



T.C.
KIRŞEHİR AHİ EVRAN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İLERİ TEKNOLOJİLER ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI: KIRŞEHİR BAĞBAŞI ÖRNEĞİ

Muhammed Ömer ÇAM

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KIRŞEHİR / 2019



T.C.
KIRŞEHİR AHİ EVRAN ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
İLERİ TEKNOLOJİLER ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI: KIRŞEHİR BAĞBAŞI ÖRNEĞİ

Muhammed Ömer ÇAM

YÜKSEK LİSANS TEZİ

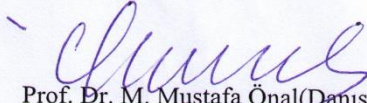
DANIŞMAN
Prof. Dr. M. Mustafa Önal

KIRŞEHİR / 2019

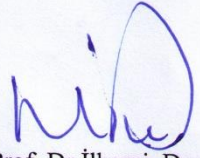
TUTANAK

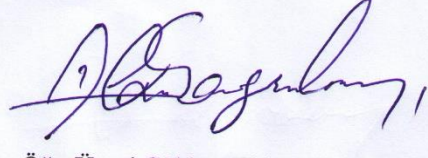
“KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI: KIRŞEHİR BAĞBAŞI ÖRNEĞİ” adlı bu çalışma,
10.07.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Fen Bilimleri Enstitüsü, İleri Teknolojiler
Anabilim Dalı Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Jürisi


Prof. Dr. M. Mustafa Önal (Danışman)

Ahi Evran Üniversitesi
Mühendislik Fakültesi


Prof. Dr. İlhami Demir
Kırıkkale Üniversitesi
Mühendislik Fakültesi


Dr. Öğr. Üyesi Gökhan Ekincioglu
Ahi Evran Üniversitesi
Kaman Meslek Yüksek Okulu

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade bilginin kaynağına eksiksiz atıf yaptığımı bildiririm.

Muhammed Ömer ÇAM



20.04.2016 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliğinin 9/2 ve 22/2 maddeleri gereğince; Bu Lisansüstü teze, Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi’nin aboneli olduğu intihal yazılım programı kullanılarak Fen Bilimleri Enstitüsü’nün belirlemiş olduğu ölçütlere uygun rapor alınmıştır.



ÖNSÖZ

Bu çalışmada Kırşehir Bağbaşı bölgesinde bulunan TOKİ konutlarında ikamet edenlerin memnuniyetlerine yönelik bir uygulama yapılmıştır. Çalışma süresince desteğini esirgemeyen hocam Prof. Dr. M. Mustafa Önal'a, kıymetli aileme ve her zaman yanımda olan sevdiğime en derin teşekkürlerimi sunarım.

Haziran 2019

Muhammed Ömer Çam

İÇİNDEKİLER

Sayfa No:

ÖNSÖZ	iv
İÇİNDEKİLER.....	v
ŞEKİL LİSTESİ	viii
TABLO LİSTESİ.....	ix
KISALTMA LİSTESİ.....	x
ÖZET	xi
SUMMARY	xiii
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Problem Durumu	1
1.2. Araştırmanın Amacı.....	2
1.3. Araştırmanın Önemi	2
1.4. Araştırmanın Varsayımları	3
1.5. Araştırmanın Sınırlılıkları.....	3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM TOPLU KONUT KAVRAMI	4
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	4
2.1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Tarihsel Gelişimi.....	4
2.1.1.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	5
2.1.1.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	9
2.1.2. Kentsel Dönüşüm Politikaları	14
2.1.2.1. Kentsel yenileme	14
2.1.2.2. Kenti Sağlıklı Hale Getirme	15
2.1.2.3. Kentsel Koruma.....	16
2.1.2.4. Soylulaştırma.....	17

2.1.2.5. Kentsel Bütünleşme, Kentsel Rönesans ve Kentsel Canlandırma	18
2.1.3. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	19
2.1.3.1. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu.....	20
2.1.3.2. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu.....	21
2.1.3.3. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu	21
2.1.3.4. Kentsel Dönüşümün Planlama ve Tasarım Boyutu.....	22
2.2. Toplu Konut Kavramı.....	23
2.2.1. Toplu Konut Tanımı ve Tarihsel Gelişimi.....	23
2.2.2. Toplu Konut Gereksiniminin Nedenleri	26
2.2.2.1. Nüfus Artışı.....	26
2.2.2.2. Doğal Afetler.....	27
2.2.2.3. Kentsel Yoksulluk ve Sosyal Adaletsizlik	28
2.2.2.4. Göç	28
2.2.3. Toplu Konut Üretiminde Yöntemler.....	29
2.2.3.1. Yoksul Konutları ve Sosyal Konutlar	29
2.2.3.2. Kentsel Dönüşüm ve Temizleme Stratejisi	30
2.2.3.3. Arsa Temini ve Hizmet Götürme	31
2.2.4. Türkiye'de Toplu Konut Uygulaması.....	32
2.2.4.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	32
2.2.4.2. Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin Yeri	34
2.3. Toplu Konut Memnuniyetine İlişkin Yapılan Çalışmalar	35
3. MATERYAL VE YÖNTEM	39
3.1. Kırşehir Bağbaşı TOKİ Projesi ve Özellikleri.....	39
3.2. Araştırma Yöntemi	41
3.3. Evren ve Örneklem	41
3.4. Verilerin Toplanması	42

3.5. Verilerin Analizi	43
4. BULGULAR	45
4.1. Demografik Özelliklere İlişkin Bulgular	45
4.2. Birinci Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular	46
4.3. İkinci Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular	49
4.4. Üçüncü Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular	52
4.5. Dördüncü Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular	53
5. TARTIŞMA VE SONUÇ	56
KAYNAKLAR.....	61
EKLER	71
Ek-1: Anket Formu	71
ÖZGEÇMİŞ	74

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa No
Şekil 2.1. TOKİ'nin Güncel Konut Üretimi.....	34
Şekil 2.2. Kırşehir Bağbaşı Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı	39
Şekil 2.3. Kırşehir Bağbaşı Kentsel Dönüşüm Projesi Uydu Görüntüsü	40
Şekil 2.4. Kırşehir Bağbaşı Görünümü (Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası).....	41
Şekil 4.1. Kentsel Dönüşüm Öncesi Yaşamda Özlem Duyulan Hususlar	52
Şekil 4.2. Kentsel Dönüşüm Uygulaması Sorun Alanları	54



TABLO LİSTESİ

	Sayfa No
Tablo 2.1. TOKİ Toplu Konut Verileri.....	35
Tablo 4.1. Katılımcıların Demografik Özellikleri	45
Tablo 4.2. Kentsel Dönüşüm Uygulaması Öncesi Memnuniyete İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler	47
Tablo 4.3. Kentsel Dönüşüm Sonrası Memnuniyete İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler.....	48
Tablo 4.4. Kentsel Dönüşüm Uygulaması Öncesi ve Sonrası Memnuniyet Düzeylerine İlişkin Bağımlı Grup T-Testi Sonuçları.....	50



KISALTMA LİSTESİ

AVM	: Alışveriş Merkezi
HUD	: Department of Housing and Urban Development
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
SPSS	: Statistical Package for Social Sciences
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu



ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI: KIRŞEHİR BAĞBAŞI ÖRNEĞİ

Muhammed Ömer ÇAM

Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

İleri Teknolojiler Anabilim Dalı

Danışman: Prof .Dr. M. Mustafa Önal

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde, konut sorunu de toplumsal bir sorun olarak öne çıkmaktadır. Bu sorun nüfus artışı, düzensiz kentleşme, göç, doğal afet, gelir adaletsizliği, kentsel dönüşüm ihtiyacı gibi bir takım faktörlerden kaynaklanmakta ve politikacıların çözmesi gereken sorunların başında gelmektedir. Bu bağlamda çoğu ülkede olduğu gibi ülkemizde de konut sorunun çözümünde kentsel dönüşüm kapsamında toplu konut üretimi yoluna gidilmektedir. Bahse konu kentsel dönüşüm sonrasında, toplu konutta ikamet eden insanların yapılan konutlara ilişkin algıları dönüşümün sonuçlarını anlamak açısından önemli hale gelmektedir. Yeni evine taşınan insanların ve ailelerin evleri, altyapıları, güvenlik ve ulaşım konularına ve çevresine yönelik memnuniyetleri, eski durumları ile karşılaştırmaları yapılan toplu konut yatırımının getirdiği faydalar veya sıkıntıları ortaya koymak açısından öne taşımaktadır.

Bu araştırmanın amacı; kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin memnuniyet düzeylerini incelemektir. Bu amaç doğrultusunda; söz konusu bölgede ikamet eden bireylerin iştiraki ile bir uygulama gerçekleştirilmiştir. Karma yöntemle gerçekleştirilen araştırmanın verileri anket kullanılarak toplanmıştır.

Araştırma sonucunda kentsel dönüşüm uygulaması ile birlikte bireylerin konut, yaşam çevresi ve genel memnuniyet düzeylerinin artış gösterdiği belirlenmiştir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında; konut kalitesinin düşüklüğü, sosyal donatı alanı yetersizliği, alışveriş mekanlarının eksikliği, yetersiz temizlik, çevre düzenlemesi yetersizliği, yeşil alanların eksikliği ve aidatların yüksekliği hususları iyileştirilmeye ihtiyaç duyulan temel sorun alanları olarak tespit edilmiştir. Bu çerçevede gelecek dönemde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin memnuniyetin artırılması noktasında; bölge sakinlerinin sürece aktif katılımının sağlanması ve bu hususta teşvik edilmesi, konut kalitesi ile sosyal donatı alanlarını artıracak tedbirler alınması önerilmiştir.

Haziran 2019, XX Sayfa.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Toplu konut, TOKİ.

SUMMARY

M.Sc. THESIS

APPLICATION OF URBAN TRANSFORMATION: KIRŞEHİR BAĞBAŞI EXAMPLE

Muhammed Ömer ÇAM

**Kırşehir Ahi Evran University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Advanced Technologies**

Supervisor: Prof. Dr. M. Mustafa Önal

The problem of housing in our country is also a social problem as in the rest of the world. This problem arises from a number of factors such as population growth, irregular urbanization, migration, natural disasters, income injustice, and the need for urban transformation. Because of these factors, housing problem becomes one of the problems that politicians should solve. As in most countries, in our country housing problem has been tried to be solved with mass housing production in the context of urban transformation. Following the urban transformation, the perceptions of the people residing in the housing estate become more important in order to find out the outcomes of urban transformation. In this context, perception of people and families who moved to their new homes, about the factors such as infrastructure, security and transportation issues and the environment, is of great importance in order to compare the old and new situation to reveal the benefits or difficulties of housing investment.

The purpose of this research is to examine the satisfaction levels of residents in the urban transformation of Kırşehir Bağbaşı. In accordance with this purpose, a research was carried out with the participation of individuals residing in the this region. The data of this mixed method research were collected by using questionnaire.

As a result of the research, it was determined that the housing, living environment and general satisfaction levels of the individuals increased with the urban transformation. However, poor housing quality, lack of social equipment, lack of shopping spaces, inadequate cleaning, lack of landscaping, lack of green spaces and high dues were identified as the main problem areas that need improvement within the scope of urban transformation. In this context, in order to increase the satisfaction regarding the urban transformation practices in the following period, active participation and encouragement of the residents in the process and taking measures to increase the quality of housing and social facilities have been proposed.

June 2019, XX Pages.

Keywords: Urban Transformation, Corporate Housing, TOKI.

1. GİRİŞ

1.1. Problem Durumu

Konut sorunu tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de toplumsal bir sorun olarak öne çıkmaktadır. Bu sorun nüfus artışı, düzensiz kentleşme, göç, doğal afet, gelir adaletsizliği, kentsel dönüşüm ihtiyacı gibi bir takım faktörlerden kaynaklanmakta ve politikacıların çözmesi gereken sorunların başında gelmektedir. Bu bağlamda çoğu ülkede olduğu gibi ülkemizde de konut sorunun çözümünde kentsel dönüşüm kapsamında toplu konut üretimi yoluna gidilmektedir. Kentsel dönüşüm ile sosyal, ekonomik ve fiziksel açıdan çok olumsuz şartlara sahip bölgelerin iyileştirilmesi sağlanırken, gerçekleştirilen büyük çaplı projeler ile daha fazla konut kapasitesine sahip olunmaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında ülkemizde de toplu konut üretiminde Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı ve yerel yönetimler aktör olarak yer almaktadır. Diğer taraftan bazı özel şirketlerin ve belediyelerin de toplu konut üretiminde faaliyetleri olsa da TOKİ Türkiye’de esas rolü üstlenmiştir. Kurulduğu günden bu yana yaklaşık 850 bin konut üreten TOKİ hâlihazırda Türkiye’nin bütün illerinde ve çoğu ilçesinde yatırımlar yapmaktadır.

Türkiye’nin toplu konut üretiminde önemli bir yere sahip olan TOKİ, geçmişten günümüze sürekli olarak yeni projeler hayata geçirmektedir. Geçmiş projelerde karşılaşılan hataların, kullanıcıları tatmin etmeyen durumların müteakip projelerde giderilmesi önemli bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Nitekim TOKİ projelerinde kullanıcıların memnuniyetini olumlu yönde etkileyen birçok unsur olabildiği gibi, olumsuz faktörlerin de bulunduğu görülmektedir. Örneğin TOKİ projelerinin farklı alt yükleniciler tarafından yapılması kalite açısından farklılıklar meydana getirebilmekte, projelerin şehir merkezlerine uzak yerlere yapılması ulaşım sorunlarına neden olabilmekte, projelerin yapıldığı bölgede yaşayanlar açısından olumsuz karşılanabilmektedir. Bu noktada önceki TOKİ projelerinin kullanıcılarının memnuniyet düzeylerinin ortaya konulması gelecek projelere yararlı girdiler yapılabilmesi açısından gerekli hale gelmektedir.

TOKİ tarafından üretilen toplu konutların genellikle alt gelir grubunun ve az gelişmiş bölgelerde yapıldığı görülmektedir. Yapıldığı bölgenin çehresini, sosyoekonomik ve

kültürel yapısını değiştirebildiği gözlenmektedir. Bahse konu değişimden dolayı, bölgede yaşayan ve toplu konuta geçen insanların yapılan konutlara ilişkin algıları önemli hale gelmektedir. Yeni evine taşınan insanların ve ailelerin evleri, altyapıları, güvenlik ve ulaşım konularına ve çevresine yönelik memnuniyetleri, eski durumları ile karşılaştırmaları yapılan toplu konut yatırımının getirdiği faydalar veya sıkıntıları ortaya koymak açısından öne taşımaktadır.

1.2. Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın amacı; kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin memnuniyet düzeylerini incelemektir. Bu amaç doğrultusunda araştırmada aşağıda belirlenen sorulara yanıt aranmıştır:

- i. Kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin dönüşüm öncesindeki ve sonrasındaki memnuniyetleri hangi düzeydedir?
- ii. Kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin dönüşüm öncesi ve sonrasındaki memnuniyet düzeyleri arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmakta mıdır?
- iii. Kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin kentsel dönüşüm öncesindeki yaşantılarında özlem duyduğu hususlar nelerdir?
- iv. Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında çözüm bulunması gereken sorun alanları nelerdir?

1.3. Araştırmanın Önemi

Kentsel dönüşümün getirdiği imkânların insanlar tarafından nasıl algılandığı, yapılması planlanan kentsel dönüşüm projelerine önemli girdiler sağlayacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm ve toplu konut açısından karar alıcılara hedef kitlenin görüşlerinin sağlanması bakımından kullanıcıların memnuniyet düzeyinin önemli olduğu değerlendirilmektedir.

Literatürde toplu konut memnuniyeti ile ilgili çalışmaların yapıldığı görülmektedir. Ancak bu çalışma Kırşehir Bağbaşı TOKİ örneğini ele alması ve bu çalışmanın hem nitel hem de nicel karma bir araştırma olması bakımından özgün bir çalışma olarak öne çıkmaktadır.

1.4. Araştırmanın Varsayımları

Bu araştırmaya katılan tüm bireylerin ankette bulunan sorulara samimi bir şekilde doğru cevaplar verdiği varsayılmıştır.

1.5. Araştırmanın Sınırlılıkları

Bu araştırma, çalışma kapsamında hazırlanan ankette bulunan sorular ile sınırlı tutulmuştur.



2. KENTSEL DÖNÜŞÜM TOPLU KONUT KAVRAMI

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

2.1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm Türk Dil Kurumu'nda (TDK) yer alan tanımına istinaden (2017: 445), *“kentlin imar planı ile uyumlu olmayan, ruhsatı bulunmayan binaların yıkılıp, planlara uygun toplu yerleşim alanlarının inşa edilmesi”* şeklinde ifade edilmekle birlikte, kavramı net bir şekilde açıklayamamaktadır. Tekrar can verme, canlandırma fonksiyonları da kullanılırsa daha net bir tanım elde edilebilecektir. Bunun yanında, zamanla eskiyen, boşalan kent alanlarını revize etmek de kentsel dönüşüm kapsamına girmektedir. Dönüşüm sözcüğünün manası, *“halihazır durumundan farklı bir biçime girme, farklı bir duruma bürünme, biçim değiştirme, şekil değiştirme, inkılap, tahavvül,”* (TDK, 2017: 248) şeklinde ifade edilmektedir. Yeni bir biçim ve farklı bir durum şeklinde ifade edilen dönüşüm, kentsel dönüşümün dayanak noktasının tekrar yapma, değiştirme olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm ifadesi ise kuralsız, plansız yapıları kurala uyumlu biçimde inşa etmek yerine, toplu yerleşim yerleri ifadesi ile sonuçlandırılmıştır. Ancak kentsel dönüşümün, yalnızca yıkıp tekrar inşa etme ve toplu konut inşa etme fonksiyonu bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm yenileme, sağlıklı duruma getirme, koruma, kent kültürü tesis etme, toplumsal yapıyı kentlere uyumlu forma dönüştürme fonksiyonlarını da ihtiva etmektedir. Kentsel dönüşümün bir diğer fonksiyonu da, toplumsal ve fiziksel çökmeyi önleyerek hayat standartlarını yükseltmektir.

Roberts (2000:9) kentsel dönüşümü, kentin pek çok olanaklarından kentli nüfusun yararlanması maksadıyla, kentsel alan üzerinde değişimlerin planlaması şeklinde tanımlamaktadır. Kaynak ve olanaklardan etkin şekilde faydalanabilmek de kentsel dönüşümün hedeflerindendir. Kentsel dönüşümün hedeflerinden bir diğeri de, insanların yaşamlarını sürdürdüğü yerlerdeki sorunlarını mekân ekseninde bertaraf ederken, toplumsal iyileşmeyi gerçekleştirmektir. Kentsel dönüşüm, kullanım özelliğini yitiren sosyal ve fiziksel kent alanlarının tekrar yapılandırılması, düzenlenmesi, sosyal ve fiziki bakımdan kullanılabilir hale dönüştürülmesidir. Hayata tekrar kazandırılma süreci şeklinde de

belirtilmektedir. Sosyal, ekonomik ve fiziksel faktörlerin negatif etkisi değişim süreci ihtiyacını doğurmuştur. Bununla birlikte kentsel dönüşüm, yenileme kavramlarının tamamını eş zamanlı şekilde ihtiva eden, devamlılığı olmasına ihtiyaç duyulan (sürdürülebilirlik) ve tüm safhalarda toplumun katmanlarının tamamını kapsamı gereken çok boyutlu bir süreç şeklinde ifade edilebilmektedir (Yüksel, 2007: 4). Kentte yaşayanlar kentsel dönüşümün en önemli aktörleri durumundadır ve kentsel dönüşüm yalnızca bölge ve şehir planlamacıların işi değildir. Belediyeler ve Sivil Toplum örgütleri kentlerin dönüşümü ve yenilenmesi hususunda iş birliği gerçekleştirirse, toplumsal yapı ile iç içe düzenlemeler meydana gelebilmektedir. Bu doğrultuda, dönüşümün çok boyutlu ve çok aktörlü bir kavram olduğu öne sürülebilir.

Kentsel dönüşümü kısaca ifade etmek gerekirse, kentsel mekânda belirli zaman içerisinde sistematik, bilinçli şekilde yapılan değişimlerin tamamını belirtmektedir. Kentler gün geçtikçe değişik niteliklerde de olsa dönüşüme tabi olmaktadır. Kentlerde gecekonduların ortaya çıkması, gerçekleşen süratli göçlerle kentsel alanlarda gecekondulaşmanın meydana gelmesi gibi, ıslah planlarıyla gecekonduların alanlarının yoğunlaştırılması ve geliştirilmesi de dönüşümdür. Bununla birlikte, yakın geçmişte hayata geçirilen proje örneklerindeki gibi, gecekonduların bir proje kapsamında tamamen yıkılarak temizlenmesi ve bunların yerine yeni yapılaşmaların inşa edilmesi de dönüşümdür (Uyar, 2009: 26).

2.1.1.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kırsal alanlardan sanayi devrimi doğrultusunda hızla gelişen kentlere gerçekleştirilen kitlesel göç, söz konusu kentlerde nüfusun yükselmesine neden olmuş ve ortaya çıkan nüfus yoğunluğu çevre, ulaşım, konut ve altyapı problemlerini beraberinde getirmiştir (Bahar ve Bingöl, 2010: 45). Bahse konu problemlerin ortaya çıkardığı sağlıksız yaşam şartları, köyden kente göç ederek fabrikalarda istihdam olunan ve kent nüfusunun büyük kısmını oluşturan yoksul işçilerden başlayarak kentin tamamında kolera, tifo benzeri hijyenle alakalı hastalıkların çoğalmasına yol açmıştır. Hastalıkların artması kitlesel ölümlere ve verimin azalmasına neden olmuştur (Topçu, ve Beşer, 2006: 37; Kristiansen, Mygind, ve Krasnik, 2007: 46). İlk zamanlar fabrika sahipleri tarafından, fabrikaların etrafına işçi konutları inşa edilmiş, fakat yaşanan problemlerin üstesinden kişisel girişimlerle gelinemeyeceği fark edilince, kent içi ulaşım ağı, sağlıklaştırma, sosyal konut ve büyük altyapı benzeri maliyeti fazla olan projeleri hayata geçirmede, devlet öncelikli aktör olmaya başlamıştır (Tekeli, 2010: 30; Ersoy, 2007: 24). Bahse konu problemler kapsamında sanayileşmiş kentlerde, 19.

yüzyılın son dönemleriyle birlikte meydana gelen sağlıksız yaşam şartlarının ve konut problemlerinin bertaraf edilmesi doğrultusunda, planlı kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmeye başlanmıştır. Projeler hayata geçirilirken kamu sağlığı ile ilişkilendirilmiş; böylelikle, yer altındaki kanalizasyon vasıtasıyla pislik ve kokunun ortadan kaldırılması hedeflenirken, yoksul mahallerde yaşamlarını sürdüren bireylerin yıkım operasyonlarıyla buharlaştırılabileceği düşünülmüştür. Ancak kentsel mekânda altyapı, konut gibi problemlerin doğrudan sanayi devrimi ile birlikte meydana gelmediği göz önünde bulundurulmalıdır; tam tersine mevcut problemler belirgin hale gelmiş ve sanayileşme süreciyle beraber yoksulluğun yoğunlaşma ve yaygınlaşma seviyesi artış göstermiştir (Schubert, 1996: 67, 60). Sanayileşme süreciyle beraber kent mekânında ortaya çıkan dönüşüm sonucunda meydana gelen kent problemlerinin, kent mekânının planlı bir şekilde örgütlenmesi yoluyla bertaraf edilmesi hedeflenmiştir. Bu sayede kent planları ve üretim ilişkileri, sanayi toplumunda kent mekânını bir dönüşüm sürecine tabi hale getirmiştir.

Planlı kentsel dönüşüm kavramının dünyada ortaya çıkışı, gelişmiş Batı ülkelerinin kentlerinde ekonomik ve sosyal bakımdan çöküntü alanları haline gelmiş bölgelerin tekrar canlandırılması doğrultusundaki gayretler neticesinde gerçekleşmiştir. Terk edilmiş sanayi alanları ve liman çevreleri ile ilk kullanıcılarının terk ettiği, yoksul bireylerin kötü fiziksel şartlarda hayatını devam ettirmeye başladığı konut alanları kentsel dönüşüm projeleri için ilk uygulama alanları özelliğindedir. Ancak kentsel mekânda büyük değişimler meydana getiren söz konusu uygulamalar 'kentsel dönüşüm' şeklinde isimlendirilmemiş, esas kapsamına sadık kalınarak 'canlandırma', 'koruma', 'iyileştirme', 'yeniden yapılandırma', ve 'yenileme' projeleri şeklinde adlandırılmıştır (Uyar, 2009: 27).

Bununla birlikte, 19. yüzyılın sonlarına doğru, sanayileşmiş ülkelerdeki sağlık ve konut problemlerini giderme doğrultusunda mevcut olanın dönüştürülmesi haricinde, yeni kentler oluşturma gayreti de bir çözüm şeklinde ortaya konmuştur. Bu kapsamda, "Tony Garnier, Endüstriyel Kent (Cité Industriel) ve Pratik Kent (City Efficient)", "Berlage, Amsterdam Planlaması", "Ebenezer Howard, Bahçe Kent (Garden City)", "Camillo Sitte'ci Yaklaşım" "Güzel Kent (City Beautiful)" benzeri yeni ve ütöpik kentlerin planlanması ve uygulanması doğrultusunda gayret gösterilmiştir (Harvey, 2008: 196-213; Ersoy, 2007: 30-31; Tekeli, 2010: 34-42). Paris'te 1925'deki 'Plan Vois Pour Paris', 'işlevsel kent' önerisi doğrultusunda Le Corbusier tarafından, şehrin stratejik bölgesinde yer alan köhne konutlar ve dar sokaklar kaldırılarak, yerlerine oldukça büyük gökdelenlerle düşey bir şehir inşa edilmiştir. Le

Corbusier'in tutumunun temelinde, var olan kentleri yıkıp tekrar inşa etmeyi gerektiren köktenci bir anlayışla şekillenmiş ütöpik bir vizyon vardır (Gürel Üçer vd., 2004: 140).

1930'lı yıllara gelindiğinde süregelen Dünya Ekonomik Buhranı sonucunda sanayileşmiş ülkelerde işsizlik oranı yükselmiş, dünya ticareti daralmış ve ülke ekonomileri içe dönük hale gelmiştir. Söz konusu buhranın etkilerini bertaraf etmek üzere, sanayileşmiş ülkeler tarafından çözülmesi gereken konut problemi dolayısıyla, konut yatırımlarına ağırlık verilmeye başlanmıştır. Kentsel dönüşümde belirleyici olan bir diğerk etken de, hızla gelişen karayolları ve artan motorlu araç sayısıdır (Tekeli, 2010: 43-45). Konut yatırımları sayesinde, sermaye bahse konu dönemde girdiğı birikim krizini aşabilmiştir.

İkinci Dünya Savaşını izleyen yıllarda ise, eski haline dönüştürme yaklaşımı, planlı kentsel dönüşüm politikası şeklinde kabul görmüş ve sosyal konut programları ağırlık kazanmıştır. 1950'li yıllarda, kapitalist sanayinin meydana gelmesi ile tekrar geliştirme programları önem kazanmış, 1960'lı yıllarda tarihi kentlerin ve alanların muhafaza edilmesini, 1970'li yıllarda ise kentsel boş alanların ve turizm sektörünün iyileştirilmesini hedefleyen canlandırma yaklaşımı benimsenmiştir (Üstün, 2009: 11). Bu doğrultuda, İkinci Dünya Savaşı'nı takip eden dönemde Avrupa ülkelerinde 'yeniden yapılandırma' ve 'yenileme', planlı kentsel dönüşüm araçları şeklinde belirgin duruma gelirken, ilerleyen dönemde 'koruma', 'sağlıklaştırma', 'iyileştirme', 'kentsel canlandırma' benzeri araçları seçme eğilimi ağırlık kazanmıştır (Uyar, 2009: 27).

ABD'de 1980'li yıllarda, konutların iyileştirilmesi ve "yeniden canlandırma (revitalitation) gündeme gelmiş, ticari yaşamın hareketli olduğı kent merkezinde (midtown) de yüksek emlak vergileri yürürlüğe konmuş, yoksul bireylerin oturdukları konutlar da soylulaştırma projesi kapsamında ele alınmıştır. Özel sektör, söz konusu dönemde gerçekleştirilen yatırımların tamamında, konutların iyileştirilmesinde ve konut projelerinde daha belirleyici bir rol oynamıştır (Dawkins ve Nelson, 2003: 381).

Kent arazilerin özelleştirme ile özel sektörde yer alan girişimcilere düşük bedeller karşılığında satışı gerçekleştirilmiş ve satış karşılığında inşa edilecek konutların yüzde yirmisi gibi bir oranın, gelir düzeyi düşük ailelere tahsis edilmesi hedeflenmiştir. Gelir düzeyi düşük ailelerin konut sorununa odaklanılmış ve hayatlarını kentte sürdürenlerin kendi evlerine sahip olmaları amaçlanmıştır. 1980'li yılların başında ise, ABD'de bulunan yerel yönetimler tarafından boş ve kötü haldeki binalar yıkılmış, yasadışı eylemler kapsamında

kullanılabilecekleri düşüncesiyle kentte ilerleyen dönemlerde gerçekleştirilecek yenilemeler maksadıyla kullanılmıştır. Özet olarak, yıkım bu dönemde, kentsel yenileme maksadıyla yararlanılan usul olagelmıştır (Üstün, 2004: 27).

Planlı kentsel dönüşüm kapsamında Amerika'da 1990'lı yıllar itibariyle, kentsel koruma yöntemleri ile kentsel yenileme ilişkilendirilmiştir. Amerika'da 1997'de bahse konu anlayış doğrultusunda yürürlüğe konan 'Amerikan Toplumunu Yenileme Yasası' kapsamında, Amerikan İskân ve Kentsel Kalkınma Departmanı (Department of Housing and Urban Development-HUD)'na ait niteliksiz ve boş yapıların, yer aldıkları bölgede yetkili yerel yönetimlere devredilmesi fırsatı sunulmuş ve bu yapıların yerel yönetimler tarafından altı ay içerisinde, kar amacı olmayan toplum geliştirme birimlerine satışlarının gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. Söz konusu birimler bu yapıları, gelir düzeyi düşük aileler tarafından satın alınabilmeleri için elverişli duruma getirir, restore eder ve yeniler (Özdemir vd., 2009: 260-261).

1980'li yıllardan günümüze dünya genelinde yükseliş gösteren neoliberal politikalarla beraber, iki temel politika değişimi meydana gelmiştir (Çetinkaya, 2001: 171). İlk değişim, kentsel hizmetlerin gerçekleştirilmesinde devletin geri çekilmesi, sağlık, eğitim, ulaşım gibi hizmetlerden kademeli şekilde çekilen devletin, bunlar haricindeki alanlarda hizmet sağlanmasını ihale gibi usuller ile özel sektöre devretmesidir. Söz konusu yönelim, refah devletinin çöküşünün kentsel boyuttaki yansıması şeklinde de belirtilebilir. Bu uygulamalarla beraber tüketim, kentleri özgün kılan etken olma özelliğini yitirirken, kentler ekonomik gelişmenin merkezi durumuna gelmiştir (Gülçen-Eren, 2008: 50). Ulus devletlerin müdahaleci tavırlarını baskılamaları ve sermayenin hareketliliği, yerel birimlerin kendilerini aktif hale getirmelerine yol açmış ve kentler, dünya kentleri hiyerarşisi şeklinde isimlendirilen yapılanma kapsamında, mümkün olduğunca avantajlı bir yer edinme doğrultusunda stratejiler benimsemeye başlamışlardır. Rant merkezli gelişme anlayışı da, sermaye doğrultusundaki kentsel politikalar kapsamında güç kazanmıştır. Yerel aktörler tarafından desteklenen yönetim anlayışının devlet merkezli birikim stratejilerinin yerine geçmesiyle, kentlerin kendilerini pazarlamaları geniş katılımlı ve çok aktörlü bir idari yapıya devredilmiştir (Şengül, 2002: 8). Gerçekleşen süreç, kentler arasında markalaşmanın ortaya çıkmasına yol açmıştır. Kentler söz konusu markalaştırılma doğrultusunda "finans kenti", "turizm kenti", "sanat kenti", "konferanslar kenti", "üniversite kenti" olarak anılacak şekilde bir kentsel dönüşüm sürecine dahil olmuşlardır. Böylelikle kent mekânında, alışveriş

merkezleri (AVM), sanat/kültür merkezleri, üniversite kampüsleri, kongre merkezleri benzeri yeni mekânsal örgütlenmeler egemen hale gelmiştir.

2.1.1.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm sanayileşmiş ülkelerde, sanayi devriminin meydana getirdiği sağlıksız çevre ve konut şartlarının düzeltilmesi doğrultusunda bir planlama kapsamında uygulanırken; sanayileşmenin gerçekleştirilememesinden dolayı, Osmanlı İmparatorluğu’nda, bir modernite projesi şeklinde hayata geçirilen kentsel planlar aracılığıyla gerçekleştirilmiştir (Bayram, 2017: 236). Dolayısıyla, 19. yüzyılın son ve 20. yüzyılın ilk dönemlerinde, Osmanlı kentlerinde, sanayileşmiş ülkelerde sanayileşmenin negatif neticeleri doğrultusunda geliştirilmiş planlara dayalı bir kentsel dönüşüm meydana gelmemiştir. Osmanlı’nın çehresini batıya dönme gayretleri neticesinde, imparatorluğun tamamında olmasa da, batı ile ticari ilişkilerin sürdürüldüğü İzmir, Bursa ve İstanbul benzeri büyük kentlerde yer alan mahallelerin bir kısmında kentsel planlamalar hayata geçirilerek kentsel dönüşüm uygulanmıştır (Tekeli, 2010: 19-21). Dolayısıyla, kentsel dönüşümün Türkiye’de ilk kez, Osmanlı döneminde, kapitalist üretim ilişkileriyle ilk defa tanışılan ve bu kapsamda toplumsal dönüşümün en önce gerçekleştiği Bursa, İstanbul, İzmir benzeri nispeten gelişmiş ticari kentlerde uygulandığı ifade edilebilir.

Söz konusu dönemde, devlet işlerinin idare edileceği batılılaştırma ürünü kamu binalarının inşasının önem kazanmasıyla birlikte, yalnızca taşınır kültür varlığının muhafazası maksadıyla yürürlüğe sokulan Asar-ı Atika Nizamnameleri kapsamında, koruma yasal zemine dayandırılmıştır. Yasa “Muhafaza-i Asar-ı Atika Encümeni” kurumu tarafından uygulanmıştır (Akın ve Dinçer, 1994: 128). Kentsel dönüşümü uygulamaya koymak üzere yasal düzenlemeler 1848 Ebniye Nizamnamesi ve müteakiben Ebniye Kanunuyla gerçekleştirilmiştir (Keleş, 2012: 504). Osmanlı Devleti’nde gerçekleştirilen bu kentsel dönüşüm doğrultusunda (Tekeli, 2010: 20-22):

- i. Daha önce yaya olarak gerçekleştirilen kent içi ulaşım maksadıyla tramvay, araba benzeri toplu ulaşım araçlarından yararlanılmaya başlanmış,
- ii. Kent merkezinde geleneksel merkezler meydana gelmeye başlamış,
- iii. Kent dâhilinde yeni alanların iskâna açılması ihtiyacı doğmuştur. Osmanlı’da kentsel dönüşüm sürecinde, toplumun modernizme ilişkin tepkisinin artmaması maksadıyla, mevcut yapıların yıkılmasından ziyade yeni iskân sahaları iskâna açılmış veya

yangınlardan dolayı açılan alanlardan, kentsel dönüşüm kapsamında faydalanılmıştır.

Osmanlı'dakine benzer şekilde Cumhuriyet'in ilk dönemlerinde de kentsel mekânın planlanması ve dönüştürülmesi bir modernite projesi şeklinde algılanmıştır. Fakat Osmanlı'da ticaretin ileri seviyede olduğu kıyı kentleri ile İstanbul'da kısmi olarak uygulanabilen kentsel dönüşüm, Cumhuriyetle beraber ülkenin tamamında gerçekleştirilmeye başlanmış, kökten bir dönüşüm durumundadır. Bu kapsamda, batıda sanayileşmenin meydana getirdiği problemlere karşı ortaya çıkan bahçe kent ütopyası, ülkemizde modernleşmenin bir göstergesi olarak bahçeleşme oranı düşük evlerden müteşekkil kentsel bir doku oluşturularak gerçekleştirilmiştir. Ancak kentin tamamını bir bütün şeklinde planlama ve dönüştürme amacıyla yola çıkılmasına rağmen, mali anlamda kısıtlamaları bulunan belediyelerin imkânlarının çok fazla olmaması sebebiyle, genellikle yeni inşa edilen mahallelerde uygulama imkânı elde edilmiştir (Tekeli, 2010: 26-28).

1950 sonrası çok partili hayata geçişle beraber, Türkiye'de özel sektöre gösterilen ilgi artmış ve karma ekonomik yapı içinde ithal ikame ile sanayileşme eğilimi ağırlık kazanmıştır. Bu eğilimi takiben, tarım alanında makineleşmenin çoğalmasıyla beraber, köyden kente göç hızlanmış ve gecekondulaşma problemi ortaya çıkmıştır. Siyasi iktidarlar tarafından gecekondulara ilişkin çıkarılan ıslah imar planları ve aflar gibi uygulamalarla gecekonduların düzeltilmesi doğrultusundaki dönüşüm gayretleri, bu problemi daha da belirgin hale getirmiştir. Takip eden dönemlerde yap-satçılar tarafından şekillendirilen, yoğunluğu fazla ve yetersiz altyapılı gecekondular apartman mahalleleri meydana gelmiş ve yeni bir rant alanı doğmuştur (Uyar, 2009: 28; Keleş, 2012: 571-572). Gecekondularda yaşayanların kentsel siyasetteki varlığı, 1963'te yürürlüğe konan ve halkın belediye başkanını doğrudan seçmesini sağlayan 307 sayılı Belediye Yasası kapsamında önem kazanmıştır. Bu sayede, göçlerle beraber çoğalan gecekondular, mahalle statüsü kazanarak kent yönetimini oluşturan bileşenler arasında yer edinmişlerdir (Keleş, 2012: 12). Gecekonduların sakinleri söz konusu sürecin doğal bir neticesi olarak, ilk önce meşrulaşmak maksadıyla tapu, müteakiben de yaşam şartlarını düzeltmek üzere altyapı isteklerini gündeme getirmişlerdir. Yerel yönetimlere uyguladıkları siyasal baskılarla sağlıklaştırma, çıkarılan gecekondular af yasaları ile de yasallaşma talepleri karşılanmaya başlanmıştır. Ancak gecekondular cephesinde elde edilen bu başarı ve kentlere göçün hız kazanarak devam etmesi, gecekondular

mahallelerinin kentlerde yayılmasına neden olarak, informel biçimde konut inşası ve ticareti sorununu doğurmuştur.

‘Yeniden yapılandırma’ diğer bir dönüşüm tipi olarak, bahse konu seyrek ve alçak dokunun kat sayısı fazla olan binalara dönüşmesi suretiyle meydana gelmiştir. 1965'te yürürlüğe konan 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası kapsamında bireysel yapı birimlerine ilişkin mülkiyet haklarının çoğaltılması desteklenmiş; bunun yanında piyasa mekânizmasında yap-satçı şeklinde adlandırılan düşük sermayeli konut üreticileri aracılığıyla, var olan konut stokunun yıkılarak apartmanlaşmasına olanak sağlanmış ve temelinde hisseli tapu anlayışı bulunan parçalı mülkiyet yapısının yaygınlaşmasına yol açılmıştır (Yıldırım, 2006: 9-11). Bu sayede, gecekondulaşma 1970'lerden itibaren ticari hale gelerek, köyden göç edenlerin barınmak maksadıyla inşa ettikleri konutlardan daha fazla anlam içermeye başlamış, inşa edilen çok katlı apartman tipi gecekondular satılarak veya kiralanarak alternatif bir konut sektörü meydana getirilirken; fabrikalar, kaçak villalar ve iş yerleri inşa edilerek çok büyük gecekondulu semtleri oluşturulmuştur (Bayraktar, 2006: 122-123).

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)'in elde ettiği nüfus verileri kapsamında, kentlerde yaşamını sürdüren insanların oranı 1927'de nüfusun %22.52'si iken, 1950'de %23,39, 1980'de %42.50 ve 2000'de %64.50 olmuş; fakat kentlerdeki mevcut olan konutların sayısı konut talebini karşılayacak seviyeye ulaşamamıştır. 1980 yılına kadar konut üretiminin neredeyse %95'lik kısmı özel sektör tarafından gerçekleştirilmiş, konut üretimine kamu yeterli seviyede katkıda bulunamamıştır. Kamunun konut üretimi bahse konu dönemde OYAK, Bağ-Kur, SSK, İmar ve İskân Bakanlığı ile bakanlık bünyesinde faaliyetlerini sürdüren Emlak ve Kredi Bankası gibi kamu kuruluşları tarafından üstlenilmiştir. Finansal destek Yüksek enflasyondan dolayı sadece Emlak ve Kredi Bankası tarafından sağlanmış, öteki bankalar tarafından sorumluluk alınmamıştır (Samsunlu, 2007: 360).

1984'te Toplu Konut İdaresi kurulmuş, genel bütçeden konut inşa etmek üzere konut kesimine pay ayrılması sistemi yürürlüğe konmuş ve 1992'den itibaren de konut üretimi için belediyelerle ortak bir sistem ortaya konmuştur. Toplu Konut İdaresi verilerine göre, bahse konu süreçte, kooperatiflerin Toplu Konut İdaresi'nce finansal açıdan desteklenmesi neticesinde, 1984-1991 arası dönemde 8160 kooperatif iskân ruhsatı alınmıştır (Samsunlu, 2007: 358-366). Bunun yanında, Toplu Konut İdaresi tarafından sağlanan destek sayesinde 1984-1999 arası dönemde, bireysel konut kredileri ile 100.590, belediyelerin arsasında 38.854, idarenin arsasında 43.131 ve kooperatiflerce de 947.526 adet konut inşa edilmiştir.

Fakat kentlerdeki konut ihtiyacını gidermede, inşa edilen bu konutlar da yeterli olmamış ve gecekondulaşmaya arzu edilen seviyede engel olunamamıştır. Gerçekleşen olumsuz gelişmeler kapsamında, gecekondulu alanlarının kent içinde konum avantajı bulunan kısımlarında yık-yap tarzı bir değişimi teklif eden imar planı kararları neticesinde, başka bir dönüşüm gerçekleşmiş ve yap-sat işiyle uğraşan yapımcılar ile kişisel girişimler aracılığıyla gecekondulu alanlarında 'kentsel yenileşme' uygulamaları hayata geçirilmiştir. Kentsel yenileşme uygulamaları, piyasa koşullarında yık-yap metoduyla yıllara sari olarak parsel ölçeğinde hayata geçirilirken, gecekondulu sahalardan planlı kent parçalarına geçiş ve dönüşüm örnekleri de ortaya çıkmıştır. Bireysel şekilde gerçekleşen bahse konu değişimin benzeri 1990'larda Ankara Dikmen Vadisi'ndekine benzer biçimde, yerel idarenin liderliğinde, kamusal müdahaleler aracılığıyla daha geniş içerikli kentsel yenileşme uygulamalarını da ortaya çıkarmıştır (Uyar, 2009: 28).

2001'de gerçekleşen ekonomik krizi izleyen yıllarda, önemli miktarda konut eksikliği olan ülkemizde enflasyonun gün geçtikçe azalması, bankaların büyük kısmını konut kredisi vermeye teşvik etmiştir. Bununla birlikte faizlerin azalması da 2004'ten itibaren konut inşaat ve yatırımlarını artırmıştır. Özel teşebbüs tarafından, ihtiyacı karşılayabilecek sayıda konut bulunmaması nedeniyle, 2005 yılında konut yapımı öncelikli yatırım alanı olarak tercih edilmiş, inşa edilen konutların görece üst gelir seviyesinde yer alan bireylere yönelik olduğu gözlenmiştir (Samsunlu, 2007: 373). 1980'li yıllarda ortaya çıkan ve 2000 sonrası hızlanan dış açık, küreselleşme sürecinin bir bileşeni durumundaki ekonomik büyüme anlayışının bir neticesi olarak, kentsel mekânda bulunan arsaların kıymetlendirilmesinde değişimler meydana gelmiş, bazı kentsel alanların değerleri ekonomik açıdan yükselirken bazı alanlarda da köhneme ve terk edilme süreçleri hız kazanmıştır. Bahse konu durum toplumdaki değişik kesimlerde hareketliliğe yol açmış ve değeri artan alanlara gelir seviyesi yüksek gruplar yerleşirken, alt gelir grupları ise bunların terk ettiği kentsel alanlara yerleşmişlerdir. Söz konusu olgu, küreselleşmenin kentin deneyimlediği sosyal problemler aracılığıyla kent mekânına somut şekilde indirgendiğini ifade etmektedir (Özden, 2008: 63).

Türkiye'de, 2000 sonrası dönemde yeni liberal politikaların yürürlüğe konmasının hız kazanmasıyla, kentler kendilerini diğer kentlerle, ulusal ve küresel ölçekte bir yarış içinde bulmuşlar ve öne çıkabilmek maksadıyla markalaşma sürecine ağırlık vermişlerdir. Bu sayede, daha önce kentte nispeten küçük ölçekli ve parçalı olarak ortaya çıkan metalaşma süreci, kentin bir bütün şeklinde metalaşması ve pazarlanması neticesini meydana

getirmiştir. Sermaye tarafından, planlı kentsel dönüşüm uygulamaları ve politikalarından, bu bütüncül metalaşma sürecinde önemli bir araç şeklinde faydalanılmaya başlanmıştır. 2004 yılında çıkarılan 5104 Sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” bu kapsamda, Türkiye’de, planlı kentsel dönüşüm doğrultusunda, ilk yasal düzenleme durumundadır. Bu yasa kapsamında, Ankara özelinde, belli alanda bulunan gecekonduların tasfiyesi ile kentsel yenileme ve kentin tekrar oluşumu mümkün olmuştur.

12 Kasım 1999’da Düzce’de, 17 Ağustos 1999’da İzmit’te, 23 Ekim 2011’de Van’da gerçekleşen depremlerden sonra, meydana gelen güvensiz yapı stokunun tasfiyesi ihtiyacı doğmuştur. Fakat sermaye, birikim endişesiyle bu alanlara yaklaşmamayı tercih etmiştir. 31.05.2012 tarihinde siyasal erk uygulayıcı ve düzenleyici tarafından çıkarılan 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile kentlerin yanında kırsal da planlı şekilde mekânsal dönüşüme tabi olmuş, mekânsal dönüşüm kentlere ilişkin bir uygulama olmaktan çıkarak ülke çapında yürürlüğe konmuş bir planlamaya evrilmiştir. Bu sayede, ulusal sınırlar içinde mekân, siyasal erk tarafından bir bütün şeklinde değerlendirilerek dönüştürülme eğilimi gösterilmiştir. Bunun yanında, siyasal erk, yasayla, afet riski bulunan bölgelerde yer alan gecekonduların alanlarındaki ve ruhsatlı ancak dayanıksız haldeki (ilk inşa esnasında çürük inşa edilmiş veya eskimiş konutlar) yapı stoklarının tasfiyesi işlemine ağırlık vermiş ve tasfiye süreci boyunca 'imar-ıslah' ve 'kentsel yenileme' benzeri sadece yıkıp yapmaya yönelik planlı kentsel dönüşüm usullerini benimsemiştir. Siyasal erkin bu husustaki temel yaklaşımı, belli bir mekânı veya mekânda yer alan konutları dönüştürmek suretiyle toplumsal yapıda bir dönüşüm meydana getirmektir. Bu sayede, mekânsal dönüşümle toplumsal eşitsizlikler yasayla giderilmeye gayret edilirken, sermayeye engel durumundaki hususlar da yasa ile kaldırılmıştır (Aktaş-Polat, 2015: 193).

Netice olarak, Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm, kapitalist üretime adapte olmada ortaya çıkan gecikme ile aynı doğrultuda, Avrupa’da devam eden sürecin uzağında kalmıştır. Bilhassa da, 18. yüzyılın son çeyreğinde, Batı Avrupa’da sermaye sahiplerinin de sağladıkları katkılarla ortaya çıkan kentsel yenileme gayretleri, cumhuriyetin ilk dönemlerinde ülkenin tekrar yapılandırılması doğrultusunda kentlerin modern hale getirilmesi için devlet eliyle planlar yürürlüğe konga da, Türkiye’de 1980’li yıllardan sonra özel girişimciler tarafından devlet desteğiyle ve 2000’li yılların ardından da doğrudan devlet tarafından (belediyeler ve TOKİ) kentsel dönüşümler yapılmıştır. Ancak yık-yap yaklaşımı benimsenmeye devam edilmiştir.

2.1.2. Kentsel Dönüşüm Politikaları

Kentlerde karşılaşılan kentsel, çevresel, ekonomik, sosyal ve fiziksel problemlere kentsel dönüşüm uygulama usulleri ile çözümler üretilmeye gayret edilmiş ve neticede pek çok kentsel dönüşüm müdahale şekline dayanarak başlanmıştır.

2.1.2.1. Kentsel yenileme

Kentsel Yenileme (urban renewal) ile, var olan bir alanda rantların iyice düşmesi durumunda, o alandaki yapıların bütününe yıkılıp tekrar inşa edilmesi gibi, eski yıkılıp tekrar inşa edilir. Kentsel yenileme Schubert (1996: 63) tarafından, fonksiyonel değişimle bütünleşen temizlikler şeklinde kabul edilmiş; bu temizliklerin kar ve ticari canlanma maksadıyla 'koridor cadde'lerin açılması veya belli bir alanın bütünüyle yıkılıp yapılması şeklinde tamamlandığı ifade edilmiştir. bunun yanı sıra, 'Haussman Metodu' veya bölgesel temizlik şeklinde isimlendirilen bu usülle, mekânın fonksiyon değiştirmesi ve ekonomik bakımdan canlandırılması hedeflenmiştir. Bu yöntem Schubert tarafından, 19. yüzyılda İngiltere'de kitlelerin mevcut yerlerinden sürülme ve slum temizleme aracı şeklinde kabul görmüştür. Kocabaş ve Gibson (2007: 475) ise kentsel yenileştirme şeklinde isimlendirmekte ve kentsel yenilemeyi; ortaklık tabanlı faaliyet programlarını amaçlayan, kamu sektörünün lider pozisyonunda bulunduğu bir süreç olarak görmektedir. Bahse konu süreç, toplum tabanlı yenileştirme aracılığıyla, yoksulluk düzeyi en yüksek mahallelerde hayatını sürdüren vatandaşların yaşam şartlarının düzeltilmesini sağlamanın yanında, doğal-tarihsel yapılaşmış çevrenin muhafaza edilmesi ve kentsel bölgelerin çevresel performansının artırılması doğrultusundaki önlemler aracılığıyla, kentsel yapılaşmanın negatif çevresel etkilerini bertaraf ederken, kasaba ve kentlerin rekabet edebilirliğine katkıda bulunur. Bu süreç kapsamında rekabet edilebilirlik, paydaşlar ve çevresel problemlere benzer şekilde, toplumsal tabanlı iyileştirme de önem arz etmektedir (Kocabaş ve Gibson, 2007: 476).

Ekonomik bakımdan işlevsiz duruma gelen ve kaçak şekilde inşa edilmiş yapılarla, kapalı alanlarda çok sık kullanılan bir metod durumundaki kentsel yenileme sayesinde kentsel ve sosyal etkinliklerin düzenlenmesinin yanında, doğal afetler neticesinde büyük felaketlerin meydana gelmesini önleme gayreti de bulunmaktadır. Bilhassa Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinin büyük kısmının kentsel yenileme olarak planlandığı ve soylulaştırma doğrultusunda zemin hazırlandığı gözlenmektedir. Orta ve üst seviye geliri olan bireylerle, şehrin merkezinde olan, kültürel ve tarihi nitelikleri bulunan ancak gelir seviyesi yüksek

olmayan bireylerin restorasyon çalışmaları hitamında yer değiştirmeleri, soylulaştırma şeklinde ifade edilmektedir. Ancak burada teorik olarak zorunlu bir yer değiştirmeden söz etmek mümkün değildir. Bireysel veya örgütlü şekilde anlaşma yapılmakta ve restorasyon işlemi de bu doğrultuda gerçekleştirilmektedir (Ak ve Daşkiran, 2015: 268).

Yenileme metodunda, bu tarz alanların tümüyle ortadan kaldırılması mümkün olmayabilir. Bölgede yer alan bir kısma ilişkin imar eylemleri sürdürülebilir. Geçmiş dönemlerdeki fonksiyonuna kavuşturmak hedeflenmektedir. Eski fonksiyonundan hoşnut olunan, ancak aynı fonksiyonunu gösteremez durumdaki alanlarda, aynı fonksiyonun tekrar görülmesi doğrultusunda gerçekleştirilen faaliyetleri ihtiva eder. Yenilemenin yapılması kapsamında aşağıda belirtilen özelliklerin mevcut olması durumu gözetilir (Erdede vd., 2014: 3):

- i. İşsizdirler veya düşük gelirli işlerde istihdam olunurlar. Dolayısıyla evlerine ve bölgeye bakamazlar,
- ii. Okul servisi, park, çarşı, hastane veya okul benzeri temel ihtiyaçlara ulaşmanın neredeyse imkansız olduğu yerlerde kullanılır,
- iii. Binalar çağdaş hayat standartları ile uyumlu değildir,
- iv. Binalar depreme dayanıksız ve sağlıksızdır,
- v. Elektrik kesintisi, pis su benzeri problemler vardır,
- vi. Altyapı yetersizliği bulunmaktadır. Kanalizasyon sistemi, su, elektrik, yol ve sağlık hizmetlerine erişim benzeri alanlarda ciddi problemler vardır,
- vii. Binalar tadilat gerçekleştirilemeyecek derecede eskidir,
- viii. Yaşamını bu bölgelerde sürdüren kişiler fakirdir. Çoğunluğu taşradan ve diğer ülkelerden gelmiştir,
- ix. Bölgenin fiziki görüntüsü kente yakışmayacak bir şekle bürünmüştür.

2.1.2.2. Kenti Sağlıklı Hale Getirme

Performansı düşmüş, eskimiş, alt yapıları yeterli seviyede olmayan bir çevrenin performansı sağlıklılaştırma (upgrading, sanitation) ile kısıtlı yatırımlarla yeterli seviyeye ulaştırılır (Tekeli, 2011: 276). Kentte meydana gelen çöküntü nedeniyle kentin dokusuna zarar veren şeylerin kentten ayrıştırılmasıdır. Hedef, kentin kendine has özelliklerini muhafaza etmektir. Alt yapısı yeterli olmayan bir çevrenin kısıtlı yatırımlarla yeterliliğini elde etmesi, kenti sağlıklı hale getirme şeklinde ifade edilebilir (Armağan, 2014: 73). Kenti sağlıklı hale getirme metodu, kentin kendine has yapısını muhafaza etmektedir ve fonksiyonunu

kaybeden kent alanlarında bu metottan faydalanılmaktadır. Deforme duruma gelenlerin onarımı, kendine has yapısı bozulmadan gerçekleştirilmektedir. Özgün yapıyı muhafaza etmesi nedeniyle, tarihi alan yenilemeleri kapsamında uygun bir metottur.

Çöküntü durumuna gelen, fakat kentteki varlığı devam ettiren alanların tekrar kente kazandırılması sağlıklı hale getirme şeklinde ifade edilmektedir. Bu metot kentsel korumayı da kapsamaktadır.

2.1.2.3. Kentsel Koruma

Konut bölgelerinin niteliklerinin aşırı seviyede tasfiyeye yönelmeden sürdürülmesi ya da geliştirilmesi koruma şeklinde adlandırılmaktadır– okul ve benzeri toplum gereksinimlerinin daha iyi seviyede yanıtlanması, caddelerin haricinde otopark yerlerinin temin edilmesi, tekrar bölgelere ayırma, daha uygun niteliklerde açık alanların ve eğlence yerlerinin sağlanması, sağa sola saçılmış kötü haldeki binaların yıktırılması, yapıların modernleştirilmesi ya da tamiri, bir takım hallerde konut bölgesinden ağır trafiğin geçmesini engellemek maksadıyla ufak sokakların trafiğe kapatılması ya da çıkmaz sokak yapılması benzeri eylemler sergilemek gibi (Twichell, 2006: 37).

Kentin kültürel varlıklarını muhafaza ederek, çağdaş kent ile tarihi alanların bir bütün haline getirilmesi ve bu bölgelerin tekrar canlı hale gelmesidir. Kentin tarihi kent havasını yitirmeden, tarihi nitelikleri ile anılması amaçlanmaktadır. Geçmiş dönemlerdeki canlılığını yitirmiş tarihi kent merkezlerinin ve kentsel alanların, tekrar canlı hale gelmesini mümkün kılacak sosyal tedbirler almaktır. Fonksiyonlarını gerçekleştiremeyen kent dokusunun, tarihine uyumlu biçimde hayata dâhil olmasıdır. İyi bir yaşam çevresi tesis etmek maksadıyla, kentsel mekânlardaki tarihsel değerlerin gelecek ve geçmiş arasında bir denge sağlayarak muhafaza edilmesi, yaşatılması ve yeni nesillere miras bırakılması doğrultusunda gerçekleştirilen müdahale, kentsel koruma şeklinde adlandırılmaktadır (Kayın, 2004: 8).

Kentsel korumanın bir fonksiyonu modern yapıların kente uygun biçimde muhafaza edilmesi iken, diğer bir fonksiyonu da kültürel mirası muhafaza etmektir. Bunun nedeni modern yapıların da geleceğin mirası olmasıdır. Kentlerin devamlılığı bakımından önem arz eden kentsel koruma metodu, postmodern ve modern kentleşme sürecinde gelecek ile geçmişi beraber düşünme bakış açısı doğrultusunda meydana getirilmiştir. Kentleri korumanın, fiziksel çevreyi muhafaza ederek belgeleme ölçeği ve kültürel çevrede, toplumsal gruplara ilişkin geleneklere, tarihe bağlı bir ölçek şeklinde iki farklı ölçeği

bulunmaktadır. Canlılığını devam ettiren kentsel alanları yalnızca belgelemek yeterli olmayacaktır. Koruma faaliyetleri, yalnızca arşiv ve belgeleme ile yetinilmesi durumunda, mesleki ve bilimsel olmaktan öteye geçemeyecektir. Bu doğrultuda, kentsel koruma tarihi alanların kentteki fonksiyonlarını gündem haline getirmelidir. Dünya genelinde gerçekleştirilen kentsel koruma faaliyetlerinde, tarihi kentsel alanın, sağlıklı hale getirme yapılarak ve onarılarak, mekânın sosyal gereksinimlerini yanıtlaması hedeflenmektedir. Kentsel koruma bilimsel tabanı açısından ele alındığında, bilimsel tabanında ekonomik toplumsal, teknik, yöntem ve yapı araştırmaları benzeri pek çok disiplinli çalışmanın bulunduğu görülecektir (Akçura, 1992: 17).

2.1.2.4. Soylulaştırma

Sosyo-kültürel bakımdan çöküntü gösteren, bu nedenle de fiziksel çevresi de zarar gören alanların sosyal yapısının ıslahı soylulaştırma (gentirification) ile gerçekleştirilir (Özden, 2001: 258). Maddi açıdan iyi durumdaki ailelerin, maddi açıdan iyi durumda olmayan ailelerin yaşamlarını sürdürdüğü kent merkezlerine yerleşmesi soylulaştırma olarak adlandırılmaktadır. Böylelikle kültürel, sosyal ve ekonomik bakımdan köhneleşmiş kent merkezlerinin canlanması amaçlanmaktadır. Esasında bu durumun ortaya çıkması halinde müteakib bir anlaşmanın gerçekleşmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Başka bir deyişle, yer değiştiren fakir ve zengin gruplar arasında gönüllülük gündeme gelmektedir. Ancak söz konusu durum zorlama ile de gerçekleşebilmektedir (Erdede vd., 2014: 4).

Kentsel dönüşüm projeleri içinde, niteliği ve adı en fazla tartışılan model soylulaştırmadır. Bazı yazarlar, soylulaştırmadan seçkinleştirme şeklinde bahsetmektedirler. Adının tartışılması ile birlikte, maddi açıdan iyi durumda olmayan bireylerin yaşam yerlerine el konması da bir diğer tartışma konusudur (Demirkıran, 2008: 45).

Soylulaştırmadaki asıl hedef kalitenin artırılmasıdır. Fiziksel çevrede gerçekleştirilen değişikliklerle beraber maddi açıdan iyi durumdaki bireylerden müteakib bir topluluğun meydana getirilmesi, kent merkezindeki kalitenin artması şeklinde kabul edilmektedir (Akalin, 2016: 291).

Mevcut dokunun olabildiğince muhafaza edilmesi soylulaştırmadaki esas hedeflerdendir. Şehir merkezinde yeni binaların inşa edilmesinden ziyade, kültürel ve tarihi dokusu olan ancak bakımsız durumdaki binaların düzenlenmesini sağlayarak, bakımlarını sürdürebilecek kişilerin yerleştirilmesi hedeflenmektedir (Daşkiran, 2016: 76).

Soylulaştırma metodu için yapılan eleştirilerden en önemlisi, maddi açıdan iyi durumda olmayan kişileri kent dışına hareket etmek durumunda bırakmasıdır. Söz konusu durum, bu kişilerin marjinal bir yapıya bürünmeleri ile neticelenebilmektedir. Kentsel dönüşümün esas amacı, kentin dokusunu muhafaza ederek modernleşmenin gerçekleştirilmesi ve kültürel, sosyal ve ekonomik bakımdan kentin daha sağlam bir yapıya bürünmesidir. Öte taraftan, yaşamını kent merkezinde sürdürmelerine karşın maddi açıdan iyi durumda olmayan kişilerin yerlerinin alınması, onların kent kaynaklarından eşit şekilde yararlanmalarını önlemektedir. Öyle ki, soylulaştırma ile birlikte, söz konusu kimseler bir anlamda zorla kent dışına hareket etmektedirler. Sanki bir anlaşma mevcut olsa da, bir çeşit mecburiyet söz konusudur. Çünkü yerlerinden hareket etmek istemeyen kişiler soylulaştırma sürecinin doğal bir sonucu olarak, ekonomik ve benzeri sebeplerden ötürü buna zorlanmaktadır (Gül ve Ergün, 2010: 370).

2.1.2.5. Kentsel Bütünleşme, Kentsel Rönesans ve Kentsel Canlandırma

Kentsel rönesans (kentsel yenileşme), kentsel bütünleşme ve kentsel yeniden canlandırma kavramları kentsel dönüşüm metotları arasındadır (Karaarslan, 2000: 84; Lees, 2008: 2449). Genel anlamda, yeni binaların kentsel yapılaşmaya dokunmadan eklenmesi bütünleşme yöntemi şeklinde ifade edilmektedir. Bütünleşme TDK (2017: 789) sözlüğünde “*uyum*” şeklinde yer almaktadır. Yeni inşa edilecek yapılar var olan yapılarla sosyal, estetik ve ekonomik bir bütünlük sağlamak durumundadırlar. Kentliler, çağdaş mimarlık anlayışı kapsamında yerlerini terk etmeyerek kentsel dönüşüme katılım göstermektedirler. Entegrasyon metodu, Türkiye’de zaman kaybettirici ve karsız biçimde algılanması nedeniyle tercih edilmemektedir. Var olan yapıları muhafaza ederken, kente yeni yapılar ilave etmek, bütünleştirmeyi her açıdan derinlemesine ele almayı mecbur kılmaktadır. Gerek zaman gerekse de ekonomik bakımdan, yıkıp yenisini inşa etmenin daha kolay olduğu kabul edilmektedir (Güven ve Özkiraz, 2013: 51).

Kentsel Rönesans metodu, hâlihazırda marka haline gelen büyük kentlerin, sürdürülebilirlik bakımından bir yenileşme eylemidir. Bu eylem kapsamında bütüncül bir dönüşüm gerçekleşmektedir. Esasında kültürel eylemleri, kentsel yaşam kalitesini ve sosyal yaşam alanlarını artırmak üzere, bir doğaya ve öze dönüş hareketidir. Kültürel süreklilik ve tarihi kimliğin muhafaza edilmesi sürecinde, bütün aktörlerin katılım göstermesi doğrultusunda önemli bir methodur. Küresel kentler bu kapsamda, kültürel ve tarihi kimliklerini kentlilerle beraber, kentli kültürü etkisinde oluşturmaktadırlar. Kentliler, sivil toplum, kamu ve özel

sektörün katılımıyla gerçekleştirilen, yani çok aktörlü dönüşüm planları uygulanmaya geçilmiştir. İş birliği, strateji ve planlama çok aktörlü yaklaşımın temel konuları durumuna gelerek, kolektif gayreti aktive etmişlerdir (Akkar, 2006: 35).

1990'larda AB gündeminde yer edinmeye başlayan kentsel rönesans kavramı ile, ortak kentsel politikaların meydana getirilmesi ön plana çıkmıştır. Değişim sürecindeki bir alanın sorunlarının giderilmesi doğrultusunda çevresel, sosyal, fiziki ve ekonomik şartların daha iyi hale gelmesini hedefleyen bütünleştirici vizyon ile operasyonların tamamı, kentsel yenileşme olarak adlandırılmaktadır (Erbey, 2004: 80). Bahse konu süreç, kent kültürü edindirme doğrultusunda kentliyi de sürece katıp, toplumsal rolü ön planda tutan bir süreç özelliğindedir. Öncelikli husus kentlinin huzurlu ve rahat olmasıdır.

Kentsel canlandırma metodu ise, bilhassa canlılıklarını yitirmiş tarihi kent alanlarının sosyal biçimde geçmiş canlılıklarını elde etmelerini sağlayan, bununla birlikte çöküntüye maruz kalan parçaların yok edilmesini belirten bir kavramdır. 1990'lı yıllardan itibaren günümüze dek, kentsel dönüşümde en yaygın yararlanılan müdahale şekli kentsel canlandırma veya kentsel yenileşmedir (Akkar, 2006: 32). Hedef, canlılığını yitiren alanların tekrar kent yaşamı kapsamında canlandırılmasıdır.

2.1.3. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm kapsam, anlam ve uygulama bakımından disiplinler arası çalışmaları içermekte, bu nedenle birbirleriyle sıkı bağları bulunan değişik neticelere yol açmaktadır. Etkili, etkin ve devam ettirilebilir bir kentsel dönüşüm çalışmasının gerçekleştirilebilmesi maksadıyla, kentsel dönüşüme ilişkin boyutların önceden düzgün biçimde fizibilite edilip, proje ve planlara dâhil edilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Yönetsel, ekonomik, sosyal ve fiziki şeklinde dört boyutu bulunan ve boyutları birbirlerine bağlı hareket eden kentsel dönüşüm kapsamında, sosyal yapı fiziki yapının müdahalesine maruz kalırken, kentlinin ve kentin ekonomik durumu ve gerçekleştirilen yatırımlar, kentsel alan üzerinde belirleyici rol oynamaktadır. Kentliyi sürece katmak yasal açıdan da çok büyük önem arz etmektedir. Sosyal süreçler üzerinde belirleyici rol oynayan faktörler yurttaşların ve sivil toplum kuruluşlarının projelere dahil olmalarını, suç ve toplumsal dışlanmayı, ulaşımı, kent meydanlarındaki aktiviteleri, estetik yapıyı, mekân üzerinden o mekâna ulaşımı etkilemektedir. Toplumsal refah ile dönüşüm sahalarının iş imkanları, ekonomik unsurları meydana getirirken, vatandaşların katılımı, liderlik ve çıkar gruplarına değer

atfetmek, yönetsel boyutu ifade etmektedir (Armağan, 2014: 64). Kentsel dönüşümün bunların yanında, gereksiz kentsel yayılmadan sakınmak ve hayat kalitesini yükselten başarılı bir ekonomik kalkınma, tasarım ve planlama sürecine çok aktörlü bakmak benzeri hedefleri de bulunmaktadır (Akkar, 2006: 30).

2.1.3.1. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu

Sosyal boyutta, kentsel dönüşümle ilişkili olarak, hayat kalitesi, mutluluk, refah, sosyal bütünleşme, karar organlarına erişim ve katılımcılık, kimlik ve semt kültürü, ev ve çevre sağlığı koşulları, sağlık ve güvenlik, iş olanakları, eğitim olanakları ve demografik yapı benzeri, geniş bir sahada değişim gerçekleşebilir. Söz konusu değişim kentsel dönüşüm esnasında meydana gelebileceği gibi, dönüşümün ardından çok uzun zaman içerisinde de meydana gelebilmektedir. Kentsel dönüşümün sosyal boyut üzerinde dolaylı olarak etkili olduğu gözlenmektedir. Kentsel dönüşümle beraber öncelikle mekân farklılaşmakta, müteakiben de mekânın etkisiyle sosyal yapı farklılaşmaktadır (Dxon ve Colantino, 2009: 4)

Bir bölgedeki sosyal ilişkiler ve yaşam kalitesi ile ilgilenen sosyal boyut, kamu hizmetlerine erişim, konut, suç, eğitim ve sağlıkla alakalı şartları ihtiva edebilir (Turok, 2004: 26). Alınacak kararları hak sahiplerinin bilinçlilik seviyeleri, görenek ve gelenekleri, kültürel nitelikleri, iktisadi durumları, yöreden hoşnutsuzlukları, tahsil durumları ve yetiştikleri yer yönlendirir, şekillendirir ve etkiler (Özden, 2008: 74). Kentsel dönüşümle ilişkin beş temel sosyal boyut bulunmaktadır (Taşdelen, 2008: 489):

- i. Değişik gelir düzeyi olan bireylerin beraber yaşamalarını sağlayacak biçimde yeni konut alanlarının planlanması.
- ii. Mahallenin ve mahalle kültürünün oluşturulması.
- iii. Kent yoksulluğuyla mücadele.
- iv. Komşuluk ilişkilerine canlılık kazandırılması.
- v. Kentsel mekânların ıslah edilmesi ve güvenli duruma getirilmesi.

Demografik yapı, aidiyetlik, mülk sahipliği, yöreden hoşnutsuzluk, bilinçlilik seviyesi, görenek ve gelenekler, eğitim seviyesi ve kültürel nitelikler benzeri toplumsal veriler, bir ön çalışma doğrultusunda belirlenip; uygulama ve planlama süreçlerine katılmalıdır (Es, 2012: 64). Bakımsızlıktan dolayısıyla viran duruma gelmiş binaları tekrar yapmak üzere harekete geçirilen bir faaliyet planı, temel sosyal sorunlarla çok yakından bağlantılı duruma gelmiştir.

Şehir yenilemesi kapsamında dikkate alınmasına ihtiyaç duyulan buna benzer sosyal hususlar, bağlı bulundukları metropoliten çevrelerde göz önünde bulundurulmalıdır (Marris, 2006: 141).

2.1.3.2. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu

Ekonomik boyut, kentsel dönüşüm sürecinin hayati öneme sahip olan bileşenlerinden birisi şeklinde ele alınmaktadır. Pazarların hız kazanan küreselleşmesi ve ekonominin işleyişindeki farklılıklara ilişkin olarak, kentlerin deneyimledikleri yerel ekonomik gerileme kapsamında, tedbir alınmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Kentler Sanayi Devrimi ile birlikte üretimin merkezi durumuna gelmişlerdir, ancak uzun zaman devam eden bu büyüme hitamında kentlerde oluşan çöküntü alanlar; kentsel dönüşümün, kentlerde yeniden ekonomik üretkenlik sağlanması doğrultusunda bir çözüm şeklinde algılanmasına yol açmıştır (Noon vd., 2008: 61).

Ekonomik boyutta kentsel dönüşüm bölgesi, kentsel dönüşüm yatırımlarını, oluşturduğu olanaklar vasıtasıyla dönüşümden önce bölgeye çekmekte, bununla birlikte bölgenin kaderinin ekonomik açıdan değişmesini mümkün kılmaktadır. Kentsel dönüşüm neticesinde inşa edilen yapıların görece daha sağlıklı, sağlam ve yeni olmaları; ekonomik değerlerinin de yükselmesini sağlamıştır. Ayrıca dönüşüm hitamında yenilenen kent dokusunun ekonomik üretim açısından cazibe merkezi haline gelmesi ile birlikte, dönüşüm yaşayan alan, geçmişe kıyasla daha fazla ekonomik değer ifade etmekte, dolayısıyla bölgenin finansal gücünde kentsel dönüşümle beraber artış gerçekleşmektedir (Vranken ve Burgers, 2007: 10).

Bir alanın “yenileme alanı” şeklinde duyurulmasından evvel, maliyetin mutlak hesabını ortaya koymak, maliyet-fayda analizleri gerçekleştirmek ve kazanılacak rantın da projeksiyonunu öngörmek bir mecburiyettir (Özden, 2008: 87). Ekonomik bakış açısının öncelikli ilgi alanı, gelir ve istihdam olanaklarıdır. Bununla birlikte, vergi gelirini daha üst seviyeye taşımak üzere, bölgeden sorumlu yerel idareyi gelişim konusunda cesaretlendirmek de, ekonomik bakış açısının ilgi alanına girebilir (Turok, 2004: 26).

2.1.3.3. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yürürlüğe girmesinde, kamu yönetiminin ortaya koyduğu şekil ve esaslar belirleyici olmaktadır. Bahse konu şekil ve esaslar yasal zeminde belirlenmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşümle ilişkin yasal zemini belirleyen hukuki boyut, dönüşüm faaliyetlerinin ilk anından itibaren önem arz etmekte, dönüşüm sonuna dek etkisini

sürdürmektedir. Bu hukuki boyuta istinaden, kentsel dönüşüm esnasında dönüşümü yapacak uygulayıcılar ile dönüşüm bölgesinde hayatını sürdüren bireylerin hakları ve sınırları belirlenebilmektedir.

Bütün ülkelerin kendisine ait bir imar mevzuatı vardır. Ancak şehrin ilk kuruluş esnasında doğru şekilde kurgulanması ve imar kanunlarının düzgün biçimde ortaya konması dahi yalnız başına yetersiz olmakta; şehirde ilerleyen dönemlerde ortaya çıkan problemlerin bertaraf edilebilmesi maksadıyla, kentsel dönüşüm uygulaması mecburi duruma gelmektedir. Bu nedenle doğru, sağlıklı ve tarafların haklarının dikkate alındığı bir kentsel dönüşüm sürecinin gerçekleştirilmesi maksadıyla, dönüşüm uygulamalarına ilişkin olarak hazırlanan hukuki metinler gerekmektedir (Yasin, 2005: 112). Bu açıdan, kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki metinler ile biçimlendirildiği ifade edilebilir.

Mevzuatın, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında sıkıntılı ve düzenleyici halleri çözüme kavuşturan maddeler ihtiva etmesine, yetki paylaşımının, idari yapının yasayla düzenlenmesi kapsamında gerçekleştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Sağlıklı örgütsel yapı tesis eden ülkeler, yenileme uygulamalarında doğal olarak başarı elde edebilmektedirler (Özden, 2008: 96-97). Liderliğin özelliği ve türü, diğer grup ve çıkarların katılımı, yerel halkla ilişkiler ve yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yönetsel boyutun ilgi alanına girmektedir (Turok, 2004: 26).

2.1.3.4. Kentsel Dönüşümün Planlama ve Tasarım Boyutu

Hayat kalitesini yükseltici önlemler getirmesi ve özgünlüğü, planlama ve tasarımın bütüncüllüğü, sürdürülebilirliği benzeri hususlar, kentlerin yenilenmesi safhasında önem arz etmektedir (Özden, 2008: 100). Fiziksel boyut, bölgenin yer aldığı şehir ile arasındaki elektronik ve ulaşım bağlantıları ile çevre, konut stoku ve temel altyapıyı ihtiva eder (Turok, 2004: 26).

Kentsel dönüşüme ilişkin, planlama ve tasarım boyutunda uygulama gerçekleştirilecek alanın planlanması ve kentsel dönüşümün kendi uygulama sürecinin planlanması şeklinde, iki bileşen bulunmaktadır. Çalışmanın başarısı üzerinde, fiziksel anlamda dönüştürülecek alana ilişkin plan ile gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm sürecine ilişkin planın niteliği, belirleyici rol oynamaktadır. Kentin ilk kuruluş anında yanlış biçimde kurgulanması ve gereğinden çok yayılması, planlama bakımından güçlükler doğurmaktadır. Kentte kendisini yenileyemeyen bölümler meydana gelmekte ve zamanla, bunlar çöküntü alanları haline

gelmektedir (Lorens, 2008: 5). Bu konuya ilişkin olarak, kentsel dönüşüme tabi tutulan alanın düzgün biçimde planlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Problemleri kentsel bölüme, doğru bir planlama ile müdahale gerçekleştirilmezse, var olan sorunların daha kapsamlı duruma gelmesi ihtimal dâhilindedir. Kentsel dönüşümle beraber, eski bir gecekondu alanının yüksek katlı yapılarla tekrar inşasının, eksik altyapı ile alakalı problemlere yol açması, bu duruma örnek olarak ifade edilebilir. Söz konusu durum kentin problemlerinin kentsel dönüşümle bertaraf edilememesine, aksine çoğalmasına neden olacaktır.

2.2.Toplu Konut Kavramı

2.2.1. Toplu Konut Tanımı ve Tarihsel Gelişimi

İnsanın yaşamı ile özdeşleşen bir olgu olarak konut; doğan, büyüyen, evlenen, çalışan, çocuk büyüten, yaşlanan ve hayatının sonunda da ölen insan için ekonomik, siyasal ve sosyal dizgelerinde bir parçasıdır. Bu durumu konutun bir kültür imgesiyle ve dünya görüşüyle ilintili olduğunu göstermektedir (Gür, 2000: 11-12). Diğer taraftan konutu; insanın temel ihtiyaçlarından olan beden ısını kalıcı olacak şekilde belli seviyelerde tutmayı sağlayan ihtiyaç olarak da tanımlamak mümkündür. Konutların niteliklerinde yaşanan değişimler dışında insanların var oluşlarından bugüne her zaman kalacakları bir yer arama alışkanlığı bulunmaktadır. Kentlerin varlığından temel bir simge olan konutlar; yalnızca barınak olarak değil, kişinin ve ailesinin mahremiyetini koruyan, kişinin kendisini güvende hissettiği, günlük hayatında kaliteli ve sağlıklı bir yaşam sürmesi için enerji depoladığı mekânlar olarak tanımlanabilir. İnsan varlığının en etkili güvencesi konutlardır. Diğer bir ifadeyle insanlar için temel güven araçlarıdır (Bayraktar, 2007: 11).

Toplu konut; önceden planlanan belirli yerleşim bölgelerinde devlet tarafından vatandaşa açılan kredi yardımları veya katkılar ile oluşturulmuş yapılar bütünü şeklinde tanımlanmaktadır (TDK, 1998). Fiziksel ve sosyal altyapıları ile birlikte gerçekleştirilen toplu konutlar; bir komşuluk birimini ya da bu tarz bir birimin parçasını oluşturabilecek büyüklüğe sahip bir alana yerleşen kullanıcıların gereksinimlerini karşılayan, ihtiyaç duydukları sosyal tesisleri de beraberinde konuşturarak tasarımı bütünü olarak da ifade edilmektedir (Keleş, 1966).

Pamir (1982) ise toplu konutları; sosyal ve coğrafik bir alanda; sosyal, kültürel, ekonomik ve psiko-sosyal sebeplerden dolayı ortak ilişkiler kurma kararını veren ve bu ilişkilerini

uyumlu yeni bir kentsel seviyede devam ettirmek isteyen, farklı ihtiyaçları dikkate alarak hazırlanan sosyal mekânın fiziki olan/olmayan bileşikleri ile düzenlenmiş toplu yaşam alanları şeklinde tanımlamaktadır.

Toplu konutların tek tek tasarlanan yapılar halinde değil, büyük konut sitelerinden oluşan ve ekonomik ve toplumsal faydalar sağlayacak şekilde tasarlanan büyük girişimler olduğu görülmektedir. Söz konusu toplu konut girişimlerinin büyük ölçekli olması ucuz arsa teminine, konut kredisinin kolaylıkla alımına, fazla miktarda alınarak mal yapım gereçlerinin daha ucuza mal edilmesinden dolayı konut birimlerinde maliyetin azalmasına ve yapım sürecinin endüstrileşerek gelişen teknolojilerin denenmesine imkân sağladığı belirtilmektedir (Keleş, 2012). Hızlı üretim ve düşük maliyet yapım ilkelerini benimsemekte olan toplu konutlar; nicelik açısından çok sayıda konutlar üreten ve büyük ölçekli projeler olarak öne çıkmaktadır. Kent içerisinde yapıldıkları alanlarda yeni konut bölgelerinin oluşmasını sağlayan toplu konutlar beraberinde altyapı ve bu alanda hizmet veren sosyal tesisleri de getirmeleri nedeniyle kentte yeni bir imajın oluşmasını sağlamaktadır.

Üretim modeli bir bütün şeklinde ele alındığında toplu konutlar; kent içerisinde ya da kente yakın, alt yapı sorunlarının büyük oranda çözüldüğü, konut üniteleri ve konutlar arası ilişkilerin kabul edilebilir ve düzenli bir biçimde kurulduğu, sürekli ve günlük insan ihtiyaçlarının ünite içerisinde karşılanabildiği, iletişim kurma imkanı tanıyan yeşil alan ve sosyal tesislerin sağlanabildiği, gelecekte ortaya çıkabilecek sorunların asgari seviyede tutulduğu ve ayrıca gelecekte beklenen gelişmeler dikkate alınarak planlandığı konut toplulukları olarak ifade edilmektedir (Orhon, 1987).

Bilinen tarihteki ilk toplu konut uygulamalarının M.Ö. 2500'de Mısır'da bulunan Kahun yerleşiminde olduğu görülmektedir. Bu yerleşim birimlerinin birbirinin aynısı olan konutlardan oluştuğu ve Piramitlerin inşaatında görevli işçilerin barınması için planlandığı belirtilmektedir. Bu düzenin benzerine ise 500 yıl sonraki dönemde yine Mısır'daki Tel el Amarna yerleşim bölgesinde işçi ailelerinin barınması için planlanan birimlerde rastlanmaktadır (Petrie, 2013:20).

Toplu konut uygulamalarının temellerinin XV. yüzyıl Rönesans dönemine uzandığı değerlendirilmektedir. Almanya'nın Augsburg kentinde yaşayan tanınmış tüccarlardan Fugger ailesinin günümüzde halen kullanılan Fuggerei yerleşimini inşa ettirdiği ve az gelirli halka, ucuz kira olanakları sunarak tahsis ettiği bilinmektedir (Almusaed ve Almssad, 2018).

XIX. yüzyılda işçiler için yapılan toplu konut inşasının sanayi devrimiyle beraber hızlandığı görülmektedir. Üretim modellerinde ortaya çıkan gelişmeler sonucunda toplumsal yapı değişmiş ve gereksinimler de değişmiştir. Sanayileşme büyük kentlerdeki iş imkanlarının artmasına ve yaşam şartlarının da iyileşmesine katkı sağlamış, bu durum beraberinde göç olgusunu getirmiştir. Bununla birlikte nüfus yoğunluğu hızlı artmış ve paralelinde konut ihtiyaçlarında da artış görülmüştür. Bu noktada konut üretim şeklinde toplu konutlara yönelmeler başlamış ve bu tür yerleşimler çoğalmıştır.

XIX. yüzyılda toplu konut standartları oluşturulurken yerleşim düzenlerinden birim mekan ve birim konut kurgusunda arazilerin azami seviyede değerlendirilmesi belirleyici olmuştur. XIX. yüzyıldaki yasaların ve imar planlarının, şehre ait genel sirkülasyonu ve görsel bütünlüğü sağlayan, yapı adalarını standartlaştıran ve salgın hastalık, yangın vb. felaketleri kontrol altında tutabilen hususları içerdiği görülmekte, bina iç düzenlerine, servis hacimlerine, donatısına, oda büyüklüklerine ve merdivenlerle ilgili düzenlemelere (istisnalar hariç) yer verilmediği görülmektedir. Dolayısıyla XIX. yüzyılda yapılan toplu konutların, günümüz standartlarından farklı kapı, pencere, dört duvarlara sahip olduğu ve asgari ölçülerde standart odaları bulunan, bir koridor ya da merdiven sahanlığı etrafına dizilerek inşa edilen yapılar olduğu görülmektedir (Bilgin, 2006).

Kentlerde karşılaşılan kötü yaşam koşulları buralarda çeşitli çalışmalar yapılmasını gerekli kılmış ve böylelikle şehir planlaması olgusu önemli hale gelmiştir. “Modern şehircilik” kavramı 1830-1850 yılları arasında doğmuştur. Bu alanda kent genelindeki olumsuz görüntülerin yanı sıra fabrikalarda çalışan işçilere sunulan sağlıksız barınma koşulları da eleştiri konusu olarak öne çıkmıştır. Kentlerde ortaya çıkan olumsuzlukları gidermek maksadıyla XIX. yüzyıl sonlarında Ebenezer Howard tarafından “Bahçe Şehir” yaklaşımı, XX. yüzyıl başlarında ise Tony Garnier tarafından “Endüstri Kenti” yaklaşımı öne sürülmüştür. Kentsel nüfustaki hızlı artış sonucu ortaya çıkan barınma sorunları, apartman tipi işçi konutları ile çözülmeye çalışılmıştır. Bahse konu yapıların toplu konutların öncüsü olduğunu söylemek mümkündür (Keleş, 2012).

XX. yüzyıl ilk çeyreğinde güçlenerek ikinci yarısında da yapıyı çevrelere damgasını vuran bir kırılma, insanların yerleşmelerinin bir bütün şeklinde geliştirilmesini, tasarlanmasını, üretilmesini tekil bir örnek olmaktan çıkararak standart hale gelmesini sağlamıştır. Tek tek binalar veya konutlar halinde değil, bir bütün şeklinde yerleşme düzenli bir arz/talep haline dönüşmüştür (Çelen, 2016).

Avrupa ülkelerinde toplu konutların 1980 yılından günümüze kadar geçen dönemde genellikle diğer ülkelerden göç eden insanlar ya da düşük gelirli bireyler tarafından kullanıldığı görülmektedir. Avrupa ülkelerinde toplu konutlar yerine genellikle sosyal konutlar tercih edilmektedir (Keleş, 2012).

2.2.2. Toplu Konut Gereksiniminin Nedenleri

Toplu konut artışının temel nedeni nüfus artışına bağlı olarak ortaya çıkan konut gereksinimidir. Diğer taraftan yoksul kesimlere sosyal anlamda konut sağlanması gereksinimi ve doğal afet sonucunda ortaya çıkan ihtiyaçlar da toplu konutun nedenleri arasındadır. Bu gereksinimler aşağıda kısaca özetlenmiştir.

2.2.2.1. Nüfus Artışı

Nüfus artışı konut sorununu oluşturan en önemli etkenlerden biridir. Nüfus artışının doğal sebeplerden oluşmasının yanı sıra asıl sebebini iç göçlerin oluşturduğu görülmektedir. Göçler nedeniyle kent nüfusunun artması konut talebini ortaya çıkarmaktadır. Bu talebin karşılanamaması durumunda “gecekondu” olgusunun ciddi bir problem olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Nüfus artışındaki aşırılık ve hızlı kentleşme olguları kentsel topraklar üzerinde spekülasyonlar doğmasına, ayrıca fiyatlarda aşırı artışa sebep olmaktadır. Böylelikle kentlerde mevcut konut stoklarının konut taleplerini karşılayamayarak konut açığında hızlı bir büyümeye sonucuyla karşılaşılmaktadır. Hızla artan nüfus ile birlikte konutlara duyulan ihtiyaç ile talep artmaktadır. Bu durum karşısında konut arzındaki yetersizlik konut sorununun öne çıkmasına sebep olmaktadır (Ören ve Yüksel, 2013: 4).

Küresel nüfus düzeyinin kritik seviyelere ulaştığı görülmektedir. Son 5 yılda ilk defa kır-kent nüfus oranının kentlerin lehine olacak şekilde değiştiği gözlenmiştir. Bu durum dünya nüfusunun genellikle kentlerde yaşadığını göstermektedir. Gelecekteki 20 yıllık sürede de dünya üzerindeki yaklaşık 5 milyar insanın (nüfusun %60’ı) kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir (Garland, 2011: 2). Göçler ve doğal etkenler nedeniyle kentlerin nüfusunda karşılaşılan bu hızlı artış, ekolojik ve sosyoekonomik alanda ciddi problemler doğurmaktadır. Nüfus artışıyla birlikte kentsel taleplere hızla cevap vermek gerekliliğinde olan birçok kentte; çevre kirliliği, bozulan ve yapılaşan ekolojik çevre, sıkışan yaşam çevreleri, artan işsizlik, güvensizlik, yoksulluk, şiddet, konut açığı ve altyapı yetersizlikleri gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Tüm bu etkenler kentlerde toplu konutlara duyulan ihtiyacı öne çıkarmaktadır.

2.2.2.2. Doğal Afetler

Afetlerden sonra yapılan konutlar, genellikle çok sayıda ve devlet kanalıyla toplu bir biçimde planlanmakta, uygulamanın gerçekleştirileceği arazi kamulaştırılarak kısa sürede uygulamaya geçilmektedir. Ayrıca bu konutların süreklilikleri sağlanarak finansman kaynağının, şeklinin ve kontrolünün devlet tarafından sağlanması gibi özellikleri dikkate alındığında söz konusu uygulamaların “toplu konut” olarak gösterilmesi mümkündür (Subaşı, 1978: 53).

Doğal afetler sebebiyle uygulanan toplu konut girişimleri ise; oturulamaz duruma gelen ya da yıkılan konutlardan dolayı oluşan konut açığının kamu aracılığıyla acil bir şekilde giderilmesini hedeflemektedir. Dolayısıyla, afet konutları üretiminin yalnızca toplu konut üretimi şeklinde değil, toplu yerleşim üretimi şeklinde ele alınması gerekmektedir. Bu üretimleri toplu konut üretimlerinden ayıran nokta yaşanan süreçtir. Afet sonrasında konut üretimlerinin ele alınış şekli uygulama koşulları ve zamanlaması açısından farklılık göstermektedir. Ayrıca afet sonrası konutlarını kullanacak bireylerin psikolojisi de diğer toplu konut kullanıcılarından farklılık göstermektedir (Subaşı, 1978: 54).

Doğal afetler sonrasında yıkılan binalar haricinde yıkılma riski taşıyan diğer binaların tespit edilmesi ve kentsel dönüşüm kapsamında yenilerinin yapılması da bir diğer toplu konut üretimi faaliyeti olarak ifade edilebilmektedir. Bu kapsamda ülkemizde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe girmiş ve bu kapsamda yapılacak dönüşümlerin ne şekilde yapılacağı açıklanmıştır. Kanun ile bir afet anında yıkılma ve ağır hasara uğrama ihtimali mevcut olan ve bundan dolayı içerisinde yaşayanların can güvenliği açısından riskli olan binaların tespitinin yapılması, bahse konu binalarda oturan bireylerin tahliyelerinin sağlanması ve anılan yapıların yerine can ve mal güvenliği açısından sağlıklı ve güvenli binaların inşa edilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda bahse konu binalarda oturan kişiler tespit başvurularını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İl Müdürlüğü, Belediyeler ve lisanslandırılmış olan kurum veya kuruluşlara yapabilmektedirler. Sonrasında mülk sahipleri ile anlaşma sonucunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü’nce yıkım süreci gerçekleştirilerek yıkım sonrasında yeni konutların yapılması kat maliklerinin kendileri ya da kuracakları ortaklık veya bir müteahhit aracılığı ile gerçekleştirilmektedir (6306 Sayılı Kanun, 2012). Bu dönüşüm de özellikle depremlerin sıklıkla yaşandığı bölgelerde toplu konut üretimi açısından önemli bir etken olarak ön plana çıkmaktadır.

Afet sonrasında konut üretim sorunu; üretimdeki büyüklük, yer ve zamanın önceden tahmin edilememesi, üretim hacmindeki büyüklük, üretim süresindeki aciliyet ve üretim alanındaki dağınıklık yönleri açısından öne çıkmaktadır.

2.2.2.3. Kentsel Yoksulluk ve Sosyal Adaletsizlik

Kentsel yoksulluk; genel olarak kapitalist üretim-tüketim ilişkileri ile sınıf ilişkileri haricinde, güvencesiz, süresiz ve marjinal işlerde çalışan, kent varoşlarında hayatını sürdüren ve dışlanan etnik, cinsel, ırksal ve dinsel kimliklerle örtüşen yoksulluk şeklinde tanımlanmaktadır (Aytaç ve Akdemir 2002: 51-52). Dünya üzerinde yaklaşık bir milyar kişinin yukarıda açıklanan altyapısı olmayan, düzensiz, sağlıksız, güvensiz ve yetersiz yerlerde yaşadığı bilinmektedir. Bununla birlikte nüfus artışının da etkisiyle bu rakamın önümüzdeki 20 yıl içinde ikiye katlanacağı tahmin edilmektedir (Neves ve Amado, 2014: 1). Sınırlı olan kentsel alanlarda toplanacak bu nüfusun beraberinde yeni kentsel problemler getireceği değerlendirilmektedir. Aynı şekilde artan nüfus kentlerdeki yaşamın insan onuruna yaraşır bir biçimde olması ihtiyacını derinden hissettirecektir.

Bir ülkedeki gelir dağılımı kavramı; belirli bir zamanda ekonomide yaratılan gelirin, ekonomide mevcut birimlerce ne ölçüde dağıtıldığını ifade etmektedir (Ören ve Yüksel, 2013: 13). Sağlık ve eğitim gibi temel ihtiyaçların yanı sıra konut ihtiyacı da gelir dağılımı ile aynı doğrultuda etkilenmektedir. Gelirin yeterli seviyede olmaması durumunda konut sahibi olabilmek veya konut talebinde bulunabilmek mümkün değildir. Dolayısıyla gelir seviyesi düşük olan kesimlerin konut sahibi olmak isteseler de mevcut imkanlarının buna izin vermemesi sebebiyle söz konusu talepte bulunamadığı görülmektedir. Ayrıca bireylerin sahip olduğu gelir düzeyi tercih edebileceği konutun niteliğini de belirlemekte, gelir seviyesi arttıkça niteliği yüksek konutlar tercih edilebilmektedir.

2.2.2.4. Göç

Hızlı kentleşme, sebebi ne olursa olsun, konut sorunlarının başlıca etmenlerinden biridir. Buna paralel olarak konut sorunlarının en önemli kaynaklarından birisi de hiç şüphesiz göç olgusudur. Kentlerdeki çekici faktörler doğrultusunda kırsal alanın nüfusu, özellikle büyük kentlere göç hareketlerine girişmektedir. Hizmet ve sanayi sektörlerindeki yeni iş ortamları, daha iyi eğitim, sağlık ve ulaşım imkânları vb. sebepler insanları kentlere yönlentmektedir. Alt gelir grubundaki ailelerin kentlere göçlerinde konut taleplerinin karşılanamaması halinde ise hazine arazilerinde izinsiz ve imarsız yapılar kurularak gecekondulaşma süreci ortaya

çıkılmaktadır. Kırsal alanlardan gelen insanlar, iş alanlarının olduğu merkezi bölgelere daha yakın alanlarda kısa süreli kiracı şeklinde yerleştikten sonra kent çevresinde veya kente göç eder etmez kendine ait olmayan genellikle çarpık arazilerde gecekondur inşa ederek/kiralayarak buralara taşınmaktadırlar (Kıray, 2003: 2).

2.2.3. Toplu Konut Üretiminde Yöntemler

Toplu konut üretimi sosyal e yoksul konutları inşaaı, kentsel dönüşüm ve temizleme, arsa temini ve hizmet götürme yoluyla gerçekleştirilmektedir. Aşağıda bu yöntemlerle ilgili inceleme yapılacaktır.

2.2.3.1. Yoksul Konutları ve Sosyal Konutlar

Yoksul konutları genellikle düşük gelir düzeyine sahip toplumsal kesimin yaşadığı konutlar ifade edilmektedir. İngilizce’de bu kavram “Slum” olarak ifade edilmekte, bu terim kent ya da kasaba içerisinde bulunan ancak içinde barınılması mümkün olmayan evler anlamına gelmektedir (Gilbert, 2007: 699). Yoksul konutları kapsamına giren bir diğer konut çeşidi ise ülkemizde gecekondur olarak tanımlanan konutlardır. Ülkemizde kaçak yapısına vurgu yapılarak bu terim kullanılırken, İngilizce’de ise benzer evler “shanty towns” (gecekondur mahallesi), “squatter settlements” (gecekondur yerleşimleri), “informal settlements” (kaçak yerleşimler) gibi isimlerle anılmaktadır (Gilbert, 2007: 700). Yoksul konutlarının sınıflandırılmasında aşağıdaki unsurların belirleyici olduğu 2002 yılında Nairobi’de yapılan BM Uzman Grup Toplantısında ifade edilmiştir (UNHABITAT, 2003: 12):

- i. Sağlıksız yaşam şartları ve altyapıya yetersiz erişim,
- ii. Temiz suya yetersiz erişim,
- iii. Konutların düşük yapısal kaliteye sahip olması,
- iv. Konutlarda aşırı nüfus yoğunluğu bulunması,
- v. Düşük güvenlik tedbirleri gibi bir takım problemleri içermesi.

Diğer taraftan yoksul konutlarda yaşayan ailelere daha iyi şartlarda konutların sağlanmasına yönelik sosyal konutların yapıldığı görülmektedir. Sosyal konutlar, ülkelerdeki uygulamalar ve mevzuatlar açısından tanımlanabilir. Bir konutu sosyal konut olarak kabul edebilmek için; devlete, yerel idarelere veya kârsız organizasyonlara ait olup olmamasına bakılır. Ayrıca, konutların kim tarafından yapıldığına, kiraların piyasadaki seviyenin altında olup olmadığına, sübvansiyonlara, kira yardımlarına ve yerel/merkezi yönetimin konut

sağlamadaki amacına bakılarak sosyal konutlar tanımlanabilmektedir (Scanlon ve Whitehead, 2007: 8).

Bu alanda uygulanan yöntemler birbirinden farklılık gösterdiği için ortak bir sosyal konut tanımından bahsetmek mümkün değildir. Bununla birlikte sosyal konut; aktif olarak kamu fonlarının kullanıldığı, kiraların veya fiyatların belirlenmesinde kar anlayışının baskın olmadığı, kalite, miktar ve sunum şeklinin belirlenmesi aşamasında siyasi karar mekanizmalarının ciddi etkisinin olduğu konutlar şeklinde ifade edilebilir (King, 2006: 31).

Geray (2007)'a göre sosyal konut; ekonomik olarak yoksun olan ve gelirin insanca yaşanabilir bir konutta yaşamaya yetmediği hane halklarının barınma ihtiyaçlarının, kiralık veya mülk konutları ile karşılanmasıdır. Kömürlü (2006) ise sosyal konutlarını, dar gelirli ya da yoksul ailelerin barınma ihtiyacının karşılanabilmesi için standartlaştırılmış, sağlığa elverişli, en az ölçüde nitelik ve boyutlara sahip, ucuz halk konutları şeklinde tanımlamaktadır.

Yukarıdaki tanımlarda sosyal konutların genellikle fiziksel işlevleri üzerinde durulduğu görülmektedir. Ancak barınma sorunlarına fiziksel çözümler getirmesinin yanı sıra sosyal konutlar; sosyal barışı sağlayarak gelir dağılımındaki adaletsizliği gideren sosyo-ekonomik etkilere de sahiptir. Bu açıdan ele alındığında sosyal konutları; devletin yoksul halkı koruma ve gözetme sorumluluğunu konut piyasaları aracılığıyla yerine getirdiği bir araç olarak görmek de mümkündür.

Gelişmiş ülkeler incelendiğinde buralardaki sosyal konut uygulamalarının ortak yönleri olmakla birlikte, her ülkenin aynı geçerlilikteki standart uygulama ve politikalarından söz etmek mümkün değildir. Bununla birlikte her ülkede sosyal konutların hedef kitlesinin aynı olmadığı görülmektedir. Bazı ülkeler sadece toplumun en yoksul kesimine bu konutları sağlarken, bazı ülkeler düşük ücretlilere, bazıları ise orta gelirli ailelere sosyal konut imkanı sağlamaktadır (Whitehead ve Scanlon, 2007: 5-6).

2.2.3.2. Kentsel Dönüşüm ve Temizleme Stratejisi

Kentsel dönüşüm; kentsel bozulma süreçlerinin daha iyi anlaşılabilmesi ihtiyacından kaynaklanan eylemlerdir. Bu eylemlerin kentsel dönüşüm şeklinde isimlendirilebilmesi için gerçekleştirilecek dönüşüm sonucunda elde edilecek çıktıların toplumun büyük bir kesimi tarafından kabul görmesi gerekmektedir (Lichfield, 1992). Basit tanımıyla kentsel dönüşüm;

herhangi bir kentin belirli bir bölümünün ya da tamamının değiştirilmesi, başka bir şekle sokulması olarak ifade edilmektedir (Keleş, 2004: 73-75). Kentsel dönüşüm, kentlerin sorunlarına çözüm üretilmesi, dönüşüm ve değişime uğrayan bölgelerdeki çevresel, sosyal, fiziksel ve ekonomik şartlara kalıcı çözümler getirilmesi için kapsamlı eylemler ve vizyon bütünü olarak da tanımlanmaktadır. Sonuç olarak bir kentte eğreti duran, kentteki yaşamın doğal akışını engelleyen ve kente zarar veren unsurların giderilmesi kentsel dönüşüm olarak adlandırılmaktadır.

Donnison (1993) kent içerisindeki çöküntü alanlarına odaklanan ve kentsel sorunların toplumun da sürece dâhil olmasını göz ardı etmeden çözümlenebilmesi için ortaya konulan yöntemleri kentsel dönüşüm olarak açıklamaktadır. Nitekim kentsel dönüşümün hedefinde bir alandaki fiziksel, ekonomik, çevresel ve toplumsal koşulların devamlı olarak iyileştirilmesi bulunmaktadır. Kaybolmuş bir ekonomik etkinliği yeniden geliştirmek ve canlandırmak, toplumsal fonksiyonlardan işlevsizleşenleri işler hale getirmek, sosyal dışlanma yaşanan bölgelerde sosyal entegrasyonu sağlamak, çevresel kalitenin ya da ekolojik dengenin yok olduğu alanlarda bu dengeyi tekrar kurmak kentsel dönüşümü bünyesinde bulunması gereken unsurlardır (Robert, 2000: 9-36).

“Temizleme” (clearance) ise kentsel dönüşüm yöntemlerindendir. Alt gelir seviyesindeki ailelerin yaşadığı alanlarda yer alan konut ve yapıların sağlığa elverişli hale getirilmesini ifade etmektedir (Keleş, 2012: 23-25). Bu bölgeler çoğunlukla kent içi çöküntü yerlerinin veya gecekonduların olduğu alanlardır. Temizleme faaliyetleri illegal ve sağlıksız yapıların bütünüyle ortadan kaldırılmasını içermektedir. Temizlenen bu eğreti alanların yerine insan yaşamına yaraşır ve modern konutların üretilmesi hedeflenmektedir.

2.2.3.3. Arsa Temini ve Hizmet Götürme

Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler tarafından, öncelikle yoksul halkın konut yapabileceği arsaların temini sağlanarak sonrasında bu bölgelerde yol, su, elektrik gibi altyapı hizmetlerinin götürülmesi yöntemi 1970 ve 1980’li yıllarda yaygın bir şekilde kullanılmıştır. Ancak söz konusu yöntemin sonuçlarına ve gelişimine uzun vadede ulaşılması nedeniyle genellikle bu projelerin başarısı yanlış değerlendirilmiştir. Bu yöntemde konut maliyetlerinin asgari seviyede tutulması ve hak sahiplerine sübvansiyonlar sağlayarak altyapı, arsa ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır. Yöntemin temelinde arsanın verildiği hak sahibi tarafından kendi imkânları dâhilinde kendi evini inşa

etmesi yatmaktadır. Devlet bu yöntemi uygulayarak konut yapılacak alanları göstermekte ve sonrasında bölgenin yaşanılabilir hale gelmesi için altyapı hizmetlerini sunmaktadır.

Site ve servis yönteminde ortaya çıkan en büyük sıkıntıların standartların sağlanması ve yapılacak inşaat ile ilgili yaşanan dayatmalar olduğu görülmüştür. Hak sahiplerine bu konuda yeterince esnekliğin verilmediği ifade edilmektedir. Söz konusu dayatmaların kendi evini yapacak bireylere ilave maliyetler getirmesi yoksul gruplar için planlanmış bir projenin toplam maliyetinin artması anlamına gelmektedir. Ödenmeyen borçlara ait faizlerinin yüksek tutulması yoksul aileleri zorlayan diğer bir durumdur. Ayrıca ucuz maliyetli olmalarından dolayı site ve servis uygulamalarında kentten çok uzak bölgelerin seçilmesi, oluşturulan yaşam alanlarında yapısal yoksulluk, işsizlik ve dışlanma durumlarını ortaya çıkarmaktadır (Cohen, 1983: 90-99). Ucuzluğundan dolayı tercih edilen bu yerlerin iş imkânlarına uzak olmasının yanı sıra kendi içerisinde istihdam yaratma kapasitesinden de uzak olduğu görülmektedir. Genellikle yetersiz ulaşımdan dolayı kentten ayrı mekanlar olarak görülen bu bölgelerde, sosyal donatı ve sosyal tesis alanlarının yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu sebeple site servis uygulamasının başarılı olabilmesi için öncelikle kentin ana planına sadık kalınması ve merkezden kopuk olmaması gerekmektedir. Uygun maliyetler ile üretilebilecek arsaların, yoksul ailelere altyapısı hazır olacak biçimde sunulması da bu ailelerin konut yapma konusunda yaşayacağı tereddütleri ortadan kaldıracığından önem arz etmektedir (Wakely ve Riley, 2011: 5-6).

2.2.4. Türkiye'de Toplu Konut Uygulaması

Türkiye’de toplu konut üretimi büyük bir çoğunlukla TOKİ tarafından gerçekleştirilmektedir. Bazı belediyelerin de (İstanbul-Kiptaş, Kocaeli-Kent Konut vb.) toplu konut faaliyetleri olsa da ülkemizde toplu konutun başat unsuru TOKİ’dir. Bu bağlamda bu kısımda TOKİ’nin tarihsel süreci ve toplu konut üretimindeki yeri çalışmanın bu kısmında açıklanacaktır.

2.2.4.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TOKİ, dünyada ve Türkiye’de iktisat politikaları açısından devrim niteliğinde gelişim ve dönüşümlerin yaşandığı 1980’lerde kurulmuştur. Bu yıllarda arsa arzına ilişkin yasalarda merkezi otoritenin gevşetilmesi ve toplu konutlara izin verilmesine yönelik yoğun baskılar ortaya çıkmıştır (Keyder, 2006:187). Yerel belediyelere, kendine ait beldelerdeki kaçak yapılara normal bir hukuki statü kazandırabilmeleri maksadıyla tanınan yüksek özerklikler,

arsalarla ilgili yasaların esnetilmesi sürecini hızlandırmıştır. Nitekim 3194 sayılı İmar Yasası ile imar planları üzerinde mevcut merkezi yönetim onaylama yetkisi kaldırılmıştır (Aydınlı, 2004:176-177).

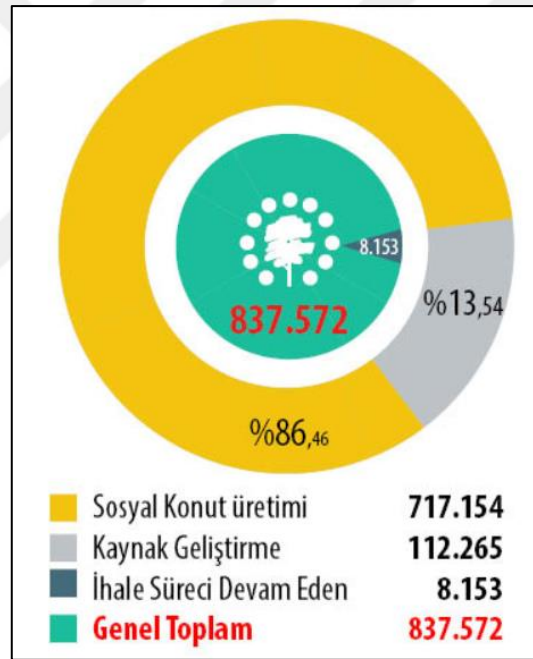
Konut üretiminin 1980'lerin başında da sabit sermaye yatırımlarındaki payının azalma eğilimine girmesi, 1984 yılından sonra yeni önlemler alınmasına ve konut sektörüne ayrılan kaynakların arttırılmasına sebep olmuştur. Özel konut yatırımlarını desteklemek için oluşturulan Toplu Konut Fonu söz konusu önlemlerden biridir. Bu fon ile birlikte, 1980'lerde % 16 düzeylerinde ölçülen konut yatırım payının %21'e yükseldiği görülmüştür (Eşkinat, 2012: 160). Toplu Konut Fonu öncesinde 1980 yılı başlarında uygulanan konut finansman modeli olan "Kamu Konut Fonu"nun amaca hizmet etmemesinden ve büyüyen konut sorunu ile birlikte inşaat sanayisinin bunalıma girmesinden dolayı 1984'te 2985 sayılı kanun ile "Toplu Konut Fonu" oluşturulmuştur. Başbakanlığa bağlı tüzel kişiliğe sahip bir kuruluş olan "Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdare Başkanlığı" bünyesinde çalışan bu fonun 1987 yılına kadarki karar organı "Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulu" olmuştur. 1987 yılında bu kurul kaldırılmış ve görevleri Yüksek Planlama Kurulu'na devredilmiştir (Aydınlı, 2004: 178- 180).

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler gereği 1990 yılında "Toplu Konut İdaresi" ve "Kamu Ortaklığı İdaresi" isimleri altında iki farklı tüzel kişiliğe ayrılmış, Yüksek Planlama Kurulu'nun Toplu Konut Fonu'na ilişkin bütün yetkileri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir (Eşkinat, 2012: 161).

2000'li yıllara gelindiğinde TOKİ'nin yetki ve sorumlulukları ile çalışma esaslarını belirleyen ve genişleten yasal düzenlemeler gerçekleştirilmiş, 2002 yılında yayımlanan "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik" ile birlikte TOKİ'nin görev alanları, eğitimden sağlığa, turizmden küçük sanayi işletmelerine kadar birçok alanda genişletilmiştir. 6 Ağustos 2003'te yayınlanan 4966 sayılı kanun ile birlikte TOKİ'ye tanınan haklar; konut sektöründe şirketler kurma ya da şirketlere ortak olma, yurt içinde/dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla konut uygulamaları yapma, kaynak oluşturarak kâr maksatlı projeler geliştirme şeklinde sıralanabilir. 2004'de yayınlanan 5273 sayılı kanunda ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve sorumlulukları da TOKİ'ye devredilmiştir. Böylelikle TOKİ her alanda yatırım yapabilen ve her çeşit kamu kaynağını kullanabilen dev bir şirkete dönüşmüştür. Kamunun birçok alandan çekildiği bir dönemde

girişimci bir kamu kurumu haline gelen TOKİ, tüccar-devlet ilişkilerinde özel bir konuma sahip olmuştur (İMO, 2011).

Kentsel dönüşümde yaşanan gelişmeler gecekondü dönüşümü uygulamalarına yönelik olarak TOKİ, 5 Mayıs 2004’de yayınlanan 5162 sayılı kanun ile birlikte imar planı yapma ve kamulaştırma yetkilerine sahip olmuştur. Ayrıca 16 Haziran 2005 tarihli ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile TOKİ’nin yetkileri daha da genişletilmiştir. 2007’de yayınlanan 5069 sayılı kanun da 775 sayılı Gecekondü Kanunu’na değişiklikler getirmiş, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın bütün yetkilerini TOKİ’ye devretmiştir. Bütün bunlara ilave olarak Hazineye ait arazilerin, bağlı bulundukları Bakan ve Maliye Bakanının teklifi ve Başbakanın onayı ile bedelsiz olacak şekilde TOKİ’ye devredilebilir olduğu kabul edilmiştir (Eşkinat, 2012: 162).



Şekil 2.1. TOKİ’nin Güncel Konut Üretimi

2018 yılı itibariyle TOKİ’nin faaliyetlerinin % 86’sı sosyal konut üretimini oluştururken, %13’ü kaynak geliştirme projesi olarak gerçekleşmektedir. Toplamda yapılan ve ihale süreci devam eden toplam konut sayısı ise 837,572 rakamına ulaşmıştır (TOKİ, 2018).

2.2.4.2. Toplu Konut Üretiminde TOKİ’nin Yeri

Büyük oyuncuların haricinde, muhtelif büyüklükte yüzlerce inşaat firmasının mevcut olduğu inşaat sektöründe, Toplu Konut İdaresi Yatırımları da önemli bir rol oynamaktadır (İntes,

2018: 11; KPMG, 2018). TOKİ kuruluşundan bugüne Türkiye'nin 81 ilinde kurmuş olduğu 3.613 şantiyede (19.06.2018 tarihi itibarıyla sonuçlandırılmış) 5.923 ihale sonucunda 837.572 konut üretimine ulaşmıştır. Bu konutların 655.194 adedi konut sahiplerine teslim edilmiş, 695.572 adedi ise satılmıştır. Bu konutların yapım projeleri esnasında toplam 104,7 milyar (KDV dâhil) TL ülke ekonomisine yatırım olarak gerçekleştirilmiştir. TOKİ'nin faaliyet raporları incelendiğinde 2002-2011 yılları arasında 500.000, 2011-2023 yılları arasında ise 700.000 konut inşa edildiği görülmektedir. 2023 yılına kadar ise ülke genelinde inşa edilmesi hedeflenen konut üretiminin toplam 1.200.000'e çıkarılmak olduğu belirtilmektedir (TOKİ, 2018).

TOKİ'nin bugüne kadar konut finansman desteği ve konut üretimi sağladığı sosyal donatı ve konut alanlarına ilişkin güncel bilgiler Tablo 2.1'de olduğu gibidir.

Tablo 2.1. TOKİ Toplu Konut Verileri

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI %		
Sosyal Konut Üretimi	717.154	86,46%
Kaynak Geliştirme (TOKİ)	20.933	2,52%
Kaynak Geliştirme(E.G.Y.O+EPPY)	91.332	11,02%
Toplam Kaynak Geliştirme	112.265	13,54%
İhalesi Yapılan Konut sayısı	829.419	
İhale sürecinde olan konut sayısı	8.153	
GENEL TOPLAM	837.572	
2018 Konut Sayısı	24.014	

2.3. Toplu Konut Memnuniyetine İlişkin Yapılan Çalışmalar

Morris ve diğerleri (1976) konut memnuniyetine yönelik yaptıkları araştırmalarında konut memnuniyetinde sosyo-ekonomik ve kültürel çevrenin etkisini incelemiş ve taşınma isteği üzerindeki etkisini ortaya koymayı amaçlamıştır. Çalışma sonucunda konut memnuniyetinin ve çevrenin taşınma isteği üzerinde belirleyici olduğunu ortaya koymuştur.

Ukoha ve Beamish (1997) konut sakinlerinde konut memnuniyetini ve konut özellikleri ile genel konut memnuniyetiyle ilişkisini incelemeyi amaçlamıştır Bu kapsamda Nijerya'nın Abuja şehrinde inşa edilen toplu konutlarda ikamet eden bireylere anket uygulanmıştır. Çalışma sonucunda konut sakinlerinde genel memnuniyet düzeyinin düşük olduğu tespit edilmiştir. Konut memnuniyetsizliği üzerinde yapı tipleri, bina özellikleri, konut koşulları

ve konut yönetiminin etkisi olduğu tespit edilmiştir. Diğer taraftan mahallede bulunan tesislerin memnuniyete olumlu katkıda bulunduğu saptanmıştır.

Djebarni ve Al-Abed (2000) Yemen’de yapılmış olan toplu konutlarda memnuniyet düzeyini inceleyen bir araştırma yapmıştır. Araştırmacılar konut memnuniyetinde çevre, komşuluk, altyapı ve konut özelliklerinin etkisini incelemek amacıyla toplu konutlarda ikamet eden bireylere anket uygulanmıştır. Çalışma sonucunda konut memnuniyetinde mahremiyet, işe ve okula yakınlık, konut ve çevre özellikleri gibi etkenlerin konut memnuniyeti üzerinde etkili olduğu tespit etmişlerdir.

Kellekçi ve Berköz (2006) tarafından, konut ve çevresel kalite memnuniyetini arttıran faktörleri saptamak üzere yapılan çalışmada; konut ve konut çevresi kavramları ile konut ve çevresel kalite memnuniyeti incelenmiş, kullanıcılara ilişkin konut ve çevresel kalite memnuniyeti kavramsal modeli oluşturulmuştur. Çalışma kapsamında İstanbul Metropolitan Alanı’nı kapsayacak şekilde anket uygulaması yapılmıştır. Çalışma neticesinde konut kullanıcıların konut ve çevresel kalite memnuniyetini belirleyen faktörlerin tespiti için yapılan faktör analizlerine göre; memnuniyet derecesini yükselten en önemli faktörler erişilebilirlik açısından merkeziyet, yaşanan çevre özellikleri açısından çevrenin bakımı, çevresel kalite değişkenleri açısından rekreasyon alanlarına duyulan memnuniyet, güvenlik açısından konuta ait yapısal-çevresel güvenlik, komşuluk ilişkileri açısından komşuluk ilişkileri, konut çevresi ve fiziksel görünümü açısından ise fiziksel görünüm olarak tespit edilmiştir.

Mohit ve diğerleri (2010) Malezya’da Kuala-Lumpur’da alt gelir grubuna yönelik yapılan sosyal konutlarda konut memnuniyeti üzerine araştırma yapmıştır. Bu kapsamda yazarlar sosyal çevre, komşuluk ilişkileri, konut özellikleri, kolaylıklar, çevresel özelliklerin konut memnuniyeti üzerindeki etkisini incelemiştir. Çalışma sonucunda konut sakinlerinin konut destek hizmetlerinden orta derecede memnun oldukları tespit edilmiştir. Konut memnuniyeti ile, konut özellikleri, sosyal çevre, destek hizmetleri ve kamu tesisleri arasında yüksek düzeyde olumlu yönde korelasyon olduğu ve mahalle özellikleri ile düşük düzeyde pozitif korelasyon olduğu bulunmuştur. Diğer taraftan yaş, aile büyüklüğü, gelir düzeyi gibi sosyo-ekonomik özelliklerin konut memnuniyeti ile negatif, konut sakinlerinin ırkı, iş tipi, kat seviyesi ve ikamet süresinin konut memnuniyeti ile pozitif ilişkili olduğu vurgulanmıştır.

Eken (2011) tarafından yapılan çalışmada, Sakarya ilinde inşası tamamlanan toplu konutların kullanıcılarına ilişkin sabit değerler olan; demografik, ekonomik, kültürel yapılar, konut ve çevresine ilişkin değişken değerler olan; komşuluk ilişkileri, güvenlik, sosyal ve kültürel imkanlar, erişilebilirlik, konut çevresi düzenlemesi ve görünümü, işçilik, malzeme kalitesi vb. gibi unsurlar ele alınmış ve kullanıcılara ait memnuniyet değerlendirmesi yapılmıştır. Çalışma kapsamında 150 toplu konut kullanıcısı ankete tabi tutulmuş, anketler sonucunda elde edilen veriler SPSS aracılığıyla değerlendirilmiştir. Çalışma neticesinde konut memnuniyetinin değişkenlere göre farklılaştığı görülmüştür.

Kahraman ve Özdemir (2017) Ankara ili Altındağ İlçe Belediyesi Altınpark Mahallesi sınırlarında gerçekleştirilmiş olan Türk-iş Blokları projesi kapsamında konut memnuniyeti ve kentsel dönüşüm ile ilgili eğilimi araştırmıştır. Araştırmacılar verilerini bahse konu bölgede yaşayan bireylerden derinlemesine mülakatlar ve anketler ile elde etmiştir. Araştırmada konut kullanıcılarına konut çevresi ve konut niteliklerine yönelik sorular sorularak memnuniyet düzeyleri incelenmiştir. Çalışma sonucunda, kullanılan konutlardan ve alandan memnuniyet duyanların oranının çok yüksek olduğunu, bahse konu memnuniyetin oturma süresi ve yaş arttıkça yükseldiği tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede kentsel dönüşüm talep edenlerin oranının istemeyenlerin oranından daha düşük olduğu saptanmıştır. Dönüşüm talep edenlerin ise dönüşümden beklentilerinin çok yüksek olduğu görülmüştür.

Yılmaz (2019) tarafından yapılan çalışmada İstanbul ili Başakşehir ilçesi sınırlarında bulunan ve Kayaşehir bölgesine TOKİ tarafından yapılmış konutların kullanıcılarının katılımıyla konut kalitesi ve memnuniyetlerinin belirlenmesi konusunda bir alan araştırması gerçekleştirilmiştir. Araştırma verileri 368 kişi ile yüz yüze görüşmelerde yapılan anketlerden elde edilmiş, uygulanan anket katılımcıların demografik özellikleri ile konut kalitesi ve memnuniyete ilişkin faktörlerden oluşmuştur. Araştırma neticesinde; katılımcıların doğum yeri ve medeni durum değişkenleri dışındaki diğer demografik değişkenlerdeki bazı faktörlerde katılım seviyelerinin ortalamaları arasındaki farkın istatistiksel olarak anlamlı olduğu görülmüştür. Çalışmada katılımcıların konut kalitesi ve memnuniyetleri orta seviye olarak tespit edilmiştir.

Düzgüngüneş ve Saraç (2018) Trabzon'un ilk kentsel dönüşüm bölgesi olan Zağnos Vadisi'nde kullanıcıların memnuniyet / memnuniyetsizlik düzeyleri belirlemeyi amaçlamıştır. Önemli bir hava koridoru ve Trabzon için bir rekreasyon alanı olan vadi,

yüz yüze görüşme tekniği ile anketler yoluyla veriler elde edilmiştir. Kullanıcıların sosyo-demografik özelliklerini, alan kullanım eğilimlerini ve mekansal kullanım özelliklerini ortaya çıkarmak için faktör analizi yapılmıştır. Memnuniyet ve memnuniyetsizlik düzeylerini ölçmek için belirlenen kriterler 5'li Likert ölçeğinde ağırlıklandırılmış ve frekans dağılımları incelenmiştir. Çalışma sonucunda katılımcıların memnuniyet düzeylerinin düşük olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu memnuniyetsizliğin çok sayıda kullanıcı, ulaşım eksikliği, yetersiz çöp kutuları, aydınlatma elemanları, WC'ler, pergolalar, oturma alanları, tabelalar ve uyarı ve güvenlik önlemlerine bağlı olduğu araştırmacılar tarafından ifade edilmiştir. Ayrıca engelli kullanıcılar için altyapı eksikliği diğer olumsuz faktör olarak tespit edilmiştir.



3. MATERİYAL VE YÖNTEM

Çalışmanın bu kısmında öncelikle uygulamanın gerçekleştirildiği Kırşehir Bağbaşı TOKİ projesi ve özellikleri hakkında bilgi verilmiştir. Daha sonra ise sırası ile araştırma yöntemi, araştırma evreni ve örnekleme, verilerin toplanması ve toplanan verilerin analizine ilişkin hususlar açıklanmıştır.

3.1. Kırşehir Bağbaşı TOKİ Projesi ve Özellikleri

Kentsel dönüşüm projesi öncesinde Kırşehir Bağbaşı mahallesinde oturan mahalle sakinleri, çevre köylerden göç etmiş dar gelirli, kendi arazisi üzerinde ruhsatsız-kaçak, müstakil, bahçeli evlerde yaşayan insanlardan oluştuğu görülmektedir. Ahi Evran Üniversitesi yerleşkesinin mahalleye kurulması ile şehrin cazibe merkezi o bölgeye doğru kaymıştır. Bu bakımdan Kırşehir’de yıllar önce gerçekleştirilen göç dalgası ile meydana gelen gecekondulaşma ve çarpık yapılaşmaya son verilmek için Bağbaşı bölgesinde TOKİ ile Belediye ve bölgedeki hak sahipleri arasında yapılan anlaşmalar ile çevrenin iyileştirilmesi ışığında bir dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir.



Şekil 2.2. Kırşehir Bağbaşı Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı

Kaynak: Kapluhan, 2015: 387.

Üniversitenin de o bölgeye gelmesi ile ulaşım da, altyapı da ve o bölgede bulunan gecekondular üzerinde 2009 yılında bir dönüşüm projesi gündeme gelmiş, bahse konu alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmesi ise İçişleri Bakanlığının 18 Ocak 2011 tarihli ve 1715 sayılı yazısıyla ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu tarafından 10 Şubat 2011 tarihinde karara bağlanmıştır (Kaplukan, 2015: 385).

Bu kapsamda 2010 yılında projenin 1. Etapı başlamıştır. Şekil 2.2. ve 2.3'te görülen 480 bin m² alana sahip olan, toplamda 3 etaptan oluşan, 2712 konutlu dönüşüm projesinin 768 konutluk 1. ve 760 konutluk 2. Etapı hak sahiplerine dağıtılmıştır. Projenin 3. etabının ise 2019 yılında tamamlanacağı ön görülmektedir. Dönüşüm çerçevesinde 1 adet 750 kişilik camii, 1 adet 24 derslikli İlköğretim Okulu, 1 adet 20 derslikli Aile Yaşam Merkezi bu aile yaşam merkezinin Bodrumlu 3 katlı bir yapı olması ve içerisinde kafeteryası, spor salonu, hamam ve saunası olacağı beyan edilmektedir (Kırşehir Belediyesi, 2019; TOKİ, t.y.: 79; Kaplukan, 2015: 387).



Şekil 2.3. Kırşehir Bağbaşı Kentsel Dönüşüm Projesi Uydu Görüntüsü

Kaynak: Google Maps, 2019.

Şekil 2.4'te bölgede bulunan yapılaşmanın önceden plansız ve eski yapılar olduğu açıkça görülmektedir. Kentsel dönüşüm sonrasında ise bahse konu bölge dağınık ve eski bir görünümünden modern ve düzenli bir görünüme sahip olmuştur.



Şekil 2.4. Kırşehir Bağbaşı Görünümü (Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası)

Kaynak: Kapluhan, 2015: 388.

3.2. Araştırma Yöntemi

Bu araştırmada nicel ve nitel yöntemlerin bir arada kullanıldığı karma yöntem kullanılmıştır. Karma yöntem; bir çalışmada sadece nicel veya nitel yaklaşımı değil, her iki yaklaşımın bir arada kullanılmasını varsaymaktadır (Creswell, 2003). Hem nicel hem de nitel yaklaşımlardan yararlanılması, araştırma bulgularının desteklenmesini (Tashakkori ve Teddlie, 2003) ve araştırmanın daha kapsayıcı hale gelmesini sağlamaktadır (Morse, 2003).

Bu araştırmanın nicel boyutunda; Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylere 28 adet kapalı uçlu soru yöneltilmiş, nitel boyutunda ise katılımcılardan açık uçlu 2 adet soruyu yanıtlamaları istenmiştir. Araştırma 01/03/2019-24/04/2019 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

3.3. Evren ve Örneklem

Araştırmanın evrenini kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde TOKİ konutlarında ikamet eden bireyler oluşturmaktadır. Araştırmaya kolayda örneklem yöntemi kullanılarak belirlenen 163 birey iştirak etmiştir. Bu örneklem yöntemi, elde mevcut olup araştırmaya katılmaya istekli bireylerin üzerinde yapılan örneklem yöntemidir (Altunışık

ve diğ., 2004: 125). Araştırmanın nicel boyutunda anketteki kapalı uçlu soruları 163 birey yanıtlarken, nitel boyutunda bulunan açık uçlu sorulara 90 katılımcı tarafından yanıt verilmiştir.

3.4. Verilerin Toplanması

Araştırma verileri “*Kişisel Bilgi Formu*” ile 28 adet kapalı uçlu soru içeren “Kentsel Dönüşüm Memnuniyet Anketi” aracılığıyla toplanmıştır (EK-1). Araştırma kapsamında öncelikle nicel, sonrasında da nitel veriler katılımcılarla yüz yüze görüşmek suretiyle elde edilmiştir. Uygulama öncesinde katılımcılar; araştırmanın ne amaçla yapıldığı ve bilgilerinin gizli tutulacağı hususunda bilgilendirilmiş ve uygulamaya katılımda gönüllülük ilkesi esas alınmıştır.

Araştırmanın nicel boyutunda katılımcıların demografik özelliklerini belirlemek üzere araştırmacı tarafından hazırlanan kişisel bilgi formundan yararlanılmıştır. Söz konusu form; cinsiyet, yaş, eğitim durumu, hane aylık geliri, hanede yaşayan kişi sayısı, ikamet edilen konuttaki mülkiyet durumu olmak üzere toplam altı soru içermektedir.

Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasındaki memnuniyet düzeylerini ölçmek üzere katılımcılara 28 adet kapalı uçlu soru yöneltilmiştir. İkamet edilen konuta yönelik değerlendirmeleri içeren “konut memnuniyeti” boyutunda 6 soru yer alırken, yaşanan çevreye yönelik değerlendirmeleri kapsayan “yaşam çevresi memnuniyeti” boyutunda 16 soru bulunmaktadır. Araştırma çerçevesinde bireylerin dönüşüm öncesi/sonrasındaki memnuniyet düzeyleri değerlendirildiğinden, kapalı uçlu soruların tasarımında "kentsel dönüşüm öncesinde" ve "kentsel dönüşüm sonrasında" şeklinde bir tasarıma gidilmiştir.

Nicel boyutta yapılan ölçümlerin güvenilirliği Cronbach Alfa katsayısı ile incelenmiştir. Kentsel dönüşüm öncesi değerlendirmelerde Cronbach Alfa katsayısı ölçek geneli için 0.901, konut memnuniyeti boyutu için 0.858 ve yaşam çevresi memnuniyeti boyutunda 0.875 olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm sonrası değerlendirmelerde ise Cronbach Alfa katsayısı sırasıyla 0.848, 0.797 ve 0.792 olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasına yönelik değerlendirmelere ilişkin olarak ölçek uygulamasının aynı örnekleme art arda uygulanmasının, ölçüm güvenilirliğine etki ederek Cronbach Alfa katsayılarının düşmesine neden olabileceği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte her iki ölçüm için elde edilen güvenilirlik analizi değerlerinin literatürde kabul edilebilir seviye olarak ifade edilen

0.70'in üzerinde olması nedeniyle söz konusu ölçümlerde elde edilen veriler güvenilir olarak değerlendirilmiştir.

Kapalı uçlu sorular 5'li likert tipte olup, katılımcılar ifadelerden 1 ile 5 arasında puan almaktadır. Konut memnuniyeti boyutundaki sorular "1:Hiç Memnun Değilim ve 5:Tamamen Memnunum" şeklinde, yaşam çevresi memnuniyeti boyutundaki sorular ise "1:Kesinlikle katılmıyorum ve 5:Kesinlikle katılıyorum" şeklinde derecelendirilmiştir.

Ölçek puanlarının değerlendirmesinde; 1.00-1.79 arası "çok düşük", 1.80-2.59 arası "düşük", 2.60-3.39 arası "orta", 3.40-4.19 arası "yüksek" ve 4.20-5.00 arası "çok yüksek" memnuniyeti ifade etmektedir.

Araştırmanın nitel boyutunda ise, katılımcılara aşağıda belirtilen iki adet kapalı uçlu soru yöneltilmiştir:

- i. "Kentsel dönüşümden önceki yaşantınıza özlem duyduğunuz hususları sıralayınız? (Birden fazla husus belirtilebilirsiniz)
- ii. Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde çözüm bulunması gereken sorun ve/veya sorun alanlarını sıralayınız? (Birden fazla husus belirtilebilirsiniz)".

3.5. Verilerin Analizi

Nicel verilerin analizinde SPSS 24.0 istatistik programından yararlanılmış ve analizlerde $p=0,05$ anlamlılık düzeyi olarak esas alınmıştır. Nicel verilerin analizinde aşağıda belirtilen istatistiksel test/analizler uygulanmıştır:

- i. Kentsel dönüşüm uygulamalarının değerlendirilmesinde konut memnuniyeti, yaşam çevresi memnuniyeti ve genel memnuniyet olmak üzere üç ayrı puan kullanılmış, belirtilen puanlar aritmetik ortalama kullanılarak hesaplanmıştır.
- ii. Analiz kapsamında ilk olarak katılımcıların demografik özellikleri frekans ve yüzde değerleri ile incelenmiştir.
- iii. Müteakiben konut, yaşam çevresi ve genel memnuniyet puanları ile ölçek ifadelerine verdikleri yanıtlara yönelik betimleyici istatistikler yapılmıştır.
- iv. Daha sonra ise katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması öncesi ve sonrasındaki konut, yaşam çevresi ve genel memnuniyet düzeyleri bağımlı grup t-testi ile karşılaştırılmıştır.

Nitel verilerin analizinde; öncelikle katılımcıların görüşleri herhangi bir değişiklik yapılmaksızın bilgisayara ortamına aktarılmış ve tüm ses kaydı iki defa dinlenip görüşme transkripti düzenlenmiştir. Transkript baştan sona okunarak detaylı bir şekilde incelenmiş ve verilerin analizinde içerik analizi yöntemi kullanılmıştır. Analiz neticesinde ulaşılan bulguların katılımcıların görüşlerinin yansıması olduğunu göstermek üzere alıntılar yapılmıştır.



4. BULGULAR

Bu bölümde; ilk olarak demografik özelliklere ilişkin bulgular açıklanmıştır. Daha sonra ise, araştırma amacı doğrultusunda yanıt aranan araştırma sorularına ilişkin bulgulara ortaya koyulmuştur.

4.1. Demografik Özelliklere İlişkin Bulgular

Araştırmaya iştirak eden katılımcıların demografik özellikleri Tablo 4.1’de sunulmuştur.

Tablo 4.1. Katılımcıların Demografik Özellikleri

DEĞİŞKEN	İstatistik
Cinsiyet (n, %)	
Kadın	61 (37,4)
Erkek	102 (62,6)
Yaş (n, %)	
18 yaş altı	7 (4,3)
18-29 yaş arası	56 (34,4)
30-39 yaş arası	48 (29,4)
40-49 yaş arası	30 (18,4)
50 yaş ve üstü	22 (13,5)
Eğitim Durumu (n, %)	
Okuryazar değil	6 (3,7)
İlköğretim	46 (28,2)
Lise	68 (41,7)
Yükseköğretim	43 (26,4)
Hane Aylık Geliri (n, %)	
2000 TL ve altı	59 (36,2)
2001-3500 TL arası	69 (42,3)
3501-5000 TL arası	30 (18,4)
50001 TL ve üstü	4 (2,4)
Hanede Yaşayan Kişi Sayısı	
Ortalama $\pm$ SS	4 $\pm$ 1,27
Aralık	1-7

DEĞİŞKEN	İstatistik
İkamet Edilen Konut Mülkiyet Durumu (n, %)	
Ev Sahibi	111 (68,1)
Kiracı	52 (31,9)

Tablo 4.1’de görüldüğü üzere araştırmaya iştirak edenlerin % 62.6’sı (n=102) erkeklerden, % 37.4’ü (n=61) ise kadın katılımcılardan meydana gelmektedir. Yaş grubu dağılımına bakıldığında; kentsel dönüşüm uygulamasının yapıldığı bölgede TOKİ konutlarında her yaş grubunda bireyin ikamet ettiği görülmektedir. 18 yaş altı katılımcılar % 4.3 (n=7), 18-29 yaş arası katılımcılar % 34.4 (n=56), 30-39 yaş arası katılımcılar % 29.4 (n=48), 40-49 yaş arası katılımcılar % 18.4 (n=30), 50 yaş ve üstü katılımcılar da % 13.5 (n=22) düzeyindedir. Katılımcıların eğitim durumları ele alındığında; lise mezunlarının % 41.7 (n=68) ile çoğunluğu oluşturduğu, yükseköğretim mezunlarının % 26.4, ilköğretim mezunlarının % 28.2 (n=46) ve okuryazar olmayanların da % 3.7 (n=6) düzeyinde olduğu görülmektedir. Hane aylık gelirleri incelendiğinde; katılımcıların çoğunluğunun alt ve alt-orta gelir grubundaki bireylerden oluştuğu görülmektedir. Buna göre katılımcıların % 42.3’si (n=69) alt-orta gelir grubunda (2001-3500), % 36.2’si (n=59) düşük gelir grubunda (2000 TL ve altı), % 18.4’ü (n=30) 3501-5000 TL ile orta-üst gelir grubunda ve % 2.4’ü (n=4) de düzeyinde, 5000 TL üstü ile üst gelir grubunda yer almaktadır. Katılımcılar tarafından verilen yanıtlar çerçevesinde TOKİ konutlarında hanede yaşayan kişi sayısının 1 ile 7 arasında değişmekte olup, hane ortalamasının $4 \pm 1,27$ olduğu belirlenmiştir. Son olarak ikamet edilen konut mülkiyet durumu ele alındığında; katılımcıların ağırlıklı olarak % 68.1 (n=111) ile ev sahibi olduğu, kiracıların ise % 31.9 (n=52) düzeyinde olduğu görülmektedir.

4.2. Birinci Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular

Araştırma kapsamında yanıt aranan birinci soru “Kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin dönüşüm öncesindeki ve sonrasındaki memnuniyetleri hangi düzeydedir?” sorusudur.

Katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması öncesindeki memnuniyet düzeylerine ilişkin istatistikler tanımlayıcı istatistikler Tablo 4.2’de sunulmuştur. Söz konusu tabloda yer alan ortalama değerleri incelendiğinde; kentsel dönüşüm öncesi konut memnuniyeti puan ortalaması 2.55 ± 0.84 , yaşam çevresi memnuniyeti puan ortalaması 2.34 ± 0.67 ve genel memnuniyet puan ortalaması 2.40 ± 0.64 olarak belirlenmiştir. Elde edilen değerlere istinaden

katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması öncesinde konut, yaşam çevresi ve genel memnuniyet düzeyleri “düşük” olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 4.2. Kentsel Dönüşüm Uygulaması Öncesi Memnuniyete İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler

BOYUT / İFADE	$\bar{X}$	SS
Konut Memnuniyeti	2,55	0,84
Yaşadığım konutun ısınmasından ...	2,86	1,20
Yaşadığım konutun büyüklüğünden ve oda sayısından	2,76	1,11
Yaşadığım konutun yapım sisteminden ve kullanılan malzemelerin kalitesinden ...	2,49	1,03
Yaşadığım konutun rutubet problemine karşı direncinden ...	2,37	1,03
Yaşadığım konutun akma/kokma gibi problemlere karşı direncinden ...	2,40	1,08
Yaşadığım konutun afetlere karşı dayanıklılığından...	2,39	1,16
Yaşam Çevresi Memnuniyeti	2,34	0,67
Yaşadığım çevredeki sağlık tesisleri yeterlidir.	1,83	1,22
Yaşadığım çevredeki eğitim tesisleri yeterlidir.	2,27	1,12
Yaşadığım çevredeki spor alanları/tesisleri yeterlidir.	1,72	1,02
Yaşadığım çevrede park, bahçe gibi yeşil alanlar yeterlidir	2,39	1,08
Yaşadığım çevrede otopark alanları yeterlidir.	2,23	1,00
Yaşadığım çevrenin altyapısı ve planlaması düzenlidir.	1,96	1,14
Yaşadığım çevre temiz ve düzenlidir.	2,12	1,07
Yaşadığım çevrede belediye hizmetlerini yeterli buluyorum.	1,94	1,10
Yaşadığım çevreyi güvenli buluyorum.	1,95	1,28
Yaşadığım çevrenin alışveriş imkânlarından (Market, Kasap, Manav, Pazar yeri, AVM vb.) memnunum.	1,55	0,98
Yaşadığım çevrede ulaşım hizmetlerini yeterli buluyorum.	2,44	1,20
Yaşadığım çevrede sosyal donatı alanlarını yeterli buluyorum.	1,74	1,07

BOYUT / İFADE	$\bar{X}$	SS
Yaşadığım çevrenin komşuluk ilişkilerinden memnunum.	3,60	1,32
Yaşadığım çevrenin kentteki konumundan memnunum.	3,29	1,22
Yaşadığım çevrenin arazi yapısından memnunum.	3,14	1,14
Yaşadığım çevrenin sakinliğinden memnunum.	3,33	1,22
Genel Memnuniyet	2,40	0,64

Katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması sonrasındaki memnuniyet düzeylerine ilişkin istatistikler tanımlayıcı istatistikler Tablo 4.3’de sunulmuştur. Söz konusu tablodaki ortalama değerleri incelendiğinde; kentsel dönüşüm sonrası konut memnuniyeti puan ortalaması 3.14 ± 0.83 , yaşam çevresi memnuniyeti puan ortalaması 2.67 ± 0.61 ve genel memnuniyet puan ortalaması 2.80 ± 0.60 olarak belirlenmiştir. Elde edilen değerlere istinaden katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında konut, yaşam çevresi ve genel memnuniyet düzeyleri “orta” olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 4.3. Kentsel Dönüşüm Sonrası Memnuniyete İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler

BOYUT / İFADE	$\bar{X}$	SS
Konut Memnuniyeti	3,14	0,83
Yaşadığım konutun ısınmasından ...	3,39	1,20
Yaşadığım konutun büyüklüğünden ve oda sayısından	3,41	1,01
Yaşadığım konutun yapım sisteminden ve kullanılan malzemelerin kalitesinden ...	2,69	1,19
Yaşadığım konutun rutubet problemine karşı direncinden ...	3,16	1,23
Yaşadığım konutun akma/kokma gibi problemlere karşı direncinden ...	2,84	1,30
Yaşadığım konutun afetlere karşı dayanıklılığından...	3,32	1,09
Yaşam Çevresi Memnuniyeti	2,67	0,61
Yaşadığım çevredeki sağlık tesisleri yeterlidir.	2,01	1,26
Yaşadığım çevredeki eğitim tesisleri yeterlidir.	3,05	1,29

BOYUT / İFADE	$\bar{X}$	SS
Yaşadığım çevredeki spor alanları/tesisleri yeterlidir.	2,12	1,17
Yaşadığım çevrede park, bahçe gibi yeşil alanlar yeterlidir	2,55	1,22
Yaşadığım çevrede otopark alanları yeterlidir.	2,80	1,30
Yaşadığım çevrenin altyapısı ve planlaması düzenlidir.	2,88	1,26
Yaşadığım çevre temiz ve düzenlidir.	2,55	1,12
Yaşadığım çevrede belediye hizmetlerini yeterli buluyorum.	2,46	1,17
Yaşadığım çevreyi güvenli buluyorum.	2,22	1,37
Yaşadığım çevrenin alışveriş imkânlarından (Market, Kasap, Manav, Pazar yeri, AVM vb.) memnunum.	1,61	1,07
Yaşadığım çevrede ulaşım hizmetlerini yeterli buluyorum.	3,60	1,40
Yaşadığım çevrede sosyal donatı alanlarını yeterli buluyorum.	2,08	1,15
Yaşadığım çevrenin komşuluk ilişkilerinden memnunum.	2,87	1,37
Yaşadığım çevrenin kentteki konumundan memnunum.	3,47	1,23
Yaşadığım çevrenin arazi yapısından memnunum.	3,21	1,12
Yaşadığım çevrenin sakinliğinden memnunum.	3,33	1,25
Genel Memnuniyet	2,80	0,60

4.3. İkinci Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular

Araştırmada yanıt aranan ikinci soru “Kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin dönüşüm öncesi ve sonrasındaki memnuniyet düzeyleri arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmakta mıdır?” sorusudur. Katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması öncesindeki ve sonrasındaki memnuniyet düzeyleri bağımlı grup t-testi ile karşılaştırılmış ve sonuçlar Tablo 4.4’de sunulmuştur.

Tablo 4.4. Kentsel Dönüşüm Uygulaması Öncesi ve Sonrası Memnuniyet Düzeylerine İlişkin Bağımlı Grup T-Testi Sonuçları

DEĞİŞKEN (Boyut/İfade)	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası	t	p
	$\bar{X} \pm SS$	$\bar{X} \pm SS$		
Konut Memnuniyeti	2,55 ± 0,84	3,14 ± 0,83	-6,863	0,000*
Yaşadığım konutun ısınmasından ...	2,86 ± 1,20	3,39 ± 1,20	-4,434	0,000*
Yaşadığım konutun büyüklüğünden ve oda sayısından	2,76 ± 1,11	3,38 ± 1,01	-5,879	0,000*
Yaşadığım konutun yapım sisteminden ve kullanılan malzemelerin kalitesinden ...	2,49 ± 1,03	2,90 ± 1,19	-1,674	0,196
Yaşadığım konutun rutubet problemine karşı direncinden ...	2,37 ± 1,03	3,16 ± 1,23	-6,678	0,000*
Yaşadığım konutun akma/kokma gibi problemlere karşı direncinden ...	2,40 ± 1,08	2,84 ± 1,30	-3,374	0,001*
Yaşadığım konutun afetlere karşı dayanıklılığından...	2,39 ± 1,16	3,32 ± 1,09	-7,878	0,000*
Yaşam Çevresi Memnuniyeti	2,34 ± 0,67	2,67 ± 0,61	-5,821	0,000*
Yaşadığım çevredeki sağlık tesisleri yeterlidir.	1,83 ± 1,22	2,01 ± 1,26	-1,753	0,081
Yaşadığım çevredeki eğitim tesisleri yeterlidir.	2,27 ± 1,12	3,05 ± 1,29	-7,167	0,000*
Yaşadığım çevredeki spor alanları/tesisleri yeterlidir.	1,72 ± 1,02	2,12 ± 1,17	-4,167	0,000*
Yaşadığım çevrede park, bahçe gibi yeşil alanlar yeterlidir	2,39 ± 1,08	2,55 ± 1,22	-1,391	0,166
Yaşadığım çevrede otopark alanları yeterlidir.	2,23 ± 1,00	2,80 ± 1,30	-4,671	0,000*
Yaşadığım çevrenin altyapısı ve planlaması düzenlidir.	1,96 ± 1,14	2,88 ± 1,26	-7,329	0,000*
Yaşadığım çevre temiz ve düzenlidir.	2,12 ± 1,07	2,55 ± 1,12	-4,083	0,000*
Yaşadığım çevrede belediye hizmetlerini yeterli buluyorum.	1,94 ± 1,10	2,46 ± 1,17	-4,565	0,000*
Yaşadığım çevreyi güvenli buluyorum.	1,95 ± 1,28	2,22 ± 1,37	-2,699	0,008*
Yaşadığım çevrenin alışveriş imkânlarından (Market, Kasap, Manav, Pazar yeri, AVM vb.) memnunum.	1,55 ± 0,98	1,61 ± 1,07	-,571	0,568

DEĞİŞKEN (Boyut/İfade)	Kentsel Dönüşüm Öncesi	Kentsel Dönüşüm Sonrası	t	p
	$\bar{X} \pm SS$	$\bar{X} \pm SS$		
Yaşadığım çevrede ulaşım hizmetlerini yeterli buluyorum.	2,44 ± 1,20	3,60 ± 1,40	-8,496	0,000*
Yaşadığım çevrede sosyal donatı alanlarını yeterli buluyorum.	1,74 ± 1,07	2,08 ± 1,15	-3,310	0,001*
Yaşadığım çevrenin komşuluk ilişkilerinden memnunum.	3,60 ± 1,32	2,87 ± 1,37	5,140	0,000*
Yaşadığım çevrenin kentteki konumundan memnunum.	3,29 ± 1,22	3,47 ± 1,23	-2,040	0,053
Yaşadığım çevrenin arazi yapısından memnunum.	3,14 ± 1,14	3,21 ± 1,12	-,856	0,393
Yaşadığım çevrenin sakinliğinden memnunum.	3,33 ± 1,22	3,33 ± 1,25	,000	1,000
Genel Memnuniyet	2,40 ± 0,64	2,80 ± 0,60	-7,302	0,000*

$\bar{X}$: Ortalama, SS: Standart Sapma, * $p \leq 0.05$

Tablo 4.4’de yer alan bağımlı grup t-testi sonuçları incelendiğinde; kentsel dönüşüm uygulaması öncesindeki ve sonrasındaki konut memnuniyeti, yaşam çevresi memnuniyeti ve genel memnuniyet puan ortalamaları arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık olduğu belirlenmiştir ($p \leq 0.05$). Söz konusu bulgulara istinaden katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında konut ve yaşam çevresi memnuniyeti ile genel memnuniyet düzeylerinin arttığını söylemek mümkündür.

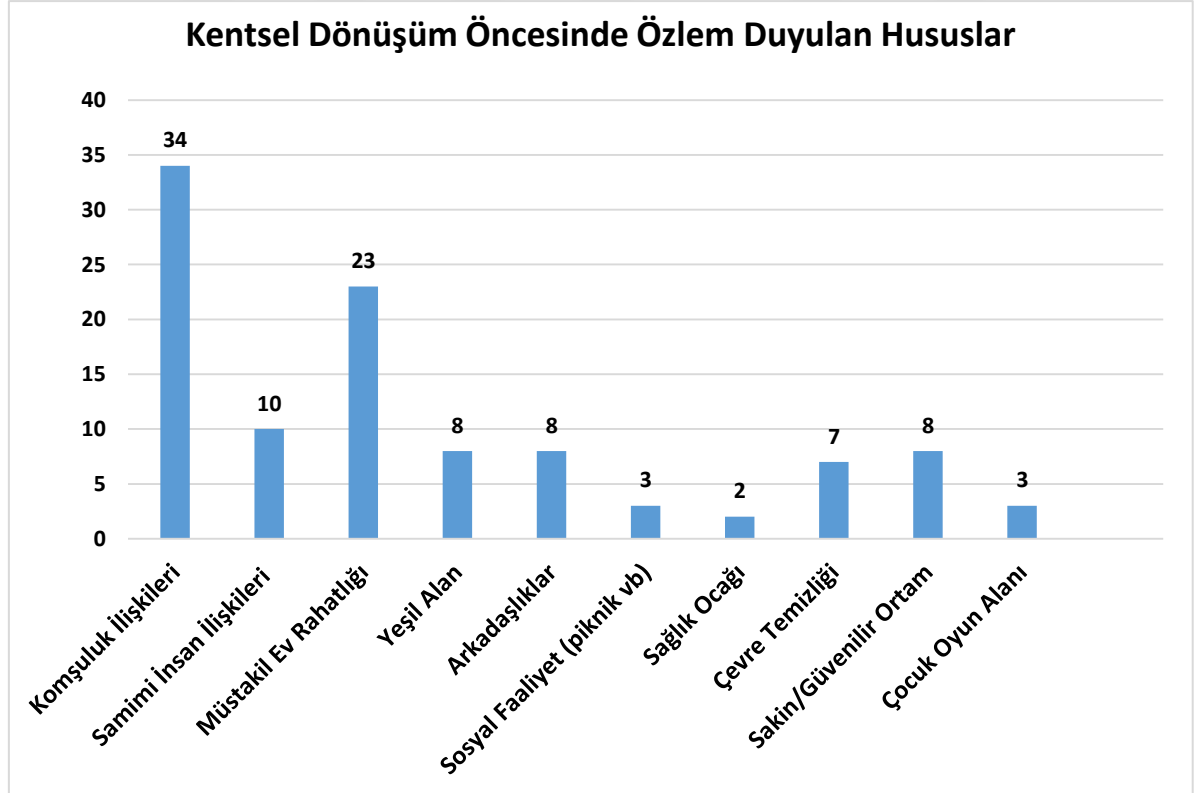
Ölçeğin her iki boyutunda yer alan ifadelerle ilişkin katılımcıların önce-sonra değerlendirmelerine bakıldığında, konut memnuniyeti boyutunda “Yaşadığım konutun yapım sisteminden ve kullanılan malzemelerin kalitesinden” ifadesi haricindeki 5 ifadenin puan ortalaması arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunduğu ($p \leq 0.05$) ve ortalamaların yükseldiği belirlenmiştir. Diğer bir ifade ile kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında katılımcıların ikamet ettikleri konutlarda ısınma, büyüklük ve oda sayısı, rutubet problemi, koku sorunu ve afetlere karşı dayanıklılık hususlarında memnuniyet düzeylerinin anlamlı düzeyde artış gösterdiğini ifade etmek mümkündür.

Yaşam çevresi memnuniyeti boyutunda ise; katılımcıların önce-sonra değerlendirmelerinde “Yaşadığım çevredeki sağlık tesisleri yeterlidir”, “Yaşadığım çevrede park, bahçe gibi yeşil

alanlar yeterlidir”, “Yaşadığım çevrenin alışveriş imkânlarından (Market, Kasap, Manav, Pazar yeri, AVM vb.) memnunum”, “Yaşadığım çevrenin kentteki konumundan memnunum”, “Yaşadığım çevrenin arazi yapısından memnunum” ve “Yaşadığım çevrenin sakinliğinden memnunum” ifadeleri haricindeki 11 ifadenin puan ortalaması arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunduğu görülmüştür ($p \leq 0.05$). Bir başka ifade ile kentsel dönüşüm uygulaması ile birlikte katılımcıların yaşadıkları çevreye ilişkin eğitim tesisleri, spor alanı/tesisleri, otopark alanları, altyapı, çevre temizliği ve düzeni, belediye hizmetleri, çevre güvenliği, ulaşım hizmetleri ve sosyal donatı alanları hususlarında memnuniyet düzeylerinde anlamlı biçimde artış olduğu, komşuluk ilişkileri bakımından ise memnuniyet düzeyinin anlamlı düzeyde azaldığı söylenebilir.

4.4. Üçüncü Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular

Araştırmada yanıt aranan üçüncü soru “Kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin kentsel dönüşüm öncesindeki yaşantılarında özlem duyduğu hususlar nelerdir?” sorusudur. Katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması önceki yaşantılarında özlem duyduğu hususlar Şekil 4.1’de gösterilmiştir.



Şekil 4.1. Kentsel Dönüşüm Öncesi Yaşamda Özlem Duyulan Hususlar

Şekil 4.1’de yer alan veriler incelendiğinde; kentsel dönüşüm uygulaması öncesindeki yaşamda özlem duyulan hususlara yönelik olarak katılımcılar tarafından verilen yanıtlarda “komşuluk ilişkileri” ve “müstakil ev rahatlığı” başlıklarının öne çıktığı görülmektedir. Görüşme gerçekleştirilen 90 bireyden % 38’i (n=34) komşuluk ilişkilerine, % 26’sı (n=23) de müstakil ev rahatlığına, % 11’i (n=10) insan ilişkilerindeki samimiyete, % 9’u (n=8) yeşil alanlara, arkadaşlıklara ve sakin/güvenilir ortama, % 8’i (n=7) çevre temizliğine, % 3’ü sosyal faaliyetler ile çocuk oyun alanlarına, % 2’si de sağlık ocağı imkânına özlem duyduğunu ifade etmiştir. Kentsel dönüşüm öncesi yaşantıda özlem duyulan hususlara yönelik olarak katılımcılardan bazılarının görüşleri aşağıda olduğu gibidir:

“Kentsel dönüşüm önceki yaşantımda komşuluk ilişkilerimi özlüyorum. Sağlık ocağımızı da özlüyorum. Ayrıca dönüşüm öncesinde herkes kendi evinin önünü temizliyordu, o günleri özlüyorum”.

“Dönüşüm öncesinde müstakil evimizde komşuluk ilişkilerimiz daha iyiydi. Eski evimizde daha güvenilir bir ortam vardı, şimdi ise toplu konutlarda çok fazla sayıda ve farklı yapıda insan mevcut. Müstakil evimizin rahatlığını özlüyorum”.

“Komşuluk ilişkileri dönüşüm öncesindeki kadar sağlıklı değil. Bina hayatı yüzünden insan ilişkileri eskiden olduğu gibi samimi değil”.

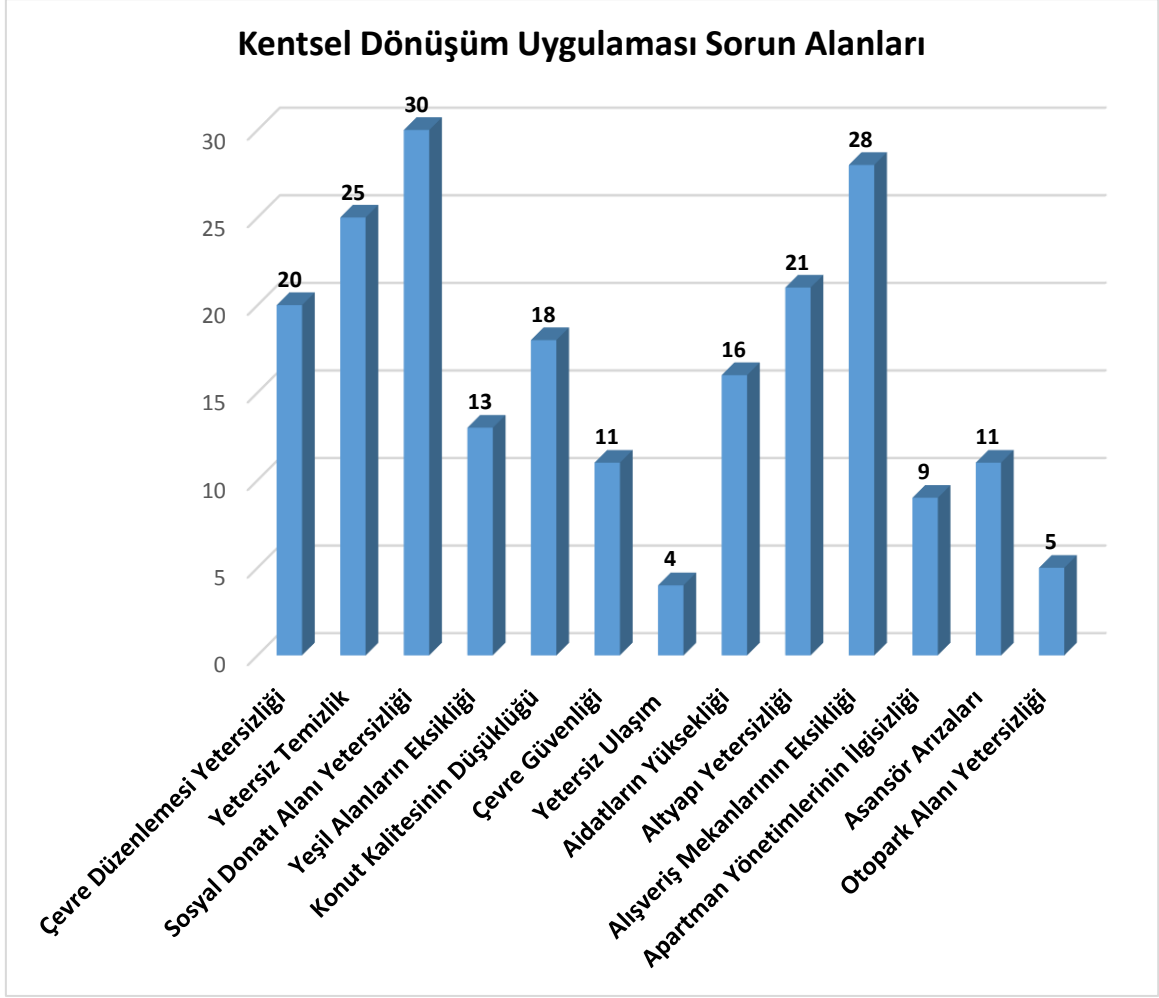
“Komşuluk ilişkilerimiz eskiden daha iyiydi. Evimizin bahçesi daha genişti ve özel yaşam alanımız sınırlı değildi.”

“Komşuluk diye bir kavramı sildi şu an ki TOKİ konutları. Apartman aidatından da memnun değilim. Ve aidat ücreti de aşırı yüksek.”

“Evimizin her tarafının sıcak olmasını istiyoruz. Yollarımızın asfalt olmasını ve tozdan kurtulmayı bekliyoruz. Araç park yerleri de yetersiz. Ayrıca çarşımız uzak olduğu için evimizin yakınında market ve AVM olmasını istiyoruz. ”

4.5. Dördüncü Araştırma Sorusuna İlişkin Bulgular

Araştırmada yanıt aranan son soru ise “Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında çözüm bulunması gereken sorun alanları nelerdir?” sorusudur. Katılımcılar tarafından ifade edilen sorun alanları Şekil 4.2’de sunulmuştur.



Şekil 4.2. Kentsel Dönüşüm Uygulaması Sorun Alanları

Şekil 4.2’de yer alan veriler incelendiğinde; kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında çözüm bulunması gereken pek çok sorun alanı ifade edilmiştir. Söz konusu sorunlara bakıldığında; Katılımcılar tarafından verilen yanıtlar arasında öne çıkan sorun alanlarının % 33 (n=30) ile sosyal donatı alanları, % 31 (n=28) ile alışveriş mekânları, % 28 (n=25) ile temizlik, % 22 (n=20) ile çevre düzenlemesi, % 14 (n=13) ile yeşil alan, % 18 (n=16) ile yüksek aidat sorunları olduğu belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin sorun alanları hususunda katılımcılardan bazılarının görüşleri aşağıda sunulmuştur:

“Çocuk etkinlik alanlarının artırılmasını istiyorum. Yönetim sorunlarımızı çözmede yetersiz. Banyo ve lavabo da koku sorunu var. Market, fırın vs. yok. Ayrıca temizlik yetersiz”.

“Binada yapısal sorunlar mevcut. Aidat parası çok fazla. Asansör iki günde bir bozuluyor”.

“Market, kasap vb. alışveriş dükkanları yetersiz. Çevrenin peyzaj düzeninin yeterli ölçüde gelişmediğini düşünüyorum”.

“Ağaçlandırma ve çimler artırılmalı ve sulamaları zamanında yapılması gerektiğini düşünüyorum, çünkü şu an çok bakımsız durumdalar. Site yönetimi sorunlara karşı ilgisiz kalıyor. 100 TL’yi geçen aidat bedeli de ülke şartlarında çok fazla., indirilmesi lazım”.

“Evimize gelen gider kokuları için çözüm bulamıyoruz. Ses yalıtımı o kadar kötü ki, alt ve üst komşularımızda konuşulan her şey duyuluyor. Araçlarımız için otopark alanı tamamen yetersiz. Çevre düzeninden de memnum değilim”.



5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm uygulanan Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin memnuniyet düzeylerinin incelendiği bu çalışmada Kırşehir İli Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin iştiraki ile uygulama gerçekleştirilmiştir. Verilerin anket aracılığıyla toplandığı araştırma karma yöntemle icra edilmiş, çalışmanın nicel boyutuna 163 ve nitel boyutuna da 90 birey iştirak etmiştir. Araştırma sorularına yönelik olarak elde edilen bulgular literatür ışığında değerlendirilmiş, benzer çalışmalarla kıyaslanmış ve ulaşılan sonuçlar müteakip maddelerde açıklanmıştır.

Araştırma kapsamında ilk olarak katılımcıların demografik özellikleri ele alınmıştır. Demografik özellikler çerçevesinde; eğitim durumuna bakıldığında katılımcıların büyük çoğunluğunun lise ve altı eğitim düzeyine sahip olduğu, alt ve alt-orta gelir grubunda yer aldığı, hanede yaşayan kişi sayısının bir ile yedi arasında değiştiği ve hane ortalamasının $4,00 \pm 1,27$ olduğu, konut mülkiyeti bakımından da katılımcıların ağırlıklı olarak ev sahiplerinden meydana geldiği belirlenmiştir.

Müteakiben Kırşehir Bağbaşı bölgesinde ikamet eden bireylerin kentsel dönüşüm öncesindeki ve sonrasındaki memnuniyet düzeyleri incelenmiştir. Tanımlayıcı istatistikler çerçevesinde katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması öncesindeki puan ortalamaları konut memnuniyeti için 2.55 ± 0.84 , yaşam çevresi memnuniyeti için 2.34 ± 0.67 ve genel memnuniyet için 2.40 ± 0.64 olarak belirlenmiş, belirtilen değerlerin 1.80-2.59 arasında olması sebebiyle katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması öncesindeki konut ve yaşam çevresi memnuniyeti ile genel memnuniyet düzeylerinin “düşük” olduğu değerlendirilmiştir. Kentsel dönüşüm sonrasında ise puan ortalamaları konut memnuniyeti için 3.14 ± 0.83 , yaşam çevresi memnuniyeti için 2.67 ± 0.61 ve genel memnuniyet için 2.80 ± 0.60 olarak belirlenmiş, söz konusu değerlerin 2.60-3.39 arasında olması nedeniyle katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması sonrasındaki konut ve yaşam çevresi memnuniyeti ile genel memnuniyet düzeylerinin “orta” düzeye yükseldiği belirlenmiştir.

Daha sonra Kırşehir Bağbaşı bölgesinde konut, yaşam çevresi ve genel memnuniyet düzeylerindeki bu artışa daha yakından bakılarak bireylerin dönüşüm öncesi ve sonrasındaki konut ve yaşam çevresine yönelik değerlendirmeleri karşılaştırılmıştır. Yapılan fark testleri sonucunda konutlara yönelik değerlendirmelerde; ikamet edilen konuttaki ısınma, büyüklük

ve oda sayısı, rutubet problemi, koku sorunu ve afetlere karşı dayanıklılık hususlarında “düşük” olan memnuniyetin dönüşüm sonrasında istatistiksel açıdan anlamlı düzeyde artış göstererek “orta” düzeye yükseldiği, bununla birlikte çalışmaya iştirak edenlerin konutlardaki malzeme kalitesi ile yapım sisteminden memnuniyetinde ise istatistiksel olarak anlamlı farklılık olmadığı tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde dönüşüme uğrayan alanlardaki konutların oldukça eski olmasına bağlı olarak bu konutlarda ısınma, rutubet ve koku sorunlarının yaşandığı ve konutların afetlere karşı oldukça dayanaksız olduğu düşünüldüğünde yeni konutlarla birlikte bireylerin memnuniyet düzeylerinin artması beklenen bir husus olarak değerlendirilmiştir. Bununla birlikte kullanılan malzemelerin istenilen kalitede olmaması TOKİ tarafından yapılan bazı projelerde de daha önce karşılaşılan ve gelecek dönemlerde yürütülecek kentsel dönüşüm projelerinde dikkate alınması gereken bir husus olarak değerlendirilmiştir.

Yaşam çevresine ilişkin olarak yapılan değerlendirmelerde ise; eğitim tesisleri, spor tesisleri, otopark alanları, altyapı ve planlama, çevre temizliği ve düzeni, belediye hizmetleri, çevre güvenliği, ulaşım hizmetleri ve sosyal donatı alanları hususlarında bireylerin memnuniyetinde artış görülürken, komşuluk ilişkilerine yönelik memnuniyet düzeylerinin azaldığı; buna karşın sağlık tesisi, yeşil alan, market, kasap, manav, pazar yeri ve AVM gibi alışveriş imkânları, kentteki konum, arazi yapısı ve çevrenin sakinliği hususlardaki değerlendirmelerde istatistiksel olarak anlamlı farklılık olmadığı belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm yalnızca konutlara yönelik bir yenilemeden ziyade, aynı zamanda eğitimden spora, sağlıktan sosyal donatı alanlarına kadar bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artıran pek çok hususun ele alındığı bir süreçtir. Bu bağlamda belirtilen hususlara yönelik olarak bölge sakinlerinin memnuniyet düzeylerinde artış görülmesi kentsel dönüşüm sürecinin doğal bir sonucu olarak değerlendirilmektedir. Buna karşın bireylerin memnuniyet düzeylerinde sağlık tesisi, yeşil alan, alışveriş mekânları hususlarında değişim görülmemesi, dönüşüm sürecinin belirtilen hususları da içerecek şekilde çok yönlü olarak ele alınmadığının bir göstergesi olarak kabul edilmiştir. Komşuluk ilişkilerine yönelik memnuniyet düzeyinin azalması ise kentsel dönüşüm sürecine özel bir husus olmaktan ziyade çok katlı apartman hayatına geçişin bir sonucu olarak görülmektedir. Nitekim müstakil ev yaşantısından apartman yaşamına geçen pek çok konut sakini tarafından komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı dile getirilmektedir.

Araştırmanın nitel boyutu kapsamında kentsel dönüşümün konut ve yaşam çevresi bağlamında bireylerin hayatına etkilerini ortaya koymak üzere katılımcılara “kentsel dönüşüm öncesinde yaşamlarında en fazla özlem duyulan hususlar” ile “Ayrıca kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında çözüm bulunması gereken hususlar” olmak üzere açık uçlu iki soru yöneltilmiştir. Bu çerçevede katılımcıların yanıtlarında kentsel dönüşüm öncesinde yaşamda en fazla özlem duyulan hususlar olarak komşuluk ilişkileri, müstakil ev rahatlığı ve insan ilişkilerindeki samimiyetin öne çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında çözüm bulunması gereken hususlar olarak ise; sosyal donatı alanı yetersizliği, alışveriş mekânlarının eksikliği, yetersiz temizlik, çevre düzenlemesi yetersizliği, yeşil alanların eksikliği ve aidatların yüksekliği hususları ağırlıklı olarak ifade belirtilmiştir.

Alanyazın incelendiğinde; kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında konut memnuniyetine yönelik olarak çalışmalarda farklı sonuçlara ulaşıldığı görülmektedir. Okumuş (2014)’un İstanbul ili Ataşehir bölgesinde kentsel dönüşüm kapsamında sosyal donatı alanlarının değişimini ve kent yaşamı kalitesine etkilerini incelediği çalışmada, kentsel dönüşüm sonrasında katılımcıların konut ve yaşam çevresi memnuniyet düzeylerinde artış olduğu, ancak bölgedeki başka noktalarla kıyaslandığında yeterli görülmediği bildirilmiştir. Alpaslan ve Tüter (2016)’ın TOKİ kullanıcılarının konutlar ile çevrelerinden memnuniyet düzeyini ele aldıkları çalışmada katılımcıların konutlarından genel memnuniyetlerinin orta düzeyin üzerinde olduğu belirlenmiştir. Gür ve Dostoğlu (2010)’nın Bursa ili Hasanağa, Yunuseli ve Kestel bölgelerinde TOKİ konutlarında oturan bireylerin memnuniyet düzeyini ele aldıkları çalışmada, katılımcıların konut memnuniyet düzeylerinin Hasanağa ve Kestel bölgelerinde yüksek ve Yunuseli bölgesinde daha düşük düzeyde olduğu belirlenmiştir. Kou (2013)’ün Çin’in Pekin bölgesinde gerçekleştirilen bir kentsel dönüşüm projesinin bölge sakinlerinin memnuniyet düzeylerine etkisini incelediği çalışmada, bu çalışmada ulaşılan sonuç ile benzer şekilde dönüşüm projesi öncesinde katılımcıların memnuniyet düzeyinin düşük olduğu ve dönüşümle birlikte bireylerin memnuniyet düzeyinin arttığı bildirilmiştir. Sajjadzadeh vd. (2016)’nin İran’ın Tahran bölgesinde kentsel dönüşümün bölgede ikamet edenlerin memnuniyetine etkisini inceledikleri çalışma sonucunda, kentsel dönüşüm sonrası bireylerin yaşam çevresi memnuniyetinde değişiklik olmadığı, buna karşın konut memnuniyet düzeyinin arttığı bildirilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin memnuniyet düzeylerinin incelendiği bu çalışmada nicel ve nitel analizde elde edilen bulgular bir arada ele alındığında ulaşılan sonuçlar aşağıda olduğu gibidir:

- i. Kentsel dönüşüm öncesinde düşük olan bireylerin konut, yaşam çevresi ve genel memnuniyet düzeylerinin kentsel dönüşümle birlikte artış göstererek “orta” düzeye yükseldiği belirlenmiştir.
- ii. Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında iyileştirilmeye ihtiyaç duyulan temel sorun alanları; konut kalitesinin düşüklüğü, sosyal donatı alanı yetersizliği, alışveriş mekânlarının eksikliği, yetersiz temizlik, çevre düzenlemesi yetersizliği, yeşil alanların eksikliği ve aidatların yüksekliği olarak tespit edilmiştir.
- iii. Kentsel dönüşüm öncesindeki yaşamda en fazla özlem duyulan hususlar komşuluk ilişkileri, müstakil ev rahatlığı ve insan ilişkilerindeki samimiyettir.

Çalışma kapsamında ulaşılan sonuçlar ve literatür ışığında uygulayıcılara ve araştırmacılara yönelik olarak aşağıda belirtilen öneriler geliştirilmiştir.

- i. Merkezi ve yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ile özel sektör yanında kentsel dönüşüm sürecinin önemli bir diğer paydaşı da bölge sakinleridir. Bu çerçevede kentsel dönüşüm sürecine ilişkin memnuniyet düzeyinin artırılmasında; bölge sakinlerinin gerek sivil toplum kuruluşları gerekse bireysel olarak kentsel dönüşüm sürecine aktif olarak katılımının sağlanması ve bu hususta teşvik edilmesi, kentsel dönüşüm çerçevesinde isteklerinin öğrenilmesi ve dikkate alınması ve projeler hususunda bilgilendirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.
- ii. Kentsel dönüşümünde bireyler yalnızca konut değil, aynı zamanda konutun çevresini ve sosyal donatıları da almaktadır. Bunlardan birinin yetersizliği bireylerin memnuniyet düzeyine etki edebilmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte yapılan konutlarda bireylerin memnuniyetlerini sağlayabilmek adına; sağlık kuruluşları, spor tesisleri, eğitim kurumlarının bulunmasına önem verilmelidir.

- iii. Yeşil alanların insanlarda akıl, beden ve ruh sağlığına olumlu etki ettiği bilinmektedir. Bu kapsamda insanların dinlenmesine olanak sağlayan kentsel donatı olan yeşil alanların artırılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.
- iv. Konut kalitesi bireyler tarafından önemli bir sorun olarak ifade edilmektedir. Bu çerçevede; ısınma yetersizliği, ses yalıtımı, rutubet, koku vb. sorunları ortadan kaldıracak şekilde konutlar imal edilmelidir.
- v. Dönüşüm projesinin uygulandığı bölgede ikamet eden bireylerin alt ve alt-orta gelir grubunda yer alması nedeniyle önemli bir sorun olarak ifade edilen yüksek aidat sorunun dikkate alınması ve azaltılmasına yönelik tedbir alınması sağlanmalıdır.
- vi. Gelecekte yapılacak çalışmalarda benzer memnuniyet anketlerinin farklı bölgelerde gerçekleştirilmiş olan toplu konut projelerinde ikamet eden bireylere uygulanabileceği ve bu çalışma ile kıyaslama yapılabileceği değerlendirilmektedir.
- vii. Ayrıca farklı bölgelerdeki toplu konutlara ilişkin “konut memnuniyeti” çalışmalarını ele alan meta-analizi yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Çalışmada elde edilen sonuçların toplu konut yatırım yapan özel ve kamu kurumlarının projelerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesine katkı sağlayacağı, insanların memnuniyetinin artmasına yönelik adımlara katkıda bulunacağı değerlendirilmektedir.

KAYNAKLAR

- 6306 Sayılı Kanun, 2012. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Resmi Gazete Sayı: 28309, 31 Mayıs 2012.
- Akalın, M., 2016, Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekânsal Dışlanma, *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 7 (4), 287-320.
- Akçura, N., 1992, Günümüzde Tarihi Çevre Koruması Konusunda Görüşler, *Mimarlık Dergisi*, 249 (4), s. 17.
- Aktaş-Polat, Y. 2015. Türkiye'de kentsel dönüşüm bütüncül bir bakış: Elazığ örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(1), 185-201.
- Almusaed, A., & Almssad, A. 2018. *Introductory Chapter: Housing Policy Matters. In Housing*. IntechOpen. <https://www.intechopen.com/books/housing/introductory-chapter-housing-policy-matters> [Ziyaret tarihi: 4 Mart 2019].
- Alpaslan, H. İ., ve Tüter, A. 2016. Kentsel dönüşüm sürecinde TOKİ uygulamaları ve halkın algılarına göre değerlendirilmesi. *Istanbul Journal of Social Sciences*, 12, 11-44.
- Altunışık, R., Coşkun, R., Bayraktaroğlu S. Yıldırım, E. 2004. *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri: SPSS Uygulamalı*. Geliştirilmiş 3. Baskı. Sakarya Kitabevi.
- Armağan, V., 2014, *Toplum Mekan İlişkisi Açısından Kentsel Dönüşüm: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Aydınlı, H. İ., 2004, *Sosyo- Ekonomik Dönüşüm Sürecinde Belediyeler*. Nobel Kitabevi, Ankara.
- Aytaç, Ö. ve Akdemir, İ. O., 2002, *Türkiye'de Kentli Yoksulluk Sorunu*, TODAİE, İnsan Hakları Araştırma ve Derleme Merkezi Yayını, Ankara.
- Bahar, O. ve Bingöl, F. K. 2010. Türkiye'de İç Göç Hareketlerinin İstihdam ve İşgücü Piyasalarına Etkileri, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15 (2): 43-61.

- Bayraktar, E., 2006, *Gecekondü ve Kentsel Yenileme*, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları. Ankara
- Bayraktar, E., 2007, *Bir İnsanlık Hakkı Konut Toki'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği*, Birinci Baskı, Boyut Yayın Grubu.
- Bayram, P. 2017. 19. Yüzyıl Osmanlı Devletinde Kentleşme: Yönetmel Reformlar ile Osmanlı Aydınlarının Kent Üzerine İzlenimlerine Yönelik Karşılaştırmalı Bir İnceleme. *LAÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(2), 227-244.
- Bilgin, M., 2006, *Karma kullanımlı merkezlerin kent ve günlük yaşam içerisindeki yeri: İstanbul'dan örnekler*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Burgers, J. ve Vranken, J., 2007, *How to Make a Successful Urban Development Programme*, Urban Governance, Social Inclusion And Sustainability Programı.
- Cohen, M. A., 1983, The Challenge of Replicability: Towards a New Paradigm for Urban Shelter in Developing Countries. *Regional Development Dialogue*, 4(1), 90–99.
- Colantonio, A. ve Dixon, T., 2009, *Measuring Social Sustainable Urban Regeneration in Europa*, Oxford Brookes Üniversitesi Yayınları, Oxford.
- Creswell, J. W. 2003. *Research Design: Qualitative, Quantitative, And Mixed Methods Approaches* (2nd ed.). Thousand Oaks, CA: Sage..
- Çelen, B., 2016, *Toplu konut projeleri ve sistematik kentsel tasarım ilkeleri ile sosyal donatıların değerlendirilmesi- Kayaşehir örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- Çetinkaya, Ö. 2001. *Türkiye'de Devlet İşletmeciliği ve Özelleştirme*, Ekin Yayınları, Ankara.
- Daşkiran, F. 2016, *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği*, Doktora Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla.
- Daşkiran, F. ve Ak, S., 2015, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13, (3). 264-288.

- Dawkins, C. J., & Nelson, A. C. 2003. State growth management programs and central-city revitalization. *Journal of the American Planning Association*, 69(4), 381-396.
- Demirkıran, S., 2008, *Türkiye`de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- Diñer, İ ve Akın, O. 1994, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kapsamında Koruma Planı ve İdari Yapısı, 2. *Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulama Kollokyumu*, İstanbul, 127-131.
- Djebarni, R., & Al-Abed, A. 2000. Satisfaction level with neighbourhoods in low-income public housing in Yemen. *Property management*, 18(4), 230-242.
- Donnison, D., 1993, *Agenda for the future*. Trickle Down on Bubble Up? In: Campell McConnell (der.) London: Community Development Foundation.
- Düzgüneş, E., & Saraç, E. 2018. Evaluation of urban transformation areas in terms of user satisfaction: the case study of Zağnos Valley (Trabzon/Turkey). *Environmental monitoring and assessment*, 190 (1), 1-10.
- Eken, E. 2011. *Toplu Konut Üretiminde Müşteri Memnuniyetinin Değerlendirilmesi: Sakarya Yenikent Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Sakarya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Sakarya.
- Erbey, D.E., 2004, Kentsel Koruma ve Yenileşmede Dönüşüm Projeleri-Eyüp Rehabilitasyon Projeleri, *Planlama Dergisi*, 4, 79-89.
- Erdede, S., Erdede, B., ve Bektaş, S., 2014, Kentsel Dönüşümde Yeşil Binaların Uygulanabilirliği, 5. *Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2014)*, Ekim 2014, İstanbul.
- Ergun, C., & Gül, H. ,2010, Barınma hakkının ihlal edilme sürecinde kentsel dönüşüm projeleri. *Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu II Bildiriler Kitabı*, 4-6.
- Ersoy, M., 2007, *Planlama Kuramına Giriş*, Kentsel Planlama Kuramları, İçinde: M. Ersoy (Ed.), Ankara: İmge Kitapevi, 9-35.

- Erşan Z. F., 2006, *Kahramanmaraş kenti toplu konut uygulamalarının kullanım sonrası değerlendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- Es, M. 2012. *Kentsel dönüşüm*. Ankara Sanayi Odası Bütçe Dergisi, Temmuz-Ağustos Sayısı, 55-67..
- Eşkinat, R., 2012, Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin Yeri ve Etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 32 (2), 159-172.
- Garland, A. M., 2011, *Innovation in Urban Development: Incremental Housing*, Big Data and Gender, USAID.
- Geray, C. 2007, *Toplumsal Konut Yöneltilisi Gereği Üzerine*, Prof, Dr, Cahit TALAS Anısına Güncel Sosyal Politika Tartışmaları İçinde: B.C. ATAMAN (der.), Ankara Üniversitesi SBF Yayın No. 595, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 351-363.
- Gilbert, A. 2007. The Return of the Slum: Does Language Matter? *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(4), 697-713.
- Gülçen-Eren, Ş. 2008. Özelleştirmenin Kentsel Planlamaya Etkileri: Türkiye Örneği (Ankara), *Elektrik Mühendisliği*, 434. sayı, Ağustos 2008, s.49-50.
- Gibson, M. ve Kocabaş, A., 2007, *Türkiye'de Planlama Yol Ayrımında: Sahte Bir Şafak mı Yoksa Yeni Bir Dönemin Vizyonu mu?*, Kent ve Planlama: Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak, İçinde: Ayşegül Mengi (Ed.), Ankara: İmge Kitabevi, 443-480.
- Gür, M. ve Dostoğlu, N. 2010, Bursa'daki Alt ve Orta Gelire Yönelik Toki Konutlarında Memnuniyet Araştırması. *Uludağ University Journal of The Faculty of Engineering*, 15(2), 139-153.
- Gür, Ş. Ö., 2000, *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, Birinci Baskı, İstanbul.
- Güven, A. ve Özkiraz, A. 2013. Kentsel Dönüşüm Ve Bütünleşme(Tokat Kent Örneği), 8. *Kamu Yönetimi Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, 11-12 Mayıs 2013 Mustafa Kemal Üniversitesi Hatay.

- Harvey, D., 2008, *Umut Mekânları*, çev. Zeynep Gambetti, Metis Yayıncılık. İstanbul.
- İMO, 2011. *TOKİ Değerlendirme Raporu*. İnşaat Mühendisleri Odası.
- Kayın, E., 2004, Kentsel Mekandaki Koruma Eylemine İlişkin Güncel Sorunlar, *Ege Mimarlık Dergisi*, 49, 8-11
- Kahraman, Z. E. ve Özdemir. S.S 2017. A Housing Satisfaction Study in an Area of Urban Transformation: The Case of the Türk-iş Apartment Blocks. *Megaron*. 12(4): 619-634.
- Kapluhan, 2015. *Şehir Coğrafyası Açısından Bir İnceleme: Bağbaşı Mahallesi (Kırşehir) Kentsel Dönüşüm Projesi*, Coğrafya'da Yeni Yaklaşımlar, İçinde Recep Efe (Ed.), 1. Baskı, Dokuz Eylül Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, 379-393.
- Karaarslan, Ş. 2000. Şanlıurfa Tarihi Kent Merkezinde Yenileme ve Canlandırma Sürecinde Yetkiler-Tasarım İlkeleri. *Mimarlık Dekorasyon Dergisi*, (57). 84-95.
- Keleş, R., 1966. Türkiye’de Konut Talebinin Toplu Yapıya Yöneltilmesi, *Konut Paneli III*, İ.T.Ü, Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Keleş, R., 2004, Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, Editör: H. B. Tuna. Dosya: *Kentsel Dönüşüm ve Katılım*, *Mimarist Dergisi*, 4 (12), 73-75.
- Keleş, R., 2012, *Kentleşme politikası*. İmge Kitapevi Yayınları. Ankara
- Kellekçi, Ö. L., ve Berköz, L., 2006, Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İTÜDERGİSİ/a*, 5(2). 167-178.
- Kellekçi, Ö., L., 1998, Toplu Konut Kullanıcılarının Konut ve Çevresinden Memnuniyetlerinin Belirlenmesi: Bahçeşehir Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Keyder, Ç., 2006, *Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına, İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*, Metis Yayınları. İstanbul.
- King, P. (2006). *Choice and the End of Social Housing*. The Institute of Economic Affairs, London.
- Kıray, M. B., 2003, *Kentleşme Yazıları*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.

- Kırşehir Belediyesi, 2019, *Devam Eden Projeler*, Kırşehir Belediyesi Resmi Sitesi, http://www.kirsehir.bel.tr/DEVAM_EDEN_PROJELER[Ziyaret tarihi: 12 Ocak 2019].
- Kou, Y., 2013. The Impacts of Urban Renewal: The Residents' Experiences in Qianmen, Beijing, China. PhD Thesis, Urban Studies, Portland State University.
- KPMG, 2018, Sektörel Bakış-İnşaat, KPMG Türkiye, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Bölümü, <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2018/01/sektorel-bakis-2018-insaat.pdf> [Ziyaret tarihi: 14 Mart 2018].
- Kristiansen, M., Mygind, A. ve Krasnik, A. 2007. Health effects of migration. *Danish Medical Bulletin*, 54(1), ss. 46-47.
- Lees, L. 2008. Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?. *Urban studies*, 45(12), 2449-2470.
- Lichfield, D. (1992), *Urban Regeneration for the 1990s*. London Planning Advisory Committee, London.
- Lorens, P. 2008, Urban Regeneration vs. Urban Sprawl – Problems and Prospects in the Post-Socialistic Cities, *44th ISOCARP (Uluslararası Şehir ve Bölge Plancıları Derneği) Kongresi*, ,
- Marris, P., 2006. *Şehir yenilemesinin doğurduğu sosyal problemler*. Şehir Yenilemesi Sırasında İşbirliği içinde Turhan Yörükan (Eds.) (s. 141). Ankara: Nobel Kitabevi.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. 2010. Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat international*, 34(1), 18-27.
- Morris, E. W. Crull, S.R. and Winter, M. 1976. Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move, *Journal of Marriage and Family* Vol. 38, No. 2 (May, 1976), pp. 309-320.
- Morse, J.M. 2003. *Principles Mixed Methods and Multimethod Research Design*. Handbook of Mixed Methods in Social and Behavioral Research. In: A. Tashakkori ve C. Teddlie (Ed.) California, 189-209.

- Neves, S. O. ve Amado, M., 2014, Incremental Housing as a method to the Sustainable Habitat, *International Plea Conference*, 16-18 December 2014, CEPT University, Ahmedabad.
- Noon, D., Smith, J. ve Eagland, M., 2008, *Economic Regeneration and Funding*, Urban Regeneration İçinde: Peter Roberts, Hugh Sykes (Derleyenler), , Yayınevi, Londra, 61. 22
- Okumuş, D. E. 2014. *Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Orhon, İ., 1987, *Toplu Konut İşletmesi III. Yönetici El Kitabı*, Tübitak.
- Ören, K., ve Yüksel, H. 2013, Türkiye’de konut sorunu ve temel dinamikleri. *Journal of Süleyman Demirel University Institute of Social Sciences*, 18, 1-38.
- Özdemir, D., Özden, . ve Turgut, S.R., 2004. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004 Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması Kitabı*, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul.
- Özden, P. P., 2006, Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 35, 215-33.
- Özden, P. P., 2001, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 23/24, 255-270.
- Özden, P. P., 2008. *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi Yayınları. Ankara.
- Pamir, H., 1982, Toplu Konutlar ve Sorunları. *XIII. İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları* (25-26 Mart 1982), Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.
- Roberts, P., 2000, *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*, Urban Regeneration. In: Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. 9-36.

- Samsunlu, A., 2007, *Toplu Konut Kanunu ve Türkiye'de Uygulamaları*, Kent ve Planlama: Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak, İçinde: Ruşen Keleş Armağan, edit. Ayşegül Mengi, İstanbul: İmge Kitabevi.
- Schubert, D., 1996, Yenileme ya da Onarma: Kentleri Modernleştirmede Madalyonun İki Yüzü, *Defter Dergisi*, 9, (26), 59-82.
- Subaşı, E., 1978, Afet Nedeniyle Toplu Konut Uygulamaları, *Mimarlık*, 3, 53-57
- Şengül, T., 2002, Planlama Paradigmalarının Dönüşümü Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme, *Planlama Dergisi*, 21, 8-31.
- Tashakkori, A. ve Teddlie, C. 1998. *Mixed Methodology: Combining Qualitative and Quantitative Approaches*. California: Sage Publication.
- Taşdelen, M., 2008. *Üsküdar'da kentsel dönüşümün sosyal boyutu*. https://issuu.com/uskudarbelediyesi/docs/semp1__30_ [Ziyaret Tarihi: 16 Ocak 2019].
- Sajjadzadeh, H., Parto, S., & Palizi, K. 2016. Evaluating The Effect Of Urban Renewal Provisions On Residential Satisfaction (Case Study: Renewal Plan Of Khoobbakht Neighborhood At Imam Ali District In Tehran). *The Turkish Online Journal of Design, Art and Communication - TOJDAC* August 2016 Special Edition pp.866-879.
- TDK, 2017, *Türkçe Büyük Sözlük*, Türk Dil Kurumu, Türk Tarih Kurumu Basımevi. Ankara
- TDK, 2019, *Toplu Konut*, Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5ca3e99e03d276.22485419 [Ziyaret Tarihi: 31 Ocak 2019].
- Tekeli, İ., 2010, *Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2011, *Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek*, Kent, Kentli Hakları, Kentselleşme ve Kentsel Dönüşüm, İçinde: İlhan Tekeli (Ed.), İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 270-278.

- TOKİ, 2018. *TOKİ Konut Üretim Raporu*, 19 Haziran 2018, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/FaaliyetOzeti/ozet.pdf> [Ziyaret Tarihi: 01 Ocak 2019].
- TOKİ, t.y., *Güvenli Yapılar Güzel Şehirler*, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), <http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20181023121728510036-pdf.pdf> [Ziyaret tarihi: 12 Mart 2019].
- Topçu, S. ve Beşer, A. 2006. Göç ve sağlık. *Cumhuriyet Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Dergisi*, 10(3), ss. 37-42.
- Turok, I., 2004, Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler Ve Yönetişim, Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınmalı. *İstanbul Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı*, İstanbul, 25-30.
- Twichell, A. A. 2006, *Yeniden geliştirme, köhneleşme ve işbirliği*. Şehir Yenilemesi Sırasında İşbirliği İçinde: T. Yörük (Der.), Nobel Kitapevi. Ankara
- Ukoha, O. M., & Beamish, J. O. 1997. Assessment of residents' satisfaction with public housing in Abuja, Nigeria. *Habitat international*, 21(4), 445-460.
- UN-HABITAT. 2003. *Slums of the World: The face of urban poverty in the new millennium*. Nairobi: Habitat Publications.
- Uyar, N., 2009, Kentsel Dönüşüm Politikaları, *TMMOB Diyarbakır Kent Sempozyumu* Diyarbakır, 24–26 Nisan, 26-33.
- Üçer, G., Aslı, Z. ve Yılmaz, G., 2004, Kent Ütopyları Kapsamında Konut Tipolojileri, *G.Ü. Fen Bilimleri Dergisi*, 17 (4), 133-147.
- Üstün, G. 2009, *Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul
- Wakely, P. ve Riley, E., 2011, *Cities Without Slums: The Case for Incremental Housing*, *Cities Alliance Policy Research and Working Papers Series*, No.1. Washington, USA.
- Whitehead, C. M., ve Scanlon, K. 2007. *Social housing in Europe*. London School of Economics and Political Sciences. London.

- Yasin, M, 2005, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 60, 105-137.
- Yıldırım, A. E., 2006, Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm, *Planlama Dergisi*, 35, 7-24.
- Yılmaz, M., 2019, *Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Sitelerinde Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yüksel, Ö., 2007, *Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

EKLER

Ek-1: Anket Formu

Değerli Katılımcı,

Bu anket formu, “**Kentsel Dönüşüm Uygulaması: Kırşehir Bağbaşı Örneği**” konulu yüksek lisans tezinde bulunan araştırma bölümü için hazırlanmıştır. Bu formla toplanacak bilgiler yüksek lisans tezinde bilimsel bir araştırmanın temelini oluşturacak ve başka bir amaçla kullanılmayacaktır.

Araştırma çerçevesinde üç bölümden oluşan bir anket hazırlanmıştır. Ankette yer alan soruların cevaplandırılmasında gösterilecek dikkat ve samimiyet araştırmanın değerini ortaya koyacaktır. Araştırma kapsamında gizlilik ilkesi uyarınca isim talep edilememekte olup, verilecek yanıtlar saklı kalacaktır.

Zaman ayırarak sunacağınız katkılar için teşekkürlerimi sunarım.

Muhammed Ömer ÇAM

Kısım-1: Bilgi Formu

1. Cinsiyetiniz?
☐ Kadın ☐ Erkek
2. Yaşınız?
☐ 18 yaş altı ☐ 18-29 yaş arası ☐ 30-39 yaş arası
☐ 40-49 yaş arası ☐ 50 yaş ve üstü
3. Eğitim Durumunuz?
☐ Okur-yazar değil ☐ İlköğretim
☐ Lise ☐ Yükseköğretim
4. Hanenizin Aylık Geliri?
☐ 2000 TL ve altı ☐ 2001-3500 TL arası ☐ 3501-5000 TL arası
☐ 5001 TL ve üstü
5. Hanenizde yaşayan kişi sayısı?
.....
6. İkamet ettiğiniz konuttaki mülkiyet durumunuz?
☐ Ev sahibi ☐ Kiracı

Kısım-2: Kentsel Dönüşüm Memnuniyet Ölçeği

Kentsel dönüşümden önce					İFADELER	Kentsel dönüşümden sonra				
Hiç Memnun Değilim	Memnun Değilim	Kısmen Memnunum	Memnunum	Tamamen Memnunum		Hiç Memnun Değilim	Memnun Değilim	Kısmen Memnunum	Memnunum	Tamamen Memnunum
					7. Yaşadığım konutun ısınmasından ...					
					8. Yaşadığım konutun büyüklüğünden ve oda sayısından					
					9. Yaşadığım konutun yapım sisteminden ve kullanılan malzemelerin kalitesinden ...					
					10. Yaşadığım konutun rutubet problemine karşı direncinden ...					
					11. Yaşadığım konutun akma/kokma gibi problemlere karşı direncinden ...					
					12. Yaşadığım konutun afetlere karşı dayanıklılığından...					
					13. Yaşadığım çevredeki sağlık tesisleri yeterlidir.					
					14. Yaşadığım çevredeki eğitim tesisleri yeterlidir.					
					15. Yaşadığım çevredeki spor alanları/tesisleri yeterlidir.					
					16. Yaşadığım çevrede park, bahçe gibi yeşil alanlar yeterlidir					
					17. Yaşadığım çevrede otopark alanları yeterlidir.					
					18. Yaşadığım çevrenin altyapısı ve planlaması düzenlidir.					
					19. Yaşadığım çevre temiz ve düzenlidir.					
					20. Yaşadığım çevrede belediye hizmetlerini yeterli buluyorum.					
					21. Yaşadığım çevreyi güvenli buluyorum.					

Kentsel dönüşümden önce					İFADELER	Kentsel dönüşümden sonra				
Hiç Memnun Değilim	Memnun Değilim	Kısmen Memnunum	Memnunum	Tamamen Memnunum		Hiç Memnun Değilim	Memnun Değilim	Kısmen Memnunum	Memnunum	Tamamen Memnunum
					22. Yaşadığım çevrenin alışveriş imkânlarından (Market, Kasap, Manav, Pazar yeri, AVM vb.) memnunum.					
					23. Yaşadığım çevrede ulaşım hizmetlerini yeterli buluyorum.					
					24. Yaşadığım çevrede sosyal donatı alanlarını yeterli buluyorum.					
					25. Yaşadığım çevrenin komşuluk ilişkilerinden memnunum.					
					26. Yaşadığım çevrenin kentteki konumundan memnunum.					
					27. Yaşadığım çevrenin arazi yapısından memnunum.					
					28. Yaşadığım çevrenin sakinliğinden memnunum.					

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler	
Adı Soyadı	MUHAMMED ÖMER ÇAM
Doğum Yeri	Kırşehir
Doğum Tarihi	05.08.1987
Uyruğu	☒ T.C. ☐ Diğer:
Telefon	0542 726 80 06
E-Posta Adresi	İnsomercam40@gmail.com
Web Adresi	-



Eğitim Bilgileri	
Lisans	
Üniversite	Selçuk Üniversitesi
Fakülte	Mühendislik Fakültesi
Bölümü	İnşaat Mühendisliği
Mezuniyet Yılı	2014

Yüksek Lisans	
Üniversite	Ahi Evran Üniversitesi
Enstitü Adı	Fen Bilimleri Enstitüsü
Anabilim Dalı	İleri Teknolojiler
Programı	İnşaat Mühendisliği
Mezuniyet Tarihi	