

T.C

DİCLE ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ KULLANIM SONRASI
DEĞERLENDİRİLMESİ: BİNGÖL İNÖNÜ MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Kübra ÇAPAK

YÜKSEK LİSANS TESI

MİMARLIK-ANABİLİM DALI

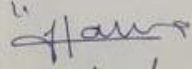
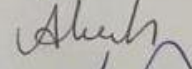
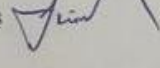
DIYARBAKIR

Haziran-2019

T.C
DİCLE UNIVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ
DIYARBAKIR

Kübra Çapak tarafından yapılan "Kentsel Dönüşüm Alanlarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi: Bingöl İnönü Mahallesi Örneği" konulu bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir

Jüri Üyesinin

<u>Ünvanı</u>	<u>Adı Soyadı</u>	
Başkan: Doç. Dr.	Havva Özyılmaz	
Üye : Doç. Dr.	İclal Aluçlu	
Üye : Dr. Öğr. Üy.	Fatma Kürüm Varolgüneş	

Tez Savunma Sınavı Tarihi: 28/06/2019

Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu onaylarım.

.../.../20

Prof. Dr. Sevtap SÜMER EKER
ENSTİTÜ MÜDÜR V.
(MÜHÜR)

TEŞEKKÜR

Tezimin hazırlanma sürecinde değerli bilgi ve deneyimleri ile çalışmamı yönlendiren ve beni destekleyen, aynı zamanda lisans dönemi hocalarımdan tez danışmanım Doç. Dr. Havva Özyılmaz'a, çalışmam süresince sonsuz sabır ve anlayışıyla bana eşlik eden canım arkadaşım Tuğba Oflu'ya, her zaman yanımda olan ve desteklerini hep hissettiğim Hümeysra Yıldırım, Elif Tarhan, Ümmiye Alkış ve Elif Özge Büyüköz'e, eğitim sürecim boyunca beni maddi manevi destekleyen başta annem Birsen Çapak, babam Yılmaz Çapak ve abilerime, desteklerini ve yardımlarını esirgemeyen değerli çalışma arkadaşlarım ve tüm yakınlarıma bana olan inançlarından dolayı teşekkürlerimi sunarım.



İÇİNDEKİLER

Sayfa

TEŞEKKÜR	I
İÇİNDEKİLER	II
ÖZET	V
ABSTRACT	VI
ÇİZELGE LİSTESİ:	VII
ŞEKİL LİSTESİ.....	X
EK LİSTESİ:.....	XII
KISALTMA VE SİMGELER:	XIII
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ÖZETLERİ	5
3. MATERYAL VE METOT	15
3.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	15
3.2. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri	19
3.2.1. Kentsel Yenileme (Renewal)	19
3.2.2. Kentsel Sağıklaştırma (Rehabilitation)	20
3.2.3. Kentsel Koruma (Conservation-Restoration).....	21
3.2.4. Yeniden Canlandırma (Revitalization)	22
3.2.5. Soylulaştırma (Gentrification)	23
3.2.6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	24
3.2.7. Düzenleme (Improvement)	25
3.2.8. Tazeleme - Parlatma (Refurbishment)	25
3.2.9. Temizleme (Clearance)	25
3.3. Kentsel Dönüşümün Gelişimi	26

3.3.1.	Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişimi:.....	26
3.3.2.	Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi:	32
3.4.	Kentsel Dönüşümde Uygulama Alanları	38
3.4.1.	Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm.....	38
3.4.2.	Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm.....	38
3.4.3.	Sanayi Alanlarının Kent Merkezini Terk Etmesi Sonucu Oluşan Kentsel Dönüşüm..	39
3.4.4.	Afet Zararlarını ve Kent Risklerini Azaltmak İçin Kentsel Dönüşüm.....	39
3.5.	Metod	40
3.5.1.	KSD’nin Genel Tanımı:	41
3.5.2.	KSD Çalışmalarının Gelişimi:	44
3.5.3.	KSD’de Performans Kavramı:	46
3.5.4.	KSD’de Süreç Modeli:.....	47
3.5.5.	KSD’de Araştırma Teknikleri:.....	50
4.	BULGULAR VE TARTIŞMA:.....	55
4.1.	Bingöl İnönü Mahallesi ve Kentsel Dönüşüm Projesinin Tanıtılması	55
4.2.	Kullanıcı ile İlgili Genel Özellikler:	65
4.3.	Konut ile İlgili Genel Özellikler:	70
4.4.	Konutlarda Teknik Performansın Değerlendirilmesi:	78
4.5.	Konutlarda Fonksiyonel Performansın Değerlendirilmesi:.....	86
4.6.	Konutlarda Davranışsal Performansın Değerlendirilmesi:	93
4.7.	Kentsel Dönüşümün Değerlendirilmesi:	100
5.	SONUÇ VE ÖNERİLER:	107

6. KAYNAKLAR	109
EKLER.....	115
ÖZGEÇMİŞ	147



ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ KULLANIM SONRASI DEĞERLENDİRİLMESİ: BİNGÖL İNÖNÜ MAHALLESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kübra ÇAPAK

DİCLE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

2019

Türkiye’deki büyük kentlerde gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları incelenirken, Bingöl gibi daha küçük ve gelişmekte olan kentlerdeki uygulamalar genellikle gündem dışı kalmaktadır. Bütün illerde olduğu gibi Bingöl’de de kentsel dönüşüm projeleri gittikçe yaygınlaşmaktadır. Bingöl’de kentsel dönüşüm, eski yapılaşmanın yoğun olduğu konfor şartlarının yitirildiği alt yapı, üst yapı sorunlarının ortaya çıktığı alanlarda yapılmaya başlanmıştır.

Bu çalışmanın amacı; Bingöl’de 1971 ve 2003 depremleri sonrası yaşanan kentsel değişimi, fiziki çevrede yaşanan dönüşümü ortaya koymak, ayrıca İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanındaki konutların performans düzeylerinin bazı ölçütlere göre değerlendirilmesi ve kullanıcı memnuniyetinin ne ölçüde olduğunun saptanmasıdır. İnönü Mahallesinde 1971 Bingöl depremi sonrasında depremzedeleri yerleştirmek üzere deprem konutları yapılmıştır. Ancak uzun süreli kullanımdan ve 2003 depremi sonrası aldığı zararlardan dolayı bu yapılar zamanla yıpranmış ve eskimiştir. Bununla beraber artık köhneyen İnönü Mahallesinde mekansal ve sosyal hizmet birimlerinin yetersizliği nedeniyle kullanıcı memnuniyetsizliği doğmaya başlamıştır. Böylece bölgede TOKİ ve Bingöl Belediyesi iş birliğiyle yeni bir yerleşim alanı inşa edilmiştir. Daha önce kullanıcı memnuniyetsizliğinin olduğu bu alanda, dönüşüm sonrası yapılan değişiklikler ve kullanıcıların memnuniyet düzeyleri merak konusudur. Afetten zarar gören alanlar Bingöl’de İnönü Mahallesinde uygulandığı gibi kentsel yenileme uygulama yöntemi ile dönüştürülmeye devam etmektedir. Bu çalışma bunun devamının ne kadar sağlıklı olacağının belirlenmesi noktasında ve ayrıca yapılacak konutların tasarım kalitesinin artırılması adına önem arz etmektedir.

Çalışmada öncelikle kaynak taraması, literatür ve arşiv araştırması yapılmıştır. Konu kapsamında yazılan tez örnekleri incelenip veriler toplanmıştır. Çalışmada dönüşüm alanı, kullanım sonrası değerlendirme metodu ile incelenmiştir. KSD sürecinde katılımcı istek ve gereksinimleri tasarım ve kullanım sürecine aktarılmıştır. KSD’nin amacı, kullanıcı gereksinimlerini belirleyip kullanılabilir, erişilebilir bilgi kaynakları oluşturmaktır.

Çalışma sonucunda kullanıcıların bina ile ilişkisi değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda da dönüşüm alanındaki konutların fonksiyonel, teknik ve davranışsal performansları hakkında bilgi edinilmiştir. Çalışma sonucu konutların performans düzeyleri ile ilgili elde edilen bu bilgiler gelecekte daha iyi binalar tasarlanmasına sağlam temeller oluşturacaktır. Bu çalışmadan elde edilecek veriler, yeni tasarımlar için yol gösterici olmalıdır. Elde edilecek verilerin gelecekteki konut üretiminde birer ölçüt olarak kullanılabilmesi hedeflenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kullanım Sonrası Değerlendirme (KSD), Bingöl, Kullanıcı Memnuniyeti

ABSTRACT

POST-USE ASSESSMENT OF URBAN TRANSFORMATION AREAS: BİNGÖL İNÖNÜ NEIGHBORHOOD SAMPLE

MASTER'S THESIS

Kübra ÇAPAK

DICLE UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

2019

Urban transformation process in smaller and developing cities such as Bingöl often remains off agenda while urban transformation in Turkey is being examined. Urban transformation in Turkey is becoming more prevalent, as in all the other cities. Urban transformation in Bingöl is implemented in areas that contains old structure not suited for a comfortable living standart, and have structural, infastructure, and superstructure problems.

The aim of this thesis is to reveal city's change after the earthquakes that occurred in 1971 and 2003 in Bingöl and change in physical environment, also evaluating level of performance of residences that are in İnönü neighbourhood urban transformation site according to some criterion and determining resident's satisfaction. Housings were built in İnönü neighbourhood in Bingöl, after the earthquake that occurred in 1971 to provide accomodation for earthquake victims. However, these structures worn and worn over time due to long-term use and after the 2003 earthquake. At the same time, with deficiency of public sphere, residents' satisfaction started to decrease in worn İnönü neighbourhood. Thus TOKI and Municipality of Bingöl constructed a new residential area in cooperation. Changes after transformationand level of resident satisfaction on transferred site which was very low before are issues of concern. Sites which were damaged because of earthquake are being transformed with this method in Bingöl. This thesis have importance on issues like determining how efficiently transformation project will proceed and increasing design quality of housings. In this thesis, resident's usage of mentioned housing has been evaluated to draw conclusions on functional, technical and behavioural performances of housings in transformation areas.

In the study, a series of literature surveys, literature and archival research were conducted. Studies on similar subjects have been analyzed to collect data. In the study, the area of transformation was investigated by the method of post-use evaluation. In process of KSD (post-use evaluation) participants were transferred to design and usage by taking their opinions. The aim of KSD is to create accessible source of information by determining the needs of residents.

This source of information is aimed to be a foundation to construct more efficient housings in the future. Level of performances of mentioned housings which is determined in this study could be an efficient data for future projects. The aim is to set a standart for future projects with the help of data obtained from this study.

Keywords: Urban Transformation, Post-Use Evaluation (KSD), Bingöl, User Satisfaction

ÇİZELGE LİSTESİ:

<u>Çizelge No</u>		<u>Sayfa</u>
Çizelge 3.1.	Dünya’da kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi	32
Çizelge 3.2.	Kentsel dönüşümün Türkiye’deki gelişimi	34
Çizelge 3.3.	Dönüşüm sürecine katkıda bulunan yasal düzenlemeler	37
Çizelge 3.4.	KSD’nin gelişiminde öncül çalışmalar	45
Çizelge 3.5.	KSD’de kullanılan araştırma teknikleri	51
Çizelge 4.1.	Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı	65
Çizelge 4.2.	Katılımcıların Yaş Durumu	65
Çizelge 4.3.	Katılımcıların Eğitim Durumu	65
Çizelge 4.4.	Katılımcıların Meslek Durumu	66
Çizelge 4.5.	Katılımcıların Eğitim Durumu ile Meslekleri Arasındaki İlişki	67
Çizelge 4.6.	Katılımcıların Gelir Dağılımı	67
Çizelge 4.7.	Konut Tipi Dağılımı	68
Çizelge 4.8.	Konutta Yaşayan Kişi Sayıları	68
Çizelge 4.9.	Ailedeki Çocuk Sayısı Durumu	69
Çizelge 4.10.	Ailedeki Çalışan Kişi Dağılımı	69
Çizelge 4.11.	Konut Mülkiyet Durumu	70
Çizelge 4.12.	Katılımcıların Konut Mülkiyet Durumu ve Konut Tercihi Arasındaki İlişki	71
Çizelge 4.13.	Katılımcıların Mülkte Oturma Sürelerine Göre Dağılımları	71
Çizelge 4.14.	Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Alanında Yaşamayı Tercih Etme Önem Sıralarına Göre Dağılımları	71
Çizelge 4.15.	Katılımcıların Ev ile İlgili En Çok Rahatsızlık Duydukları Sorunların Önem Sıralarına Göre Dağılımları	72
Çizelge 4.16.	Katılımcıların Daha Önce Oturulan Yere Göre Dağılımları	73
Çizelge 4.17.	Katılımcıların Son Oturulan Konut Tipine Göre Dağılımları	74
Çizelge 4.18.	Katılımcıların Konut Tercihine Göre Dağılımları	74
Çizelge 4.19.	Katılımcıların Şu Anda Oturdukları Eve Taşınma Sebeplerine Göre Dağılımları	74
Çizelge 4.20.	Katılımcıların Daha İyi Mahallede Yaşama İsteğine Göre Dağılımları	75
Çizelge 4.21.	Katılımcıların Taşınma İsteğine Göre Dağılımları	75
Çizelge 4.22.	Katılımcıların Taşınma İsteği Sebebine Göre Dağılımları	76
Çizelge 4.23.	Katılımcıların İmkân Olması Durumunda Ev ile İlgili Düşüncesine Göre Dağılımları	76

Çizelge 4.24.	Katılımcıların Konut Tipinin Örf Adetlere Uymasına Göre Dağılımları	76
Çizelge 4.25.	Katılımcıların Konut Tipinin Örf Adetlere Uymaması Nedenlerine Göre Dağılımları	77
Çizelge 4.26.	Katılımcıların İdeal Konut Tipi Fikirlerine Göre Dağılımları	77
Çizelge 4.27.	Katılımcıların İdeal Konut Nerede Olmalı Fikirlerine Göre Dağılımlar	77
Çizelge 4.28.	Konutlardaki Isınma ve Gürültü Düzeyinin Değerlendirilmesi	79
Çizelge 4.29.	Konutlardaki Koku Düzeyinin Değerlendirilmesi	79
Çizelge 4.30.	Konutlardaki Yön Düzeyinin Değerlendirilmesi	80
Çizelge 4.31.	Konutlardaki Aydınlatma Düzeyinin Değerlendirilmesi	80
Çizelge 4.32.	Konutlardaki Havalandırma Düzeyinin Değerlendirilmesi	81
Çizelge 4.33.	Katılımcı Konutlarında Su Sızması Olan Mekâna Göre Dağılımları	81
Çizelge 4.34.	Katılımcı Konutlarında Rüzgâr Sızması Olan Mekâna Göre Dağılımları	82
Çizelge 4.35.	Katılımcı Yapı Elemanlarını Değerlendirmelerine Göre Dağılımları	82
Çizelge 4.36.	Katılımcı Konutlarında Değişiklik Yapmasına Göre Dağılımları	83
Çizelge 4.37.	Katılımcı Konutlarında Değişiklik Yapmayı İstemesine Göre Dağılımları	83
Çizelge 4.38.	Katılımcı Konutlarında Değişiklik Yapmama Nedenleri Göre Dağılımları	84
Çizelge 4.39.	Katılımcı Konutlarında Yaptıkları Değişikliklere Göre Dağılımları	84
Çizelge 4.40.	Katılımcı Konutlarında Yaptıkları Değişikliklerin Yapı Elemanlarına Göre Dağılımları	85
Çizelge 4.41.	Katılımcı Konutlarında Değişiklik Yapmak İstedikleri Yapı Elemanlarına Göre Dağılımları	85
Çizelge 4.42.	Katılımcı Konutlarındaki Mekânları Gerçek Amacında Kullanmalarına Göre Dağılımları	87
Çizelge 4.43.	Katılımcı Etkinliklerini Gerçekleştirdikleri Mekânlara Göre Dağılımları	87
Çizelge 4.44.	Katılımcı Konutların Büyüklüğünü Değerlendirmelerine Göre Dağılımları	88
Çizelge 4.45.	Katılımcı Konutlarındaki Mekânlar Arası İlişkilerden Memnuniyet Durumuna Göre Dağılımları	89
Çizelge 4.46.	Katılımcıların Konutlarındaki Mekânlar Arası İlişkilerden Memnun Olmama Nedenine Göre Dağılımları	89
Çizelge 4.47.	Katılımcıların Konutlarındaki Mekânlar Arası Uzaklıkları Değerlendirmelerine Göre Dağılımları	90
Çizelge 4.48.	Katılımcıların Konutlarındaki Mekânlardan Birbirine Yakın Olmasını İstediklerine Göre Dağılımları	90
Çizelge 4.49.	Katılımcıların Evlerindeki Mekânlardan Birbirine Uzak Olmasını İstediklerine Göre Dağılımları	91

Çizelge 4.50.	Katılımcıların Evlerindeki Depolama İmkânına Göre Dağılımları	91
Çizelge 4.51.	Katılımcıların Konutlarındaki Oda Sayısına Göre Dağılımları	91
Çizelge 4.52.	Katılımcıların Evlerinin Bulunduğu Kattan Memnun Olmalarına Göre Dağılımları	92
Çizelge 4.53.	Katılımcıların Konutlarındaki Oda Sayısına Göre Dağılımları	92
Çizelge 4.54.	Katılımcıların Konutlarının Diğer Konutlara Uzaklığını Değerlendirmesine Göre Dağılımları	93
Çizelge 4.55.	Katılımcıların Komşuluk İlişkilerini Değerlendirmesine Göre Dağılımları	94
Çizelge 4.56.	Katılımcı Komşuluk İlişkilerini Değerlendirmesine Göre Dağılımları	94
Çizelge 4.57.	Katılımcı Komşularıyla En Sık Görüşme Yerine Göre Dağılımları	95
Çizelge 4.58.	Katılımcı Arabası Olması Durumuna Göre Dağılımları	95
Çizelge 4.59.	Katılımcı Arabalarını Park Ettikleri Yere Göre Dağılımları	95
Çizelge 4.60.	Katılımcı Kentsel Dönüşüm Alanındaki Hizmetleri Değerlendirmeleri Dağılımları	96
Çizelge 4.61.	Katılımcıların Çocukların Oyun Oynadığı Yere Göre Dağılımları	96
Çizelge 4.62.	Katılımcıların Çocuklarının Oyun Oynadığı Yere Göre Dağılımları	97
Çizelge 4.63.	Katılımcıların Konutun Güvenlik Durumuna Göre Dağılımları	97
Çizelge 4.64.	Katılımcıların Güvenlik İçin Önlem Alma Durumuna Göre Dağılımları	97
Çizelge 4.65.	Katılımcı Oturulan Bölgede Güvenlikten Rahatsız Olma Durumuna Göre Dağılımları	98
Çizelge 4.66.	Katılımcı Rahatsız Olduğu Gürültünün Nedenine Göre Dağılımları	98
Çizelge 4.67.	Katılımcı Konut ve Çevresini Değerlendirmelerine Göre Dağılımları	99
Çizelge 4.68.	Katılımcı Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olma Nedenleri Dağılımları	100
Çizelge 4.69.	Katılımcı Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olmama Nedenleri Dağılımları	101
Çizelge 4.70.	Katılımcı Konut Mülkiyet Durumu ile Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olmayanlar Arasındaki İlişki	101
Çizelge 4.71.	Katılımcı Proje Yapılırken Bilgi Verilmesi Durumuna Göre Dağılımları	102
Çizelge 4.72.	Katılımcı Proje Yapılırken Verilen Bilgi Yeterliliği Durumuna Göre Dağılımları	102
Çizelge 4.73.	Katılımcılara Sorulan Dönüşüm Sonrası Mahalleye İlişkin Düşüncel Dağılımları	103
Çizelge 4.74.	Katılımcıların Uygulanması İstenilen Proje Dağılımları	103



ŞEKİL LİSTESİ

<u>Şekil No</u>		<u>Sayfa</u>
Şekil 3.1.	Kentsel dönüşümün temel yapısal özellikleri	18
Şekil 3.2.	Kullanım Sonrası Değerlendirme Şeması	43
Şekil 3.3.	Kullanım Sonrası Süreç Modeli	48
Şekil 3.4.	KSD süreç modeli	49
Şekil 4.1.	Bingöl ili toplu konut alanları	55
Şekil 4.2.	Çalışma Alanı	56
Şekil 4.3.	İnönü Mahallesi 2 ve 3 Katlı Yapıların Parsel Alanları	57
Şekil 4.4.	İnönü Mahallesi yıkım gerçekleşmeden önceki hali	58
Şekil 4.5.	İnönü Mahallesi yıkım gerçekleşmeden önceki vaziyet planı	59
Şekil 4.6.	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim 1. Etap Projesi	60
Şekil 4.7.	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim 2. Etap Projesi	61
Şekil 4.8.	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi C1 Tip (3+1) Kat Planı	62
Şekil 4.9.	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi CK Tip (4+1) Kat Planı	62
Şekil 4.10.	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Ön ve Arka Cephe	63
Şekil 4.11.	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Yan Cepheler	63
Şekil 4.12.	İnönü Mahallesinde kentsel dönüşüm gerçekleştikten sonraki çevresel durumu	64
Şekil 4.13.	İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali	64

EK LİSTESİ:

<u>Ek No</u>		<u>Sayfa</u>
Ek- 1.	Anket Soruları	115
Ek- 2.	Bingöl Belediyesi Meclis Kararı	128
Ek- 3.	Bingöl Belediyesi Meclis Kararı	129
Ek- 4.	Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin Protokol	130
Ek- 5.	Taşınmaz Mal Devir Protokolü	136
Ek- 6.	1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali	143
Ek- 7.	1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali	143
Ek- 8.	2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Çocuk Oyun Parkı	144
Ek- 9.	2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Çocuk Oyun Parkı	144
Ek- 10.	1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Cami	145
Ek- 11.	2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Okul Binası	145
Ek- 12.	İnönü Mahallesinden Çekilmiş Fotoğraflar	146

KISALTMA VE SİMGELER:

KSD : Kullanım Sonrası Değerlendirme

TOKİ : Toplu Konut İdaresi



1. GİRİŞ

Sürekli değişim halinde olan kentler canlı organizmalara benzetilmektedirler. Göçler, yanlış yer seçimleri, doğal afetler, kentlerin kontrolsüzce genişlemeleri, çarpık kentleşme ve bu sebepten ortaya çıkan türlü sorunlar nedeniyle kentler yıpranır ve köhneleşir. Bu durum kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmaktadır (Akın Sarp 2016).

Türkiye geçmişten günümüze çeşitli medeniyetlerin bir arada yer aldığı bir kültürel yoğunluk merkezi olmuştur. Ayrıca meydana gelen kentleşmeyle beraber insanların kentlerde daha iyi yaşayabileceklerini düşünmeleri sonucunda yaşanan göçlerle birlikte ülkede dönüşüm süreci başlamıştır. Sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziki faktörlerin etkisiyle kentler zaman zaman yenilenmektedir. Günümüzde kenti olduğundan daha iyi bir duruma getirmek için yapılan kentsel yenileme, kentsel koruma, sağlıklaştırma ve canlandırma gibi çalışmalar ‘Kentsel Dönüşüm’ adı altında gerçekleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının uygulama alanları, eski kent merkezleri, afet riski taşıyan alanlar, işlevini yitiren sanayi alanları, tarihi kent bölgeleri vb. sağlıksızlaşan ve köhneyen kent parçaları olarak çeşitlendirilebilir. Kentsel dönüşüm uygulamaları bu alanlarda yaşam standartlarının iyileştirilmesi amacıyla bir planlama aracı olarak kullanılmaktadır (Öztaş 2005).

Ancak son zamanlarda kentsel dönüşüm projelerinin amacına uygun olarak yapılmadığı görülmektedir. Kentsel Dönüşüm projelerinin uygulama ayağında TOKİ’nin aktif bir şekilde yer alması da dönüşümün amacına ulaşamamasında etkilidir. TOKİ tarafından üretilen konutlar, hızlı yapılması ve içinde oturan sürede ödeme yapılabilmesi gibi sebeplerden ötürü tercih edilmesinin yanında, çok katlı, yüksek yoğunlukta ve her bölgeye özgün tasarımlar olmayıp birbirinin aynısı konutlar olması sebebiyle tam olarak başarıya ulaşamamaktadır. Bunun sonucu olarak kullanıcı memnuniyeti tam olarak sağlanamamaktadır (Korkmaz 2006).

Bu çalışmanın amacı; Bingöl’de 1971 ve 2003 depremleri sonrası yaşanan kentsel değişimi, fiziki çevrede yaşanan dönüşümü ortaya koymak, ayrıca İnönü Mahallesi

Kentsel Dönüşüm Alanındaki konutların performans düzeylerinin bazı ölçütlere göre değerlendirilmesi ve kullanıcı memnuniyetinin saptanmasıdır. Yine elde edilen verilerin gelecekteki konut üretiminde birer ölçüt olarak kullanılabilmesi de amaçlanmaktadır. İnönü Mahallesi'nde 1971 Bingöl depremi sonrasında depremzedeleri yerleştirmek üzere deprem konutları yapılmıştır. Fakat zamanla alandaki teknik altyapı sistemleri yetersiz hale gelmiş ve mahalledeki yapılar eskimeye, yerleşim alanı konforsuzlaşmaya başlamıştır. Konut alanı, rekreasyon ve park alanı gibi kamusal açık alanların bulunmaması ve daha birçok sosyal hizmet birimlerinin yoksunluğundan ötürü zamanla gecekondulu mahallesi görünümüne kavuşmuştur. İnönü Mahallesi kent merkezinde bulunmasına rağmen gelişmemiş bir alan olarak kalmış ve konut alanı kullanıcı memnuniyetsizliği nedeniyle zamanla terk edilmeye başlamıştır. Böylece bölgede TOKİ ve Bingöl Belediyesi iş birliğiyle yeni bir yerleşim bölgesi inşa edilmiştir.

Afetten zarar gören alanlar Bingöl kentinde İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinde uygulandığı gibi kentsel yenileme yöntemi ile dönüştürülmeye devam etmektedir. Bu çalışma bunun devamının ne kadar sağlıklı olacağının belirlenmesi noktasında ve ayrıca yapılacak konutların tasarım kalitesini yükseltmesi açısından önem taşımaktadır. Zamanla yıpranan ve kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap veremeyecek hale gelen konut alanında, kullanıcı memnuniyetsizliği doğmasından ötürü bu alanda yapılan kentsel dönüşüm sonrası değişiklikler ve kullanıcıların memnuniyet düzeyleri de merak konusudur. Çalışma sonucunda kullanıcıların bina ile ilişkisi değerlendirilecektir. Bu değerlendirme sonucunda da dönüşüm alanındaki konutların fonksiyonel, teknik ve davranışsal performansları hakkında bilgi edinilecektir.

Tez araştırma yöntemi olarak kullanım sonrası değerlendirme metodu kullanılmıştır ve İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı bu metod ile incelenmiştir. Preiser (1988), çalışmasında KSD'yi "KSD, inşa edilen ve bir süre kullanılan yapıların sistemli ve özenli bir biçimde değerlendirme sürecidir. KSD'nin odağı, bina kullanıcıları ve onların gereksinimleridir." diye tanımlanmaktadır. KSD'nin amacı, kullanıcı ve gereksinimlerini belirleyip kullanılabilir, erişilebilir bilgi kaynakları oluşturmaktır. Bu bilgiler neticesinde gelecekte daha iyi binalar yaratılması için sağlam bir temel oluşturulacaktır. 5 bölümden oluşan bu tezin 1. bölümünde çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi açıklanmıştır. 2. bölümde Kentsel Dönüşüm ve Kullanım Sonrası Değerlendirme

ile ilgili literatür taranarak kaynaklar özetlenmiştir. 3. bölümde materyal ve metod detaylı olarak incelenmiştir. Alan çalışmasının yer aldığı 4. bölümde yapılan anket sonuçları neticesinde elde edilen bulgular değerlendirilmiştir. Son bölümde ise çalışma sonuçlandırılarak öneriler sunulmuştur.





2. KAYNAK ÖZETLERİ

Bu bölüm kapsamında, öncelikle çalışmanın amacına uygun olarak kentsel dönüşüm kavramı, süreci, uygulamaları ile ilgili yapılan akademik çalışmalar ile KSD metoduna yönelik diğer çalışmalar incelenmiştir.

Kentsel Dönüşüm Kavramı'na ilişkin çalışmalar;

2005 yılında Polat tarafından hazırlanan **“Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa Santral Garaj Bölgesi Örneği”** adlı yüksek lisans tezinde, geçmişte Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılmış Eski Santral Garaj alanı ve yakın çevresinde terminalin taşınmasıyla beraber meydana gelen eskime, süzülme ve köhneme sonucu bölgede bir kentsel dönüşüm projesine ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiş ve yapılması gereken dönüşüm projesi ile ilgili öneriler sunulmuştur.

Demirsoy (2006) tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)”** adlı yüksek lisans tezinde, kentsel dönüşüm-kimlik ilişkisi Lübnan-Beyrut Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında irdelenmiştir. Günümüzde kentleşme ve ortaya koyduğu sonuçlar kentsel mekânda önemli değişimlere neden olmaktadır. Bu değişim sürecinde en önemli araç olarak büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri kullanılmaktadır. Uygulanan kentsel projeler, kentsel kimliği oluşturan çevre üzerinde önemli değişimlere neden olmakta, kentsel kimliğin özgünlüğünü etkilemektedir. Çalışmada sürecin başarıya ulaşıp kimliksizleşmenin önüne geçilebilmesi için, kentsel dönüşümün fiziki mekanın dönüştürülmesi olarak düşünülmesinin yanı sıra bir bütün olarak ele alınması gerektiği kanısına varılmıştır.

Akkar (2006) tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler”** adlı yazısında, kentsel dönüşümün tanımı, amaçları, değişen politikalar ve uygulama yöntemleri detaylı olarak anlatılmıştır.

Niksalıoğlu (2007) tarafından hazırlanan **“Kültür Eksenli Kentsel Dönüşüm: 2010 Avrupa Kültür Başkenti Olarak İstanbul”** adlı yüksek lisans tezinde, Avrupa

Kültür Başkenti Programı ayrıntılı olarak incelenmiştir. Kentsel dönüşüme farklı bir açıdan kültür eksenli olarak bakılmıştır. İstanbul 2010 senesinde Avrupa Kültür Başkenti olarak seçilmiş ve bu süreçte henüz kesinleşmemiş bile olsa kentsel dönüşüm projeleri ile yaşayabileceği mekânsal dönüşüm irdelenmiştir.

Ataöv ve Osmay (2007) tarafından birlikte hazırlanan **“Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Bakış”** adlı yazıda, Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreci ve kentsel dönüşümün Türkiye’deki planlama ve uygulama yaklaşımı detaylı olarak ele alınmıştır. Bu çalışma kentsel dönüşümün Türkiye’deki süreci için önemli bir kaynak oluşturmaktadır.

Demirkıran (2008) tarafından hazırlanan **“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği”** adlı yüksek lisans çalışmasında, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Osmangazi Belediyesi, Yıldırım Belediyesi ve Nilüfer Belediyesi’ndeki yerel yöneticilere anket yapılmıştır. Yapılan bu anketler neticesinde yerel yönetimlerin kentsel dönüşümdeki rolü saptanmaya çalışılmıştır. Çalışmada ayrıca kentsel dönüşüm kavramı ve Bursa kentinde kentsel dönüşüm başlıklarına da yer verilerek bu başlıklar detaylı olarak incelenmiştir.

2008 yılında Uyan Güfbe tarafından hazırlanan **“Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği”** adlı yüksek lisans tezinde, kuramsal kısmı, çöküntüleşme ve kentsel dönüşüm süreçleri oluşturmaktadır. Literatür taraması bittikten sonra çalışmada örneklem bir alan olarak Bursa’da o zamana kadar kent merkezinde konut alanlarında gerçekleştirilmiş en kapsamlı dönüşüm projesi olan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Proje alanı olarak belirlenmiştir. Çalışmanın sonucunda kent merkezindeki çöküntüleşme sürecindeki konut alanlarının dönüşümü yapılırken bu projelerin ekonomik ve sosyal projelerle desteklenmesi gerektiği kanısına varılmıştır.

Güzel (2010) tarafından yazılan **“Kentsel Yenileme Bağlamında Endüstri Alanlarının Dönüşümü ve Tarihi Seka Fabrikası Örneği”** adlı yüksek lisans çalışmasında, Kentsel Dönüşüm kavramı detaylı olarak incelenmiş ve endüstri alanlarının dönüşümü ile ilgili Dünya’dan ve Türkiye’den örnekler verilmiştir. Kocaeli’deki SEKA kağıt fabrikasının 1990’lı yıllarda özel kağıt üreticileriyle yarışamaz duruma gelmesiyle

beraber 2005 tarihinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne devrinin gerçekleştirildiği ve böylece alanın tamamını kapsayan rekreasyon projesi olan Seka Park Projesi yapımına karar verildiği belirtilmiş ve bu proje kapsamlı olarak incelenmiştir.

2010 yılında Kancafer Yurdakul tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm-Sürdürülebilirlik Bağlamında Fener Balat Yenileme Alanı”** adlı yüksek lisan çalışmasında, İstanbul'un değişime uğrayan tarihi alanlarından biri olan Fener Balat bölgesindeki kentsel dönüşüm çalışmaları sürdürülebilirlik çerçevesinde değerlendirilmiştir. Çalışmada Sulukule ve Tarlabası alanları da incelenmiştir, fakat Fener-Balat bölgesinde projenin finans desteği sağlanmasından ötürü bu alan başka bir bölümde ayrıca yer almıştır. Çalışma sonucunda kentsel dönüşümün sadece fiziksel bir uygulama olmayıp sosyal, ekonomik, kültürel boyutlarının olduğunun da unutulmaması gerektiğine vurgu yapılmıştır.

Sarpkaya tarafından 2011 yılında hazırlanan **“Bir Kentsel Dönüşüm İronisi: Osmaniye’de Yapılan Yeni Toplu Konut Uygulamaları”** adlı yüksek lisans çalışmasında, Osmaniye ili ve ilçelerindeki Kentsel Dönüşüm Projeleri ile yapılan yeni konut alanlarının fonksiyonel, teknik ve davranışsal performansları ‘Kullanım Sonrası Değerlendirme metodu’ ile incelenmiştir. Çalışma kapsamında konutlardaki kullanıcı memnuniyeti de belirlenerek sorunlara getirilen önerilerle gelecekteki çalışmalar için kaynak oluşturulmaya çalışılmıştır.

Kara (2013) tarafından yazılan **“Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Örneği”** adlı yüksek lisans çalışmasında, kentsel dönüşüm, kimlik, kentsel kimlik ve sürdürülebilirlik kavramları incelenmiş ve kentsel dönüşüm sonucu kentlerde meydana gelen kentsel kimlik problemine sürdürülebilir bir çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi incelenerek öneriler sunulmuş ve kente yönelik yapılacak diğer kentsel kimlik çalışmalarında veri altlığı oluşturulmuştur.

2014 yılında Safdari tarafından hazırlanan **“Sulukule Dönüşüm Projesinde Mimari Özellikler”** adlı yüksek lisans tezinde, kentsel dönüşüm kavramı, uygulama yöntemleri ve süreci detaylı olarak ele alınmıştır. Çalışmada Sulukule, Neslişah ve Hatice Sultan mahalleleri bölge olarak seçilip incelenmiştir. Çalışmada; gerçekleştirilen

dönüşüm projesi ile bölgede yaşayan Romanlar ve eski mahalle sakinlerinin yaşadıkları alana tekrar döndürülmeleri ve daha iyi şartlarda yaşamalarının sağlanmasının hedeflenmesi gerektiği belirtilmiş, fakat neticede bunun gerçekleşmediği projenin başarılı bulunmadığı ifade edilmiştir.

Şentürk (2014) tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği”** adlı yüksek lisans çalışmasında, tasarımın sağlıklı bir şekilde gerçekleşebilmesi için birden çok aktör ve boyuta sahip olan kentsel dönüşüm uygulamalarının çıkarılan yasalar neticesinde kentte yarattığı değişimler anlaşılmaya çalışılmıştır. Fikirtepe’nin özel sektör tarafından gerçekleştirilecek projelerle hangi yönde değişebileceği ve tasarımın önemi anlatılmıştır.

Pestil (2015) tarafından yazılan **“Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi”** adlı yüksek lisans çalışmasında, kentsel dönüşüm ve nitelikli yapı kavramları irdelenmiş Dünya’dan ve Türkiye’den çeşitli kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiştir. Çalışmanın sonucunda kentsel dönüşüm sürecinde fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik faktörlere uygun uygulamalar gerçekleştirilmesi, süreçlerde yer alan aktörlerin iyi organize olması ve süreci başarılı yönetmesinin nitelikli yapı üretilmesine katkı sağladığı ifade edilmiştir.

Arabulan (2015) tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne-Karaağaç Örneği”** adlı doktora çalışmasında, kentsel dönüşüm, kimlik, kentsel kimlik kavramları ve kentsel dönüşüm ile kentsel kimlik arasındaki ilişki irdelenmiştir. Pek çok zenginliğe sahip bir sınır yerleşimi olan Edirne ilinin Karaağaç Mahallesi’nde kentsel yaşam kalitesinin yetersiz olduğu ve bölgenin bir kentsel dönüşüm projesine ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle bölgenin kimliğini belirginleştirmek amacıyla bu alan için çalışmada bir kentsel dönüşüm modeli geliştirilmiştir. Bu çalışmanın sınır yerleşmelerinin kimlik kazanmak amacıyla gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm projeleri için veri oluşturması hedeflenmiştir.

Kıyım (2015) tarafından yazılan **“Sağlıklı Kent Projeleri’ Diğer Adıyla ‘Kentsel Dönüşüm’ ve Bursa’da Kentsel Dönüşüm Adı Altında Gerçekleştirilmiş ve Gerçekleştirilecek Projeler”** adlı yüksek lisans tezinde, kentsel dönüşüm kavramı ve Bursa ilindeki kentsel dönüşüm projeleri incelenmiştir. Ayrıca Yıldırım Ankara Yolu

Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesine ayrıntılı olarak yer verilmiş ve Standart Penetrasyon Deneyi ile yapının zarar görüp görmeyeceği konusunda bilgi edinilmiştir. Sonuçta Bursa'nın 1. derece deprem bölgesi olduğu unutulmadan kentsel dönüşüm planları yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Akın Sarp (2016) tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği”** adlı yüksek lisans çalışması, sonuç bölümüyle beraber yedi bölümden oluşmaktadır. TOKİ tarafından uygulanan Ankara Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm alanında mekansal değişimin saptanabilmesi için anket çalışması yapılmıştır. Türkiye'deki birçok gecekondü bölgesinde uygulanan kentsel dönüşüm projesinde olduğu gibi, Aktaş Mahallesindeki kentsel dönüşümünde tüm boyutlarıyla gerçekleşmediği, alanın sadece fiziksel olarak iyileştirildiği belirtilmiştir.

Özkaymakçı (2016) tarafından hazırlanan **“Mimari Tasarım Bağlamında Kentsel Yenileme Kavramı ve Karşıyaka Alaybey Örneği”** adlı doktora tezinde, depreme dayanıksız ve niteliksiz yapıların bulunduğu İzmir ili Karşıyaka ilçesine bağlı olan Alaybey Mahallesi çalışma alanı olarak seçilmiştir. Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramı kuramsal bölümde detaylı olarak incelenmiştir. Neticede kentsel dönüşümün uygulama yöntemlerinden bir olan kentsel yenileme alanlarında başarıya ulaşmak için çeşitli faktörler ile birlikte, projelerin kentsel tasarım ve mimari tasarım ilkelerini de nitelikli olarak içermesi gerektiği kanısına varılmıştır.

Aktaş (2018) tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm: Türkiye ve AB'nin Uygulamaları, Yasal Çerçevesi Kapsamlarında Karşılaştırmalı Bir İnceleme”** adlı yüksek lisans çalışmasında da diğer örneklerde görüldüğü gibi kentsel dönüşüm kavramsal olarak ele alınmıştır. Bunun yanında bu çalışmada Türkiye'deki kentsel dönüşümün kavramsal karşılığı, uygulamaları ve yasal dayanakları ile AB müksebatınca Kentsel dönüşümün kavramsal karşılığı, uygulamaları ve yasal dayanakları karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

Baghal (2018) tarafından hazırlanan **“Kentsel Dönüşüm Alanlarında Aktör Ağ Teorisi Bağlamında Değerlendirme: Bağcılar İlçesi Örneği”** adlı yüksek lisans çalışmasında, kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm sürecinde aktörler arası ilişkiler ve aktör

ağ teorisi kavramları detaylı olarak açıklanmıştır. Çalışmada İstanbul ili Bağcılar ilçesindeki kamu, özel sektör ve hak sahiplerinin rol aldığı Barinkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Albayraklar Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Kemalpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi olmak üzere üç farklı proje üzerinde Aktör Ağ Teorisi uygulanmıştır. Bu yöntemin kentsel dönüşüm projelerinde aktörler arası ilişkileri analiz etmede uygulanabilir bir yöntem olduğu ifade edilmiştir.

KSD metoduna ilişkin çalışmalar;

Preiser ve arkadaşlarının (1988) **“Post-Occupancy Evaluation”** adlı eserinde Kullanım Sonrası Değerlendirme tanımlanmış ve kullanım alanları belirlenmeye çalışılmıştır.

Preiser (2001) yılındaki **“The Evolution of Post Occupancy Evalution: Towards Buildings Performance and Universal Design Evaluation”**, adlı makalesinde Kullanım Sonrası Değerlendirme süreci ve performans kavramı detaylı olarak anlatılmıştır.

Korkmaz (2006) tarafından yapılan **“Diyarbakır ve Şanlıurfa’daki Toplu Konutların Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz”** adlı yüksek lisans tez çalışmasında, Diyarbakır-Şilbe ve Şanlıurfa-Akabe toplu konut yerleşimleri Kullanım Sonrası Değerlendirme yöntemi ile incelenerek bu konutlardaki kullanıcı istek ve gereksinimleri belirlenmiş ve performans seviyeleri karşılaştırılmıştır.

Erşan (2006) tarafından hazırlanan **“Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi”** adlı yüksek lisans çalışmasında, Kullanım Sonrası Değerlendirme yöntemi ile Kahramanmaraş Kenti Toplu Konut Uygulamalarına ait binaların teknik, fonksiyonel ve davranışsal performansları incelenmiş ve kullanıcıya ait memnuniyet düzeyi belirlenmiştir.

Karagenç (2002) tarafından hazırlanan **“Toplu Konut Alanlarında Simgesel Performansa Yönelik Kullanım Sonrası Değerlendirme Modeli”** adlı doktora çalışmasında, yazar önceki çalışmalarda genellikle teknik, işlevsel ve ekonomik performans boyutu dikkate alınmakta; simgesel performans boyutuysa göz ardı edilmektedir diyerek konut alanlarında simgesel performans boyutunun önemini

vurgulamaktadır. Çalışmada Kullanım Sonrası Değerlendirme ve performans kavramları geniş olarak anlatılmış ve bu veriler ışığında bir kavramsal model oluşturulmaya çalışılmıştır. Çalışmanın sonucunda toplu konut alanlarında simgesel performans boyutunun göz ardı edildiği çarpıcı bir biçimde yer almaktadır.

Evrin (2010) tarafından yapılan “*Kullanım Sonrası Değerlendirme (KSD) Yönteminin YTÜ Kimya ve Metalürji Fakültesi Binası Örneğinde İncelenmesi*” adlı yüksek lisans tezinde, öncelikli olarak Kullanım Sonrası Değerlendirme yaklaşımının ana kavramları anlatılarak, performans düzeyleri ve aşamaları hakkında bilgi verilmiştir. Çalışma kapsamında YTÜ Kimya ve Metalürji Fakültesi binaları estetik, işlevsel, teknik açıdan irdelenmiştir.

Tuzcuoğlu (2014) tarafından hazırlanan “*Yurt Binalarında Kullanım Sonrası Değerlendirme Üzerine Bir İrdeleme: YTÜ Davutpaşa Yerleşkesi Örneği*” adlı yüksek lisans tezinde, alan çalışması için Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü’nde bulunan “İstanbul Kız Liseliler Kız Yurdu” ve “Çağdaş Yaşam Sennur Selçuk Öztap Kız Yurdu” binaları seçilmiştir. Binaların Voordt ve Wegen’in ortaya koyduğu işlevsel kalite ölçütleri bağlamında Kullanım Sonrası Değerlendirme yöntemi ile kullanıcı ve teknik açılardan değerlendirilmesi yapılmış, olumlu ve olumsuz durumları tespit edilmiştir. Elde edilen sonuçlar doğrultusunda çözüm önerileri sunulmuş ve yeni yurt binaları binalarının tasarımı için planlama ve tasarım ile ilgili bilgiler üretmek mümkün olmuştur.

Yıldız (2011) tarafından hazırlanan “*Konya’da Dışa Kapalı Konut Yerleşmelerinde Kullanıcı Memnuniyeti Araştırması*” adlı yüksek lisans tezinde, kavramsal çerçevede dışa kapalı konut yerleşmeleri kavramı ve konutlarda kullanıcı gereksinimleri ve memnuniyeti incelenmiştir. Konya’daki Garanti Konutları, Müsiad Sitesi ve Meram Yeniyol Konutları ile ilgili anket verileri değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır. Çalışma kapsamında bu kapalı sitelerin Kullanım Sonrası değerlendirme metodu ile teknik ve davranışsal performansları ile kullanıcı memnuniyeti tespit edilmiştir.

Pouya (2016) tarafından yapılan “*Ortopedik Engelli Çocukların İyileştirilmelerine Yönelik Planlama Yaklaşımı: Odtü Eymir Gölü Örneği (Ankara)*” adlı doktora tezinde, Eymir Gölü’nün ortopedik engelli çocuklar üzerinde yaratmış

olduğu etkiyi belirlemek amacıyla Kullanım Sonrası Değerlendirme metodu ile anketler oluşturulmuş, gözlemler yapılmış ve uzmanlarla görüşülmüştür. Gözlemler sonucunda coğrafi bilgi sistemi kullanılarak çocukların yapmış oldukları eylemlerin gösterildiği davranış haritaları oluşturulmuştur. Çalışma sonucunda ortopedik engelli çocukların ve ebeveynlerinin Ankara'daki açık yeşil alanları kullanmadıkları tespit edilmiştir. Fakat bu alanlarda gerçekleştirilen etkinliklerin engelli çocukların gelişimlerini geliştirdikleri görülmüştür. Bu çalışma sonucunda, Eymir Gölü ve çevresinin ortopedik engelli çocuklara yönelik etkinliklere uygun olarak yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

Dülger (2017) tarafından hazırlanan “*Üniversite Yerleşkelerinin Kullanıcı Gereksinimlerine Göre Güncellenmesi İçin Bir Yöntem Önerisi: Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Meşelik Yerleşkesi Önerisi*” adlı yüksek lisans tezinde, üniversitelerin zaman içinde değişen kullanıcı profili göz önüne alındığında gereksinimlerin de değişebileceği belirtilmiştir. Bu nedenle kullanıcı gereksiniminin belirli aralıklara sorgulanması gerektiğini savunulmaktadır. Çalışmada üç aşamalı bir yöntem önerilmektedir. İlk aşamada alanın analizi yapılmıştır, İkinci aşamada kullanıcının alan hakkındaki bakışı belirlenmiş ve bu iki çalışmanın verileri sonucunda kullanıcı ihtiyaçlarını belirleyecek anket çalışması yapılmıştır.

Cilve (2006) tarafından hazırlanan “*İlköğretim ve Lise Eğitim Binalarının Kullanıcı Gereksinimlerinin ve Fiziksel Mekan Özelliklerinin Bina Değerlendirme Yöntemi ile Belirlenmesi*” adlı yüksek lisans tezinde, alan çalışması kapsamında İstanbul, Adana, Mersin, Osmaniye, Gaziantep olmak üzere beş ilden on bir adet eğitim binası seçilmiştir. Çalışmanın ilk bölümünde literatür taraması ikinci bölümünde ise alan çalışması yapılmıştır. Kullanım Sonrası Değerlendirme metodu ile binaların teknik, davranışsal ve fonksiyonel performansları tespit edilerek sorunlara ilişkin çözüm önerileri getirilmiştir.

Akad ve Çubukçu (2006) tarafından hazırlanan “*Kentsel Açık Alanlarda Kullanım Sonrası Değerlendirme: İzmir Sahil Bantları Örneği Üzerine Ampirik Bir Araştırma*” adlı çalışmasında, İzmir’de yer alan Mustafa Kemal Sahil Yürüyüş Bandı ile Bostanlı Sahil Yürüyüş Bandı incelenmiştir. Kentsel açık alanların kullanıcıların

ihtiyaçlarını ne kadar karşıladığına cevap aranmıştır. Çalışma anketle beraber gözlem tekniğinin de kullanılması açısından önem taşımaktadır.

Yıldırım Erniş (2012) tarafından yapılan “*Fiziksel Elemanların Yüzer Yapılarda Mekan Algısına Olan Etkileri: Çevre ve İnsan Davranışı İlişkisi Bağlamında İrdelenmesi*” adlı doktora tezinde, yöntem aşamasında yapıların kullanıcılar tarafından değerlendirilmesine dayalı sonuçların alındığı Kullanım Sonrası Değerlendirme metodu kullanılmıştır. Yüzer yapılar için akademik olarak bu metodun kullanıldığı ilk tez olması açısından önem taşımaktadır. Bu kapsamda anket ve gözlem teknikleri uygulanmıştır. Çalışma sonucunda yüzer yapılarda memnuniyet düzeyi genel olarak yüksek çıkmıştır.





3. MATERYAL VE METOT

3.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Dönüşüm kelimesi Türk Dil Kurumu tarafından “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon”, kentsel dönüşüm ise “kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak ifade edilmektedir. Bu tanımlardan yola çıkarak kentsel dönüşüm kent alanlarının mevcut halinden başka bir şekle girmesi, olduğundan farklı bir durum alması olarak ifade edilebilir (Akkar 2006).

Literatürde kentsel dönüşüm hakkında birçok tanım yapılmaktadır. Bu tanımlar vurguladıkları amaç, vizyon, strateji ve uygulama yöntemlerine göre çeşitlilik göstermektedir.

Thomas kentsel dönüşümün, değişime uğrayan bir bölgenin sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel şartlarına devamlı olacak kalıcı çözümler üretmeye çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak kentsel sorunlara çözüm üretmek amacını taşıdığını ifade etmektedir (Şişman ve Kibaroglu 2009).

Lichfield’a göre gerçekleştirilecek dönüşümlerde elde edilen sonuçların üzerinde bir uzlaşa olan kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama gereksiniminden doğmuştur. Donnison ise kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında artan problemleri koordinasyonlu bir şekilde analiz etmek için ortaya koyulan yeni yol ve yöntemlerdir diye tanımlamaktadır (Niksaloğlu 2007).

Keleş (2004), yazısında kentsel dönüşümü, bir kentin tümünün ya da belirli noktalarının değişmekte olması, farklı bir şekle girmesi olarak tanımlamaktadır. Ayrıca şehir plancıları arasında ise kentlere yeni yerleşim bölgelerinin eklenmesinden ayrı olarak, kentin öteden beri mevcut olan kesimlerinin iç yapısında ve farklı yerleşim birimleriyle ilişkilerinde yer alan değişimleri anlatmak üzere kullanılan bir ifade olduğunu belirtmektedir.

Aydınlı ve Turan (2012) kentsel dönüşümün birçok tartışmaya konu olmakla birlikte henüz üzerinde tanım birliğine varılmış bir kavram olmadığını ifade ederek; genel

anlamda değişime uğrayan kentsel bir alanın sosyo-ekonomik, fiziksel ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm bulmaya çalışan bir eylem planı olarak tanımlamışlardır.

İncedayı (2013)'ya göre kentsel dönüşüm, çeşitli faktörlere bağlı olarak hayatın her anında ve alanında gerçekleşen, devamlı bir değişim özelliğine sahip bir süreç olmakla beraber, aynı zamanda kent yaşamında söz hakkı bulunan tüm aktörlerin önemli rollerinin bulunduğu bir süreçtir.

Özden kentsel dönüşümü en genel anlamıyla; zamanla köhneyen, eskiyen, yıpranan ya da çoğu zaman ileri bir yoksunluğun hakim olduğu kent dokusunun, altyapısının, günün sosyal, fiziki ve ekonomik koşullarına uygun olarak yenilenmesi, geliştirilmesi, değiştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi diye tanımlamanın mümkün olduğunu ifade etmiştir (Özden 2006).

Roberts (2000)'e göre kentsel dönüşüm, işlemeyen bir toplumsal fonksiyonun işler hale getirilmesi, toplumsal dışlamanın yaşandığı noktalarda bütünleşmenin sağlanması, kaybedilen bir ekonomik faaliyetin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, çevresel niteliğin veya ekolojik dengenin yitirildiği bölgelerde, bu dengenin yeniden oluşturulmasıdır (Pestil 2015).

Özdemir'e göre dönüşüm eylemleri aşağıdan yukarıya kurgulanarak, tüm tarafların katılımının sağlandığı, devlet politikalarıyla, merkezi yönetim ve ulusal politikalarla desteklenen bunlarla beraber kurgulanarak yürütülmesi gereken bir süreçtir (Özdemir ve ark. 2005).

Görüldüğü üzere incelenen görüşlerin büyük bir bölümünde kentsel dönüşüm projeleri, çevresel ve fiziksel sorunları çözerek sürdürülebilir alanlarda nitelikli hayat şartları oluşturmak ve sosyal, ekonomik, teknolojik gelişmelerle beraber ortaya çıkan yeni toplumsal ihtiyaçları karşılamak için planlamada kullanılacak bir uygulama aracı olarak tanımlanabilmektedir (Polat 2005).

Projenin geleceği ve uygulanabilirliği açısından orta ve uzun vadeli sonuçları kapsayan büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin, projenin hedef ve amaçlarını belirleyen bir vizyon içermeleri gerekmektedir (Göksu 2004).

Kentsel dönüşüm beş ana hedefe hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır (Roberts 2000):

1. Kentin fiziki şartları ile toplumsal sorunları arasında doğrudan bir bağlantı kurulması hedeflerden birincisidir. Toplumsal bozulma, kentsel alanların köhnemiş alanlar haline gelmesindeki en temel sebeplerden biridir. Kentsel dönüşüm projeleri, ilk olarak toplumsal bozulmanın sebeplerini irdelemeli ve bu bozulmanın önüne geçecek tavsiyelerde bulunmalıdır. Bu öneriler doğrultusunda gerekli tedbirler de alınmalıdır.

2. Kentin hızla büyümesiyle dokusu değişmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri değişen bu dokuda oluşan yeni toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının iyileştirilmesini amaçlar.

3. Kentsel dönüşümün diğer bir amacı; kentsel yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma modeli oluşturmaktır. Kentsel alanların köhneleşmesinde ekonomik canlılıklarını kaybetmeleri de etkilidir. Kentsel dönüşüm projeleri, çöküntüleşmiş kent alanlarında ekonomiyi tekrardan canlandıracak stratejiler geliştirip yaşam kalitesini yükseltmeyi hedeflemelidir.

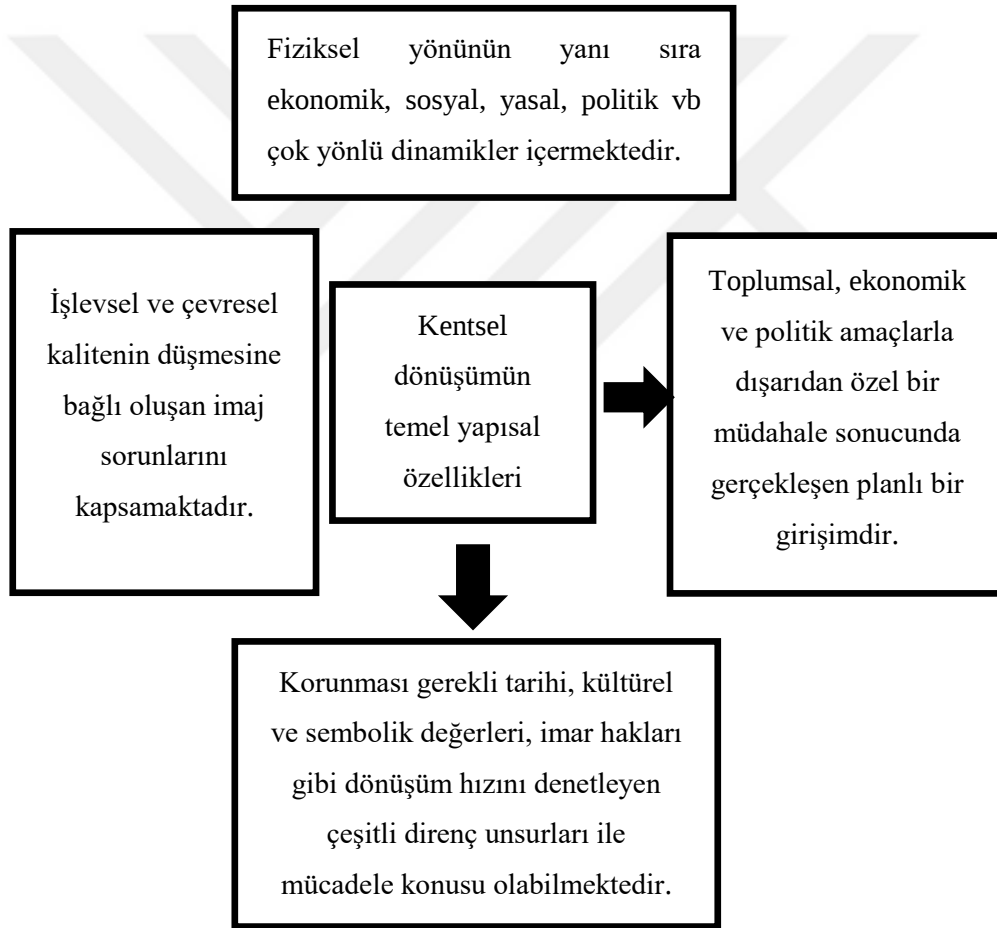
4. Kentsel alanların en etkin şekilde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin geliştirilmesi kentsel dönüşümün dördüncü hedefidir. Günümüzde ‘sürdürülebilirlik’ amacı ile bağlantılı olarak, kentlerdeki atıl vaziyetteki alanların tekrardan kullanımını sağlayan, kentsel yayılmanın sınırlandırılması doğrultusunda oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri, doğrudan bu hedefle ilişkilidir.

5. Son olarak toplumsal şartlar ile politikanın ortak bir ürünü olan kentsel dönüşüm, kentsel politikanın biçimlendirilmesi ihtiyacını karşılama amacını taşımaktadır. Günümüzde kentlerin yenilenmesi, canlandırılması ya da sağlıklılaştırılması ortaklı bir tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde, özel sektör ve kamu sektörünün katılımının yanında, sivil toplum örgütleri ile toplumun çeşitli kesimlerinin katılımını sağlayan bir planlama sistemi benimsenmelidir (Akkar 2006, Roberts 2000).

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama yapılacak alanın niteliği ve sorunlarıyla ilişkili olarak, bu amaçlardan biri veya birkaçı ön plana çıkabilmektedir.

Yukarıda kentsel dönüşüme yönelik yapılan tanımlarla örtüşen hedefler; fiziksel çöküntüye son vermek ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak, kentsel yaşam refahını yükseltmek, ekonomik hayatı canlandırmak ve proje sürecine her ölçekte ilgili aktörlerin katılımını sağlamak olarak ifade edilmektedir (Polat ve Dostoğlu 2007).

Kentsel dönüşümün temel yapısal özellikleri Şekil 3.1.'deki gibi gösterilebilir.



Şekil 3.1. Kentsel dönüşümün temel yapısal özellikleri (Yüksel 2007).

Kentsel dönüşüm süreci için katılım, ortaklıklar, kamunun rol ve sorumlulukları kilit sayılabilecek üç önemli ifadedir. Yerel halk, özel sektör, gönüllü sektör, sivil toplum kuruluşları ve kamu sektörü (merkezi ve yerel yönetim) kentsel dönüşüm sürecine dahil

olan ana aktörlerdir. Sürecin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için bu aktörlerin gerçekleştireceği ortaklıklar önemli bir yer tutmaktadır (Barka 2006).

3.2. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Bir alanda kentsel dönüşüm uygulamasına ihtiyaç olduğu kanısına varılmasının ardından, o alan için uygulanması en uygun olacak kentsel dönüşüm yöntemini belirlemek çok önemlidir. Dönüşüm için uygun olacak yöntem karar verilirken alanın sadece fiziksel şartlarına değil, sosyal, ekonomik ve yerel koşullarına da dikkat edilmeli, uygulanacak dönüşüm yöntemi, alanın özelliklerine uygun, fonksiyonel ve hedeflenen amaca da hizmet etmelidir (Özden 2008).

Kentsel dönüşüm, var olan kent dokusunun yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde toplayan genel bir ifadedir. Yani kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel koruma, soylulaştırma gibi kavramlar kentlerde meydana gelen dönüşümün bir kısmını karşılarken, kentsel dönüşüm kavramı bütün bu süreçleri kapsamaktadır (Baydoğan 2013). Dünyanın değişik ülkelerindeki bilim insanlarının farklı isimlerle tanımladığı bu uygulama şekillerinin Türkçe tercümesinde ortaya çıkan terminoloji karmaşası sebebiyle tanımlanmalarında birçok farklı fikir oluşmaktadır. Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı uygulama yöntemleri aşağıda incelenmektedir (Polat ve Dostoğlu 2007):

3.2.1. Kentsel Yenileme (Renewal)

Keleş, kentsel yenilemeyi yaşama koşullarının sağlaştırılması imkânı olmayan bölgelerdeki yapıların tümünün veya bir kısmının ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi olarak tanımlamaktadır (Keleş 1998). “Yeni bir yaşam stratejisi getirme” amacı doğrultusunda yenileme, mevcut kentsel dokuda iyileştirme yapmak için kapsamlı müdahalelerle büyük oranda yıkımlar ve yeniden yapılanmalar gerektiren bir uygulama biçimidir. Kentsel yenilemede kentsel doku kökten bir değişime uğradığı için geçmişe dönük ortak bir yön bulmak çok zordur (Polat 2005).

Kentsel yenileme, sosyal, ekonomik veya fiziksel nedenlerden ötürü zaman içerisinde eskimiş, çöküntüye uğramış kentsel dokunun, günün değişen şartları dikkate

alınarak değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve elden geçirilerek kente yeniden kazandırılması olarak tarif edilebilir (Özden 2001).

Kentsel yenileme kavramı, aşağıdaki üç maddenin yapılabilirliğinin sağlanmasını amaçlamaktadır (Öner 2007, Safdari 2014):

- İlki, şehir merkezlerindeki ve tarihi bölgelerdeki çöküntüleşmiş alanları yenileme çalışmalarıyla geliştirmek, fiziki dokunun rehabilitasyonunu sağlamaktır.
- İkincisi, yenilenmesi düşünülen alan sakinlerinin ekonomik refah seviyelerini arttırmayı hedefleyen ve ekonomik hayatı yenileyen çalışmalar yapmaktır.
- Üçüncüsü, yenilenmesi hedeflenen fiziksel dokunun geliştirilmesi ve buradaki ekonomik şartların sağlaştırılmasının ardından, bireyler için kentsel refahı sağlamak amacıyla yeni ortamlar oluşturmaktır.

Tekeli'ye göre toplumdaki direnç mekanizmaları kentsel yenilemeye engel olmaktadır. Ancak kentsel yenileme bazen radikal bir çözüm olabilmektedir. Örneğin bir çöküntü alanında yaşam kalitesinin düşmesi hatta riskli hale gelmesi durumunda ya da yasal olarak meşru bulunmayan, başka insanların mülkleri üzerinde yapılan binaların bulunduğu alanlarda kentsel yenileme kaçınılmaz olabilmektedir (Tekeli 2003).

Kentsel yenileme mevcut ve yeni yapılacak olan yapılara ilişkin kararların alınması, mevcut dokunun doluluk ve boşluk oranlarının değerlendirilerek yenilenmesi, korunacak olan yapılara ilişkin koruma kriterlerinin saptanması, ulaşım ağının gözden geçirilmesi, alanın yeniden işlevlendirilmesi gibi son derece önemli ve kapsamlı hedefleri olan bir uygulamadır (Özden 2008). Yenileme yapılması planlanan kentsel alanlarda fiziki değişimlerin yanında o alanda yaşayan insanların hayatları da büyük değişikliklere uğramaktadır. Bu açıdan kentsel yenileme, bireylerin dönüşüm sürecine katılımının en çok sağlanabileceği planlama türlerinden bir tanesidir (Kara 2013).

3.2.2. Kentsel Sağıklaştırma (Rehabilitation)

Kentsel sağıklaştırma, eski kent dokusunun ve çöküntüleşmiş bölgelerinin kısmi yenileme ile kullanıma açılması olarak tanımlanmaktadır (Şahin 2003). Bazı kaynaklarda

sağlıklaştırma yerine “iyileştirme”, “sıhıhileştirme”, “rehabilitasyon”, “eski haline getirme” gibi ifadeler de kullanılmaktadır (Polat 2005).

Kentsel sağlıklaştırmayla yapıların yeni teknik olanaklara kavuşturulması, tadilatının yapılarak yenilenmesi, rekreasyon olanaklarının sağlanması ve trafik probleminin çözümlenmesi hedeflenmektedir. Kentsel sağlıklaştırma sadece fiziksel olarak onarım ya da yenilemeyi değil; mevcut yapı stoğu ile çevrenin fiziksel, sosyal ve kültürel yönlerden yeniden yapılandırarak bütüncül olarak iyileştirilmesini kapsar. Bu dönüşüm biçimi ile halkın yoğun katılımı sağlanarak mevcut sosyal yapı güçlendirilir (Pestil 2015). Sağlıklaştırma projeleri, yenileme projelerine göre daha dar kapsamlı, düşük maliyetli, kısa zamanda gerçekleştirilen ve bu nedenle alanda yaşayan sakinleri tedirgin etmeyen projelerdir (Polat 2005).

3.2.3. Kentsel Koruma (Conservation-Restoration)

Koruma en genel anlamıyla “mevcut olanı elde tutma, gelecek nesillere aktarılması için ona sahip çıkma” olarak ifade edilir. Kentsel koruma ise, toplumun geçmişteki sosyo-ekonomik şartlarını ve kültürel değerlerini gösteren kentsel mekanın, zamanın değişen koşullarıyla beraber yok olmasına engel olma ve sürdürülebilirlik çerçevesinde modern gelişmelerle birleştirilerek yaşamasını sağlama yoludur (Güzel 2010).

Koruma kavramında, özgün niteliği ile koruma veya sınırlı değişimlerle koruma olarak adlandırılan iki çeşit yaklaşım mevcuttur. Birinci yaklaşım; kültürel varlıkları, yapıları veya kentsel dokuları özgün niteliklerinde tutarak, detaylarının, strüktürlerinin eksiksiz bir şekilde bütünleştirilmesini ve müze alanlar şeklinde korunmasını, ikinci yaklaşım ise kültürel varlıkların, yapıların veya kentsel dokuların ekonomik kullanımda kalmalarını sağlamak üzere karakterlerinin korunarak, gerekli eklentilerle geliştirilmesini ve çağdaştırılmasını amaçlamaktadır (Polat 2005). Bu iki koruma biçiminde de ortak hedef tarihi bir yapının yok olmasının önüne geçilmesidir (Demirkıran 2008).

Kentsel ölçekte koruma eyleminin her aşamasında mevcut yapı stoğunun, kentin bütünündeki değişimlere sürekli olarak uyarlanması dikkat edilmesi gereken önemli

hususlardandır. Korunacak alanlar şimdiki kent hareketleri ile birlikte ele alınmalıdır (Güzel 2010).

Birçok farklı disiplinin dahil edilebileceği bir yöntem olan kentsel koruma sürecinin, en sağlıklı sonuçlara uzmanlar arası bir etkileşimle ulaşabileceği inkar edilemez bir durumdur (İncedayı 2003).

3.2.4. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Yeniden canlandırma fizksel, sosyal, kültürel ya da ekonomik açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan kentlerin çöküntüye sebep olan yönlerinin yok edilmesi veya değiştirilmesi sonucunda, o alanın tekrardan hayata döndürülmesi anlamına gelmektedir. Yeniden canlandırma başıboş bırakılmış kent alanlarının, bilhassa tarihi kent merkezlerinin alınacak tedbirlerle yeniden canlandırılmasını sağlamaktadır. Canlandırma, sosyal açıdan duyarlı, mevcudu değerlendirmesinden dolayı maliyeti düşürücü ekonomik bir kentsel dönüşüm yöntemidir (Pestil 2015). Sanayileşme sonrası kent merkezlerine yapılan göç ve ekonomik dalgalanmaların kentte yarattığı fiziksel çöküntüler ve çarpık kentleşmeye çözüm olarak kullanılmaktadır (Arabulan 2015).

Uygulama yöntemleri içerisinde müdahaleci bir yaklaşıma sahip olan yeniden canlandırma ile ekonomik, sosyal ve fiziksel çöküntü durumunda olan kentsel sit alanları; sosyal donatı ve altyapı sorunlarının çözülmesi, ulaşım sıkıntılarının giderilmesi, tarihi yapıların onarılması ve yeniden kullanılması, yeşil alanların ve yaya alanlarının düzenlenmesiyle modern toplumun ihtiyaçlarına cevap verecek ve karakteristik kent sistemine uyum sağlayacak duruma getirilmektedir (Ahunbay 1996).

Yeniden canlandırma projeleri emlak, turizm ve kültür eksenli olmak üzere üç grupta gelişmiştir. Emlak eksenli projeler sanayinin terk ettiği merkez ve çevresinde, işlevsizleşen rihtimlerin bulunduğu kıyı alanlarında ortaya çıkmıştır. Turizm eksenli projeler, 1980'lerden sonra tüketim kültürünün gelişmesiyle beraber yaşanan kitle turizminin gelişmesi ve turizmin kentlerin ekonomilerine katkı sağladığı düşüncesinin yerleşmesi sonucunda gerçekleşmiştir. Kültür eksenli canlandırma projeleri ise, gelir ve istihdam yaratılması açısından kentlerin ekonomilerine direk olarak katkısı olmasada, kentsel yaşam kalitesinin artırılması, eğitilmiş personel ve yatırımcıların kente çekilmesi

yerel yönetimlerin benimsediği bir strateji olarak öne çıkmıştır (Özdemir 2003, Polat 2005).

Uygulanan canlandırma projelerinde özellikle sanayinin kentin dışına çıkması ile boşalan alanlarda kent ekonomisini canlandıracak işlevlerin verilmesi en sık kullanılan yöntemdir (Güzel 2010).

3.2.5. Soylulaştırma (Gentrification)

Son otuz senedir, çeşitli bölgelerdeki kentlerde aynı sosyal ve ekonomik dönüşümler yaşanmaktadır. Kentlerde bu dönüşümler sonucunda farklı statüdeki bireyler birbirinden izole ve kendi içlerine kapalı olan alanlarda yaşamaya başlamışlardır. Bununla beraber yine üst gelir gruplarının şehir merkezlerindeki yoksul ve çöküntü haline gelmiş mahallelere yerleşmeleri şeklinde farklı bir yönelim daha olmuştur. Şehir merkezleri ve yakınlarındaki tarihi yapıların mevcut kullanıcılarının, daha iyi eğitim almış ve yüksek gelirli bir grupla yer değişimi yapması ve buradaki yapıların iyileştirilmesi, soylulaştırma dediğimiz sürecin en yaygın görülen şeklidir. Sürecin sonunda genelde köhnemiş ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlar seçkin semtlere dönüşmektedir (Demirsoy 2006).

Kent planlama alanına yakın zamanda giren ve nasıl Türkçeleştirileceği konusunda hâlâ tartışmalara konu olan “gentrification” kavramı birçok akademisyen tarafından seçkinleştirme, mutenalaştırma gibi farklı şekillerde ifade edilsede, literatürde en çok soylulaştırma ifadesi kullanılmaktadır (Güzel 2010). İslam ve Ciravoğlu (2006), “Soylulaştırma, en basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisindeki köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması sürecidir” diye ifade etmişlerdir.

Soylulaştırma, Londra ve New York kentlerinde 50’li ve 60’lı yıllarda İstanbul’da ise 70’li yılların sonuna doğru uygulanmaya başlanmıştır. Böylece soylulaştırma uygulamaları İstanbul’da en az 35 senedir gerçekleşmektedir. Cihangir ve Kuzguncuk bu süreci yaşayan semtlere örnek olarak gösterilebilmektedir (İslam ve Ciravoğlu 2006).

Şehir merkezlerinde arazilerin artan değerleri ile azalan mülk değerleri arasındaki rant, bu uygulama biçiminin temel çıkış noktasıdır. Kentlerde özellikle sanayide değişen yapı ile birlikte meydana gelen beyaz yakalı profesyonel yönetici ve işçilerden oluşan yeni bir kentsel sınıf da soylulaştırmanın kaynağını oluşturmaktadır (Erden 2003).

Soylulaştırma terimini, kentsel alanların bir üst gelir grubu tarafından ele geçirilmesi süreci olarak ifade edersek, bu süreci talep ve arz merkezli olmak üzere iki başlık altında toplayabiliriz. Kentlerde yeni bir orta sınıf oluşması ve bu sınıfın kentin merkezi bölgelerinde yaşama isteği talep merkezli soylulaştırmanın temel çıkış noktası olmaktadır. Fakat diğer bir tartışma olan arz merkezli soylulaştırma, yeni bir sınıf varlığını reddetmezken bu uygulama yönteminde asıl etkinin talep değil hükümetlerin arz mekanizmaları olduğunu savunur (Kara 2013). Gecekondu sahipleri, kentsel dönüşüm projeleri ile devletin bu alanlara kazandırdığı artı değerleri kullanmakta ve bu bölgelerden ayrılmaktadırlar. Dolayısıyla da kentsel dönüşüm projeleri neticesinde soylulaştırma uygulaması mecburi olmaktadır (Erden 2003).

Bu yöntemin öncelikli amacı bölgede yaşamakta olan dar gelirli kullanıcılar ile bölgeye gelecek olan üst gelirli kent kullanıcıları arasında eşitsizlik oluşturmak değil, sorunlar yaşayan alanın sağlıklılaştırılması ve yeniden canlandırılmasıdır. Fakat yöntem sonrası oluşan yeni bölgeye ve koşullara dar gelirli kullanıcıların uyum sağlayamayacağını düşünülmesi nedeniyle, bölgeye daha çabuk adapte olacağı düşünülen üst gelirli kullanıcılar yerleştirilmektedir (Güzel 2010).

3.2.6. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Alt gelir gruplarının ekonomik, sosyal ve fiziksel özellikleri sağlıklılaştırılmasına imkan vermeyecek derecede kötü olan konutlarının; yıkılması ve bunların meydana getirdiği kentsel alanların yeni bir tasarlama anlayışı içinde yeniden geliştirilmesidir (Keleş 1998, Polat ve Dostoğlu 2007). Yeniden geliştirme, fazlasıyla bozulmuş ve korunma değeri bulunmayan yapıların bulunduğu alanlarda koruma ve iyileştirmenin ihtiyaçlara yeterli gelmeyeceği durumlarda yapılan çalışmalardır (Değirmenci 2009).

Yerel yönetimler yeniden geliştirme yöntemi ile arazinin maksimum kullanımını ve kent merkezine üst gelir gruplarının gelmesini sağlayabilmektedir. Yeniden geliştirme

uygulama biçiminde çoğunlukla burada yaşayan halk kentin başka bir bölümüne yerleştirilmektedir. Bu durum çevresel bir maliyet doğurmasının yanında, alandaki kirada oturan insanlar, mülk sahipleri ve iş sahipleri için psikolojik ve sosyal bir travma da yaratmaktadır. Neticede işleyen bir sosyal sistemi yok eden bu yöntem gelişmiş ülkelerde artık tercih edilmemektedir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde uygun bir uygulama biçimi olarak kabul edilen yeniden geliştirme ile beraber gecekondu mahalleleri kentin başka bir alanında tekrardan oluşmaya devam etmektedir. Bu yöntemde kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için gerekli alt yapının yenilenmesi, kamulaştırma bedellerinin ödenmesi ve kamu yapılarının yapılması için ödenen miktarlar hesaplandığında maliyeti son derece yüksek bir yöntemdir (Akın Sarp 2016).

3.2.7. Düzenleme (Improvement)

Düzenleme, bir kentin tamamının ya da bir yerleşim bölgesinin bir kısmının kendi kendine gelişmesine izin vermemek, bu gelişmenin toplumun faydasına olması maksadıyla, yerleşim alanının ne için kullanılacağı ile toprağın kullanımı arasında bir bağlantı kurmayı öngören, geleceğe yönelik kamusal bir yöntemdir (Keleş 1998, Polat ve Dostoğlu 2007). Bu kapsamda, fiziki olarak çöküntü sürecine girmiş kentsel alanlardaki işlevsel karakteri korumak ve kamusal eylemleri sağlamak için düzenleme uygulamalarına ihtiyaç duyulmaktadır (Polat 2005).

3.2.8. Tazeleme - Parlatma (Refurbishment)

Kentsel imajın ve kente özgün bir karakterin oluşturulmasında önemli bir rol alan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanılmasıyla beraber tarihi alanların yeniden canlandırılmasını ifade etmektedir (Kovancı 1996, Polat 2005).

3.2.9. Temizleme (Clearance)

Temizleme, gelir seviyesi düşük grupların yaşadığı alanlardaki konutların ve diğer yapıların sağlık için uygun olmayan noktalarının giderilmesi olarak tarif edilmektedir (Polat ve Dostoğlu 2007). Temizleme, çöküntüye uğramış kentsel alanların yıkılması ve yıkılan bölümlerin yeniden yapılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. Günümüzde temizleme, rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda kullanılan bir

yöntemdir. Kamu, özel sektör veya ikisinin ortaklığıyla sağlanan temizleme, yetersiz planlama ve hatalı yaklaşımlar nedeniyle çoğunlukla soylulaştırmayla sonuçlanmaktadır (Şentürk 2014).

Temizleme biçiminde en yaygın başvurulanan yöntem, arazinin ve alandaki yapıların kamulaştırılmasıdır. Kamulaştırma işlemi bittikten sonra yerel yönetimler, ya bölgedeki bütün yapıları yıkıp alanı yeniden geliştirirler ya da bunun için yapıları satar veya kiralarlar. Yerlerinden edilenler için yeni yerleşim alanları temin edilmesi gerekmesinden dolayı yasal açıdan güçlükleri olan yüksek maliyetli bir eylemdir. Yerinden edilen bireylerin sosyal ve psikolojik sorunlar yaşamasından ötürü günümüzde çok uygulanmayan bir yöntemdir. Ancak yine de ihtiyaç olması halinde küçük ölçekli uygulamalar biçiminde başvurulabilecek bir yöntem olarak kabul edilebilir (Arabulan 2015).

Bu çalışmada bahsi geçen uygulama biçimlerinden başka farklı isimlerde adlandırılan ya da bunların birkaçının birleştirilmesiyle oluşturulmuş yöntemler de mevcuttur. Bir kentsel dönüşüm projesinde hangi yöntemin uygulanacağı, konunun ele alınışındaki yasal çerçeveye ve o bölgenin fiziksel, ekonomik, sosyal yapısına göre farklılıklar göstermektedir.

3.3. Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Kentler sahip oldukları hareketli yapıları dolayısıyla, farklı zaman dilimlerinde farklı dönüşüm süreçleri geçirmişlerdir. Kentsel dönüşüm, dünyadaki ve Türkiye’deki kentlerde, sanayi devrimi ile başlayan hızlı kentleşme, büyük savaşlar ve türlü sebeplerden ötürü yaşanan köyden kente göç gibi nedenlerle yaşanan değişimden ötürü önem kazanmaya başlamıştır (Öztaş 2005).

3.3.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişimi:

Kentsel dönüşümün ilk uygulamaları, 19. yüzyılda Avrupa’daki kentlerde yaşanan büyüme hareketleri neticesinde öncelikle kentsel yenileme yöntemi biçiminde ortaya çıkmıştır. Aynı dönemde kamu sektörüne dayalı liderlik modeli uygulanarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci, iki farklı temel noktaya dayanmaktadır.

Bunlardan ilki 1851’de İngiltere’de çıkarılan ve kentsel politika üreten Konut Kanunu ve ikincisi ise 1851-1873 seneleri arasında Fransa’da, Paris için gelişim müdahaleleri meydana getiren Haussmann’ın kamulaştırma ve yeni alanlar yapma şeklindeki stratejileridir (Gürler, 2003).

Kentlerdeki fiziksel ve sosyal yapı endüstri inkılabının hızlı ilerleyişine ayak uyduramamış ve işçi sınıfının yaşam kalitesinin düşmesiyle, tasarımcılar ve düşünürler kentsel yaşam şeklini sorgulamaya başlamıştır. Düşünürler ve tasarımcılar bu dönemlerde önerdikleri fiziksel kent modelleri ile kentlinin, sosyal ve ekonomik refah seviyesini yükseltmeyi amaçlamıştır. Howard’ın “Bahçe Şehir” ideali, Le Corbusier’in “Radiant City”, Tony Garnier’in “Industrial City” önerisi bu durumda geliştirilmiş fikirlerdir. Bu ütopyacı akımlar ve süreç kentsel dönüşüm düşüncesinin ilk kez ortaya atılmasına yardımcı olmuştur (Polat 2005).

Sanayi devrimiyle başlayan kentsel dönüşüm, günümüz küreselleşme tartışmalarına kadar uzanan geniş bir alanda gelişim göstermiştir. Elbette bugün bahsedilen anlamda kentsel dönüşüm yaklaşımlarının temelleri II. Dünya Savaşı sonrası öncelikle Amerika daha sonra da Avrupa kentlerinin yeniden inşasıyla gündeme gelmiş ve zamanın değişen şartlarına ayak uyduracak şekilde gelişmiştir. Dünyadaki kentsel dönüşüm yaklaşımları dört grupta incelenebilir (Uyan 2008).

- **1910-1940 modern hareket ve kentsel yenileme yaklaşımları:**

1890’larda sanayi devrimiyle birlikte kentlerin yapıları değişmeye başlamış, özellikle İngiltere’de sanayi hareketlerinin yoğun olarak yer almaya başlamasına ve yeni düzenlemeler yapılmasına yol açmıştır. Sanayi devrimiyle beraber kentlere çalışmaya gelenlerin barınma sıkıntılarını çözebilmek için işçi konutları inşa edilmiş, fakat işçilerin sayısının hızla artması sebebiyle bu konutlardaki kalite düşürülmüştür. Kentlerde yaşanan bu değişim neticesinde sağlıklı kentleşme sorunları artmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm kavramı da Avrupa kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu sağlıklı koşullar sebebiyle mevcut kentin daha yaşanabilir bir hale dönüşmesi gerekliliği üzerine, bu yüzyılın başlarında ortaya çıkmıştır (Uyan 2008).

Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra kentlerde Fordist ekonomi sistemi hâkim olmuştur. Bu dönemdeki yenileme projeleri kent merkezi ve çevresindeki yoğun kalabalığı azaltmakla beraber çevreyi ve trafiği de iyileştirmiştir. Avrupa'da bu dönemdeki kentsel yenileme projeleriyle aynı doğrultuda, Kuzey Amerika'da "Güzel Kent Hareketi" gelişmiştir. Bu hareketin beraberinde kentlerde büyük caddeler ve bulvarlar yapılmış, mahkeme binaları ve belediyeler, müze, kütüphane gibi kamusal binalar bu caddelere cephe olacak şekilde konumlandırılarak kentlerin merkezleri yenilenmiştir. Kentlerdeki bu yenileme hareketlerine öncü olan bir başka olay ise, 20. yy'ın ilk yarısında, İngiltere'deki "Bahçe Kent Hareketi" ve "Yeni Kentler Hareketi" ile eşdeğer bir şekilde ilerleyen "Modernist Hareket"tir (Akkar 2006).

1920'lerdeki Uluslararası Bauhaus hareketi yönelimli kentsel yenileme yaklaşımları fonksiyonelliğin ön planda olduğu ve tarihi miras kaygısı taşımayan modern kentlerin planlanmasına yönelik gelişim programlarının önemini ortaya koymuştur. 1930'lardaki CIAM tarihi miras yönelimli kentsel dönüşüm yaklaşımları ise, fonksiyonel olarak bölgelere ayrılmış çağdaş kent planlama ilkelerinin ve koruma kavramının önemine dikkat çekmiştir (Gürler 2003, Polat 2005). CIAM'ın Atina Sözleşmesi'nde belirtilen temel esaslar gereğince, "modern kent"in çevresi güzel ve temiz olmalı, kentlerin köhnemiş ve çöküntüleşmiş noktaları yıkılmalı, bu alanlar yeniden tasarlanırken yeşil alanlar üzerinde bir kent dokusu geliştirilmelidir (Akkar 2006).

Ancak kentsel dönüşümde sanayi devrimi sonrası kentlerin modern kent görünümüne dönüştürülmesi olarak tanımlanabilecek bu ilk uygulamalar, kentleri fiziksel olarak iyileştirmekten öteye gidememiş, bu dönemin kentsel yenileme uygulamaları kentleri sadece büyük kamusal alanların yaratılması amacıyla dayatmacı bir dönüşüme sürüklemiştir (Polat 2005).

- **1940-1960 endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon:**

Bu dönemde modernist hareketle Paris'in başta yer aldığı Avrupa'da birçok kentte buldozer operasyonlarıyla yıkılıp yeniden yapılma süreçleri gerçekleşmiş ve modernist planlama tasarım ve ilkeleri kentlere hakim olmuştur (Akkar 2006). 1950'lerde şehir planlama ağırlıklı olarak, kentin fiziksel yapısını yeniden geliştirme, yıkıp yeniden

yapma, hayat standardını arttırma, halkı yatırımlar konusunda bilgilendirme ve devlet eliyle yatırımlar yapılması gibi konuları içermektedir (Uyan 2008).

1940’lardaki endüstriyel modern kentsel rehabilitasyon yaklaşımları, sanayi kentlerinin merkezi alanlarına yönelik sosyal konut programlarının önemini vurgulamıştır (Gürler 2003). 1950’li yıllarda savaş sonrası yıkılan kent parçalarının yeniden inşası ve zarar gören tarihi ve kültürel eserlerin iyileştirilmesi ve restore edilmesi etkinliklerinin oldukça yoğunlaştığı yıllar olmuştur. Bunun yanı sıra kentte eskiyen kentsel bölgelerin yenilenmesi 1970’li yıllara kadar “kentsel yenileme” adı altında toplanan büyük ölçekte yıkıp yeniden inşa etme ve iyileştirme işlemleri ile devam etmiştir (Uyan 2008).

Bu dönemde erken endüstrileşmiş ülkelerde sanayinin kentin dışına çıkarılmasıyla beraber kentlerde geniş bölgeler yaratılmıştır. Seri üretimin artması sonucu meydana gelen istihdam imkanlarıyla işçiler yeni bir hayat vaadiyle oluşturulan alt kentlere yönelmiştir. Yine geç endüstrileşen ülkelerde ise büyük metropoller kontrolsüz bir şekilde büyümüştür. Toprak mülkiyetinin oluşturduğu imkanlarla, köyden kente göç eden nüfusun barınma ihtiyacını gideren gecekondu yapılaşması bu dönemde yaygınlaşmıştır (Pestil 2015).

Bu dönemde sanayi devrimi ile beraber hızlı bir şekilde yapılmış ve sonucunda köhnemiş, çöküntü alanı haline gelmiş konut bölgeleri yerine sosyal konut yapılmasını teklif eden yasalar üretilmiş, ardından uygulanmaya başlamıştır (Pestil 2015).

- **1960-1980 Post-modern hareket ve kentsel yeniden canlandırma:**

Bu dönemde kentsel dönüşüm için gerekli kaynaklar bulunamadığından, bütünsel dönüşüm uygulamaları yerine, sadece kent planları ile dönüşüm sağlamaya çalışmak, parçacı uygulamalarla dönüşümü özendirmek gibi farklı seçenekler gelişmiştir (Şahin 2003). Sermaye dolaşımı ve toplumsal hareketler nedeniyle terk edilmiş kentsel alanların yeniden canlandırılması en önemli kentsel dönüşüm yöntemlerinden biri haline gelmiştir (Polat 2005).

Fiziksel bozulmaların toplumsal bozulmalarla bağlantılı olduğu kabul edilmiş ve toplumsal sorunlara odaklı kentsel sağlıklaştırma ve kentsel yenileme projeleri geliştirilmiştir. Kentlerin hızlı ve yoğun müdahalelere maruz kaldığı 1960'lı yıllarda, tarihi binaların korunmasına yönelik uygulamalar gündeme gelmiştir. Merkezi yönetimlerin öncelikli politikaları dönüşüm projeleri vasıtasıyla kent merkezleri ve yoksul mahallelerin iyileştirilmesi ve yenilenmesidir (Kancafer Yurdakul 2010).

1980'lerde yapılan projelerde amaç; kentlerin boşaltılmış çöküntü alanı haline gelmiş alanlarında ekonomik canlanmayı sağlamaktır. İngiltere, Avrupa ve Amerika da kentsel dönüşümde öncü projeler yapılmıştır. Bu projeler kentlere yeni imajlar katarak kentin pazarlanmasında etkili olmuştur. Bu dönemde kamu-özel sektör iş birliği de gerçekleşmiştir (Kancafer Yurdakul 2010).

Sonuç olarak, 1960 ve 1970'ler boyunca batıdaki kentlerde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının ortak noktası, fiziksel değişimlerin yer almasıdır. Kimi zaman yerel, kimi zaman da bölgesel düzeylerde, devlet eli ile yapılan kentsel planlardaki değişmeyen tek nokta, projelerin kamu kaynakları kullanılarak uygulanması olmuştur (Şahin 2003, Polat 2005).

- **1980-Günümüz / endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans:**

Polat ve Dostoğlu'nun (2007) aktarımına göre; kentler bu dönemde ekonomik olarak yeniden yapılanma sürecine girmiştir. Kentlerin şimdiki ve gelecek zamanlardaki rollerinin tarif edilmesi, kentlerdeki yaşam şartlarının yasal dayanaklar ile geliştirilmesi ve kentsel sorunlarla ilgili gerekli yönetimlerin oluşturulması gibi temel ilkeleri içeren 'Kentsel Rönesans' hareketiyle 1980'lerde kent içi sanayi alanlarını, 1990'larda ise tarihi ve kültürel değer taşıyan alanları yeniden geliştirme programları öne çıkmıştır. Kentsel rönensans hareketi ile dönüşüm uygulanacak bölgede sadece fiziksel sorunlar değil, kültürel ve sosyal sorunların da çözülmesi amaçlanmış ve bu hareket pek çok Avrupa kentinin dönüşümüne katkıda bulunmuştur. Yerel yönetimler kentsel dönüşümü uygularken daha parçacıl projeler üretmiş ve bu doğrultuda dönüşümün hedefi kamu yararından daha çok ticarileşme ve maksimum kar elde etmeye doğru kaymıştır.

1990'lardaki sanayileşmeden sonra rant elde etme amaçlı kentsel rönesans yaklaşımları, küresel kentlerin tarihi ve kültürel nitelikli alanları için yeniden yapılandırma programlarının önemini ortaya koymuştur. Bu dönemde kentsel dönüşümde kullanılan modeller; konut, ticaret ve yeniden canlandırma yönelimli kentsel yeniden üretim şemaları olmuştur (Gürler 2003).

Sonuç olarak kentsel dönüşüm anlayışının, ortaya çıkışından bu yana, vurguladığı noktalar ve öne sürdüğü politikalar bakımından değişik dönemlerde farklı biçimler aldığı görülmektedir. 1950'lerde çevresel kalite, 1960'larda sosyal politikalar, 1970'lerde ekonomik söylemler üzerine yoğunlaşan bu anlayış, 1980'lerden sonra pazar ekonomisine odaklanarak günümüze kadar ulaşmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm yaklaşımının, 19. yüzyıldan bugüne, toplumsal bir değişimden, fiziksel değişime, fiziksel değişimden de devlet tarafından başlatılan ve piyasa tarafından yürütülen projelere doğru genel bir daralma yaşadığı söylenebilir (Polat 2005).

Roberts 2000, büyük ölçekli yıkımlarla başlayan kentsel dönüşüm sürecini aşağıdaki çizelgede dönemlere göre aktarmaktadır;

3. MATERYAL VE METOT

Çizelge 3.1. Dünya’da kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi (Roberts 2000, Aktaş 2018)

Dönem Politika Türü	1950’ler Yeniden İnşaa Etme	1960’lar Yeniden Canlandırma	1970’ler Yenileme	1980’ler Yeniden Geliştirme	1990’lar Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yönleniş	Şehirlerin köhne alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi banliyölerin büyümesi	1950’lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, şehir dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve mücahitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yönelik	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin, yeniden sunumu bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950’lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950’lerin iyileştirilmesi	Köhne şehirsal alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerin hazırlanması	1980’lerden daha mütevazı koruma

3.3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi:

Türkiye’de son 50 yıllık dönemde gerçekleşen kentsel dönüşüm, fiziksel dönüşümle beraber hem toplumsal hem de ekonomik dönüşümün sonucudur. Türkiye’deki kentler batı ülkelerindeki örneklerden daha hızlı bir dönüşüm

geçirmişlerdir. Öncelikle kamu kurumları sonrasında ise piyasa ve özel kuruluşlar kentsel dönüşüm planlamalarının geliştirilmesine önderlik eden aktörlerdir. Fakat ülkemizde, planlar ve yasal düzenlemeler çoğu sefer uygulamalardan daha önce ortaya çıkmak yerine, genellikle uygulamaların ardından gelmiştir (Ataöv ve Osmay 2007).

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramını göç, aşırı nüfus yığılmaları, hızlı ve plansız kentleşme, yasadışı yapılaşma, altyapı sorunları, tarihi ve kültür varlıklarının korunamaması, kentlerdeki mevcut yapılaşmanın doğal afetlere karşı dayanıklılığının yeterli olmaması gibi sebepler ve bu sebeplere aranan çözümler gündeme getirmiştir. 1950’li yıllardan bugüne büyük kentlerde kentsel dönüşümün üç ayrı periyoda ayrıldığı görülmektedir (Çizelge 3.2.) (Pestil 2015).

Türkiye’de kentsel dönüşümün önceleri ‘yenileme’ olarak tanımlandığı, fakat zamanla gerçekleşen uygulamalarda kendi içerisinde farklılaştığı ve yeni kapsamlar edindiği görülmektedir (Ataöv ve Osmay 2007).

1950-1980 seneleri arasındaki dönem, kentlerde ekonomik olarak büyüme politikasının arttığı ve endüstrileşmenin yaşandığı, hızlı kentleşme ve gecekondulaşmadan apartmana geçişin olduğu ilk dönemdir. Ülkede yaşanan kırdan kente göç ile beraber kentler hızla büyümeye başlamış ve bunun sonucunda gecekondulaşma doğmuştur. Kent çeperlerindeki boş arazilerin gecekondulu mahallelerine dönüşmesi ve bunların zamanla sağlıklılaştırılması veya temizlenerek yenilenmesi bu dönemdeki en önemli kentsel dönüşüm uygulamaları olmuştur (Pestil 2015).

3. MATERYAL VE METOT

Çizelge 3.2. Kentsel dönüşümün Türkiye’deki gelişimi (Ataöv ve Osmay 2007)

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950-1980	1980-2000	2000 SONRASI
YAPISAL/BAĞLAMSAL	Ekonomik Politikalar: Ekonomik Büyüme Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	Ekonomik Politikalar: Özelleştirme; AB ilişkileri Demografik Değişim: Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	Konut Sunum Biçimleri: Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut İşgücü-Konut ilişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	Konut Sunum Biçimleri: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma İşgücü-Konut ilişkisi: Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	Konut Sunum Biçimleri: Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları İşgücü-Konut ilişkisi: Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM/UYGULAMA	Yetkilerin Dağılımı: Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:	Yetkilerin Dağılımı: Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı	Yetkilerin Dağılımı: Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi Planlama Uygulamaları: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:

	Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolen Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondu bölgelerinin sağlıklılaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklılaştırma ve islah-ımar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması;

Gecekondu mahallelerinin yaşanabilir düzenli konut bölgelerine dönüştürülmesi için bu dönemde yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan yasal düzenlemelerle dönemin planlama anlayışı desteklenmiş ve gecekonduların yasallaşması öngörülmüştür (Ataöv ve Osmay 2007).

Bu dönemde İstanbul, Ankara gibi metropol kentler plansız şekilde büyümüşlerdir. Yaşanan yapılaşma süreci kentlerde sosyal alanlardan yoksun yaşam alanları ortaya çıkarmış ve kentlere iki şekilde zarar vermiştir. Bunlardan biri kent merkezlerindeki tarihi ve kültürel yapıların yıkılıp yerlerine çok katlı apartmanlar yapılması, diğeri ise kent çevrelerindeki boş arazilerde gecekondu alanlarının oluşmasıdır (Pestil 2015).

İkinci dönem 1980 ve 2000 yılları arasındaki dönemdir. Bu dönemde kentlerde dışa açık liberal ekonomi ve küreselleşme etkili olmuştur. Dışa açılan Türk ekonomisi, uluslararası pazarlara üretim yapmaya başlayınca, sanayi kuruluşları büyümeye başlamış ve kent dışında yer almaya başlamıştır. Küçük ölçekteki üretim yerleri ise kentteki tarihi bölgelerde oluşmaya devam etmiştir. Bu dönemde büyük kentlerde yerleşim alanları merkezin dışına kadar yayılmış, diğer taraftan da kentin içerisinde ruhsatlı ve ruhsatsız

oluşumlar meydana gelmiştir. Dönüşümün konut alanlarında yaşanmasına ek olarak, merkez, sanayi ve kıyı bölgelerinde de meydana gelmiştir (Ataöv ve Osmay 2007, Pestil 2015).

Diğer taraftan, 1980’li dönemlerde birbirinden farklı toplu konut uygulamaları yaygınlaşmıştır. Bunlar kooperatif örgütlenmeleri, Toplu Konut İdaresi’nin konut inşası, yerel yönetimler ve TOKİ’nin iş birliği sonucu meydana gelen toplu konut alanlarının gelişmesi, özel girişimcilerin ve Türkiye Emlak Bankası’nın ürettiği toplu konutlar gibi uygulamalardır (Ataöv ve Osmay 2007). Yine bu dönemde devlet gecekondualarda yaşamaya devam eden yoksul nüfusa sosyal konut veremediğinden dolayı illegal olan bu yapılanmalar için af yasaları çıkartmıştır. 1980 sonrasında kentsel yenileme, kentsel koruma, sağlıklaştırma ve soylulaştırma gibi kentsel dönüşüm biçimleri tüm Türkiye’de uygulanmıştır (Çubukcuoğlu 2013).

Gecekondu alanlarının iyileştirilmesi amacıyla başlayan ve kentsel planlama sistemi içinde yeni olan dönüşüm kavramı ilk projelerini ortaya çıkarmıştır. Daha sonra ise güçlü sermaye ve ortaklıkların katılımıyla, çeşitli ölçeklerde büyük projelerin uygulanmasıyla devam etmiştir (Pestil 2015).

Son dönem, ülkemizdeki kentsel dönüşümün yasalarda yer almaya başladığı 2000’li yıllardan başlayan ve bugüne kadar devam eden süreçtir. Bu süreç yerel yönetimler ile özel sektör iş birliğinin hızlandığı ve dönüşümün ilk kez strateji olarak tanımlandığı dönemdir. Fakat dönüşüm bu dönemde yalnızca kentsel yenileme olarak tanımlanmış ve bu kentsel dönüşüm yöntemi kentsel alanların dönüştürülmesinde kullanılmıştır. Bununla beraber tarihi konut bölgelerinin soylulaştırılması ve apartmanların yer aldığı bölgelerin rehabilitesi de uygulanan diğer yöntemlerdir (Ataöv ve Osmay 2007, Pestil 2015).

Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm çalışmaları 1999 yılında yaşanan depremden sonra boyut değiştirmiştir. Marmara depremi sonrası fiziksel çevrelerin yeterli yetkinlikte olmadığına ortaya çıkmasıyla beraber bir planlama aracı olarak gündeme gelmiştir. Bu dönemde, kentsel alanlar; alt gelir gruplarının mahallelerinin yıkılması, özellikle metropol bölgelerde arabası olan kişi sayısının artışı ile üst ve orta gelir grubunun kırsal veya ormanlık alanları yapılaştırıp oralara yerleşmeleri ve gelir seviyesi

yüksek olan grubun kentin merkezindeki tarihi konutları ve yapıları rehabiliteleri gibi yöntemlerle değişip, dönüşmüştür ve bu süreç hala buna benzer bir biçimde sürdürülmektedir (Pestil 2015).

Kentsel dönüşümün planlı bir şekilde yürütülmesi için birçok adım atılmaktadır. Bu kapsamda bir takım kanun ve yönetmelikler yapılmıştır. Son günlerde yeni yasal düzenlemeler konusunda çalışmalar yapılsa da, Türkiye’de yürürlükte olan mevcut yasal çerçeve değerlendirildiğinde bu yasaların kentsel dönüşüm süreci için yeterli olmadığı bilinmektedir (Arabulan 2015).

Aşağıda dönüşüm sürecine katkıda bulunan yasal düzenlemelere yer verilmektedir:

Çizelge 3.3. Dönüşüm sürecine katkıda bulunan yasal düzenlemeler (Arabulan 2015)

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	sayı: 2981 - 08.03.1984 R.G.
Toplu Konut Kanunu	sayı: 2985 - 17.03.1984 RG
İmar Kanunu	sayı: 3194 - 09.05.1985 R.G.
Gecekondu Kanunu	sayı: 5393 - 11.06.1985 R.G.
Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	sayı: 5104 - 12.03.2004 R.G.
Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu’nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	sayı: 5273 - 12.05.2004 R.G.
Büyükşehir Belediyesi Kanunu	sayı: 5216 – 23.07.2004 R.G.
Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	sayı: 5226 - 27.07.2004 R.G.
İl Özel İdareleri Kanunu	sayı: 5302 - 04.03.2005 R.G.
Belediye Kanunu	sayı: 5393 - 30.05.2005 R.G.
Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	sayı: 5366 - 05.07.2005 R.G.
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	sayı: 6306 - 31.05.2012 R.G.
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği	04.08.2012 RG
Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği	13.09.2012 RG
Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı	

Kentsel dönüşüm kavramı dünyada ve Türkiye’de paralellik göstermemekle birlikte, dönüşüm uygulamalarının yapıldığı bölgedeki ihtiyaçlara göre farklılık gösterdiği görülmektedir (Çubukçuoğlu 2013).

3.4. Kentsel Dönüşümde Uygulama Alanları

3.4.1. Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm

Gecekondu alanları kent içerisinde etkin bir şekilde kullanılmadığı düşünülen, yasal süreçler kazanmış olmalarına rağmen meşruluk kazanamayan alanlardır. Dolayısıyla gerek barındırdıkları mekânsal sorunlar gerekse sosyo-ekonomik yapıları düşünüldüğünde gecekondu bölgeleri, dönüştürülmesi gereken alanlar olarak ilk akla gelen bölgeler olmaktadır (Güzel 2010).

Genellikle yerel yönetimler ve TOKİ ortaklığı ile yürütülen, amacı sağlıklı ve güvenli yaşam mekânları yaratmak olan dönüşüm projelerinde çoğu zaman çok katlı yapılar, büyük konut blokları ve bunlara eşlik eden donatılardan oluşan çevreler yaratırken, zaman zaman da dönüşüme konu olan bölgenin kent içerisindeki stratejik konumuna bağlı olarak farklı yatırımları da içerisinde barındıran prestijli alanlar yaratabilmektedir (Güzel 2010).

Ancak, Sekmen (2007), bu projelerin birbirleriyle olan benzerliklerinin yanında, yarattıkları yaşam çevrelerinin maliyetlerinin yüksek oluşu ve bölgenin sakinleri tarafından karşılanamayışına bağlı olarak yaşanan yerinden edilme süreci, zaman zaman da bilinçli olarak yapılan tasfiyeler de bulunduğunu ve söz konusu projeler sonucunda yaratılan yaşam çevreleriyle bölgede yaşayan kesimin yaşam beklentileri arasında ciddi uyumsuzluklar ortaya çıkabildiğini, bu durumun kendi yaşam biçimlerini devam ettirmek isteyen gecekondu sahipleri başka alanlara ittiğini, dolayısıyla sorunların çözülemediğini belirtmektedir (Güzel 2010).

3.4.2. Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm

Belirlenmiş bir alanın etrafına inşa edilen tapınak, kale, hükümet konağı ve çarşı diyebileceğimiz yapıların çevresinde yerleşim alanlarının da kurulmasıyla kentler

oluşmaya başlamıştır. Kent meydanları, kentlerin oluşmasının başlamasıyla beraber önemli bir yere sahip olmuşlardır (Kıyım 2015).

Kentler sürekli bir hareketlilik içindedirler, dolayısıyla kentlerin kalbinin attığı yerler olan kent merkezleri de değişim içerisinde dirler. Günümüzde özellikle metropol kentlerde çeşitli sebeplerden ötürü kent merkezlerinde olan ilgi çevrede başka alanların gelişmesiyle beraber buralara kaymıştır. Kent merkezlerindeki bu ilginin azalması sebebiyle, kent merkezlerinin görünümü ve canlılığı azalmış ve bu alanlarda köhneme ve çöküntü meydana gelmiştir. Bu alanlarda yaşanan sıkıntıların giderilmesi, kentsel dokunun korunması, trafik gibi sorunların çözülmesi amacıyla kent merkezlerinde kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmektedir (Öztaş 2005, Kıyım 2015).

3.4.3. Sanayi Alanlarının Kent Merkezlerini Terk Etmesi Sonucu Oluşan Kentsel Dönüşüm

Büyük ölçekte göçe maruz kalan kentlerde, sanayi alanları kentin çeperinde kurulmuş ve zaman içerisinde hızla yaşanan kentleşmeyle beraber kent içerisinde kalmıştır. Ardından kentin içinde kalan bu endüstri sahaları değişen şartlarla beraber işlevini kaybederek kendiliğinden boşalmakta ya da kent içinde kaldığında sağlıklı ve çöküntü alanları oluşturması sebebiyle yerel yönetimler tarafından boşaltılmaktadırlar. Bu yüzden sanayi alanları zamanda yıkıntı bölgelerine dönüşmektedirler. Dolayısıyla terkedilen ve kent içinde kalan bu sanayi bölgelerinin, kent ve kentte yaşam süren halk için gerçekleştireceği yararlar düşünülerek kente geri kazandırılması ihtiyacı doğmaktadır (Özden 2002, Safdari 2014). Eski sanayi alanlarının verimli işletilememeleri üretimin azalmasına ya da tamamen durmasına sebep olmuştur ve bu alanların mevcut altyapı olanakları, mülkiyet yapısı, alan büyüklükleri, kent merkezlerinde kalmalarından dolayı erişilebilirliğinin kolay olması, arsa değerlerinin yüksek olması gibi nedenler, büyük ölçekli kentsel uygulamaların bu alanları seçmesinde en önemli faktörlerdir (Güzel 2010).

3.4.4. Afet Zararlarını ve Kent Risklerini Azaltmak İçin Kentsel Dönüşüm

Kentlerde imar kurallarına uygun olarak inşa edilmeyen binalar her zaman deprem, kasırga, sel ve yangın gibi doğal afetlerden zarar görmektedirler. Böyle bir afet sonucunda zarar görme ihtimalini azaltmak için binaların mevcuttaki durumları ile bir

dönüşüme tabi tutularak muhtemel afetlere karşı dayanabilir hale getirilmeleri gerekmektedir (Özden 2002, Safdari 2014).

Binalarda afet sonucu oluşacak zararların azaltılması için yapılan çalışmalarda olası bir afetten etkilenebilecek alan seçilirken aşağıda yer alan soruların cevapları bu alana uygulanacak stratejilerin belirlenmesinde ışık tutacaktır (Öztaş 2005):

- Kentin karşılaştacağı doğal tehlikeler nelerdir?
- Kentin maruz kalabileceği riskler nelerdir?
- Kabul edilebilir riskler nelerdir?
- Risk alanlarından hangileri öncelikli olmalıdır?
- Altyapının hasar görebilirliği nelerdir?
- Maliyet açısından bu risklerin azaltılmasında uygulanacak en uygun yöntem nedir?
- Bu strateji diğer politik hedeflere uygun mudur?
- Risk azaltılması için alınan önlemler mevcut programlar ile bütünleşebilir mi (Safdari 2014)?

Bölümün özetinden yola çıkarak kentsel dönüşüm kavramının fiziksel, sosyal, ekonomik ve yönetsel boyutlarını incelediğimizde, dönüşümde bütüncül yaklaşımın önem kazandığı görülmektedir. Birden çok aktörün rol aldığı bir yapıda, koordine edilmiş bir eylem planı olmadan sağlıklı bir dönüşümün gerçekleşemeyeceği de açıktır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerinde başarılı olunabilmesi için gerekenleri; fiziksel, ekonomik ve sosyal problemlere bütüncül bir yaklaşımla eğilmek, yerel ölçekte sorunları tespit etmek, katılımı en üst düzeyde sağlamak, kurulan ortaklıklarla, çok kapsamlı vizyon ve eylemler bütünü için koordinasyonun en üst düzeyde sağlanması olarak sıralayabiliriz (Akın Sarp 2016).

3.5. Metot

Çalışmada Kullanım Sonrası Değerlendirme metodu kullanılmıştır. Bu metod aşağıda kapsamlı olarak incelenmiştir.

3.5.1. KSD'nin Genel Tanımı:

'Yapı yapıldıktan ve kullanıldıktan belirli bir zaman sonra sistematik ve düzenli bir biçimde yapılan değerlendirme yöntemidir. Bu değerlendirme binanın hemen kullanılmaya başlandıktan sonraki sürecini değil, orta ve uzun vadedeki sürecindeki değerlendirmeleri de kapsamaktadır. Bu yöntem, kullanıcı ve kullanıcı gereksinimlerine yoğunlaşarak; tasarım kararlarını değerlendirmektedir. Böylece, değerlendirme sonuçlarından elde edilen bilgiler tasarımcılar için gelecekte daha iyi çevre ya da bina inşaa etmeye temel oluşturmaktadır.' (Preiser ve ark. 1988, Tuzcuoğlu 2014).

Preiser ve diğer.'ine (1988) göre; KSD mekanın olumlu ve olumsuz yönleri ortaya çıkaran mekanla ilgili bilgiler veren bir değerlendirme karnesi olarak ifade edilebilir. 'Tüm bu bilgiler gelecek tasarımlarda mekanların olumsuz yönlerinin giderilmesinde, olumlu yönlerinin ortaya çıkarılıp sürekliliğinin sağlanmasında kullanılabilir.' (Preiser 2002, Pouya 2016).

KSD kullanıcı gereksinimleri, beklentileri ve kullanıcıların mekan içerisinde gerçekleştirdikleri hareketler yönünde, mekanların çeşitli yönlerini kullanıcının bakışıyla değerlendirmektedir (Baird 2001, Yıldırım Erniş 2012).

KSD, bir binanın yapıldıktan ve bir zaman kullanıldıktan sonra teknik, işlevsel ve psiko-sosyal konfor gereksinimleri ve performans ölçütü karşısında ortaya koyduğu performans değerinin belirli bir sistematik içerisinde incelenmesi, rapor hazırlanması ve çözüm önerileri getirilmesidir (Evrin 2010). Bu anlamda Kullanım Sonrası Değerlendirmeye iki noktadan bakılabilir. Bunlardan birincisi havalandırma, aydınlatma, malzeme dayanıklılığı, ısı ve nemlilik, alan dağılımı gibi fiziksel ve teknik özelliklerin tanımlandığı niceliksel yönüdür. Diğer ise işitme, görme, koku alma gibi kullanıcısının bakışı ile ifade edilen niteliksel yönüdür. Niteliksel yön bunların yanında binanın çevresi ve estetik ile görsel uyumluluğunu da barındırmaktadır (Yıldırım Erniş 2012).

Preiser ve diğerlerine göre Kullanım Sonrası Değerlendirme'nin amaçları şöyledir:

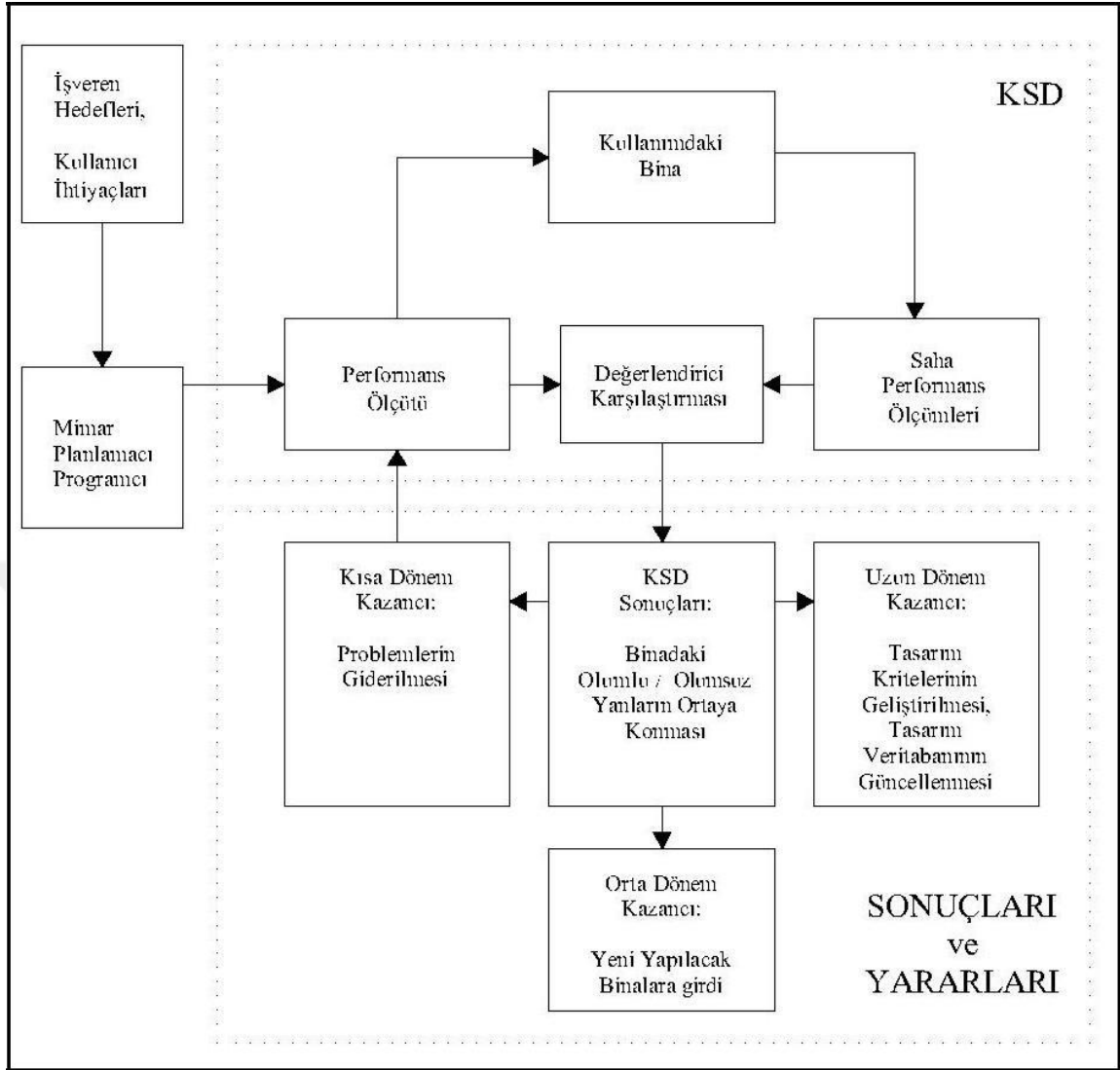
- Binalardaki mevcut problemlerin çözümünde değerlendirilen çevrelere geri besleme sağlamak,

- Çevrenin kullanımıyla ortaya çıkabilecek problemleri önceden belirlemek,
- Geri beslemenin sürekli olması ile çevre ve kullanım biçimini düzenlemek,
- Çevre performansının başarılı ya da başarısız noktalarını tespit etmek, böylece mevcut çevreyi yeniden biçimlendirmek,
- Mimarlık mesleğine yol gösterici olmak, KSD hakkındaki bilgilerin geliştirilerek mevcut olan tasarım kriterlerini güncelleştirmektir (Preiser ve ark. 1988, Korkmaz 2006).

Dinç ve Onat'a göre ise KSD çalışmaları iki temel amaca hizmet etmektedir. Bunlardan ilki, değerlendirilen fiziki çevrenin tasarım çalışmalarında yol gösterecek verilerin toplanması ve ileri besleme yolu ile gelecekte yapılması planlanan fiziki çevrelerin öncüllerinden daha nitelikli olabilmesinin sağlanmasıdır. İkincisi ise üzerinde çalışılan yapının kendisinin yaşanabilirlik düzeyinin artırılması, performans koşullarının artırılarak fiziksel çevre ve insan uyumunun en iyi seviyeye çıkarılması için gerekli her türlü yapısal değişikliğin yapılmasıdır (Korkmaz 2006).

KSD'nin üç aşaması aşağıda belirtildiği gibidir (Evrin 2010):

- Aşama 1: Mevcut performans değerlerini öngörülen değerler ile karşılaştırmak, problemleri belirlemek ve bunları tanımlamaktır.
- Aşama 2: Bu problemlerin çözülebilmesi için gerekli önerileri sunmak, farklı alternatifler üretmektir.
- Aşama 3: Elde edilen sonuçları ileride yapılması planlanan binalarda kullanılmak üzere bir veri tabanına aktarmaktır (Şekil 3.13).



Şekil 3.2. Kullanım Sonrası Değerlendirme Şeması (Evrin 2010)

Birey yaşadığı ortamda amaçları doğrultusunda hareket eder ve fiziksel çevresini de bu amacına uyacak şekilde değiştirmeye, geliştirmeye çalışır. Eğer fiziksel çevre bireyin amacına uygun olarak tasarlanmamışsa ya da uygun olan şartları yitirmeye başlamışsa, birey bu çevre ile olan ilişkisinde tatminsiz ve mutsuz olmaya başlayacaktır. Bu nedenle bir mekanın kullanıldıktan sonra tasarım hedeflerinin ne kadar amacına ulaştığı ve farklı zamanlarda kullanıcı gereksinimlerine yönelik bilgileri güncelleme açısından, kullanıcı-mekan ilişkisi noktasında geçerli bir bina değerlendirme yöntemidir (Dülger 2017).

3.5.2. KSD Çalışmalarının Gelişimi:

Kullanım Sonrası Değerlendirme kavramı mimarlar ve tasarımcılar için aslında çok da yeni bir kavram değildir. Ancak KSD bir teknik olarak düzenli bir şekilde yaklaşık son 20 yıldır kullanılmaktadır (Karagenç 2002).

KSD hakkında ilk önemli çalışmalar 1960'larda akıl hastanesi ve hapishane gibi yapılarda problemlerin incelenmesine yönelik olarak başlamıştır. Çevresel Tasarım Araştırma Birliği (EDRA-Environmental Design Research Association), mimar, iç mimar, plancı, sosyolog, psikolog ve antropolog gibi farklı meslek gruplarından üyeleri bir araya getirerek; insan davranışı ve bina tasarımı arasındaki ilişkiye yoğunlaşan çalışmalar ve KSD'yi içeren uzmanlıklar ortaya çıkarmıştır. KSD çalışmalarının artmasıyla beraber, bu çalışmaları, uygulamaları ve değerlendirme yöntemlerini içeren dergiler ve kitaplar yayınlanmıştır (Tuzcuoğlu 2014).

Bu alanda Christopher Alexander ilk rasyonel ve ciddi çalışmaları içeren üç önemli kitap yazmıştır. Bunlar; 1964 yılında yayınlanan "Notes on Synthesis of Form", 1969 yılında yayınlanan "Houses Generated by Patterns", 1977 yılında yayınlanan "Pattern Language" dir. KSD hakkındaki tüm çalışmalar Preiser tarafından ele alınarak tablo haline getirilmiştir (Çizelge 3.4.).

Çizelge 3.4. KSD'nin gelişiminde öncül çalışmalar (Preiser ve ark. 1988)

YIL	YAZAR	BİNA TİPİ	ALANA KATKISI
1967	Van Der Ryn ve Silverstein	Öğrenci Yurtları	Çevresel analiz kavramları ve metodları
1969	Preiser	Öğrenci Yurtları	Çevresel performans profilleri; öznel ve nesnel performans ölçümlerinin karşılıklı ilişkisi
1971	Field	Hastane	Veri toplamada çoklu yöntem yaklaşımı
1972	Markus ve Diğerleri	Herhangi Bina Tipi	Maliyet esaslı bina performansı değerlendirme modeli
1974	Becker	Halk Konutları	Cross-sectional, veri toplama ve analizinde karşılaştırmalı yaklaşım
1975	Francescato ve Diğerleri	Halk Konutları	Fiziksel idari müdahaleye izin veren konut memnuniyetini değerlendirme modeli
1975	General Services Administration	Büro Binaları	Büro sistemleri performans standartları
1976	U.S. Army Corps of Engineers	Askeri Binalar	Güncelleştirilebilen state of the art kriteri ile tasarım rehberi serileri
1976	Rabinowitz	İlkokullar	Teknik, fonksiyonel ve davranışsal faktörlerin kapsamlı, tam olarak ölçümü
1979	Public Works Canada	Devlet Binaları	KSD proje üretimi sistemi içine dahil edilir
1980	Daish ve Diğerleri	Askeri Binalar	Devlet binası sürecinde rutin görevli faaliyeti olarak KSD
1981	Marans ve Sprecklemeyer	Bürolar	Algısal ve öznel niteliklerle bağlantılı değerlendirme modeli
1982	Parshall ve Pena	Herhangi Bir Bina Tipi	Basitleştirilmiş ve standartlaştırılmış değerlendirme metodolojisi
1983	Orbit I.	Bürolar	Binalar ve bilgi teknolojisi ile ilişkili büro araştırması
1984	Brill ve Diğerleri	Bürolar	Büro tasarımı ve işçi verimliliği ile bağlantılı
1985	White	Herhangi Bir Bina Tipi	Mimari eğitimde programlama ve KSD'yi ilişkilendirme
1986	Kantrowitz ve Diğerleri	Mimarlık Okulu	Tüm bina sürecinin KSD analizi ve belgelenmesi
1986	Preiser ve Pugh	Herhangi Bir Bina Tipi	KSD süreç modeli ve uygulamanın seviyeleri

Preiser, Rabinowitz ve White tarafından 1988 yılında yayınlanan 'Post Occupancy Evaluation' adlı kitapta KSD'nin gelişimi üç aşama olarak ele alınmıştır:

- 1960'lar; Yapısal düzenlemeler, psikolojik unsurları kapsayan çalışmalar
- 1970'ler; Yapılaşmış çevrede sosyolojik unsurları kapsayan çalışmalar, sistematik-çok yöntemli KSD çalışmaları
- 1980'ler; Organizasyonel değişim, bina teşhisine yönelik araştırmalar, kamu ve özel sektörde KSD uygulamaları

KSD çalışmaları çoğaldıkça bazı yeni yöntemler geliştirilmiştir. İlk KSD çalışmaları kullanıcı memnuniyetini ve mekanın sağladığı işlevsellik ve konforun değerlendirildiği anketleri içeren yöntemler üzerine yoğunlaşmıştır. Zamanla KSD çalışmaları geliştikçe mekanın teknik, davranışsal ve diğer performansları ile maliyet analizi gibi diğer teknik hesaplamaları da kapsamıştır (Tuzcuoğlu 2014).

3.5.3. KSD'de Performans Kavramı:

Performans, genellikle bir ürünün nitelikleri ve kabiliyetlerinin belirlenmesinde, materyalin, bileşenin ya da bir sistemin kullanıcı isteklerini doğrultusunda arzulan davranışı en iyi biçimde yerine getirmesine ilişkin organize işlemler veya kurgular şeklinde tanımlanır (Okan 1975).

Performans, gereksinimlerin karşılanmasında kaynakların olabildiğince verimli kullanılması ile belirli bir amaca uygun olarak işleve dönüşmesi sonucu oluşan sistemin belirli şartlar altında istekleri ya da beklentileri karşılama düzeyidir. Kullanıcının memnuniyeti ile bu isteklerin karşılama düzeyi belirlenir (Korkmaz 2006).

Gerçek performans ile kullanım sürecinde değerlendirmeden beklenen ölçüt karşılaştırılır ve bu ikisi arasında oluşan fark değerlendirmenin sonucunu verir. Amaca uygun olması, zaman açısından ekonomik olması ve güvenilir sonuçlar vermesi gibi öğeleri içerisinde barındıran KSD, yapının performansını; teknik, işlevsel ve davranışsal performans olmak üzere üç önemli başlıkta ele almaktadır (Cilve 2006).

- **Teknik performans;**

Performansın bu boyutu; yangın emniyeti, strüktür, sağlık koşulları ve havalandırma, ısısal konfor, çevresel kontrol sistemleri, elektrik, dış duvarlar, çatılar, iç bitişler, akustik, aydınlatma, ince yapı, gibi yaşamsal konfor koşullarını kapsayan konular ile ilgilidir. Bu performansın değerlendirmesi, teknik ölçüm araçlarıyla ölçüm ve standartlar karşılaştırılarak yapılır (Cilve 2006).

- **İşlevsel performans;**

Kullanıcı özellikleri ile ilgili olarak ortaya çıkan özel eylemler, mekan esnekliği ve değişim, kullanışlılık, dolaşım, ihtiyaç duyulan ekipmana uyum, zaman içinde değişime cevap verebilmek, iletişim ve iş akışı, insan etkenleri, ergonomi gibi konular bu performans boyutuna dahildir. Bu performans gözlem, ölçüm gibi birçok teknik kullanılarak değerlendirilir (Cilve 2006).

- **Davranışsal performans;**

Bu performans kullanıcıların psikolojik, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarına dayanmaktadır. Kalabalık, mahremiyet ve etkileşim, mekansal seçim, bina kullanımı, anlam, imge, çevresel kavrama, oryantasyon ve çevresel algı gibi konuları kapsamaktadır. Bu performansın değerlendirmesinde gözlem, görüşme gibi teknikler kullanılmaktadır (Cilve 2006).

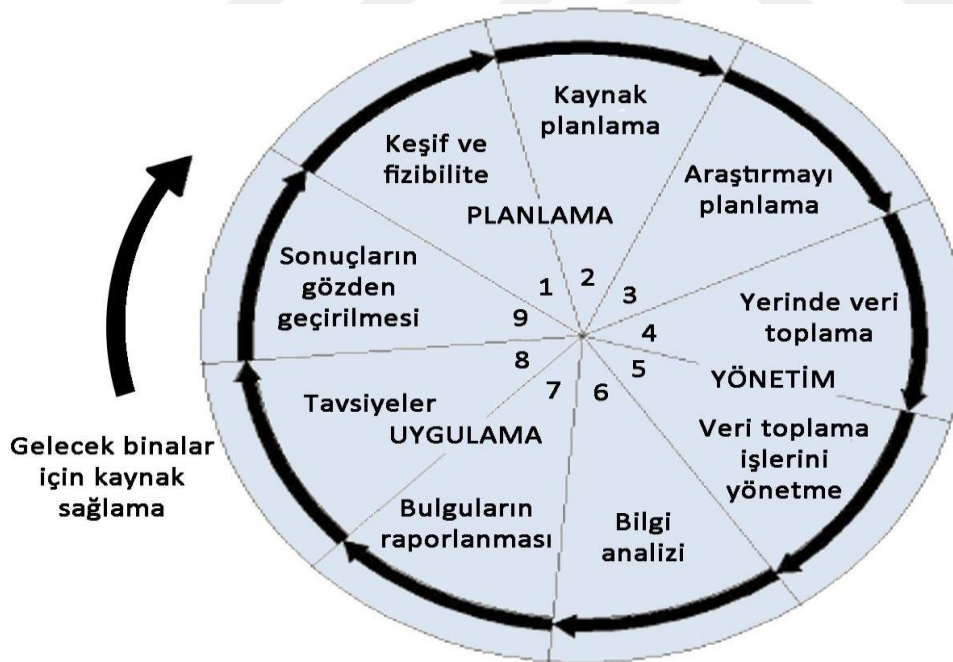
Teknik ve işlevsel performanslar, fiziksel çevrenin nitel ve nicel özelliklerine göre değerlendirilmektedir. Ancak davranışsal performans kullanıcının özelliğine bağlıdır. Bu nedenden ötürü niceliksel verilerle değil daha çok niteliksel verilerle ölçülebileceği tespit edilmiştir. Bu performans değerleri kullanıcı memnuniyetinin düzeyini doğrudan etkilemektedir. Kullanıcı memnuniyetinin derecesi ile fiziki alanın başarısı ölçülebilmektedir (Korkmaz 2006).

3.5.4. KSD’de Süreç Modeli:

Preiser, KSD’nin 3 evreden ve 9 aşamadan oluştuğunu öne sürmektedir. Her KSD şu aşamaları içerir (Şekil 3.14.) (Pouya 2016).

- Planlama
- Yönetim ve
- Uygulama aşamalarını içerir.

KSD'nin planlama aşamasında, çalışmanın kapsamı, maliyeti ve iş gücü ihtiyaçları belirlenmektedir. Yapı ile ilgili ön veriler toplandıktan sonra, değerlendirme teknikleri belirlenmekte ve işin tanımı yapılmaktadır. Planlama aşaması yönetim aşamasına geçmeden önce çalışmanın niteliğini arttırmak amacıyla tekrar gözden geçirilmelidir. Yönetim aşamasında ise sahada veri toplanması, veri toplanmasının izlenmesi ve idaresi, toplanan verilerin analiz edilmesi gerekmektedir. KSD uygulama aşamasında; yapıya dair olumlu ve olumsuz özelliklerin saptanması, problemlerin tespit edilmesi ve neticede bu problemlerin çözülmesi, yeni inşa edilecek yapılar için veri oluşturması gibi farklı hedeflere yönelik olarak anlaşılır bir yazılı dokümana dönüştürülmektedir. Sonrasında ise bu sonuçlar yorumlanarak problemler için çözüm önerileri getirilmektedir (Tuzcuoğlu 2014).

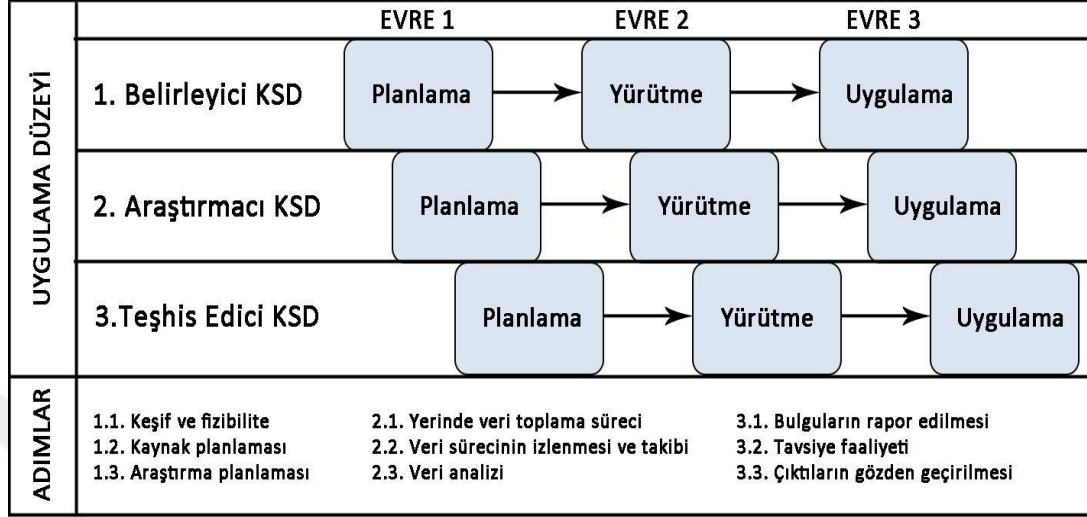


Şekil 3.3. Kullanım Sonrası Süreç Modeli (Yıldırım Erniş 2012)

KSD çalışmaları uygulamanın düzeyine göre üç aşamadan oluşmaktadır (Şekil 3.15.).

- Belirleyici KSD

- Araştırmacı KSD
- Tanısal KSD



Şekil 3.4. KSD süreç modeli (Preisner, 1988)

Belirleyici düzeydeki KSD çalışması; 2-3 saat ya da en fazla 1-2 gün süren bina performansının hızlıca zayıf ve başarılı yönlerini ortaya koyan çalışmadır. Bilgi toplama yöntemleri genel olarak; arşiv ve dokümanlar, anket, saha değerlendirmesi ve görüşmelerdir (Tuzcuoğlu 2014).

Araştırmacı düzeydeki KSD'nin literatür araştırmasına dayalı inceleme belirleyici düzeydeki KSD'ye göre daha geniş kapsamlıdır. Bir ay ile üç dört ay arasında bir sürede yapılır. Binanın yapıldığı amaca uygun olarak çalışıp çalışmadığı, benzer binalar ile karşılaştırılması ve mevcut literatürünün taranmasıyla sahip olduğu durumları saptanır. Daha güvenilir sonuçlar verir (Tuzcuoğlu 2014).

Tanısal KSD çalışması; çok büyük ölçekli projelerde kullanılarak altı ay ile iki yıl arasında bir zamanda tamamlanmaktadır. Araştırma, gözlem, fiziksel ölçüm ve gelişmiş veri toplama gibi birçok metodu içermektedir (Tuzcuoğlu 2014).

Bu tez çalışmasında, belirleyici düzeyde KSD ve araştırmacı düzeyde KSD gerçekleştirilmiştir. Tanısal KSD ise daha uzun zamanlı çalışmaları gerektirmektedir. Bu çalışmanın sonucunun ortaya çıkarılmasından sonra Tanısal KSD çalışması ile farklı bir araştırmanın konusunu ve içeriğini oluşturabilir.

3.5.5. KSD’de Araştırma Teknikleri:

KSD çalışmalarında kullanılan yöntemler, yapılan araştırmanın kapsamına ve ne kadar kompleks olduğuna, süresine, maliyetine, değerlendirme çalışmalarında yer alacak aktörlerin niteliklerine ve sayılarına göre seçilir (Evrin 2010).

Birçok KSD çalışmasında bilgi toplama tekniği olarak anket, görüşme, fotoğraf ve diğer bir takım fiziksel yöntemler bir arada kullanılır. Değerlendirmeyi yapan kişiler, KSD planına ve amacına göre uygun olan veri toplama metodunu seçmelidirler. Teknikler değerlendirme metodlarını içermeli ve veri kullanımı için hedefleri de takdim etmelidir. Anket gibi tekniklerle daha geniş ölçüde bilgi elde edilebilir fakat doğrudan gözlem bazen kullanıcı ile çalışmayı yapan arasındaki bağı kesmeye müsaittir (Cilve 2006). Ayrıca gözlem ve görüşmelerden elde edilen bilgilerle anket sonuçları karşılaştırılabilir.

KSD’de kullanılan araştırma tekniklerinin, işleyişi ve amaçlarının özeti Çizelge 3.5.’de yer almaktadır.

Çizelge 3.5. KSD’de kullanılan araştırma teknikleri (Evrin 2010)

TEKNİĞİN ADI	TEKNİĞİN İŞLEYİŞİ	TEKNİĞİN ANA AMACI
Literatür Araştırması	Yazılı ve çizili kaynaklara ulaşmak	Önceki araştırma, değerlendirme ve eleştiri çalışmalarından yararlanmak
Gözlem	Bizzat yapıda bulunmak, saptamalar yapmak	Kendine özgü gerçek nitelik, olgu ve olayları fark etmek
Görüşmeler	Kullanıcılarla görüşmek	Katılımcıların değer, tercih ve yapıya özel görüşlerini almak
Fotoğraflama	Problem alanlarının doğru zamanda saptanması	Kanıları güçlendirme, örnekleme, doğrulama/yanlışlama, kanıtlama
Grup Süreçleri	Kullanıcıların bir arada kendilerini ifade etmelerini sağlamak	Katılımcıyı etkin kılmak
Oyun	“Şayet” senaryoları hazırlamak katılımcılarla çalışmak	Öncelikleri sıralamak ve tasarım sürecini katılımcıya aktarabilmek
Günlükler ve Zaman Ölçümleri	Eylemlerin belli zaman aralıkları ile kaydedilmesi	Eylem düzgelerinin, akışların ve bütünün ele geçirilmesi
Durum Çalışması	Konu ile ilgili örneklerin derinlemesine incelenmesi	Gerçek yaşam bağlamında detaylı bilgi alma
Benzetmeler	Olası katılımcılardan bilgi alma	Yönelim ve eğilimlerin saptanması
Soru Formları ve Anketler	Dar çerçeveli bir konuda çok kişinin görüşünü alma	Genel ve özel eğilimlerin saptanması
Deneyler	Koşulları farklılaştırarak tepkileri almak	Öngörülen yararlılığın sınanması
1/1 Maketler	Özel mekanların 1/1 maketlerinin yapılması	Özel mekanlar için isabetli yatırımları garantilemek
Tasarım Kayıtları	Tasarım sürecindeki tüm aşamaların kaydı	Tasarım kontrol, programatik farklılaşmanın ortaya konulması
Semantik Fark	Çiğleştirilmiş zıtlıklar listesi yardımıyla niteliklerin belirlenmesi	Katılımcı iletişimi, farklı mekanların birbiri ile karşılaştırılması

Bu KSD çalışmasında, bilgi toplama tekniği olarak anket, görüşme ve fotoğraf yöntemleri bir arada kullanılmıştır. Anketler toplamda 4 bölümden oluşmaktadır. Anketler değerlendirilirken SPSS programı kullanılmıştır. Frekans tabloları oluşturulmuş ve yüzdelik oranlara göre analizler yapılmıştır. Aynı zamanda iki değişken arasındaki ilişkinin anlamlı olup olmadığını belirlemek amacıyla ki-kare analizi de yapılmıştır.

Öncelikle yaş, cinsiyet, eğitim, iş durumu nedir sorularının yer aldığı toplam 8 sorudan oluşan bu bölümde burayı tercih eden kullanıcı profilini belirlemeye yönelik demografik yapı tespit edilmiştir.

Ardından konut ile ilgili tercih ve beğenilerin tespit edildiği ikinci bölüm yer almaktadır. 15 sorudan oluşan bu bölümde konutun mülkiyet durumu, mülkte oturma süreleri, kentsel dönüşüm alanında yaşamayı tercih etme nedenleri, konut ile ilgili en çok rahatsızlık duydukları sorunlar, şimdiki mi yoksa önceki konutlarını mı tercih ettikleri, taşınma istekleri ve bunun sebebi, konutun örf ve adetlerine uyup uymadığı gibi sorular değerlendirilmiştir. Alınan sonuçlar doğrultusunda kullanıcıların konutlarından memnuniyet düzeyleri bulunmaya çalışılmıştır.

Daha sonra ise konut performanslarının değerlendirildiği bölüm yer almaktadır. Öncelikle teknik performansın değerlendirilmesi için konutlardaki ısınma, gürültü, koku, yönlenme, mekanların gün ışığı alması, havalandırma düzeyleri, bir yerden rüzgar ve su sızması olup olmadığı, yapı elemanlarının değerlendirilmesi ve konutta bir değişiklik yapıp yapılmadığının sorulduğu 10 sorudan oluşan bölüm yer almaktadır. Hemen ardından fonksiyonel ve davranışsal performansın değerlendirilmesi için mekanların büyüklüğü, birbirleri ile ilişkileri, mekanların amacına uygun kullanılıp kullanılmadığı, mekanların kullanıcıların ihtiyaçlarına ne derece cevap verdiği, komşularla görüşme sıklığı, komşularla görüşülen mekanlar, kentsel dönüşüm alanındaki hizmetlerin değerlendirilmesi, konutların hırsıza karşı güvenliği nasıldır sorularının soruları yer almaktadır. Bu bölüm sonucunda konutların teknik, davranışsal ve fonksiyonel performansları tespit edildi.

Son olarak ise kentsel dönüşümün değerlendirildiği soruların yer aldığı bölümle ankete son verilmiştir. Bu bölüm sonucunda kullanıcıların kentsel dönüşüm projesinden

memnun olup olmadıkları, proje sonucunda oluşan olumlu olumsuz değerlendirmeleri ve nasıl bir proje uygulanmasını istedikleri tespit edilmiştir.



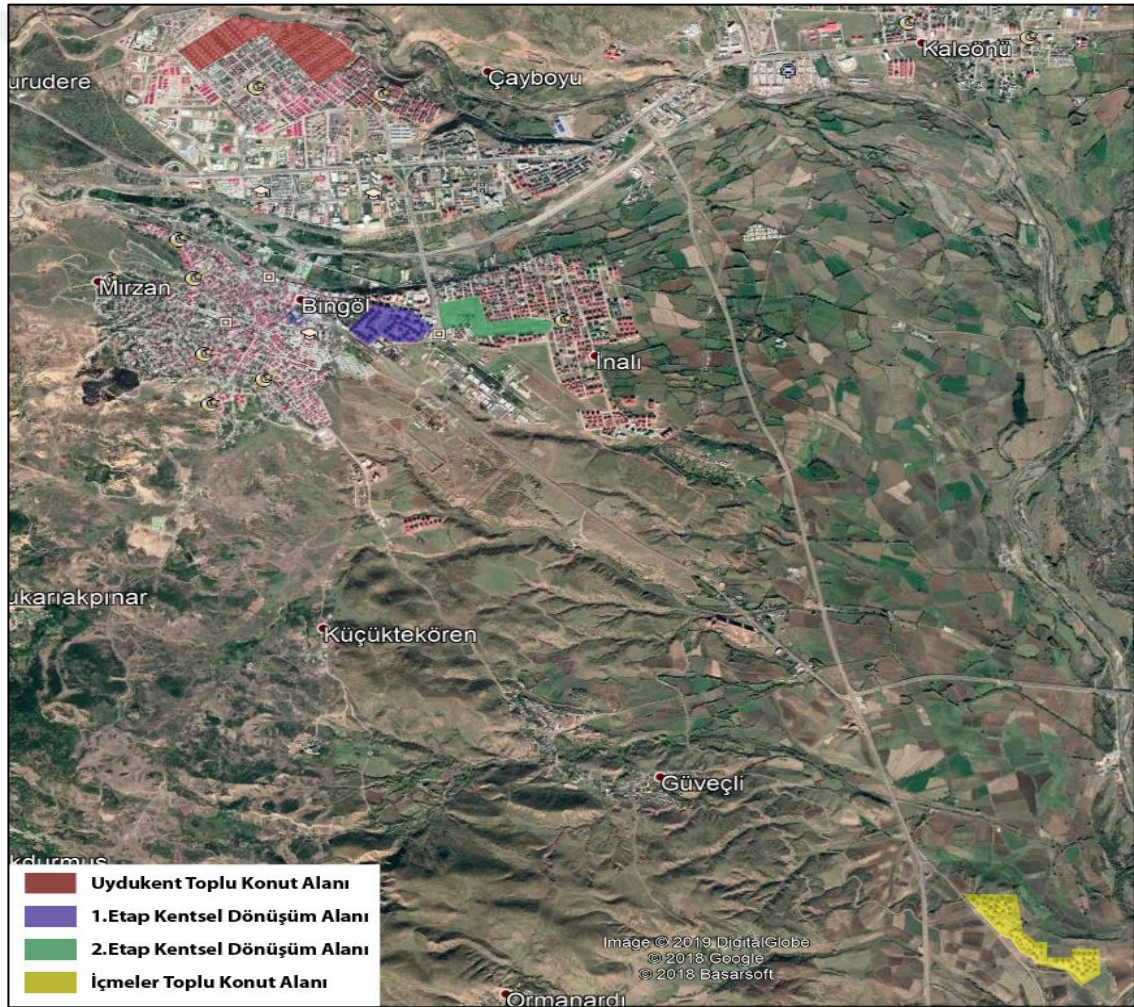


4. BULGULAR VE TARTIŞMA:

Kentsel Dönüşüm Alanı olan Bingöl İnönü Mahallesi Kullanim Sonrası Değerlendirmenin tespiti için alandaki kullanıcılar ile anket çalışması yapılmıştır. Bu bölümde anket verileri değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.

4.1. Bingöl İnönü Mahallesi ve Kentsel Dönüşüm Projesinin Tanıtılması

Türkiye'deki bütün illerde olduğu gibi Bingöl'de de kentsel dönüşüm projeleri gittikçe yaygınlaşmaktadır. Kentsel dönüşüm alanları eski yapılaşmanın olduğu konfor şartlarının yitirildiği yapı, alt yapı, üst yapı sorunlarının ortaya çıktığı alanlardır.



Şekil 4.1. Bingöl ili toplu konut alanları

1. derece deprem bölgesi olan Bingöl; 1971 ve 2003 depremleriyle büyük hasar görmüş ve kentte depremlerde sonra adeta yeniden yapılanma meydana gelmiştir. Kentte 1971 depremi sonrası deprem konutları yapılmıştır ve o konutlardan İnönü Mahallesi

bulunanlar 1. Etap Kentsel Dönüşüm kapsamında yenilenmiştir. Kültür Mahallesi'nde bulunanların ise şu an da 2. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi doğrultusunda yıkımı yapılmış ve projesinin yapım ihalesi gerçekleştirilmiştir. 2003 depremi sonrasında ise Uydukent Mahallesi'nde TOKİ tarafından deprem konutları yapılmıştır. Bu konutlar, meydana gelen deprem nedeniyle konutları yıkılan veya ağır hasar görenler için inşa edilmiştir. Uydukent Mahallesi'nde bu kapsamda 3+1 niteliğinde 1536 adet konut yapılmıştır. Yine kentte Bingöl-Genç Yolu İçmeler mevkiinde TOKİ tarafından yeni bir konut alanı daha yapılmıştır. Alt gelir gurubu kapsamındaki 482 konut 75 metre kare büyüklüğünde 2+1 niteliğinde inşa edilmiştir. Sosyal konut projesi kapsamında inşa edilen 117 konut ise 107 metrekare büyüklüğünde 3+1 olarak yapılmıştır (Şekil 4.1.).

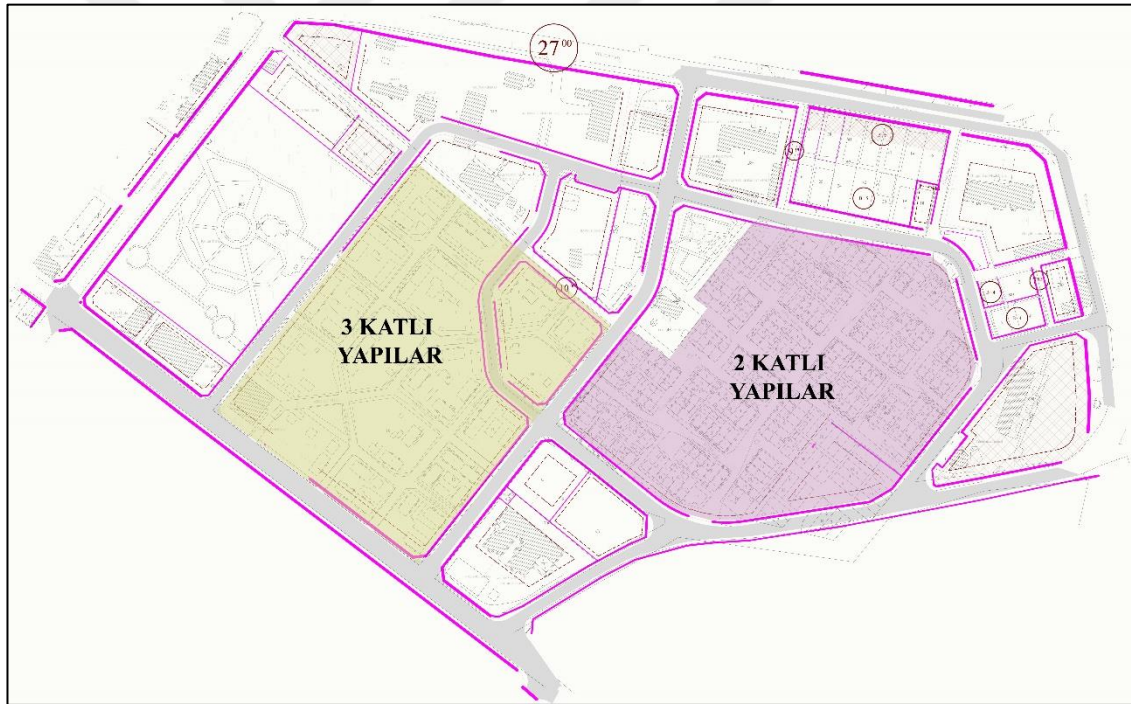
Tez çalışması kapsamında kentteki ilk kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen ve kent merkezinde yer alan 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı olan İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim (Gecekondu Dönüşüm) Projesiyle yapılan Toplu Konut Alanı incelenmiştir (Şekil 4.2.).



Şekil 4.2. Çalışma Alanı

İnönü Mahallesi'nde 1971 depremi sonrası depremzedeleri yerleştirmek üzere deprem konutları yapılmıştır. Bölgede 2 ve 3 katlı yapılar mevcuttu ve bu 2 katlı yapıların bir kısmı dubleks yapılardan oluşmaktaydı (Şekil 4.3.). Ancak kullanımın da etkisiyle bu yapılar zamanla yıpranmış ve eskimiştir. Bununla beraber artık köhneyen İnönü Mahallesi'nde mekansal ve sosyal hizmet birimlerinin yetersizliği nedeniyle kullanıcı memnuniyetsizliği doğmaya başlamıştır. Böylece 10.07.2009 tarihinde Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce Meclis Başkanlığına sunulan teklif ile "1. derece

deprem kuşağında yer alan ilimizde deprem riskine karşı eskiyen iki ve üç katlı afet konutlarının yıktırılarak yerine deprem yönetmeliğine uygun konut, ticaret, spor ve sosyal donatı alanları oluşturmak ve konut talebini gidermek amacıyla İnönü Mahallesi sınırları dahilinde bulunan ve sınırları haritada belirtilen Hilal Sokak, Fatih, Park, Yüzenada, Kurtuluş ve Melih Gökçek caddeleri arasında bulunan alanın 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine göre ‘Kentsel Dönüşüm ve Toplu Konut Alanı’ olarak ilan edilmesine oy çokluğu ile karar verildi.” sonucuyla beraber 12.12.2011 tarihinde Belediye Meclisi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Maliye Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü vb. kurum ve kuruluşlarıyla yapılacak her türlü işlemler ile ilgili protokolleri imzalamak için Belediye Başkanına, arsa-arazi alımları ile satışı, takas vb. işlemleri yürütmek için Belediye Encümenine yetki verilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir (Ek 2-Ek 3).



Şekil 4.3. İnönü Mahallesi 2 ve 3 Katlı Yapıların Parsel Alanları

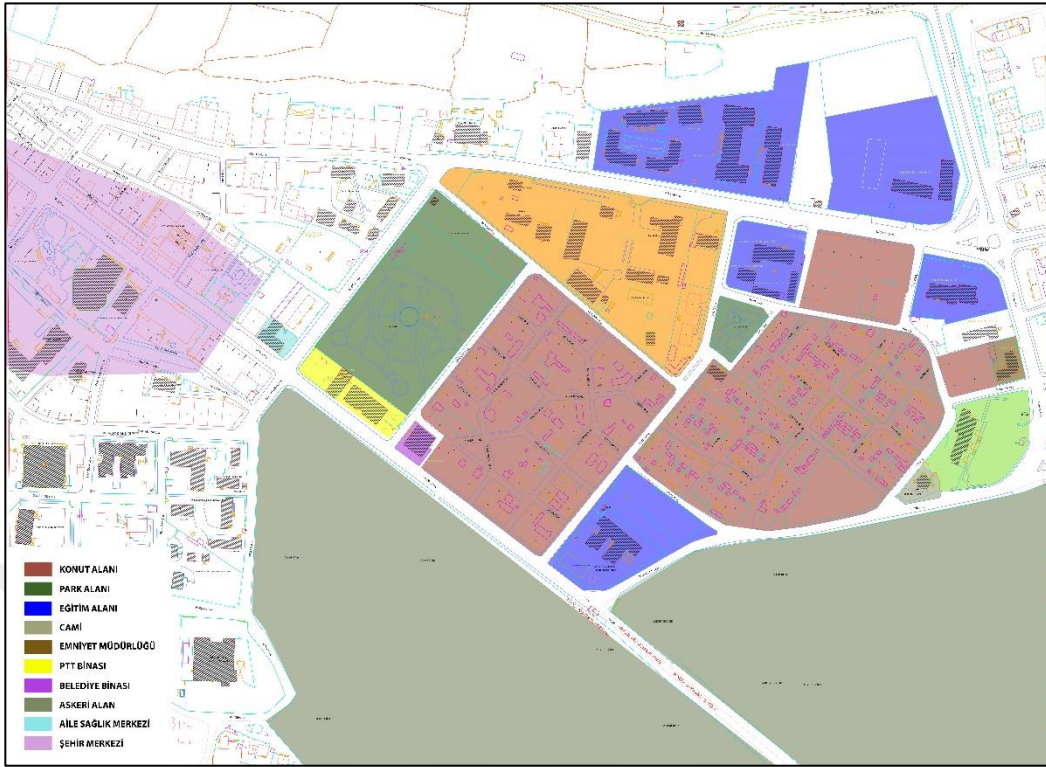
Belediye Meclisinde alınan bu kararlara istinaden öncelikle Bingöl Belediyesi ile TOKİ arasında 25.05.2009 tarihinde Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim (Gecekondu Dönüşüm) Projesi için bir ön protokol imzalanmıştır. Daha sonra bu ön protokole dayanarak, 12.01.2012 tarihinde “İnönü Mahallesi sınırları içinde bulunan ve halihazırda fonksiyonunu yitirmiş, köhnemiş bir yapılaşma altında bulunan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının tasfiyesi ve bu alanda Kentsel Dönüşüm

Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla TOKİ ve Belediye iş birliğinde çağdaş standartlarda kentsel alanlar oluşturulması” amacıyla bir protokol daha imzalanmıştır (Ek 4).

Projenin gerçekleştirilmesi için alanda yer alan eski yapıların yıkımının gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu kapsamda 17 Temmuz 2012 tarihinde İnönü Mahallesi’nde Ekonomik Değer İfade Eden Malzeme Karşılığı Yıkımı Yaptırılacak Binaların İhalesi Bingöl Belediyesi çok amaçlı toplantı salonunda yapılmıştır. İhalenin sonucunda 182 adet 2 katlı yapı ve 45 adette 3 katlı bloktan (6 dairesi) oluşan binalar ve Bingöl Belediyesi Hizmet Binası yıkılmıştır. Yıkımı söze konu olan yapıların üzerinde yer alan ve ekonomik değeri olan yıkımdan önce sökülebilecek malzemeler ile yıkımdan sonra enkazdan çıkacak malzemelerin karşılığında yapılmıştır (Şekil 4.4.).



Şekil 4.4. İnönü Mahallesi yıkım gerçekleşmeden önceki hali (<https://www.capakcurgazetesi.com.tr>) (Erişim Tarihi: 04.02.2019)



Şekil 4.5. İnönü Mahallesi yıkım gerçekleşmeden önceki vaziyet planı

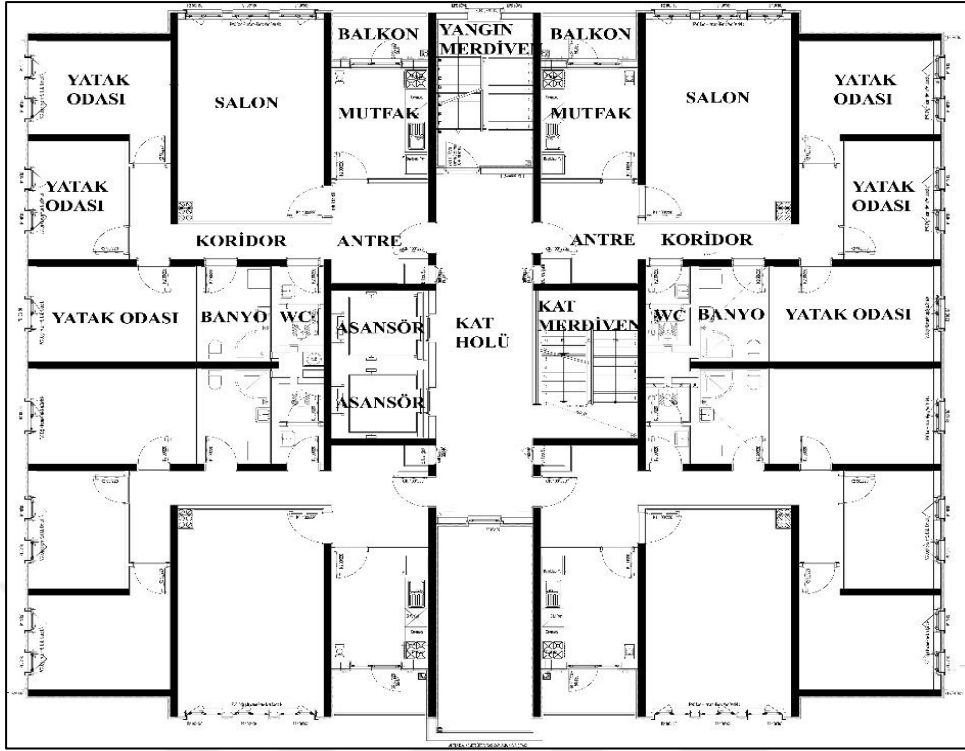
Projenin içeriği ile ilgili Bingöl Belediyesi Basın ve Yayın Koordinatörlüğü tarafından yapılan yazılı açıklamada, proje kapsamında 1376 konut, 32 derslikli okul, 16 bin 300 metrekare inşaat alanı olan Bingöl Belediyesi Hizmet Binası yapılacağı ve yaklaşık 6 bin 200 metre kare inşaat alanından oluşan Yeni Terminal Binasının TOKİ tarafından Et Balık Kurumu'nun karşısında yer alan Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nden tahsisinin yapıldığı 34 dönümlük araziye yapılacağı belirtilmiştir. Karayollarının idari birim ve lojmanlarının ise Temel Yapı Kooperatiflerinin altındaki Karayolları arazisine, diğer birimlerinin ise Solhan yolu üzerinde bulunan Karayolları tesislerinin bulunduğu alana TOKİ tarafından Bingöl Belediyesi adına Karayolları'na yapılacağı söylenmiştir. Poje içerisinde cami ve sosyal tesiste olacak ve bunları da TOKİ bedelsiz olarak yapacak denmiş ve devamında şu an da mevcut bulunan terminal alanının da yapılacak tesislerin karşılığında TOKİ'ye verileceği ve alanda TOKİ'nin büyük bir alışveriş merkezi yaptıracığı belirtilmiştir. Dönüşüm alanının içinde açık otoparklar, çocuk oyun bahçeleri, yeşil alanlar, spor alanları ile Bingöl kenti için modern bir site ve yaşam merkezi oluşacağı ifadeleri kullanılmıştır. (<https://dogruhaber.com.tr/haber/82790-bingol-kentsel-donusum-ihaleleri-sonuclandi/>)



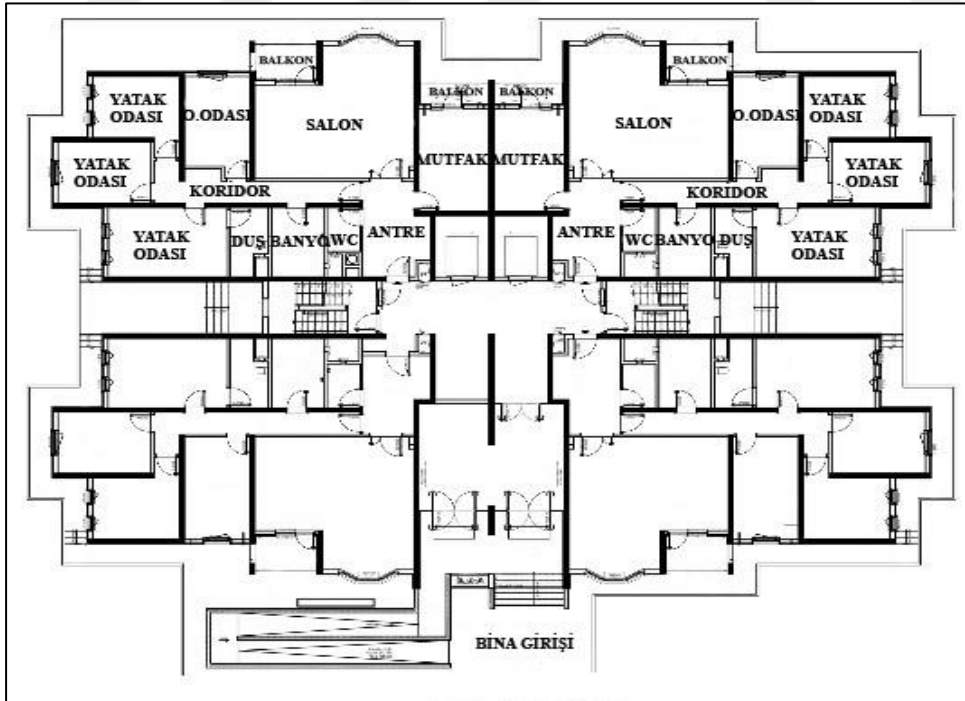
Şekil 4.7. Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim 2. Etap Projesi

2013 yılında yapılmaya başlanan proje kapsamında 2015 yılında teslim edilmek üzere 1376 konut inşaa edilmiştir. 36 blok 120 m² büyüklüğünde 3+1, 7 blok 192 m² büyüklüğünde 4+1 olmak üzere toplam 43 blok yapılmıştır. Projede 1. Eapta 379, 2. Eapta 321 otopark yer almaktadır. Vaad edilen ve projelerde yer alan cami yapılmıştır, mevcut Güzel Sanatlar Lisesi yıkılıp yerine bir ortaokul yapılmıştır. Fakat projelerde yer alan sosyal tesis ve belediye binası yapılmamıştır. Bunların yapılması için düşünülen alanda şu an da park yapılmaktadır. Yeni Bingöl Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali belirtilen alanda yapılmıştır, fakat eskisi halen yıkılmamış ve söylendiği gibi yerine bir alışveriş merkezi de yapılmamıştır. Eski otogar şu anda İlçe Otogarı olarak kullanılmaktadır. Protokolde de yer aldığı gibi Karayollarının idari birim ve lojmanları proje alanından yıkılmış ve Temel Yapı Kooperatiflerinin altındaki Karayolları arazisine yapılmıştır.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA



Şekil 4.8. Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi C1 Tip (3+1) Kat Planı



Şekil 4.9. Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi CK Tip (4+1) Kat Planı



Şekil 4.10. Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Ön ve Arka Cephe



Şekil 4.11. Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Yan Cepheler



Şekil 4.12. İnönü Mahallesinde kentsel dönüşüm gerçekleştirildikten sonraki çevresel durumu



Şekil 4.13. Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali

4.2. Kullanıcı ile İlgili Genel Özellikler:

Bu bölümde konut alanındaki kullanıcıların genel özelliklerinin tespit edilmesi amacıyla cinsiyet, yaş, eğitim durumu, meslek, gelir durumu, yerleşim birimi, konutta yaşayan kişi sayısı, ailedeki çocuk sayısı ve çalışan kişi sayısı değerlendirilerek kullanıcı profili tespit edilmeye çalışılmıştır.

Çizelge 4.1. Katılımcıların Cinsiyet Dağılımı

Cinsiyet	Sayı	Yüzde (%)
Erkek	66	47.1
Kadın	74	52.9
Toplam	140	100.0

Araştırmaya katılan katılımcıların; cinsiyetlerine göre dağılımları incelendiğinde, %47.1'inin erkek, %52.9'unun kadın olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.2. Katılımcıların Yaş Durumu

Yaş	Sayı	Yüzde (%)
21-30 arası	26	18.6
31-40 arası	45	32.1
41-50 arası	39	27.9
51-60 arası	24	17.1
61 ve fazlası	6	4.3
Toplam	140	100.0

Kullanıcıların yaşlarına göre dağılımları incelendiğinde, %18.6'sının 21-30 arası, %32.1'inin 31-40 arası, %27.9'unun 41-50 arası, %17.1'inin 51-60 arası, %4.3'ünün 61 ve fazlası olduğu belirlenmiştir. Alanda genç nüfusun fazla olduğu görülmüştür.

Çizelge 4.3. Katılımcıların Eğitim Durumu

Eğitim Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Okuryazar	8	5.7
İlkokul mezunu	20	14.3
Ortaokul mezunu	14	10.0
Lise mezunu	41	29.3

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Yüksekokul mezunu	21	15.0
Üniversite mezunu	36	25.7
Toplam	140	100.0

Eğitim durumlarına göre dağılımları incelendiğinde, lise, yüksekokul ve üniversite mezunu kişilerin sayısının fazla olduğu görülmüştür. Bu veriler bize alandaki eğitilmiş insanların sayısının çok olduğunu göstermektedir. Bu da alanda çevreyi değerlendirme noktasında farklı istek ve bakış açılarının doğabileceğinin göstergesidir.

Çizelge 4.4. Katılımcıların Meslek Durumu

Meslek	Sayı	Yüzde (%)
İşçi	10	7.1
Memur	39	27.9
Serbest meslek	25	17.9
Emekli	14	10.0
Ev kadını	49	35.0
Öğrenci	0	0.0
Diğer	3	2.1
Toplam	140	100.0

Mesleklerine göre dağılımları incelendiğinde, %7.1'inin işçi, %27.9'unun memur, %17.9'unun serbest meslek, %10.0'unun emekli, %35.0'inin ev kadını, %2.1'inin diğer olduğu tespit edilmiştir. Ev hanımlarıyla beraber alandaki memur sayısının çokluğu dikkat çekmektedir. Görüşmeler yapılırken memurların İnönü Mahallesi'ni çoğunlukla iş yerlerine ve şehir merkezine yakın olduğu için seçtikleri görülmüştür. Öğrencilerin alanı tercih etmedikleri görülmektedir. Bunun sebebinin alanın üniversiteye olan uzaklığı, ev kiralının fazlalığı ve ev sahiplerinin evlerini öğrencilere kiraya verme konusundaki çekinceleri olduğu düşünülmektedir.

Çizelge 4.5. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Meslekleri Arasındaki İlişki

Eğitim Durumu*Meslek	Meslek							X ²	p
		İşçi	Memur	Serbest Meslek	Emekli	Ev Kadını	Diğer		
Okuryazar	n	0	0	0	0	8	0	102.418	0.000**
	%	0.00	0.00	0.00	0.00	100.0	0.00		
İlkokul mezunu	n	1	0	3	3	13	0	102.418	0.000**
	%	5.00	0.00	15.00	15.00	65.00	0.00		
Ortaokul mezunu	n	1	0	1	3	9	0	102.418	0.000**
	%	7.10	0.00	7.10	7.30	34.10	0.00		
Lise mezunu	n	4	6	13	3	14	1	102.418	0.000**
	%	9.80	14.60	31.70	7.30	34.10	2.40		
Yüksekokul mezunu	n	4	7	5	2	3	0	102.418	0.000**
	%	19.00	33.30	23.80	9.50	14.30	0.00		
Üniversite mezunu	n	0	26	3	3	2	2	102.418	0.000**
	%	0.00	72.20	8.30	8.30	5.60	5.60		

**p<0.01

Eğitim durumu ile meslekleri arasındaki ilişkiyi incelemek için ki-kare analizi yapılmıştır. Yapılan ki-kare analizi sonucuna göre bireylerin eğitim durumu ile meslekleri arasındaki ilişki istatistiksel olarak %99 güven seviyesinde anlamlıdır (X²=102.418; p=0.01; p<0.01). Eğitim durumu okuryazar olan katılımcıların %100.00 oranında, ilkokul mezunu olan katılımcıların %65.00 oranında çoğunluğunun, ortaokul mezunu olan katılımcıların %64.30 oranında çoğunluğunun, lise mezunu olan katılımcıların %34.10 oranında çoğunluğunun ev kadını olduğu belirlenmiştir. Eğitim durumu yüksekokul mezunu olan katılımcıların %33.30 oranında çoğunluğunun ve üniversite mezunu olan katılımcıların %72.20 oranında çoğunluğunun memur olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.6. Katılımcıların Gelir Dağılımı

Gelir Durumu	Sayı	Yüzde (%)
1000-1500 TL	8	5.7
1500-2000 TL	16	11.4

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

2000-3000 TL	34	24.3
3000-4000 TL	24	17.1
4000 TL ve üstü	58	41.4
Toplam	140	100.0

Katılımcıların gelir durumlarına göre dağılımları incelendiğinde, %41.4'ünün 3000 TL'den az geriye kalan %58.9'unun ise aylık 3000 TL'den daha fazla bir gelire sahip olduğu belirlenmiştir. Katılımcılar gelir düzeyi ile ilgili bu soruyu yanıtlarken çekinceli davranmışlardır. Alandaki kullanıcıların çoğunluğunun gelir düzeyi asgari ücretin üzerindedir. Serbest mesleğe sahip kişilerin belirli bir aylık geliri olmamakla beraber genellikle değişkenlik göstermektedir. Gelir düzeyi ve eğitim durumu ile ilgili sorulan bu sorular mahalle sakinlerinin sosyo-ekonomik düzeyi ile ilgili önemli verilerin elde edilmesinde yardımcı olmuştur. Yine gelir düzeyi kullanıcıların konutlarını şekillendirmelerinde de bir etkidir, örneğin yüksek gelirli ailelerin konutlarında değişiklik yapma meyilleri daha fazladır.

Çizelge 4.7. Konut Tipi Dağılımı

Konut Tipi	Sayı	Yüzde (%)
C1 Tip (3+1)	70	50.0
CK Tip (4+1)	70	50.0
Toplam	140	100.0

İnönü Mahallesinde C1 Tip (3+1) ve CK Tip (4+1) olmak üzere iki tip konut şekli mevcuttur. Bu nedenle kullanım sonrası değerlendirme yapılırken sağlıklı bir sonuç elde edebilmek amacıyla anketlerin yarısı C1 Tip, diğer yarısı ise CK Tip konutlarda yaşayan kullanıcılara uygulanmıştır.

Çizelge 4.8. Konutta Yaşayan Kişi Sayıları

Konutta Yaşayan Kişi Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
1-4 kişi	75	53.6
5 kişi veya üzeri	65	46.4
Toplam	140	100.0

Konutta yaşayan kişi sayısı dağılımları incelendiğinde, %53.6'sının 1-4 kişi, %46.4'ünün 5 kişi veya üzeri olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.9.Ailedeki Çocuk Sayısı Durumu

Ailedeki Çocuk Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
Çocuk yok	16	11.4
2-3 çocuk	95	67.9
4 çocuk veya üzeri	29	20.7
Toplam	140	100.0

Ailedeki çocuk sayısına göre dağılımlar incelendiğinde, en fazla orana %67.9 ile 2-3 çocuklu aileler sahiptir. Bu da toplumsal gelişmelerin ailelere etkisini gösterdiğinin ve çocuk sayısında düşüşe sebep olduğunun göstergesidir. Görüşmeler yapılırken 3+1 konut tipine sahip ailelerin çocuk sayısının fazla olması konuttan duyulan memnuniyet derecesini etkilediği görülmektedir. Fazla çocuk sayısı, daha fazla oda isteği doğurmaktadır. Ayrıca yapılan görüşmeler esnasında alanda anne, baba ve çocuktan oluşan çekirdek aile tipinin yaygın olduğu da görülmüştür.

Çizelge 4.10. Ailedeki Çalışan Kişi Dağılımı

Ailede Çalışan Kişi Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
Çalışan yok	18	12.9
1 kişi	77	55.0
2 kişi ve üzeri	45	32.1
Toplam	140	100.0

Ailede çalışan kişi sayısına göre dağılımlar incelendiğinde, %55'lik oranla 1 kişi en fazla verilmiş cevaptır. İncelemeler esnasında çalışanın tek kişi olduğu ailelerde bunun genellikle erkek birey olduğu gözlemlenmiştir. 2 kişi ve üzeri cevabı ise %32.1'lik oranla hemen ardından gelen cevaptır. Bu da bize kadının iş yaşamına katıldığını göstermektedir.

Kullanıcı özelliklerine ilişkin veriler değerlendirildiğinde, bu konutlardaki ailelerin çoğunlukla orta yaşlı ebeveynlerden olduğu, 2-3 çocuklu, çekirdek ailelerden oluştuğu gözlemlenmiştir. Eğitim durumlarına göre dağılımları incelendiğinde, lise,

yüksekokul ve üniversite mezunu kişilerin sayısının fazla olduğu görülmüştür. Ev hanımlarıyla beraber alandaki memur ve serbest meslek çalışanların sayısının çokluğu dikkat çekmektedir. Katılımcıların gelir seviyesi çoğunlukla 4000 TL üzerindedir. Bu sonuçlara bakıldığı zaman konutlarda yaşayan bireylerin çoğunlukla eğitim ve ekonomik düzeylerinin yüksek olduğu söylenebilir.

4.3. Konut ile İlgili Genel Özellikler:

Bu bölümde konut kullanıcılarının konut hakkındaki görüşleri belirlenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda bu bölümde kullanıcılara 15 soru yöneltilmiştir. Konutun mülkiyet durumu, mülkte oturma süreleri, kentsel dönüşüm alanında yaşamayı tercih etme nedenleri, konut ile ilgili en çok rahatsızlık duydukları sorunlar, şimdiki mi yoksa önceki konutlarını mı tercih ettikleri, taşınma istekleri ve bunun sebebi, konutun örf ve adetlerine uyup uymadığı gibi sorular değerlendirilmiştir. Alınan sonuçlar doğrultusunda kullanıcıların konutlarından memnuniyet düzeyleri bulunmaya çalışılmıştır.

Çizelge 4.11. Konut Mülkiyet Durumu

Konut Mülkiyet Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Ev sahibi	82	58.6
Kiracı	58	41.4
Toplam	140	100.0

%17.2'lik bir farkla alandaki ev sahibi oranı, kiracılara göre daha fazladır. İnönü Mahallesi bir kentsel dönüşüm alanı olması sebebiyle alanda hak sahiplerinin bulunmasının yanında TOKİ'nin vatandaşlara sattığı dairelerde mevcuttur. Alandaki mülkiyet durumu ve konuttaki oturma süresi memnuniyet ve konut tercihinin etkileyen etmenlerdir (Çizelge 4.12.). İnönü Mahallesinde insanlar uygun taksitler koşulu ile ev sahibi olabilmek için başvuru yapmışlardır. Ancak yapılan görüşmelerde kullanıcılar bu taksitleri ödemekte güçlük çektiklerini ifade etmişlerdir. Yine alandaki kiracı sayısının çokluğu hak sahiplerinin evlerini kiraya vererek kendi ekonomik koşullarına uygun alanlara taşındıklarını göstermektedir.

Çizelge 4.12. Katılımcıların Konut Mülkiyet Durumu ve Konut Tercihi Arasındaki İlişki

Konut Mülkiyet Durumu*Konut Tercihi	Konut Tercihi	
	Önceki	Şimdiki
Ev sahibi	n	32
	%	39.00
Kıracı	n	31
	%	53.40

Konut mülkiyet durumu ile konut tercihi arasındaki ilişki incelendiğinde ev sahiplerinin %61.0'inin, kiracıların ise %46.6'sının şimdiki konutunu tercih ettiği görülmektedir.

Çizelge 4.13. Katılımcıların Mülkte Oturma Sürelerine Göre Dağılımları

Mülkte Oturma Süreleri	Sayı	Yüzde (%)
1 yıldan az	5	3.6
1-3 yıl arası	91	65.0
3-5 yıl arası	44	31.4
Toplam	140	100.0

Katılımcıların; mülkte oturma sürelerine göre dağılımları incelendiğinde, %3.6'sının 1 yıldan az, %65.0'inin 1-3 yıl arası, %31.4'ünün 3-5 yıl arası olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar kullanıcıların çoğunun konutunu teslim aldığından beri burada oturduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.14. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Alanında Yaşamayı Tercih Etme Önem Sıralarına Göre Dağılımları

Kentsel Dönüşüm Alanında Yaşamayı Tercih Etme Nedeni	1.Önem Sırası	2.Önem Sırası	3.Önem Sırası
Dairenin kullanışlı olması	f 10	15	12
	% 7.1	12.8	14.6
Çevre düzenlemesi	f 3	15	10
	% 2.1	12.8	12.2
Kent merkezine yakın olması	f 68	44	13

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

	%	48.5	37.6	15.8
Sitede oturanların sosyal seviyesi	f	1	3	10
	%	0.7	2.5	12.2
Kıralık ekonomik olması/Dairelerin uygun fiyata satılması	f	18	15	8
	%	12.8	12.8	9.7
İş yerime yakın olması	f	21	24	24
	%	15.0	20.5	29.2
Diğer	f	19	1	5
	%	13.5	0.8	6.1
Toplam	f	140	117	82
	%	100.0	100.0	100.0

Mahallenin kent merkezine yakın olması sakinler tarafından kentsel dönüşüm alanında yaşamayı tercih etmeleri açısından en önemli sebep olarak belirlenmiştir. %29.2 ile iş yerime yakın olmasının ise üçüncü önem sırasında olduğu tespit edilmiştir. Daha önce de ifade edildiği gibi İnönü Mahallesi kent merkezinde yer alan bir konumda bulunmaktadır. Mahallenin konumu anket sonuçlarında da görüldüğü gibi kullanıcıların bu alanda yaşamayı seçmelerindeki en önemli etkidir.

Çizelge 4.15. Katılımcıların Ev ile İlgili En Çok Rahatsızlık Duydukları Sorunların Önem Sıralarına Göre Dağılımları

Kentsel Dönüşüm Alanında Yaşamayı Tercih Etme Nedeni		1.Önem Sırası	2.Önem Sırası	3.Önem Sırası
Kullanılan malzemelerin kalitesizliği	f	21	15	8
	%	15.7	18.1	27.6
İşçiliğin kötü olması	f	42	23	4
	%	31.3	27.7	13.8
Aidatların fazla olması	f	17	7	1
	%	12.7	8.4	3.4
Ev taksit fiyatlarının yüksek olması	f	12	3	2
	%	9.0	3.6	6.9
Çevre güvenliğinin olmaması	f	0	2	1
	%	0.0	2.4	3.4
Ses yalıtımının kötü olması	f	7	4	0

	%	5.2	4.8	0.0
Evin küçük olması	f	12	8	1
	%	9.0	9.6	3.4
Koku sorunu	f	7	4	4
	%	5.2	4.8	13.8
Depolama alanının yetersiz olması	f	1	1	2
	%	0.7	1.2	6.9
Çevre düzenlemesinin kötü olması	f	5	5	3
	%	3.7	6.0	10.3
Koridorların gereksiz uzun olması	f	3	4	0
	%	2.2	4.8	0.0
Görevlilerin ilgisizliği	f	7	7	3
	%	5.2	8.4	10.3
Toplam	f	134	83	29
	%	100.0	100.0	100.0

Açık uçlu olarak sorulmuş bu soruda üç önem sırası da kendi içerisinde tek tek değerlendirilmiştir ve sonuç olarak bakıldığında yapı malzemesi uygulamalarındaki işçiliğinin kötü olması birinci ve ikinci önem sırasında en fazla rahatsızlık duyulan sorun olarak belirtilmiştir. Ardından %27.6 ile kullanılan malzemelerin kalitesizliği üçüncü önem sırasında yer almaktadır.

Çizelge 4.16. Katılımcıların Daha Önce Oturulan Yere Göre Dağılımları

Daha Önce Oturulan Yer	Sayı	Yüzde (%)
Kent	135	96.4
Köy	4	2.9
Diğer	1	0.7
Toplam	140	100.0

Kullanıcıların %96.4'ünün daha önce de kentte yaşadıkları geriye kalan çok az bir kullanıcının ise daha köy ya da diğer yerlerde yaşadığı belirlenmiştir. Yapılan görüşmelerde birçok katılımcının önceden beri Bingöl'de yaşadığı tespit edilmiştir. Çok az bir kesim Bingöl dışından başka bir kentten gelmiştir. Bu kişilerin çoğu ise tayin sebebiyle geldiklerini belirtmişlerdir.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Çizelge 4.17. Katılımcıların Son Oturulan Konut Tipine Göre Dağılımları

Son Oturulan Konut Tipi	Sayı	Yüzde (%)
Sosyal konut	2	1.4
Apartman dairesi	101	72.1
Toplu konut sitesinden apartman dairesi	20	14.3
Müstakil bahçeli ev	8	5.7
Sıra ev	2	1.4
Gecekondu	7	5.0
Toplam	140	100.0

Konut kullanıcıların %1.4'ünün sosyal konut, %72.1'inin apartman dairesi, %14.3'ünün toplu konut sitesinden apartman dairesi, %5.7'sinin müstakil bahçeli ev, %1.4'ünün sıra ev, %5.0'inin ise daha önce gecekondu kullanıcısı olduğu belirlenmiştir. Buradan kullanıcıların çoğunun apartman dairesi yaşamının fazla olduğu ve yaşadığı konut tipinin değişmediği gözlemlenmiştir.

Çizelge 4.18. Katılımcıların Konut Tercihine Göre Dağılımları

Konut Tercihi	Sayı	Yüzde (%)
Önceki konut	63	45.0
Şimdiki konut	77	55.0
Toplam	140	100.0

%10'luk bir fark ile şimdiki konutunu tercih edenler öncekini tercih edenlere göre fazladır. Görüşmeler sırasında özellikle hak sahipleri şimdiki konutlarının eski konutlarına göre daha iyi olduğunu ancak umdukları koşulları tam olarak burada bulamadıklarını ifade etmişlerdir.

Çizelge 4.19. Katılımcıların Şu Anda Oturdukları Eve Taşınma Sebeplerine Göre Dağılımları

Taşınma Sebebi	Sayı	Yüzde (%)
Önceki konutum küçük olduğu için	32	15.6
Maddi olanaklarımın azalmasından	5	2.4
Maddi olanaklarımın artması	13	6.3
İşe yakın olduğu için	46	22.4
Çocukların okuluna yakın olmak için	28	13.7

Akrabalarıma yakın olmak için	9	4.4
Daha önceki semti beğenmediğim için	14	6.8
Gürültü ve trafik gibi nedenlerle	8	3.9
Mülk sahibi olduğum için	37	18.0
Güvenlik nedeni ile	7	3.4
Binanın dış görünüşü güzel	2	1.0
Manzarası güzel olduğundan	2	1.0
Toplam	140	100.0

Katılımcıların şu anda oturdukları eve taşınma sebepleri incelendiğinde, %22.4'ünün işe yakın olduğu için, %18.0'inin mülk sahibi olduğu için, %15.6'sının önceki konutu küçük olduğu için, %13.7'sinin çocukların okullarına yakın olmak için taşındığı belirlenmiştir.

Çizelge 4.20. Katılımcıların Daha İyi Mahallede Yaşama İsteğine Göre Dağılımları

Daha İyi Mahallede Yaşama İsteği	Sayı	Yüzde (%)
Mahallemi değiştirdim	78	55.7
Başka semte taşınırdım	35	25.0
Başka kente taşınırdım	27	19.3
Toplam	140	100.0

Kullanıcıların çoğu mahallesini değiştirmek istemediklerini belirtmişlerdir. Bu durumun oluşmasında mahallenin kent merkezine yakın olması önemli bir etkidir.

Çizelge 4.21. Katılımcıların Taşınma İsteğine Göre Dağılımları

Taşınma İsteği	Sayı	Yüzde (%)
Evet	88	62.9
Hayır	31	22.1
Bilmiyorum	21	15.0
Toplam	140	100.0

%62.9'luk bir oranla evimden taşınmak istiyorum kullanıcıların en fazla verdiği cevap olmuştur. Bu konutların kullanıcıların beklentisini karşılamadığını ve bireylerin konutlarından memnun olmadığını göstermektedir.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Çizelge 4.22. Katılımcıların Taşınma İsteği Sebebine Göre Dağılımları

Taşınma İsteği Sebebi	Sayı	Yüzde (%)
Umduğum şartları bulamadığımdan	68	77.3
Ekonomik koşulların değiştiğinden	10	11.4
Çevre şartlarını uygun bulmadığımdan	9	10.2
Diğer	1	1.1
Toplam	88	100.0

Kullanıcıların büyük bir çoğunluğu özellikle umdukları şartları bulamadıklarından dolayı taşınmak istediklerini belirtmişlerdir. Bunun yanında ekonomik şartların değişmesi ve çevre şartlarını uygun bulmamakta verilen cevaplar arasındadır.

Çizelge 4.23. Katılımcıların İmkân Olması Durumunda Ev ile İlgili Düşüncesine Göre Dağılımları

Ev ile İlgili Düşünce	Sayı	Yüzde (%)
Evimden memnunum	22	15.7
Kendi evimde konforu artırırdım	27	19.3
Daha konforlu bir eve taşınırdım	91	65.0
Toplam	140	100.0

%65’lik bir oranla katılımcıların çoğunun imkân olması durumunda daha konforlu bir eve taşınırdım düşüncesinde olduğu tespit edilmiştir. Bu durum kullanıcılarından şimdiki konutunu tercih edenlerinde imkân olması durumunda daha konforlu bir konuta taşınmak istediğini göstermektedir.

Çizelge 4.24. Katılımcıların Konut Tipinin Örf Adetlere Uymasına Göre Dağılımları

Konut Tipinin Örf Adetlere Uyması	Sayı	Yüzde (%)
Evet	104	74.3
Hayır	36	25.7
Toplam	140	100.0

Bireyler oturdukları konut tipinin örf ve adetlerine uygun olduklarını belirtmişlerdir. Çok az bir kesim ise hayır demiştir.

Çizelge 4.25. Katılımcıların Konut Tipinin Örf Adetlere Uymaması Nedenlerine Göre Dağılımları

Konut Tipinin Örf Adetlere Uymaması Nedenleri	Sayı	Yüzde (%)
Ayrı bir misafir odası olmadığı için	4	11.1
Yatak odası sayısı yetersiz olduğu için	3	8.3
Mutfak küçük olduğu için	12	33.3
Kiler ve yüklük olmadığı için	16	44.4
Ebeveyn yatak odasında banyo olmadığı için	1	2.8
Toplam	36	100.0

Konutunun örf ve adetlere uygun olmadığını düşünen kesim içerisinde 16 kişi bunun sebebini kiler ve yüklük olmaması olarak açıklamıştır. 12 kişi ise mutfak küçük bulduğu için uygun bulmadığını belirtmiştir.

Çizelge 4.26. Katılımcıların İdeal Konut Tipi Fikirlerine Göre Dağılımları

İdeal Konut Tipi Fikri	Sayı	Yüzde (%)
Apartman/site	28	20.0
Bahçeli iki katlı	53	37.9
Bahçeli tek katlı	56	40.0
Yatay tek katlı bloklar	3	2.1
Toplam	140	100.0

Araştırmaya katılan kişilerin ideal konut nedir sorusuna verdikleri cevaplar incelendiğinde %40'ının bahçeli tek katlı, %37.9'unun bahçeli iki katlı, %20'sinin ise apartman/site fikrinde oldukları belirlenmiştir.

Çizelge 4.27. Katılımcıların İdeal Konut Nerede Olmalı Fikirlerine Göre Dağılımlar

İdeal Konut Tipi Fikri	Sayı	Yüzde (%)
Prestiji yüksek bir semtte	10	7.1
İleride değer kazanacak yerde	20	14.3
Manzaralı bir yerde	64	45.7
İşe, şehir merkezinde yakın	39	27.9
Yakın dost/arkadaşlara yakın	5	3.6
Diğer	2	1.4
Toplam	140	100.0

Katılımcıların ideal konut sizce nerede olmalıdır sorusuna verdikleri cevaplar incelendiğinde %45.7'lik bir oranla en fazla manzaralı bir yerde olması cevabı gelmiştir. Buradan bireylerin manzaralı bir konuta hasret oldukları çıkarılmaktadır.

Konutlar ile ilgili kullanıcıların görüşleri değerlendirildiğinde, katılımcıların çoğu oturdukları konutlara sahip olmakla beraber taksiklendirme ile geri ödemeleri yaparken güçlük çektiklerini belirtmişlerdir. Alandaki mülkiyet durumu incelenmiş ve %58.6 oranla ev sahibinin olduğu tespit edilmiştir. Fakat hak sahipleri tapularını hala alamadıklarını da belirtmişlerdir. Alanda oturanların çoğu konutun ilk sahipleridir. Bu da zamanla kullanıcıların ihtiyaçlarındaki değişimini görebilmek için önemli bir etkidir. Mahallenin kent merkezine yakın olması sakinler tarafından kentsel dönüşüm alanında yaşamayı tercih etmeleri açısından en önemli sebep olarak belirlenmiştir. Kullanıcılar konutlarla ilgili işçiliğin kötü olması ve kullanılan malzemenin kalitesizliğini yaşadıkları en büyük sorunlar olarak ifade etmişlerdir. Kullanıcıların çoğu daha önce de kentte ve apartman dairesinde oturduklarını belirtmişlerdir. Bu nedenle şehir yaşamına uyumlu bir yapı sergilemekte güçlük çekmemişlerdir.

Kentsel dönüşüm alanında yaşayan bu bireyler %55'lik bir oranla şimdiki konutunu daha önceki konutuna tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Mahallelerini değiştirmek istemediklerini ancak burada umdukları şartları bulamadıklarından dolayı ekonomik imkanlar dahilinde daha konforlu bir eve taşınmak istediklerini ifade etmişlerdir. Kullanıcıların çoğunlukla şimdiki konutlarını tercih edip, burada da umdukları şartları bulamadıklarını söylemeleri kentsel dönüşüm sonrası yapılan konutların öncekilerden iyi olduğunu ancak beklentileri tam olarak karşılamadıklarını göstermektedir. Konutların örf ve adetlere uygun olduğunu düşünen bireylerin sayısının çok olmasıyla beraber kiler ve yüklük olmadığı için uygun olmadığını düşünen bireyler de mevcuttur. Kullanıcıların ideal konut tipini bahçeli tek katlı olarak değerlendirmeleri yüksek katlı yapılardansa müstakil doğayla iç içe konutlara özlem duyduklarını göstermektedir.

4.4. Konutlarda Teknik Performansın Değerlendirilmesi:

Konutlarda teknik performansın değerlendirilmesi kapsamında konutlardaki ısınma, gürültü, koku, yönlenme, mekanların gün ışığı alması, havalandırma düzeyleri,

bir yerden rüzgar ve su sızması olup olmadığı, yapı elemanlarının değerlendirilmesi ve konutta bir değişiklik yapıp yapılmadığı sorulmuştur. Anketler neticesinde değerlendirme yapılmıştır.

Çizelge 4.28. Konutlardaki Isınma ve Gürültü Düzeyinin Değerlendirilmesi

Teknik Performans		Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Evinizdeki ısınma	f	40	65	23	9	3
	%	28.57	46.43	16.43	6.43	2.14
Evinizdeki gürültü (Blok dışı)	f	8	40	40	41	11
	%	5.71	28.57	28.57	29.29	7.86
Evinizdeki gürültü (Blok içi)	f	6	39	35	39	21
	%	4.29	27.86	25.00	27.86	15.00

Konutların teknik performansına göre dağılımları incelendiğinde, dairedaki ısınmanın %46.43 oranında çoğunluğun iyi ve çok iyi cevabını verdiği görülmektedir. Doğalgaz ile ısınan bu dairelerde, ısınma için kötü ve çok kötü cevabını verenler genelde zemin katlarda ya da en üst katlarda oturmaktadır.

Blok içi gürültü değerlendirilmesi yapılırken kullanıcılardan %27.86'sı kötü cevabını vermiştir. Aynı durum %29.29'luk bir oranla blok dışı gürültü değerlendirilmesi için de geçerlidir. Blok dışı gürültüye kötü cevabını verenler genelde evi çocuk parkına ve yola daha yakın olup taşıt trafiğinin oluşturduğu gürültüye maruz kalanlardır.

Çizelge 4.29. Konutlardaki Koku Düzeyinin Değerlendirilmesi

Teknik Performans		Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Evinizdeki koku (Salon)	f	28	82	19	8	3
	%	20.00	58.57	13.57	5.71	2.14
Evinizdeki koku (Oturma odası)	f	21	89	19	8	3
	%	15.00	63.57	13.57	5.71	2.14
Evinizdeki koku (Mutfak)	f	11	52	27	36	14
	%	7.86	37.14	19.29	25.71	10.00
Evinizdeki koku (Banyo-duş)	f	3	11	27	42	57
	%					

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

	%	2.14	7.86	19.29	30.00	40.71
Evinizdeki koku (Tuvalet)	f	4	13	24	46	53
	%	2.86	9.29	17.14	32.86	37.86

Kullanıcıların koku düzeyi ile ilgili verdiği yanıtlar incelendiğinde, salon, oturma odası ve mutfak iyi, banyo ve tuvaleti ise çok kötü olarak yanıtlayanların çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir.

Çizelge 4.30. Konutlardaki Yön Düzeyinin Değerlendirilmesi

Teknik Performans		Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Evinizdeki yön (Salon)	f	37	68	23	11	1
	%	26.43	48.57	16.43	7.86	0.71
Evinizdeki yön (Oturma odası)	f	21	67	33	17	2
	%	15.00	47.86	23.57	12.14	1.43
Evinizdeki yön (Mutfak)	f	19	70	28	22	1
	%	13.57	50.00	20.00	15.71	0.71
Evinizdeki yön (Yatak odası)	f	17	68	25	24	6
	%	12.14	48.57	17.86	17.14	4.29
Evinizdeki yön (Kiler)	f	2	6	3	4	2
	%	11.76	35.29	17.65	23.53	11.76

Kullanıcıların konutlarının yönlenmesine salon, oturma odası, mutfak, yatak odası ve konutun planında bulunmayan fakat bazı kullanıcıların kendilerinin yapmış oldukları kilerde de iyi cevabının çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu sonuçlar katılımcıların yönlenmeden memnun olduklarını göstermektedir.

Çizelge 4.31. Konutlardaki Aydınlatma Düzeyinin Değerlendirilmesi

Teknik Performans		Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Doğal aydınlatma (Salon)	f	33	63	30	12	2
	%	23.57	45.00	21.43	8.57	1.43
Doğal aydınlatma (Oturma odası)	f	18	71	37	12	2
	%	12.86	50.71	26.43	8.57	1.43

Doğal aydınlatma (Mutfak)	f	18	65	39	14	4
	%	12.86	46.43	27.86	10.00	2.86
Doğal aydınlatma (Yatak odası)	f	19	54	52	12	2
	%	13.67	38.85	37.41	8.63	1.44

Katılımcıların çoğu salon, oturma odası, mutfak ve yatak odasında doğal aydınlatmanın iyi olduğu cevabını vererek mekanların gün ışığını yeteri aldığını belirtmişlerdir.

Çizelge 4.32. Konutlardaki Havalandırma Düzeyinin Değerlendirilmesi

Teknik Performans		Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Havalandırma (Salon)	f	40	79	13	5	3
	%	28.57	56.43	9.29	3.57	2.14
Havalandırma (Oturma odası)	f	32	81	20	4	3
	%	22.86	57.86	14.29	2.86	2.14
Havalandırma (Yatak odası)	f	30	76	23	7	4
	%	21.43	54.29	16.43	5.00	2.86
Havalandırma (Mutfak)	f	28	70	19	17	6
	%	20.00	50.00	13.57	12.14	4.29
Havalandırma (Banyo-duş)	f	6	30	35	45	23
	%	4.32	21.58	25.18	32.37	16.55
Havalandırma (Tuvalet)	f	6	30	38	42	24
	%	4.29	21.43	27.14	30.00	17.14

Kullanıcıların %56.43'ü salonda, %57.86'sı oturma odasında, %54.29 yatak odasında ve %50'si mutfakta çoğunluğunun iyi cevabını verdiği belirlenmiştir. Yine katılımcıların çoğu havalandırmanın banyo ve tuvalette kötü olduğunu belirtmiştir. İyi olarak değerlendirilen mekanlar direk, pencere boşluklarıyla havalandırılan mekanlardır. Tuvalet ve banyo ise oluşturulan havalandırma boşluğundan çatıda yer alan havalandırma bacası ile havalandırılmaktadır.

Çizelge 4.33. Katılımcıların Konutlarında Su Sızması Olan Mekâna Göre Dağılımları

Evde Su Sızması Olan Yer	Sayı	Yüzde (%)
---------------------------------	-------------	------------------

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Banyo ve balkon	12	8.6
WC ve banyo	13	9.3
Banyo	25	17.9
Mutfak	11	7.9
Hayır	79	56.4
Toplam	140	100.0

%56.4'lük bir oran evlerinde su sızması olmadığını geriye kalan katılımcılar ise böyle bir sorunla karşılaştıklarını belirtmişlerdir. Soruya evet ve hayır diyenlerin oranı yakındır. Su sızmalarının genelde banyoda ve WC'de yaşandığı tespit edilmiştir. Islak hacimlerde yaşanan bu sızıntıların konutlardaki tesisattan kaynaklandığı düşünülmektedir.

Çizelge 4.34. Katılımcıların Konutlarında Rüzgâr Sızması Olan Mekâna Göre Dağılımları

Evde Rüzgâr Sızması Olan Yer	Sayı	Yüzde (%)
Pencere ve kapılarda	30	21.4
Pencerelerde	52	37.1
Kapılarda	7	5.0
Mutfakta	2	1.4
Hayır	49	35.0
Toplam	140	100.0

Katılımcıların %65'lik bir oranla çoğunluğu evlerinde rüzgar sızması olduğunu belirtmişlerdir. Rüzgar sızmalarının genellikle pencerelerde ve kapılarda olduğu belirlenmiştir. Bu sızmaların özellikle pencerelerin ve kapıların çevresinde yer alan boşluklardan kaynaklandığı tespit edilmiştir.

Çizelge 4.35. Katılımcıların Yapı Elemanlarını Değerlendirmelerine Göre Dağılımları

Yapı Elemanlarını Değerlendirmeleri		Çok İyi	İyi	Orta	Kötü	Çok Kötü
Genel olarak evinizdeki duvarları nasıl değerlendirirsiniz?	f	9	55	30	33	12
	%	6.47	39.57	21.58	23.74	8.63
Genel olarak evinizdeki döşemeleri nasıl değerlendirirsiniz?	f	4	17	43	53	22
	%	2.88	12.23	30.94	38.13	15.83

Genel olarak evinizdeki tavanı nasıl değerlendirirsiniz?	f	5	31	45	40	18
	%	3.60	22.30	32.37	28.78	12.95
Genel olarak evinizdeki pencereleri nasıl değerlendirirsiniz?	f	2	13	36	62	27
	%	1.43	9.29	25.71	44.29	19.29
Genel olarak evinizdeki iç kapıları nasıl değerlendirirsiniz?	f	4	20	44	51	21
	%	2.86	14.29	31.43	36.43	15.00
Genel olarak evinizdeki dış kapıları nasıl değerlendirirsiniz?	f	8	53	41	23	15
	%	5.71	37.86	29.29	16.43	10.71

Araştırmaya katılan katılımcıların; yapı elemanlarını değerlendirmelerine göre dağılımları incelendiğinde, dairenin duvarlarını ve dış kapılarını çoğunluk iyi, tavanlarını da orta olarak cevapladıkları görülmüştür. Fakat geriye kalan yapı elemanlarından döşemeler, pencereler ve iç kapılar çoğunlukla kötü olarak değerlendirilmiştir.

Çizelge 4.36. Katılımcıların Konutlarında Değişiklik Yapmasına Göre Dağılımları

Evde Değişiklik Yapma	Sayı	Yüzde (%)
Evet	72	51.4
Hayır	68	48.6
Toplam	140	100.0

Kullanıcıların evlerinde değişiklik yapmasına göre dağılımları incelendiğinde, %51.4'ünün değişiklik yaptığı, %48.6'sının değişiklik yapmadığı belirlenmiştir. Değişiklik yapmayanların bir kısmı kiracılar diğer kısmı ise ekonomik nedenlerden ötürü değişiklik yapamayan ev sahipleridir.

Çizelge 4.37. Katılımcıların Konutlarında Değişiklik Yapmayı İstemesine Göre Dağılımları

Evde Değişiklik Yapmayı İsteme	Sayı	Yüzde (%)
Evet	56	82.4
Hayır	12	17.6
Toplam	68	100.0

Kullanıcılar, yaşadıkları mekanlar istek ve gereksinimlerine cevap vermediği durumlarda buralarda değişiklik yapmak isteyeceklerdir. Bu noktada katılımcıların %82.4'ünün evlerinde değişiklik yapmayı istediği, %17.6'sının değişiklik yapmayı

istemediği belirlenmiştir. Görüşmeler esnasında değişiklik yapmak istemeyen kullanıcıların kiracılar oldukları görülmüştür. Kiracılar evlerinde değişiklik yapabilmeleri için ev sahibinden izin almaları gerektiğini belirtmişlerdir. Bazı ev sahiplerinin bu noktada kimi zaman ekonomik nedenlerden kimi zaman farklı nedenlerden ötürü katı tavırlar alabilmekte olduğu belirtilmiştir.

Çizelge 4.38. Katılımcıların Konutlarında Değişiklik Yapmama Nedenleri Göre Dağılımları

Evde Değişiklik Yapmama Nedeni	Sayı	Yüzde (%)
Ekonomik neden	26	38.2
Kiracı olduğundan	39	57.4
Gerek duymadık	3	4.4
Toplam	68	100.0

Araştırmaya katılan katılımcıların; evlerinde değişiklik yapmama nedenlerine göre dağılımları incelendiğinde, %38.2'sinin ekonomik nedenlerden, %57.4'ünün kiracı olduğundan, %4.4'ünün gerek duymadığından değişiklik yaptırmadığı belirlenmiştir. Ev sahipleri özellikle her ay ödedikleri geri ödeme aidatlarından günlük çektiklerini ve istedikleri değişiklikleri yapamadıklarını ifade etmişlerdir.

Çizelge 4.39. Katılımcıların Konutlarında Yaptıkları Değişikliklere Göre Dağılımları

Evde Yapılan Değişiklik	Sayı	Yüzde (%)
Balkon depoya dönüştürüldü	31	29.2
Balkon kapatılıp mekâna katıldı	20	18.9
Odalar arasında duvar kaldırıldı	2	1.9
Wc kaldırıp mekâna kattık	1	0.9
Dolap ilave ettik	49	46.2
Diğer	3	2.8
Toplam	68	100.0

Katılımcılar en çok balkonda değişikliğe gitmiştir, balkon ya kapatılarak mekâna katılmış ya da depoya dönüştürülmüştür. Bunun hemen ardından yatak odalarına ve koridora yapılan dolap ilavesi de konutlarda görülen bariz değişikliklerden olmuştur. Görüşmeler esnasında gelir seviyesi yüksek ailelerin konutlarında daha fazla değişiklik yapmayı istedikleri ve bunu başarabildikleri gözlemlenmiştir.

Çizelge 4.40. Katılımcıların Konutlarında Yaptıkları Değişikliklerin Yapı Elemanlarına Göre Dağılımları

Evde Değişiklik Yapılan Yapılar	Sayı	Yüzde (%)
Duvarlar	31	38.8
Döşemeler	13	16.3
Tavanlar	17	21.3
Pencereler	9	11.3
Dış kapılar	5	6.3
İç kapılar	5	6.3
Toplam	80	100.0

Kullanıcıların %38.8'lik bir oranla en fazla duvarlarda, %21.3'ünün ise tavanlarda değişiklik yaptığı ve bu değişikliğin genelde boya olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.41. Katılımcıların Konutlarında Değişiklik Yapmak İstedikleri Yapı Elemanlarına Göre Dağılımları

Evde Değişiklik Yapılan Yapılar	Sayı	Yüzde (%)
Duvarlar	2	1.4
Döşemeler	61	43.6
Tavanlar	6	4.3
Pencereler	42	30.0
Dış kapılar	3	2.1
İç kapılar	26	18.6
Toplam	140	100.0

Ankete aktılan kullanıcıların en fazla döşemelerde, sonrasında ise sırasıyla pencerelerde ve iç kapılarda değişiklik yapmak istedikleri belirlenmiştir.

Teknik performans ile ilgili veriler değerlendirildiğinde, kullanıcıların çoğunluğu konutlardaki ısınma düzeyini iyi olarak değerlendirmişlerdir. Isınma için kötü ve çok kötü cevabını verenler genelde zemin katlarda ya da en üst katlarda oturmaktadır. Blok içi ve blok dışı gürültü de kötü olarak değerlendirilmiştir.

Konutlarda en çok ıslak mekanlardaki kokulardan rahatsızlık duyulmaktadır. Bu kokuların sebebinin sıhhi tesisattaki işçilik hatalarından kaynaklandığı düşünülmektedir. Islak mekanlar dışında konutlardaki havalandırmadan genel memnuniyet söz konusudur.

Kullanıcılar genel olarak odaların gün ışığını iyi düzeyde aldıklarını doğal olarak evdeki yönlendirmeden memnun olduklarını belirtmişlerdir. Konutlardaki su sızmalarının genel olarak ıslak mekanlarda yaşandığı görülmektedir. Bu alanlarda işçiliğe ve yalıtıma dikkat edilmesi gerekmektedir. Rüzgar sızmaları ise kapı ve pencerelerde olmaktadır. Pencerelerde ve balkon kapılarının doğramalarında PVC malzeme kullanılmıştır. Pencerelerin montajı yapılırken malzemenin kaliteli olması ve işçiliğin özenli olması durumunda bu sızmaların azalması sağlanacaktır. Yapı elemanları değerlendirildiğinde en çok sıkıntının döşemelerde, pencerelerde ve iç kapılarda olduğu tespit edilmiştir. Bu yapı elemanlarının montajı yapılırken kullanılan malzemenin kalitesine ve işçiliğin iyi olmasına dikkat edilmelidir. Bu yapı elemanlarından en çok duvarlarda ve tavanlarda değişiklik yapıldığı ve bu değişikliğin genelde boya olduğu belirlenmiştir. Yapı elemanlarından döşemeler, pencereler ve iç kapılar çoğunlukla kötü olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla döşemeler, pencereler ve iç kapılarda değişiklik yapmak istendiği belirlenmiştir.

Kullanıcıların %82.4'ü evlerinde değişiklik yapmak istediklerini ancak ya kiracı olduklarından ya da ekonomik nedenlerden ötürü değişiklik yapamadıklarını belirtmişlerdir. Konutlarda en çok yapılan değişikliğin ise özellikle kiler olmadığından ötürü balkonda olduğu görülmüştür, balkon işlevini kaybederek kapalı bir iç mekana dönüşmüş ve çoğunlukla depo olarak kullanılmıştır. Bu durum binalarda görüntü kirliliğine sebebiyet vermektedir. Yine yatak odalarına ve koridorlara yapılan dolaplar da görülen diğer değişiklikler arasındadır.

Konutlar teknik açıdan değerlendirildiğinde yaşanan sıkıntıların temel sebebinin kullanılan malzemelerin kalitesizliği ve işçiliğin kötü olmasıdır. Konutlar inşa edilirken malzemelerin uzun vadede kaliteli olmasına dikkat edildiği ve işçiliğe özen gösterildiği takdirde teknik açıdan memnuniyet sağlanacaktır.

4.5. Konutlarda Fonksiyonel Performansın Değerlendirilmesi:

Konutlarda fonksiyonel performans değerlendirilmesi yapılırken mekanların büyüklüğü, birbirleriyle ilişkileri, mekanların amavına uygun kullanılıp kullanılmadığı, mekanların kullanıcıların ihtiyaçlarına ne derece cevap verdiği sorulmuştur. Anket sonuçları neticesinde değerlendirme yapılmıştır.

Çizelge 4.42. Katılımcıların Konutlarındaki Mekânları Gerçek Amacında Kullanmalarına Göre Dağılımları

Mekânları Gerçek Amacında Kullanma	Sayı	Yüzde (%)
Evet	105	75.0
Hayır	35	25.0
Toplam	140	100.0

%75 gibi büyük bir oranla kullanıcıların mekanları gerçek amacında kullandığı belirlenmiştir. Mekanlar bazen amacı dışında kullanılabilir. Oda sayısının azlığı, konutun küçük olması buna sebebiyet verebilmektedir. Mekanları gerçek amacında kullanmayan ailelerin daha çok çocuk sayısı fazla olan aileler olduğu tespit edilmiştir.

Çizelge 4.43. Katılımcıların Etkinliklerini Gerçekleştirdikleri Mekânlara Göre Dağılımları

Etkinliklerin Gerçekleştirdiği Mekânlar		Salon	Oturma Odası	Ebeveyn Yatak Odası	Çocuk Yatak Odası	Mutfak	Banyo	Duş	Balkon	Kiler	Koridor
Oturma	f	81	59	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	57.86	42.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TV izleme	f	74	64	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	53.62	46.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Misafir ağırlama	f	133	7	0	0	0	0	0	0	0	0
	%	95.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Yazın oturma	f	88	34	0	0	1	0	0	16	0	0
	%	63.31	24.46	0.00	0.00	0.72	0.00	0.00	11.51	0.00	0.00
Yemek yeme	f	26	11	0	0	103	0	0	0	0	0
	%	18.57	7.86	0.00	0.00	73.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Yemek pişirme	f	0	0	0	0	139	0	0	0	0	0
	%	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Depolama	f	1	2	1	3	63	1	0	46	0	10
	%	0.79	1.57	0.79	2.36	49.61	0.79	0.00	36.22	0.00	7.87
Çalışma	f	12	31	5	77	1	0	0	1	0	0
	%	9.45	24.41	3.94	60.63	0.79	0.00	0.00	0.79	0.00	0.00
Yatma	f	0	0	135	4	0	0	1	0	0	0
	%	0.00	0.00	96.43	2.86	0.00	0.00	0.71	0.00	0.00	0.00
Çocuk yatırma	f	0	5	8	113	1	1	0	0	0	0
	%	0.00	3.91	6.25	88.28	0.78	0.78	0.00	0.00	0.00	0.00

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Banyo	f	0	0	1	0	0	128	11	0	0	0
yapma	%	0.00	0.00	0.71	0.00	0.00	91.43	7.86	0.00	0.00	0.00
Çamaşır	f	0	0	0	0	1	138	1	0	0	0
yıkama	%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.71	98.57	0.71	0.00	0.00	0.00
Çamaşır	f	15	22	1	20	0	28	0	48	0	4
kurutma	%	10.87	15.94	0.72	14.49	0.00	20.29	0.00	34.78	0.00	2.90
Ütü yapma	f	19	57	26	31	0	0	0	1	0	3
	%	13.87	41.61	18.98	22.63	0.00	0.00	0.00	0.73	0.00	2.19

Salonda oturma, TV izleme, misafir ağırlama, yemek yeme, yazın oturma, çalışma eylemlerinin gerçekleştiği belirlenmiştir. Oturma odasında oturma, TV izleme, yazın oturma, çalışma, yemek yeme, ütü yapma eylemlerinin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Ebeveyn yatak odası; ütü yapma ve yüksek bir oranla yatma eylemi için kullanılmaktadır. Çocuk yatak odası; çocukları yatırmak, çamaşır kurutmak, ütü yapmak ve çalışmak için kullanılmaktadır. Mutfak yemek pişirmek, yemek yeme ve ayrıca depolama amaçlı kullanılmaktadır. Banyo; çamaşır yıkama, banyo yapma ve çamaşır kurutmak için kullanılmaktadır. Balkonda yazın oturma ve depolama, çamaşır kurutma eylemleri gerçekleştirilmektedir. Koridorda ise depolama yapan, az sayıda çamaşır kurutan ve ütü yapan kullanıcılar mevcuttur.

Çizelge 4.44. Katılımcıların Konutların Büyüklüğünü Değerlendirmelerine Göre Dağılımları

Konuttaki Mekânların Büyüklüğü		Yeterli Büyüklükte	Gereğinden Küçük	Gereğinden Büyük
Konutunuzdaki salon büyüklüğü	f	128	1	11
	%	91.43	0.71	7.86
Konutunuzdaki oturma odası büyüklüğü	f	27	113	0
	%	19.29	80.71	0.00
Konutunuzdaki ebeveyn yatak odası büyüklüğü	f	91	49	0
	%	65.00	35.00	0.00
Konutunuzdaki çocuk yatak odası büyüklüğü	f	51	89	0
	%	36.43	63.57	0.00
Konutunuzdaki mutfak büyüklüğü	f	54	85	1
	%	38.57	60.71	0.71
Konutunuzdaki kiler büyüklüğü	f	6	4	1
	%	38.57	60.71	0.71

	%	54.55	36.36	9.09
Konutunuzdaki banyo büyüklüğü	f	124	14	1
	%	89.21	10.07	0.72
Konutunuzdaki giriş büyüklüğü	f	120	5	10
	%	88.89	3.70	7.41

Araştırmaya katılan katılımcıların; konuttaki mekânların büyüklüğüne göre dağılımları incelendiğinde, salon büyüklüğü %91.43 oranında çoğunluğunun, yatak odasının %65.00 oranında çoğunluğunun, banyo büyüklüğünün %89.21 oranında çoğunluğunun, giriş büyüklüğünün %88.89 oranında çoğunluğunun yeterli büyüklükte olduğu belirlenmiştir. Oturma odasının, yatak odasının ve mutfakın büyüklüğünün ise çoğunluk tarafından gereğinden küçük bulunduğu tespit edilmiştir.

Çizelge 4.45. Katılımcıların Konutlarındaki Mekânlar Arası İlişkilerden Memnuniyet Durumuna Göre Dağılımları

Mekânlar Arası İlişkilerden Memnuniyet Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Evet	101	72.1
Hayır	39	27.9
Toplam	140	100.0

Mekanlar arası ilişkiler bakımından kullacılar tarafından %72.1'lik gibi yüksek bir oranla memnuniyet söz konusudur. %29.9'luk oranla şikayet belirtilmiştir.

Çizelge 4.46. Katılımcıların Konutlarındaki Mekânlar Arası İlişkilerden Memnun Olmama Nedenine Göre Dağılımları

Mekânlar Arası İlişkilerden Memnun Olmama Nedeni	Sayı	Yüzde (%)
Mutfak-salon ilişkisi kötü	6	15.4
Mutfak-oturma odası ilişkisi	27	69.2
Balkon salon ilişkisi kötü	4	10.3
Giriş mutfak ilişkisi kötü	1	2.6
Banyo-wc ilişkisi kötü	1	2.6
Toplam	39	100.0

Mekanlar arası ilişkilerden memnun olmayan 39 kişiden 27'si mutfak-oturma odası arasındaki ilişkiden memnun olmadığını belirtmiştir. Geriye kalan 6 kişi mutfak-salon ilişkisi kötü ve 4 kişi ise balkon-salon ilişkisi kötü cevabını vermişlerdir.

Çizelge 4.47. Katılımcıların Konutlarındaki Mekânlar Arası Uzaklıkları Değerlendirmelerine Göre Dağılımları

Konutlardaki Mekânlar Arası Uzaklıkların Değerlendirmeleri		Yeterli uzaklıkta	Gereğinden uzak	Gereğinden yakın
Giriş-salon	f	127	0	13
	%	90.7	0.0	9.3
Giriş-oturma odası	f	92	47	1
	%	65.7	33.6	0.7
Giriş-mutfak	f	119	4	17
	%	85.0	2.9	12.1
Mutfak-salon	f	120	0	20
	%	85.7	0.0	14.3
Yatak odası-salon	f	111	26	3
	%	79.3	18.6	2.1
Yatak odası-yıkanma mahali	f	130	7	3
	%	92.9	5.0	2.1
Ebeveyn yatak o.-çocuk yatak o.	f	127	1	12
	%	90.7	0.7	8.6

Kullanıcılar tarafından mekanlar arası uzaklıklar değerlendirilirken çoğunlukla mekanların birbirine uzaklığının yeterli olduğu sonucu görülmüştür.

Çizelge 4.48. Katılımcıların Konutlarındaki Mekânlardan Birbirine Yakın Olmasını İstediklerine Göre Dağılımları

Mekânlardan Birbirine Yakın Olması İstenenler	Sayı	Yüzde (%)
Oturma odası-mutfak	33	25.4
Banyo-yatak odası	4	3.1
Hayır	93	71.5
Toplam	130	100.0

%71.5'lik yüksek bir oranla kullanıcıların konutlarda birbirine yakın olmasını istediğiniz mekanlar var mı sorusuna hayır cevabını verdiği belirlenmiştir. Geriye kalan kullanıcılardan %25.4'ü oturma odası ile mutfağın ve %3.1'i banyo ile yatak odasının yakın olması gerektiğini belirtmişlerdir.

Çizelge 4.49. Katılımcıların Evlerindeki Mekânlardan Birbirine Uzak Olmasını İstediklerine Göre Dağılımları

Mekânlardan Birbirine Uzak Olması İstenenler	Sayı	Yüzde (%)
Wc -giriş	6	4.6
Wc-salon	15	11.5
Giriş-salon	3	2.3
Yatak odası-oturma odası	2	1.5
Çocuk yatak odası-ebeveyn yatak odası	5	3.8
Banyo-oturma odası	1	0.8
Hayır	99	75.6
Toplam	131	100.0

%75.6'lık yüksek bir oranla kullanıcıların konutlarda birbirine uzak olmasını istediğiniz mekanlar var mı sorusuna hayır cevabını verdiği belirlenmiştir. Geriye kalan kullanıcılardan %11.5'i wc ile salonun ve %4.6'sı wc ile girişin uzak olması gerektiğini belirtmişlerdir.

Çizelge 4.50. Katılımcıların Evlerindeki Depolama İmkânına Göre Dağılımları

Dairenin Depolama İmkânı	Sayı	Yüzde (%)
Yetersiz kiler olmalıydı	97	71.3
Yetersiz bodrumda her daireye ait depolama alanı olmalıydı	15	11.0
Yeterli	24	17.6
Toplam	136	100.0

Konutlarda kiler olmamasından ötürü kullanıcıların çoğu dairelerin depolama alanının yetersiz olduğunu belirtmiştir. Depolama imkanının yeterli olabilmesi için ya konutların içerisinde ya da bodrumlarda her daireye ait yeterli oranda kiler yapılması gerektiğini belirtmişlerdir.

Çizelge 4.51. Katılımcıların Konutlarındaki Oda Sayısına Göre Dağılımları

Dairdeki Oda Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
Yetersiz 4+1 olmalıydı	33	23.6
Yeterli	107	76.4
Toplam	140	100.0

Araştırmaya katılan katılımcıların; evlerindeki oda sayısına göre dağılımları incelendiğinde, %23.6'sının yetersiz bulunduğu 4+1 olmasını istediği, %76.4'ünün yeterli bulunduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.52. Katılımcıların Evlerinin Bulunduğu Kattan Memnun Olmalarına Göre Dağılımları

Dairenin Katından Memnun Olma	Sayı	Yüzde (%)
Memnun değilim üst katta oturmak isterdim çünkü...	20	14.4
Memnunum	119	85.6
Toplam	140	100.0

%85.6'lık bir oranla kullanıcılar oturdukları katlarda memnun olduklarını dile getirmişlerdir. Oturduğu kattan memnun olmayan kullanıcılar ise genellikle zemin katta oturan bireylerdir. Neden memnun değilsiniz sorusuna üst katta oturmak istediklerini, üst katların daha manzaralı ve daha iyi ısınan daireler olduğunu söylemişlerdir.

Çizelge 4.53. Katılımcıların Konutlarındaki Oda Sayısına Göre Dağılımları

Kent Merkezine Ulaşmakta Güçlük Çekme	Sayı	Yüzde (%)
Evet	2	1.4
Hayır	138	98.6
Toplam	140	100.0

İnönü Mahallesinin kent merkezinde yer almasından ötürü %98.6'lık bir oranla bu soruya hayır cevabı verilmiştir.

Fonksiyonel performans ile ilgili veriler değerlendirildiğinde, geleneksel Türk evinde birçok eylem bir arada yapılmaktadır. Ancak yaşanan toplumsal ve kültürel değişimler neticesinde ihtiyaçlar gereği zamanla farklı eylemler farklı mekanlarda gerçekleşmeye başlamıştır. Anketlerde görülen sonuçlar neticesinde özellikle salon ve oturma odasında keskin bir ayırım olmadığı ve misafir ağırlama, ütü yapma dışında yemek yeme, oturma, çalışma gibi eylemlerin iki mekânda da gerçekleştiği görülmektedir. Ebeveyn yatak odası; ütü yapma ve yüksek bir oranla yatma eylemi için kullanılmaktadır. Çocuk yatak odası; çocukları yatırmak, çamaşır kurutmak, ütü yapmak ve çalışmak için kullanılmaktadır. Kilerin olmaması depolamanın birçok mekânda gerçekleşmesine sebebiyet vermiştir. Yine çamaşır kurutmanın ve ütü yapmanın farklı mekanlarda

gerçekleştiği görülmektedir. Bütün bunlar incelendiğinde mekanların çoğunun amacı dışında kullanıldığı tespit edilmiştir.

Odaların büyüklüğü memnuniyet açısından önemli bir etkidir. Kullanıcılar için ihtiyaç duydukları büyüklükte konut tasarlamak mimarlar için dikkat edilmesi gerekli bir husustur. Kullanıcıların çoğu tarafından oturma odası, yatak odası ve mutfak büyüklüğü gereğinden küçük bulunmuştur. Mekanlar arası ilişkiler değerlendirildiğinde kullanıcıların çoğu tarafından memnuniyet söz konusudur. Ancak az da olsa mutfak ile oturma odası arasındaki ilişkiden memnun olmayan, iki mekânın birbirine daha yakın olması gerektiğini savunan ve wc ile salonun birbirine daha uzak olması gerektiğini düşünen aileler de mevcuttur. Konutlarda kiler olmamasından ötürü kullanıcıların çoğu dairelerin depolama alanının yetersiz olduğunu belirtmiştir.

%85.6'lık bir oranla kullanıcılar oturdukları katlarda memnun olduklarını dile getirmişlerdir. Oturduğu kattan memnun olmayan kullanıcılar ise genellikle zemin katta oturan bireylerdir. İnönü Mahallesinin kent merkezine yakın olması sakinler tarafından kent merkezine ulaşımı kolaylaştıran önemli bir etkidir. Kullanıcıların %98.6'lık bir oranla kent merkezine ulaşımında sıkıntı çekmedikleri belirlenmiştir.

4.6. Konutlarda Davranışsal Performansın Değerlendirilmesi:

Davranışsal performansın değerlendirilmesi kapsamında; alandaki komşuluk ilişkilerinin değerlendirilmesi, komşularla görüşme sıklığı, komşularla görüşülen mekanlar, kentsel dönüşüm alanındaki hizmetlerin değerlendirilmesi, konutların hırsıza karşı güvenliği ile ilgili fikirler değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Çizelge 4.54. Katılımcıların Konutlarının Diğer Konutlara Uzaklığını Değerlendirmesine Göre Dağılımları

Diğer Konutlara Uzaklığını Değerlendirme	Sayı	Yüzde (%)
Uzaklıklar uygun	90	64.3
Çok yakın olumsuz.	44	31.4
Önemsiz	6	4.3
Toplam	140	100.0

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Ankete katılan kullanıcıların %64.3 oranla çoğunluğunun konutlarının diğer konutlara olan uzaklığını uygun bulduğu belirlenmiştir. %31.4'ü ise çok yakın olumsuz olarak değerlendirmiştir.

Çizelge 4.55. Katılımcıların Komşuluk İlişkilerini Değerlendirmesine Göre Dağılımları

Komşuluk İlişkilerini Değerlendirme	Sayı	Yüzde (%)
Çok iyi	19	13.6
İyi	57	40.7
Orta	41	29.3
Kötü	16	11.4
Çok kötü	7	5.0
Toplam	140	100.0

Komşuluk ilişkisi sosyal etkileşimi sağlayan en önemli öğelerden biridir. Çevre ile sosyal ve kültürel bağların nasıl olduğunun tespit edilmesi için komşuluk ilişkilerinin düzeyleri, nerede görüştükleri gibi sorular sorulmuştur. Araştırmaya katılan katılımcıların; komşuluk ilişkilerini değerlendirmelerine göre dağılımları incelendiğinde, %13.6'sının çok iyi, %40.7'sinin iyi, %29.3'ünün orta, %11.4'ünün kötü, %5.0'ının çok kötü olduğu belirlenmiştir. Katılımcılar komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu belirtmekle beraber eski mahalle kültürünün öldüğünü, eskisi gibi sokak sohbetlerinin kalmadığını, komşuluk ilişkilerinin her geçen gün azaldığını belirtmişlerdir.

Çizelge 4.56. Katılımcıların Komşuluk İlişkilerini Değerlendirmesine Göre Dağılımları

Komşularla Görüşme Sıklığı	Sayı	Yüzde (%)
Nadiren	73	52.1
Ayda bir	25	17.9
Haftada bir kez	13	9.3
Haftada birkaç kez	24	17.1
Her gün	5	3.6
Toplam	140	100.0

Kullanıcıların %52.1'inin komşularıyla nadiren görüştükleri belirlenmiştir. Görüşmeler esnasında komşularıyla daha sık görüşen bireylerin ev hanımlarının olduğu görülmüştür.

Çizelge 4.57. Katılımcıların Komşularıyla En Sık Görüşme Yerine Göre Dağılımları

Komşularla En Sık Görüşme Yeri	Sayı	Yüzde (%)
Merdiven asansör	81	57.9
Açık mekânlarda	17	12.1
Evlerde	42	30.0
Toplam	140	100.0

Ankete katılan katılımcıların; komşularıyla en sık görüşme yerine göre dağılımları incelendiğinde, birinci sırada merdiven ve asansör geldiği, ikinci sırada evlerin üçüncü sırada ise açık mekanların geldiği belirlenmiştir. Bireyler asansör merdiven gibi alanlarda karşılaşp selamlaştıklarını ve çoğu zaman ilişkilerinin bununla sınırlı kaldıklarını ifade etmişlerdir.

Çizelge 4.58. Katılımcıların Arabası Olması Durumuna Göre Dağılımları

Arabası Olması Durumuna	Sayı	Yüzde (%)
Evet	66	47.1
Hayır	74	52.9
Toplam	140	100.0

Otoparkların yeterli olup olmadığını ve kullanımını öğrenebilmek için öncelikle kullanıcıların araba sahipliği durumuna bakılmalıdır. Kullanıcıların; %47.1'inin arabasının olduğu, %52.9'unun arabasının olmadığı belirlenmiştir. Alanda araba sahipliği oranının çok yüksek olmaması ekonomik düzeyin düşük olduğunun göstergesidir.

Çizelge 6. Katılımcıların Arabalarını Park Ettikleri Yere Göre Dağılımları

Arabanın Park Edildiği Yer	Sayı	Yüzde (%)
Otopark	45	68.2
Yola	2	3.0
Bahçeye	2	3.0
Başka bir yere	17	25.8
Toplam	66	100.0

Katılımcıların arabasının park edildiği yere göre dağılımları incelendiğinde, %68.2'sinin otoparka, %25.8'inin ise başka bir yere park ettiği belirlenmiştir. Kullanıcılar

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

otoparklarda yer bulamadıkları zamanlarda araçlarını başka bir yere park ettiklerini ifade etmişlerdir.

Çizelge 4.60. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Alanındaki Hizmetleri Değerlendirmelerine Göre Dağılımları

Kentsel Dönüşüm Alanındaki Hizmetler		Yeterli	Yetersiz
Çocuk oyun alanları	f	30	104
	%	22.39	77.61
Otoparklar	f	48	79
	%	37.80	62.20
Yeşil alanlar parklar	f	21	119
	%	15.00	85.00
Kafe veya çay bahçeleri	f	4	135
	%	2.88	97.12
Alışveriş birimleri	f	53	87
	%	37.86	62.14
Diğer	f	1	4
	%	20.00	80.00

Kullanıcıların büyük bir çoğunluğu çocuk oyun alanlarını, otoparkları, kafe ve çay bahçelerini ve alışveriş birimlerini yetersiz bulmuşlardır. Bu durum kentsel dönüşüm alanındaki hizmetlerin yetersiz bulunduğunu göstermektedir. Alanda 1376 adet konut için toplamda 700 adet otopark ve beş farklı alanda çocuk oyun parkı mevcuttur, hiç kafe ve çay bahçesi bulunmamaktadır. Alan şehir merkezine yakın olduğu için kullanıcılar birçok gereksinimleri için merkeze gittiklerini ifade etmişlerdir.

Çizelge 4.61. Katılımcıların Çocukların Oyun Oynadığı Yere Göre Dağılımları

Çocukların Oyun Oynadığı Yer	Sayı	Yüzde (%)
Evde	43	34.7
Bahçede	29	23.4
Blok önündeki boşlukta	6	4.8
Çocuklar için yapılmış parklarda	46	37.1

Toplam	124	100.0
--------	-----	-------

46 aile çocuklarının oynaması için çocuk oyun alanlarını, 43 aile evi, 29 aile bahçeyi, 6 aile ise blok önündeki boşluğu tercih etmektedir. Çocuklarının evde oynamasını tercih eden aileler genelde çocukları küçük olduklarından ve parkları güvensiz bulduklarından dolayı bunu tercih ettiklerini söylemişlerdir.

Çizelge 4.62. Katılımcıların Çocuklarının Oyun Oynadığı Yere Göre Dağılımları

Oyun Yerinden Memnun Olmama Nedeni	Sayı	Yüzde (%)
Trafik yüzünden	7	6.6
Oyun alanı yetersiz oluşundan	62	58.5
Çok gürültülü bir yer olduğundan	1	0.9
Konutumdan uzak oluşundan	3	2.8
Bakımsız oluşundan	33	31.1
Toplam	106	100.0

Araştırmaya katılan katılımcıların; oyun yerinden memnun olmama nedeni göre dağılımları incelendiğinde, %58.5'inin oyun alanının yetersiz oluşundan, %31.1'inin bakımsız oluşundan, %6.6'sının trafik yüzünden, %2.8'inin konutumdan uzak oluşundan, %0.9'unun çok gürültülü bir yer olduğundan, memnun olmadığı belirlenmiştir.

Çizelge 4.63. Katılımcıların Konutun Güvenlik Durumuna Göre Dağılımları

Konutun Güvenlik Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Evet	59	42.1
Hayır	81	57.9
Toplam	140	100.0

Anket katılımcılarının, konutlarının hırsıza karşı güvenliği konusunda verdiği cevaplar değerlendirildiğinde, %57.9'unun konutlarını hırsıza karşı güvenli bulmadığı belirlenmiştir. Özellikle zemin ve birinci katlar bu konudaki tedirginliklerini dile getirmişlerdir.

Çizelge 4.64. Katılımcıların Güvenlik İçin Önlem Alma Durumuna Göre Dağılımları

Güvenlik İçin Önlem Alma Durumu	Sayı	Yüzde (%)
---------------------------------	------	-----------

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Balkon ve pencereleri demir parmaklıkla kapattık	3	3.7
Alarm sistemi taktırdık	5	6.2
Hiçbir şey yapmadık	73	90.1
Toplam	81	100.0

Kullanıcıların %57.9'u konutlarını hırsıza karşı dayanıklı bulmadıklarını belirttikleri halde %90.1'lik bir oranla çoğunluğun bu konuda hiçbir önlem almadığı belirlenmiştir.

Çizelge 4.65. Katılımcıların Oturulan Bölgede Güvenlikten Rahatsız Olma Durumuna Göre Dağılımları

Oturulan Bölgede Gürültüden Rahatsız Olma Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Evet	51	36.4
Hayır	60	42.9
Önemli değil	29	20.7
Toplam	140	100.0

Katılımcılardan 60 aile gürültüden rahatsız olmadığını, 51 aile ise rahatsız olduğunu belirtmiştir. Geriye kalan 29 aile ise gürültünün olduğunu ancak bu durumun önem teşkil etmediğini belirtmiştir.

Çizelge 4.66. Katılımcıların Rahatsız Olduğu Gürültünün Nedenine Göre Dağılımları

Gürültünün Nedeni	Sayı	Yüzde (%)
Trafik gürültüsü	33	64.7
Çocuk gürültüsü	15	29.4
Satıcı gürültüsü	3	5.9
Toplam	51	100.0

Kent merkezinde bulunan İnönü Mahallesi trafik yoğunluğunun olduğu bir bölgedir. Anket sonuçlarından da görüldüğü üzere katılımcıların çoğunluğu gürültünün kaynağının trafik olduğunu belirtmiştir. %29.4'lük bir oran ise gürültünün kaynağının çocuk gürültüsü olarak değerlendirmiştir.

Çizelge 4.67. Katılımcıların Konut ve Çevresini Değerlendirmelerine Göre Dağılımları

Konut ve Çevresini Değerlendirme				
		Çok	Az	Orta
İlginç	f	2	29	60
	%	2.20	31.87	65.93
Kullanışlı	f	19	28	68
	%	16.52	24.35	59.13
Rahatlatan	f	10	24	79
	%	8.85	21.24	69.91
Sıkıcı	f	27	12	60
	%	27.27	12.12	60.61
Kullanışsız	f	16	9	68
	%	17.20	9.68	73.12
Stres yaratan	f	13	7	80
	%	13.00	7.00	80.00

Araştırmaya katılan katılımcıların; konut ve çevresini değerlendirmeye göre dağılımları incelendiğinde, ilginç olması durumu %65.93 oranında çoğunluğunun, kullanışlı olması durumu %59.13 oranında çoğunluğunun, rahatlatan olması durumu %69.91 oranında çoğunluğunun, sıkıcı olması durumu %60.61 oranında çoğunluğunun, kullanışsız olması durumu %73.12 oranında çoğunluğunun, stres yaratan birinin olması durumu %80.00 oranında çoğunluğunun değerlendirmelerinin orta olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar bireylerin konut ve çevresini değerlendirmesinin net sonuçlar içermediğini orta derecede kaldığını göstermektedir.

Davranışsal performans ile ilgili veriler değerlendirildiğinde, katılımcılar komşuluk ilişkilerinin iyi olduğunu belirtmekle beraber eski mahalle kültürünün öldüğünü, eskisi gibi sokak sohbetlerinin kalmadığını, komşuluk ilişkilerinin her geçen gün azaldığını belirtmişlerdir. Komşularıyla bir sıkıntı yaşamadıklarından ötürü ilişkilerinin iyi olduğunu belirten kullanıcılar nadiren görüştüklerini, genelde merdiven ve asansör önünde karşılaştıklarını da belirtmişlerdir. Buradan çok katlı ve katta dört daire olarak tasarlanan bu konutlarda yaşayan insan sayısı artmış olmasına rağmen yüksek katlı bu yapıların mahalle kültürünü öldürdüğünü insanları birbirine yakınlaştırmak yerine

uzaklaştırdığı söylenebilir. Bu da zamanla insanların kentlerde yalnızlaşmasına sebebiyet vermektedir.

Kullanıcıların araba sahipliği oranı çok fazla değildir ve arabalarını genellikle evlerinin önündeki otoparklara park etmektedirler. Ancak park yeri bulamadıkları durumlarda başka yerlere park etmektedirler. Alandaki otopark sayısı ile beraber kafe ve çay bahçeleri, çocuk oyun alanları ve alışveriş birimleri de yetersiz ve güvensizdir. Çocuk oyun alanları yetersiz geldiğinden dolayı kısa zamanda zarar görmektedir ve bu tahribatlar giderilmemektedir, bu nedenle çocuklar evlerde ve bahçelerde oynamaktadırlar. Bu durum kentsel dönüşüm alanındaki hizmetlerin yetersiz bulunduğunu göstermektedir. Bu nedenle mahalle kent merkezine yakın olduğu için kullanıcılar birçok gereksinimleri için merkeze gittiklerini ifade etmişlerdir.

Kullanıcıların %57.9'u konutunu güvenli bulmadığını belirtmiştir. Özellikle zemin ve birinci katlar bu konudaki tedirginliklerini dile getirmişlerdir. Ancak %90.1'i bu konuda herhangi bir önlem almamıştır. Bu kapsamda 1. Etap Kentsel Dönüşüm Proje Alanının çevresine emniyet gerekçesiyle bahçe duvarı yapılmıştır.

Kent merkezinde bulunan İnönü Mahallesi trafik yoğunluğunun olduğu bir bölgedir. Bu nedenle çevrede oluşan gürültünün nedeni çoğunlukla trafik yoğunluğudur. Çocuklar da zaman zaman gürültünün kaynağı olabilmektedir.

4.7. Kentsel Dönüşümün Değerlendirilmesi:

Bu bölümde de yapılan anketlerin sonucunda kentsel dönüşüm ile ilişkin kullanıcıların düşünceleri tablolar halinde sunulmuştur.

Çizelge 4.68. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olma Nedenlerine Göre Dağılımları

Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olma Nedenleri	Sayı	Yüzde (%)
Daha konforlu evim oldu	13	22.8
Dönüşüm yapılmasaydı yenilemek mümkün olmazdı	13	22.8
Çevre kalitesi yükseldi	22	38.6
Evimin değeri yükseldi	9	15.8
Toplam	57	100.0

Kentsel dönüşüm projesinden memnun olan mahalle sakinlerinin oranı %41.3 iken, memnun olmayanların oranı %58.7'dir. Kentsel dönüşümden memnun olanlar içerisinde çevre kalitesinin yükseldiğini düşünenler %38.6, dönüşüm yapılmıyaydı alanın başka türlü yenilenmesinin mümkün olmadığını düşünenler ile daha konforlu bir evi olduğunu düşünenlerin oranı ise %22.8'dir. Bu sonuçlara bakıldığında kentsel dönüşüm uygulamasının beklentiyi karşılamadığı görülmektedir.

Çizelge 4.69. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olmama Nedenlerine Göre Dağılımları

Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olmama Nedenleri	Sayı	Yüzde (%)
Müteahhitte versem daha çok dairem olurdu	14	17.3
Apartman yerine müstakil evler yapılsaydı	24	29.6
Diğer	43	53.1
Toplam	81	100.0

Katılımcılar %53.1'lik bir oranla diğer cevabına verdikleri, daha az katlı ve daha büyük evler yapılsaydı ve daha kaliteli malzemelerle daha güzel evler yapılsaydı cevabı ile memnuniyetsizliklerinin sebebini belirtmişlerdir. Apartman yerine müstakil evler yapılsaydı %29.6 ve müteahhite versem daha çok dairem olurdu %17.3 ile bu soruya cevap olarak verilen memnuniyetsizliğin diğer sebepleridir. Sonuçlardan da görüldüğü üzere bireyler özellikle daha az katlı olan eski yapıların yerine çok katlı tasarlanmış bu yapıların birçok anlamda memnuniyetsizlik oluşturduğunu belirtmişlerdir. Kullanıcıların mülkiyet durumu kentsel dönüşümden memnun olmama sebeplerini etkilemektedir (Çizelge 4.70.).

Çizelge 4.70. Katılımcıların Konut Mülkiyet Durumu ile Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olmayanlar Arasındaki İlişki

Konut Mülkiyet Durumu*Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olmayanlar		Kentsel Dönüşüm Projesinden Memnun Olmayanlar				X ²	p
		Müteahhitte versem daha çok dairem olurdu	Apartman yerine müstakil evler yapılsaydı	Diğer (daha az katlı ve daha büyük evler yapılsaydı)			
Ev sahibi	n	14	11	24	11.659	0.003	

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

	%	28.60	22.40	49.00
Kiracı	n	0	13	19
	%	0.00	40.60	59.40

Konut mülkiyet ile kentsel dönüşüm projesinden memnun olmayanlar arasındaki ilişkiyi incelemek için ki-kare analizi yapılmıştır. Yapılan ki-kare analizi sonucuna göre işletmenin Konut mülkiyet ile kentsel dönüşüm projesinden memnun olmayanlar arasındaki ilişki istatistiksel olarak %99 güven seviyesinde anlamlıdır ($X^2=11.659$; $p=0.003$; $p<0.01$). Konut mülkiyet durumu ev sahibi olan katılımcıların %49.00 oranında, kiracı olan katılımcıların %59.40 oranında çoğunluğunun memnun olmama nedenlerinin “diğer” olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.71. Katılımcıların Proje Yapılırken Bilgi Verilmesi Durumuna Göre Dağılımları

Proje Yapılırken Bilgi Verilmesi Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Evet (belirli noktalarda toplayarak)	60	42.9
Hayır (haberim olmadı)	30	21.4
Ben katılmadım	50	35.7
Toplam	140	100.0

Ankete katılan katılımcıların; proje yapılırken bilgi verilmesi durumuna göre dağılımları incelendiğinde, %42.9’ünün proje yapılırken bilgi aldığı, %21.4’ünün proje yapılırken haberinin olmadığı, %35.7’sinin katılmadığı belirlenmiştir.

Çizelge 4.72. Katılımcıların Proje Yapılırken Verilen Bilgi Yeterliliği Durumuna Göre Dağılımları

Proje Yapılırken Verilen Bilginin Yeterli Olması Durumu	Sayı	Yüzde (%)
Evet	12	8.6
Hayır	70	50.0
Bir fikrim yok	58	41.4
Toplam	140	100.0

Kullanıcıların %50’si proje yapılırken halka verilen bilgilerin yeterli olmadığını belirtmiştir. %8.6’lık oranla bireylerin yeterli, geriye kalanların ise bir fikri olmağı belirlenmiştir.

Çizelge 4.73. Katılımcılara Sorulan Dönüşüm Sonrası Mahalleye İlişkin Düşüncelere Göre Dağılımlar

Dönüşüm Sırasında Olumlu ve Olumsuz Doğan Sonuçlar	Sayı	Yüzde (%)
Daha konforlu bir evde yaşıyorum	29	21.5
Yeşil alanlar arttı	2	1.5
Apartmanda yaşamak masraflı oldu	40	29.6
Evlerin değeri arttı	31	23.0
Bu mahalleden taşınacağım	11	8.1
Diğer	22	16.3
Toplam	135	100.0

Kullanıcıların %29.6'sı kentsel dönüşüm sonrası apartmanda yaşamanın masraflı olduğu, %23'ünün evlerin değerinin arttığı, %21.5'inin daha konforlu bir evde yaşadığı, %8.1'inin bu mahalleden taşınma isteği, %16.3'ü ise yeşil alanların azaldığı ve bu dönüşüm alanının daha güzel tasarlanabileceğini düşündüğü belirlenmiştir.

Çizelge 4.74. Katılımcıların Uygulanması İstenilen Projeye Göre Dağılımları

Uygulanması İstenilen Proje	Sayı	Yüzde (%)
Yıkılması doğru oldu başka türlü yenilenemezdi	34	24.6
Binalar yenilenip çevre kalitesi yükseltilebilirdi	45	32.6
Ekonomik imkânları arttıracak bir projeyi tercih ederdim	47	34.1
Bir fikrim yok	12	8.7
Toplam	138	100.0

Katılımcılara yöneltilen size sorulsaydı nasıl bir proje uygulanmasını isterdiniz sorusuna çoğunlukla ekonomik imkanları arttıracak bir projeyi tercih ederdim cevabı gelmiştir. Ardından eski binaların yıkılmayıp yenilenmesiyle beraber çevre kalitesinin yükseltilmesi uygulanması istenilen proje modeli olarak ifade edilmiştir. Üçüncü sırada ise yıkılması doğru oldu başka türlü yenilenmesi mümkün değildi cevabı yer almıştır.

Çizelge 4.75. Katılımcıların Bu Projede Konut Sahibi Olma Duygusuna Göre Dağılımları

Bu Projede Konut Sahibi Olma Duygusu	Sayı	Yüzde (%)
Ayrıcalıklı bir durum olduğunu düşünüyorum	18	12.9
Sıradan bir durum olduğunu düşünüyorum	91	65.0
Fark etmiyor	31	22.1

Toplam	140	100.0
--------	-----	-------

Kullanıcıların çoğunluğunun bu konut alanından konut sahibi olmanın sıradan bir durum olduğu fikrine sahip olduğu belirlenmiştir.

Kentsel dönüşüm ile ilgili veriler değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm projesinden memnun olan mahalle sakinlerinin oranı %41.3 iken, memnun olmayanların oranı %58.7’dir.

Kentsel dönüşümden memnun olanlar içerisinde çevre kalitesinin yükseldiğini düşünenler %38.6, dönüşüm yapılmasaydı alanın başka türlü yenilenmesinin mümkün olmadığını düşünenler ile daha konforlu bir evi olduğunu düşünenlerin oranı ise %22.8’dir. Bu sonuçlara bakıldığında kentsel dönüşüm uygulamasının beklentiyi karşılamadığı görülmektedir. Katılımcılar %53.1’lik bir oranla diğer cevabına verdikleri, daha az katlı ve daha büyük evler yapılsaydı ve daha kaliteli malzemelerle daha güzel evler yapılsaydı cevabı ile memnuniyetsizliklerinin sebebini belirtmişlerdir. Apartman yerine müstakil evler yapılsaydı %29.6 ve müteahhite versem daha çok dairem olurdu %17.3 ile bu soruya cevap olarak verilen memnuniyetsizliğin diğer sebepleridir. Sonuçlardan da görüldüğü üzere bireyler özellikle daha az katlı olan eski yapıların yerine çok katlı tasarlanmış bu yapıların birçok anlamda memnuniyetsizlik oluşturduğunu belirtmişlerdir.

Projenin yöntemi sağlıklılaştırmanın uygulanamayacağı yapılarda tercih edilen alandaki bütün yapıların yıkılıp yeniden yapılmasını öngören kentsel yenilemedir. Günümüz konfor koşullarından yoksun olan bu konutların yıkılmasının ardından en fazla oranda konut elde edilmesi ilkesi sebebiyle yüksek katlı yapılar yapılmıştır. Bu yüksek katlı yapılaşma alandaki nüfus yoğunluğunu arttırmasının yanında, kent merkezindeki silüeti de bozmaktadır. Konut merkezlerinde yapılan dönüşümlerde mahalle sakinlerinin aynı yerde ikamet etmeleri gayesi bulunmaktadır. Ancak merkezi alanda kalan bu mahallede ticari, hizmet, sosyal ve kültürel hizmetlerin ön plana çıkarılması gerekmektedir. Alanda yapılan dönüşüm sonucunda mahalle sakinleri daha konforlu yapılara kavuşmuşlardır, ancak alanın farklı işlevlendirilerek kent merkezinin mevcut açık ve yeşil alanlar gibi problemlerinin çözülmemesi projenin yetersiz kaldığı noktalardır.

Kent merkezinde köhnemiş bir alanda mülk sahiplerinin konut sahibi olması sebebiyle yapılmış projede, en önemli etkenlerden biri olan projeye halkın katılımının yetersiz düzeyde kaldığı görülmüştür. Proje öncesinde halk bilgilendirilmiş ancak bunun yetersiz kaldığı görülmüştür.

Alanda eski gecekondulaşmış yapılanmaya göre daha sağlıklı ve konforlu yapılar inşa edilmiştir, fakat günümüz koşullarına göre beklenti karşılanmamıştır. Türkiye’deki diğer gecekondulaşmış bölgelerinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri gibi burada da tek tipleşmiş ve yerel şartların göz ardı edildiği bir uygulama söz konusudur. Ayrıca alandaki açık alan düzenlemeleri, çocuk oyun parkları, otoparklar, alışveriş birimleri, diğer sosyal hizmet birimleri ve sosyal donatılar yetersiz kalmıştır. Dönüşümün fiziksel dönüşümün ötesine geçemediği kamusal ihtiyaçları karşılayamadığı görülmektedir.

Anketler sonucu kullanıcılara, size sorulsaydı nasıl bir proje uygulanmasını isterdiniz sorusuna çoğunlukla ekonomik imkanları arttıracak bir projeyi tercih ederdim cevabı gelmiştir. Ardından eski binaların yıkılmayıp yenilenmesiyle beraber çevre kalitesinin yükseltilmesi uygulanması istenilen proje modeli olarak ifade edilmiştir. Tüm bunların sonucunda alandaki kentsel dönüşümün fiziksel müdahalenin ötesine geçemediği ve dönüşümün ekonomik ve sosyal boyutlarının göz ardı edildiği görülmektedir. Ancak böyle kentsel çöküntü alanları içinde fiziki çöküntüleşmeyi barındırdığı gibi sosyal ve toplumsal çöküntüleşmeyi de bulundurmaktadır. Dönüşüm sonrasında memnuniyetin yüksek olması ve dönüşümün daha sağlıklı gerçekleşebilmesi için kentsel dönüşüm bütün aktörlerin bir arada çalıştığı bütün boyutlarıyla değerlendirildiği bir süreç olmalıdır.



5. SONUÇ VE ÖNERİLER:

Kentsel Dönüşüm Alanlarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi Bingöl İnönü Mahallesi Örneği çalışması kapsamında kullanıcıların demografik özelliklerinin tespiti, konut ile ilgili tercih ve beğenileri, konutların teknik, fonksiyonel ve davranışsal performansları ve kentsel dönüşüm değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler neticesinde elde edilen sonuçlar sunulmuştur.

Kentsel dönüşüm projesinin amacı dönüşümden önce alanda yaşayan kullanıcılara konut edindirmek olmasına rağmen, mevcut kullanıcıların hayat şekline uygun bir proje olmadığı görülmektedir. 2-3 katlı konutlarda yaşayan, herkesin birbirini tanıdığı bir bölgenin çöküntüleşmesi sonucu alanda yaşayan halkın yaşam şekline uymayan yüksek katlı bloklar yapılmıştır. Zemin ile ilişki kurarak hayatlarını devam ettiren kullanıcılar kimlik kaybı yaşamaya başlamışlardır. Yaşam tarzlarından uzaklaştırılan bireyler zamanla mutsuz olmaktadır ve bu durum kenti etkilemektedir. Bireyler mekanlarla ilişki kuramadıklarından ötürü kimliklerini yansıtamamaktadırlar. Bunların sonucunda ise tekdüze ve kimliksiz kentler oluşmaktadır.

Türkiye’deki diğer gecekondu bölgelerinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri gibi burada da tek tipleşmiş ve yerel şartların göz ardı edildiği bir uygulama söz konusudur. Giderek kimiksizleşen kentlerimizin özlük kimlik ve mekan değerlerini koruyan bir yerleşim dokusu planlanmalıdır.

Dönüşüm projeleri uygulanacağı bölgeye has olarak tasarlanmalı bölgenin sorunlarına çözüm bulmalıdır. Her yerleşmenin kendi içerisinde farklılıklar taşımasından ötürü kentsel dönüşüm plan, proje ve yönetim aşamaları da çeşitlendirilmelidir. Dönüşüm süreci kentsel mekanın özellikleri dikkate alınarak izlenmelidir.

Dönüşüm kavramının içermesi gereken en önemli iki husus yapıldığı bölgeye değişkenlik göstermesi ve sadece fiziksel bir boyut taşımamasıdır.

Farklı aktörlerin bir arada bulunması gereken kentsel dönüşüm sürecinden en fazla etkilenenler alandaki kullanıcılardır. Bu nedenle buradaki hak sahibi ve kiracıların sürece dahil edilip haklarının korunması gerekmektedir. Alandaki sosyal yapının

sürdürülebilirliğin ve aidiyetin korunması için kullanıcılar dönüşüm sonucunda da bölgede yaşamaya devam ettirilmelidir.

Kentsel dönüşüm sürecinden olumlu sonuçlar alabilmek için fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik faktörlere uygun uygulamalar gerçekleştirilmelidir. Fiziksel çevre, fonksiyon, malzeme, konum, kimlik, estetik, güvenlik, aidiyet, iş imkanları, maliyet kullanıcı memnuniyetini etkiler. Dönüşüm projeleri kullanıcı memnuniyetini etkileyen bu faktörler içerisindeki parametrelere yönelik kullanıcılarla yapılacak görüşmeler doğrultusunda uygulanmalıdır.

Dönüşüm sonrasında memnuniyetin yüksek olması ve dönüşümün daha sağlıklı gerçekleşebilmesi için kentsel dönüşüm bütün aktörlerin bir arada çalıştığı bütün boyutlarıyla değerlendirildiği bir süreç olmalıdır.

Kentsel dönüşüm projeleriyle oluşturulan konut alanların tasarım aşamasında ve uygulamasında engelsiz-erişilebilir yaşam alanları oluşturulmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde taşıdıkları önem dolayısıyla yenilenebilir ve etkin enerji kullanımının artırılması amacı ile sürdürülebilir çevre dostu yapım yöntemleri kullanılmalıdır.

Bu sonuçlar göstermektedir ki, Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı, henüz istenilen düzeye ulaşamamıştır. Kavrama sadece bir bölgeyi yıkıp yeniden yapmayı amaçlayan rant sağlama amacı olarak bakılmamalıdır. Ekonomik ve sosyal boyutları göz ardı etmeden sadece fiziksel boyutlarıyla değil bütün boyutlarıyla iyi analiz edilen projeler üretilmelidir.

Sürdürülebilir alanlar oluşturulmak isteniyorsa, mevcut konutların kullanıcı ihtiyaçlarını ve kişilerin özgün isteklerini karşılayabilmedeki yetersizliklerinin daha iyi araştırılması, yeni yapılacak konutlarda gelecek nesiller için oturulabilir, yaşanabilir alanlar doğuracaktır.

6. KAYNAKLAR

Ahunbay, Z. 1996. Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon. İstanbul: YEM Yayınları, 11.

Akkar, Z. M. 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, ***Süreçler ve Türkiye. Planlama Dergisi***, 36 (2): 29-38.

Aktaş, Z. 2018. Kentsel Dönüşüm: Türkiye ve AB'nin Uygulamaları, Yasal Çerçevesi Kapsamlarında Karşılaştırmalı Bir İnceleme. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 11

Akın Sarp, N. 2016. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara

Arabulan, S. 2015. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne Karaağaç Örneği. Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne

Ataöv, A. Osmay, S. 2007. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Bakış. ***METU JFA*** 2007/2, (24-2): 57-82.

Aydınlı H. İ. Turan H, 2012. Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm. ***Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi***, 28: 61-70.

Barka, İ. 2006. Kentsel Dönüşüm Dinamikleri Bağlamında Yeni Konut Alanları. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Baydoğan, M. Ç. 2013. Talas'taki Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış. ***Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi***, 35 (2): 95-130.

Değirmenci, İ. 2009. Tarihi Mekanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Balat Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta

Demirkıran, S. 2008. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne

Demirsoy, M. S. 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi). Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

- Dülger, H. 2017. Üniversite Yerleşkelerinin Kullanıcı Gereksinimlerine Göre Güncellenmesi İçin Bir Yöntem Önerisi: Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Meşelik Yerleşkesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Eskişehir, 42.
- Erden, D. 2003. Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri. Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Evrin, T. 2010. Kullanım Sonrası Değerlendirme (KSD) Yönteminin YTÜ Kimya ve Metalürji Fakültesi Binası Örneğinde İncelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 22.
- Göksu, F. 2004. Kentsel Dönüşüm Yeni Yaklaşımlar ve Yenilikçi Modeller. *Mimarist Dergisi*, 12: 81-86
- Gürler, E. 2003. Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 113-158.
- Güzel, D. 2010. Kentsel Yenileme Bağlamında Endüstri Alanlarının Dönüşümü ve Tarihi Seka Fabrikası Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli
- İncedayı, D. 2003. Kentsel Koruma / Tarihi Çevrede Yapılaşma, *Mimarist Dergisi*, 10: 50.
- İncedayı, D. 2004. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine. Kentsel Dönüşüm ve Katılım, *Mimarist Dergisi*, 4 (12): 60-61
- İslam, T. Ciravoğlu, A. 2006. “Soylulaştırma” ve İstanbul, *Mimar.ist*, İstanbul, 6 (21): 37-38.
- Kancafer Yurdakul, S. 2010. Kentsel Dönüşüm-Sürdürülebilirlik Bağlamında Fener Balat Yenileme Alanı. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Kara, A. 2013. Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon
- Karagenc, O. 2002. Toplu Konut Alanlarında Simgesel Performansa Yönelik Kullanım Sonrası Değerlendirme Modeli. Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 15.
- Keleş, R. 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara. 224.

Keleş, R. 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı. Kentsel Dönüşüm ve Katılım, **Mimarist Dergisi**, İstanbul, 4 (12): 73-75.

Korkmaz, N. M. 2006. Diyarbakır ve Şanlıurfa'daki Toplu Konutların Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Diyarbakır, 16-17.

Kuban, D. 2006. Gentrification / Soylulaştırma. Mimar.ist, İstanbul, 6 (21): 57-60.

Kıyım, E. 2015. "Sağlıklı Kent Projeleri" Diğer Adıyla "Kentsel Dönüşüm" ve Bursa'da Kentsel Dönüşüm Adı Altında Gerçekleştirilmiş Projeler. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta

Niksalıoğlu, A. 2007. Kültür Eksenli Kentsel Dönüşüm: 2010 Avrupa Kültür Başkenti Olarak İstanbul. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Okan, A. 1975. Bina Tasarımında Performans Yaklaşımı İle Maliyet Tahmini. İTÜ, İstanbul

Özdemir, D. 2003. Yeniden Canlandırma Projelerinde Kültür, Turizm ve Emlak Piyasaları Üzerine Kurulu Stratejilerin Başarı(sızlık) Koşullarının İncelenmesi. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi. 11-13 Haziran 2003, 384-397. Y.T.Ü. Basım-Yayın Merkezi, 425

Özdemir, D. Özden, P. Turgut, S. 2005. Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme. Kentsel Dönüşüm: Bir Olanak mı Olanaksızlaştırma mı? **Ege Mimarlık Dergisi**. TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını, 1 (15): 22-29.

Özden, P. P. 2001. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. **İ. Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, 23-24: 255-270

Özden, P. P. 2002. Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması; Türkiye Örneği. Doktora Tezi, İstanbul

Özden, P. P. 2006. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, **İ. Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, 35: 215-233.

Özden, P. P. 2008. Kentsel Yenileme. İmge Yayınevi, Ankara, 466

- Öztaş, N. 2005. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Pestil, M. Z. 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa
- Preiser, W. F. E. Rabinowitz, H. Z. White, E. T. 1988. Post-Occupancy Evaluation. Van Nostrand Reinhold, New York.
- Polat, S. 2005. Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa – Santral Garaj Bölgesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa
- Polat, S. Dostoğlu, N. 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12 (1): 61-76
- Pouya, S. 2016. Ortopedik Engelli Çocukların İyileştirilmesine Yönelik Planlama Yaklaşımı: ODTÜ Eymir Gölü Örneği (Ankara). Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2.
- Roberts, P. Sykes, H. 2000. Urban Regeneration a Handbook. Sage Publications, London, 320
- Safdari, N. 2014. Sulukule Dönüşüm Projesinde Mimari Özellikler. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Şahin, S. Z. 2003. İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi Y.T.Ü. Basım-Yayın Merkezi, 89-101
- Şentürk, T. 2014. Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi : İstanbul Fikirtepe Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Şişman, A. Kibaroglu, D. 2009. Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Harita ve Bilimsel Teknik Kurultayı, Ankara, 1-9.
- Tekeli, İ. 2003. Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Y.T.Ü. Basım-Yayın Merkezi, 2-7

Tuzcuoğlu, D. 2014. Yurt Binalarında Kullanım Sonrası Değerlendirme Üzerine Bir İrdeleme: YTÜ Davutpaşa Yerleşkesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 40.

Yıldırım Erniş, İ. I. 2012. Fiziksel Elemanların Yüzer Yapılarda Mekan Algısına Olan Etkileri: Çevre ve İnsan Davranışı İlişkisi Bağlamında İrdelenmesi. Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 154-155.

Yüksel, Ö. 2007. Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi. Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara

<http://www.bingolonline.com/haber/kentsel-donusumde-yikim-ihalesi-yapildi-41144.html>

05.04.2019 22:00

<https://dogruhaber.com.tr/haber/82790-bingol-kentsel-donusum-ihaleleri-sonuclandi/>

13.04.2019 13:00

<https://www.capakcuregazetesi.com.tr> 04.02.2019 21:00

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük <http://www.tdk.gov.tr> 21.01.2019 21:25



EKLER

EK- 1. Anket Soruları

KULLANICI AÇISINDAN BİNA DEĞERLENDİRME ANKETİ

Bu anket çalışması Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda hazırlanan "Kentsel Dönüşüm Alanlarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi: Bingöl İnönü Mahallesi Örneği" başlıklı Yüksek Lisans Tez çalışması için yapılmaktadır. Bütün bilgiler, anket için özel ve gizli olarak ele alınacaktır. Anket üzerinde isminiz istenmemektedir.

Katkılarınız araştırmam açısından önem taşımaktadır. Göstereceğiniz ilgi ve ayracağınız zaman için teşekkür ederim.

Mimar Kübra ÇAPAK

Anket No	Görüşme Tarihi

Görüşme Yapılan Yerleşim Blok Numarası:

Görüşme Yapılan Yerleşim Kat Numarası:

Görüşme Yapılan Yerleşim: a. 3+1 b. 4+1

BÖLÜM 1: KULLANICI İLE İLGİLİ GENEL ÖZELLİKLER

1- Cinsiyet

a. Kadın b. Erkek

2- Eğitim

- a. Okuryazar
- b. İlkokul mezunu
- c. Ortaokul mezunu
- d. Lise mezunu
- e. Yüksekokul mezunu
- f. Üniversite mezunu

3- Yaş

- a. 21-30 arası
- b. 31-40 arası
- c. 41-50 arası
- d. 51-60 arası
- e. 61 ve daha fazla

4- İş durumu

- a. İşçi
- b. Memur
- c. Serbest meslek
- d. Emekli
- e. Ev kadını
- f. Öğrenci
- g. Diğer.....

5- Hanenize giren toplam aylık net gelir aşağıdaki dilimlerden hangisine girmektedir. (Lütfen ailedeki tüm bireylerin gelirleri toplamını belirtiniz.)

- a. 1000 TL ve altı
- b. 1000 TL ve 1500 TL arası
- c. 1500 TL ve 2000 TL arası
- d. 2000 TL ve 3000 TL arası
- e. 3000 TL ve 4000 TL arası
- f. 4000 TL ve üstü

6- Konutta yaşayan toplam kişi sayısı

.....

7- Ailedeki çocuk sayısı

.....

8- Ailede çalışan kişi sayısı

.....

BÖLÜM 2- KONUT İLE İLGİLİ GENEL ÖZELLİKLER:

9- Konut mülkiyet durumu

- a. Ev sahibi
- b. Kiracı

10- Konutunuzda ne kadar süredir oturmaktasınız?

- a. 1 yıldan az
- b. 1-3 yıl arası
- c. 3-5 yıl arası
- d. 5-7 yıl arası

11- Bu kentsel dönüşüm alanında yaşamayı tercih etmenizin nedenleri nelerdir? 1'den 3'e kadar önem sırasına koyar mısınız?

	ÖNEM SIRASI
Dairelerin kullanışlı olması	
Çevre düzenlemesi	
Kent merkezine uzak olması	
Sitede oturanların sosyal seviyesi	
Kiraların ekonomik olması/ dairelerin uygun fiyatla satılması	
İşyerine yakın olması	
Diğer (lütfen belirtiniz)	

12- Evinizle ilgili en çok rahatsız olduğunuz sorunlar nelerdir?

- 1.....
- 2.....
- 3.....

13- Daha önce nerede oturuyordunuz?

- a. Kent
- b. Köy
- c. Diğer.....

14- Bu siteye gelene kadar oturduğunuz son konut tipi aşağıdakilerden hangisidir?

- a. Sosyal konut
- b. Apartman dairesi
- c. Toplu konut sitesinden apartman dairesi
- d. Müstakil bahçeli ev
- e. Sıra ev
- f. Gecekondu
- g. Diğer.....

15- Hangi konutunuzu tercih ederdiniz?

- a. Önceki
- b. Şimdiki

16- Şu anda oturduğunuz eve taşınma nedeniniz? Birden çok işaretleyebilirsiniz?

- a. Önceki konutum küçük olduğu için
- b. Maddi olanaklarımın azalmasından
- c. Maddi olanaklarımın artmasından
- d. İşe yakın olduğu için
- e. Çocukların okuluna yakın olmak için

- f. Akrabalarıma yakın olmak için
- g. Daha önceki semti beğenmediğim için
- h. Gürültü ve trafik gibi nedenlerle
- ı. Komşularla anlaşamadığım için
- i. Mülk sahibi olduğum için
- j. Bahçeli olduğu için
- k. Güvenlik nedeni ile
- l. Binanın dış görünüşü güzel
- m. Manzarası güzel olduğundan
- n. Diğer.....

17- Daha iyi imkanlarınız olsaydı başka bir mahallede yaşamak ister miydiniz?

- a. Mahallemi değiştirmem
- b. Başka semte taşınırdım
- c. Başka kente taşınırdım
- d. Diğer.....

18- İmkanınız elverse, bu konuttan taşınır mıydınız?

- a. Evet
- b. Hayır
- c. Bilmiyorum

19- Evet ise nedeni nedir?

- a. Umduğum şartları bulamadığımdan
- b. Ekonomik koşullarım değiştiğinden
- c. Çevre şartlarını uygun bulmadığımdan
- d. Ulaşım zorluğundan
- e. Diğer.....

20- Daha iyi imkanlarınız olsaydı nasıl bir evde yaşamak isterdiniz?

- a. Evimden memnunum
- b. Kendi evimde konforu arttırdım
- c. Daha konforlu bir eve taşınırdım

21- Şu an ki konut tipi örf ve adetlerinize uyuyor mu?

- a. Evet
- b. Hayır

22- Hayır ise nedeni nedir?

- a. Ayrı bir misafir odası olmadığı için
- b. Yatak odası sayısı yetersiz olduğu için
- c. Banyo-WC beraber olduğundan
- d. Mutfakı küçük olduğundan
- e. Kiler ve yüklük olmadığından
- f. Diğer.....

23- İdeal konut tipi sizce:**23-1. Nasıl Olmalı?**

- a. Apartman/site
- b. Bahçeli dubleks
- c. Bahçeli tek katlı
- d. Sıra ev
- e. Yatay tek katlı bloklar
- f. Diğer.....

23-2. Nerede Olmalı?

- a. Prestiji yüksek bir semtte
- b. İleride değer kazanacak yerde
- c. Manzaralı bir yerde
- d.İşe şehir merkezine yakın
- e. Yakın dost/arkadaşlara yakın
- f. Diğer.....

BÖLÜM 3- KONUT PERFORMANSININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**(1) Teknik Performansın Değerlendirilmesi**

24- Evinizdeki mekanları doğal aydınlanma, havalandırma, koku, ısınma, gürültü, yön konularına göre değerlendirir misiniz? Her mekan için çok iyi / iyi / orta / kötü / çok kötü seçeneklerinden birini çizelgede işaretleyiniz.

	Isınma	Gürültü (blok dışı)	Gürültü (blok içi)
Çok iyi			
İyi			
Orta			
Kötü			
Çok kötü			

		Salon	Oturma Odası	Mutfak	Banyo- Duş	Tuvalet
Koku	Çok iyi					
	İyi					
	Orta					
	Kötü					
	Çok kötü					

		Salon	Oturma Odası	Mutfak	Yatak Odaları	Kiler
Yön	Çok iyi					
	İyi					
	Orta					
	Kötü					
	Çok kötü					

		Salon	Oturma Odası	Mutfak	Yatak Odaları
Doğal Aydınlatma	Çok iyi				
	İyi				
	Orta				
	Kötü				
	Çok kötü				

		Salon	Oturma Odası	Yatak Odaları	Mutfak	Kiler	Banyo-Duş	Tuvalet
Havalandırma	Çok iyi							
	İyi							
	Orta							
	Kötü							
	Çok kötü							

25- Evinizde herhangi bir yerden su sızması var mı? Nerede?

.....

26- Evinizde herhangi bir yerden rüzgar sızması var mı? Nerede?

.....

27- Genel olarak evinizdeki yapı elemanlarını nasıl değerlendirirsiniz? Her yapı elemanı için çok iyi / iyi / orta / kötü / çok kötü seçeneklerinden birini çizelgede işaretleyiniz.

Yapı Elemanları	Çok iyi	iyi	orta	kötü	Çok kötü
Duvarlar					
Döşemeler					
Tavanlar					
Pencereler					
İç kapılar					
Dış kapılar					

28- Konutunuzda şimdiye kadar değişiklik yaptınız mı?

- a. Evet b. Hayır

29- Yapmadıysanız, yapmak ister miydiniz?

- a. Evet b. Hayır

30- Eğer şimdiye kadar evinizde bir sorunla ilgili değişiklik yapmadıysanız, nedeni nedir?

- a. Ekonomik nedenlerden
b. Kiracı olduğumuzdan
c. Gerek duymadık
d. Fırsat bulamadık
e. Diğer.....

31- Konutunuzda şimdiye kadar ne tür değişiklikler yaptınız?

- a. Balkon depoya dönüştürüldü
b. Balkon kapatıp mekana kattık
c. Bir duvar ilave ederek odayı ikiye böldük
d. Odalar arasındaki bir duvarı kaldırdık
e. WC'yi kaldırıp mekana kattık
f. Dolap ilave ettik
g. Diğer.....

32- Evinizde oturduğunuz süre içinde bu yapı elemanlarında değişiklik yaptınız mı? Evet ise yazar mısınız?

- Duvarlar.....
Döşemeler.....
Tavanlar.....
Pencereler.....
Dış kapılar.....
İç kapılar.....

33- Evinizde değişiklik yapmak istediğiniz yapı elemanı var mı? Neler?

- a. Duvarlar
b. Döşemeler
c. Tavanlar
d. Pencereler
e. Dış kapılar
f. İç kapılar

(2) Fonksiyonel Performansın Değerlendirilmesi

34- Evinizdeki mekanları gerçek amacında kullanıyor musunuz?

- a. Evet b. Hayır

35- Gerçek amacında kullanmıyorsanız nedenleri?

- a. Ailedeki kişi sayısı
b. Alıştığınız biçimdeki yaşam tarzına uygun olmayışı
c. Büyüklüğü yetersiz
d. Oda sayısı az
e. Diğer.....

36- Konutunuzda, aşağıda belirtilen etkinlik türlerini hangi mekan ya da mekanlarda gerçekleştiriyorsunuz?

ETKİNLİK TÜRÜ	MEKANLAR									
	Salon	Oturma odası	Ebeveyn yatak o.	Çocuk yatak o.	Mutfak	Banyo	Duş	Balkon	Kiler	Koridor
Oturma										
Televizyon izleme										
Misafir ağırlama										
Yazın oturma										
Yemek yeme										
Yemek pişirme										
Depolama										
Çalışma										
Yatma										
Çocuk yatırma										
Banyo yapma										
Çamaşır yıkama										
Çamaşır kurutma										
Ütü yapma										
Diğer (belirtiniz)										

37- Konutunuzdaki mekanların büyüklüklerini değerlendirir misiniz?

	Yeterli büyüklükte	Gereğinden küçük	Gereğinden büyük
Salon			
Oturma odası			
Ebeveyn yatak odası			
Çocuk yatak odası			
Mutfak			
Kiler			
Banyo			
Giriş			

38- Evinizdeki mekanlar arası ilişkilerden memnun musunuz?

- a. Evet b. Hayır

39- Hayır ise hangi bakımlardan memnun değilsiniz?

- a. Mutfak-Salon ilişkisi rahat değil
- b. Mutfak-Oturma odası ilişkisi kötü
- c. Banyo-Salon ilişkisi kötü
- d. Banyo-Yatak odası ilişkisi kötü
- e. Giriş-Mutfak ilişkisi kötü
- c. Giriş-Salon ilişkisi rahat değil
- d. Balkon-Salon ilişkisi kötü
- e. Balkon-Mutfak ilişkisi kötü
- f. Banyo-WC beraberliği kötü
- g. Diğer.....

40- Konutunuzda, aşağıda bulunan mekanlar arası uzaklıkları değerlendirir misiniz?

	Yeterli uzaklıkta	Gereğinden uzak	Gereğinden yakın
Giriş-salon			
Giriş-oturma odası			
Giriş-mutfak			
Mutfak-salon			
Yatak odası-salon			
Yatak odası-yıkanma mahali			
Ebeveyn yatak o.-çocuk yatak o.			

41- Birbirine yakın olmasını istediğiniz mekanlar var mı? Neler?

.....

.....

42- Birbirine uzak olmasını istediğiniz mekanlar var mı? Neler?

.....

.....

43- Dairenizin depolama imkanı sizce yeterli midir? Hayır ise sizce nasıl olmalıdır?

.....

.....

44- Sizce konutunuzdaki oda sayısı yeterli midir? Değilse kaç odalı olmalıdır?

.....

.....

45- Dairenizin bulunduğu kattan memnun musunuz? Hayır ise kaçınca katta oturmak isterdiniz? Nedeni ile birlikte yazar mısınız?

.....

.....

46- Kent merkezine ulaşımında güçlük çekiyor musunuz? Evet ise neden?

.....
.....

(3) Davranışsal Performansın Değerlendirilmesi

47- Konutunuzun diğer konutlara uzaklıklarını nasıl değerlendiriyorsunuz?

- a. Uzaklıklar uygun
- b. Çok yakın, olumsuz
- c. Önemli

48- Komşuluk ilişkilerini nasıl değerlendirirsiniz?

- a. Çok iyi
- b. İyi
- c. Orta
- d. Kötü
- e. Çok kötü

49- Ne sıklıkta komşularınızla görüşürsünüz?

- a. Nadiren
- b. Ayda bir
- c. Haftada bir kez
- d. Haftada birkaç kez
- e. Hergün

50- Komşularınızla en sık nerede görüşürsünüz?

- a. Merdiven / Asansör
- b. Açık mekanlarda
- c. Evlerde
- d. Diğer.....

51- Arabanız var mı?

- a. Evet
- b. Hayır

52- Evet ise nereye park ediyorsunuz?

- a. Otoparka
- b. Yola
- c. Bahçeye
- d. Başka bir yere
- e. Diğer.....

53- Kentsel dönüşüm alanındaki aşağıdaki hizmetlerden hangileri sizce yeterli, hangileri yetersizdir?

- | | | |
|-----------------------------|------------|-------------|
| 1. Çocuk oyun alanları | a. Yeterli | b. Yetersiz |
| 2. Otoparklar | a. Yeterli | b. Yetersiz |
| 3. Yeşil alanlar ve parklar | a. Yeterli | b. Yetersiz |
| 4. Kafe veya çay bahçeleri | a. Yeterli | b. Yetersiz |
| 5. Alışveriş birimleri | a. Yeterli | b. Yetersiz |
| 6. Diğer..... | | |

54- Çocuklarınızın oynaması için hangisini tercih ediyorsunuz?

- a. Evde
- b. Bahçede
- c. Blok önündeki boşlukta
- d. Çocuklar için yapılmış parklarda
- e. Yol üstü-sokakta
- f. Otoparkta
- g. Diğer.....

55- Çocuklar için oyun alanlarından memnun musunuz?

- a. Evet
- b. Hayır

56- Hayır ise nedeni nedir?

- a. Trafik yüzünden
- b. Oyun alanlarının yetersiz oluşundan
- c. Çok gürültülü bir yer olduğundan
- d. Hava kirliliği yüzünden
- e. Konutundan uzak oluşundan
- f. Bakımsız oluşundan
- g. Diğer.....

57- Konutunuz hırsızlık ve güvenlik açısından yeterince emniyetli mi?

- a. Evet
- b. Hayır

58- Hayır ise bunun için bir önlem aldınız mı?

- a. Balkon ve pencereleri demir parmaklıkla kapattık
- b. Alarm sistemi taktırdık
- c. Hiçbir şey yapmadık
- d. Diğer.....

59- Oturduğunuz konut bölgesinde gürültüden rahatsız oluyor musunuz?

- a. Evet
- b. Hayır
- c. Önemli değil

60- Evet ise gürültü kaynağı nedir?

- a. Trafik gürültüsü
- b. Çocuk gürültüsü
- c. Satıcı gürültüsü
- d. Diğer.....

61- Oturduğunuz konut ve çevresini aşağıdaki ikili özelliklere göre değerlendirir misiniz?

	çok	az	orta	az	çok	
İlginç						Sıkıcı
Kullanışlı						Kullanışsız
Rahatlatan						Stres yaratan

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DEĞERLENDİRİLMESİ

62. Kentsel dönüşüm projesinden memnun musunuz? Neden?

- a. Evet
 - i. Daha konforlu bir evim oldu
 - ii. Dönüşüm yapılmasaydı yenilemek mümkün olmazdı
 - iii. Çevre kalitesi yükseldi
 - iv. Evimin değeri yükseldi
- b. Hayır
 - i. Müteahhite versem daha çok dairem olurdu
 - ii. Mevcut duruma göre daha az dairem oluyor
 - iii. Apartman yerine müstakil evler yapılsaydı

63. Proje yapılırken size bilgi verildi mi? Nasıl?

- a. Evet (belirli noktalarda toplayarak)
- b. Hayır (haberim olmadı)
- c. Ben katılmadım

64. Size verilen bilgi yeterli miydi?

- a. Evet
- b. Hayır

65. Dönüşüm sonrasında size göre mahallenizde oluşan olumlu ve olumsuz sonuçlar nelerdir?

- a. Daha konforlu bir evde yaşıyorum
- b. Yeşil alanlar arttı
- c. Apartmanda yaşamak masraflı oldu
- d. Evlerin değeri arttı
- e. Bu mahalleden taşınacağım

66. Size sorulsaydı nasıl bir proje uygulanmasını isterdiniz?

- a. Yıkılması doğru oldu başka türlü yenilenemezdi
- b. Binalar sağlıklılaştırılıp çevre kalitesi yükseltilebilirdi
- c. Ekonomik imkanları artıracak bir projeyi tercih ederdim
- d. Bir fikrim yok

67- Böyle bir kentsel dönüşüm bölgesinde konut sahibi olmak nasıl bir duygu?

- a. Ayrıcalıklı bir durum olduğunu düşünüyorum
- b. Sıradan bir durum olduğunu düşünüyorum
- c. Fark etmiyor



EK- 2. Bingöl Belediyesi Meclis Kararı

T.C. BİNGÖL BELEDİYESİ MECLİS KARARI		
Karar Tarihi : 06/07/2009	Karar Numarası : 47	Gündem Yıl : 2009 Gündem No/Sıra : 47 - 13
Birleşim : 1		Oturum 1
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	SERDAR ATALAY, ALİ SEĞİN, CEVAT ÇİFTÇİ, BURHAN ARIKIZ, FEYZA BAŞAK KOÇ, AHMET ÇALISAY, HASİP BOLLUK, MEHMET BUYANKARA, AHMET GÜNDOĞDU, HALİM SÖĞÜ, MEHMET KOÇ, HASAN RAYNAL, HASİP ATALA, ŞEHİME SEÇERİKLİ, AHMET SAYACIYAY, MEHMET CEDEMİR, FADİLE TEKİN, MAHİR YILDIRIM, AHMET DEMİRBAŞ, SUNA ÇAMA, MEHMET İRFAN YILDIRIM, FARUK ANŞİN, SADET KOÇ, YILMAZ ÇAPAR, MAHİR ÇAL, SAİT KÜÇÜKÖNER	
Toplantıya katılan Uyelerin Adı Soyadı	HASİP ATALA, SADET KOÇ	
KARAR		
Gündemin 1. maddesinde yer alan İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne sunulan Kentsel Dönüşüm alanı belirlenmesi hakkındaki teklif görüşülerek yapılan müzakereler sonucunda: 1. derece deprem kuşağında yer alan ilimide deprem riskine karşı eskiyen iki katlı afet konutlarının yıktırılarak yerine deprem yönetmeliğine uygun yeni yapılar inşa etmek için Modern kent dokusuna ve şehircilik esaslarına uygun konut, ticaret, spor ve sosyal donatı alanları oluşturmak ve konut talebini gidermek amacıyla inönü mahallesi sınırları dahilinde bulunan ve sınırları haritada belirtilen Hilal sokak, Fatih, Park, Yüzüada, Kurtuluş ve Melih GÖKÇEK caddeleri arasında bulunan alanın 5393 sayılı Belediye Kanununun 23. maddesine göre "Kentsel Dönüşüm ve Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmesine oy çokluğu ile karar verildi.		
Serdar ATALAY Belediye Başkanı	Burhan ARIKIZ Katip	Ali SEĞİN Katip
KARARIN KESİNLEŞME ŞEKLİ : DOĞRUDAN KESİNLEŞMİŞTİR		
5393 sayılı Belediye kanununun 23. maddesi gereğince Bingöl Valilik Makamına Sunulmasına 10.07.2009		
Serdar ATALAY Belediye Başkanı		

EK- 3. Bingöl Belediyesi Meclis Kararı

Y.C. BİNGÖL BELEDİYESİ MECLİS KARARI		
Karar Tarihi : 05/12/2011	Karar Numarası : 98	Gündem Yılı : 2011 Gündem No/Sıra : 98 - 13
	Birleşim : 1	Oturum 1
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı Soyadı	SERDAR ATALAY, ALİ SEZGİN, Cevat ÇİFTÇİ, BURHAN ARIKİZ, FEYİLA BAŞAK KOÇ, AHMET ÇALBAY, HASİP BOLLUK, MEHMET SUYANKARA, AHMET GÜNDOĞDU, HALİM SUGÖ, MEHMET KOÇ, HASAN BAYNAL, RAGİP ATALA, ŞEHİNİZ BEÇERİKİ, AHMET KAYACAKAY, MEHMET ÖZDEMİR, FAZİLE TEKİN, MAHMET YILDIRIM, AHMET DEMİRBAŞ, SUNA ÇAKA, MEHMET İRFAN YILDIRIM, MERAL SAV, FEYİZİ BAKAÇ, YILMAZ ÇAPAK, MAHMET ÖNAL, SALT KUÇUKÖNER	
Toplantıya Katılmayan Üyelerin Adı Soyadı	MAHMET ÖNAL	

KARAR

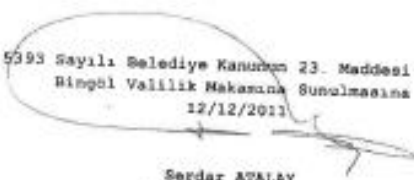
Gündemin 2. maddesinde yer alan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce Meclis Başkanlığına sunulan Kentsel Dönüşüm alanı belirlenmesi hakkındaki teklif görüşülerek yapılan müzakereler sonucunda: 1 Derece Deprem kuşağında yer alan ilimizde deprem riskine karşı eskiyen 2 ve 3 katlı Afet konutları yaktırılarak yerine deprem yönetmeliğine uygun yeni yapılar inşa etmek için modern kent dokusuna ve şehircilik esaslarına uygun konut, ticaret, park ve sosyal donatı alanları oluşturmak ve konut talebini gidermek amacıyla Kültür mahallesi sınırları dahilinde bulunan ve sınırları belirtilen haritada Kurtuluş Caddesi, Oğuzhan Caddesi, Koçak Sokak, Baburoğlu Caddesinin yaklaşık 20 metre kuzeyinden Yunus Emre Caddesine, İstikhan Sokak, Fırat Caddesi, Hıyar Caddesi, Baburoğlu Caddesi, Çiçekli Sokak, Bağdözü Caddesi, Hıyar Caddesi, Şanlı Sokak arasında kalan alanın 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. maddesine göre "Kentsel Dönüşüm ve Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmesi, bu kapsamda Başkanlığınız ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında yapılan görüşmelere istinaden söz konusu çalışmaların hazırlanması ve/veya uygulanması amacıyla gerekli görülecek durumlarda: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Maliye Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Milli Emek Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü v.b.kamu kurum ve kuruluşlarıyla yapılacak her türlü işlemler ile ilgili protokolleri imzalamak için Belediye Başkanı Serdar ATALAY'a, arsa-arazi alımları ile satış, takas v.b. işlemleri yürütmek için Belediye Encümenine yetki verilmesi oy çokluğu ile karar verildi.


Serdar ATALAY
 Belediye Başkanı


Burhan ARIKİZ
 Katip


Ali SEZGİN
 Katip

KARARIN KESİNLEŞME ŞEKLİ: DOĞRUDAN KESİNLEŞMİŞTİR.


Serdar ATALAY
 Belediye Başkanı

5393 Sayılı Belediye Kanunun 23. Maddesi Gereğince
Bingöl Valilik Makamına Sunulmasına
12/12/2011

**BİNGÖL MERKEZ İNÖNÜ MAHALLESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİNE
İLİŞKİN PROTOKOL**

**BÖLÜM I
İlk Hükümler**

Dayanak

Madde 1 - İş bu Protokol T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile T.C. Bingöl Belediye Başkanlığı arasında 25.05.2009 tarihinde imzalanan Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Ön Protokol'ün (Ek-1) 8'inci maddesi uyarınca hazırlanmış olup, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında imzalanmıştır.

Taraflar, Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 2-

**TOKİ
BELEDİYE**

: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı
: T.C. Bingöl Belediye Başkanlığı'nı.

Proje alanı

:Bingöl Merkez İnönü Mahallesi sınırları Ek-2 krokide yer alan yaklaşık 13,5 hektarlık Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanını ifade eder.

Protokolün Konusu ve Kapsamı

Madde 3 - İş bu Protokolün konusu, Bingöl Merkez İnönü Mahallesi sınırları içinde bulunan ve halihazırda fonksiyonunu yitirmiş, köhnemiş bir yapılaşma altında bulunan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının tasfiyesi ve bu alanda Kentsel Dönüşüm Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla TOKİ ve BELEDİYE işbirliğinde çağdaş standartlarda kentsel alanlar oluşturulmasıdır.

**BÖLÜM II
TOKİ'nin Yükümlülükleri**

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında İnşa Edilecek Konut ve Sosyal donatılara ilişkin esaslar.

Madde 4 - Bu Protokolün ekindeki Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar çerçevesinde TOKİ tarafından çağdaş konutlar ve sosyal donatı imalatı yapılacaktır.

İş bu Protokol kapsamında yapılacak konutlar TOKİ tarafından projelendirilecek, konutların yapım ihalesi, yapım şekli, mahal listeleri TOKİ tarafından belirlenecek, konutlara ilişkin proje ve/veya imalat değişikliği ile malzeme onayları da TOKİ tarafından yapılacaktır.

BÖLÜM III
Belediye'nin Yükümlülükleri

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarında Yaşayan Hak Sahiplerinin Belirlenmesi

Madde 6 – Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yaşayan hak sahiplerinin tespiti 25.05.2009 tarihli Ön Protokol gereğince BELEDİYE ve TOKİ işbirliği ile oluşturulan Hak Sahipliliği Değerleme Komisyonu tarafından yapılmıştır. İş bu Protokol gereği Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarındaki hak sahiplerine verilecek olan konut teslimi BELEDİYE tarafından yapılacaktır.

BELEDİYE, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında ikamet eden tapu sahibi olan veya olmayan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan arsa, bina ve eklentilerini, aynı alanda TOKİ tarafından yapılacak konutlardan mahsuplaşma veya borçlandırma yoluyla edinmek üzere TOKİ'ye devir edilmesi şartıyla **muvafakatname** alacaktır.

BELEDİYE Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında TOKİ'nin uygun bulacağı şekilde etaplama yapabilir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarına yerleştirilecek ve bu madde'de tanımlanmış esaslar uyarınca belirlenmiş hak sahipleri dışında başka kişi veya kurum/kuruluşa teslim ve/veya tahsis işlemi yapılamaz. BELEDİYE'nin hak sahipleri dışındaki kişilere yapacağı teslim işlemi TOKİ yönünden hüküm ifade etmeyecektir. Bu tür işlemlerin iptali ile konutu veya ticari yapıyı tahliye etmeye TOKİ her zaman yetkilidir. Ayrıca BELEDİYE bu nedenle doğabilecek TOKİ zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının Değer Tespiti ve Komisyon Oluşturulması

Madde 7 – Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yaşayanlara ait arsa, bina ve eklentilerin tespiti ve söz konusu taşınmazların bedellerinin takdiri işlemleri 25.05.2009 tarihli Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Ön Protokol çerçevesinde kurulan Hak Sahipliliği Değerleme Komisyonu tarafından tamamlanmıştır. İş bu Protokol çerçevesindeki muvafakat işlemleri, maliyet analizi, mahsuplaşma ve benzeri işlemler için taraflarca onaylanmış Tespit ve Kıymet Takdir Raporları kullanılacak ve muvafakat sürecinde anılan Komisyon görevine devam edecektir.

BECAYIŞ YÖNTEMİ

BELEDİYE, madde 5'de belirlenen esaslar dahilinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında ikamet eden hak sahibi olan vatandaşlardan taşınmazların mülkiyetini öncelikle becayiş yöntemini benimseyerek TOKİ adına devir alacaktır. Becayiş yönteminde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yapılacak konut inşaatlarının maliyetleri dikkate alınarak belirlenecek konutların satış fiyatı karşılaştırılarak, değer ve fiyat arasında kalabilecek miktar için TOKİ ve şahıslar arasında mahsuplaşma yoluna gidilecektir.

Komisyonca takdir edilen taşınmaz değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut veya ticari yapı satış fiyatından düşük çıkması durumunda konut veya ticari yapı edinmek istediğini muvafakat yolu ile beyan eden ve mevcut mülkiyet hâldlerinden TOKİ'ye devir şartı ile feragat eden 3 üncü şahıslar TOKİ'nin belirleyeceği ödeme koşullarını kabul edecekler ve bir (1) adet konut için satış sözleşmesi imzalayacaklardır.



Komisyonca takdir edilen arsa ve bina değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut fiyatından yüksek çıkması durumunda 3 üncü şahıslara ait taşınmaz değerine karşılık gelecek sayıda konut verilmesi için gereken düzenleme TOKİ tarafından yapılacaktır.

KAMULASTIRMA İŞLEMİ

İş bu Protokol kapsamındaki alanda sürdürülecek muvafakat (anlaşma) sürecini mültekip, beca-yiş yöntemi ile 3 üncü şahıslarla anlaşma sağlanamayan durumlarda yapılacak kamulaştırma işlemleri, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında BELEDİYE tarafından gerçekleştirilecektir. Belediyeye yapılacak kamulaştırma işlemleri kapsamında bedeli karşılığı uzlaşma yolu ile veya mahkeme kararı ile belirlenen bedeller BELEDİYE'nin talebi üzerine TOKİ tarafından ödenir.

Kamulaştırılan taşınmaz üzerinde icra ipotek haciz ve benzeri takyidatlar bulunması halinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1467 Sayılı Genelgesinin 3. Maddesi uyarınca taşınmaz malikinin ve taşınmaz üzerindeki mülkiyetten gayri haksahiplerinin hakları bedele dönüştüğünden taşınmazın haciz ve benzeri takyidatlar olsa bile ilişkisiz olarak kamulaştırma BELEDİYE adına tescilli ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden BELEDİYE tarafından talep edilir ve tescilli sağlanır. Ayrıca yine tescilden sonra kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere konunun ayrıntılı olarak, kamulaştırma bedelinin yatırıldığı banka ile ipotek veya haciz alacaklılarına ve benzeri takyitleri koyduran kurum ve kuruluşlara ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü vasıtası ile bildirilmesi BELEDİYE sorumluluğundadır. Projede haciz, ipotek borçlusu hak sahibine verilecek bedel, konut veya ticaretin bağımsız bölümüne, ilgili lehtar vasıtası ile tapu kaydı üzerine ipotek, haciz, takyidat vb.'in tesisi BELEDİYE'nin yükümlülüğündedir. Yapılmayan veya eksik yapılan bu işlemlerden dolayı doğabilecek zararlardan TOKİ sorumlu değildir.

Hak sahipleri ile olan temaslar

Madde 8- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim projesi kapsamında hak sahipleri ile görüşme ve uzlaşma süreçleri BELEDİYE tarafından yürütülecek olup, bu süreç boyunca hak sahiplerinin soru,sorun ve ihtiyaçlarının karşılanması BELEDİYE'nin sorumluluğundadır.Hak sahiplerinden gelen sorular BELEDİYE tarafından gerektiğinde TOKİ'den bilgi temin edilerek cevaplanacaktır.Fizibilite analizi sonrasında hak sahipleri ile görüşme esasları muvafakat senedi ile kesinleştirildiğinden dolayı bu esasların değiştirilmesi fizibilite analizini etkilemekte olup, bu nedenle görüşme esaslarının değiştirilmesi mümkün olamamaktadır.Ancak BELEDİYE tarafından talep edilecek bu tarz değişiklikler neticesi TOKİ'nin fizibilite esaslarına göre uğrayacağı maddi zarar-ziyan BELEDİYE tarafından nakten veya mahsuplaşma yoluyla tazmin edilecektir.Proje kapsamında TOKİ'nin uygun bulmadığı ve bağlayıcı olan esaslar çerçevesinde BELEDİYE tarafından verilen beyanat ve işlemler BELEDİYE'nin sorumluluğunda olup, uygulamada TOKİ'yi bağlamayacağı gibi TOKİ'nin bu sebeplerden dolayı uğrayacağı her türlü zarar-ziyan'da BELEDİYE tazmin edecektir.TOKİ, yukarıda belirtilen sebeplerden ötürü protokolleri tek taraflı olarak fesh hakkına sahiptir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının Tasfiyesi, Yıkımı ve Temizlenmesi

Madde 9 – Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yer alan tüm yapı ve eklentilerin tasfiyesi, yıkımı ve molozların temizlenmesi BELEDİYE tarafından yapılacaktır. TOKİ tarafından ihalesi yapılacak alanların ihale sonrası mültehhidlere yer teslimi yapılınca kadar geçen süre zarfında tapulu, tapusuz her türlü işgalden arındırılarak boş olarak TOKİ'ye fiilen teslimi BELEDİYE'nin sorumluluğundadır.

[Handwritten signature]

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanındaki tüm işgallerin kaldırılması ve alanın temizlenmesi BELEDİYE tarafından üstlenilecek olup, TOKİ tarafından yapılacak ihale sürecinde alandaki işgallerin temizlenmiş olması şartı aranacaktır. Aksi takdirde TOKİ'nin uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan BELEDİYE sorumlu olacaktır ve tazmin edecektir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanındaki mülkiyetlere ait her türlü çerh ve takyidatın kaldırılması ve kısıtlılık durumundan arı olarak TOKİ mülkiyetine geçirilmesi işlemlerinden BELEDİYE sorumludur. Takyidatın kaldırılması mümkün olmadığı takdirde 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında gerekli iş ve işlemler BELEDİYE tarafından gerçekleştirilecektir.

BELEDİYE yıkım ve tasfiye işlemlerine öncelikle muvafakat süreci tamamlanan alanlardan başlayacaktır. BELEDİYE'ye üstlendiği yıkım masrafları karşılığında yıkım işlemleri ile ilgili olarak ibraz edilen belgeler dikkate alınarak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanından konut verilecektir. Verilecek konut sayısı TOKİ'nin mevzuatına göre belirlenecek konut maliyetleri dikkate alınarak bulunacak olup, bu husus Ek Protokol ile düzenlenecektir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Mülkiyetinin TOKİ'ye Devri

Madde 10 – Madde 6'da tanımlanan hak sahipleri tespiti ile Madde 7'de tanımlanan değer tespiti sürecinin tamamlanmasından sonra, BELEDİYE, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yer alan ve muvafakat vererek becayiş yöntemini kabul eden hak sahiplerine ait yapı ve eklentileri madde 8'deki esaslar uyarınca tasfiye edip temizleyecek ve mülk sahibi tarafından tapudaki tüm tahsis ve takyidatların kaldırılmasından sonra çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için TOKİ'ye devredilecektir.

Taşınmazların devrinden doğacak tapu masrafları taraflarca yasal mükellefiyetler çerçevesinde karşılanacaktır.

TOKİ'ye devredilecek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı üzerinde TOKİ tarafından uygulama yapana kadar geçebilecek zaman zarfında her türlü işgal ve TOKİ'nin rızası dışındaki kullanımlara karşı tedbirler BELEDİYE tarafından alınacaktır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ait İmar Planlaması

Madde 11 – Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının tamamına ait TOKİ tarafından talep edilecek imar planı tadilatı, imar uygulaması, ifraz ve tevhit işlemleri BELEDİYE tarafından yerine getirilecek ve bu işlemler için TOKİ'den herhangi bir ücret talep edilmeyecektir.

Ayrıca yerleşim planı uyarınca TOKİ tarafından bölgede yapılacak terminal binası, Belediye hizmet binası ve Karayolları 84. Şube şefliği tesislerine ilişkin tüm plan ve uygulamaya esas mimari projeler BELEDİYECE hazırlanacak veya temin edilerek TOKİ'ye teslim edilecek, yukarıda anılan projelerin uygulamaya esas mimari proje olması gerektiğinden TOKİ tarafından bu projelerde bir tadilat istenmesi halinde BELEDİYE tarafından yerine getirilecektir. Belirtilen bu işlemler herhangi bir ücret talep etmeksizin yapılacaktır.



Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarına ait Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüd Raporları

Madde 12 – 25.05.2009 tarihli Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Ön Protokol çerçevesinde BELEDİYE tarafından jeolojik ve jeoteknik zemin etüdları hazırlanmış ve TOKİ'ye sunulmuştur. İş bu Protokol çerçevesinde yürütülecek çalışmalarda ihtiyaç duyulması halinde TOKİ tarafından talep edilecek ilave zemin etüd raporları da BELEDİYE tarafından TOKİ'den herhangi bir bedel talep etmeden hazırlanacaktır ve onaylanacaktır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ait Öncelikli Teknik Altyapı Hizmetleri

Madde 13–Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında TOKİ tarafından konut veya ticari yapı inşa edilecek alan sınırlarına kadar imar yollarında kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (işme suyu, kanalizasyon, yağmursuyu, yol vb.) BELEDİYE tarafından bizzat yapılacak, elektrik, telefon, doğalgaz vb. diğer alt yapı hizmetleri için de ilgili kurumlara gerekli koordinasyonu sağlayacaktır. Bu hizmetlerle ilgili herhangi bir bedel TOKİ'den talep edilmeyecektir.

**BÖLÜM IV
Diğer Hükümler**

Haksahiplerinin Alacaklarına Gelebilecek Hacizler

Madde 14 – BELEDİYE 'ce yapılacak haksahipliği görüşmeleri sonucu haksahibi ile karşılıklı imzalanan muvafakat senedi sonrasında haksahibinin proje kapsamındaki hak ve alacağına karşılık herhangi bir haciz veya tedbir konulması durumunda sözkonusu haciz veya tedbir şerhi BELEDİYE'nin haksahibine ilişkin ilgili kayıtlarına işlenir ve haksahibine muvafakat senedi uyarınca mevcut hak veya alacağı TOKİ tarafından ödeneceği zaman bu şerh ve kısıtlar BELEDİYE tarafından TOKİ 'ye bildirilir. TOKİ zamanında bildirilmeyen hacizlerden dolayı oluşacak hiçbir zarardan sorumlu değildir. Haksahibinin hak veya alacağının haciz edilmesinden haczin terkinine veya ödenmesine kadar İcra İflas Kanuna veya ilgili diğer Kanunların uygulanmasına yönelik usul ve esaslar BELEDİYE sorumluluğundadır.

Protokolde Bulunmayan Hususlar

Madde 15 - Bu Protokol yürürlüğe girdikten sonra bu Protokolün yürütülmesinde Protokolde bulunmayan hususlara ihtiyaç duyulması halinde veya diğer Etaplarla ilgili Ek Protokoller tanzim edilebilir ve düzenlenen bu Ek Protokoller işbu Protokolün ayrılmaz parçası haline gelir.

Protokolün Feshedilmesi

Madde 16 – İş bu Protokolden doğan yükümlülüklerin taraflardan biri tarafından ihlal edilmesi veya makul süre içerisinde yerine getirilmemesi veya yerine getirilmesi hususunda (taraflardan biri tarafından) ihtarnam keşidesine rağmen verilen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarnam ile verilen süre sonunda başkaca iltara gerek kalmaksızın Protokol kendiliğinden feshedilmiş sayılır.



EK 4: Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin Protokol Devamı

Tarafların fesih nedeniyle doğabilecek zararlarını, zarara neden olan taraftan talep hakları saklıdır.

Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 17 - Bu Protokolün uygulanmasından doğabilecek anlaşmazlıkların çözüm yeri ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleridir.

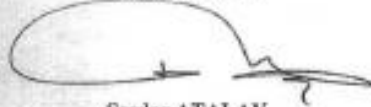
Yürürlük

Madde 18 - Onsekiz (18) maddeden ibaret olan iş bu Protokol taraflarca iki (2) nüsha olarak imzalanmış olup, 12/01/2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

EKLER:

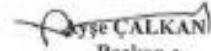
- Ek-1 : 25.05.2009 tarihli Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Ön Protokol
Ek-2 : Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ait Bilgiler
Ek-3 : Bingöl Belediye Başkanlığı ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında imzalanan 26.09.2011 tarihli protokol

T.C.
BİNGÖL BELEDİYE
BAŞKANLIĞI



Serdar ATALAY
Belediye Başkanı

T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Ayşe ÇALKAN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

TAŞINMAZ MAL DEVİR PROTOKOLÜ

1- TARAFLAR:

Bu protokolde taraflar; Karayolları Genel Müdürlüğü ile Bingöl Belediyesidir. Protokolde Karayolları Genel Müdürlüğü kısaca (KGM) Bingöl Belediyesi ise (YAPTIRAN) olarak ifade edilecektir.

2- İMZA YETKİSİ:

Bu protokolü imzalamaya, (KGM) adına Karayolları 8. Bölge Müdürü Yasin ALTUNYUVA ve YAPTIRAN adına Belediye Başkanı Serdar ATALAY yetkilidir.

3- HUKUKİ DAYANAK:

5393 Sayılı Belediye Kanunu

6001 Sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri hakkındaki Kanun.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (4650 değişik şekli)

3194 Sayılı İmar Kanunun 11. maddesi

5018 Sayılı Kamu mali yönetimi ve kontrol kanunu Meskur kanunların uygulaması yönetmelikleri

4- PROTOKOLÜN KONUSU:

KGM'nin Mülkiyetinde Bingöl 84. Şube Şefliği olarak kullanılan Bingöl İl, Kültür Mahallesi 62 pafta 713 ada 2 parselde tapuya kayıtlı taşınmaz malın ve üzerinde bulunan yapıların Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak kullanılmak üzere Bingöl Belediyesine devrine muvafakat edilmesi karşılığında KGM'nin uygun göreceği alan veya alanlara KGM'ne tahsis,irtifak,tescil edilmek üzere, KGM'nin vereceği ihtiyaç programına göre YAPTIRAN'ca hazırlanacak ve/veya hazırlattırılacak ve KGM'ne uygun görülecek projelere göre protokolün yürürlüğe girmesinden itibaren 2 yıl içerisinde yapısız veya yaptırılacak KGM'ne teslimi ve sonrasında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 84. Şube tesislerinin bulunduğu taşınmazın 5393 Sayılı Belediye kanunun 73. maddesi uyarınca harea esas değer üzerinden 2942 sayılı Kamulaştırma kanunun (D.4650/17md.) 30. maddesi uyarınca Bingöl Belediyesine devrini kapsar.

5- DEVREDİLECEK TAŞINMAZLARIN CİNSİ VE NİTELİĞİ:

5.1. KGM mülkiyetindeki Bingöl 84.Şube Sahası ile içerisinde bulunan mülkterninat.

İli	: Bingöl
İlçe	: Merkez
Mahallesi	: Kültür
Ada No	: 713
Parsel No	: 2
Alanı	: 25352,00 m ²

Bu şube sahasında idare Binası, Atölye, Cami, Misafirhane, Kapalı ve açık Sundurma, akaryakıt ikmal binası ve pompalar, lojmanlar , belediye kütüphanesi, Trafik Ambarı, İnşaat Ambarı, Voleybol sahası, Kemele, Arızeyen ve çevre ihata duvarı bulunmaktadır

Aşlinin Aynısıdır

44.4.2011

Serdar ATALAY

EK 5: Taşınmaz Mal Devir Protokolü Devamı

5.2. YAPTIRAN'ca Tahsis yapılacak Şube ve sosyal Tesisler sahası

5.2.a) YAPTIRAN'ca Tahsis yapılacak Şube ve sosyal tesisler

İli : Bingöl
İlçe : Merkez
Mahallesi : Saray
Ada No : 916-719
Parsel No : 916/38, 916/39, 916/40, 916/41-719/4
Alanı : 17 766,41 m2 (İmar planında Resmi Kurum alanına tahsis edilen alan)

KGM' nün 3 kişilik Teknik Elemanları ile oluşturacağı yer seçim komisyonunca belirlenecek ve KGM'ce uygun görülecek alan ve bu alanın uygun görülmesi halinde YAPTIRAN'ca Şube Şefliği İdari binası , Lojman (Bir Blok 10 daire), Şube Atölye binası, Akaryakıt istasyonu ve binası, çevre düzenlemesi, peyzaj çalışması, çevre ihata duvarı ve aydınlatması , misafirhane, ve avan projesinde belirtilen müşamelat yapılacaktır.

5.2.b) – YAPTIRAN'ca şundurma yapılacak şantiye sahası

İl : Bingöl
İlçe: Merkez
Köy: Kardeşler
Ada: 101
Parsel: 1
Alan: 90.000m2 (Tahsisli alan)

Çevre Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Elazığ Orman Bölge Müdürlüğünün 08.06.2006 tarih ve 40 sayılı oluru gereği KGM' ne Şantiye sahası olarak kullanılmak üzere 49 yıllığına izan verilmiş olunan bu alana 84. Şube sahası içerisinde bulunan şundurmalar YAPTIRAN'ca yapılacaktır.

5.3. Tahsis edilecek olan ve devri yapılacak alanlar ile ilgili olarak gerekli Mevzi İmar, İlave İmar, İmar planları ve imar tadilatları YAPTIRAN'ca yapılacaktır.

6- BİNGÖL BELEDİYE BAŞKANLIĞININ YAPACAĞI İŞLER:

6.1. Protokole konu bina ve tesislerin birinci sınıf inşaat kalitesinde ve KGM'nün görevlendireceği Teknik Elemanlar denetiminde yapılacaktır.

6.2. Şube ve Şube Tesisleri yapılacak sahanın çevre düzenlemesi, çevre ihata duvarı, yeraltı ve yerüstü drenaj sistemleri Karayolları Teknik Şartnamesi hükümlerine göre yapılacaktır.

6.3. Yeni Şube ve Şube Tesislerine ait su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, telefon vb. gibi hizmetleri projesine uygun olarak abonelik aşamasına kadar yapacaktır.

6.4. Yeni Şube ve Şube Tesisler sahasının yol ve yeşil alanlarının tanzimi ve peyzaj projelerindeki detaylara göre yapılmasını sağlayacaktır.

6.5. YAPTIRAN'ca yapılacak veya yaptırılacak olan Şube ve Şube Tesislerine gerekli olan elektrik enerjisi için; Enerji Nakil Hatının projesi ve uygulaması ,400 KVA gücündeki trafonun (AG ve Kompansasyon panoları ile birlikte) temini ve montajı, tesislerin elektrik donanımının temini ve uygulaması, çevre aydınlatması için gerekli olan malzemelerin temini ve montajı ile 100 KVA gücündeki

Aşının Aynıdır
Sefi ATAL
Belediye Baş.

Yedek Enerji Grubunun (Jeneratör) temini ve montajının projelerine uygun olarak yapılmasını sağlayacaktır.

6.6. KGM'ce verilecek ihtiyaç programına göre Bingöl Şubesi ve Şube Tesisleri için tahsis edilen arazilerin zemin etüdü yaptırılarak, tesislerin mimari 1/100 ölçekli avan projelerinin hazırlanması ve/veya hazırlatılması, KGM'ce onaylanmasını müteakip avan mimari projelere göre mimari, betonarme, elektrik, tesisat uygulama projeleri ile betonarme hesapları, mahal listeleri ve imalat şartnameleri ile deprem etüdü YAPTIRAN'ca yaptırılacak ve yetkili teknik elemanlara onaylatıldıktan sonra KGM' ne teslim edilecektir.

6.7. Projelerin KGM'nce onaylanmasını müteakip, YAPTIRAN inşaatı başlayarak, bina ve tesisleri eksiksiz olarak KGM'ne teslim edecektir. İnşaatların yapımı esnasında YAPTIRAN tarafından fenni sorumlu teknik eleman bulundurulacaktır.

6.8. İnşaat süresince tarafların mutabık kalarak yaptıkları proje yenileme ve ilaveleri esas olmak üzere projeler üzerindeki gerekli tadilat ve düzeltmeler yapılarak KGM'ne üç nüsha olarak teslim edilecektir.

6.9. İnşaatın yapımı esnasında veya sonradan protokole konu çalışmalardan dolayı, üçüncü şahıslar ile ilgili meydana gelebilecek hasar, zarar ve ziyandan YAPTIRAN sorumlu olacaktır.

6.10. Tüm ruhsat işlemleri YAPTIRAN'ca yürütülecek ve sonuçlandırılacaktır.

6.11. YAPTIRAN'ca yapılacak veya yaptırılacak her türlü bina ve tesisin su basman kotları, yol seviyesinden en az 1 m. daha yüksek olarak inşa edilecek ve tekniğe uygun, ihtiyaca göre düzenlendikten sonra KGM'ne devredilecektir.

6.12. Yeni Şube ve Şube Tesisleri sahalalarında ilave imar, Mevzi imar, İmar tadilat planları yapılarak inşaatı elverişli parsel üretimi YAPTIRAN'ca sağlanacaktır. Oluşacak imar parseli Şube sahası için 17.000,00 m2 den küçük olmayacaktır. İmar parselleri oluşturulmadan ve Tahsis işlemleri sonuçlanmadan proje çalışmalarına başlanılmayacaktır.

7- KGM'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ :

7.1 a) KGM Yapılacak olan yeni Şube ve Şube Tesislerine ait ihtiyaç programını YAPTIRAN'a verecek, Yapılaşma 1/100 ölçekli hazırlanacak mimari avan projelerini onayladıktan sonra YAPTIRANA teslim edecektir.

7.1.b) YAPTIRAN'ca, (KGM'ce onaylanmış Mimari avan projelerine göre) hazırlanan ve/veya hazırlatılacak uygulama projeleri ve şartnamelerini onayladıktan sonra YAPTIRAN'a teslim edecektir.

7.2 İşin yapımı sırasında iş başında kontrol elemanı bulundurabilecek, kontrol elemanı gerek gördüğü takdirde imalatın şartnamelere uygunluğu denetlemek için gerekli numuneleri alabilecektir.

Aşılının Aynısıdır.
14.12.2011

7.3 YAPTIRAN'ca protokolün 6.6. maddesine göre teslim edilecek projeleri yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde inceleyerek uygun görmesi halinde onaylayacaktır.

8- ÖZEL HÜKÜMLER:

8.1. Protokol şartlarına ve proje bütünlüğüne aykırı olmamak üzere, protokolün 6.8 maddesine göre inşaatın ilerleyen aşamalarında proje revizyonuna gerek görülmesi halinde projelerde KGM'ce değişiklik yapılabilir.

8.2. İleride bu protokole yer almayan hususların oluşması halinde taraflarca ek protokol yapılacaktır.

8.3. Protokol konusu işler tamamlanarak KGM'ne devredilmeden önce, imalanan kaynaklanan sorunların giderilmesi YAPTIRAN'ca yapılacaktır.

8.4. Bu protokolün tanzimi, tasdik vb. sebeplerle meydana gelebilecek her türlü resim, harç ve pul gibi masraflar YAPTIRAN'a ait olacaktır.

8.5. Devri talep edilen yerin Bingöl Belediyesine devrinden sonra bu alan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanı kapsamında kullanılacaktır. Başka bir amaçla kullanılmayacaktır.

9. PROTOKOLÜN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞİ VE YÜRÜRLÜK SÜRESİ:

9.1. Bu protokol 6.1. maddesindeki işler gerçekleştirildikten ve 2.maddede adları yazılı yetkililerce imzalanarak KGM tarafından onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir. Yürürlüğün başlangıç tarihi onay tarihidir.

9.2. Protokol konusu işler ile ilgili çalışmalara ve imalatlara protokolün yürürlüğe giriş tarihinden sonra başlanacaktır.

Protokol hükümlerine aykırı uygulamalar görüldüğü takdirde KGM, YAPTIRAN'ı uyarır. Sorunun giderilmesinde durumunda protokol tek tarafı olarak KGM tarafından iptal edilerek, uygulamadan kaldırılacak ve konu bir yazı ile YAPTIRAN'a bildirilecektir.

9.3. Bu protokol yürürlüğe girmesinden sonra 2 yıl içinde tamamlanıp teslim edilmediğinde KGM'ce yapılacak veya eksikler tamamlanacak bedeli de YAPTIRAN'dan tahsil edilecektir.

10- ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARLA İLİŞKİLER:

Protokol konusu çalışmalar YAPTIRAN tarafından yürütülür. Bu protokole belirtilen inşaatların yapımı kısmen veya tamamen YAPTIRAN'ca ibale edilerek üçüncü şahıslara yaptırılabilir.

11- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Bu protokolün uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar 3533 Sayılı Kanun hükümlerine göre Elazığ Mahkemelerince çözülecektir.

12-DEVİR VE KABUL İŞLEMLERİ:

12.1. Protokole konu çalışmalar bitirildiğinde YAPTIRAN işin tamamlandığını KGM'ne bir yazı ile bildirecek, tarafların görevlendireceği temsilciler çalışma yapılan kesimi inceleyecekler ve çalışmanın protokol hükümlerine göre yapıp yapılmadığını tutanağa bağlayacaklardır.

12.2. İnceleme sonucu protokole aykırı yapılan ve KGM tarafından uygun görülmeyen veya eksik kalan işler, verilen süre içinde YAPTIRAN tarafında yerine getirilerek Mutabakat Zaptı tanzim edilecektir.

Aslının Aynısıdır
19.10.2014
Serdar ATALAY

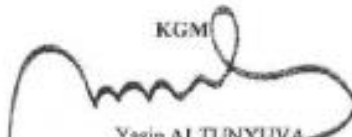
12.3. Protokol hükümleri yerine getirilip, Mutabakat Zaptı imzalandıktan sonra Bingöl İli Merkez, Kültür mahallesi 713 ada 2 Parselde kayıtlı Şube sahası ve üzerindeki Muhtesat ile YAPTIRAN tarafında yapılan işlerin (Yapılacak Müstemilatların YAPTIRAN'ca ihaleli olarak yaptırılması halinde ihale bedeline KDV dahil edilerek müstemilat bedeli hesaplanacaktır.) ve yeni şube sahasının (İmar Tadilatı sonucunda Yeni Şube sahası sınırı içerisinde kalan Maliye hazinesine ait KGM'e Tahsis edilecek alan dışında YAPTIRAN'a ait olan alan dikkate alınacak, Arsa bedelleri harca esas değer üzerinden hesaplanacaktır.) bedel kıyaslaması yapılarak aradaki fark bedelin YAPTIRAN'ca ödenmesinden sonra Bingöl İli Merkez, Kültür mahallesi 713 ada 2 Parselde kayıtlı Şube sahası ve üzerindeki Muhtesatın Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak kullanılmak üzere 5393 Sayılı Belediye kanunun 73. maddesine göre 2942 sayılı Kamulaştırma kanunun (D.4650/17md.) 30. maddesi uyarınca KGM tarafından devri gerçekleştirilecek, Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak kullanılacağı Tapu Kütüğünün beyanlar hanesine şerh düşülecektir.

12.4. Yeni Şube ve Şube Tesisleri ve tüm müstemilat, KGM'ne teslim edildikten sonra mevcut Şube sahası ve üzerinde bulunan tüm müstemilat YAPTIRAN'a teslim edilecektir.

12.5. Yaptıran'ca Bingöl 84. Şube Şefliği Tesisleri olarak yaptırılacak tesislerin zamanında bitirilememesi halinde Yaptıran'ın talebi ve KGM'nin uygun görmesi halinde ek protokol yapılarak, bir yılı aşmamak üzere ek süre verilecektir. Ancak yapılacak işlerin verilecek ek süre içerisinde de tamamlanamadığı takdirde KGM protokolü tek tarafı olarak feshedecektir. YAPTIRAN fesih tarihine kadar yaptığı hiçbir gideri KGM'den talep etmeyecektir.

12.6. Protokollerin süresi içinde yükümlülüklerinin yerine getirilememesi halinde YAPTIRAN her gün için tesislerin yapım işi ihale bedelinin on bin de beşi kadar gecikme cezası öder.

İş bu protokol 12. maddeden ibaret olup 5 (Beş) nüsha olarak düzenlenmiştir.

KGM

Yasin ALTUNYUVA
Karayolları 8.Bölge Müdürü

YAPTIRAN

Serdar ATALAY
Bingöl Belediye Başkanı

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYI

26/09/2021

M. Cahit TURHAN
Genel Müdür


Aşının Aynısı
14.10.2021
Serdar ATALAY
Bingöl Belediye Başkanı

EK 5: Taşınmaz Mal Devir Protokolü Devamı

SAYI NO:	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
1	İNÖNÜ MAH.	4	2	1
2	"	"	3	1-2
3	"	"	4	1
4	"	"	5	1
5	"	"	6	1
6	"	"	7	1
7	"	"	8	1
8	"	"	9	1
9	"	"	10	1
10	"	"	11	1
11	"	"	12	1
12	"	"	13	1
13	"	"	14	1
14	"	"	15	1
15	"	"	16	1
16	"	"	17	1
17	"	"	18	1
18	"	"	19	1
19	"	"	20	1
20	"	"	21	2-3-4-5-6
21	"	"	22	2-3-4-5-6-8
22	"	"	23	1-2-3-4-5-6
23	"	"	24	2-3-4-5-6-8
24	"	"	25	1
25	"	"	26	1-2-3-4
26	"	"	27	1
27	"	"	28	1-2-3
28	"	"	29	1
29	"	"	30	1-2-3-4
30	"	"	31	1
31	"	"	32	1-2-3-4
32	"	"	33	1-2-3-4
33	"	"	34	1-2-3-4
34	"	"	40	1-2-3-4-5-6
35	"	"	41	1-2-3-4-5-6-7
36	"	"	42	1-2-3-4-5-6
37	"	"	43	1-2-3-4-5-6
38	"	"	44	1-2-3-4-5-6
39	"	"	45	1-2-3-4
40	"	"	46	1-2-3-4-5-6
41	"	"	47	1-2-3-4
42	"	"	48	1
43	"	"	49	1-2-3-4
44	"	"	50	1-2-3-4
45	"	"	51	1-2-3-4
46	"	"	52	1-2-3-4
47	"	"	53	1-2-3-4
48	"	"	54	1-2-3-4-5-6

[illegible]

EK- 6. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali



EK- 7. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali



EK- 8. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Çocuk Oyun Parkı



EK- 9. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Çocuk Oyun Parkı



EK- 10. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Cami



EK- 11. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanında Yapılan Okul Binası



EK- 12. İnönü Mahallesiinden Çekilmiş Fotoğraflar



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler:

Adı Soyadı: Kübra ÇAPAK

Doğum Yeri: Bingöl

Doğum Tarihi: 08.12.1992

Medeni hali: Bekar

Yabancı Dili: İngilizce

Eğitim Bilgileri:

İlköğretim: Mustafa Kemal İlköğretim Okulu (Bingöl, 2006)

Lise: Mehmet Akif Ersoy Anadolu Lisesi (Bingöl, 2010)

Lisans: Dicle Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü (Diyarbakır, 2015)

Mesleki Bilgiler:

Çapakçur Yapı Denetim LTD ŞTİ (2015-2017)

Karayolları 12. Bölge Müdürlüğü (2017- Halen Çalışıyor)





**DİCLE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TEZ İNTİHAL FORMU**

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ

ADI VE SOYADI	Kübra Çapak
ÖĞRENCİ NO	16808025
EĞİTİM – ÖĞRETİM YILI	2018-2019
YARIYIL	☐ Güz ☒ Bahar
ANABİLİM DALI	Mimarlık Anabilim Dalı
PROGRAM	Yüksek Lisans
TEZ KONUSU	Kentsel Dönüşüm Alanlarının Kullanım Sonrası Değerlendirilmesi: Bingöl İnönü Mahallesi Örneği

İNTİHAL RAPORU BİLGİLERİ

RAPOR TÜRÜ	Tez Savunma Sınavı Sonrası
SAYFA SAYISI	167
BENZERLİK ORANI	%20
RAPORLAMA TARİHİ	23/07/ 2019

Yukarıda başlığı/konusu gösterilen tez çalışmamın kapak sayfası, giriş, ana bölümler, sonuç ve tartışma kısımlarından oluşan toplam 167 sayfalık kısmına ilişkin, 23/07/2019 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından *Turnitin* adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan intihal raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 20 'dir.

Uygulanan filtrelemeler:

- ☐ Kabul/Onay sayfaları hariç,
- ☐ Kaynakça hariç
- ☐ Alıntılar hariç/dâhil
- ☐ Diğer

Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Lisansüstü Programlarda Tez Çalışması İntihal Raporu Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edilmesi durumunda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

(Öğrencinin Adı Soyadı)

Kübra ÇAPAK
(İMZA/TARİH)

Doç. Dr. Havva ÖZYILMAZ
Tez Danışmanı
(İMZA/TARİH)

Doç. Dr. D. Türkan KEJANLI
Anabilim Dalı Başkanı
(İMZA/TARİH)