



JOURNAL of SOCIAL and HUMANITIES SCIENCES RESEARCH (JSHSR)

Uluslararası Sosyal ve Beşeri Bilimler Araştırma Dergisi

Received/Makale Geliş 30.10.2021
Published /Yayınlanma 30.11.2021
Article Type/Makale Türü Research Article

Citation/Alıntı: Hacicaferoğlu, S. (2021). Kentsel dönüşüm; İstanbul Kâğıthane ilçesi stratejik uygulaması. *Journal of Social and Humanities Sciences Research*, 8(76), 2904-2914.
<http://dx.doi.org/10.26450/jshsr.2901>



Süleyman HACICAFEROĞLU

<https://orcid.org/0000-0001-9356-8428>

Sabahattin Zaim Üniversitesi, Lisansüstü Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul / TÜRKİYE

KENTSEL DÖNÜŞÜM: İSTANBUL KÂĞITHANE İLÇESİ STRATEJİK UYGULAMASI¹

URBAN TRANSFORMATION: ISTANBUL KÂĞITHANE DISTRICT STRATEGIC IMPLEMENTATION

Issue/Sayı: 76

Volume/Cilt: 8

jshsr.org

ISSN: 2459-1149

ÖZET

Kâğıthane ilçesi fiziki yapı stoku, genellikle kamu arazilerinin işgali ve mevzuata aykırı yapılardan oluşmaktadır. Hemşeri bağı, sosyal ve ideolojik bağların asabiyeti, yerleşim yapılarının sosyal dokusunu göstermesi bakımından dikkat çekicidir. Kâğıthane İstanbul'un (sur içi) merkezine olan yakın konumu ile kendi çeperlerine bitişik kamu hizmetlerinin yapılmasıyla alanının ehemmiyeti son yıllarda artarak öne çıkmıştır. Sanayi ve hizmet sektöründe kamu ve özel kuruluşlarının, çalışanlarının İstanbul'da yaşanan yoğun trafik problemi nedeniyle Kâğıthane ilçesinin iş yerlerine yakınlığından tercih edilmesi Kâğıthane'nin işçi kesiminin ikamet ettiği bir alan olarak ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda kent merkezinin hizmet sektörüne ihtiyacı olan çalışan kesimin, daha önce Kâğıthane'deki gecekonduların (teneke evler vb.) dönüşümü ile kent merkezi semtlerinin hizmet ve ürün tedariki Kâğıthane bölgesinde ekonomik olarak yerine getirilmesine sebep olmuştur. Kentin birçok alanlarında yeni bir yerleşim, yaşam ve rekreasyon alanları oluşturularak alanın ekonomik değeri artmış ve bölgeye yeni potansiyeller getirilerek halkın ihtiyaçları karşılanarak yeni iş potansiyeli yaratılmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşümün; can ve mal emniyetinin sağlanması, tarihi kültürel değerlerin sosyal dokunun korunması ve medeniliği temsil eden kentlerin geleceğe taşınması için yaşatılarak korunması ve geliştirilmesi ile beraber ulusal bir varoluş sorunu olduğu tüm kentsel dönüşümde rehber edilmelidir.

Anahtar Kelimeler: Kent, Kentsel Dönüşüm, Kâğıthane, İstanbul.

ABSTRACT

The physical building stock of Kâğıthane district generally consists of occupation of public lands and illegal structures. It is remarkable in terms of compatriot ties, the nervousness of social and ideological ties, and the social texture of settlement structures. The importance of the area of Kâğıthane has come to the fore in recent years, with its close location to the center of Istanbul (inside the city walls) and the provision of public services adjacent to its walls. In the industry and service sector, the preference of the employees of public and private organizations in the district of Kâğıthane due to the heavy traffic problem in Istanbul, because of its proximity to the workplaces, has revealed that Kâğıthane is an area where the workers live. In this context, the transformation of the slum areas (tin houses, etc.) in Kâğıthane, and the service and product supply of the city center districts have led to the economic fulfillment of the working section of the city center in need of the service sector in the Kâğıthane region. By creating new residential, living and recreational areas in many areas of the city, the economic value of the area has increased and new business potential has been created by meeting the needs of the people by bringing new potentials to the region. In this context, urban transformation; In order to ensure the safety of life and property, to protect the social texture of historical cultural values and to carry the cities that represent civilization to the future, it should be guided in all urban transformation, where it is a national existence problem, together with its preservation and development.

Keywords: City, Urban Transformation, Kâğıthane, Istanbul.

¹ Bu makaledeki veriler "Türkiye-Almanya Karşılaştırmalı İmar ve Kentsel Dönüşüm: İstanbul ve Berlin Örneklemleri" isimli tezden türetilerek elde edilmiştir

1. GİRİŞ

Türkiye’de 1950’li yıllardan sonra sanayileşmenin beraberinde getirdiği göç, plansız kentleşme, yasa dışı yapılaşmanın olumsuz sonuçları kentlerde yapılacak iyileştirmeler için birtakım müdahalelere neden olmuştur. Kentsel dönüşüm bu müdahale biçimlerine verilen genel ifade olup, kentsel yenileme, yeniden geliştirme, sağlıklaştırma, yeniden canlandırma, koruma, boşlukları doldurarak geliştirme, alansal temizleme gibi farklı müdahale süreçlerinden oluşan yöntemleri kapsamaktadır. Roberts (2000) kentsel dönüşümü genel anlamıyla değişime uğramış bir kentsel alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında kalıcı iyileşme sağlamayı amaçlayan kapsamlı ve bütünlük vizyon ve eylem olarak tanımlamaktadır (Tuğcu ve Arslan, 2018).

Bu bağlamda kentsel dönüşümü; nüfus yoğunluğunun fazlalığı nedeniyle bir alanın fiziki çevresinin bozuk olmasından dolayı yeniden ihya edilmesi süreci olarak da ifade edebiliriz. Kentsel dönüşüm uygulamaları zamanla alanda bulunan yerleşiklerin çeşitli sebeplerle alanı terk etmeleri neticesinde kent merkezlerinde oluşan, kentlerin yıkıntı bölgelerinin güvenli ve daha kullanışlı bir şekilde girerek daha yaşanılır bir hale gelmesi, geçmişten günümüze gelebilmiş tarihi yapıların restorasyonu yapılarak insanların hizmetine sunulması ve güvenli konutlar yapmak suretiyle eski yapıların iyileştirilmesi gibi nedenlerle gerçekleştirilmektedir (Çifçi, 2016). Canlı organizmalar gibi zaman içerisinde kentlerin değişime uğramaları kentlerin değişmez gerçeğidir. Yaşam döngüsü içerisinde yer alan kentler; çeşitli faktörlerin etkisi ile sürekli olarak değişim içerisinde olabilmektedirler. İnsanların doğdukları ve büyüdükleri alanlardan göç etmeleri ve sahip oldukları kültürel değer ile sosyal yapılarını göçettikleri büyükşehirlere taşıyarak ve veya kent merkezlerinde köy hayatını yaşamaya devam etmeleri bu değişime neden olabilmektedirler (Doğaner, 2017).

Kentlerde bu ve benzeri değişimler kentlerin mekân kalitesini artırırken, bazıları ise mekânın ekonomik, fiziki ve toplumsal açıdan bozulmasına neden olabilmektedir. Bozulan alanların içerisinde gecekondular alanları, doğal afet riski olan alanlar, çöküntü alanları, tarihi kentsel alanlar ve ekonomik işlevini kaybetmiş alanlar olabilmektedir (Şahin, 2012). Özellikle sanayi devriminden sonra kentlerin geçirdikleri bu değişim ve dönüşüme paralel olarak, kent planlamasının da kapsadığı teknik ve araçları yeniden değerlendirme ve sürece uygun hale getirme çalışmalarının başladığı görülmektedir. Bu süreçte kent planlamacıları kentin kendisine has özellikleri kapsamında değişimi gerçekleştirerek, kentin kendi yapısına özgü bir kimlik, kişilik, imaj ve yaşam olgusu oluştururlar. Her kent kendisine ait bir dil ve gramer geliştirerek dönüşümünü sağlar. Kent planlamacıları kent içerisinde yaşamının, ona tutunmanın yolunun şehrin dilini ve gramerini çözmekten geçtiğini bilerek kentin dönüşümünü gerçekleştirecek planlamaları yapmalarında fayda vardır (Alver, 2012).

Yukarıdaki bilgiler ışığında bu araştırmada birçok nedenlerden dolayı eskiden kentlerin yenilenmesi ve veya yeniden yapılması sürecinin oluşabildiği zaman çerçevesinde kentsel dönüşüm süreçlerinin hangi aşamalardan geçtiğinin ve büyük oranda Türkiye’de göç alan İstanbul ilinin Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen dönüşümün nasıl bir süreç ile gerçekleştirildiği incelenmiştir. Bu araştırmada tarama modelinden faydalanılmıştır. Tarama modeli “*geçmişte ve veya günümüzde var olan bir durumun ortaya çıkarılması süreci olarak ifade edilmektedir (Karasar, 2012).*” Araştırmada bilgilerin toplanmasında doküman analizi kullanılmıştır. Doküman analizi, “*yazılı belgelerin içeriğini titizlikle ve sistematik bir biçimde analiz etmek için kullanılan bir nitel araştırma yöntemi (Wach, 2013) ve araştırılması planlanan durum hakkında bilgi içeren yazılı materyallerin analizi olarak da tanımlanmaktadır (Çepni, 2007; Yıldırım ve Şimşek, 2005).*”

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM (KENTSEL YENİLEME)

Kentsel dönüşüm veya kentsel yenileme, Türkiye’de son yıllarda birçok kişinin en güncel konularından biri haline gelmiştir (Doğaner, 2017). Türkiye’nin özellikle deprem kuşağında olma durumu, kentsel dönüşüm sürecinin insanlar tarafından güncel olarak tutulmasında etken olduğu söylenebilir. Türkiye’de özellikle Marmara Bölgesinde bulunan sağlıklı yapılaşmanın fazlalığı (Parsons, 2004) düşünüldüğünde bu konunun insanlara güncel tutulması, kentsel dönüşüm süreçlerinin gerçekleştirilmesi açısından önemlidir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile diğer paydaşların bu yenileme projelerini gerçekleştirmek için koordinasyon sağladıkları görülmektedir (Öztürk, 2008). Bu planlamalar çerçevesinde Türkiye’de özellikle yapı bloğunun riskli olan bölgelerin yenilenmesi kapsamında planlamaların yapıldığı söylenebilir (Doğan ve Bostan, 2019). 1950’li yıllarda dünya nüfusunun yaklaşık %30’u kentlerde yaşadığı belirtilmektedir. 2050 yılına kadar bu rakamın %66’ya yükselmesi beklenmektedir. Haliyle böyle bir hızlı kentleşme beraberinde bir dizi sürdürülebilirlik zorluğu da getirebilmektedir. Kentsel nüfus şu anda toplam enerji tüketiminin %80’ine,

karbon emisyonlarının %75'ine ve küresel doğal kaynak tüketiminin %75'ine neden olmaktadır (UNEP, 2013). Bu minvalde yerinde yapılacak olunan kentsel dönüşüm süreçleri hızlı ve aşırı kentleşme ile oluşabilen problemleri ortadan kaldıracaktır ve veya en aza indirebileceği söylenebilir.

3. KENT KAVRAMI

Kent kavramını incelerken toplumun yaşamış olduğu coğrafya, sosyo ekonomik ve kültürel değerlerin bilinmesi kent kavramının açıklanmasında fayda sağlaması açısından önemlidir. Kent kavramının ilk çıkış yeri ve zamanı bilinmesi, neleri sorguladığı, amacını ve yerine getirdiği işlevlerin neler olduğunun bilinmesinde yarar vardır. Bu süreçlerin geçmişteki kent kavramı ile modern kent kavramının açıklanmasında günümüz insanına fikirler verebilecektir (Mumford, 2013). Kentlerin birçok problemleri bulunabilir. Bu sorunlara değişik birçok açıdan bakmak gerekir. Zira bir yaşam döngüsü içerisinde yer alan birçok sosyolojik, ekonomik ve kültürel alanların birleştiği fiziki yapılaşmanın varlığından bahsedilebilir (Bumin, 2016).

Şehirleşme sadece nüfusun artması, nüfusun bir yerde yoğunlaşması ve şehir sayısındaki artış olarak görülüyorsa, şehirleşmenin ekonomik ve sosyal yapısındaki değişiklik göz ardı edilmiş anlamı taşımaktadır. Bu nedenle şehirleşmenin geniş manada tanımı daha fazla kullanılır. Kentleşme, çok çeşitli tanımlara göre, "sanayileşme ve iktisadi gelişmenin sonucu olarak kentlerin sayısında ve nüfusunda meydana gelen artış, toplumlardaki örgütlenme düzeyinin, işbölümünün ve uzmanlaşmanın artması ve kentlere özgü insan davranışları ve ilişkilerindeki değişimi (Keleş, 2002) olarak ifade edilebilmektedir.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentlerin yenilenmesi sürecinde gerçekleştirilen dönüşüm çalışmaları sıralı aşamalardan geçerek gerçekleştirilmektedir. Geçmişten günümüze kentlerde ki sosyal ve ekonomik yapılara bağlı olarak her dönemde çok fazla dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiş ve yenilemeler geliştirilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının çeşitlilik oluşturması, yeni yapılacak olunan uygulamaların mekân ile zamana göre farklılıklar oluşturarak gelişmesini ve farklı alanlardan faydalanma imkânına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları sosyal, siyasal, iktisadi gibi birçok disiplin alanına temas etmektedir. Haliyle bugünkü şartlarda oluşan değişimler ve teknolojik hayatta yaşanan ilerlemeler, yeni yaklaşımların ortaya çıkmasını sağlamıştır. Aşağıda bu yöntemlerin bazılarına sırasıyla kısaca değinilmeye çalışılmıştır (Yaman, 2011);

4.1. İmar Haklarının Bir Araya Getirilmesi, Toplulaştırma

Kentsel dönüşüm uygulamalarında imar haklarının toplulaştırılması yöntemi de sıklıkla kullanılmaktadır. Bu sayede parçalanmış bir şekilde olan mülkiyet haklarının bir bütün olarak bir araya getirilmesi sağlanmaktadır. Bu yöntemde yapılan projelerle oluşturulacak olan rantın anlaşma / uzlaşma yoluyla paylaşılması esasına dayanır. Bu yöntemde ki amaç; imar haklarının parsel bazında kalmayıp, projelerle bir araya getirilerek bütünleşmesinin sağlanmasıdır. Özellikle, riskli alanların, deprem bölgelerinin ve çöküntü alanlarının boşaltılmasında ve güvenli alanların oluşturulmasında kullanılan bir yöntemdir.

4.2. İmar Haklarının Transferi

İmar hakkının aktarımı ile ifade edilen, kişinin elinde tuttuğu imar durumundan kaynaklı olan hakkının bir başka projeye aktarılması olarak ifade edilmektedir. Buradaki aktarım, dönüşümün gerçekleşeceği ve korunması gereken alanda var olan imar hakkının, bir başka projeye geçişi, transferi şeklinde olabileceği gibi bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanması şeklinde de olabilir. Uygulanacak olunan bu sistemde hak sahipleri ile anlaşma zemininin oluşması gerekmektedir. Hak sahibi arsa üzerinde bulundurduğu hakkı, belirlenecek olan değer karşılığında, ya sertifika yoluyla piyasa şartlarında, likitidiye çevirir ya da başka bir projede kullanacak şekilde başka yöntemlerle değerlendirilebilir.

6306 sayılı yasa ile Gayrimenkul Sertifikası, Gecekondu Dönüşüm Sertifikası, İmar Hakkı Transfer Sertifikası ve İmar Hakkı Toplulaştırılması kavramlarının kullanılması zorunlu hale getirilmiştir. Bu bağlamda 6306 sayılı yasaya kısaca değinilecek olunursa (Esentürk, 2009; Göksu, 2003; Kara, 2007);

- a) **Gayrimenkul Sertifikası:** Ev ve çalışma alanı projelerinin, bir yatırımcı tarafından, proje bedelinin finansmanını sağlamak amacıyla kullanılır. Bu sertifika yeni yerleşim projeleri ile kent merkezlerinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için kullanılabilir.

- b) **Gecekondu Dönüşüm Sertifikası:** Kamu aracılığıyla gecekondu sahiplerine, tapu tahsis belgesi veya imar hakkı vermek yerine, belirlenecek olan bedel karşılığında, 'Gecekondu Dönüşüm Sertifikası' vererek, bir menkul değer oluşturulur. Bu yöntem ile gerek kamu, özel sektör ve sertifikası olan gecekondu sahibi veya ikinci piyasada elinde bulunduran menkul yatırımcısının, piyasa koşullarında, herhangi bir proje etrafında bir araya gelmelerini sağlamaktadır.
- c) **İmar Hakkı Transfer Sertifikaları:** Kentlerdeki binaların yoğunluğunun yüksekliği ve yeşil alanlar, parklar ve oyun alanları gibi düşük kamu kullanımları göz önüne alındığında, güçlü depremlerin olduğu bölgeler risk ve mevcut yapılardan bazılarının güvencesiz olması, şehirlerimizde belirli bölgelerin terk edilmesi sağlanılarak yeniden dönüştürülmesi yerinde bir yaklaşım olarak görülmektedir.
- d) **İmar Hakkı Toplaştırılması:** Bu hakkın gayesi, parsel imar hakkının bir projeye göre bir araya toplulaştırılarak ve oluşturulan değer kamuya, özel sektör ve mülk sahiplerinin eşgüdümüyle paylaşımının yapılmasıdır. Bu model, Ankara'da, detaylı biçimde Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinde ve Bursa'da Zafer Plaza Kentsel Dönüşüm Projesinde kullanıldığı görülmektedir.

4.3. Kentsel Dönüşümün Tarafları

Kentlerin özellikle merkez alanlarının çöküntü haline gelmiş olan bölgelerinin dönüştürülmesi sürecinde bazı paydaşların söz sahibi olduğu aşikârdır. Bu minvalde bu paydaşlar merkezi yönetim, yerel yönetim, reel sektör, halk ve sivil toplum kuruluşları olarak ifade edilebilir.

a) Merkezi yönetim

Merkezi yönetim almış olduğu kararların hızlı bir şekilde alınabilmesi için taşra örgütünü bazı yetkiler vererek bazı yetkilerini genişletmiştir. Yetki genişliği en yalın haliyle, merkezi yönetimin taşra kuruluşlarına belli konularda (valinin kar tatili yapması gibi), kendiliğinden karar alma yetkisini tanıması olarak ifade edilebilir. Yetki genişliği genelde iki yöntemle gerçekleştiği görülmektedir. Birincisinde, alt kademedeki organlara doğrudan doğruya yasayla yetki verilebilir. İkincisinde ise, yetkili bakan ya da diğer yöneticiler kendi kararlarını, emirlerini başka kademedekilere devrederek yetki devri yapabilirler. Yetki genişliği merkeze aittir ve yalnız vali tarafından kullanılmaktadır. Vali de kendisine verilen bu yetkiyi merkez adına kullanmaktadır. Yapılacak olunan bu hizmetin merkezi yönetimin hizmeti olması gerekmektedir. Yetkinin kullanılması ile ilgili tüm gider ve gelirler merkeze aittir (Gözler, 2000). Ayrıca merkezden yönetimin bazı sakıncalarından bahsetmek gerekirse en önemli sakıncalarından biri kamu hizmetlerinde gecikmeye sebep olmasıdır. Başkentten alınan bir karar yerel halkın tercihlerine uygun düşmeyebilir bu yüzden de kaynak israfına neden olabilir (Eryılmaz, 2012).

b) Yerel Yönetim

5393 sayılı Belediye Kanunu'nda kentsel dönüşüm projelerine ilişkin 73. maddesinde değişiklik yapılarak;

Belediye, belediye meclisinin kararlarıyla; Her türlü konut, sınai, ticari, teknolojik, kamu hizmeti, eğlence ve toplumsal fayda sağlayacak alanları ve eski şehir alanlarını yeniden inşa etmek, rehabilite etmek, şehrin tarihsel yapısını muhafaza etmek veya sismik tehlikelere karşı önlem almak amacıyla dönüşüm ve geliştirme projeleri gerçekleştirebilir.

Denilerek Kanunu'nun 73'üncü maddesinde yapılan bu değişiklikle, kentsel dönüşüm projelerinin karar alma ve uygulama safhasında merkezden yönetilen kentlere daha çok yetkiler verilmiştir.

c) Reel Sektör

Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşümle ilgili faaliyetlerde 1980'lerden itibaren özel sektörle kamunun birlikte çalışması zorunluluğunu doğurmuştur. 1970'lerden başlayarak 1990'lı yıllara kadar devam eden krizler sonucunda tüm dünyada liberal kentleşme politikaları uygulanmaya başlamıştır. Bu nedenle kentsel dönüşüm politikalarının uygulanmasında özel ve kamu sektörlerinin birlikte çalışması durumu ortaya çıkmıştır. Bir taraftan kentlerin iktisadi aktivitelerinin artması öte yandan da kamudaki mali yükleri düşürmesi açısından globalleşme ve özelleştirme vb. kavramlarla biçimlenen yeni kentlerin yönetilmesi yaklaşımının da bir sonucu olarak yerel yönetimlerin aynı zamanda özel kuruluşlarla işbirliği yapmaları gereksimi doğmuştur (Özden, 2008).

d) Halk

Kentsel dönüşümde konut sahiplerinin hakları bulunmaktadır. Her ev sahibi evinin kentsel dönüşüm çerçevesinde değerlendirilip değerlendirilmediğini öğrenebilir. Konut sahibi konutunun riskli olup olmadığını öğrenebilmek için lisanslı kuruluşlara müracat edebilir ve gerekli olunan ölçümleri yaptırabilir.

Konutlarının mülkiyetlerine sahip olan kişiler için;

- Kentsel dönüşüm sürecinde kira yardımı gerçekleştirilmektedir.
- Konut Kredisi Desteği verilmektedir.
- Alan İnşası Hakkı verilmektedir.
- Harç ve Vergi İndirimleri verilmektedir.

e) Sivil Toplum Kuruluşları

Türkiye’de mevzuat açısından sivil toplum kuruluşları; dernek, vakıf ve kooperatifler ve bu kuruluşların şube ve temsilcilikleri ile üst kuruluşlarından oluşmaktadır.

4.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci ve Politikaları

Cumhuriyet’in ilk yıllarındaki savaş şartları, nüfusun ve özel olarak da kent nüfusunun artışı engellemiştir. 1950’lerden sonra kentleşme süreci hızlanmış ve buna bağlantılı olarak şehirlerde barınan kişi sayısının artışı gerçekleşmiştir.

Kentleşme Dönemleri:

- Durgun Yıllar: 1923-1950 yılları arası.
- Hareketli Dönem: 1950-1985 yılları arası.
- Dramatik ve Anomik Kentleşme Dönemi: 1985-1997 yılları arası.
- Büyük Kentler Dönemi: 2000 ve sonrası.

Kentsel bölgelerdeki yoğun nüfus artışı özellikle büyükşehirlerde kendini göstermektedir. Türkiye’de özellikle Marmara, Akdeniz ve Ege Bölgeleri’nde kentsel alanlarda yoğun nüfus artışı söz konusudur. Bu artış nedeniyle kentlerin yıpranması söz konusu olmuştur. Yıpranan kent çeperlerinin yenilenmesi için tarihi süreç içerisinde gelişmeler yaşanmıştır. Aşağıda bu süreçlere kısaca değinilmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde batıda izlenen süreçlerle benzerlik gösterse bile birçok açıdan farklılıklarda görülmektedir. Bu durum Türkiye’nin içerisinde bulunduğu ekonomik ve siyasal koşullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından ileri gelmekte olduğu söylenebilir. Erken dönem cumhuriyet ile başlayan 1950’li yıllarda sanayi gelişimlerle devam eden büyüme, özellikle büyükşehirlerde barınma sorununu ortaya çıkarmış ve yapılaşmanın kontrolsüz bir şekilde gerçekleşmesine neden olmuştur. Barınma sorununun kısa vadede çözümlene bilmesi için yapılan sağlıklı ve yasadışı konutlar neden olduğu birçok sağlıklı etkenler nedeniyle kentsel dönüşümün gerekliliğini ortaya koymuştur (Özden, 2008).

1950’li yıllarda yeni imar hareketleri gündeme gelmiş ve kentsel yenileme uygulamaları başlatılmıştır (Şahin, 2012). Bu tarihlerde uydu kentlerin ortaya çıktığı görülmektedir. Buralara yerleşen nüfus ister istemez kent merkezlerinde ki yapıların boşalmasına neden olmuş ve buralara gelir düzeyi daha düşük nüfus yerleşimi olduğu görülmektedir. Bununla beraber birçok çöküntü alanlarının da ortaya çıkmıştır. 1960’lı yıllara da kent merkez ve çevrelerinde iyileştirmelerin başladığı, kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmeye çalışıldığı görülmektedir (Uzun, 2006). 1960’larda büyük ölçekli şirketlerin şehir dışına çıktığını küçük ölçekli şirketlerin ise kent merkezlerinde faaliyet gösterdikleri ve bu uzak mesafelerin kolaylıkla aşılabilmesi için devlet politikalarının karayollarına ağırlık veren projelere başladığı görülmektedir (Ataöv vd., 2007).

1970’lerde yasadışı yapılan gecekonduların artışı kentlerin yaşam dokusunu tehdit eder hale gelmiştir. Çıkartılan imar afları mevcut sorunu daha da kötüye götürmüş, sanayileşmiş olan kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıklı kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur (Özden, 2006). Özellikle sanayi gelişimler bu süreci hızlandırmış, kentlerin merkezlerinde büyük oranlı çöküntü alanlarının oluşmasına neden olmuştur (Uzun, 2006). Bu durumu minimize edebilmek adına geliştirilen yeni planlamalarda gecekondular ve çöküntü alanlarının düzenli yapıların olduğu alanlara

dönüşmesi sağlanmıştır. Bu durum hükümet ile gecekondü sahiplerinin sıklıkla pazarlık etmesi sonucunu getirmiştir (Sönmez, 2006).

1980'li yıllarda yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının genellikle kamu ile özel şirketlerin ortak çalışmaları ile gerçekleşmiştir. Ön planda özel şirketler gözüğe bile kamunun alt yapı çalışmaları ve imar düzenlemeleri bu süreci sağlıklı bir şekilde yürütülmesine neden olmuştur (Akkar, 2006). Kentlerde 1980'li yıllarda daha çok turizm yatırımlarının ön planda olduğu projeler uygulamaya konulmuş, 1990'larda ise bu projelere kültür ile ilgili projelerde eklenmiştir. Bu dönemlerde ülkede çeşitli imar kanunlarının çıkarıldığı görülmektedir. Çıkarılan bu kanunlar ile kentsel yenilemenin önü açılmıştır (Uzun, 2006).

1985'li yıllardan itibaren yerel yönetimlerce çıkartılan imar planları ve yine yerel yönetimlerin yeteri kadar denetim yapamaması sonucu kentlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını daha fazla olması için yapılan yapıların oluşmasına neden olduğu gözlemlenmiştir (Özden, 2008). 2000'li yıllar ve sonrasında ki gelişmelere bakıldığında kentsel dönüşümün yasalarda yer alması önemli bir süreçtir. Bu dönemlerde geliştirilen planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, sivil güçlenme gibi çabaların yaygınlaşmaya başlamıştır (Ataöv vd., 2007). Bu bağlamda Türkiye'de 2000'li yıllardan bu yana yerel yönetimler mevzuatında kentsel dönüşüme yönelik çabalarda da artış gözlemlenmiştir. Bu artışlarda kamu ve özel müteşebbisin daha çok rant elde edebileceği alanlarda yatırım yaptıkları gözlemlenmektedir. Özellikle toplum sağlığını etki edecek sosyal ve sportif alanların yeterince değerlendirilmeye alınmadığı söylenebilir. Özellikle spor ve rekreasyon alanlarının kentsel dönüşüm çerçevesinde yenilenmesi ve veya yeniden yaptırılmasının artırılmasının kent özelinde yaşayan nüfusun spor ve sağlıklı yaşama olumlu yaklaşım içerisinde bulunulmasını sağlayacağı söylenebilir. Zira bireyler üzerinde spor ve sportif aktiviteler birçok kaygı durumunu en aza indirmede (Hacıcaferoğlu vd., 2017), bireylerin farklı inanç ve düşüncelere sahip kişilerle tanışmasını ve bu sayede kişilerin sosyalleşmesi (Hacıcaferoğlu vd., 2017) ile iletişim içerisinde bulunmalarını sağlayan önemli etken olarak görülmektedir (Hacıcaferoğlu, 2014; Hacıcaferoğlu ve Bakırcı, 2019). Bu bakımdan gerçekleştirilecek olunan yenileme ve veya yapılaşmanın merkeze yakınlığı, ulaşılabilir ve estetik bir amaçla gerçekleştirilmesinde fayda vardır.

5. İSTANBUL-KÂĞITHANE İLÇESİNİN TARİHİ SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ

Türkiye'nin büyükşehirlerinden olan İstanbul'un bir dönem mesire alanı olarak kullanılan ve sonrasında ise sanayi alanlarından biri haline gelen Kâğıthane ilçesine ismini veren Kâğıthane Deresi'nin adı Bizans döneminde Barbisos olarak ifade edilmekteydi. Tarihi süreç içerisinde İstanbul'un fethi sırasında bu dere yakınlarında kâğıt değirmeni bulunduğu ve bu imalathanenin II. Bayezid dönemine (1481-1512) kadar çalıştığı ifade edilmektedir. Ünlü seyyahlarımızdan Evliya Çelebi 17. yüzyılda Kâğıthane ve çevresini anlatırken burada harap durumda bir kâğıthane imalathanesi bulunduğunu anlatması ilçenin Kâğıthane isminin kâğıt imalathanesinden gelmiş olma sürecini destekler niteliktedir. Osmanlı Devleti döneminde 1481-1512 yılları arasında Candereci Muhittinzade Teşkilatı ile kurulan ve anlatıldığı gibi üzerinden geçilen Kâğıthane köyünün ilk çekirdeği Merkez ilçesinin yerleşimi ile bölgede nüfus artışının ve yaşamın başladığı ifade edilmektedir.

Kâğıthane ilçesi, İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. Kâğıthane, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, Asya ve Avrupa kıtalarını ayıran, dünyanın en önemli suyollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında, Avrupa'nın kıyısında yer almaktadır. İstanbul, Kâğıthane ilçesi 1987 yılına kadar Şişli ilçesine bağlı bir mahalle statüsündeydi. 1987 yılında Şişli ilçesinden ayrılarak yeni ilçe olmuştur. Kâğıthane İlçesi alanı idari olarak kuzeyde Sarıyer, güney ve güneydoğuda Şişli, doğuda Beşiktaş, güneybatıda Beyoğlu, batıda ve kuzeyde Eyüpsultan ile bağlanan Ayazağa ilçeleri ile çevrilidir (URL 1)

5.1. Kâğıthane İlçesinde Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm yasası ilçe belediyelerinin esnek uygulamalarına imkân tanımaktadır. Belediyenin bakış açısını anlamak için kentsel dönüşüm yasasının yürürlüğe girmesi ile Kâğıthane'de yapılanlara bakıldığında;

- 1) Yasal olmayan inşaat faaliyetlerinin engellenmesi,
- 2) Gecekondü önleme alanlarının tespit edilmesi,
- 3) 1/5000 ölçekli makro plan revizyonlarının yapılması,
- 4) 1/1000 ölçekli planların hazırlanması,

5) 134 adet kötü durumda binanın yıkılması ve

6) Geniş ve dar yollar için trafik düzenlemelerinin yapılması konuları öne çıkmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kâğıthane'yi önemli kentsel dönüşüm alanlarından biri olarak seçmiştir. Bunun sebebi tünel, metro bağlantıları ve altyapı yatırımlarını içeren bölgedeki yeni ulaşım yatırımlarıdır. Bölgeyi bir çekim noktası haline getirerek büyük yatırımcıların alanda yatırım yapmalarını sağlamıştır. Belediye Başkanı tarafından, 2004 yılından bu yana Kâğıthane'de başlayan, devam eden ve yeni başlayacak olan projelerin yatırım değerinin 5 milyar dolar olduğu belirtilmektedir (Anon, 2015). İstanbul Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi tarafından geliştirilen Cendere Vadisi projeleri arasında özel sektörün otel, ofis, konut, showroom projeleri olduğu, Cendere Vadisi'nin bir kültür vadisi olarak düzenleneceği ifade edilmektedir. Cendere Vadisi'nin gelecekte Levent-Maslak finans aksına paralel çalışan ana aks olarak ona rakip bir gelişme haline geleceği düşünülmektedir. Kâğıthane'de büyük ölçekli projelerin yaya aksıyla bağlantılı büyük kamusal meydanlarla kamuya açılması planlanmaktadır. Bölgedeki mevcut endüstri alanlarının (yaklaşık 300.000 m²) prestijli konut, ofis ve alışveriş merkezlerini içine alan çözümlerle dönüştürüleceği ifade edilmektedir. Dönüşüm süreci tamamlandığında, tüm Kâğıthane Bölgesi'nin 250.000 kişilik bir iş gücünü barındırması beklenmektedir (URL 2). Tüm bunlar Kâğıthane'yi İstanbul'un merkezine yakın bir başka kent merkezi haline getirmektedir. Ancak tüm bu projeler bugün alanda yaşayan halkın İstanbul'da konut ve mahallelerin mevcut sosyal örüntüsüne zarar verme potansiyeli taşımakta, tüm dönüşüm projelerinde görülen soylulaştırma ve yer değiştirme gibi konuları gündeme getirmektedir. Bunun yanında Kâğıthane Belediyesi'nin bu dönüşüm sürecinde mahallelerde yaşayan ve toplumun önemli bir parçası olan kiracıların hakları konusunda özel bir modeli bulunmamaktadır (URL 3).

Bu bağlamda Kâğıthane ilçesi genelinde yapılan tüm yapıların inşaat sürecinin bittiği yılların ve fiziksel durumu 3 farklı kademede analizi yapılmıştır. Bu analizlere değinilecek olunursa;

- 1) 1999 tarihinde ve öncesinde yapılan yapılar (yapı durumları orta ya da kötü durumda)
- 2) 1999 – 2007 tarihleri arasında yapılan yapılar (yapı durumları orta ya da iyi durumda)
- 3) 2007 tarihinden sonra yapılan yapılar (yapı durumları iyi durumda)

Kentsel dönüşüm ilçede özellikle kent merkezlerinde kalan çöküntü alanlarının yenilenmesiyle gerçekleştirildiği görülmektedir. Bazı sanayi ve tarihi alanların dönüştürülmesi süreçleri aşağıda değinildiği gibidir.

5.2. Kâğıthane İlçesinde Bulunan Sanayi Alanlarının Kentsel Dönüşümü

İstanbul'un iş merkezi Levent-Maslak hattına yakın konumu nedeniyle son dönemde Kâğıthane'de birçok ofis ve konut projesi hayata geçiriliyor. Kentsel dönüşümle de yıldızı parlayan bölge, inşa edilen projelerin tamamlanmasıyla iş dünyasının yeni adresi olmaya da başladı. Özellikle Levent-Maslak hattında kira değerlerinin yüksek olan ofislere alternatif olarak düşük kira bedeli ile ofis kiralama imkânı sağlanan Kâğıthane ilçesinde birçok firmanın tercihi bulunmaktadır. Sanayi alanlarının hızla dönüştüğü Kâğıthane ilçesi, ofisin yanı sıra konut ve alışveriş merkezleri gibi yatırımları da bölgeye çekmekte olduğu görülmektedir (URL 3).

Aşağıda sanayi alanlarının kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleştirilen bazı projelere yer verilmiştir.

a) Boronkay Karoseri Fabrikası'ndan Ofishane Projesine Dönüşüm (12688 parsel)

Kâğıthane ilçesi, Cendere Vadisi planları içinde kalan "Ofishane", toplam 55 bin 683 m² inşaat alanına sahiptir. Toplam 33 bin m² kiralanabilir alanın bulunduğu projenin 21 bin m²'si ofis, 12 bin metrekaresi ise Bauhaus'un hizmet vereceği perakende alanları olarak kullanılması hedeflenmiştir (URL 4). 1970 yılında Boronkay San. Tic. Koll. Şti tarafından kullanılan alan, 2011 tarihli Ofishane projesi yapımına kadar Otomotiv Sanayi, Damper, Treyler, Her Türlü Meşrubat, Kapalı ve Açık Kasa İmal ve Montajı üzerine hizmet vermiştir. Ofishane projesi, bünyesinde 25 adet ticari bağımsız bölümü, 55683 m²'lik alanıyla Kâğıthane'nin dönüşümüne hız kazandırmıştır. "Ofishane" projesi sanayi alanlarının ticari alanlara dönüşümüne örnek gösterilebilecek projelerden biri olma niteliğindedir (URL 3).

b) Eski Mayadağ Fabrikası, Yeni Fen Bilimleri Okulları (11959)

Kâğıthane ilçesi, Erseven Sokak üzerinde bulunan Kâğıthane Nazmi Arıkan Fen Bilimleri Okulları", Eski Mayadağ fabrikası arazisi üzerine kurulmuştur.

2007 yılında yapımına başlanılan projede Haliç Üniversitesi, Devri âlem Eğitim Kolejleri ve son olarak “Fen Bilimleri Okulları” olarak hizmet vermeye devam etmektedir. Fen Bilimleri Okulları; 5 adet ticari bağımsız bölümü, 11761 m²'lik alanıyla Kâğıthane'nin dönüşümüne hız kazandırmıştır.

c) Cendere Caddesi Eski Hasel Fabrikası Ve Birleşik Akrilik Sanayi Yeni Axis Avm (12695)

Kâğıthane ilçesi, Cendere Caddesi üzerinde bulunan Hayat Kimya ve Hasel fabrikalarının yerine Axis AVM'nin yapımına 2011 yılında başlanılmıştır.

Axis AVM; 137 adet ticari bağımsız bölümü, 70236 m²'lik alanıyla Kâğıthane'nin dönüşümüne hız kazandırmıştır (URL 1).

d) Cendere Caddesi Plastifay Fabrikası Yeni Otel (7029-12)

Kâğıthane ilçesi, Cendere Caddesi üzerinde bulunan 1998 yılından beri Plastifay Kimya Endüstrisi A.Ş. fabrika alanı olarak kullanılan yere; Ferko İnşaat'ın kentsel dönüşüm projeleri ile yeni bir yüz ile Four Points by Sheraton Oteli olarak 2016 yılı sonlarında yapımına başlanılmış olan bir projedir.

Ferko İnşaat tarafından gerçekleştirilen bu projede; 230 adet ticari bağımsız bölümlü ve 1 adet Four Points by Sheraton Oteli bulunmaktadır. Bu proje 101590 m²'lik alanıyla Kâğıthane ilçesinin kentsel dönüşümüne yeni bir hız kazandırmıştır (URL 1).

5.3. Kâğıthane İlçesinde Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşümde Tarihi Binaların Korunması

İlçedeki Kentsel Dönüşüm projeleriyle ilçedeki sanayileşme ile oluşan gecekondulaşmaya karşı, yaşam mekânlarının kalitesi yükseltilerek, sağlıklı kentler ve çevreye duyarlı projelerin gerçekleştirildiği söylenebilir. Bu bağlamda ilçede yapılan Sadabad ve Hasbahçe alanlarında ki mekânsal düzenlemeyle, yer altı tüneli ile Kâğıthane'nin Piyalepaşa üzerinden Dolmabahçe'ye bağlandığı görülmektedir (URL 1). Yine Cendere vadisi dönüşüm projesiyle beraber, ilçedeki sanayileşmenin bölge içinde neden olduğu çevre kirliliğini engellemek adına bacasız işletmelere dönüştürüldüğü görülmektedir. Bu dönüşümler sırasında eski ilçede sınırları içerisinde kalan Çağlayan ve İmrahor Kasır'ları yıktırıldığı buna karşın Zabıt Mektepleri, Sibyan Mektepleri, Daye Hatun Camii, Aziziye Camii, Köprüler ve birçok tarihi Çeşmenin restore edildiği görülmektedir.

Bu tarihi yapılar hakkındaki bazı bilgilere aşağıda değinilmiştir.

a) Çeşme-i Nur

Kâğıthane ilçesinde Lâle devrinin günümüze kalmış tek eseri olan çeşmede sivri kemerli bir nişan ve ayna taşından yarım çanak şeklinde tekne bulunmaktadır (URL 5). Kentsel dönüşüm çerçevesinde yapının aslına uygun bir şekilde yenilendiği görülmektedir.

b) Yeni Çeşme (II. Abdülhamid Çeşmesi)

Sadabad Camisinin yanına II. Abdülhamid tarafından inşa ettirilmiştir. Dört yüzlü, saçaklı bir çeşmedir. Saçak altları baklava dilimi süslerle bezelidir. Dört yanında da mermer aynaları bulunmaktadır. Kitabesi Şair Fevzi tarafından hazırlanmış, yazısı ise Hattat Nuri tarafından yazıldığı belirtilmektedir.

c) Poligon Çeşmesi (İttifak Çeşmesi)

Kâğıthane ilçesinde bulunan poligon sarayı'nın çeşmesi olduğu için bu isimle anılan yapının bir diğer ismi de ittifak çeşmesidir. Çeşme, 1915'te sarayda çalışan bazı görevliler tarafından yaptırılmış ve kitabe yapıtiranların ismi yerleştirilerek yapım tarihi eklenmiştir (URL 6).

d) Saray Çamaşırhanesi

Sultan Abdülaziz tarafından 1860 yıllarında sarayın çamaşırhanesi olarak yapılan tarihi yapı, Kâğıthane Belediyesi'nin restorasyon çalışmalarıyla restore edilmiştir (URL 7).

e) Kâğıthane Meydan Projesi

Kâğıthane Meydanı projesi birden çok etaptan oluşuyor. 2014 öncesi yapıların varlığı ve bu yapıların kentsel dönüşüm çalışmaları sonucunda bu alanlar kamulaştırılarak meydan yapımı kararı alınmıştır. Kâğıthane Meydanı Projesi Kâğıthane ilçesini tarihte olduğu gibi yeniden ihya etmek amacıyla tasarlanmıştır. Bu kapsamda ilçe merkezindeki 20 bin metrekarelik alanın 12 bin metrekaresi botanik bahçe ve meydan, 5 bin 500 metrekaresi yeşil alan ve 2.500 metrekaresi de yürüyüş yolları olarak ilçe sakinlerinin hizmetine sunulmuştur. Çalışma kapsamında; 2500 m² antik taş döşenmiştir, 5050 m² yeşil

alan düzenlenmiştir, 1700 m² traverten gezi ve yürüyüş alanı yapılmıştır, 2200 m² granit taş ile yaya yürüyüş yolu düzenlenmiştir, 1050 m² tamburlu malzemenen meydan içi yolu düzenlenmiştir (URL 8).

6. SONUÇ

Kâğıthane ilçesi fiziki yapı stoku, genellikle kamu arazilerinin işgali ve mevzuata aykırı yapılardan oluşmaktadır. Hemşeri bağı, sosyal ve ideolojik bağların asabiyeti, yerleşim yapılarının sosyal dokusunu göstermesi bakımından dikkat çekicidir. Kâğıthane İstanbul'un (sur içi) merkezine olan yakın konumu ile kendi çeperlerine bitişik kamu hizmetlerinin yapılmasıyla alanının ehemmiyeti son yıllarda artarak öne çıkmıştır. Çevre yollarının kesişme noktası, Çeliklepe ve civarında kümeleşen gökdelenler ile küresel kent karakteri arz etmesi, metronun geçiş istikametinde oluşu ve metro istasyonunun Kağıthane meydanında oluşu, Kağıthane deresinin ıslahı ve tarihi Sadabat'ın yeniden ihyası ile İstanbul'un merkezi olarak kabul edilebilecek sur içine yakınlığı, cazibe noktalarını artıran temel kamu yatırımlarının mevcudiyeti, ilçeyi öne çıkarmaktadır.

Sanayi ve hizmet sektöründe kamu ve özel kuruluşlarının, çalışanlarının İstanbul'da yaşanan yoğun trafik problemi nedeniyle Kâğıthane ilçesinin iş yerlerine yakınlığından tercih edilmesi Kâğıthane'nin işçi kesiminin ikamet ettiği bir alan olarak ortaya çıkarmıştır.

Kent merkezinin hizmet sektörüne ihtiyacı olan çalışan kesimin, daha önce Kâğıthane'deki gecekondu alanlarının (teneke evler vb.) dönüşümü ile kent merkezi (Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Eyüp) semtlerinin hizmet ve ürün tedariki Kâğıthane bölgesinde ekonomik olarak yerine getirilmesine sebep olmuştur. Kentin birçok alanlarında yeni bir yerleşim, yaşam ve rekreasyon alanları oluşturularak alanın ekonomik değeri artmış ve bölgeye yeni potansiyeller getirilerek halkın ihtiyaçları karşılanarak yeni iş potansiyeli yaratılmıştır. Bölgede sanayi tesislerinin yerine yapılan AVM, Ofis, Gıda ve Yapı Marketleri, Yemek hizmetleri sunan restoranlar, kafeler kent merkezlerinin yüksek maliyetli kira ve gayrimenkul değerleri yüzünden ve ayrıca eski yapı stoklarındaki yetersiz kat yükseklikleri ve geniş alanlarının kısıtlamış olduğu üst segment hizmet ve tedarik merkezleri Kâğıthane'de yeni yapı tekniği ve formu ile alan bulmuş ve hizmete sunulmuştur. Bu bağlamda kentsel dönüşümün; can ve mal emniyetinin sağlanması, tarihi kültürel değerlerin sosyal dokunun korunması ve medeniliği temsil eden kentlerin geleceğe taşınması için yaşatılarak korunması ve geliştirilmesi ile beraber ulusal bir varoluş sorunu olduğu tüm kentsel dönüşümde rehber edilmelidir.

KAYNAKÇA

- Akkar, M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine: Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 2, 29-38.
- Alver, K. (2012). *Kent imgesi*. Ankara: Hece Yayınları.
- Anon. (2015). The Graduate Market Report 2015. High Fliers Research Ltd. http://www.highfliers.co.uk/download/2015/graduate_market/GMReport15.pdf (Erişim tarihi: 05 Haziran 2021).
- Ataöv, A. & Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU, JFA*, 24(2), 57-82.
- Bumin, K. (2016). *Demokrasi arayışında kent*. Ankara: Çizgi Kitabevi.
- Çiftçi, S. (2016). Toplum temelli bir yaklaşım olarak sürdürülebilir kentsel dönüşüm: Ankara dikmen vadisi örneği. Doktora Tezi, Sakarya: Sakarya.
- Çepni, S. (2007). *Araştırma ve proje çalışmalarına giriş* (Genişletilmiş Üçüncü Baskı). Trabzon: Celepler Matbaacılık.
- Doğaner, A. (2017). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri. Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, İstanbul.
- Doğan, M. & Bostan, H. (2019). Kentsel dönüşümün nüfusun sosyo-ekonomik yapısı üzerindeki etkileri: Ankara Yenimahalle örneği. *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, 2(1), 64-89
- Eryılmaz, B. (2012). *Kamu yönetimi*. 5. Baskı, Kocaeli: Okutman Yayıncılık.
- Esentürk, M. (2009). *İstanbul ili örneğinde kentsel dönüşüm uygulamaları*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.

- Göksu, A. F. (2003). *Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi yaklaşımlar*. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Gözler, K. (2000). *Kanun hükmünde kararnamelelerin hukuki rejimi*. Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları
- Hacıcaferoğlu S. (2014). Survey on the communication skills that the college students of school of physical education and sports perceived from the Teaching staff. *International Journal of Science Culture and Sport*, 2(1), 54-67.
- Hacıcaferoğlu, S. & Bakırcı, O. (2019). Sporcu öğrencilerin etkili iletişim düzeylerinin incelenmesi; futbol spor dalı örneği. *Journal of Social And Humanities Sciences Research (JSHSR)* 6(44), 3353-3360.
- Hacıcaferoğlu B., Hacıcaferoğlu S. & Kayhan RF. (2017). Examination of state anxiety levels of athletes participating in volleyball competitions. *Khazar Journal of Humanities and Social Sciences*, IS, 127-134.
- Hacıcaferoğlu, S., Hacıcaferoğlu, B., Kayhan, RF. & Doganay, G. (2017). Capoeira'nın sosyalleşmeye etkisinin bazı değişkenler açısından incelenmesi. *Int J Sport, Exer & Train Sci*, 3(4), 206-213.
- Kara, G. (2007). *Kentsel dönüşüm uygulamaları, TMMOB harita ve kadastro mühendisleri odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan 2007, Ankara.
- Karasar, N. (2012). *Bilimsel araştırma yöntemi*. Ankara: Nobel Yayıncılık.
- Keleş, R. (2002). *Kentleşme politikası* (15. Baskı), Ankara: İmge Kitabevi.
- Mumford, L. (2013). *Tarih boyunca kent: Kökenleri, geçirdiği değişimler ve geleceği* (çev. G. Koca, T. Tosun). İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Özden, P. P. (2008). *Kentsel yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Öztürk, Z. (2008). Kentsel Dönüşüm. Kentsel Yenilenme. *Yerel Siyaset Dergisi*, 3, 31-33.
- Parsons, T. (2004). *Recalculated probability of earthquakes beneath the Sea of Marmara, Turkey*. *J. Geophys. Res.*, 109, B05304, doi:10.1029/2003JB002667.
- Roberts, P. (2000). The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration: Urban Regeneration A Handbook, Ed. Roberts P., Sykes H., Sage Publications, London, pp:9-36.
- Sönmez, N.Ö. (2006). Düzensiz konut alanlarında kentsel dönüşüm modelleri üzerine bir değerlendirme. *Planlama*, 2, 121-127
- Şahin, Y. (2012). *Kentleşme politikası*. Trabzon: Murathan Yayınevi.
- Tortop, N., Aykaç, B., Yayman, H. & Özer, M.A. (2006). *Mahalli idareler*. Ankara: Nobel.
- Tuğcu, P & Arslan V.T. (2018). Kentsel dönüşüm konulu tez çalışmalarında (1999-2017) öne çıkan konular, sorunlar ve öneriler. *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi*, 14(1), 87-127.
- UNEP. (2013). <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/8607> (Erişim tarihi: 05 Eylül 2021)
- Uzun, N. (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. *Planlama*, 2, 49-52.
- Yaman, M. (2011). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3. Etap Örneği*. Doktora Tezi, Ankara: Ankara Üniversitesi.
- Yıldırım, A. & Şimşek, H. (2011). *Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri* (8. Basım). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Wach, E. (2013). Learning about qualitative document analysis. <https://opendocs.ids.ac.uk/opendocs/bitstream/handle/20.500.12413/2989/PP%20InBrief> (Erişim tarihi: 01 Ocak 2021)
- URL 1 -<https://www.kagithane.istanbul/> (Erişim tarihi: 29 Eylül 2021)
- URL 2. <https://www.kagithane.istanbul/projeler/detail/Kentsel-Donusum-Projesi/288/1818/0> (Erişim tarihi: 13 Eylül 2021)
- URL 3. https://www.kagithane.istanbul/kagithane_belediyesi/mudurlukler-detay/Imar-ve-Sehircilik-Mudurlugu/246/0/0 (Erişim tarihi: 25 Nisan 2021)

- URL 4. <http://ofishane.com.tr> (Erişim tarihi: 05 Mart 2021)
- URL 5. <https://hasbahcegazetesi.com/cesme-i-nur-torenle-acildi> (Erişim tarihi: 18 Kasım 2021)
- URL 6. http://www.kagithane.istanbul/kagithane_hakkinda/tarih_detail/Poligon-Cesmesi/118/142/0 (Erişim tarihi: 01 Ocak 2021)
- URL 7. http://www.kagithane.istanbul/guncel/haber_detail/ISTANBULUN-BIR-TARIHI-ESERI-DAHA-GUN-YUZUNE-CIKIYOR/76/7868/0 (Erişim tarihi: 10 Haziran 2021)
- URL 8. http://www.kagithane.istanbul/guncel/haber_detail/AGACLAR-YURUYUS-YOLLARI-VE-MEKANLAR-MEYDANA-CIKACAK/76/7822/0 (Erişim tarihi: 13 Eylül 2021)