşma süreci tamamlandı*” olmak üzere üç farklı aşamaya ayrılmıştır.

İnşaat Süreci: Tahliye ve binaların yıkımı, tapu kütüklerine şerh düşülmesi, inşaat işlemlerinin başlaması, yeni tapu kütüklerinin oluşturulması, hak sahipliğinin devri gibi işlemleri kapsayan uygulama süreci aşamasıdır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi inşaat süreci ise inşai faaliyetlerin aşamasını (*inşai faaliyet devam etmiyor, inşai faaliyet devam ediyor ve teslim edildi*) ifade etmektedir. Çizelge 4.3’de Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci aşamaları gösterilmektedir.

Çizelge 4.3 Fikirtepe kentsel dönüşüm süreci aşamaları

FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ		
PLANLAMA SÜRECİ	UYGULAMA SÜRECİ	
	ARAZİ GELİŞTİRME SÜRECİ	İNŞAAT SÜRECİ
	*ANLAŞMA SÜRECİ BAŞLAMADI	*İNŞAİ FAALİYET DEVAM ETMİYOR
	*ANLAŞMA SÜRECİ DEVAM EDİYOR	*İNŞAİ FAALİYET DEVAM EDİYOR
	*ANLAŞMA SÜRECİ TAMAMLANDI	*TESLİM EDİLDİ

Her aşama ile ilgili dönüşüm adaları arasında ilişki kurulmuş, belirlenen adalardaki süreçte etkin olan aktör temsilcileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi aktörleri;

- i) Kamu sektörü,
- ii) Özel sektör,
- iii) Gönüllü kuruluşlar ve
- iv) Yerel halk olmak üzere dört temel başlıkta incelenmiştir.

Tez çalışması kapsamında toplam 45 kişi ile görüşme yapılmış, bazı görüşmecilerin (5 kişi) isteği üzerine ses kaydı alınmamış, görüşme sırasında not tutulmuştur. Görüşmeler 05.10.2016-02.01.2018 tarihler arasında gerçekleştirilmiş olup, süre olarak her aktör için 45 dakika ile 2 saat aralığında tamamlanmıştır.

Bu çerçevede araştırmanın evrenini Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy mahallelerinde 2011-2018’li yıllar arasında 60 yapı adasında gerçekleştirilen dönüşüm çalışmasının planlanma sürecinde etkili olan kamu sektörü aktörleri, uygulayıcı olarak özel sektör temsilcileri, bölgede faaliyet gösteren gönüllü kuruluşlar ve alandaki hak sahibi olan kişiler oluşturmaktadır. Fikirtepe ve Çevresi Kentsel Dönüşüm süreci kronolojik olarak üç döneme ayrıldıktan sonra her döneme ilişkin dönüşüm süreci başlıkları belirlenmiştir. Bu başlıklarla etkileşen adalar tespit edilmiş ve aktör grupları tanımlanmıştır. Bu kapsamda dönüşüm çalışması alanı içindeki yapı adaları her dönemdeki dönüşüm süreçlerine göre o dönemle ilişki olacak şekilde örneklem kümesi

olarak seçilmiştir. İçerik analizi yöntemi ile elde edilen veriler değerlendirilirken, bölgede faaliyet gösteren gönüllü kuruluşların kurucu ve üyelerinin bölgede yaşayanlardan oluşması nedeni ile iki grubu temsilen yerel halk aktörleri belirlenmiştir. Aktörler ile yapılan görüşmelerin analizinden her döneme ilişkin sorun başlıkları tanımlanmıştır. Literatürde ele alınan konular bağlamında derinlemesine görüşmeler sonucunda elde edilen verilerinin analizi ile bu sorunlara getirilebilecek çözümler tespit edilmiştir. Çizelge 4.4'te Fikirtepe kentsel dönüşüm süreç aşamaları ile ilişkili görüşme yapılan aktör kodları gösterilmiştir.



Çizelge 4.4 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci ve Aktörler

DÖNEMLER	KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ		ADA NUMARALARI	AKTÖR GRUPLARI
1. DÖNEM	PLANLAMA SÜRECİ			İBB1- İBB2-KB1
			1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-14-16-17-18-23-25-26-27-33-34-36-37-38-39-40-41-42-46-48-50-51-52-53-55-58-59-60	ÖS11-ÖS6-ÖS2-ÖS7-YH9-YH5-YH6-YH7-YH8
	UYGULAMA SÜRECİ	ARAZİ GELİŞTİRME SÜRECİ	11-13-19-20-22-30-28-32-36-39-43-47-48-49-56-57-54	ÖS4-ÖS5-YH1
			ANLAŞMA SÜRECİ TAMAMLANDI	ÖS10-YH8
2. DÖNEM	PLANLAMA SÜRECİ			ÇŞB1-İBB1-KB2
			1-4-6-18-19-16-17-37-41-38-47-54-60	ÖS1-ÖS2-ÖS7-YH1-YH2-YH3-YH7-YH8
		ARAZİ GELİŞTİRME SÜRECİ	9-26-30-58-59	ÖS6-ÖS5-ÖS1-ÖS2-ÖS10-ÖS3-ÖS11
	UYGULAMA SÜRECİ		2-3-7-14-15-33-34-44-46-52-55-24-25-29-39-42-43-48-56-57	
3. DÖNEM		İNŞAAT SÜRECİ	10-11-12-13-20-21-22-23-25-27-28-31-32-36-40-45-50-51-49-53	ÖS4-ÖS5-YH1
	PLANLAMA SÜRECİ			ÇŞB3-İBB1-ÇŞB4
		ARAZİ GELİŞTİRME SÜRECİ	1-4-6-8-16-17-18-19-37-41-38-47-54-50	ÖS12-YH10
			9-26-30-58-59	ÖS9-ÖS5-YH10
3. DÖNEM	UYGULAMA SÜRECİ		2-3-7-33-34-44-46-52-56	ÖS8-ÖS3-YH9
			29-35-48-56-57	ÖS14
		İNŞAAT SÜRECİ	10-11-12-13-14-15-20-23-24-25-27-31-39-40-48-42-50-51-49	ÖS13
			21-22-28-32-36-45-53	

4.2 Yöntemin Uygulanışı

Tez çalışması kapsamında aktörleri tanımlayarak süreci analiz edebilmek için görüşmecilerden belirlenen başlıklardaki soruları yanıtlaması, görüşlerini ve gözlemlerini aktarmaları istenmiştir. Bu soruların genel içeriği aktörlerin süreç içerisine dâhil olma aşaması, dönüşüm çalışmaları sırasında yaşanan sıkıntıların ortaya çıkarılması, süreç içerisinde değişen kamu aktörlerinin yaklaşımları, aktörlerin değişiminin etkilerinin neler olduğunun belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Süreci üç döneme ayrılarak incelenmiş, her dönem kendi içinde planlama ve uygulama aşamalarına ayrılmıştır.

Belirlenen üç döneme ilişkin doğru karşılaştırma yaparak anlamlı sonuçlara ulaşabilmek için uygulama süreci aynı başlıklar altında incelenmeye çalışılmıştır. Fikirtepe kentsel dönüşüm modeli ada bazında anlaşma sağlanarak başladığından öncelikli olarak dönemler içerisinde anlaşma sağlama oranları belirlenmiştir. Anlaşma sağlanmayan adalardaki hak sahipleri ile yapılan görüşmelerden dönüşüm sürecine ilişkin sorunlar tespit edilmiştir. Uygulama sürecine ilişkin olarak ise özel sektör temsilcileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Anlaşma sürecini tamamlayarak uygulamaya geçen ancak inşai faaliyetin devam etmediği ya da edemediği adalardaki öne çıkan problemler o bölgede inşaat yapan firma müellifleri ile yapılan görüşmelerden elde edilmiştir. Görüşmelerden elde edilen veriler anlamlı söylemler halinde listelenmiştir. Her söylemin hangi aktör grubu tarafından hangi döneme ilişkin olduğu tespit edilmiştir. Söylemler kodlara, kodlar da ortak temalara dönüştürülerek söylemlerden anlamlı verilere ulaşılmıştır.

4.2.1 Alan Verilerinin Elde Edilmesi ve Analizi

Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşüm projelerinin çok karmaşık ve dinamik bir yapısı olduğu vurgulanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin kapsamı, organizasyonu, yönetimi ve etkileri arasındaki ilişkiyi anlamak hedeflenmektedir. Bu çalışma alan verileri üzerinden dönüşüm çalışmalarına ilişkin bir veri oluşturmayı hedeflemektedir. Bu amaçla proje sürecini etkileyen faktörlerin açığa çıkarılması ve sistematik olarak analiz edilmesi süreci aktörler ile yapılan görüşme verilerinin analizi ile elde edilmiştir.

Bu kavramsal model dönüşüm sürecindeki problemlerin altında yatan mekanizmaların anlaşılmasını ve sorunların çözümüne yönelik çözüm önerileri geliştirilmesini sağlamaktadır.

Alan araştırmasında nitel veri toplamak amacıyla derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. İçerik analizi yöntemiyle değerlendirilen bu görüşmelerden sırasıyla anlamlı söylemler, kodlar ve temalar elde edilmiştir. Projeye ilişkin veriler, projelerin çıktısı ve algılanan başarısını belirlemek için **etkinlik**, **verim** ve **mekânsal kalite** olmak üzere üç farklı bileşende analiz edilmiştir (Heurkens [98]). Çizelge 4.5’de alan çalışmasına ilişkin belirlenen kodlar gösterilmektedir.

Derinlemesine görüşmelerden elde edilen anlamlı söylemler, tez kapsamında tanımlanan dönemlere ve aktör gruplarına göre belirlenmiştir. Bu anlamlı söylemler kodlar altında gruplanmıştır. Kodlar, yapılan literatür araştırması sırasında incelenen çalışmalardan ve Fikirtepe örnekleme için geçerli olan parametrelerin bir araya getirilmesiyle ortaya konulmuştur.

Çizelge 4.5 Alan çalışmasına ilişkin kodların belirlenmesi

BİLEŞENLER	BAŞLIKLAR	KODLAR
ETKİNLİK	-Beklentilerin yönetilmesi -Aktörlerin rolleri -Çözüm yöntemleri -Proje ortaklık yapısı	•BİLGİ AKIŞI •ŞEFFAFLIK •GÜVENSİZLİK •SÖZ HAKKI •MODEL YAKLAŞIMI •UZLAŞMA •BELİRSİZLİK
VERİM	-Ortaklıkların verimi -Proje yönetimi -Yönetim önlemleri -Zaman yönetimi -İşbirliği süreci -Ekonomik etkiler	•DENETİM •KOORDİNASYON •LİDERLİK •İŞBİRLİĞİ •ARTI DEĞERİN PAYLAŞIMI •GELİR KAYBI •KAMUNUN MADDİ DESTEĞİ •ESNEKLİK/RİSK YÖNETİMİ
MEKÂNSAL KALİTE	-Yaşam tarzına etkileri -Fiziki mekândaki sorunlar	•YAŞAM KALİTESİ •KOMŞULUK •DIŞLANMA •SUÇ •AYRIŞMA

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanında yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen anlamlı söylemlerden bilgi akışına ilişkin olanlar Çizelge 4.6’da “Bilgi Akışı” kodu içeriğinde yer almaktadır.

Çizelge 4.6 Bilgi Akışı kodu altında yer alan söylemler

SÖYLEM	DÖNEM	AKTÖR	KOD
"Plan yapılırken buradaki insanların talepleri dikkate alınmadı."	1.DÖNEM	YH	BİLGİ AKIŞI
"İnsanlara 4.14 emsalin çok da güzel bir şey olmadığı anlatılmıyordu, 3 emsalle de buradan kazançlı çıkılacağı aktarılarak ikna edilmeliydiler, bu çok yanlış bir başlangıç oldu."	2.DÖNEM	YH	
"Bu kadar insanın yaşayabileceği daha insancıl buraya uygun bir proje olsun isterdik."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	
"Vatandaşlar Fikirtepe'yi terk etmek istemiyor kimse onlara görüşünü sormadı, tekrar dönemeyecekleri bir proje sunuldu onlara."	3.DÖNEM	YH	
"Belirsizlik içinde yaşamaya devam ediyoruz."	3.DÖNEM	YH	
"Doğru bir şekilde bilgilendirme yapılmadı."	1.DÖNEM 2.DÖNEM	YH	
"Bilgilendirme yapıldı ancak insanların çoğu anlamadı ve kandırılarak sözleşme imzaladılar. Güven mekanizmasına ihtiyaçları var en çok insanların, başta düşünülmesi gereken çok konu vardı."	2.DÖNEM	YH	
"Taktiksel problemler yaşadık süreçte, olayı kavrayana kadar ne yapacağımızı bilemedik."	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.7'de "Şeffaflık" kodu altında yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.7 Şeffaflık kodu altında yer alan söylemler

"Kentsel dönüşüm kavramının toplum üzerindeki algısı daha çok siyasi olarak manipüle edilmesi yönündeydi."	1.DÖNEM	İBB	ŞEFFAFLIK
"Evleri kötü durumda olanlar yıkılacak diye evlerine bakım yapamıyor, başka bir yere kiraya çıkamıyor, çocuklarını okula kaydettirmek konusuna tereddüt ediyor."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	
"Belediyeden muhatap bulamıyoruz."	2.DÖNEM	YH	
"Üç blok yapmış, kimse yanında ne yapıldığını bilmiyor, benim önümü engelliyorsun gibi tartışmalar olmaya başladı mimarlar arasında, yatırımcılar da mimarlar da yanındaki projeden habersizmiş, piyasa analizini yapmamışlar, maketin o yararı oldu, kategorilere ayırdık, plan notlarında her yere ticaret verilmiş, bu da plancıların hatası, plancı ve mimar birlikte çalışmamış, plan açık olmalı şeffaf olmalı,"	2.DÖNEM	ÖS	
"Birçok mahalleli hükümetin dönüşüm sürecine müdahil olduğunu ve tikanlıkların çözüleceğini düşünüyordu. Ancak sonradan bunun aslında imza atmayanları korkutmak için alınmış bir önlem olduğunu anladık."	2.DÖNEM	YH	
"Baktığınız zaman çok iyi bir anlaşma oldu. Küçük bir yerim 700 bin liralık daire olacak. Tek şikâyetim çok bekledik, üç yıl oldu, artık çalışmalarını görmek istiyoruz"	3.DÖNEM	YH	
"Donatı paftası da sürekli değişiyor."	2.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.8’de “Güvensizlik” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.8 Güvensizlik kodu altında yer alan söylemler

"Umutluyduk ama artık burada belirsizlik ve bundan duyulan huzursuzluk var."	2.DÖNEM	YH	GÜVENSİZLİK
"Kamu bizim için güven unsuru olmalıydı."	2.DÖNEM	YH	
"Firmanın mali yapısına güvenmiyorum, herhangi bir teminat vermiyor."	2.DÖNEM	YH	
"Firma herhangi bir teminat vermiyor."	1.DÖNEM	ÖS	
"Firmanın mali yapısına güvenmiyorum."	1.DÖNEM 2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.8 Güvensizlik kodu altında yer alan söylemler (Devamı)

“Devletin garantör olmasını istiyorum, müteahhite güvenmiyorum.”	1.DÖNEM 2.DÖNEM	YH	GÜVENSİZLİK
“Firmalar ilk anlaştığımız firmanın mali ve mal varlığı yapısından farklı yeni kurulmuş faaliyeti bulunmayan firmalar üzerinde imza toplamaya çalışıyor, her hangi bir güven teminatı yok.”	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.9’da “Söz Hakkı” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.9 Söz hakkı kodu altında yer alan söylemler

“...yaptıklarımızın hiç etkisi olmadı okumadılar bile.”	3.DÖNEM	YH	SÖZ HAKKI
“İBB’ye gittik muhattap alınmadık.”	2.DÖNEM	YH	
“İBB Başkanından randevu almak için parti ilçe başkanıyla görüştük ama randevu alamadık. Biz aktör olarak toplantılara katılmadık.”	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.10’da “Model Yaklaşımı” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.10 Model yaklaşımı kodu altında yer alan söylemler

“...kamusal görevini yerine getiren İBB uygulama sürecinde yer almamaya özen göstermiştir.”	1.DÖNEM	İBB	MODEL YAKLAŞIMI
“Altyapısı olmadan kentsel dönüşüm olmaz. İntihardır! Organizasyon yok, hiçbir şey yok. Ben burada plan yapsam, altyapı hazırlardım. Master plan yapardım. Donatı koyardım, ortak alanlar koyardım.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Bütün projelere neredeyse aynı, tasarım açısından oynama şansımız yok.”	2.DÖNEM	ÖS	
“TOKİ veya benzeri bir idare çatısı altında ya da TOKİ’nin denetim ve yönlendirmesinde gerçekleşseydi.”	1.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.10 Model yaklaşımı kodu altında yer alan söylemler (Devamı)

“Artık yaşanacak hali de kalmadı, dönüşme daha iyi.”	1.DÖNEM	YH	MODEL YAKLAŞIMI
“Fikirtepe’de olması gereken ancak uyuyan aktörler var, öncelikle bu aktörler açığa çıkartılmalı.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Projeyi dar bir alanda 4 emsal üzerinden yapmak zorundayız, altta bir baza, üstünde 24 katlı konut, bütün projeler nerdeyse aynı, oynama şansımız yok tasarım açısından, bu açıdan Fikirtepe’deki projeler nerdeyse birbirinin aynısı oluyor. Dış görseller farklılaşıyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“2016 sonunda teslimler yapılacak ama adamlar gelemeyecek yine kira ödemeye devam edecekler. Yeni yasa ile sistem yürümeye başladı. Yolda bina var elektrik su getiremiyor, insanlar oturamıyor, dönüşüm aynı anda toplu olarak yapılmalı, altyapı gelmesi için.”	2.DÖNEM	YH	
“Planda plan notları var ama yetmiyor, bir de üç boyutlu düşünce sistemi var, kentsel tasarım rehberi hazırlanıyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Bireysel yapılaşmanın önü açılmalıydı. Parsel bazındaki dönüşümler de bile birden fazla firma geliyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Alt yapı üst yapı master planlar yapılmadan plan yapıldı.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	
“Kobay oldu, Türkiye’deki kentsel dönüşümün nasıl yapılacağına ilişkin, firmalar çok mağdur oldu memlekete faydası nasıl olması gerektiğini öğrendik, aksaklıklar keşke yaşanmasaydı.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	
“Buraya bu kadar emsal vermeyip daha az emsal verselerdi buralar daha kıymetli olurdu. Şimdi 13 bin tl isteyen var m2 ye, düşük emsal olsaydı daha kıymetli olurdu.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Dönüşüme karşıyım.”	1.DÖNEM 2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.11’de “Uzlaşma” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.11 Uzlaşma kodu altında yer alan söylemler

“Emsal değerinin yüksek olması ve yapılaşmaların hak sahipleri ile müteahhitler arasında gerçekleşiyor olmasından dolayı bu aşamada önemli zorluklar yaşadık.”	1.DÖNEM 2.DÖNEM	YH	UZLAŞMA
“Çantacı firmaların akınına uğradık, firmalar aracılar ile iş bitirmeye çalışıyor.”	1.DÖNEM	YH	
“Firmalar halkın bilinçlenmesini istemiyorlar, sözleşmeleri bilinçsiz imzalıyor vatandaş, sözleşmeler hileye dayalı hazırlanıyor ve insanları kandırıyorlar.”	2.DÖNEM	YH	
“Hak sahipleri de o kadar masum değil, bizim adamızda ağgözlüler var, fazladan para almak istiyorlar, 0,8 m2 yeri var adam imzalamıyor, bir milyon tl istiyor, bu yüzde satışı çok avantajlı, imzalamayanlar imzalayanları da zor duruma düşürüyor, bakanlık rayiç belirleyecek, eski Fikirtepe olsaydı bu paraları bulamayacaklardı.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Kötü niyetli hak sahipleri müteahhitlerin iflasına neden oluyor. İyi niyetli insanlar hakkını alır gider, ya da anlaşır, bugünkü arsa fiyatına göre satış yapılıyor. Bitmiş binanın fiyatı üzerinden satış istiyor.”	3.DÖNEM	ÖS	
“Sol –sağ yan yıkıldı, bizim ada kaldı ortada, imzalamayanlar yüzünden bizim adadakiler tozun içinde yaşamaya çalışıyorlar.”	3.DÖNEM	YH	
“Max 3 olmalıydı emsal burası için, 4.14 ten 3.5 e çekilse daha iyiydi, ada bazında birleştikçe teşvik var, herkesin hem fikir olması lazım, 0.8 m2 hakkı olan da var, ada bazında imza atmayanları devlet gücü ile ikna etmek lazım, nisanda çıkan kanunla bunu kolaylaştırdılar.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Tapuya şerh düşülmesi adadaki anlaşmaların 2/3 i tamamlanmadan (yüzde 80’i) yapılmamalıdır.”	2.DÖNEM	YH	
“Avan proje onayı olmadan kendi kafalarına göre proje çizip paylaşıyorlar. Biz de buna itiraz ediyoruz. İlk defa yaşanan bir süreçten dolayı birtakım sıkıntılar olması normal ancak düzeltilebilir sorunlar bunlar.”	1.DÖNEM	YH	
“Vatandaşlar fazla para almak için bekliyorlar sözleşmeyi imzalamıyor diye düşünülüyor ama aslında vatandaş firmaya güvenmiyor, sözleşmeye inanmıyor.”	2.DÖNEM	YH	
“İş yerleri-dükkan vatandaşlara verilmiyor, dükkan hakkında vazgeçmelerine dair firmalar imza alıyor, taahhütname imzalıyorlar.”	2.DÖNEM	YH	
“Uzlaştırıcı yapı yok.”	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.11 Uzlaşma kodu altında yer alan söylemler (Devamı)

“Örnek sözleşme olsaydı birçok mağduriyet yaşanmayacaktı. Kentsel dönüşümün ayakları yere basmalıydı.”	3.DÖNEM	YH	UZLAŞMA
“Sözleşme de imzalamıyor, evi de boşaltmıyor, böyle açgözlü insanlar var.”	3.DÖNEM	ÖS	
“Davalar uzun sürüyor, müteahhitler insanları kandırmış gidiyor, sözleşmeler çok eksik, kontrol mekanizması yok, ada temsilcileri var, ama yeterli değiller.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	
“En kritik durum şu; mağduru diyenler kötü niyetli, ilk sözleşmeler hatalıydı ama şu anda herkes bilinçli, imzalamayanlar mağdur değil, açgözlü”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	
“Bakanlık % 99.9 imzası atılmış olmasına karşın bir kişinin karşı çıkması karşısında hiç bir işlem yapılamıyor noktasında bu şekilde yaparak ve kamulaştırma yolu ile adanın ve çoğunluğun önünü açacaktır. En önemlisi de insanların can güvenliğinin sağlanacak oluşudur.”	1.DÖNEM	ÖS	
“Firmaların kendi sözleşmesini dayatıyorlar.”	1.DÖNEM	YH	
“Mal sahiplerinin aşırı istek ve taleplerinden dolayı adalarda imzaları tamamlayamıyoruz ve bundan dolayı da her hangi bir iş yapamaz duruma geldik.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Vatandaşlar firmaları soymaya çalışıyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Firmaların projesi ve vatandaş olarak ne alacağımız belli değil, teminatsız ve güvencesiz nasıl imza atalım.”	2.DÖNEM	YH	
“Bazı firmalar vatandaşa gerçekleşmesi mümkün olmayan teklifler sunuyor, karşılığında imza alıyor. Anlaşmayı yapan firmalar daha sonra bu anlaşmaları bölgedeki büyük gayrimenkul şirketlerine pazarlıyor.”	1.DÖNEM	YH	
“Kamulaştırma ve medya aracılığı ile oluşturulan mahalle baskısı nedeni ile daha fazla dayanamadık, imzaladık. Bakanlık yetkilileri bize maalesef hakemlik konusunda bakanlığın hakemlik yapmasının mümkün olmadığını söylediler. Bizim beklentimiz bakanlığın aracılık yaparak bizim taleplerimizle karşı tarafın teklifi arasında uzlaştırıcı olmasıydı ama, maalesef bizim düşündüğümüz ve beklediğimiz gibi olmadı.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	
“Önceden diğer komşular tarafından imzalanan ama içimize tam olarak sinmeyen ve içeriğinde muğlaklığı çok olan bir sözleşme metnine imza atmak zorunda kaldım.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.11 Uzlaşma kodu altında yer alan söylemler (Devamı)

“Sözleşme örneği olmalı, devler halka sahip çıkmalı.”	1.DÖNEM	YH	UZLAŞMA
“İdeolojik dernekler süreci yavaşlatmaya çalışıyor, Fikirtepe’nin çözümsüz bir yer olduğunu yayıyorlar.”	2.DÖNEM	İBB	
“Bazısı ideolojik yaklaşıyor imzalamıyor sürecin tıkanması için.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Bir de daha fazla para müteahhitten almak için bekleyenler var.”	2.DÖNEM	YH	
“En büyük sorunlardan birisi de bir adada birden fazla müteahhitin olması, homojen olmadığı için parçalanamıyor, aynı parselde birkaç firma var.”	2.DÖNEM	YH	
“Hala avan proje yok, kâğıt üzerinde daire satışı yapıldı. Şu an kira ödenmiyor, 580 paydaş var toplam adada, hepsi ile ayrı davaları var.”	2.DÖNEM	YH	
“Arsa sahiplerinin verdiği kiraya ufak tefek dükkânlar var, bu kiracılardan birisi mahkemeye gitti ben mağdur oldum diye, mahkeme 60 gün yürümeyi durdurma verdi, bir de arsa sahiplerinin kiracıları ile sorun yaşadık.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Hızlı kamulaştırma çok önemli, bir hak sahibinden dolayı süreç çok uzuyor, şu ana kadar Fikirtepe’nin yarısında anlaşma sağlanmış durumda, diğer yarısı hala anlaşmayı bekliyor.”	2.DÖNEM	ÇŞB	
“Arazi geliştirme; hak sahipler ile anlaşma çok yorucu, tüm müteahhitler buranın bu kadar yorucu olacağını bilseydik girmezdik diyor. Attığın taş ürküttüğün kurbağaya değmiyor artık o hale geldi Fikirtepe, bitirip bir yıl iş yapamam diyen firmalar var.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Bu ülkemiz için önemli bir ders oldu, haftalık toplantılar yapılmalı, platform bir plancı şirketi gibi de çalışıyor.”	2.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.12’de “Belirsizlik” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.12 Belirsizlik kodu altında yer alan söylemler

“Plan notlarında belirtilen yapılaşmaya ilişkin konular açık ve net değildi.”	1.DÖNEM	ÖS	BELİRSİZLİK
“Hukuki süreç çok uzun.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Herhangi bir somut proje yok, proje bitince nasıl bir daire alacağız belli değil.”	2.DÖNEM	YH	
“Yola çıkınca birçok müteahhitin projesi değişti.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Önce şaşırdık, biri bir tarafa çekiyordu biri bir tarafa, böyle anlaştık, yıllardır buradayız yerimizden olmak istemeyiz ama artık oldu olan.”	1.DÖNEM	YH	
“Master planın belli değil.”	1.DÖNEM	STK	
“Donatıların anlaşmaların bir kısmı tamamlandıktan sonra belirlenmiş olması müteahhitleri zor durumda bırakmıştır. Donatı alanları dönüşüm projesine başlamadan belirlenmiş olmalıdır.”	3.DÖNEM	ÖS	
“Gerçekten karar vericiler yaşayan şeyler yapmaktan uzak davranıyorlar, inşaatı yapan, satanla birlikte plan yapılmalı, tüm aktörler bir arada olmalı, herşey kâğıt üstünde kalıyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Ancak 2013 yılında başlamayı planladığımız, en azından harfiyat ve yıkımlarını tamamlamış olmayı umduğumuz çalışmalarımızın aksaması ve gecikmesinden dolayı üzgünüz”	2.DÖNEM	ÖS	
“Biz 4.14 emsalle projeye girdik, 4 emsal olunca iki katımız kesildi.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Büyükşehirle platform olarak devam eden davamız var, altyapı katkı payını bizden net alan üzerinden aldılar, sonra bir yazı geldi, aa pardon yanlış yazmışız, brüt alan üzerinden olacaktı, sözleşmeler, noter harcı, arsa sahipleri ile anlaşma sürecinde notere gidildi.”	2.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.13’de “Denetim” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.13 Denetim kodu altında yer alan söylemler

“Müteahhit firmalar denetlenmiyor, yapabilecek ve yapamayacak olanı ayırt edemiyoruz”	1.DÖNEM 2.DÖNEM	YH	DENETİM
“Eksik sözleşmelerden dolayı mağduriyet yaşandı.”	2.DÖNEM	YH	
“Kötü niyetli insanlardan dolayı mağduriyet yaşadık.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	
“Okuma yazmam yok, inandım imza verdim. Evlerimizi elimizden aldılar. Mağdur olduk.”	2.DÖNEM	YH	
Şirket burada önce Selimoğlu İnşaat ile ortak oldu, sonra o şirketi satın aldı. Katarlılar ile ortak yaptıklarını Brooklyn City projesinde sorun yok, finansmanı Katarlı ortak sağlıyor. İmza verildi, yıkım yapıldı, hafriyata takıldı. Temel atıldı, şimdi inşaat durdu. Bir de teslim ettikleri iş var ama onda da iskân yok, eksik imalat var. Geçen yıl haziran ayından bu yana kira yardımı yapmıyorlar. Şirket yetkilileri ile görüştük, ‘paramız yok’ diyorlar ama başka yatırımlar yapılıyor. Bakanlıkla durumu paylaştık çözüm bekliyoruz.”	2.DÖNEM	YH	
“Firma ile sözleşme imzalanmasının üzerinden 4 yıl, sözleşmenin yüzde yüz imzalanmasının üzerinden de 1.5 yıl geçmesine rağmen, sözleşme şartları yerine getirilmedi mağdur olduk.”	2.DÖNEM	YH	
“Firma sözleşme hazırlıyor, işin başlangıç-bitiş tarihi yok.”	2.DÖNEM	YH	
“Sözleşme yetersiz olduğu için imzalamadım.”	2.DÖNEM	YH	
“Yoldan geçen firma gelmesin.”	2.DÖNEM	YH	
“Kâğıt üzerinde daire satışı yapıldı, hala avan proje yok avan proje olmadan kendi kafalarına göre çizip paylaşıyorlar.”	2.DÖNEM	YH	
“Vatandaş firmaya güvenmiyor, sözleşmeye inanmıyor.”	2.DÖNEM	YH	
“Bazı adalarda kısmen tahliyeler gerçekleşti, bazı adaların anlaşmaya vardıkları firma olmaması nedeni ile bölgede ciddi bir kaos var.”	2.DÖNEM	YH	
“Örnek sözleşme olsaydı birçok mağduriyet yaşanmayacaktı, kentsel dönüşümün ayakları yere basmalıydı.”	2.DÖNEM	YH	
“Fikirtepeliler hiç bilmediği bir süreç yaşadı, kandırıldılar, sözleşmeler okunmadan para karşılığı imzalandı, devlet tehlikeli yol izledi.”	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.13 Denetim kodu altında yer alan söylemler (Devamı)

“Uzlaştırıcı kamu kurumu yok.”	2.DÖNEM	YH	DENETİM
“Firma araçlar ile iş bitirmeye çalışıyor.”	1.DÖNEM	YH	
“Anlaşma imzayalı 5 yıl oldu, imza attığımız firma battı. Müteahhitlere yeterlilik sorulmalı, yoldan geçen firma gelmesin. Alman emlakçı ile işbirliği yaptı bizim firmamız batınca, almanın parasını da batırdı.”	2.DÖNEM	YH	
“Bu alana her müteahhit girmemeliydi, nitekim devirler başladı, biz de bir müteahhit firmadan devir aldık, ciddi sıkıntılar yaşadık, kalbur üstü firmalar olmalıydı, ben 30 yıldır bu sektördeyim, Fikirtepenin emsali yok, bu doku çok güzel bir doku, şehircilik adına, geç uyanıldı ama ben sorunların 3 sene içinde çözülüp biteceğini inanıyorum.”	3.DÖNEM	ÖS	
“ÇŞB yetersiz ve vasıfsız kaldı, tasdik konusunda olmalıydı, işi hızlandırmak, projenin hayata geçirilebilirliğini hızlandırmak için olmalıydı, takipçi olabilirdi, yoksa bakanlık yetişemez. Kontrol bakanlıkta olmalıydı.”	3.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.14’de “Koordinasyon” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.14 Koordinasyon kodu altında yer alan söylemler

“Taraflar arasında koordinasyonun sağlanmıyor.”	2.DÖNEM	ÖS	KOORDİNASYON
“Kamu kurumları arasında uzlaşa yok, gerekli belgelerin kısa sürede elde edilememesinden dolayı uzun süre kira ödemek zorunda kalıyoruz.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Kimse yanında ne yapıldığını bilmiyor, yatırımcılar da mimarlar da yanındaki projeden habersizmiş.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Sahayı yöneten müteahhitlerin derneği yok, halkın toplandığı yer yok, biz algısı yok, herkes ben diyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Tasarım aşamasını tamamlayan firmalar açısından daha büyük sorunlar başlıyor. Bilhassa ruhsat aşamasında korkunç bir kaos oluşuyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“İlçe belediyesinin konuya dâhil olmaması, hiçbir yetkisi yok, ilçe belediyesi yetkisi olmamasına rağmen buraya hizmeti o verecek, sosyal olarak destek sağlamasını istedik, ancak yardımcı olmadılar. Belediye şu an yetkimiz yok biz hiçbir şeye karışmıyoruz diyorlar.”	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.14 Koordinasyon kodu altında yer alan söylemler (Devamı)

“Belediye-dernek ortaklığı yok, bu projede yönetim şeması yok.”	2.DÖNEM	YH	KOORDİNASYON
“Kadıköy belediyesi sahip çıkmıyor, İBB-Kadıköy birlikte çalışmalıydı.”	2.DÖNEM	YH	
“Projelerimiz 2,5 3 yıl sürdü, proje onayı yapacak ruhsat verecek kurum kim? Neye göre proje değerlendirilecek? 1 hazirana göre mi? Değiştirelim??? Kararsız kamu tutumu? Proje onay süreci çok uzadı, kim tasdik edecek? “	2.DÖNEM	ÖS	
“Adadaki firma ile irtibat kuramıyorum.”	1.DÖNEM	YH	
“İlçe belediyesi bize üvey evlat muamelesi yaptı, ilgilenmiyor olması yaşayanlar açısından olumlu değerlendirilmedi.”	1.DÖNEM	YH	
“Bürokrasi de iki kurum arasında anlaşmalar çok zor oluyor. Kararların hızlı alınması gerekiyor.”	2.DÖNEM	YH	
“53 adadan şu anda 2 ya da 3 tane proje var, bu da biraz üç başlı olmasından kaynaklı, Kadıköy burada etkili değil ama İBB ve bakanlık arasında ciddi bir problem var, erk benim, birbirlerinin telefonlarına çıkmıyorlar, destek olmuyorlar, bir erk yok, masaya vuran yok, eski altyapı müdürü şu anda Bakanlığa mdr oldu umarım vizyon değişir.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Altyapı problemler var; Bunun için de enerji sa burası ile ilgileniyor bakanlık vasıtasıyla, kiptaş çözüm ortağı oldu, nasıl çözülecek bilmiyorum ama kamu çözer bu işi”	3.DÖNEM	YH	
“Tek elden yürütülmesi işleri hızlandırdı, kendi aralarında sorunlar yaşandı.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Kadıköy belediyesinin aktör olmaması; kesin olmalıydı, kendi aralarında anlaşamadılar, bir evrak için üç kurum geziyorduk.”	2.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.15’de “Liderlik” kodu altında yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.15 Liderlik kodu altında yer alan söylemler

"Emsal değerlerine dair değişiklikler sonrasında ise yetkinin el değiştirmesi süreci uzattı."	2.DÖNEM	ÖS	LİDERLİK
"Geçici imar verilmesi önemli bir konu, 4-8 ayda ruhsat çıkıyor, 8 ay boşa kira ödeniyor, inşaat maliyeti artıyor, satış fiyatı yükseliyor."	2.DÖNEM	ÖS	
"5 milyon m2 inşaat yapılıyor, satışı yapılamıyor, geleceğin öngörüldüğü bir vizyon parametresi yok, gidenlerin yüzde kaç geri dönecek belli değil, uyum nasıl sağlanacak belli değil."	2.DÖNEM	ÖS	
"Keşke devlet doğrudan bu işi vatandaş ve müteahite bırakmasaydı."	2.DÖNEM	YH	
"Yetki karmaşası var, kiminle muhatap olduğumuzu bilmiyoruz."	2.DÖNEM	ÖS	
"Bakanlık 3 ayda imar durumu çıkartıyor, nasıl hızlandı süreç."	3.DÖNEM	ÖS	
"ÇŞB yetersiz ve vasıfsız kaldı, işi hızlandırmak olmalıydı, takipçi olabilirdi, kontrol bakanlıkta olmalıydı, 2-3 başlığı engellemeliydi."	3.DÖNEM	ÖS	
"Fikirtepe'nin sonu karakolda bitecek, 5 milyon m2 inşaat yapılıyor, piyasa koşullarında bu dönemde çok büyük bir alan, satışlar yapılmıyor, ortalama satış oranı yüzde elli almış dört beş firma var, tüm bunları dikkate alan geleceğin öngörüldüğü bir vizyon parametresi yok, gidenlerin yüzde kaç geri dönecek bu bile belli değil, bu altyapıyı kim yapacak, bu uyum nasıl sağlanacak, bu temel soruların yanıtını kim verecek?"	2.DÖNEM	ÖS	
"Biz dertlerimizi anlattıkça bize kıymet bilmiyorsunuz dediler, bu resmen kervan yolda düzülür yaklaşımı, 6 defa plan tadilatı oldu, buranın bitmemesinin en önemli nedeni bu aslında."	2.DÖNEM	YH	
"Bu işi siyaset tıkadı, 1990'dan önceki siyasi yapı olsaydı böyle olmazdı, genel başkana endeksli siyaset yapıldığı için halkı, STK'ları hiç kimse dikkate almıyor."	2.DÖNEM	YH	
"İSKİ-Doğalgaz-Tedaş ayrı uğraşıyoruz, bu işi yöneten bunların üstünde de bir birim olmalı, zonlar olmalı, bölgeler olmalı, mantar dağınık yapılaşma var, kaos var."	2.DÖNEM	ÖS	
"Terklerle ilgili birtakım yetki kargaşası var."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.15 Liderlik kodu altında yer alan söylemler (Devamı)

“İSKİ-Doğalgaz-Tedaş ayrı uğraşıyoruz, bu işi yöneten bunların üstünde de bir birim olmalı, zonlar olmalı, bölgeler olmalı, mantar dağınık yapılaşma var, kaos var.”	2.DÖNEM	ÖS	LİDERLİK
“Terklerle ilgili birtakım yetki kargaşası var.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	
“ÇŞB 2-3 başlılığı engellemeli, ailede baba gibi hareket etmeliydi, bir anne olmalıydı, çocuklar da kendi aralarında düzeni oluşturmaliydi.”	3.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.16’de “İşbirliği” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.16 İşbirliği kodu altında yer alan söylemler

“Müteahhitler biz birlik olamayacağız sandılar. Herkes adasını toplayınca oyunları bozuldu.”	2.DÖNEM	YH	İŞBİRLİĞİ
“Süreç tamamlanmadan yetkilerimiz alındı, şu an hiçbir yetkimiz yok, denetimlerde bile sıkıntı yaşıyoruz.”	2.DÖNEM	KB	
“Bakanlıkta böyle bir yapılanma için gerekli altyapı yok, biz yerel idare olarak bu konuda yeterli birikime sahip olmamıza rağmen bu sıkıntılı sürece seyirci kalıyoruz”	2.DÖNEM	KB	
“Dernek var, karşı dernek var derneklerin ideolojik ayrılıklarla ikiye bölünmesi dünyada nadir rastlanan bir olay.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Aynı adada birkaç firma var, kendi aralarında anlaşamıyorlar, proje yapılmıyor.”	2.DÖNEM	ÖS	
“Karar vericiler yaşayan şeyler yapmaktan uzak davranıyorlar, inşaatı yapan satanla birlikte plan yapılmalı, her şey kâğıt üstünde, üç boyutlu düşünülmemiş.”	2.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.17’de “Artı Değerin Paylaşımı” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.17 Artı Değerin Paylaşımı kodu altında yer alan söylemler

"Müteahitler 5 emsale zorlayacaktı plancıyı."	1.DÖNEM	ÖS	ARTI DEĞERİN PAYLAŞIMI
"Adamlar durup dururken zengin oluyor."	1.DÖNEM	ÖS	
"Bir vereyim iki alayım beklentisi oluştu."	1.DÖNEM	ÖS	
"Halk burada emsalin arttığını öğrenince bu emsalin tamamının kendisine verileceğini düşündü, bu sefer de müteahitlerle bunun üzerinden anlaşmaya başladılar ve sonra anlaşmazlıklar başladı."	1.DÖNEM	İBB	
"Sona kalanlar artı hak elde etmek istiyor, bu nedenle bir türlü anlaşmalar sağlanamadı."	2.DÖNEM	YH	
"Vatandaşların kendi aralarında anlaşmazlıklar çıktı."	2.DÖNEM	YH	
"Evleri yatırım aracına dönmüş."	2.DÖNEM	ÖS	
"Müteahitler platformu kendi lehine çalışıyor, vatandaşı düşünen yok."	2.DÖNEM	YH	
"FİDEM daha çok firma tarafında olduğu için bağımsız bir STK olduğunu düşünmüyorum, firmalarla işbirliği içindeler, imza atmayanları ikna etmeye çalışıyorlar."	2.DÖNEM	YH	
"Yatırımcı karar vericilere baskı yapıyor."	2.DÖNEM	ÖS	
"Torba yasa çıktı, hak satışı tamamen adaletsiz, burada 1/3'ü alabilecek kimse yok."	2.DÖNEM	YH	
"Hakkımın tam olarak verilmemesinden dolayı imzalamıyorum."	2.DÖNEM	YH	
"Yüzde 80 i geri dönmeyecek, buradan nemalanıp başka bir yere gidecek."	2.DÖNEM	YH	
"Hakkımın tam olarak alamıyorum."	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.18'de "Gelir Kaybı" kodu altında yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.18 Gelir Kaybı kodu altında yer alan söylemler

"Bizim kiracılar da gitti. Katkı oluyordu..."	2.DÖNEM	YH	GELİR KAYBI
"İş yerime ulaşmak için 4 tane vesait değiştiriyorum haliyle yola daha çok para harcıyorum."	3.DÖNEM	YH	
"Yeni taşındığımız yerde masraflarımıza daha da arttı."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	
"Kiracıydım, dükkânım yıkılınca Ümraniye'ye taşınmak zorunda kaldım, işimi kaybettim."	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.19'da "Kamunun Maddi Desteği" kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.19 Kamunun Maddi Desteği kodu altında yer alan söylemler

"Firmadan kira yardımı da alamayan hak sahipleri mağdur oldu."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	KAMUNUN MADDİ DESTEĞİ
"Kira yardımını da kestiler, zor geçiniyoruz. Çocuklarımı kaybettim, yetim torunlarına bakıyorum."	2.DÖNEM	YH	
"Kira yardımını da kestiler, zor geçiniyoruz. Çocuklarımı kaybettim, yetim torunlarına bakıyorum."	2.DÖNEM	YH	
"Fikirtepe, hatta tüm inşaat sektöründe yaşanıyor. Bankalar inşaat sektörüne 1 kuruş finansman sağlamıyor. Bu işlerin öz sermaye ile bitmesi de mümkün değil. 3 aydır 1 ev satmadık. Satışlar yavaşlamadı, kesildi. Biz de mali sıkıntılar nedeniyle işlerimizi yavaşlattık. Kamudan destek bekliyoruz. Burası dönüşüm alanı ama devlet Fikirtepe'de vatandaşa kira yardımı yapmıyor, firmaların da harç KDV muafiyeti yok. Bu konuda bize destek olmalarını bekliyoruz. Söz verdik, işlerimizi tamamlamak istiyoruz."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	
"Taşınmak zorunda kalan vatandaşların büyük çoğunluğu kira yardımı alamamaktan şikâyetçi. Hak sahiplerinin inşaat firmalarına açtığı ve hala devam eden yüzlerce dava var."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	ÖS	
"Arsa payım bir daire almaya yetmiyor, payımız satacağım mecbur, ya da fark ödeyeceğim buna gücüm yetmez."	1.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.20'de "Esneklik/Risk Yönetimi" kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.20 Esneklik/Risk Yönetimi kodu altında yer alan söylemler

"Buranın sit alanı olduğu öğrenildi, müteahhitlerle yaptığımız ön protokoller iptal edildi."	1.DÖNEM	YH	ESNEKLİK/ RİSK YÖNETİMİ
"Uzayan süreçten dolayı insanların çoğu arsa paylarını satmak zorunda kaldılar."	2.DÖNEM	YH	
"Fikirtepe yaşananlar sadece vatandaşları değil firmaları da mağdur etti, ..avan proje onayı aldık ancak ruhsat aşamasında plan iptal edildi."	1.DÖNEM	ÖS	
"Fikirtepe projesine ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alındığı haberi tüm mahalleyi yeni bir belirsizliğin içine soktu."	2.DÖNEM	YH	
"Hak sahipleri 2011'de anlaşma yaptı, 2016'da evlerini boşalttı. Eski evler yıkıldı, yenisi beklenirken şantiyede işler durdu."	2.DÖNEM	ÖS	
"Temel atıldı inşaat durdu."	2.DÖNEM	ÖS	
"Olası aksaklıklara yerinde müdahale edilmiyor."	2.DÖNEM	ÖS	
"KİPTAŞ yeni bir sözleşme yapıyor"	3.DÖNEM	ÖS	
"Kentsel dönüşüm planları geçene kadar böyle bir arkeolojik alandan haberimiz yoktu. Burasının SİT alanı olduğunu yeni öğrendik. İnsanlar müteahhitle ön protokol yapmıştı. Bu kararlar hayaller yıkıldı. O insanların mağduriyetinin diğer adalarda emsal verecek şekilde çözülmesi gerekir."	1.DÖNEM	YH	
"İnsanlara önce 3-4 emsal imar olacak diye söylendi. Daha sonra burada höyük var yapamazsınız denildi. Önceden höyük olduğu bilinseydi ona göre beklenti oluşmazdı. Belediye bize ciddi imar verdi. Birçok engelle karşılaştık. Şimdi de höyük çıktı."	1.DÖNEM	YH	
"Benim evim yandı. Müteahhide vermek istedim. Bir anda "burası SİT alanı" dediler. Hiçbir şey yapamıyoruz."	1.DÖNEM	YH	
"Bu plan sürecinde birtakım sorunlar da yaşandı, mesela önce %20 terk vardı sonra %25 e çıkarıldı, %20 terk yapandan net alandan %25 tekrar terk yapması istendi, daha sonra ek madde getirildi ve %20-- artı %5 terk yapıldı ama bu 6 ayda ancak çözümlendi."	2.DÖNEM	ÖS	
Fikirtepe de tek bir sorun yok, 57 ada var her adanın kendi sorunu var.	2.DÖNEM	YH	
"avan projeler onanma aşamasında iken planın iptal olması ve bakanlığın olaya el koyması sonucunda heba oldu."	2.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.21’de “Yaşam Kalitesi” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.21 Yaşam Kalitesi kodu altında yer alan söylemler

“Hala semtte ikamet eden Kadıköylüler ise güvenlik başta olmak üzere inşaatlardan yayılan toz ve kirden muzdarip.”	3.DÖNEM	YH	YAŞAM KALİTESİ
“Yapılan yıkım esnasında; ne bir güvenlik önlemi, ne bir koruma bariyeri ne de her hangi bir önlem dahi alınmadan yapılan yıkımlarda, denetimler çok eksik”	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.22’de “Komşuluk” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.22 Komşuluk kodu altında yer alan söylemler

“Birçok manevi duyguyu kaybettik ailelerin arasına parasal ilişkiler girdi.”	2.DÖNEM	YH	KOMŞULUK
“Maddi getirisi yüksek görünen kentsel dönüşüm çalışmaları toplumsal ilişkileri zedeledi.”	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	
“Bir kısmı yıkılmış bir kısmı boşaltılmış mahallelerde komşuluk ilişkileri zarar gördü.”	3.DÖNEM	YH	
“Fikirtepe’de eski komşuluk ilişkisi kalmadı, herkes yalnız gittiği yerde.”	2.DÖNEM	YH	
“Sosyal bağlar zayıfladı, dernekler bile birbirine cephe aldı.”	2.DÖNEM	YH	
“Ancak komşuluk kalmayacak, eskilerden belki kimse olmayacak, buralarda oturamayız. Ben yine bağırıp çağırabileceğim, içinde mangal yapabileceğim bahçesi olan bir yere giderim.”	1.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.23’de “Dışlanma” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.23 Dışlanma kodu altında yer alan söylemler

"Burası köyüm de şehrim de... Artık köye de dönemem, burada da kalamam."	1.DÖNEM	YH	DIŞLANMA
"Dönüşüm tam bir yerinden etme, iç göçe zorlamadır."	2.DÖNEM	ÖS	
"Eski alışkanlıklarımızı, komşularımızı kaybettik, nasıl burada yaşamaya devam edeceğiz."	2.DÖNEM	YH	
"Yeni beyaz yakalılar geldi, burada oturanlar da geldi, sitenin içinde nasıl birlikte yaşayacak."	2.DÖNEM	ÖS	
"Satıştaki en büyük engel bu aslında, yeni gelen eskilerle yaşamak istemiyor, bu da önemli."	3.DÖNEM	ÖS	

Çizelge 4.24'de "Suç" kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.24 Suç kodu altında yer alan söylemler

"Buralarda geceleri sokağa çıkabiliyorduk. Şimdi aşırı güvensiz. Her gece bir olay oluyor."	2.DÖNEM 3.DÖNEM	YH	SUÇ
"Büyükşehir e gittik ama muhatap alınmadık, imar planı durduruldu ama bir taraftan bazı evler boşaltılmıştı, boşaltılan evler viraneye döndü, evsizler yerleşti, burası artık suç yuvası, genç kızlar sokakta tek başına yürüyemiyor."	2.DÖNEM	YH	
"İmar planı durduruldu ama bir taraftan da bazı evler boşaltılmıştı, boşaltılan evler viraneye döndü, evsizler yerleşti. Burası artık suç yuvası olmaya başladı."	3.DÖNEM	YH	
"Fikirtepe korku ve tehlike çemberine döndü."	3.DÖNEM	YH	
"Ada sakinlerini ve etrafında ki bütün komşuları mağdur ediyorsunuz, boşalttırdığınız adanın çoğunluğu harebeye dönen evlerde tinerciler ve fuhuş mekanı olarak kullanılıyor."	2.DÖNEM	YH	
"Bölgede boş evlere yerleşen ve tanımadıkları insanların tehlike yarattığını vurguluyor. "Suriyeliler de yerleşti" "Alınan yerler bir an önce yıkılsın, anlaşmayanlar yüzünden biz mağdur olmayalım."	2.DÖNEM	YH	

Çizelge 4.25’de “Ayrışma” kodu altında yarı yapılandırılmış görüşmelerden elde edilen söylemler yer almaktadır.

Çizelge 4.25 Ayrışma koduna altında yer alan söylemler

“10 sene sonra baya yüksek kesim olur burası..”	1.DÖNEM	YH	AYRIŞMA
“Bundan sonra buradan giden buraya gelemmez. Yabancılar gelecek, Arap gelecek. Futbolcu gelecek. Buradakiler kapalı, Havuza girmez, bir şey yapmaz.”	2.DÖNEM	YH	

4.2.2 Alan Verilerinin Değerlendirilmesi

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanı, uzun yıllar boyunca plansız olarak geliştiğinden sağlıklı ve düzensiz bir yerleşime sahiptir. Bunun yanı sıra mevcut yapı stokunun fiziksel olarak kötü durumda oluşu, deprem riski nedeniyle bölgenin acil olarak dönüşümünü gerektirmiştir. Bölgede 2005 yılında hazırlanan Nazım İmar Planı'nda Fikirtepe ve çevresi "Özel Proje Alanı" ilan edilmiştir. 2011 yılında yeniden gündeme gelen planlama çalışmalarında kentsel dönüşümü hızlı ve kolayca sağlayabilmek için farklı ve yenilikçi yöntemler içeren bir planlama modeli izlenmiştir.

Tez çalışması kapsamında özel-özel sektör ortaklık modelinde gerçekleşmekte olan Fikirtepe ve çevresi kentsel dönüşüm alanının planlanma ve uygulama aşamalarında yer alan aktörlerle yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu görüşmelerden elde edilen söylemler öncelikle "etkinlik", "verim" ve "mekânsal kalite" bileşenlerinin altında belirlenen kodlar altında gruplandırılmış, bu kodlar da kendi aralarında anlamlı bir bütünlük sağlayacak şekilde temalar altında birleştirilmiştir. Daha sonra alan çalışması ile elde edilen söylemlerden bu temalarla ilişkili olarak problem tanımları yapılmıştır. Elde edilen verilerle dönemler arasında benzerlikler ve farklılıklar tespit edilmiş ve kamu müdahalelerinin etkileri değerlendirilmiştir. Alan verilerinin analizi ile elde edilen anlamlı söylemlerin temel olarak içeriği aşağıda maddeler halinde özetlenmektedir:

- Mekâna ve yaşama dair taleplerin ve ihtiyaçlarının belirlenmesi,
- Proje aktörlerinin beklentileri ile piyasa dinamikleri arasında etkileşim kurulması,
- Planlama yaklaşımlarının çözüm içerikli, projeyi geliştiren ve hızlandıran stratejiler içermesi,
- Aktörlerin biraraya getirilerek beklentilerinin tartışılması,
- Uzlaşma ilkelerinin belirlenmesi,
- Sorunların anlaşılabilir ve yetkililerle birlikte çözüm geliştirilmesi,
- Olası olumsuz etkilerin minimuma indirilmesi,
- Maddi kayıpların yaşanmamasına yönelik ekonomik alternatifler üretilmesi,
- Kurumlar arası ilişkilerin koordineli bir şekilde yürütülmesi,

- Yetkili kurumların rol ve sorumluluklarının tanımlanması,
- Projenin içeriğinin açık, net ve anlaşılır olması.

Yukarıda ifade edilen verilerin değerlendirilmesi ile alan çalışmasına ilişkin dört ana tema çıkarılmıştır;

Katılım: Bilgi Akışı, Şeffaflık, Güvensizlik, Söz Hakkı

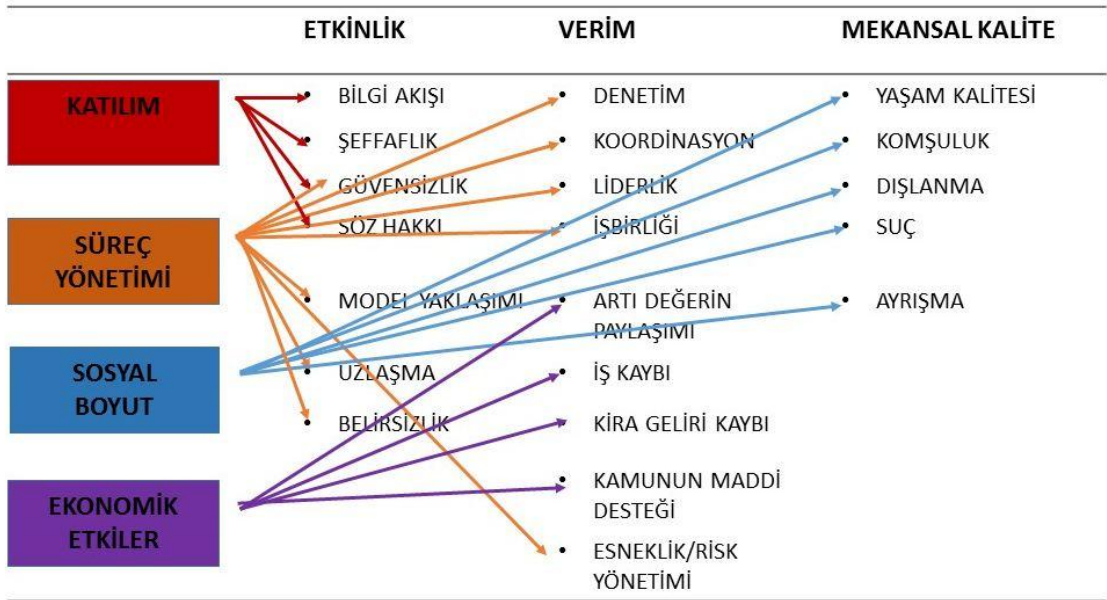
Süreç Yönetimi: Esneklik/Risk Yönetimi, Uzlaşma, Model Yaklaşımı, Denetim, Güvensizlik, Belirsizlik, Koordinasyon, Liderlik, İşbirliği

Sosyal Boyut: Yaşam Kalitesi, Komşuluk, Dışlanma, Suç, Ayrışma

Ekonomik Etkiler: Kira Geliri Kaybı, İş Kaybı, Kamunun Maddi Desteği, Artı Değerin Paylaşımı

Çizelge 4.26’da derinlemesine görüşmelerden elde edilen kodlar ve temalar gösterilmiştir.

Çizelge 4.26 Alan çalışmasına ilişkin temaların belirlenmesi



Elde edilen “tema”lar altında yer alan “kod”lara göre dönemlere ilişkin problem tanımları yapılmıştır. Böylece her dönemde hangi sorunun gündeme geldiği ortaya çıkarılarak dönemler arasında benzerlikler ve farklılıklar tespit edilmiştir.

- Katılım

KATILIM			
BİLGİ AKIŞI	ŞEFFAFLIK	GÜVENSİZLİK	SÖZ HAKKI

Kentsel dönüşüm projesine ilişkin yerel halkın bilgilendirme süreci projenin onayından sonra bölgede İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kadıköy Belediyesi tarafından açılan bilgilendirme ofisleri ile başlamıştır. Bölgede gerçekleşmesi düşünülen projeye ilişkin her üç dönemde de yerel halk, süreçle ilgili **bilgilendirilmediklerini** ve kendi fikirlerini ifade edemediklerini vurgulamışlardır. Kentsel dönüşüm sürecindeki gelişmeler hakkında süreç boyunca projeden etkilenen aktör gruplarına bilgilendirme yapılmamış olması, önemli bir katılım sorununu gündeme getirmiştir. Çizelge 4.27’de bilgi akışı koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.27 Bilgi akışı koduna ilişkin problem tespitleri

BİLGİ AKIŞI	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• YEREL HALKIN BEKLENTİ VE TALEPLERİ DİKKATE ALINMADI • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• BİLİNÇLENDİRME YAPILMADI • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• YEREL HALKIN BEKLENTİ VE TALEPLERİ DİKKATE ALINMADI • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI

Süreç boyunca sürekli bir bilgi akışı sağlanamadığından yerel halk ileriye dönük planlar yapamamaktan şikâyetçi olduklarını dile getirmişlerdir. Ayrıca özel sektör temsilcileri de planla ilgili belirsizliklerin olduğunu özellikle de plan kararları ile değişikliklerin yapıldığı

2. ve 3. Dönemde sürecin **şeffaf işlemediğini** vurgulamışlardır. Çizelge 4.28’de şeffaflık koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.28 Şeffaflık koduna ilişkin problem tespitleri

ŞEFFAFLIK	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	• BİLİNÇLENDİRME YAPILMADI
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• SÜREÇ ŞEFFAF İŞLEMEDİ • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI • İLETİŞİM EKSİKLİĞİ
		YEREL HALK	• SÜREÇ ŞEFFAF İŞLEMEDİ • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI • İLETİŞİM EKSİKLİĞİ
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• SÜREÇ ŞEFFAF İŞLEMEDİ • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI

Özel sektör temsilcileri, yapılan uygulamalarda “**%100 anlaşma şartının**” alanda anlaşma sürecinin uzamasına yol açtığını ve bu şartın istismar edilerek anlaşmada sona kalan hak sahiplerinin beklentilerinin artmasından dolayı sorun yaşadıklarını dile getirmişlerdir. Yerel halk temsilcilerinden elde edilen verilerden hareketle hak sahiplerinin 1. Dönemde büyük müteahhitlerin bölgede bulunmaması nedeni ile arazi toplama yarışı ile “çantacı diye tabir edilen firmaların” akınına uğramaktan oldukça şikâyetçi oldukları tespit edilmiştir. Bölge halkı;

- Firmanın herhangi bir teminat vermemesi,
- Firmanın mali yapısına güvenilmemesi,
- Haklarının tam olarak verilmemesi,

- Firmalarla iletişim kurulamaması,
- Firmaların kendi sözleşmelerini dayatması,
- Kamu idareleri tarafından firmalara ilişkin herhangi denetimin yapılmaması gibi nedenlerden dolayı anlaşma sürecinde özel sektör temsilcilerine karşı **“güvensizlik”** duymuşlardır.

Yerel halkın özel sektöre güvenememesi anlaşma sürecinin uzamasına neden olmuştur. Baştaki umut ve heyecanını yitiren hak sahipleri bu kargaşada mağdur edilmekten dolayı endişe ettiklerini dile getirirken ileriye dönük **“devlet güvencesi”** sunulmasını beklediklerini de eklemişlerdir. Ancak kamunun kentsel dönüşüm sürecine dâhil olmaktan çok merkezi yetkilendirme ile süreçte değişiklikler yapması yerel halkta da kamuya karşı **güvensizlik** oluşturmuştur. Çizelge 4.29’da güvensizlik koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.29 Güvensizlik koduna ilişkin problem tespitleri

GÜVENSİZLİK	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• ÖZEL SEKTÖRE GÜVENSİZLİK
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• DÖNÜŞÜME KARŞI GÜVENSİZLİK • KAMUYA GÜVENSİZLİK • ÖZEL SEKTÖRE GÜVENSİZLİK
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	

Her fırsatta yaşadıkları yerle ilgili fikirlerini ifade etme özgürlüğü isteyen yerel halk, kamu otoriteleri tarafından muhatap alınmamaları sebebiyle; **dönüşüme karşı isteksizliklerini** belirtmişleridir. Çizelge 4.30’da söz hakkı koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.30 Söz hakkı koduna ilişkin problem tespitleri

SÖZ HAKKI	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• YEREL HALKIN BEKLENTİ VE TALEPLERİ DİKKATE ALINMADI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• YEREL HALKIN BEKLENTİ VE TALEPLERİ DİKKATE ALINMADI

- **Süreç Yönetimi**

SÜREÇ YÖNETİMİ								
ESNEKLİK/ RİSK YÖNETİMİ	UZLAŞMA	MODEL YAKLAŞIMI	DENETİM	GÜVENSİZLİK	BELİRSİZLİK	KOORDİNASYON	LİDERLİK	İŞBİRLİĞİ

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm sürecine ilişkin plan kararlarının değişmesi bölgede büyük karmaşaların yaşanmasına neden olmuştur. Bu kararların önceden etkilerinin tespit edilememesi sürecin işleyişini yavaşlatmıştır. Özel sektör açısından plan iptal kararı öngörülemeyen bir bekleyişin başlamasına neden olmuş, bu da büyük finansal krizleri beraberinde getirmiştir. Alanda farklı adalarda farklı sorunlar yaşanmasına rağmen genel yaklaşımlar **alan bazlı krizlerin çözülmesinde** etkili olmamıştır. Çizelge 4.31’de esneklik/kriz yönetimi koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.31 Esneklik/Kriz Yönetimi koduna ilişkin problem tespitleri

ESNEKLİK/RİSK YÖNETİMİ	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ
		YEREL HALK	• PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ • DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN BELİRSİZLİĞİ • YERE ÖZGÜ ÇÖZÜM YOK
		YEREL HALK	• PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ • DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN BELİRSİZLİĞİ • YERE ÖZGÜ ÇÖZÜM YOK
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ
		YEREL HALK	

Planda verilen dönüşüme yönelik farklı uygulama seçenekleri ve parsel birleşmelerine bağlı emsal artışı vb. organizasyon gerektiren uygulama yöntemleri hak sahiplerinin bir arada hareket etmeleri gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Kendi aralarında **uzlaşma sağlayan** hak sahipleri firmalar ile yaptıkları sözleşmeler yolu ile alacakları payların tespitini yapmışlardır.

Yüksek emsal değerleri bölge halkının dönüşümden beklentilerini ve isteklerini artırmış, girişimci firmalarla hak sahipleri arasında ciddi pazarlık süreçlerinin yaşanmasına neden olmuş ve bu sürecin **şeffaf** işlemesine engel olmuştur. Ayrıca “yeteri kadar bilgilendirilemeyen” hak sahipleri ikili pazarlıklar sonucu tapularını adadaki diğer malikler tarafından güvenilir olduğu tartışılan küçük ölçekli firmalara ya da bireysel faaliyet gösteren kişilere verdikleri için “**ada bütünlüğünün bozulduğunu**” ifade etmişlerdir. Çizelge 4.32’de uzlaşma koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.32 Uzlaşma koduna ilişkin problem tespitleri

UZLAŞMA	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• UZLAŞTIRICI YAPININ OLMAMASI • DENETİM EKSİKLİĞİ • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI • UZLAŞTIRICI YAPININ OLMAMASI • BASKI • DENETİM EKSİKLİĞİ
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• UZLAŞTIRICI YAPININ OLMAMASI • DENETİM EKSİKLİĞİ • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI • UZLAŞTIRICI YAPININ OLMAMASI • KAR KAYGISI • PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ
		YEREL HALK	• UZLAŞTIRICI YAPININ OLMAMASI • DENETİM EKSİKLİĞİ • SÜREÇ HAKKINDA BİLGİLENDİRME YAPILMADI • UZLAŞTIRICI YAPININ OLMAMASI • BASKI • DENETİM EKSİKLİĞİ • KAR KAYGISI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• ÇATIŞMA • KAR KAYGISI
		YEREL HALK	• DENETİM EKSİKLİĞİ • KAR KAYGISI • UZLAŞTIRICI YAPININ OLMAMASI • BASKI

Bu süreçte en önemli sıkıntılardan birisi de aktörlerin bir araya gelebileceği bir **“uzlaşma platformunun”** olmamasıdır. Bakanlık yetkilileri anlaşamayan hak sahiplerini ve müteahhit firmaları kendi ofisinde bir araya getirerek uzlaştırmayı deniyordu. Ancak bölge halkı devletin işlerin aksamaması için özel sektörden yana olduğunu ve kendi haklarının gözetilmediğini vurgulamışlardır. Çizelge 4.33’de model yaklaşıma ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.33 Model Yaklaşımı koduna ilişkin problem tespitleri

MODEL YAKLAŞIMI	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	• ÇATIŞMA
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• KAMU KURUMLARININ KATILMAMASI • ESKİYEN DOKU • BASKI
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• TEK TİP YAPILAŞMAYA YÖNLENDİRME • DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİN BELİRLENMEMİŞ OLMASI • DENETİM EKSİKLİĞİ • DÖNÜŞÜM AKTÖRLERİ ARASI İŞBİRLİĞİ YOK
		YEREL HALK	• DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİN BELİRLENMEMİŞ OLMASI • BASKI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİN BELİRLENMEMİŞ OLMASI
		YEREL HALK	

İmza atmayan birçok hak sahibi **“müteahhitlere güvenmediklerini”, “sözleşme hükümlerinin net olmaması”, “kendilerine taahhütname verilmediğini”, “şirketlerin mali tablolarını açıklamadıklarını”** iddia etmişlerdir. Ayrıca bazı adalarda müteahhitlerle ikili pazarlıklar sonucu imza atan hak sahiplerinden dolayı bölgedeki komşular arasında **“güvensizlik ortamı”** oluşmaya başlamıştır.

Hak sahipleri devletin Fikirtepe’de proje gerçekleştirecek şirketlerin **“güvenilir olup olmadığını”** kontrol etmesini, **“standart bir sözleşme hazırlanmasını”** ve hak sahiplerinin sözleşmeler konusunda **“bilgilendirilmesini”** talep etmektedirler. Ancak kamu aktörleri bölgede faaliyet gösteren şirketleri tanıma, takip etme ve sözleşmelerin denetlenmesi sorumluluğunu hak sahiplerine bırakmıştır. Çizelge 4.34’de denetim koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır. Merkezi ve yerel yönetimlerin uygulama süreçlerinde yer almaması bölge halkı üzerinde **“güvensizlik”** oluşturmuş, yerel halkın sahip oldukları mülkiyet haklarının korunması konusunda ve projenin sonucunda ortaya çıkacak yeni hak sahipliliği oranlarının dağılımı konusunda **“devlet güvencesi”** olması gerekliliğini her aşamada belirtmişlerdir. Çizelge 4.35’de güvensizlik koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.34 Denetim koduna ilişkin problem tespitleri

DENETİM	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• KAMUNUN DENETİM EKSİKLİĞİ
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• KAMUNUN DENETİM EKSİKLİĞİ
		YEREL HALK	• KAMUNUN DENETİM EKSİKLİĞİ • ÖZEL SEKTÖRE GÜVENSİZLİK • DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN YÖNETİLEMESİ • DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİN BELİRLENMEMİŞ OLMASI • AKTÖRLER ARASI İLETİŞİM SAĞLANMIYOR
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• KAMUNUN DENETİM EKSİKLİĞİ • KAMU KURUMLARI ARASI İŞBİRLİĞİ YOK
		YEREL HALK	

Çizelge 4.35 Güvensizlik koduna ilişkin problem tespitleri

GÜVENSİZLİK	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• ÖZEL SEKTÖRE GÜVENSİZLİK
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• SÜREÇ ŞEFFAF İŞLEMEDİ • KAMU KURUMLARININ KATILMAMASI • ÖZEL SEKTÖRE GÜVENSİZLİK
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	

Avan Proje ve ruhsatlandırma aşamasında hem Büyükşehir Belediyesi ve hem de Kadıköy Belediyesi'nin yetki almasının **“onay süreçlerinin uzamasına”** neden olduğu bölgede faaliyet gösteren müteahhit firmalar tarafından sıklıkla dile getirilmiştir. Yüksek emsalli yapılaşma hakkı plana ilişkin büyük eleştirilere neden olduğundan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından plan tadilatı ile imar hakkını 4.14'ten 4'e düşürmüştür. Ayrıca donatı terki %20'den %25'e çıkarılarak Büyükşehir Belediyesi yerine TC Hazine ve Maliye Bakanlığı adına terk edilmesine karar verilmiştir. **“Donatı alanlarının hangi idareye terk edileceğinin net olmayışı”, “donatı paftasının proje başında belli olmaması” ve “süreç içinde birtakım değişiklikler olması”** sürecin uzamasına neden olmuştur. Özel sektör tarafından **“kurumların rollerinin belirlenmemesi” ve “dönüşümü kimin yöneteceğinin belli olmaması”** gibi nedenlerden dolayı sürecin uzaması ödenen yüksek kira bedelleri yüzünden mali açıdan da inşai faaliyete başlayamama/devam edememe durumlarının gündeme gelmesini ortaya çıkarmıştır. Planın mahkeme kararıyla iptal edilmesi, süreçte değişen plan hükümleri ve yetkili aktörün değişmesi özel sektör ve yerel halk tarafından proje açısından **“belirsizlik”** olarak ifade edilmiş ve proje başarısı açısından olumsuzluk

olarak değerlendirilmiştir. Çizelge 4.36’da belirsizlik koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.36 Belirsizlik koduna ilişkin problem tespitleri

BELİRSİZLİK	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• SÜREÇ ŞEFFAF İŞLEMEDİ
		YEREL HALK	• DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİN BELİRLENMEMİŞ OLMASI • BASKI
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ • DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİN BELİRLENMEMİŞ OLMASI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİN BELİRLENMEMİŞ OLMASI
		YEREL HALK	

Birçok adada organize olabilmek için ada temsilcileri seçildi. Böylece adalarda dayanışma oluşması ve birlikte hareket edebilmek için zemin hazırlanmış oldu. Adaların birlikte hareket edebilmeleri adına kendi içlerinde organize olması anlaşma süreci açısından hızlandırıcı bir etkiye sahip olmuştur. Ayrıca bireysel olarak mücadele etmenin zor olduğu anlaşıldığından kurumsal bir kimlikle yapılacak mücadele ile seslerini duyurmak isteyen hak sahipleri dernekleşme faaliyetlerinde bulunmaya başlanmıştır. Böylece dernek temsilcileri aracılığı ile Bakanlık ve belediyelere taleplerini iletmeye başlamışlardır. Anlaşma süreci devam eden bir adada iki firmanın imza toplaması ile süreç tıkanmıştı. Bu dönemde Bakanlık yetkisi ile yapısı ada ikiye bölünerek her ada için 3.60 emsalle yapılaşma hakkı verildi, böylece her ne kadar en yüksek emsal kullanılamamış olsa da vatandaşların mağduriyeti giderilmiş oldu. Plan notları gereği

“ada içinde birlikte hareket ederek bütünlük” oluşturulması önemli bir husustur. Çizelge 4.37 koordinasyon koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.37 Koordinasyon koduna ilişkin problem tespitleri

KOORDİNASYON	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• AKTÖRLER ARASI İLETİŞİM SAĞLANMIYOR
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• AKTÖRLER ARASI İLETİŞİM SAĞLANMIYOR • KAMU KURUMLARI ARASI İŞBİRLİĞİ • SÜREÇ ŞEFFAF İŞLEMEDİ • PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ
		YEREL HALK	• AKTÖRLER ARASI İLETİŞİM SAĞLANMIYOR • KAMU KURUMLARI ARASI İŞBİRLİĞİ
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• KAMU KURUMLARININ KATILMAMASI

Bölgede ayrıca anlaşma süreci tamamlanmış ancak inşai faaliyet devam edemeyen adalarda bulunmakta idi. Genel olarak bu firmalar “kira masrafları”, “altyapı giderleri” gibi maddi sıkıntılardan dolayı iflas etmiş olup genel durumu “başka bir firma ile ortaklık kurmaya çalışan”, “başka bir firmaya tüm haklarını devreden”, “yabancı bir firma ile ortaklık kuran” ya da “bölgeyi terk eden” olarak özetlenebilir. Aynı adada iki ya da üç firma tarafından imza alındığı için iki firmanın anlaşamaması da sürecin durmasına neden olmaktaydı. Müteahhit firmalar plan değişikliklerinin neden olduğu uzayan süreçten dolayı büyük masraflar ödemek zoruna kaldıklarını ve devletten altyapı giderlerinin karşılanmasını ve 6306 sayılı kanun gereği kira yardımı yapılmasını talep etmektedirler. Ayrıca avan proje yetkisinin İstanbul Büyükşehir Belediyesinde, uygulama projesi ve ruhsat yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olmasından dolayı iki kurum

arasında “yetki paylaşımının” müteahhit açısından zaman kaybı olduğunu belirtmişlerdir. Çizelge 4.38’de liderlik koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.38 Liderlik koduna ilişkin problem tespitleri

LİDERLİK	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• YETKİLİ KAMU KURUMLARININ ROLLERİNİN BELİRSİZLİĞİ • BÜROKRATİK SÜRECİN HIZLANDIRILMASI • DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN YÖNETİLMESİ
		YEREL HALK	• PLAN KARARLARININ DEĞİŞMESİ • YEREL HALKIN BEKLENTİ VE TALEPLERİ DİKKATE ALINMADI • KAMU KURUMLARI ARASI İŞBİRLİĞİ • KAMU KURUMLARININ KATILMAMASI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	• BÜROKRATİK SÜRECİN AZALTILMASI
		ÖZEL SEKTÖR	• YETKİLİ KAMU KURUMLARIN ROLLERİNİN BELİRSİZLİĞİ • DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN YÖNETİLMESİ
		YEREL HALK	

2015 yılının ilk aylarında Fikirtepe’de Kentsel Dönüşüm çalışmalarını sürdüren 17 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Derneği üyesi bölgede güvenli ve düzenli yapılaşmanın kontrolünü hedefleyerek Fikirtepe Platformu’nu kurmuştur. Süreç içerisinde özel sektör aktörlerinin birlikte hareket edebilmeleri adına kendi içinde örgütlenmeleri önemli bir gelişmedir. Müteahhitlerin tek bir çatı altında toplanması ile aksayan süreçten dolayı mağduriyetlerin giderilmesi, sorunların tek bir elden ilgili makamlara iletilerek en kısa süre içerisinde çözülmesi ve Fikirtepe’de kentsel dönüşüm sürecinin hızlı ve doğru biçimde tamamlanması hedeflenmiştir. Ancak proje alanındaki tüm firmalar bu yapıya katılmak istememiş ve platform ikinci yılın sonunda dönüşüm çalışmaları devam ederken kapatılmıştır. Çizelge 4.39’da işbirliği koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.39 İşbirliği koduna ilişkin problem tespitleri

İŞBİRLİĞİ	1. DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	2. DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	• KAMUNUN DENETİM EKSİKLİĞİ • YETKİLİ KAMU KURUMLARININ ROLLERİNİN BELİRSİZLİĞİ
		ÖZEL SEKTÖR	• AKTÖRLER ARASI İLETİŞİM SAĞLANMIYOR • DÖNÜŞÜM ALANINA İLİŞKİN DİNAMİKLERİM BELİRLENMEMİŞ OLMASI
		YEREL HALK	• AKTÖRLER ARASI İLETİŞİM SAĞLANMIYOR
	3. DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	

- Sosyal Boyut

SOSYAL BOYUT				
YAŞAM KALİTESİ	KOMŞULUK	DIŞLANMA	SUÇ	AYRIŞMA

Fikirtepe’de verilen yüksek emsal değeri planın başında birçok hak sahibi için cazip gibi görünse de mahallede yıkımların başlaması, ev sahiplerinin evini terk ederek başka mahallelere göç etmesi, anlaşıma sürecinde **“komşuluk ilişkilerinin zedelenmesi”** aslında burada yaşayan halkın ihtiyaçları ve arzularının karşılanamadığını göstermiştir. Birçok Fikirtepe sakini sadece depreme dayanıklı konutlarda oturmak istediklerini ancak yeni yapılacak Fikirtepe konutlarının kendilerine göre olmadığını ifade etmişlerdir.

Projeler bittiğinde dairelerini satıp ya da kiraya verip yine Fikirtepe gibi bir mahalleye, bahçe içinde küçük evlere yerleşmeyi düşünmektelerdir. Çizelge 4.40’da yaşam kalitesi koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.40 Yaşam kalitesi koduna ilişkin problem tespitleri

YAŞAM KALİTESİ	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• YIKIM VE İNŞAAT SÜRECİNDE TEHLİKELİ ÇEVRE KOŞULLARININ ORTAYA ÇIKMASI • KAMUNUN DENETİM EKSİKLİĞİ

Yüksek yapılaşma beklentileri alanı cazip hale getirirken hak sahiplerinin daha fazla kar elde etmek için beklemelerine ve sürecin uzamasına neden olmuştur. Uzun bir mahallelilik geçmişinden kaynaklanan birlik ve bütünlük temelli olması gereken sosyal ilişkilerde bireysel beklentilerin çokluğu, ortak fayda ve çıkarların önüne geçmiştir. Bunun Çizelge 4.41’de komşuluk koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.41 Komşuluk koduna ilişkin problem tespitleri

KOMUŞULUK	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• SOSYAL BÜTÜNLEŞME SAĞLANAMADI
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• KARŞILIKLI GÜVEN İLİŞKİSİNİN ZEDELENMESİ • DAYANIŞMA DUYGUSUNUN KAYBOLMASI

Çizelge 4.41 Komşuluk koduna ilişkin problem tespitleri (Devamı)

KOMUŞULUK	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• KARŞILIKLI GÜVEN İLİŞKİSİNİN ZEDELENMESİ

Fikirtepe'nin aslında üst gelir grubu için bir yaşam alanı olarak planlanıyor olması, konutları tamamlandıktan sonra burada yaşayacak olan eski Fikirtepelilerin burada ne kadar dayanabilecekleri konusunda endişe oluşturmaktadır. Çizelge 4.42'de dışlanma koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.42 Dışlanma koduna ilişkin problem tespitleri

DIŞLANMA	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• SOSYAL BÜTÜNLEŞME SAĞLANAMADI
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• BASKI • SOSYAL BÜTÜNLEŞME SAĞLANAMADI
		YEREL HALK	• SOSYAL BÜTÜNLEŞME SAĞLANAMADI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• SOSYAL BÜTÜNLEŞME SAĞLANAMADI
		YEREL HALK	

Bölgede bir taraftan anlaşma sürecini tamamlayan ve tahliyesi gerçekleşen adalarda yıkımlar başlamışken, bir tarafta ise anlaşma süreci tamamlanamayan adalarda günlük hayatına devam etmeye çalışan yerel halk yaşamaktaydı. Ancak bu süreçte orada bulunan yerel halk, inşaat sesleri, moloz yığınları, iş makinaları arasında “**yaşama devam etmenin zorluklarını**” dile getirmişlerdir. Yıkılmayı bekleyen yapılar da mahalle dışından gelen madde bağımlılarının buluşma noktası olmuş, mahallede hırsızlık, madde ticareti

ve silahlı olaylar başlamıştı. Çizelge 4.43’de suç koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.43 Suç koduna ilişkin problem tespitleri

SUÇ	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• GÜVENLİK SORUNU • DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN YÖNETİLMESİ
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• GÜVENLİK SORUNU

Bölgede yaşayan hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde alana gelecek yeni kullanıcı e yaşam tarzı karşısında barınamayacaklarını ve alıştıkları yaşamlarını devam ettirebilecekleri başka alanlara haklarını devrederek/kiralayarak gitmeyi planladıklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 4.44 Ayrışma koduna ilişkin problem tespitleri

AYRIŞMA	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• SOSYAL BÜTÜNLEŞME SAĞLANAMADI
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• SOSYAL BÜTÜNLEŞME SAĞLANAMADI

- Ekonomik Etkiler

EKONOMİK ETKİLER			
KİRA GELİRİ KAYBI	İŞ KAYBI	KAMUNUN MADDİ DESTEĞİ	ARTI DEĞERİN PAYLAŞIMI

Dönüşüm sürecinde anlaşma sağlanan adalarda yaşayanlar müteahhitlerden aldıkları kira yardımı ile çevre ilçelerdeki yeni evlerine yerleşmişlerdir. Ancak projelerin bitiş tarihi sözleşmelerde belirtilen tarihlerde gerçekleşmediğinden firmalardan “kira yardımı” almakta zorlanmışlardır. Dönüşüm bölgesinde çalışmaya devam edenlerin yeni evlerinden iş yerlerine ulaşma konusunda da birtakım “ilave giderleri” olmuştur. Bunun yanı sıra yıkımlardan önce kira geliri olanlar da bölgenin tahliyesi ile birlikte bu gelir kaynaklarını kaybetmişlerdir. Çizelge 4.45’de kira geliri kaybı koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.45 Kira geliri kaybı koduna ilişkin problem tespitleri

KİRA GELİRİ KAYBI	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• ÖZEL SEKTÖRE GÜVENSİZLİK
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• DÖNÜŞÜME KARŞI GÜVENSİZLİK • KAMUYA GÜVENSİZLİK • ÖZEL SEKTÖRE GÜVENSİZLİK
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	

Fikirtepe’de iş yeri olan küçük esnaf dükkânını kapatmak zorunda kalmıştır. Farklı yerde yeni bir iş kurmak ve kısa sürede kar sağlamak mümkün olmadığından önemli ölçüde ekonomik sıkıntılar yaşadıklarını ifade etmişlerdir. Çizelge 4.46’da iş kaybı koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.46 İş kaybı koduna ilişkin problem tespitleri

İŞ KAYBI	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• ESNAFIN İŞ KAYBI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	

Bölgede ayrıca anlaşma süreci tamamlanmış ancak inşai faaliyet devam edemeyen adalarda bulunmakta idi. Genel olarak bu firmalar “**kira masrafları**”, “**altyapı giderleri**” gibi maddi sıkıntılardan dolayı iflas etmiş olup genel durumu “**başka bir firma ile ortaklık kurmaya çalışan**”, “**başka bir firmaya tüm haklarını devreden**”, “**yabancı bir firma ile ortaklık kuran**” ya da “**bölgeyi terk eden**” olarak özetlenebilir. Aynı adada iki ya da üç firma tarafından imza alındığı için iki firmanın anlaşamaması da sürecin durmasına neden olmuştur. Müteahhit firmalar, plan değişikliklerinin neden olduğu uzayan süreçten dolayı giderlerinin arttığını; devletten altyapı giderlerinin karşılanmasını ve 6306 sayılı kanun gereği kira yardımı yapılmasını talep ettiklerini belirtmişlerdir. Çizelge 4.47’de kamunun maddi desteği koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır. Hak sahipleri, Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin üst gelir grupları için kamu ve özel sektör tarafından konut üretimi amacı ile başlatıldığını, katılımcılık, kamu yararı, çevre ve sosyal sürdürülebilirlik gibi birçok önemli konu yeterince tartışılmadan kabul ettirilmeye

çalışıldığını belirtmişlerdir. Çizelge 4.47’de artı değerin paylaşımı koduna ilişkin problem tespitleri yer almaktadır.

Çizelge 4.47 Kamunun maddi desteği koduna ilişkin problem

KAMUNUN MADDİ DESTEĞİ	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	• ÖDEME KOLAYLIKLARI SAĞLANMADI
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• FİNANSMAN SAĞLANMADI
		YEREL HALK	• FİNANSMAN SAĞLANMADI
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	• FİNANSMAN SAĞLANMADI
		YEREL HALK	• FİNANSMAN SAĞLANMADI • KAMUNUN DENETİM EKSİKLİĞİ

Çizelge 4.48 Artı Değerin Paylaşımı aktör değerlendirmeleri

ARTI DEĞERİN PAYLAŞIMI	1.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	• KAR KAYGISI
		ÖZEL SEKTÖR	• HAKSIZ KAZANÇ • KAR KAYGISI
		YEREL HALK	
	2.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	

Çizelge 4.48 Artı Değerin Paylaşımı aktör değerlendirmeleri (Devamı)

ARTI DEĞERİN PAYLAŞIMI	2.DÖNEM	YEREL HALK	• KAR KAYGISI • ÇATIŞMA • BASKI • KAMUNUN TARAFLI DAVRANIŞI • UZLAŞMA SORUNU
	3.DÖNEM	KAMU SEKTÖRÜ	
		ÖZEL SEKTÖR	
		YEREL HALK	

- **Dönemler arası karşılaştırma yapılması**

Tez çalışması kapsamında belirlenen her dönemde dönüşüm aşamaları ile aktörler ilişkilendirilmiş ve o döneme ilişkin veri analizi elde edilmiştir. Böylece her dönemdeki ilişkili aktör ve ada tespiti yapılarak dönemlere ilişkin sorunlar tespit edilmiştir. Nitel araştırma kapsamında ilgili kamu aktörleri ile yapılan görüşme sonuçlarından dönüşüm süreci ile alandaki fiziki durum ilişkisi kurularak mekânsal durum analizi yapılmıştır. Böylece her dönemde alanda dönüşüm aşamaları olarak hangi adalarda ne tür faaliyetler olduğu ortaya çıkarılmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Kadıköy Belediyesinin yetkisinde 2011-2013 yıllarını kapsayan 1.dönem planın özel sektör temsilcileri ve hak sahipleri açısından bilgilenme süreci olarak değerlendirilebilir. Plan notu gereği parseller birleştirilerek imar artışı yoluyla kentsel dönüşümün hedeflendiği bölgede en yüksek emsali alabilmek için adalarda %100 anlaşma sağlanması gerekiyordu. 1. Dönem sonunda anlaşmasını tamamlamış 5 ada varken, 2.dönem ve 3. Dönemde bu sayısının 41'e çıkarak anlaşma başlamayan ada sayısının 38'den 14'e düşmesi 2. dönemde alınan birtakım kararların anlaşma sürecini hızlandırmada etkili olduğunun göstergesidir. Çizelge 4.49'da 1. Dönem uygulama sürecine ilişkin veriler bulunmaktadır. Şekil 4.2'de 1. Dönem arazi geliştirme aşamaları ifade edilmektedir.

Çizelge 4.49 1. Dönem Uygulama Süreci

FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ		SÜREÇ AŞAMALARI	ADA SAYISI	%
1.DÖNEM	ARAZİ GELİŞTİRME SÜRECİ	ANLAŞMA SÜRECİ TAMAMLANDI	5	8
		ANLAŞMA SÜRECİ DEVAM EDİYOR	17	28
		ANLAŞMA SÜRECİ BAŞLAMADI	38	64
			60	100

2.Dönemde anlaşma sürecini tamamlayarak inşai faaliyete devam eden 21 firma varken 3. dönemde 27 firmanın inşai faaliyetinin devam etmesi hızlanan anlaşma süreci ile uygulama geçilmenin hızlandığının göstergesidir. İnşai faaliyete devam etmeyen 9 firmanın 3. dönem teşvikleri ile 5'e düştüğü tespit edilmiştir. Çizelge 4.50'de 2. Dönem uygulama sürecine ilişkin veriler bulunmaktadır. Şekil 4.3'de 2. Dönem arazi geliştirme aşamaları ifade edilmektedir.

Çizelge 4.50 2. Dönem Uygulama Süreci

FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ		SÜREÇ AŞAMALARI	ADA SAYISI	%
2. DÖNEM	ARAZİ GELİŞTİRME SÜRECİ	ANLAŞMA SÜRECİ TAMAMLANDI	11	18
		ANLAŞMA SÜRECİ DEVAM EDİYOR	5	8
		ANLAŞMA SÜRECİ BAŞLAMADI	14	23
	İNŞAAT SÜRECİ	İNŞAİ FAALİYET DEVAM EDİYOR	21	35
		İNŞAİ FAALİYET DEVAM ETMİYOR	9	15
			60	100

3. dönemde yani planın 2011 yılındaki onayı üzerinden 7 yıl geçtikten sonra 7 tane projenin bitmiş ve teslim edilmiş olduğunu görmekteyiz. Çizelge 4.51'de 3. Dönem uygulama sürecine ilişkin veriler bulunmaktadır. Şekil 4.3'de 3. Dönem arazi geliştirme aşamaları ifade edilmektedir. Alan çalışması ile analiz edilen ve değerlendirilen veriler bu bölümde aktörler ve dönemler olarak incelenmiş, her dönemde devam eden sorunlar tespit edilmiştir. Ayrıca kamu müdahalelerin hangi boyutlarda etkisi olduğu ortaya çıkarılmıştır. Şekil 4.4'de 3. Dönem arazi geliştirme aşamaları ifade edilmektedir.

Çizelge 4.51 3. Dönem Uygulama Süreci

FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ		SÜREÇ AŞAMALARI	ADA SAYISI	%
3. DÖNEM	ARAZİ GELİŞTİRME SÜRECİ	ANLAŞMA SÜRECİ TAMAMLANDI	9	15
		ANLAŞMA SÜRECİ DEVAM EDİYOR	5	8
		ANLAŞMA SÜRECİ BAŞLAMADI	14	23
	İNŞAAT SÜRECİ	İNŞAİ FAALİYET DEVAM EDİYOR	20	33
		İNŞAİ FAALİYET DEVAM ETMİYOR	5	8
		TESLİM SÜRECİ	7	12
		TESLİM EDİLDİ	60	100

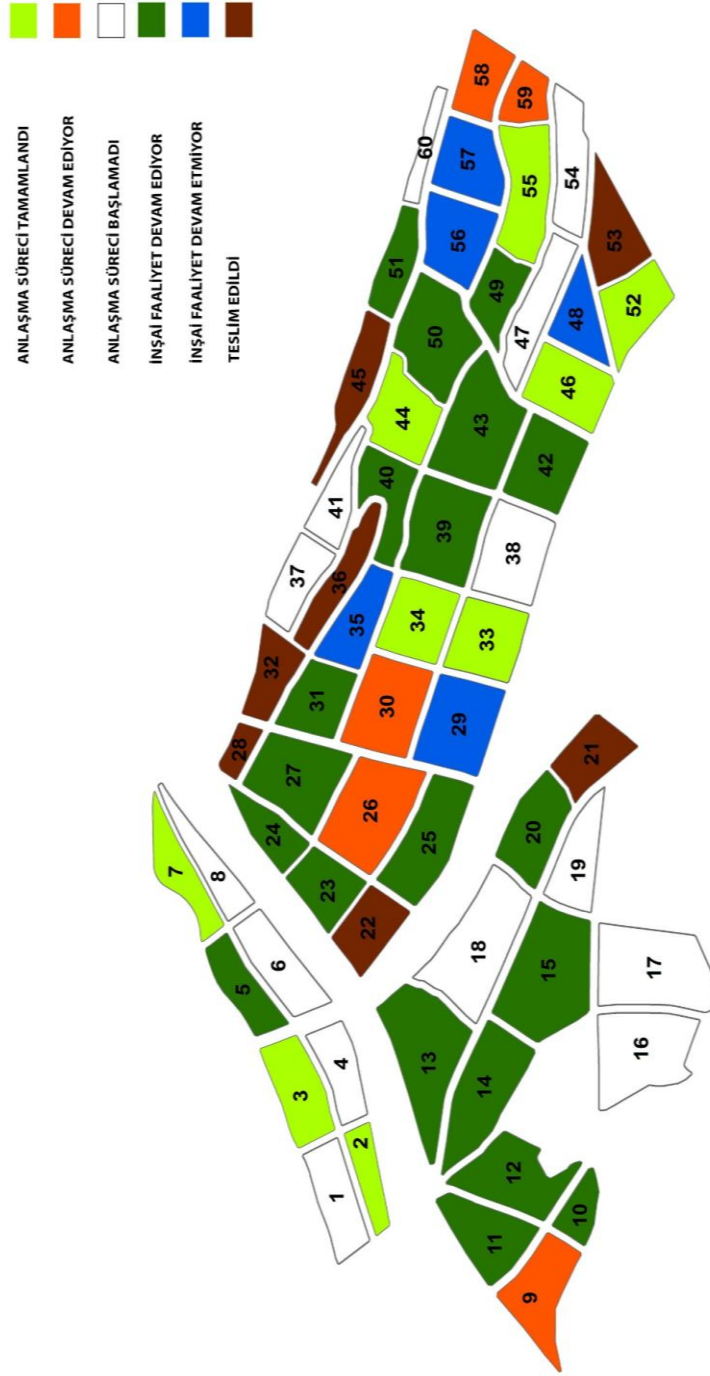
- ANLAŞMA SÜRECİ TAMAMLANDI
- ANLAŞMA SÜRECİ DEVAM EDİYOR
- ANLAŞMA SÜRECİ BAŞLAMADI



Şekil 4.2 1. Dönem Arazi Geliştirme Aşamaları



Şekil 4.3 2.Dönem Arazi Geliştirme Aşamaları



Şekil 4.4 3.Dönem Arazi Geliştirme Aşamaları

Katılım;

Yerel halk, her üç dönemde de özellikle plan sürecine katılım sağlanmadığı ve bilgilendirme ve bilinçlendirmenin kamu aktörleri tarafından yeterli düzeyde yapılmadığını ifade etmiştir. Yerel halk, dönüşüm çalışmalarında beklenti ve taleplerine ilişkin kamu yetkililerinin kendileri ile birebir görüşülmediği, **“sürecin şeffaf işlemediğini”** ve süreç ilerledikçe bilgi sahibi olduklarını vurgulamışlardır.

Süreç ile ilgili her üç dönemde de **“yerel halkın beklenti ve talepleri dikkate alınmadı”** problem tanımı sürecin en başından itibaren yerel halkın aslında süreç ile ilgili yeterli düzeyde bilgi sahibi olmadığını göstermektedir.

3. dönemde dönüşüm ilke ve kararlarının yeniden düzenlenmesi, kamu aktörlerinin yetki ve sorumluluklarının değişmesi gibi nedenlerden dolayı dönüşüm kararlarında önemli değişiklikler yaşanmıştır. Yaşanan değişim süreci için dönüşüm çalışmalarına ilişkin yerel halk **“süreç hakkında bilgilendirme yapılmadığını”** belirtmişlerdir.

3.dönemde tek yetkili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın olması ve KİPTAŞ'ın sürece dâhil edilmesi, kamu aktörünün anlaşma ve uygulama sürecinde yetki alması girişimleri yerel halk üzerinde **“güven”** etkisi uyandırmış, 1. Ve 2. Dönemde kamunun süreçte etkin olmamasından kaynaklı güven sorununu aşmıştır.

Plan onay tarihinin üzerinden çok az bir zaman geçmiş olmasından dolayı birçok hak sahibi de plana ilişkin güvenilir kaynaklardan bilgi almaya çalışmaktaydı. Dönüşümün yöntem ve gerekçelerinin bölge halkı tarafından yeteri kadar anlaşılamaması, yerel halkın yeterli düzeyde bilgilendirilmemesi sürecin uzamasına neden olmaktadır. Çalışmanın katılımcı bir anlayışla yürütülmesi için bölge halkının her aşamasında bilgilendirilmesi önemlidir. Yetkili kurumlar tarafından sürecin anlaşılabilir bir yaklaşımla ifade edilmesi gerekmektedir.

Süreç Yönetimi;

1.Dönem plan yapım aktörü İstanbul Büyükşehir Belediyesidir. Planın hazırlanması aşamasında Kadıköy Belediyesi de zaman zaman görüşleri ile İBB'ye destek sağlamıştır.

Fikirtepe ve çevresine ilişkin planın ortaya konmasından sonraki en zor aşama planın uygulama süreci, yöntemi ve organizasyonudur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi planın onayından sonra uygulama aşamasında herhangi bir rol almamıştır. Yerel halk tarafından planın nasıl ve hangi yöntemlerle uygulanacağı, kimin bu konuda yetkili olacağı vb. konularında bir **“belirsizlik”** yaşanmış ve yerel halkı ve özel sektör temsilcilerini bilgilendirme amaçlı İBB ve Kadıköy Belediyesi tarafından alanda bilgi ofisleri açılmıştır.

Planda yapı adalarında ayrılacak donatı alanları ile ilgili belirli bir verinin olmaması da ada seçiminde ve proje tasarımında inşaat firmaları açısından **“belirsizlik”** oluşturmuştur. Uygulama seçeneklerine karar verilmesi aşamasında özel sektör temsilcileri ve yerel halk arasında yapılan görüşmeler ve **“uzlaşma”** çabaları etkili olmuştur. Yüksek emsal değerleri bölge halkının dönüşümden beklentilerini ve isteklerini artırmış, girişimci firmalarla hak sahipleri arasında ciddi pazarlık süreçlerinin yaşanmasına neden olmuş ve bu sürecin şeffaf olmasının zedelenmesine yol açmıştır.

Ayrıca yeteri kadar bilgi sahibi olmayan hak sahipleri ikili pazarlıklar sonucu tapularını adadaki diğer malikler tarafından güvenilir olduğu tartışılan küçük ölçekli firmalara ya da bireysel faaliyet gösteren kişilere verdikleri için ada bütünlüğünün bozulduğunu ifade etmişlerdir.

Dönüşüm çalışmalarına bölge halkının yeterli düzeyde **“katılım”** sağlamadığı tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm, fiziki yenilenmenin yanı sıra sosyal yeniden yapılandırmayı da gerektirir. Dönüşüm çalışmalarına doğrudan ya da dolaylı bir şekilde tüm aktörlerin katılımın sağlanması dönüşüm projesi kararlarının uygulanabilmesini daha kolay bir şekilde sağlayacaktır.

Kamunun sürece dâhil olmaması yerel halkın müteahhitlerle anlaşmasının temelinin herhangi bir **“kamu denetimi”** olmadan sözleşmeler yoluyla ikili ilişkilere dayanması süreçte bölge halkı tarafından endişeye yol açmıştır. **“Kamu sektörü”** katılımcıları bilgi ve uzmanlığı ile dönüşüm çalışmalarına katkı sağlamanın yanında, arazi kullanımı (planlama-tedarik), belediye hizmetleri, altyapının yapılması gibi sorumlulukları da vardır. En önemli rolü ise özel sektör, topluluk üyeleri ve gönüllü gruplar arasında bir dialog oluşturmak ve sürdürmektir.

Kentsel dönüşüm sürecinin her aşamasının anlaşılabilir ve uygulanabilir tasarlanması süreç boyunca gerçekleştirilmesi planlanan sosyo-ekonomik ve fiziksel müdahalelerin doğru anlaşılmasını sağlar. Süreçteki **“belirsizlikler ve eksiklikler”** sürece katılan aktörler tarafından sürece olan güvenin sarsılmasına neden olacağından amaca ulaşmada bir tehdit unsuru olarak değerlendirilmektedir.

İkinci dönem aslında birinci dönemde planla birlikte yaşanan sorunlara çözümler bulunması amacı ile önemli bir başlangıçtır. İlk olarak planda ada bazında yapılacak uygulamalarda %100 anlaşma şartının olması uygulamalarda önemli sıkıntılara neden olduğundan dolayı 6306 sayılı yasa gereği 2/3 çoğunluğun sağlanması ile uygulamaların önü açılmıştır. Plan tadilatı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı önce tek aktör olarak daha sonra da Büyükşehir Belediyesi ile yetki paylaşımı şeklinde süreci yönetmeye başlamıştır. İkinci dönemde de öncelikli olarak dönüşüm süreci ile ilgili **“belirsizlikler”** olması, **“devletin sürece müdahil olmaması”** gibi nedenlerden dolayı yerel halkın yeterli **“katılımının”** sağlanamadığı tespit edilmiştir.

Anlaşma süreci devam eden bir adada iki firmanın imza toplaması ile süreç tıkanmıştı. Bu dönemde Bakanlık yetkisi ile yapısı ada ikiye bölünerek her ada için 3.60 emsalle yapılaşma hakkı verildi, böylece her ne kadar en yüksek emsal kullanılamamış olsa da vatandaşların mağduriyeti giderilmiş oldu. Plan notları gereği **“ada içinde birlikte hareket ederek bütünlük”** oluşturulması önemli bir etkenlerdendir.

Proje uygulama sürecinin başında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 1/1000 ölçekli plana Kadıköy Belediyesinin desteği ve katılımı varken, devam eden süreçte süreci tek başına Büyükşehir Belediyesinin yürüttüğü, daha sonra İBB ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının birlikte proje sürecinde olduğunu ancak geline son aşamada bakanlığın tek yetkili olması, uygulama sürecinin başlangıcında proje alanında yetki ve sorumluluğu olan tüm kurumların sürece aktif bir şekilde dâhil edilmemesi vb. nedenlerle kurumsal eşgüdümü sağlayamadığı tespit edilmiştir. Ayrıca proje uygulama sürecinde İBB, İlçe Belediyesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, müteahhitler, gönüllü kuruluşlar gibi pek çok paydaşın aktif bir şekilde süreçte yer almasına karşı süreci

yönlendirecek, denetleyecek ve tüm paydaşları temsil edecek güçlü bir uzlaştırıcı/bütünleştirici bir yapılanmanın olmadığı görülmektedir.

Sosyal Boyut;

Dönüşüm projelerinde fizik mekânın değişimi ile sosyal ve ekonomik boyutlar da göz önünde bulundurulmalıdır. Dönüşüm sürecine katılacak aktörlerin açığa çıkartılması, ihtiyaçlara yönelik hangi sosyal projelerin gerçekleştirileceğinin belirlenmesi ile devam eder. Dönüşüm sadece çeşitli yöntemlerle eskiyen, değer kaybeden alanların ya da yapıların tekrar yenilenmesi değil, fiziki boyutla birlikte **“sosyal ve ekonomik bir program içerisinde”** bütünsel bir yaklaşımla değerlendirilmesi gereken bir kavramdır.

Ekonomik Etkiler;

Fikirtepe ve çevresi kentsel dönüşüm sürecinin en önemli dönüm noktalarından birisi de 2016 yılında yapılan plan tadilatı ile plan notlarına “avan proje onayının kaldırılarak sadece Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak mimari projeye göre uygulama yapılacaktır” kararının eklenmesidir. Bu durumda yetki gereği dönüşüm sürecinde bulunan İstanbul Büyükşehir Belediyesi plan notu gereği artık bir aktör konumunda değildir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ara çözümlerle bölgedeki **“dönüşümün hızlı tamamlanması”** için çalışmalarını sürdürürken bir taraftan da bölgede **“finansal zorluk çeken şirketlere ortak olmak”** için görüşmelerini sürdürüyordu.

Maddi sıkıntılardan dolayı projelerini tamamlayamayan firmalarla vatandaşların mağdur olmaması için Bakanlığa bağlı İller Bankası ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki KİPTAŞ ile devam edemeyen 2018 yılının ilk aylarında 2 proje için ortaklık kuruldu. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İlbank A.Ş. ve KİPTAŞ ile ortaklık protokolünde finansmanı İlbank A.Ş. inşaatı KİPTAŞ yapacak şekilde bir model çalışması ile ortaklık yapısı kurulmuştur.

Ayrıca evleri müteahhitler tarafından yıkıldığı için kirada oturan hak sahipleri bir süredir firmaların maddi sıkıntılarından dolayı kira yardımı alamıyorlardı. Bakanlık İller Bankası aracılığı ile KİPTAŞ’a **“kira ödemeleri için kaynak aktarılacağını”** ifade etmiştir.

Projelere KİPTAŞ logosu asılıp inşaata başlayınca **“kamu güvencesi”** nedeni ile satışların hızlanabileceği ve bu durumda satışlardan elde edilebilecek gelirin finansman olarak

kullanılabileceği ifade edilmektedir. Ancak bu ortaklık yapısında da hak sahipleri ile yeni bir sözleşme yapılması gerektiğinden birtakım mağduriyetler yaşanmaya başlamıştır.

Bu dönemde Bakanlık süreçte aksayan noktaları belirleyerek hızlı bir şekilde birtakım düzenlemelere başlamıştır. Arsa sahipleri ile inşaat sözleşmesi yapıp vekâletnameleri topladıktan sonra vatandaşın beklediği evleri yıllardır oyalanıp yapmayan firmalar belirlenerek bölgeden çıkarılmaya başlamıştır. Görüşme yapılan ada sakinleri artık dönüşümle ilgili tecrübe kazandıklarını ve adalarını çok daha iyi şartlarda, yeterli teminatı olan, güvenilir inşaat firmalarına teslim edeceklerini ifade etmişlerdir.

İkinci dönemde önemli bir sorun olarak belirtilen firmaların proje olmadan hak sahiplerinden imza toplamaya çalışmasına ilişkin Bakanlık bu dönemde firmalara sözleşme ekinde proje sunulması zorunluluğu getirdi. Aksi halde sözleşmeler imzalanmayacaktı. Üçüncü dönemde firmalar büyük bir hızla inşaat faaliyetlerini tamamlayarak teslim sürecine geçtiler. Ancak bölgedeki firmalar, yolların tamamlanmamış olmasının ulaşımın aksamasına neden olduğunu belirtilerek altyapıların gecikmiş olmasından dolayı bölgenin imajının düzeltilmediğini ev satışların etkilendiğini ifade etmişlerdir. Ayrıca bölgede hala anlaşılamayan ve yaşamaya devam eden hak sahipleri ile geri dönerek yeni evlerine yerleşenler devam eden şantiyelerden çıkan hafriyat kamyonlarından dolayı sokakların çamur içinde olduğunu, su ve kanalizasyon çalışması tamamlanan sokaklarda ise asfaltlama işlerinin yapılmamış olmasından evlerine ulaşmakta büyük zorluk yaşadıklarını söylemişlerdir. 1., 2. ve 3. Dönemde kamu sektörü planı yapan kurum olarak dönüşüm süreci içerisinde yer almamaya özen göstermiş proje geliştirilmesindeki tüm kontrolü özel şirketlere bırakmıştır. Ancak dönemler içerisinde özel sektör ve yerel halk arasındaki anlaşma sürecinin tamamlanamaması, yerel halkın her dönemde devlet güvencesi istemesi, özel sektörün finansman desteği gibi taleplerden dolayı kamu sektörü 3. Dönem sonrasında KİPTAŞ ortaklığı ve İlbank A.Ş. finans desteği ile dönüşüm sürecine dâhil olmuştur. Kamu- özel sektör ortaklık modeli açısından bakıldığında **“Özel- Özel Sektör Ortaklık modelinden”** **“Kamu-Özel Sektör Ortaklık modeline”** geçilmiş olduğu görülmektedir. Çizelge 4.52’de dönemlere göre aktör değerlendirmeleri yer almaktadır.

Çizelge 4.52 Dönemlere göre aktör değerlendirmeleri

1.DÖNEM																
TEMALAR	KATILIM				SÜREÇ YÖNETİMİ				SOSYAL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK				EKONOMİK ETKİLER			
KODLAR	BİLGİ AKIŞI	ŞEFFAFLIK	GÜVENSİZLİK	SÖZ HAKKI	ESNEKLİK/ RİSK YÖNETİMİ	UZLAŞMA	MODEL YAKLAŞIMI	DENETİM	GÜVENSİZLİK/BELİRSİZLİK	KOORDİNASYON	LİDERLİK	İŞBİRLİĞİ	YASAM KALİTESİ	KOMŞULUK	DIŞLANMA	SUÇ AYIRISMA
ÇSB																
İİB																
KAD.BEL																
KAMU SEKTÖRÜ																
ÖZEL SEKTÖR																
STK/YEREL HALK																
2.DÖNEM																
TEMALAR	KATILIM				SÜREÇ YÖNETİMİ				SOSYAL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK				EKONOMİK ETKİLER			
KODLAR	BİLGİ AKIŞI	ŞEFFAFLIK	GÜVENSİZLİK	SÖZ HAKKI	ESNEKLİK/ RİSK YÖNETİMİ	UZLAŞMA	MODEL YAKLAŞIMI	DENETİM	GÜVENSİZLİK/BELİRSİZLİK	KOORDİNASYON	LİDERLİK	İŞBİRLİĞİ	YASAM KALİTESİ	KOMŞULUK	DIŞLANMA	SUÇ AYIRISMA
ÇSB																
İİB																
KAD.BEL																
KAMU SEKTÖRÜ																
ÖZEL SEKTÖR																
STK/YEREL HALK																
3.DÖNEM																
TEMALAR	KATILIM				SÜREÇ YÖNETİMİ				SOSYAL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK				EKONOMİK ETKİLER			
KODLAR	BİLGİ AKIŞI	ŞEFFAFLIK	GÜVENSİZLİK	SÖZ HAKKI	ESNEKLİK/ RİSK YÖNETİMİ	UZLAŞMA	MODEL YAKLAŞIMI	DENETİM	GÜVENSİZLİK/BELİRSİZLİK	KOORDİNASYON	LİDERLİK	İŞBİRLİĞİ	YASAM KALİTESİ	KOMŞULUK	DIŞLANMA	SUÇ AYIRISMA
ÇSB																
İİB																
KAD.BEL																
KAMU SEKTÖRÜ																
ÖZEL SEKTÖR																
STK/YEREL HALK																

4.2.2 Alan Verilerinin Tartışılması

Günümüzde kentsel dönüşüm; kentlerin sağlıklı ve kaliteli yaşam alanlarına sahip olabilmesi, barınma ihtiyaçlarına cevap verebilmesi, eskimiş tarihi dokunun yenilenmesi, ekonominin canlandırılmasına yönelik inşaat sektörünün geliştirilmesi gibi birçok nedene dayalı olarak gerçekleşmektedir. Ülkemizde yaşanan hızlı kentleşme ile kent nüfusunun artması, şehir çeperlerinin imara açılması sonucu hızlı bir şekilde inşaat faaliyetleri başlamış, sürecin dönüşüm yasalarıyla da desteklenmesi ile plansız şekilde büyüyen ve donatı eksikleriyle boğuşan kentler oluşmuştur.

Fikirtepe dönüşüm projesi ile verilen yapılaşmaya yönelik farklı uygulama seçenekleri ve parsel birleşmelerine dayalı emsal artışı vb. organizasyon gerektiren uygulama yöntemleri, planın uygulama sürecinin şimdiye kadar olan dönüşüm yaklaşımlarından farklılaşmasına yol açmıştır. Fikirtepe dönüşüm sürecinde, kamu kontrolü sadece imar planı nedeniyle bulunmaktadır. Anlaşma süreci tamamen hak sahipleri ile firmaların kendi aralarında yaptıkları sözleşmeler doğrultusunda şekillenmiş olup bu aşamada kamu kurumları tarafından herhangi bir denetim ya da yönlendirme olmamıştır. İlçe belediyesinin veya diğer kamu kurumlarının uygulama aşamasında yer almaması nedeniyle, uzlaşma sağlamak ve uygulamaya geçilmesi sürecinde birçok problemle karşılaşmıştır. Bu problemlerin tespit edilmesi için dönüşüm sürecindeki etkili kamu aktörleri belirlenerek dönüşüme ilişkin dönemler tanımlanmış ve tez kapsamında belirlenen kodlara göre dönemler arasında karşılaştırma yapılması ile anlamlı sonuçlara ulaşılmıştır.

Katılım;

Dönüşümün uzun vadeli olması yapılacak çalışmaların bölgede yaşayanlar tarafından sahiplenilmesi ve yaşayanların mümkün olduğunca katılımının sağlanması ile gerçekleştirilmektedir. Yerel halkın katılımının süreç boyunca devam etmesi için ortaklık yapısının yenilikçi bir yaklaşım ile esnek bir formatta olması gerekmektedir [3]. Yerel halka geliştirici ortak olma yönünde sürecin her aşamasında bilgilendirme yapılmalıdır [7].

Kentsel dönüşüm sürecindeki yerel halkın katılımının, özellikle erken aşamadan başlayarak, insanların mahallelerinin gelecekteki gelişimine ilişkin bir söz sahibi olmaları ve potansiyel olarak daha fazla sosyal sürdürülebilir çözümler getirmeleri için bir kanal sağlayabileceğine inanılmaktadır. Yerel katılımı birlikte sağlanan toplum gücünün projeye faydaları arasında etkinlik, verimlilik, sürdürülebilirlik vb. yer almaktadır [105].

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesi yerel halkın görüşleri alınmadan başlamış ve süreç içerisinde de halkın memnuniyetini sağlayıcı uygulamalar gerçekleştirilmemiştir. Sadece sürecin hızlanmasına yönelik birtakım yenilikler yapılmıştır. Ancak gelişen durumlarla birlikte değişen plan kararları yerel halk üzerinde anlaşmaya yönelik baskı oluşturulması şeklinde değerlendirilmiştir. Bu da katılımın olmadığı anlamına gelmektedir [122].

1. ve 2. dönemde bilgi akışının sağlanamadığı, şeffaflık olmadığı ve bunun sonucunda da projeye güven duyulmadığı tespit edilmiştir. 3. dönemde projeye kamu müdahalesinin artması ile projeye karşı yerel halkın güven duygusunun geliştiği görülmüştür. Projenin başlaması ile yerel halkın projenin etkilerini hissettiği 2. ve 3. dönemde dönüşüm çalışmasına ilişkin yerel halk söz hakkı elde etmek istemektedir.

Süreç boyunca anlaşılabilir düzeyde bilgilendirme toplum genelinde yaygınlaştırılmalı, fikir ve ihtiyaçlar stratejik plan ve dönüşüm yaklaşımına dâhil edilmelidir [112]. Proje başında her aktörün beklentilerinin belirlenmesi ve proje başında ortaya çıkabilecek çatışmaların çözülmesi projenin devamlılığı açısından önemlidir [65]. Ortaklık yapısında kararların ve uygulama usullerinin etkinliğini değerlendirmek için mekanizmalar oluşturulmalıdır. Aktörler arasında bir projenin teknik, sosyal ve mali konularını anlamalarına yönelik bilgi paylaşımı olmalıdır [28].

Süreç Yönetimi;

Kamu aktörü, kentsel dönüşüm projelerinde genel olarak liderlik özelliği ile dönüşüm çalışmalarına katılımın sağlanması, diğer aktörlerle ilişkilerinin yönetilmesi, uygulamaların denetlenmesini sağlamaktan sorumludur.

Kamu yetkilileri yasal belirsizlikleri ve engelleri ortadan kaldırarak sürecin devam etmesine katkı sağlamalıdır. Özel sektörün ise her şeyden önce şeffaf bir süreç hazırlaması gerekmektedir [64].

Proje aşaması kararların verildiği, uygulandığı ve yeniden değerlendirildiği süreçtir. Proje başında bir yol haritası oluşturulmalı, roller ve sorumluluklar tanımlanmalı, ortaklık içerisindeki aktörler, projenin uygulanmasındaki ilişkileri ve çeşitli aktörlerin rollerini bilmelidir [90]. Sürecin belirli bölümlerinde, özellikle de proje anlaşma süreçlerinde kamu denetimi olması gerekmektedir [78]. 1. ve 2. dönemde yerel halk ile anlaşma sürecinde olan firmaların kamu tarafından denetlenmemiş olması uzlaşma sürecinin uzamasına neden olmuştur. İmza toplayan ve inşaatı yapan firmaların farklı olmasından dolayı hangi firmanın inşai faaliyeti gerçekleştireceğini bilmeden sözleşmelere imza atan hak sahipleri ada bütünlüğünün bozulmasına sebep olmuş, aynı adada farklı firmaların olması nedeni ile inşaatla başlanamamıştır. Sözleşmelerde işin başlangıç ve bitiş tarihinin belli olmaması, hak sahiplerine verilecek dairenin niteliğinin tanımlanmamış olması gibi nedenlerden dolayı adalarda anlaşma uzun sürede tamamlanmak durumunda kalmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 3. Dönemde tek aktör olması ve sürecin hızlanmasına yönelik alınan kararlar yerel halk tarafından kamu denetimi olduğu yönünde etki uyandırmıştır.

Güven kamu özel sektör ortaklığı sürecinde en önemli kapsayıcı değerlerden birisidir. Her aktörün projeye ve hedeflerine bağlılığı güven temelini gerektirir. Ortaklık yapısı içinde küçük çabalar yoluyla güvenin artırılması büyük başarıların elde edilmesini sağlar. Her aktörün beklenen sorumlulukları yerine getirmesiyle güven güçlendirilir. Performans çizelgeleri aktörlerin taahhütlerini belgelemeye ve projenin uygulanmasında tutarlılığı sağlamaya yardımcı olur. Aktörler birbirleriyle kişisel ilişkiler kurarak daha etkili iletişim kurabilirler. Kurumlar arasındaki resmi ve resmi olmayan iletişim biçimleri daha açık ve güvenilir bir ilişki kurma fırsatı sağlar [122].

Fikirtepe dönüşüm projesinin uygulama sürecinde bölgenin birçok yerinde anlaşma aşamasına geçilmiş, binalar için yıkım izni alınmış ve anlaşmaya varılan adaların tasfiyesi başlamışken planın mahkeme kararı ile iptal edilmesi yeni bir dönemin başlamasına neden olmuştur.

Özel sektör perspektifinden bakıldığında yeni bir dönemin başlaması ile dönüşüm çalışmalarının birtakım ilkelerin belirlenmesini gerektirmektedir. Bunlar; başarılı bir dönüşüm çalışması için yetkili olan kamu sektörü ortağının belirlenmesi, net ve

tanımlanmış plan kararları içinde yenilik yapma esnekliği bulunması, kamu aktörlerinin dönüşüm çalışmalarının sürdürülmesi açısından tutarlı yaklaşım geliştirmesi, alınan riskler için tazminat verilmesi olarak ifade edilmektedir. 2. dönemle birlikte alanın riskli alan olması uzlaşma sürecini hızlandırıcı bir etki olarak kabul edilmiştir. Özel sektör açısından birtakım vergi indirimleri teşvik edici olurken yerel halk açısından da adadaki tüm hak sahipleri yerine yeterli çoğunluğun sağlanması şartı dönüşüm çalışmalarının daha hızlı sonuca ulaştıracağı düşünülmüştür.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ortaya koyduğu bölgenin riskli alan ilan edilmesi ve yetkilerin devir alınması stratejileri tıkanan sürecin tekrar başlatılmasını sağlamıştır. Bakanlık tarafından yeni bir plan tadilatı yapılarak İstanbul Büyükşehir Belediyesine tekrar yetki devri yapılması iki resmi kurum arasındaki ortaklık olarak nitelendirilebilir. Ancak İlçe Belediyesinin kentsel dönüşüm sürecinde hiçbir rolü kalmamaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin düzenlenmesi ve uygulanmasına yönelik geliştirilen yaklaşım merkezi yönetim ve yerel yönetimlerle birlikte süreçte rol oynayan diğer kişi ve kuruluşların işbirliğinin sağlanması açısından da önemlidir. Dönüşüm sürecine doğrudan ya da dolaylı bir şekilde tüm aktörlerin katılımının sağlanması ile dönüşüm projesi kararlarının uygulanabilmesi daha kolay gerçekleşecektir [41].

Fikirtepe planındaki donatı alanlarına ilişkin plan notu ile geliştirilen donatı alanlarının fonksiyonları ve ada içerisindeki yerlerinin İBB tarafından uygun görülecek/onaylanacak donatı alanlarının dağılımın gösteren anahtar paftaya göre belirlenmesi yaklaşımı planın uygulanması sürecinde yatırımcı firmalar tarafından projelerin devam etmesini zora sokacak boyutta sorunlara neden olmuştur.

Bir dönüşüm projesinde, sözleşmelerin oluşturularak uygulamaya ilişkin yönetim yapısının kurulması ve ilke kararlarının uygulanması, kamu sektörünün en önemli görevlerinden birisidir. Kamu sektörünün amaç ve hedefleri; projenin kapsamını, programın liderini, ortaklık türünü, dâhil olan aktörlerin rollerini ve projenin beklenen kamu getirilerini açıkça tanımlamalıdır.

Kamu sektörü, genel sürecin yöneticisi olarak hareket etmekle birlikte, her bir görevi deneyim, yetenek, bilgi, kaynak ve uzmanlığa dayalı olarak en donanımlı aktöre risk ve sorumluluklar açısından tahsis etmekten sorumludur [97]. Bu bağlamda, özel sektör

temsilcileri, dönüşüm çalışmalarının uzun vadede bütünlüğüne ve taahhüdüne daha fazla güvenebilirler. Süreç içerisinde aktörlerin rollerine, sorumluluklarına ve yükümlülüklerine ilişkin bir belirsizlik olmaması için proje başında açık ve anlaşılır olmak gerekir [6].

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilerin tek elde toplanması yönünde yeni bir plan yapılmış ve 3. dönemde tek yetkili kurum Bakanlık olmuştur. Ayrıca Bakanlık dönüşüm sürecinde iflas edip projeye devam edemeyen firmalara da İlbank aracılığı ile KİPTAŞ ile ortaklık kurulması yolunda önemli bir adım atmıştır.

Kentsel dönüşümün çok aktörlü ve çok boyutlu yapısı içerisinde aktörler arasında ortaklık yapısı oluşturmak karmaşık ve zor bir süreçtir. Kentsel dönüşüm, kamu ve özel sektör arasında önemli bir etkileşimi gerektiren uzun vadeli bir girişim olduğundan kamu ve özel sektör ortaklıklarının biçimi ve içeriği hedeflere yönelik olmalıdır. Ortaklıkların yapılandırılmasında önerilen dönüşüm programının her iki taraf için de gereklilikleri kapsamı ve zaman içinde değişen ihtiyaçlara cevap verebilecek esnek bir anlayış olması gerekir [80]. Uygulama sürecinde planda yapılan değişiklikler süreç içerisindeki aktörlerin değişmesine ve ilişki ağlarının yeniden tanımlanmasına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm sürecinin temel aktörü olarak tanımlayabileceğimiz kamu sektörünün merkezi ve yerel yönetim olarak farklı aşamalarda liderlik rolü üstlenmektedir.

Yetki devri ile lider olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, dönüşüm sürecinin hızlanması için uygulama aşamasına ara mekanizmalar ile (uzlaş platformu, bilgi ofisleri, örgütlenme desteği vb.) devreye girmektedir. 1. Dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 1/1000 ölçekli plana Kadıköy Belediyesinin desteği ve katılımı vardı. Ancak devam eden süreçte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Büyükşehir Belediyesinin yürüttüğünü daha sonra ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tek yetkili olması, proje sürecinin başlangıcında yetki ve sorumluluğu olan tüm kurumların sürece aktif bir şekilde dâhil edilemediği görülmektedir.

Kamu aktörleri öncelikli olarak dönüşüm sürecindeki tüm aktörlerin faaliyet alanlarını ve rollerini belirlemeli, bürokratik yükü azaltarak “sürecin hızlanmasını” sağlamalı, tartışma ve görüşmeler için bir toplantılar düzenlenmeli, değişen sosyo-ekonomik, politik ve ticari

şartlara uyum kapasitesi artırılmalı, esnek, şeffaf ve ilgili tüm paydaşlara saygılı bir ortaklık atmosferi oluşturmalıdır [7].

Sosyal Boyut;

Kentsel dönüşümün sosyal boyutu proje alanında yerel halkın karar alma ve uygulama süreçlerine katılımı ile ilgili kararlarda etkin olması şeklinde gerçekleştirilir [43]. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel mekânda değişimi çeşitli ölçeklerde ve kademelerde bölgeye ilişkin gerçek sorunların çözümüne yönelik uygulamalarla gerçekleştirmelidir. Fiziksel mekân ile birlikte sosyal yaşamın da değişimini hedef alan mekân ve insan ilişkisinde yeni bağlantılar geliştirecek müdahale yöntemleri geliştirilmelidir.

Fikirtepe dönüşüm sürecinde sosyal yapıda da farklılaşmalar gözlenmiştir. Bölgede yaşayan insanların dönüşüm süreci ile birlikte günlük yaşamları, ekonomik hayatları, alışkanlıkları ve yaşam tarzları tamamen değişikliğe uğramıştır. Dönüşüm projesine ilişkin geliştirilen model yaklaşımı ve uygulama yöntemi 1. dönemde büyük bir fırsat olarak değerlendirilirken süreç ilerledikçe yeni sorunlarla karşılaşılması ile yerel halkın eski yaşam tarzlarına uyumlu bir fiziksel müdahale gerçekleştirilmesi gerekliliğini ortaya koymuştur. Model yaklaşımı gereği anlaşma sürecinde firmaların araya girmesi ile hak sahipleri arasında güvensizlik oluşmuş eski komşuluk ilişkilerini kaybetmişlerdir. Bölgede inşai faaliyet devam ederken anlaşılmayan adalarda yaşamını sürdürmeye çalışan bölge sakinleri inşaat sesleri, iş makinalarının neden olduğu kapanan yollar ve güvensiz sokaklar nedeni ile zor durumda kalmışlardır. Ayrıca boşalan mülklerin çeşitli sebeplerden ötürü derhal yıkılamaması nedeni ile dışarıdan gelen gruplar tarafından buraların sahiplenilmesi ya da gayri resmi bir şekilde işgal edilmesi bölgede 2. ve 3. dönemde suç artışına neden olmuştur. Dönüşüm süreci tamamlandıktan sonra yeni kullanıcılar ile birlikte yeni evlerinde yaşama adapte olmak konusunda hak sahipleri endişe duymaktadırlar. Bu süreçte yeni hayata adaptasyon konusunda olumsuz etkilerin azaltılması için uyum programları hazırlanması gerekliliği gündeme gelmiştir.

Ekonomik Etkiler

Dönüşüm projeleri hazırlanırken bölge halkının istek ve talepleri ile bölgenin karakteristik özellikleri dikkate alınarak yeni ekonomik ilişkilerle alana özgü işlevler

geliştirilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik boyutu, uygulama alanlarında yeni ekonomik alternatiflerin üretilmesini gerekli kılmaktadır.

Fikirtepe dönüşüm sürecinde yer değiştirmeler nedeni ile bölgede yaşayan insanlar en önemli geçim kaynağı olan kira gelirlerini kaybetmişlerdir. Ayrıca küçük ölçekli esnaflar başka yerde yeni bir iş kurma riskini alamamalarından ötürü işsizlik ile mücadele etmek durumunda kalmıştır.

Özel sektör açısından planların değişmesi ile anlaşma süreçlerinin uzaması büyük kira bedelleri ödendiği için maddi açıdan önemli yükümlülükler getirmiştir. Bu da firmaların bu süreçte iflas etmesine ve işini bitirememesine neden olmuş ve bölgeden çekilmesi ile sonuçlanmıştır. Kamunun bankalar aracılığı ile firmalara destek sağlaması ve ödeme imkânları sunularak ev satışlarında kolaylıklar sunulması gerekliliği önem kazanmıştır. Proje “finansmanının detaylı bir programla organize edilmesi” ve kredi olanaklarının çeşitli enstrümanları içerecek şekilde kentsel dönüşüm sürecinin başında planlanması gerekmektedir. Kamunun sürecin işleyişini hızlandırmak ve özel sektör yatırımlarını çekmek için projeye ilişkin finansman yöntemleri geliştirmesi ve uygulaması önemlidir [95].

4.3 Bölüm Sonucu

Bu bölümde alan çalışmasına ilişkin elde edilen veriler ortaya konulmuştur. Dönemlere ayrılarak incelenen Fikirtepe ve Çevresi kentsel dönüşüm projesinde her döneme ilişkin dönüşüm süreci başlıkları belirlenerek adalar tespit edilmiş ve aktör grupları tanımlanmıştır. Aktörler ile yapılan görüşmelerin analizinden her döneme ilişkin sorun başlıkları kavramsallaştırılmıştır. Alan verileri doğrultusunda elde edilen verilerin analizi ile dönüşüm sürecine ilişkin temel adımlar belirlenmiştir. Öncelikle dönüşüm çalışmalarında kamu kurumları arasındaki koordinasyonun sağlanamaması ve yetkili kurum belirsizliği süreçteki aksamalara neden olmuş bu da özel sektör ve yerel halk açısından güvensizlik olarak değerlendirilmiştir. Merkezi ve yerel yönetimlerin uygulama süreçlerinde yer almaması yerel halkın sahip oldukları mülkiyet haklarının korunması konusunda ve projenin sonucunda ortaya çıkacak yeni hak sahipliği oranlarının dağılımı konusunda yerel halk üzerinde tedirgin bir bekleyişe neden olmuştur.

Dönüşümde temel aktör olarak tanımlanan kamu sektörünün süreç içerisindeki liderlik özelliği ile dönüşümde önemli bir rolü üstlendiği görülmektedir. Ayrıca özel sektörün kentsel dönüşüm çalışmalarına katılmasını sağlayarak diğer aktörlerle ilişkileri yönetmek, dönüşüm sürecinde etik, eşit ve şeffaf olma, verimli ve bütüncül bir hizmet sunma, sürdürülebilir ve adaletli politikalar izlemek ve uygulamaların denetlenmesini sağlamak da kamu sektörünün kentsel dönüşümüne katkıları olarak ilave edilebilir. Dönüşüm çalışmalarına doğrudan ya da dolaylı bir şekilde tüm aktörlerin katılımın sağlanması dönüşüm projesi kararlarının uygulanabilmesini daha kolay bir şekilde sağlayacaktır.



SONUÇ VE ÖNERİLER

Tez çalışmasının temelinde Dünya’da gerçekleşmekte olan kentsel dönüşüm projelerinde kamu ve özel sektör aktörleri arasındaki ilişkinin temelde değiştiği fikri yer almaktadır. Çeşitli etkenlerin birlikte ele alınabileceği ortak bir çerçeve olarak tez çalışmasında öncelikli olarak kentsel dönüşüm kavramı ile Dünya’daki gelişim süreci ele alındıktan sonra kavramsal olarak aktörler, rolleri ve aktörler arası ortaklık modelleri araştırılmıştır. Farklı ortaklık yapılarında kamu aktörü ve özel sektörün nasıl bir işbirliği içinde çalıştığı ve proje sürecinin kamu aktörleri tarafından nasıl yürütüldüğü ve yönetildiği hakkında bir anlayış sağlamaya yönelik bir altyapı oluşturulmuştur. Çalışmada, kentsel dönüşüm süreci içerisindeki kamu aktörlerinin etkinliğine odaklanarak dönüşüm sürecinin başarısını etkileyen temel unsurlardan birisi olan dönüşümde yer alan kamu aktörlerinin süreç içerisindeki rollerinin incelenmesine karar verilmiştir.

Fikirtepe Dönüşüm Alanı’nda yapılan alan araştırması ile kamu ve özel sektörün özel-özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde nasıl bir işbirliği içinde çalıştığı ve proje sürecinin kamu aktörleri tarafından nasıl yürütüldüğü ve yönetildiği hakkında bir anlayış geliştirilmiştir. Alan araştırması ile kamu ve özel sektör bakış açıları ile ortaklık modelinde hangi boyutların önemli olduğu ve bu boyutlarla ilgili hangi düzeylerde kamu aktörlerinin aktif rol alması gerektiği ve dönüşüm aktörleri açısından sonuçlarının neler olduğunun ortaya çıkarılmıştır.

Araştırma alanı olarak seçilen Fikirtepe ve Çevresi Kentsel dönüşüm projesinde görüşme yapılacak aktörlerin tespit edilmesi için öncelikli olarak dönüşüm süreci planlama kararlarında etkili olan kamu aktörlerinin değişimine göre üç döneme ayrılarak incelenmiştir. Fikirtepe ve çevresi kentsel dönüşüm süreci kronolojik olarak 3 döneme ayrıldıktan sonra her döneme ilişkin dönüşüm süreci başlıkları belirlenmiştir. Bu başlıklarla etkileşen adalar tespit edilmiş ve aktör grupları tanımlanmıştır. Bu çerçevede dönüşüm çalışması alanı içindeki yapı adaları her dönemdeki dönüşüm süreçlerine göre o dönemle ilişkili olacak şekilde örneklem kümesi olarak seçilmiştir. Aktörler ile yapılan görüşmelerin analizinden her döneme ilişkin sorun başlıkları tanımlanmıştır.

Çalışmanın bu bölümünde alan çalışması ile elde edilen veriler doğrultusunda kentsel dönüşüm sürecine ilişkin temel ilkeler tespit edilmiştir. Fikirtepe ve çevresinde gerçekleştirilen dönüşüm çalışması kapsam belirleme, planlama ve uygulama olmak üzere üç aşamalı olarak incelenmiştir. Çalışmada elde edilen verilerin analizi ile dönüşüm sürecine ilişkin aktörlerin rol ve sorumlulukları tanımlanarak her aşamaya ilişkin temel adımlar belirlenmiştir. Bu bölümde öncelikle tez çalışması kapsamında belirlenen temalara ilişkin tespit edilen sorunlar, çözüm önerileri ve sonuçlar kapsamında değerlendirmeler yer almaktadır;

- Kentsel dönüşüm alanına ilişkin geliştirilen projede alana özgü mevcut dinamikler değerlendirilerek kullanıcıyı da sürece dâhil edecek bir yaklaşım geliştirilmemiştir.

Fikirtepe kentsel dönüşüm modeli geliştirilirken dönüşümden etkilenecek tüm aktörlerin katılımının sağlanmaması çalışmanın devamlılığı açısından dönüşüm sürecinin ilerlemesinde engel teşkil etmiştir. Başlangıçta büyük bir fırsat olarak değerlendirilen emsal artışına dayalı model yaklaşımı hak sahiplerinin bölgeden taşınması ve evlerine tekrar dönemeyecekleri düşüncesi ile tedirgin ve önyargılı bir bekleyişe dönüşmüştür. “Yerel halkın beklenti ve talepleri dikkate alınması” ifadesi her 3 dönemde de yerel halk tarafından en önemli sorun olarak tekrar edilmiştir.

Yerel halk ile yaşanan yasal sorunlar tüm projede önemli aksamalara neden olmaktadır. Arsaların hızlı birleştirilmesini sağlayacak yasal düzenlemelerin hazırlanması ve kamu denetiminin sağlanması önemlidir.

- Proje geliştirme aşamasında, mevcut gruplar belirlenerek beklentilere dayalı farklı kullanıcı gruplarını içeren alternatif çözümler geliştirilmelidir.

Merkezi ve yerel yönetimlerin işbirliğinde hak sahipleri ve sivil toplum kuruluşlarının da katılımıyla mevcut sorunlar tespit edilerek gerçekleştirilecek çalışmanın niteliği belirlenir ve sürecin daha hızlı olarak yürütülmesi sağlanır. Bunun sonucunda da dışlanma, ayrışma gibi sosyal problemler yaşanmazken yaşam kalitesi ile birlikte konut memnuniyeti artar.

- Sorunların çeşitliliğinin tespit edilmesi ile alanın öncelikli olarak ihtiyaç duyduğu ekonomik, sosyal, fiziksel sorunlar ortaya çıkarılır ve çözüm olarak daha nitelikli bir çalışma geliştirilir.

Alana ilişkin demografik veriler, sosyo-ekonomik, fiziksel ve çevresel yapının detaylı analizleri ile alanın temel sosyo ekonomik profilinin çıkarılması çalışmalarının doğru bir şekilde organize edilmesi açısından önemli bir adımdır. Dönüşüm süreci boyunca katılımın sağlanması ve toplumsal destek olması hususunda kullanıcı grupları ile toplantılar yapılmalıdır.

- Alana özgü çözüm önerilerin yer aldığı çalışmalar katılımcılarla birlikte değerlendirilerek proje alternatifleri üzerinde uzlaşma sağlanarak onay sürecine geçilmelidir.

Proje başarısını olumlu etkileyen en önemli etkenlerden birisi dönüşümden etkilenecek kesimin süreç boyunca etkin olmasıdır. Katılım ile amaçlanan yerel halkın ikna edilmesi, projeyi anlaması ve desteklemesidir. Aksi halde toplum içinde dönüşüm fikri bir çatışma oluşturmakta ve kamunun yerel halka baskı uygulaması algısını meydana getirmektedir. Yerel halkın bilgilendirilmesi; danışmanlık ofislerinin kurulması, sosyal medya üzerinden gruplar oluşturulması ya da bölgede el broşürleri dağıtılması gibi yöntemlerle ve belirli aralıklarda yapılan bilgilendirme toplantıları ile süreç boyunca devam etmelidir. Projeye isteksiz kalan kesimlerin de inançlı ve destekleyici olması ile güven duygusu gelişecek ve şeffaflık sağlanarak projeye ilişkin önyargılar giderilecektir.

Katılımcı bir anlayış doğrultusunda çalışmanın yürütülmesi her aşamada bilgilendirme konusuna önem verilmesini gerektirir. Bilgilendirme konusu, çalışmanın güvenilirliği ve şeffaflığı için de referans olma niteliği taşımaktadır.

- Dönüşüm çalışmasında yer alan aktörlerin rolleri proje başında tanımlanmamış, aktörler arası koordinasyon sağlanmamıştır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde farklı kamu aktörleri arasında işbirliği sağlanamaması ve süreç içerisinde farklı kurumların yetkilendirilmesi özel sektör açısından sürecin yavaşlamasına neden olmasından dolayı engel teşkil etmiştir.

- Kentsel dönüşüm sürecinin çok aktörlü yapısı gereği dönüşüme çok sayıdaki aktörün dâhil olmasından dolayı öncelikle kamu kurumlarının rollerinin belirlenerek kurumlar arası koordinasyonun sağlanması gerekmektedir.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin planlanmasında; sivil toplum kuruluşlarının, mahalle organizasyonlarının ve yerel halkın katılımı yetersiz düzeyde kalmıştır. Yerel halkın sınırlı düzeydeki katılımı, süreçte yanlış anlaşılmalara ve endişelere neden olmuş, özellikle arsa birleştirmelerindeki anlaşmalarda sürecin uzayarak anlaşma aşamalarının yavaşlamasına neden olmuştur. Çalışma ilkelerinin belirlenmesi dönüşüm alanlarına göre farklılık gösterse de temel ilkeler aynı kalarak dönüşüm yapılacak alana özgü sorunlara göre öncelikler tespit edilmelidir.

Koordinasyonun etkili bir şekilde sağlanmasında kurumlar arası ilişki ağının projenin başında doğru kurgulanması, farklı aktörlerin rollerinin belirlenmesi ve zamanlamasının doğru yapılarak gerekli altyapının kurulmuş olması gerekir. Farklı kamu kurumları arasında ve aynı kurumun farklı birimleri arasında da süreç boyunca iletişimin sürdürülmesi gereklidir.

- Uygulama aşamasına kamu aktörü katılmamıştır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm modelinde planın uygulama aşamasında kamu aktörü herhangi bir katılım sağlamamıştır. Uygulama aşamasında merkezi yönetim, yerel yönetim, sivil toplum kuruluşları, hak sahipleri ve özel sektör temsilcileri yer almalıdır. Kamu sektörü düzenleyici ve denetleyici yapısı ile süreç boyunca dönüşüm çalışmasına

katılmalıdır. Fikiretepe kentsel dönüşüm projesinde kamu aktörü planı yapan kurum olarak arazi elde edilmesi sürecinde herhangi bir denetim ya da organizasyon gerçekleştirmemiştir. Kamu kurumlarının uygulama sürecine katılmaması ve özel sektörün kamu tarafından denetlenmeyişi yerel halkın dönüşüm sürecine güven duymasını engellemiştir.

Kamu aktörünün uygulama aşamasında olması özel sektör ve hak sahipleri arasında anlaşma sürecini hızlandıracaktır. Dönüşüme ilişkin devlet güvencesi sağlanacağından katılım artacak ve bölgedeki hak sahipleri ile yaşanan yasal sorunlar projede gecikmeye yol açmayacaktır. Mevcut yasa ve yönetmelikler çerçevesinde arsaların birleştirilmesinin hızlı gerçekleşmesi sağlanacaktır.

- Kentsel dönüşüm uygulamalarının denetlenmesinden sorumlu kurumlar arası organizasyonu sağlayacak bir kamu birimi oluşturulmalıdır. Ayrıca dönüşüm sürecindeki diğer aktörler arasında da koordinasyonun sağlanması gereklidir.

- Yaşayanların hakları proje başında belirlenmemiştir.

Dönüşüm alanında yaşayanların mülkiyet, hak sahipliliği vb. parametrelerle haklarının belirlenmesi ile dönüşüm çalışmalarının etkin bir şekilde yönetilmesi ve hızlı uygulanması sağlanacaktır. Şeffaf ve güvenilir şekilde yaşayanların dönüşümde alana getireceği artı değerden yararlanmaları mümkün kılınabilecektir. Alanda yaşayanların haklarının belirlenmesi daha sonra çıkabilecek sosyal ayrışma, çatışma ve dışlanma gibi sosyal sorunları en aza indirgeyecektir. Hak sahiplerinin mülkiyet haklarının korunması konusunda ve projenin sonucunda ortaya çıkabilecek yeni hak sahipliliği oranlarının dağılımındaki tedirginlik ortadan kalkacaktır.

Uygulama aşamasında merkezi yönetim, yerel yönetim, sivil toplum kuruluşları, hak sahipleri ve özel sektör temsilcileri yer alır. Bu aşamada uygulama sürecine geçilmeden önce tüm katılımcılar tarafından proje değerlendirilerek eksikler ve gereklilikler gözden geçirilir. Alanda uygulama sürecine geçilmesi için yıkım programı, bölgeleme, uygulama şemaları ve alt çalışmalara ilişkin detaylı hazırlıklar yapılarak onay için ilgili kamu kurumuna müracaat yapılacaktır. Onay aşamasından sonra projenin alanda uygulama

kararı ile sahada çalışmalara başlanacaktır. Hak sahiplerinin mülkiyet haklarının belirlenmesi proje çalışmalarının ilgili birimleri tarafından gerçekleştirilecektir. Bu adımda çalışmanın şeffaf ve güvenilir bir şekilde çalışma sürecinin etkin yönetilmesi ve hızlı uygulanması önemlidir.

İstanbul'da gerçekleştirilen dönüşüm modelleri ile yaygın sorun dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinin aldığı süredir. Dönüşüm modelleri arsa sahiplerinin çoğunluğu ile anlaşma sağlanmasına bağlı olduğundan ve alan bazındaki projelerde geliştirici ile özel anlaşma yapan bağımsız birçok hane dâhil olabileceğinden, projelerin uygulanmasında gecikmeler yaşanabilmektedir. Bu kentsel dönüşüm alanının, yenilemenin başlaması için hazır hale getirilmesinin çoğunlukla çok uzun bir süre gerektirdiği anlamına gelmektedir. Bireysel mülk sahipleri ile yaşanan yasal sorunlar tüm projede önemli gecikmelere yol açabilmektedir. Mevcut yasa ve yönetmelikler çerçevesinde arsaların birleştirilmesinin hızla gerçekleştirilmesini sağlayacak ve kamu yararı gözetecek yeterli düzeyde kapsamlı bir mekanizma bulunmalıdır.

Bölgede yaşayanların haklarının da öncelikli olarak bu aşamada belirlenmesi daha sonra ortaya çıkabilecek sosyal ayrışma, olası sosyal çatışma ve dışlanma gibi sosyal sorunların en aza indirgenmesi anlamına gelebilecektir. Tüm bu adımlar geçilerek, çalışma sürecinin alanda uygulaması başlatılacaktır. İzleme ve değerlendirme aşaması kentsel dönüşüm çalışmasının sağlıklı yürütülüp, yürütülmediğinin kontrolünün sağlanması anlamına gelmektedir.

- Finansman olanakları başlangıçta organize edilmemiş kredi olanakları ve çeşitli mali planlama ile özel sektör açısından dönüşümü kolaylaştıracak idari yapılanma gerçekleştirilmemiştir.

Analiz çalışmalarının sonucunda proje finansmanı da belirlenmelidir. Finansmanın detaylı bir programla organize edilmesi ve kredi olanaklarının da çeşitli enstrümanları içerecek şekilde planlanması gerekmektedir. Maddi kaynak sorunu süreç içerisinde planda yapılan değişikliklerden kaynaklı uzayan süreçte birlikte en önemli sorunlardan birisi haline gelmiştir.

- Kamu aktörü dönüşüm projeleri gerçekleştirme ve uygulama aşamasında yararlanılacak kaynaklarda süreklilik ve çeşitlilik sağlamalıdır.

Proje sürecinin başlaması ile çalışmaya ilişkin detayların belirlenmesi sonucunda geliştirilecek finansman olanakları özel sektörün katılımının artmasını sağlayacaktır. Kamu finansmanının sağlanmasına yönelik hazırlanacak yeni yasal düzenlemeler özel sektör açısından teşvik edici olmaktadır. Ancak kamu aktörlerinin rolü sadece kaynak sağlamak değil, özel sektörün proje girişimleri öncesinde karlılık durumu, yatırımların geri dönüş süreci gibi konulardaki belirsizlikleri gidermesi yönünde projeye ilişkin güven duygusunu geliştirmektir. Bu da aslında proje başında kapsam belirleme sürecinde geliştirilecek projeye ilişkin vizyonunun belirlenmesi ile ilişkilidir.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin ilerlemesindeki en büyük engellerden birisi de 2. ve 3. dönemde uygulayıcı firmaların maddi yetersizliklerden dolayı inşaaata devam edememelerinden kaynaklanmaktadır. Uzayan yasal süreçlerle birlikte öngörülen sürede inşaatların bitmemesi nedeniyle finansman sıkıntısı çeken firmaların yürüttüğü projelerin durması sonucu adalardaki hak sahipleri de mağduriyet yaşamışlardır. Kamunun bu süreçte; firmalara kira yardımı sağlaması, uygulayıcılara kolaylık sağlanması yönünde vergi muafiyetleri gibi teşvikler sunulması, kentsel dönüşüm çalışmalarının idari yapılanmasının hızlı bir şekilde yürütülmesini sağlayacak kamu hizmet birimleri oluşturulması, dönüşüm çalışmalarına ilişkin finansman olanaklarının proje başında detaylı bir şekilde organize etmesi gelecekte karşılaşılmaması muhtemel sıkıntıları engelleyecektir.

- Dönüşüm alanında yerel halkın iş kaybı yaşamamasına yönelik ekonomik iyileştirme programları hazırlanmamıştır.

Kentsel dönüşüm alanlarında ekonomik iyileştirme programları ile bölgedeki halka iş potansiyeli oluşturulması bölge halkı açısından dönüşüme katılımı artıracaktır. Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında kira gelirleri ile yaşayan hak sahipleri evlerinin yıkılması ile önemli bir gelir kaynaklarını kaybetmişlerdir. Ayrıca bölgede iş yeri alan küçük ve orta ölçekli esnaf da dönüşüm çalışmalarından dolayı dükkânını kapatmak zorunda kalmış ve maddi sıkıntı içine girmiştir.

- Dönüşüm alanlarında bölgedeki yerel halkın potansiyelin belirlenmesi ve proje başından itibaren istihdam sağlamaya yönelik projeler geliştirilmelidir.

Kentsel dönüşüm projeleri sadece bölgenin fiziksel açıdan yeniden düzenlenmesi değil, alanın sosyal ve ekonomik gelişmesine katkı sağlayan önemli bir müdahale olarak geliştirilmelidir. Dönüşüm alanlarındaki insanların dönüşüm sürecinde ve dönüşüm sonrasında yapılan çalışmalardan en zarar ile etkilenmesi hedeflenmelidir. Bu açıdan dönüşüm sürecinde bölgede istihdam olanakları ile yerel halka yönelik iş potansiyelleri geliştirilmesi gerekir.



KAYNAKLAR

- [1] Buissink, J. D., Ed. (1985). "Aspects Of Urban Renewal: Report Of An Enquiry By Questionnaire Concerning The Relation Between Urban Renewal And Economic Development", The Hague, International Federation for Housing and Planning (IFHP).
- [2] Couch, C., (1990). "Urban Renewal: Theory and practice", Hampshire, Macmillan Education Ltd.
- [3] Turok. I ve Shutt. J., (1994). "Urban Policy Into The 21st Century", Special Issue Of Local Economy, 9(3): 211-304.
- [4] Newman, P. Ve Verpraet, G., (1999). The Impacts Of Partnership On Urban Governance: Conclusions From Recent European Research, Regional Studies, 33 (5): 487.
- [5] Stephenson, M. O., (1991). "Whither the Public-Private Partnership- A Critical Overview", Urban Affairs Quarterly, 27(1): 109-127.
- [6] Roberts, P., (2000). "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration", Derleyen Peter Roberts ve Hugh Sykes, Urban Regeneration, Sage Publications, London.
- [7] Beswick, C. A., (2001). "Public-Private Partnerships In Urban Regeneration: The Case of London Docklands", Unpublished Master Thesis, Calgary University Faculty of Enviromental Design, Calgary.
- [8] Lawless, P. (1992)., "Partnership in Urban Regeneration in the UK: The Sheffield Central Area Study", Urban Studis, 31:1303-1324
- [9] Özden, P. P., (2008)., Kentsel Yenileme – Yasal-Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama, İmge, Ankara.
- [10] Yenice, M. S., (2014)., "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi", BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16(1):76-88
- [11] Köppel M., Winfried S., (1997). Stadterneuerung in Klein – und Mittelstädten, Deutsch Verlags-Anstalt GMBH, Stuttgart, (S. 26-27).

- [12] Ataöv, A. ve Osmay S., (2007). "Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", METU Journal of the Faculty of Architecture, 24(2): 57-82.
- [13] McGreal, S., (2000). "Accessing Private Sector Finance in Urban Regeneration: Investor and Non-investor Perspectives", Journal of Property Research, 17(2):109.
- [14] Rodney, B. ve Clark, P., (2000). "Financing Urban Regeneration, Real Estate Finance and Investment Research Paper", Ulster University, North Ireland, UK: Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar.
- [15] Carter A., (2000)., "Strategy and partnership in urban regeneration", Derleyen Peter Roberts ve Hugh Sykes, Urban Regeneration, Sage Publications, London.
- [16] Akkar, Z. M., (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", Planlama Dergisi, 36(2):29-38.
- [17] Daamen, T.A., (2010). Strategy as Force: Towards Effective Strategies for Urban Development Projects–The Case of Rotterdam City Ports (Doctoral dissertation). Amsterdam
- [18] Loon, P.P.J., Heurkens, E.W.T.M., Barendse, P., (2008). The Urban Decision Room: Application and Evaluation of An Urban Management Instrument. Proceedings from CC’08: Corporations and Cities: Envisioning Corporate Real Estate in the Urban Future (Digital proceedings). Brussels: Delft University of Technology.
- [19] Heurkens, E.W.T.M., Louwaars, S.P., (2011). "Public & private leadership in urban development", Real Estate Research Quarterly, 10(2): 37-47.
- [20] Creswell, J.W., (2013). "Qualitative Inquiry&Research Design Choosing Among Five Approaches, Sage Publications, London.
- [21] Yildirim, A. ve Simsek, H., (1999). Sosval Bilimlerde Nitel Arastirma Yöntemleri. Ankara: Seçkin Yayınevi.
- [22] Patton, Q. M., (1987). How To Use Qualitative Methods in Evaluation. Newsbury Park, London, New Dehli Sage Publications.
- [23] Lichfield, D., (1992). Urban Regeneration for the 1990s. London: London Planning Advisory Committee.
- [24] Donnison, D., (1993). Agenda for the future. Campell McConnell (der.) Trickle Down on Bubble Up? London: Community Development Foundation.
- [25] Cheshire, P. C., Hay, D., (1989). Urban problems in Western Europe: An economic analysis. London: Unwin Hyman
- [26] Couch, C. ve Fraser C., (2003). Introduction: the European context and theoretical framework. Chris Couch, Charles Fraser ve Susan Percy (der.) Urban Regeneration in Europe. Oxford, Malden, Iowa, Victoria, Berlin: Blackwell.1-17
- [27] Medhurst, F. ve Lewis, J. P., (1969). "Urban Decay: An Analysis and Policy". London: Macmillan

- [28] Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B. & Hirst, S., (1999). "Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration", *Urban Studies*, Vol. 36(12): 2031-2045
- [29] Friesecke, F., (2006). "The Increased Significance of Public Private Partnerships (PPP) for Urban Development in Germany", XXIII FIG Congress, 8(13).
- [30] Sander, R., (2006). "Urban Development and Planning in the Built City: Cities under Pressure for Change" *German Journal of Urban Studies* Vol. 45(1).
- [31] Turok, I., (2004). "Urban Regeneration: What Can Be Done And What Should Be Avoided?", *International Urban Regeneration Implementations Symposium*, Istanbul
- [32] Taylor, N., (1998). *Urban Planning Theory since 1945*, London:Sage
- [33] McGregor, A. ve McConnachie, M., (1995). Social Exclusion, Urban Regeneration and Economic Reintegration, *Urban Studies*, 32(10): 1587-600
- [34] Noon, D., (2000). "Economic Regeneration and Funding, Urban Regeneration" Derleyen Peter Roberts ve Hugh Sykes, *Urban Regeneration*, Sage Publications, London.
- [35] Vilaplana B., (1998). *Partnerships And Networks As New Mechanisms Towards Sustainable Urban Regeneration*, Development Planning Unit, University College London.
- [36] Tekeli, İ., (2010). "Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları", Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- [37] Hemphill, L., McGreal S., Siobhan W., (2006). "Leadership, Power and Multisector Urban Regeneration Partnerships", *Urban Studies*, 43(1): 59–80
- [38] Raco, M., (2003). "Assessing the Discourses and Practices of Urban Regeneration, *Geoforum*, 34(1): 37-55
- [39] Lang, T., (2005). "Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration", Working Paper, Erkner, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.
- [40] Marra, G., Barosio, M., Melis, G., Marietta, C., Tabasso, M., Eynard E., (2016). "From urban renewal to urban regeneration: Classification criteria for urban interventions", *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 9 (4): 367–380
- [41] Tallon, A., (2010). *Urban Regeneration in the UK.*, London, Routledge.
- [42] Batey, P., (2000). "Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles and Prospects", *Regeneration of City Downtown: Lessons from the Sustainability and Private Sector Initiatives of the EU Kongresi*, Tokyo
- [43] Galdi A.G.S., Farhoudi R. Ezati E., (2017). "The Study of Social Sustainability in Urban Renewal Process", *International Journal of Social Sciences (IJSS)*, 7(1): 47-65

- [44] (Bennett K., Beynon, H. ve Hudson R., (2000). "Coalfields Regeneration: Dealing with the consequences of Industrial decline, Policy Press, Bristol.
- [45] Leeuw, A.C.J. (2002). Bedrijfskundig Management: Primair Proces, Strategie en Organisatie. Assen: Koninklijke van Gorcum.
- [46] Sönmez, İ.Ö., (2005). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler, Ege Mimarlık, 53: 16-21
- [47] Mullins, D. ve Murie A., (2006). Housing Policy in the UK, London.
- [48] Mangen, S. P., (2004). Social Exclusion and Inner City Europe: Regulating Urban Regeneration, Palgrave Mcmillan, London (UK).
- [49] Polat, S. ve Dostoğlu N., (2007). "Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri". Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1): 61-76.
- [50] Doratli, N. (2005). Revitalizing historic urban quarters: A model for determining the most relevant startegic approach, European Planning Studies, 13(5):749-772
- [51] Tiesdell, S, T. Oc, T. ve Heath, T., (2005). Revitalizing Historic Urban Quarters, Architectural Press, Oxford
- [52] Gürler, E., (2003). "Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul.
- [53] Tsenkova, S., (2001). "Urban regeneration: Learning from the British Experience," Faculty of Environmental Design, University of Calgary.
- [54] Andersen, S. ve Leather, P., (1999). "Housing Renewal in Europe, Bristol, Policy Press
- [55] Carmon, N., (1997). "Neighborhood regeneration: The state of art", Journal of Planning Education & Research, 17: 127-145
- [56] Atkinson, R., (2004). "Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım İngiltere Deneyimi", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul
- [57] Mayer, R. C., Davis, J. H., Schoorman, F. D. (1995). "An integrative model of organizational trust", The Academy of Management Review, 20(3): 709-734.
- [58] Healey, P., (2003). "Collaborative planning in perspective", Planning Theory, 2 (2), 101-123.
- [59] Friedmann, J., (2004). "Strategic spatial planning and the longer range", Planning Theory and Practice, 5(1): 49-67.
- [60] Bailey, N., (2004). "Housing-led Regeneration: The Glasgow Experience", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul

- [61] Dabinett, G. ve Richardson, T., (2005). "The Europeanization of Spatial Strategy: Shaping Regions and Spatial Justice through Governmental Ideas", *International Planning Studies*, 10 (3-4): 201-218
- [62] Geddes, M., (1998). "Local Partnership: A Successful Strategy for Social Cohesion?", Dublin, Ireland: European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions.
- [63] Elander, I., (2002). Partnerships and urban governance, *International Social Science Journal*, 54(172): 191-204.
- [64] Carley, M., Chapman, M., Hastings, A., Krik, K., Young, R., (2000). *Urban Regeneration through Partnership: A Study in Nine Regions in England, Scotland and Wales*. Bristol: The Policy Press.
- [65] McCarthy, J., (2004). "Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği", *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul
- [66] Hill, D., (1994). *Citizens and Cities: Urban Policy in the 1990s*. Hemel Hempstead: Harvester Wheatsheaf.
- [67] Saunders, W. (2006). *Urban Planning Today*, University of Minnesota Press, Minneapolis
- [68] Fainstein, S., (2000). "New Directions in Planning Theory" *Urban Affairs Review*, 35(4): 451-78
- [69] Austin, J. ve McCoffrey, A., (2002). Business Leadership Coalitions and Public-Private partnerships in American Cities: A Business Perspectives on Regime Theory, *Journal of Urban Affairs*, 24(1): 35-54
- [70] Moskalyk, A., (2008). *The Role of Public-Partnerships in Funding Social Housing in Canada*. Ottawa: Canadian Policy Research Networks.
- [71] Glenn, J., (2007). *Participatory Methods*, <http://www.futurovenezuela.org>
- [72] Pearce, J., (2003). *Social Enterprise in Anytown*. London: Calouste Gulbenkian Foundation.
- [73] Smiralova, M., (2006). *Stakeholder Analysis Guidelines*. Bratislava: Faculty of Architecture of Slovak University of Technology
- [74] Nevin, B. ve Shiner, P., (1995). Community Regeneration and Empowerment: A New Approach To Partnership. *Local Economy*, 9(4): 302,322.
- [75] Dvir, D., Raz, T. ve Shenhar, A.J., (2003). An Empirical Analysis Of The Relationship Between Project Planning And Project Success. 21: 89–95.
- [76] Hastings, A., (1996). Unravelling The Process of Partnership in Urban Regeneration Policy, *Urban Studies*, 33(2):253-268.
- [77] Evans, R. (1997). *Regenerating Town Centres*. Manchester: Manchester University Press

- [78] Hague, C., (2004). "Konut Alanlarının Dönüşüm ve Yenileme Projelerinde Başarıya Ulaşma", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul
- [79] Edwards, J. ve Deakin, N., (1992). "Privatism And Partners Hip In Urban Regeneration", Public Administration, 70: 359-368.
- [80] Hart, O., (2003). "Incomplete contracts and public ownership: Remarks and an application to public-private partnerships", The Economic Journal, 113(486): 69-76.
- [81] Daniels, R. ve Trebilcock, M., (1996). "Private provision of public infrastructure: An organizational analysis of the next privatization frontier", University of Toronto Law Journal, 46: 375-426.
- [82] Stainback, J., (1997). "Advantages of Public/Private Development Partnerships", Urban Land, 24-32.
- [83] Ness, J., (2001). "Involving Communities in Urban Regeneration: The New Deal for CommunitiesProgramme", <http://www.ucalgaiy.ca>, 8 Haziran 2016.
- [84] Bennington, J., (1994). Local Democracy and the European Union: The Impact of Europeanisation on Local Government. Commission for Local Democracy: London, England.
- [85] Acar, M., Robertson, P. J., (2004). Accountability challenges in networks and partnerships: Evidence from educational partnerships in the United States. International Review of Administrative Sciences, 70(2): 331.
- [86] Barberis, P., (1998). The new public management and a new accountability. Public Administration, 76(3): 451-470.
- [87] Beatty, S., (2001). "Public Private Partnerships for Urban Infrastructure ", Presentation for the Canadian Institute of Planners 2001 Konferans, Ottawa, Canada.
- [88] Stewart, M. ve Snape D. (1995). "Keeping up with the Momentum: Partnership Working in Bristol and the West". Unpublished Report from the School for Policy Studies to the Bristol Chamber of Commerce and Initiative; Bristol, England.
- [89] Mackintosh, M., (1992). "Partnership: Issues Of Policy And Negotiation", Local Economy, 7:210-224.
- [90] Split, T., (2004). "Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları: Kentsel Yeniden Yapılanma Sürecinde Gerilimli Bir İlişki: Hollanda Deneyimi", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul.
- [91] Hackworth, J., (2007). "The Neoliberal City: Governance, Ideology and Development in American Urbanism", NY: Cornell University Press.
- [92] Batey, P., (2000). "Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles and Prospects", Regeneration of City Downtown: Lessons from the Sustainability

and Private Sector Initiatives of the EU Kongresi'nde Sunulan Bildiri, 1 - 3 Ekim, Nihon University, Tokyo.

- [93] Judd, D., Parkinson, M., (1990). "Leadership and urban Regeneration: Cities in North America and Europe", Urban Affairs Annual Reviews, Sage publication, London.
- [94] Klijn, E.H., ve Teisman, G.R., (2000). Governing Public-Private Partnerships: Analysing and managing the process and institutional characteristics of Public-Private Partnerships. In S.P. Osborne, Public-Private Partnerships: Theory and Practice in International Perspective, London: Routledge.
- [95] Osborne, S.P., (2000). Public-Private Partnerships: Theory and Practice in International Perspective. London: Routledge.
- [96] Ball, M., ve Maginn, P.J., (2005). Urban change and conflict: Evaluating the role of partnerships in urban regeneration in the UK. Housing Studies, 20(1):9-28.
- [97] Engel, E., Fischer, R., and Galetovic, A., (2008). "Public-Private Partnerships: When and How", Yale University.
- [98] Heurkens, E.W.T.M. ve Louwaars, S.P., (2011). Public & private leadership in urban development. Real Estate Research Quarterly, 10(2): 37-47.
- [99] Bult-Spiering, M. Ve DeWulf, G., (2006). Strategic Issues in Public-Private Partnerships: An International Perspective. Oxford: Blackwell.
- [100] Savitch, H.V., (1997). The ecology of Public-Private Partnerships: Europe. In J. Pierre, Partnerships in Urban Governance: European and American Experiences, London: Macmillan.
- [101] Alexander, E. R., (2001). "A Transaction-Cost Theory Of Land Use Planning And Development Control: Towards The Institutional Analysis Of Public Planning". The Town Planning Review, 45-75.
- [102] Creasy, S. (2007). "Introduction: Participation at the Core", Participation Nation: reconnecting citizens to the public realm, Londra.
- [103] Blake, G., Diamond, J., Foot, J., Gidley, B., Mayo, M., Shukra, K. Ve Yarnit, M., (2008). "Community Engagement and Community Cohesion, York: Joseph Rowntree Foundation.
- [104] Leadbeater, C., (2004). "Personalisation through participation: a new script for public services", Londra: Demos.
- [105] Jones, P. S., (2003). "Urban Regeneration's Poisoned Chalice: Is There an Impasse in (Community) Participation-based policy?", Urban Studies, 40(3): 581-601.
- [106] Lane, M. B., (2005). "Public Participation in Planning: an Intellectual History", Australian Geographer, 36(3): 283-299.
- [107] Arnstein, S. R., (1969). A ladder of citizen participation. Journal of the American Institute of planners, 35(4): 216-224.

- [108] Cornwall, A., (2008). "Unpacking 'Participation: Models, Meanings And Practices", *Community Development Journal*, 43(3): 269-283.
- [109] Maier, K., (2001). "Citizen Participation in Planning, Climbing a Ladder", *European Planning Studies*, 9(6):707-719
- [110] Muir, J., (2004). "Public Participation in Area-based Urban Regeneration Programmes", *Housing Studies*, 19(6): 947-966.
- [111] Gittell, R., ve Vidal, A., (1998). "Community organizing: Building social capital as a development strategy", London: Sage
- [112] Rhodes, R. A. W., (1997). "Understanding governance: Policy networks, governance and accountability", Buckingham: Open University Press.
- [113] Glass, J. J., (1979). "Citizen Participation in Planning: The Relationship between Objectives and Techniques", *Journal of the American Planning Association*, 45(2):180-189., Doi: 10.1080/01944367908976956
- [114] Wilson, A. ve Charleton, K. ,(1997). "Making partnerships work", York: JRF
- [115] Corrigan, M. B., (2005). "Ten Principles for Successful Public/Private Partnerships", ULI-the Urban Land Institute, ULI Catalog Number: T26, USA
- [116] Rose, R., (2005). "Learning from Comparative Public Policy: A Practical Guide", London: Routledge.
- [117] Black, J.S., ve Porter, L.W., (2000). "Management: Meeting New Challenges", Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- [118] Bruil, A.W., (2011). "Management Thoughts and Practices", Delft: TU Delft.
- [119] Daamen, T.A., (2010). "Strategy as Force: Towards Effective Strategies for Urban Development Projects", The Case of Rotterdam City Ports, Amsterdam: IOS Press.
- [120] DiGaetano, A., ve Strom, E., (2003). Comparative urban governance: An integrated approach. *Urban Affairs Review*, 38(3): 356-395.
- [121] Keating, M., (1997). Commentary: Public-Private Partnerships in the United States from a European perspective. In J. Pierre, *Partnerships in Urban Governance: European and American Experiences*, London: Macmillan.
- [122] Hobma, F.A.M. ve Schutte-Postma, E.T., (2011). *Planning and Development Law in the Netherlands: An Introduction*, Delft University of Technology, Delft.
- [123] Laglas, K., (2011). "Who is in Charge Here?" Delft: Delft University of Technology.
- [124] Rapoport, A., (1970). The study of spatial quality. *Journal of Aesthetic Education*, Special Issue: The Environment and the Aesthetic Quality of Life, 4(4): 81-95
- [125] Uğurlu, Ö., (2010). *Kentlerin Tarihsel Gelişimi, Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları*, Örgün Yayınevi, İstanbul,

- [126] Şengül, T., (2002). "Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme", Planlama Dergisi, 21:8-31.
- [127] Bayraktar, E., (2006). Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara
- [128] Altaban, Ö., Şenyapılı, T., (2002). Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Ruhsatsız Yapılaşmanın Dönüşüm ve İyileştirme Sorunları, Bulguları, Öneriler, Konut Kurultayı, TMMOB, Şehir Plancıları Odası, İstanbul.
- [129] İçduygu, A. ve Sirkeci, İ., (1999), Cumhuriyet Dönemi Türkiye'sinde Göç Hareketleri, 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Ortak Yayınları, İstanbul.
- [130] Arslan, H., (2014). "Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği", Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi Sosyal Ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi.
- [131] Özar, Ş., (1998). Enformal Kesimin İstihdam Açısından Değerlendirilmesi, İstihdam ve Eğitim Projesi İşgücü Piyasası Bilgisi: Enformal Kesim III içinde, T. Bulutay, T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Ankara
- [132] Osmay, S., (1999). 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü, Cumhuriyetin 75.Yılı Toplantıları, Ankara.
- [133] Balamir, M., (2005). "Türkiye'de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller", Mimarlık, 322: 28-35
- [134] Göksu E., Bal E., (2010). Türkiye'de Neoliberal Mekansal Gelişim Stratejisi Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri, Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- [135] Koca, D., (2012). Türkiye'de 2000 sonrası toplu konut üretimine genel bir bakış. Türk mimarlığı ve eleştiri, TMMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara.
- [136] Uzun, C. N., (2006). "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri", Planlama Dergisi, (Kentsel Dönüşüm), Ankara, TMMOB ŞPO Yayını, 2(36):49-52.
- [137] Güvenç, M., (1997). "İstanbul'u Okumak II: Mahalle Düzeyinde Konut Mülkiyeti-Statü Farklılaşmasına İlişkin Bulgular Nasıl Genellenebilir?" Toplum ve Bilim, 72:153-164.
- [138] Türkün, A., (2011). "Konut Alanlarında Radikal Dönüşümler", Konut Sempozyumu, İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Yayınları, İstanbul.
- [139] Yörükan, A., (2006). "Şehir Sosyolojisinin ve İnsan Ekolojisinin Teorik Temelleri", Nobel Yayınları, Ankara.
- [140] DüNDAR, Ö., (2003). "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

- [141] Hür, A., (1994). “Fikirtepe”, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- [142] 1/1000 Ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Plan Raporu, 2013
- [143] Şengezer, B., Dikçınar, B., Koç, E., Hökelek, S., (2001). “İstanbul’da Deprem riskine Karşı Kentsel Mekânda Planlama Arayışlarında Fikirtepe”, 2000-2001 Güz Yarıyılında Mimarlık Bölüm ders notları.



GÖRÜŞME YAPILAN AKTÖR LİSTESİ

AKTÖR GRUBU	KOD	DÖNEM	KURUM/KURULUŞ	MESLEĞİ	GÖRÜŞME TARİHİ
KAMU AKTÖRÜ	ÇŞB1	2.DÖNEM	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	ŞEHİR PLANCISI	12.10.2016
	ÇŞB2	2.DÖNEM	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	MİMAR	17.01.2017
	ÇŞB3	3.DÖNEM	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	HARİTA MÜH.	17.01.2017
	ÇŞB4	3.DÖNEM	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	MİMAR	24.03.2017
	ÇŞB5	3.DÖNEM	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	ŞEHİR PLANCISI	25.03.2017
	İBB1	1.DÖNEM	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	İNŞ. MÜH.	14.10.2016
	İBB2	2.DÖNEM	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	ŞEHİR PLANCISI	17.10.2016
	İBB3	1.DÖNEM	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	ŞEHİR PLANCISI	17.10.2016
	İBB4	1.DÖNEM	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	MİMAR	20.11.2016
	İBB5	1.DÖNEM	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	ŞEHİR PLANCISI	20.11.2016
	İBB6	2.DÖNEM	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	İNŞAAT MÜHENDİSİ	20.11.2016
	İBB7	2.DÖNEM	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	MİMAR	12.12.2016
	KB1	1.DÖNEM	KADIKÖY BELEDİYESİ	MİMAR	20.01.2017
	KB2	1.DÖNEM	KADIKÖY BELEDİYESİ	ŞEHİR PLANCISI	20.01.2017
	KB3	1.DÖNEM	KADIKÖY BELEDİYESİ	ŞEHİR PLANCISI	23.01.2017
	KB4	1.DÖNEM	KADIKÖY BELEDİYESİ	ŞEHİR PLANCISI	23.01.2017
ÖZEL SEKTÖR	ÖS1	2.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	İNŞ. MÜH.	06.10.2016
	ÖS2	1.DÖNEM	PLANLAMA OFİSİ	SERBEST ANTROPOLOG	13.10.2016
	ÖS3	2.DÖNEM	PLANLAMA OFİSİ	ŞEHİR PLANCISI	19.10.2016
	ÖS4	1.DÖNEM	MİMARLIK OFİSİ	MİMAR	16.11.2016
	ÖS5	2.DÖNEM	MİMARLIK OFİSİ	MİMAR	17.11.2016
	ÖS6	1.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	İNŞAAT MÜHENDİSİ	18.11.2016
	ÖS7	2.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	MİMAR	21.11.2016
	ÖS8	3.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	ENDÜSTRİ MÜHENDİSİ	22.11.2016
	ÖS9	2.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	MİMAR	03.12.2016
	ÖS10	3.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	İNŞAAT MÜHENDİSİ	09.10.2017
	ÖS11	2.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	İNŞAAT MÜHENDİSİ	09.10.2017
	ÖS12	1.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	MİMAR	09.10.2017
	ÖS13	1.DÖNEM	MÜTEAHİT FİRMA	MİMAR	22.11.2017
GÖNÜLLÜ KURULUŞLAR	GK1	1.DÖNEM	SİVİL TOPLUM KURULUŞU	SERBEST MESLEK	05.10.2016
	GK2	2.DÖNEM	SİVİL TOPLUM KURULUŞU	GAZETECİ/ESNAF	13.10.2016
	GK3	3.DÖNEM	SİVİL TOPLUM KURULUŞU	MEMUR	18.10.2016
YEREL HALK	YH1	1.DÖNEM	HAK SAHİBİ	MUHTAR	21.10.2016
	YH2	2.DÖNEM	HAK SAHİBİ	SERBEST MESLEK	21.10.2016
	YH3	3.DÖNEM	HAK SAHİBİ	İNŞ. MÜH.	14.11.2016
	YH4	1.DÖNEM	HAK SAHİBİ	ESNAF	22.11.2017
	YH5	2.DÖNEM	HAK SAHİBİ	SERBEST MESLEK	05.06.2017
	YH6	3.DÖNEM	HAK SAHİBİ	EMEKLİ	05.06.2017
	YH7	2.DÖNEM	HAK SAHİBİ	EMEKLİ	01.03.2017
	YH8	3.DÖNEM	HAK SAHİBİ	ESNAF	01.03.2017
	YH9	2.DÖNEM	HAK SAHİBİ	SERBEST MESLEK	02.03.2017
	YH10	3.DÖNEM	HAK SAHİBİ	EV HANIMI	02.03.2017
	YH11	2.DÖNEM	HAK SAHİBİ	SERBEST MESLEK	01.02.2017
	YH12	3.DÖNEM	HAK SAHİBİ	SERBEST MESLEK	01.03.2017

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Tuba SARI HAKSEVER
Doğum Tarihi ve Yeri : 04.02.1984- Amasya
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : tuubasari@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Y. Lisans	Mimarlık	Yıldız Teknik Üniversitesi	2010
Lisans	Mimarlık	Yıldız Teknik Üniversitesi	2007
Lise	F/M	Merzifon Anadolu Lisesi	2002

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2018-...	İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	Mimar
2013-2018	İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü	Mimar
2008-2013	İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü	Mimar
2007-2008	Geo Mimarlık	Mimar

YAYINLARI

Makale

1. Haksever, T. Çıtak, C., (2018). “The Coordination Of Actors In Urban Regeneration Projects: Fikirtepe”, Istanbul, Turkey, International Journal of Contemporary Urban Affairs (IJCUA), 3(2), <https://doi.org/10.25034/ijcua.2018.4708>

Bildiri

1. Haksever, T., Çıtak, C., (2018). “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Aktörlerin İşbirliğinin Rolü, Fikirtepe”, Uluslararası Bilimsel Çalışmalarda Yenilikçi Yaklaşımlar Sempozyumu, Isas 2018,11-13 Nisan 2018, Kemer- Antalya
2. Haksever, T., Çıtak, C., (2018). “The Coordination of Actors in Urban Regeneration Projects”, 1st International Conference of Contemporary Affairs on Architecture and Urbanism, 9-10 Mayıs 2018, Girne- Kıbrıs

