



# ISMEP ZeyREG – IIPM

Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Programı  
Bütünleşik Etki Projesi Yönetimi

## İETT Blokları'nda Şehir Planlama, İmar Hukuku ve Fizibilite Bütünsellik Çalışması

TC Zeytinburnu Belediyesi – Zeytinburnu  
Şehircilik Atölyesi (ZEŞAT) Çalışma Grubu

İstanbul Teknik Üniversitesi – Mimarlık Fakültesi  
Bilim Danışma Kurulu

# Zey REG – IIPM

<b>BÖLÜM 1 – GİRİŞ</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PROJE ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER</b>	<b>5</b>
1.1.1. İLÇENİN KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ	5
1.1.2. DOĞAL YAPI	6
<b>1.2. İETT BLOKLARI'NIN AFETE HAZIRLIK PROGRAMI ÇERÇEVESİNDE PİLOT BÖLGE SEÇİLMESİNİN GEREKÇELERİ</b>	<b>8</b>
1.2.1. AFET RİSKİ AÇISINDAN GENEL DURUM DEĞERLENDİRMESİ	9
1.2.2. KENT HUKUKU AÇISINDAN İETT BLOKLARI'NDA DÖNÜŞÜM GEREKÇELERİ	11
<b><u>BÖLÜM 2 – ZEYTİNBURNU İLÇESİ'NDE SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL DÖNÜŞÜM: ZEYREG – İIPM BÜTÜNLEŞİK ETKİ PROJESİ YÖNETİMİ</u></b>	<b>12</b>
<b>2.1. PROJENİN AMAÇ VE HEDEFLERİ</b>	<b>13</b>
2.1.1. PROJENİN GENEL AMAÇLARI	13
2.1.2. PROJENİN HEDEFLERİ VE EYLEMLER	13
<b>2.2. PROJENİN YAŞAM DÖNEMİ VE PROJE YÖNETİMİ</b>	<b>19</b>
2.2.1. PROJE AŞAMALARI	19
2.2.2. PROJE AŞAMALARININ ANAHTAR ÇIKTILARININ BELİRLENMESİ	20
2.2.3. PROJE KATILIMCILARI	22
2.2.4. PROJE ORGANİZASYONU (ÖRGÜTLENMESİ)	23
2.2.5. PROJE TESLİM YÖNTEMİ VE YAPIM TEKNOLOJİSİ (YAPI ÜRETİM SİSTEMİ) AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	24
<b>2.3. ZEYREG BÜTÜNLEŞİK KENTSEL DÖNÜŞÜM ETKİ PROJESİ YÖNETİMİ YAKLAŞIM MODELİ</b>	<b>25</b>
<b><u>BÖLÜM 3 – İETT BLOKLARI DÖNÜŞÜM PLANI KARARLARI</u></b>	<b>27</b>
<b>3.1. DÖNÜŞÜM PLAN KARARLARINA YÖN VEREN YAKLAŞIMLAR</b>	<b>27</b>
3.1.1. İSTANBUL DEPREM MASTER PLANI	27
3.1.2. ZEYTİNBURNU BÖLGESİ'NE YÖNELİK PLANLAMA YAKLAŞIMLARI	27
<b>3.2. GENEL İLKELER VE PLANLAMA YAKLAŞIMLARI</b>	<b>30</b>
<b><u>BÖLÜM 4 – İETT BLOKLARI DÖNÜŞÜM PLANI SOSYAL YAPI EĞİLİMLERİ VE KATILIM YAKLAŞIMLARI</u></b>	<b>31</b>
<b>4.1. İETT BLOKLARI DÖNÜŞÜM PLANI SOSYAL YAPI EĞİLİMLERİ</b>	<b>31</b>
<b>4.2. ZEYTİNBURNU İETT BLOKLARI'NDA KATILIM STRATEJİLERİ</b>	<b>32</b>
<b><u>BÖLÜM 5 – İETT BLOKLARI DÖNÜŞÜM PLANININ HUKUKSAL STRATEJİSİ VE EYLEM PLANI</u></b>	<b>34</b>
<b>5.1. MEVCUT KAYNAKLAR ÇERÇEVESİNDE ZEYREG PROJE ALANINA YÖNELİK HUKUKSAL STRATEJİ PLANI</b>	<b>34</b>
<b>5.2. DEPREM ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMASINA YÖNELİK OLARAK GETİRİLEBİLECEK ÖNERİLER</b>	<b>37</b>

**BÖLÜM 6 – ZEYTİNBURNU BÜTÜNLEŞİK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**  
**FİZİBİLİTE ÇALIŞMASI**

**41**

**6.1. TAŞINMAZA AİT BİLGİLER**

**41**

6.1.1. TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

41

**6.2. ZEYTİNBURNU BÜTÜNLEŞİK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNE AİT FİZİBİLİTENİN KAPSAMI**

**42**

6.2.1. ANA EYLEMLER

42

6.2.2. PROJENİN ÖZELLİKLERİ

43

6.2.3. PROJENİN TAHMİNİ SÜRESİ

46

6.2.4. PROJEDE MALİYETİ OLUŞTURAN EYLEMLER

46

**6.3. ZEYTİNBURNU BÜTÜNLEŞİK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN FİNANSAL ANALİZİ**

**47**

6.3.1. MALİYET PARAMETRELERİ

48

6.3.2. GELİR PARAMETRELERİ

49

6.3.2. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK AÇISINDAN MALİYET VE GELİR PARAMETRELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

51

**EKLER**

**53**

# Bölüm 1 – GİRİŞ

Afetler, toplumu ve toplumun kendi kendine yeten önemli bir parçasını istenmeyen sonuçlarla tehdit eden ve beklenemeyen zamanlarda olan kaçınılmaz olaylardır. Yine de zarar azaltma, hazırlık, müdahale, iyileştirme ve geliştirme gibi afet öncesi ve sonrası afet etkinlikleri ile, afete eğilimli bölgelerde olası risklerin azaltılması mümkün olabilecektir. Afet planlamasında depreme hazırlık çalışmaları büyük önem taşımaktadır. Afete hazırlık çalışmaları, fiziksel, ekonomik ve sosyal çevrede belirli bir stratejik planlamayı gerektiren bütüncül bir yaklaşım ile ele alınmalıdır. Afete duyarlı toplumlar, afete hazırlık çalışmalarında global perspektife dayalı, uzun dönemli, sosyal ve fiziksel etkileri göz önüne alan ve en önemlisi sürdürülebilir bir yaklaşımı hedef almak durumundadır. Geleceğin kentlerinin sürdürülebilirlik ölçütleri çerçevesinde planlanmasında, afete hazırlık çalışmalarının ve afete duyarlı toplumların yönetilmesi çok büyük önem kazanmaktadır.

1999 Marmara depremi deneyimi, Türkiye’de afete hazırlık çalışmalarının bütüncül bir sistem içinde kurgulanması zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır. Geçici barınak alanlarının belirlenmesi, geçici barınak için ayrılan alanların kent planları ile ilişkilendirilmesi, her bir geçici barınma alanında yer alan komşuluk üniteleri için gerekli olan tüm donatımın sağlanması, komşuluk ünitesini oluşturan (prefabriğe) konut ünitelerinin tasarımının birbirleriyle ilişkilendirilmesi, afete hazırlık çalışmalarının önceden tanımlanmış ve planlanmış bir süreç içerisinde gerçekleştirilmesi artık yeni bir yaklaşım ile ele alınmalıdır. 1999 Marmara depreminin sonuçları, Türkiye’de afete hazırlık çalışmaları açısından “planlama, tasarım ve yönetim” sistematığının oluşturulmasını zorunlu kılmaktadır. Türkiye’nin ve Marmara Bölgesi’nin afete hazırlık çalışmalarına olan duyarlılığı artarken; üzerinde önemle durulması ve eşgüdüm sağlanması gereken diğer bir konu da, yapıların güçlendirilmesi ve güçlendirmenin yeterli kalmadığı durumlarda hızla “kentsel dönüşüm” ivmesini başlatacak alanların belirlenmesi ve kentsel dönüşümün afet öncesi zarar azaltma çalışmalarında bir araç olarak kullanılmasının sağlanmasıdır.

Bu kapsamda **ZeyREG** projesi, afete hazırlık politikaları çerçevesinde; ilçe ölçeğinde kentsel dönüşüme hız verecek alanların seçilmesi ve kentsel dönüşüm sırasında uygulanabilecek “bütüncül bir etki projesi yönetimi” sistematığının oluşturulması amacıyla kurgulanmıştır. **ZeyREG – Zeytinburnu Bütüncül Kentsel Dönüşüm Projesi**, İstanbul Deprem Master Planı’nda pilot bölge olarak seçilen Zeytinburnu ilçesinde belli bir alanı kapsamaktadır. Projenin afete hazırlık çalışmaları kapsamında ele alınması, bir etki projesi alanı seçilmesini zorunlu kılmaktadır. **ZeyREG** projesinin etki alanı, deprem tehlikesi nedeniyle bir bloğun tamamen boşaltıldığı ve site içerisinde yaşayanların büyük oranda taşınma isteği duyduğu “**İETT Blokları**”dır.

Raporun ilk bölümünde, Zeytinburnu ilçesi ve proje alanına ilişkin tanımlayıcı bilgiler; ikinci bölümde sürdürülebilir kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde **ZeyREG – IIPM** etki projesi yönetimine ilişkin tanımlamalar ve İETT Blokları’nda gerçekleştirilmesi planlanan dönüşüm projesinin amaç ve hedefleri, üçüncü bölümde İETT Blokları’nda gerçekleştirilmesi düşünülen kentsel dönüşüm planı kararları, dördüncü bölümde İETT Blokları dönüşüm planında sosyal yapı eğilimleri ve katılım yaklaşımları, beşinci bölümde İETT Blokları dönüşüm planının hukuksal stratejisi ve eylem planı, altıncı ve son bölümde ise, **ZeyREG** projesine ilişkin fizibilite çalışması yer almaktadır.