

**ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatma Seda ÇARDAK

**KENTSEL DÖNÜŞÜM BAĞLAMINDA TOKİ KONUTLARININ
İNCELENMESİ: YÜREĞİR SİNANPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
VE AKSANTAŞ TOKİ ÖRNEĞİ**

MİMARLIK ANABİLİM DALI

ADANA, 2011

**ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM BAĞLAMINDA TOKİ KONUTLARININ
İNCELENMESİ : YÜREĞİR SİNANPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
VE AKSANTAŞ TOKİ ÖRNEĞİ**

Fatma Seda ÇARDAK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

Bu tez .../.../2011 Tarihinde Aşağıdaki Jüri Üyeleri Tarafından Oybirliği/Oyçokluğu
İle Kabul Edilmiştir.

.....
Yrd. Doç. Dr. Altay ÇOLAK
DANIŞMAN

.....
Prof. Dr. Erkin ERTEN
ÜYE

.....
Prof. Dr. Ayşe SAĞSÖZ
ÜYE

Bu tez Enstitümüz Mimarlık Anabilim Dalında hazırlanmıştır.

Kod No:

Prof. Dr. İlhami YEĞİNGİL
Enstitü Müdürü

Bu Çalışma Ç. Ü. Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi Tarafından Desteklenmiştir.

Proje No: MMF2011YL1

Not: Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların
kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere
tabidir.

ÖZ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM BAĞLAMINDA TOKİ KONUTLARININ İNCELENMESİ (YÜREĞİR SİNANPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ VE AKSANTAŞ TOKİ ÖRNEĞİ)

Fatma Seda ÇARDAK

**ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

Danışman :Yrd. Doç. Dr. Altay ÇOLAK

Yıl: 2011, Sayfa :82

Jüri :Yrd. Doç. Dr. Altay ÇOLAK

:Prof. Dr. Erkin ERTEN

:Prof. Dr. Ayşe SAĞSÖZ

Bu tezin amacı kentsel dönüşüm kavramının ve bu bağlamda uygulanan TOKİ projelerinin Adana Sinanpaşa Mahallesi ölçeğinde incelenmesidir. Adana Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, Aksantaş Fabrikası ve çevresindeki yerleşim alanı için planlanan kentsel dönüşüm projesi TOKİ tarafından gerçekleştirilmiş olup; çalışmada TOKİ uygulamaları ile Aksantaş Konutları' nın konumu, yerleşimi ve planlaması iklimsel, fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla incelenmiştir. Elde edilen veriler ışığında bulgular sonuç bölümünde irdelenmiştir. Ayrıca bu çalışmanın yapılacak benzer çalışmalar için altyapı oluşturması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Kentsel yenileme, TOKİ, Toplu Konut

ABSTRACT

MSc THESIS

EXAMINATION OF AKSANTAŞ PUBLIC HOUSING IN THE CONTEXT OF URBAN REGENERATION

Fatma Seda ÇARDAK

**DEPARTMENT OF ARCHITECTURE
INSTITUTE OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES
UNIVERSITY OF CUKUROVA**

Supervisor :Yrd. Doç. Dr. Altay ÇOLAK

Year: 2011, Pages :82

Jury :Yrd. Doç. Dr. Altay ÇOLAK

:Prof. Dr. Erkin ERTEN

:Prof. Dr. Ayşe SAĞSÖZ

The aim of this thesis is to urban renewal projects to examine the scale of Adana City Sinanpaşa Street Aksantaş TOKİ public housing. Aksantaş Factory and the surrounding residential area planned for urban transformation project, which was realized by TOKİ. With this study TOKİ applications and public housing of Aksantaş TOKİ, location, layout, planning and climatic were examined with physical, social, economic dimensions. In the result of sections, the data obtained were examined in the light of findings. Another purpose of this study is to create the infrastructure for future similar studies.

Keywords: Urban regeneration, Urban renevation, Public housing. TOKİ

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın başından sonuna kadar desteğini, pozitif enerjisini esirgemeyen, bilgi ve birikimini sonuna kadar paylaşan danışman hocam Sayın Yrd. Doç. Altay ÇOLAK' a gönülden teşekkür ederim.

Çalışma sürem boyunca desteklerini ve birikimlerini esirgemeyen sevgili iş arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Değerli ailem; annem, babam ve kardeşime; hayatımın her anında verdikleri maddi manevi destek için sonsuz teşekkür ederim.

Ve hayat arkadaşım Kerem JOYA' ya varlığı ve desteğı için çok teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZ.....	I
ABSTRACT.....	II
TEŞEKKÜR.....	III
İÇİNDEKİLER.....	IV
ÇİZELGELER DİZİNİ	VI
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VIII
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	X
1. GİRİŞ.....	1
2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR.....	5
3. MATERYAL VE METOD.....	7
3.1. Materyal.....	7
3.2. Metod.....	8
4. BULGULAR VE TARTIŞMA.....	11
4.1. Kentsel Dönüşüm.....	11
4.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı Tanımı.....	11
4.1.2. Kentsel Dönüşüm Süreci – Gelişimi.....	15
4.1.3. Kentsel Dönüşümün Amacı.....	16
4.1.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	19
4.1.4.1. Fiziksel Boyut.....	19
4.1.4.2. Ekonomik Boyu.....	20
4.1.4.3. Sosyal Boyut.....	20
4.1.4.4. Yönetsel Boyut.....	21
4.1.5. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Değişimler.....	22
4.1.5.1. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Ağırlıklı Kapsamın Değişimi.....	22
4.1.5.2. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Alansal Boyutun Değişimi.....	23
4.1.5.3. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Karar Vericilerin Değişimi.....	24
4.1.5.4. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Temel Aktörlerin Değişimi.....	25
4.1.6. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	26
4.1.6.1. Yeniden Geliştirme.....	26

4.1.6.2. Rehabilitasyon.....	27
4.1.6.3. Entegrasyon.....	27
4.1.6.4. Yeniden Canlandırma.....	27
4.1.7. Kentsel Dönüşümde Süreç Analiz.....	28
4.1.8. Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler.....	29
4.1.9. Kentsel Dönüşüm Türkiye Örnekleri.....	31
4.2. Toplu Konut.....	33
4.2.1. Toplu Konut Kavramı ve Tanımı.....	33
4.2.2. Konut İhtiyacı.....	34
4.2.3. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ).....	35
4.2.3.1. Tokilerin Tarihçesi.....	35
4.2.3.2. Tokilerin Amacı.....	36
4.2.4. TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	38
4.2.4.1. TOKİ Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	38
4.2.4.2. TOKİ Projeleri Adana Uygulamaları.....	40
4.3. Aksantaş TOKİ Konutları.....	42
4.3.1. Çalışma Alanın Belirlenmesi.....	42
4.3.2. Bölgenin İklim Verileri.....	44
4.3.3. Aksantaş TOKİ Verileri.....	47
4.3.3.1. DG Tipi Konutl.....	50
4.3.3.2. FG Tipi Konutlar.....	52
4.3.3.3. Y Tipi Konutlar.....	54
4.3.3.4. Ticaret Merkezi.....	56
4.3.3.5. Okul.....	57
4.3.3.6. Cami.....	58
4.3.3.7. Donatılar.....	60
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	65
KAYNAKÇA.....	69
ÖZGEÇMİŞ.....	73
EKLER.....	75

ÇİZELGELER DİZİNİ

SAYFA

Çizelge 3.1. Çalışmada kullanılan teknikler	9
Çizelge 4.1.Kentsel dönüşümde süreç, analiz , girdiler	28
Çizelge 4.2.Kentsel dönüşümde süreç analiz , çıktılar	29
Çizelge 4.3. Adana’ da tamamlanan ve devam eden uygulamalar.....	41
Çizelge 4.4. Konut birimlerinin yönelimi.....	47
Çizelge 4.5. Konut tipleri, blok, kat sayıları, genişlikleri ve kapladıkları toplam alan	48
Çizelge 4.6. Konut tiplerinin kat- blok adetleri.....	48
Çizelge 4.7. Konut tiplerine göre m2 dağılımı.....	49
Çizelge 4.8. Oturum alanı dağılımı.....	49

ŞEKİLLER DİZİNİ

SAYFA

Şekil 3.1. Çalışma alanının konumu.....	5
Şekil 4.1. Kentsel dönüşüm eylemlerinde ağırlıklı kapsamın değişimi.....	23
Şekil 4.2. Kentsel dönüşüm eylemlerinde alansal boyutun değişimi.....	24
Şekil 4.3. Kentsel dönüşüm eylemlerine karar vericilerin değişimi.....	25
Şekil 4.4. Kentsel dönüşüm eylemlerinde temel aktörlerin değişimi.....	26
Şekil 4.5. Proje öncesi hali ve proje uygulama esnasındaki hali.....	39
Şekil 4.6. Proje öncesi hali ve proje uygulama esnasındaki hali.....	39
Şekil 4.7. Proje öncesi hali ve proje uygulama esnasındaki hali.....	40
Şekil 4.8. Proje öncesi hali ve proje uygulama esnasındaki hali.....	40
Şekil 4.9. Proje öncesi hali ve proje uygulama esnasındaki hali.....	41
Şekil 4.10. Adana Yüreğir / Karşıyaka Mah. Aksantaş Toplu Konut Proje.....	43
Şekil 4.11. Aksantaş TOKİ Konutları vaziyet planı.....	44
Şekil 4.12. Konutların rüzgar ve güneş yönelimi.....	46
Şekil 4.13. DG tipi konutlar ön görünüş.....	51
Şekil 4.14. DG tipi konutlar yan görünüş.....	51
Şekil 4.15. FG tipi konutlar giriş.....	53
Şekil 4.16. FG tipi konutlar genel görünüş.....	53
Şekil 4.17. Y tipi konutlar genel görünüş.....	55
Şekil 4.18. Y tipi konutlar ön görünüş.....	55
Şekil 4.19. Ticaret merkezi ön görünüş.....	56
Şekil 4.20. Ticaret merkezi yan görünüş.....	57
Şekil 4.21. Okul binası ön görünüş.....	57
Şekil 4.22. Okul binası yan görünüş.....	58
Şekil 4.23. Cami ön görünüş	59
Şekil 4.24. Cami yan görünüş.....	60
Şekil 4.25. Pergolalar.....	61
Şekil 4.26. Çocuk parkı.....	61
Şekil 4.27. Çöp kutusu.....	62
Şekil 4.28. Sokak lambası.....	62

Şekil 4.29. Banklar.....	63
--------------------------	----

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

ÇED : Çevreci Etki Değerlendirmesi

DİE : Devlet İstatistik Enstitüsü

TMMOB: Türkiye Mühendisler ve Mimarlar Odası Birliği

TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

1.GİRİŞ

Günümüz kentlerinde sosyo-ekonomik şartlardan, aşırı ve orantısız nüfus dağılımlarından kaynaklanan bilinçsizce ve kontrolsüzce bir genişleme ve buna bağlı olarak hızlı bir çöküş yaşanmaktadır. Bu çöküşle sorunlar her geçen gün artmakta ve buna bağlı olarak çeşitli çözümler aranmaktadır. Kentsel yenileme diğer anlamıyla kentsel dönüşüm bu çözümsüzlüklere karşı uygulanan projelerin başında gelmektedir. Kentler toplumsal yaşam mekanları olarak düşünülüp, canlı bir organizmaya benzetilecek olursa, her canlı organizmanın zamanla yaşlandığı gibi kentlerin de zamanla yaşlanıp, yıprandığını ve yenilenmeye ihtiyaç duyduğu görülmektedir.

Türkiye kentlerinin bir çoğu eski tarihlerde kurulmuştur, ek olarak buna hızlı kentleşme olgusu eklendiğinde, kentler içerisinde birçok bölgede kullanıma elverişsiz, çöküntü alanlarının oluştuğu görülmüştür.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan projelerin başında özellikle son yıllarda ülkemizin bir çok bölgesinde, Türkiye Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan TOKİ konutları yer almaktadır.

Bu çalışmada da konu kapsamında kentsel dönüşüm ve toplu konut kavramları, amaçları, birbirleriyle bağlantıları, tanımlarıyla uygulamaları arasındaki tutarlılık ve tutarsızlıkları ile bölgede yapılan Adana Aksantaş TOKİ Konutları iklim, planlama, ekonomik, sosyal, fiziksel açılardan incelenmesi amaçlanmıştır. Örneklem alan, Adana İli'nde son bir kaç yılda hızla gelişme gösteren Yüreğir İlçesi'ndeki kentsel dönüşüm alanı olarak seçilmiştir. Bu alandaki TOKİ Konutlarının şehre göre konumu, yerleşim düzeni, planlamaları, sosyal alanları ve donatıları irdelenerek ve alana kentsel dönüşüm kapsamında uygulanan bu projenin pozitif ve negatif sonuçları değerlendirilmektedir.

Günümüzde kentlerin nasıl bir çekim noktası olduğu ve hangi umutların yeşermesine olanak sağladığı araştırıldığında, ulusal üretiminin ve tüketimin, refah ve fırsatlara sahip merkezleri olarak görüldüğü ortaya çıkmaktadır. Bir diğer deyişle kentler insanlar için bir değişikliğin, olumluluğun "daha iyi"nin sembolü olmaktadır. Bu girdiler kentlere göçlerin artmasına neden olmuş ve olağandışı bir

büyüme içine girmişlerdir (TMMOB Mimarlar Odası Bildirisi, 2006 : Kocamemi, 2006’ dan) .

Kentlerimiz bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Tüm dünyada ve ülkemizde hissedilen bu çöküş, yalnızca kentleşme sancıları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19. yy'dan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir (Özden, Ekim 2000 - Mart 2001: Kocamemi , 2006’ dan).

Bu arayışlara çözümlerin başında Kentsel Dönüşüm kavramı gündeme gelmektedir. Kentsel Dönüşüm, kentlerdeki yasadışı yapılaşma nedeniyle oluşan sağlıksız alanların, tarihi yapı stokunun yoğun olduğu yerlerde bakımsızlık nedeni ile eskiyen alanların, işlevini yitiren kent merkezlerini, doğal afetlerden doğrudan etkilenecek alanların dönüştürülmesini ve terkedilmiş ya da boşaltılmış fabrika, liman alanlarının kente yeniden kazandırılmasını kapsar. Kentin çağdaş yaşam standartlarının gerisinde kalan bütün alanları kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamındadır (Nurengin, 2006).

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Türkiye ve Adana örnekleri incelenerek; Adana kentinde, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi’ nde yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ve bu alana TOKİ tarafından yapılan konutlar planlama, iklimsel, sosyal ve fiziksel açılardan irdelenecektir.

Bu çalışma 4 bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde, konu ile ilgili genel bir giriş yapılmıştır.

İkinci bölümde çalışmanın ana vurgusu olan “Kentsel Dönüşüm” kavramı kapsamlı bir şekilde ele alınmış, Türkiye’de kentsel dönüşüm deneyim ve örnekleri incelenerek, amacı ve boyutları ile birlikte ilgili yasal düzenlemeler anlatılmış ayrıca TOKİ’lerin tanımı, tarihçesi ve amacı da ortaya konmaya çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde Adana ölçeğinde kentsel dönüşüm uygulamaları ve bu bağlamda çalışma alanı olarak Aksantaş TOKİ Konutları seçilmiş, plan, proje ve

uygulama bazında incelenerek analiz edilmiştir. Ayrıca bu alanda saha çalışması yapılmıştır. Elde edilen bulgular doğrultusunda ayrıntılı bir irdeleme yapılmıştır. Son bölümde ise elde edilen veriler ile sonuçlar ile öneriler ortaya konmuştur.

2. ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Bu bölümde Kentsel Dönüşüm ve Toplu Konut Kavramları adı altında yapılan çalışmalara yer verilmiştir.

Melek Gökten' in (1991) : “ Toplu Konutlarda İnsan Mekan İlişkileri” isimli doktora çalışmasında insan mekan ilişkileri konusunda geliştirilen kuramsal çerçevelerin toplum için mekana ilişkin deneyimin anlaşılmasındaki etkisi ve toplu konutlarda yaşayanların yaşadıkları mekana ilişkin değerlendirmelerinin elde edilmesi konusu ele alınmıştır.

Tuna'nın (1996) : Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri Bağlamında, 1990 Verilerine Göre Orta Büyüklükteki kent diliminde bulunan kentler ile küçük kent diliminde kalan kentleri kapsayan çalışmasında, bu kentlerin nüfus ve sosyo-ekonomik özellikleri, hane halkı ve konutların özellikleri, yapı ruhsatları, konut büyüklükleri ele alınan konutların toplu konut fonundan yararlanma düzeyleri veri tabanlarına oturtularak karşılaştırılmıştır.

Seden Süataç’ in (2006) : “ Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi” isimli yüksek lisans çalışmasında toplu konut sisteminden beklentiler ile yirminci yüzyıl toplu konut örnekleri üzerinde, projelerin beklentileri karşılama biçimleri analiz edilmiştir.

Atilla Ocak’ in (2006) : “Türk Konut Sektöründe, Maliyet Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz” adlı yüksek lisans çalışmasında Türkiye’de ki konut sektörü, konut arz-talep dengesi, konut sorunu, konut politikaları, konut üreticileri ve bu katılımcıların etkinlikleri Etimesgut Belediyesi sınırları içerisindeki grup projeleri incelenerek ele alınmıştır.

Gaye Nurengin Kocamemi'nin (2006) : “Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği” adlı yüksek lisans çalışmasında "kentsel dönüşüm" kavramını, bu kavramla beraber gelişen oluşumları, yöntemleri,inceleyerek, bu yaklaşımların Türkiye ve İstanbul için örneklerini belirlemiştir.

Fatih Eren (2006) : “ Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği” yüksek lisans tezinde dünyadaki

seyre paralel olarak, Konya İli’ndeki örneklem alanlar içinde, özel girişimin desteği ile gerçekleşen 2 örnek kentsel dönüşüm uygulaması incelemiştir.

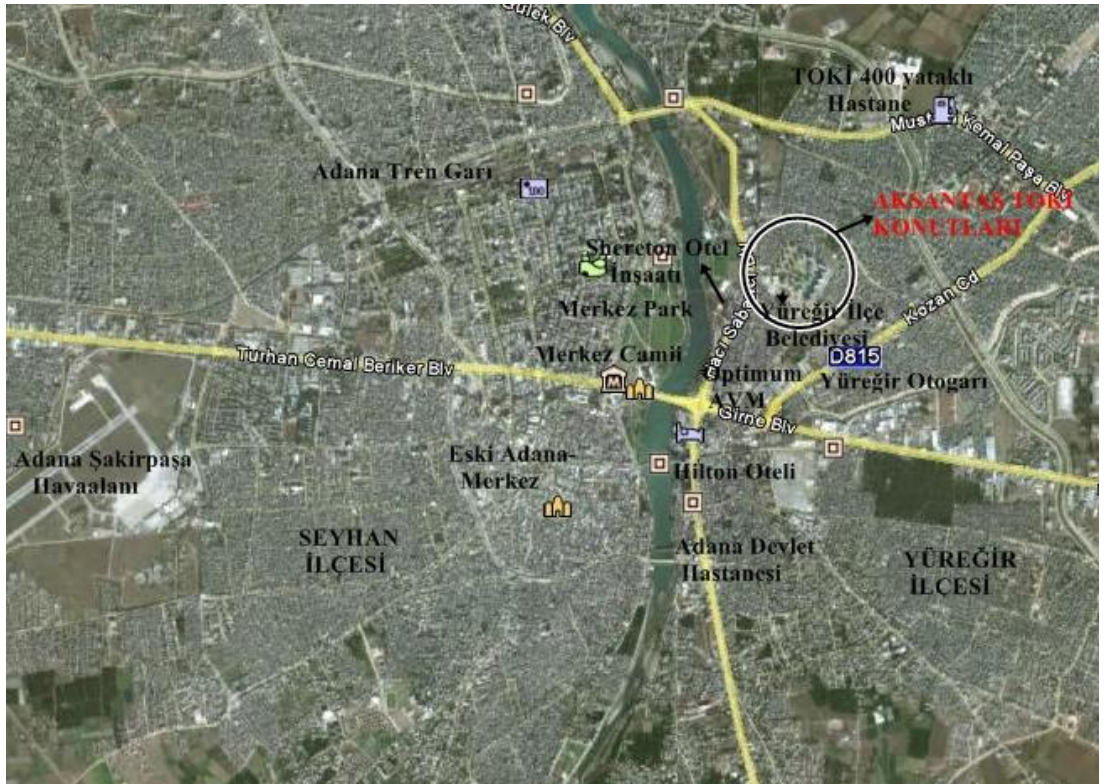
İsa Ay’ ın (2008) : “ Adana Yüreğir Aksantaş Toplu Konut Uygulaması’ nın Peyzaj Mimarlığı ve Müteahhitlik Hizmetleri Yönünden İncelenmesi” adlı yüksek lisans çalışmasında Adana Aksantaş TOKİ Konutları Proje Alanı’nı peyzaj uygulamaları ve müteahhitlik hizmetleri yönünden incelemiştir.

Senem Demirkıran’ın (2008) : “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği” adlı yüksek lisans tezinde Türkiye’de kentsel dönüşümde yerel yöneticilerin bakış açısı ortaya konulmuştur.

3.MATERYAL VE METOD

3.1. Materyal

Mevcut çalışmada araştırma materyalini; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projesi bağlamında eski Aksantaş Fabrika binasının bulunduğu, Kışla Caddesi ile Kazım Başer Caddesi' nin arasında kalan arsa içerisinde inşa edilen Aksantaş TOKİ konutları oluşturmaktadır. Çalışmada kullanılan planlar Adana Büyükşehir Belediyesi ve Yüreğir Belediyesi proje arşivinden ve yüklenici firmadan alınmıştır. Tez kapsamında incelenen konut alanına ait vaziyet planı, bina planları, fotoğraflar ile proje alanında ve kentsel dönüşüm bölgesinde yapılan gözlem, görüşme, yerinde yapılan saptamaların sonuçları araştırmanın materyalini oluşturmaktadır. Şekil 3.1.' de çalışma alanını gösteren uydu fotoğrafı bulunmaktadır.

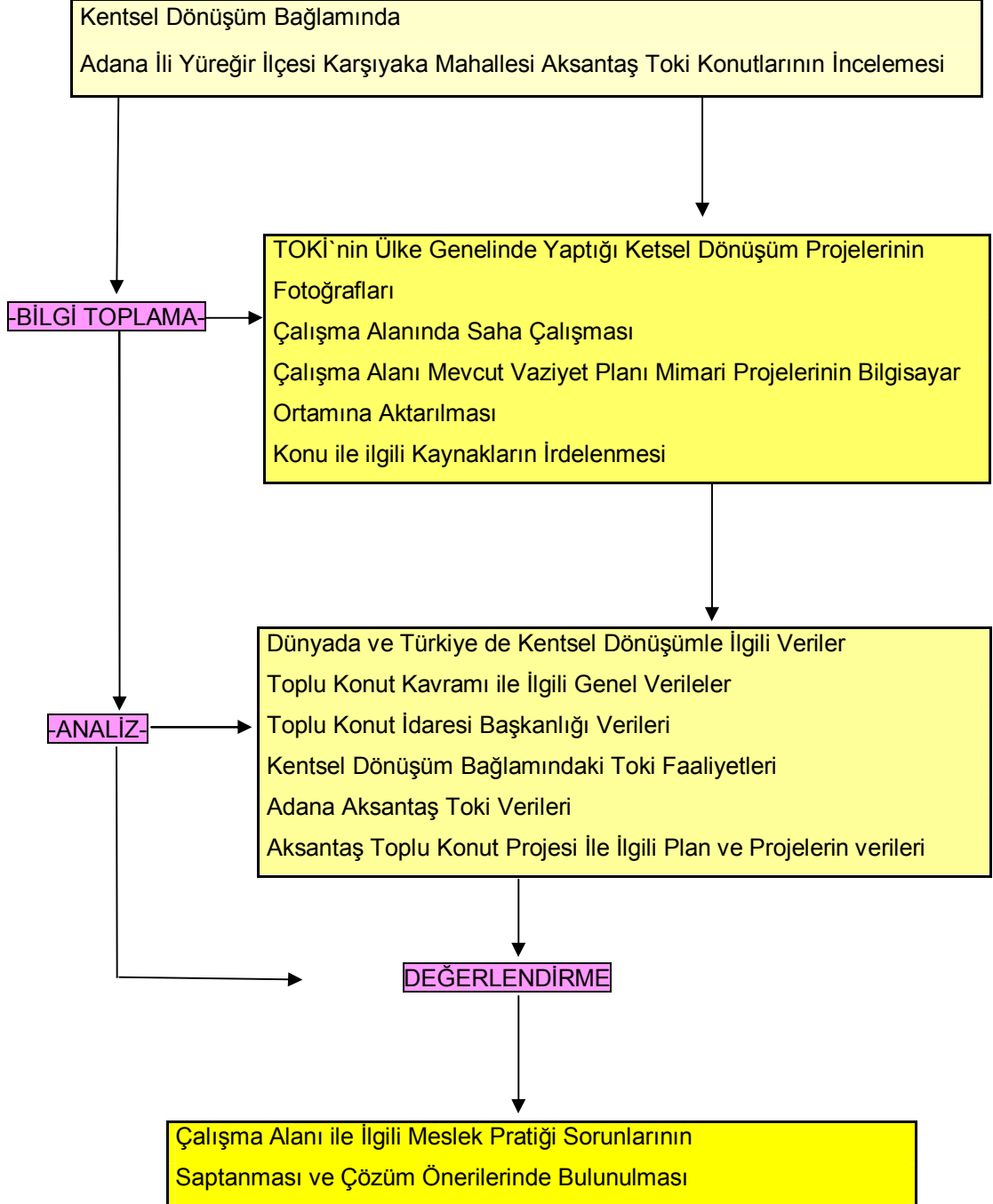


Şekil 3.1. Çalışma alanının konumu (GoogleEarth, 2011)

3.2. Metod

Çalışmada, öncelikle konu ile ilgili teorik bilgiler toplanmış, bu bilgiler ışığında alan çalışması olarak belirlenen bölgede gözlem ve araştırma yöntemine dayalı olarak sorun/durum tespitinde ve olumlu/olumsuz özellikler üzerinde durulmuştur. Adana Yüreğir İlçe Belediyesinden temin edilen mimari proje ve ruhsatlar üzerinde incelemelerde bulunulmuştur. Çeşitli üniversite kütüphaneleri ve Adana Mimarlar Odasında literatür araştırması yapılmış ve ayrıca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Adana Mimarlar Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası seminerlerine katılmış, Adana Büyükşehir Belediyesi ve Adana Yüreğir İlçe Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şubeleri ve İmar Müdürlüklerindeki ilgili arşiv ve dokümanlar taranmış, kentsel dönüşüm, TOKİ, Yüreğir İlçesi vb. konular ile ilgili web sitelerinden de gerekli kaynaklara ulaşılarak teorik bilgiler derlenmiş, buna ek olarak internette yer alan elektronik kitap ve dergiler kullanılarak konu ile ilgili yerli ve yabancı birçok makaleye ulaşılmıştır. Çalışmanın akış şeması ve kullanılan teknikler Çizelge 3.1’ de verilmiştir.

Çizelge 3.1. Çalışmada kullanılan teknikler



4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu bölümde ‘Kentsel Dönüşüm’ kavramı, bu kavramla beraber gelişen oluşumlar, toplu konut kavramı ve bu bağlamda Türkiye ve Adana ölçeğinde Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm ve Aksantaş TOKİ örneği incelenmiştir.

4.1. Kentsel Dönüşüm

Bu bölümde,

a. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı

b. Toplu Konut Kavramı ve Tanımları olarak iki başlık halinde ortaya konmuştur.

4.1.1 Kentsel Dönüşümün Kavramı Tanımı

Kentsel dönüşüm ile ilgili birçok tanım bulunmaktadır. Bu tanımlar, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji, ve yöntemlere göre farklılık göstermektedir. Nasıl tanımlanırsa tanımlansın kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünsel yaklaşım ile iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (http://www.arkitera.com/-g67-kentsel-donusum.html, 2009).

Kentsel alanlar karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik ve hatta siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi, kendileri de birçok değişim dönüşümüne neden olabilirler. Kentsel mekandaki değişim ve dönüşümler, kimi zaman mekan ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olurken; kimi zaman ise, mekanın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel çökme ve bozulması olarak kendini gösterir. Kentsel dönüşüm bir olgu olarak belirli bir zaman aralığında sürekli gerçekleşmektedir. Türk Dil Kurumu sözlüğünde yer alan dönüşüm kelimesinin anlamından hareket ederek (Dönüşüm: Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma) Kentsel Dönüşümü,

kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanmaktadır (<http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9> 2011).

Akademik ve mesleki literatür, kentsel yenileşmenin birbiri ile yarışan tanımlamaları ile doludur. Bunun nedeni, kentsel yenileşme sürecinin hedefleri, kapsamı ve amacının zamanla ve ülkeler arasında değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında, farklılaşmış olmasıdır. Bu nedenle de kentsel yenileştirme devingen bir kavram olmaktadır.

Avrupa ve Amerika’ da geliştirilen pek çok müdahale biçiminden farklı olarak Türkiye’ de kentsel dönüşüm deyince akıllara gecekondü bölgelerinin dönüşümü gelmektedir. Kentsel dönüşümün doğasına aykırı olarak, kentlerin farklı problemlerine karşı genellikle tek ve aynı çözümler uygulanmaktadır (http://www.dijimecmua.com/bursa-defteri/93/index/56463-kentsel-donusum-necati-sahin-kentsel-donusum_un-tarihi, 2009) .

Ülkemizde, kentsel tasarım ve dönüşüm süreci ile yok edilen sosyal, mekansal ve kültürel değerler, gelişim adı altında, kent kullanıcısının beklentilerini hiçe sayan rantsal düzenleme etkisi altında yok olmaktadır. Oysa sürdürülebilir ve yaşanabilir kent kavramı, ekolojik mimariden insan hayatının kolaylaştırılmasına, yerel değerlerinin korunmasına, yeniliklerin hayata geçirilmesine, kentsel kalitenin artırılmasına kadar birçok alanı kapsamaktadır (Uzun, Çolak, Berkman, Güneş 2009).

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm kavramı oldukça geniş alana yayılmakta, birçok süreç ve disiplinleri de ilgilendirmektedir.

Yakın zamana dek, öncelikli olarak savaşta hasara uğramış kent ve kasabaların yeniden yapılandırılması bağlamında, düşük-gelirli vatandaşların yaşadığı köhneleşmekte olan mahallelerdeki kötü kaliteli konutlara çözüm üretmeyi hedefleyen, daha çok devlet müdahalesi esaslı olan ‘konut ağırlıklı’ süreci tanımlamak için kuzey Avrupa ülkelerinde (urban renewal) ifadesi kullanılmıştır. Son zamanlarda, editörlüğü Roberts ve Skyes (2000) tarafından yapılmış olan bir temel kaynak kentsel yenileştirmenin tanımını ; ‘..değişime konu olan bir alanın, ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullarına kalıcı iyileştirme getirme arayışı içinde olan

ve kentsel sorunların çözümüne yol açan eylem ve kapsamlı ve bütünleştirilmiş vizyon' olarak yapmaktadır (Kocabaş, 2006).

Keleş kentsel dönüşümü '... bir kentin tamamı ya da belirli yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli, sistematize edilmiş ve planlanmış eylem.' olarak ifade etmektedir (Kocabaş, 2006).

Yukarıda yapılan çözümleme ışığında benimsenen, 'kentsel yenileştirme' tanımlaması ise aşağıdaki gibi yapılabilir:

Kentsel yenileştirme, toplum-tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performansların iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişmenin olumsuz etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş (integrated) kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir (Kocabaş, 2006).

Oral' a göre 'Dönüşüm deyince, kuramsal olarak plancı bakışıyla, bu tanımlı ortaya koyabilmek için üç ayrı renkten söz açmak gerekmektedir. Birincisi; stabilizasyon başka bir deyimle dengeye kavuşturma bir uç noktada, ikincisi; büyüme bir başka uç noktada, diğer noktada ise yeniden iskan etmek. Dolayısıyla, dönüşüm kavramsal bir tanım getirebilmek için bu üç renk arasında bir yerde durmak gerekmektedir (Kentsel Dönüşüm Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayınları, 2005).

Kentsel yenileme; farklı nedenlerden ötürü zamanla eskimiş, yıpranmış, kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş ya da imar mevzuatına aykırı yapılaşmalar sonucu ortaya çıkan kimliksiz, standart dışı ve niteliksiz yerleşim alanlarının günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilmektedir.

Genel olarak kentsel yenileme, salt bir kent bölümünün yenilenmesi olarak algılanmamalıdır. Yenileme alanlarını; gecekondular ve aşırı yoğunluklu kaçak yapı alanları, doğal afet (deprem, sel, heyelan vb.) riski yüksek alanlar ile tarihi kentsel

alanlar ve ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanları da oluşturmaktadır (Başbakanlık Toplu Konut İdaresi).

Topal (2005) kentsel dönüşümü : Bir sanayi alanının, bir çalışma alanının niteliğinin değiştirilmesine ilişkin plan kararıyla yaratılan hedefi dönüşüm olarak tarif etmektedir (Kentsel Dönüşüm Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayınları, 2005).

Şehirlerde dönüşüm ihtiyacı, kentsel alanlarda, ekonomik ve sosyal sistemlerdeki bozulmalardan kaynaklanmaktadır. Kentsel alanlarda zamanla ortaya çıkan ekonomik gerilemeler, çevre kalitesinde ve sosyal yaşam kalitesindeki düşüşler, yapılaşmış mekana planlı bir müdahaleyi zorunlu kılmaktadır. Yalnızca kentsel problemlerin halledilmesinde değil, ekonomik büyüme ve sosyal refah sağlamaya yönelik geliştirilen politikaların sonucu ortaya çıkan yeni talep ve beklentilerin karşılanmasında da, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır (Rodney ve Clark 2000; McGreal ve ark. 2000: Eren 2006’ dan).

Dönüşüm, konut, sağlık, iş, ulaşım, eğitim ve diğer sosyal, çevresel ve ekonomik konular ile birlikte geniş bir alanı kapsamaktadır. Kentsel dönüşüm, genel olarak “Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır (Thomas 2003 : Eren 2006’ dan).

Kentsel dönüşüme ilişkin yabancı literatürde çok sayıda kavram ve tanım ortaya atılmıştır. Bu kavramlar değişik şekillerde Türkçe’ye çevrilmiş, şehircilik yazınına kazandırılmıştır. Ancak kavramların çok olması, birbirleri arasında küçük nüans farklılıklarının olması, kavram kargaşasını da beraberinde getirmiştir. Bütün kavramların ortak noktası, “planlı bir müdahale ile kentsel mekana daha iyi bir kullanım getirmek” amacını güdüyor olmasıdır (Eren, 2006).

Ayrıca, kentsel dönüşümün bir çok farklı tanımları da yapılmıştır;

Linchfield, “Kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” (Linchfield, 1992 : <http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9> , 2011’ den) ,

Dannison, “Kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yöntem” (Dannison, 1993 : <http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9> , 2011’ den) ,

Roberts ise, “Kapsamlı ve bütünselik bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak”, (Roberts, 2000: <http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9> , 2011’ den) olarak tanımlamışlardır.

Bu tanımlardan yola çıkarak kentsel dönüşümü; kentsel çöküntü alanlarında, ekonomik, sosyal, yönetsel, fiziksel ve çevresel boyutlar düşünülerek planlanan, kapsamlı ve bütünselik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik çalışmaların rantsal düzenlemelerden uzak; bölgenin iklimsel, coğrafi, kültürel özellikleri göz önünde bulundurularak sürdürülebilir, yaşanabilir projelerle kentsel kalitenin arttırıldığı bir süreç olarak tanımlayabiliriz.

4.1.2. Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gelişimi

Öncelikle, mevcut kentsel alanlarda devlet müdahalesinin tarihi 20. yy’ın sonuna dek ana hatları ile ortaya konulmaktadır. Bu çözümleme, yakın zamanlara dek devlet müdahalesinin neredeyse sadece tarihi kentleri / alanları hedeflemiş olan kentsel koruma projeleri üzerine yoğunlaştığını göstermektedir- ve bu evrimle ise İngiltere ve Hollanda gibi kuzey Avrupa ülkelerinden daha çok İtalya ve Yunanistan gibi güney Avrupa ülkelerinin deneyimi ile ortak özelliklere sahiptir (Kocabaş, 2006).

1950-2005 yılları arasında dünya, birbirine benzer kentsel dönüşüm çabalarına sahne olmuştur. Süreç analizi, bu konuda en ileri seviyedeki ülke olan İngiltere örneği üzerinden yapılmıştır. İngiltere’de,

1950 lerde Yeniden İnşa

1960 larda Yeniden Canlandırma

1970 lerde Yenileme

1980 lerde Yeniden Geliştirme

1990 larda Yenilenme

kavramları gündemde olmuştur (Robert ve Sykes, 1999 ve Ann-Beswick, 2001 : Kocabaş, 2006).

Türkiye’ de 1950’li yıllardan itibaren, sanayileşmenin de tetiklediği yoğun göç kentlerimizi nüfus baskısı ile karşı karşıya bırakmıştır. 1980’li yıllara kadar;

1. Konut talebini karşılamak ve kentleşme sorunlarına çare bulmak amacıyla geliştirilen politikalar yetersiz kalmış,
2. Ülke genelinde kapsamlı bir kentleşme politikası ve toplu konut uygulaması gerçekleştirilememiş,
3. Gecekondu/kaçak yapılaşma büyük bir sorun haline gelmiştir.

Kentsel dönüşüme ilişkin bir geçiş süreci yaşanmaktadır. Artık uzun soluklu geçmiş olan koruma programlarının, aynı zamanda özellikle deprem duyarlı gecekondu alanlarına yoğunlaşan metropoliten ölçekte mahalle yenileştirme süreci ile bütünleştirilmesi olasılığı bulunmaktadır (Kocabaş, 2006).

Önceleri sadece İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükşehirlerimizde görülen gecekondu ve kaçak yapılaşma olgusu, bugün artık tüm şehirlerimizde ve nüfusu 70.000 üzerindeki ilçelerde bile görülmektedir (Lök, 2009).

4.1.3. Kentsel Dönüşümün Amacı

Dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal, ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki etmektedir (<http://www.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html>, 2009).

Kentsel dönüşüm beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır.

- Temelde toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak, bunun ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemektir”

- Kent dokusunu oluşturan bir çok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir”. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymaktır”. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamaktadır.
- Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemektir”. Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesidir.
- Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirmeye ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplum farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır”. Günümüzde kentsel alanların üretilmesi yada yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir (<http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9>, 2011).

Dönüşümün bölgenin insanlarıyla birlikte, onlar için yapıldığının farkında olunarak yapılması gereğinin altı çizilmelidir (Kocabaş, 2006).

1950-1980 arasında da, özellikle kentleşmenin, sanayileşmenin çok yoğunlaştığı dönemde tarihi çekirdek bir kuşak gibi gecekondularla sarılmıştır. 1980’ den sonra, üçüncü dönem diye adlandırılan dönemde de bu gecekondular atlanarak

toplu konut alanları oluşturulmuştur. Dolayısıyla, üç kuşak olarak tarif etmek mümkün olmaktadır. Merkezde, tarihi çekirdekte tarihi doku, etrafında gecekondu ve onların çeperlerinde de toplu konut alanları olarak özetlenebilecek bir fiziki yapı, bugünkü kentsel yapının basit bir soyutlaması olarak görülebilmektedir. Toplu konut alanlarının merkezle olan bağlantısı, ikinci kuşak diye adlandırılan gecekondu alanları nedeniyle doğrudan kurulamamaktadır. ... kentin büyüme problemlerini aşmak gibi fiziksel ve teknik bir nedenle mevcut dokuya müdahale etme seçeneklerinin ortaya çıkışına değinmektedir; ama öte yandan da, 1980 sonrasının, kentler yoluyla sermaye birikim süreçlerini aşmak yönündeki ciddi makro ekonomik seçimi doğrultusunda, yenileme-dönüşüm tartışmaları, makro düzeyde sermaye birikim süreçlerinin önünü açmayı hedeflerken, mikro düzeyde de yerel kentsel büyüme problemlerine çözüm olarak sunulmaktadır. ... kentin merkezi ve hemen ikinci kuşağında yer alan gecekondu alanları ve tarihi dokuda yaşayan özgün sosyal grupların zaman içerisinde tasfiye olması nedeniyle, onların yerine gelen düşük gelir grupları da dahil olmak üzere kent merkezinin birinci kuşağı ve ikinci kuşağında çok ciddi bir alt gelir grubu kitlesi yaşamaktadır; kentin önemli bir yoksul kesimi yaşamaktadır. Dolayısıyla, yoksul sosyal grupların bu alanları boşaltmaları sağlanacak yeni mekansal düzenlemelerle yeni çıkış yolları bulunması, kentin büyüme problemlerinin aşılması ve birikim problemlerinin aşılması gibi bir hedef güdüldüğü inancında olmaktadır.

Kentin büyüme problemlerini aşmak için, kent içindeki potansiyel alanlara yönelme anlamında kaçınılmaz olarak yenileme gündeme gelmektedir. Yenilemenin ya da gündemdeki ifadeyle kentsel dönüşümün gündeme gelişinin iki yönüne işaret edilmektedir: bir yandan kentin büyüme problemlerini aşmak gibi fiziksel ve teknik bir nedenle mevcut dokuya müdahale etme seçeneklerinin ortaya çıkışına değinmekte; ama öte yandan da, 1980 sonrasının, kentler yoluyla sermaye birikim süreçlerini aşmak yönündeki ciddi makro ekonomik seçimi doğrultusunda, yenileme-dönüşüm yoluyla kentler üzerinden sermaye birikimi sağlamak hedefine dikkat çekmektedir. Dolayısıyla, yenileme-dönüşüm tartışmaları, makro düzeyde sermaye birikim süreçlerinin önünü açmayı hedeflerken, mikro düzeyde de yerel kentsel

büyüme problemlerine çözüm olarak sunulmaktadır(Göksu, 2005: Kentsel Dönüşüm Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayınları, 2005’ den).

Kentsel dönüşümde hedef , yüzlerce yoksul mahalle ile ülkenin geri kalanı arasındaki açıklığın kapatılması ile mekansal eşitsizliğin azaltılmasıdır. En güncel resmi karar ve karar hükmü konuya aşağıdaki gibi açıklık getirmektedir:

‘...mahalle yenileme, en yoksul yerleşim alanlarındaki vatandaşların yaşamını iyileştirmek için, Hükümetin verdiği uzun-soluklu taahhüttür. Bu yaklaşım ile amaç insanların terk etmek değil yaşamak isteyecekleri sürdürülebilir toplumlar yaratmaktır...’ (NRU,2005: Kentsel Dönüşüm Mimarlar Odası,2005’ den) .

4.1.4. Kentsel Dönüşüm Boyutları

Dönüşüme yönelik farklı yaklaşımları anlamının farklı bir yolu da üç temel boyutu "ekonomik, sosyal, fiziksel, yönetsel" incelemektir (Nurengin, 2006).

Kentsel dönüşüm/yenileme uygulamaları fiziki, ekonomik, sosyal ve yönetsel boyutları da kapsayacak şekilde çok bileşenli olarak kurgulanmalı ve uygulanmalıdır. İnsanların kurduğu sosyal ve ekonomik ilişkiler, içinde yaşadıkları fiziki mekanı biçimlendirmede etkilidir. Bu ilişkileri yeterince sorgulamayan ve çözümlemeyen bir fiziki mekan tasarımı kabul edilememektedir. Dahası, kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarının hazırlandığı yer için tespit edilen sosyal ve ekonomik sorunlara çözüm oluşturması beklenmektedir (<http://www.ulasim2023.org>).

Kentsel karar ve stratejinin aşağıda ifade edilen boyutları ortaya konulmaktadır:

4.1.4.1 Fiziksel Boyut

‘Dokunun tasarım ve kalitesinin doğru gerçekleştirilmesi’ biçiminde ifade edilmiş olup ‘sürdürülebilir toplumlar için planlama yapılabilmesi, sosyal dahil olma ile birlikte ekonomik başarının teşvik edilmesi ve çevrenin korunması’ için planlama sisteminin modernize edilmesine ilişkin ölçütleri de kapsamaktadır (Kocabaş, 2006).

Fiziksel boyut, temel altyapı, konut stoku ve çevre ile ilgilidir. Ayrıca bölgenin içinde bulunduğu kent ile arasındaki ulaşım ve elektronik bağlantılarını da içerir. Kentlerin veya mahallelerin fiziksel görünümünü ve çevresel kalitesi, buradaki refah düzeyinin ve topluluğunun yaşam kalitesinin güçlü bir göstergesidir. Başarılı bir dönüşüm için fiziksel yenileme kaçınılmaz unsurlardan biridir. Fiziksel yenileme dönüşümün temel unsuru olarak projede yerini alır. Kentsel dönüşümde mevcut yapıların durumu, alanın fiziksel durumunun analizinde önemli bir gösterge olarak öne çıksa da fiziksel stokun bileşenleri çok daha geniş kapsamlıdır. Bunları şöyle sıralayabiliriz. Yapılar, arazi ve parseller, kentsel boşluklar, açık alan ve su, Donatılar ve hizmetler, telekomünikasyon, ulaşım altyapısı, çevresel kalite. Fiziksel dönüşüm, bir alanın bütünsel olarak dönüştürülmesi sürecinde şu beş rolü üstlenmektedir. Kısıtların giderilmesi – değişime öncülük etmek – fırsatları değerlendirmek – ek yatırım kaynakları sağlamak – sosyo-ekonomik yenileme ve fiziksel yenileme sürecinin entegrasyonu sağlamak (Kut).

4.1.4.2. Ekonomik Boyut

‘Refah yaratmak ve paylaşmak’ ise bölgesel ekonomik gelişme ve yenileştirme stratejilerinin, yerel yönetimler ve özel ve toplum sektörlerinin ortaklığına dayalı olarak, geliştirilip uygulanmasında RDA lerin rolüne odaklanmaktadır (Kocabaş, 2006).

Ekonomik boyut, her şeyden önce iş mekanları ve gelirle ilgilenir. Öncelikli alanın içinde veya çevresinde istihdam olanaklarının nitelik ve Niceliğini arttırmaya çalışır ya da daha geniş yerel emek piyasasında rekabet edebilmeleri için yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini arttırmaya çalışır. Vergi gelirini arttırmak için, bölgeden sorumlu yerel yönetimin gelişime teşvik etmekle de ilgilenebilir.(Kut)

4.1.4.3. Sosyal Boyut

‘Kaliteli hizmet / donatılar ve fırsat eşitliği’ ise, hizmetlerden neler beklenildiğini belirten açık hedef/ ölçümler ile birlikte, kamu sektörü

yatırımlarındaki büyük artışların sonucu gündemde olan, temel kamu hizmet ve donatılarının iyileştirilmesinin can alıcı önem taşıdığını vurgulamaktadır. Ulusal kentsel strateji ve hedefin bu boyutu, Ulusal Mahalle Yenileme Stratejisi aracılığı ile en yoksul alanların dönüştürülmesine ilişkin niyete de gereken önemin verildiğini ifade etmektedir (Kocabaş, 2006).

Sosyal Boyut, daha çeşitlidir ve bir bölgedeki yaşam kalitesi ile sosyal ilişkilerle ilgilenir. Sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili koşulları içerebilir. Yerel halkın projelerle dahil olabilmesi, süreçle yer alabilmesi ve sosyal dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için ele alınması gereken konular şöyle sıralanabilir:

- Toplulukların tanımlanması.
- Toplumun alt gruplarının özel ihtiyaçlarının tanımlanması.
- Toplumun sosyal ve ekonomik durumunun iyileştirilmesi için, ortak hedefler geliştirilmesi.
- Toplulukların temsili.
- Toplulukların yetkilendirilmesi.
- Dönüşüm ortaklıklarının kurulması.
- Topluluklarda kapasite artırımı (Kut).

4.1.4.4. Yönetmel Boyut

Yerel karar verme mekanizmasının yapısı, Yerel halkla ilişkiler, diğer grup ve çıkarların katılımı ve liderliğin özelliği ve türü ile ilgilidir. Kentsel dönüşüm sürecinin yönetmel boyutunu belirlemek için önce sürece dahil olan temel aktörleri tespit etmek gerekir. Bu aktörler şunlardır, kamu sektörü - özel sektör – gönüllü sektör – yerel katılım. Ancak bu ortakların, ve bunların koordine olma şekillerinin önemi duruma göre değişkenlik gösterebilir. Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir yerel katılım sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel sahiplenme' oluşmasını sağlamaktadır. Yerel halk strateji

hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dahil olabilir. Ayrıca bireyler özel program ve projeler yönetebilir, bu planlarda çalışabilirler. Genel olarak konuşmak gerekirse toplum bireyleri dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katabilir bu da onların bu programlara sahip çıkmasını sağlar.

Bu tür girişimler, gönüllü sektör kuruluşlarının yoğun katılımını da İçerebilir. Bunlar, çeşitli sosyal hedeflere gönül vermiş, kar amacı gütmeyen kurumlardır. Bunlar çeşitli kaynak ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal ölçekli kuruluşlardır. Gönüllü kuruluşlar, özel bilgi ve yoğun deneyime sahip oldukları özel hizmetleri sunmak için genellikle bir dönüşüm girişimi tarafından görevlendirilirler. Kar amacı gütmeyen hedefleri ve kalite sunma konusundaki ünleri nedeniyle bu kuruluşlara özel sektörden daha fazla güvenilebilir. Bunun örnekleri çocuk bakımı, kişisel danışmanlık veya özürli kişiler için güvenli istihdamdır. Hemen hemen tüm dönüşüm girişimlerinde güçlü bir kamu sektörü katılımı bulunur ve bunların birçoğu ilgili kamu kurumları tarafından yönetilmektedir. İstenen hedeflere bağlı olarak yerel makamlardan (genellikle çeşitli departmanların temsilcilerine), ekonomik kalkınma kurumlarından, bölgesel sağlık ve polis makamlarından kamu kurumlarından, üniversite ve yüksekokullardan, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcilerinden oluşurlar Yerel halk arasında her zaman çok popüler olmasalar da, kesinlikle kullanabilecekleri çok yeterli güçlere, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahiptirler (Turak, 2004).

4.1.5. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Değişimler

4.1.5.1. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Ağırlıklı Kapsamın Değişimi

İlk yapılan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin ağırlıklı kapsamını fiziksel boyut oluşturmaktaydı (Şekil 4.1.). Köhneyen ve yıpranan kentsel dokuyu onarmak, kentsel çevre kalitesini arttırmak hedefleniyordu. 1960'lardan 1980'lerin sonuna kadar kentsel dönüşüm faaliyetlerinde ekonomik boyut önem kazandı. Dünyada ekonomik buhranlar yaşanmaktaydı ve küreselleşme ile beraber kentlerin ekonominin

merkezleri olarak görülme süreci, ilk bu dönemde başladı. 1990 sonrasında ise, kentlerdeki ırksal ve sınıfsal çatışmalar, suç oranlarındaki artış vb. nedenlerle sosyal boyuta ağırlık verilmeye başlanmıştır (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001: Eren, 2006 ‘ dan).



Şekil 4.1. Kentsel dönüşüm eylemlerinde ağırlıklı kapsamın değişimi

4.1.5.2. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Alansal Boyutun Değişimi

İlk yapılan kentsel dönüşüm eylemleri, kent ve mahalle ölçeğinde gerçekleşmekteydi (Şekil 4.2.). Bir mahallenin veya bir kentin parça parça yıkılarak fiziksel manada yeniden inşası öngörülmekteydi. 1960’lı yılların başlamasıyla beraber, bölgesel düzeyde eylemler gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Ülkeler ve bölgeler için çok önem arz eden limanlar ve şehir merkezlerinin dönüşümü gerçekleştirilmiştir. 1980’lere doğru küreselleşmenin etkisiyle belli mahallelerin ve kentlerin doğrudan uluslararası şirket yatırımlarına teslim edildiği, gösterişli, prestijli ve pahalı projelerin hayata geçirildiği bir dönem yaşanmıştır. 2000’li yıllara gelindiğinde ise, stratejik perspektife dayalı, hem küçük, hem büyük mahalle, kent ve bölge ölçeğinde eylemler hayat bulmaya başlamıştır (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001: Eren 2006 ‘ dan).



Şekil 4.2. Kentsel dönüşüm eylemlerinde alansal boyutun değişimi

4.1.5.3. Kentsel Dönüşüm Eylemlerine Karar Vericilerin Değişimi

İlk kentsel dönüşüm eylemlerinde, dönüşümün ne yönde gerçekleştirileceğine yönelik kararlar, yerel yönetimler tarafından verilmekteydi (Şekil 4.3.). Yerel yönetimler, belediye başkanının liderliğinde, birtakım bürokratlar, bilim adamları ve planlama profesyonelleri eşliğinde, kentsel dönüşüm kararlarında tek yetkili olmuşlardı. 1960'lı yıllarda, bölgesel ve ülkesel çapta projeler eyleme geçirilmeye başlanmıştır. Bu tür kararlar, merkezi yönetim veya eyalet valileri tarafından veriliyordu. 1980'lere doğru, uluslararası şirketlerin şehirlerin kaderine yön vermeye başlamasının bir sonucu olarak, karar verme yetkisi “flagship” denilen öncü şirketlere (özel sektöre) devredilmiştir. 1990'lardan sonra şehircilikte sosyal boyutun ağırlık kazanmasıyla beraber, yerelleşmenin ön planda olduğu ve halkın plan yapımında söz sahibi olduğu yıllar başlamıştır. 2000'li yıllardan sonra geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğu, halkın pratik bilgi birikimini dikkate alan türde projeler olmuşlardır (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001: Eren, 2006 ‘dan).



Şekil 4.3. Kentsel dönüşüm eylemlerine karar vericilerin değişimi

4.1.5.4. Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Temel Aktörlerin Değişimi

İlk yapılan kentsel dönüşümlerde, temel aktörler merkezi yönetim ve onların yerel yönetimlerdeki temsilcileri olmuşlardır (Şekil 4.4.). Tamamen devlet bütçesinden ve merkezi yönetimin direktifleriyle kentsel dönüşüm eylemleri gerçekleştirilmekteydi. 1960'larda bazı limanların inşasında ve yeniden yapılandırılmasında özel sektör, merkezi yönetim ile işbirliği yapmaya başlamıştır. Bu işbirliğinden memnun edici sonuçlar elde eden merkezi yönetim, 1980'lerden sonra, uluslararası şirketlerin kendi şehirlerinde yatırım yapmalarına imkan verecek ve özel sektörün her türlü yer seçimi ve planlama kararında serbest hareket edeceği kentsel dönüşümlere girişmiştir. 1990'lı yıllara gelindiğinde ise, kentsel dönüşümlerde temel aktörün yalnızca kamu veya yalnızca özel sektör olamayacağı anlaşılmıştır ve son 15 yılı içine alan süreçte kamu-özel ortaklığında çok sayıda proje gerçekleştirilmiştir (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001: Eren, 2006 ' dan).



Şekil 4.4. Kentsel dönüşüm eylemlerinde temel aktörlerin değişimi

4.1.6. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel Dönüşüm Yöntemleri dört bölüm halinde karşımıza çıkmaktadır:

1. Yeniden Geliştirme,
2. Rehabilitasyon,
3. Entegrasyon
4. Yeniden Canlandırma.

4.1.6.1. Yeniden Geliştirme

Bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde uygulanan bir yöntemdir. Yerel yönetimler bu yaklaşım ile arazinin maksimum kullanımı, daha yüksek zemin alanı ve şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesini sağlayabilmektedir. Bu yaklaşımda genellikle yaşayan nüfus kentin başka bir kısmına yerleştirilmektedir. Bu da ağır sosyal ve çevresel maliyet taşımaktadır. Kiracılar, mal sahipleri ve iş sahipleri için mahallenin yıkımı sosyal ve psikolojik travmalara neden olurken, sadece eski binalar değil işlevsel bir sosyal sistemde harap edilmektedir.

Gelişmiş ülkelerde artık kullanılmayan bu yöntem, gecekondü mahallelerinin kentin başka bir yerinde yeniden oluşmasına sebep olmaktadır. Fakat gelişmekte olan

lkelerde konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezindeki alanları modernize etmek için tek uygun yöntem olarak kabul edilmektedir. Bu yöntem de kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapının yenilenmesi, kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaplandığında maliyeti yüksek pahalı bir yöntemdir.

4.1.6.2. Rehabilitasyon

Bu yöntem, planlı olarak gelişmiş ancak zamanla yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevini yerine getiremeyen bölgelerin tekrar değerli hale getirilmesini amaçlamaktadır. Mevcut bölgenin yapısı korunarak, koruma, tamir ve restore edilesi ilkesini içermektedir.

Rehabilitasyonun bütün aşamalarında halkın katılımı esastır. Bu yöntemin sosyal yapıya etkisi iki farklı şekilde gelişmektedir. Kentsel dönüşüm sürecine giren bölgenin halkı buradan uzaklaştırılıp, yerine üst ve orta sınıf alıcıların yerleştirilmesi yöntemine soylulaştırma, bölge halkının burada konut edinmeye devam etmesi haline zorunlu iyileştirme denilmektedir.

4.1.6.3. Entegrasyon

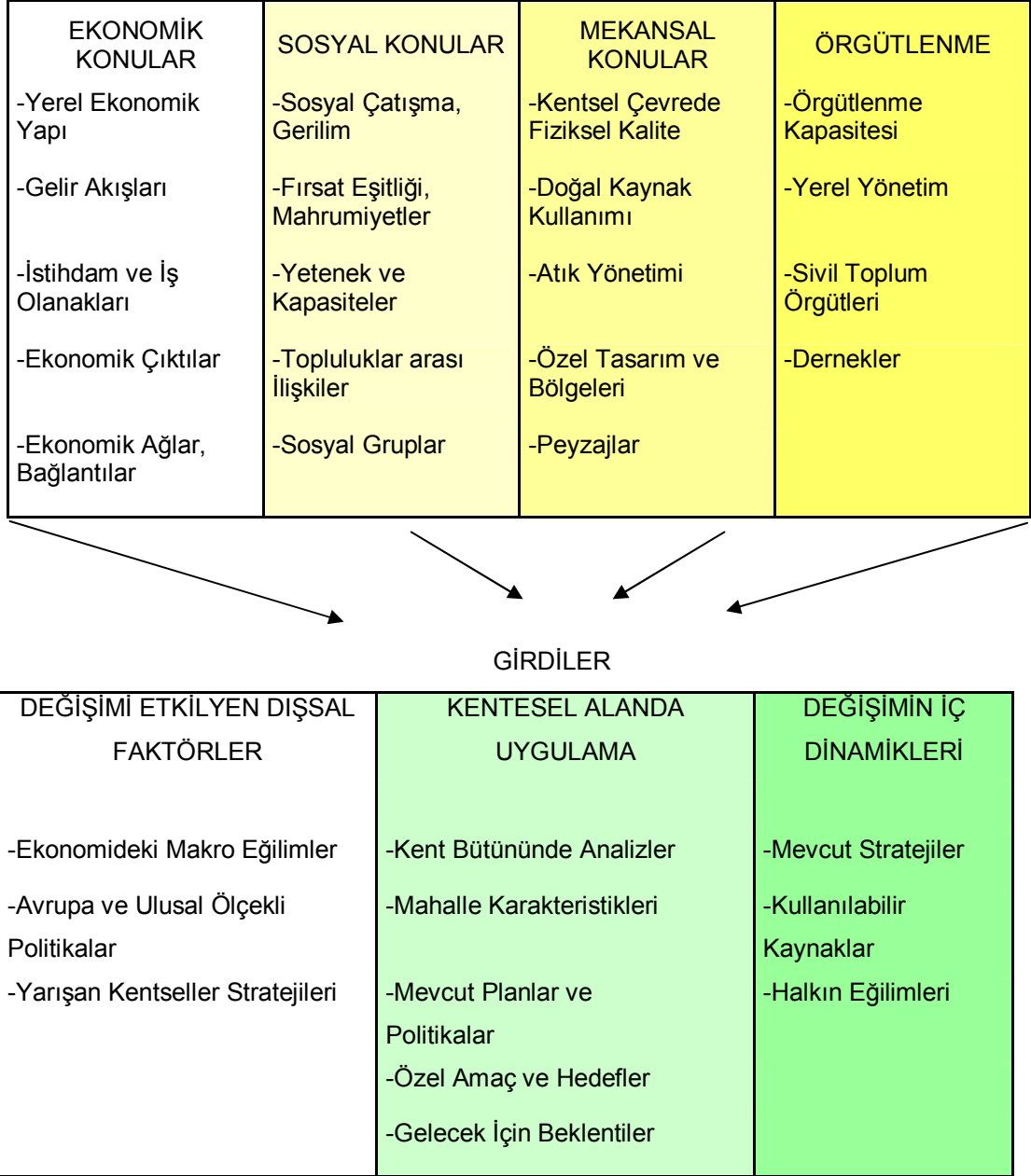
Bu yöntemle, kent kimliği korunurken, mevcut binaların yanına yeni binaların katılımıyla zengin bir evre yaratmak amaçlanmaktadır. Alanın asıl sakinleri, bölgeden ayrılmayarak dönüşüme katkıda bulunmaktadır.

4.1.6.4. Yeniden Canlandırma

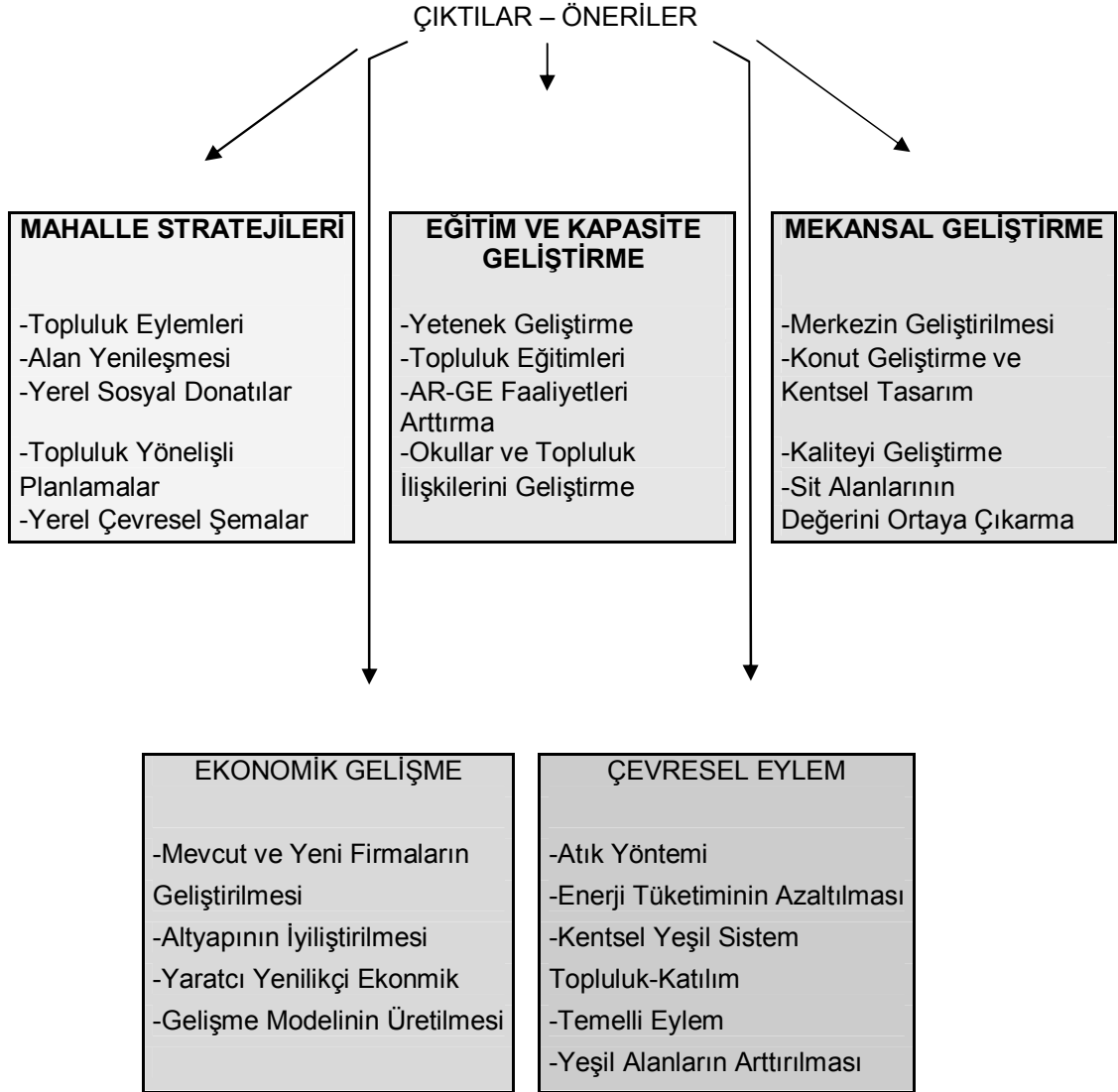
Sosyo – kültürel, ekonomik ya da fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu alanın tekrar hayat döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir (<http://www.arastirmaplanlama.com>, 2011).

4.1.7. Kentsel Dönüşümde Süreç Analiz

Çizelge 4.1.Kentsel dönüşümde süreç, analiz , girdiler (Turak,2004)



Çizelge 4.2.Kentsel dönüşümde süreç, analiz , çıktılar (Turak,2004)



4.1.8. Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler

1950’li yıllarda başlayan sanayileşme ile birlikte büyük kentler aldıkları yoğun göçün etkisiyle kontrolsüz ve çarpık bir biçimde büyümüştür ve bununla beraber gecekondü sorunu başlamıştır. 1970’ler uydu kentleri öne çıkarırken, kent merkezlerinden bu kaçışlar 80’li yıllarda kentsel dönüşüm kavramını gündeme getirmiştir.

İlk yasal düzenleme olarak; 1984 yılında çıkarılan, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” sayılabilir. Bu kanunlar ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma şansı ortaya çıkmış olsa da, sonuçta gerçekleşen fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. Bu dönemin sonunda, ıslah imar planlarına ek olarak kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başlamıştır. Gecekondu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği ; Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’dir.

Kentsel Dönüşüm adı altında çıkarılan ilk kanun, 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”dur. Ve bu kanunda amaç, Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun geliştirilmesi, ve çevre görüntüsünün güzelleştirilmesi ayrıca daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesine göre; “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır” ifadesi yer almaktadır.

Yine oldukça tartışılan ve 2005 senesinde yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun bu çerçevede sayılabilir. Kanunun amacı “....., yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak belirlenmiştir .

2006 yılında TBMM’ye gönderilen “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” ile de bu anlamda son nokta konulmak ve ülkenin her yerindeki her nitelikteki alanın, pazarlanabilir bir mal haline getirilmesi sağlanmak istenmektedir. Bunu anlamak için yasanın amaç ve kapsam maddelerine bakmak yeterlidir.

Maddeler birlikte incelendiğinde, “planlı gelişme” anlayışının yerine neo-liberal “proje gelişme” anlayışının, ikame edilmek istendiği açıkça görülmektedir. Bu anlamda büyük tehlikeleri de içerisinde barındırmaktadır. Çünkü “Proje” anlayışın temelinde piyasanın istekleri vardır. Dolayısıyla doğal veya kültürel çevreye yapılacak katkı, kazanılan para ile orantılı olmalıdır (<http://www.ulasim2023.org>, 2010).

4.1.9. Kentsel Dönüşüm Türkiye Örnekleri

Dönüşüm projeleri dünyadaki yeni politik oluşumlar ve büyük ölçekli ekonomik değişimler karşısında planlamanın farklı yaklaşımlar geliştirme süreçleri içinde ortaya çıkan uygulama araçları olarak görülmektedir. 1980'lerden sonra değişen birikim, yatırım ve üretim biçimleri ve sanayisizleşme, kentlerde sosyal ve mekansal açıdan önemli değişimlere yol açmıştır. Bu yeni dünya düzeni içindeki planlamanın kavramsal yapısındaki değişimin yanı sıra operasyon alanları ve araçları da değişmek durumunda kalmıştır. Batıda planlamanın geçirdiği evrim ve yöntemleri Türkiye'ye kısmen yansımış olsa da planlama yaklaşımının niteliksel bir değişim geçirdiği söylenememektedir.

Osmanlı'nın batılaşma hareketlerinden itibaren kentlere imar adı altında müdahale edilmiş ve fiziksel mekanı biçimlendirmeye sınırlı bir yaklaşım geliştirilmiştir. Planlamanın batı ve Türkiye deneyimleri karşılaştırıldığında Türkiye'nin planlamanın kavramsal gelişimi konusunda çok geride kaldığı görülmektedir. Geniş kapsamlı planlama yaklaşımları yerine hala imar ve koruma amaçlı imar planları geçerlidir. Oysaki Türkiye kentleri de batı kentlerine benzer küresel etkiler altında yaşamaktadır. Batının kavramsal bir evrim sonucunda geniş kapsamlı sürdürülebilir planlamaya bir araç olarak geliştirdiği kentsel dönüşüm projeleri, Türkiye kentlerinde kavramsal altyapısı oluşturulmadan neredeyse batıdan kopyalanarak uygulanmaktadır.

Bugün Türkiye kentlerinde yaşanan mekansal, ekonomik ve sosyal sorunların en temel nedenlerinden biri bütüncül yaklaşımların geliştirilmemesidir. İmar planları

ve koruma amaçlı imar planları hem yaklaşım olarak hem de uygulamada kentleri korunacak ve korunmayacak alanlar olarak ikiye ayırmakta ve parçalamaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm Avrupa ve Amerika ile karşılaştırıldığında çok daha yeni tarihlerde ilgili çevrelerin söylemlerinde yer bulmuş bir olgu olmaktadır. Türkiye kentleşme süreci açısından çok sancılı elli yıl geçirmiştir. Bunun için, kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasına yol açan çok sayıda neden bulunmaktadır. Bunlardan ancak bir tanesi deprem gerçeği 2000'li yıllarla birlikte dikkatleri kentsel dönüşüm üzerine çekmeyi başaramamıştır. 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremini kentsel dönüşüm açısından bir milat bir kilometre taşı olarak görmek gerekmektedir. Bu tarihten sonra gerek ilgili akademik çevreler gerekse kent yöneticileri, tüm çalışmalarını kentsel dönüşüm üzerine yoğunlaştırmıştır. Özellikle de yerel yönetimler, kentsel dönüşümüne bir kurtarıcı olarak sarılmışlardır. İşte bu durumun yarattığı sakinca ve tehlikeleri maddeler aşağıda görülmektedir:

Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel bir uygulama, imar hakları artırımından ibaret bir süreç olarak görülmektedir. Dönüşüm uygulamalarının getirdiği kazanımlarının kamuya geri dönüşü konusu hemen hemen tamamen göz ardı edilmiştir. Belediyelerin zamanı kısıtlıdır, bu yüzden kaynak araçlar, yöntem ve stratejiler belirlenmeden uygulama aşamasına geçilmektedir. Bütüncül planlama tamamen unutulmuştur. Dönüşüm uygulamalarının bu bütünün parçası olması gerektiği, aksi taktirde bu uygulamaların bütüncül planlamadan koparak parçacılaşıacağı düşüncesi yer edinmemiştir. Dönüşümün ilkeleri, mantığı, gerekçeleri, ölçütleri gibi konularda bir uzlaşma sağlanmış değildir. Bu nedenle dönüşüm; içi doldurulamamış bir kavram olarak gündemin en tepesinde kalmaya devam etmektedir. Türkiye'nin planlama gündemi 2000'li yıllardan başlayarak kentsel dönüşüm üzerinde odaklanmıştır. Geçen süreç içinde bu gündemin dayandığı bulgular ve dayandığı temeller kendi içinde değişikliğe uğramıştır. Bunun ana nedeni olmayan ya da sınırlı sayıda olan yasalardır. Özellikle 2004 yılından sonra devreye giren yasalar Türkiye'nin kentsel dönüşüm üzerine olan tüm söylemlerinin değişmesine yol açmıştır. 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir belediyelerinin yönetimi hakkındaki kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek

kabulü hakkında kanun 5162 sayılı toplu konut kanununda ve genel kadro usulü hakkında kanun hükmünde kararnamenin eki, cetvellerin Toplu konut İdaresi Başkanlığı' na ait bölümünde değişiklik yapılması hakkında kanun ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü' nün kaldırılması hakkında kanun, 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı belediye kanunu ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun ve ayrıca belediyelerin arsa, konut ve işyeri üretimi tahsisi, kiralanması ve satışına dair genel yönetmelik, konut arsa sunumunun yeni uygulama araçlarını tanımlamaktadır(<http://www.spoist.org/pinarozden.bildiri>, 2006).

Toplu Konut İdaresi son yıllarda konut sunumunun ve kentsel dönüşümün en önemli aktörü olarak rol almaktadır. Büyükşehir Belediyeleri ve belediyeler ile yetki paylaşımı tam bir netlik kazanmamıştır (Altun, 2004).

4.2. Toplu Konut

4.2.1. Toplu Konut Kavramı ve Tanımı

Türkiye’de gecekondulaşmayı önlemek için önerilen belirgin çözümler toplu konutlar olmaktadır. Özellikle sanayileşen kentlerde hükümet ve belediyelerce, kullanıcıların yaşam refahlarını artırdığı düşünülerek toplu konut üretimi desteklenmektedir (<http://www.catider.org.tr/pdf/sempozyum/Bil14.pdf>, 2011).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’ na (1984) göre, Toplu Konut Bölgesi ve Toplu Konut; ‘Toplu Konut Bölgesi: Valiliklerce Toplu Konut İskan Sahası olarak onaylanan ve Belediyelerin mülkiyetinde bulunan, içinde en az dört yüz konutun yer alabileceği, Belediyelerce toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen ve İdare tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen alanlardır.

Toplu Konut: Toplu Konut Bölgesinde inşa edilecek konut, Teknik Altyapı ve Sosyal Donatı kapsamına giren işlerin bütünüdür.’ olarak tanımlanmaktadır.

Toplu konut kavramı dilimizde, İngiliz ve Amerikan literatüründe yer alan ‘mass housing’ ya da ‘public housing’ kavramlarına karşılık gelse de bazı yönleriyle içerik ve anlam olarak birebir uyuşmamaktadır. Dolayısıyla toplu konut kavramı,

nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için değişik sosyal anlamlar ifade edebilmektedirler (Kılıç, 2006).

Buna göre çeşitli Toplu Konut kavram tanımları;

- a. “değişen toplumsal, teknolojik, ekonomik koşulların gerekli kıldığı bugünün konutlarının gruplar halinde ve çok sayıda üretilmesidir” diye tanımlamaktadır. (anonim,1975 : Kılıç 2006’ dan).
- b. Konut yapım ortaklığı, konut kooperatifleri ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan, büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi olarak özetlenebilir (Unutmaz, 1989: Kılıç 2006’ dan).
- c. Toplu Konut çok sayıda ailenin barınma gereksinimini birlikte karşılaması için yapılan büyük çaptaki girişimdir (Paralı, 1993: Kılıç 2006’ dan).
- d. Sözlük anlamı olarak, “belirli bir arazi parçası üzerinde, çevresiyle, fiziksel ve toplumsal altyapısıyla birlikte planlanarak üretilen konutlardan oluşan yerleşim bütünüdür” (Ana Britannica, 1992).
- e. Sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen, çok sayıda konut birimi. ([http:// www.emlakmerkezi.net](http://www.emlakmerkezi.net), 2006) olarak sıralanabilir.

4.2.2. Konut İhtiyacı

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye’ de kentsel dönüşüm ve nitelikli konut üretimi başta olmak üzere toplam 2,5 - 3 milyon civarında acil konut ihtiyacı ve ayrıca 2013 yılına kadar her yıl yaklaşık 600 bin adet yeni konut ihtiyacı olduğu belirtilmiştir.

Ülkemizde alt gelir grubunun ciddi konut ihtiyacına karşın yeterli ödeme güçleri bulunmamaktadır. Bu da beraberinde gecekondulaşmayı ve kaçak, niteliksiz, plansız yapılaşmayı beraberinde getirmiştir.

Konut ihtiyacını ve talebini belirleyen 5 unsur:

- 1- Gecekondu dönüşümü ve kentsel yenileme.
- 2- Deprem riski nedeniyle dönüşüm.
- 3- Alt gelir grubu ve yoksul vatandaşların konut ihtiyacı.
- 4- Mevcut konut stokunun yaşı ve niteliği.
- 5- Nüfus artışı, şehirlere göç ve hane halkı sayısındaki azalma ile hane sayısındaki artış (Lök, 2009).

Gelir dağılımının adaletsiz olması, konut sorununun daha da artmasına ve konut ihtiyacının çoğalmasına etki eden temel nedenlerden biridir. Gelir dağılımının giderek daha adaletsiz hale gelmesinin temel nedeni ise, sosyal devletin tasfiyesi, özel mülkiyetin çoğalması, kamu mülkiyetinin dağıtılmasıdır (İMO Konut Raporu, 2008).

4.2.3. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

4.2.3.1. Tokilerin Tarihçesi

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı

idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır (<http://www.toki.gov.tr>, 2010).

4.2.3.2. Tokilerin Amacı

58., 59., ve 60. T.C. Hükümetlerinin Acil Eylem Planları ve Programları ile, “gecekondu sorununun çözümü” ve “alt gelir grubu ve yoksulların kira öder gibi taksitlerle ev sahibi olabilmesi” hedeflenmiştir. Bu doğrultuda TOKİ ile belediyeler görevlendirilmiştir. 60. Hükümet Eylem Planında da TOKİ’ nin öncelikli faaliyet alanı aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

- Doğal afet riski taşıyan yerleşim yerlerinden taşınması veya yenilenmesi gerekenlere TOKİ tarafından uygun koşullarda konut ve işyeri yapılacaktır.
- Alt gelir gruplarına ve yoksullara yönelik sosyal konut üretimine, kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm projeleri ile afet konutları ve tarımköy uygulamalarına ağırlık verilecektir.

- Özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde; birbirini tamamlayan ve destekleyen uygulamalarla;
- Tasarruf gücü ve peşin ödeme imkanı bulunmayan alt gelir grubu ve yoksul vatandaşlarımızın, kira öder gibi uzun vadelerde ev sahibi olmalarına imkan sağlamak,
- Vatandaşların uzun süre bitirilemeyen konutlara mahkum etmemek,
- Şehirlerin gelişimini tıkayan gecekondu bölgelerini tasfiye etmek;
- Şehri cazip kılan olanakları kırsal kesim insanının ayağına götürmek ve göçün hızını kesmek;
- Doğal afetlerde can ve mal kaybının yükselmesine neden olan kaçak yapılaşmaya set çekmek için konut üretmektedir (Lök, 2009) .

Özellikle Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Bursa, Denizli, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon gibi nüfusun yoğun olduğu kentlerde büyük çaplı kentsel yenileme projeleri uygulamaya konmuştur. Gecekondu dönüşüm projelerindeki bu alanlar vatandaşların katılımı ile dönüşüme tabii tutulmaktadır.

Doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı, yaşam kalitesinin yükseltilmesi, doğal afetlerle mücadele ve çevresel risklerin azaltılması gibi faktörler de kentsel yenilemeye olan ihtiyacı artırmaktadır.

Gecekondu Dönüşüm/Kentsel Yenileme projeleri kentsel yerleşim alanı içerisinde koruma, yenileştirme, sağlamlaştırma ve sağlıklılaştırma amaçları ile belirli bir müdahale programı çerçevesinde yeniden düzenlenmesi gereken alanları kapsayan, temel olarak konut sorununu çözmeyi ve sorunlu alanların kente tekrar kazandırılmasını hedefleyen projelerdir.

Bu tür projeleri tasarlarken, kamuya fazla yük getirmeyecek modellerin uygulanması ve bu kapsamda gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekânlarının oluşturulması, sosyolojik uyum çalışmalarının yapılması ve finansman modellerinin geliştirilmesi gereklidir.

Gecekondu bölgelerindeki eğitim ve sağlık standartları ile ortalama gelir düzeyinin düşük olması, dolaylı olarak suç oranlarını da artırmaktadır. Kente entegre olamayan gecekondu nüfusunun sosyolojik problemlerinin çözümüne yönelik

çalışmalarla bu nüfusun beklentilerinin karşılanması, sosyal farklılıkların ve mekânsal eşitsizliklerin giderilmesi, kentsel yenilemenin bir plan çerçevesinde geliştirilmesini gerekli kılan faktörlerdir.

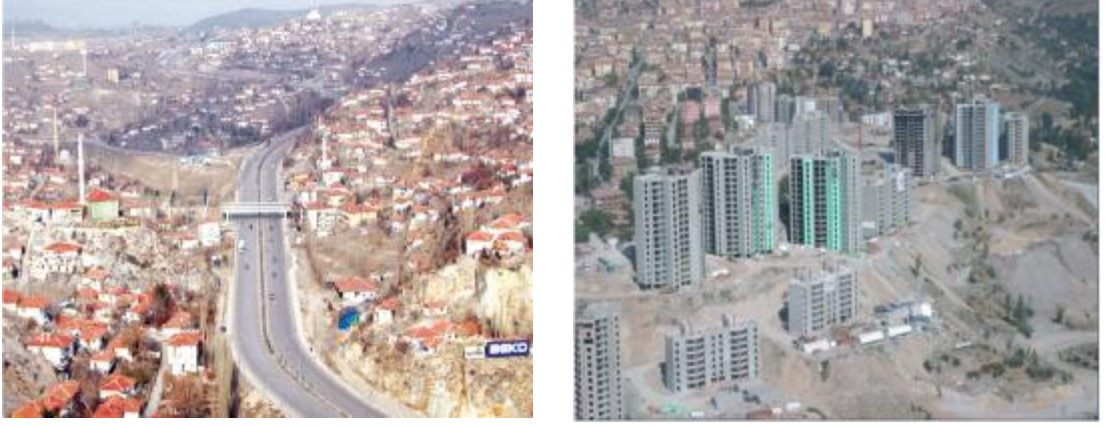
Özetle ; TOKİ'nin girişimi ve desteği ile kentlerde daha iyi barınma koşulları sağlamak ve doğal afet risklerini bertaraf etmek amacıyla, kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde sağlıklı yapılaşması için yerel yönetimlerle iş birliği yapmak gecekondü dönüşüm projelerindeki temel amaç olmaktadır (TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2009).

4.2.4. TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Avrupa ülkelerinde kentsel yenileme faaliyetleri daha çok ekonomik ömrünü tamamlamış alanlarda uygulanırken, ülkemizde kentsel yenileme faaliyetlerinin en önemli kısmını gecekondü dönüşümü oluşturmaktadır. Ülkemizde çeşitli tarihlerde çıkarılmış kanunlar gecekondulaşmayı engelleyememiştir. Bu kanunlar ile geçici çözümler bulunmuş ise de yaraya merhem olamamışlardır. Bu anlamda kanunların yerel yönetimlerce tam olarak uygulanamaması ve ihmaller, sorunların artmasına sebep olmuştur. Tüm bu problemlerin bilinci ile hareket eden TOKİ'nin en önemli faaliyet alanlarından birisi gecekondü dönüşüm projeleridir (TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2009).

4.2.4.1.TOKİ Kentsel Dönüşüm Örnekleri

TOKİ' nin kentsel dönüşüm uygulamaları örnekleri ülkemizin her bölgesinde görülmektedir.



Şekil 4.5. Proje öncesi hali ve proje uygulaması esnasında hali

Kuzey Ankara Kentsel Yenileme projesi (Şekil 4.5.) 02.09.2004 tarihinde başlamıştır ve tapulu hak sahipleri için TOKİ alanda binalar yapmıştır (TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı TOKİ Uygulama Özeti, 2009).



Şekil 4.6. Proje öncesi hali ve proje uygulaması esnasında hali

Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme projesi (Şekil 4.6.) 05.04.2006 tarihinde başlamıştır ve toplam 840 konuttan oluşmaktadır (TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı TOKİ Uygulama Özeti, 2009) .



Şekil 4.7. Proje öncesi hali ve proje uygulaması esnasında hali

Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme projesi (Şekil 4.7.) , 13.08.2004 tarihinde başlamıştır ve 448 adet konuttan oluşmaktadır (TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı TOKİ Uygulama Özeti, 2009) .



Şekil 4.8. Proje öncesi hali ve proje uygulaması esnasında hali

Mersin Erdemli Kentsel Yenileme projesi (Şekil 4.8.) (TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı TOKİ Uygulama Özeti, 2009)

4.2.4.2. TOKİ Kentsel Dönüşüm Projeleri Adana Uygulamaları

TOKİ’ nin resmi web sitesinden (2010) alınan verilere göre Adana’ da 22.06.2010 itibari ile tamamlanan ve devam eden projeler (Çizelge 4.3.) verilmiştir. Bu projelerden, Aksantaş TOKİ (308 adet alt gelir grubuna ait konut olmak üzere 888 adet konut) (Şekil 4.9.) ve Zincirlibağlar TOKİ (toplam 1084 adet konut)

uygulamalarından; Sinanpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında tapu sahiplerine konut alım hakkı verilmiştir.

Çizelge 4.3. Adana’ da tamamlanan ve devam eden uygulamalar
(www.toki.gov.tr,2010)

	Proje Adı	Konut Sayısı	Fiziki gerçekleşme
1	Adana - Kozan (720 konut alt gelir) + (ticaret mrk., cami, ilköğretim24)	864	%100
2	Adana Karaisalı 2.Etap 96 konut	96	%98
3	Adana Kargakekeç 1. Bölge	336	%91
4	Adana Kargakekeç 2. Bölge İlköğretim 24, Sağlık Ocağı, Cami, Şadırvan, Ticaret Mrk.(Alt Gelir Grubu)	588	%99
5	Adana Merkez Yüreğir 1. Bölge	212	%98
6	Adana Merkez Yüreğir 168 konut (Alt Gelir)	168	%95
7	Adana Merkez Yüreğir Aksantaş (308 alt gelir grubu) + (ticaret, lise24, cami)	888	%91
8	Adana Seyhan (176 Konut Alt Gelir Grubuna)	908	%100
9	Adana Seyhan Sarıhular (Alt Gelir)	860	%100
10	Adana Seyhan-ZincirliBağlar	1.084	%98
11	Adana Sofulu 1. Bölge	784	%91
12	Adana Yüreğir 2. Bölge	580	%97
13	Adana Yüreğir Akkuyu Mevkii	752	%0



Şekil 4.9. Proje öncesi hali ve proje uygulama esnasında hali

4.3. Aksantaş TOKİ Konutları

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi Aksantaş TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulamasında FG, DG ve Y olmak üzere üç farklı tip toplam 51 blok ve ayrıca ticaret merkezi, lise, cami yapıları yer almaktadır.

Bu yapıların planlama, yönelim, cephe, sosyal alanlar, donatılar ve birbirleri ile aralarındaki mesafeleri, ortak alanları çalışmada temel araştırılacak kriterler olarak ele alınmıştır

4.3.1. Çalışma Alanının Belirlenmesi

Göç olgusunun sebep olduğu nüfus artışına bağlı olarak konut ihtiyacı çarpık yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Ülkemizde sık sık ilan edilen imar afları gecekondulaşmayı arttırmış bu durum kaçak yapılaşmayı da beraberinde getirmiştir. Bu karmaşık yapılaşma sadece içinde yaşayan kullanıcıları değil tüm kentimizi olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu anlamda, Adana’ da göç alan, düşük gelir ve eğitim seviyesine sahip olan vatandaşlarımızın yaşadığı, az katlı yapıların bulunduğu bölge çalışma alanı olarak seçilmiştir. Bu tür sorunlara çözüm bulmak amacıyla alan, Yüreğir Belediyesi Meclis Kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı olarak planlanmış (Şekil 4.10. ve 4.11.), bölge gecekondulardan arındırılarak, TOKİ tarafından 11408 Ada 1 Parselde 8 adet Y Tipi, 11409 Ada 1 Parselde 2 adet DG Tipi, 12 Adet FG Tipi, 5 Adet Y Tipi 11410 Ada, 1 Parselde 8 Adet DG Tipi, 11411 Ada, 1 Parselde 4 adet DG Tipi, 11414 Ada, 1 Parselde 10 adet FG, 2 adet Y Tipi olmak üzere toplam 51 adet, 3 tip konut ve ayrıca 1 adet lise, 1 adet ticaret merkezi, 1 adet cami yapılmıştır.



Şekil 4.10. Adana Yüreğir / Karşıyaka Mah. Aksantaş Toplu Konut Proje Alanı
(Google Earth, 2011)



Şekil 4.11. Aksantaş TOKİ Konutları Vaziyet Planı (Adana Büyükşehir Belediyesi, 2010)

4.3.2. Bölgenin İklim Verileri

Çukurova'nın iklimi, Akdeniz iklimi özelliklerini taşır; yazları çok sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Adana'da yılın 195.6 günü yaz günüdür. Bu günlerin 134.4'ü tropik gün olarak belirlenmiştir. Sıcaklık, -8,4 ile +45,6 santigrat derece arasında seyreder. En soğuk ay Ocak, en sıcak ay ise Ağustos'tur. Yağışların yarısı (% 49) kışın olur. Yazın ise senelik yağışın % 5'i yağar.

Bir taraftan denizden gelen nemli hava, diğer taraftan barajlar ve ovanın sulanması nedeniyle nem artar. İklimin ve enlemin etkisiyle ısınan hava, birikim

nedeniyle ağırlaştığı için yükselemez ve doyma noktasına ulaşamaz. Böylece yazın nem yüklü sıcak bir hava görülür. Ortalama nisbi nem % 66 olmakla beraber, yazın % 90'ın üzerine çıkar (<http://www.cografya.gen.tr/tr/adana/iklim.html>, 2011).

Araştırma alanı Adana, “ılıman iklim kuşağında” yer almaktadır. Genel olarak 30. ve 40. enlemler arasında yer alan bölgelerde, ılıman iklim kuşağının bir alt grubu olan ‘Akdeniz iklim kuşağı’ hakimdir. Adana kentinde rüzgar, ısı ve nem etkileri, binalarda konforun sağlanması açısından çok önemli olmasına rağmen, bina tasarımında yeteri kadar dikkate alınmamaktadır. Bu açıdan kentte güneşin ısıtma etkisinden olumsuz yönde etkilenen geniş yerleşim alanları oluşmaktadır. Hatalı olarak planlamış ve halen planlanmakta olan bu bölgelerde, yaz aylarında iç konforu sağlamak amacı ile uygulanan iklimlendirme düzenekleri, önemli ölçüde enerji tüketimine neden olmaktadır. Adana’nın sıcak ve nemli ikliminden dolayı iç mekanların soğutulması, ısıtılmasından çok daha fazla önem kazanmaktadır. Bölgede meydana gelen yağışlar, genellikle yamaç yağışları ve gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile oluşur. Ortalama yağış miktarı 625 mm.dir. Yılın ortalama 74 günü yağışlı geçer. Yağışlar %51 kışın, %26 ilkbaharda, %18 sonbaharda, %5 yazın düşer. Yazın havanın nemle yüklü olmasına karşılık, bazı yıllarda hiç yağış düşmediği görülür. Senelik yağışlı gün sayısı 49'dur (Yüceer, 2010).

Rüzgar yönü genellikle kuzeydoğu, güneydoğu ve güneybatı dır. Yazın bir alçak basınç merkezi olan Çukurova'ya denizden ve Toroslar'dan hava akımı olur (Şekil 4.12.). Böylece dinamik nedenli bir yüksek basınç merkezi oluşur (http://www.turkcebilgi.com/turkiye'deki_iklim_çesitleri/ansiklopedi, 2011).



Şekil 4.12. Konutların rüzgar ve güneş yönelimi

Çizelge 4.4. Konut birimlerinin yönelimi

	Faydalı rüzgar	Faydalı güneş	İstenmeyen rüzgar	Faydasız güneş
FG	Salon Mutfak Balkon Merdiven kovası Asansör boşluğu Yangın merdiveni	Salon Mutfak Balkon Merdiven kovası Asansör Boşluğu Yangın merdiveni	Oda 1 Oda 2 Oda 3	Oda 1 Oda 2 Oda 3
DG	Salon Mutfak Balkon Yangın merdiveni	Salon Mutfak Balkon Yangın merdiveni	Oda 1 Oda 2 Oda 3 Merdiven kovası	Oda 1 Oda 2 Oda 3 Merdiven kovası
Y	Salon Oda 1 Balkon Merdiven Asansör boşluğu	Salon Oda 1 Balkon Merdiven Asansör boşluğu	Oda 2 Oda 3 Mutfak Wc	Oda 2 Oda 3 Mutfak Wc

4.3.3. Aksantaş TOKİ Verileri

Adana Büyükşehir Belediyesi'nden alınan bilgiler doğrultusunda, Kamu İhale Kanunu Çerçevesinde, Aksantaş TOKİ konutları'nın açık ihale Anahtar Teslimi Götürü Bedel Usulü ile 24.10.2005 tarihinde ihalesi yapılmıştır. İhaleye ait şartnamede yer alan uygulama projelerine ve bu projelere ilişkin mahal listelerine dayalı olarak işin tamamı için üst yapı ve altyapı ile çevre düzenleme işi dahil toplam 37.946.000, TL bedel üzerinden ihalesi yapılmıştır. İşin süresi toplam 360 takvim günü olarak belirtilmiş; araştırma alanında altyapı, yerleşim ve mimari projelerin uygulamalarına 03.01.2006 tarihinde başlanmıştır.

Proje kapsamında DG Tipi 14 adet 10 katlı , FG Tipi 22 adet 7 katlı, ve Y Tipi 15 adet 10 katlı olmak üzere toplam 51 bloktan oluşan 888 adet konut (308 adet konut alt gelir grubuna yönelik) bulunmaktadır (Çizelge 4.5. ve Çizelge 4.6.). Her kat 2 daireden oluşan 40 adet blok güney-kuzey cepheli konumlandırılmış olup, 11 adet blok ise güneydoğu-kuzeybatı cepheli olarak konumlandırılmıştır. Blokların konumlandırılmasında sağlıklı dış mekân oluşumu ve her bir bloğun hâkim

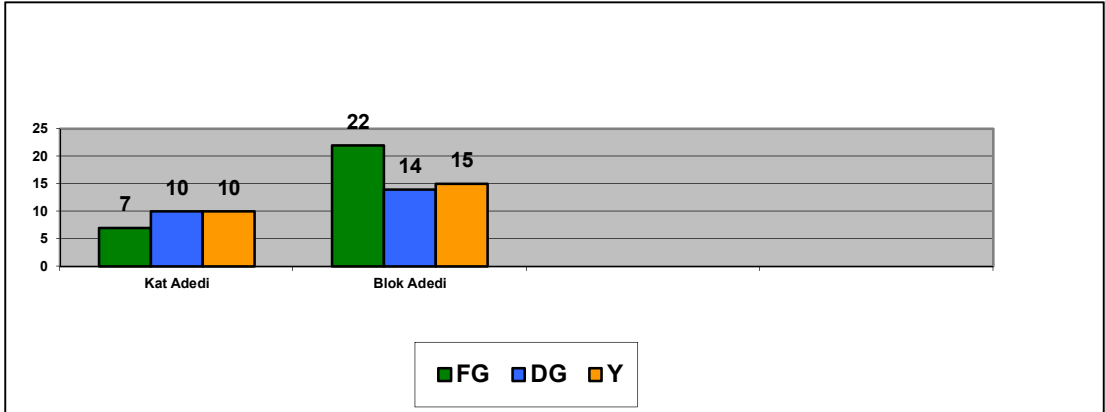
rüzgârdan ve güneşten yeterince yararlanması ve kitleler arası boşlukların dengeli olması konuları öncelikli olarak ele alınmıştır. Konutların ısınımı merkezi kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır.

Konutların dışında; alan içerisinde 1 adet ticaret merkezi, 1 adet lise ve 1 adet cami bulunmaktadır. Toplamda 116.000 m² alan üzerine planlanmış olan alanda 51 adet bloğun zemin oturum alanı; 15539 m² olarak hesaplanmıştır. Buna ek olarak ticaret merkezinin oturum alanı 1968 m², lise binasının oturum alanı 1971 m² ve caminin oturum alanı da 738 m² olmak üzere tüm binaların oturum alanı toplamı 20.000 m²; toplam yeşil alan yaklaşık 72.500 m² ve toplam taşıt yolu, yaya yolu ve otopark alanı da yaklaşık 23.500 m² olarak tespit edilmiştir (Çizelge 4.7. ve Çizelge 4.8.).

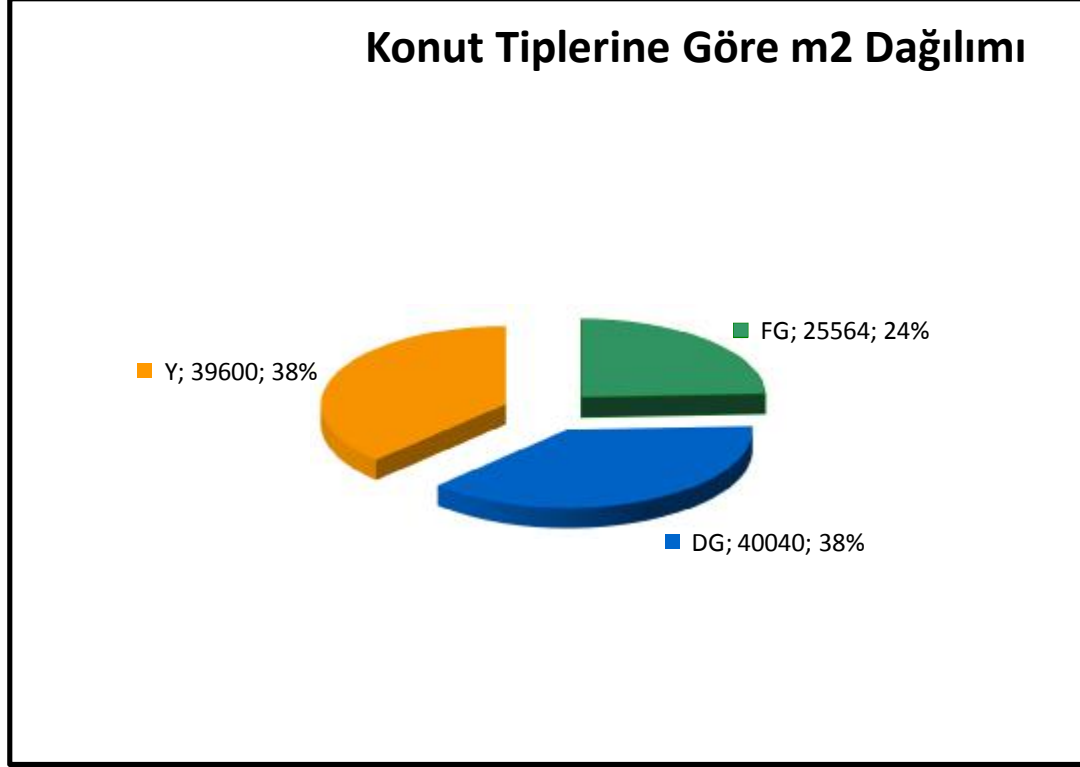
Çizelge 4.5. Konut tipleri, blok, kat sayıları, genişlikleri ve kapladıkları toplam alan (Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü Ruhsat Şubesi)

Konut Tipi	Blok Adet	Kat Adet	Daire M2 (Brüt Alan)	Toplam M2
FG (2+1)	22	7	83 M2	25564
DG (3+1)	14	10	143 M2	40040
Y (3+1)	15	10	132 M2	39600

Çizelge 4.6. Konut tiplerinin kat- blok adetleri (Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü Ruhsat Şubesi)



Çizelge 4.7. Konut tiplerine göre m2 dağılımı (Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü Ruhsat Şubesi)



Çizelge 4.8. Oturum alanı dağılımı (Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü Ruhsat Şubesi)



4.3.3.1. DG Tipi Konutlar

- 14 adet 10 katlı bloktan oluşan dg tipi konutlarda her katta 2 daire olup her bir daire; salon 28,72 m², mutfak 11,60 m², oda 14,05 m², oda 11,76m², oda 11,62 m², antre 7,53 m², banyo 4,56 m², koridor 4,12m², wc 2,64 m² ve balkon 14,28 m² olmak üzere toplam net 110m² brüt 143 m² den oluşmaktadır (Şekil 4.13. ve 4.14.)
- DG Tipi dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık %10,50 ini kapsamaktadır.
- DG tipi dairelerde salonlar güney ve batı yönlerine, mutfak güney cephesine, odalar genel olarak kuzey ve batı cephelerine hakimdir. Pencerelem güney ve kuzey cephelerde bulunmaktadır. Batı ve doğu cephelerinde pencere bulunmamaktadır.Balkonlar güney cephesinde olup, mutfak ve salondan balkona geçiş bulunmaktadır.
- Her daireye bir adet otopark düşmektedir, otoparklara erişebilirlik ortalaması 5-20 m arasındadır.
- Toplam alan içerisinde 3 adet çocuk parkı bulunmaktadır. Yeşil alan ve çocuk parklarına erişebilirlik ortalaması 50m ile 250 m arasındadır.
- Camiye erişebilirlik 40m ile 900 m arasında ve alışveriş merkezine erişebilirlik 90m ile 950 m arasındadır.
- Toplam alan içerisinde bulunan 1 adet liseye erişebilirlik ise 75 ile 900 m arasındadır (Ek 1, Ek 2, Ek 3, Ek 4).



Şekil 4.13. DG tipi konutlar ön görünüş



Şekil 4.14. DG tipi konutlar yan görünüş

4.3.3.2. FG Tipi Konutlar

- 22 adet 7 katlı bloktan oluşan FG tipi konutlarda her katta 2 daire olup her bir daire; salon 14,19 m², mutfak 6,60 m², oda 10,12 m², oda 9,28 m², antre 5,50 m², banyo 3,36 m², koridor 2,64 m², wc 1,68 m² ve balkon 3,36 m² olmak üzere toplam net 62,21 m² brüt 83 m² den oluşmaktadır (Şekil 4.15. ve 4.16.)
- FG Tipi dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık %13,09 unu kapsamaktadır. FG tipi dairelerde salonlar güneybatı ve güneydoğu yönlerine, mutfak güneybatı cephesine, odalar genel olarak kuzeydoğu, batı ve güneybatı cephelerine hakimdir. Pencereleer güneybatı ve kuzeydoğu, kuzeybatı, batı cephelerinde bulunmaktadır. Balkonlar güneybatı cephesinde olup, mutfak ve salondan balkona geçiş bulunmaktadır.
- Her daireye bir adet otopark düşmektedir, otoparklara erişebilirlik ortalaması 5-20 m arasındadır.
- Toplam alan içerisinde 3 adet çocuk parkı bulunmaktadır. Yeşil alan ve çocuk parklarına erişebilirlik ortalaması 50m ile 200 m arasındadır.
- Camiye erişebilirlik 150m ile 750 m arasında ve alışveriş merkezine erişebilirlik 200m ile 800 m arasındadır.
- Toplam alan içerisinde bulunan 1 adet liseye erişebilirlik ise 50 ile 800 m arasındadır (Ek 5, Ek 6, Ek 7, Ek 8).



Şekil 4.15. FG tipi konutlar giriş



Şekil 4.16 FG Tipi konutlar genel görünüş

4.3.3.3. Y Tipi Konutlar

- 15 adet 10 katlı bloktan oluşan Y tipi konutlarda her katta 2 daire olup her bir daire; salon 28,57 m², mutfak 11,60 m², oda 14,01 m², oda 13,07m², oda 11,95 m², banyo 4,93 m², koridor 10,60 m², wc 4 m² ve balkonlar 5,57 ile 3,50m² m² olmak üzere toplam net 107,80 m² brüt 132 m² den oluşmaktadır (Şekil 4.17. ve 4.18.)
- Y Tipi dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 9,83 ünü kapsamaktadır.
- Y tipi dairelerde salonlar güneybatı cephesine, mutfak kuzeydoğu cephesine, odalar genel olarak kuzeydoğu ve güneybatı, güneydoğu cephelerine hakimdir. Pencerelemeler güneybatı kuzeydoğu, güneydoğu cephelerinde bulunmaktadır.Balkonlar güneybatı, kuzeydoğu cephelerinde bulunmak üzere 2 adet olup, mutfak ve salondan balkona geçiş bulunmaktadır.
- Her daireye bir adet otopark düşmektedir, otoparklara erişebilirlik ortalaması 5-20 m arasındadır.
- Toplam alan içerisinde 3 adet çocuk parkı bulunmaktadır. Yeşil alan ve çocuk parklarına erişebilirlik ortalaması 30m ile 150 m arasındadır.
- Camiye erişebilirlik 250m ile 1300 m arasında ve alışveriş merkezine erişebilirlik 300m ile 1350 m arasındadır.
- Toplam alan içerisinde bulunan 1 adet liseye erişebilirlik ise 90 ile 900 m arasındadır (Ek 9, Ek 10, Ek 11).



Şekil 4.17. Y tipi konutlar görünüş



Şekil 4.18. Y tipi konutlar genel görünüş

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ruhsat örnekleri doğrultusunda DG, FG, Y Tipi Konutlar apartman içi ortak alanlar; apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak, yangın merdiveni, asansör, kömürlüktür. Her üç konut tipinde de kapalı otopark bulunmamaktadır (Ek 12).

Apartman dışı ortak alanlar; açık otopark, çocuk oyun alanı, yeşil alan. Sosyal aktivite alanı olarak spor sahaları, kütüphane, toplantı odası vb mekanlar bulunmamaktadır (Ek 13).

4.3.3.4. Ticaret Merkezi

Bodrum ve Zemin ve katlardan oluşan ticaret merkezi 7 adet bağımsız bölümden oluşmuş olup, toplam 1258 m²' dir (Şekil 4.19. ve 4.20.).



Şekil 4.19. Ticaret merkezi ön görünüş



Şekil 4.20. Ticaret merkezi yan görünüş

4.3.3.5. Okul

Bodrum, zemin kat ve 3 normal kattan oluşan lise binası toplam 6452 m²' dir (Şekil 4.21. ve 4.22.).



Şekil 4.21. Okul binası ön görünüş



şekil 4.22. Okul binası yan görünüş

4.3.3.6. Cami

Bodrum ve zemin kattan oluşan cami binası toplam 1098 m'dir.



şekil 4.23. Cami n görünüş



Şekil 4.24. Cami yan görünüş

4.3.3.7. Donatılar

Kullanılan şehir donatıları; pergolalar (Şekil 4.25.), çocuk parkları Şekil 4.26.), çöp kutuları (Şekil 4.27.), sokak lambaları (Şekil 4.28.), banklar (Şekil 4.29.)



Şekil 4.25. Pergolalar



Şekil 4.26. Çocuk parkı



şekil 4.27. öp kutusu



şekil 4.28. Sokak lambası



Şekil 4.29. Banklar

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Yapılan çalışmada Adana ili, Yüreğir İlçesi, Sinanpaşa Mahallesi, AKSANTAŞ TOKİ konutları incelenmiş olup, çalışmada elde edilen genel sonuçlar şöyledir:

Ülke genelinde kentsel dönüşüm TOKİ projeleri irdelendiğinde ;

- Mimari projelerinin tip projeler olarak hazırlandığı ve uygulandığı bölgenin iklimsel verilerinin, yerel mimari özelliklerinin göz önüne alınmayarak hazırlandığı görülmüştür (Şekil 4.5., Şekil 4.6., Şekil 4.7., Şekil 4.8.).Antalya, Erdemli (Mersin) gibi Adana ile aynı iklim şartlarına sahip kentlerimizle; Ankara, Denizli gibi farklı iklim şartlarına sahip kentlerimizde de aynı tip projelerin uygulandığı görülmüştür (Şekil 4.5., Şekil 4.6., Şekil 4.7., Şekil 4.8.). Projelendirmeler tip projeler yerine, uygulanacak şehrin iklimsel ve yerel mimarisi göz önüne alınarak yapılırsa ortaya çok daha kullanışlı yapılar çıkacaktır.
- TOKİ uygulamasının az katlı gece kondu bölgesinde uygulandığı ve bu bölgede yoğunluk artırımına giderek bölgenin çok katlı yapılaştırıldığı görülmüştür (Şekil 4.9.). Düşük yoğunlukta, insan ölçeğinde uygulanacak olan projelerin, kullanıcıların altyapısı da göz önüne alındığında tercih edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.
- Proje alanında kentsel dönüşümün entegrasyon yöntemi kullanılarak, mahalle sakinleri yaşadıkları bölgeden uzaklaştırılmamış olup, eski yerleşim bölgelerinin kentsel dönüşüm projesi kapsamına girmeyen kısmı ile bir arada komşuluk, ticaret, eğitim gibi işlevlerini gerçekleştirebilmektedirler. Böylece sosyal ilişkilerinin devamı sağlanmaya çalışılmıştır.
- Proje alanı; Adana ili sınırları içinde gelişmekte olan, yeni ve büyük bir çok projeye yakın bir mesafede yer almaktadır. Ulaşım araçları metro, minibüs ve otobüslerdir. Yüreğir Otogarı proje alanına 1,5 km mesafede yer almaktadır. Ayrıca Yüreğir Belediyesi ile bitişik parsellerde yer alan

TOKİ konutları; hastane, 5 yıldızlı oteller, Optimum Alışveriş Merkezi'ne çok yakın mesafelerde yer almaktadır. Bunun yanında 'Eski Adana olarak nitelendirilen şehir merkezine de yaklaşık 4-5 km uzaklıktadır. (Şekil 3.1. ve Şekil 3.10.) Konumun elverişliliği, ulaşım araçlarının fazlalığı özellikle çalışan kesimin açısından avantajlı bir durum sağlamaktadır.

DG, FG, Y Tipi olmak üzere 3 farklı tip projeden oluşan Aksantaş TOKİ Konutları oluşturulan grafikler sonucunda planlama açısından incelenmiştir:

- Planlamada Adana iklimi için elverişli olmayan kuzey, doğu cephelerine salon, yatak odaları gibi mekanların yerleştirildiği ve bu alanlarda güney, batı cepheleriyle neredeyse eşit oranda pencere ve balkonların yerleştirildiği görülmüştür (Ek 1, Ek 5 ve Ek 9). Bu da ısıtma ve soğutmada gereksiz enerji sarfiyatına sebep olmaktadır. Oysa iklim için elverişli yönlerde açılan boşluklarla, elverişsiz yönlerde açılan boşluklar birbirine eşit olmamalıdır.
- Banyo, wc, koridor, antre gibi alanların ışık almadığı görülmüştür. Bunun sonucunda gereksiz elektrik sarfiyatı ve havalandırma boşluğu yapımına neden olmuştur (Ek 2, Ek 3, Ek 6, Ek 7, Ek 10). Projelerde sağır cepheler yerine pencereler açılması gereksiz elektrik sarfiyatına ve hava boşluğu yapımına engel olacaktır.
- Projelerde balkonlar küçük ve kalıp sistemine bağlı olarak yapılmıştır. Oysa yapılan araştırmalar sonucunda Adana gibi sıcak bölgelerde balkon kullanıcıların tercih ettiği yaşama alanlarının başında gelmektedir. Bu nedenle ortaya Adana iklimi için kullanıma elverişsiz mekanlar ortaya çıkmıştır.
- Son yıllarda Adana' da yapılan konutların birçoğunda yer almayan kaloriferli merkezi ısıtma sistemi TOKİ konutlarında yer almaktadır. Bu da kullanıcılar için ekonomik yönden ve sağlık yönünden avantaj sağlamaktadır.

- Alan içerisinde kapalı otopark bulunmamaktadır, her konutun önünde kendine ait açık otoparkı mevcut olmakla birlikte; özellikle güneş ve yağmurdan koruyucu gölge elemanları da bulunmamaktadır.
- Proje alanı içerisinde lise, çocuk parkı, ticaret alanı, cami gibi konutlarda yaşayan kullanıcılara yönelik yapıların olması kullanıcılar açısından faydalı olmuştur. Ancak anaokulu ve ilköğretim binası proje alanı içinde bulunmamaktadır .
- Çöp kutusu, sokak lambaları, banklar ve pergolalı oturma alanları kullanıma elverişli mekanlar oluşturmuştur. Ancak alan içerisinde açık ya da kapalı çok amaçlı bir alan oluşturulmamıştır. Çok amaçlı bir alanın uygulanması konut kullanıcılarının sosyal faaliyetleri açısından önem teşkil etmektedir. Apartman toplantıları, taziye gibi durumlarda bu tür alanlara ihtiyaç duyulmaktadır.
- Spor aktivitelerine (basketbol, voleybol, futbol, tenis vs) yönelik alanlar ve bisiklet yolları bulunmamaktadır. Kullanıcıları teşvik ve özellikle çocuk- genç kullanıcıların boş zamanlarının faydalı değerlendirilmesi açısından spor alanları önem taşımaktadır.
- Tüm konutlara araçlı ulaşım mevcut olup, araç yolları, kaldırımlar ve belirli alanların ağaçlandırılması yapılmıştır ancak; bazı alanlarda peyzaj uygulamaları ve çevre düzenlemeleri yapılmamıştır. Bu nedenle kimi yerlerde bakımsız ve terkedilmiş bir görüntü ortaya çıkmaktadır.

Bundan sonra yapılacak tez çalışmalarında:

- Kentsel Dönüşüm alanları, kullanıcının yapı ve çevre ile olan ilişkileri, sosyal, psikolojik açılarından irdelenebilir.
- Aksantaş TOKİ Konutları, uygulamada kullanılan malzeme ve işçilik yönlerinden incelenebilir.
- Konutlar statik, kalıp sistemi, ve depreme dayanıklılık açısından irdelenebilir.

ÖZGEÇMİŞ

05.04.1984 yılında Ankara’ da doğdu. Eğitim hayatına Adana’ da başladı. İlköğretimini Adana Çukurova Bilfen Okulu’nda, orta ve lise eğitimini Adana Ticaret Odası Anadolu Lisesi’ nde tamamladı. 2003 yılında başladığı Çukurova Üniversitesi Mimarlık Bölümü’nden 2008 yılında mezun oldu ve aynı yıl Çukurova Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı’nda yüksek lisans eğitimine başladı. 2010 yılında evlendi. 2008 yılında iş hayatına başladığı Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ nde 3 yıldır çalışmaktadır.

KAYNAKLAR

- ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, Kentsel Dönüşüm Şubesi
ADANA YÜREĞİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ, 2008,
Döküman ve Belgeler
ADANA YÜREĞİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
RUHSAT ŞUBESİ, Doküman ve Belgeler 2008
ALTUN L, 2004, "Süreci Uygarlık Atağına Dönüştürmek", Uluslararası Kentsel
Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Atölye Çalışması, İstanbul.
Ana Britannica Ansiklopedi, 1992
ANN-BESWICK C., 2001, Public-Private Partnerships in Urban Regeneration: the
case of London Docklands, Master Degree Project, Faculty of Environmental
Design, University of Calgary, Alberta.
AY İ., 2008, Adana Yüreğir Aksantaş Toplu Konut Uygulamaları' nın Peyzaj
Mimarlığı Müteahhitlik Hizmetleri Yönünden Değerlendirilmesi Yüksek
Lisans Tezi, Adana, 110 s.
DEMİRKIRAN S., 2008, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin
Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, yüksek lisans tezi
DÜNDAR, Ö., 2006. "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerin
Kavramsal Bir Tartışma", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı,
TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2. Baskı, Ankara.
EREN F., 2006, Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin
Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği ,yüksek lisans tezi, Konya, 124s.
GÖKTEN M., 1991, Toplu Konutlarda İnsan Mekan İlişkileri, doktora tezi
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ EMLAK YÖNETİM DAİRESİ, 2009,
Kentsel Dönüşüm Adana Sempozyumu TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
Başkanlığı TOKİ Uygulama Özeti, Adana.
KARADAĞ, D., 2007, Türkiye' de Kentsel Dönüşümün Tanımı Nedir?
KILIÇ A., 2006, Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi : Ataşehir
Örneği Yüksek Lisans Tezi, 117s, İstanbul.
KOCABAŞ, A., 2006 , Kentsel Dönüşüm(Yenileştirme), İstanbul.

- KUT, S. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Katılım ve Ortaklık Bağlamında Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi Yüksek Lisans Tezi, M.S.G.S.Ü.
- LÖK, S.,2009, Kentsel Yenileme Dairesi, Kentsel Dönüşüm Adana Sempozyumu.
- MİMARLAR ODASI GÜNDEMİNDEN YAZILAR, SÖYLEŞİLER, 1998, Geçmiş Derlemek Geleceği Kurgulamak, 463 s.
- MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ, Ege Mimarlık, 2005/1-53, İzmir.
- MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ, 2005, Kentsel Dönüşüm 1, İzmir.
- NURENGİN KOCAMEMİ G. , 2006, Kentsel Dönüşüm Süreci Kazılı Çeşme Örneği Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 119s.
- OCAK A., 2006, Türk Konut Sektöründe, Maliyet Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz, yüksek lisans tezi
- ÖZDEN, P. Pınar, 2006, "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Politikalarına Bir Bakış ve Yeni Beklentiler"
- ROBERTS P., YYKE H., 2000, The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban Regeneration A Handbook, Sage Publications, İngiltere.
- RODNEY B., CLARK P., 2000 , Financing Urban Regeneration, Real Estate Finance and Investment Research, "Property Investment in Urban Regeneration", Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar, Ulster Üniversitesi, North Ireland, İngiltere.
- SÜATAÇ S., 2006, Yirminci Yüzyıl Toplu Konut Örneklerinin İncelenmesi,yüksek lisans tezi
- TUNA, 1996, Türkiye’de Toplu Konut Uygulamalarının Kentsel Gelişmeye Etkileri
- THOMAS S., 2003, A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester, İngiltere.
- TURAK İ, 2004, "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğitimler ve Yönetişim" Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul.
- TÜRKİYE İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI, 2008, İMO Konut Raporu, Ankara.
- UZUN T., ÇOLAK A., BERKMAN, GÜNEŞ, 2009, Adana.
- YÖRÜKAN A., YÖRÜKAN T., 2005,1. Baskı, İnsanca Yaşamak İçin Şehir ve Konut Le Corbusier'in Katkılarıyla, Ankara.

YÜCEER N. S.,2010, Gölge Elemanı Tasarımına Bir Yaklaşım Ve Adana Örneği Hakkında Bir Çalışma, Ankara, 13 s.

<http://www.spoist.org/pinarozden.bildiri>. (Erişim tarihi: 22.06.2010)

<http://www.blogspot.com/.../kentsel-dnm-nedir> (Erişim tarihi: 12.10.2009)

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:wyi4U6OGZNkJ5&hl=tr&ct=clnk&gl=tr> (Erişim tarihi: 22.11.2010)

<http://www.toki.gov.tr>, (Erişim tarihi: 22.06.2010)

<http://www.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html> (Erişim tarihi: 12.10.2009)

<http://www.dijimecmua.com/bursa-defteri/93/index/56463-kentsel-donusum-necati-sahin> kentsel-donusum_un-tarihi (Erişim tarihi: 12.10.2009)

<http://www.arkitera.com/h23053-turkiye-de-kentsel-donusum-tanimi> (Erişim tarihi: 12.10.2009)

<http://www.emlakmerkezi.net>, (Erişim tarihi: 11.10.2010)

<http://www.cografya.gen.tr/tr/adana/iklim.html>, (Erişim tarihi: 19.04.2011)

<http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9> , (Erişim tarihi: 19.04.2011)

<http://www.catider.org.tr/pdf/sempozyum/Bil14.pdf>, (Erişim tarihi: 19.04.2011)

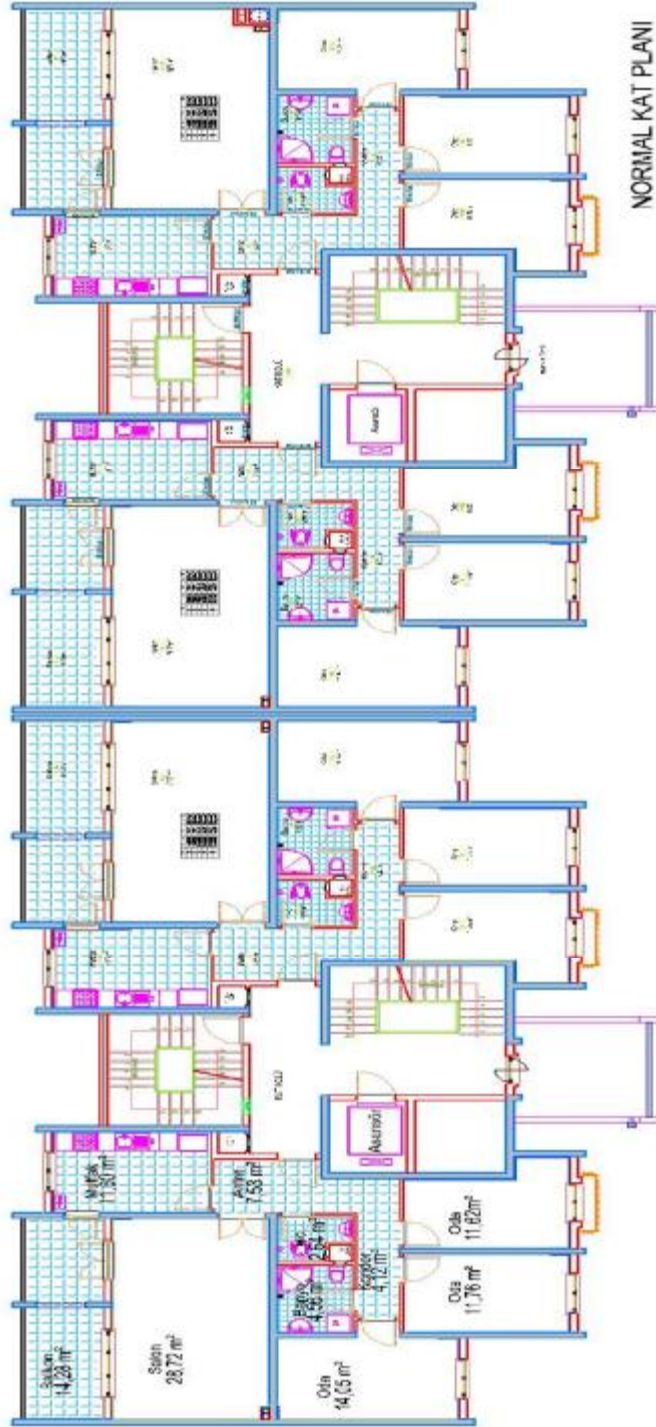
http://www.turkcebilgi.com/turkiye'deki_iklim_çesitleri/ansiklopedi, (Erişim tarihi: 19.04.2011)

<http://www.ulasim2023.org>, (Erişim tarihi: 26.07.2011)

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu , 1984

EKLER

EK 1 : DG Tipi Konutların Planı (Yüreğir Belediyesi, 2010)



EK 2: DG Tipi Konutların Plan Analizi G-K-B

DG Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan Mekanlar	Diğer Analizler	
		Güney	Kuzey	Doğu	Batı		Doluluk Boşluk Oranları	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	28,72	•			•		G %50	
Mutfak	11,60	•					G %50	
Oda 1	14,05		•		•		K %50	
Oda 2	11,76		•		•		K %50	
Oda 3	11,62		•				K %50	10,50%
Antre	7,53					•		
Banyo	4,56					•		
Koridor	4,12					•		
Wc	2,64					•		
Balkon	14,28	•						

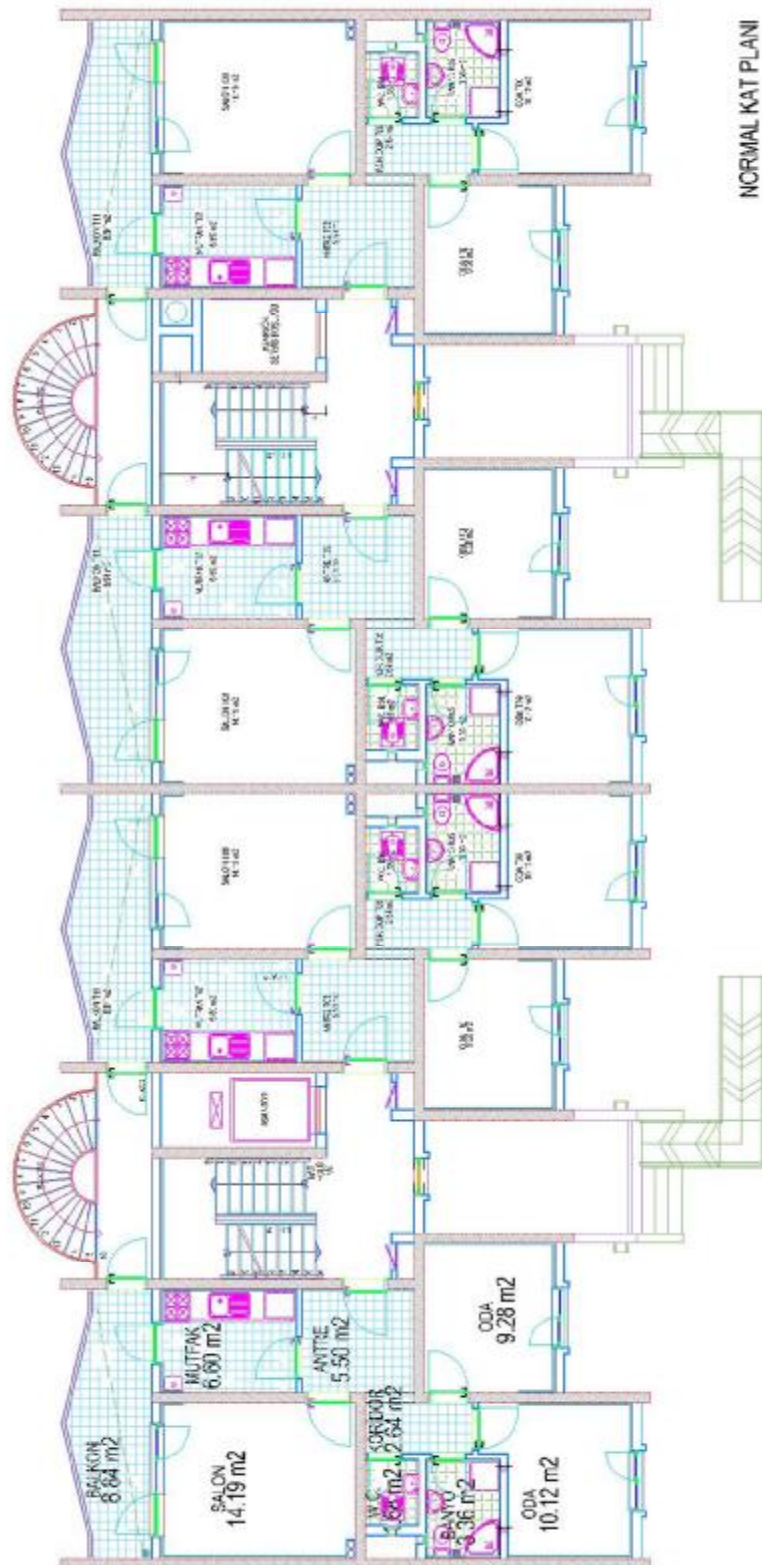
EK 3: DG Tipi Konutların Plan Analizi G-K-D

DG Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan Mekanlar	Diğer Analizler	
		Güney	Kuzey	Doğu	Batı		Doluluk Boşluk Oranları	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	28,72	•		•			G %50	
Mutfak	11,60	•					G %50	
Oda 1	14,05		•	•			K %50	
Oda 2	11,76		•	•			K %50	
Oda 3	11,62		•				K %50	10,50%
Antre	7,53					•		
Banyo	4,56					•		
Koridor	4,12					•		
Wc	2,64					•		
Balkon	14,28	•						

EK 4: DG Tipi Konutların Çevre analizi

DG Tipi-Çevre Analizi	Adet	Erişebilirlik Ortalama	Yapıya göre yön analizi			
			Güney	Kuzey	Doğu	Batı
Otopark	K. B. 1	5-20 m		•		
Çocuk parkı	3	50-250 m				•
Cami	1	40-900 m	•			
Alışveriş merk.	1	90-950 m	•			
Yeşil alan	3	50-350 m				•
Okul	1	75-900 m	•			•

EK 5: FG Tipi Konutların Planı



EK 6: FG Tipi Konut Analizi:

FG Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan Mekanlar	Diğer Analizler	
		Güney Batı	Kuzey Doğu	Kuzey Batı	Batı		Doluluk Boşluk Oranları	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	14,19	•		•			GB %75	13,09%
Mutfak	6,60	•					GB %40	
Oda 1	10,12		•	•			KD %35	
Oda 2	9,28		•				KD %35	
Antre	5,50					•		
Banyo	3,36			•		•		
Koridor	2,64					•		
Wc	1,68			•		•		
Balkon	8,84	•						

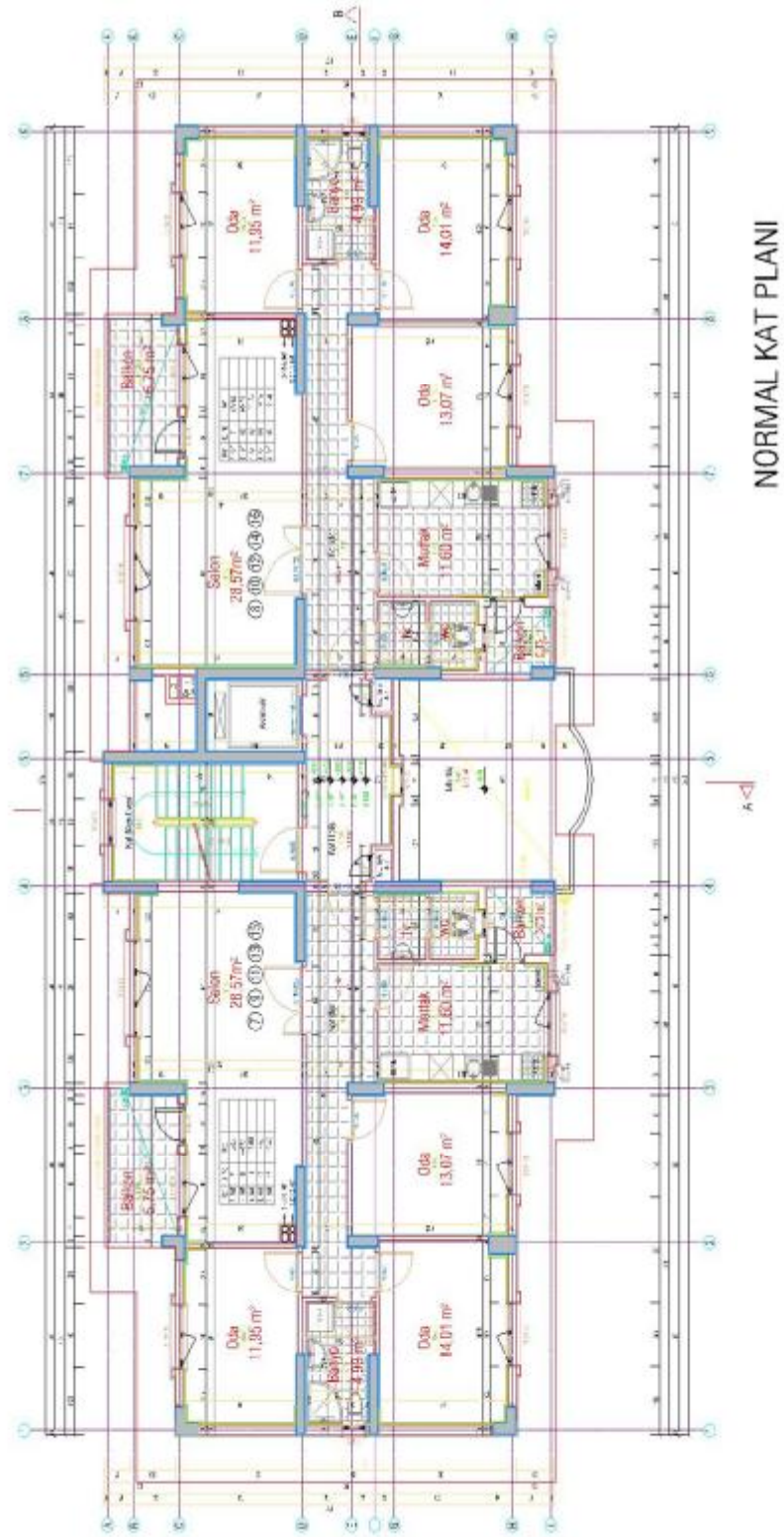
EK 7: FG 2 Tipi Konut Analizi

FG Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan Mekanlar	Diğer Analizler	
		Güney Batı	Kuzey Doğu	Kuzey Batı	Batı		Doluluk Boşluk Oranları	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	14,19	•			•		GB %75	13,09%
Mutfak	6,60	•					GB %40	
Oda 1	10,12		•		•		KD %35	
Oda 2	9,28		•				KD %35	
Antre	5,50					•		
Banyo	3,36				•	•		
Koridor	2,64					•		
Wc	1,68				•	•		
Balkon	8,84	•						

EK 8: FG Tipi Konutların Çevre analizi

FG Tipi-Çevre A.	Adet	Erişebilirlik Ortalama	Yapıya göre yön analizi			
			Güney	Kuzey	Doğu	Batı
Otopark	K. B. 1	5-20 m	•	•		
Çocuk parkı	3	50-200 m	•	•		•
Cami	1	150-750 m	•			
Alışveriş merk.	1	200-800 m	•			
Yeşil alan	3	50-200 m	•	•		•
Okul	1	50-800 m	•			•

EK 9: Y Tipi Konutların Planı



EK 10: Y Tipi Konutların Plan Analizi KD-GD

Y Tipi	m2	Yön analizi				Işık Almayan Mekanlar	Diğer Analizler	
		Güney Batı	Kuzey Doğu	Güney Doğu	Batı		Doluluk Boşluk Oranları	Sirkülasyon Alanı Oranı
Salon	28,57	•					GB %75	
Mutfak	11,60		•				KD %50	
Oda 1	14,01		•	•			KD %40	
Oda 2	13,07		•				KD %50	
Oda 3	11,95	•		•			GB %50	9,83%
Banyo	4,93			•		•	GD %35	
Koridor	10,60					•		
Wc	4,00		•				KD %35	
Balkon	5,57	•						
Balkon	3,50		•					

EK 11: Y Tipi Konutların Çevre Analizi

Y Tipi-Çevre A.	Adet	Erişebilirlik Ortalama	Yapıya göre yön analizi			
			Güney	Kuzey	Doğu	Batı
Otopark	K. B. 1	5-20 m		•		
Çocuk parkı	3	30-150 m	•	•	•	•
Cami	1	250-1300 m	•			
Alışveriş merk.	1	300-1350 m	•			
Yeşil alan	3	30-150 m	•	•	•	•
Okul	1	90-900 m	•			

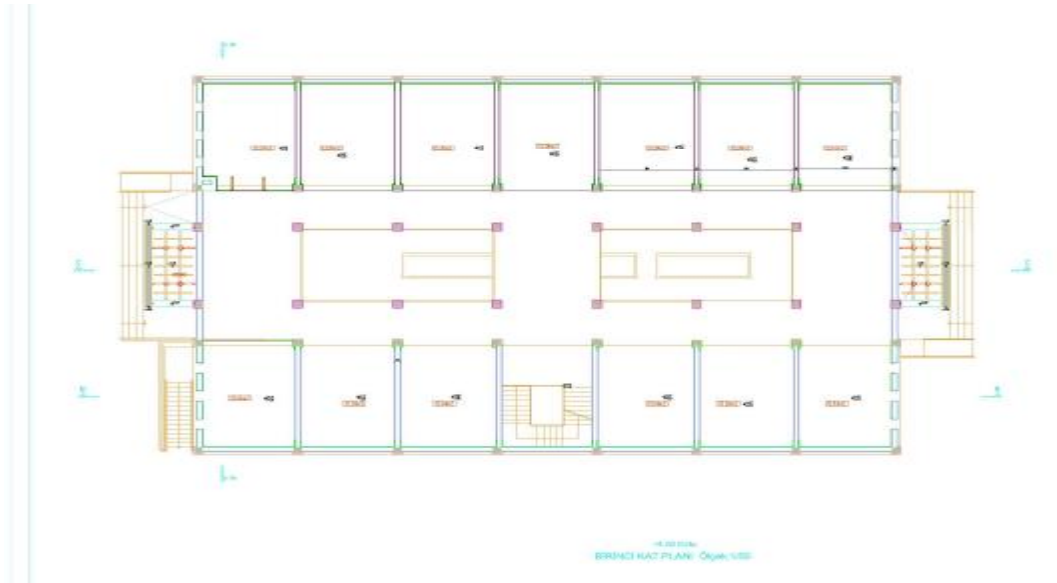
EK 12: İç Mekan Ortak Alanlar

ORTAK ALANLAR-İÇ	DG TİPİ	Y TİPİ	FG TİPİ
Yangın Merdiveni	•	•	•
Sığınak	•	•	•
Asansör	•	•	•
Kömürlük	•	•	•
Giriş Holü	•	•	•
Bekçi Odası	-	-	-
Toplantı Odası	-	-	-
Kapalı Otopark	-	-	-

EK 13 Dış Mekan Ortak Alanlar

ORTAK ALANLAR-DİŞ	DG TİPİ	Y TİPİ	FG TİPİ
Açık Otopark	•	•	•
Çocuk Oyun Alanı	•	•	•
Yeşil Alan	•	•	•
Yürüyüş Yolu	•	•	•
Spor Alanı	-	-	-
Bisiklet Yolu	-	-	-

EK 14: Ticaret Merkezi Kat Planı (Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şubesi, 2010)



EK 15: Ticaret Merkezi Ön Görünüş (Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şubesi, 2010)



EK 16: Ticaret Merkezi Yan Görünüşü (Adana Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şubesi, 2010)

