



2687-5640

# PREMIUM E-JOURNAL OF SOCIAL SCIENCES

Yıl / Year : 2021  
Cilt / Volume : 5  
Sayı / Issue : 17  
ss / pp : 765-777

<http://dx.doi.org/pejoss.2208>  
*Araştırma Makalesi / Research Article*  
Makale Geliş / Received : 29.11.2021  
Yayınlama / Published : 31.12.2021

**İlyas AKTAŞ**

Sabahattin Zaim Üniversitesi, Lisansüstü Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İSTANBUL

<https://orcid.org/0000-0001-6718-3014>

\*Bu makaledeki veriler “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin Stratejik Dönüşümünün Finansmanı” isimli tezden türetilerek elde edilmiştir

## İSTANBUL ESENYURT İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ'NDE KENTSEL STRATEJİK DÖNÜŞÜMÜN İNCELENMESİ\*

### Özet

Kentsel dönüşümü kent dokusunun ve kentin altyapılarının eskidiği, zamanla yıprandığı, sorunlara yol açtığı, kentin ihtiyaçlarını karşılamadığı durumlarda ihtiyaca uygun olarak yenilemeye veya düzenlemeye dayanan bir uygulamadır. Fiziki, sosyal ve iktisadi imkanlar doğrultusunda kentin yeniden dönüşümünde başarılı olunabilmesi için, planlamanın doğru yapılması, uygulanacak yöntemin, gerekçelerin ve yükümlülüklerin belirlenmesi gereklidir. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Türkiye’de model olmuş bir kentsel dönüşümün gerçekleştiği bir bölgedir. Cumhuriyet mahallesi adeta çarpık, virane halinden günümüzde modern binaların ve alışveriş merkezlerinin bulunduğu, planlı şehirleşmenin gerçekleştiği, yatırım yapmak isteyenlerin tercih ettiği bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Araştırmamızın amacı Cumhuriyet mahallesi'nin eski çarpık, virane halinden bugünlere nasıl geldiğini ortaya koymaktır.

**Keywords:** Esenyurt, Kentsel Dönüşüm, Finansman, Cumhuriyet Mahallesi, Kentleşme

## EMPLOYMENT OF THE RURAL SECTION IN TURKEY AND INVESTIGATION OF THE LABOR STRUCTURE OF EMİRDAĞ DISTRICT IN THIS CONTEXT

### Abstract

Urban transformation is an application based on renovating or arranging in accordance with the needs in cases where the urban fabric and the infrastructure of the city become old, worn out over time, causing problems and not meeting the needs of the city. In order to be successful in the regeneration of the city in line with physical, social and economic opportunities, it is necessary to make the planning correctly, to determine the method, reasons and obligations to be applied. Esenyurt Cumhuriyrt Neighborhood is a region where urban transformation takes place, which has become a model in Turkey. Cumhuriyet neighborhood has become a center of attraction preferred by those who want to invest, where modern buildings and shopping centers are located and planned urbanization takes place. The aim of our research is to reveal how the Cumhuriyet neighborhood has come from its old distorted and devastated state to today.

**Keywords:** Esenyurt, Urban Transformation, Financing, Republic District, Urbanization

## 1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, mevcut kaynağın etkin ve verimli kullanımı yoluyla fuzuli kentsel genişlemeyi önlemek için stratejiler sunarak kentteki alanların en etkili şekilde kullanılmasını amaçlamaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, şehirdeki farklılaşan gereksinimlere göre fiziki şartları iyileştirmeyi, sosyal bozulmayı önlemeyi ve ekonomik değerini yitirmiş çökmüş kentsel bölgeleri geri kazanarak deprem riskini önlemeyi, kentsel mekân kalitesini artırmayı ve aynı zamanda çevreye karşı güvenli alanlar yaratmayı amaçlamaktadır. BU amaç doğrultusunda kentli için yapı blokları oluşturulurken, kentlinin sosyal ve kültürel alanlarda doyumunda geliştirecek yapıların ve veya alanlarının da yapılması kaçınılmaz bir sonuç olarak görülmektedir. Özellikle kentsel hayatın getirmiş olduğu monotonlukla beraber gelişen sağlık problemlerini ortadan kaldırmak adına sportif etkinliklerin yapılabilineceği yapıların kentsel dönüşüm projeleri kapsamında değerlendirilmeye alınması önemlidir. Zira yapılan araştırmaların sportif faaliyetlerin bireyin sosyalleşmesinde, fiziki anlamda gelişmesine ve iletişim algılarının daha yüksek seviyelerde oluşmasına etken olabilmektedir (Hacıcaferoğlu vd, 2017; 2019).

Esenyurt 2004 yılı öncesi ve sonrası olarak iki dönemde incelenmesi gereken bir kent alanıdır. İki dönem arasındaki en temel fark ise 2004 yılı öncesi %95 ruhsatsız ve iskânsız bir kentleşme alanı iken 2004 yılı sonrasında kat alanları yükseltilmiş imar artışlarıyla ruhsatlı ve iskanlı bir kentleşmeye gidildiği görülmektedir. 2004 yılı öncesindeki dönemde kontrollü bir kaçak yapılaşmanın meydana geldiği kent kamu ve özel şahıs arazileri üzerine işgal edilerek plansız bir yapılaşmasının önemli bir bölümünü tamamlamıştır. 2009 yılında bölgeden iptal edilen ilk adım belde belediyeleri sayesinde Esenyurt çok değerli arazilere sahip olma fırsatını bulmuştur. Gürpınar, Kıraç, Bahçeşehir gibi belde belediyeleri konumları ve arazi ölçekleri açısından yeni kentleşme paradigmasına uygun iken 2009 yılında Büyükşehirler de ilk adım belediyelerin kaldırılması yasası ile Esenyurt'a arazi açısından önemli bir kaynak olmuşlardır. Esenyurt 'un elde ettiği yeni kentleşme alanları önemli bir stratejik plan dahilinde değerlendirilmesi düşünülmüş ve kentleşme stratejisinde yüksek katlı Rezidans yapılar ve soysal ve kültürel alanlardaki değişim öncelikli hedefler arasında görülmüştür. Bu minvalde bu makalede kentleşme kavramı, kentsel dönüşüm kavramlarına ve İstanbul ili Esenyurt ilçesinde gerçekleştirilen dönüşüm ve dönüşüm süreçleri noktasında bazı bilgilere değinilmiştir.

### **Kentleşme Kavramı**

Kent, sanayi devrimi ile önemli bir adım atmış ve kapitalizmdeki en önemli “medeniyet” örneklerinden birine dönüşmüştür (Torunoğlu, 2009).

Endüstrileşme ile halktan kente güçlü bir göç görülmüş ve kentlerdeki nüfusda artışlar görülmüştür. Şehirler fiziki, yoğunlaşma ve yaşam açısından farklı bir düzene kavuşmuştur (Kaypak, 2013).

Kentleşme, iktisadi, toplumsal ve demografik olarak farklı tanımları yapılan bir terimdir. Kentleşme geniş bir kavram olduğundan kısıtlı perspektiften açıklamalar yeterli olmayacaktır. Kentleşmenin bazı tanımlamaları aşağıdaki gibidir (Kaptan, 2021):

- Artan göçlerle birlikte şehirler dönüşümüne mevcut şehirleri yerleştirerek mevcut sayısının artırılması amaçlanmaktadır.
- Bir dizi değerlerin, davranışların ve eğilimlerin kent kültürü olarak ifade edilebilecek bir nüfusun yoğunlaşarak ve yayılma göstergesidir.
- Milli gelirin ve istihdamın tarımdan sanayi ve hizmet sanayisine dönüştürülmesi süreçleridir.

Kent sosyolojisinde kentleşmenin dar ve geniş olmak üzere iki farklı anlamı vardır. Dar anlamda kentleşme; şehirlerin sayısal ve demografik büyümesini gösterir. Geniş anlamda kentleşmenin ifadesi, kent sosyolojisi açısından tercih edilendir. Bu anlamda kentleşme sadece bir nüfus hareketi olarak görülmemekte, aynı zamanda toplumun sosyal ve ekonomik yapısındaki değişimi ifade etmektedir. Kentleşmenin genel kabul görmüş tanımlarından birine göre; Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucu kentlerin kendine özgü değişimlerine neden olması sonucu toplumsal yapıdaki örgütlenmeyi, iş bölümünü ve uzmanlaşmayı artıran nüfus birikim sürecidir (Gölbaşı, 2008).

Kent toplum biliminde kentleşmeyle ilgili olarak değişik tanımlamalar bulunmaktadır. Dar manada kentleşme; Şehirlerin rakamsal ve demografik olarak büyümesini gösterir. En geniş anlamıyla

kentleşme terimi yalnızca nüfustaki artışı ifade etmemekte, toplumsal ve iktisadi değişimleri açıklamaktadır (Güllüpnar, 2012).

Kentleşme hareketi zaman içinde meydana gelen bir değişim sürecinin göstergesidir Bir şehirde kentleşmenin bazı göstergeleri şunlardır (Bal, 2003):

- Tarımdaki modernleşmenin sonucunda emeğin yoğunlukta olduğu aile üretimden makine ve teknoloji yoğunlukta üretime geçme,
- Sanayi ve hizmetler sektörünün payının yükselmesi,
- Kentteki nüfusun yükselmesi
- Kentlilik bilincinin oluşumu,
- Yapısal değişim ailede, ailede küçülme, kadınların istihdamında artış,
- İnsan ilişkilerinde aile, akrabalık
- İnsanlarda "birey" olarak benlik imajı ve gelişme arzusu,
- Artan yatay ve dikey toplumsal hareketlilik,
- Kitle iletişiminin çoğalması sistemleri (İnternet, sosyal medya vs.).
- Eğitime yatırım yapmanın ve işgücü eğitimi artırmanın önemi,
- Şehir sakinlerinin belediye yönetimlerini seçmesi ve karar alma süreçlerine katılım,
- İmgeyi birbirine bağlama Sosyal uzlaşma herkes, ayrıcalıklı bir grup veya grup için belirlenmiş kurallar.
- Kentsel planlama ve ekolojiyi şekillendirmek,
- Kentsel mekanlardaki kültürel ve tarihi yapıları ve doğayı korumak için önlemler almak.

Türkiye’de hızlı bir kentsel dönüşüm süreci gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından yapılan çalışmaya göre, 1950 yılında ülke nüfusuna ait kentsel ve kırsal alanlarının yapısal nitelikleri araştırıldığında “yüzde on beş nüfus kentlerde yaşarken” nüfusun yüzde seksen beşi kırsalda yaşamayı tercih ettiği tespit edilmiştir (Yılmaz, 2015). Ancak 2009 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusun yaklaşık yüzde yetmiş beşi şehirlerde yaşarken yaklaşık yüzde yirmi beşi kırsal alanlarda yaşamaktadır. Diğer bir deyişle, Türkiye'nin yaklaşık 60 yıllık bir süreçte hızlı bir kentleşme sürecinden geçtiği görülmektedir. Türkiye’de kentleşmenin gelişmesinin temel nedeni, tarımın modernleşmesi, kırsal alanlarda arz ve talep dengesinin azalması ve tarım alanlarındaki insan gücünün tarımın dışındaki kentlere kaymasıdır.

Türkiye’deki kentleşmenin hızlı ve kontrolsüz bir şekilde olduğu, yapılaşmanın dengesiz bir şekilde gerçekleştiği görülmektedir (Çakır, 2011; Özdemir, 2018).

### **Kentsel Dönüşüm Kavramı**

Yirminci asırda kentlerin devamlılığını sağlayacak temel yaklaşım, eski, harap ve kayıp kentsel bölgelerin yeniden yapılandırılarak onarılması şeklindedir. Kentsel dönüşüm sürecinin çok boyutlu doğası, yani kentlere yeni bir bakış açısıyla bakılması, temel amaçlar, yaklaşımlar ve yöntemler açısından farklılıklar, farklı kavramsal tanımlamalara yol açmıştır. Şişman ve Kibaroglu (2009) kentsel dönüşümü, detaylı ve bütünsel bir yapıyla bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini temin etme girişimi şeklinde açıklamaktadır. Kentsel dönüşümü kent dokusunun ve kentin altyapılarının eskidiği, zamanla yıprandığı durumlarda ihtiyaca uygun olarak yenilemeye veya düzenlemeye dayanan bir uygulamadır. Kentsel dönüşüm fiziki ve çevresel, sosyal, iktisadi, kültürel ve idari boyutları kapsayan çok geniş uygulamalar içermektedir (Başarır, 2010).

### **Kentsel Dönüşümün Amaç ve Hedefleri**

Fiziki, sosyal ve iktisadi imkanlar doğrultusunda kentin yeniden dönüşümünde başarılı olunabilmesi için, planlamanın doğru yapılması, uygulanacak yöntemin, gerekçeleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi gereklidir.

Kentsel dönüşüm, mevcut kaynağın etkin ve verimli kullanımı yoluyla füzuli kentsel genişlemeyi önlemek için stratejiler sunarak kentteki alanların en etkili şekilde kullanılmasını amaçlamaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007). Kentsel dönüşüm projeleri, şehirdeki farklılaşan gereksinimlere göre

fiziki şartları iyileştirmeyi, sosyal bozulmayı önlemeyi ve ekonomik değerini yitirmiş çökmüş kentsel bölgeleri geri kazanarak deprem riskini önlemeyi, kentsel mekân kalitesini artırmayı ve aynı zamanda çevreye karşı güvenli alanlar yaratmayı amaçlamaktadır (Üstün, 2014).

## Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde Stratejik Dönüşüm

### *Stratejik Planlama*

Özel sektörde olduğu gibi kamu sektöründe de Stratejik planlama yapılarak kurumların sahip oldukları kıt kaynaklarla belirlenen hedeflerin yakalanması ve kurumların başarılı yönetim süreci ile mükemmelleşmesi beklenir. Kurumsal misyon ve vizyon ile temel değerler belirlenerek eldeki fırsatlar ve tehditler analiz edilir ve bu fırsatlardan yararlanılarak tehditlerin bertaraf edilmesi sağlanır.

Belediyeler Kamu kuruluşları olarak 5393 sayılı kanununun 38 maddesi b bendine göre stratejik planlar yapmak ve bu planlara uygun yol haritası belirlemekle görevlidirler (<https://sehirplanlama.ibb.istanbul/esenyurt-ilcesi/#arazi>).

Belediye yöneticileri stratejik planlama yapmak ve bölgenin fırsatların ı kuvvetli yönlerini geliştirerek zayıf yönleri ve tehditleri ortadan kaldırmak suretiyle 5018 sayılı Kamu mali yönetim ve kontrol maddesinin 41. Maddesi 4. Fıkrası gereği görev ve sorumluluklarını yerine getirmektedir (<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5018-20120614.pdf>).

Stratejik planların performans kriterleri belli periyodlarla takip edilir ve süreç sürekli kontrol altında tutulur. Herhangi bir sebep veya olumsuzluk karşısında beklenmeyen sonuçlar meydana geliyor ise sürecin başarılı olarak devam edebilmesini sağlamak için gerektiği anda plan tekrar revize edilerek sürecin hedeflere ulaşması sağlanır. Uygulama sürecinde izleme ve değerlendirmeler kurumların daha bilgi ve tecrübe kazanmalarına olanak sağlamaktadır. Bu da stratejik planların yenilenmesi ve başlangıç noktasında ki durumuna göre avantaj elde edilmesine olanak sağlamaktadır.



Şekil 1. İstanbul Esenyurt 2001

### *Stratejik Dönüşüm Planlama*

Ülkenin kalkınma politikası ile bölgesel kalkınma stratejilerini mekansal düzeyde birleştiren, ulaşım ilişkilerini ve fiziki eksiklikleri dikkate alan, yeraltı kaynaklarını taşıyan ve ekonomiye yüzeysel nitelikte olan bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyelini, amaç ve stratejilerini dikkate alan, koruyan ve doğal, tarihi ve kültürel değerler, yerleşimler geliştirmek, 1 / 250.000.1 / 500.000 veya daha yüksek ölçekli haritalarda şematik ve grafik dil kullanılarak oluşturulmuş, ulaşım sistemi için mekansal stratejiler ve kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönelimi gösterilmiş,. Sektörlerin bölge

sıralamasına ilişkin politika ve stratejiler arasındaki ilişkiyi temsil eden, gerekli görülen bölgelerde detaylandırılabilir, haritalar, sektörel ve tematik raporlarla bütünleşik plandır. Söz konusu planlar; Ülkemizin hızlı ve dengeli kalkınması için ilgili taraflara yol gösteren ve senaryolar oluşturan mekansal stratejiler geliştirmek, yerli ve yabancı sermayeyi teşvik etmek, rekabet gücünü artırmak, iletişim, bilgi teknolojileri ve ulaşım altyapılarını geliştirmek ve sektörler arası sağlıklı ilişkileri geliştirmek amacıyla hazırlanmıştır. Ülke düzeyinde politikalar. Bölgesel ve yerel potansiyelleri ortaya çıkaran, büyük ölçekli afet tehlikelerini belirleyen, sürdürülebilir çevrelerin üretilmesini sağlayan ve sektörel kararlar ve yatırımlar, saha ve kaynak seçimi ile ilgili koordinasyon sorunlarının nasıl çözüleceğine dair rehberlik sağlayan kapsamlı bir belge olması beklenmektedir (Kalabalık, 2017).

Mekansal stratejik planların aslında bilinen şekli ile Bölgesel planlara benzediği de söylenebilir. Ancak bölgesel planlardaki tanım da Faaliyetlerin ve altyapı dağılımına vurgu yapılmasına karşılık Mekansal stratejik planlama da daha çok mekân vurgusu ve yer seçimi önemli görülmektedir.

MPYY de 4/1 de Mekansal planların tanımında; Bölgesel gelişme stratejilerini mekansal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren planlardır ifadesi bu planların bölgesel planlardan farklı olduğunu göstermektedir (Kalabalık, 2017).

### ***Kentsel Dönüşüm Stratejisi***

Büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve/veya ilçe Belediyeleri ile İl Özel İdareleri'nin yetki sınırları dâhilindeki yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içeren, üst ölçekli planlarla ilişkili, alan esaslı dönüşüme öncelik vererek ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini yansıtabilecek kavramsal çalışmaları belli bir program dahilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğinde bir çalışmadır.

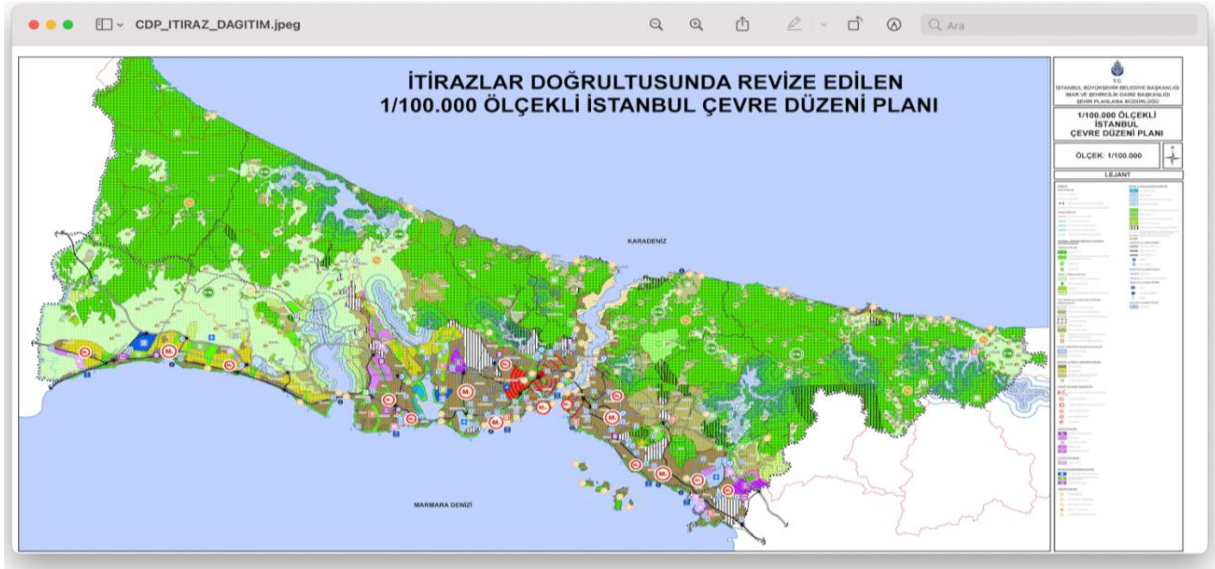
Bu çalışma süreci başlamadan önce bir Stratejik Belge hazırlanarak sürecin kontrollü bir düzlemde sonuçlanması beklenir. Öncelikli olarak mevcut kent alan analizleri, Yasal dayanak, Tasarım ilkeleri, finansal kaynaklar, öncelikli alanların belirlenmesi gibi süreçlerden sonra yetkili organlar Strateji Dönüşüm Belgesinin hazırlayarak kentsel dönüşüm başlatılmaktadır.

### ***Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesini Hazırlamaya Yetkili İdareler***

Kentsel dönüşüm için strateji belgesi; Büyükşehir, eyalet ve/veya ilçe belediyeleri ve özel devlet idareleri tarafından hazırlanır ve bakanlığa sunulur. Bu içerikte;

1. Büyükşehir mahallelerinden; tüm idari sınır dahil olmak üzere eyalet ve ilçe belediyeleri aracılığıyla; Belediye genelinde ve bitişik sınır bölgesinde oluşturulur.
2. Kentsel belediye sınırları içindeki ilçe belediyelerinden; İlçe idari sınırları boyunca belediyenin görüşü alınmak kaydıyla kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanacak.
3. Bucak ve çevresi dışında ise; İllerin özel idarelerinin koordinasyonunda tüm mahalli belediyelerle iş birliği içinde oluşturulur. Kentsel dönüşüm strateji belgesi, aşağıdaki bilgi, belge, analiz ve diğer belgeleri içeren bölümlerden oluşmalıdır.

1. Şehir çapında analiz ve veri toplama,
2. Dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesi,
3. Hukuki zeminin oluşturulması,
4. Mali yönetimin oluşturulması,
5. Kentsel dönüşüm uygulama takviminin oluşturulması,
6. Tasarım ilkelerinin oluşturulması.



Şekil 2. İstanbul İMP 2009 Planı

2009 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesinin hazırlamış olduğu 1/100.000 Çevre planın, İstanbul da birçok noktada Kent merkezleri oluşturmayı hedeflemekteydi. 2009 İBB'nin planında oluşturulması istenilen kent merkezlerinden birisi de Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi mevki olarak belirlenmiştir. Esenyurt Belediyesi de cumhuriyet Mahallesi stratejik dönüşüm sürecini, plan da belirlendiği gibi, Cumhuriyet Mahallesi Kent merkezi ni. Oluşturarak tamamlamıştır. Stratejik dönüşümler sadece fiziki dönüşümler olarak adlandırılmaz. Stratejik dönüşüm sonucunda bölgede sosyal, ekonomik, kültürel gelişme beklenir. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi de tüm bu gelişmelerin meydana geldiği, bölgenin çevresel analizinde, yapılan anket ve mülakatlar sonucunda net olarak görülmektedir.

2004-2009 yılları için Esenyurt Belediyesi hazırlamış olduğu Stratejik planda belirlemiş olduğu fırsatların ve tehditlerin Kentsel dönüşüm sürecinde yüzde yüz olmasa da birçok avantajı kentin yararına kullanmış ve tehdit unsurlarını da kısmen ortadan kaldırmış olduğu, bölgede yapılan çevre analizlerinden görülmektedir.

Cumhuriyet Mahallesinin Stratejik dönüşümünde Stratejik bir Belge çerçevesinde özel bir yol haritası oluşturmamak la birlikte; İBB'nin 2009 yılındaki İstanbul Çevre Planı na uygun hareket ettiği görülmektedir. Cumhuriyet Mahallesine özel bir stratejik yapılmamasının başlıca sebebi bölgede alan analizleri yapıldığında arazilerin 50 bin M<sup>2</sup>'lik alt sınıra uygun olmadığıdır. Stratejik planlar 50 bin m2 ve üzerindeki alanlar için yapılmaktadır. Buna dayalı olarak başka ca bir yöntem tercih edilmiş ve Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi kentleşme süreci parsel bazlı çalışmalarla sonuca ulaşmıştır. Cumhuriyet Mahallesi stratejik dönüşüm süreci sonunda kentin fırsatları ve imkanları değerlendirilerek tehditler ve sorunlar çözülmeye çalışılmıştır.

Cumhuriyet mahallesi stratejik dönüşümü, çeşitli etkenlerle gerçekleşmiş, sosyal siyasal ve ekonomik sonuçlar doğurmuştur.

Bir bölgenin %65'i imarsız ve ruhsatsız yapılardan meydana gelmiş ise bu bölge ruhsatsız üst yapılaşmadan dolayı kanun gereği riskli alan statüsüne girmektedir. Esenyurt bundan dolayıdır ki 2004 yılı öncesi 6306 sayılı kanun gereği riskli alan statüsündeydi. Esenyurt 2004 öncesine dayalı imarsız alanlardan müteşekkil kaçak yapılanmanın meydana geldiği bir yerleşim yeridir. Esenyurt Bölge olarak 2004 yılı öncesinde %95 imarsız ve ruhsatsız iken önemli bir kentleşme stratejisi sonucu %95 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamıştır. Esenyurt'un özellikle 1980 yıllarından sonra hızlı bir kentleşmeye doğru gittiğini gözlemlemekteyiz.

1981 yılından sonra Türkiye'de, Doğu Anadolu bölgesinden İstanbul'a göç eden vatandaşların temel göç sebebi, yaşadıkları bölgedeki terör sorunuydu, ilk etapta, terör sorunlarından dolayı mecburi olarak göçeden Anadolu insanları, daha sonra ekonomik ve iktisadi değerler kazanmaya başlayınca Kars ilinden başlayan bu göç hareketi, bölgesel bir göç hareketi haline gelip adeta bir kentin başka bir

kente taşınması şekline evrilmiştir. Bu göç hareketlerinin belli bir yöreden oluşmasının temel sebebi, hemşehrilik ilişkileridir.

1989 yılında Dönemin Belde Belediye Başkanının kendi siyasi geleceği için kendi hemşerilerini yanında tutmak ve ilerleyen zamanlardaki seçimleri de kazanabilmek ve bölgesinde güçlü kalabilmek uğruna, çeşitli yön ve yöntemlerle yerleşik halkın elindeki arazileri ve kamu arazilerini adeta gasp etmişlerdir. Bu dönemde yerleşik halk, işgalci kavramıyla Esenyurt 'ta bu dönemde tanışmıştır. Binlerce mahkeme davası, özel şahıslara ait arsaların başkaları tarafından işgal edilerek kullanıldığı ve yapı haline getirildiğine konu olmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi seçimlerini etkileme noktasında önemli bir rol üstlenen Esenyurt, artık çarpık yapılaşmanın gecekondulaşmanın olmadığı, hızlı yapılaşma ile tam profesyonel inşaat firmalarının faaliyet alanı haline gelmiştir.

İBB'nin 1/5000 ölçekli imar planlarının yapılmadan, Esenyurt ilçe Belediyesinin 1/1000'lik uygulama planlarının yapıldığı ve uygulandığı, bilahare İBB planlarında daha sonra işlenen 1/5000'lik plan tadilatlarının yapıldığı ve bu nedenle bir özel alan haline gelen Esenyurt yerli yabancı tüm müteahhitlerinin en cazibe duyduğu ilgi alanına dönüşmüştür. İktidar partisinin yerel belediye ile olan yakın ilişkisi ve yerel halkın da taleplerinin rant eksenli olması sorun gibi gözükken birçok anlaşmazlıkları çok hızlı bir şekilde çözülme zeminine getirmiştir; çünkü bu bölgede sadece bir kazanan yoktu Mal (Tapu) Sahipleri, Müteahhitler ve Kamu gibi tüm taraflar birlikte kazanmaktaydı.

Kentsel dönüşümlerde süreci tıkayan en önemli etken hak kayıpları konusudur. Kaçak veya imara uygun olmayan yapılar kentsel dönüşümde hak kaybına uğradığı zaman, süreç işlemez hale gelmektedirler, risk devam etse de insanlar sahip oldukları değerlerin yok olmasına razı olmamaktadırlar, oturmuş oldukları konutlarından asla vazgeçmemektedirler, konutları riskli dahi olsa bu noktada direnç göstermektedirler; ancak Esenyurt bu sorunu tek bir hamle ile çözmüştür. İBB plan notlarında olan birçok kısıtlama Esenyurt'da ihlal edilmiştir. Temel olarak TAKS ve KAKS değerleri tüm tarafları memnun edecek şekilde uygulanmış ve sorunlar büyümeden çözülebilmiştir; ancak bu çözüm mer'i mevzuata aykırılık teşkil etmektedir. İstanbul'un birçok önemli merkezinde imar hakları geliştirme yöntemi yapılmadığı için kentin en değerli arazileri kentsel dönüşüme girememektedir. Kentin çöküntü alanları haline gelen bu alanlar aslında STRATEJİK bir dönüşüm programı hazırlanarak birebir olmasa da Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi örneklemedeki, İmar hakları geliştirme yöntemi ile çok hızlıca çözülebilecek durumdadır.

Esenyurt Belediyesi Stratejik hedefleri belirledikten sonra hızlıca, kentin çöküntü alanına dönüşmüş halini hızlıca dönüştürmesi gerektiğini farketmiştir.

### ***Cumhuriyet Mahallesi stratejik dönüşümü***

Cumhuriyet Mahallesinin Stratejik dönüşümünde Stratejik bir Belge çerçevesinde düzenli bir yol haritası izlenmediği görülmektedir. Bunun başlıca sebebi bölgede alan analizleri yapıldığında arazilerin 50 bin M2'lik alt sınıra uygun olmadığıdır. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi kentleşme süreci parsel bazlı çalışmalarla sonuca ulaşmıştır. Cumhuriyet Mahallesi stratejik dönüşüm süreci sonunda bir takım olumlu ve olumsuz sonuçlar meydana gelmiştir.

Cumhuriyet mahallesi kentsel dönüşümü, çeşitli etkenlerle gerçekleşmiş, sosyal siyasal ve ekonomik sonuçlar doğurmuştur. Bir bölgenin %65'i imarsız ve ruhsatsız yapılardan meydana gelmiş ise bu bölge ruhsatsız üst yapılaşmadan dolayı kanun gereği riskli alan statüsüne girmektedir. Esenyurt bundan dolayıdır ki 6306 sayılı kanun gereği riskli alan statüsündeydi. Esenyurt 2004 öncesine dayalı imarsız alanlardan müteşekkil kaçak yapılanmanın meydana geldiği bir yerleşim yeridir. Esenyurt Bölge olarak %95 imarsız ve ruhsatsız iken önemli bir kentleşme stratejisi sonucu %95 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamıştır. Esenyurt'un özellikle 1980 yıllarından sonra hızlı bir kentleşmeye doğru gittiğini gözlemlemekteyiz. 1981 yılından sonra Türkiye'de, Doğu Anadolu bölgesinden İstanbul'a göç eden vatandaşların temel göç sebebi, yaşadıkları bölgedeki terör sorunuydu, ilk etapta, terör sorunlarından dolayı mecburi olarak göçeden Anadolu insanları, daha sonra ekonomik ve iktisadi değerler kazanmaya başlayınca Kars ilinden başlayan bu göç hareketi, bölgesel bir göç hareketi haline gelip adeta bir kentin başka bir kente taşınması şekline evrilmiştir. Bu göç hareketlerinin belli bir yöreden oluşmasının temel sebebi, hemşehrilik ilişkileridir.

Dönemin Belde Belediye Başkanının kendi siyasi geleceği için kendi hemşerilerini yanında tutmak ve ilerleyen zamanlardaki seçimleri de kazanabilmek ve bölgesinde güçlü kalabilmek uğruna, çeşitli yön ve yöntemlerle yerleşik halkın elindeki arazileri ve kamu arazilerini adeta gasp etmişlerdir. Bu dönemde yerleşik halk, işgalci kavramıyla Esenyurt 'ta bu dönemde tanışmıştır. Binlerce mahkeme davası, özel şahıslara ait arsaların başkaları tarafından işgal edilerek kullanıldığı ve yapı haline getirildiğine konu olmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi seçimlerini etkileme noktasında önemli bir rol üstlenen Esenyurt, artık çarpık yapılaşmanın gecekondulaşmanın olmadığı, hızlı yapılaşma ile tam profesyonel inşaat firmalarının faaliyet alanı haline gelmiştir (<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5747.pdf>).

İBB'nin 1/5000 ölçekli imar planlarının yapılmadan, Esenyurt ilçe Belediyesinin 1/1000'lik uygulama planlarının yapıldığı ve uygulandığı, bilahare İBB planlarında daha sonra işlenen 1/5000'lik plan tadilatlarının yapıldığı ve bu nedenle bir özel alan haline gelen Esenyurt yerli yabancı tüm müteahhitlerinin en cazibe duyduğu ilgi alanına dönüşmüştür. İktidar partisinin yerel belediye ile olan yakın ilişkisi ve yerel halkın da taleplerinin rant eksenli olması sorun gibi gözükken birçok anlaşmazlıkları çok kolay bir şekilde çözülme zeminine getirmiştir; çünkü bu bölgede sadece bir kazanan yoktu Mal (Tapu) Sahipleri, Müteahhitler ve Kamu gibi tüm taraflar birlikte kazanmaktaydı.

Kentsel dönüşümlerde süreci tıkayan en önemli etken hak kayıpları konusudur. Kaçak veya imara uygun olmayan yapılar kentsel dönüşümde hak kaybına uğradığı zaman, süreç işlemez hale gelmektedirler, risk devam etse de insanlar sahip oldukları değerlerin yok olmasına razı olmamaktadırlar, oturmuş oldukları konutlarından asla vazgeçmemektedirler, konutları riskli dahi olsa bu noktada direnç göstermektedirler; ancak Esenyurt bu sorunu tek bir hamle ile çözmüştür. İBB plan notlarında olan birçok kısıtlama Esenyurt'da ihlal edilmiştir. Temel olarak TAKS ve KAKS değerleri tüm tarafları memnun edecek şekilde uygulanmış ve sorunlar büyümeden çözülebilmıştır; ancak bu çözüm mer'i mevzuata aykırılık teşkil etmektedir. İstanbul'un birçok önemli merkezinde imar artışı yapılmadığı için kentin en değerli arazileri kentsel dönüşüme girememektedir. Kentin çöküntü alanları haline gelen bu alanlar aslında STRATEJİK bir dönüşüm programı hazırlanarak birebir olmasa da Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi örneklemeyle çok hızlıca çözülebilecek durumdadır. Esenyurt Belediyesi Stratejik hedefleri belirleyerek süreci başlatmıştır.

2004'te Necmi Kadioğlu Belediye Başkanı seçilerek yeni bir dönem başlamıştır. Necmi Kadioğlu öncelikli olarak Esenyurt'un sorunlarını ve hedeflerini belirleyerek kentleşme stratejisini oluşturmaya başlamıştır.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde tüm Esenyurt'ta olduğu gibi sosyal sorunlar ile daha fazla devam edemeyecek duruma geldiği anda 2004 yılı stratejik dönüşüm hamlesini yapmak zorunda kalmıştır; sürdürülebilir olmaktan çıkan kent, topyekûn bir yerleşim paradigmasına ihtiyaç duymaktaydı.



Şekil 3. Esenyurt Merkezden Bir Görüntü







## Tehditler;

- Vatandaşların Belediyeden beklemesinin yüksük olması
- İ. E.T.T. otobüslerinin güzergahlarının yetersizliği
- İlçenin uyuşturucuyla sorun yaşamaması
- Kentlilik bilincine sahip bireylerin az olması
- Hızlı nüfus artışı

Yukarıda saydığımız etkenlerden dolayı bölgede başlangıçta sun'î bir cazibe oluşmuştur ve bu yapı daha sonraları kendi kendisini finanse eden bir yapıya dönüşmüştür. Kendi iç ekonomisini oluşturmuş yerel ve ulusal ölçekte sözü edilen bir hacme ulaşmıştır.

## SONUÇ

Bu çalışmada, Esenyurt'un hızlı kentleşme sürecinde uygulamış olduğu stratejik dönüşüm planını ve sonuçlarını incelemiş bulunmaktayız. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi örnekleme olarak aldığımız bölgesel bir çalışma, bize bölgenin dönüşüm stratejisinin sonuçlarını ve bu sonuçlar çerçevesinde elde edilen kazanımları veya dönüşüm strateji sonunda meydana gelmiş, gelecek sorunları analiz etme fırsatını verecektir. Bu bağlamda böyle bir yöntemin Türkiye'de veya başkaca ülkelere örnek model olup olamayacağı konusunda bir sonuç elde edebiliriz.

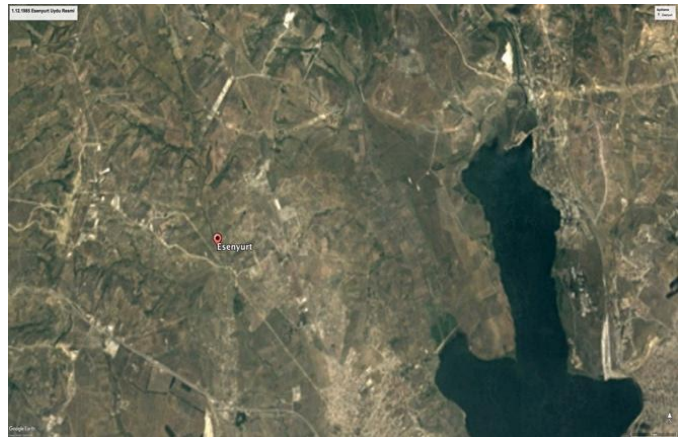
Esenyurt 2004 yılı öncesi ve sonrası olarak iki dönemde incelenmesi gereken bir kent alanıdır. İki dönem arasındaki en temel fark ise 2004 yılı öncesi %95 ruhsatsız ve iskânsız bir kentleşme alanı iken 2004 yılı sonrasında kat alanları yükseltilmiş imar artışlarıyla ruhsatlı ve iskanlı bir kentleşmeye gidildiği görülmektedir. 2004 yılı öncesindeki dönemde kontrollü bir kaçak yapılaşmanın meydana geldiği kent kamu ve özel şahıs arazileri üzerine işgal edilerek plansız bir yapılaşmanın önemli bir bölümünü tamamlamıştır. 2009 yılında bölgeden iptal edilen ilk adım belde belediyeleri sayesinde Esenyurt çok değerli arazilere sahip olma fırsatını bulmuştur. Gürpınar, Kırac, Bahçeşehir gibi belde belediyeleri konumları ve arazi ölçekleri açısından yeni kentleşme paradigmasına uygun iken 2009 yılında Büyükşehirler de ilk adım belediyelerin kaldırılması yasası ile Esenyurt'a arazi açısından önemli bir kaynak olmuşlardır. Esenyurt'un elde ettiği yeni kentleşme alanları önemli bir stratejik plan dahilinde değerlendirilmesi düşünülmüş ve kentleşme stratejisinde yüksek katlı Rezidans yapılar ve sosyal ve kültürel alanlardaki değişim öncelikli hedefler arasında görülmüştür.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi, eski yapı stoklarının olmadığı ve parsellerin ölçek olarak da büyük yapıları yapmaya müsait olduğu bir alandır. 2004 yılında göreve başlayan dönemin belediye başkanı, İBB Büyükşehir Belediyesinde görev yapmış, İBB'deki hizmet algoritmasını iyi tanıyan belediyecilik açısından tecrübeli bir yönetici olarak İBB'de elde etmiş olduğu kazanımlar ve piyasa deneyimlerini Esenyurt ilçesinde de uygulamaya başlamaktan geri kalmayarak önemli başarılar elde ettiği görülmektedir.

## Esenyurt Uydu Resimleri



2021



1985

~ 775 ~

Esenyurt 2004 yılı öncesinde suç kayıtları açısından İstanbul'un en yüksek verilerine sahip, bir bölge olmaktan, kendini Türkiye'nin en büyük ilçesi ve en yüksek talep gören bir kent konumuna çok zorlu süreçlerden geçerek getirebilmiştir.

Yerel belediyelerin siyasî oy kaygısı, kısa sürede sonuç alma eğilimlerini beraberinde yaşamaktadır. Bu yöntem ise de kentlerde uzun süreli yatırım politikaların üreteceği hizmetlerin yapılmasının önüne geçmektedir. Yerel demokratik sistemin çıkmazı olan bu süreç, kentlerde yap-boz gibi sürekli kamu kasasından çıkan maliyetlerle, kısa süreli çözümlenmeler siyasî olarak günü kurtarma çabalarından ileri gitmemektedir.

Kentlerdeki kalıcı sorunlar, kent merkezlerini çöküntü alanlarına dönüşmesine katalizör görevi görmektedir. Çöküntü alanlarına dönüşmüş kent merkezleri, dönüşüm sürecinde gittikçe zorlaşan başka bir sürece taşınmaktadır. İstanbul Nişantaşı, Şişli, Beyoğlu, Kadıköy, gibi kentin çok değerli alanları bu sebepten ötürü dönüşüm sürecinden nasibini alamamaktadır.

#### KAYNAKÇA

- Bal, H. (2003), **Kentsel Yapı ve Kentleşme Süreci**. Isparta: Fakülte Kitabevi.
- Başarı, A. (2010). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği, Yüksek Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Çakır, S. (2011). “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu Ve Üretilen Politikalar.” **Süleyman Demirel Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S.23, ss.209-222.
- Gölbaşı, S. (2008), **Kentleşme ve Suç**. (İstanbul’un Kentleşme Süreci ile Suçluluk Arasındaki İlişkinin Kuramsal Değerlendirmesi), İstanbul: XII Levha Yayınları.
- Güllüpinar, F. (2012). “Kent Sosyolojisi Kuramları Üzerine Bir Litaretür Değerlendirmesi.” **Çağdaş Yerel Yönetimler**, S.21(3), ss.1-29.
- Hacıcaferoğlu, S., Bakırcı, O. (2019). “Sporcu Öğrencilerin Etkili İletişim Düzeylerinin İncelenmesi; Futbol Spor Dalı Örneği.” **Journal of Social and Humanities Sciences Research**, S.6(44), ss.3353-3360.
- Hacıcaferoğlu, S., Hacıcaferoğlu, B., Kayhan, R.F. & Doganay, G. (2017). “Capoeira’nın Sosyalleşmeye Etkisinin Bazı Değişkenler Açısından İncelenmesi.” **Int J Sport, Exer & Train Sci**, S.3(4), ss.206–213.
- Kalabalık, H (2017) **İmar Hukuku Dersleri**. İstanbul: Seçkin Yayıncılık.
- Kaptan, N. (2021). **Kentleşme Serüveni**. Yayınevi: Literatür Yayıncılık.
- Kaypak, Ş. (2013). “Modernizmden Postmodernizme Değişen Kentleşme.” **Global Journal of Economics and Business Studies**, S.2(4), ss.80-95.
- Köktürk, E., Köktürk, E. (2007). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi*, **11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan, Ankara, s. 305-327.
- Özdemir, E. (2018). “Modernizm, Kentleşme Ve Türkiye.” **Akdeniz Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, S.4(79), ss.79-95.
- Şişman, A., Kibaroglu, D. (2009). *Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası **12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 11-15 Mayıs 2009, Ankara
- Torunoğlu, E. (2009). **Toplumcu Belediyecilik Anlayışı**. <http://politeknik.org.tr/toplumcu-belediyecilik-anlay-dr-ethem-torunolu/> (Erişim Tarihi: 08.09.2021)
- Üstün, G. (2014). **Kentsel Dönüşüm Hukuku**. İstanbul: Levha Yayınları.
- Yılmaz, M. (2015). “Türkiye’de Kırsal Nüfusun Değişimi Ve İlere Göre Dağılımı (1980-2012).” **Doğu Coğrafya Dergisi**, S.20(33), ss.161-188.

## Premium E-Journal of Social Sciences

<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5018-20120614.pdf> (Erişim Tarihi: 15.11.2021)

<https://sehirplanlama.ibb.istanbul/esenyurt-ilcesi/#arazi> (Erişim tarihi: 15.11.2021)

<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5747.pdf> (Erişim Tarihi: 10.09.2021).

<https://www.esenyurt.bel.tr/> (Erişim Tarihi: 15.10.2021).