

KENTSEL KORUMA – YENİLEME - DÖNÜŞÜM KAVRAMLARININ EVRİMİ -1

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ
ŞEHİR YENİLEME KORUMA DERSİ
Prof. Dr. İclal Dinçer**

Kentsel koruma-yenileme-dönüşüm sürecinin evreleri

- **Kentsel alanın üretimi: sosyal-ekonomik-fiziki**
- **Kentsel bozulma**
- **Kentsel çöküş**
- **Kentsel yeniden gelişim**

Kentsel koruma-yenileme-dönüşüm sürecinin bileşenleri

- **Mekansal bileşen: sosyal-ekonomik-fiziki**
- **Yönetim bileşeni: süreç yönetimi**

Kentsel koruma-yenileme-dönüşüm sürecinde modeller

- **Kamu sektörünün yönettiği liderlik modeli**
- **Kamu-özel sektör ortaklık modeli**
- **Özel sektörün yönettiği liderlik modeli**

AVRUPA

1950 -1970:

- **KENTSEL YENİDEN İNŞA**
(Urban Reconstruction)
- **KENSEL YENİDEN GELİŞTİRME**
(Urban Redevelopment)
- **KENTSEL SAĞLIKLAŞTIRMA**
(Urban Rehabilitation)

1970 - 1980

- **KENTSEL YENİLEME**
(Urban Renewal)
- **KENTSEL YENİDEN CANLANDIRMA**
- (Urban Revitalization)

TÜRKİYE

1950 -1970:

İMAR PLANI
TEK PARSEL ÖLÇEĞİNDE YIKILIP
YENİDEN YAPILANMA

1970 – 1990:

İMAR PLANI
KENTSEL KORUMA
(sit alanı=Pasif koruma)

KENTSEL KORUMA-YENİLEME-DÖNÜŞÜM KAVRAMLARININ GELİŞİMİ

1950 -1960

YENİDEN İNŞA (Urban Reconstruction)

- Savaş sonrası tahrip olan kent merkezlerinin yenilenmesi
- Kent çeperlerinde yeni banliyölerin geliştirilmesi

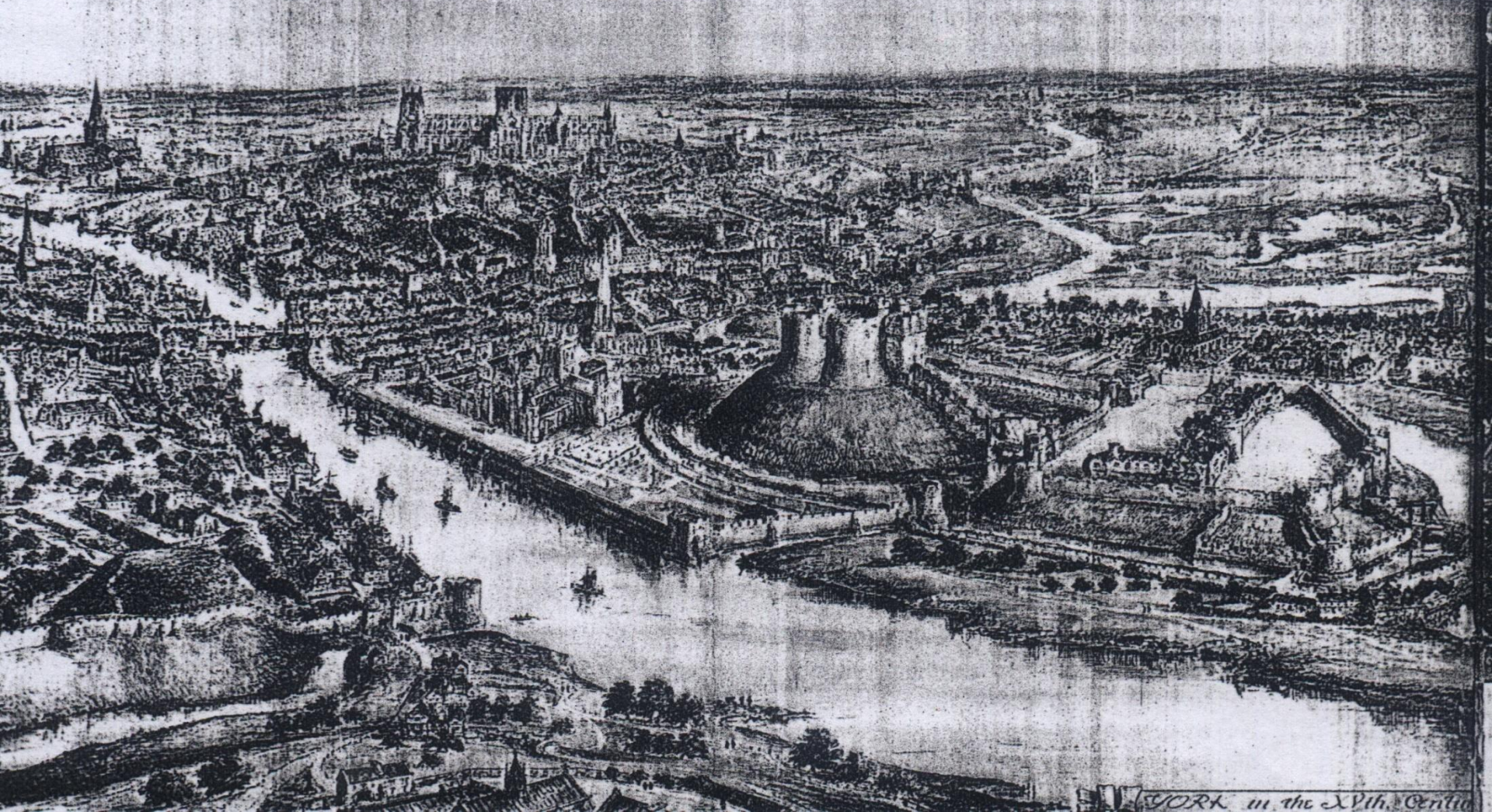
1960 –1970

KENSEL YENİDEN GELİŞTİRME (Urban Redevelopment)

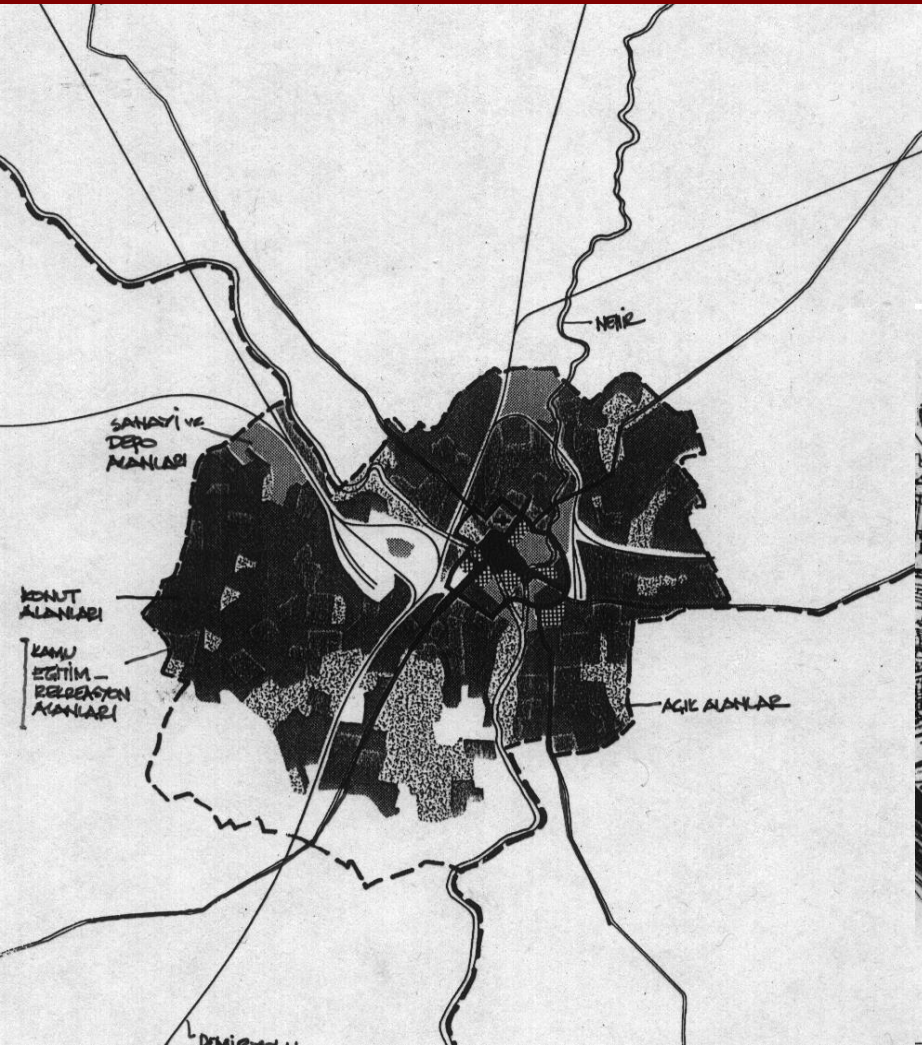
KENTSEL SAĞLIKLAŞTIRMA (Urban Rehabilitation)

- Kent merkezlerindeki çöküntü alanlarının temizlenmesi;
yıkılıp yeniden inşa edilmesi
- Banliyölerin ve çevre yerleşmelerin büyümesi

YORK: 1970'li yıllar: Kentsel Koruma Alanı Planlama Çerçevesi



YORK KENTİ -ARAZİ KULLANIŞ



YORK KENTİ - PLAN ALT BÖLGELERİ



YORK: 2000'li yıllar: Kentsel Koruma Alanı Planlama Çerçevesi



A new vision for York

Tema 7: Sağlık

- Children's Health Improvement Board
- Children's Services Partnership Board
- Community Health Council
- Health Improvement Board
- Health Improvement Management Group
- Learning Disabilities Partnership Board
- Mental Health Partnership
- York NHS Trust
- North Yorks Ambulance Service NHS Trust
- North Yorkshire Health Authority
- Older Persons' Partnership (Health & Social Care Interface)
- Patients Forum / Committee
- Primary Care Trust
- Private Sector Health Hubs (e.g. BUPA)
- Quality Protects Steering Group

Theme 1: Crime

- Criminal Justice Group
- Crown Prosecution Service
- Domestic Violence Forum
- Drug Action Team
- Drug and Alcohol Reference Group
- Drugs Advisory Team
- Neighbourhood Watch Association
- North Yorkshire Police
- North Yorkshire Police Authority
- North Yorkshire Probation Service
- North Yorkshire Magistrates
- Retailers Against Crime in York
- Safer Communities Consortium
- Safer York Partnership
- Victim Support
- Youth Offending Team

Tema1: Suç

Theme 2: Learning

- College of York St John
- Conventions Partnership
- Early Years Development
- Childcare Partnership
- Learning & Skills Council
- Lifelong Learning Partnership
- Local Education Authority
- Pre-school Partnership
- Schools Learning Together
- Student Awards Partnership
- Surestart
- Tynes Watch
- USA
- University of York
- York Children
- York College

Tema 2: Öğrenim

Theme 3: Economy

- Federation of Small Businesses
- Future Prospects
- Guest House Association
- inward Investment Board
- Job Centre Plus
- Masliff
- North Yorks. Business Education Partnership
- Norwich Union
- Science City York
- Shepherd Building Group
- Small Business Service
- Training Partnership
- York Tourism Bureau

Tema 3: Ekonomi

Duvarları olmayan Kurul: York'un Yerel Stratejik Ortakları

Theme 5: Environment and transport

- Civic Trust
- Council for the Protection of Rural England
- Energy Partnership
- English Heritage
- Environment Agency
- Friends of the Earth
- Green Business Club
- Greenpeace
- Local Agenda 21 Citizens' Forum
- Local Agenda 21 Steering Group
- Royal Society for the Protection of Birds
- Transport 2000

Theme 4: Culture and leisure

- Apollo Leisure
- Area Museums Council
- Canons Health and Fitness
- Friends of York Mystery Plays and Festival
- Local Media Organizations
- National Centre for Early Music
- National Railway Museum
- Theatre Royal
- Total Leisure Management
- York and District Sports Council
- York and North Yorkshire Playing Fields Association
- York Art Society
- York Leisure Partnership
- York Minster
- York Museums Trust

Tema 4: Kültür

Tema 6: Herkes için Fırsat

Tema 5: Çevre ve Ulaşım

York is rich in partnerships: organisations and partnerships in York with an interest in the Without Walls project

AVRUPA

1980 -1990:

- **KENSEL YENİDEN GELİŞTİRME**
(Urban Redevelopment)
- **KENTSEL SAĞLIKLAŞTIRMA**
(Urban Rehabilitation)
- **KENTSEL YENİDEN CANLANDIRMA**
(Urban Revitalization)

1990-2010

KENTSEL YENİDEN CANLANDIRMA
(Urban Regeneration)
KENTSEL DÖNÜŞÜM

TÜRKİYE

1990 -2000:

İMAR PLANI

**KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI**

2000-2010:

**KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI**
YENİLEME PROJESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM

KENTSEL KORUMA-YENİLEME-DÖNÜŞÜM KAVRAMLARININ GELİŞİMİ

1980 – 1990 - 2000

KENTSEL SAĞLIKLAŞTIRMA	(Urban Rehabilitation)
KENTSEL YENİDEN GELİŞTİRME	(Urban Redevelopment)
KENTSEL YENİLEME	(Urban Renewal)
KENTSEL YENİDEN CANLANDIRMA	(Urban Revitalization)

- Küreselleşme olgusu-post modernist yaklaşımlar-sürdürülebilirlik
- Gayrimenkul eksenli, kamu-özel sektör ortaklı kentsel yenileme
- Çok sayıda Öncü (flagship) projeler
- Kentsel Gelişim Şirketleri (Urban Development Corporation – UDC)
- Özel sektör ve ajansların proje ortaklıkları

LDDC

The London Docklands Development Corporation

- Thatcher döneminin küreselleşme vizyonlu politikaları
- Kentsel canlandırma projeleri: kent merkezleri ve kıyılar
- Merkezi ve yerel yönetimlere bağlı olarak kurulan yarı özerk kurumlar: kamu özel sektör ortaklıkları

Bir kentsel gelişim şirketi olarak

UDC "Urban Development Corporation"

1980 tarihli "Yerel Yönetim Planlama ve Arazi Yasası" kapsamında 1981 yılında kuruluyor

UDA "The London Docklands" Urban Development Area

Thames nehri boyunca uzanan

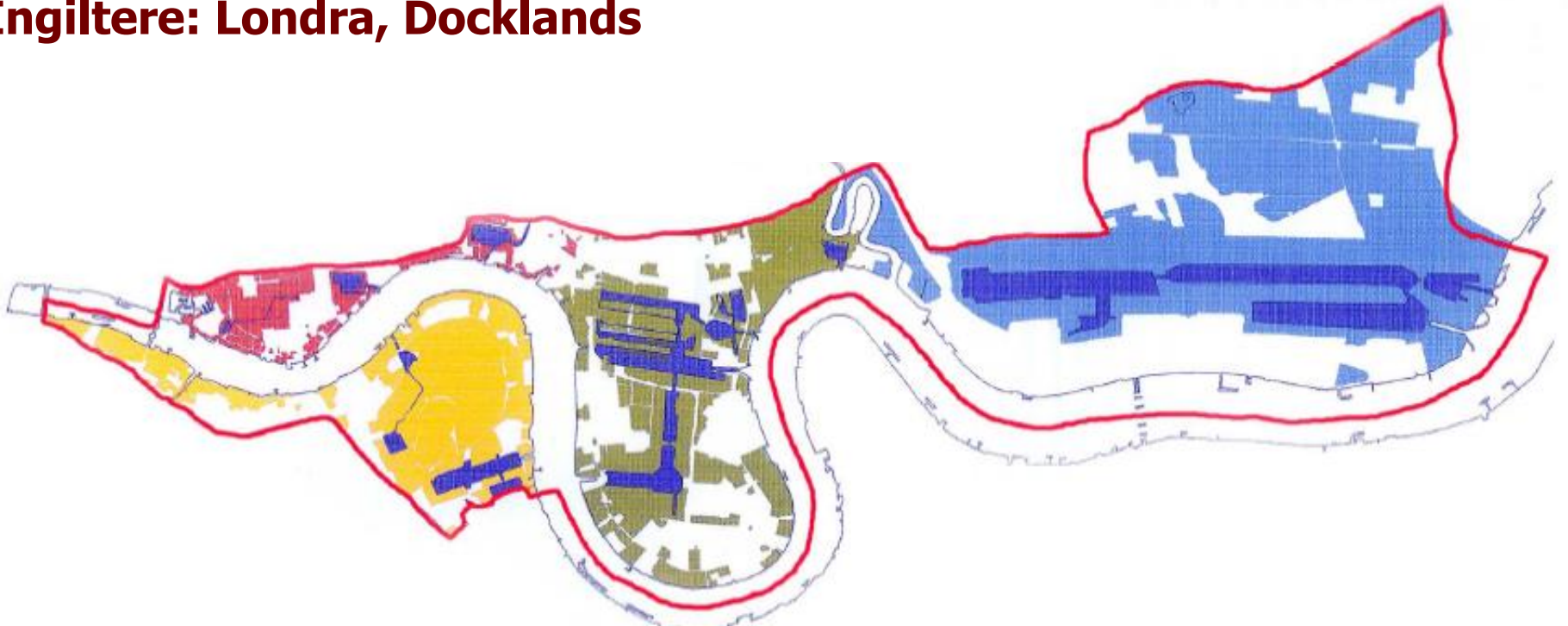
Üç ilçenin sınırları içine giriyor

Southwark, Tower Hamlets, Newham; "London's East End"



- Teknolojik devrim
- Değişen ticari ilişkiler
- Thames nehri üzerindeki liman bölgesinin terk edilmesi
- Bölgedeki eski endüstrinin çöküşü ve yenisinin gelişmeyişi
- İşsizlik, suç oranının yükselmesi

İngiltere: Londra, Docklands





West India Dock 1810



K Depoları Victoria Dock



MUSEUM IN
DOCKLANDS

The London Docklands - 1934



Royal Victoria Dock 1965

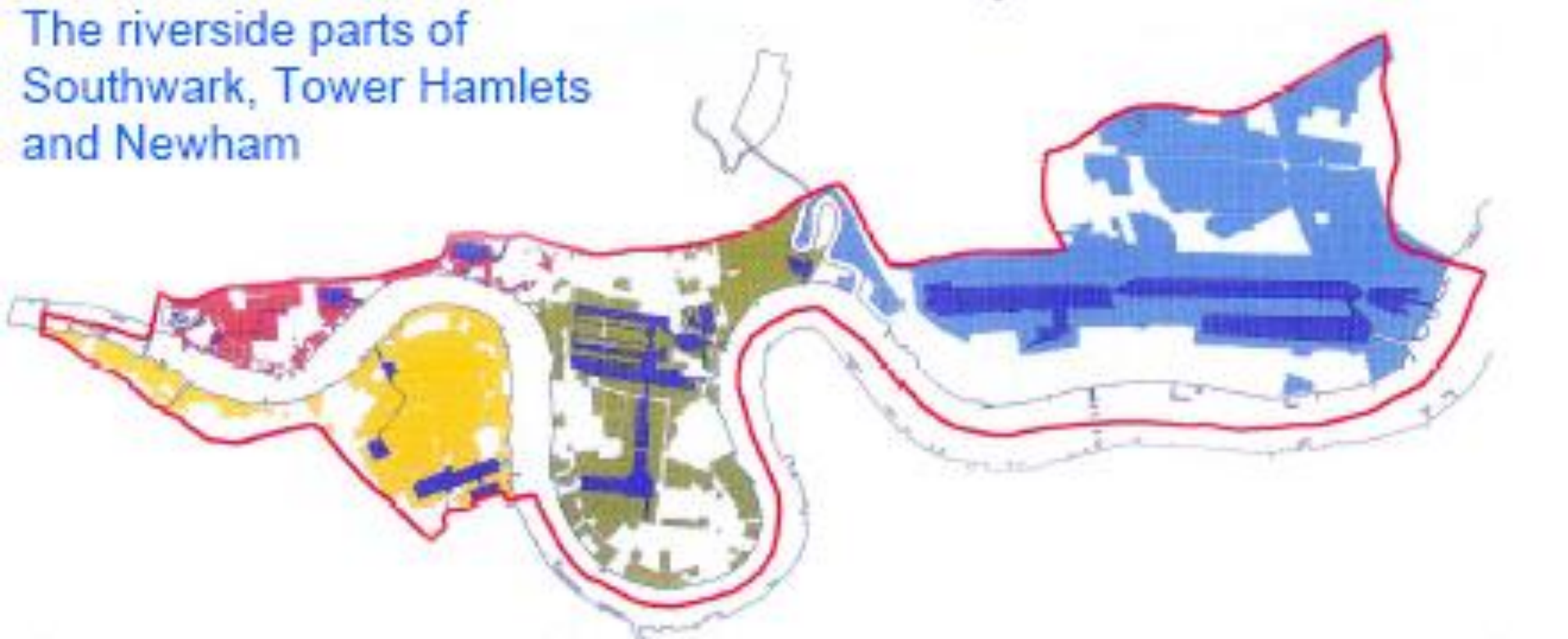


Konteynır alanı- Tilbury 1973



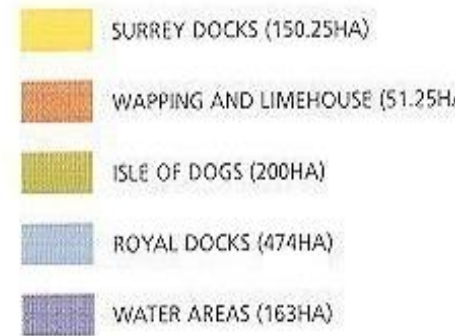
West India Docks 1980'de kapatıldı

Londra Tersaneler Bölgesi: 1981'de Terkedilmiş Arazi ve Su Alanı



1971-1981 yılları arasında Tersanelerin kapanmasıyla

- 10 000 iş ortadan kalkıyor
- nüfus %20 oranında azalıyor
- işsizlik oranı %17'ye çıkıyor
- alanın %60'ı boşalıyor



LDDC

The London Docklands Development Corporation

Amaç: Londra'nın doğusunda yer alan tersanelerin kapanması ile ortaya çıkan

- Ekonomik, fiziksel ve sosyal çöküntünün ortadan kaldırmak
- Parçalanmış mülkiyetin biraraya getirmek
- Yeni sanayi ve hizmet yatırımlarını çekmek
- Cazip bir çevre yaratmak -insanları burada yaşamak/ çalışmak için cesaretlendirmek

"The London Docklands" Urban Development Area

Thames nehri boyunca 11km.lik ve 2200 Ha. lık alan

The London Docklands Development Corporation

Sahip olduğu dört anahtar güç:

1.Arazi elde etme gücü

- anlaşmalar yoluyla
- zorunlu satın almalar ile
- yeni yetkilerle

2.Planlamada izni verme gücü

3.Altyapıyı yenileme gücü

4.Merkezi yönetim kaynaklarına elde etme gücü

Sahip olduğu mali kaynak:

- 1. Merkezi yönetimden sağlanan bağış/hibe**
- 2. Arazi satışlarından elde edilen gelirler**

Oysa LDDC

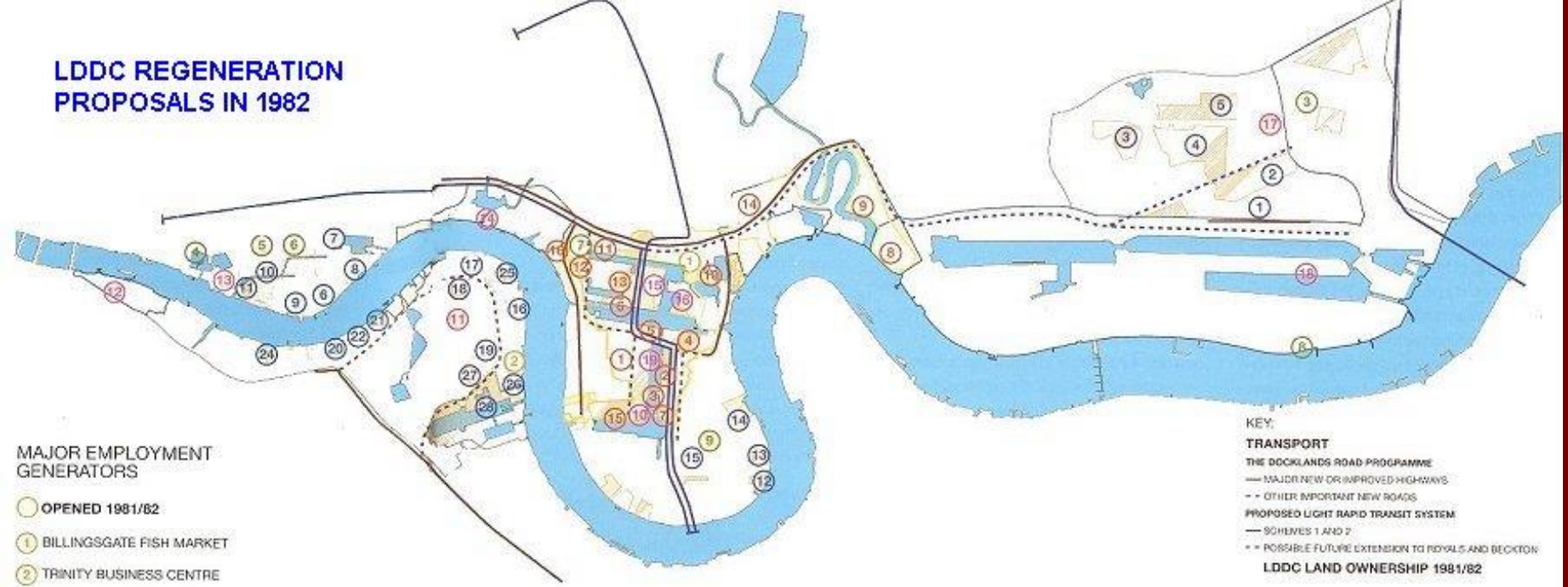
- bir yerel yönetim değildir
- Bir konut bakanlığı değildir
- Bir eğitim bakanlığı değildir
- Bir sağlık bakanlığı değildir

London Docklands

Eleştiriler:

- Bütüncül değil parçacı yaklaşım
- Yatırım yapan sermaye grupları: küresel
yerel değil küresel ekonominin talepleri
- Uluslar arası küresel sermayeyi çekmek için prestij projeleri
- Göz alıcı-paketlenmiş-elit kent parçaları yaratması
- En yeni, denenmemiş projeler yaratma savaşı
- “Kopyala-yapıştır” yaklaşımı
- Bölgenin tarihi, coğrafyası ve kültürünün göz ardı edilmesi

LDDC REGENERATION PROPOSALS IN 1982



KEY:

TRANSPORT

THE DOCKLANDS ROAD PROGRAMME

— MAJOR NEW OR IMPROVED HIGHWAYS

- - - OTHER IMPORTANT NEW ROADS

..... PROPOSED LIGHT RAPID TRANSIT SYSTEM

— SCHEMES 1 AND 2

- - - POSSIBLE FUTURE EXTENSION TO ROYALS AND BECKTON

LDDC LAND OWNERSHIP 1981/82

OTHER DEVELOPMENTS SITES (ENTERPRISE ZONE)

KEY:

— ENTERPRISE ZONE BOUNDARY

① FORMER LORRY CONTROL AREA

② OLSEN SHEDS 1 AND 2

③ GLENGALL BRIDGE

④ WEST INDIA DOCK, EAST AND SOUTH-EAST QUAYS

⑤ BLOCK 19, WEST INDIA DOCK SOUTH QUAY

⑥ HERON QUAY

⑦ OLSEN SHED 3, MILLWALL DOCK

⑧ THAMES WHARF (BRITISH RAIL OWNERSHIP)

⑨ LIMMO SITE (BRITISH RAIL OWNERSHIP)

⑩ POPLAR DOCK/BLACKWALL BASIN (OWNED JOINTLY BY PLA AND BRITISH RAILWAY)

⑪ WAREHOUSE 1 AND SHED 34 (PLA OWNERSHIP)

⑫ WEST QUAY, WEST INDIA IMPORT DOCK

⑬ CANARY WHARF

⑭ EAST WALL DOCK

LDDC HOUSING SITES

BECKTON

- ① BECKTON PARK CYPRUS 3 601 HOMES (REALISED 1981/82)
- ② HA SITE CYPRUS 3 158 HOMES
- ③ WEST BECKTON (STAGE ONE) 290 HOMES (STAGE TWO) 125 HOMES
- ④ MID BECKTON 1100 HOMES
- ⑤ NORTH BECKTON 1400 HOMES

WAPPING

- ⑥ GARNET STREET 20 HOMES
- ⑦ SHADWELL BASIN 155 HOMES
- ⑧ CARBIDE STREET 72 HOMES
- ⑨ ORIENT WHARF 77 HOMES
- ⑩ WESTERN DOCK/NEW ROAD 820 HOMES
- ⑪ NEW ROAD, WAPPING HIGH STREET 230 HOMES WAPPING HIGH STREET RIVER 60 HOMES

ISLE OF DOGS

- ⑫ CALEDONIAN WHARF 126 HOMES
- ⑬ DUDGEONS WHARF 198 HOMES

SURREY DOCKS

- ⑭ ACORN YARD 61 HOMES
- ⑮ LAVENDER DOCK NORTH 56 HOMES
- ⑯ LAVENDER DOCK WEST 116 HOMES
- ⑰ RUSSIA DOCK EAST A 120 HOMES RUSSIA DOCK EAST B 127 HOMES
- ⑱ ELEPHANT LANE 84 HOMES
- ⑲ BRUNEL ROAD 170 HOMES
- ⑳ KENNING STREET (SITE 14) 20 HOMES
- ㉑ ALBION STREET 32 HOMES
- ㉒ CHERRY GARDEN PIER 225 HOMES
- ㉓ LAVENDER DOCK EAST 210 HOMES
- ㉔ BARNARDS WHARF 230 HOMES
- ㉕ REDRIFF ROAD 155 HOMES
- ㉖ GREENLAND DOCK 1420 HOMES

MAJOR EMPLOYMENT GENERATORS

○ OPENED 1981/82

① BILLINGSGATE FISH MARKET

② TRINITY BUSINESS CENTRE

○ UNDER CONSTRUCTION

③ LONDON INDUSTRIAL PARK (PART OCCUPIED)

④ INTERNATIONAL HOUSE WORLD TRADE CENTRE

⑤ NEWS INTERNATIONAL

⑥ GROUP 4 SECURITY

⑦ CANNON WORKSHOPS

⑧ UNEX

⑨ ASDA SUPERSTORE

○ PROPOSALS

⑩ DAILY TELEGRAPH

⑪ MARINERS WHARF AND ASSOCIATED NEWSPAPERS

⑫ HAYS WHARF

⑬ OFFICE BLOCK

⑭ LIMEHOUSE BASIN

⑮ LIMEHOUSE PRODUCTIONS

⑯ TELTSCHER BROTHERS

⑰ ASDA SUPERSTORE

1982 yılında LDDC için hazırlanan Yenileme Teklifleri

London Docklands: “Urban Development Corporations”

Kentsel Geliştirme Şirketleri

Başarısı:

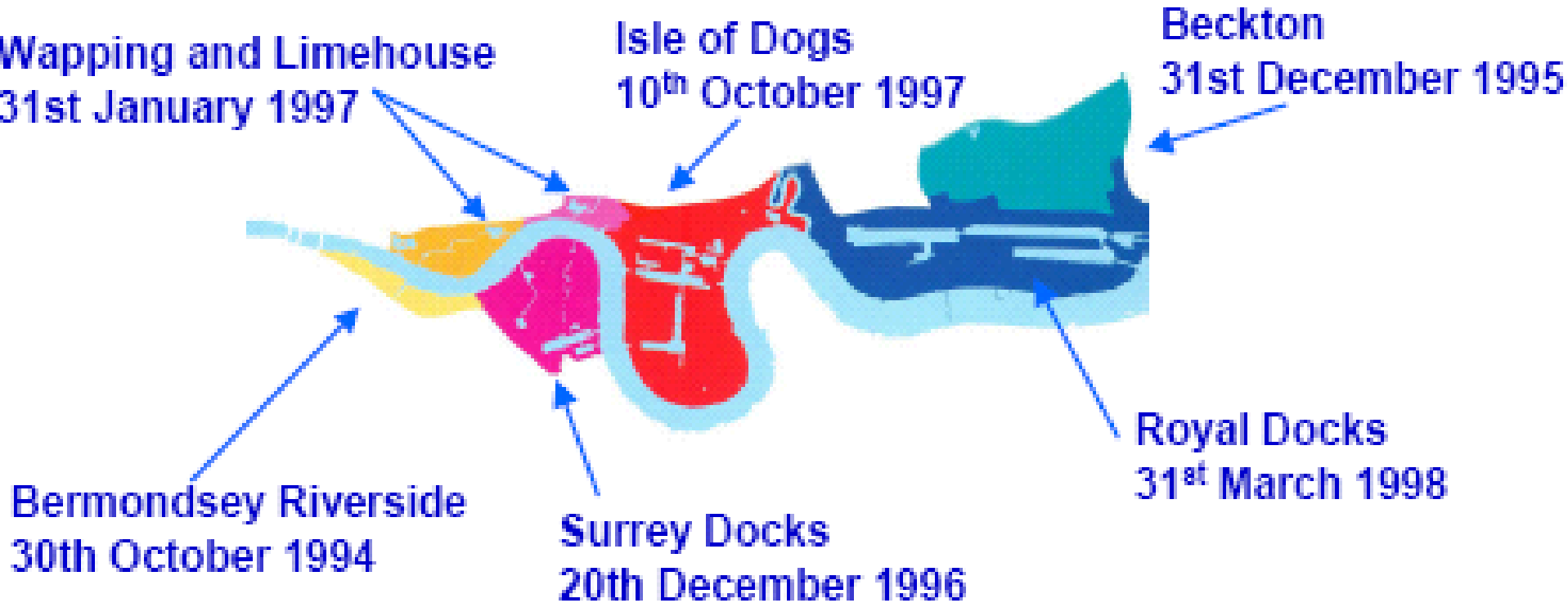
- **Parçalanmış mülkiyet yapısını bir araya getirmesi**
- **Esnek davranabilmesi ve hızlı çözümler üretebilmesi**

Başarısızlıkları:

- **Yerel yönetimlerin yetki alanlarının daralması**
- **Yenileme sürecini sermaye grubunun yönetmesi**
- **kamunun özel sektörü subvanse etmesi**
- **kamu kaynaklarının doğru kullanılmaması**
- **Katılımın sağlanmaması**
- **Yatırım bütçesinin yüksek olması nedeniyle riskli yatırımlar olması**
- **Açıklık ve hesap verebilirlik özelliğinin olmaması**

LDDC

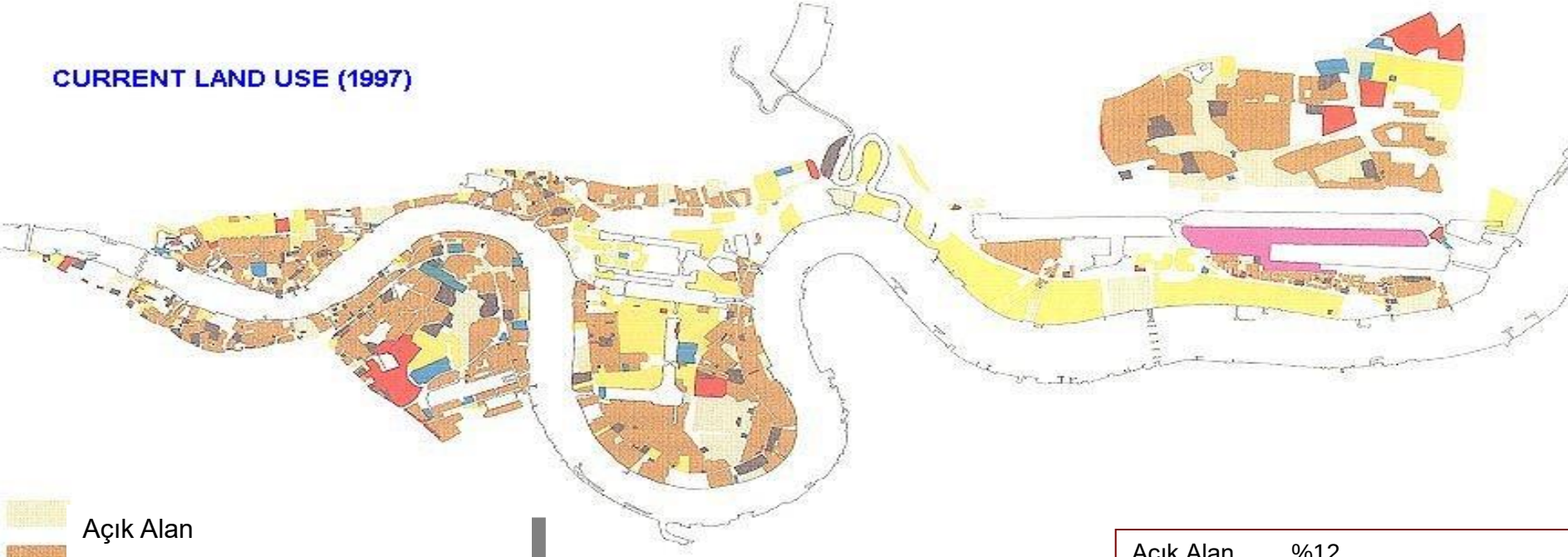
The London Docklands Development Corporation



LDDC işlemlerini 31 Mart 1998 tarihinde bitirdi ve üç ay sonra da tasfiye edildi

London, Docklands Arazi Kullanış - 1997

CURRENT LAND USE (1997)



Açık Alan

Konut

Ofis

Ticaret

Dinlenme

Resmi Kurumlar

Londra Şehir Havaalanı

Su Alanı

Boş Alanlar

Açık Alan %12

Konut %33

Ofis %22

Ticaret % 3.5

Dinlenme % 4

Resmi Kurum % 4

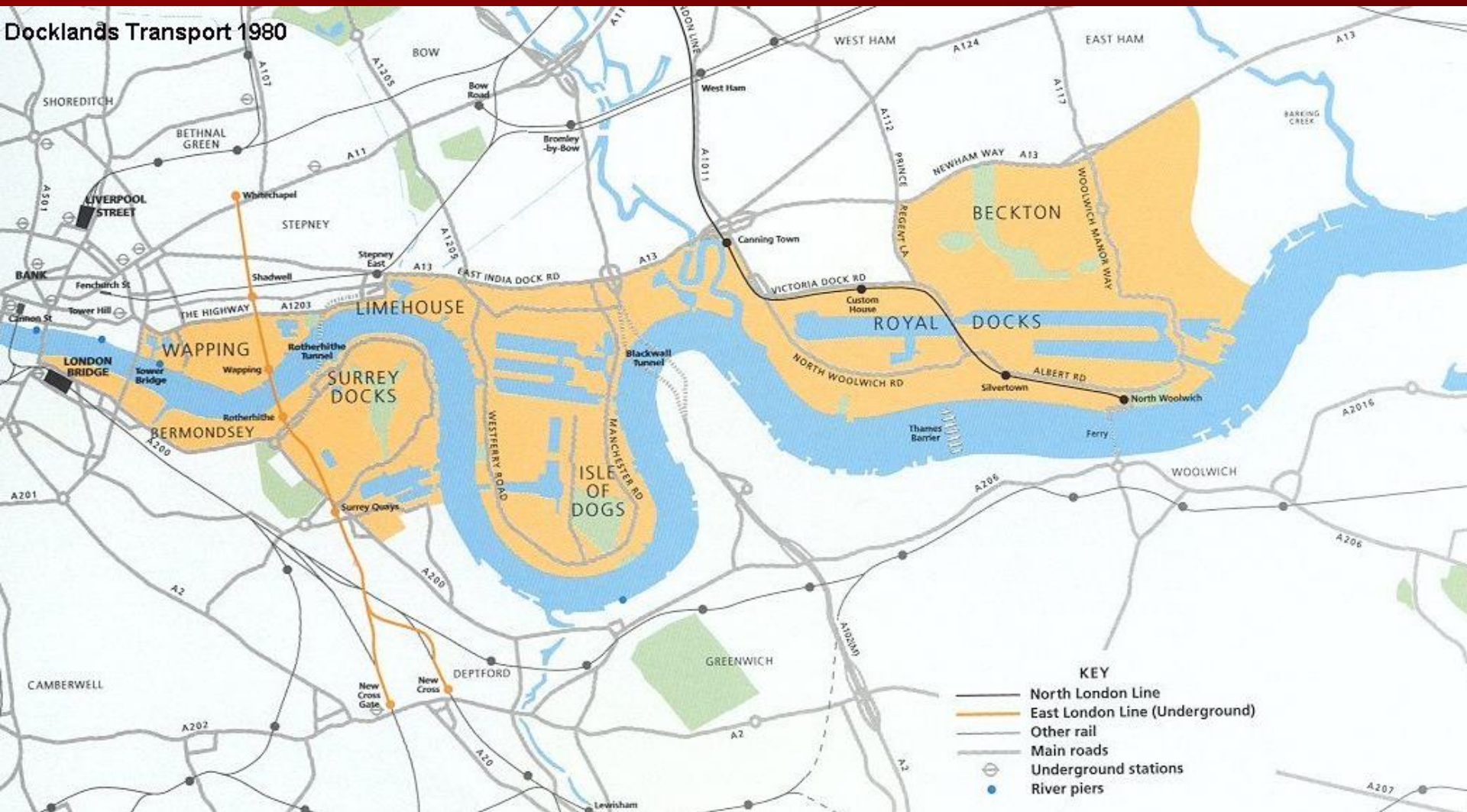
Londra Havaalanı % 2.5

Su Alanı %13

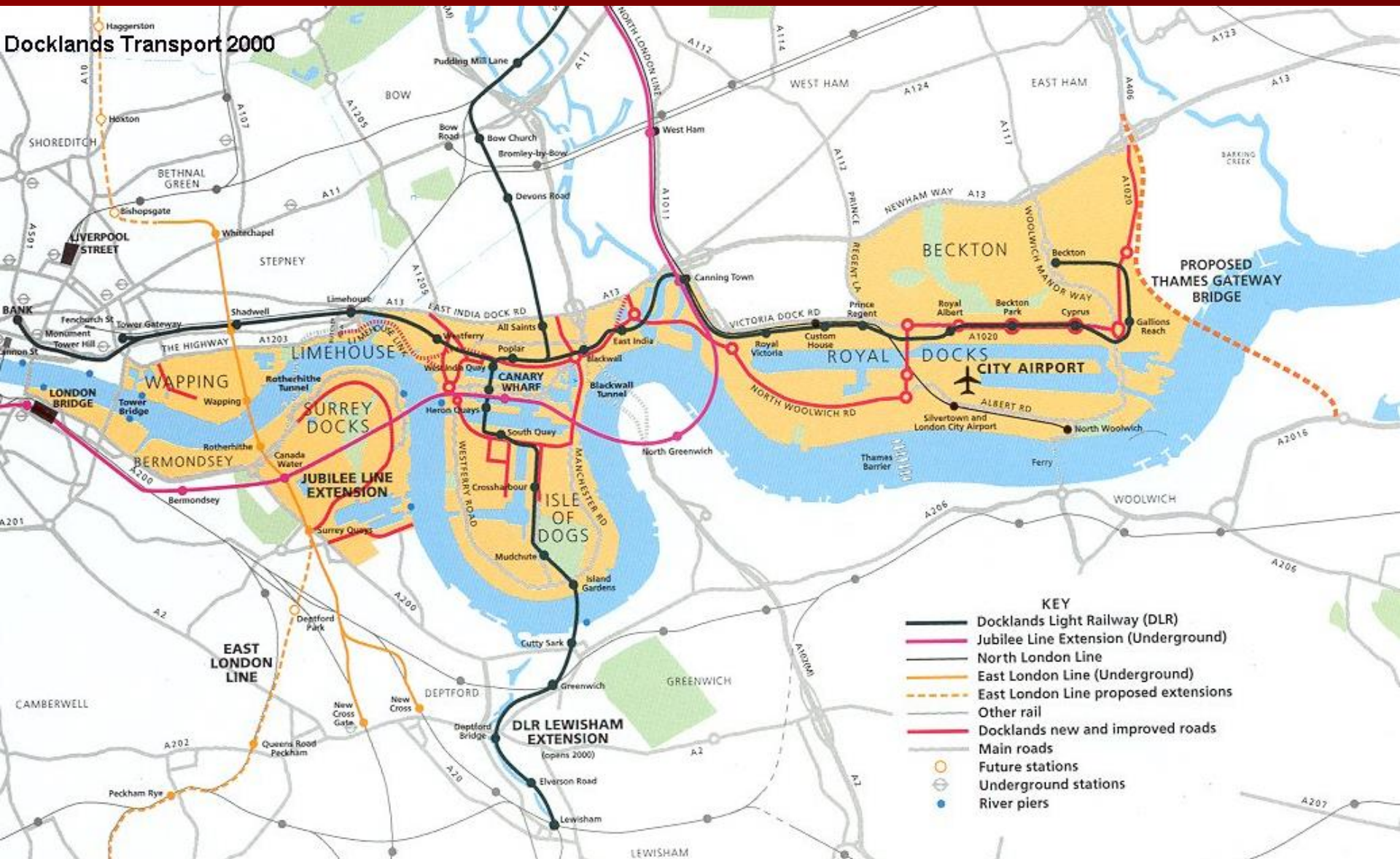
Boş Alanlar % 6

London, Docklands Ulaşım Sistemi - 1980

Docklands Transport 1980



London, Docklands Ulaşım Sistemi - 2000



Docklands

— Now Arriving —

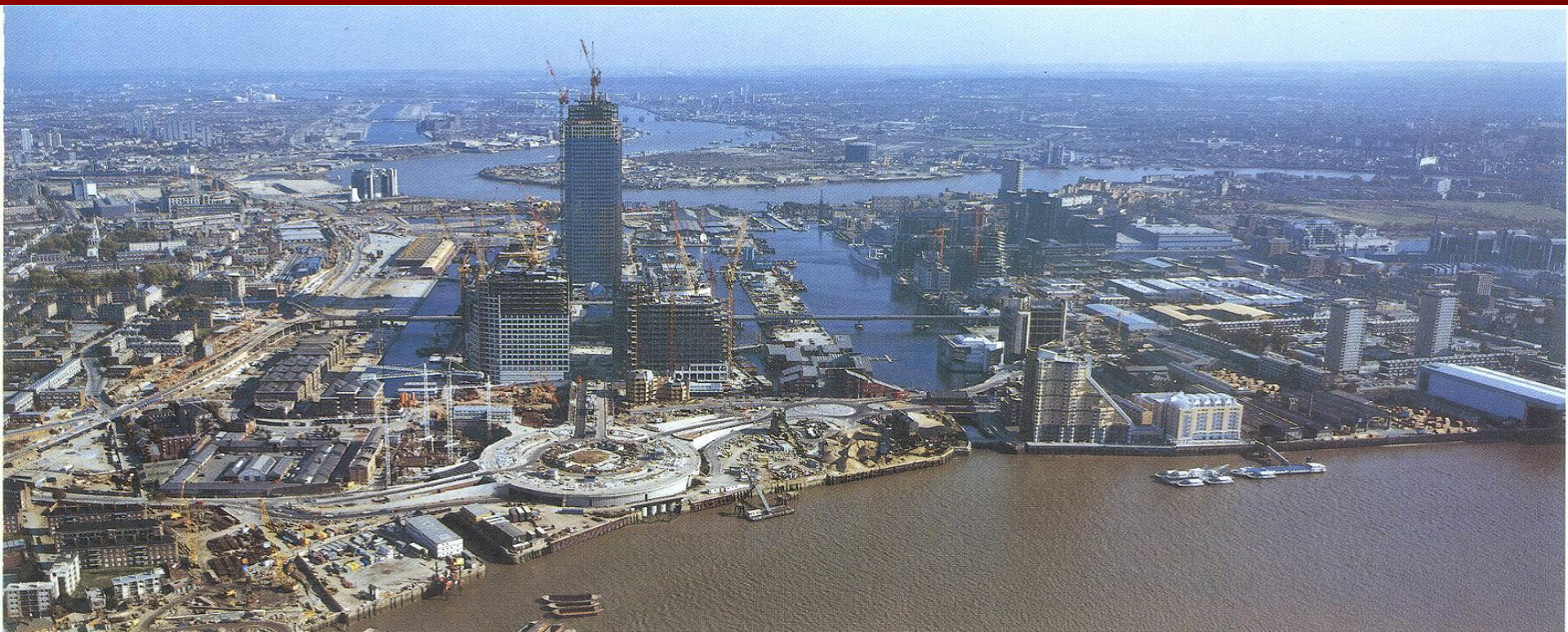
Just 6 miles from the City, in an exceptional location with new, high-quality buildings
and rents at between £18 and £20 per sq. ft.

New road, rail, air and riverbus services are already in place with further improvements to come.

New shopping centres are opening now.

Docklands is arriving. Don't miss it!







İngiltere: 1990'ların sonu: Londra - Millenium Dom





University of East London

Thames kıyısındaki öğrenci konutları – eski silolar







Canary Wharf, Dockland Hafif metro





© Michael Pead - www.michaelpead.co.uk

Ortada: Canada Square, Solda: HSBC Sağda: Citigroup







© Michael Pead www.michaelpead.co.uk







© Michael Pead www.michaelpead.co.uk





