T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YAŞAM KALİTESİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA SOĞANLI PROJESİ

Ferda GÜZELDAĞ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı

Danışman

Doç. Dr. Bora YERLİYURT

Temmuz, 2019

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YAŞAM KALİTESİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA SOĞANLI PROJESİ

Ferda GÜZELDAĞ tarafından hazırlanan tez çalışması 26.07.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Bora YERLİYURT

Yıldız Teknik Üniversitesi

Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Bora YERLİYURT, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. M. Doruk ÖZÜGÜL, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Dr. Öğr. Üyesi Hale MAMUNLU KOCABAŞ, Üye
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi _____

Danışmanım Doç. Dr. Bora YERLİYURT sorumluluğunda tarafımca hazırlanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesi Bağlamında Değerlendirilmesi: Bursa Soğanlı Projesi başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Ferda GÜZELDAĞ

İmza

Aileme

TEŞEKKÜR

Tez yazma aşamasına geldiğimde ufak bir ışık vardı ve bu ışığın peşinden gitmeye karar verdiğimde bu yolda bana inanıp destekleyen, deneyimini ve zamanını benden hiçbir zaman esirgemeyen tez danışmanım Doç. Dr. Bora YERLİYURT'a engin bilgilerini benimle paylaştığı için çok teşekkür ederim. Savunma jürimde bulunan Doç. Dr. M. Doruk ÖZÜGÜL ve Dr. Öğr. Üyesi Hale MAMUNLU KOCABAŞ hocalarımın çok kıymetli yorumları için ayrıca teşekkür ederim

Tez yazma sürecimde beni destekleyen, her zaman yanımda olan sevgili annem Gülten GÜZELDAĞ'a; umudumu kaybettiğim anlarda beni yüreklendirip kaldığım yerden devam etmemi sağlayan ağabeyim Fırat GÜZELDAĞ'a ve İhsan Paşa GÜZELDAĞ'a sonsuz teşekkürler. Fikirlerine, ön görülerine her zaman güvenerek ve danıştığım Muhsin YAŞAR'a beni bu bölüme yönlendirdiği için teşekkürlerimi sunarım. Hayatımın her döneminde olduğu gibi bu süreçte de moral, motivasyon desteği ile yanımda olan Ayser YAŞAR'a ve bana inandıklarını, beni desteklediklerini hep hissettiren canım ailemin tüm fertlerine minnettarım, iyi ki varlar.

Alan çalışması boyunca veri paylaşımında kolaylık sağlayarak destek olan Osmangazi Belediyesi ve Kentsel Dönüşüm Birimine, çalışmama güler yüzle destek olan bölge sakinlerine ve araştırmam kapsamında bilgi paylaşımında bulunan herkese yardımlarından dolayı teşekkürler.

Yüksek lisans eğitimimin her aşamasında, umutsuzluğa düştüğümde ve panik olduğumda beni sakinleştiren zor zamanlarımda bana desteklerini hiçbir zaman esirgemeden her zaman yanımda olan, başta canım arkadaşım Ar. Gör.Elif KIRPIK 'a ve Selin BAŞCAN arkadaşıma minnettarım, iyi ki yollarımız kesişmiş.

Başıma gelen tüm aksiliklere, umutsuzluklara, çaresizliklere, rağmenlere rağmen biten tezimi umuda adıyorum, çünkü umudun olduğu yerde mucizeler çiçek açar.

Mimar Ferda GÜZELDAĞ

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ viii

ŞEKİL LİSTESİ ix

TABLO LİSTESİ xi

ÖZET xiii

ABSTRACT xv

1 Giriş **1**

1.1 Literatür Özeti ... 3
1.2 Tezin Amacı ... 4
1.3 Hipotez ... 7
1.4 Problem Tanımı ... 7
1.5 Yöntem ... 8

2 Kentsel Dönüşüm **14**

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ... 14
2.2 Kentsel Dönüşümün Boyutları ... 22
2.3 Kentsel Dönüşüm Müdahale Türleri ... 27
2.4 Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi ... 33
2.4.1 Avrupa'da ve İngiltere'de Kentsel Dönüşüm Süreci ... 34
2.4.2 Amerika'da Kentsel Dönüşüm Süreci ... 38
2.4.3 Asya'da Kentsel Dönüşüm Süreci ... 40
2.4.4 Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi ... 42
2.5 Kentsel Dönüşümün Yaşam Kalitesi ile İlişkisi ... 59

3 Kentsel Yaşam Kalitesi **63**

3.1 Kentsel Yaşam Kalitesi Kavramının Ortaya Çıkışı ve Gelişimi ... 66
3.2 Kentsel Yaşam Kalitesi ile İlgili Yapılan Çalışmalar ... 67
3.2.1 Uluslararası Kuruluşlarda Yapılan Çalışmalar ... 68
3.2.2 Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesi ile İlgili Yapılan Çalışmalar ... 72
3.3.1 Nesnel Göstergeler ... 84

3.3.2 Öznel Göstergeler 85
3.4 Bölüm Değerlendirmesi 87
4 Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesi Bağlamında Değerlendirmesi Bursa Soğanlı Projesi 89
4.1 Çalışma Alanı Seçimi 90
4.2 Çalışmanın Yöntemi 109
4.2.1 Mülakat Yöntemi Kurgusu 110
4.2.2 Anket Sorularının Tasarlanması 111
4.3 Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesinin Yaşam Kalitesi Bağlamında Ortaya Çıkan Bulgular 115
4.3.1 Mülakat Bulguları 115
4.3.2 Anket Bulguları 121
4.4 Bölüm Değerlendirmesi 155
5 Sonuç ve Öneriler 159
A Anket Soruları 165
A.1 Rezerv Alan Kullanıcıları için Hazırlanan Anket Soruları 170
A.2 Riskli Alan Kullanıcıları için Hazırlanan Anket Soruları 173
B Mülakatlarda Kullanılan Sorular 172
B.1 Dernek Başkanı İle Yapılan Görüşme Sorular 175
B.2 Kamu İle Yapılan Görüşme Soruları 176
B.3 Özek Sektör İle Yapılan Görüşme Soruları 179
C Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı Fotoğrafları 178
D Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi Haritaları 187
Kaynakça 190
Tezden Üretilmiş Yayınlar 199

KISALTMA LİSTESİ

BYKP	Beş Yıllık Kalkınma Planı
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
DSÖ	Dünya Sağlık Örgütü
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1 Çalışmanın yöntem şeması 9
Şekil 1.2 Literatür taraması anahtar kelimeleri 11
Şekil 1.3 Literatür taramasında kullanılan sistemler ve veri tabanları 12
Şekil 1.4 Tez çalışması yaklaşımı 12
Şekil 1.5 Çalışmanın yöntem kurgusu 13
Şekil 3.2 Yaşam kalitesi bileşenleri 77
Şekil 3.3 Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi 78
Şekil 3.4 Derya Oktay tarafından yaşam kalitesi gereksinimlerinin Maslow gereksinim hiyerarşisine uyarlanması 79
Şekil 3.5 Yaşam kalitesi ölçümü 80
Şekil 3.6 Yaşam Kalitesi Bileşenleri 80
Şekil 3.7 Yaşam Kalitesi Bileşenleri 81
Şekil 3.8 Toplam kentsel yaşam kalitesinin bileşenleri 81
Şekil 3.9 Yaşam kalitesi gösterge alanları 86
Şekil 3.10 Çalışmanın kentsel yaşam kalitesi yaklaşımı 87
Şekil 4.1 Bursa kenti planlama bölgeleri 91
Şekil 4.2 Bursa kent makrofurmunu şekillendiren ögeler 92
Şekil 4.3 1/100 000 Çevre Düzeni Planı 93
Şekil 4.4 Depremsellik Haritası 94
Şekil 4.5 Öncelikli Alan Tespiti Çalışması 96
Şekil 4.6 Çalışma Alanının Konumu 96
Şekil 4.7 Soğanlı Kentsel Dönüşüm proje alanı 97
Şekil 4.8 Nüfus grafiği 98
Şekil 4.9 Rezerv alan ve riskli alan sınırları 98
Şekil 4.10 Riskli alan ve rezerv alan 99
Şekil 4.11 Uygulama öncesi rezerv alan fotografları 100
Şekil 4.12 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı 101
Şekil 4.13 ÇŞB Tarafından Onaylanan 1/1000 Kentsel Tasarım Projesi 101
Şekil 4.14 Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi Modeli 103
Şekil 4.15 Riskli alanda yıkılan binalar ve taşındıkları etaplar 105
Şekil 4.16 Hava Fotoğrafı Üzerinde Etapların Gösterimi 106
Şekil 4.17 Riskli Alan İlan Edilen Bölgede Yıkılan Binalardan Görüntüler 107
Şekil 4.18 Anket sorularının ölçek üzerinden gruplanması 111
Şekil 4.19 Anket uygulanacak kullanıcı grupları 112
Şekil 4.20 Cinsiyet ve yaş aralığına göre ankete katılım 122
Şekil 4.21 Kullanıcıların hanesinde çalışan kişi sayısı ve gelir düzeyi dağılımı 122
Şekil 4.22 Çalışma Alanında uygulanan Anket Oranları 123
Şekil 4.23 Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık alınan konut adetleri 124
Şekil 4.24 Kullanıcı grubuna göre katılımcı sayıları 124
Şekil 4.25 Kullanıcıların eğitim düzey dağılımı 125
Şekil 4.26 Kullanıcıların Soğanlı Mahallesinde yaşama süresi 126
Şekil 4.27 Çalışma alanındaki sitelere göre anket sayıları 127
Şekil 4.28 Kullanıcı gruplarına göre mülkiyet durumu 127
Şekil 4.29 Kullanıcıların mülkiyet durumlarına göre aylık gelirleri ile giderlerini karşılayabilme durumu 128
Şekil 4.30 Anket yapılan sitelere göre konut büyüklüğünden memnuniyet durumu 129

Şekil 4.31 Anket yapılan sitelere göre konutun plan çözümünden (kullanışlılığından) memnuniyetleri 130
Şekil 4.32 Riskli alandan gelen katılımcının konut düzeyindeki fiziksel özelliklerden memnuniyeti 131
Şekil 4.33 Riskli alan dışından gelen katılımcının konut düzeyindeki fiziksel özelliklerden memnuniyeti 131
Şekil 4.34 Kullanıcıların sitelere göre güvenlikten memnuniyet dağılımı 132
Şekil 4.35 Konut alanı çevresi düzeyinde kullanıcıların mahalle güvenliğinden memnuniyet dağılımı 133
Şekil 4.36 Katılımcıların gelirleri ile giderlerini karşılayabilmesi 133
Şekil 4.37 Gelir grubuna göre site aidatı ücretinin yüksek bulunmasının karşılaştırılması 134
Şekil 4.38 Konut çevresinin beklentileri karşılaması 135
Şekil 4.39 Etaplara göre toplam kullanıcıların konut çevresi beklentilerimi karşılıyor önermesine verilen cevaplar 135
Şekil 4.40 Riskli alan dışından gelen kullanıcıların konut çevresi beklentilerimi karşılıyor önermesine verilen cevaplar 136
Şekil 4.41 Konut alanı ve çevresindeki sosyal donatılar yeterliliği 136
Şekil 4.42 Katılımcıların sosyal donatı alanları ile ilgili düşünceleri 137
Şekil 4.43 Kullanıcıların toplu taşıma ile ulaşımdan memnuniyeti 137
Şekil 4.44 Kullanıcıların toplu taşıma ile ulaşımdan memnuniyet dağılımı 138
Şekil 4.45 Konut alanı çevresindeki oturma alanları ve gölgeliklerden memnuniyet dağılımı 139
Şekil 4.46 Konut alanı çevresindeki spor ve yürüyüş alanlarından memnuniyet dağılımı 139
Şekil 4.47 Konut alanı çevresindeki çocuk parkından memnuniyet dağılımı 140
Şekil 4.48 Komşular ile iletişimden memnuniyet 141
Şekil 4.49 Komşular ile iletişimden memnuniyetlerinin kullanıcılara göre dağılımı 141
Şekil 4.50 Eğitim düzeylerine göre komşularla iletişim memnuniyeti 142
Şekil 4.51 Sosyal bütünleşme memnuniyet düzeyi 142
Şekil 4.52 Kullanıcıların bölgedeki yaşantının memnuniyet seviyesi 143
Şekil 4.53 Riskli alan dışından gelen kullanıcıların bölgedeki yaşantının memnuniyet seviyesi 143
Şekil 4.54 Kentsel dönüşüm ne demek biliyor musunuz? sorusunun cevapları 144
Şekil 4.55 Kentsel dönüşüm kavramını biliyor musunuz sorusuna karşılık alınan cevapların eğitim düzeylerine göre dağılımı 145
Şekil 4.56 Kentsel yaşam kalitesi ne demek biliyor musunuz? sorusunun cevapları 145
Şekil 4.57 Kentsel yaşam kalitesi kavramını biliyor musunuz sorusuna karşılık alınan cevapların eğitim düzeylerine göre dağılımı 146
Şekil 4.58 Soğanlı'da kentsel yaşam kalitesini kötü yönde etkileyen faktörler 146
Şekil 4.59 Soğanlı'da kentsel yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen faktörler 147
Şekil 4.60 Rezerv alandaki katılımcıların yapılan kentsel dönüşüm projesinin nasıl olmasını istediklerine dair sözcük bulutu 149
Şekil 4.61 Soğanlı Mahallesinde yaşama süresi 150
Şekil 4.62 Katılımcıların Soğanlı Bölgesinde Oturma Sebebi 151

Şekil 4.63 Konut büyüklüğü ve kullanışlılığı (plan çözümü) memnuniyeti 152
Şekil 4.64 Konut çevresinin fiziksel özellikleri kullanıcıların beklentilerini karşılaması.....152
Şekil 4.65 Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan konutlardan sonra mahallede sosyal bütünleşmeden memnuniyet düzeyi 152
Şekil 4.66 Kentsel dönüşüm kavramının bilinmesi.....153
Şekil 4.67 Kentsel dönüşüm hakkında fikir sahibi olan kullanıcıların bilgi edindikleri kaynaklar 153
Şekil 4.68 Soğanlı Kentsel dönüşümün bölge için olumlu yönleri 154
Şekil 4.69 Soğanlı Bölgesinin 5 yıl sonraki değişimi ile düşünceler 154

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1 Kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi 37
Tablo 2.2 Türkiye'de kentsel dönüşüm dönemleri 45
Tablo 2.3 Dünya'da ve Türkiye'de kentsel dönüşüm evreleri..... 48
Tablo 2.4 Türkiye'de kentsel dönüşümün dönemleri. 50
Tablo 2.5 Türkiye'de kentsel dönüşüme bakış açısından dolayı çıkan sorunlar 52
Tablo 3.1 Çalışma alanı için oluşturulan kentsel yaşam kalitesi bileşenleri 88
Tablo 4.1 Yatırımcı firma ve kamuya ait konut sayısı 102
Tablo 4.2 Kentsel Dönüşüm Projesi Künyesi 107
Tablo 4.3 Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesinde Kullanıcısı Olan Konut Sayıları 114
Tablo 4.4 Anket Çalışması Örneklemi 114

ÖZET

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesi Bağlamında Değerlendirilmesi: Bursa Soğanlı Projesi

Ferda GÜZELDAĞ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Doç. Dr. Bora YERLİYURT

Kentsel dönüşüm, farklı coğrafyalarda probleme, toplumsal ve çevresel özelliklere ve alanın ihtiyacına yönelik çeşitli müdahale yöntemleri ile ele alınmaktadır. Ülkemizde dönüşüm projeleri köhnemiş, afet ve deprem riskli olan alanlarda ve gecekondu bölgelerinde gerçekleştirilmektedir. Afet riski azaltmaya yönelik çöküntü alanlarındaki dönüşümün zemini olan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında" Kanun 2012 yılında yürürlüğe girerek dönüşüm projelerine hız kazanmıştır.

Kentsel yaşam kalitesinin iyileştirilmesine yönelik politikalardan biri kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Yaşam kalitesinin kavramı, tüm bilimler açısından kabul gören evrensel standartlara ve göstergelere sahip olmaması farklı yaklaşımlarla ele alınmasına yönlendirmektedir.

Çöküntü alanlarında afet riski azaltılarak, yaşam kalitesi ve refah düzeyini yükseltilmesi amacıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde sürdürülebilir bir kentsel gelişim sağlanabilmesi için bütüncül bir yaklaşım ile dönüşüm stratejileri geliştirilip uygulanması gerekmektedir.

Bu tez çalışması, afet ve deprem riski taşıyan çöküntü alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kentsel yaşam kalitesini ne şekilde etkilediği kullanıcı algısı üzerinden anlamaya yöneliktir. Bu doğrultuda Bursa Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, dönüşüm projelerinin kullanıcıların yaşam kalitesini ne yönde etkilediği kentsel yaşam kalitesi gösterge seti oluşturularak örnek bir uygulama gerçekleştirilmiştir.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının; yere özgü problemlere çözüm üretmesi gerektiği, sürdürülebilir dönüşümün gerçekleşebilmesi için kullanıcıların sürece dahil edilmesi gerektiği, yaşam kalitesi ve refah düzeyinin yükseltilmesinin sadece fiziksel boyutta gerçekleşebildiği, sosyal bütünleşmenin ise tam olarak sağlanamadığı, parçacıl bir yaklaşımla ele alınan projenin artan nüfusa karşılık sosyal donatı alanlarında yetersiz kaldığı ortaya çıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, kentsel yaşam kalitesi, kullanıcı memnuniyeti, Bursa Soğanlı kentsel dönüşüm projesi

ABSTRACT

Evaluation of Urban Transformation Projects in The Context of 'Quality of Life' Bursa – Soğanlı Case

Ferda GÜZELDAĞ

Department of Urban and Regional Planning

MSc. Thesis

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Bora YERLİYURT

Urban transformation is handled with problems in different geographies, social and property characteristics and connections in various systems for the needs of the area. In our country, the transformation projects are outdated and planning and slum areas have been carried out in those with disaster and earthquake risk. The Law on 6 The Situation of Disaster Risk Areas ile with 6306, which is the basis of the transformation in collapse areas aimed at reducing disaster risk, entered the places to be made in 2012 and accelerated the transformation projects.

One of the policies focused on improving the quality of urban life. The development of quality of life can be handled with different approaches than those with universal standards and indicators accepted in all of our sciences.

Depression treatment can be adjusted to increase the quality of life and welfare by reducing disaster risk.

This thesis is aimed at understanding what kind of an impact user perception is in a center in a center which is at risk of disaster and earthquake. In this improvement, in the Bursa Soğanlı Urban Transformation Project, we aim to live a lifestyle and finally an impressive environment in the function of transformation projects.

As a result of urban transformation applications; to produce solutions to the problems specific to the place, to be open in the open, closed environment, to be done in the open space, to increase the quality of life and welfare level, can only be physically dimensioned, the social integration is made fully, the first-class first-class first project has made a new and extended the project further has emerged.

Keywords: Urban regeneration, quality of urban life, user satisfaction

1
Giriş

Geçmişten günümüze değişen yaşam biçimlerinin yansımaları kentlerin fiziksel ve işlevsel değişime uğramalarına neden olmuştur. Kentsel yerleşmeler, birbirleri ile etkileşim içerisinde olan çevresel, kültürel, sosyal ve fiziksel bileşenlerden oluşmaktadır. Sanayi devrimi ile kentlerde oluşan iş ve emek talebine karşılık gerçekleşen göç ile kontrolsüz nüfus artışı gerçekleşerek plansız kent büyümelerine neden olmuştur. Yaşanan nüfus yığılması konut ihtiyacını karşılayamaması ile konut kentsel mekânda fiziksel, sosyal ve işlevsel çeşitli problemler ortaya çıkmıştır.

Kentlerde yaşayanların kötü yaşam şartlarının iyileştirilmesi ve köhneyen kentsel alanların yaşanabilir hale getirilmesine yönelik çözüm önerisi fikirlerinden yola çıkarak araştırmacılar tarafından kente müdahale biçimleri ortaya konulmuş kentsel dönüşüm kavramı düşünsel olarak ele alınmaya başlanmıştır. Türkiye'de sanayileşme ile kentler, kırsal yerleşimlerden hızla göç almış, karşılanamayan barınma ihtiyacı ise kentsel alanlarda sağlıksız yasal olmayan yapılaşmaları ortaya çıkarmıştır. Depremselliği yüksek olan ülkemizde can ve mal kaybı olan yıkıcı depremler yaşanmıştır. 1999 Gölcük (Marmara) depremi ile gündeme gelen kentlerde afet riski ve etkilerinin azaltılmasına yönelik çalışmalar başlatılmış, 2011 Van depremi ile hızlandırılmıştır. Ülkemizde gerçekleşebilecek doğal afetlere ve depremlere yönelik tedbir alınması amacıyla eskiyen ve niteliksiz kent kısımlarındaki yapıların dönüştürülmesine ilişkin yasal düzenlemeler getirilmiş, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" yürürlüğe koyulmuştur. Yasa ile birlikte kentsel dönüşüm deprem odaklı dönüşüm olarak ele alınmaya başlanmıştır.

Roberts (2000)'e göre kentsel dönüşüm; bozulan ekonomik ve sosyal dengenin tekrardan sağlanması, çevresel kalitenin yitirildiği alanların yeniden geliştirilmesine ve iyileştirilmesine, yitirilen toplumsal işlevin tekrar toplumsal

bütünleşme ile sağlanmasına, ayrım olmadan kentsel yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik geliştirilen plan ve projelerin uygulama biçimidir.

Kentsel dönüşümün amaçları, hedefleri, müdahale türleri; coğrafyalara ve mevcut durumlara, koşullara özgü değişiklik göstermektedir. Bu yüzden kentsel dönüşümün belirli standartlar çerçevesinde uygulanma süreci bulunmamaktadır. Dünya'da ve Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşümler incelendiğinde dönemlerde ve müdahale türleri farklılık gösterdiği görülmektedir.

Dünyada ve ülkemizde kentsel çevre kalitesinin azalması, sosyal ve ekonomik dengenin bozulması, nüfus yığılmaları, yetersiz alt yapı, doğal afetler gibi çeşitli sebeplerden ötürü kentlerin iyileştirmeye, yenilemeye, canlandırmaya, dönüşüme yönelik eylem planlarına ve uygulamalara olan gereksinimi ortaya çıkarmaktadır. (Şişman, Kibaroğlu, 2009).

Yetersiz ve niteliksiz konut alanlarında ortaya çıkan alt yapı sorunları, deprem ve afet riskli, kötü yaşam şartları, kentsel donatı eksikliği, düşük yaşam kalitesi gibi çeşitli problemler kentsel dönüşüm uygulamasına zemin oluşturmuştur. Ülkemizde kentsel dönüşüm, fizik mekân iyileştirmesi olarak ele alındığından problemlerin tümüne çözüm niteliğinde olmadığı gerçekleştirilen uygulamalarda görülmektedir.

Gelişen dünyada bireylerin yaşamlarını devam ettirebilmesi için gereken ihtiyaçları ve yaşam çevresinden beklentileri değişmektedir. Yaşam kalitesi, kentlerde bireye sunulan, refah, sağlık, ekonomik ve çevre koşullarının birey üzerindeki etkisi ve nesnel göstergelerle tespit edilen yaşam standardından bireylerin beklentisini ve memnuniyetini değerlendirmesi olarak ifade edilebilir.

Çevre standartlarının sağlandığı, herkesin eşit olarak yararlandığı, ekonomik dengeye sahip, sosyal bütünleşmenin gerçekleştiği, sağlıklı kent olma koşullarının sağlandığı, sürdürülebilir kentlerin oluşturulması kapsamında yaşam kalitesinin arttırılması için planlama aracı olarak kentsel dönüşüm günümüzde öne çıkmaktadır.

1.1 Literatür Özeti

Kentsel dönüşüme zemin hazırlayan afet riski taşıyan, yetersiz ve niteliksiz konut alanları düşük yaşam kalitesi çalışmanın temelini oluşturmaktadır. Bu bağlamda; tez çalışmasının literatür araştırması 2 kavram üzerinde şekillendirilmiştir. Kentsel dönüşüm ve yaşam kalitesi kavramlarına ilişkin tanımlamalar, yaklaşımlar ve söylemlere yer verilmiştir. Çok boyutlu bir kavram olan kentsel dönüşüm, ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel bozulmalara çeşitli müdahalelerle çözüme ulaştırılması süreci olarak adlandırılabilir. Kentsel dönüşümün tanımı, uluslararası ve ulusal kapsamda ortaya çıkışı ve gelişimi sürecine ilişkin temel kaynak olarak Peter Roberts ve Hugh Skyes (2000)'ın "Urban Regeneration" ve Pelin Pınar Özden (2008)'in "Kentsel Yenileme" kitaplarından faydalanılmıştır. Ayrıca Müge Akkar (2006)'ın "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye" ile Anlı Ataöv ve Sevin Osmay (2007)'ın "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım" başlıklı makaleleri de dönüşüm süreci araştırılmasında temel kaynaklar olarak yararlanılmıştır.

İncelenen literatürde kentsel dönüşümün tek bir tanımının olmadığı görülmektedir. Farklı coğrafyalarda araştırmacılar, çeşitli dinamiklere bağlı olarak birçok tanımlamalar yapmıştır. Couch (1990) ve Lichfield (1992) kentsel dönüşümü fizik mekan odağında tek boyutlu olarak ele alırken, Roberts (2000) ve Özden (2008) ise fiziki dönüşümü sosyal ve çevresel koşullarla beraber bütüncül olarak ele almıştır.

Yaşam kalitesi kavramı ise; birçok disiplinden araştırmacıların çalışma alanına girmektedir. Yapılan tanımlamalar ele alınan disiplinlerin yaklaşım açısına göre farklılık göstermektedir. Bu bağlamda yapılan literatür araştırmasında yaşam kalitesi kavramının gelişmesiyle ortaya çıkan kentsel yaşam kalitesi kavramı için; sosyal, ekonomik ve çevre koşullarının etkileşimi ile bireyin deneyimlerini kapsadığı söylenebilir.

Yaşam kalitesi ve kentsel yaşam kalitesi kavramının ortaya çıkışı, gelişimi ve gösterge ve bileşenlerin belirlenmesine ilişkin Robert W. Marans ve Robert J. Stimson (2011)'a ait "Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research" kitabından faydalanılmıştır. . Çalışmalarında kentsel Yaşam kalitesini, Campbell (1976) ve Rogerson (1999) bireysel algı üzerinden

değerlendirdiği; Mitchell (2000) ve Van Kamp vd. (2003)'nin yaşanılan ortam özellikleri ve bireysel özelliklerin araştırılması yaklaşımını benimsediği görülmektedir. Kentsel yaşam kalitesi kavramı ve yaklaşımı ile ilgili yerel kaynak olarak ise Derya Oktay'ın "Sürdürülebilirlik, Yaşanılabilirlik ve Kentsel Yaşam Kalitesi (2007)" makalesi ve alan incelemesi gerçekleştirdiği "Gazimağusa'da Kentsel Yaşam Kalitesi: Araştırma, Planlama ve Yönetim İçin Göstergeler (2011)" kitabı kullanılmıştır.

Yapılan literatür çalışmasında da görüldüğü üzere kentsel yasam kalitesini yeniden sağlamak için farklı boyutların ön plana çıkarıldığı kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin, paydaşları, uygulanma modeli, uygulanan alandaki fiziksel, sosyal, çevresel değişikliklerin kullanıcıların deneyimine yansıması tez çalışmasında ele alınmıştır. Tez çalışması için seçilen alanda gerçekleştirilen kentsel yaşam kalitesinin sağlanmasına yönelik bir amaç ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin bireylerin deneyimleri üzerinden test edilmiştir.

1.2 Tezin Amacı

Kentsel alanlar dinamik ve yaşayan sistemler oldukları için toplumsal, çevresel, fiziksel, ekonomik, siyasi faktörler etkisiyle değişim ve dönüşüm göstermektedirler. Kentsel dönüşüm olgusu kent planlama literatüründe belirli bir zaman aralığında gerçekleşen toplumsal, ekonomik, fiziksel çökme ve çevresel bozulmalar durumunda uygulanan bir yöntem olarak görülmektedir (Akkar, 2006). Yitirilen ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesini ve iyileştirilmesini sağlamak, dışlanma yaşanan bölgelerde toplumsal bütünleşmesi sağlanmak, çevresel kalitenin yitirildiği alanlarda tekrar dengeyi sağlanması hedefleri ile kentsel dönüşüm gerçekleştirilmelidir. Bu doğrultuda güvenli, fiziksel açıdan güçlü ve sosyal kalkınma yaklaşımı ile entegre olmuş, toplumsal ayrım olmadan her kesiminin eşit haklardan yararlanabildiği kentsel yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik geliştirilen plan ve projelerin uygulama biçimi olarak kentsel dönüşüm ortaya çıkmaktadır (Roberts, 2000; Akkar, 2006).

Kentsel dönüşüm projelerinin yarattığı sosyal ve mekânsal yansımalar yaşam kalitesi göstergeleri üzerinden ilişkilendirilerek incelenmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm olgusu kavramsal, sosyal değişimler bu bağlamda değişen bölge dinamikleri ile ele alarak kentsel dönüşümün yaşam kalitesini hangi yönde etkilediği kullanıcı algısıyla tespit edilip gerçekleşecek dönüşüm uygulamalarına ışık tutabilecek bir yaklaşım geliştirmeye çalışmak hedeflenmektedir. Kentsel yaşam kalitesi, pek çok etmene bağlı olarak değişen objektif (nesnel) çevre koşulları ile bölge kullanıcılarının koşulları nasıl değerlendirdikleri ile bir bütün olarak ele alınmalıdır. Çalışma kapsamında, kentsel dönüşüm projelerinin bölgede ve proje alanında yaşam kalitesi düzeylerinin tespiti önemli bir yere sahiptir. Bu doğrultuda çalışma; sorunları, konut kullanıcılarının ihtiyaçları ve beklentileri tespit edilerek daha iyi yaşam kalitesine kavuşturulması hedefine yönelik yapılacak diğer kentsel dönüşüm projelerine ışık tutması ve yararlı bir altlık olarak kullanılabilecek bilgiye katkıda bulunabilmesi üzerine kurgulanmıştır.

Kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalar yurtdışında daha uzun geçmişe sahip olmalarına karşılık Türkiye'de 2000'li yıllarla hız kazanmış olup devam etmektedir. Yapılan literatür tarama çalışmasında, uygulanmış kentsel dönüşüm projeleri incelemelerinde değişkenlerden biri yaşam kalitesi olup özellikle ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kullanıcı beklentilerini fizik mekan olarak karşılasa bile sosyal birleşme sağlanamadığı için memnuniyet sağlayamadığı Gür ve Dostoğlu (2016) tarafından Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi'nde de tespit edilmiştir.

Çalışma kapsamında; kentsel alanlarda göstergeler ile belirlenen fiziksel, sosyal mekânsal yaşam kalitesi düzeyleri kullanıcıların algısı doğrultusunda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilen alanlardaki etkisi irdelenmiştir. Tez konusu kapsamında ele alınan kentsel yaşam kalitesi kavramının günümüzde öneminin anlaşılması ve proje kapsamında kullanıcıların konutu ve çevreyi deneyimleyebilmesi için 1 yıl süre geçmiş olması nedeniyle çalışmayı araştırmak için doğru bir zamanlama olduğu öngörülmüştür.

Bu tez çalışmasında yapımı tamamlanmış ve dönüşüm planlaması devam eden bölgede kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası değişen kentsel yaşam kalitesi ve

bölgeyi ne yönde etkilediği araştırılmaktadır. Bursa'da 2017 yılından önce gerçekleştirilmiş olan kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili bilimsel çalışmalar bulunmaktadır ancak çalışma alanı olarak seçilen Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili kapsamlı bilimsel araştırma örneği yoktur.

Çalışmanın ilk bölümünde konu ile yazılmış literatür değerlendirmesi yapılarak bu araştırmanın amacı kapsamı sınırlılığı ele alınmış olup Bölüm 1.3'teki Tablo 1'de bulunan anahtar kelimeler ile ve Tablo 2'de literatür taramasında kullanılan sistemler ve veri tabanları kullanılarak elde edilen kavramsal araştırma sürecinde tespit edilen problemler ve bu bağlamda öne sürülen hipotezler yer almaktadır. Uygulamada kullanılan yöntem giriş bölümünde genel çerçevesi ile ele alınmış olup örnek alan uygulamasında kullanılan yöntem Bölüm 4.2'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Kavramsal çerçevede çalışmanın ikinci bölümünde kentsel dönüşüm kavramının geçmişten günümüze değişen tanımları ve yaklaşımları, benimsediği temel amaç ve ilkeler, farklı coğrafyalarda kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve gelişimi, müdahale türleri, Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusunu süreç içerisindeki yasal çerçevesinin oluşumu ve kentsel dönüşüm ile yaşam kalitesi kavramı ile ilişkisi ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde ise; yaşam kalitesi kavramı, yaşam kalitesi kavramından evrilerek ortaya çıkan kentsel yaşam kalitesi kavramı, dünyada ve ülkemizde kentsel yaşam kalitesi kavramı kuramsal yaklaşımları, gösterge ve bileşenleri bu doğrultuda geçmişten günümüze gerçekleştirilen uluslararası ve ulusal çalışmalara yer verilmiştir.

Çalışmanın özgün kısmı olan dördüncü bölümde ise, Bölüm 1.2'de hipotezlerin test edilebilmesi için gerçekleştirilen alan çalışması araştırmaları, anket ve mülakat bulgularına yer verilmiştir. İkinci ve üçüncü bölüm doğrultusunda belirlenen öznel ve nesnel göstergeler ile çalışma alanı olarak seçilen Soğanlı Mahallesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki kentsel yaşam kalitesi seviyesine olan etkileri, bölgedeki ve bölge dışından gelen kullanıcıların memnuniyeti ile beklentisi incelenmiştir.

Çalışmanın son bölümünde, yapılan alan araştırması sonucunda elde edilen bulgular ve literatür tarama değerlendirmesi doğrultusunda öne sürülen hipotezlerin geçerliliği denetlenmiştir. Gerçekleştirilen görüşmeler, anketler ile elde edilen bulgular ve çalışmanın önceki bölümlerinde irdelenen literatürdeki kentsel dönüşüm, kentsel yaşam kalitesi kavramları perspektifinden kentsel dönüşüm projelerinin yaşam kalitesi üzerine etkileri değerlendirilmiştir.

1.3 Hipotez

Bu çalışmanın ana hipotezi; uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde süreç içerisinde toplum katılımı ile fiziki, sosyal, ekonomik ve çevresel faktörlerin bütünlük içinde ele alınarak kullanıcıların gerçek ihtiyaçlarının ve yaşam tarzlarının doğru tespit edilmesi durumunda farklı bileşenlerin etkileşimi ile oluşturulan projeler kentsel yaşam kalitesini artmasını sağlamaktadır. Çalışma kapsamında ana hipotez doğrultusunda aşağıdaki alt hipotezler temel alınmıştır.

- Afet riski altındaki alanlarının dönüştürülmesi ile ilgili teşvik edici politikalar doğrultusunda gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri bölgedeki nüfus yoğunluğunu arttırmakta, yetersiz ve eksik olan sosyal donatı alanları standartlarının düşmesine sebep olmaktadır. Ön görülen yeni nüfusa göre yeni sosyal donatı alanları proje kapsamında ele alınmadığından kentsel yaşam kalitesinin düşmesine yol açmaktadır.
- Kullanıcı profiline göre kentsel yaşam kalitesi beklentileri ve memnuniyet düzeyi arasında farklılıklar vardır.
- Orta ve yüksek gelir grubuna yönelik geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri, mevcuttaki alt gelir grubu kullanıcılarına ekonomik ve sosyal bütünleşememe problemlerine yol açmaktadır.

1.4 Problem Tanımı

Kentsel sorunlara çözüm için ortaya çıkan kentsel dönüşüm olgusunun günümüzdeki uygulamalarına bakıldığında ağırlıklı olarak fiziksel boyuttaki sorunları gidermek amacı ile ele alındığı görülmektedir. Bu durum, üstüne halkın katılımının sağlanmadığı ve ihtiyaçlarının tespit edilemediği durumlarda sosyal

sorunlara neden olmakta ve kullanıcıların yaşam kalitesi üzerinde olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri çöküntü alanı haline gelmiş olan bölgelerde yaşam kalitesini yeniden sağlamak amacı ile fiziksel iyileştirmelere odaklanıp bütüncül olarak ele alınmadan parçacıl planlama kararları ile yürütülmektedir.

Günümüzde kentsel dönüşüm projeleri ve politikaları, afet riski altındaki alanları fizik mekân dönüşümünü gerçekleştirerek doğal afet risklerini azaltmaya çalışırken, tek boyutta ele alındığından kentsel yaşam kalitesi seviyesinin düşmesine yol açmaktadır.

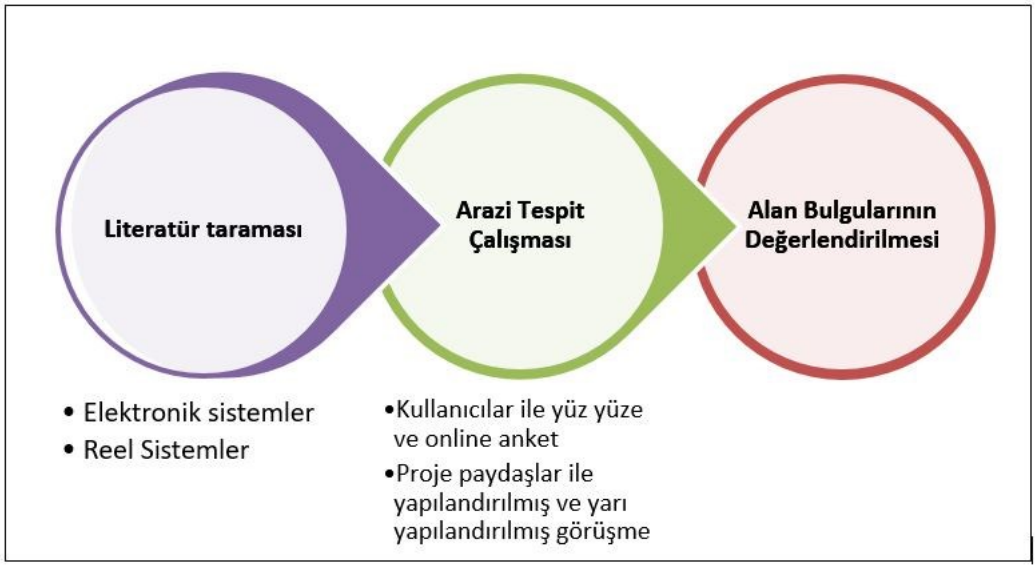
Kentsel dönüşüm projeleri kalıcı ve yapıcı etki sağlaması için; kullanıcıların beklentisi ve memnuniyet düzeyleri dikkate alınarak katılımın sağlandığı ve fiziksel değişmenin sosyal bütünleşme ile beraber sağlanarak bölgenin yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik, bölgeye yeterli donatı alanları kazandırılarak, kent-bölge stratejileri ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir (Özden, 2016).

Çöküntü alanı haline gelmiş olan bölgede uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde başarılı ve sürdürülebilir bir dönüşüm elde edebilmek için fiziksel ve sosyal alt yapının birlikte yapılandırılması gerekmektedir. Dünya Sağlık Örgütü (World Health Organization)(1993); yaşam kalitesini bireyin beklentilerine, çıkarlarına, hayat standartlarına, kültür ve değer yargılarına göre değerlendirmesi ve bu değerlendirmenin sürdürülebilir olması gerektiğini belirtmiştir.

1.5 Yöntem

Bu çalışma kapsamında nicel ve nicel yöntemler ile birlikte kullanılmıştır. Çalışma verileri literatür taraması, ilgili kurum ve kişilerle yapılan yarı-yapılandırılmış görüşme ile yapılandırılmış görüşme ve kullanıcılarla gerçekleştirilen yüz yüze anketlerin sonuçlarından elde edilmiştir. Yarı-yapılandırılmış görüşme çalışma alanı ile ilgili yeterli ve gerekli verileri toplamak için yapılandırılmış görüşmenin soruları hazırlanmadan önce gerçekleştirilmiştir. Yarı-yapılandırılmış görüşme, yapılandırılmış görüşme ve literatür taraması çalışmanın nitel yöntemini, çalışma alanında uygulanan anket ile elde edilen istatistiki sonuçlar ise nicel yöntemini oluşturmaktadır.

Çalışmanın yöntemini belirleyebilmek için temel kaynak olarak kullanılan Neuman (2017)'ın "Toplumsal Araştırma Yöntemleri" kitabı ile nicel ve nitel araştırma tasarımları, ölçümü, örneklemi, nicel ve nitel veri toplama, veri analizleri ve yapılan araştırmanın yazılması ile ilgili kavramların irdelenerek çalışma kapsamında ne şekilde ele alınacağı tasarlanmıştır. Bu kapsamda saha araştırması için kullanılması planlanan anket yöntemi ile ilgili iyi soru yazma ilkeleri, soru tipleri ve soru tiplerinin avantaj dezavantajları, soru biçimleri araştırılmıştır. Anket uygulama yöntemleri seçilirken çalışma alanı ve anket uygulanacak örneklem ile yöntemlerin yanıtlama oranları göz önünde bulundurulmuştur. Saha araştırması kapsamında diğer veri toplama aracı olarak kullanılması planlanan görüşme yönteminin amacı çalışma alanı le ilgili derinlemesine bilgi toplamaktır.



Şekil 1.1 Çalışmanın yöntem şeması

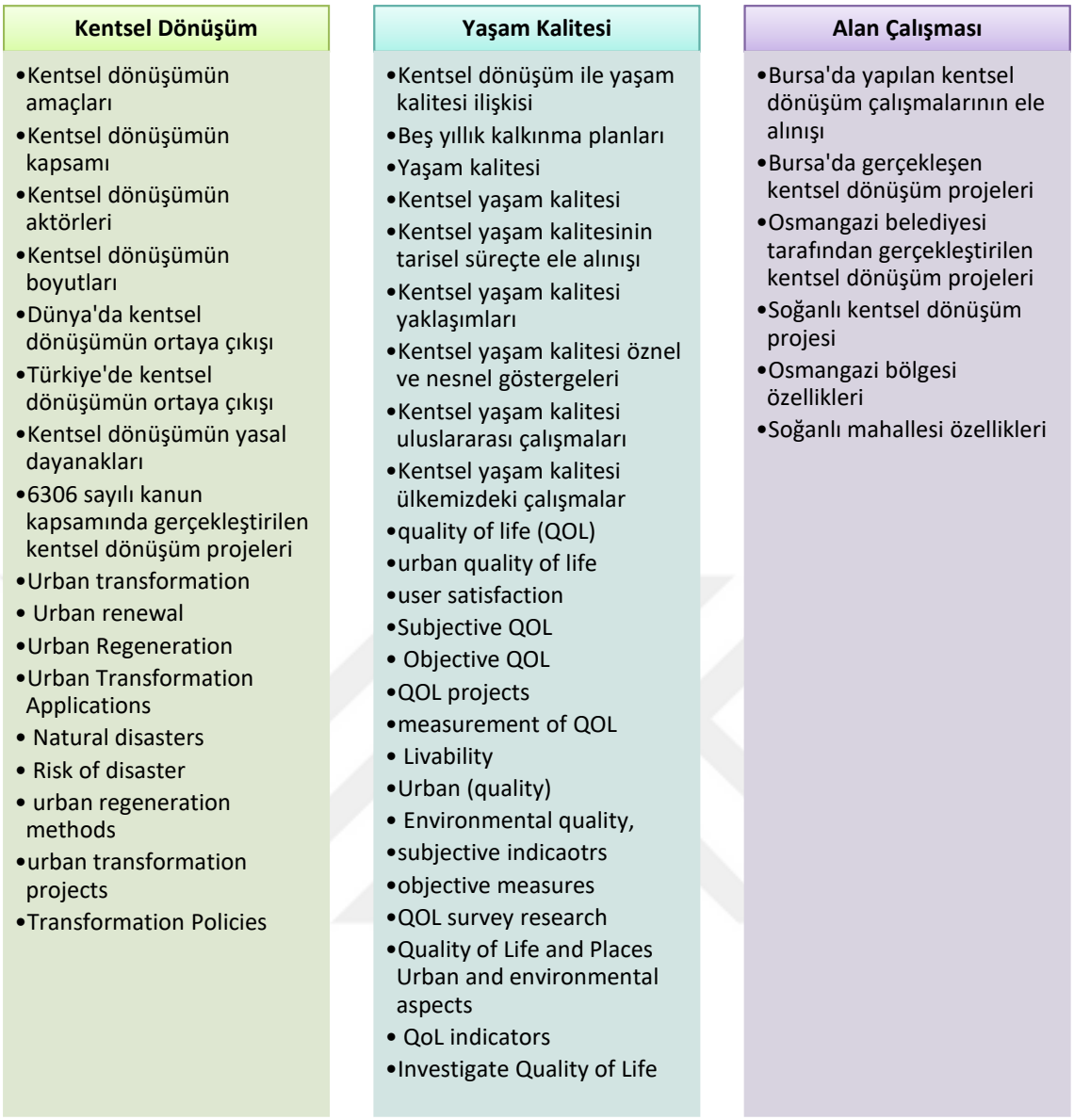
Kentsel dönüşüm ve planlama üzerine literatür araştırmasına başlarken uygun anahtar kelimeleri bulmak için konuyla ilgili kitaplar, makaleler genelden özele tarama yapılarak; başlık tarama ve özet tarama ile değerlendirilip kapsamlı araştırma için fikir edinilmiştir.

Literatür taraması kapsamında; genel kaynaklar olarak indeksler, dizinler; birincil kaynaklar olarak kitaplar, araştırma makaleleri; ikincil kaynaklar olarak derleme makaleler, hakemli dergiler kullanılmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı ile başlanan literatür taraması çalışma konusunun odağı olarak kentsel yaşam kalitesi kavramı

belirlenip uygulanmış kentsel dönüşüm projeleri ve yaşam kalitesi ilişkisi irdelenmesi planlanmıştır.

Atıf veri tabanlarında "kentsel dönüşüm", "kentsel dönüşüm projeleri", "kentsel yaşam kalitesi" anahtar kavramları ile yapılan literatür taraması aramaları sistematik olarak gerçekleştirilmiştir. Reel ve elektronik sistemler üzerinden bunlar; veri tabanları, akademik arama motorları, sanal kütüphaneler, akademik sosyal ağlardır.

Araştırma yapılırken aşağıdaki Şekil 1.3'te belirtilen elektronik ve reel sistemler üzerinden "kentsel dönüşüm", "dünyada ve ülkemizde kentsel dönüşümün ortaya çıkışı", "kentsel dönüşümün gelişimi", "kentsel dönüşümün yasal süreci", "kentsel dönüşümün yasal dayanakları", "kentsel dönüşüm ve kentsel yaşam kalitesi ilişkisi", "yaşam kalitesi", "kentsel yaşam kalitesi", "uluslararası ve ulusal ölçekte gerçekleştirilen yaşam kalitesi çalışmaları", "6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri", "Bursa'da kentsel dönüşüm projeleri", "Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi" literatür taraması veri tabanlarında kullanılan anahtar kelimelerdir.



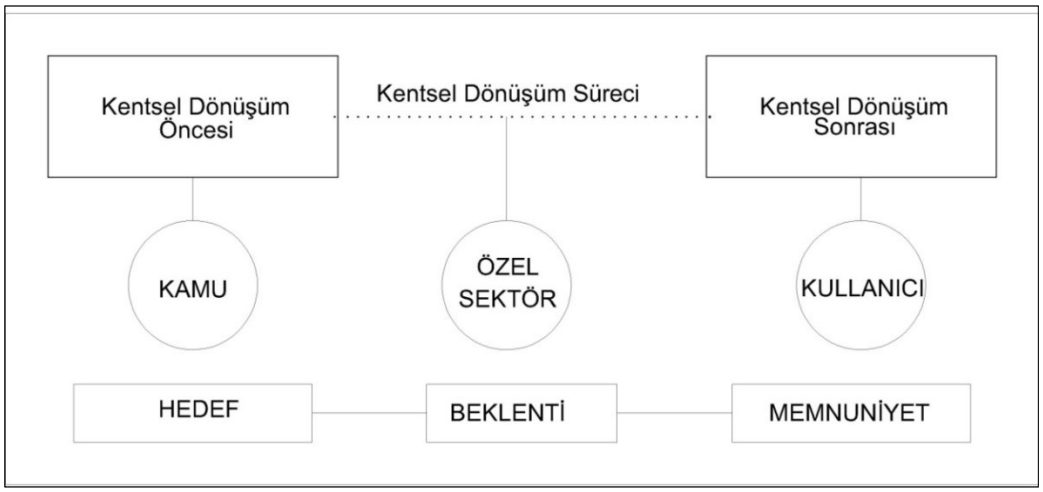
Şekil 1.2 Literatür taraması anahtar kelimeleri



Şekil 1.3 Literatür taramasında kullanılan sistemler ve veri tabanları

Bu çalışma, konu ile ilgili geçmişten günümüze verilerin derlenmesi, verilerin araştırma problemi ile ilişkilendirilip karar verilen bölgedeki alan çalışması üzerinde bulguların değerlendirilerek yorumlanması aşamalarından geçmiştir.

Gerçekleştirilen literatür taraması ile elde edilen kaynaklarda araştırılmayan noktalar nelerdir sorusundan yola çıkarak kentsel dönüşüm projesi kapsamında yaşam kalitesi değerlendirilmesi yapılmıştır. Yapılan çalışma; kentsel dönüşüm ve yaşam kalitesi kavramları arasındaki ilişki ve her bir konunun mevcut kaynakların değerlendirilmesi ile oluşturulduğu için ikincil kaynaktır.



Şekil 1.4 Tez çalışması yaklaşımı

Kamu ve özel sektör iş birliği ile ortaya çıkarılan Soğanlı kentsel dönüşüm projesi 3 aşamada irdelenmiştir. Kamunun proje kapsamındaki hedefi, özel sektörün

beklentisi ve ortaya çıkarılan projenin kullanıcıların memnuniyetini yaşam kalitesi parametreleri üzerinden ölçülmesi olarak planlanmıştır.

Alan çalışması ise çalışmada belirlenen göstergeler üzerinden değerlendirmesi yapılmak üzere planlanmıştır. Alan araştırması bulguları kentsel dönüşüm projeleri ve yaşam kalitesi kavramlarının ilişkisini ortaya koyulması doğrultusunda derlenmiş yapılandırılmıştır. Alan araştırması için Bursa ili Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde uygulanan Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi ele alınarak ilgili belediyeden alınan bilgiler, süreçteki aktörler ile yapılan mülakatlar ve kullanıcılarla yüz yüze gerçekleştirilen anketlerden çıkarılan bulgular çalışmanın özgün yanını oluşturmaktadır.

Alan çalışmasının veri toplama yöntemi olarak; Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi ile gerçekleştirilen olan yarı-yapılandırılmış ve yapılandırılmış görüşmeler ile kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konut kullanıcılarına yönelik gerçekleştirilecek olan anketler oluşturmaktadır. Görüşme verileri analizi ise betimsel analiz yöntemi ile yapılacaktır.

Çalışmanın yöntemi kentsel dönüşüm ve kentsel yaşam kalitesi kavramlarının alan üzerinde bütün olarak irdelenebileceği şekilde ele alınmıştır. Çalışmada elde edilmek istenen kentsel dönüşüm projeleri üzerinden yaşam kalitesi tespiti olduğu için kentsel dönüşüm boyutları perspektifinden yaşam kalitesi değerlendirmesi mülakat ve anket yöntemleri ile gerçekleştirilmiştir.



Şekil 1.5 Çalışmanın yöntem kurgusu

2
Kentsel Dönüşüm

Sanayi devriminden sonra hızla ve kontrol edilemeyen bir şekilde gelişen kentleşme olgusu ve artan kent nüfusu, eskimeye yüz tutan kent parçaları, alt yapıda ortaya çıkan yetersizlikler ve doğal afetler gibi farklı sebepler kentlerin karşı karşıya kaldıkları önemli fiziki sorunlar olarak ortaya çıkmışlardır. Bu ve benzeri sorunların çözümü için hem merkezi hükümetler hem de yerel yönetimler eliyle farklı politika ve uygulamalar hayata geçirilmiş ve bu uygulamaların disiplinler arası bir bakış açısıyla geliştirilmesi süreci başlamıştır. Dolayısıyla dönüşüm ile ilgili ortaya konulan uygulamalar dönemsel olarak değişiklik gösterebilmektedir (Kandaloğlu, 2016).

Konu ile ilgili araştırmalar ele alındığında farklı milletlerin ve farklı yapıya sahip toplumsal grupların birbirleriyle farklı görüşlere sahip oldukları kentsel dönüşüm kavramı aynı zamanda bu farklılıklar arasında en çok geçişkenliğin olduğu konudur. Çalışmalara kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili ortaya atılan tanımların yüksek seviyede bağlam farklılaşması içerdikleri, hemen hemen her kentte ayrı ayrı kentsel dönüşüm kavramı tanımına gidildiği görülmektedir. Bu denli farklı bakış açılarının olma nedeni; kentsel dönüşüm kavramının çıkış noktası konumunda bulunan Kıta Avrupa'sında kullanılan dillerden Türkçe diline çevrilmesinden kaynaklanmaktadır. Türkçe'de kullanılan kentsel dönüşüm kavramı tamamen Türkiye'deki deneyimi adlandırmak için kullanılan bir ifadeyken, Batı dillerinde kentsel dönüşümle karşılanmak istenen eyleme ilişkin birçok farklı kavram bulunmaktadır. Kavramlar arasındaki bu farklılıklar aslında farklı coğrafyadaki ülkelerin deneyimlerinin derinliği ve çeşitliliğini göstermektedir (Şahin, 2015).

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Yabancı kaynaklarda bulunan ve Türkçe'ye çevrilen kentsel dönüşüm tanımlarında bazı anlam kaymaları bulunmaktadır. "Urban Regeneration" terimi kimi

kaynaklarda “kentsel yenileme” şeklinde bir karşılığa sahip olsa da asıl olarak “kentsel dönüşüm” kavramının tam karşılığı olmaktadır. Şehircilik terminolojisi içinde kendine yer etmiş olan kentsel yenileme kavramına ait İngilizce karşılık ise “Urban Renewal” kelimesidir ve halk içindeki kullanımı da böyledir. “Regeneration” sözcüğünün anlamı ise tekrar yaşama döndürme ya da tekrar canlandırma çalışmasıdır. Kentsel Yenileme (Urban Renewal) ile kastedilen tanım ise herhangi bir fiziki ortamın bir unsurunun yıkılması süreçlerini de kapsayan yeniden yapılandırma uygulaması şeklinde yapılmaktadır (Akkar, 2006; Şen, 2008).

Literatürde kentsel dönüşümle ilgili pek çok farklı tanımlamanın yapıldığını söylemek mümkündür. Kavramın daha sağlıklı bir şekilde anlaşılması adına hem ulusal hem de uluslararası çalışmalarda yer alan tanımlara bu bölümde kısaca yer verilecektir.

Couch (1990) kentsel dönüşüm kavramını, dönüşüm gereksinimi olan alanlar üzerinde yatırım, istihdam ve tüketim olgularının tekrar canlandırılarak kentsel alanlardaki yaşam kalitesini yükseltmek için yapılan çalışmalar şeklinde açıklamaktadır.

Lichfield (1992)’e göre kentsel dönüşüm; kentsel bozulma olgusunu daha sağlıklı bir şekilde anlayabilme gereksiniminden ortaya çıkan ve ortaya konulacak dönüşüm çalışmaları ile açığa çıkacak olan sonuçlar üzerindeki uzlaşma şeklinde tanımlamaktadır.

Donnison (1993)’a göre ise; kentsel dönüşüm kavramı, kentsel olarak çökmüş alanlarda ortaya çıkan problemlerin çözüm süreçlerini birbirleri ile eş zamanlı şekilde organize etmek için ortaya konulan yollar veya yöntemler şeklinde açıklamaktadır.

Roberts (2000)’e göre; sahip olması gereken işlevin kaybı ile değişmiş alanlardaki kentsel problemlerin çözülmesine yönelik olarak söz konusu alanların fiziki, toplumsal, finansal ve çevresel şartları üzerinde kalıcı iyileşmeleri ortaya çıkarmaya çalışan geniş kapsamlı ve bütüncül bir bakış açısıyla oluşturulan eylem planları ve vizyondur.

Thomas (2003) tarafından yapılan tanımlamaya göre; kentsel dönüşüm, değişime uğramış olan bir bölgedeki fiziki, toplumsal, çevresel ve finansal problemlere çözüm getirebilmek amacıyla ortaya konulan geniş çaplı eylemler ve vizyondur.

Tekeli (2003)'ye göre; yapıların yavaş tükenen ekonomik ömürleri, korunmak zorunda olunan tarihi dokusu, toplumsal ve imgesel değerleri, kentsel anlamda yer değiştirmenin ortaya çıkaracağı maliyetler ve yasa koyucular tarafından sınırlandırılan imar hakları gibi dönüşüm hızı üzerinde denetleyici rolü olan farklı değişkenlerle kıyasıya bir rekabet konusu, kentsel dönüşümü ifade etmektedir.

Göksu (2004) kentsel dönüşümü fiziki, toplumsal ve finansal değişimlere bağlı olarak problemlerin ortaya çıkması ve bu problemlerin çevrede yaşayan kişilere sağlıklı yaşam şartlarına erişmelere engel olmasının önüne geçebilmek için geri kalmış olan yerlerin yeniden geliştirilmesi ve kentin sosyal ve ekonomik olarak değişmesini amaçlayan bir tür müdahale olarak açıklamaktadır.

Akkar (2006) kentsel dönüşümü; çökmeye ve bozulmaya uğrayan kent mekanlarının finansal, sosyal, fiziki ve çevresel şartlarını geniş kapsamlı ve bütüncül bakış açıları ile iyileştirme amacını taşıyan uygulamalar, stratejiler ve eylemler şeklinde tanımlamaktadır.

Kentsel dönüşümün geçmişten günümüze farklılaşan yaklaşımları ve günümüzde bu kavrama yüklenen anlamların da dahil edildiği Kocabaş (2006)'ın tanımında planlama aracı olarak kurgulanması görüşü ile ele aldığı kentsel dönüşüm; toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların şartlarının daha iyi hale getirilmesi ve bununla birlikte doğal ve yapılaştırılmış tarihi dokunun korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın ve gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreç olarak ifade edilmektedir.

Özden (2008) ise kentsel dönüşümü; zamana ve kullanıma bağlı olarak eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ve artık sağlıklı bir yaşam için gerekli şartları sağlayamayan,

potansiyel olarak arsa değerinin üstyapı değeri ile eşitlendiği veya geçtiği, yaygın şekilde yoksul bir yaşamın devam ettiği kentsel dokuların ve / veya altyapıların toplumsal ve finansal programlar aracılığı ile stratejik bir bakış açısı kullanılarak dönemin gerektirdiği sosyal, ekonomik ve fiziki koşullara uygun şekilde değiştirme, geliştirme, yeniden canlandırma veya yeniden yapma çalışmaları olarak tanımlamaktadır.

Yapılan tüm tanımlamalar eşliğinde günün koşullarına bağlı olarak dönüşüm süreçlerinin ne tür aşamalardan geçtiği konusunda bilgi sahibi olmak mümkündür. Bu bağlamda kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili şöyle açıklanabilir; fiziki, toplumsal ve finansal olarak kentsel gelişim dinamikleri ile ortaya çıkan döneme bağlı yeni ihtiyaçlara cevap veremeyecek durumda olan, işlevsellikten uzaklaşarak köhne duruma gelen, eskiyen kentsel parçaların, kentin geri kalanının gelişim vizyonu çerçevesinde, stratejik gelişme çalışmalarına bağlı şekilde, yaşam kalitesinin yükselmesi için hazırlanan, kentin ve kentlinin birbiri ile bütünleştiği eylem planıdır.

Kentsel dönüşümle ilgili yapılan tanımlarda yer alan özellikler incelendiğinde işlev kayıpları, eskime, köhneme, işlev kazandırma, kentsel yenileme gibi kimi anahtar sözcüklerin yoğun olarak kullanıldığı görülebilir. Kentsel dönüşüm kavramı ağırlıklı olarak bir kente ilişkin negatif durumları pozitif duruma çevirmek amacını taşıyan eylemler dizisi şeklinde algılanmaktadır. Roberts ve Sykes (2017) ise genel kabul gören tanımlarda çok kullanılmayan farklı bir işlev üzerinde durarak; kentsel dönüşüm eyleminin genellikle kentlerin uyumlu duruma gelmesinin gerekli olduğu dışarıdan gelen baskılar ile içeriden gelen baskılar arasındaki çelişkilerden doğan bir sonuç olan kentsel bozulma ve zorluklara karşı bir yanıt olarak ortaya çıktığını; fakat kimi durumlarda değişen şartlara tepki olarak değil de, dönüşüm eyleminin kendisinin, proaktif, yani muhtemel bir tehdit durumuna karşı tehdidi oluşmamak üzere bertaraf etmek amaçlı önleyici bir niteliğe sahip olabileceğini söylemektedir.

Kentsel dönüşümün tanımının yapılmasında 3 temel özellik üzerinde duran Turok (2004)'a göre de kentsel dönüşüm kavramı; var olan bir mekânın doğal yapısı üzerinde değişiklikler yapmayı ve bunun için tüm unsurları süreç içine almayı hedefleyen, yerin kendine özel problem ve avantajlarını temel alarak kamunun

temeldeki sorumluluklarıyla örtüşen çok farklı hedef ve aktiviteleri kapsayan ve ortaklık yapıları değişse de farklı paydaşların arasında süren ortaklık yapıları bulunan bir eylem sürecidir. Finansal, toplumsal ve yönetimsel bileşenleri bulunan kentsel dönüşüm kavramının finansal bileşeni istihdam oluşturmak ve eylemin gerçekleştiği alana özel vergi geliri sağlamak gibi konular ile ilgilenirken, toplumsal bileşen, bölgedeki yaşam kalitesiyle sosyal ilişkiler üzerinde durur. Yönetimsel boyutunda, kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve gönüllü sektör gibi sürece dahil olan tüm paydaşların çıkarları ve katılımı ile yerel karar verme mekanizmasının yapısı ile ilgilenir.

Kentsel dönüşüm kavramının tanımlanması ile ilgili olarak ortaya atılan farklı bakış açıları dönüşüm kavramının dört ana kriterin yerine getirilmesi için eyleme döküldüğünü ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm ile ilgili ortaya atılan tanımlarla da örtüşen bir yapıya sahip olan bu hedefler; fiziki çöküşün durdurulması, tarihsel dokuların devamlılığının sağlanması, ekonominin canlandırılmasının sağlanması, yaşam kalitesinin artırılması yolu ile kültürel dinamiklerin harekete geçirilmesinin sağlanması, projelendirme süreçlerinde her aşamada konu ile ilgili tüm paydaşların sürece katılımının sağlanması şeklinde ifade edilmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Roberts (2000), kentsel dönüşüm kavramının, dönüşümün konusu olan alanlarda bulunan niteliklerle ilgili hedefler belirlediğini öne sürmüş; fakat asıl olarak beş ana amacı olduğunu ortaya koymuştur. Bunlardan birincisi, kente ait fiziki şartlarıyla toplumsal sorunla arasında dolaysız bir ilişki oluşturmaktır. Kentsel dönüşüm, kentsel mekânlardaki problemlerin sosyal yapı içinde ortaya çıkan sorunlardan meydana geldiğini öngörerek; bahsi geçen sorunların nedenleri üzerinde durur ve bunlarla ilgili çözüm önerileri ortaya koyar; sosyal açıdan bozulmalara çözüm bulma yolu ile kentsel sorunların çözümü olmayı amaçlamaktır.

İkincisi ise, kentsel dokuyu meydana getiren pek çok farklı unsurun fiziki açıdan devamlı bir değişim gereksinimi olmasına karşı bir çözüm sunmaktır. Kentsel dönüşüm, kentlerin sürekli olarak değişim gösteren ve zaman içinde bozulmaya uğrayan dokusunda meydana gelen fiziki, sosyal, finansal ve çevresel sorunlar ile altyapı ihtiyaçlarına göre kentsel parçaların dönüştürülmesi ve geliştirilmesidir (Akkar, 2006; Roberts,2000).

Roberts (2000)'a göre, kentsel dönüşüm ile benimsenen üçüncü amaç ise, kentsel alanların etkili bir şekilde kullanılmasına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejileri ortaya koymaktır. Kentsel bölgelerde atıl alanların yeniden kullanımını, bunun sonucunda da kentin yayılmasının önüne geçilmesini sağlamayı amaçlamaktadır.

Dördüncü amaç, sosyal şartlara ve siyasi güçler arasındaki etkileşimin bir sonucu olarak kentsel politikaların biçimlendirme ihtiyacına cevap verebilmektir. Kentsel dönüşüm projelerinde, toplumun çeşitli kesimlerinden meydana getirilen çok paydaşlı bir katılımı esas alan bir planlama anlayışının benimsendiği söylenebilir (Roberts, 2000).

Son olarak, Roberts (2000) kentlerin refah düzeyini ve yaşam kalitesini artıran finansal, toplumsal ve çevresel bir tür kalkınma yaklaşımının ortaya konulmasının, kentsel dönüşüm hareketlerinin beşinci hedefi olarak görmektedir. Kentlerde bulunan mekânların yaşam kalitelerinin azalması ve ya yok olmasının pek çok nedeni olabilir. Örneğin kentteki alanların finansal olarak canlılığını kaybetmesi, demografik sorunlardan dolayı konutların veya kamu alanlarının yetersiz kalması gibi nedenler bölgenin yaşam kalitesi üzerinde olumsuz etkilere neden olabilmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşümün, kentin yaşam kalitesinin artırılması amacıyla finansal canlılığın tekrar sağlanması için gerekli çalışmalar ve buna yönelik olarak gereksinim duyulan konutların veya sosyal alanların yapılması için planlar ve projeler ortaya koymayı amaçladığı söylenebilir.

Kentsel Dönüşüm Aktörleri

Kentsel dönüşüm toplumsal, finansal, kanuni ve yönetimsel boyutları bağlamında değerlendirilerek çok boyutlu bir bakış açısıyla ele alınmalı ve yukarıda sayılan amaçlar doğrultusunda dönüşümün nitelik kazanması için değişim ile ilgili sonuçlar alana yansıtılmalıdır. Kendine özgü dinamikleri olan ve zaman içerisinde sürekli gelişim gösteren bir süreç olarak nitelendirilen kentsel dönüşüm fiziki olarak yapıların değişmesinin yanı sıra değişim aşamalarının her basamağı ile olan ilişkisini de korur. Buna bağlı olarak dönüşüm sürecinin aşamaları ve her bir aşamanın etkilendiği yapısal özellikleri ve paydaşlarla olan etkileşimleri de anlamak gerekmektedir (Ataöv, Osmay, 2007).

Kentsel dönüşüm faaliyetleri ile ilgili olarak "mekânların şekillendirilmesi ve buna bağlı olarak ortaya çıkan değişiklikler aracılığı ile farklı yaşam alanlarının yaratılması, diğer bir ifadeyle geleceğin şekillendirilmesidir" ifadesini kullanmak mümkündür. Fakat bu tür yatırımların belirli sayılardaki paydaşlarla gerçekleşmesi, kentsel mekânlar üzerinde oluşturduğu veya oluşturacağı negatif sonuçlar kentlerle ilgili gelecek kaygısını körüklemektedir. Bu nedenle karar sürecinde çok paydaşlı, çoğulcu ve katılımcı bakış açılarının gerekli olduğu görülebilmektedir (Akkar, 2006).

Ağırlıklı olarak 1990'lardan bu yana Batı'daki uygulamalarda başarılı sonuçlar elde edilen kentsel dönüşüm çalışmalarında öne çıktığı bilinen ortak özelliklere bakmak gerekirse şöyle bir özetleme yapmak mümkündür;

- Stratejik planlama yaklaşımı temelinde geliştirilmiş olan projelerde, öne çıkan vizyona bağlı olarak kurgulanmış stratejik hamleler vardır. Planlama anlayışının oldukça esnek olduğu bu tür projelerdeki dönüşüme özel politika ve stratejiler, zamana bağlı olarak değişim gösteren finansal, sosyal, fiziksel ve çevresel şartlara göre tekrar tekrar gözden geçirilebilmektedir.
- Bu projeler genel olarak ortaklıklardan veya katılımlı planlama yaklaşımına bağlı yapılardan oluşmaktadır. Bu projelerin başarılı sonuçlar elde edebilmesindeki temel neden, hem özel sektör hem de kamu sektörünün, sivil toplum kuruluşları ve toplumdaki farklı kesimlerle ortaklaşa çalışmaları ve sayılan tüm paydaşların birbiri ile uzlaşı içinde projelerin geliştirilmiş olmasıdır.

Bu yüzden, batı literatüründe başarılı görülen kentsel dönüşüm projelerinin projeye katılan tüm paydaşların birbirleriyle uzlaştıkları ve eşgüdüm içinde süreci yönettikleri yönetimsel süreçlerle yürütüldüğü görülmektedir. Diğer bir ifadeyle, projelerdeki araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve öz değerlendirme aşamalarında, uzlaşının ve katılımın ön plana çıktığı yöntemler uygulanmaktadır (Akkar, 2006).

Turok (2004) ise kentsel dönüşüm süreçlerine dahil olan paydaşları kamu sektörü (merkezi yönetim ve yerel yönetimler), özel sektör, yerel halk ve sivil toplum kuruluşları ile diğer ilgili gruplar olarak sınıflandırmaktadır. Belirtilen paydaşlar arasındaki güç dengesi de dönüşümün amacına ve projeye göre değişmektedir.

Kentsel dönüşüm altyapıda meydana gelen zafiyetler, toplumsal açıdan fakirleşme, mali açıdan gerileme gibi nedenlere bağlı olarak fiziki, çevresel ve toplumsal açıdan çöküntü ile karşı karşıya kalan alanların canlandırılabilmesi için itici bir güç anlamında kullanılmaktadır. Turok (2004)'un üzerinde durduğu ve kentsel dönüşümün belirleyici 3 temel özelliği şöyle sıralanabilir:

- Bir yerin değişimi için yapılması gerekenlerle ilgili olarak o yerde yaşamlarını sürdüren kişilerle beraber söz konusu yerin gelecek dönemlerinde söz sahibi olacak paydaşların süreç içine dahil edilmesini amaçlamaktadır.
- Kamusal paydaşların asıl sorumlu oldukları görevler kapsamında bölge ile ilgili problemler veya olası tehditlerle ilgili uygulamaları içermektedir.
- Dönüşümün etki ettiği bütün paydaşlar (merkezi yönetim, yerel yönetimler ve gönüllü kuruluşlar gibi) arasında dönüşümün niteliği ve kapsamına göre oluşturulan bir ortaklık yapısı gerektirmektedir.

Kentsel dönüşüme yönelik uygulamalar kentlerin belirli bir plan dahilinde ve sürdürülebilen yapıda, sağlıklı bir şekilde büyümesi için önem taşımaktadır. Bütün dünyada görülen örneklerde kentsel dönüşüm projeleri, uygulamaya konuldukları alanlar ve yöntemler açısından farklılıklar içermelerine karşılık; tümünün amacı toplumsal fayda ve sağlıklı kentleşmedir. Ortaya konulan kentsel dönüşüm projelerinin nitelikli bir yapıya kavuşması, alanda gerekli olan müdahale şekline doğru bir şekilde karar verilmesi, alanın farklı boyutlarıyla değerlendirilerek süreçte rol alan paydaşlar arasındaki güç dengesinin sağlanması ile gerçekleşebilir.

Kentsel dönüşüm; onarılmaya ihtiyacı olan kent bölgelerinin iyileştirilmesi ve yenilenmesi kapsamında geliştirilen amaç, hedef ve vizyon doğrultusunda oluşturulan stratejilerin bütünüdür. Çeşitli nedenlerden dolayı yenilenmeye ihtiyacı olan alanların; fizik mekân düzeyinde değil ekonomik, toplumsal, sosyal bileşenler içeren, ekonomik getiri temelinde değil tüm bileşenlerin gereksinimlerini kapsayan, sosyo-kültürel yapının korunduğu kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel gelişim dinamikleri ile dönüşüm dengesi sürdürülebilir olacağı ifade edilebilir.

2.2 Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm, birbiri ile etkileşim içinde olan 4 ana bileşenden meydana gelen bir kavramdır. Bu bileşenler fiziksel (tasarım), toplumsal, finansal ve yasal (yönetsel) bileşenlerdir. Gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projeleri uygulandıkları bölgelerin yerel ve kanuni şartları ile yakından ilişkili olmalıdır. Fakat sürdürülebilir kentsel dönüşüm projeleri fiziki, finansal, sosyal, kültürel ve yönetsel bileşenlerin geniş kapsamlı olarak değerlendirilmesi ve süreç boyunca her bir bileşenin arasında hassas bir dengenin oluşturulması gereklidir. Fakat Türkiye'de yürütülen kentsel dönüşüm projeleri yalnızca fiziksel bileşeni bağlamında değerlendirilmektedir. Bu durumun doğal bir sonucu olarak kentsel dönüşüm uygulamaları rant elde edilen bir yapıya dönüşmektedir. Sosyal boyutların göz önünde bulundurulmaması ileriki dönemlerde farklı sorunların doğmasına neden olabilmektedir (Turok, 2004).

Kentsel dönüşüm bileşenlerinin genel anlamda ele alınması durumunda tasarım bileşeninin, kentsel gelişimin fiziksel açıdan yönlendiricisi; sosyal bileşenin eğitim, sağlık, barınma ve kamu hizmetlerine erişilmesi ve planlama süreçlerinde yerel halk, özel sektör ve kamu paydaşlarının katılımı gibi konuları içerdiği görülebilir (Atkinson, 2004). Finansal bileşen ile kentsel dönüşüm uygulamalarının kaynaklarının ne şekilde belirleneceği ve uygulamanın ne şekilde yürütüleceği gibi konular proje bağlamında ele alınmakta; yasal (yönetsel) bileşen kapsamında ise yürütülen projelerin mevzuat çerçevesinde takiplerinin yapılması ve bireylerin mağdur olmamaları için gereken tedbirlerin alınması söz konusu olmaktadır (Gibson & Kocabaş, 2000).

Kentsel Dönüşüm Sürecinde Fiziksel Boyut

Kentsel tasarım; siyasi, toplumsal, yönetimsel, finansal ve fiziki yapıları devamlı şekilde gelişen kentsel çevrelerin kentteki farklı kullanımlara hizmet veren yapısal grupların, bunlara destek veren yayaların ve taşıtların hareketinin, servislerle tüm bu kullanımların arasında kalan mekanların karakter ve formlarının yerel seviyede yeniden düzenlenmesi ve değiştirilmesini sağlayan eylemler bütünüdür. Bu noktada, dönüşüm projelerinin insan davranışlarını, ekolojik koşulları ve estetik amaçları dikkate alan programlarının geliştirilmesinde; bunların kentle

bütünleştirilmesinde ve böylece yaşam kalitesinin yükseltilmesinde bir uzmanlık alanı olarak kentsel tasarımın rolü büyüktür. Bununla birlikte kentsel tasarım süreçlerinin, planlamanın politik karar süreçlerinden ve eylemlerinden meydana gelen yapısına ek olarak, uygulamaya yönelik pek çok çizimler, raporlar, rehberler ve eylem planlarını kapsadığı ve dönüşüm uygulamalarının hayata geçirilmesinde önem taşıyan bir araç olduğu göz ardı edilmemelidir (Özden, 2001).

Çalışmanın 2.4. bölümünde ayrıntılı şekilde ele alınacağı üzere 1950'li yılların yaşandığı dönemde yerel düzeyde ve arsalar özelinde uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projelerinin pek çoğu eskiyen ve değeri kaybolmuş kentsel dokunun yenilenmesi, kentsel çevrenin kalitesinin arttırılmasına yönelik olarak fiziksel boyutun ön planda olması söz konusuydu. Dönüşümün fiziki boyutu; temeller, altyapı, yapı stoku, yapının tipolojik özellikleri, ulaşım imkânları, çevresel düzenlemeler gibi konuları ele almaktadır. Planlama ve tasarım boyutlarına ek olarak devletlerin kentsel dönüşüme yönelik geliştirdikleri politikalar ve uygulama tekniği bağlamında kentsel yenilenme süreçlerinde bütüncül ve sürdürülebilir tasarım unsurları, yeniden yapılanma ve kentsel gelişim bakımından büyük öneme sahiptirler (Özden, 2006).

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Ekonomik Boyutu

Kentsel dönüşüm sürecinin ekonomik boyutu, çalışma olanakları, gelir seviyesi gibi konularla yakın ilişkilidir. Başarı gösteren kentsel dönüşüm uygulamaları, dönüşümün yapıldığı alanlarda ve bu alanların yakın çevrelerinde oluşabilecek iş olanaklarını artırıcı özelliğe sahip olmalı ve bu bölgede yaşayacak olan kişilerin meslek sahibi olabilmelerini sağlamak adına finansal olarak katkı sunmalıdır.

Küreselleşme olgusu ve dünya üzerinde sıklıkla ortaya çıkan büyük finansal krizlerin baş göstermesinin sonucunda 1960'lı yıllardan 1990'lı yılların başına kadar kentsel dönüşüm uygulamalarında ekonomi birinci öncelikli unsur olmuştur. Bu tür uygulamaların bölgesel çapta uygulanır olması da bu döneme denk gelmiştir. Özellikle 1970 senesinde başlayan ve 1980'li yıllar boyunca devam eden hem bölgesel hem de yerel seviyede uygulamaların yürürlüğe alınması üzerinde durulmuş ve mevcut bölgelerin rehabilitasyon çalışmaları sürerken köhneleşen kentsel alanlar detaylı olarak ele alınmış ve yenilenmeleri sağlanmıştır. 1980

döneminde detaylı ve geniş içerikli geniş ölçekli planların yapılması ile birlikte yer değiştirme ve yeniden geliştirme uygulamaları hayata geçirilmiştir. Bahsedilen bu dönemlerde toplumsal anlamda çevre bilinci oluşmaya başlamış, 1990 sonrasında ise çevresel sürdürülebilirlik kavramları ortaya çıkmıştır. Kentlerde ortaya sınıf çatışmalarının sonucunda suç oranlarının yükselmesinden dolayı bu bağlamda iyileştirme çalışmaları olarak sosyal ve kültürel boyutlara önem verilmeye başlanmıştır (Roberts ve Skyes, 2000).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyutu, iş ve istihdam olanakları ve gelir seviyesi ile yakından ilişkilidir. Başarı gösteren bir kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirildiği bölgedeki iş olanaklarını artırması ve bu bölgede yaşayan halkın gelir seviyesinin iyileşmesine katkıda bulunması gerekmektedir. Roberts ve Skyes (2000)'ın hazırladıkları bölüm 2.4.1'de bulunan Tablo2.1'de 1950 ile 1960 seneleri arasındaki dönemde gerçekleşen uygulamaların ekonomik boyutta özel katılımın az olduğu ve ağırlık olarak kamusal yatırımların gerçekleştiği bir dönem olarak ifade edilmiştir. 1960 ve 1970'ler boyunca da özel sektörün gerçekleştirdiği yatırımlar artmıştır. 1980'li yıllarda başlayan ve günümüze kadar gelen süreçte ise kamusal kaynaklar, özel sektör kaynakları ve gönüllü fonların arasında bir dengenin kurulduğu söylenebilir.

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Sosyal Boyutu

Kentsel dönüşümün sosyal boyutu ağırlıklı olarak tarihsel özelliğe sahip kent merkezlerinde görülen 'soylulaştırma' sorunu ile açığa çıkmaktadır. Bu kavram, kentlerde yaşam süren ve alt gelir seviyesine sahip olan grupların, bölgede yeni yaşamaya başlayan daha üst seviyede gelire sahip olan grupların bölgedeki karakteristik yapıyı değiştirmesi sebebiyle taşınmak zorunda kalması olarak açıklamaktadır. İlk örneklerinin 19. yüzyılda ve İngiltere'de görüldüğü bu süreç, başlangıç aşamasında toprak sahibi olan soylu kişilerin kırsal yerleşim bölgelerinden kentsel bölgelere doğru göç etmesi ve buna bağlı olarak statülerde meydana gelen değişme olarak ele alınmıştır. Fakat 1980'li yılların gelmesi ile beraber artık soylulaştırma, hâlihazırda bulunan yapıların rehabilite edilmesine olduğu kadar, yeni yapılaşmalarda da gözle görülür biçimde artmaya ve yalnızca konut bölgelerinde değil ticari bölgelerde ve kent merkezlerinin haricinde kalan

farklı bölgelerde de yaşanır olmuştur. Konut kullanımını merkeze alan proje uygulamalarında, dönüşüm ölçeklerinin belirli sınırlarının olması ve parça parça gerçekleşmesi kentsel anlamda bir parçalanmaya neden olmuştur. Bunun sonucu olarak proje uygulamalarının, yerel talep ve ihtiyaçlardan çok küresel ekonomik şartların dayattığı mekân taleplerine cevap verebilmesi için, uygulamaya konulmasına bağlı olarak bölgelerde yaşam süren alt gelir gruplarının ihtiyaç ve beklentilerinin göz ardı edildiği ve kentsel kimliği yok eden, her yerde birbirleri ile benzerlik gösteren farklı kentsel parçalar yaratıldığı ifade edilmektedir (Özden, 2002).

Kentsel dönüşüm süreçlerinin sosyo-kültürel boyutu dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirileceği bölgelerde yaşam süren kişilerin sahip oldukları toplumsal problemleri, bölgedeki yaşam kalitesi ve sosyo-kültürel ilişkileri bünyesinde barındırmaktadır. Sosyo-kültürel açıdan iyileştirme çalışmalarını asıl amacı bölgede yaşam süren yerel halkın sağlık, eğitim ve sosyo-kültürel hizmetleri sağlıklı bir şekilde alabilmesi, yaşam standartlarının yükseltilmesi ve daha kaliteli konutlarda yaşamlarını sürdürebilmesinin sağlanması olmaktadır. Sosyo-kültürel bağlamda dönüşümün kapsamı oldukça geniştir. Çünkü özellikle bu boyut, ekonomik, fiziksel ve yönetsel boyutlarla da sıkı bir ilişki içindedir. 1950'li yıllarda konutların iyileştirilmesi ve yaşam şartlarının geliştirilmesiyle başlayan kentsel dönüşüm süreçleri 2.4 bölümündeki Tablo 2.1'de belirtildiği üzere, 1960'lı yıllarda sosyo-kültürel gelişim öne çıkmış ve 1970 ile 1990 seneleri arasında da devletlerin desteklemesi ile topluma daha geniş roller verilmesi ve kendi problemlerini çözmeleri sağlanmıştır (Roberts ve Skyes, 2000). 1990'dan sonra başlayan ve günümüze kadar gelen dönemde ise toplumun sahip olduğu rol önem kazanmıştır

Birden fazla paydaşın bir arada olduğu dönüşüm projeleri uygulamaları zor olmasına rağmen başarı göstermiş olan projeler incelendiğinde, yerel yönetimin büyük bir öneme sahip olduğu görülmektedir. Bununla birlikte ortakların arasında kurulacak dengeli işbirlikleri, maddi kaynakların sorunsuz olarak elde edilmesi, yatırımcılar açısından güvenli bir proje uygulama ortamının tesis edilmesi, kurumsal olarak görevlerin ve sorumlulukların kesin kurallarla belirlenmiş olması öne çıkan etkenler arasında yer almaktadır (Özden, 2008).

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yönetsel Boyutu

Kentsel dönüşüm proje uygulamalarının sağlıklı bir şekilde başlatılabilmesi ve devamlılığının sağlanabilmesi için öncelikli olarak mülkiyete ilişkin sorunlar, yapılacak olan düzenlemelerle belirli kurallar altına alınmalı ve sorunları çözme kapasitesine sahip olmalıdır. Kanun koyucuların yasal anlamda getireceği düzenlemeler, görevlerin ve yetkilerin ne şekilde paylaşılacağına ilişkin net sınırlar koymakta ve kentsel dönüşüm projelerinin başarı şansını artırmaktadır (Özden 2006).

Yönetsel boyutun içine; yerel bazda kararların alınması ile ilgili mekanizmalar (belediye meclisleri gibi), yerel yönetimlerdeki farklı birimlerin halk ve merkezi yönetimle olan ilişkileri, katılım ve liderlik gibi konular dahil edilebilir. Yönetsel boyut, kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde sonuçlanmasında, projelerin sürekliliği ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasında ve süreç için geri bildirim yapılması açısından önemli yere sahiptir (Turok, 2004).

1948 senesinden sonraki dönemde kabul edilen ve yürürlüğe giren gecekonduların affedilmesi ile ilgili yasaların dışında, 1980'den sonraki dönemde yeniden kentleşme çabası içine giren Türkiye'nin yürürlükteki yasalarla merkezi yönetimlerin ortaya çıkabilecek problemleri çözme konusundaki çabaları dikkat çekmektedir. 1985 senesinde yürürlüğe alınan 3194 sayılı İmar Kanununun dışında, 1982 senesinde yürürlüğe alınan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 1983 senesinde yürürlüğe alınan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1984 senesinde yürürlüğe alınan 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa gibi yasalar Türkiye'nin kentlerin yenilenmesi konusu ile büyük ölçüde etkileşen yasal düzenlemeler olarak sıralanabilir (Özden, 2008).

Türkiye' deki kentsel dönüşümle ilgili düzenlenen mevzuatlara ilk olarak 2004 tarihli 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" eklenmiştir. Bu kanunun kentlerin belirli alanlarını içeren, kentlerin planlanması bakımından olumsuzluklara neden olan ve bunun sonucunda kentsel dönüşümde parçacı yaklaşımların önünü açtığı ifade edilmektedir (Uzun, 2006).

2012 senesinde yürürlüğe alınan 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanununa kadar yürürlükte olan mevzuat kentsel dönüşüm kavramının tanımına detaylı bir şekilde yer vermemiş ve buna bağlı olarak ihtiyacı karşılayamamıştır. Bu dört boyutun birbirlerine göre öncelik sıralaması gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanlarının sahip oldukları yerel ve yasal şartlarla ilgili olmaktadır. Fakat hangi boyutun öncelikli olduğuna bakılmaksızın, sürdürülebilir olmak için; her bir boyutun detaylı bir şekilde ele alınması ve dönüşümden sonraki şartlara uyumlu olması sağlanmalıdır. Bahsedilen dört boyut arasında bir eşgüdümün sağlanamaması durumunda, bazı problemlerin açığa çıkması kaçınılmaz olacaktır. Turok (2004); bir bölgeye ait fiziki özellikler, o bölgede yaşayan insanların gereksinimleri sosyal, ekonomik boyut göz ardı edilerek ya da işletmelerin, yönetim birimlerinin yetki ve sorumluluk alanları netleştirilmeden proje uygulaması yapıldığında insanların yaşam şartlarındaki iyileşmeyi elde etmek zor olabileceğini belirtmiştir. Yine benzer biçimde, kişilerin veya işletmelerin bulunduğu yerlerdeki fiziki şartlar iyileştirilmeden, kişilerin beceri ve gelir düzeyleri yükseltiğinde, kişilerin bölgeyi terk etmeleri durumu söz konusu olabileceğini de ifade etmiştir (Turok, 2004).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi ülkeden ülkeye farklılıklar göstermekte ve her ülke kendi yapısal özelliklerine göre bu uygulamalara yön vermektedir. Bu bağlamda ülkeler arasında bu konuda farklı uygulama politikalarının ve yöntemlerin ve müdahale türlerinin bulunması normaldir.

2.3 Kentsel Dönüşüm Müdahale Türleri

Çalışma kapsamında önceki bölümlerde bahsedildiği üzere kentsel dönüşüm kavramına ilişkin hem Türkiye'de hem de farklı coğrafyalarda bulunan ülkelerde farklı tanımlar yapılmıştır. Bunların yanı sıra literatürde sıklıkla karşılaşılan ve birbiri ile yakından ilişkili durumda bulunan fakat uygulama yöntemleri veya etkilediği alanlar açısından farklar içeren kavramlar vardır. Bu durumun ortaya çıkmasındaki en önemli nedenin bahse konu tüm müdahale şekillerinin dünyadaki farklı coğrafyalarda yaşayan bilim insanları tarafından farklı isim ve başlıklarla

tanımlanması ve Türkçe'ye çevirileri sırasında ortak bir dilin kullanılamaması olduğu söylenebilir (Şişman ve Kibaroğlu, 2009).

Kentlerin sahip oldukları iç dinamikler ve yapısal özelliklere göre uygulamalar bağlamında farklı şekilde müdahaleler söz konusudur. Kentte finansal olarak bir çöküş söz konusu ise ekonomik canlanma hedeflerine yönelik yöntemlere; sosyal olarak bir çöküş söz konusu ise sosyal yapının iyileşmesi ve refaha ulaşması ile ilgili yöntemlere; fiziki olarak bir çöküş söz konusu ise fiziki yapı ile ilgili müdahale yöntemleri uygulanır. Fakat bazı durumlarda bu problemlerin birden fazlasının bir arada ortaya çıkması ve buna bağlı olarak eşzamanlı çözülmesi gerekebilir (Özden, 2008).

Couch ve Denneman (2000)'a göre dönüşüm; kentsel gelişmenin amaçlarını içermesinin yanında kentsel rehabilitasyon veya canlandırmanın devamlılığını savunan korumacı yaklaşımlarla ilgili yeni yöntemler önermektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm, söz konusu alanların mevcuttaki problemlerine, kapsam ve gerekliliklerine uyumlu çözümlerin üretilmesi için dönüşüme yön verecek farklı yöntem ve teknikleri de beraberinde getirir. Özetle kentsel dönüşüm; kentsel yenileme yeniden oluşum yeniden canlandırma kentsel iyileştirme koruma soylulaştırma ve yeniden geliştirme terimlerinin kimi zaman birini, kimi zaman da birden fazlasını içerir (Özden, 2001; Tekeli, 2003). Geçmişten günümüze, kentlerdeki sosyal ve ekonomik yapının değişimine paralel olarak birçok kentsel dönüşüm yöntemi geliştirilmiştir.

a. Kentsel Yenileme (Urban Renewal - Renovation)

Kentsel yenileme, kentsel bir alanda bulunan eskiyen ve risk unsuru oluşturan yapıların yıkımı ve yeniden yapımını, diğer bir deyişle, mevcut kent bölgesini ya da merkezleri düzenlemek ve günün gerektirdiği forma sokmak için yeniden planlama ve bu planları uygulama şeklinde tanımlanmaktadır (Tekeli, 2003; Hasol, 2016).

Kentsel Yenileme temelde bozulmaya uğramış alanların onarımını ifade etmekte iken dönüşüm ise olduğundan başka bir duruma girme, başka bir hale bürünme ve şekildeki değişiklikleri ifade etmektedir. Bir başka şekilde yenileme ve dönüşüm

kentlerdeki değişim süreci farklılıklarını ortaya çıkarmak için kullanılan şemsiye kavramlar olarak nitelendirilmiştir (Uzun, 2017).

Keleş (1998) ise kentsel yenileme kavramını yerleşme düzeni ve mevcut durumu açısından içinde bulunulan ortamın şartlarında iyileşme sağlamak ya da bu şartları daha iyi hale getirmek için geliştirmek amacı olmayan yerlerde alanların bir kısmının yok edilmesi ve tekrar düzenlemeye tabi tutulması şeklinde tanımlanmaktadır.

Özden (2001)'e göre; Zaman içinde farklı değişimlere uğramış, niteliksel ve ya niceliksel açıdan kayıplar yaşamış bölgelerin kent yaşamına tekrar entegre edilebilmeleri ve yeni mekânların üretilmesi çalışmalarıdır. Keleş (2000) ise bu duruma şöyle bir açıklama getirmiştir; kentsel yenileme arzusu; o bölgede bulunan yapıların sosyal ya da fiziki etkenlere bağlı olarak yıpranmasının sonucunda ortaya çıkabildiği gibi belirli bir bölgede bulunan bir alan ya da yapının değerini kaybetmesine bağlı olarak da gerçekleşebilir. Bu süreç boyunca yapının sahibi olan kişiler ya da dışarıdan bazı unsurların etkisiyle yüksek katlı binalar yapılması kararı alınabilir.

b. Kentsel Yeniden Oluşum (Urban Regeneration)

1990'lı yılların başlaması ile beraber, dünyanın daha küresel hale gelmesi, sermayenin kentlerde yoğunlaşmasına bağlı olarak kentlere özel bir yaşam tarzının ortaya çıkması ve bunun sonucunda kentleri ekonomi merkezleri haline getiren bir tür yeni kentsel dönüşüm yöntemi ortaya çıkmaya başlamıştır. Yeniden üretim yöntemi kavramı ile açıklanan bu yöntem sayesinde hâlihazırda bulunan yapıların yok edilmesi ve yeni yapıların ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Kapsamı en geniş kentsel dönüşüm yöntemi sayılabilecek bu uygulamalarla, kentlerde yaşayanların gereksinim duydukları modern binalar, ticari alanlar, kent yaşamına katkı sunacak sosyal yapılar ortaya çıkmıştır. Yeniden üretim yöntemine bağlı olarak, kent alanları üzerlerine yüklenen yeni ticaret, finans ve ya konut vizyonları ile kentlerin gelecek dönemlerine yön verir hale gelmişlerdir (McCarthy, 2016).

c. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Sosyal, kültürel, finansal veya fiziki etkenlerin yarattığı baskılarla kullanımından vaz geçilmiş, terk edilmiş ve çöküş sürecine girmiş olan alanların, çöküşe neden olan etkenlerin bertaraf edilmesi veya etkilerinin azaltılması ile alanın yeniden yaşama kazandırılmasıdır. Kentsel canlandırma ölçeği açısından ele alındığında pek çok farklı alanda uygulanabilmektedir. Bu yöntemde tek başına bir binadan, dev liman projelerine değin yapı haline gelmiş tüm alanların yeniden değerlendirilmesi söz konusu olmaktadır. Bununla birlikte bu yöntem geniş çaplı sosyal politikaların da içinde bulunduğu bir müdahale şekli olarak öne çıkmaktadır (Ergun ve Gül, 2010).

d. Kentsel iyileştirme (Rehabilitation)

Eski durumuna getirme şeklinde de bilinen iyileştirme yöntemi alana ait olmayan, orijinal bütünlüğü ile zıtlıklar oluşturan bütün yapılar ayrıştırılır ve yapıların yenilenmesi işlemi gerçekleştirilir. Bunun yapılması sırasında çevresel koşullarda da düzeltmeler yapılır. Yöntemin uygulanmasından anlaşıldığı üzere rehabilitasyon kent alanlarının tamamı üzerinde uygulanmasının zor olduğu fakat daha küçük ölçekli uygulamalarda olumlu sonuçların alınabildiği bir müdahale yöntemi olarak öne çıkmaktadır (Uzun, 2006).

Başka bir ifade olarak kentsel rehabilitasyon, sağlıklaştırma veya esenleştirme "bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçütlerine kavuşturmak" olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1998).

Rehabilitasyon, zaman içinde yıpranan, yoğunluk seviyesi yükselen ve fonksiyonlarını yerine getirme konusunda sorun yaşayan alanları yeniden eski özelliklerine kavuşturup, değer kazanması için yapılan uygulamalar ve yöntemlerdir. Mevcut bölgenin korunmasına, tamir edilmesine veya restore edilmesi esasına dayanır. Rehabilitasyon uygulamalarının tüm aşamalarında bölgede yaşayan halkın katılımı beklenir.

Rehabilitasyon bozulma, eskime, fonksiyonel kayıplar gibi unsurların ortaya çıktığı fakat özgün yapısını hâlihazırda koruyabilmiş olan kent alanlarının tekrar eski

durumuna getirilmesi çalışmalarıdır. Bu yöntem kapsamında, kent alanının özgün niteliklerine zarar verici bütün oluşumlar ayıklanır. Geniş çaplı alanlarda uygulanması zordur. Ancak daha küçük ölçekli uygulamalarda başarılı sonuçlar elde edilebilmektedir (Özden 2008).

e. Kentsel Koruma (Conservation)

Kentsel koruma; genel anlamda görevini yerine getirmek için yapıların, kültürel ve tarihi özelliklere sahip olan mimari yapıların korunabilmesi için planlama yapılması ve bu bölgelerdeki nüfus hareketlerinin bilinçli bir şekilde kontrol edilmesi şeklinde açıklanabilir (Keleş, 2000). En önemli fonksiyonu koruma olan bu yöntemin asıl amacı toplumların geçmiş dönemlerindeki yaşantı ve deneyimlerini yeni nesillere gösteren ve kültürel ve tarihi açıdan önem arz eden yapıların zamana bağlı olarak yok olmamasını sağlamak, bu yapıları korumak ve yaşama dahil edilmelerini sağlamaktır (Polat, 2008).

Kentsel koruma ve kentsel yenileme aralarında önemli bir bağ bulunan iki yöntemdir. Geçmiş dönemlerde insanlara hizmet vermiş ve süreç içine bozulmaya uğramış kent alanlarının yenilenmesi, koruma ilkeleri ile mümkün olabilmektedir. Eski yapıların yenilenmeleri sırasında en önemli nokta yapının aslından farklı çalışmaların yapılmaması ve özünün korunmasının zorunlu olmasıdır (Özden, 2008).

f. Alansal Temizleme - Tasfiye (Urban Clearance)

Kentlerin çöküş yaşayan alanlarının tamamen ortadan kaldırılarak yerlerine yeni yapıların ortaya çıkarılmasını ifade etmektedir. Özellikle yaşam şartları alt düzeyde bulunan ve bu şartların insanların sağlığı ve güvenliği için tehdit unsuru oluşturabilecek yapıda olan bölümlerin yeniden yapılmasını içerir. Heywood (1990) temizleme yöntemi kapsamında arazilerin veya yapıların kamulaştırılmasının esas olduğunu ifade etmektedir. Kamulaştırma kararının kesinleşmesinin ardından, alanda bulunan bütün yapılar yıkılarak alanın tüm sorumluluğu yerel yönetime devredilir. Bu noktada alan üzerinde yeniden yapıların oluşturulması, bu yapıların satılması veya kiraya verilmesi veya alanın tamamen boş bırakılarak sosyal amaçlı kullanımının sağlanması yerel yönetimin uhdesinde kalmaktadır (Heywood, 1990;

Yelling, 2012). Ancak yerel yönetimlerin yapılacak olan işlem ne ise bunu hızlı bir biçimde yapması gerekmektedir. Bu yönteme özellikle Avrupa ülkelerinde, Amerika'da ve İngiltere'de son çare olarak ancak rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda başvurulmaktadır. Ancak İngiltere'de 1970'lerde artık geçerliliğini yitirmiş, Amerika'da ise 1949 yılı İmar Yasası içine entegre edilmiş olsa da alansal temizleme eylemi günümüzde çok fazla benimsenmeyen bir müdahale türü haline gelmiştir (Özden, 2008).

g. Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma kentsel alanlarda yeni yaşamaya başlayan nüfus bağlamında değerlendirildiğinde alanın sahip olduğu kimliğin değişmesi, gelişmesi ve nitelikli konut kullanıcılarının alanda yaşamaya başlaması, konutlardaki sürekli bakım ve çevresel özelliklerinin, yaşam kalitesinin yükselmesi gibi pek çok pozitif gelişmeyi içinde barındırırken, alanı terk edenler için ise yerlerinden edilme, belirsizlikler yaşama, yalnız kalma, toplumsal olarak dışlanmışlık gibi duygusal olumsuzluklarla açıklanabilecek bir kavramdır (Özden, 2008).

Kimi gecekondu bölgelerinin ıslahı için imar planları yerine özel projeler yönteminin kullanılması soylulaştırma kavramı içinde açıklanabilir. Soylulaştırma orta ve orta üstü gelir gruplarının, fiziksel müdahale yöntemi ile yenilenmiş olan alt gelir gruplarına ait konut alanlarına yerleşmesi olarak tanımlanabilir (Sönmez, 2006).

h. Kentsel Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment)

Türkçe sözlük karşılığı olarak "redevelopment", "yeniden yapılandırma" ve "yeni baştan inşa etme" anlamını ifade etmektedir. Kentsel yeniden geliştirme, kent alanlarında mali ve yapısal durumun iyileştirme çalışmasına izin veremeyecek kadar bozulan yapıların ortadan kaldırılması ve yerlerine yeni planlar ve tasarımlar çerçevesinde yeni yapıların inşa edilmesi şeklinde ifade edilmektedir. Fakat bu uygulamaların yapılması yüksek maliyetli olduğu için eleştirilmektedir. Bu eleştirilere rağmen kentsel yenileme uygulamalarında sıklıkla başvurulan yöntemlerden biri durumundadır (Özden, 2008). Yeniden geliştirme kavramını, belli bir arazi kullanım ve nüfus planlaması çerçevesinde imarlı bir arazideki

köhnemiş ve ömrünü tamamlamış yapıların tümüyle temizlenmesi, kazanılan toprakta yeni bir arazi kullanım ve nüfus dağılımı öngören bir müdahale olarak tanımlamak da mümkündür.

2.4 Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarının ilk ortaya çıkışı İngiltere başta olmak üzere Avrupa'nın sanayileşme hamleleri ile öne çıkmıştır. Sanayileşmeyle beraber kentlere doğru yaşanan göç hareketleri, plansız kentleşmeye sebep olmuş ve buna bağlı olarak yaşam şartlarında gerilemeler meydana gelmiştir (Özden, 2008). Kent dokularının bu yoğunluk ve hıza yeteri kadar cevap verememesine bağlı olarak kentler hızlı bir şekilde sağlıksız çöküş alanlarına dönüşmüş, kentleri yönetenler bu sorunun çözülmesi için çareler aramaya başlamışlardır. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk olarak İngiltere, Fransa, Amerika gibi sanayileşmenin başladığı ülkelerde ortaya çıkmıştır.

Kavram olarak 20.yy yüzyılın başlarında ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili tartışmalar sanayi devriminden sonraki süreçte Avrupa'nın büyük şehirlerinde işçi sınıfının içerisinde yaşadığı sağlıksız yaşam şartları sebebiyle nedeniyle mevcut kentlerin daha iyi ve daha yaşanabilir bir duruma getirilmesi gerekliliği üzerine yapılmaya başlanmıştır (Şahin, 2003). Buradan hareketle kentsel dönüşüm uygulamalarının temellerinin, 19. yüzyılda sanayileşmeyle beraber köylerden kentlere doğru başlayan göç hareketlerine bağlı şekilde hızlı bir şekilde kentleşmeye başlayan Avrupa ve Amerika kentlerinde, işçi sınıflarının yaşadıkları çöküş alanlarının ve 20. yüzyılın ilerleyen dönemlerinde fonksiyonunu kaybetmiş sanayi bölgelerinin değerlendirilmesi girişimlerinin oluşturduğu söylenebilir (Yıldırım, 2006).

Türkiye özelinde incelendiğinde kentsel dönüşüm projelerinin yeni bir uygulama alanı olduğu söylenebilir. Bu nedenle Türkiye kentsel dönüşüm süreçlerinde Avrupa ülkeleri ya da Amerika ile kıyaslandığında geri kalmış durumdadır (Özden, 2001). Bu yüzden öncelikli olarak Avrupa ülkeleri ve Amerika'da yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarının gelişim evrelerine yer verilecek ve sonra Türkiye

perspektifinden kentsel dönüşüm kavramının geçmişten günümüze evirilişine değinilecektir.

2.4.1 Avrupa'da ve İngiltere'de Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm projeleri 19. yüzyılda Avrupa genelinde ortaya çıkan ve kentlerin büyümesi ile başlayan, kimi alanların yıkılarak yerlerine yenilerinin yapılması (kentsel yenileme) biçiminde ortaya çıkan bir kavramdır. Bu dönemde kamusal yönetimler eşliğinde liderlik modelleri ile uygulanan kentsel dönüşüm projeleri iki ana temele dayanır. Bunların ilki 1851 senesinde İngiltere'de yürürlüğe giren ve kentsel politikaları geliştiren 'Konut Yasası' ve ikincisi de 1851 ile 1873 seneleri arasındaki dönemde Fransa'da, Paris şehri için geliştirme çalışmaları yapan Haussmann operasyonlarıdır (Gürler, 2003). Modernist bir bakış açısıyla öncelikle Paris olmak üzere Avrupa'daki pek çok şehirde buldozer operasyonları ile yıkım hareketleri başlamış ve yıkılan yapıların yerine modern tasarıma sahip yeni yapılar inşa edilmiş ve bu durum şehirlere hakim duruma gelmiştir (Akkar, 2006).

İngiltere ve Almanya'daki sanayileşmiş kentlerde ve bölgelerde gerçekleştirilen bu dönüşüm hareketindeki en göze çarpan yaklaşım sağlıklı olmayan yapıların yok edilmesi adına kentlerle doğal yapının birleştirilmesi, insanların kentler içinde dinlenip vakit geçirebilecekleri alanların oluşturulması, kapitalizm sisteminin vazgeçilmez unsurlarından biri olan motorlu araçlar ve yeni yaşam şekli için geniş caddeler ve yolların yapılması olmuştur (Dağ ve Özberk, 2012).

Sanayi Devrimi'nden sonraki süreçte Avrupa'daki büyük kentlerde işçi sınıflarının içerisinde yaşadığı olumsuz fiziksel şartlar, pek çok düşünür ve tasarımcı tarafından ele alınmış ve kentsel dönüşüm fikirlerinin temelleri böylece atılmıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007). Süreç içerisinde kentsel dönüşüm uygulamalarının siyasi ve finansal yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu yüzden, dünyada uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde dönemlere göre yaklaşımların da farklılaştığı söylenebilir (Gürler, 2003).

Kentlerde ortaya çıkan problemlerin çözülebilmesi için 1933 senesinde Atina Konferansı'nda kentin kaos içeren yapısı eleştiri konusu olmuş ve çağdaş kentlerin

tasarlanması için bir bildiri hazırlanmıştır. Buna ek olarak 1935 senesinde gerçekleştirilen Paris Konferansı'nda, konut sorunu ve kentlerin yeniden dizayn edilmesi konusu üzerinde durulmuştur. Bir başka deyişle 1910 ile 1940 seneleri arasında Avrupa genelinde kentsel dönüşüm çalışmaları kentsel yenileme ile eş anlamı görülmüştür (Gürler, 2003).

Avrupa genelinde 1945 ile 1950 seneleri arasında geçen süre yaşanmış olan II. Dünya Savaşı'nın kentlerde meydana getirdiği yıkımı düzeltme çalışmaları ile geçmiştir. Savaş süresince yıkıma uğrayan yapılar kentlerde çöküş alanları oluşturmuş ve nüfusun artmasına bağlı olarak ciddi bir konut arzı sorununu da ardından getirmiştir. Savaştan sonraki dönemde Avrupa'daki kentlerin yeniden inşaa edilmesi veya yapılandırılması amacıyla uygulamalara ağırlık verilmiştir. Bu süreç boyunca insanların yaşamlarını sürebilecekleri yeni yapılar inşa edilmiş ve savaştan etkilenen yapıların yıkımları gerçekleştirilmiştir (Lam, 2003).

Bu sırada yönetimi üstlenen İşçi Partisi Hükümeti, yıkımların sonucunda ortaya çıkan konut talebine cevap verebilmek için yeniden yapılandırma ve geliştirme hareketine başlamıştır. Hareket öncelikle daha önceki dönemlerde ihmal edilmiş olan gecekondu bölgelerinin temizlenmesi ile başlamış ve sonra temizlenen alanlara çok katlı yapılar inşa edilmiştir. Fakat gerçekleştirilen bu çalışmaların yetersiz olduğunu düşünen halk, kentleri terk etmeye başlamış ve kentlerin kıyılarında yaşam sürmeye başlamışlardır. Bu durum, zamanla kent içinde şiddetli bir çöküşün ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Roberts ve Sykes, 2000).

Avrupa ülkelerinde ilk olarak, 1968 senesinde İngiltere, kentteki sosyal sorunları ele almış ve özellikle finansal yapılanma konusunda önemli çalışmaları başlatmış; 1969 senesinde de bir Konut Yasası çıkarmıştır. Sonrasında Hollanda, Almanya ve Fransa bu akımı izlemiştir (Couch, 2003).

1970'li yıllarda benimsenen yöntem, düzenleme için gerçekleştirilmiş projelerin tamamen ortadan kaldırılmasını ve yeniden inşa edilmesini hedefleyen müdahale biçimi olan kentsel yenilenme operasyonları olmuştur (Bilsel, Polat ve Yılmaz, 2003). Özetle, bu dönemlerde gerçekleştirilen kent planlaması çalışmaları yalnızca fiziksel şartlarla ilgilidir. Bu çalışmalarda finansal unsurlar göz ardı edilmiş ve

başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Zira konut sorununun çözülmesi ile işsizlik ve ticaret gibi sorunların doğal olarak çözüleceği varsayılmıştır (Lam, 2003).

Fakat bu yaklaşımdan 1980'den sonraki dönemde başlayan Avrupa Kentsel Yenileşme Kampanyası (European Campaign for Urban Renaissance)'nın ardından vazgeçilmiştir. Avrupa Kentsel Yenileşme Kampanyası, kente ait yerleşik değerlerin korunması, geliştirilmesi ve bu değerlerin yeniden yaşama kazandırılmasını hedeflemiştir. Ayrıca kentsel yenileme kapsamında sürdürülen projelerin asıl olarak kent dokusunun kimlik kaybı yaşaması ve tekdüze hale gelmesi sorunlarının de önüne geçmesi hedefi bulunmaktadır (Bilsel, Polat vd., 2003). Kentsel yenilenme süreci sonunda mevcut yapı tamamen ortadan kaldırılacağından dolayı kentler diğer kentlerle aralarında olan fiziksel farklardan ve özgünlükten de yoksun kalacaklardır.

Kentlerin dönüşümleri farklı dönemlerde farklı biçimlerde ortaya çıkmaktadır. Bu dönüşümler zaman ve mekân bağlamında farklılaşmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilgili dönemlere ayırma çalışması yapan Roberts (2000) "Avrupa'da Kentsel Dönüşümün Gelişme Süreci" adıyla bir tablo meydana getirmiş ve bu süreci 5 ana döneme ayırarak incelemiştir. Bu dönemleri şöyle sıralamak mümkündür;

1. 1950'li yıllar yeniden yapma
2. 1960'lı yıllar yeniden canlandırma
3. 1970'li yıllar yenileme
4. 1980'li yıllar yeniden geliştirme
5. 1990'li yıllar yeniden üretme.

Tablo 2.1 Kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi(Roberts ve Skyes, 2000)

DÖNEM	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politikalar	Yeniden İnşa Süreci	Canlandırma Süreci	Yenileme Dönemi	Yeniden Geliştirme	Kentsel Yeniden Üretim
Temel Stratejiler ve Eğilim	Bir Master Plan Temelinde Yeniden İnşa Süreci	1950'ler Sürecinin Devam Ettirilmesi	Kentin esas bölgelerinin yenilenmesi	Kentin dış kısımlarında kenti geliştirme	Kapsamlı ve entegre edilmiş proje ve uygulamalara geçiş
Ana Aktörler ve Paydaşlar	Merkezi yönetim yerel yönetimler ve özel sektör	Kamu ve özel sektör arasında dengenin kurulması	Özel sektörün güçlenişi ve yerele yetki devri	Özel sektörün gelişimi, ajansların ve aktörlerin artışı	Ortaklıkların en üst seviyeye gelişi
Mekansal Durum	Yerel ve arsa seviyesinde yaklaşım	Bölgesel seviyede aktivite	Bölgeselden yerel seviyeye doğru geçiş	Yerel seviyede yaklaşım	Stratejik yaklaşımla bölgelerin geliştirilmesi
Ekonomik Öncelik	Kamusal ağırlıklı az da olsa özel sektör yatırımı	Özel sektörün gelişimi	Kamusal ve özel sektörün dengeli yatırımları	Özel sektörün ön plana çıkışı	Kamu özel sektör ve STK'ların iş birlikleri yapmaları
Sosyal İçerik	Ev ve yaşam koşullarının iyileştirilmesi	Sosyal yapının iyileştirilmesi	Toplum temelli çalışmalar	Yerel topluluklara kamusal destek	Yerel toplulukların önem kazanması
Fiziksel Durum	Kent alanlarının konum değiştirmesi ve çeperlerin genişlemesi.	50'lere ilaveten dokunun rehabilite edilmesi	Daha çok eski dokunun yenilenmesi	Vizyon projelerle alanların geliştirilmesi	80'lere göre daha mütevazi uygulamalarla tarihi
Çevresel Durum	Peyzaj ve yeşillendirme girişimleri	Seçici geliştirme yaklaşımları	Yenilikçi yaklaşımlarla çevrenin geliştirilmesi	Çevreye karşı verilen önemin artması	Çevresel sürdürülebilirlik anlayışının yaygınlaşması

Roberts'ın yaptığı bu sıralamada yeniden üretim kavramının II. Dünya Savaşından sonraki dönemlerde başladığı ve günümüze kadar nasıl bir değişime uğradığı görülebilmektedir. Yalnızca fiziksel mekana odaklanmış bir eylem alanı olmasının ötesinde toplumsal, finansal ve çevresel konuları da içine alan ve daha geniş kapsamlı bir bakış açısına doğru sürecin evirildiği görülebilir (Görgülü, vd., 2006). Yukarıdaki Tablo 2.1'de yer aldığı üzere ortaya çıktığı ilk dönemlerden bu yana kentsel dönüşüm kavramına farklı anlamlar yüklenebilmiştir. Durumun böyle olmasında kentsel alanlarda ortaya çıkan ihtiyaçlara göre uygulanması gereken müdahale şeklinin farklılaşması, ülkelerin kendi içlerinde farklı kanuni düzenlemeleri, yönetimsel farklılıkların bulunması etken olmuştur. Fakat bütün müdahale tiplerinin ortak noktası yaşanabilirliği yüksek, fiziksel problemleri olmayan bir kentsel alan ortaya çıkarmaktır.

Kentlerdeki nüfusun ve genişleme hızının yavaşladığını göz önünde bulunduran kimi batı ülkelerinde, 1990 senesinden sonra şehir planlaması ile ilgili çalışan uzmanlar ve tasarımcılar kent merkezlerinin daha yoğun bir şekilde kullanılması ve

yeniden değerlendirilmesine yönelik uygulamalar geliştirmeye çalışmışlar ve bu tarz uygulamalar için kentsel yeniden doğuş, soylulaştırma kentsel yeniden canlandırma gibi isimler vermişlerdir. Bu uygulamalara son yıllarda eklenen; kent merkezlerinin canlandırılması, kaybolmaya yüz tutan mahalle kültürünün yeniden canlandırılması ve kentin tarihsel dokusunun yeniden canlandırılması gibi konuları kapsayan kentsel dönüşümün ise yerel yönetimler ve/veya özel sektör girişimleri ile uygulanması düşüncesi ön plana çıkmıştır (Keleş, 2013). Kentsel dönüşüm sanayi devrimi ile başlayıp günümüz küreselleşme tartışmalarına kadar uzanan geniş bir çerçevede gelişim göstermiştir.

2.4.2 Amerika'da Kentsel Dönüşüm Süreci

18. yüzyıl ile başlayan ve 19. yüzyılda zirve noktasına ulaşan icatlar ve sanayi devrimi kısa sürede tüm dünyada karşılık bulmuş ve özellikle Avrupa'nın önde gelen ülkeleri hızla bu yeni makineleşme çağına ayak uydurmuş ardından bu durum Amerika kıtasında da görülmeye başlanmıştır. Bu süreçte kentsel dönüşüm sanayi devriminin etkisi ile kırsalda yaşayan insanların kitleler halinde işgücü açığını kapatmak için kentlere akın etmesi sonucu ortaya çıkmıştır. Amerika Birleşik Devletlerinde bu süreçte kentsel dönüşüm hareketlerinin ortaya çıkması ile ilgili olarak iki görüş öne çıkmaktadır. Bunların ilki 1937 senesindeki Konut Hareketi diğeri de 1949 senesindeki Konut Yasası'dır (Carmon, 1999; Hyra, 2012).

Amerika'da kentsel dönüşüm hareketlerinin ilk formu olan Carmon (1999)'un buldozer dönemi dediği kentsel yenileme dönemi, 1949 senesi ile 1974 senesi arasında kalan dönemde ticaret merkezlerinin çevresinde bulunan yoksul mahallelerdeki eski yapıların ortadan kaldırılmasına yönelik çalışmaları içermektedir (Hyra, 2012).

19. yüzyılın bitişine kadar kentleşme ve sanayileşmenin meydana getirdiği çevre bozulmalarına ilişkin gösterilen ilk tepkiler Amerika Birleşik Devletlerinde ortaya konulan Amerika Park Hareketi ve Güzel Kent Hareketleridir. Daha kurumsal bir yapıya bürünmeye başlayan kent planlaması yaklaşımlarında bu dönemde ortaya çıkan ve erken modernite dönemi olarak tanımlanan 'bahçe şehir' ve 'güzel kent' ütopyaları 1890'dan itibaren 1900'lü yıllar boyunca Amerika ve İngiltere'deki

şehirlerde yoksulluk ekseninde ortaya çıkan kentsel çöküşlerin, büyük anıtsal yapılarla ve kentsel tasarım çalışmaları ile aşılması girişimi bağlamında planlama olgusunun tarihteki ilk dönüşüm örneği olarak ifade edilebilir. Fakat kentlerin merkez bölgelerinde oluşturulan büyük boyutlu kamu alanlarına rağmen yalnızca fiziksel tasarım süreçlerinden ibaret olan bu yaklaşımların kentlerde devam eden yoksulluğa çare olmadığı anlaşılmıştır (Ersoy, 2007).

Bir tür konut politikası şeklinde başlayan kentlerin yenilenmesi süreçleri 20. yüzyılın ilk dönemlerinde, New York kentinde oturan kiracıların sağlık hizmetlerini elde etmelerini ve güvenliklerini sağlamak hedefiyle kanun zoru ile ev sahibi olan kişilerin sahip oldukları taşınmazlarını yenilemelerini öngören kira kanunlarının düzenlenmesi biçiminde ortaya çıkmıştır (Wingo, 1973).

1920'li yıllardan başlayarak 1930'lu yılların sonuna kadar ise, ticaret, sanayi ve imar modellerindeki değişime bağlı olarak gerçekleşen göçlerin sonucunda ortaya çıkan yoksul kenar mahallelerin açık bir şekilde ele alınmasının kentsel sorunların çözümüne büyük katkı yapacağı öngörülmüştür (Lam, 2003). Bunun gerçekleşmesi için yürütülecek olan faaliyetlerin arasında ise, bölgeli yapıların oluşturulması, konut talebinin kamu eliyle karşılanması, buna yönelik olarak kamunun düşük gelir seviyesine sahip kişilere yüksek kaliteye sahip konutlar tahsis etmesi ve arzın artırılması amacıyla eldeki konutlarda oturan kişilerin kira rakamlarının düşürülmesi sayılabilir (Wingo, 1969).

National Association of Real Estate Boards'un hazırladığı, ardından Urban Land Institute'e yollanan çalışma sonucunda başlayan 1937 Konut Hareketi, kent merkezinin canlandırılması, eskimiş yerleşim merkezlerinin temizlenmesi ve taşınmazların maddi değerlerinin artırılması gibi hedeflerle hareket etmiştir. Sonrasında geliştirilen 1949 Konut Yasasıyla büyük çaplı projeler yapılmaya başlanmış ve yüksek kat konsepti ile yıkılan konutların çok daha fazlası inşa edilebilmiştir (Carmon, 1999; Teaford, 2000).

Carmon (1999), 1949 senesinde yürürlüğe alınan konut kanunun, konut sorununa kamu çerçevesinden bakması nedeniyle önemli olduğunu ifade etmektedir. Bu dönemde Amerikan federal hükümeti gecekondu mahallelerinin temizlenmesi amacıyla maddi destekler sunmakta ancak yeni yapılacak olan yapıların

finansmanına yönelik bir çalışması veya desteği bulunmamaktadır. Yasayla düşük ve orta gelir grubunda bulunan kişiler için konut yapılması zorunluluğu getirilse de, yüksek kirası olan konutların yapılmasına da izin verilmiştir (Teaford, 2000).

1960'lı yılların sonuna doğru Bulldozer Hareketi'ne yönelik getirilen eleştiriler kentsel mekânların yenilenmesi açısından farklı yaklaşımların aranmasına neden olmuştur. Çöküş alanlarının ortadan kaldırılarak tekrar yapılmasının yerine hâlihazırda bulunan yapıların koşullarının iyileştirilmesini amaçlayan yeni sistem aynı zamanda halkın katılımı ve kamuoyunu da önemser niteliktedir (Teaford, 2000).

1970 ve 1980 seneleri boyunca kentsel dönüşüm uygulamalarının sahip oldukları ortaklık modelleri iki ana grupta ele alınmaktaydı. Burada kamunun ve vatandaşların bir araya geldikleri kamu - bireysel ortaklık modeli ve yatırımcılar ve kar amacı güden işletmelerin yerel yönetimlerle bir araya geldikleri kamu - özel sektör ortaklık modeli iki ana grubu oluşturmaktadır. Bu süreçte kamu - özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilen çalışmaların ağırlıklı olarak şehirlerin merkez bölgelerinde bulunan büyük çaplı alışveriş merkezleri, oteller ve lüks konutlar olduğu görülmüştür (Ritegof, 1994).

1990'lara yaklaşırken Amerika'da bulunan kentlerin yayılım göstermesi ve banliyölere doğru göç hareketlerinin hızlanması kent merkezlerinde iş gücü konusunda sorunlar ortaya çıkarmıştır (Özden, 2008). Bu süreçte uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projeleri kentlerin canlandırılması yoluyla sorunların çözülebileceği temeline dayanmaktaydı. Neoliberal politikalar ve küreselleşmeye bağlı etkilere bağlı olarak bu dönemde çevresel sorunların ve devamlılık konseptinin de kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında ele alınmaya başlanmıştır.

2.4.3 Asya'da Kentsel Dönüşüm Süreci

Gelişmekte olan ülkeler ile Avrupa ve Amerika'daki ülkeler karşılaştırıldığında; ekonomik, sosyal ve sanayileşme alanlarında geç gelişim göstermeleri sebebiyle kentleşme ve kentsel dönüşüm süreçlerinde de daha geriden geldikleri ifade edilebilir. Örnek olarak; Asya kıtasındaki görece gelişmiş ülkelerindeki şehirler,

Avrupa'nın 19. yüzyılının ikinci yarısında tecrübe ettiği gecekondu alanları temizleme süreç ve politikalarını ancak 1950 sonrasında hayata geçirebilmişlerdir. Daha az gelişmiş olan Asya ülkelerindeki şehirler ise bu süreci ancak 1960 sonrasında tecrübe etmişlerdir (Broudehoux, 1994). Asya'da ilk kentsel dönüşüm müdahalesi Çin'e bağlı özel yönetim bölgesi olan Hong Kong ve Singapur ada ülkesinde gerçekleştirilmiştir.

Hong Kong'ta bulunan Kowloon'daki gecekondu bölgelerinde konut sorununa çözüm ve istihdam hedefi ile başlayan gecekondu tasfiyesi en sıkışık ve en büyük gecekondu bölgesi olan Shek Kip Mei'deki yangın ile 53.000 kişinin evsiz kalması ile geniş çapta ele alınmıştır. Ülkede kentsel dönüşüm çalışmaları için önemli dönüm noktası olarak sayılan çalışma Kowloon Kentsel Dönüşüm Projesi, Hong Kong Hükümeti tarafından finansmanı sağlanan, proje paydaşı olarak yerel yönetimlerin, özel kurum ve kuruluşların tasarımcıların ve kullanıcıların sürece dahil edildiği, ülkenin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına uygun, kent ile entegrasyonu sağlanan, sosyal ve fiziksel açıdan elverişli mekanların üretildiği, istihdam amaçlı politika ve stratejilere göre planlanan bir proje ortaya çıkarılması hedefi ile ele alınmıştır/olarak gerçekleştirilmiştir (Broudehoux, 1994; Işıkkaya, 2008).

Singapur Nehri'nin çevresindeki 200 yıllık tarihi liman bölgesi, uluslararası ölçekte lojistik merkez olabilme hedefiyle tesislerini 1970'lerin sonunda şehir dışına taşınması kararından sonra kent merkezi çöküntü alanı haline gelmesine neden olmuştur. Alınan bu karar doğrultusunda bölgenin dönüşüm gereksinimi; Clean River Projesi (1977 - 1987) ile bölgede artan farkındalık ve kültürel mirasa gösterilmeye başlanan ilginin destekleyici gücü ile 1992 yılında hazırlanan Sinagapur River Master planı hükümetinin kurduğu kentsel dönüşüm kurumu (Urban Redevelopment Authority) tarafından uygulanmaya başlatılmıştır (Ercan, 2015).

Gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümün ortaya çıkışı, ele alınışı ve uygulanışı incelendiğinde Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçleri ile benzerlik gösterdiği anlaşılmaktadır. Farklı coğrafyalardaki kentsel dönüşüm olgusunun ortaya konması, gelişmiş ülkelerde uygulanan kentsel müdahale biçimleri farklı zaman

aralıklarında olsa da gelişmekte olan ülkeler tarafından Tablo 2.3'te görüldüğü gibi takip edilmektedir.

2.4.4 Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

2000'li yıllar sonrasında mevcut yasalardaki engellerin kaldırılarak düzenlemeler yapıldığı, yeni çıkarılan yasalarda ise kentsel dönüşüm kavramının hukuksal altyapısı oluşturulmaya çalışıldığı görülmektedir. Bu yolla kentsel dönüşüm uygulamalarının önü açılarak kolaylıklar sağlanmaktadır. 'Kentsel Dönüşüm' kavram olarak ilk kez 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesinde yer aldığını sonrasında çeşitli yasal düzenlemeler ile devam etmiştir (Türkün, 2009).

Türkiye'de bulunan kentlerin kentsel dönüşüm ile ilgili Batı'daki örnekleri ile kıyaslandığında bazı benzerliklere sahip olduğu ancak önemi farklarının da olduğu görülmektedir. Bu farklar, ülkede yaşanan siyasi, finansal şartlara bağlı olmasının yanı sıra tarihsel, toplumsal ve kültürel yapılarından da ciddi anlamda etkilenmektedir. Türk kentlerindeki mekân yapısı ve dönüşümle ilgili süreçlerin şekil almasında bu dinamikler önemli bir role sahiptirler. Bu yüzden, Türkiye'nin ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamikleri ile uyumlu kentsel dönüşüm projelerinin ortaya konulması gerekmektedir. Buna ek olarak, Batılı ülkelerde görülen kentsel dönüşüm projelerinde kazanılan deneyimlerden faydalanmak ve buradan elde edilen bilgileri Türkiye dinamiklerine uygun duruma getirmek önem taşımaktadır (Akkar, 2006).

Türkiye'de kentsel dönüşüm süreçlerinin ortaya çıkması konusu ele alındığında bu tür projelerin Osmanlı İmparatorluğu'na kadar uzadığı görülebilir. Osmanlı İmparatorluğu'nda öncelikli olarak mülklerin ve arazilerin ülke sınırları içinde yaşayan vatandaşlara dağıtılması, özel mülkiyet olgusunun toplum yapısı içinde yer etmesini sağlamıştır. Batılı ülkelerde ortaya çıkan hammadde ihtiyacının karşılanabilmesi, tarım altyapısının ve tarımda mülkiyet konusunun düzenlenebilmesi için 1838 senesinde Ticaret Anlaşması, 1839 senesinde Tanzimat Fermanı, 1856 senesinde Islahat Fermanı ve 1858 senesinde Arazi Kanunnamesi çıkarılmıştır. Osmanlı döneminde bu gelişmelerin yanı sıra vatandaşlara sağlanan

hakların artması ve arazi düzenlemelerinin yapılması söz konusu olmuş, bunun sonucunda ise kentsel dönüşümün ilk örnekleri ortaya çıkmıştır. O dönemde yaşanan bazı yangın olaylarında zarara uğrayan bölgelerin yeniden inşası şeklinde tarihe geçen bu süreci kültürel ve tarihsel varlıkların korunması için kentsel sit alanları ile ilgili gerçekleştirilen çalışmalar izlemiştir (Genç, 2008).

Türkiye'de kent planlaması ile ilgili ilk düzenlemeler, Cumhuriyetin ilanından önce 19. yüzyıl Tanzimat Dönemi içinde, İstanbul'u daha çağdaş bir görünüme kavuşturmayı amaçlayan Osmanlı padişahları tarafından Avrupa'da bulunan bazı mekânların örnek alınması ile gerçekleştirilen kenti dönüştürme çalışmalarıdır. Cumhuriyetin ilanından sonraki dönemde ise 1950'li yılların sanayileşen yapısı içinde kentleşme hareketleri hızlanmış, özellikle göç hareketleri ile sanayi tesislerinin kurulduğu şehirler giderek büyümüş ve kırsaldan kente doğru ciddi bir göç hareketi yaşanmıştır. Bu göç hareketleri kentlerde önemli sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Göç edenlerin öncelikli olarak barınma ihtiyaçlarının karşılanmasının yanı sıra kanuni olmayan yapılaşma girişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan altyapı problemleri, olumsuz yaşam şartları, sağlık ile ilgili yaşanan yetersizlikler ve alt seviyede kalan yaşam kalitesi Türkiye genelindeki dönüşüm uygulamalarının temelini oluşturmuştur (Özden, 2006; Aydınlı veTuran, 2012).

Kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları Avrupa ve Amerika'da uzun yıllar önce tartışılmış, kanuni ve kurumsal olarak sağlam bir temele oturtulmuştur. Buna karşılık Türkiye'de 1950'li yıllarla birlikte başlayan ve 1980'li yıllardan itibaren kısmen, özellikle 2000'li yıllar ile birlikte yoğun bir şekilde toplumsal gündemdeki yerini almış ve çeşitli tanımlamaları yapılmıştır (Aydınlı ve Turan, 2012).

20.yüzyılın son dönemlerinde ortaya çıkan küreselleşme ve yerelleşme kavramları, kentsel mekânlar üzerinde önemli etkilere neden olmuştur. Türkiye'de de durum diğer ülkelere benzer özellikler göstermesine karşın farklılaştığı noktalar bulunmaktadır. Sosyal, kültürel ve ekonomik unsurların da etkisiyle, genelde fizik - mekân ve özelde kent dokusu, zaman zaman kendini yenilemekte ya da yenilenmektedir. Bu yenileme - yenilenme süreci ülkemizde, birçok ülkeye nazaran daha karmaşık şartlar altında devam etmektedir (Özden, 2006).

Türkiye'de kentlerin, yaşadıkları ekonomik ve siyasi şartların yanı sıra sahip oldukları tarihsel, toplumsal ve kültürel yapılarından ötürü, kentsel dönüşüm noktasında gelişmiş ülkelerdeki kentlerle ortak yönleri olduğu kadar farklı yönleri de mevcuttur (Aydınlı ve Turan, 2012).

Örnek olarak; batıda yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında asıl hedef, kentlerin yaşam şartlarının iyileştirilmesi, güvenli ve yeni bir duruma getirilmesi, fiziki, tarihi, toplumsal ve kültürel açıdan sağlıklı yapıların meydana getirilmesi iken; Türkiye'de yasal olmayan yapıların yasal hale getirilmesi, deprem güvenliği olmayan yerlere yönelik yeniden yapılanmalar olmaktadır (Sökmen, 2003). Bahsi geçen dönüşüm ve gelişim uygulamaları Avrupa ülkeleri ve ABD'de uzun yıllar önce yasal bir altyapı üzerine oturtulmuş olmasına karşın, ülkemizde 1950 ve 1980'li yıllardan itibaren sınırlı bir biçimde ortaya çıkmış; 2000'li yıllardan sonra ise yoğun bir şekilde uygulanmaya başlanmıştır (Aydınlı,Turan, 2012).

Cumhuriyetin ilanından sonra başlayan ve günümüze kadar gelen dönemde kentsel dönüşüm uygulamalarının dört ayrı dönemde değerlendirildiği görülebilir. Bunlar 1950'ler, 1960 ve 1970 arası, 1980 ve 1990 arası dönem ve 2000 sonrası dönemdir. 2012 senesinden bu yana yeni bir dönem olarak ele alınan beşinci dönem ise "Afet Odaklı Kentsel Dönüşüm Hareketi" olarak ifade edilebilir. Bu dönemin ortaya çıkmasında 2012 senesinde yürürlüğe alınan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmeliklerine bağlı olarak gelişen kentsel dönüşüm uygulamaları etkili olmuştur.

1950-1980, 1980-2000 ve 2000'den sonraki dönemler Türkiye'de yapısal, sosyo - ekonomik, yönetimsel, tanımsal ve uygulamalardaki değişim anlamında esas alınan anlayışları açıklamaktadır. Bu bağlamda 2000'li yıllara kadar ekonominin büyümesi, işgücü ve göç, karar vericiler, uygulayıcılar, kentlerin büyümesi ve gecekondulaşma ön planda iken 2000'li yıllardan sonra Avrupa Birliği ile uyumlu politikalar, kent insanının merkezden şehir dışı yeni yaşam alanlarına doğru hareketi, kentlerin kendi içinde bölgelere ayrılması gibi unsurlar daha önemli hale gelmiştir (Ataöv, Osmay, 2007).

Tablo 2.1 Türkiye'de kentsel dönüşüm dönemleri (Ataöv ve Osmay, 2007)

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

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkması ve bununla paralel şekilde kanuni düzenlemeler ele alındığında, kentsel dönüşüm kavramının yenileme şeklinde değerlendirildiği görülebilmektedir. Fakat zaman içinde yürütülen projelerin farklılaşması ile birlikte bu kavram üzerine farklı anlamların yüklendiği de görülmektedir. İlk dönemlerde dönüşüm uygulamaları tamamen ortadan kaldırarak yenisini yapmak şeklinde ortaya çıkarken sonraki dönemlerde mevcut yapı ve kent dokusunun korunması ve fiziki olarak bu yapıların sağlıklı hale gelmeleri söz konusu olmuştur (Ataöv, Osmay, 2007).

1950'li yıllardan günümüze Türkiye'deki kentlerde uygulanan dönüşümün uygulamalarının temelde üç dönemde incelenmesi mümkündür. İlk dönem sanayileşmenin başlamasıyla beraber kırsaldan kente olan göçlerin başladığı ve yoğunlaştığı 1950'li ve 1980'li yıllar arasıdır. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm kentin kıyı kesimlerinde bulunan sahipsiz alanların yasal olmayan yerleşimlere dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin bir problem olarak görülmesi ve sağlıklaştırılmaya çalışılması, çok katlı yapılar olarak yeniden inşası ya da temizlenerek farklı nüfus gruplarına sunulması şeklinde olmuştur (Şengül, 2002).

İkinci dönem olarak değerlendirilen 1980 ile 2000 senesi arasındaki kalan süreçte, kentlerin liberal ekonominin ve küreselleşmenin getirdiği dışa açıklıktan etkilendiği görülebilir. Bu dönem aralığında büyük kentlerde iki büyük gelişme yaşanmıştır. Bunlar; kent içerisinde ruhsatlı veya ruhsatsız pek çok yapının ortaya çıkması ve yerleşim alanlarının merkezin dışına doğru yayılım göstermesidir. Bahsedilen bu kentsel büyüme, kentte bulunan konut alanlarının yanında, sanayi bölgeleri, merkezi noktalar ve kent kıyılarında da gözlemlenmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007).

2000'li yıllara gelindiğinde ise yerel yönetimlerin özel sektör unsurları ile işbirliklerinin hızlandığı ve ilk kez dönüşüm kavramının bir strateji şeklinde tanımlanması söz konusu olmuştur. Yine bu dönemde tarihi konut bölgelerinin soylulaştırılması ve apartman alanlarının iyileştirilmesi de gözlenen diğer dönüşüm faaliyetleridir (Bayraktar, 2006).

Çalışma kapsamında yukarıdaki bölümlerde incelenen Avrupa, Amerika, Asya ve Türkiye'de kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve uygulanan müdahale biçimlerini, yıl aralıkları ile birbirlerini takip etme süreçleri Kırpık (2017)'ın yüksek lisans tezi kapsamında oluşturulan özgün tablo üzerinde ifade edilmiştir.

Türkiye'de son dönemde sıklıkla kullanılan kentsel dönüşüm müdahale biçimlerinden Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme, ilk olarak Amerika'da 1960-1970 yılları arasında başlamıştır. Yapılan çalışmaları takip eden farklı coğrafyalarda da müdahale biçimi Asya'da 1960'larda, ülkemizde 1970'lerde, Avrupa'da 1980'lerde gelişmekte olan ülkelerde ise 2000li yıllarda ilk kez uygulanmaya başlanmıştır. Avrupa Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme müdahale biçimini uygulamadan önce

1970'lerde bozulmaya uğramış alanların onarımını Kentsel Yenileme yaklaşımı ile ele almıştır.

Tablo 2.2'te görüldüğü üzere; 2000'li yıllarda uygulanan müdahale biçimlerinden Amerika'da kentsel rehabilitasyon, Avrupa, Asya ve Türkiye'de kentsel yeniden yapılandırma gelişmekte olan kategorisinde bulunan ülkelerde ise yeniden inşa etme düzeyinde ele almaktadır.

Tablo 2.2 Dünya'da ve Türkiye'de kentsel dönüşüm evreleri (Kırpık, 2017)

YIL ARALIĞI	KUZEY AMERİKA	AVRUPA	ASYA	GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELER	TÜRKİYE
1850 Öncesi	Amerika Park Hareketi (American Park Movement)				
1850 - 1860	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence) Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment)	Kentsel Yenileme (Urban Renewal) – Park Hareketi			
1875 - 1900	Güzel Kent Hareketi (City Beautiful Movement) Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence)	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence)			
1900 - 1940	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence)	Yeni Kentler Hareketi (New Towns Movement)			Yeniden İnşa Etme (Urban Reconstruction)
1940 - 1950	Kentsel Soykırım/Kent kırım (Urbicide) Devletin Zorla Yıkımı (Federal Bulldozer) Zencilerin Uzaklaştırılması (The Negro Removal Program)	Yeniden İnşa Etme (Urban Reconstruction)			Yeniden İnşa Etme (Urban Reconstruction)
1950 - 1960	Kentsel Rehabilitasyon (Urban Rehabilition)	Kentsel Koruma (Urban Conservation)	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence) Yeniden İnşa Etme (Urban Reconstruction)		Kentsel Yenileme (Urban Renewal)
1960 - 1970	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment) Kentsel Rehabilitasyon (Urban Rehabilition)	Islah/İyileştirme (Improvement) Kentsel Rehabilitasyon (Urban Rehabilition)	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment)	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence)	Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading) Islah/İyileştirme (Improvement)
1970 - 1980	Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalization)	Kentsel Yenileme (Urban Renewal)	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment)	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence) Kentsel Yeniden İskân (Urban Resettlement) Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading)	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment) Islah/İyileştirme (Improvement) Kentsel Yenileme (Urban Renewal)
1980 - 1990	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment)	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment)	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment)	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence) Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading)	Kentsel Yenileme (Urban Renewal) Kentsel Koruma (Urban Conservation) Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading) Soylulaştırma (Gentrification) Islah/İyileştirme (Improvement)
1990 - 2000	Kentsel Rehabilitasyon (Urban Rehabilition)	Kentsel Rehabilitasyon (Urban Rehabilition) Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading)	Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment) Kentsel Koruma (Urban Conservation)	Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence) Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading)	Kentsel Koruma (Urban Conservation) Islah/İyileştirme (Improvement) Soylulaştırma (Gentrification)
2000 - 2017	Kentsel Rehabilitasyon (Urban Rehabilition)	Kentsel Yeniden Yapılandırma (Urban Regeneration) Kentsel Koruma (Urban Conservation)	Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalization) Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment) Kentsel Yeniden Yapılandırma (Urban Regeneration) Kentsel Koruma (Urban Conservation)	Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading) Gecekondu Tasfiyesi (Slum Clearence) Yeniden İnşa Etme (Urban Reconstruction) Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment)	Kentsel Yenileme (Urban Renewal) Kentsel Sağlıklaştırma (Upgrading) Kentsel Yeniden Arazi Geliştirme (Urban Redevelopment) Soylulaştırma (Gentrification) Kentsel Yeniden Yapılandırma (Urban Regeneration)

Türkiye'de kentsel dönüşüm denildiği zaman tek tip bir uygulama süreci söz konusu olduğu gözlemlenmektedir. Bu durum gecekondu bölgeleri, afet riskine karşı güçsüz olan bölgeler ve diğer tüm bölgeler için geçerlidir. Batılı ülkelerde farklı kentsel sorunlar için farklı çözümler ve birbirinden ayrı dönüşüm uygulamaları bulunmaktadır. Türkiye'de metropoliten kentsel dönüşüm kavramı geçirilen 50 yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir. Yürütülen uygulama ve projeler de bu paralelde gerçekleşmiştir. Batı'da toplum kesimlerini yakından ilgilendiren, fiziksel, ekonomik, yapısal dönüşüm problemlerine müdahale etme şekillerinin farklılaşması, problemlerin yıllar geçtikçe değiştiği ve döneme özgü şekilde ele alınması gerektiği gerçeğini ortaya çıkarmıştır.

Planlama süreçlerine yönelik değişim gösteren yaklaşımlar ve dönüşüm uygulamalarını daha katılımcı ve süreç planlaması şeklinde ele almak gerekliliğini ortaya koymuştur. Türkiye'de ise kentsel dönüşüme yönelik geçmiş deneyimler, döneme bağlı problemlerin değerlendirilmesinden ziyade, piyasa şartları, toplumun anlık ihtiyaç ve çözümleri, merkezi yönetimler ve yerel yönetimlerin karşılıklı şekilde etkileşimine bağlı şekilde ortaya çıkmaktadır. Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili var olan yaklaşım genel olarak dönüşüm ile ilgili problemleri fiziksel mekânların dönüştürülmesi olarak ele almaktadır. Dönüşüm süreçlerinin sosyal, finansal ve çevresel boyutları genellikle göz ardı edilmiştir. Hâlbuki dönüşüm süreçleri; toplumsal gelişim, ekonomik kalkınma, eğitim, ekolojinin ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilir olmasının temin edilmesiyle beraber bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirildiğinde başarılı olabilir. Aksi durumda var olan problemlerin çözümünün ötelenmesinden ve görmezden gelinmesinden ileri gitmek mümkün olmayacaktır.

Kentsel dönüşüm projeleri her durum için uygun olabilecek hazır kalıp çözümlerin yerine duruma göre uyumlu çözümlerin üretilmesi için katılımcı planlama yaklaşımları ile farklı süreçleri içinde barındıracak biçimde yönetilmelidir. Fiziki, ekonomik ve toplumsal dönüşüm arasında ortaya çıkan bağlantıların ve sürecin dikkate alınması ve tek boyutlu uygulamalardan kaçınılması gerekmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007).

Tablo 2.3 Türkiye'de kentsel dönüşümün dönemleri (Ataöv ve Osmay, 2007).

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
KENTSEL MAKROFORM	"Azman Kent"" (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondu bölgelerinin sağlıklaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve islah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması;

Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusu ve uygulamaları 1950'lerden bu yana 1950 - 1980, 1980 - 2000 ve 2000 sonrasını içine alacak biçimde birbirinden farklılaşan üç dönemde incelenmiştir. Ekonomik büyüme ve göç her üç dönem için önemli bir olgu olmuştur. Her dönemde bunlara karşı geliştirilen politikalar ve uygulamalar değişmiştir. Bu üç dönemde işgücünün dönüşmesiyle oluşan konut ve işyeri alanları birbirine bağlı olarak kent parçalarının dönüşmesini etkilemiştir. Kentsel alandaki dönüşümlerin yönetsel boyutu, ilk yıllarda daha merkeziyetçi iken seksenlere doğru yetkinin yerele kaydırılması şeklinde değişmiştir. Üç dönem boyunca metropoliten kentlerin gelişmesi önce azmanlaşan, sonra çok merkezli büyüyen ve giderek bölgesel bir olguya dönüşen biçimde olmuştur. Bu bağlamsal, sosyo - ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişimler ilk dönemde gecekondu alanlarının oluşmasına neden olurken, son dönemlere doğru ruhsatsız konutların yanında ruhsatlı kentsel alanların dönüşümünü gerçekleştirmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007).

1950'li yılların sonrasında Türkiye bambaşka bir değişim süreci içine girmiştir. Hızla kentleşen bir süreçte kırsaldan kentlere doğru yoğun bir göç dalgası başlamış ve kentlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal yapıları değişmiştir. Önceden öngörülemeyen bu süreç nüfus dağılımında kentlerin payını artırmış ve insanların en önemli ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının karşılanamaması sonucunu

doğurmuştur. Konut stoklarının talep edilenden az olması kentlerin kıyı kesimlerinde hazineye ya da özel mülkiyete ait yerlerde yasa dışı konutların ortaya çıkmasını hızlandırmıştır. Bu durum kısa bir süre içinde kentsel dönüşüm süreçlerinin birincil gündemini meydana getirmeye başlamıştır (Özgür ve Özgür, 2018).

Türkiye'de 1980'den sonraki, dönemde planlama ve denetlemeye yönelik uygulamalar 'tepeden inme' ve merkeziyetçi yapısını kaybetmeye başlamıştır. Bu uygulamalar toplumun belirli kesimlerini dışlamayan, katılımcı, tartışmacı ve kurumsal şekilde yürürlüğe konmuştur (Türel, Osmay, Güvenç, Ataöv ve Akkar, 2007).

Elli yıllık bu dönemin ardından Türkiye'de yürütülen dönüşüm projeleri, fiziki olarak yapıların dönüşmesinden ibarettir. Bu durumun en önemli tetikleyicisi de kuşkusuz sosyal ve ekonomik dönüşümdür. Örneklerden yola çıkıldığında Türkiye'deki kentsel dönüşüm hareketlerinin Avrupa'daki örneklerine kıyasla çok daha hızlı olduğu söylenebilir. Bu dönüşüm hareketini denetleyen mekanizmalar ve kanuni düzenlemeler ile ortaya konulan planlama yaklaşımları pek çok defa dönüşüm sürecinin gerisinde kalmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının gelişmesi için öncü konumda olan etkenler öncelikle kamu kurumlarıdır. Kamu kurumlarını piyasalar ve özel kişiler takip etmektedir. Fakat planlar ve stratejiler çoğu kez uygulamanın öncesinde belirlenmek yerine uygulamaları takip eden bir yapı göstermişlerdir (Ataöv ve Osmay, 2007)

Türkiye'de, kentsel dönüşüm ile ilgili uygulamalar yer seçiminin yapılmasının ardından belediye meclislerinin aldıkları karara göre başlar ve ağırlıklı olarak yapıların belirli sebeplerle yıkılarak yeniden yapılması süreçlerini içinde barındırır. Bu temelde, karşı karşıya kalınabilecek olası problemler toplumsal, kanuni veya ekonomi kaynaklı problemler olabilmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüme bakış açısından dolayı ortaya çıkan sorunlar, Tablo 2.5'te olası sorunlar olarak aşağıda gösterilmiştir (Özden, 2008).

Tablo 2.4 Türkiye'de kentsel dönüşüme bakış açısından dolayı çıkan sorunlar (Özden, 2008)

Sosyal Sorunlar	Yasal Sorunlar	Ekonomik Sorunlar
Yerleşik nüfusun geleceğine karar verme(Alandan süreli ya da süresiz taşınma yerinde muhafaza etme, soylulaştırma, sosyal sağlıklaştırma, sosyal kalitenin yükseltilmesi vs.) Etnik sorunları çözümleme Halka yönelik bilgilendirme ve eğitim programları İkna etme ve projeyi benimseme	Mülkiyet yapısından kaynaklanan sorunlar Planlama mevzuatından kaynaklanan sorunlar Diğer yasal mevzuattan kaynaklanan çatışmalar	Alanda yaşayan nüfusun genel ekonomik durumu Alanda yer alan kiracı ve ev sahibi dengesi Devlet, yerel yönetim ve özel sektör yardımları dengesi Devlet teşvikleri yerel yönetim yardımları ve özel sektör dengesi Kamulaştırma ve satın alma bedellerinin karşılanabilmesi

1960'lı yıllarla başlayan ve planlı dönem adıyla bilinen kalkınma hamlelerinin gerçekleştiği dönemde hem fiziki hem de finansal açıdan ülkede büyük çaplı bir değişim ortaya çıkmıştır. Fiziki ve finansal açıdan bu dönemde alınan ekonomik plan kararları bütüncül bir yaklaşımla ülke ekonomisine yön vermiştir. Bu iki karar birbirini takip etmiş ve hem birbirini etkilemiş hem de birbirinden etkilenmiştir. Günümüz Türkiye'sinde hâlihazırda pek çok alanda etkileri hissedilen kararların 1990'dan sonraki dönemde yürürlüğe girdiği göz önünde bulundurulduğunda bu dönemde başlayan ve sonrasında devam eden kalkınma planlarının detaylı incelemeleri yapılmıştır. Planlı Kalkınma Döneminin İlk 5 Periyodu şeklinde tanımlanabilecek olan dönem 1963 ile 1990 seneleri arasında yaşanmıştır (Özdemir, 2014).

Kalkınma kavramı sadece üretim ve kişi başı düşen milli gelirdeki artış demek değildir. Kavram temel olarak gelişmesini tamamlayamamış toplumlarda ekonomik, sosyal ve kültürel yapıdaki ileriye doğru gelişme şeklinde özetlenebilir (Özdemir, 2014). Kalkınma kavramını yalnızca ekonomik bir kalıba sığdırmamak gerektiğine dair Özdemir tarafından belirtilen ifadeleri destekleyecek nitelikte Kongar da Türkiye'de uygulanan kalkınma hamleleri için şu ifadeleri kullanmaktadır; planlı dönemin ilk aylarından itibaren kalkınma kavramının insani tarafı devamlı şekilde dikkate alınmış ve DPT (Devlet Planlama Teşkilatı)'nin tüm metinlerinde Beş Yıllık Kalkınma Planlarındaki metinlerde kalkınmanın yalnızca ekonomik olarak

büyümek değil eş zamanlı olarak toplumsal ve kültürel gelişme olduğuna vurgu yapılmıştır (Kongar, 1998). Kongar'ın söylediği gibi 1963 senesinden bu yana yürürlüğe konulan Beş Yıllık Kalkınma Planlarında, toplumsal refah, sosyal ve kültürel gelişme, diğer bir ifadeyle kültürel kalkınma olgusuna metinler içerisinde yer verilmiştir .

Bu çalışma kapsamında kalkınmanın bir parçası olarak beş yıllık planlarda yer verilen "yaşam kalitesi" konusuna değinilmiştir. Kalkınma çok yönlü bir kavram olup kalkınma planları toplumların gelişim sürecine uygun olarak, farklı dönemlerde çeşitli içerikler ile hazırlanmıştır.

Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Kavramı ile İlgili Yasal Dayanaklar

Türkiye'deki dönüşüm şekilleri ele alındığında kentsel yenilenme kavramının ağırlıklı olarak ön plana çıktığı ve soylulaştırma uygulamalarının önünün açan proje ve çalışmaların desteklendiği görülebilmektedir (Türkün, 2012). Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramına yönelik olarak ortaya konulan kanuni düzenlemeler kronolojik olarak değerlendirildiğinde sürecin aşağıdaki gibi ilerlediği görülmektedir.

1950'lerden sonra Türkiye genelinde yasal izinleri alınmadan yapılan yapılar ile çok katlı yapıların kentsel gelişim üzerinde belirleyici role sahip olduğu görülebilir. Bu yüzden yasal düzenlemeler ağırlıklı olarak bu konulara odaklanmıştır. 1965 senesinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası ile çok katlı yapılara izin verilmeye başlanmıştır. Yasa ile bağımsız bölümlerin mülkiyete ilişkin hakları genişletmiş ve daha kısıtlı sermayeye müteahhitler aracılığı ile eldeki eski konutların ortadan kaldırılması ve yenilerinin inşa edilmelerine imkân tanınmıştır. Yeniden yapılandırmayı destekleyerek; az katlı ve seyrek dokunun çok katlı yapılara dönüşmesine imkân veren 634 sayılı yasanın kentsel dönüşümü destekleyici nitelikte olduğu ifade edilebilir (Özgür, Özgür, 2018).

Türkiye'de yasal olmayan konutlarla ilgili hükümleri kapsayan kanuni düzenlemeler 1966 senesinde yürürlüğe girmiş olup çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, kentsel dönüşüm ile ilgili ilk ve en önemli düzenlemeleri içermektedir. Bu düzenlemeler arasında elde bulunan gecekonduların ıslah edilmesi, tasfiye edilmesi, gecekondulaşmanın engellenmesi ile ilgili önlemler yer almaktadır. Bu nedenle bu

yasanın kentsel dönüşüm mevzuatındaki yeri ve önemi büyüktür (Özgür ve Özgür, 2018).

1970'ler boyunca kırsaldan kente doğru olan göçte azalma olmamış ve göç hareketleri devam etmiş ve buna bağlı olarak kaçak yapıların sayılarında da patlama denebilecek artışlar yaşanmıştır. Bu dönemlerde gecekondular, yerel siyasete malzeme olmuş ve merkezi yönetim ile ortaya çıkan arsa spekülasyonları, konut bunalımları, kaynak ve vesayete ilişkin sorunlara karşılık Belediyecilik Hareketi ortaya çıkmıştır. 1980'den sonraki dönemde ise ortaya konulan yasal düzenlemelere bağlı olarak kentsel dönüşüm uygulamaları için sorumluluk yerel yönetimlere bırakılmıştır (Yıldırım, 2006). Bu dönemde kentsel dönüşüm gecekonduların ve kaçak yapılan binaların ruhsatlandırılması ve yasalara uyumlu duruma getirilmesi olarak görülmüştür. Bu yaklaşıma bağlı olarak; 1983 senesinde 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 1984 senesinde 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 1984 senesi Büyükşehir Belediye Kanunu, 1985 senesi 3194 Sayılı İmar Kanunu, 1986 senesi 3290 Kanun, 1987 senesi 3366 Sayılı Kanun ve 1988 senesi 3414 Sayılı Kanunlar yürürlüğe girmiştir (Yenice, 2016).

Bu yasalara bağlı olarak 1983 senesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasasıyla taşınmaz kültürel ve doğal varlıkların korunması, bakım ve onarımının yapılması veya işlevinin değiştirilmesi ve farklı amaçlara yönelik olarak kullanılması ile ilgili hükümlerle 1984 senesinde 2985 sayılı Toplu Konut Yasasıyla gecekonduların dönüşüm bölgelerinde yeni konut alanlarının yaratılması ve afete uğramış bölgelerde konut yapılmasının teşvik edilmesi, desteklenmesi ile kentsel dönüşüm başka bir kimlik kazanmıştır. Yine bu dönemde, 1980-1999 yılları arasında, ıslah imar planlarıyla gecekondu bölgelerinin kentsel dönüşümü yapılmış ve planlı konut alanları oluşturulmuştur (Özdemir, 2014).

1999 senesi Türkiye genelinde kentsel dönüşümün ve buna yönelik uygulamaların işleyişi açısından milat özelliğinde olmuştur. Türkiye'yi derinden sarsan ve hem toplumsal hem de ekonomik olarak önemli sonuçlar doğuran 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi; Kocaeli, Yalova, Sakarya gibi büyük şehirler başta olmak üzere

İstanbul, Bolu, Bursa, Eskişehir ve Zonguldak gibi şehirlerde de etkili olmuş ve o günün şartlarında toplamda 15 milyonun üzerinde kişi depremi farklı boyutlarda da olsa hissetmiştir (Herdem, 2011). Yaşanan bu afetin ardından kentsel dönüşüm yalnızca kentlerin yenilenmesi için değil güvenli ve sağlam yapı stokunun meydana getirilmesinde de önemli bir uygulama aracı durumuna gelmiştir.

2000'li yıllara gelindiğinde ise küresel anlamda büyük bir hızla gelişen teknolojinin etkileri görülmektedir. Bu dönemde ülkelerin finansal, toplumsal, kültürel yapılarında da önemli değişimler söz konusu olmuştur. Bu değişimler, planlama süreçlerine ve bağlı olarak kentsel dönüşüm politikalarına da etki etmiş; stratejik planlama, sürdürülebilir olma, özelleştirme gibi pek çok yeni kavramı ortaya atılmasında önemli bir unsur olmuştur. Ayrıca Türkiye'nin Avrupa Birliği uyum müzakereleri de kentsel dönüşüm uygulamaların yasal zemine oturtulmasını zorunlu hale getirmiştir (Özgür ve Özgür, 2018).

2004 senesi ve sonrasında yürürlüğe konulan yasal düzenlemelerde kentsel dönüşüm kavramı bir uygulama aracı şeklinde değerlendirilmiştir. 2004 senesinde Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası yürürlüğe girmiş; ve bu sayede fiziki durumun ve çevresel şartların iyileştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeninin tesis edilmesi ile kent yaşamının seviyesini artırmak amaçlanmıştır. (5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu 2004). Bu yasa hem tek bir alan, hem de tek bir projeye yönelik olarak yürürlüğe alınması nedeniyle diğer yasalardan farklıdır (Uzun, 2006).

2004 yılında ise 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile büyükşehir belediyeleri; gecekonduların ve tarihi öneme sahip bölgelerin ve ayrıca afet riskine sahip olan yapıların dönüştürülmesine yetkili kılınmıştır.

2005'te sunulan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Yasa tasarısı sunulmuş, yasanın amacı köhnemiş ve özelliğini yitirmiş kentsel bölgelerin, kentin gelişmesine uyumlu olarak tekrar inşa edilmesi veya restore edilmesi, konut ve ticari alanlar, turizm ve kültür alanlarının ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması, deprem ve afet riskleri ile ilgili önlemlerin alınması ya da kentlerin tarihsel ve kültürel dokularının korunması şartı ile yenilenmesi şeklinde belirlenmiştir. Ancak yasa tasarısı kabul edilmemesine karşın içinde bulunan bazı maddeler değiştirilerek 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve

Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'a temel oluşturmuştur (Daşkıran ve Ak, 2015).

2005 senesinde yürürlüğe alınan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa uyarınca Türkiye'de tarihi bölgelerde yenileme çalışmaları gerçekleştirilmektedir. Yasa ile yıpranmış ve özelliğini kaybetmiş ya da kaybetme riskine sahip, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulları tarafından sit alanı şeklinde tescil ve ilan edilen yerlerde koruma bölgelerinin, gelişime uygun şekilde tekrar inşasının ve restorasyonunun sağlanması, bu alanlarda konutların, ticaret alanlarının, kültür ve turizm yapılarının veya sosyal donatıların meydana getirilmesi, doğal afetle ilgili risklere karşı önlemlerin alınması, tarihi ve kültürel, taşınmayan varlıkların yenilenmesi ve korunması ile yaşatılması ve tekrar kullanıma sunulması amaçlanmaktadır (Demirkol ve Baş, 2013). Yasa içerisinde yenileme bölgelerinde uygulamaların projelendirilmesi ve onay alınması için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının oluşturulmasına, yenileme bölgeleri ile ilgili projelerin hazırlanması yetkisi de il özel idarelerine ya da yerel yönetimlere verilmiştir

2005 yılında ise 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nda kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması yetkisi belediyelere verilmiştir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı 73. Maddesinde de kentsel dönüşüme yönelik düzenlemelere yer verilmiştir. Buna göre 73. Madde açıklaması aşağıdaki gibidir;

"Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır."

"Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediyesi meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve

gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir."

Türkiye Planlama odaları Birliği, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 5998 Sayılı kanun ile tanınan geniş yetkilerin ilçe belediyelerini yetkisizleştirdiğini ifade etmiştir (TUPOB, 2010). Bu konudaki Mimarlar Odası ise; Büyükşehir Belediyelerinin hiçbir sınırlama, denetim ve izine tabi olmaksızın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı belirleyebilmesi ile ilçe belediyelerinin büyükşehir belediyelerinin vesayeti altına sokulduğu belirtmiştir (Mimarlar Odası, 2010).

2012 senesine kadar Türkiye'de kentsel dönüşüm, Belediye Kanunu ve Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna bağlı olarak gerçekleştirilmekteydi. Ancak proje uygulamaları sırasında ortaya çıkan kaynak aktarımındaki sıkıntılar, yetki karmaşası, süreçlerin yarım kalması gibi problemlerle afete dayanıklı yapıların oluşturulması amacı farklı kanuni düzenlemeleri mecburi hale getirmiştir. Bu mecburiyetin sonucunda 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılarak yürürlüğe alınmıştır (Özer, Yönten ve Yılmaz, 2013).

Türkiye genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirilmesi ile ilgili en detaylı çalışmaların başında 6306 sayılı Kanun yer almaktadır. Bu yasanın çıkarılmasının asıl amacı, afet riskinin bulunduğu bölgelerle bu bölgeler dışında yer alan ancak risk içeren yapıların belirlenmesi ve bunlar için fen ve sanat kuralları ve standartları ile uyumlu, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri meydana getirebilmek için, iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmalarının yürütülmesidir. Yasa ile ulaşılmak istenen temel nokta ise afetlere bağlı olarak can kayıplarının azaltılması ve kentlerin güvenli yaşam için uygun hale getirilmesidir.

Yasanın kentsel dönüşüme yönelik uygulamalarda üç değişik müdahale alanı vardır. Bunlar; riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv alanlarıdır. 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan tanımlar şu şekildedir:

Riskli yapı; "*Riskli alanlar içerisinde veya dışarısında kalan ekonomik olarak ömrünü tamamlayan veya yıkılma riski bulunan, ağır hasarlı olduğu bilimsel olarak tespit edilen yapıdır.*

Riskli alan için yapılan tanım da şöyledir; *"Zemin yapısı ya da üstünde bulunan yapılaşmaya bağlı olarak can ve mal kayıplarına yol açabilecek durumda riskli durumda bulunan, Bakanlık ya da yerel yönetim tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüş ve onayı da alınarak tespit edilen, Bakanlığın teklifi ile Bakanlar Kurulu tarafından riskli olduğuna karar verilen alandır".*

Rezerv yapı alanı tanımlaması ise şu şekilde yapılmıştır; *"Kanun uyarınca gerçekleştirilmesi planlanan uygulamalarda yeni yerleşim alanı şeklinde kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi ya da İdarenin isteği ile ya da re'sen, Maliye Bakanlığının oluru alınarak alınarak Bakanlık tarafından tespit edilen alanlardır"*.

6306 sayılı yasanın idare tanımlamasında, Toplu konut idaresi, yerel yönetimler, il özel idareleri gibi kurumlara uygulama yetkisi verilmektedir. Yerel yönetimler, genel olarak kentsel dönüşüm uygulamalarını riskli alanlara ve rezerv yapı alanlarına müdahale şekli olarak görmektedir. Bir alanın riskli alan olabilmesi için: üzerinde bulunan yapı sayısının en az yüzde 65'lik kısmının imar mevzuatına aykırı şekilde ya da yapı ruhsatı bulunmaksızın inşa edilmiş olması ve inşasından sonra yapı ve iskân ruhsatı almış yapılardan meydana gelmesi gereklidir (mevzuat.gov.tr).

Bu özelliklere sahip olan alanlar, fen ve sanat kuralları ve standartları ile uyumlu, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmesi, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesinin sağlanması amacıyla, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan olarak kararlaştırılır.

2012 yılında yürürlüğe alınan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet ya da afet ihtimaline karşılık maddi ve manevi zararın azaltılmasını amaçlayan önlemlerin yer alması ve gerekli ve hızlı müdahaleleri sağlayacak araçları bünyesinde bulunduran ve kentsel dönüşüm bölgesinde yaşayan vatandaşlara yardım ve destek sağlaması nedeniyle Türkiye'de bugüne kadar kentsel dönüşüm mevzuatı içinde en geniş kapsama sahip kanuni düzenlemedir.

2.5 Kentsel Dönüşümün Yaşam Kalitesi ile İlişkisi

Yukarıdaki bölümlerde farklı coğrafyalarda ve ülkemizde kentsel dönüşümün zaman içerisinde önemli gündem oluşturduğu, küreselleşme ile tüm dünyaya yayılan çeşitli politikalar ile nasıl ele alındığı ifade edilmiştir. Çok boyutlu bir kavram olan kentsel dönüşüm tespit edilen problemlerin giderilmesi için geliştireceği stratejilerin de çok boyutlu bir yaklaşımla ele alınması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri bir planlama aracı olarak kontrolsüz kentsel yayılmayı önleyen, çevrenin fiziksel, sosyal, toplumsal gereksinimlerini karşılayan, kentsel yaşam kalitesini yükseltemeye yönelik ekonomik kalkınma ile entegre olan, sürdürülebilir kalkınma stratejileri ortaya koymalıdır.

Fiziksel ve sosyal bozulmalar gerçekleşmesiyle çöküntü alan haline gelen kent alanları için önerilen kentsel dönüşüm projeleri, ekonomiyi canlandıracak önerileri içererek kentsel yaşam kalitesi ve refah düzeyinin arttırılmasını sağlamalıdır. Kentsel dönüşümün çok boyutlu bir kavram olduğu göz önünde bulundurularak Yedekçi (2015) aşağıdaki 5 temel amaca yönelik tasarlanması gerektiğini belirtmektedir. Bunlar;

1. Kontrolsüz kentsel büyümeyi önleyecek stratejilerin geliştirilmesi,
2. Toplumsal çökme ve sosyal bozulma sebeplerinin tespiti ve önerilerin geliştirilmesi,
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik ekonomiyi canlandıran stratejilerin ortaya konulması,
4. Kentsel dönüşüm projeleri, kontrolsüz artan nüfus artışı ile kentsel yayılma ile kent dokusunda ortaya çıkan çevresel, toplumsal, fiziksel ve ekonomik gereksinimler doğrultusunda tasarlanması
5. Kentsel yaşam kalitesi ve refah düzeyini yükseltilmesine yönelik yaklaşımların geliştirilmesi'dir.

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan çalışmalar kullanıcıların genellikle kendi sosyo - kültürel ve sosyo - ekonomik yapılarına uygun olmayan fiziksel ortamları reddettiği veya bunları kendi yapılarına uygun bir formata dönüştürdüklerini göstermektedir. Bu tür sorunların önüne geçebilmek için kentsel dönüşüm projeleri, sadece fiziksel ve ekonomik boyutlarıyla değil, aynı zamanda sosyal ve çevresel

boyutlarıyla da yaşam standartlarını yükseltmek için bir planlama aracı olarak kullanılmalıdır.

Değişim ve dönüşüm baskısı altında olan kentler dönüşüm mekanı olarak kavramsallaşmaktadır. Kentlerin değişmesinde ve dönüşmesinde öne çıkan nedenler olarak kent nüfusunun sürekli artması, rant potansiyelleri, kent ekonomisinin gelişmesi, alanın köhnemesi, deprem ve ya diğer afetlerde kayıp riskinin olması dönüşüm talebini ortaya çıkarmaktadır. Kentte imar kuralları dışında gelişen kent parçaları bu kesimlerin kabul edilmiş kurallar doğrultusunda yeniden üretiminin sağlamak için dönüşüm talebini gündemde tutacaktır (Tekeli, 2010).

Ülkemizde yasa dışı yollarla, imar kuralları dışında gelişen gecekondu alanlarının fazlaca olması ve eski yapı stokunun afet risklerine karşı yeterli düzeyde olmaması göz önünde tutulduğunda kentsel dönüşüm talebi ve uzun bir süre ülke gündeminde olacaktır. Ancak talep edilen kentsel dönüşüm için sadece kentsel yenileme müdahalesiyle değil dönüşümün tüm müdahale türleri göz önünde tutulup alanın ihtiyacı ve gereksinimleri doğrultusunda belirlenerek gerçekleştirilmelidir.

Bölüm 2.1'de anlatılan Roberts (2000)'e göre kentsel dönüşüm 5 temel amacından biri olarak kentlerin refah düzeyini ve yaşam kalitesini artıran yaklaşımlarının ortaya konmasıdır. Kentsel yaşam kalitesinin sağlanması için; ekonomik, kültürel, çevresel, toplumsal ihtiyaçların karşılanması, kentsel altyapının geliştirilmesi, kentin yapı stokunun iyileştirilmesi, kent güvenliğinin sağlanması ve kentsel donatı alanlarının zenginleştirilmesi gerekmektedir. Bu gerekli düzenlemeler de planlama aracı olan kentsel dönüşüm ile sağlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm, konut alanlarının iyileştirilmesi, kentsel tasarım, kentsel planlama alanlarında gerçekleştirilen kentsel yaşam kalitesi araştırmaları; bilimsel veriye dayanan politikaların sürdürülebilir olarak gerçekleştirilebilmesi için uygun bir araç olmaktadır (Oktay, 2010) . Yaşam kalitesi ile ilgili yapılan çalışmalar ise birbirini tamamlayan iki yaklaşımın bütünlüğü ile ele alınmaktadır. Bunlar; kentte yaşayan birey ve bireyin yaşadığı ortamın nitelikleri açısından birlikte değerlendirilmektedir. Bireyin yaşadığı ortamın nitelikleri ise bireyin yaşadığı konut, konutun çevresi ve yaşadığı kent olarak ele alınmaktadır. Birey açısından

yaşam kalitesinin kavramsallaştırılması Bölüm 3.3'te Şekil 3.32'te Maslow İhtiyaçlar Hiyerarşisi'nde detaylıca açıklanmıştır. Birey merkezli yaşam kalitesi için Maslow, bireyin ne kadar çok gereksinimi karşılanıyorsa yaşam kalitesinin yüksek olduğunu, Nobelli İktisatçı Amartya Sen ise bireyin seçebilme kapasitesi ile yaşam kalitesinin paralel olduğunu ifade etmiştir (Tekeli, 2010). Yaşam kalitesinin birey merkezli yaklaşımı; bireyin beklentileri, çıkarları ve amaçlarına yönelik kendi yaşamını algılaması olarak ifade edilebilir.

Bireyin yaşadığı ortam merkezli yaşam kalitesi kavramı ise bireyin yaşadığı yapılı çevrenin yani kent, konut, konut ve çevresinin nesnel niteliklerinin yeterliliği ile ilgilidir. Nesnel niteliklerin yeterliliği; kent için kent planlama standartlarının kentte yaşayan bireye yansıması, konut ve çevresinin bireyin ihtiyaçlarını karşılıyor düzeyde olması ve konut ölçeğinde ise bireyin yaşadığı mekanın özellikleri ile ilgilidir (Tekeli, 2010).

Kent, konut ve çevresinin eksikliklerinin, problemlerinin giderilmesi için çeşitli müdahale yöntemleri bulunmaktadır. Bu noktada en önemli ve en etkin planlama aracı olarak benimsenen kentsel dönüşümün hangi değerlere ve ölçütlere göre gerçekleştirildiği önemlidir. Önceki bölümlerde detaylarıyla anlatılan kentsel dönüşüm; gereklilikleri yerine getirilerek etik sorumluluk ile gerçekleştirildiğinde yaşam kalitesine katkısı olacağı göz ardı edilmemelidir (Tekeli, 2010).

Kentsel dönüşüm kavramında olduğu gibi ülkemizde yaşam kalitesi kavramı da tek boyutta değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşümün beş temel amacından biri olan yaşam kalitesi ve refah düzeyinin yükseltilmesi amacına dönüşüm projelerinde sadece mekan boyutuyla bakıldığı görülmektedir. Oysa yaşam kalitesi kavramı birey ve bireyin yaşadığı ortamın nitelikleri açısından çok boyutlu olarak ele alınması gerekmektedir. Yaşam kalitesi ve refah düzeyinin yükseltilmesine yönelik gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin gerekli etkiyi sağlayabilmesi için alana özgü yaşam kalitesi parametrelerinin belirlenip, eksik ve ihtiyaçların listelenmesi ile stratejisi geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri yararlı olacaktır.

Yaşam kalitesinin incelenmesinde tüm bilimler açısından kabul gören evrensel standartlar ve göstergeler bulunmaması yapılan çalışmalarda da görüldüğü gibi farklı yaklaşımlarla ele alınmasına yönlendirdiği söylenebilir. Bu durum, yaşam

kalitesi ile ilgili yapılan çalışmalarda kente, çalışma alanına, alandaki kullanıcılara göre göstergelerin oluşturulmasını sağlamaktadır. Bir sonraki bölümde detaylı olarak ele alınan yaşam kalitesi, kentsel yaşam kalitesi kavramlarının ortaya çıkışı, süreçte gelişimi ve yapılan çeşitli çalışmalar ve yaklaşımları incelenmiştir.

3
Kentsel Yaşam Kalitesi Kavramı

Yaşam kalitesi kavramının ilk ortaya çıkması, göstergeler ve bileşenlerin belirlenmesi ile ilgili çalışmalar 1900'lü yılların başında yapılmıştır. (Evans, 1994) Çeşitli disiplinlerden birçok araştırmacı 1930'lardan bu yana yaşam kalitesi çalışmışlardır. Yapılan çalışmalar kapsamında yaşam kalitesi göstergeleri ve bileşenlerini tanımlamaya çalışarak geliştirdikleri indeksleri şehirler, bölgeler ve ülkeler gibi farklı coğrafi alanlarını karşılaştırmak için araştırmacılar tarafından kullanılmıştır (Wish, 1986).

Marans (2007)'a göre yaşam kalitesi; geçmişten günümüze değişen, modernleşen hayat ve çağdaşlaşan toplumlar ile gündeme gelen ve gelişmekte olan bir kavramdır. Yaşam kalitesi kavramına ilişkin çalışmaların güvenilir bir şekilde ölçülüp takip edilebilir bir sistemin sağlanması için sosyal eğilimler ve araştırma bölgesinin gelişimi kapsamlı olarak ele alınması gerekmektedir. Bu gereklilik, bölgesel ve yerel kaynakların tespiti ve potansiyellerin belirlenmesi amacıyla yaşam kalitesi, yaşanabilirlik, sürdürülebilirlik, çevresel kalite, kavramları ile ilgili araştırmacıları ve karar veren yetkililerin daha detaylı bilgi edinmeye yönlendirmiştir.

Yaşam kalitesi ile ilgili bireylerin endişesi çağdaş toplumun bir özelliği olmakta ve konulara duyulan ilginin artmasının en önemli nedeni, modern toplumlarda yaşam kalitesiyle ilgili kaygıların teknolojik gelişmelere bağlı olarak artmasıdır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda gelişmiş ülkelerdeki insanlar yaşam kalitesinin maddi zenginliklerin tek başına işlevi olmadığını; politik, mekânsal ve sosyal faktörlerin etkili olduğunun fark etmişlerdir (Pacione, 2003).

Gerçekleştirilen araştırmalarda toplumun sadece ekonomik yapıdan etkilenmediğinin anlaşılması ile ekonomik, sosyal refah, sosyo-kültürel ve çevresel faktörlerle beraber ele alınması gerektiğinin bilincine varılmıştır. Bu doğrultuda yaşam kalitesi çalışmalarında insanların çevre ile arasındaki ilişkilerini inceleyen çalışmalar artmaktadır (Montanari ve Staniscia, 2004).

Yaşam kalitesi önceden; ekonomik durum, istihdam, konut, eğitim, çevresel unsurları içermekteyken günümüzde geniş perspektiften yaşam kalitesi algısı kabul görerek bireysel deneyimleri kapsamaktadır (Brown, Bowling ve Flynn, 2004).

Marans vd. (2008) göre bireylerin yaşanılan ortamın algısında; ortamın özellikleriyle doğrudan ilişkili olmakla beraber bireylerin özellikleri ve geçmişte yaşanılan ortamın özellikleri etkili olmaktadır. Birey, deneyimlerini şimdi yaşanılan ortam ile geçmişte yaşanılan ortamı karşılaştırarak algısına yansıtmaktadır. Bu bağlamda değerlendirildiğinde yaşam kalitesi; nesnel değişkenlerin, birey üzerindeki öznel bir algısı olarak anlaşılmaktadır (Türkoğlu, Bölen, Baran ve Marans, 2008).

Szalai (1980) yaşam kalitesini, bireyin varoluşu, refahı, memnuniyet düzeyi etkenleriyle ve nesnel göstergeler ve bileşenlerle birlikte bireyin algısına yönelik değerlendirmelere dayalı öznel göstergelerle şekillendiğini ifade etmektedir (Akt. Türkoğlu ve Bölen, 2013).

Shookner (1998) ise yaşam kalitesini; sosyal, sağlık, ekonomik ve çevresel etkileşimin ürünü insani ve sosyal kalkınmayı etkileyen şartlar olarak tanımlanmaktadır. Yaşam kalitesinin evrensel bir tanımın olmayışı yaşamdan memnuniyet, yaşam standardı, sağlık, esenlik, refah ve mutluluk gibi farklı anlamlara sahip olan ifadelerin yerine geniş kapsamlı olarak kullanılmasını sağlamaktadır (Veenhoven, 2000).

Dünya Sağlık Örgütü (WHO) yaşam kalitesi kavramını, bireylerin hayat standartları, kültürel yapıları, değer sistemleri, hayat içerisindeki durumları, hayattan beklentileri, hedefleri bağlamında algıları ve algılarını değerlendirmesi olarak tanımlamaktadır (WHO, 1995).

Avrupa Birliği çalışmalarında yaşam kalitesi kavramı yerel ve ulusal gündemlerde önemli bir yere sahiptir. Şehir ve Bölge planlama, sağlık alanındaki araştırmalar, sosyal ve ekonomik göstergelere ilişkin araştırmalar ve birçok alanda yaşam kalitesi kavramı ile ilgili çalışmalar gerçekleştirilmektedir. Bu kavram, farklı ilgi alanları tarafından alternatif yönleri öne çıkarılarak ele alınmakta olduğundan çeşitli tanımlar yapılmıştır (Türkoğlu ve Bölen, 2013). Bu doğrultuda Tekeli (2010), yaşam

kalitesini tüm yönleriyle geniş kapsamlı değerlendirilmesi gereken bir kavram olarak belirtmiştir.

Yukarıda farklı araştırmalar ve araştırmacıların kentsel yaşam kalitesi kavramına yaklaşımları ele alınmıştır. Bu bağlamda; farklı araştırmacılar tarafından zaman içerisinde kapsamları değişen ve gelişen tanımlamalar yapılan yaşam kalitesi kavramı için tanımlarının ortak yaklaşımı olarak nesnel göstergeler ve bireyin algısı doğrultusunda şekillenen öznel göstergeler bağlı çok boyutlu bir kavram olduğu söylenebilir.

Campbell ve diğerleri (1976); bireylerin algılama, değerlendirme ve memnuniyet yaklaşımları ile deneyimlerini ele alarak yaşam kalitesi kavramını çok boyutlu olarak değerlendirmişlerdir. Bireylerin farklı boyutlardaki yaşam memnuniyetleri birbiriyle etkileşimde olmakla beraber yaşanılan ortam ve bireyin özelliklerinin de yansımasını içermektedir (Türkoğlu vd., 2008).

Yapılan çeşitli yaşam kalitesi tanımları doğrultusunda temelde 2 boyutlu olduğu konusunda uzlaşma görülmektedir. Bunlar; bireyin yaşam ile ilgili memnuniyetini değerlendiren içsel psikolojik etkenler diğeri ise bireyin içsel değerlendirmesine etkileyen dış koşullardır (Tekeli, Güler, Vaizoğlu, Algan ve Dündar, 2003).

Yerel, ulusal ve uluslararası literatürde yeri olan yaşam kalitesi kavramı modern yaşamın gelişimi ve çağdaşlaşma ile gündemde önemli bir yere sahiptir. Toplumsal Göstergeler Hareketi (Social Indicators Movement) kentsel yaşam kalitesi olarak 1960'larda ilk kez ortaya çıkmış, sosyal refah göstergelerini belirleme ve ekonomi ile diğer sosyal bilimler arasındaki ilişkileri sorgulamayı hedeflemiştir (National Research Council, 2002). Yaşam kalitesi kavramı ile ilgili araştırmalar yapıldıkça kentsel çevreyi yaşanabilir hale getirme, sürdürülebilir gelişme gibi çalışmalar başlayarak ayrı bir kavram olarak öne çıkan kentsel yaşam kalitesi kavramı sonraki bölümde uluslararası kapsamda ve Türkiye'de kavramının gelişimi detaylı olarak incelenmiştir.

3.1 Kentsel Yaşam Kalitesi Kavramının Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Kentsel yaşam kalitesi kavramı kentsel çevrenin yaşanabilir hale getirilmesine ilişkin ilk kez İngiltere'de gündeme gelmiştir. Batı'da 19.yüzyıl ilk çeyreğinde kentlerde kötü yaşam koşulları nedeniyle ortaya çıkan bulaşıcı hastalıklar ve artan ölüm oranının önüne geçebilmek adına 1832 yılında çıkarılan kamu sağlığı yasası ile dünyada yaşam koşulları iyileştirilmesi için adım atılmıştır. Kanun sonrasında yayınlanan 1844 - 1845 Kraliyet Komisyon Raporlarında yolların iyileştirilmesi, kanalizasyonların düzenlenmesi, çevre ve konut standartlarının belirlenmesi gerektiği belirtilmiş olup sağlık hizmetleri yerel yönetime aktarıldığı yer almıştır. Bu planlama yaklaşımı ile yaşam kalitesi kavramının yasalarda yer almasının ilk adımı atılmıştır (Tekeli, 1980).

1890'larda kent estetiğini öne çıkaran, sağlıksız yaşam alanlarını düzeltmek hedefiyle ortaya çıkan, yaşam kalitesini arttırmaya yönelik çeşitli yaklaşımlar ortaya çıkmıştır. Bunlardan öne çıkanlar; Burnham'a ait 'Güzel Kent Akımı', Ebenezer Howerd'a ait 'Bahçe Kent Akımı', Tony Garnier'a ait 'Endüstri Kent Akımı' dır (Ersoy, 2016).

1960'larda Sosyal Göstergeler Hareketi, sadece ekonomik göstergelerin ölçülmesiyle değil sosyal göstergelerin de önemli olduğunu, verilerin sistemli bir şekilde birlikte toplanması gerektiğini, yapılan analizlerin bu şekilde daha anlaşılır olarak ortaya konacağını savunan kişiler tarafından ortaya çıkmıştır. Bu hareketle, yaşam kalitesinin değerlendirilmesine yönelik duyulan endişelerle sosyal göstergelerin toplum refahının anlaşılmasına yardımcı olacağı kanaati karşı karşıya gelmiştir. Sosyal göstergelerin kullanılarak bireylerin toplum içerisindeki yaşamlarının nasıl iyiye gideceğine dair kullanım gereksinimine olan inanç baskın olmuştur (Bayless ve Bayless, 1982).

Türkiye'de kentsel yaşam kalitesi kavramının gelişimi ise yurtdışı çalışmaları ile aynı doğrultuda gelişmemiştir. 1970'lerden sonra bireylerin yaşamlarının sürdürdükleri çevre ile mekânsal boyut önem kazanarak dolaylı olarak kentsel yaşam kalitesi tartışılmaya başlanmıştır. 1970'lerde Batı'da tartışılan kentsel yaşam kalitesi kavramı ülkemizde 1990'lı yıllarda araştırılmaya başlanmıştır (Tekeli, 1992).

Türkiye'de 1990'lardan sonra artan eğitim düzeyi ve ekonomik refah düzeyi ile birlikte bireylerin daha sorgulayıcı olmasıyla kentsel yaşam kalitesi çalışmaları fiziksel ve sosyal göstergeler ışığında veriler elde edilmiş, toplumun memnuniyetini ölçmeye yönelik olarak gerçekleştirilmiştir (Demirkaya, 2010).

Kentler sadece üzerinde yaşadığımız alan olarak değil, hayatımızı devam ettirebilmemiz için gereken çeşitli ihtiyaçlarımızı karşılayabildiğimiz yer olarak tanımlanabilmektedir. Bu doğrultuda, bireylerin mutluluğunu sağlaması ve kentin bireye yeterli gelmesi için kent ihtiyaçlara cevap verebilecek potansiyele sahip olmadır (Balaban, 2009).

Kentsel yaşam kalitesi; kentin kullanıcılarına sunduğu olanaklardan farklı toplumsal, kültürel katmanlarda yaşayan bireylerin eşit olarak yararlanıp, sosyal etkinliklere etkin bir biçimde katılabilme olanaklarına sahip olması ile ilişkilidir. Kentsel yaşam kalitesi sağlanması için; eğitim, altyapı, kentin gelişimi, yapılanması, yaşama biçimine dair alınacak karalara katılması, bilgi edinme, iş ve gelir imkânları halka sunulması gerekmektedir (Geray, 1998). Bu doğrultuda kentsel yaşam kalitesi; kullanıcılarına onlar için en iyi, yararlı ve güzeli bütüncül bir sistem içerisinde sistematik olarak kentsel alan için belirlenmiş amaçları sürdürülebilir stratejiler ile ortaya koymalıdır (Tekeli, 2010).

3.2 Kentsel Yaşam Kalitesi ile İlgili Yapılan Çalışmalar

Kentsel planlamanın gelişiminde yaşam kalitesi kavramının önemli rolü bulunmaktadır. Kentsel yaşam kalitesi kavramı ile ilgili çalışmalar; yaşanabilirlik, yaşam kalitesi ve kentli hakları kavramları üzerinden geliştirilmiştir. Uluslararası ve Türkiye'de Kentsel Yaşam kalitesi ile ilgili çalışmalara farklı dönemlerde ele alındığı görülmektedir. Uluslararası yapılan çalışmaların 1930'lar başladığı, ülkemizde ise yapılan çalışmaların daha yakın tarihte başladığı görülmektedir. Bu bölümde tarihsel süreç içerisinde uluslararası ve Türkiye'de kentsel yaşam kalitesi ile ilgili yapılan çalışmalar irdelenmiştir.

3.2.1 Uluslararası Kuruluşlarda Yapılan Çalışmalar

Kavramsal olarak kentsel yaşam kalitesinin ortaya çıkışı ve araştırılmaya başlanması ise, 20.yüzyıl başlarında 1928 dünya ekonomik buhranı sonrasında gerçekleşmiştir. Yaşanan ekonomik kriz tüm dünyayı etkilemiş olup araştırmacıları halkın refahını, moralini ve mutluluğunu arttırmaya yönelik arayış içerisine girmesi kentsel yaşam kalitesi çalışmalarına yöneltmiştir.

Kentsel yaşam kalitesi kavramının ortaya çıkışı ve çeşitli disiplinden birçok araştırmacıların yaptıkları çalışmalar doğrultusunda toplumun refahını sosyal ve ekonomik denge ile arttırılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Bu doğrultuda uluslararası kongreler yapılmış ve bildirgeler yayınlanmıştır. Kentsel yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik yapılan çalışmalar öne çıkan kuruluşlar Birleşmiş Millletler ve Avrupa Konseyi'dir.

1933 yılında Milletlerarası Modern Mimari Kongresi'nde (CIAM) hazırlanan Atina Tüzüğü'nde yaşanabilir koşullarda konut hakkı ilk kez ifade edilerek, sağlıklı kentsel çevreler, insan merkezli kent planlaması hümanist bir yaklaşımla temel şehircilik ilkeleri belirlenip kentsel çevreye evrensel bir düzen sağlanması hedeflenmiştir. İlk defa dile getirilen bu ilkeler Atina anlaşması ile tek bir yerde toplanarak 1941 yılında Paris'te yayınlanmıştır (Ertan, 2008).

1946 yılında ise Dünya Sağlık Örgütü, her birey için sağlıklı olmanın temel hak olduğunu ortaya koymuş, bunun da sağlıklı ve dengeli bir çevrenin varlığı ve yararlanabilmesi ile mümkün olacağını belirmiştir (Hamamcı, 1984). Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ise 1948 yılında yayınlanarak kentli hakları ilk kez dünya ölçeğinde belgelenmiştir (Ertan, 2008).

Üye devletlerin refahının üst düzeye çıkarılması, ortak çıkarları koruyan ekonomik politikalar ile yayılma sağlanması hedefleriyle 1957 yılında kurulan Avrupa Ekonomik Topluluğu (AET) tarafından oluşturulan ve üyeleri arasında imzalanan Roma antlaşmasında yaşam kalitesi kavramı ilk kez kullanılmıştır. (Ertan, 2008)

1960'lı yıllarda ise Toplumsal Göstergeler Hareketi'nde (Social Indicators Movement) ortaya çıkan, kentsel donanım ve konfor öğeleri ile ilişkili nesnel

ögelerin yanı sıra ölçülemeyen bireylerin algısı, aidiyet duygusu gibi öznel yanların kentsel yaşam kalitesine yansımasından bahsedilmiştir (Oktay, 2007).

Birleşmiş Milletler İnsani Çevre Konferansı 1972 yılında sosyo-ekonomik ve gelişme düzeyleri farklı ülkeler ilk kez bir araya gelerek çevrenin korunması, bireylerin temiz, sağlıklı çevrelerde yaşama hakkı ve kentsel yaşam kalitesi ile ilgili konular ele alınmıştır. Ayrıca konferansta bireylerin temel onurlu yaşama hakkı ilkesi üzerinden bireylerin çevre insan odak alınarak elverişli bir çevrede yaşam gerekliliğine ve uluslararası işbirliğine vurgu yapılmıştır (Üncü vd., 2008). Konferans sonrası yayınlanan Stockholm Bildirgesi'nde bireylerin temel onurlu yaşama hakkı ilkesi üzerinden bireylerin çevre insan odak alınarak elverişli bir çevrede yaşam gerekliliğine, çevrenin taşıma kapasitesi ve ilk kez sürdürülebilir kalkınma kavramı ile kavramın temel dayanakları da yer almıştır (Kabaoğlu, 1992).

1976 yılında Kanada'nın Vancouver'da gerçekleştirilen insan yerleşmeleri kavramı üzerine ilk Birleşmiş Milletler Konferansı olan Habitat-I'de şehirleşme, konut ve yerleşme konuları küresel ölçekte ele alınmıştır. Konferansta sağlıklı yerleşme koşulları ve barınma için yeterli konut için uluslararası işbirliği kapsamında uygulanacak politikalar tartışılmıştır (Ertan, 2008). Çevre sorunlarının giderilmesi, sağlıklı konut alanları oluşturulması için planlama sürecine halk katılımının gerektiği ve bu bağlamda politikaların geliştirilmesi gerektiği yer alan konferans sonrasında 1978 yılında Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimler Komisyonu kurulmuştur (Keleş, 1978).

1987 yılında ise Dünya Çevre Kalkınma Komisyonu Brundtland Raporu "Ortak Geleceğimiz" raporunu yayınlamış çevresel gelişme ve ekonomik kalkınmanın dengeli olması ile sürdürülebilir olması vurgulanmıştır. Sürdürülebilir kalkınmanın tanımı da kendi ihtiyaçlarını karşılarken gelecek nesillerin ihtiyaçlarını tehlikeye atmadan karşılanması anlayışı olarak belirtilmiştir (Gönel, 2002).

Avrupa Konseyi tarafından yerleşmelerde daha iyi yaşam anlayışı ile 1992 yılında kabul edilen Avrupa Kentsel Şartı'nda (European Urban Charter); toplumsal kalkınma, fiziki çevrenin ve konut stokunun iyileştirilmesi ile sosyal ve kültürel olanakların oluşturulması konularına ağırlık verilmiştir. Kentsel gelişmenin ele alınan nesnel özellikleri yaşam kalitesi ile doğrudan ilişkili olup bildirgedeki ilkeler

her ülkeye yol gösterici, uygulanabilecek evrensellikte oluşturulmaya çalışılmıştır (Palabıyık, 2004).

1987 yılında Birleşmiş Milletler tarafından yayınlanmış olan 'Ortak Geleceğimiz' raporundaki sürdürülebilir kalkınma kavramının önemi ön plana çıkarak 1992 yılında sürdürülebilir gelişmenin yaşama entegre edilebilmesi ve yaşam kalitesi kavramı göstergeleri belirlenmesi için Birleşmiş Milletler Yeryüzü Zirvesi düzenlenmiştir. Bu zirvede sürdürülebilir gelişmenin eylem planı olarak Yerel Gündem 21 kavramı ortaya çıkmıştır (Kabaoğlu, 1992).

Avrupa Mimarlar Konseyi (ACE- Architects' Council of Europe) tarafından 1995 yılında "Beyaz Bildiri", siyasi kurumların mimari yaklaşımlarında ekonomi üzerine yoğunlaşan ilgilerine karşılık irade oluşturabilmek, nitelikli yapı çevresine ulaşılması, mimarlığın kamu yararına olduğunu düşüncesi ile hareket edilmesi gerektiği ve mevcuttaki yapılı çevreye nasıl katkı sağlanabileceğine yönelik cevaplara ulaşılması için oluşturulmuştur (Nilsson, 2007). Beyaz Bildiri 2004 yılında genişletilerek "Mimarlık ve Yaşam Kalitesi" isimli politika kitabı olarak yayımlanmıştır. Avrupa Mimarlar Konseyi sürdürülebilir siyasi politikaların gerekliliğini ele alarak, yaşam kalitesini iyileştirmeyi hedefleyen yaklaşımları, çözüm önerilerini belirtmektedirler (Yıldız, 2007). Beyaz Bildiri ve yayınlanan kitabın ortak ve ana ilkesi olarak toplumsal katılıma dayalı yaşam kalitesi arttırılmasına yönelik mimarlık politikasının geliştirilmesi olduğu söylenebilir.

2. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri konferansı 1996 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen Habitat II'de, kentine sahip çıkmak, aktif katılım ve çözümde ortaklık felsefeleri kabul edilerek sivil toplum kuruluşları öne çıkarılmıştır (Çetin, 2006). Yaşam kalitesi ve konut hakkına vurgu yapılan konferansta karşılaşılan sorunlarda toplumsal bilincin arttırılması gerekliliği ele alınmıştır. Habitat-II; 1996 -2016 yılları arasında yerleşim alanlarında uygulanabilir ve sürdürülebilir Küresel Eylem Planı oluşturulmasına katkı ve sorunlara çözüm bulunması yönelik düzenlenmiştir. 1996 - 2016 yılları arasında yerleşim alanlarında uygulanabilir ve sürdürülebilir ulusal eylem planları oluşturulmasına katkı ve sorunlara çözüm bulunması ve Küresel Eylem Planı'nın oluşturulmasına yönelik düzenlenmiştir (Ertan, 2008). Birleşmiş Milletler üye ülkelerin temsilcilerine ek olarak bu

konferansta sivil toplum örgütleri, UNICEF, UNESCO, UNIDO kuruluşları, akademisyenler, sendika temsilcileri, yerel yönetimler, özel sektör temsilcilerinin de dahil edilerek Habitat I'de belirtilen politikaların gelişmesi için katılımın sağlanmasının gerekliliği gerçekleştirilmiştir.

Avrupa Kentsel Şartı'nın devamı olarak belirtilen yaşanabilir kentlerin oluşturulması amacıyla Avrupa Konseyi tarafından 2000 yılında Avrupa Peyzaj Sözleşmesi oluşturulmuştur. Peyzajın kentsel çevrede yaşam kalitesini arttıran bir unsur olarak bireylerin hakkı olduğu vurgulanmaktadır (Mutlu, 2002).

Birleşmiş Milletler tarafından 2002 yılında Güney Afrika'da düzenlenen "BM Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi" uluslararası düzeyde sürdürülebilir kalkınma kavramının geçtiği ilk konferans olma özelliğini taşımaktadır. 1992'de BM Yeryüzü Zirvesinde ele alınan sürdürülebilir gelişmelerin eylem planı olarak kabul edilen Yerel Gündem 21 ilkelerinin uygulanmasını kolaylaştıracak eylem çerçevesini Sürdürülebilir Kalkınma Bildirgesi'nde yayınlamıştır. Sürdürülebilir ekonomik kalkınmanın çevrenin korunması ve toplumla dengeli olarak ilişkilendirip uyumlu politikalar ile sağlanabileceği belirtilmiştir (Sezer, 2007).

2005 yılında ise İsveç'te Çevre ve Mekânsal Planlama Araştırma Konseyi (FORMAS) tarafından kentsel yaşam kalitesine yönelik güncel yaklaşımlar, sürdürülebilirlik, kentsel kimlik, yönetişim, katılım, erişilebilirlik kavramlarının ele alındığı Uluslararası Kentsel Bilgi ve Uygulama Bütünleşmesi Konferansı gerçekleştirilmiştir. Birçok çalışma alanında bilgi ve deneyimlerin paylaşılarak disiplinler arası kentsel yaşam kalitesinin arttırılması destekleyecek yeni kent kuramlarının oluşturulmasına zemin hazırlanmıştır (Oktay, 2007).

Avrupa Birliği tarafından 2005 yılında Bristol Mutabakatı ve devam niteliği taşıyan 2007 yılında Leipzig Şartı ile yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik kentsel gelişme ve sürdürülebilir kalkınma çalışmaları yapılmıştır.

2008 yılında Avrupa Mimarlar Konseyi tarafından düzenlenen "Geleceği Tasarlamak: Pazar ve Yaşam Kalitesi" konferansında mevcut yapılı çevre ve mimari tasarım; geçmiş ile gelecek olarak bir arada değerlendirilmiştir. Yaşam kalitesi ve refahın arttırılması için; sosyal, ekonomik, çevresel, kültürel boyutlarda birlikte ele

alınarak kentsel politikalar ile mimari politikaların paralel olarak yürütülmesi gerekliliği ifade edilmiştir (ACE, 1995).

Birleşmiş Milletler tarafından 20 yıl ara ile düzenlenen konferansların üçüncüsü olan HABİTAT-III Konut ve Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Konferansı 2016 yılında Ekvator'un Kito şehrinde düzenlenmiştir. Yukarıda incelenmiş olan çalışmalarda bahsedilen önemli yere sahip olan sürdürülebilirlik kavramına Yeni Kentsel Gündem Bildirgesi'nde kapsayıcılık (inclusivity), dayanıklılık (resilience) kavramları da eklenmiştir. Kentleşmeyi problem olarak değil kalkınma aracı olarak görülüp sürdürülebilir esnek kentsel büyüme, gelişme; sosyal kapsayıcılık ile yoksulluğun azaltılması, kentli hakkı bağlamında kentte üretilen değerlerden herkesin yararlanabilmesi, sosyal bütünleşme ve eşitliğin geliştirilmesi gerektiği belirtilmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014; Yıldırım, 2017).

Geçmişten günümüze çeşitli kentsel yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik öne çıkan kuruluşlar Birleşmiş Milletler ve Avrupa Konseyi uluslararası kongreler yapılmış ve bildirgeler yayınlanmış, disiplinler arası birçok araştırmacı çalışmalar gerçekleştirmiştir. Yukarıda ayrı ayrı ifade edilmiş olan çalışmalarda sürdürülebilir kentsel gelişme ile yaşam kalitesinin arttırılması, kentli hakkının korunduğu, temel ihtiyaçlarının karşılandığı, çevre ve insan odağında kentsel politikaların tüm boyutları ile dengeli olarak ele alındığı, artan toplumsal bilinç ile katılımın sağlanması amaçlanmaktadır.

3.2.2 Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesi ile İlgili Yapılan Çalışmalar

Ülkemizde kentsel yaşam kalitesi ile ilgili çalışmalar ilk etapta doğrudan ele alınmamış olsa da kavramın anlaşılması sürecinde yol gösterici olmuştur. İlk kez 1961 anayasası ile ekonomik, sosyal ve kültürel hakların tanınmakta, sağlık hakkı kapsamında ise "Devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" hükmü yer almaktadır. 1960'lı yıllarda toplumsal, sosyal ve kültürel konuların önemi anlaşılmaya başlanmış Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından veriler elde edilmiştir. 1961 yılında kurulan önemli işlevleri üstlenen Devlet Planlama Teşkilatı 1965 yılında "İllerin Sosyo -Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"nın ilki yapılmıştır (Yavuzçehre ve Torlak, 2006).

1963 senesi itibariyle Planlı Kalkınma Dönemlerine başlayan Türkiye'nin günümüze kadar 11 adet 5 yıllık kalkınma planı bulunmaktadır. Türkiye'nin öncelikle ekonomi olmak üzere toplumsal ve kültürel konularda hayata geçirmeyi planladığı hedefleri ortaya koyan beşer yıllık kalkınma planları, önceden ismi Devlet Planlama Teşkilatı, şimdi ise Kalkınma Bakanlığı olan kurum tarafından oluşturulan politikaların yol haritalarıdır (Ortakçı, 2017).

1982 anayasasında; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayıcı tedbirleri alır" hükmü ile çevre düzeyinde düzenleme yapan ilk anayasadır (Budak, 2000). Ancak yasa kapsamında ideal çevre ile ilgili hangi unsurları barındırması gerektirdiğine dair açıklamalar yer almadığından yaşam kalitesi dolaylı olarak ifade edilmiştir.

Kalkınma Planlarının oluşturulduğu ilk 3 dönem genel anlamda kentlerdeki yaşam şartları ile kavramlara yer verilmiştir. Dördüncü Plan Döneminde (1979-1983); ilk kez kalkınma planları kapsamında yaşam kalitesi dolaylı şekilde de olsa yaşanabilir olma kavramı üzerinden ele alınmış ve yerel hizmetlerle ilgili birimlerin görevlendirilmesi ve teşkilatlanması konusunda önemli uygulamalar hayata geçirilmiştir (DPT, 1963; DPT, 1968; DPT, 197; DPT, 1973).

Beşinci Plan Döneminde (1985-1989) ise; alınan kararlar doğrultusunda yaşam kalitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmaların yürürlüğe alındığını ve kentlerin yaşam kalitesi bakımından ilerlemesi için tavsiyelerin geliştirildiğini söylemek mümkündür (DPT, 1985).

Altıncı Plan döneminde de (1990-1994) alınan kararlar Avrupa Birliği'ne tam üyelik hedefi ile belirtilen şartlara uymak ve uyum çalışmaları düşüncesiyle Avrupa Birliği tarafından ortaya konulan kurallardan etkilendiği ifade edilebilir (DPT, 1990; Özdemir, 2014). Bu süreçte yasaları ve yönetimsel standartları daha iyi duruma getirmeye yönelik çabalar dolaylı yönden yaşam kalitesinin gelişmesine olumlu etki etmiş, Avrupa Birliğine dâhil olma amacı ile kentlerde gerçekleştirilen çalışmalar yaşam standartlarını yükseltmiştir.

Kentsel yaşam kalitesi kavramı Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından hazırlanan kalkınma planlarına ilk kez doğrudan 7. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1996-2000) dâhil edilmiştir (DPT, 1996).

Yedinci (1996–2000) ve Sekizinci Plan Dönemi (2001–2005) ile beraber yerel yönetimlerin önemi artmıştır. Bu dönemde yerel yönetimleri yetki ve sorumluluklarında genişlemeye gidilmiş ve bütçelerinde de iyileşmeler sağlanmıştır. Böylece kentlere sunulan hizmetlerin hem kalitesi artmış hem de çeşitliliği artmıştır (DPT, 2000; Özdemir, 2014). Bu dönemde ilk defa doğrudan kentlerin yaşam kalitesi ile ilgili uygulamalar kavramsal olarak değerlendirilmiştir.

Sekizinci Plan Dönemi'nde sosyal yapının yaşam kalitesinde devamlı bir yükselmenin görüldüğü ve istikrarlı bir şekilde büyümenin gözlendiği bir sürece girildiği, Avrupa Birliğine üyelik sürecinde temel bazı dönüşümlerin hayata geçirildiği, küresel entegrasyonun sağlandığı ve Türkiye'nin dünyada ve kendi bölgesinde daha güçlü ve söz sahibi bir konuma geldiği bir dönem amacıyla planlanmıştır (DPT, 2000; Özdemir, 2014).

Dokuzuncu Plan (2007 - 2013) ile beraber genel olarak kentsel dönüşüm çalışmaları üzerinde durulmuş ve kentlerin yaşam kalitelerini yükseltici önlemlere ve buna bağlı olarak kentlerin fiziksel dokuları bağlamında ele alınmış ve buna yönelik olarak önemli düzenlemelere gidilmiştir. Doğal çevrenin güçlendirilmesi, korunması, kentsel altyapının geliştirilmesi önerileri ile dokuzuncu dönemde kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesi çalışmaları devam etmiştir (DPT, 2007).

Onuncu Plan (2014 - 2018) Dönemi hedefi; toplumun refahını yükseltmek ve yaşam koşullarını iyileştirmek, temel hak ve özgürlüklerin güçlendirilmesi yolu ile adaletli, güvenli ve huzurlu bir yaşamın tesis edilmesi ve tüm bu sayılanların kalıcı kılınmasıdır. Bu bağlamda, Onuncu Kalkınma Planı kalkınma hamlelerinin sürdürülebilir olmasını odak noktasına alan bir bakış açısı ile şekillendirilmiştir (DPT, 2013).

On birinci plan dönemi (2019-2023) hazırlıkları çerçevesinde düzenlenen Kentsel Yaşam Kalitesi Özel İhtisas Komisyonu çalışmaları kapsamında kentlerdeki yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik şehircilik alanında uygulanacak politika

önerileri geliştirileceği belirtilmiştir (DPT, 2017) Resmi gazetede yayınlanan genelge de Kalkınma Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen kamu, özel sektör, sivil toplum temsilcileri ve akademik çevrelerin bir araya getirildiği özel ihtisas komisyonlarının çalışmalarından elde edilen sonuç ve değerlendirmeler doğrultusunda geliştirilen planda politika, hedef ve stratejilerin belirlenmesi hazırlıkları yapıldığı belirtilmiştir. Özel ihtisas Komisyonlarında "Kentsel Yaşam Kalitesi" olarak ayrı bir komisyon kurulmuş olması kavramın günümüzdeki önemini göstermektedir.

Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (KENTGES) yerleşme ve yapılaşma konularını ele alan "kentleşme ve imar vizyonu" 2010-2023 yıllarını hedef alan Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planıdır. Türkiye'de ilk kez geliştirilmiş olan Ulusal düzeyde bir belge olan KENTGES planlamaya ve kentleşme ile ilgili problemlere çözüm stratejileri, eylemleri ortaya koymaktadır. KENTGES kapsamında yerleşmelerin yaşanabilirlik düzeylerinin arttırılması hedefi ile kentleşme sorunlarını değerlendirip çözüm stratejileri geliştirilmesi amaçlanmaktadır (ÇŞB, 2010; Tekeli, 2011).

2007 yılında Türkiye Mimarlık Politikası Çalışmalarına başlayan Mimarlar Odası hazırladığı Mimarlık Politikasını 2019 yılında yayınlamıştır. Mimarlık Politikası, yasalar ile koruma altına alınan sağlıklı, dengeli, fiziksel çevre kalitesi yüksek bir çevrede yaşama haklarının savunulması, geliştirilmesini, karar alınma sürecinde halkın katılımını arttırmayı, çevre konularındaki farkındalığını arttırmayı, mimarlık hizmetlerinin toplum ve kamu yararına olacak şekilde güvenceye alınmasını hedeflemektedir (TMMOB Mimarlar Odası, 2019).

Geçmişten günümüze çeşitli kentsel yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik öne çıkan uluslararası kongreler 3.2 bölümünde irdelenmiş olup, Türkiye'nin katıldığı çalışmalar; aşağıdaki gibidir:

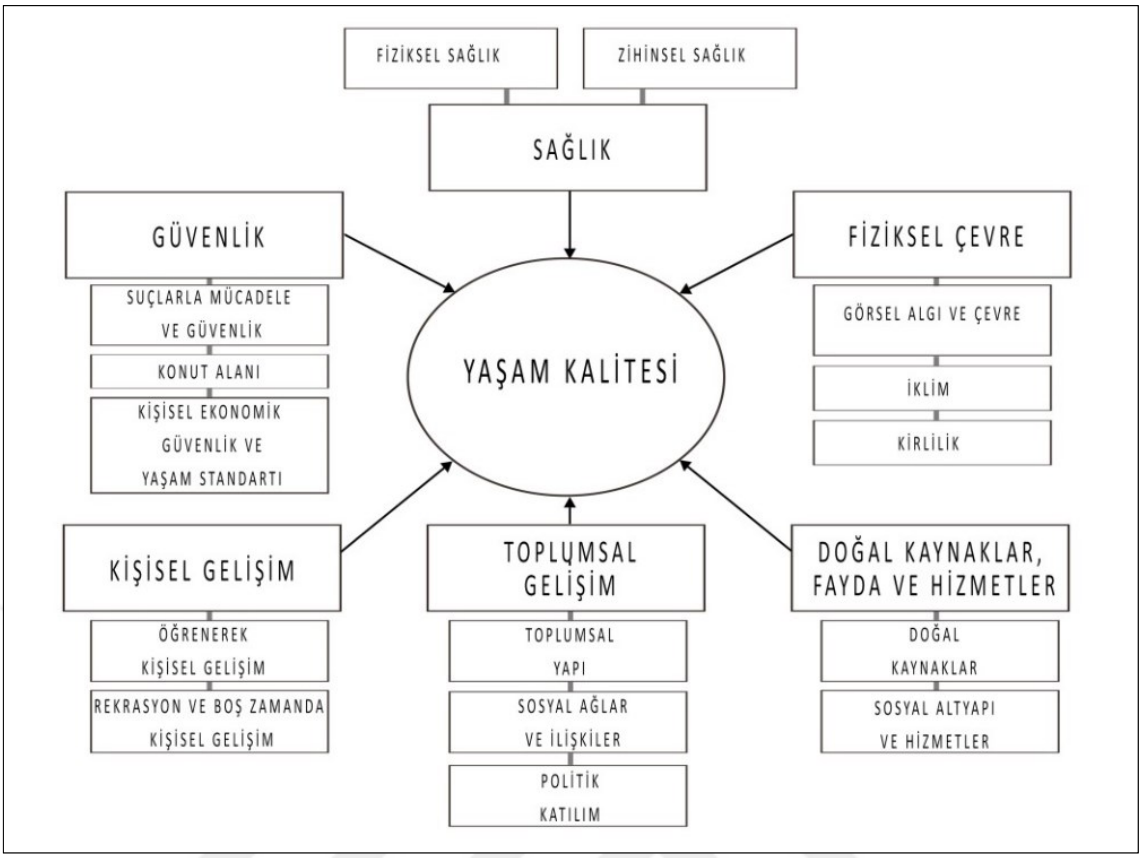
- Stockholm Konferansı/ BM İnsan ve Çevre Konferansı Bildirgesi (1972)
- Çevre ve Kalkınma Raporu/ Brundtland Raporu (1987) (Ortak Geleceğimiz Raporu)
- Rio Konferansı (1992) Birleşmiş Milletler Yeryüzü Zirvesi / BM Dünya Çevre Ve Kalkınma Konferansı; Yerel Gündem 21 Bildirisi

- Habitat-II-İstanbul (1996) Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı
- Johannesburg Zirvesi (2002) / BM Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi
- Rio+20 / BM Sürdürülebilir Kalkınma Konferansı (2012)
- Habitat-III – Kito (2016) Konut ve Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Konferansı – Yeni Kentsel Gündem Bildirgesi

Kentsel yaşam kalitesi ile ilgili ulusal çalışmalar gerçekleştirilmesinin yanı sıra uluslararası gerçekleştirilen konferanslara ve anlaşmalara ülkemizin dâhil olması kentsel yaşam kalitesi kavramının öneminin farkına varıldığını göstermektedir.

3.3 Kentsel Yaşam Kalitesi Göstergeleri ve Bileşenleri

Yaşam kalitesi kavramının çok boyutlu olması çeşitli yaklaşımlar ve tanımlar ortaya çıkmasına neden olduğu gibi ölçülmesi için de geçerlidir. Yaşam kalitesinin ölçülmesi ile ilgili çok sayıda bilimsel çalışmalar yapılmış olup fiziksel, ekonomik ve sosyal göstergeler bütünleşik olarak ele alınıp geliştirilmesi için göstergeler çerçevesi oluşturulması konusunda uzlaşma bulunmamaktadır (Van Kamp vd., 2003). Pacione (2003), Cutter (1985) ve Rogerson (1999)'a göre de yaşam kalitesi ölçülmesi için kullanılacak göstergeler ve bileşenler kesin bir liste olarak ortaya çıkarmanın mümkün olmadığının belirtmektedir. Yaşam kalitesini ölçmek için kullanılan en yaygın yöntem, yaşam kalitesinin ölçülmesine yönelik tanımlanan göstergeler ışığında karşılaştırmalı analizlerden oluşmaktadır.



Şekil 3.1 Yaşam kalitesi bileşenleri (Van Kamp vd.; 2003)

Kentsel politika geliştirilmesi ve uygulamasında yaşam kalitesi göstergeleri araç olarak kullanılması, tespit edilen problemlerin önemi ve önceliğine göre politika hedeflerinin oluşturulması amaçlanmalıdır (Görer ve Uğurlar, 2007). Tespit edilen her farklı problemlerin çözümüne yönelik gösterge ve bileşenlerin kullanılması tek bir liste oluşturulamamasını açıklamaktadır.

Yaşam kalitesi göstergeleri ile ilgili gerçekleştirilmiş çeşitli çalışmalar bulunmaktadır. Bu çalışma kapsamında;

- Maslow(1954)'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi,
- Rogerson (1999) Yaşam Kalitesini Kavramsallaştırma,
- Campbell, Rodgers, Converse (1976)Yaşam Kalitesi Ölçümü,
- Mitchell (2000) Yaşam Kalitesi Bileşenleri,
- Van Kamp, Leidelmeijer, Marsman, ve Hollander, (2003) Yaşam Kalitesi Gösterge Alanları çalışmaları irdelenmiştir.

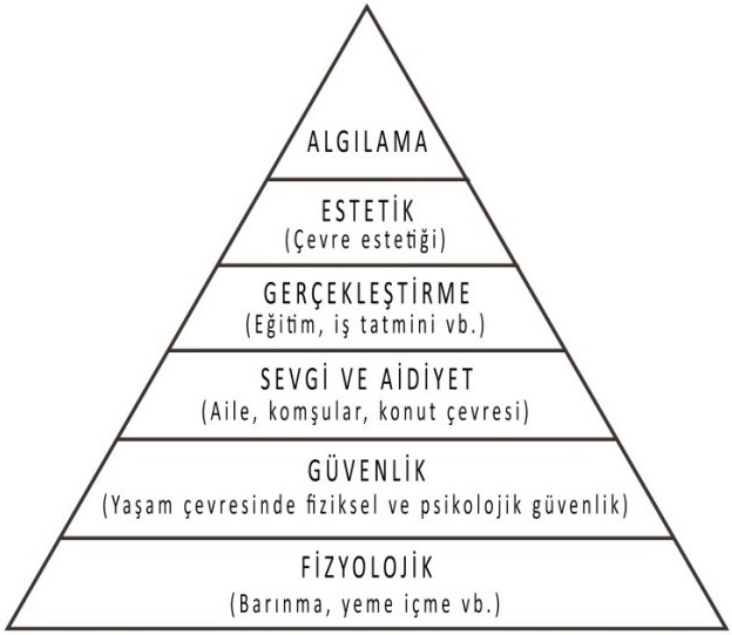
Maslow (1954), kentsel yaşam kalitesi kavramını insanı gereksinimler ve bunlar hiyerarşiye göre sınıflayan bir sistem ile ilişkilendirmiştir. "Herhangi bir seviyedeki ihtiyaçlar tam olarak karşılanmadan bir üst seviyeye çıkılmaz." diye belirten Maslow primidal yapı içerisinde sunulan basamakların hiyerarşinin önemini belirtmiştir.



Şekil 3.2 Maslow'un İhtiyaçlar Hiyerarşisi (Maslow, 1954)

Basamakların bireyin kendisini geliştirmesine yönelik olduğu, üst basamaklara çıkıldıkça fiziksel ihtiyaçlar yerini sosyal ihtiyaç ve isteklere bıraktığı görülmektedir. Birey için sosyalleşmenin oluşabilmesi için temel fiziksel ihtiyaçları karşılandıktan sonra güvenlik ihtiyacının da karşılanması durumunda bireyin mutlu olması ve aidiyet hissetmesi gerçekleşmektedir.

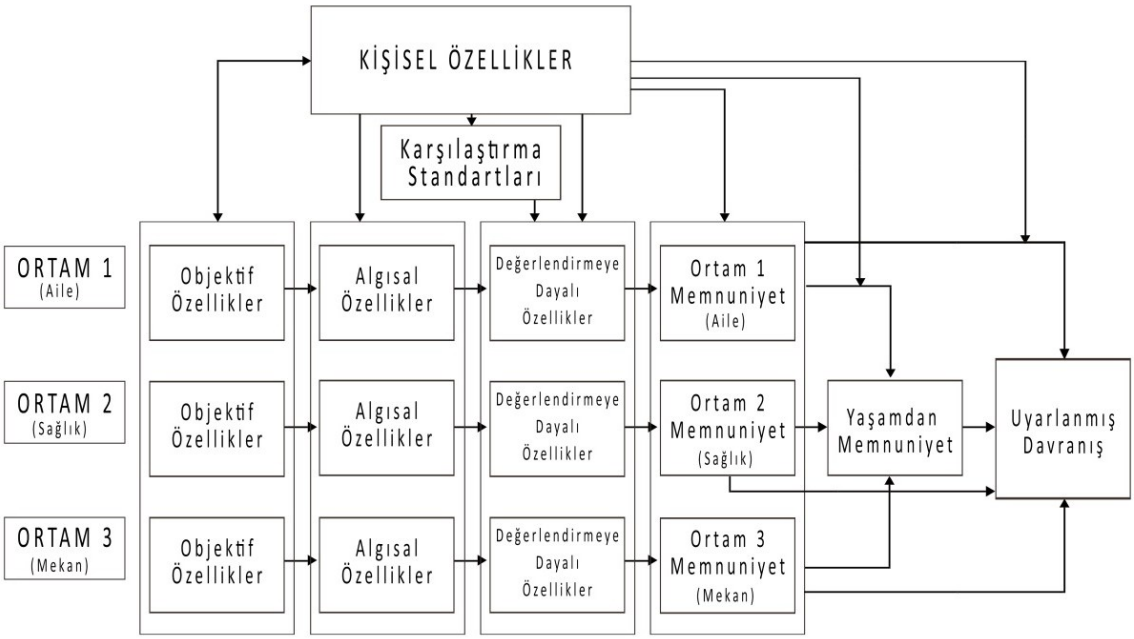
Sirgy (1986) ise Maslow'un gereksinimler hiyerarşisine temel fiziksel ihtiyaçların karşılanması basamaklarına yaşam doyumu olarak, sosyalleşmesi için gereken basamakları ise bireyin gelişimi ve kendisini gerçekleştirmesi olarak ele almıştır. Oktay (2010) ise Gazimağusa'da kentsel yaşam kalitesi araştırması kapsamında Maslow'un yaşam kalitesi gereksinimler hiyerarşini uyarlayarak Şekil 3.4'deki gibi kullanmıştır.



Şekil 3.3 Derya Oktay tarafından yaşam kalitesi gereksinimlerinin Maslow gereksinim hiyerarşisine uyarlanması (Oktay, 2010)

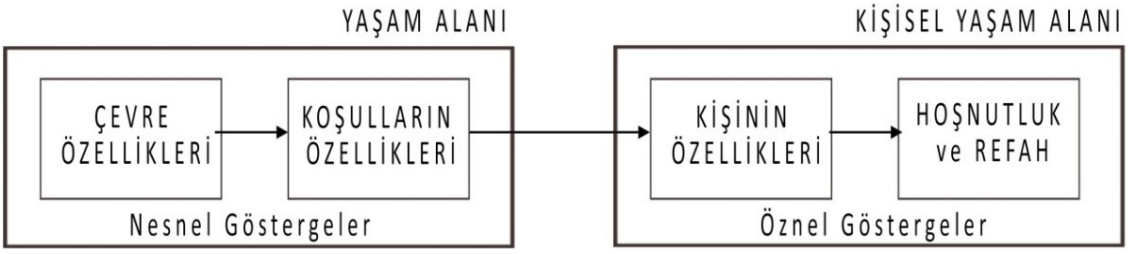
En alt basamaktan en üst basamağa uzanan piramidal yapıda karşılanması beklenen gereksinimler için bir çerçeve oluşturmaktadır. Yaşam kalitesi kapsamında nesnel göstergeler öznel göster bağlamında değerlendirildiği için algılama kavramı eklenmiştir.

Campbell vd. (1976), öznel göstergeler, bireylerin tecrübeleri ve algılarını yaşam kalitesi ölçümlerine dahil ederek çalışmalarını gerçekleştirmiştir. Böylece; toplumsal yaşamın önemi ve gereklilikleri bireylerin yaşamlarından memnuniyetleri kaliteli yaşam algısı üzerinden ele alınmıştır. Campbell ve arkadaşlarının gerçekleştirdikleri yaşam kalitesi ölçümü çalışmaları, bireyin algısına göre değişen nesnel göstergeler ve öznel göstergeler arasındaki ilişkiyi incelemektedir. Şekil 3.5'te nesnel göstergeler algıya yönelik değerlendirildiği için bireylerin yaşam memnuniyetleri de ölçülebilmektedir.



Şekil 3.4 Yaşam kalitesi ölçümü (Campbell vd., 1976)

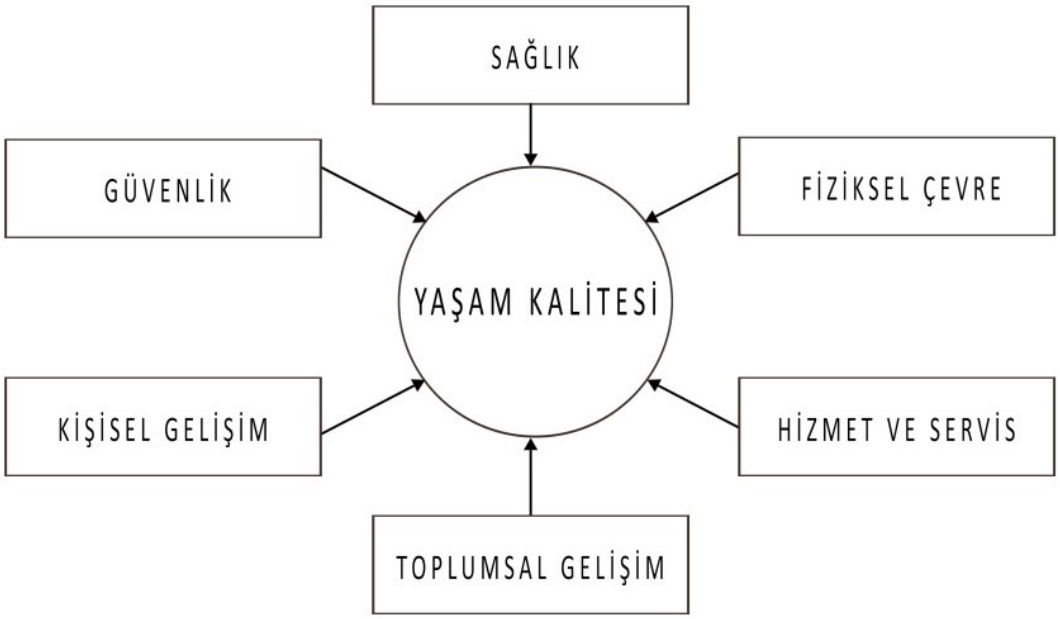
Wish (1986), gerçekleştiği araştırmalarda bireylerin yaşadıkları yer ile ilgili tecrübeleri, yerin nesnel özelliklerinden farklı olabileceğini vurgulamaktadır. Yaşam kalitesi bireyin algılamasının bir ürünü olarak nesnel göstergeler üzerinde bireyin algısının doğrudan ve güçlü bir etkisi olduğunu belirtmiştir.



Şekil 3.5 Yaşam Kalitesi Bileşenleri (Rogerson, 1999)

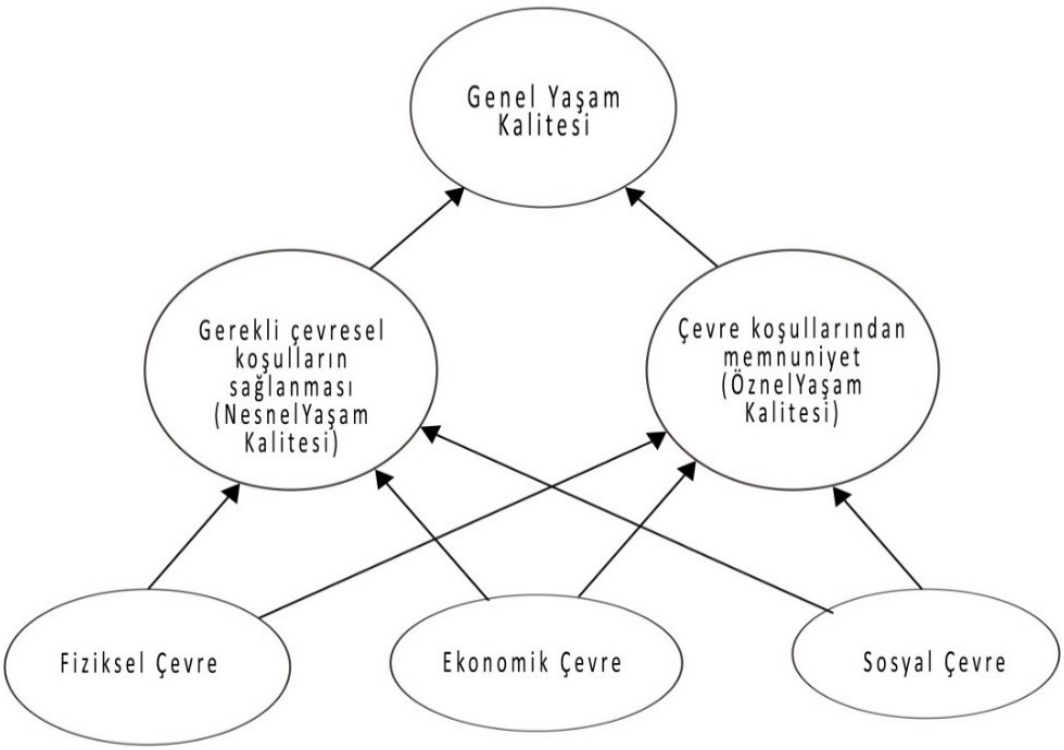
Rogerson (1999) ise yaptığı çalışmalarda kentsel yaşam kalitesinin nesnel ve öznel göstergelere bağlı olarak ölçüldüğünü göstermiştir. Çevresel yaşam kalitesi kavramını çevresel koşullar ve kişisel yaşam alanları ilişkisi üzerinden değerlendirmiştir.

Mitchell (2000)'e göre yaşam kalitesi bileşenleri ise; fiziksel çevre, toplumsal gelişim, kişisel gelişim, sağlık ve güvenliktir.



Şekil 3.6 Yaşam Kalitesi Bileşenleri (Mitchell, 2000)

Yaşam kalitesine etki eden etkenlerden biri hizmetler olup, bireyler yaşadıkları çevrenin yaşam kalitesini değerlendirirken hizmetlere erişilebilirlik, yararlanma ve memnuniyeti kapsamında algılayarak değerlendirmektedir (Holt-Jensen, 2001; Massam, 2002).



Şekil 3.7 Toplam kentsel yaşam kalitesinin bileşenleri (DAS, 2008) (conceptual framework showing relation between environment and QOL)

DAS[1] (2008) , Şekil 3.8'deki gibi kentsel yaşam kalitesi çalışmalarını için ekonomik, sosyal ve fiziksel çevre gibi bir araya getirip nesnel ve öznel göstergelerin sentezleyerek ele aldığı bir yaklaşımını kullanmaktadır.

Bireyler farklı ve değişebilir tercihlere sahip oldukları için yaşam kalitesinin nesnel ölçümü ve bireylerin yaşam kalitesi algılaması farklı olabilir. Andrew (2001), bireylerin tercihlerinin etkileyen üç unsuru şöyle açıklamaktadır. Birincisi, bireyler birbirinden farklı olduğu için bu durumun çok sayıda tercih ortaya çıkartması; ikincisi, bireylerin zaten beğendikleri tercih ettikleri mekanda yaşamaları ve son olarak bireylerin tercih şanslarının olmadıkları mekana kendilerini adapte etmeye çalışması olarak açıklamaktadır (Andrew, 2011). Marans ve Couper (2000) da yaşam kalitesinin sadece nesnel göstergeler çerçevesinde belirlenemeyeceğini çevrenin bireyler tarafından nasıl algılandığına göre belirlendiğini savunmaktadırlar.

Çeşitli yaklaşımlarla ele alınan yaşam kalitesi gösterge ve bileşenleri iki grupta incelenebilmektedir. Bunlar; bireylerin yaşadıkları fiziki çevreye ait bilgileri ifade eden nesnel göstergeler ve bireylerin yaşadıkları çevreyi algılamasına etki eden öznel göstergelerdir (Pacione, 2003).

Yaşam kalitesinin belirlenmesinde kullanılan göstergeler genel olarak nesnel göstergeler ve öznel göstergeler olarak iki gruba ayrılmaktadır. Nesnel göstergeler genellikle insanlar ve çevre ile ilgili istatistiki verilere dayanan sayım sonuçları ve devletin yayınladığı raporlar gibi nesnel içerikli bilgilerden oluşmaktadır. Bu göstergeler dünyada pek çok ülke tarafından sağlıklı ve güvenilir bir şekilde yapılabildiğinden dolayı değerlendirmeler ve karşılaştırmalar konusunda elverişlidir. Öznel göstergeler ise sosyal koşulların bireysel algılama ve değerlendirmesini vurgulamaktadır. Öznel göstergelerin kişiden kişiye ve toplumdan topluma değişmesi, bu göstergeler arasında bir uzlaşmaya varılmasını

[1] 1950'li yıllardan beri her sene gerçekleştirilen bir çalışma olan Detroit Alan Çalışması (DAS) Michigan Üniversitesi'nin çeşitli birimlerinin katkıları ile yürütülmektedir. DAS kapsamı 2001 senesinde R. Marans önderliğinde içeriği genişletilerek kuramsal model oluşturulmuş, içlerinde İstanbul (Türkiye)'unda bulunduğu farklı ülkelerde yürütülen çalışmaların yer aldığı uluslararası araştırma platformuna taşınmıştır. (Oktay, 2007)

ve ortak noktada bir hedefe ulaşılmasını güçleştirmektedir (Türksever ve Atalık, 2001).

Günümüzde ise göstergeler hakkında yapılan araştırmalar, geçmiş yıllardan daha hızlı artarak bilimsel çalışmalar arasında yerini almaktadır. Buna rağmen yaşam kalitesinin ölçülmesi hususunda evrensel olarak hangi göstergenin kullanılacağı henüz açıklık kazanamamıştır. Çünkü göstergelerin değeri toplumdan topluma ya da ülkelerin gelişme seviyesine göre değişmektedir (Wolff, 2004).

Marans ve Stimson (2011), yaşam kalitesinin ölçülmesi ya da belirlenmesi için kullanılan göstergelerin, hem nesnel hem de öznel göstergeleri barındırmasının, yaşam kalitesinin tespitinde daha doğru sonuçlara ulaşılmasını sağladığını ifade etmektedir. Yalnızca öznel göstergelerin değerlendirilmesinin, nesnel olmayan sonuçlara sebep olabileceğini ancak hem nesnel hem de öznel göstergelerin değerlendirilmesinin yaşam kalitesi ile ilgili tutarlı sonuçlara ulaşılmasını sağlayabileceğini belirtmektedir. Bu nedenle, yaşam kalitesi için hem nesnel hem de öznel göstergelerin bileşenleri oldukça önemlidir.

Kentsel yaşam kalitesi kavramının tanımı yapılırken tıpkı yaşam kalitesi gibi nesnel ve öznel özellikli tanımlamalar yapılmıştır. Sapancalı (2009); kentsel yaşam kalitesi kavramının çevrenin mekansal, fiziksel ve sosyal bileşenleri ile bireysel etkilerin de değerlendirildiği bir yaklaşımla ele alınması gerektiğini savunmuştur. Çevrenin ölçülebilir mekansal, sosyal ve fiziksel bileşenleri tanımın nesnel yanını, bireylerin algılama ve etkilenme biçimleri de öznel yanını oluşturmaktadır. Kentin altyapı ve donatılarca standartlara uygun, kentlinin gereksinimlerinin maksimum düzeyde karşılanıyor olması ve bu doğrultuda kent sakinlerinin huzurlu ve mutlu olması durumudur.

Kentsel yaşam kalitesi ölçülmesi için belirlenmesi gereken gösterge ve bileşenler önem taşımaktadır. Kavramın çok disiplinli bir konu olduğundan, yaşam kalitesinin belirlenmesinde çeşitli gösterge grupları ile sağlanmaktadır. Yaşam kalitesinin ölçümü çalışmalarında kullanılan göstergeler genel olarak, iki ayrı kategoride nesnel göstergeler ve öznel göstergeler olarak incelenmektedir (Schneider, 1975).

3.3.1 Nesnel Göstergeler

Nesnel göstergeler, yapılı çevrenin doğal çevrenin ekonomi ve sosyal alanın bireylerin algılaması dışında somut olarak değerlendirilmesi için kullanılmaktadır. Uluslararası, ulusal, bölgesel ve kent düzeyinde kurum tarafından toplanan istatistik bilgiler ile nesnel verilerden oluşturmaktadır (Massam, 2002).

Nesnel göstergeler, sayım sonuçları ve genel olarak devletin yayımladığı diğer raporlardan oluşmaktadır. Bu grup göstergeler, insanların içinde barındığı, çalıştığı, boş zamanlarını geçirdiği çevrelere ilişkin ölçümler, istatistik veriler ve sayımlar gibi nesnel içerikli bilgilerdir. Bu gruptaki göstergeler yaşam kalitesini ölçmek için kullanılan en güvenilir bilgi kaynaklarıdır. Bu tip kaynaklardan sosyal şartları belirleyen, örneğin; konut, sağlık, gelir gibi somut rakamlar dünyanın pek çok ülkesinde sağlıklı ve periyodik olarak elde edilebilmektedir. Böylece çeşitli sosyal gruplar ve özellikle ülkeler arası nesnel göstergelerin kullanıldığı yaşam kalitesi karşılaştırmaları yapılabilmektedir (Türksever, 2001).

Toplumsal düzeyde nesnel yaşam kalitesi göstergeleri ise; çevre kalitesi ve sürdürülebilirlik, insan kaynağı ve nüfus, sağlık, eğitim, ekonomik performans, toplumsal uyum, yerleşme kalitesi olarak sıralanmaktadır. Kentsel yaşam kalitesi düzeyinde nesnel göstergeler olarak, kişi başına düşen yeşil alan, düzeyinde konut fiyatları, konutlarda yaşayan kişi sayısı ile konut büyüklüğü oranı, ısınma türü, toplu taşıma hizmetlerinin kalitesi, kent merkezine erişilebilirlik, dezavantajlıların erişiminin düşünülmesi, ses kirliliği düzeyi, dinlence ve eğlence olanakları gösterge parametreleri olarak sayılmaktadır (Tekeli, 2010).

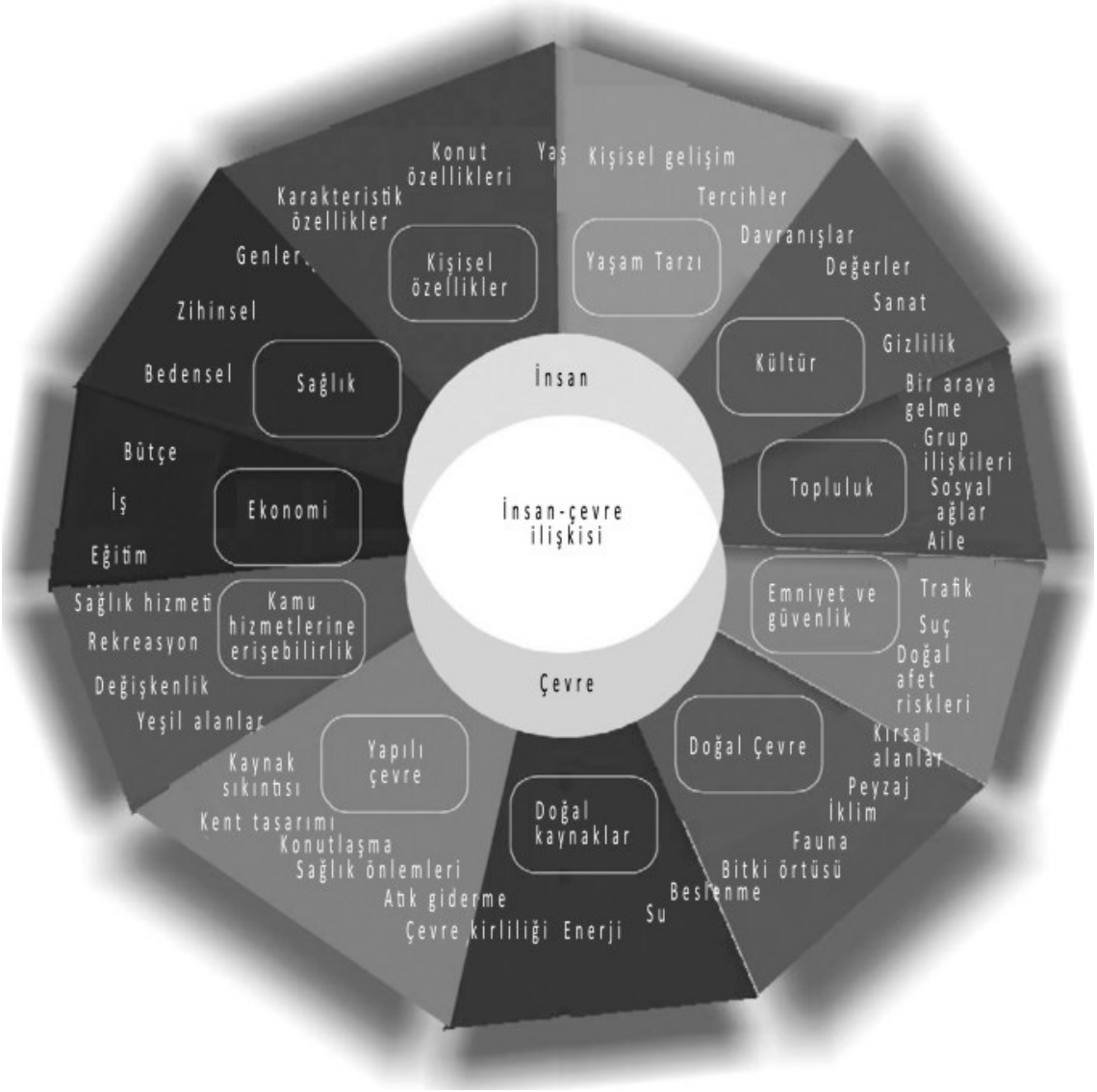
Bireylerin ve durumların algısına göre değişmeyen objektif veriler, belli bir topluluğun yaşam kalitesinin ölçülebilmesini sağlamakla beraber toplulukların yaşam kalitesi ile karşılaştırılması aynı gösterge ve parametreler üzerinden yapılabilmektedir.

3.3.2 Öznel Göstergeler

Öznel göstergeler, bireylerin değerlendirmesine bağlı olarak bireyin memnuniyetini refah hissinin değerlendirilebilmesi için kullanılmaktadır. İkincil kaynaklara dayanan öznel göstergeler bağlamında bilgilerin elde edilmesi için mülakat ya da anket uygulanması gerekmektedir (Massam, 2002).

Marans (2011), öznel göstergeleri; konut ve çevre memnuniyeti, güvenlik, erişilebilirlik, suç algısı, eğitim algısı, sağlık bakım hizmetleri algısı, komşuluk ilişkileri, kalabalık ve sıkışıklık, kent hizmetleri memnuniyeti, yaşam memnuniyeti ve genel olarak mutluluk olarak sıralamaktadır.

Schneider (1975)'e göre öznel gösterge bileşenleri ile ilgili öne çıkan gösterge olarak bireyin hoşnutluğudur. Bireylerin hayat standartları, mevcut koşulları bireyin algısı ve kendi değerlendirmesi üzerinden belirlenmektedir. Bu da kişinin hoşnutluğu ile doğrudan ilişkilidir. Beklenti, mutluluk, hoşnutluk gibi öznel bileşenler öznel yaşam kalitesi belirlemektedir.



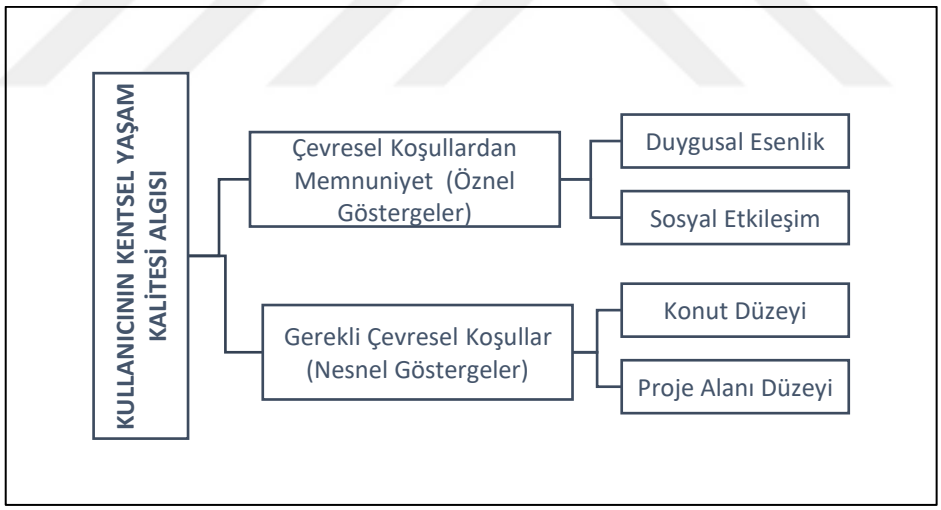
Şekil 3.1 Yaşam kalitesi gösterge alanları (Van Kamp, Leidelmeijer, Marsman, & Hollander, 2003)

Tekeli (2003), topluma ilişkin verilerin elde edilebilmesi için göstergelerin kuramsal çerçeve ile birlikte ele alınması göstergelerin işlerliği kapsamında yol gösterici olacağını belirtilmiştir. Şekil 3.9'daki göstergelerin birbiri ile etkileşimde oldukları görülmekte, yaşam kalitesinin ölçülmesinde yukarıdaki bölümde yapılan literatür incelemelerinde de ifade edilen birey ve kentsel çevrenin ilişkisi üzerinden nesnel ve öznel göstergelerin birlikte ele alınması gerektiğine dair genel görüş olduğu söylenebilir.

3.4 Bölüm Değerlendirmesi

Yaşam kalitesi ile ilgili çeşitli araştırmacıların kentsel yaşam kalitesi yaklaşımı ve çalışmaları incelenmiştir. Campbell'in (1976) Şekil 3.5'te ve Rogerson (1999)'un Şekil 3.6'da incelenen çalışmalarında kentsel yaşam kalitesinin kavramsallaşması, bireysel algı üzerinden değerlendirmesi ve memnuniyeti temel alındığı görülmektedir. Mitchell (2000)'in Şekil 3.7'deki ve Van Kamp vd. (2003)'nin Şekil 3.2'deki çalışmalarında ise yaşam kalitesini belirleyebilmek için yaşanılan ortam özellikleri ve bireysel özelliklerin araştırılması yaklaşımı ile ele aldıkları görülmektedir.

İki yaklaşım literatür kapsamında irdelenmiş olup, her çalışma alanının özellikleri ve kullanıcıları farklı olduğundan yaşam kalitesi değerlendirmesini yapılması için belirlenen temel göstergeler doğrultusunda alana özgü bileşenlerle ele alınmalıdır. Önceki bölümde irdelenen yaşam kalitesini ve kentsel yaşam kalitesi yaklaşımlarını kullanıcı değerlendirmesi üzerinden ölçmek için öznel ve nesnel göstergeler, bileşenler belirlenmiştir.



Şekil 3.2 Çalışmanın kentsel yaşam kalitesi yaklaşımı

Çalışma alanının kentsel dönüşüm ile gerçekleştirilmiş olması, değerlendirme kurgusunun Şekil 1.5'te anlatıldığı üzere; kentsel dönüşümün boyutları perspektifinden ele almaya yönlendirmiştir. Kentsel dönüşümün fiziksel ve sosyal boyutları kullanıcılar üzerinden anketler ile değerlendirilmiş olup yönetsel ve ekonomik boyutu ise paydaşlarla gerçekleştirilen mülakatlar doğrultusunda

irdelenmiştir. Kullanıcılara uygulanacak anket, Tablo 3.1'deki bileşenler doğrultusunda sorular hazırlanmıştır.

Alan çalışması için oluşturulan "Kentsel Yaşam Kalitesi Yaklaşımı" Şekil 3.10'da görüldüğü gibi kavrama kullanıcı algısı değerlendirmesi üzerinden ele alınmaktadır. Nesnel göstergeler ve bireysel değerlerin birbiri ile ilişkisi yaşam kalitesini oluşturmaktadır. Bölüm 3.3'te açıklanan göstergelerin göz önünde tutularak proje özeline göre seçilen parametreler doğrultusunda hazırlanan anket soruları örneklem kümelerine uygulanmıştır.

Tablo 3.1 Çalışma alanı için oluşturulan kentsel yaşam kalitesi bileşenleri

KENTSEL YAŞAM KALİTESİ BİLEŞENLERİ				
Kullanıcı Profili	**Konut düzeyinde memnuniyet değerlendirmesi**	**Konut alanı çevresinde memnuniyet düzeyi**	**Konut Alanı ve Çevresi Düzeyince Sosyal Etkileşim**	**Kavramlara İlişkin Algı Düzeyi**
• Anket yapılan Site •Ekonomik düzey •Eğitim düzeyi •Aile Profili (yaş- cinsiyet-meslek) •Mahalle seçimi •Bölgede yaşam süresi •Kullanıcı tipi •Mülkiyet durumu •Konut kullanım süresi	•Fiziksel konfor (konut büyüklüğü-kullanışlılığı) •Malzeme Kalitesi ve işçiliği •Sitenin donatı alanı •Güvenlik •Teknik alt yapı	•Mahalle ve konut çevresi memnuniyeti •Sosyal donatı alanları memnuniyeti (sağlık- eğitim-kültürel vs) •Ulaşım •Rekreatif alan kullanımı •Kentsel hizmetlerden yararlanma •Ulaşılabilirlik-erişilebilirlik •Teknik alt yapı •Mahalle güvenliği •Çevresel bakım	•Sosyal iletişim •Etkileşim düzeyi •Sosyal Aidiyet •Komşuluk İlişkileri •Konuta aidiyet •Mahalle algısı • Mahalle güvenliği	•Kentsel dönüşüm değerlendirmesi (bölgede-kentte) •Kentsel yaşam kalitesi değerlendirmesi •Yaşam yerinin çekiciliği •Kullanıcı Beklentisi

Belirlenen kentsel yaşam kalitesi bileşenleri doğrultusunda hazırlanan anket soruları kullanıcılara uygulanmış ve değerlendirmeler yapılmıştır. Anketten elde elde edilen bulgular ise 4.3 bölümünde detaylıca irdelenmiştir.

4

Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesi Bağlamında Değerlendirilmesi: Bursa Soğanlı Projesi

Teorik çerçevede anlatıldığı üzere kentsel dönüşüm yaklaşımlarının farklı dönemsel, coğrafya vb. dinamiklerle şekillendiği ve bu anlamda uygulama pratiğinde farklılaştığı söylenebilir. Ülkemizde ise kentsel dönüşümün politika olarak da benimsenmeye başladığı nokta depremselliktir. Aktif deprem kuşaklarının biri üzerinde olan Türkiye'nin depremselliği yüksektir. Ülkemizin büyük bir kısmı deprem kuşağı üzerinde olup günümüze kadar can ve mal kaybı olan yıkıcı depremler yaşanmıştır. Türkiye'de depremin kaçınılmaz bir doğal afet olduğu kabul edilip önlem alınması bilincine sahip olup sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturulmalıdır. Ülkemizde meydana gelen en büyük ikinci yer sarsıntısı olan 1999 Gölcük (Marmara) Depremi ile başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları 2011 Van Depremi ile tekrardan doğal afetlere yönelik önlemler alınmasını için çalışmaları hızlandırmıştır.

Depremin etkilerini en aza indirgeyecek önlemlerden biri olarak görülen kentsel dönüşüm çalışmaları için yasaların yeterli gelmemesi ve uygulamalarda problemlerin çıkması, afet riski kapsamına giren diğer olaylar ve alanlar için yeni kanun ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Afet riski altındaki alanların ve yapıların iyileştirilmesi, yenilenmesi veya tasfiyesine yönelik daha kapsamlı bir usul ve uygulama esaslarını içeren afet amaçlı kentsel dönüşümde uygulanan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" çıkarılmıştır. Ülkemizde en büyük afet tehdidi olarak deprem yer aldığından 6306 sayılı kanun için deprem amaçlı kentsel dönüşümleri gerçekleştirdiği söylenebilir.

Bursa; günümüze kadar gelen kentsel tarihi dokulara sahip, çok evreli tarihin yansımalarını taşıyan, sanayisi, tarımı, coğrafyası ve turizmi ile öne çıkan kentlerden biridir. 2019 yılı itibari ile Türkiye'de Unesco Dünya Miras Listesi'ne girmiş alanların sayısı 18 olup biri de Bursa'da bulunmaktadır. Ülkenin dördüncü büyük ili olan yaklaşık üç milyon nüfusa sahip, önemli sanayi kentlerinden Bursa'da

uygulanmış kentsel dönüşüm projelerinin kente etkileri incelenmiş, eksiklikleri tespit edilmiştir. Bu doğrultuda elde edilen bulgular, kentte yapılacak kentsel dönüşüm projelerine altlık olabilecek kurgu/yaklaşım ile ele alınmıştır./çalışma tamamlanmıştır.

Tarihin izlerini taşıyan bir kentte geçmiş ile geleceğin birlikte ele alınması ve kentin kimliğini oluşturan geçmişin yansımaları korunması sağlanarak kentsel dönüşüm gerçekleştirilmesi güç olmakla beraber bütüncül yaklaşım ile disiplinler arası ortak çalışmalar sonucunda ortaya konan bir kentsel dönüşüm projesi, sürdürülebilir stratejiler ile yürütülebilir. Deprem kuşağında bulunan, farklı model ve işbirlikleriyle birçok kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş olan Bursa, çalışma alanı olarak seçilmiştir. Bursa ilinde 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan ve rezerv alan olarak ilan edilmiş yerde yapılan ve yaşamın başladığı, kullanıcıların konutları ve çevresi ile ilgili deneyim kazandığı bir dönüşüm projesi örnek alan olarak seçilmiş, çalışma kapsamında anlatılan kentsel dönüşüm ve yaşam kalitesi ilişkisini test edilmiştir.

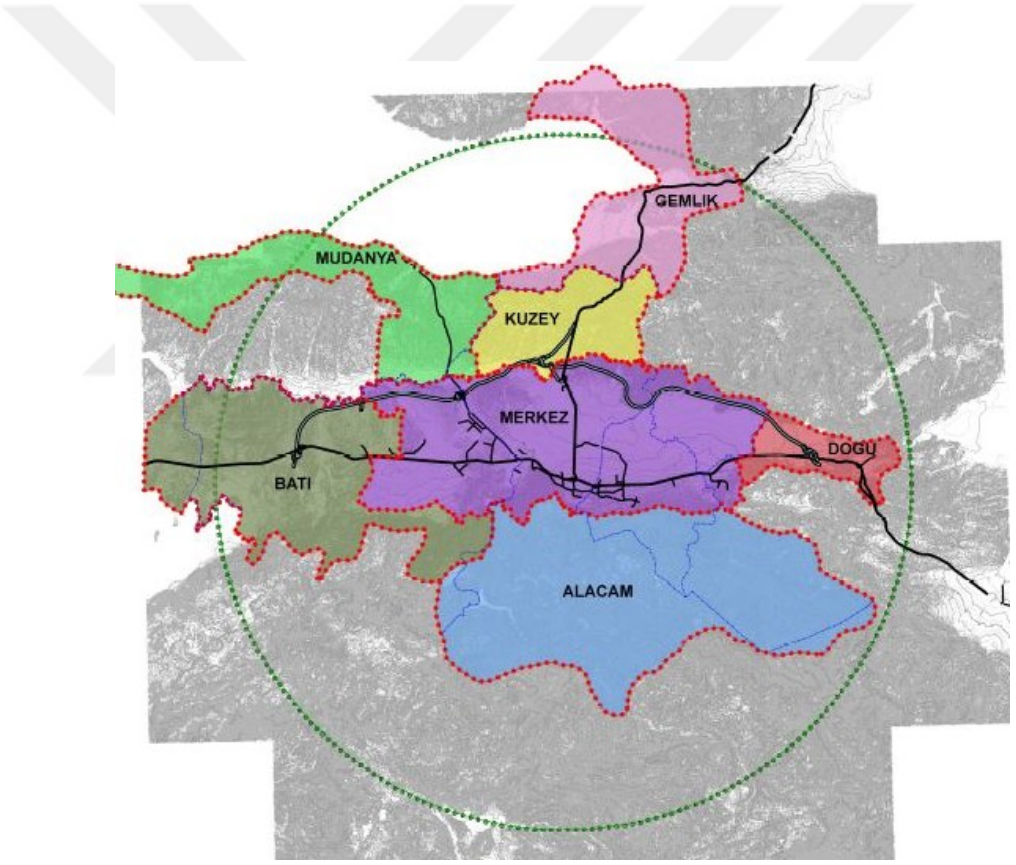
Kentsel dönüşüm projelerinin alanda gerçekleştirdiği fiziksel değişim ve bu değişim ile alandaki yaşam kalitesinin tespiti kullanıcıların algısı üzerinden 3.4 bölümünde belirlenen Tablo 3.1 tablosundaki göstergeler doğrultusunda değerlendirilerek ortaya konmuştur.

4.1 Çalışma Alanı Seçimi

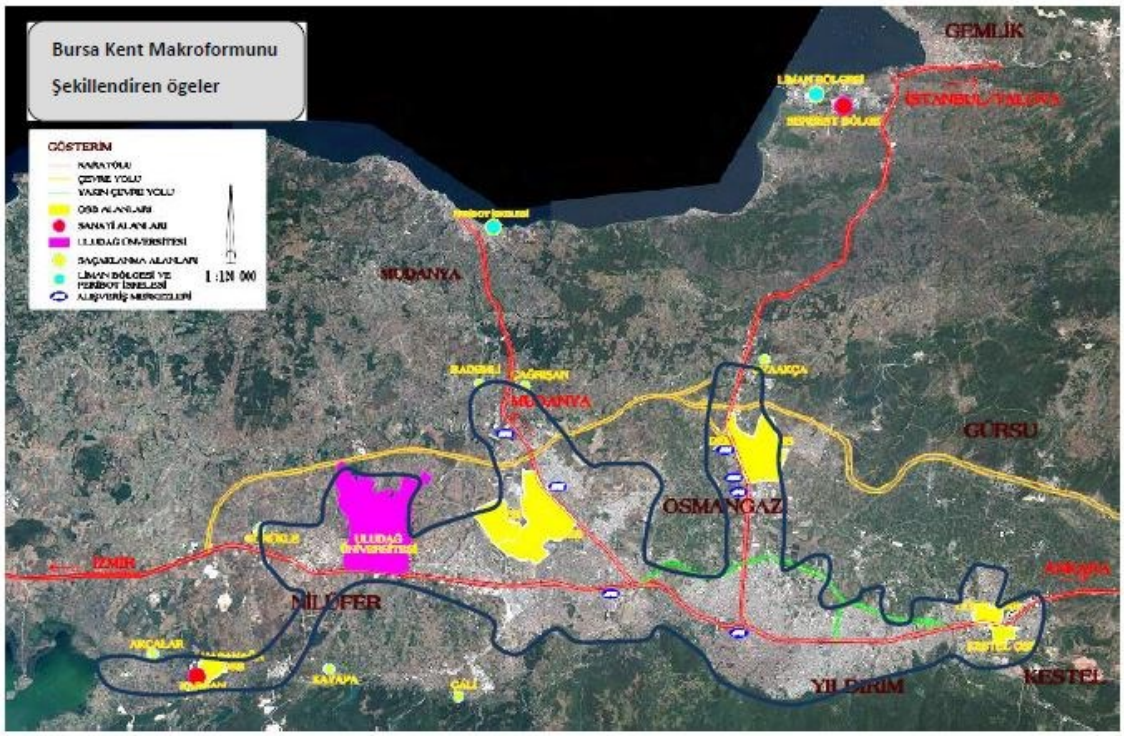
Kentte yer alan birçok sanayi kolunun sunduğu iş imkanları, konum olarak İstanbul metropolüne yakın olması kente çekim oluşturmuştur. Kentin sunduğu imkânlardan faydalanmak için kente göç edenler konut sorunlarına yasadışı yapılaşmaya ile çözüm bulmuşlardır. Bu şekilde üretilen yeni kent parçaları çeşitli kaygılarla çıkartılan af yasaları ile yasallaştırılmıştır. Bu durumda yasa dışı yapılaşma ön görülmeden hazırlanan planlar işlevsiz kalmış, kent plansız ve düzensiz bir şekilde ovaya doğru genişleyerek büyümüştür.

Bursa'nın Kentsel Gelişim Süreci

Kuzeyinde yer alan Bursa Ovası ve güneyindeki Uludağ doğal eşiklerine sahip olan Bursa, kenti doğu batı aksında yerleşmeye ve gelişmeye yöneltmiştir. Şekil 4.1'de kent makroformunu belirleyen doğal eşiklerle beraber ulaşım aksları olduğu görülmektedir. Ticaret ve konut yerleşim alanlarının oluşturduğu Bursa Eski Kent Merkezi ve yakın çevresinden itibaren kentin yayılmaya başladığı görülmektedir. Sanayi alanları kentin Batı, Kuzey ve doğu kesimlerinde ana arterler üzerinde yer seçmiştir. Yol akslarında ve Kuzey akslarında yerleşim eğilimi görülmekte ve genişleme ihtiyacı duyan kent öncelikle altyapının olduğu yol aksları boyunca ilerlemektedir.(1/25000 Nazım İmar Plan Raporu, 2005).

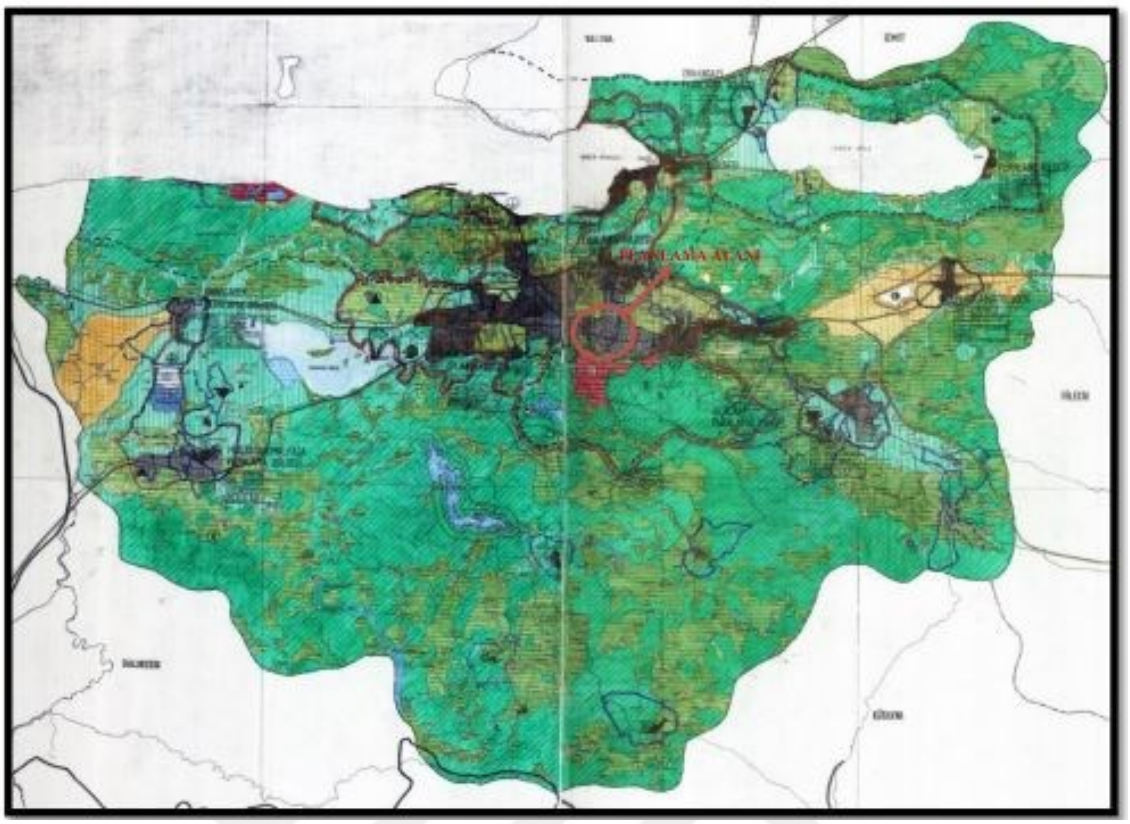


Şekil 4.1 Bursa kenti planlama bölgeleri (1/25000 Nazım İmar Plan Raporu, 2005)



Şekil 4.2 Bursa kent makrofurmunu şekillendiren ögeler (Mutlu,2015)

"Bursa İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda kentin sanayi açısından, doygunluğa eriştiği tespit edilmiş, Bursa Ovasını korumak için sanayi gelişimi kısıtlanarak tarihsel kimliğin korunması ve turizm sektörü ön plana çıkarılarak geliştirilmesi kentin geleceğe yönelik vizyonu olarak belirlenmiştir. Kentin batısı Bursa kentinin gelişme yönü olarak belirtilmiştir. Plansız gelişim gösteren kentin tahrip ettiği Ova'nın korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacağı vurgulanmıştır.

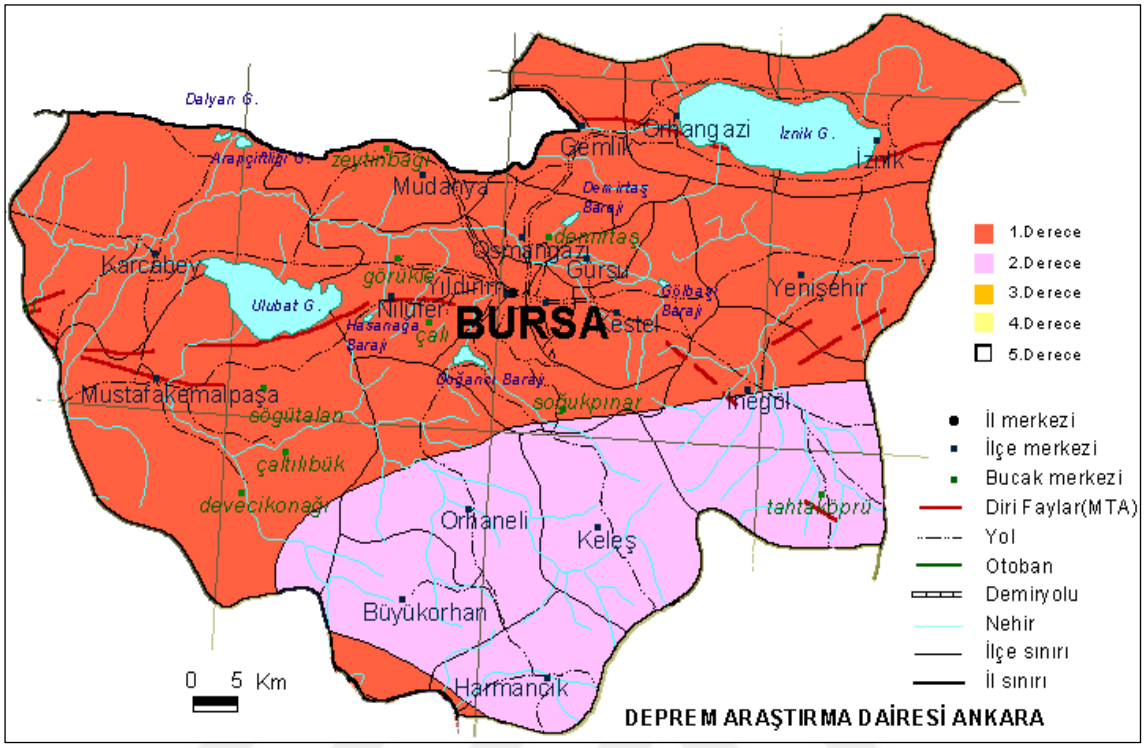


Şekil 4.3 1/100 000 Çevre Düzeni Planı (Osmangazi Belediyesi arşivi)

1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı raporunda yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşması, afet etkilerinin azaltılmasına yönelik kentsel yenilenme çalışmaları üretilmesi yer almaktadır. Yenilecek alanlarda yoğunluk arttırılmamasına, sosyal donatı ve yeşil alanların arttırılmasına yönelik projeler oluşturulmasına vurgu yapılmıştır.

1/5000 raporuna göre; Osmangazi İlçesi, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Merkez Batı Planlama Bölgesi kapsamında kalmaktadır. Sanayi alanlarının da bulunduğu kentin batısı Bursa ilinin gelişme yönü olarak belirtilmiştir. Osmangazi Bölgesinin kuzey doğu alanında kırsal yerleşiminin ve kuzeyinde ise tarım alanlarının olduğu belirtilmiştir. İlçenin düzenli konut alanlarının kentin güneyin de Uludağ'ın eteklerindeki mahallelerinde düzenli 5-6 katlı apartman ve site şeklinde yapılaşmanın olduğu belirtilmiştir. Kalite ve nitelik olarak yenilenecek ve düzenlenecek alanlar için bulunan Düzensiz konut alanları ise; kent merkezi ve kuzeyden geçen otoyol ile sınırlanan alan içinde 2-3 katlı yapılaşma olarak gelişim

göstermiştir. Bu alanlarda daha çok dar gelir grubunun yer aldığı raporda ifade edilmiştir (1/5000 Nazım İmar Plan Raporu).



Şekil 4.4 Depremsellik Haritası (Osmangazi Belediyesi arşivi)

Depremsellik haritasında görüldüğü gibi Bursa'nın deprem riski yüksektir. Bu afete önlem için konutların depreme dayanıklı hale getirilmesi, kullanıcıların can güvenliğinin sağlandığı konutlarda yaşaması gerekmektedir. Yukarıda incelenen plan raporlarında da belirtiği üzere afet etkilerinin azaltılmasına yönelik kentsel yenilenme çalışmaları üretilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Sosyal ve teknik altyapı açısından standartlara uymayan yapılaşma göstermiş ve içerisinde köhnemiş alanları bulunan, genelde ekonomik açıdan dar gelir grubunun tercih ettiği alanlar afet riski olan bölgelerin yenilenmesi kapsamına girmektedir.

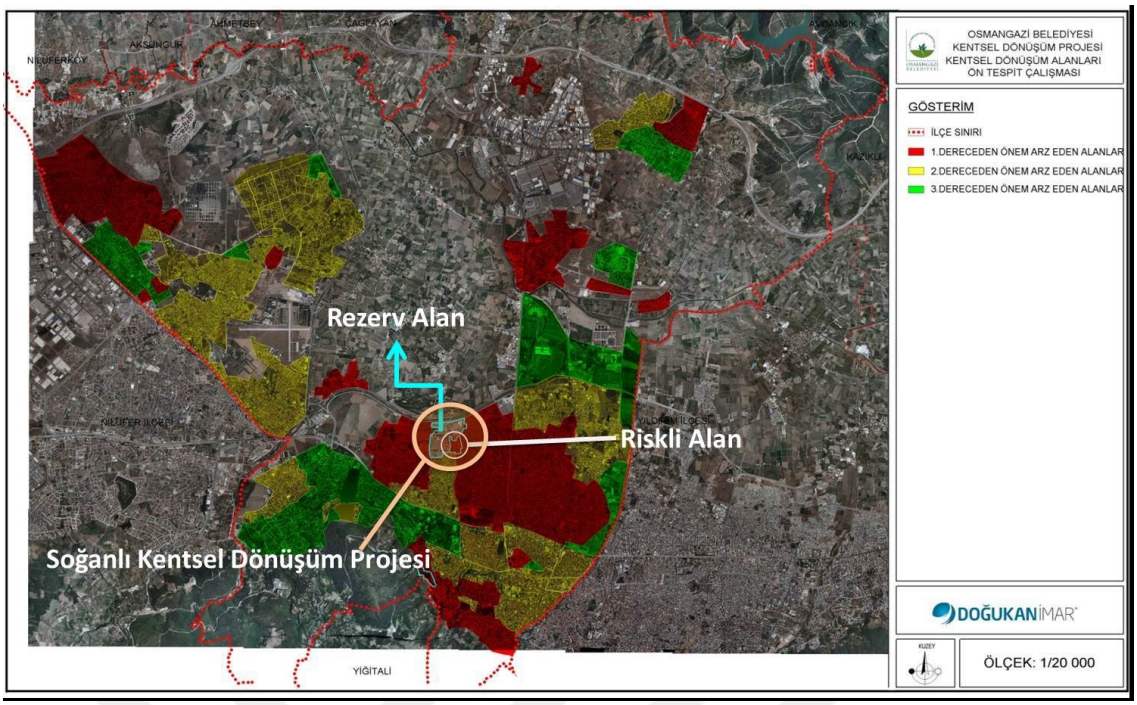
1/5000 raporunda ifade edilen afet riski olan bölgelerde yenilenmesi gereken konut alanlarının büyük bir kısmı Osmangazi Bölgesinde yer almaktadır. Bu doğrultuda Osmangazi Belediyesi tarafından 2011 yılında kurulmuş olan Şehircilik Akademisi ve Akademik Odalarla birlikte 2012 yılında 6306 sayılı kanun esas alınarak yasal zemini oluşturulmuş ön çalışmalar sonucunda bütüne yönelik Kentsel Dönüşüm Master Planı 2013 yılında hazırlanmıştır. Bu Master Plan kapsamında süreç

etaplanıp üst ölçek planlarına sadık kalınarak parçacıl değil bütüncül olarak sorunların giderilmesi planlanmaktadır.

Araştırmanın kapsamında, alan çalışması Osmangazi sınırları içerisinde olduğundan kentsel dönüşüm master planından sadece bu kısmı ele alınmıştır. Çalışma alanı olarak seçilen Soğanlı Mahallesi belirtilen düzensiz konut alanların bölgesinde olan ve ve dar gelir grubunun yaşadığı bir yerdir. Çalışma alanı olarak Seçilen Soğanlı mahallesinin de içerisinde bulunduğu Planlama alanı ve yakın çevresi "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

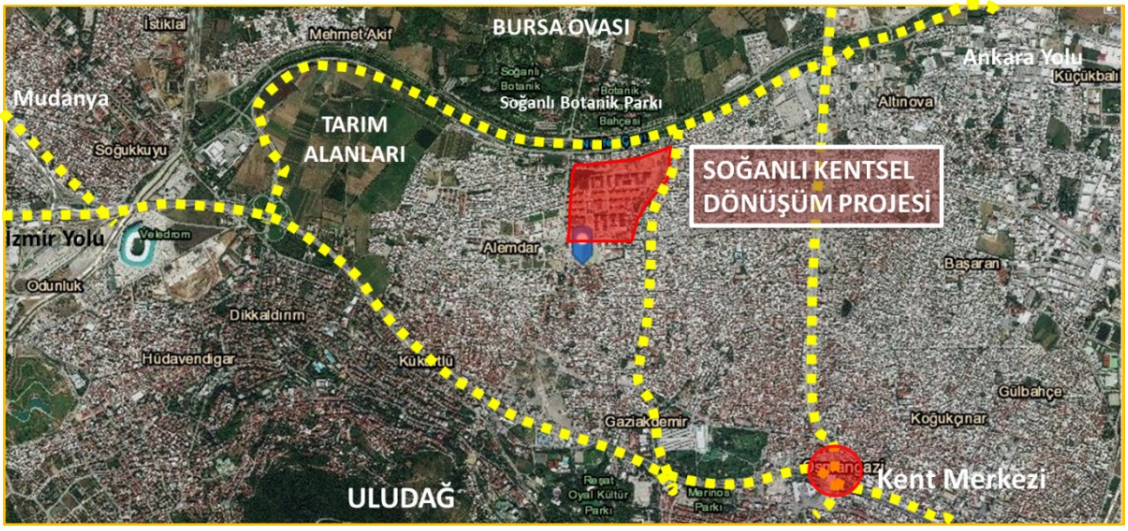
Yapılan analizlere göre öncelikli olarak müdahale edilecek alanlar belirlenmiştir. Osmangazi ilçe sınırları içerisinde 1. ve 2. dereceden önem arz eden dönüşüm alanlarının yoğunluğu haritada görülmektedir. Harita 4'te görüldüğü gibi Soğanlı'da bulunan rezerv alanın batısı ve doğusunda 1. Dereceden önem arz eden dönüşüm alanları bulunmaktadır. Bu durum Soğanlı kentsel dönüşüm projesinin başlanmasına öncelik sağlamıştır. Riskli alan sınırı ise Rezerv alanın doğusundaki 1. Dereceden önem arz eden dönüşüm alanının daha geniş alana yayılmış olmasından dolayı ve arazi tespit çalışmalarına göre o kısımdan başlanması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır[1].

[1] Osmangazi Belediyesi ile gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış ve yapılandırılmamış mülakatlardan bu veriler elde edilmiştir.



Şekil 4.5 Öncelikli Alan Tespiti Çalışması

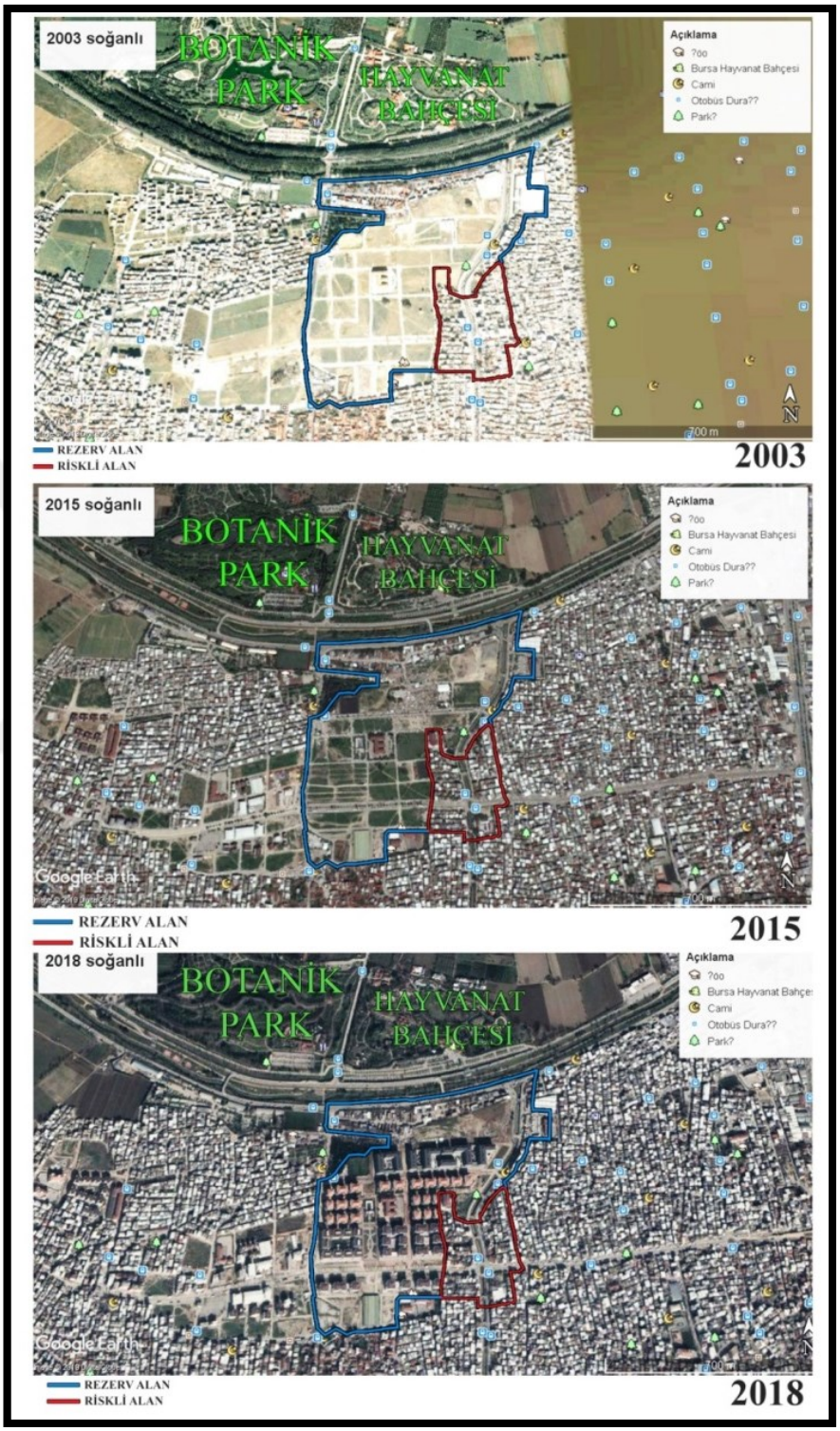
Proje alanı Bursa kent merkezinin kuzey-batısında, Bursa Ovasının ve 1.Derece Doğal Sit Alanı ilan edilen Botanik Park'ın güneyinde bulunmaktadır. Projenin kentteki konumu, kentin ana ulaşım aksların üzerinde olması, kent merkezine yakınlığı projenin önemini arttırmaktadır.



Şekil 4.6 Çalışma Alanının Konumu (tez çalışması kapsamında üretilmiştir.)

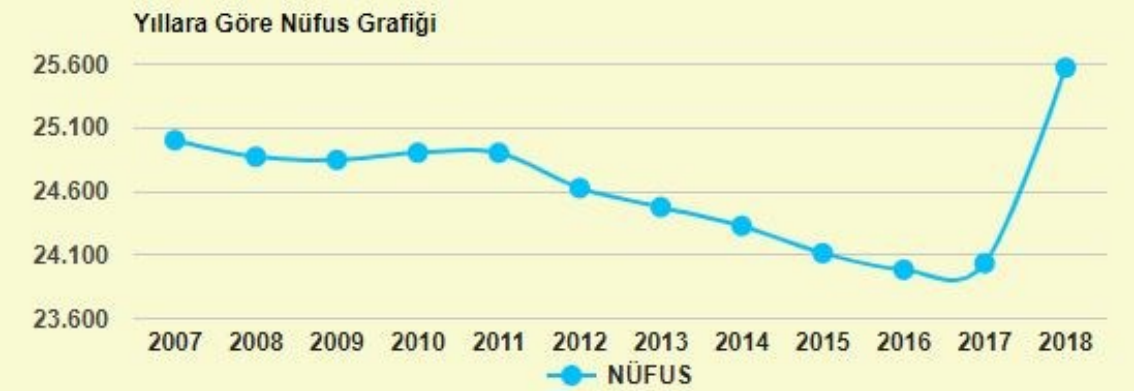
Soğanlı Mahallesi'nin 2003-2018 yılları arasındaki Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Riskli Alan ve Rezerv Alan ilan edilen bölge ve etrafındaki değişim Şekil 4.'de üzerinde görülmektedir. Plan raporlarında da belirtildiği gibi kentin Batısı

Bursa ilinin gelişme yönü olarak belirtilmiştir. 2003 ve 2018 yılları haritasına bakıldığında Soğanlı kentsel dönüşüm projesi sınırlarının batısında olan alanlarda yapılaşmaların arttığı görülmektedir.



Şekil 4.7 Soğanlı Kentsel Dönüşüm proje alanı

Soğanlı Mahallesinde 2017 yılından sonra görülen nüfus artışına geçtiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında tamamlanan etaplarda yaşam başlayarak hak sahipleri haricinde diğer kullanıcıları da bölgeye çektiği anlaşılmaktadır (Şekil 4.).



Şekil 4.8 Nüfus grafiği

Çalışma alanı olarak seçilen Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında 246 adet bina bulunan 6,75 ha.'lık alan Bakanlar Kurulu'nun 13.08.2013 tarihli kararı il 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alan olarak, bu alana bitişik yaklaşık 35 ha. alan da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.08.2013 tarih ve 4800 sayılı Bakan Oluru ile 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv alan olarak ilan edilmiştir.

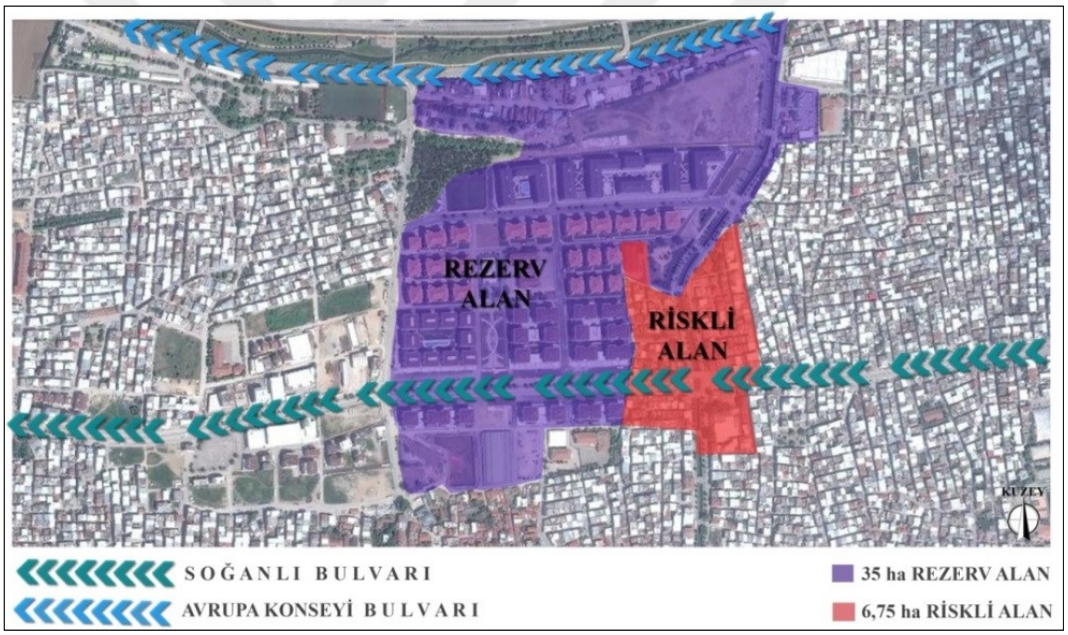


Şekil 4.9 Rezerv alan ve riskli alan sınırları

Riskli alan olarak ilan edilen alan yaşam güvenliği ve kentsel yaşam kalitesi düşük durumda olduğu tespit edilmiş ve bu kent parçasının, fiziksel ve işlevsel kullanımını

değiştirmesi toplumsal yaşama uygun, bu bölgede yaşayan ve yaşayacak olanların ihtiyaçlarını karşılayan bir alana dönüşmesi hedefi ile kamu tarafından çalışmaların gerçekleştirildiği Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi ile yapılan mülakatlarda ifade edilmiştir.

Proje alanı olarak seçilen Soğanlı Kentsel Dönüşüm bölgesinin riskli alan olarak ilan edilen kısmında 253 bina bulunmaktadır. Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Biriminden alınan verilere göre; 16 adet 1 katlı, 61 adet 2 katlı, 98 adet 3 katlı, 43 adet 4 katlı, 11 adet 5 katlı, 3 adet 6 katlı ve 2 adet 7 katlı bina bulunmaktadır. Riskli alan ilan edilen bölgede kullanımlar 722 konut bağımsız birim sayısı, 126 ticaret bağımsız birim sayısına sahip olduğundan ağırlıklı konut kullanımı olup karma kullanımın olduğu tespit edilmiştir. Riskli alanda özel şahıs mülkiyeti üzerinde 246 bina olup 271 hak sahibi bulunmaktadır.



Şekil 4.3 Riskli alan ve rezerv alan

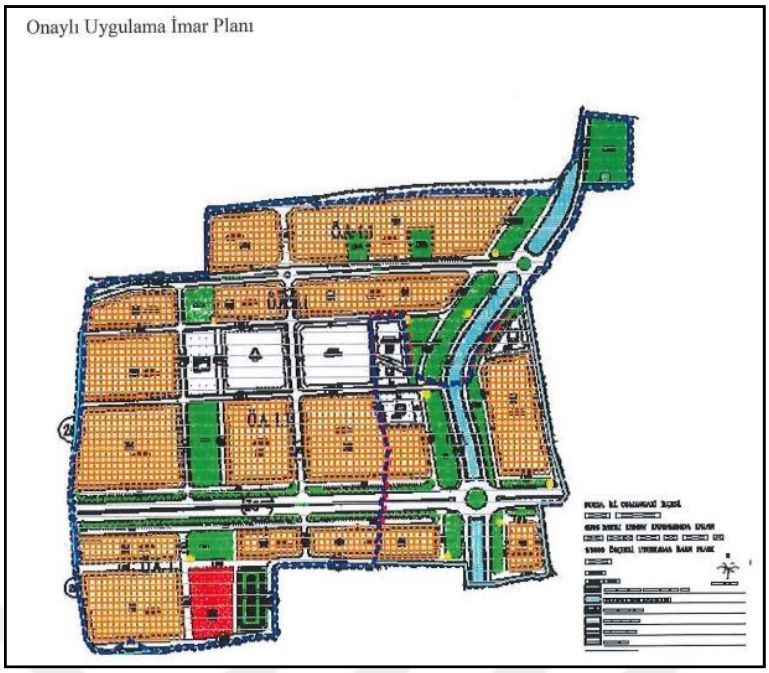
Çalışma alanındaki rezerv alan olarak ilan edilen bölümün mülkiyetleri ise vakıf, yerel yönetim, özel şirket, ve şahıs mülkiyetine aittir. Rezerv alanda bulunan mevcut imar parselleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Osmangazi Belediye Başkanlığı tarafından 153.170 m^2 'lik alan kamulaştırılmıştır.



Şekil 4.11 Uygulama öncesi rezerv alan fotografı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 09.03.2015 tarihinde rezerv yapı alanında yürütülecek uygulamalara ilişkin protokol imzalanarak, protokol doğrultusunda Osmangazi Belediye Başkanlığı'nca hazırlanmış yeni imar planı ve kentsel tasarım projesi 05.12.2014 tarih Bakan Olur'u ile onaylanmıştır.

Soğanlı Mahallesi'nde Rezerv alan ilan edilen 35 hektarlık alan için hazırlanan Kentsel Tasarım Projesinin 1/5000Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli uygulama planı 07.07.2015 tarihinde 40 sayılı Estetik Kurul kararı kapsamında kent bütünü içerisinde uyumlu ve estetik açıdan uygun olduğuna Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından karar verilmiştir (Osmangazi Belediyesi, 2015). Onaylanan imar planına (Şekil 4.) göre rezerv alanda 3194 sayılı imar Kanununun 18'nci maddesi gereğince Osmangazi Belediyesi'nce imar uygulaması yapılmış, yeni imar parselleri oluşturulmuş, oluşturulan parseller dört kısma ayrılarak ihale edilmiştir.



Şekil 4.12 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı



Şekil 4.4 ÇŞB Tarafından Onaylanan 1/1000 Kentsel Tasarım Projesi

Soğanlı Kentsel Dönüşüm projesi için kamu - özel sektör ortaklık modeli seçilerek 4 kısma ayrılan yeni imar parselleri Osmangazi Belediyesi ihale yoluyla hizmet alımı,

4 etap için ihaleleri kazanan 3 farklı yatırımcılara vermiştir. Kamu ve Özel Sektör (yatırımcı) işbirliği uygulama modeli olarak rezerv alanda kat karşılığı ihalesi kapsamında anlaşarak 1769 konut, 218 ticari alan olarak inşa edilmiştir. Özel Sektör paydaşlarının ayrı olarak toplam konut sayıları ve kamuya teslim ettikleri konut sayıları Tablo 4.2'de detaylı olarak gösterilmiştir.

Tablo 4.2 Yatırımcı firma ve kamuya ait konut sayısı[1]

SOĞANLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ					
YATIRIMCI FİRMALAR	**ETAP**	**TOPLAM KONUT SAYISI**	**İHALE ORANI**	**Yatırımcı Firmaya Ait Konut Sayısı**	**KAMUYA AİT KONUT SAYISI**
ALİ BOSTANCI İnş.San.ve Tic. Ltd.Şti	**1.ETAP**	223	%45.16	430	301
	2.ETAP	508	%46.40		
Harput Tekstil San. Ve Tic. A.Ş	**3.ETAP**	618	%39.00	400	218
Atış Yapı San.ve Tic. Ltd.Şti	**4.ETAP**	420	%39.50	260	160

Proje kapsamında toplam 218 ticari birim, 1769 konut inşa edilmiş ve konutların 579'si kamuya teslim edilmiştir.

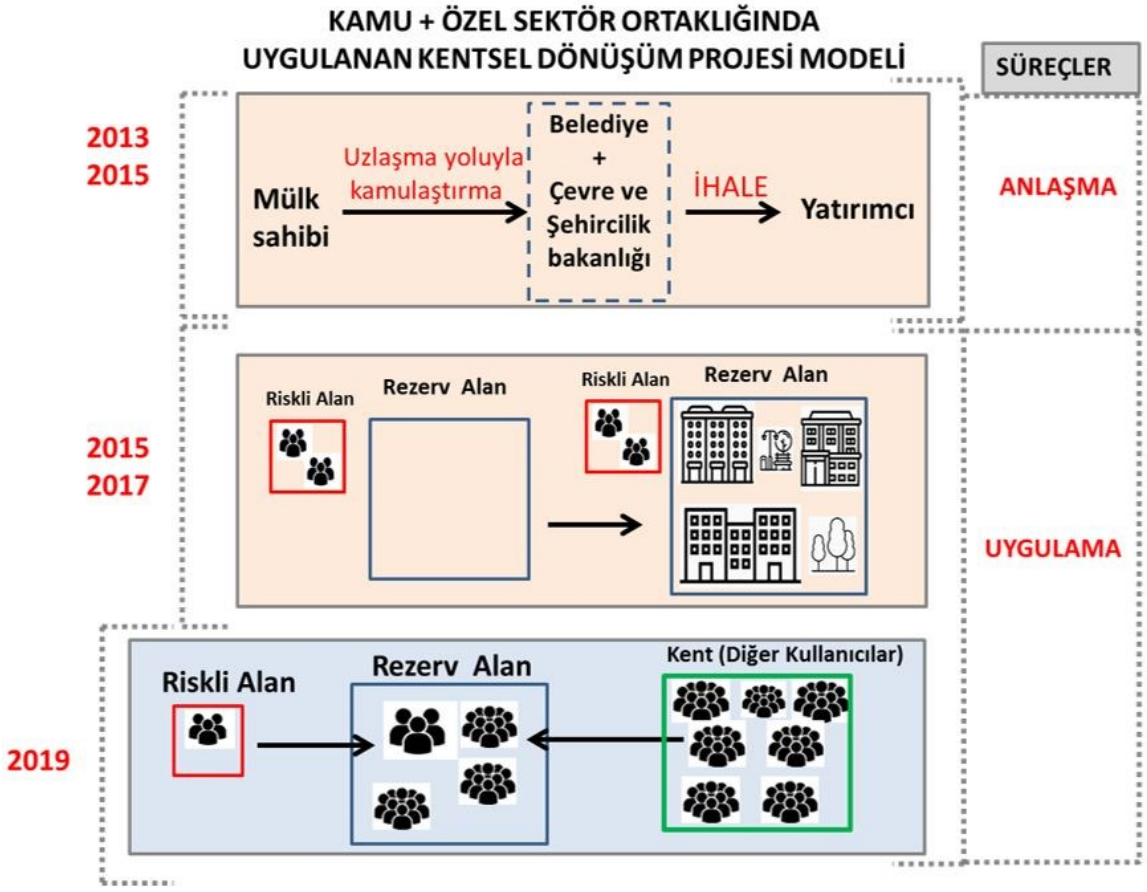
Kamu + Özel Sektör ortaklığı ile geliştirilen Soğanlı Kentsel Dönüşüm Uygulama modeli Şekil 19'da görüldüğü gibi anlaşma ve uygulama olarak iki aşamadan oluşmaktadır. Kamu paydaşının bu uygulama modelinde üstlendiği görev mülk sahipleri ile uzlaşmak ve iş birliği yapacağı özel sektör paydaşını ihale yolu ile belirlemektir. Ayrıca uygulama sürecinde projenin denetmen olarak dâhildir.

Süreçteki aktörler; idari aktör, ÇŞB ve Osmangazi Belediyesi, ekonomik aktör ise yatırımcı olarak ihaleyi kazanan 3 firma tarafından temsil edilmiştir. Sosyal aktör olarak sürece başlarken değil tasarımı yapılan projelerin üzerinden uzlaşma görüşmelerinde riskli alandaki hak sahipleri dâhil edilmişlerdir. Bu uzlaşma görüşmeleri başladıktan sonra hak sahipleri birlikte hareket edebilmek adına

[1] 24.11.2018 tarihinde Soğanlı Kentsel Dönüşüm projesinin diğer aktörlerinden olan uygulama ihalelerini kazanan 3 Yatırımcı Firma ile görüşme bilgilerinden elde edilmiştir. 5. Etap inşaatı bitmediği için anketlere dahil edilemeyeceğinden çalışmaya eklenmemiştir.

kurulan Sivil Toplum Kuruluşu olan Soğanlı-Çiftehavuzlar Kentsel Dönüşüm ve Dayanışma Derneği hak sahipleri tarafından kurulmuştur.

STK'lar; kentsel dönüşümün planlama ve uygulama sürecine dahil edilerek görüşlerini, önerilerini, beklentilerini ifade edip yerel yönetimle birlikte hareket edebildiğinde kentsel dönüşüm planlamasına gösterilen direnci azalmaktadır (Tekeli, 2012). Sürece dahil edilmeyen STK ile yürütülen Soğanlı kentsel dönüşüm projesinde riskli alandaki hak sahiplerinin %70 ile uzlaşmaya varılamaması dönüşüm planlamasına karşı bir direnç olduğu söylenebilir. Bu durum, STK'lar dönüşüm sürecindeki önemini göstermektedir.



Şekil 4.14 Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi Modeli

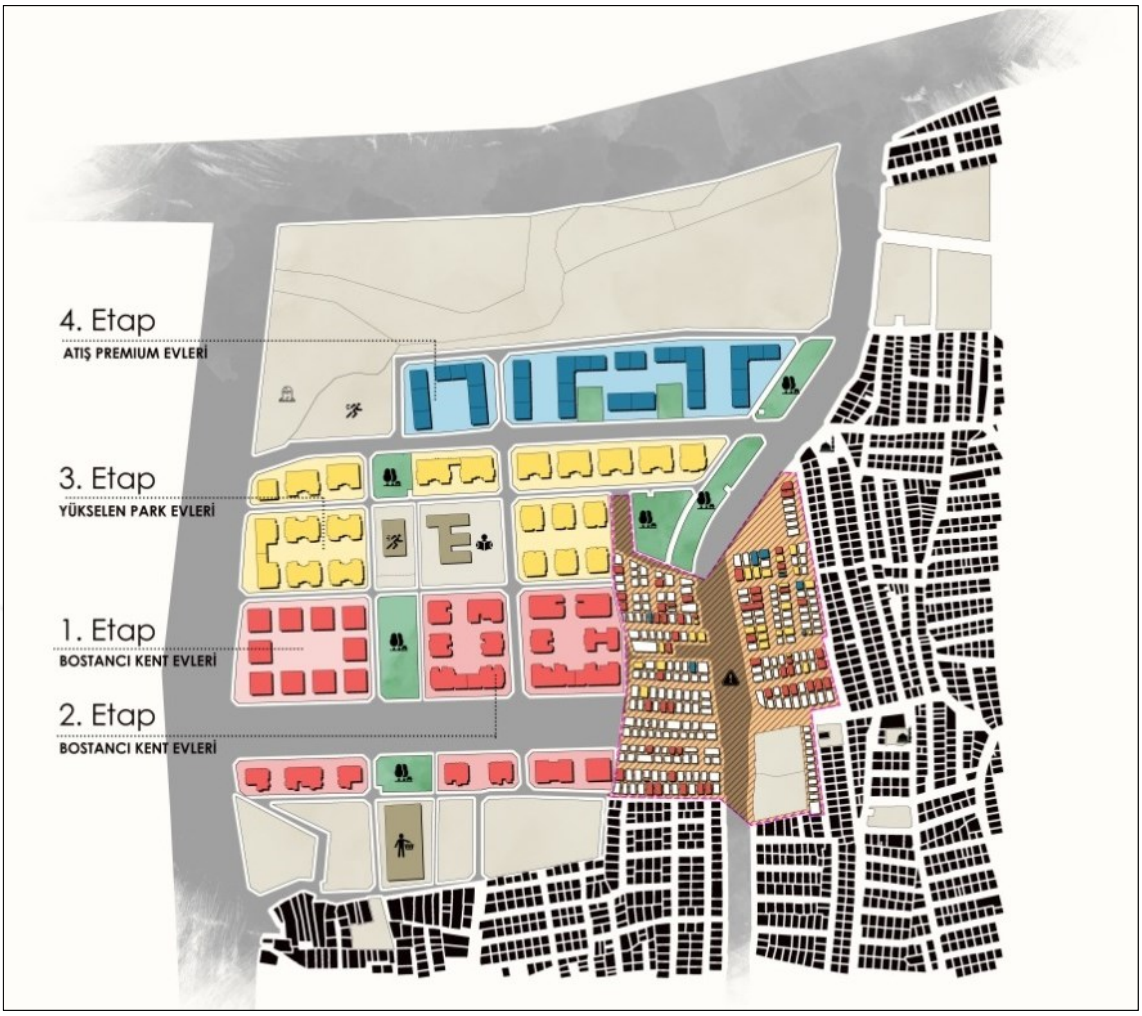
Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Biriminden alınan bilgilere göre; Soğanlı Kentsel dönüşüm projesi kapsamında planlanan, rezerv alandaki projenin etaplara ayrılarak yapılıp riskli alandaki hak sahiplerinin farklı mimari özelliklere sahip olan projeleri görüp değerlendirerek tercih etme hakkı tanınıp belediye tarafından

rezerv alana taşındıktan sonra riskli alanda yıkım gerçekleşmesi planlanmıştır. Riskli alandaki hak sahiplerinin rezerv alana taşınması tamamlandıktan sonra projenin devamı riskli alan için tasarlanmış olan proje uygulamaya geçmesi planlanmış olmasına karşın hak sahipleri ile %30 oranında anlaşma sağlandığı için riskli alanda anlaşma sağlanan 78 hak sahibinin bulunduğu 70 bina yıkılmıştır[1].

Riskli alanda anlaşılan hak sahiplerinin yıkılan binaları belli bir ada kapsamında değil parsel bazında kalmıştır. Osmangazi belediye kentsel dönüşüm biriminin paylaştığı verilerden elde edilen bilgilere göre riskli alandaki toplam 78 hissedar ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda 135 adet konut ve 3 adet ticari birimin tapusu hak sahiplerine devredilerek yeni konutlarına Osmangazi Belediye'si yardımı ile taşınmıştır[2]. Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi ile yapılan yarı yapılandırılmış mülakat ile öğrenilen bilgilere göre, hak sahiplerinin endişelerini en aza indirmek amacıyla proje maketi veya görselleri üzerinden değil hak sahipleri ile anlaşma sağlanması için rezerv alanda planlanmış olan Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi etaplarının inşaatı başlayıp görülür hale gelmesi ile bir kısım hak sahipleriyle anlaşma sağlandığı belirtilmiştir. Şekil 4.15'te yıkılan binalar gösterilmiştir. Rezerv alanda 3 yatırımcı tarafından projelendirilen 4 etaplı proje, 3 ayrı renk kodu ile belirtilmiştir. Riskli alanda anlaşmaya varılan hak sahiplerinin konutları, taşındıkları etaplara göre renklendirilmiştir.

[1] Bilgiler; Osmangazi Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Birimi ile gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış ve yapılandırılmış mülakatlardan edinilmiştir (Aralık 2018).

[2] 01.02.2019 tarihinde Osmangazi Belediyesi kentsel dönüşüm biriminden elde edilmiştir.



Şekil 4.15 Riskli alanda yıkılan binalar ve taşındıkları etaplar

Hisseleri karşılığı olarak 2 tapu alan hak sahiplerinin tercihlerin çoğunlukla aynı etaptan yana kullandıkları tespit edilmiştir. Ancak 2 ayrı etaptan konut tercih edenler de bulunmaktadır. Botanik 224 Bostancıkent Projesi'nde 82 adet konut ve 1 adet ticari birim toplam 83 bağımsız bölüm tapusu teslim edilmiştir. Yükselenpark Projesinde ise 42 adet konut 2 adet ticari alan toplamda 44 bağımsız bölüm tapusu teslim edilmiştir. Atış Premium Projesinde ise 11 adet konut teslim edilmiştir. Sonuç olarak en çok Botanik224 Bostancıkent evleri, Yükselenpark evleri, Atış Premium evleri sırasıyla hak sahipleri tarafından tercih edildiği görülmektedir.



Şekil 4.6 Hava Fotoğrafı Üzerinde Etapların Gösterimi

Şekil 4.15'te taranmış olan yıkılan binaların riskli alandaki mevcut durumu yerinde fotoğraflanarak teyit edilmiştir. Anlaşmaya varılan hak sahiplerinin bölgede belli bir grup halinde olmadığı, haritada gözüktüğü gibi Şekil 4.17'deki fotoğraflarda da belli olmaktadır. Bu durum alanın sağlıksız, güvenlik zafiyeti olan bir alan haline dönüşmesine neden olmaktadır.



Şekil 4.17 Riskli Alan İlan Edilen Bölgede Yıkılan Binalardan Görüntüler

Bu bölüm kapsamında çalışma alanının anlaşılabilmesi için, alanın demografik yapısı, sosyal dokusu, proje uygulama bilgileri incelenmiştir. Tez kapsamında paydaşlarla gerçekleştirilen mülakatlar ve belediyenin paylaştığı verilerden elde edilerek Soğanlı Kentsel Dönüşüm Proje künyesi hazırlanmıştır (Tablo 4.3)

Tablo 4.3 Kentsel Dönüşüm Projesi Künyesi

SOĞANLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ		
Proje Alanı Bilgileri	Proje Alanı	35 ha (rezerv alan) + 6,75 ha (riskli alan) =41,75 ha
		Soğanlı mahallesinin yaklaşık 42 ha bölümü Soğanlı 1.kısım Kentsel dönüşümü olarak gerçekleştirildi.
	Kentsel Dönüşüm Gerçekleştirilme Nedeni	Çöküntü alanı haline gelmiş bölgenin, fiziksel ve sosyal iyileştirmeleri gerçekleştirilerek yaşam kalitesini yükseltmek
	Yasal Alt Yapı	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesi 3194 sayılı İmar Kanunu 18'nci
	Mülkiyet Durumu	Rezerv alan: Galatasaray eğitim Vakfı, Osmangazi Belediyesi, özel şirket, ve şahış mülkiyetine Riskli alan: Şahıs mülkiyeti
Proje Alanı Dokusu	Yerleşim Tarihçesi	1500'lü yıllarda köy yerleşimi olarak yapılaşmaya başlayan bölge 1987 yılında mahalle statüsüne geçmiştir.
	Alan Kullanımı	722 konut bağımsız birim sayısı, 126 ticaret bağımsız birim sayısına sahip olduğundan ağırlıklı konut kullanımı olup karma kullanımın olduğu tespit edilmiştir.
	Yapılaşma	16 adet 1 katlı, 61 adet 2 katlı, 98 adet 3 katlı, 43 adet 4 katlı, 11 adet 5 katlı, 3 adet 6 katlı ve 2 adet 7 katlı bina bulunmaktadır.
Demografik Yapısı	Nüfus	Riskli alan: 2320 kişi Rezerv alan: proje öncesi yapılaşma olmadığından nüfusa sahip değildi.
	Hane Sayısı	Riskli Alanda 246 adet hane
Sosyal doku	Sosyal Yapısı	Riskli Alan: Çocuklar ve büyük ebeveynler ile birlikte yaşam (aile bir arada) Rezerv Alan: Küçük aile birimler-Yalın/çekirdek aile
	Gelir düzeyi	Riskli Alan: Düşük Gelir Grubu Rezerv Alan: Düşük Gelir Grubu, Orta Gelir Grubu, Yüksek Gelir Grubu (Karma gelirli konut politikası)
ALANA UYGULANAN PROJENİN BİLGİLERİ	İnşaat alanı	361.466 m^2
	Bağımsız Birim Sayısı	2.161 konut birimi - 240 ticaret birimi
	Etap Sayısı	1. Etap : ALİ BOSTANCI İnş.San.ve Tic. Ltd.Şti (tamamlandı) 2. Etap : ALİ BOSTANCI İnş.San.ve Tic. Ltd.Şti (tamamlandı) 3. Etap : Harput Tekstil San. Ve Tic. A.Ş (tamamlandı) 4. Etap : Atış Yapı San.ve Tic. Ltd.Şti (tamamlandı) 5. Etap : Akyükselen İnş. San.ve Tic. Ltd.Şti (devam etmekte)

4.2 Çalışmanın Yöntemi

Bu çalışma; Bursa kentsel dönüşüm Master planı kapsamında Osmangazi ilçesi Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında yaşam kalitesinin kullanıcı üzerindeki etkisinin incelenmesi, proje kullanıcılarının değişen çevresel koşullarını nasıl algıladıkları ve sosyal etkileşimleri belirlenerek kullanıcı memnuniyetinin kentsel dönüşüm projeleri üzerinden değerlendirilmesini yapmak üzere tasarlanmıştır.

Çalışmanın kuramsal bilgiler bölümlerinde; kentsel dönüşüm kavramı, fiziksel, sosyal, ekonomik, yasal ve yönetsel boyutları, dünyada ve Türkiye'de ortaya çıkışı, gelişimi, yaşam kalitesi kavramı ve bu iki kavramın ilişkisi ele alınarak uluslararası ve Türkiye'de gerçekleştirilen yaşam kalitesi çalışmaları 1.5'te belirtilen metodolojik yol ile incelenmiştir.

Bu çalışmada; Bursa ili Osmangazi bölgesinde 2013 yılında çalışmalara başlanan 1.kısım kapsamında 4 etabı tamamlanarak yaşam başlayan 5.etabı devam etmekte olan projenin aktörlerinden olan hak sahiplerinin projeden beklentileri ve proje kullanıcılarının memnuniyet seviyelerini tespiti, değişen kentsel yaşam kalitesi araştırması olup gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin bölgeyi yaşam kalitesi açısından ne yönde etkilediği araştırılmıştır.

Çalışma alanının bağlı olduğu Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi yetkilileri ile görüşmeler yapılmış, alan ile ilgili bilgiler edinilmiş, alan tespit çalışmaları yapılmıştır. Yapılan literatür taramasında elde edilen farklı yaşam kalitesi yaklaşımları ve parametreleri değerlendirilerek çalışma alanına yönelik oluşturulan parametreler ile anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin yaşam kalitesi bağlamında analizi kısmında anket ve mülakat yöntemleri benimsenerek gerçekçi sonuçlara ulaşılması için birebir görüşülerek bilgiler edinilmiştir. Gerçekleştirilen literatür taraması bu doğrultuda değerlendirilen alan çalışması sonucunda uygulanan kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrası değişen yaşam kalitesi irdelenmiştir.

Soğanlı Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında gerçekleştirilen alan çalışmasından elde edilen veriler doğrultusunda, dönüşüm ihtiyacı olan alanlara uygulanacak

kentsel dönüşüm projeleri için tespit edilmiş problemlerin göz önünde bulundurularak geliştirilmesi için yararlı altlık oluşturmak amaçlanmaktadır.

Alan araştırması Osmangazi ilçesi, Soğanlı Mahallesi Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kullanıcı memnuniyetini ölçebilmek için yaşamın başladığı 1.Etap 2.Etap, 3.Etap, 4.Etap ile sınırlandırılmıştır. Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kullanıcı beklentisini ölçebilmek için uzlaşma görüşmelerinin gerçekleştirildiği riskli alan ilan edilen bölge ile sınırlandırılmıştır.

Yöntem 1.5'te belirtildiği gibi alan çalışmasının değerlendirme kurgusu kentsel dönüşümün 4 boyutu üzerinden ele alınmıştır. Fiziksel ve sosyal boyutları yaşam kalitesi parametreleri ile kullanıcılar üzerinden anketler ile değerlendirilmiş olup yönetsel ve ekonomik boyutu ise paydaşlarla gerçekleştirilen mülakatlar doğrultusunda irdelenmiştir.

Soğanlı kentsel dönüşüm projesi alan çalışmasında kapsamında veri toplama yöntemleri olarak yarı-yapılandırılmış, yapılandırılmış görüşmeler ve anket uygulaması kullanılmıştır. Yöntemin uygulanma detayları aşağıdaki gibidir.

4.2.1 Mülakat Yöntemi Kurgusu

Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi saha çalışması kapsamında, öncelikle Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi ile yarı-yapılandırılmış görüşme gerçekleştirilmiştir. Punch (2005)'e göre yarı-yapılandırılmış görüşme, araştırma alanlarında değerli veri elde etmeye yarayan güçlü bir araçtır. Bu bağlamda, Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi ile gerçekleştirilen görüşmede saha ve proje değişkenleri hakkında bilgi edinip değişkenlerin belirlenmesi kapsamında yararlanılmıştır.

Bir sonraki aşama olarak Soğanlı Kentsel Dönüşüm projesi ve bölge hakkında daha detaylı ve teknik bilgileri edinebilmek amacıyla yapılandırılmış görüşme planlanarak Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm birimi ile görüşülmüştür [1]. Görüşme öncesinde hazırlanan sorular Osmangazi Kentsel Dönüşüm sorumlusuna yöneltilmiş, veriler cihaz ile kayıt ve not alma yöntemleriyle elde edilmiştir.

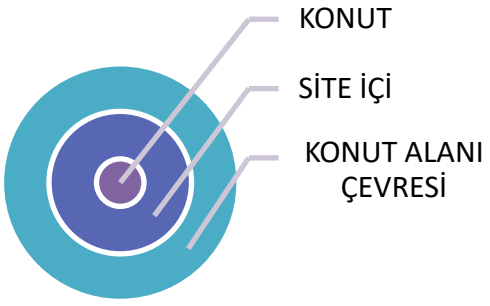
[1] Yapılandırılmış görüşme kapsamında cevaplanan soruları Ek-B 'de bulunmaktadır.

Osmangazi Kentsel Dönüşüm sorumlusu ile yapılan görüşmeler alan çalışmasının analiz kısmında betimsel analiz yöntemi ile kullanılacaktır. Betimsel analiz; bir nitel analiz çeşidi olup, temel amacı önceden elde edilen verilerin belirlenmiş olan temalar kapsamında okuyucuya özetlenip ve yorumlanarak sunulmasıdır (Yıldırım ve Şimşek, 2003). Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi alan araştırması sürecinde elde edilen verilerin analizi kapsamında görüşmelerde edinilen bilgiler yorumlanarak sunulmuştur.

4.2.2 Anket Sorularının Tasarlanması

Kentsel yaşam kalitesi gösterge ve bileşenleri ile ilgili yapılan çeşitli çalışmalar önceki bölümlerde detaylıca incelenmiştir. İncelenen çalışmalar doğrultusunda anket sorularının gruplanması ve soru grupları bileşenleri 3.4 belirlenmiştir. Çalışma alanına özgü, tespit edilmesi planlanan göstergeler Tablo 3.1'de bir araya getirilmiş, elde edilen bileşenlerle rezerv alan ve riskli alan için anket soruları tasarlanmıştır (EK A).

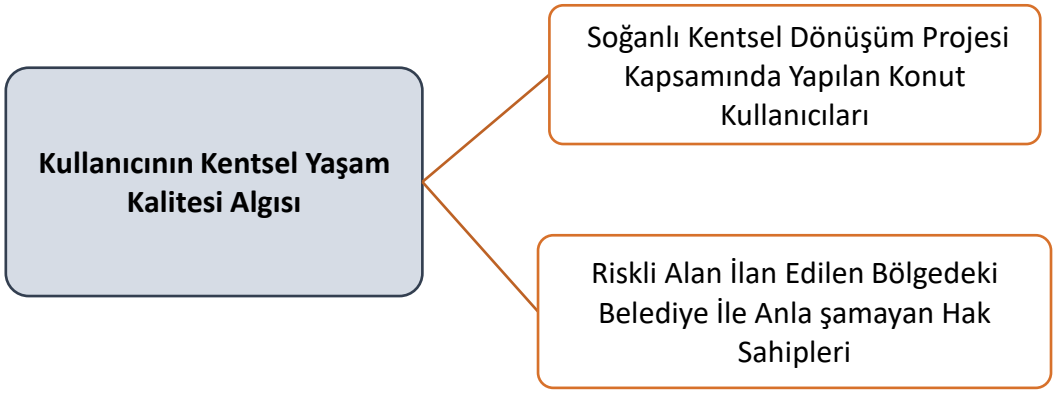
Tez kapsamında çalışma alanı olarak seçilen Soğanlı kentsel dönüşüm proje alanında kentsel yaşam kalitesi ölçümü için literatürde yer alan nesnel ve öznel verilerin birlikte kullanılması yaklaşımı ile ele alınmıştır. Anket soruları, konut, site içi ve site / konut çevresi olarak 3 ayrı ana başlık olarak belirlenip yaşam kalitesi ile ilgili sorular bu 3 ayrı ölçek yaklaşımıyla sorular hazırlanmıştır.



Şekil 4.18 Anket sorularının ölçek üzerinden gruplanması

Çalışma alanında kentsel yaşam kalitesi tespiti için uygulanan anketler, nesnel göstergeler ve bireylerin algılaması üzerinden değerlendirilerek ortaya konmuştur. Bireyler farklı ve değişebilir tercihlere sahip oldukları için yaşam kalitesinin nesnel ölçümü ve bireylerin yaşam kalitesi algılaması farklı olabilir. Andrews (2001)'in

belirttiği gibi bireyler farklı ve değişebilir tercihlere sahip oldukları için bu proje kapsamında anket değerlendirmeleri 2 grupta yapılması uygun görülmüştür.



Şekil 4.19 Anket uygulanacak kullanıcı grupları

Çalışma alanı olarak seçilen 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilen Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi için kullanıcı analizi yapılmıştır. Yapılan analize göre çalışma alanında bulunan kullanıcılar;

- Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan site kullanıcıları
  - Riskli alan dışından gelip projeyi tercih eden kullanıcılar (mülk sahibi/kiracı)
  - Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık belediye ile uzlaşmaya varıp konut alan kullanıcılar
- Riskli alan ilan edilen bölgedeki belediye ile uzlaşmaya varamayan kullanıcılar olarak belirlenmiştir.

Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık belediye ile uzlaşmaya varan Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında konut alan kullanıcı ve riskli alan dışından gelip Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan konutları tercih eden kullanıcıya yapılan ile riskli alanda uzlaşmaya varılamayan hak sahiplerine olmak üzere 2 tip anket hazırlanmıştır. Hazırlanan anketlerdeki soru tipleri, açık ve kapalı uçlu sorular, çoktan seçmeli sorular, dereceleme soruları, bağlantılı sorular ve yorumlama sorularından oluşan ön uygulama formu oluşturulmuş birer anket yapılmıştır. Gerçekleştirilen anket soruları, kullanıcıların vakit ayırma ve rahat cevaplayamama durumu göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Çalışma alanında uygulanan anketler Ek- A'da bulunmaktadır.

Çalışma kapsamında gerçekleştirilen anketler Yüz Yüze Görüşme ile planlanmıştır. Site temsilcilerine anket ile ilgili bilgi verildikten sonra site sakinlerine taraflarınca bilgi verilmiş olup kullanıcılara erişim sağlanmıştır. Ancak alanda site içerisine giriş için izin alınamayan sitelerde veriler; yöneticilerin kullanıcılarla internet tabanlı platform aracılığıyla anket paylaşımı sağlanarak elde edilmiştir. Riskli alanda elde edilen verilerin tamamı yüz yüze görüşmede cevaplayanlar ile karşılıklı etkileşimle elde edilmiştir.

Örneklem Kümesi Belirlenmesi

Araştırmada yapılacak anketlerin örneklem sayısının belirlenmesi üç etapta kurgulanmıştır. Birincisi, uzlaşmaya varılan hak sahiplerinin üç ayrı etapta dağılımlarının belirlenmesi; ikincisi projeye diğer kullanıcılar olarak dahil olan kullanıcıların tespiti ve üçüncüsü uzlaşmaya varılamayan hak sahiplerinin belirlenmesidir.

Örneklem büyüklüğü hesaplanırken evreni oluşturan birimlerin incelenecek özelikleri bakımından farklılık gösterdiği göz önünde bulundurularak tabakalı örneklem tekniğinden yararlanılmıştır. Evren olarak belirlenen Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi'nde evrendeki alt tabakaların ve birimlerin sınırları belirlenmiş olup uygulanan ankette evrenin tüm alt birimleri ile temsil edilmesi amaçlanmaktadır. Alt birimler 3 farklı yatırımcı tarafından sosyo-mekânsal ve sosyo-ekonomik değişkenler farklı yaklaşımlar ile projelendirilerek ortaya konulmuş olduğundan 3 sitenin kullanıcıları olarak kendi içinde benzerlik gösteren alt evrenlere ayrılmaktadır. Alan çalışmasında anlaşmaya varılan hak sahipleri ve diğer kullanıcılar (hak sahipleri dışında projeyi tercih eden kullanıcılar) olarak iki ayrı tabaka ve bu tabakaların alt birimleri olarak alt örneklem kümesi elde edilmiş, alt örneklemler her tabakadan tabakaların evren içindeki payları orantılı dağıtım yöntemi uygulanmıştır.

Örneklem kümesi hesaplanırken, rezerv alandaki sitelerde kullanıcıya sahip olan konutlar üzerinden hesaplanmıştır. Tablo 4.1'te kamuya ve özel sektöre ait konutların kullanıcıya sahip konut sayıları gösterilmiştir

Tablo 4.1 Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesinde Kullanıcısı Olan Konut Sayıları[1]

SOĞANLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	1.ETAP ve 2. ETAP		3.ETAP		4.ETAP	
	PROJEDEKİ KONUT SAYISI	KULLANICIYA SAHİP KONUT SAYISI	PROJEDEKİ KONUT SAYISI	KULLANICIYA SAHİP KONUT SAYISI	PROJEDEKİ KONUT SAYISI	KULLANICIYA SAHİP KONUT SAYISI
MÜŞAVİR FİRMAYA AİT KONUT SAYISI	430	417	400	390	260	260
KAMUYA AİT KONUT SAYISI	301	82	218	42	160	11

Tablo 4.2 Anket Çalışması Örneklemi (Hedeflenen ve ulaşılan örneklem çerçevesi)

Anket Çalışması				Hedeflenen Örneklem	Ulaşılan örneklem sayısı	Konut Evreni Büyüklüğü	Kullanıcısı olan konut evreni
Kullanıcı Memnuniyeti Anketi	Rezerv Alan (Uygulanmış Proje Kısmı)	Hak Sahipleri (Uzaşmaya Varılan)	Projenin 1.etabı ve 2.etabında yaşayanlar	6	**13**	82	82
			Projenin 3.etabında yaşayanlar	3	**4**	38	38
			Projenin 4.etabında yaşayanlar	1	**Ulaşıla-madı**	11	11
		Diğer Kullanıcı (Hak Sahipleri Dışında Projeyi Tercih Eden Kullanıcılar)	Projenin 1.etabı ve 2.etabında yaşayanlar	48	**32**	649	417
			Projenin 3.etabında yaşayanlar	42	**39**	576	394
			Projenin 4.etabında yaşayanlar	30	**(Sadece Online) 12**	409	260
Kullanıcı beklentisi Anketi	Riskli Alan	Uzlaşmaya Varılamayan Hak Sahipleri		68	**64**	844	844

2 ayrı grup ve alt kümelerinde gerçekleştirilen anket çalışması %95 güven aralığı %5 hata payı ve %10 örnekleme ulaşma hedefiyle 130 ve 68 olarak toplam 198

[1] 24.11.2018 tarihinde Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesinin paydaşlarından olan Osmangazi Belediyesi tarafından açılan uygulama ihalelerini kazanan 3 Müşavir Firma ile gerçekleştirilen görüşme bilgilerinden elde edilmiştir.

anket olarak tespit edilmiştir. Uzlaşmaya varılan hak sahibi olan kullanıcılar ve hak sahibi dışında projeyi tercih eden kullanıcılar bir grup oluştururken, uzlaşmaya varılamayan hak sahipleri diğer anket grubunu oluşturmaktadır.

Her bir alt evrenden seçilen birim sayısı o alt evrenin tüm evren içindeki payı oranında hesaplanmıştır. Hak sahipleri örneklem kümesi 10 konut, diğer kullanıcı olarak belirtilen hak sahipleri dışında projeyi tercih eden kullanıcıların örneklem kümesi 120 konut olarak belirlenerek, toplam örneklem kümesi 130 konut ile yüz yüze anket uygulaması hedeflenmiştir. Rezerv alan kullanıcılarına yapılan anket %95 güven aralığı %5.6 hata payı ile 100 konut kullanıcısıyla anketler gerçekleştirilmiştir. Riskli alan kullanıcılarına yapılan anketler ise %95 güven aralığı %7 hata payı ile 64 konut kullanıcısına uygulanmıştır.

4.3 Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesinin Yaşam Kalitesi Bağlamında Ortaya Çıkan Bulgular

Kentsel dönüşüm uygulamaları; yapılacağı bölgenin özelliklerine, ihtiyaçlarına ve bölgeye ait problemleri çözmeye yönelik geliştirilen yöntemler ile değil yasalar ve yönetmelikler doğrultusunda geliştirilen tek yöntem uygulaması ile ortaya konmaktadır. Bu bağlamda; bölgenin potansiyeli, problemleri, ihtiyaçları ve bölge kullanıcısının beklentisi göz ardı edilerek gerçekleştirilen projeler yeni sorunlar sebep olmaktadır.

Seçilen çalışma alanı üzerinde, afet risklerini azaltmak, yaşanabilirliği ve kentsel yaşam kalitesini arttırmak doğrultusunda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin belirlenen gösterge ve bileşenler doğrultusunda irdelenmiş, belirlenen çalışma alanı içerisindeki kullanıcıların memnuniyet düzeyleri, beklentileri öznel ve nesnel veriler ile incelenmiştir.

4.3.1 Mülakat Bulguları

Çalışma kapsamında gerçekleştirilen paydaşlarla derinlemesine mülakatlar, alan çalışmasındaki öznel ve nesnel göstergeler ile çok boyutlu yaklaşımın nitel araştırma adımlarından biridir. Paydaşlarla önce yarı yapılandırılmış mülakat

tekniği ile görüşme gerçekleştirilmiştir. Görüşmeden elde edilen veriler ile çalışma kapsamında cevabı aranan sorular belirlenerek paydaşlarla görüşme yapılmıştır. Kamu ve özel sektör ortaklığıyla ortaya çıkarılan bu dönüşüm projesi kapsamında yapılan mülakatlar; farklı bakış açılarına sahip paydaşların proje ve kentsel dönüşüm hakkındaki düşüncelerinin irdelenme fırsatını sunmuştur. Paydaşlara; kentsel dönüşüm mevzuatı, Bursa'daki dönüşüm projeleri ve çalışma alanı olan Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili soruları sorulmuştur (EK-B).

Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi'nin paydaşları olan kamu ve özel sektörden proje kapsamında yetkili kişilerle görüşülmüştür. Bölgede Bostancıkent Siteleri, Yükselenpark Siteleri ve Atış Premium evleri olarak 3 farklı yatırımcı tarafından gerçekleştirilen projelerin koordinatörleri ve Osmangazi Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi'nde Soğanlı Projesinin yürütücülerinden bir kişi ile mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Mülakatlarda Soğanlı kentsel dönüşüm projesi ve süreci, bölgenin öncesi ve sonrası, kentsel dönüşüm mevzuatları ile ilgili görüşleri elde edilmiştir. Soğanlı mahallesi proje kapsamında paydaş olarak yer almamış olsa da bölgede gerçekleştirilmiş bir proje ile ilgili söz hakları olduğu yaklaşımı ile Soğanlı-Çiftehavuzlar Kentsel Dönüşüm ve Dayanışma Derneği başkanı ile de mülakat gerçekleştirilmiştir. Paydaşlarla gerçekleştirilen beş mülakattan elde edilen bulgular bu bölümde ele alınacaktır.

Özel Sektör Paydaşları ile Yapılan Mülakat Bulguları

Kentsel dönüşüme ilişkin güncel mevzuat ile ilgili düşünceleri sorulan paydaşlar, mevzuatın yetersiz kaldığı konusunda hem fikir oldukları görülmüştür. Ancak kentsel dönüşüme bakış açısı olarak özel sektör paydaşlarından biri kamu eliyle dönüşümün olması gerektiğini savunurken diğer paydaş dönüşümün gerçekleşebilmesi için kamunun dönüşüm gereken alanlara emsal artışı vermesi gerektiğini fikrini savunmuştur. Kentsel dönüşüme ihtiyacı olan riskli alanların kamulaştırma ile mülk sahiplerinden alınarak dönüşümün problemsiz olarak yapılabileceği ifade edilmiştir. Kentsel dönüşüme ihtiyacı olan riskli alanların kamulaştırma ile yıkımının önü açılması alanda yaşayan kullanıcıların hayat düzenlerinden ve yerlerinden edilmesi başka problemlere yol açacağını ön göremedikleri söylenebilir.

Gerçekleştirilen mülakatlarda yatırımcı paydaşlarından birinin açıklaması dikkat çekicidir; *"Ülke genelinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri plan notları ile delinmiş projeleri olduğunu söyleyebilirim. Bunlara kentsel dönüşüm diyemem, kentsel dönüşüm projelerinin daha kapsayıcı olması gerekiyor, bu yapılan projelere yerinde yenileme diyebiliriz. Bir projenin kentsel dönüşüm olabilmesi için kapsayıcı olması gerekiyor. İl ya da ilçenin master plan çerçevesinde planlanmasın sonrasında mikro ölçekler çerçevesinde uygulamasının başlayıp bunların etap etap hayata geçirilmesi gerektiği kanısındayım*." Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarını ayırmak gerektiğini çokça kez ifade etmiştir.

Kentsel dönüşümün yatırımcıların insiyatifine bırakılmaması kamu ile ortaklaşa gerçekleştirilmesi gerektiği bilinci ile sürdürülebilir bir dönüşüm için kamunun hazırlayacağı master plan çerçevesinde parçadan bütüne doğru gitmesi gerektiğini ifade eden yatırımcının birçok yatırımcıya göre farklı perspektiften baktığı söylenebilir.

Üç yatırımcı paydaşında hem fikir olduğu kamu+özel sektör ortaklığı ile ortaya çıkarılan projelerde kamu tarafının hak sahipleri ile anlaşma kısmını üstlenmiş olması ve özel sektörün kamuda teknik bilgiye sahip kişilerle görüşme yapıyor olması bu ortaklığın olumlu yönleri olarak bahsetmişlerdir. Uygulama projelerinin kontrol denetimlerinin ise ortaklığın dezavantajı olduğunu belirtmişlerdir. Kamu tarafından sıkı olarak denetlenen yatırımcılar; "*Teknik şartnamede yazan malzemeden daha iyisini kullanmak istesek bile sıkıntı çıkıyor, daha iyisini yapmak istiyoruz ama yerel yönetim denetimi, ÇŞB denetimi bizleri bu konuda zorladı diyebilirim*." sözleri ile yaşadıkları problemi ifade etmiştir.

Özel sektör paydaşları Osmangazi bölgesindeki dönüşüm planlanmasının doğru bir yaklaşımla gerçekleştirildiği ve kentin merkezi olan bu bölgenin yaşam kalitesinin arttırıldığı konusunda hem fikir oldukları görülmüştür. Osmangazi bölgesinde kentin merkezi olması, önemli tarihi anıtları ve yapılarının bulunması bölgede yapılan, yapılacak olan dönüşüm projelerinin önemini arttırdığı söylenebilir.

Soğanlı mahallesi ve çevresi için alınan kentsel dönüşüm kararı ve kamu+özel sektör iş birliği yaklaşımının doğru olduğu konusunda aynı fikirde olduklarını belirten ifadeler kullanmışlardır. Kamu+ özel sektör işbirliği dezavantajlarını ya da kamu ile

problem yaşanmadığını sadece Soğanlı projelerinin tasarımı sürecinde kamunun çizdiği sınırların tasarımda kısıtlılık yarattığını bu kısıtlamalar olmasa daha yaratıcı projelerin ortaya çıkabileceğini ifade edilmiştir.

Güvenlik zaafına neden olan, insanları rahatsız edici durum ve kişilerle karşılaştığı bir alan olan rezerv alana yapılan dönüşüm projesi yapılan konutlar ve donatı alanları ile yaşam kalitesini arttırmış, güvenliği zaafını kaldırdığı, bölgenin değerini arttırdığını düşündüklerini belirtmişlerdir.

Yapılan mülakatlardan ulaşılan bilgilere göre 3 yatırımcının gerçekleştirdiği projede çevre halkına yönelik bir istihdam sağlanmamıştır. Sadece şantiye bekçiliği için çevre halkından tercih edildiği belirtilmiştir.

Soğanlı kentsel dönüşüm projesinin belediye tarafından ekonomik bir proje olmayacağı ve riskli alan bölgesinde alt gelir grubuna hitap etmeyeceğini ön görmesi gerektiğini ifade etmiştir. Kamu ile gerçekleştirilen mülakatta ise; hedeflenen projenin alt ve orta gelir grubuna yönelik olduğu ancak yatırımcının kendisine ve kamuya bırakacağı konutlar aynı kalitede olması şartından dolayı yatırımcıların ortaya çıkardıkları projenin orta ve üst gelir grubuna yönelik bir proje olduğu belirtilmiştir. Kamunun riskli alanda uzlaşmaya varılamayan kullanıcılara yönelik yerinde dönüşüm için yeni projelendirmenin olduğunu belirtmiştir.

Süreç ile ilgili eleştiriler ve düşünceler sorulduğunda ise kamu+özel sektör işbirliği yaklaşımın doğru, uygulama konusunda farklı şekillerde ele alınabileceği ifade edilmiştir. Özel sektör paydaşlarından birinin kentsel dönüşümün sürdürülebilir olarak gerçekleştirilmesi için bütüncül bir yaklaşımla etaplama ile devam edilmesi gerektiği ve bunun için %10 artırımlı dava yolu kapalı kamulaştırma ile gerçekleşebileceğini düşünmektedir. Diğer paydaş ise kentsel dönüşümün emsal artışı ile gerçekleşebileceğini söylerken bir diğeri ise kentsel dönüşüm mevzuatının eksik kalan kısımlarının netleştirmeden dönüşümün mağduriyet getireceğini düşünmektedir.

Belediye ile Yapılan Mülakat Bulguları

Projenin diğer paydaşı olan kamu ile yapılan mülakatta kentsel dönüşüm mevzuatındaki bazı belirsizliklerin ve işleyiş sürecin uzun olmasının mevzuattaki eksik kalan kısım olduğu ifade edilmiştir.

Ülke genelinde yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile Osmangazi bölgesinde yapılan Soğanlı Projesi karşılaştırıldığında kent silüetini koruyarak yeterli donatı alanlarına sahip örnek bir proje gerçekleştirdiklerini vurgulamaktadır.

Osmangazi belediyesinin proje için belirlenen öncelikli hedeflerinin; fiziki ömrünü doldurmuş, sağlıksız yaşam koşullarına sahip konut alanlarının dönüştürülerek konut alanlarının ve sosyal donatı alanlarının düzenlenmesi, kentsel yaşam kalitesinin artırılarak kentle bütünleşik örnek bir yaşam alanı oluşturulması ve potansiyeli bulunan dinamiklere işlev kazandırılması olduğunu belirtmiştir.

Soğanlı kentsel dönüşüm projesi için kamunun uygun gördüğü kamu özel+sektör işbirliğinde uzlaşmanın kat karşılığı ihale yöntemi ile gerçekleşmiştir. Kamuya teslim edilen konutların ise her katta ve her cephede katlar değişerek homojen bir dağılım olacak şekilde gayrimenkul değerleme raporları doğrultusunda paylaşımı yapıldığı ifade edilmiştir.

Soğanlı kentsel dönüşüm projesinde kamu tarafı olan Osmangazi Belediyesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. Proje kapsamında yürütme ve yetki kararlarının devrini Osmangazi Belediyesi'ne devretmesi nedeni ile kamu tarafında paydaş olarak Osmangazi Belediyesi kabul edilmiştir. Soğanlı kentsel dönüşüm projesinde kamu tarafı ile gerçekleştirilen derinlemesine mülakat Osmangazi Belediyesi ile gerçekleştirilmiştir. Bakanlık proje yürütme yetkisini belediyeye devretmiş olsa da uygulama kontrolü olarak iki paydaş ayrı ayrı kendi denetimine ve ortaklaşa bir denetim ile 3 ayrı denetime tabii tutmuştur.

Osmangazi belediyesinin kentsel dönüşüme yaklaşımı olarak hak sahipleri ile uzlaşarak kamulaşma yapılması olduğundan riskli alanda uzlaşma sağlanamayan konutlara yönelik acele kamulaştırma tercih edilmemiş olduğunu ifade edilmiştir. Bu yüzden riskli alan ilan edilen yerdeki uzlaşmaya varılamayan kullanıcıların

sağlıklı ve güvenli yaşam sağlanabilmesi için yerinde dönüşüm için yeni bir projelendirme sürecinde oldukları ifade edilmiştir.

Sivil Toplum Kuruluşu ile Yapılan Mülakat Bulguları

Bursa Soğanlı, Çiftehavuzlar Kentsel Dönüşüm Derneği başkanı ile yapılan mülakatta kuruluş amaçlarının; vatandaşın mağduriyetini en az seviyeye indirmek, riskli alan ilan edilen ve haklarını savunmak olduğunu ifade etmiştir. Ancak dernek tarafından dile getirilen taleplerin belediye tarafından dinlenmediğini ilgilenip muhatap olarak görülmemekten mağdur olduklarını vurgulamıştır.

Kentsel dönüşüme karşı olmadıklarını ancak istek ve taleplerinin dikkate alınmadığı için uzlaşma sağlanamadığını ifade etmişlerdir. Kentsel dönüşüm beklentileri olarak şu an mevcutta sahip oldukları daire sayısı kadar daire beklentileri olduğunu ve kentin diğer bölgelerinde verilen emsal artışlarının bu alan için de verilse beklentilerinin karşılanacağını düşünmektedir. Riskli alandaki kullanıcıların kentsel dönüşümden beklentilerinin emsal odaklı olması, refah seviyelerini ve yaşam kalitelerini arttıran bir proje olarak belirtmemeleri dikkat çekmektedir.

Dernek başkanın ve riskli alandaki kullanıcıların kamu paydaşı olarak belediyenin olarak riskli ilan edilen bölgelerdeki evlerin güvenli olmadığını, depremde can kaybı olabileceğini hak sahiplerine anlatıp neden dönüşüm yapıldığını anlatması gerekir. Acele kamulaştırma ile süreci devam ettirmek istemeyen kamunun, kentsel dönüşüm sürecinde tasarıma başlarken hak sahiplerinin paydaş olarak görülüp dâhil edilmesi ile beklentilerini karşılayan projeler ortaya çıkarılabilir ve uzlaşma sağlanabileceği söylenebilir.

Yapılan mülakatları bütün olarak değerlendirmek gerekirse; kamu özel sektör ortaklığı ile ortaya çıkarılan kentsel dönüşüm projeleri iki paydaş için avantaj olarak görülmektedir. Kamu için bu iş birliği yerel yönetimlerin finansman yükünü hafifletmesi açısından tercih sebebiyken özel sektörün ise hak sahipleri ile muhatap olmadıkları için tercih ettikleri söylenebilir. Riskli alan kullanıcıları ise sürece dâhil edilmedikleri için uzlaşılmadığı ve mağdur olduklarını ifade etmiştir.

Özel-kamu iş birliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri iki paydaş içinde avantajları ve olumlu yanlarının dezavantajlarına göre fazla olduğu söylenebilir.

Kamu paydaşının kentsel dönüşüme yaklaşımı; rıza esaslı kamulaştırma iken özel sektör paydaşlarından birinin ve STK'nın yaklaşımlarının emsal odaklıdır. Özel sektör paydaşlarından diğerinin kentsel dönüşüme bakışı ise; bütüncül yaklaşımı ile ele alınması gereken bir planlama süreci olarak söylenebilir.

4.3.2 Anket Bulguları

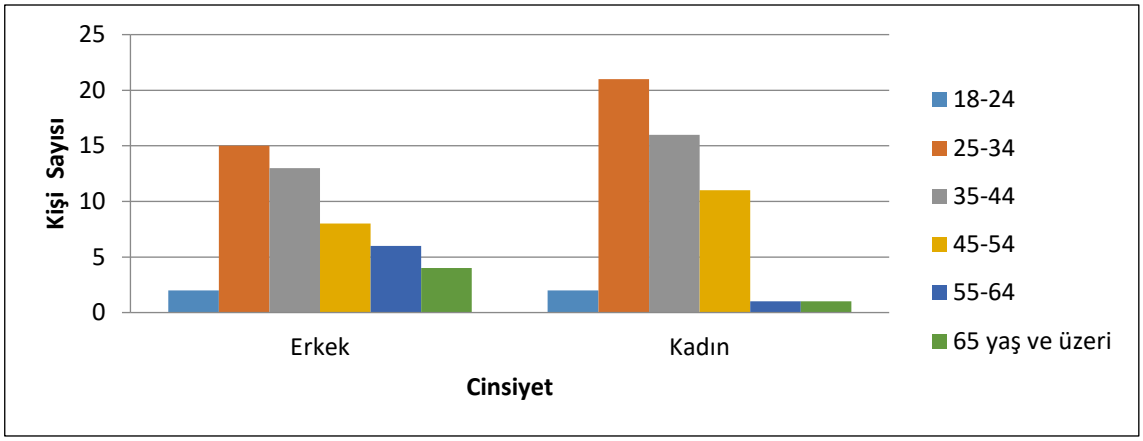
Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan yaşam kalitesi araştırmasında, öznel ve nesnel göstergeler çok boyutlu yaklaşım ile birlikte değerlendirilmiştir. Riskli alanda ve rezerv alanın nesnel verileri olan mekânsal analizi, fiziksel, çevresel koşulların değerlendirilmesi ile kullanıcıların mevcut kentsel yaşam kalitesinden memnuniyeti, kentsel dönüşümden beklentileri, yaşam kalitesi algılarına yönelik öznel verileri birlikte inceleme yaklaşımı benimsenmiştir.

4.3.2.1 Proje Kapsamında Yapılan Konutlardaki Kullanıcılardan Elde Edilen Bulgular

Kentsel yaşam kalitesi ölçütlerinin kentlere göre değişiklik gösterebileceği süreç içerisinde geliştirilen veri setleri ve incelenen örnekler çalışma kapsamında önceki bölümlerde ele alınmıştır. Tez çalışmasının bu bölümünde literatür araştırmalarından elde edilen gösterge ve parametrelerle konut alanı, konut çevresi, sosyal etkileşim ve kavramlara ilişkin algı düzeylerinde sınıflandırılarak hazırlanan sorularla anket çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda çalışma alanı olarak seçilen Osmangazi ilçesindeki Soğanlı Mahallesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesine yönelik hazırlanan Tablo 3.1 Kentsel Yaşam Kalitesi Bileşenleri'ne göre elde edilen bulgular değerlendirilmiştir.

Kullanıcıların Özellikleri Ve Profili

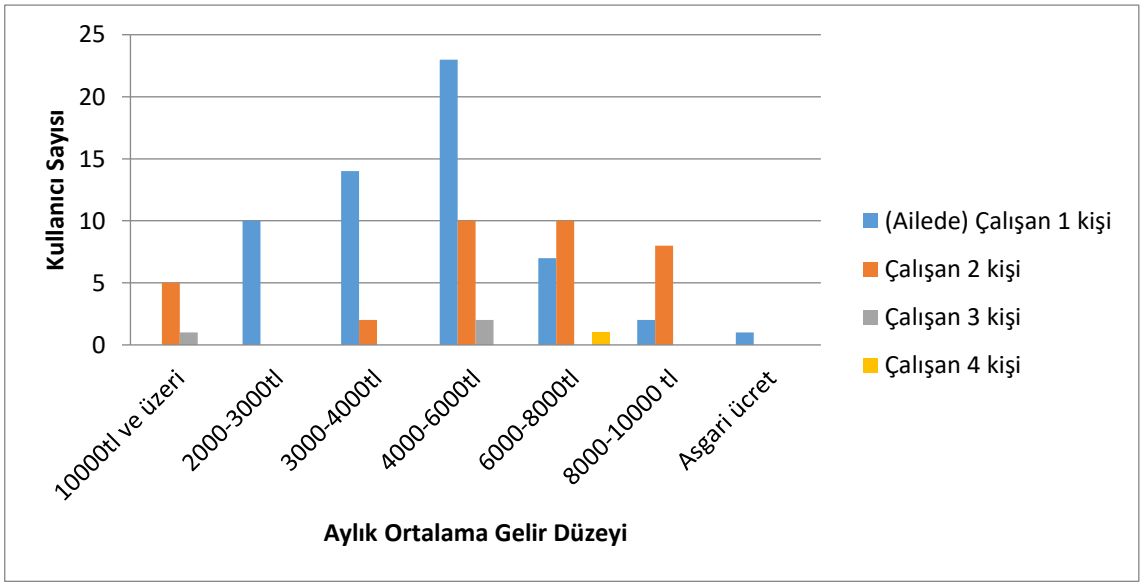
Araştırma kapsamında 51 kişi erkek, 49 kişi kadın olmak üzere 100 kişi ile anket gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen anketlerde 25-34 ve 35-44 yaş aralıklarında daha fazla katılım sağlandığı gözlenmiş olup en çok katılım ise 25-34 yaş aralığında 21 kişi ile kadınlar tarafından gerçekleştirilmiştir (Şekil 4.20).



Şekil 4.20 Cinsiyet ve yaş aralığına göre ankete katılım

Anket yapılan kullanıcılardan 58 kişinin ailesinde çalışan sadece erkek, 36 kişinin ailesinde ise eşlerin de çalıştıkları tespit edilmiştir. Hane geliri bulgularına göre ise %2'si asgari ücret, %11'i 2000-3000tl , %17'si 3000-4000tl, %35'i 4000-6000tl, %18'i 6000-8000tl, %10'u 8000-10000tl ve %6'sı 10000tl ve üzeri toplam aylık geliri olduğu geri bildiriminde bulunmuşlardır.

Ailede çalışan kişi sayısı ile aylık ortalama gelir parametreleri birlikte ele alındığında ise 23 konut kullanıcısının ailede çalışan kişi sayısı olup aylık gelirlerini 4000-6000tl olarak belirttikleri Şekil 4.21'de görülmektedir.

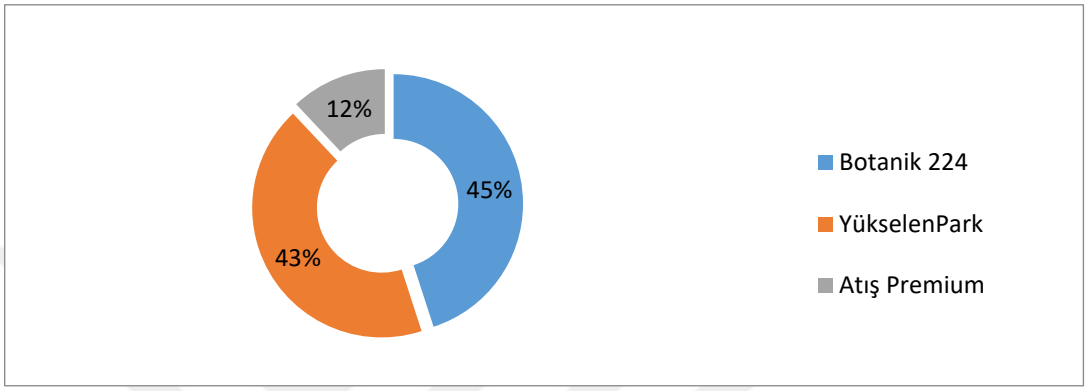


Şekil 4.11 Kullanıcıların hanesinde çalışan kişi sayısı ve gelir düzeyi dağılımı

Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında rezerv alana yapılan Botanik,

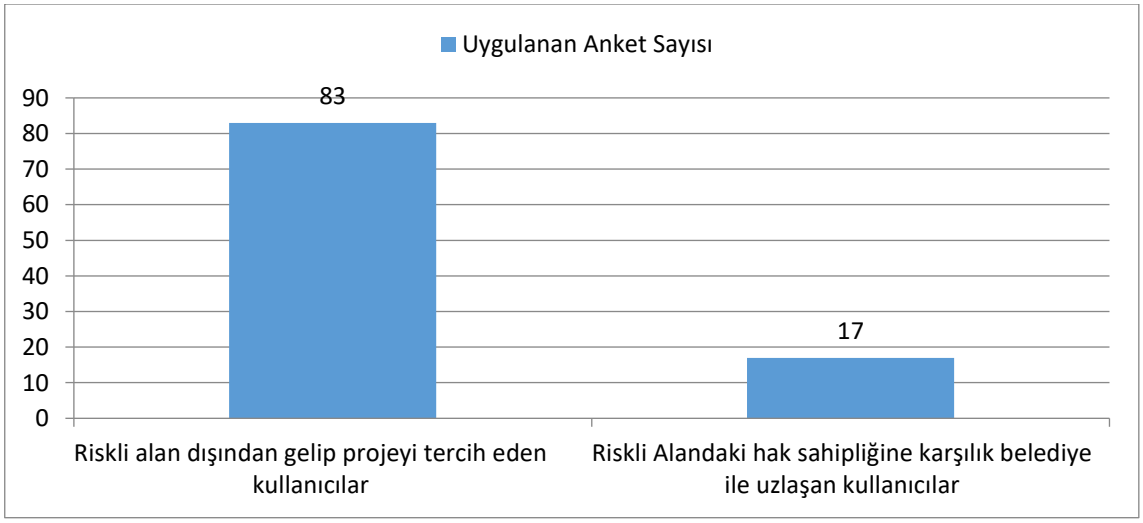
Yükselenpark Evleri, Atış Premium evleri olarak 3 farklı yatırımcı tarafından yapılan konut sitelerinde gerçekleştirilmiştir (EK-C,D).

Çalışma alanındaki sitelerde yaşayan riskli alan dışından gelip projeyi tercih eden kullanıcılar ve riskli alandaki hak sahipliğine karşılık belediye ile uzlaşmaya varıp konut alan kullanıcılar ile gerçekleştirilen toplam 100 anketin 45'i Bostancıkent, 43'ü Yükselenpark, 12'si ise Atış Premium kullanıcılarına aittir (Şekil 4.22).

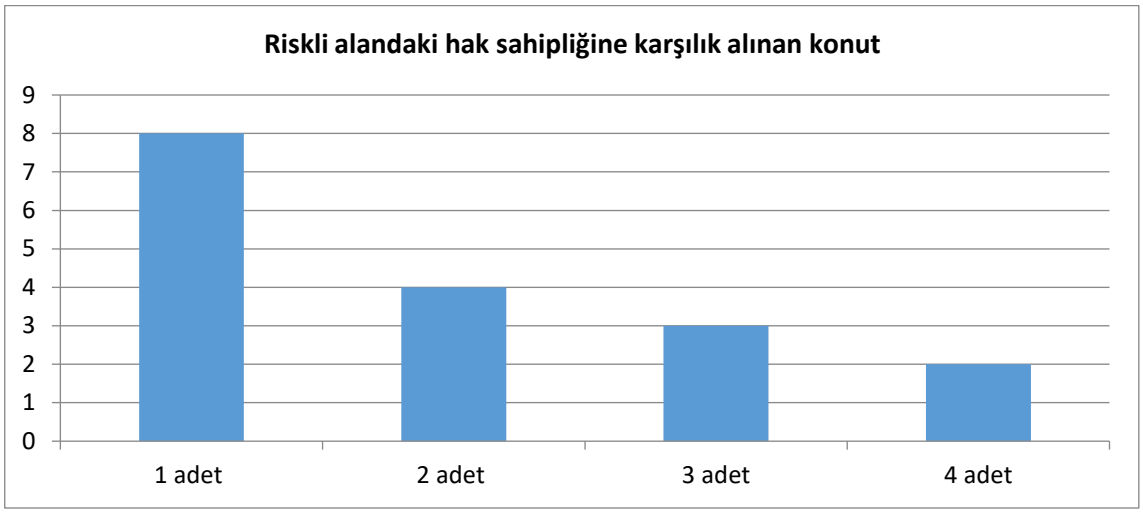


Şekil 4.22 Çalışma Alanında uygulanan Anket Oranları

Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık belediye ile uzlaşarak rezerv alanda yapılan konut sahibi olan 17 kullanıcı ile anket gerçekleştirilmiş olup çoğunluğu müstakil evlerine karşılık 1 konut sahibi olmuşlardır (Şekil4.23). 17 kişi içerisinden sadece 3 kişi borçsuz olarak konut sahibi olurken 8 kişinin ödemeleri devam etmekte, 6 kişi ise borçlarını ödemişlerdir. Rezerv alanda 1 adet üzeri konut sahibi olan riskli alandaki hak sahipleri borçlu olarak ev sahibi olduklarını belirtmişlerdir.

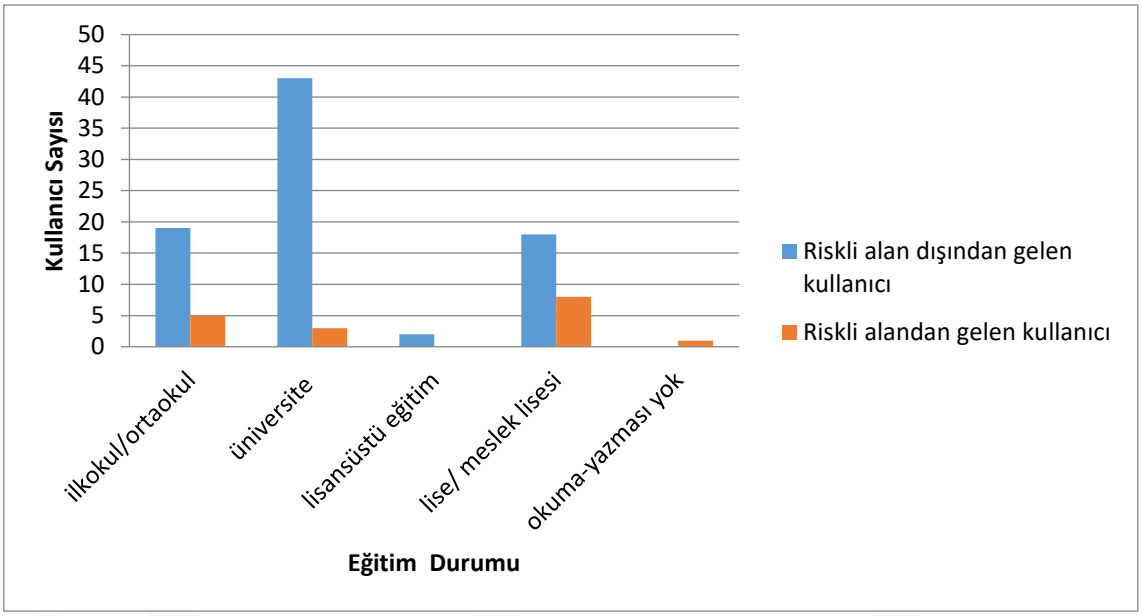


Şekil 4.23 Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık alınan konut adetleri



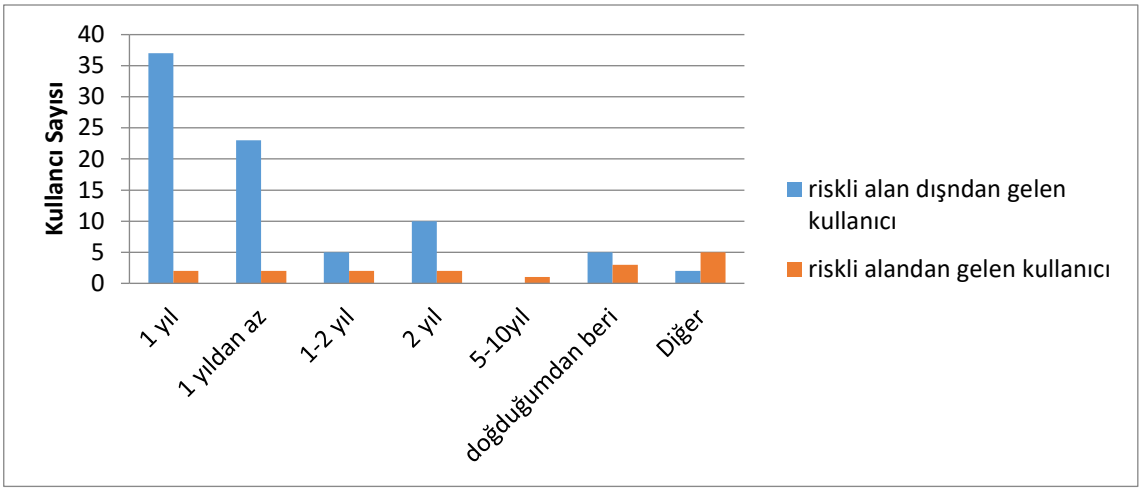
Şekil 4.24 Kullanıcı grubuna göre katılımcı sayıları

Anket için görüşülen 2 kullanıcı grubunun da eğitim profili incelendiğinde %46'lık bölümün üniversite mezunu olduğu belirtilmiştir. Lise mezunu ve ilkokul/ortaokul mezunları ise birbirine yakın oranlarda %26 ve %24 olarak tespit edilmiştir. Kullanıcı grupları ayrı ayrı ele alındığında ise 46 kişilik üniversite mezunlarından sadece 3'ü riskli alandan gelen kullanıcı hanesinde bulunmaktadır. Üniversite mezunu ve lisansüstü eğitim düzeyine sahip kullanıcıların bölge dışından geldikleri ifade edilebilir. Anket çalışmasına katılan riskli alandan gelen 17 kişiden 8'i lise mezunu, 5'i ilkokul/ortaokul, 3'ü üniversite mezunu iken 1 kişinin okuma yazması olmadığı kaydedilmiştir (Şekil 4.25).



Şekil 4.25 Kullanıcıların eğitim düzey dağılımı

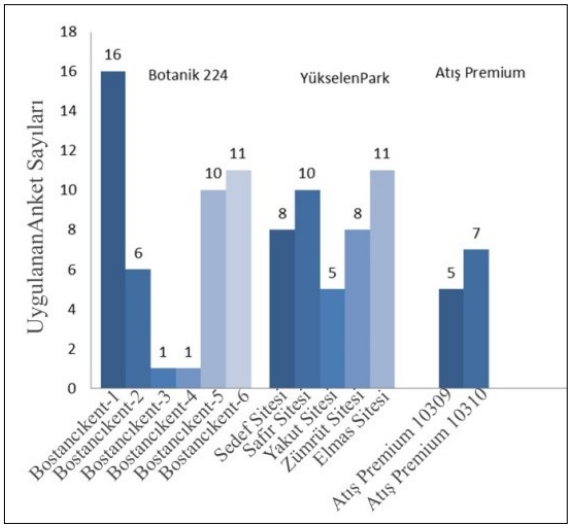
Araştırma kapsamında elde edilen bulgulara göre proje kapsamında yapılan konutları tercih edenlerin %75'inin Soğanlı mahallesi dışından olduğu görülmektedir. Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık belediye ile uzlaşan kullanıcılar Soğanlı Mahallesinde yaşama süresi en az 10-20 yıl arası ve doğduklarından beri olarak belirtmişlerdir. Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık proje kapsamından konut sahibi olmalarına karşın Soğanlı mahallesinde yaşama süresi 2 yıldan az olan %8'lik kullanıcılar ise çeşitli sebeplerden dolayı bölge dışına taşınmış olup kentsel dönüşüm ile tekrar geri dönmüşlerdir (Şekil 4.26). Soğanlı mahallesinde son 2 yıl içerisindeki yaşayan kullanıcı sayısının çoğunlukta olması ise kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konutlarda yaşamın başlaması ile ilişkili olduğu söylenebilir.



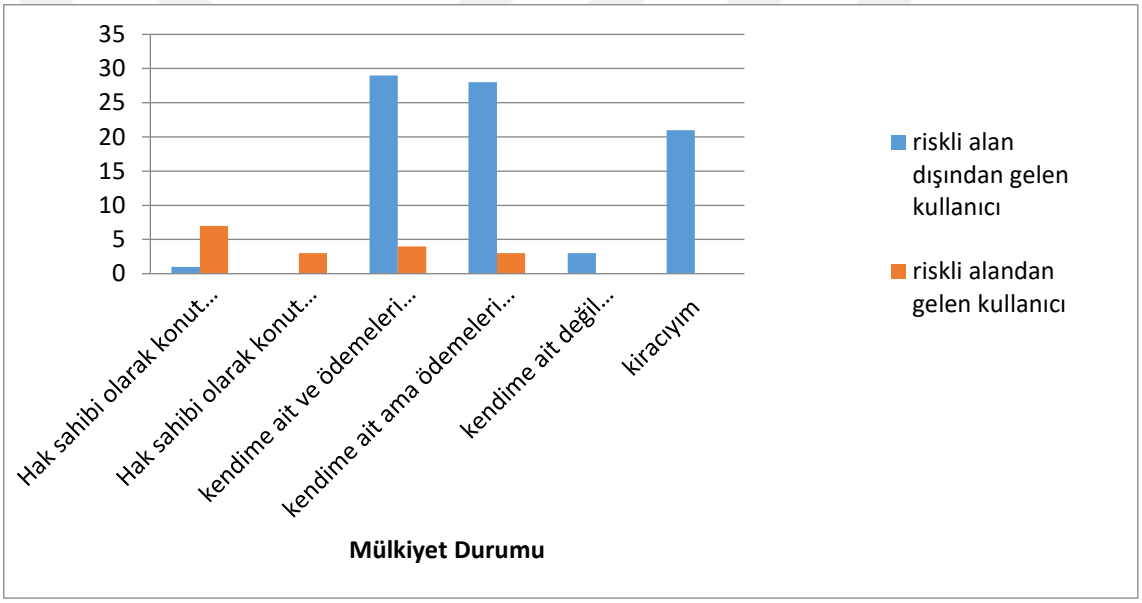
Şekil 4.26 Kullanıcıların Soğanlı Mahallesinde yaşama süresi

Son 2 yıl içerisinde Soğanlı Mahalle'sinde yaşayan kullanıcıların bölgeyi tercih etme sebepleri sorulduğunda en çok %36'lık oran ile Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konutların beğendikleri için bölgeyi tercih ettiklerini belirtmişlerdir. Kullanıcıların %15'lik bölümü ise işe yakınlık sebebi ile konutlarını tercih ederken %13'lük bölüm gelişmekte olan potansiyel değer artışı olacak bir bölge olması nedeni ile tercih ettiklerini görülmektedir. %11'lik iki ayrı kullanıcı grubu ise evlilik ve konutun konum/fiyat oranı nedeniyle tercih ettiklerini ifade etmişlerdir.

Kendi içlerinde de farklı özelliklere sahip olan sitelerin, kullanıcıların verdikleri anket cevaplarına yansımaktadır.(EK-C) Sitelerde, 7/24 kapıda güvenlik, siteye giriş şifre ya da kart okuma sistemi, çocuk parkı, oturma yerleri (kamelya, bank vs.) , site içerisinde sosyal donatı (havuz, spor, cafe vs.) özellikleri değişkenlik göstermektedir. Atış Premium belirtilen özelliklere sahip olup diğer sitelerden daha üst segment algısını yansıtmaktadır. Botanik 224 ve Yükselenpark evleri ise kendi içlerinde ayrılan sitelere göre değişkenlik göstermektedir. Sırasıyla en çok kullanıcıya Botanik 224 evleri, Yükselenpark evleri, Atış Premium evleri sahiptir. Farklı konseptler ve özelliklere sahip olan sitelerde yapılan anket oranları da aşağıdaki gibidir (Şekil 4.27).

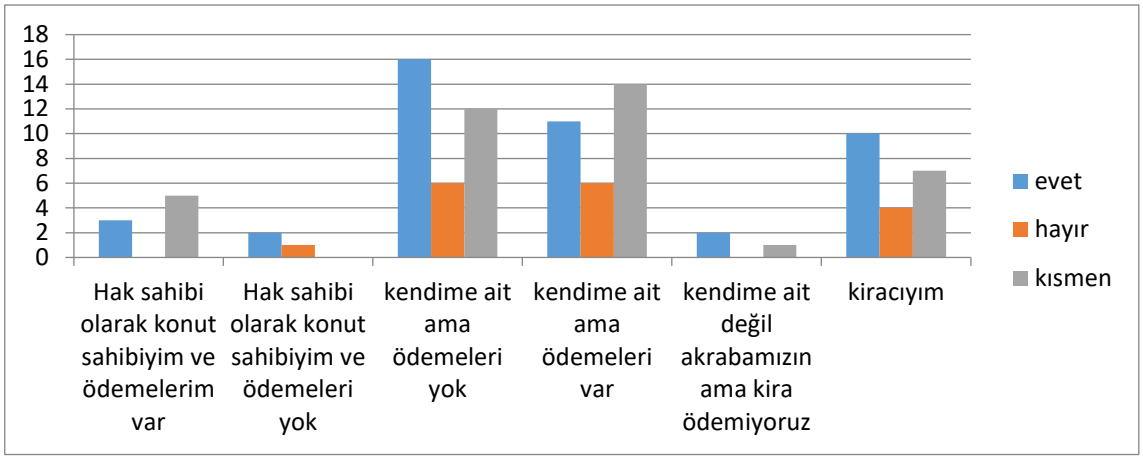


Şekil 4.27 Çalışma alanındaki sitelere göre anket sayıları



Şekil 4.28 Kullanıcı gruplarına göre mülkiyet durumu

Gerçekleştirilen anket sonucunda elde edilen bulgulara bakıldığında sadece riskli alan dışından gelen kullanıcıların %21'i kirada oturduklarını belirtmişlerdir. Araştırma alanı kapsamında rezerv alanda yapılan konutlarda yaşayan bireylerin %75'i kendi mülklerinde otururken %4'ü akrabasının mülkünde ödeme yapmadan oturduklarını belirtmiş, kendi mülklerinde yaşan kullanıcıların %48'i ödemelerini tamamlamış olduklarını ifade etmişlerdir (Şekil 4.28).



Şekil 4.29 Kullanıcıların mülkiyet durumlarına göre aylık gelirleri ile giderlerini karşılayabilme durumu

Ankete katılan kullanıcılarda elde edilen bulgular doğrultusunda Şekil 4.'da görüldüğü üzere %44'ü aylık gelirleri ile giderlerini zorlanmadan karşılayabildiklerini %39'u ise kısmen karşılayabildiklerini ifade ederken %17'si ise karşılayamadıklarını belirtmişlerdir. Kiracı olmayan 79 kullanıcının %26'sı ise aylık gelirleri ile giderlerini rahatça karşılayabildiklerini belirtmişlerdir.

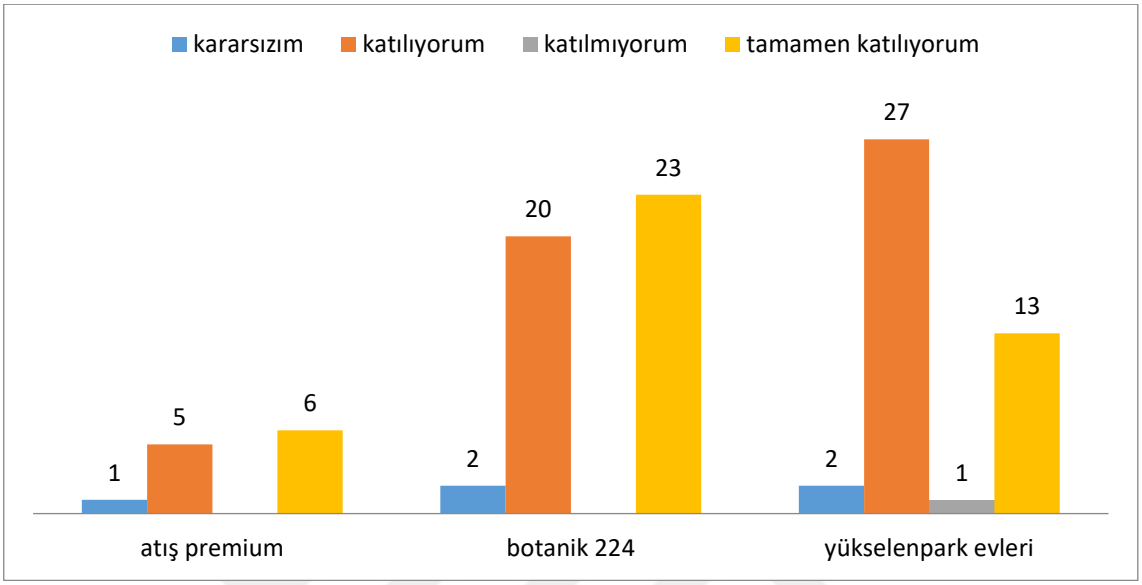
Konut mülkiyetine sahip ve konut ile ilgili ödemeleri olmayan kullanıcıların %50'si aylık gelirleri ile giderlerini rahatça karşılayabilmektedir. Anket yapılan kullanıcılardan kiracı olanlarda ise %53'ü kısmen ya da giderlerini karşılamakta zorluk çektiklerini ifade etmişleridir. Araştırma kapsamında riskli alandaki hak sahipliğine karşılık rezerv alandaki yeni konutlardan ev alan hak sahiplerinin %35'i gelirleri ile giderlerini rahatça karşılayabiliyorken % 65'i giderlerini zorlanarak ya da karşılayamadıklarını belirtmiştir (Şekil 4.29).

Konut Düzeyinde Memnuniyet Değerlendirmesi

Konut düzeyi sınıflandırması altındaki 13 gösterge ile ele alınmış olup, göstergeler ile farklı sitelerdeki kullanıcıların mevcut konutlardaki fiziksel konfor memnuniyet değerlendirmeleri ile yaşam kalitelerine etkileri incelenmektir.

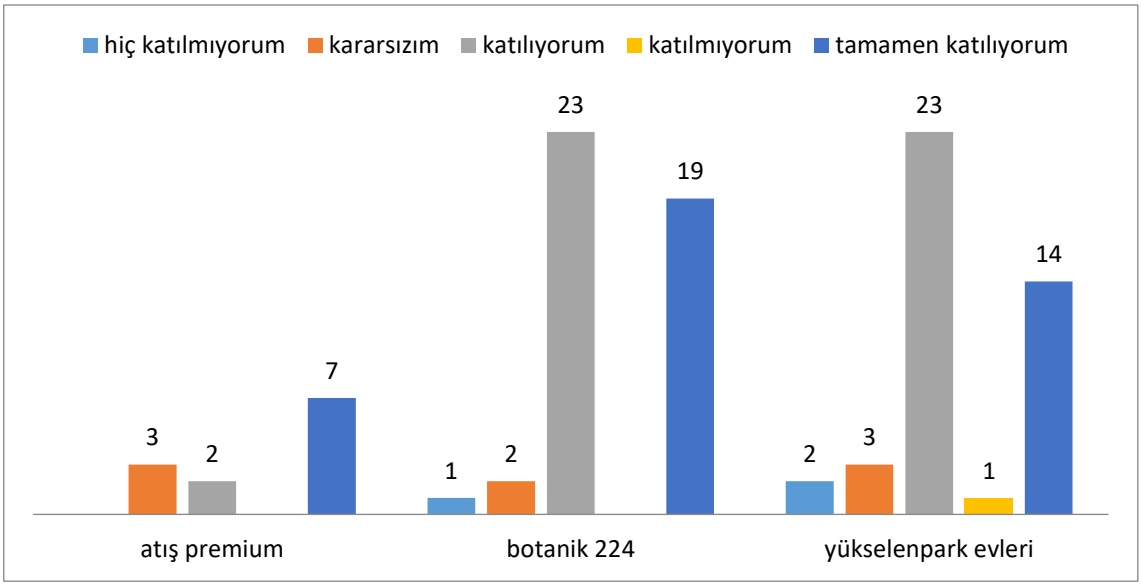
Proje alanında 3 farklı firma tarafından farklı konseptlerde inşa edilen konutlardaki kullanıcılara konutlarının büyüklüğünden ve konutun plan çözümünden (kullanışlılığından) memnuniyetlerinin değerlendirmesi için sorular yöneltilmiştir. Katılımcıların %94'ü konutlarının büyüklüğünden genel olarak memnun iken %88'i

konutun plan çözümünden (kullanışlılığından) memnun olduklarını belirtmiştir (Şekil 4.30; Şekil 4.31). Hem konut büyüklüğünden hem de konutun kullanışlılığından memnun olmadıklarını belirten kullanıcıların oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 4.30 Anket yapılan sitelere göre konut büyüklüğünden memnuniyetleri

Farklı özelliklere ve konseptlere sahip olan 3 konut sitesi kullanıcılarından elde edilen cevaplara göre Botanik 224 kullanıcıların %51 konut büyüklüğünden tamamen memnun iken, Atış Premium kullanıcılarının %50'si, Yükselenpark kullanıcılarının %30'u konut büyüklüğünden tamamen memnun olduklarını görülmektedir. Yükselenpark kullanıcılarının %63'ü, Botanik 224 kullanıcıların %44'ü ve Atış Premium kullanıcılarının %42'si konut büyüklüğünden tamamen olmasa da memnun olduklarını belirtmişlerdir (Şekil 4.30).

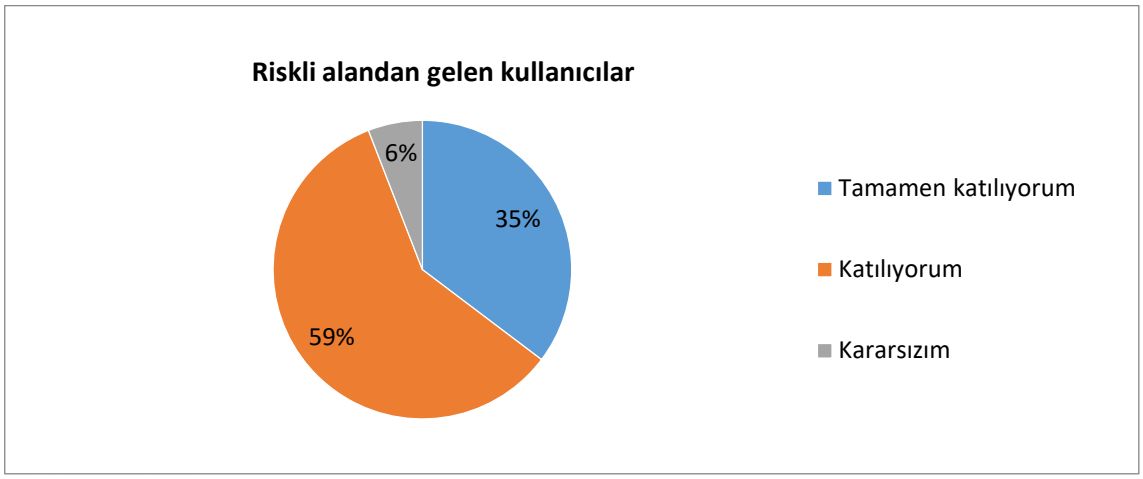


Şekil 4.31 Anket yapılan sitelere göre konutun plan çözümünden (kullanışlılığından) memnuniyetleri

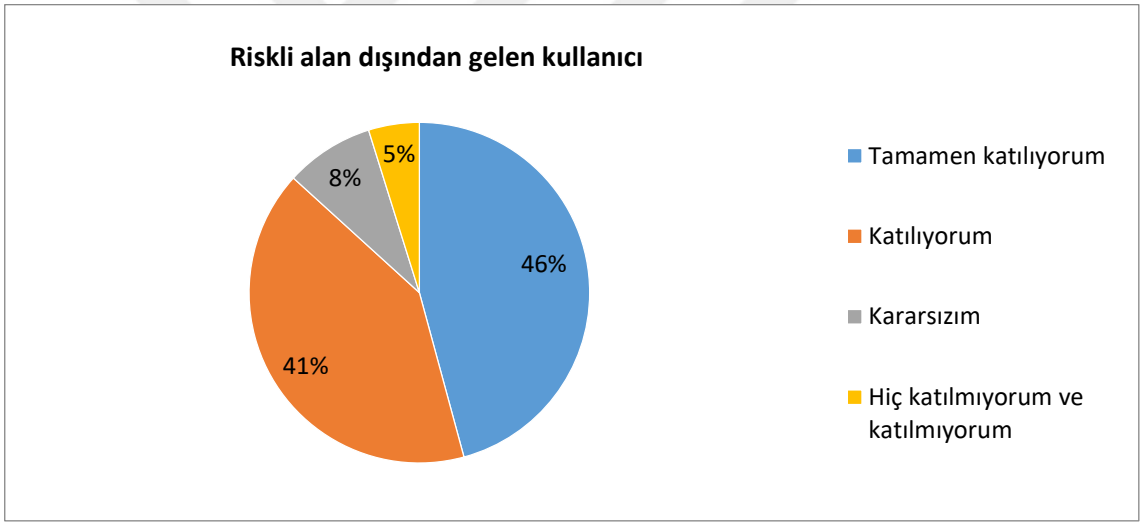
Konut büyüklükleri ve konutun kullanışlılığı ile ilgili kullanıcıların verdikleri cevaplar birlikte ele alındığında ise Yükselenpark evlerinde konutun büyüklüğünden genel olarak memnun olan %86'lık kullanıcıda konutun kullanışlılığı ile ilgili verdikleri cevapta %7'lik bir kayıp görülmekte ve bu kullanıcılar konutun kullanışlılığı konusunda kararsız olduklarını belirtmişlerdir. Botanik 224 evlerinde kullanıcılarda ise konutun büyüklüğünden genel olarak memnun olan %95'i kadar kullanıcıda konutun kullanışlılığı ile ilgili verdikleri cevapta %2'lik bir kayıp görülmektedir. Atış Premium evlerindeki kullanıcılarda ise konutun büyüklüğünden genel olarak memnun olan %91'i kadar kullanıcıda konutun kullanışlılığı ile ilgili verdikleri cevapta %16'lik bir kayıp görülmektedir (Şekil 4.31).

Çöküntü alanı haline gelmiş, riskli alan ilan edilen bölgede oturan ve belediye ile uzlaşmaya varan hak sahiplerinin kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konutların fiziksel düzeyde memnuniyetleri ankete verilen cevaplar doğrultusunda genel olarak sağlandığı söylenebilir. 17 katılımcı ile yapılan ankette konutun toplam büyüklüğü ve kullanışlılığından %94 oranla memnuniyet sağlandığı görülmekte %6 oranı ise kararsız kalan kullanıcıyı ifade etmektedir. Konutların teknik alt yapısı (pis su tesisatı, temiz su tesisatı, yağmur suyu yalıtımı, elektrik tesisatı), site (bahçe ve blokların) bakımı, kullanılan malzeme kalitesinden memnuniyet düzeyi yüksek

olmasına rağmen işçiliği ile ilgili %23.5 oranında olumsuz görüşler yer almaktadır (Şekil 4.30, Şekil 4.31).



Şekil 4.32 Riskli alandan gelen katılımcının konut düzeyindeki fiziksel özelliklerden memnuniyeti

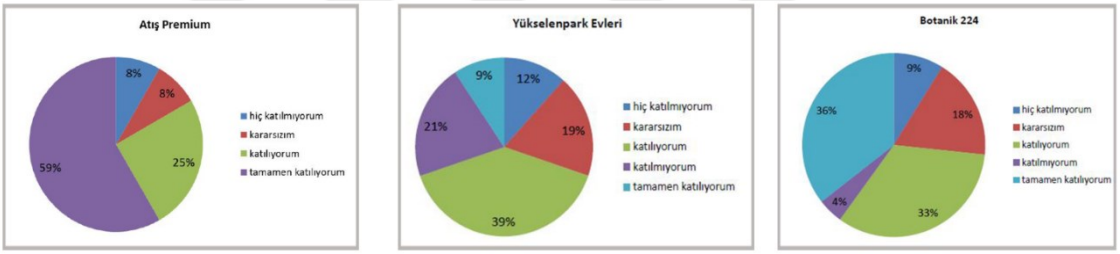


Şekil 4.33 Riskli alan dışından gelen Katılımcının konut düzeyindeki fiziksel özelliklerden memnuniyeti

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konutlara riskli alan dışından gelen kullanıcılarının konutun toplam büyüklüğü ve kullanışlılığından genel olarak memnuniyet düzeyi %87'lik oran ile sağlandığı görülmektedir. Riskli alandaki kullanıcılarda genel memnuniyet düzeyinde olumsuz yaklaşım olmamasına rağmen diğer kullanıcılarda %5'lik memnuniyetsizlik olduğu görülmektedir. Konutların teknik alt yapısı (pis su tesisatı, temiz su tesisatı, yağmur suyu yalıtımı, elektrik tesisatı), site (bahçe ve blokların) bakımı, kullanılan malzeme kalitesinden memnuniyet düzeyi yüksek

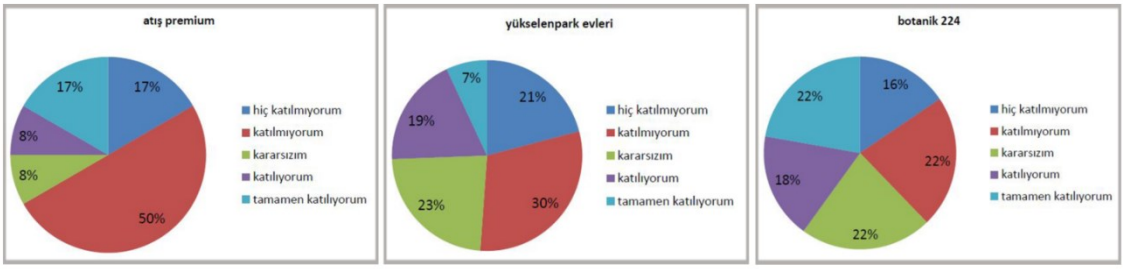
olmasına rağmen malzeme işçiliğinden ise %41 gibi önemli bir oranda memnuniyetsizlik bulunmaktadır (Şekil 4.32, Şekil 33).

Alan çalışması için hazırlanan anketin pilot uygulamasında fark edilen sitelerin çoğunluğunda sosyal donatı alanı olmayışı, yöneltilen sorunun cevaplandırılamamasına sebep olmakla beraber kullanıcıya anketin sonunda yöneltilen kentsel dönüşüm projesinin nasıl olmasını isterdiniz sorusuna cevap olarak yaşadıkları konut sitelerindeki donatı alanı eksikliklerini ifade ettikleri tespit edilmiştir. Bu doğrultuda alanda uygulanan ankette sitelerin sosyal donatı alanları ile memnuniyetleri açık uçlu olarak yöneltilen soru ile elde edilen verilerden elde edilmiştir. Tablo 3.1'deki parametrelerinden biri olan konut düzeyinde site donatı alanlarının değerlendirilmesi ile ilgili elde edilen çalışma bulguları, kullanıcıların sitelerinde sosyal donatı alanı olarak çocuk oyun alanı, çocuk parkı, kamelya, site kullanıcılarına yönelik sosyal tesis, kafe gibi beklentileri ve istekleri olduğunu belirtmişlerdir.



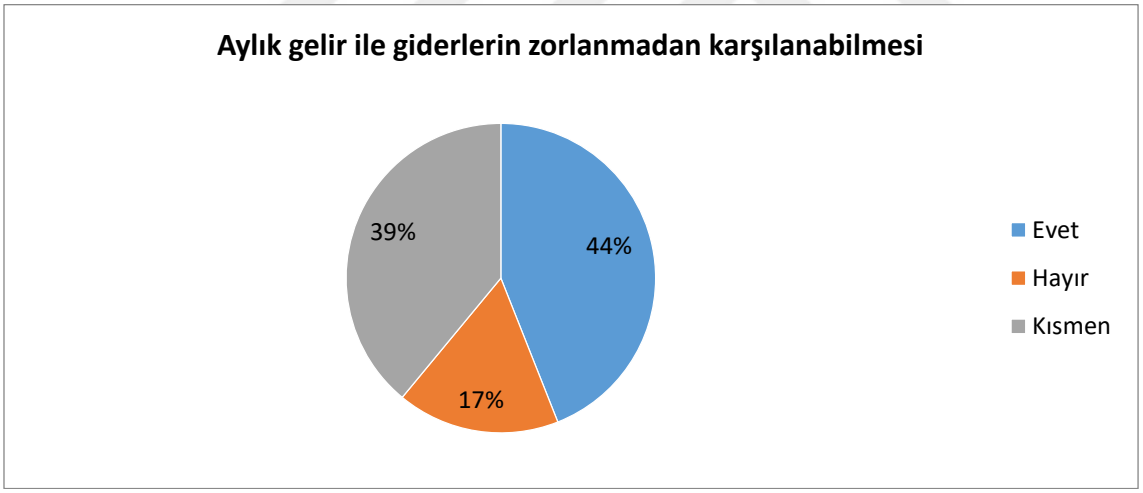
Şekil 4.34 Kullanıcıların sitelere göre güvenlikten memnuniyet dağılımı

Kullanıcılara konut düzeyinde güvenlikten memnuniyetleri sorulduğunda ise sitelerin özellikleri ile ilişkili olarak farklı cevaplar vermişlerdir. Atış Premium sitesinde 7/24 girişte güvenlik bulunduğundan kullanıcıların %84'ü konut düzeyindeki güvenlikten genel olarak memnun olduklarını ifade ederken %8'i kararsız, %8'i konutun güvenliğinden memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Yükselenpark evleri kullanıcılarının %48'i konut düzeyindeki güvenlikten genel olarak memnun iken %33'ünün memnun olmadıklarını görülmektedir. Botanik 224 evlerinde ise kullanıcılarının %69'u konut düzeyindeki güvenlikten genel olarak memnun olduklarını belirtirken %13'ü ise memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir (Şekil 4.34). Sitelerin fiziksel özellikleri ve mevcut fotoğrafları EK-C'de bulunmaktadır.



Şekil 4.35 Konut alanı çevresi düzeyinde kullanıcıların mahalle güvenliğinden memnuniyet dağılımı

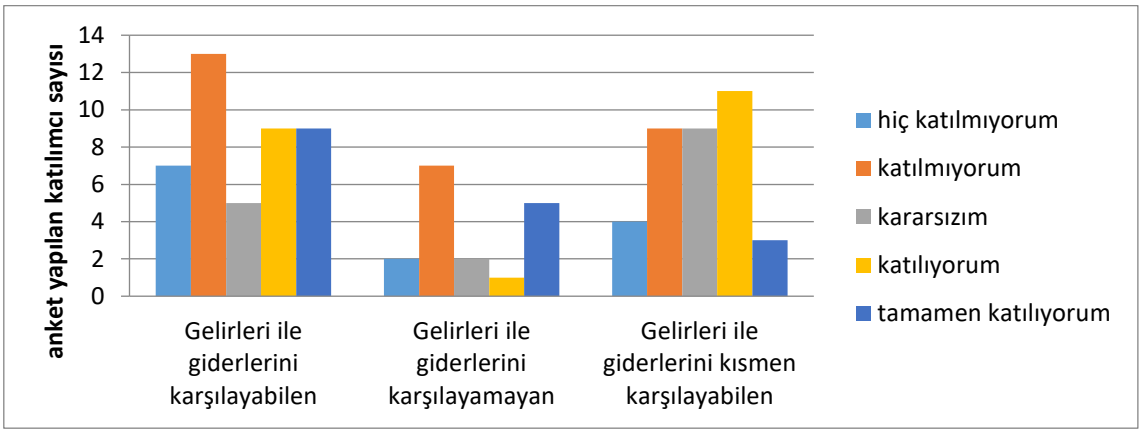
Ankete katılan kullanıcıların %24'ü konut alanı ve mahalle düzeyinde güvenlikten genel olarak memnun olduklarını belirtmişlerdir. Atış Premium sitesindeki kullanıcıların %25'i Yükselenpark sitesi kullanıcılarının %26'sı, botanik 224 sitesi kullanıcılarının ise %40'ı mahalle güvenliğinden memnun oldukları tespit edilmiştir. Atış Premium sitesindeki kullanıcıların %67'si, Yükselenpark sitesi kullanıcılarının %51'i, Botanik 224 sitesi kullanıcılarının ise %38'ı mahalle güvenliğinden memnun olmadıklarını belirtmişlerdir (Şekil 4.35).



Şekil 4.36 Katılımcıların gelirleri ile giderlerini karşılayabilmesi

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan sitelerdeki kullanıcıları genel olarak ele alındığında aylık gelirleri ile giderlerini %44'ü rahatça karşılayabilmektedir. Riskli alan ilan edilen bölgedeki hak sahipliğine karşılık sitelere taşınan kullanıcıların %35'i giderlerini zorlanmadan karşılayabiliyorken %12'si giderleri ödemede zorlandıklarını, %53'ü ise kısmen zorlandıklarını sonucu elde edilmiştir. Riskli alan dışından gelen kullanıcılar

arasında ise %45'i gelirleri ile giderlerini zorlanmadan karşılayabilmekte, %18'i giderleri ödemede zorlandıklarını , %37'si ise kısmen zorlandıkları görülmektedir (Şekil 4.36).



Şekil 4.37 Gelir grubuna göre site aidatı ücretinin yüksek bulunmasının karşılaştırılması

Aylık gelirleri ile giderlerini rahatça karşılayabilen 44 kullanıcıdan %45'i site aidatını yüksek bulmamaktayken %55'i ise yapılan iş ile ödenen ücretin birbirini karşılamadığını düşündüklerinden dolayı site aidatını yüksek bulduklarını belirtmişlerdir. Gelirleri ile giderlerini kısmen karşılayan 39 kullanıcının %43'ü site aidatını yüksek bulduklarını belirtmişlerdir. Ancak gelirleri ile giderlerini karşılayamayan kullanıcıların %52'si site aidatlarını yüksek bulmadıklarını görülmektedir (Şekil 4.37).

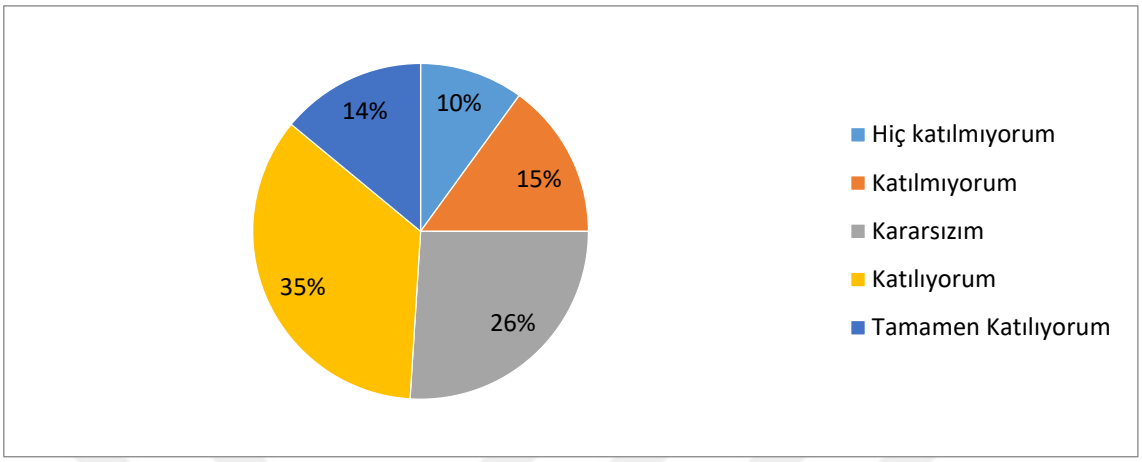
Konut Alanı Çevresi Düzeyinde Memnuniyet Değerlendirmesi

Konut alanı çevresi düzeyi sınıflandırması 22 gösterge ile ele alınmış olup, göstergeler ile farklı sitelerdeki kullanıcıların mevcut konutlardaki konut alanı çevresinde fiziksel özelliklerin değerlendirmeleri ile yaşam kalitelerine etkilerini incelenmektir.

Katılımcıların %35 ve %14'ü konut çevresi fiziksel özelliklerinin genel olarak beklentilerini karşılamakta %10'unun beklentilerini hiç karşılamamaktadır. Etaplara göre bakılarak katılımcı sayısına oranlandığında ise Atış Premium (Etap4) 4 kişi ile %33.3 Yükselenpark (Etap3) 12 kişi ile %27.9 Botanik 224 (Etap1-2) 9 kişi ile %20 kullanıcı kitlesinin konut çevresi fiziksel özellikleri beklentilerinin karşılanamadığı anket çalışmasında tespit edilmiştir.

Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık rezerv alandaki konutlara taşınan katılımcılar arasında Yükselenpark'ta oturan katılımcılardan konut çevresi fiziksel özellikleri beklentilerinin hiç karşılanamadığı cevabı alınmamış olup Botanik 224 (Etap1-2)'deki

sitelere taşınan 4 kişinin beklentileri karşılanamamıştır. Diğer bir yandan %57.7 oranla Botanik 224 tüm katılımcılarının yarısından fazlasının konut çevresi fiziksel özellikleri beklentileri karşılamaktadır (Şekil 4.38; Şekil4.39).



Şekil 4.38 Konut çevresinin beklentileri karşılaması

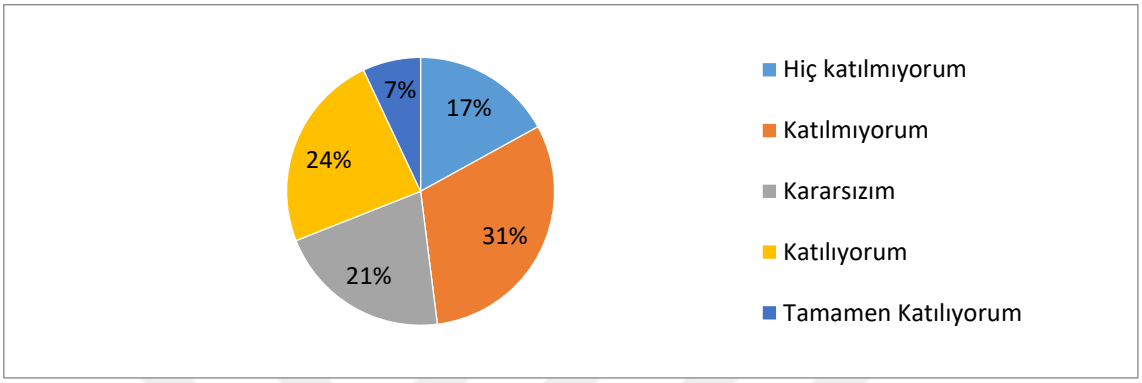
Etaplar	Hiç Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
Atış Premium	1	3	2	3	3
Botanik 224	4	5	10	19	7
Yükselenpark	5	7	14	13	4
Genel Toplam	**10**	**15**	**26**	**35**	**14**

Şekil 4.39 Etaplara göre toplam kullanıcıların konut çevresi beklentilerimi karşılıyor önermesine verilen cevaplar

Riskli alan dışından gelen kullanıcılar perspektifinden değerlendirildiğinde ise; konut çevresi fiziksel özellikleri beklentileri en fazla karşılanmayan %31.5'lik bir oran ile Yükselenpark (Etap3) kullanıcılardır. Botanik 224 (Etap 1-2)'de ise %15.6'lık oranla riskli alan dışından gelen kullanıcılarının büyük çoğunluğunun konut çevresi fiziksel beklentilerinin karşılandığı söylenebilir (Şekil 4.40).

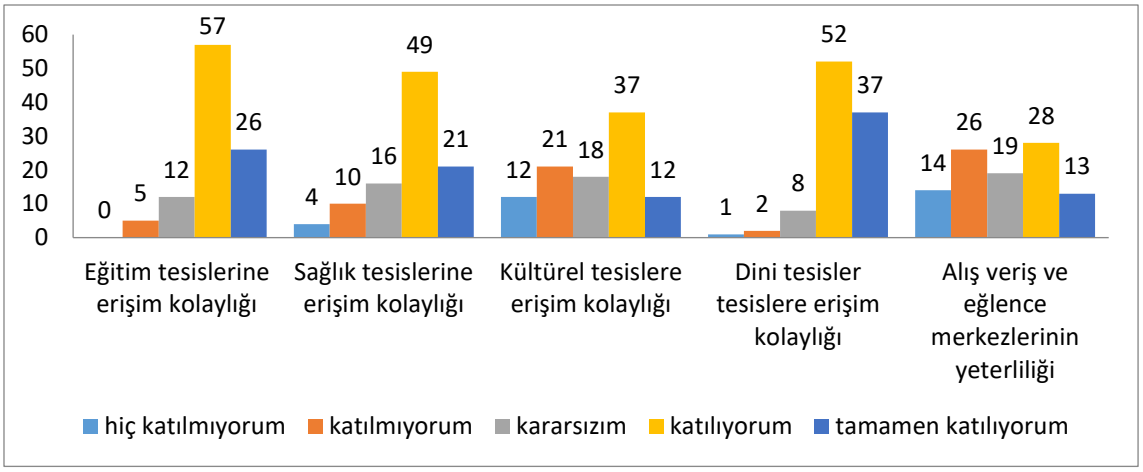
Etaplar	Hiç Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
Atış Premium	1	3	2	3	3
Botanik 224	1	4	8	14	5
Yükselenpark	5	7	11	11	4

Şekil 4.40 Riskli alan dışından gelen kullanıcıların konut çevresi beklentilerimi karşılıyor önermesine verilen cevaplar



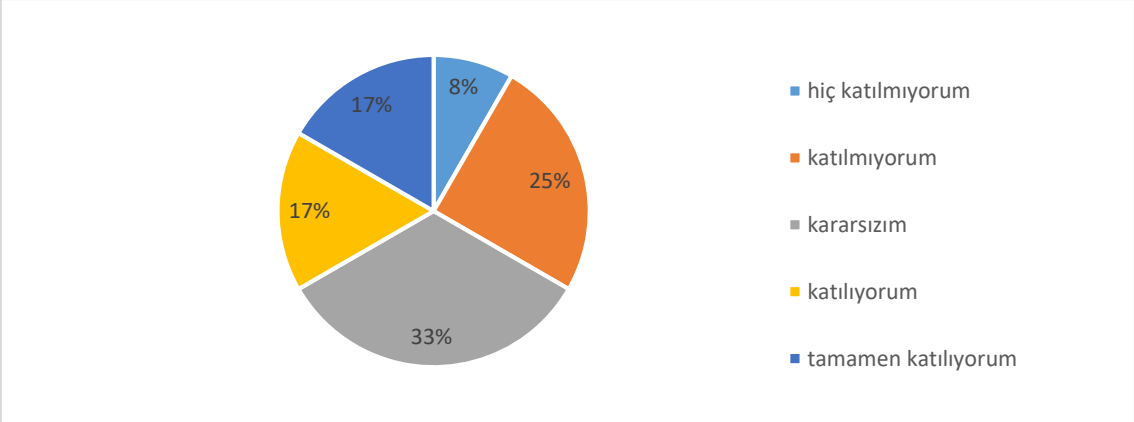
Şekil 4.41 Konut alanı ve çevresindeki sosyal donatılar yeterliliği

Konut alanı çevresindeki sosyal donatı alanlarını kullanıcıların %31'i yeterli bulmaktadır. Konut alanı çevresindeki eğitim, sağlık, kültürel, dini tesisler, alışveriş ve eğlence merkezlerine erişimi, yeterliliği ilgili sorular sorulduktan sonra sonra konut alanı ve çevresindeki sosyal donatılar yeterliliği yaklaşımındaki %21'lik kararsızlık anlaşılabilmektedir. Kültürel tesislere ulaşım ile ilgili katılımcıların fikirleri %33 katılımcı oranı ile olumsuza yönelmesi ve %18 ile kararsız görüşün olması, konut alanı çevresindeki alış veriş ve eğlence merkezlerini %40 katılımcı yetersiz bulurken %19 ise kararsız kalmıştır. Sosyal donatı alanlarından kültürel tesislerin ve alış veriş, eğlence merkezlerin yetersizliği ve erişimi ile ilgili olumsuz fikirlerin olması genelindeki kararsızlığa yansımıştır (Şekil 4.41; Şekil 4.42).



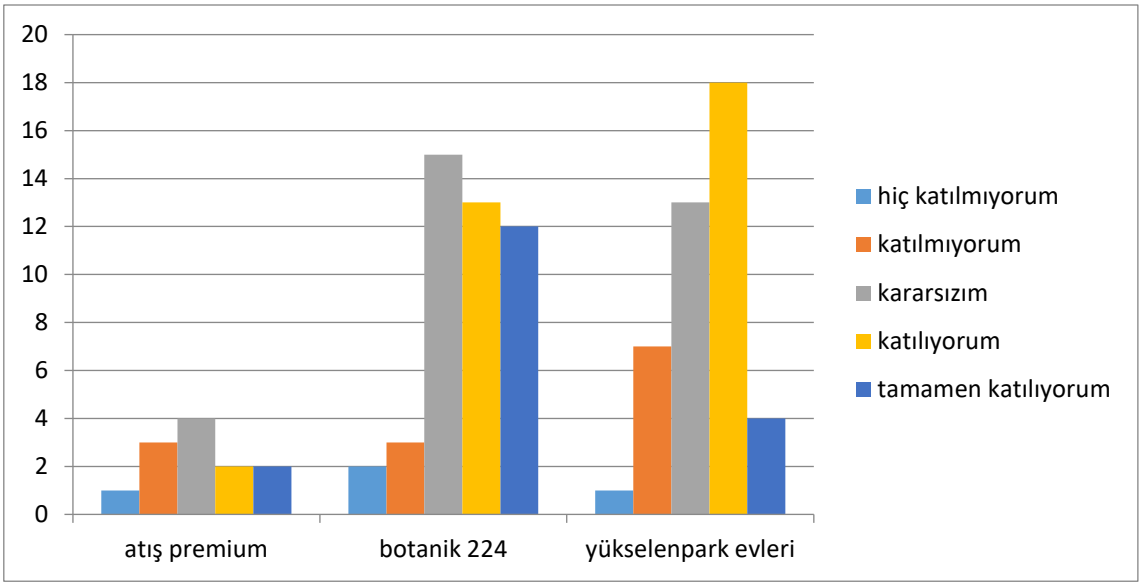
Şekil 4.42 Katılımcıların sosyal donatı alanları ile ilgili düşünceleri

Rezerv alandaki sitelerin kullanıcıların %50'si konut alanı çevresindeki toplu taşımayı yeterli bulup memnun olduklarını belirtirken %33'ü yetersiz gördükleri için memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Kullanıcıların toplu taşıma kullanma sıklığı her gün ve haftada 1-2 gün olan kullanıcıların ulaşımdan memnuniyet dağılımına bakıldığında ise %56'sının memnun, %17'si memnun değil iken %27'si kararsız olduklarını ifade etmiştir. Toplu taşıma ile ulaşımdan memnun olan kullanıcıların Soğanlı'da kentsel yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen faktörler sorusunda ise 'konut ve çevresinin kent merkezine erişilebilirliği' cevabı ise %26'sı tarafından verilmiştir (Şekil 4.43).



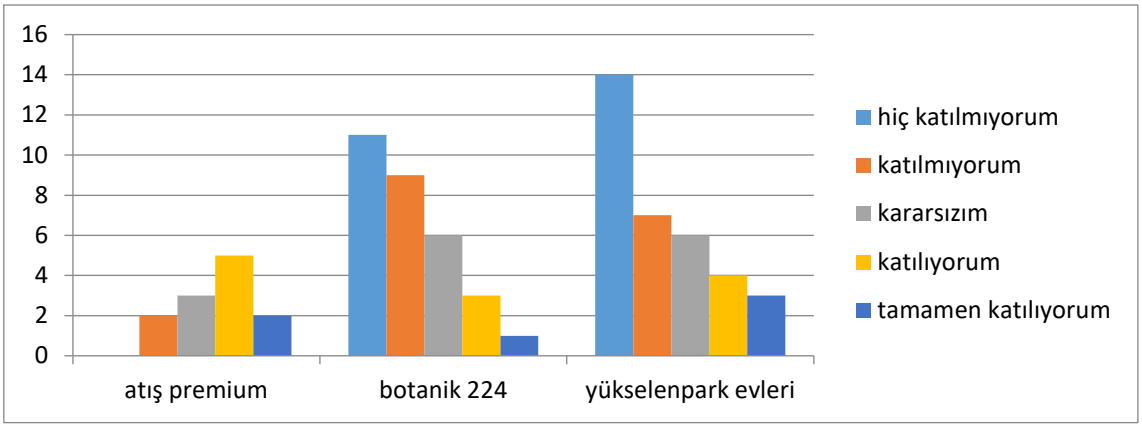
Şekil 4.43 Kullanıcıların toplu taşıma ile ulaşımdan memnuniyeti

Kullanıcıların memnuniyet dağılımı Şekil 4.44'te olduğu gibi sitelere göre ise farklılık göstermektedir. Sitelere göre ayrı ayrı ele alındığında ise Yükselenpark kullanıcılarının %51'i Botanik 224 kullanıcılarının %55'i atış Premium kullanıcılarının ise %33'ü toplu taşımadan genel olarak memnun olduklarını belirtmişlerdir.



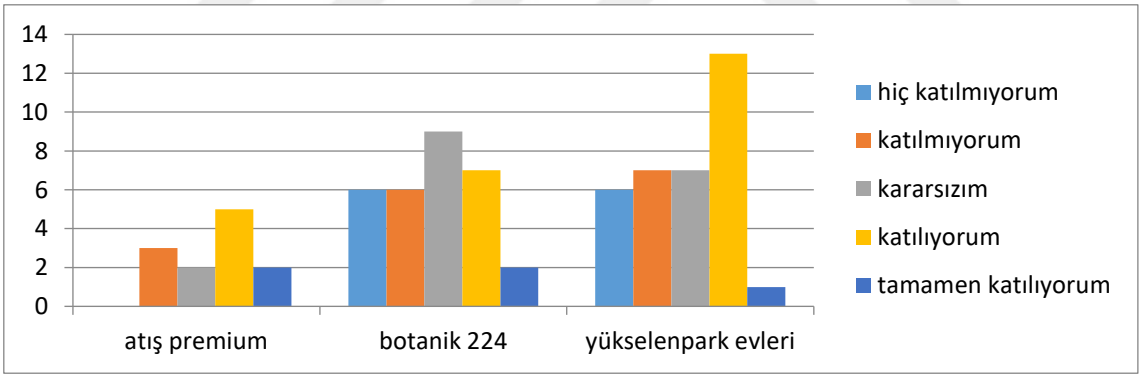
Şekil 4.44 Kullanıcıların toplu taşıma ile ulaşımdan memnuniyet dağılımı

Kullanıcıların rekreatif alan kullanımı değerlendirilmesi istenildiğinde henüz tamamlanmayan 100 dönüm arazi üzerinde çalışmaların olduğu yerin kullanıma açılması ile beklentilerini karşılanacağını ifade etmişlerdir. Konut alanı çevresindeki oturma alanları ve gölgeliklerden memnuniyet dağılımı fiziksel olarak benzerlik gösteren Yükselenpark Evleri ve Botanik 224 kullanıcılarının memnuniyet dağılımları da benzerlik gösterirken, Atış Premium kullanıcıların site içerisinde kullanabildikleri oturma alanları ve gölgeliklerin olması değerlendirmelerine yansıdığı görülmektedir. Botanik 224 kullanıcılarının %45'i ve Yükselenpark evleri kullanıcılarının ise %49'u oturma alanları ve gölgeliklerden memnun olmadıkları belirtmişlerdir (Şekil 4.45).



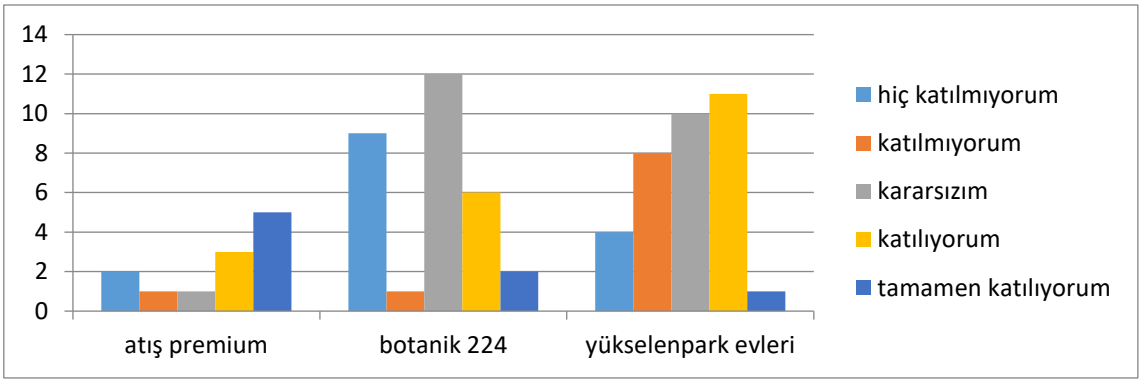
Şekil 4.45 Konut alanı çevresindeki oturma alanları ve gölgeliklerden memnuniyet dağılımı

Konut alanı çevresindeki spor ve yürüyüş alanlarından memnuniyet dağılımına bakıldığında atış Premium kullanıcılarının %58'inin memnun, %25'inin memnun olmadıklarını tespit edilmiştir. Yükselenpark kullanıcılarının %33'ünün konut alanı çevresindeki spor ve yürüyüş alanlarından memnun %30'unun ise memnun olmadıkları görülmektedir. Botanik 224 kullanıcılarının %20'si memnun iken %27'sinin spor ve yürüyüş alanlarından memnun olmadıkları saptanmıştır (Şekil 4.46).



Şekil 4.46 Konut alanı çevresindeki spor ve yürüyüş alanlarından memnuniyet dağılımı

Konut alanı çevresindeki çocuk parkından kullanıcıların %27'i memnun olduklarını belirtirken, Yükselenpark evleri kullanıcılarının %28'i, Botanik 224 kullanıcılarının %8'i, Atış Premium kullanıcılarının ise %66'sı memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Atış Premium kullanıcılarından memnun olanların diğer sitelere göre yüksek olması site içerisinde sahip oldukları çocuk oyun alanları ve çocuk parkı olmasının yansıması olduğu ön görülmektedir (Şekil 4.47).



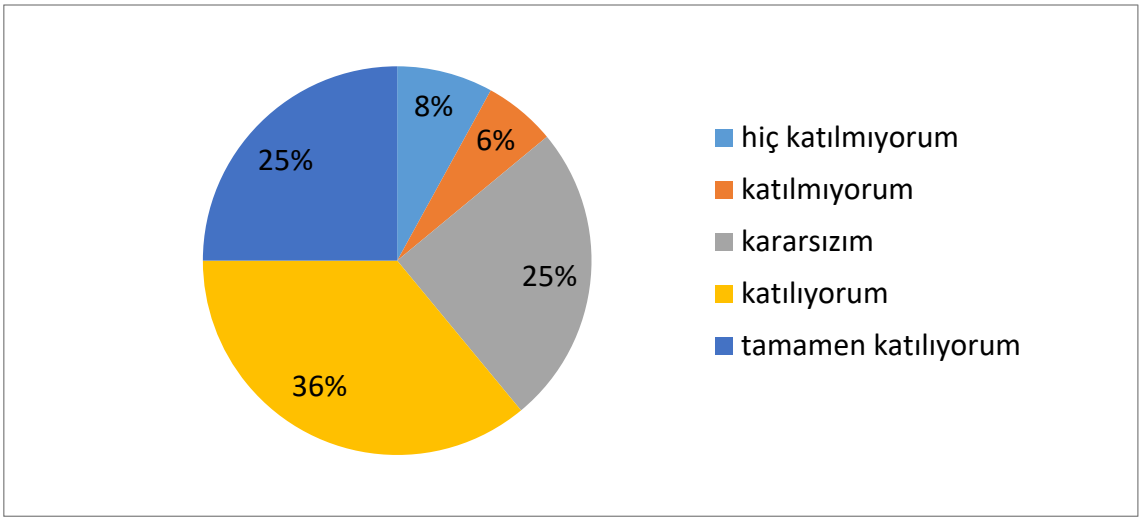
Şekil 4.47 Konut alanı çevresindeki çocuk parkından memnuniyet dağılımı

Konut alanı çevresinde oturma alanları ve gölgelikler, çocuk parkı, spor ve yürüyüş alanları birlikte ele alınarak mevcut durumunun değerlendirmesini yaptıklarında ise %12'si belirtilen 3 parametreden de memnun olduklarını belirtmişlerdir.

Konut Alanı Çevresi Düzeyinde Sosyal Etkileşim Değerlendirmesi

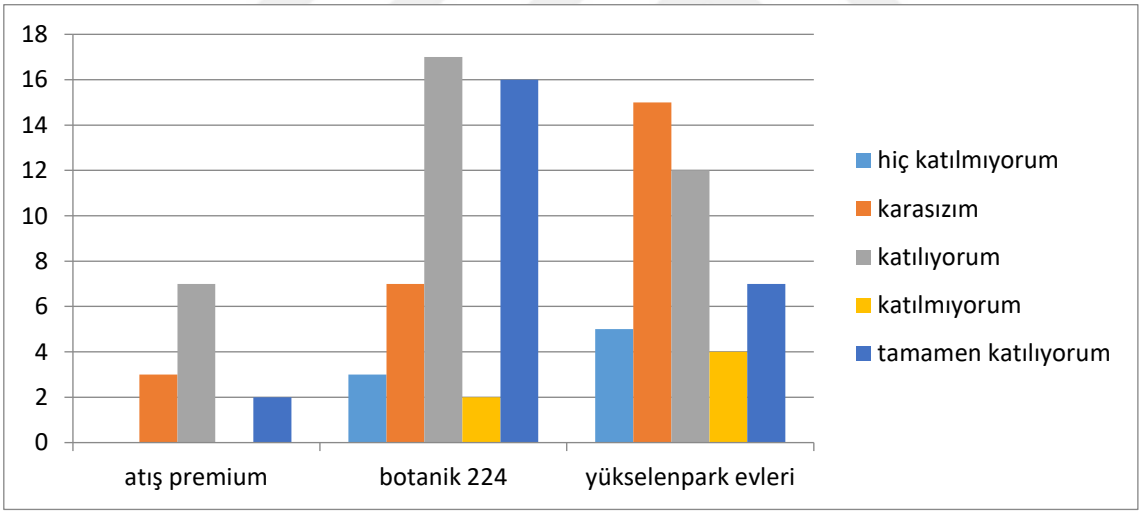
Konut alanı ve çevresi düzeyinde sosyal etkileşim sınıflandırması altında Tablo 3.1'de 13 gösterge ile ele alınmış olup, göstergeler ile farklı sitelerdeki kullanıcıların mevcut konutların bulundukları blok, site ve çevresindeki kullanıcıların sosyal etkileşimin değerlendirilmesi ile yaşam kalitelerine etkilerini incelenmektir.

Katılımcıların %61'i yaşadıkları sitedeki komşularla iletişimden genel olarak memnun olduklarını belirtirken, %14'ü memnun olmadıklarını %25'sı ise kararsız olduklarını ifade etmişlerdir (Şekil 4.48).



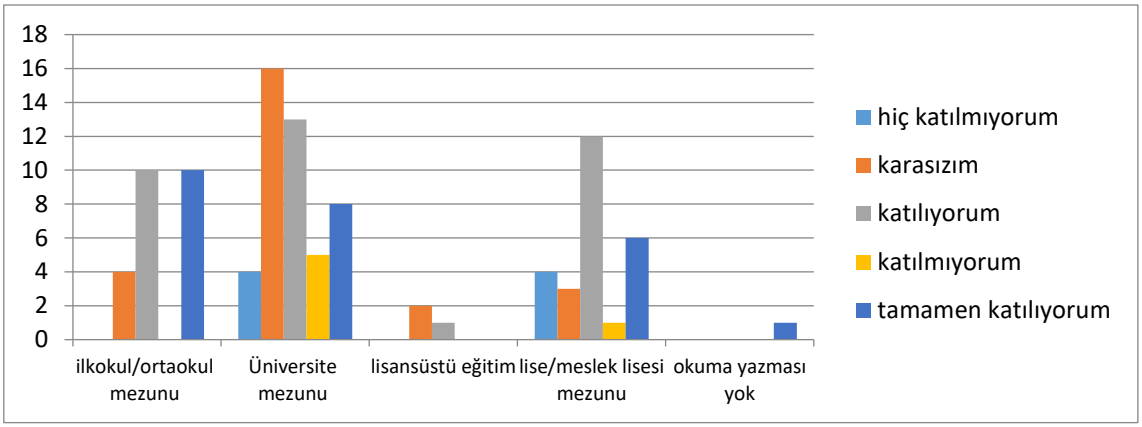
Şekil 4.48 Komşular ile iletişimden memnuniyet

Kullanıcıların komşular ile iletişimden memnuniyetleri Şekil 4.49'teki gibi sitelere göre incelendiğinde Atış Premium kullanıcılarının %75'i, botanik 224 kullanıcılarının %73'ü Yükselenpark evlerinin kullanıcılarının ise %45'i komşularıyla iletişimden memnun oldukları tespit edilmiştir.

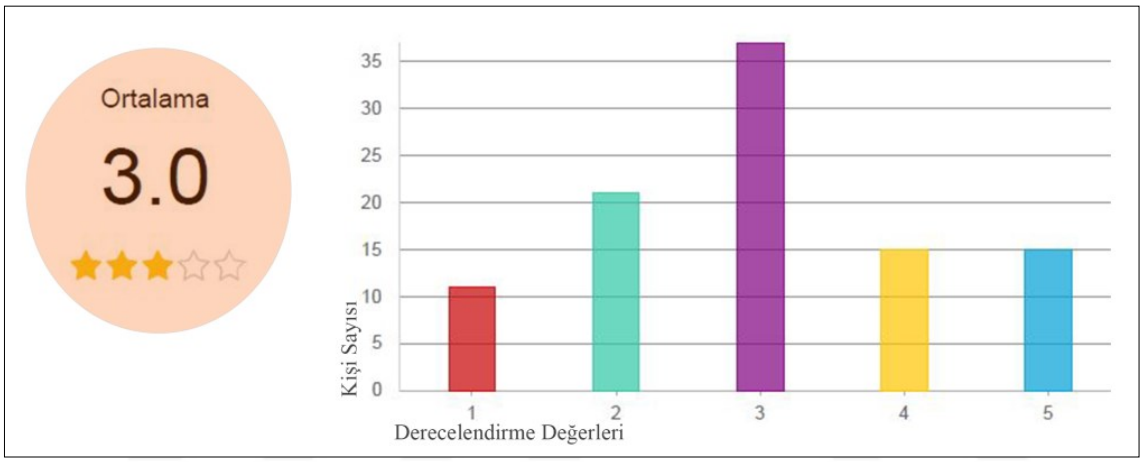


Şekil 4.49 Komşular ile iletişimden memnuniyetlerinin kullanıcılara göre dağılımı

Kullanıcıların eğitim düzeylerine göre komşularla iletişimden memnuniyetlerine bakıldığında ise ilkokul/ortaokul mezunu kullanıcıların %83'ü, lise/meslek lisesi mezunu kullanıcıların %69'u, üniversite mezunu kullanıcıların %45'i, lisansüstü eğitimine sahip olan kullanıcıların %33'ü memnun olduklarını ifade etmişlerdir. Lise/meslek lisesi mezunu olan kullanıcıların %19'u, üniversite mezunu olan kullanıcıların %20'si komşularla iletişimden memnun olmadıklarını belirtmişlerdir (Şekil 4.50).



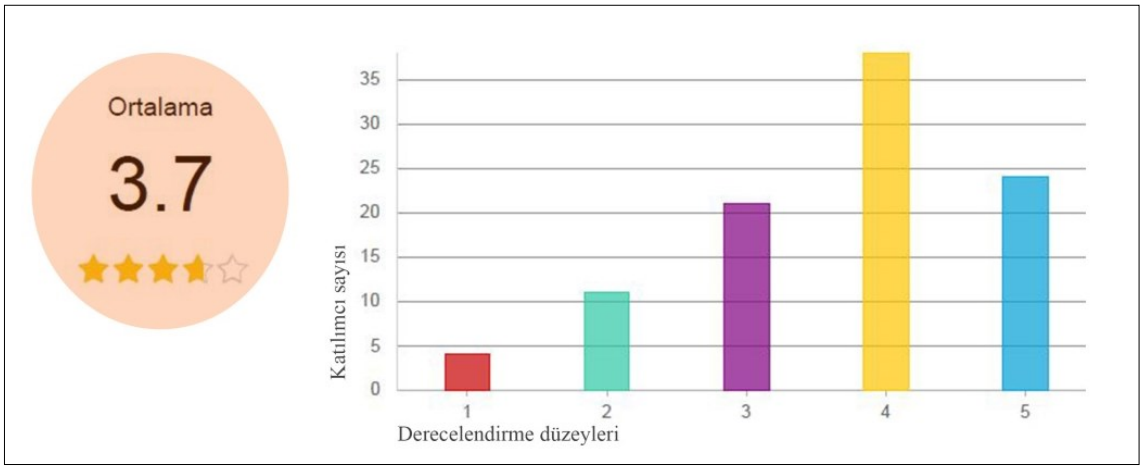
Şekil 4.50 Eğitim düzeylerine göre komşularla iletişim memnuniyeti



Şekil 4.51 Sosyal bütünleşme memnuniyet düzeyi

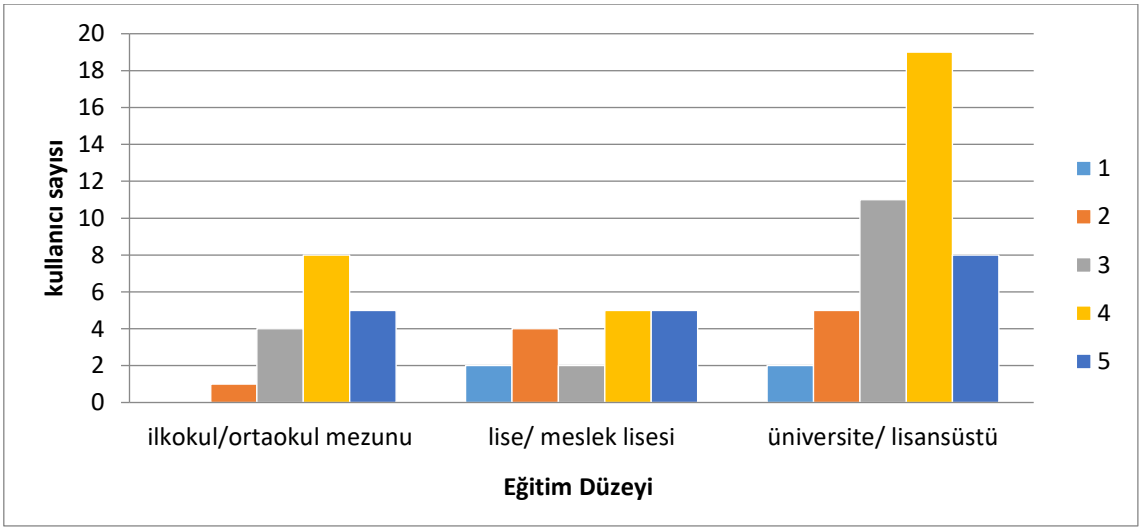
Sitede sosyal bütünleşme açısından memnuniyet düzeyi sorusunu lisansüstü eğitime sahip olan bir kişi cevap vermemiş, 1'den 5'e kadar tercih edilmesi istenen derecelendirme düzeyi 100 kişi için ortalama 3.00 sonucu elde edilmiştir. Riskli alandan gelen 17 kişide 3 kişisi üniversite mezunu olup 2 kişi memnuniyet düzeyi 2 seçmiş, lise mezunu olan 8 kişiden 2'si memnuniyet düzeyini 1 seçerek hiç sosyal bütünleşme sağlanamadığını düşündüklerini belirtmişlerdir. Özetle; riskli alandan gelen kullanıcılardan %59'u 3 ve aşağısında değerlendirme değerini seçmişlerdir. Riskli alan dışından tercih eden 45 üniversite ve lisansüstü eğitime sahip kullanıcılardan 13 kişi 2 değerini seçmiş, 3 kişi ise 1 değerini seçerek hiç sosyal bütünleşme sağlanamadığını düşündüklerini belirtmişlerdir. Öğrenim durumu ayırt edilmeksizin toplamda 11 kişi sosyal bütünleşmenin hiç sağlanamadığını düşünmekte, 15 kişi ise maksimum düzeyde bütünleşme sağlandığını düşünmektedir. Bu bağlamda, riskli alan dışından gelen

kullanıcıların %72'si 3 ve aşağısında değerlendirme değerini seçerek sosyal bütünleşme sağlanamadığını ifade etmişlerdir (Şekil 4.51).



Şekil 4.52 Kullanıcıların bölgedeki yaşantının memnuniyet seviyesi

Çalışma alanı olarak seçilen soğanlı bölgesindeki kullanıcıların memnuniyet düzeyi sosyal bütünleşmedeki memnuniyet düzeyinden daha yüksek çıkmıştır. Katılımcıların %62'sinin bölgedeki yaşantıdan memnuniyet düzeyi değerlendirmesini 4 ve 5 olarak belirtmişler iken Atış Premium (Etap4)'dan 2 kullanıcı, Botanik 224 (Etap1-2)'ten 3 kullanıcı ve Yükselenpark (Etap3)'tan 10 kullanıcı bölgedeki yaşantıdan memnuniyet düzeyini 1 ve 2 olarak değerlendirmişlerdir (Şekil 4.52).



Şekil 4.53 Riskli alan dışından gelen kullanıcıların bölgedeki yaşantısına ilişkin memnuniyet seviyesi

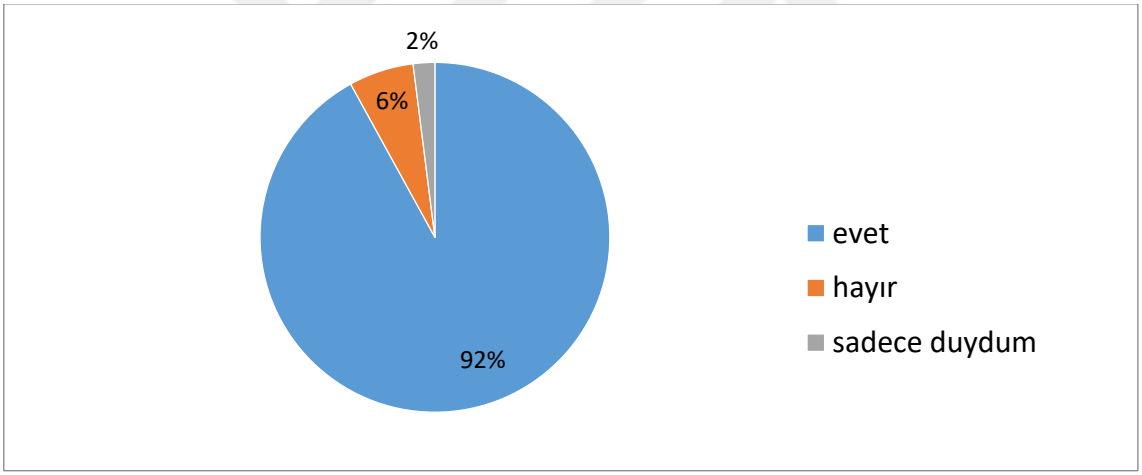
Riskli alan dışından gelen kullanıcıların bölgedeki yaşantının değerlendirmesi eğitim durumlarına göre ele alındığında Şekil 4.53'teki grafik elde edilmektedir. Üniversite ve

lisansüstü mezunlarının %60'ı, lise mezunlarının %55'i, ilkokul/ortaokul mezunlarının %63'ü bölgedeki yaşantıdan memnuniyet düzeylerini 4 ve 5 olarak belirtmiştir. Özetle kullanıcıların bölgedeki yaşantılarından memnuniyet seviyesi tüm eğitim düzeylerine göre %50'nin üzerinde olduğu söylenebilir (Şekil 4.53).

Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Yaşam Kalitesi Kavramlarına İlişkin Algı Düzeyi

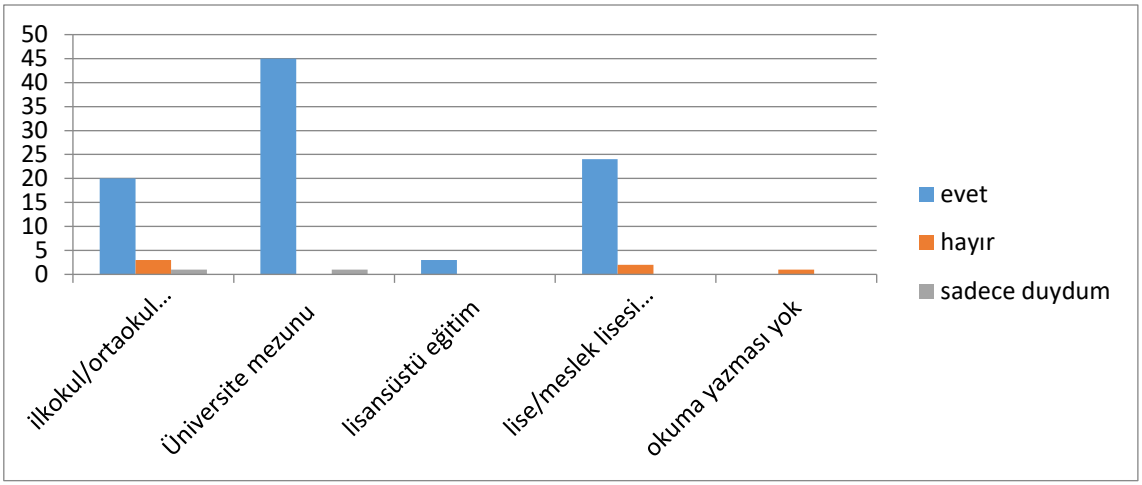
Çalışma kapsamında değerlendirmesi yapılan kentsel dönüşüm ve kentsel yaşam kalitesi kavramlarına ilişkin sınıflandırma altında 11 gösterge ile ele alınmış olup göstergeler ile farklı özelliklere sahip olan kullanıcıların algı düzeyleri değerlendirmesi ve bu doğrultuda yaşam kalitesine etkilerini incelenmektedir.

Kullanıcılara sorulan "Kentsel dönüşüm ne demek biliyor musunuz?" sorusuna ilişkin alınan cevaplara kullanıcıların %92'si bildiklerini söylerken, %2'si kentsel dönüşüm kavramını sadece duyduklarını , %6'sı ise kentsel dönüşüm kavramını bilmediklerini ifade etmişlerdir (Şekil 4.54).



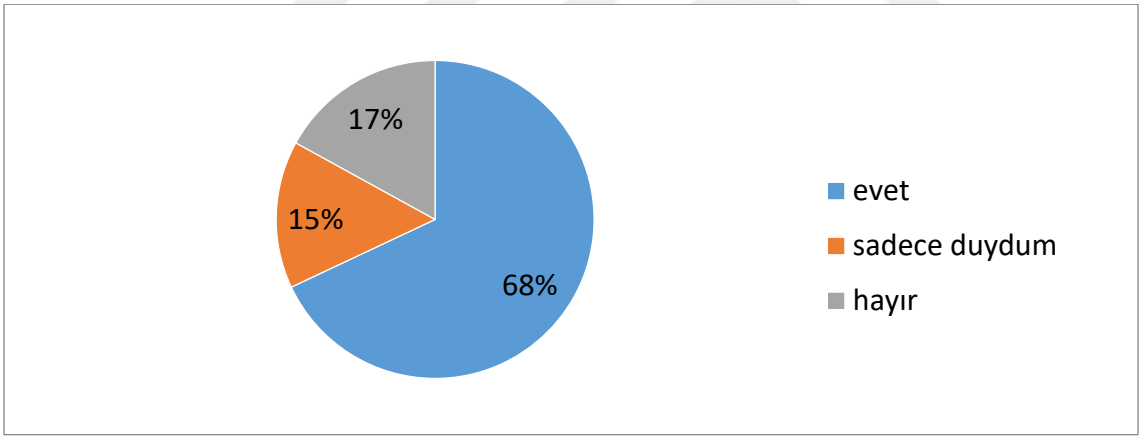
Şekil 4.54 Kentsel dönüşüm ne demek biliyor musunuz? sorusunun cevapları

Eğitim düzeylerine göre ise; ilkokul/ortaokul mezunu kullanıcıların %83'ü, lise/meslek lisesi mezunu kullanıcıların %92'si, üniversite mezunu kullanıcıların %98'i, lisansüstü eğitime sahip kullanıcıların %100'ü kentsel dönüşüm kavramını bildikleri tespit edilmiştir. Okuma yazması olmayan 1 kişi de kentsel dönüşüm kavramını bilmediğini ifade etmiştir (Şekil 4.55).

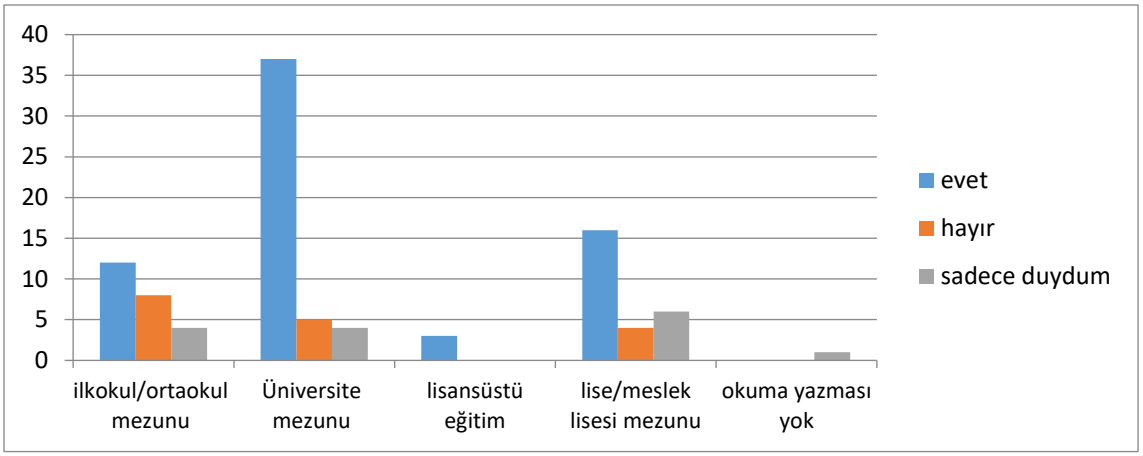


Şekil 4.55 Kentsel dönüşüm kavramını biliyor musunuz sorusuna karşılık alınan cevapların eğitim düzeylerine göre dağılımı

Kullanıcılara sorulan "Kentsel yaşam kalitesi ne demek biliyor musunuz?" sorusuna ilişkin alınan cevaplara kullanıcıların %68'i bildiklerini söylerken, %15'i kentsel yaşam kalitesi kavramını sadece duyduklarını , %17'si ise kentsel dönüşüm kavramını bilmediklerini ifade etmişlerdir (Şekil 4.56).

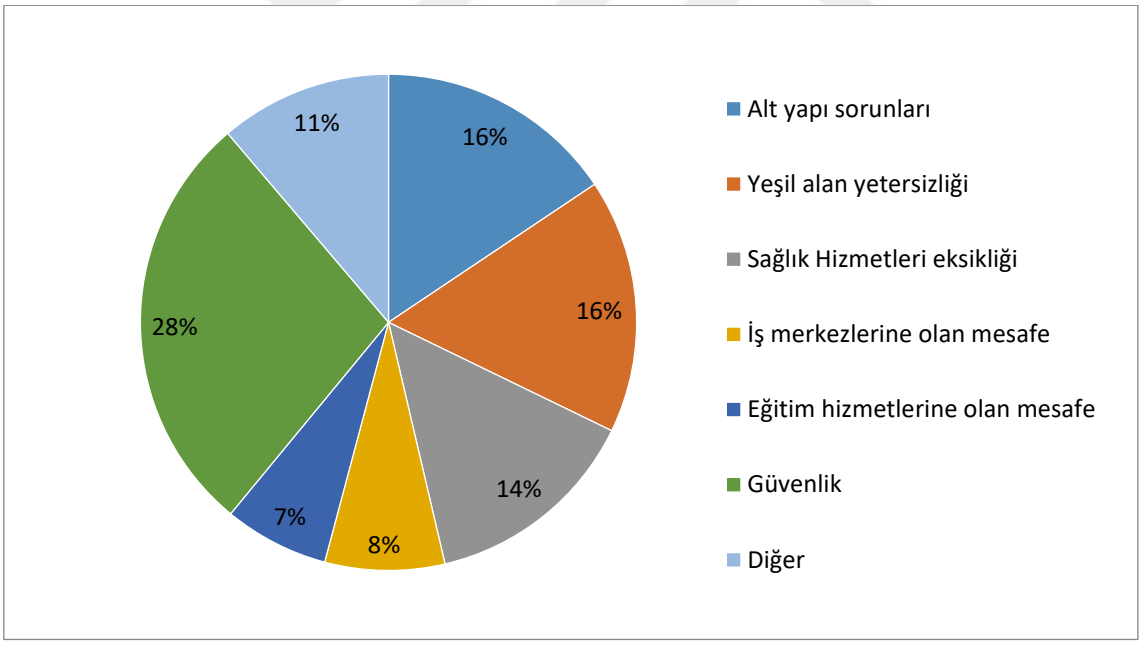


Şekil 4.56 Kentsel yaşam kalitesi ne demek biliyor musunuz? sorusunun cevapları



Şekil 4.57 Kentsel yaşam kalitesi kavramını biliyor musunuz sorusuna karşılık alınan cevapların eğitim düzeylerine göre dağılımı

Eğitim düzeylerine göre ise; ilkokul/ ortaokul mezunu kullanıcıların %50'si, lise/meslek lisesi mezunu kullanıcıların %61'si, üniversite mezunu kullanıcıların %80'i, lisansüstü eğitime sahip kullanıcıların %100'ü kentsel yaşam kalitesi kavramını bildikleri tespit edilmiştir (Şekil 4.57).

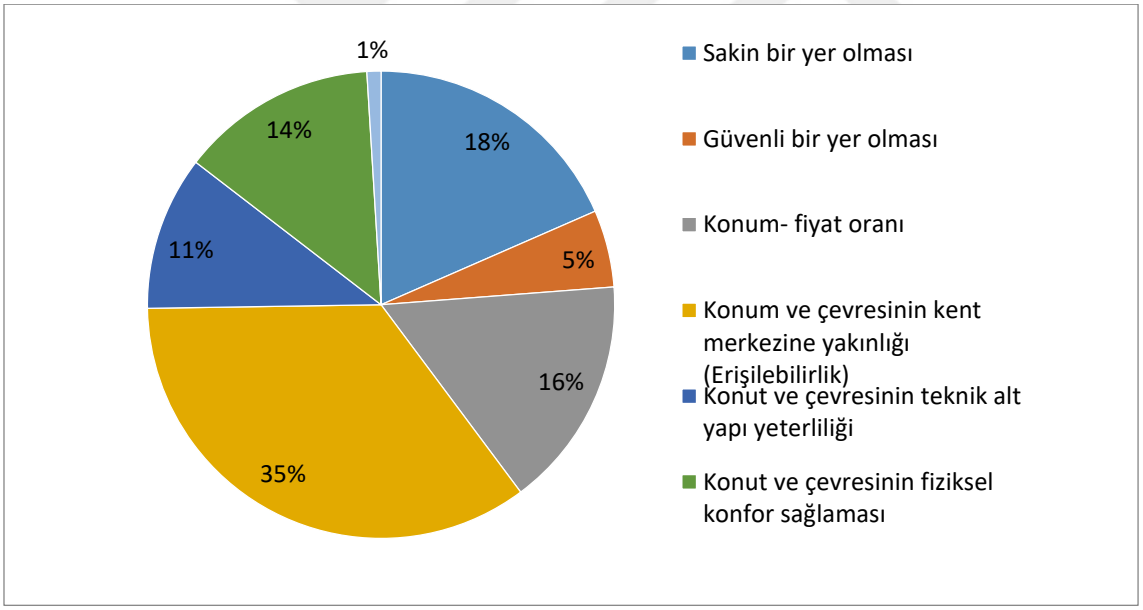


Şekil 4.58 Soğanlı'da kentsel yaşam kalitesini kötü yönde etkileyen faktörler

Rezerv alandaki kullanıcılar (riskli alandan gelen ve riskli alan dışından gelen kullanıcılar) ile yapılan ankette yaşam kalitesini kötü yönde etkileyen faktör olarak güvenlik öne çıkmaktadır. Verilen cevaplara göre alt yapı sorunları ve yeşil alan yetersizliği aynı oranda yaşam kalitesini kötü etkileyen faktör olarak görülmektedir. Sonrasında ise diğer cevabı

ile kullanıcılar kötü yönde etkilediğini düşündükleri faktörleri sıralamışlardır. Bunlardan öne çıkanları gruplarsak; çevre, gürültü kirliliği, sosyal uyuşmazlık, sosyal donatı eksikliği, bölge halkının eğitim düzeyinin düşük olması ve kentlileşme bilincinin az olması olarak ifade edilebilir. Diğer cevaplarında ise; "bölgenin varoş görüntüsünün değişmemesi" ve "yerli halkı" ifadelerini kullanan katılımcıların "Bölgedeki Yaşantının Memnuniyet Seviyesi" sorusunda 4 olarak değerlendirmesi ile birlikte ifadelerinin ötekileştiren ve küçümseyici olması nedeniyle dikkat çekmiştir (Şekil 4.58).

Riskli alan dışından gelen kullanıcıların bölgedeki yaşantının değerlendirmesi eğitim düzeyi ve yaşam kalitesini kötü yönde etkileyen faktörlerle birlikte ele alınarak da irdelenmiştir. Bu doğrultuda üniversite ve lisansüstü eğitimine sahip olan ile bölgedeki yaşantının memnuniyet düzeyi 4 ve 5 olan kullanıcılar yaşam kalitesini kötü yönde etkileyen faktörler sırasıyla alt yapı sorunları, yeşil alan yetersizliği ve güvenlik öne çıktığı görülmektedir. Diğer eğitim düzeylerinde ise ek olarak sağlık hizmetleri eksikliği de öne çıkmaktadır.



Şekil 4.59 Soğanlı'da kentsel yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen faktörler

Rezerv alandaki kullanıcılar(riskli alandan gelen ve riskli alan dışından gelen kullanıcılar) ile yapılan ankette yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen faktör olarak konut çevresinin kent merkezine yakınlığı (erişilebilirlik) öne çıkmaktadır. Verilen cevaplara göre Soğanlı'da kentsel yaşam kalitesini sakin bir yer olması, konum fiyat oranı iyi yönde etkileyen diğer faktörlerdir. Kötü yönde etkileyen faktörler sorusunun aksine iyi yönde

etkileyen diğer cevabına 2 kullanıcı dışında açıklama yapılmamıştır. Yapılan bu açıklamalarda bulunan seçeneklerin başka bir şekilde ifade edilmesi olduğu için detaylı açıklamaya gerek duyulmamıştır (Şekil 4.59).

Riskli alan dışından gelip Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamın da yapılan konutları tercih eden kullanıcıların bölgedeki yaşantının değerlendirmesi eğitim düzeyi ve yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen faktörlerle birlikte ele alınarak irdelenmiştir. Bu bağlamda; üniversite ve lisansüstü eğitimine sahip olan ile bölgedeki yaşantının memnuniyet düzeyi 4 ve 5 olan kullanıcılar yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen faktörleri sırasıyla konut ve çevresinin kent merkezine yakınlığı (erişilebilirliği), konum fiyat oranı, konut ve çevresinin fiziksel konfor sağlaması seçenekleri öne çıktığı görülmektedir. Diğer eğitim düzeylerinde ise, sakin bir yer olması ile konut ve çevresinin kent merkezine yakınlığı (erişilebilirliği) öne çıkmaktadır.

Riskli alandaki hak sahipliğine karşılık belediye ile uzlaşmaya varan Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında konut alan kullanıcıların bölgedeki yaşantının memnuniyet düzeyi 4 ve 5 olan kullanıcılar yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen faktörleri konut ve çevresinin kent merkezine yakınlığı (erişilebilirliği) ile güvenli bir yer olması ön plana çıkmaktadır.

Soğanlı bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin uygulanan ve hayata geçirilen ilk kısmında kullanıcıların çeşitli göstergeler ile deneyimlerini, algıları doğrultusunda tespit edilmesine yönelik cevaplar alındıktan sonra uygulanan projenin nasıl olmasını isterdiniz sorusuna 100 kişinin %47'si ekleyecekleri bir şey olmadığını belirterek cevapsız bırakmıştır. Sorulan açık uçlu soruya verilen cevaplarda sıklığı ile öne çıkan kelimelerle oluşan sözcük bulutu şekil gibidir (Şekil 4.60).



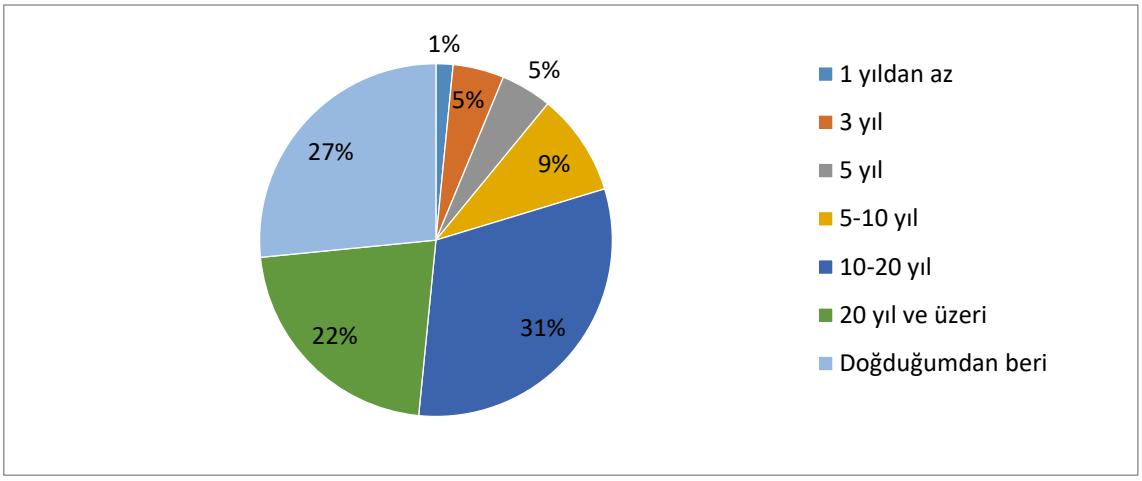
Şekil 4.60 Rezerv alandaki katılımcıların yapılan kentsel dönüşüm projesinin nasıl olmasını istediklerine dair sözcük bulutu

Katılımcılardan alınan cevaplar gruplanarak ifade edildiğinde; eksik sosyal donatı alanlarının giderildiği, bölge genelinde devam eden dönüşümün gerçekleştirildiği, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar ve oturma alanlarının daha fazla olduğu ve bölgedeki güvenliğin sağlandığı kentsel dönüşüm projesi önerilerini belirtmişlerdir.

4.3.2.2 Proje Kapsamında Uzlaşmaya Varılamayan Riskli Alandaki Kullanıcılardan Elde Edilen Bulgular

Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında riskli alan ilan edilen bölgedeki hak sahipliğine karşılık belediye ile uzlaşmaya varamayan kullanıcılar ile uygulanan kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili algı düzeyleri, beklentileri, dönüşüm sonrası bölgede değişen çevre düzeyinde memnuniyet düzeyleri ve mevcut yaşam kaliteleri anket uygulaması ile belirlenmeye çalışılmıştır.

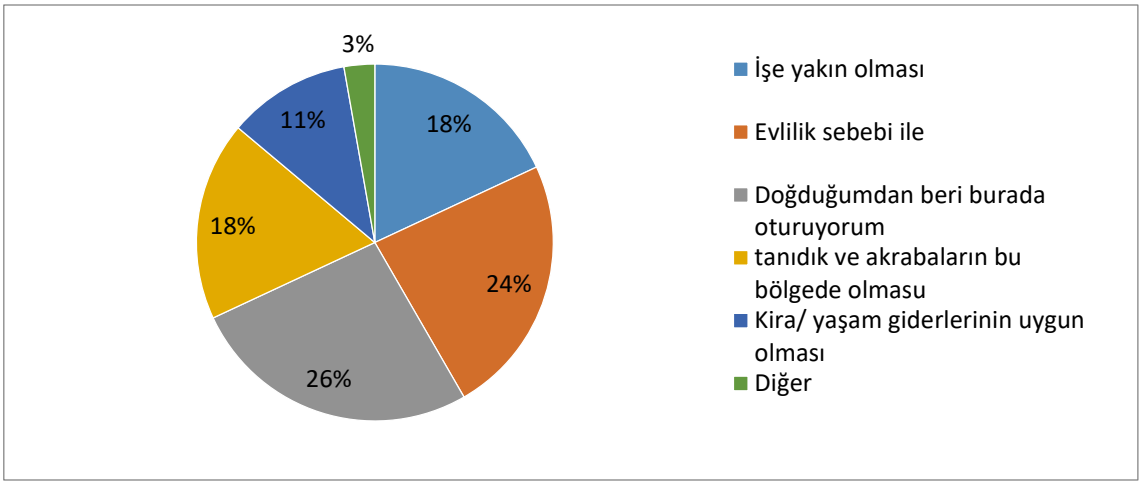
Riskli alan ilan edilen bölgede gerçekleştirilen anket 64 katılımcı ile gerçekleştirilmiştir. Riskli alandaki katılımcıların %80'i 10 ve üzeri yıldır soğanlı mahallesinde oturduklarını belirtmişlerdir. Diğer %20'lik kısımdaki 10 yıldan daha az süredir yaşayan bireylerin Soğanlı'da oturma sebeplerine bakıldığında, işe yakın olması, kira/yaşam giderlerinin bütçeye uygun olması ve evlilik sebebi ile olduğu görülmektedir (Şekil 4.61).



Şekil 4.61 Soğanlı Mahallesinde Yaşama Süresi

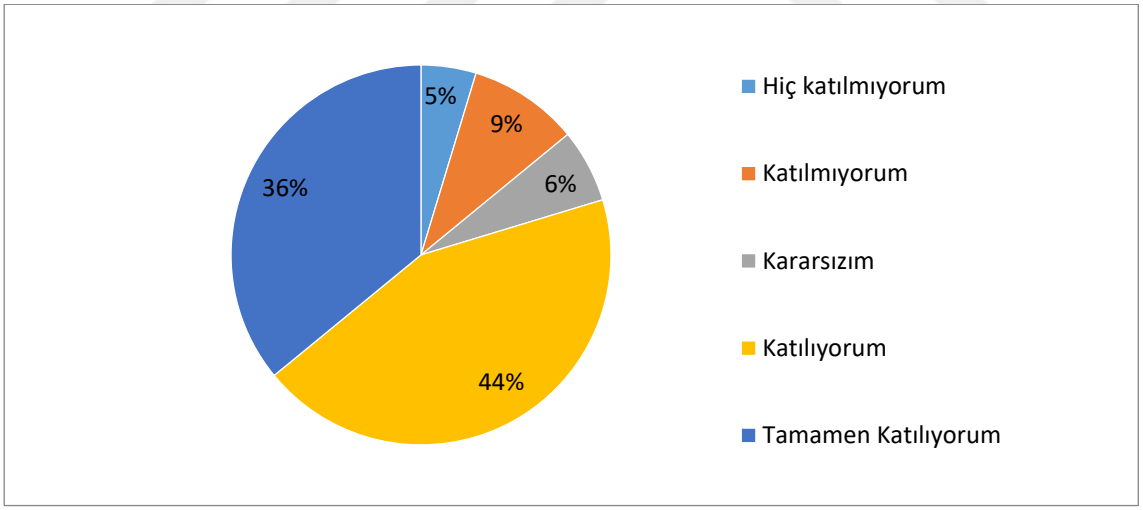
Riskli alanda oturan katılımcıların % 35'i aylık gelirleri ile giderlerini karşılamakta zorlanırken, %47'si kısmen zorlandığını belirtmiş, %18'i ise zorlanmadıklarını ifade etmişlerdir. Katılımcılardan %41'inin gelir aralığı 2000-3000tl olup, gelir aralığı 2000-3000 tl olan katılımcıların %89'u aylık gelirleri ile giderlerini karşılamakta kısmen ve tamamen zorlandıklarını ifade etmişlerdir. Aylık gelirleri ile giderlerini karşılamakta zorlanan katılımcıların Soğanlı bölgesinde oturma sebeplerine bakıldığında; tanıdık ve akrabaların bölgede yaşıyor olması, işe yakın olması, yaşam giderlerinin bütçeye uygun olması öne çıkmaktadır (Şekil 4.62).

Katılımcıların riskli alandaki konutlarının büyüklüğü ve plan çözümünden genel memnuniyeti %80 çıkmıştır ancak konut çevresinin fiziksel özelliklerinin beklentilerini %54'ünün karşılamaktadır. Yaşadıkları konuttun büyüklüğü ve plan çözümünden memnun olan katılımcıların %20'sinin konut çevresinin fiziksel özellikleri beklentilerini karşıladığını ifade etmiştir (Şekil 4.65, Şekil 4.66).

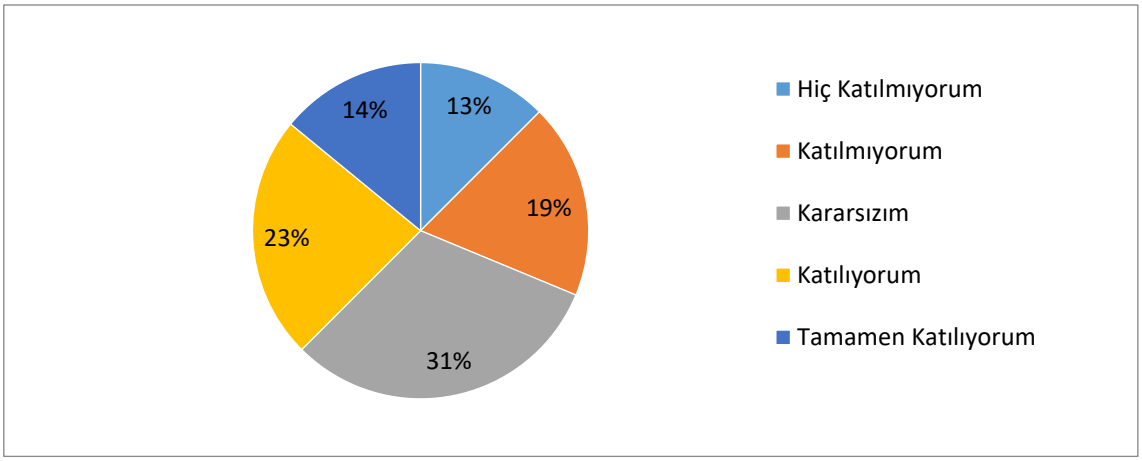


Şekil 4.62 Katılımcıların Soğanlı Bölgesinde Oturma Sebebi

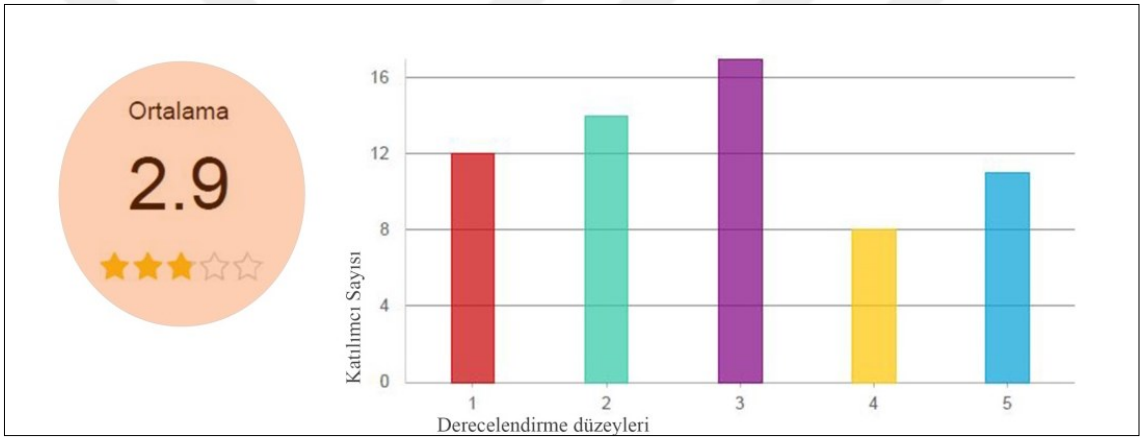
Katılımcıların riskli alandaki konutlarının büyüklüğü ve plan çözümünden genel memnuniyeti %80 çıkmıştır ancak konut çevresinin fiziksel özelliklerinin beklentilerini %54'ünün karşılamaktadır. Yaşadıkları konuttun büyüklüğü ve plan çözümünden memnun olan katılımcıların %20'sinin konut çevresinin fiziksel özellikleri beklentilerini karşıladığını ifade etmiştir (Şekil 4.63- Şekil 4.64)



Şekil 4.63 Konut büyüklüğü ve kullanışlılığı (plan çözümü) memnuniyeti

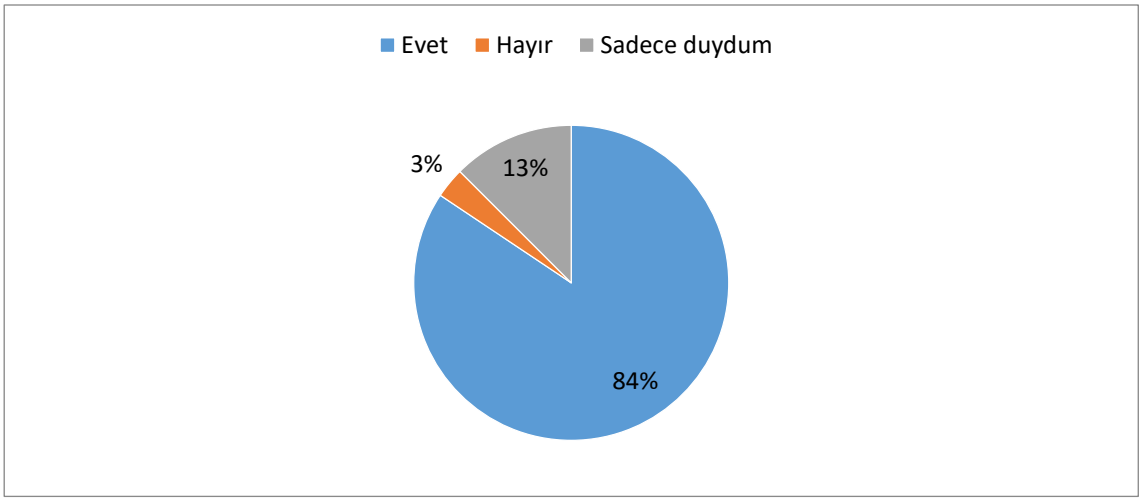


Şekil 4.64 Konut Çevresinin fiziksel özellikleri kullanıcıların beklentilerini karşılaması

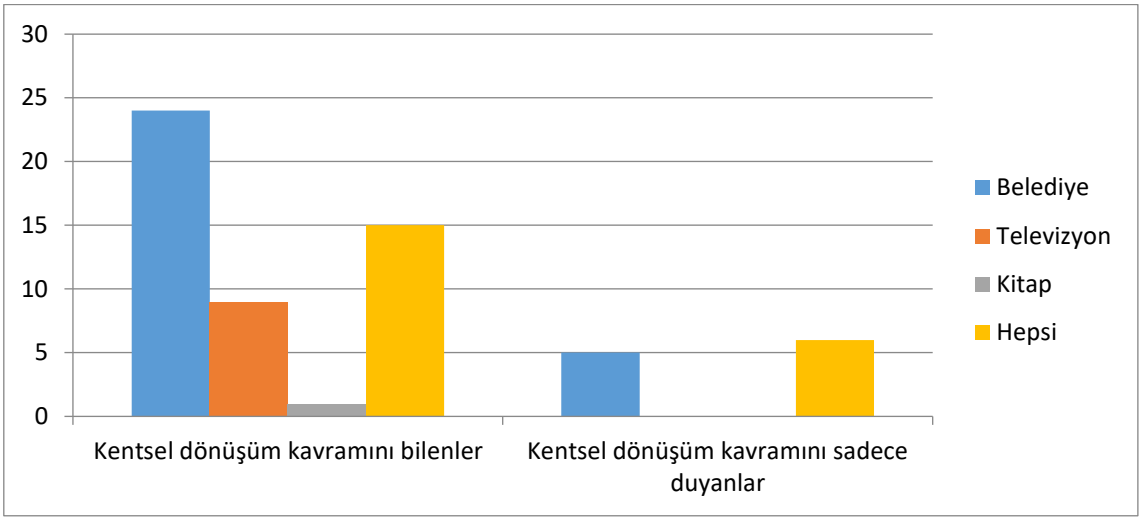


Şekil 4.65 Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan konutlardan sonra mahallede sosyal bütünleşmeden memnuniyet düzeyi

Bölgede kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirildikten sonra riskli alanda yaşayan katılımcıların mahalledeki sosyal bütünleşmeden memnuniyet düzeyi 2.9 çıkmıştır. Katılımcıların %54'ü olan konut çevresinin fiziksel özellikleri beklentilerini karşılanan kullanıcılardan %46'sının bölgedeki yaşantılarının memnuniyet seviyesi ve dönüşüm sonrasında mahalledeki sosyal bütünleşmeden memnuniyet seviyelerini 4 ile 5 olarak ifade etmişlerdir (Şekil 4.65)



Şekil 4.66 Kentsel dönüşüm kavramının bilinmesi

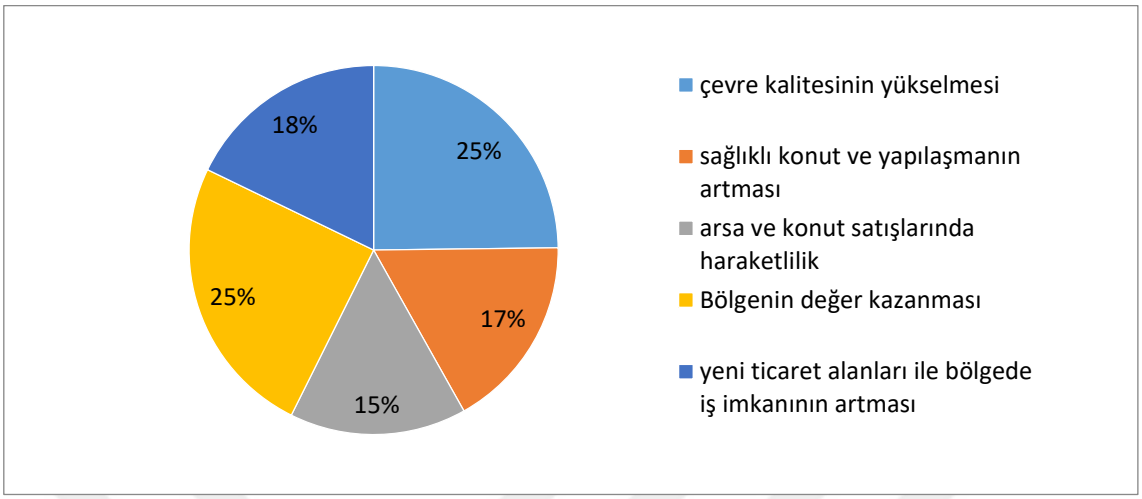


Şekil 4.67 Kentsel Dönüşüm Hakkında Fikir Sahibi Olan Kullanıcıların Bilgi Edindikleri Kaynaklar

Riskli alandaki katılımcıların %84 kentsel dönüşüm kavramını bildiklerini ifade ederken, kavram ile ilgili bilgileri en çok belediyeden öğrendiklerini ve televizyon, gazete, dergiden öğrenmelerinin yanı sıra açılan Soğanlı ve Çiftehavuzlar kentsel dönüşüm derneğinden bilgi edindikleri görülmektedir (Şekil 4.66, Şekil 4.67).

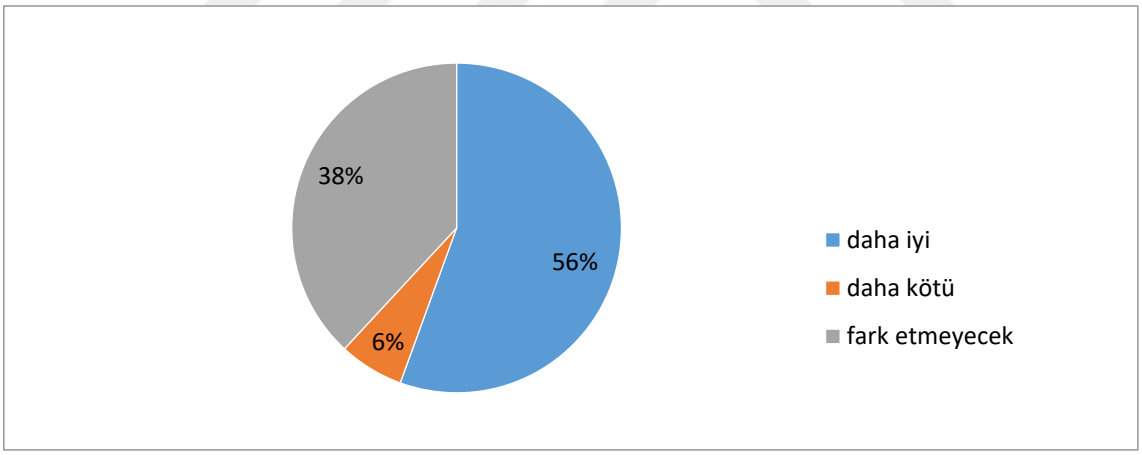
Riskli alanda belediyenin uzlaşmaya varamadığı hak sahipleri ile yapılan ankette katılımcılara kentsel dönüşümden beklentileri sorulmuştur. Bu kapsamda kentsel dönüşüm kavramını bilen katılımcıların kentsel dönüşümden öncelikli beklentileri olarak mevcutta sahip olduğu kadar daire sahibi olmak ve konut çevresinin fiziksel konfor

sağlaması olarak ifade edilebilir. Katılımcıların %92'si bölge için kentsel dönüşümün gerekli olduğunu düşünmektedir.



Şekil 4.68 Soğanlı Kentsel Dönüşümün Bölge İçin Olumlu Yönleri

Belediye ile uzlaşmaya varamayan kullanıcılar soğanlı kentsel dönüşüm projesinin çevre kalitesini yükseltmesi, bölgenin değer kazanması ve yeni iş imkanları sağlanması yönlerinden bakarak olumlu düşüncelere sahip olduklarını belirtmişlerdir (Şekil 4.68).



Şekil 4.69 Soğanlı Bölgesinin 5 yıl sonraki değişimi ile ilgili düşünceler

Katılımcıların kentsel dönüşümün bölgede gerekli olduğunu düşünen %58'lik kısmın %73'ü kentsel dönüşüm ile 5 yıl sonra bölgenin değişiminin olumlu yönde gerçekleşeceğini düşünmektedir (Şekil 4.69).

4.4 Bölüm Değerlendirmesi

Kentsel dönüşüm projeleri, kentlerde yitirilen yaşam kalitesini tekrardan sağlamak amacı ile ele alınsa da uygulanan projeler fiziksel iyileştirme odaklı olduğundan kentsel ölçekte projenin etkileri göz ardı edilmektedir. Afet riskine karşılık kentsel dönüşümü destekleyici politikalardan olan 6306 sayılı kanun ile yapılan dönüşüm uygulamalarının yoğun nüfus hareketliliğine sebep olduğu önceki bölümlerde de anlatılmıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri ülkemizde fiziksel boyutuna öncelik verilmesi ve afet risklerini azaltma hedefleri ile yapıların fiziki yenilenmesine odaklanarak sosyal problemlerin göz ardı edilerek projelerin tasarlanması bağlamında kentsel yaşam kalitesine etkileri örnek alan çalışması kapsamında tartışılmıştır. Tez çalışması kapsamında, kentsel dönüşüm ve kentsel yaşam kalitesi kavramları arasındaki ilişki yaşam kalitesi üzerinden vurgulanmakta olup bu etkileşim kullanıcı algısı üzerinden test edilmiştir.

Kentlerin kaynaklarına göre etkin ve verimli planlama önerilerinin ve stratejilerinin geliştirilmesi önemlidir. Kentlerin gelişiminin sadece fiziki olarak değil bütüncül yaklaşım ile ele alınması; kullanıcıların memnuniyet düzeyinin ve yaşam kalitesi yüksek olması için gereklidir. Ülkemizde kentlerin sahip oldukları problemli planlamalar çeşitli müdahale yöntemleri ile iyileştirilmeye çalışılmaktadır. Bu noktada kentsel dönüşüm en önemli ve en etkin planlama aracıdır. Her bölgenin özellikleri ihtiyaçları farklı olduğundan müdahale edilme yöntemi farklı olmalıdır. Yukarıdaki bölümlerde de ifade edildiği üzere ülkemizde kentsel dönüşüm çok yönlü olarak ele alınmadığından yapılan uygulamalarda fiziksel iyileşme gerçekleştirilse de sosyal parametreler ve kullanıcıların beklentileri göz önünde bulundurulmadığından memnuniyet düzeyi öngörülen şekilde olmamakta ve yaşam kalitesine olumsuz etki etmektedir.

Konut düzeyinde ve konut alanı çevresi ile ilgili sorulan fiziksel konfor ve güvenlik sorularının genel değerlendirmesi olarak sorulan konut çevresinin fiziksel beklentilerin karşılanması düzeyinde alınan olumsuz cevaplar konut alanı

çevresindeki yaşadıkları problemler ve beklentilerinin karşılanmamasının yansımasıdır.

Konut alanı düzeyindeki güvenlik memnuniyetinin mahallenin güvenliğine ilişkin memnuniyet düzeyine paralel olmadığı görülmektedir. Kullanıcıların konutlarının bulunduğu sitenin 7/24 güvenliğe sahip olmasından veya şifre ile giriş olmasından dolayı konut alanlarının güvenli bulunurken mahalle düzeyinde güvenlikten memnuniyet oranının düştüğü görülmektedir. Kullanıcıların açık uçlu sorulara verdikleri cevaplarda kullanıcıların riskli alandaki mevcut kullanıcılardan ve bölgenin kullanıcılarından rahatsız olduklarını güvensizliklerine neden olarak göstermektedirler

Riskli alanda yaşayan, belediye ile uzlaşmaya varamayan kullanıcıların çoğunluğunun kentsel dönüşüme karşı olmadıkları ancak beklentilerinin karşılanabileceği bir model ile uzlaşmaya varılabileceği ifade edilebilir. Çalışma alanında öne çıkan mahalle dokusu ve komşuluk ilişkilerine ilişkin konuların riskli alandaki kullanıcılar için önemli olduğu görülmektedir.

İster kamu eliyle ister özel sektör aracılığıyla uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri, kullanıcıların yaşam biçimlerine uyumlu, komşuluk ilişkisinin devam edebileceği, mahalle dokusunun tahrip edilmediği duyarlı mekânlar olarak kurgulamalıdır.

İster kamu eliyle ister özel sektör aracılığıyla uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri, kullanıcıların yaşam biçimlerine uyumlu, refah seviyelerini arttıran, kentin ve mahallenin dokusunun tahrip edilmediği duyarlı mekânlar olarak kurgulamalıdır.

3 ayrı yatırımcı ile gerçekleştirilen mülakatlar sonucunda kentsel dönüşümün kamu tarafından özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Ancak yatırımcı aktörlerden birinin mülakat esnasında kullandığı "*Yapılacak projenin toplumsal ekonomik sosyal olarak da çevresine uyum sağlaması gereklidi*r." ifadesi kentsel dönüşüme daha bilinçli yaklaştığının bir göstergesi olarak değerlendirilebilir. Ayrıca bu bakış açısıyla Soğanlıda ortaya çıkardıkları projenin,

belediye ile riskli alandaki hak sahipliğine karşılık uzlaşmaya varan kullanıcıların en çok tercih ettiği proje olması da bölgeyi diğer projelere göre daha iyi analiz ettiklerinin göstergesi olarak yorumlanabilir.

Özel Sektör ve kamu paydaşları ile gerçekleştirilen mülakatlarda kullanıcıları tarafından konutun ve sitenin fiziksel özellikleri ile ilgili kendilerine yapılan dönüşlerin olumlu olduğu memnuniyetin yaklaşık %90 oranla sağlandığı ve Eylül 2019 itibari ile özel sektörün payında olan tüm konutların kullanıcıya sahip olmasının da memnuniyet göstergesi olduğunu ifade edilmiştir. Yapılan anketlerde konut ve çevresinin fiziksel özelliklerinden memnuniyet oranlarına bakıldığında ise %49 oranında memnuniyet görülmektedir. Uygulayıcı olarak yatırımcıların ve kullanıcılardan elde edilen oranların farklı olması kullanıcıya yöneltilen soruda konut ve 'çevresi' olarak yöneltilmesinin etkili olduğu düşünülmektedir. Kullanıcılar her ne kadar konutlarından ve sitelerinden memnun olsa da çevresindeki köhnemiş gecekondu alanlarının bulunması memnuniyet seviyelerini düşürmektedir.

Paydaşlarla yapılan mülakat bulgularında belirtildiği gibi gerçekleştirilen proje ile proje alanı ve çevresindeki güvenlik zaafının iyileştirildiği yönünde olmasına karşın site kullanıcıları ile yapılan anket sonuçlarında 'güvenlik' %57 oranı ile öne çıkan yaşam kalitesini olumsuz etkileyen faktör olmuştur. Yatırımcı ile rezerv alanda yapılan konutlarda yaşayan kullanıcıların burada farklı görüşte olduğu görülmektedir. Ancak kamu ve özel sektör paydaşları gerçekleştirilen proje ile proje alanı ve çevresinin güvenlik probleminin çözüme kavuşturulduğunu ifade etmişlerdir.

Kentsel dönüşümün yatırımcıların insiyatifine bırakılmaması kamu ile ortaklaşa gerçekleştirilmesi gerektiği bilinci ile sürdürülebilir bir dönüşüm için kamunun hazırlayacağı master plan çerçevesinde parçadan bütüne doğru gitmesi gerektiğini ifade eden yatırımcının birçok yatırımcıya göre farklı perspektiften baktığı söylenebilir. Yapılacak projenin toplumsal, ekonomik, sosyal olarak da çevresine uyum sağlaması gerektiği konusuna da vurgu yapan paydaşın gerçekleştirdiği projenin, hak sahiplerinin %61,4'ü tarafından tercih edilmesi düşüncelerinin projeye yansıttıklarını göstermektedir.

Soğanlı kentsel dönüşüm projesi rezerv alanda kamu ile kat karşılığı anlaşılarak yapılıp yatırımcıların kat malikleri ile anlaşma evresinde olmaması bu kısmı belediyenin kendisi halletmesinden dolayı yatırımcılar tarafından pek kentsel dönüşüm projesi olarak görülmediği/algılanmadığı yapılan görüşmelerden çıkarılan sonuçlardan biridir.

Kentin veya bölgenin, kullanıcıya sunduğu imkânlardan yararlanamama dışlanmışlık hissini beraberinde getirmekte ve bu durum kullanıcının huzursuzluğuna da neden olup kentin imkanlarından yararlanan kullanıcılara karşı düşmanlık hislerinin ortaya çıkması ile kent güvenliği kapsamında sorunlara sebep olmaktadır.

Elde edilen bulgular doğrultusunda riskli alan dışından gelen kullanıcıların bölgedeki eğitim düzeyini arttırdıkları söylenebilir. Riskli alandan gelen kullanıcıların eğitim düzeylerinin genel olarak bölge dışından gelen kullanıcılara göre daha az olduğu tespit edilmiştir.

Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında konut ve çevresinin kent merkezine, kentte istenilen yere erişilebilirliği kolay ve rahat olması yaşam kalitesini iyi yönde etkilediği söylenebilir. Kentsel dönüşüm alanında yer alan sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, kültürel, dini tesisler, alışveriş ve eğlence merkezleri, çocuk parkı, spor/yürüyüş alanları) yeterliliği, çeşitliliği ve erişilebilirliği ile ilgili memnuniyet düzeyinin farklı kullanıcı profillerine göre değişkenlik göstermektedir.

Kentsel dönüşüm aracılığı ile değiştirilen çevrede gündelik yaşamın başlaması, dönüşüm öncesi ve sonrası yaşam kalitesine ilişkin kullanıcıların görüşleri, algıları üzeridnen memnuniyet düzeyleri belirlenmesine ve karşılaştırmalı değerlendirme yapılması imkanı sağlamıştır. Sonuç olarak literatür taramasında elde edilen yaşam kalitesi gösterge ve bileşenleri ile test edilen örnek uygulama alanından elde edilen sonuçlar literatür taramasında ulaşılan bulgularla tutarlı olduğu görülmektedir.

5
Sonuç ve Öneriler

Çalışma kapsamında kentsel dönüşüm ve kentsel yaşam kalitesi kavramlarına ilişkin literatür taraması yapılıp bu bağlamda ortaya konan bir ana hipotez ve ilişkili üç alt hipotezin test edilmesine yönelik çalışma gerçekleştirilmiştir. 6306 sayılı kanun kapsamında uygulanan Kentsel dönüşüm projelerinin nesnel ve öznel göstergeler ile yaşam kalitesi bağlamında değerlendirilmesi Bursa Soğanlı Projesi kullanıcılarıyla Bölüm 3.4'te belirlenen göstergeler doğrultusunda hazırlanan anketten ve paydaşlarla yapılan mülakattan elde edilen bulgular ışığında gerçekleştirilmiştir.

Bölüm 2.1'de anlatılan Roberts (2000)'e göre kentsel dönüşümün beş amacı; kentsel bozulmalara fiziki çözüm önerileri sunmak, kente bütüncül çözüm önerileri ve stratejileri ortaya koymak, kentsel yayılmanın önüne geçecek stratejiler geliştirmek, kentsel yaşam kalitesi ve refah seviyesini yükseltmek ve çok paydaşlı katılım ile toplumun çeşitli kesimlerinin ihtiyaçlarına cevap verebilmektir.

Alan çalışması bulguları ile Bölüm 2.1'de anlatılan Roberts (2000)'e göre kentsel dönüşümün 5 ana amacı çerçevesinde ele alındığında gerçekleştirilen projenin tam anlamıyla amaçları karşılayamadığı söylenebilir. Fiziki problemlerin değişimlerle çözüme ulaştırıldığı ancak donatı alanlarının yetersizliği ve ulaşılabilirliği sorunlarının çözüme kavuşturulamadığı görülmektedir. Ayrıca fizik mekan odağında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri sosyal bozulmalara çözüm sunmamaktadır. Toplumun farklı kesimlerinin beklentileri ve ihtiyaçları da farklı olduğundan gerçekleştirilen fizik mekan dönüşümü o alan kullanıcısına yönelik çözüm sunmadığı gibi yeni problemleri de ortaya çıkardığı söylenebilir. Bu durum çok paydaşlı bir katılımı esas alan bir planlama anlayışının aksine alan kullanıcılarının sürece dahil edilmemesinin bir sonucu olduğu söylenebilir. Fizik mekan odağındaki nesnel göstergelerde refah düzeyinin ve yaşam kalitesinin arttığı

görülse de toplumsal ve alt yapı ihtiyaçlarına yönelik göstergelerde yaşam kalitesinin sağlanamadığı görülmektedir. Bu sonuçlar gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin çok paydaşlı bir katılımı esas alan bir planlama anlayışıyla ve bütüncül bir yaklaşımla ele alınmadığının göstergesidir.

Bireyin yaşamdan tatmin olması, mutluluk ve iyilik hali, eğitim düzeyi, ekonomik düzeyi gibi kişiden kişiye göre değişen öznel verileri kullanıcının algısını şekillendiren parametrelerdir. Kentsel yaşam kalitesi kapsamında kentin, konut ve çevresinin özelliklerinin bireyin algılarına yansıması beklenti düzeyini belirler. Her bireyin özellikleri farklı olduğundan bakış açıları ve algıları da farklıdır. Bu farklılığın kentsel yaşam kalitesi beklenti ve memnuniyetleriyle ilişkilendirilmesi doğaldır.

Farklı gelir grubuna ait kullanıcıların kentten, yaşadıkları konut çevresinden ve konuttan beklentileri aynı değildir. Çünkü eğitim seviyeleri, ekonomik düzeyleri, sosyal çevreleri, alışkanlıkları farklı olan kullanıcı gruplarının kentin onlara sunacağı standartlardan beklentileri ve istekleri de farklıdır. Orta gelir grubu ve yüksek gelir grubunun birlikte yaşama kültürünü deneyimlediği ve içinde yaşadığı çevrenin yaşam kalitesi niteliklerinin farkında olduğu söylenebilir.

Orta ve yüksek gelir grubuna yönelik geliştirilen dönüşüm projelerinde konut sitelerinin ortak alan kullanımı ve bakım giderleri belli bir ekonomik gelir seviyesinin altında olan kullanıcılar için gereksiz masraf olarak görülürken bir süre sonra alt gelir grubunun yerinden edilmesine neden olabilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin bütüncül bir yaklaşımla sadece belli kesimlere yönelik değil projenin gerçekleştirildiği alandaki tüm insanları mutlu edecek mekanlar ortaya koyması gerektiği açıktır. Kentsel dönüşüm projelerinde fiziksel değişime odaklanıp sosyal boyut göz ardı edilmemelidir. Dönüşüm sürecine kullanıcıların dahil edildiği, yeni yaşam alanlarına uyum sağlayabilecekleri ve beklentilerine uygun kentsel dönüşüm projeleri üretilmelidir.

Sonuç olarak; kentsel dönüşüm uygulamalarında aynı müdahale yaklaşımı birbirinden farklı dinamiklere sahip kent parçalarının sorunlarının çözümü için

kullanılamayacağı, yere ve probleme özgü farklı çözümler üretilmesi gerektiği söylenebilir. Ayrıca; kentsel dönüşüm projelerinin amaçlarından birinin "kentlerin refah düzeyini ve yaşam kalitesini artıran finansal, toplumsal ve çevresel bir tür kalkınma yaklaşımının ortaya konulması" olduğu göz önünde bulundurularak yere ve probleme özgü kentsel yaşam kalitesi göstergeleri belirlenip bu doğrultuda üretilen stratejilere sahip kentsel dönüşüm projeleri üretilmesi koşuluyla projelerin sürdürülebilir olacağı öngörülmektedir.

Kentsel yaşam kalitesi öznel ve nesnel değişkenlere bağlı olarak gelişen, bireyin algısı doğrultusunda şekillenen çok boyutlu bir kavramdır. Kentsel yaşam kalitesi kavramı ile kentsel dönüşüm kavramının ilişkisi mekânsal boyutudur. Yaşam kalitesini arttırmak için geliştirilen projelerde kentsel dönüşüm planlama aracı olarak kullanılmaktadır.

Şehirlerin kentsel dönüşüm süreci dünyada dinamiklere bağlı olarak farklı müdahalelerle gerçekleştirilmiştir. Türkiye'de kentsel dönüşüm hızlı karar alınan ve aynı müdahale yaklaşımları ile uygulanan bir kavram olarak görülmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüme olan yaklaşım; depreme dayanıklı konut stoğunun arttırılmasına yönelik olduğundan kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesi arka plana atılmaktadır. Kentsel dönüşüm amaçlarından biri olan sağlıklı ve güvenli koşullarda yaşam kalitesinin sağlanması iken ticaret ve rant odaklı yaklaşım ile yaşam kalitesi sadece lüks ve yeni binada yaşamak olarak algılanmaktadır. Kentte yaşayanlara yönelik nitelikli yaşam için gerekli olanın sadece fizik mekân iyileştirmesinin olmadığı, yeterli donatı alanlarına kolay erişilebilirlik, güvenlik, sosyal etkileşim gibi bileşenlerin bir bütün olarak iyileştirilmesi gerektiği unutulmamalıdır.

Kenti bir bütün olarak ele alıp zemin yapısı ve ya üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alan veya ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılmış kaçak yapıların tespit edilerek bütünden parçaya gidilerek iyileştirme, tasfiye ve yenileme ile kentte her bir alan çevresi ile ilişkilendirilerek dönüşüm gerçekleştirilmelidir.

Kentte yaşayan her birey, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarına kavuşma ve yaşam kalitesinin artması hakkına sahiptir. Dönüşüm gerçekleşecek bölgenin kullanıcılarına, planlama standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak devletin görevidir. Ancak ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşümün, deprem riski gözetilerek çıkartılan 6306 sayılı kanun ile dönüşüme ihtiyacı olan bölgelerden daha çok yasa suistimal edilerek önceliği olmayan alanların dönüşümü ile rant alanları oluşturduğu görülmektedir.

Her şehrin kentsel dönüşüm ihtiyacı farklı iken 6306 sayılı kanun ile tekil çözümler sunulması ve kentsel yaşam kalitesini arttırmaya yönelik muğlak yaptırımların bulunması kentlerde ortaya konulan projelere de yansımaktadır.

Günümüzde uygulanmış dönüşüm projesi örneklerinde görüldüğü üzere afet riski bakımından güvenli olmayan, sağlıksız, risk taşıyan alanların öncelikle dönüşmesi gerekirken rant sağlama potansiyeli olan alanlarda kentsel dönüşümler gerçekleştirilmiştir. Yerinden edilerek mağdur olan hak sahipleri, alandaki kullanıcıların sürece dahil edilmemesi, kent dokusu düşünülmeden parsel bazında dönüşümler sosyal ve fiziksel sorunlar ile birlikte ortaya çıkmıştır. Sağlıksız güvenli olmayan alanların dönüşümüne yönelik üretilen çözüm başka problemlere sebep olduğu ifade edilebilir. Bu yüzden devletin sosyal sorumluluk ilkesi gereği daha aktif rol alması ve dönüşümün sadece ve kontrolsüz olarak yatırımcılara bırakılmaması gerektiği söylenebilir. Devlet; sosyolojik ve çevresel değişkenleri dikkate aldığı ve bu alanlarda yaşayanların sürece katılımlarını sağladığı, konunun uzmanı olan bilim insanlarıyla kamu yararı ilkesi doğrultusunda geliştirdiği dönüşüm projelerine yönelmelidir.

Günümüzde hızlı değişmelerin yaşandığı küreselleşme sürecinde kentlerin kullanıcılarına sağlıklı, yeterli ve gerekli imkanları sunabilmesi planlı kentsel gelişim ile mümkündür. Kentsel dönüşüm projelerinde yaşanan problemlerin azaltılmasına yönelik yapılması gereken, parçacıl yaklaşımdan vazgeçilip çeşitli disiplinlerle bir arada çalışmayı gerektiren bütüncül bir planlamadır. Üst ölçek planlarında bütüncül olarak ele alındığından birbirine entegre olmuş kent

parçalarında etaplanarak sırasıyla gerçekleştirildiğinde kentsel dönüşüm projelerinin eleştirilen yönlerin ortadan kalkmasına yardımcı olacağı söylenebilir.

Eylül 2019'da açıklanan Kentsel Dönüşüm Eylem Planında ise kentin kendi dönüşüm alanlarının kentin bir bölümüne değil, bütününe yönelik yapılan analizlerle belirleneceğini ifade edilmektedir. Parçacıl yaklaşımlarla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerine karşılık bugünden sonraki kentsel dönüşümlerde bütüncül yaklaşım gösterilecek olması kentler için umut vericidir. 11. kalkınma planında da yer alan kentsel yaşam kalitesi kavramı ve kurulan 'Kentsel Yaşam Kalitesi' komisyonu kavramın günümüzdeki öneminin anlaşıldığını göstermektedir. 11. Kalkınma Planı ile Kentsel Dönüşüm Eylem Planı kapsamında yer alan hedeflerin yapılan uygulamalardaki problemlerin tekrar yaşanmamasına, iyileştirilmesine yönelik olduğu ifade edilebilir.

Öncelikle kentsel dönüşüm ile kentsel yaşam kalitesinin artırılması; yasa çıkarılmasıyla ya da imar düzenlemeleriyle kısa sürede gerçekleştirilebilecek bir olgu olmadığının bilinci ile yaklaşmak gerekmektedir. Bütüncül bir yaklaşımla birçok bileşenin bir araya gelmesi ile kentsel yaşam kalitesini arttırıcı unsurları da içeren dönüşüm projeleri ortaya çıkarılacağı söylenebilir. Kentsel yaşam kalitesini arttırıcı bir şekilde kentsel dönüşümün gerçekleşebilmesi için imar planlaması ve kentsel dönüşüm yasaları, yaşam kalitesini bileşenleriyle ilişkilendirilmedir.

Ülkemizde yeni yeni önemi anlaşılan yaşam kalitesi kavramı şimdiye kadar kentlerin dönüşümü ve gelişimi sürecinde gerekli değeri görememiştir. Ülke çapında gerçekleştirilen kentsel dönüşümlerin sürdürülebilir olması çalışma kapsamında çokça bahsedildiği gibi bütüncül bir yaklaşımla mümkündür. Bunun yapılabilmesi ve sağlanabilmesi devlet eliyle yerel yönetimler, ilgili konuların uzmanları, akademisyenlerle bir arada üretilecek planlamalar ile olabileceği söylenebilir. Ülke geneli ele alınarak kentsel dönüşüm master planı oluşturulup, kentleşme stratejileri belirlenerek hareket edilmelidir.

Uzmanlar ve akademisyenler tarafından ülke-bölge-kent-proje alanı olacak şekilde farklı ölçeklere yönelik kentsel yaşam kalitesi bileşen ve göstergeleri setleri

oluşturulup kentsel dönüşüm projeleri elde edilen göstergeler dikkate alınarak, kentlinin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde gerçekleştirilmesi sürdürülebilir ve bütüncül bir yaklaşımla kentlerin gelişimini ortaya koymasını sağlayacaktır.

A
Anket Soruları

A.1 Rezerv Alan için Hazırlanan Anket Soruları

Bu anket YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı kapsamında *KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YAŞAM KALİTESİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA SOĞANLI PROJESİ* konulu yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere yapılmaktadır. Anket sonuçları toplu değerlendirilecek olup, ankette kimlik bilgileriniz ile ilgili soru bulunmamaktadır. Çalışma kapsamında doğru verileri elde edilebilmesi için soruları içtenlikle yanıtlamanızı rica edilmektedir.

Vakit ayırdığınız için teşekkürler.
FERDA GÜZELDAĞ

ANKET YAPAN KİŞİ DOLDURACAK. (REZERV ALAN İÇİN ANKET)	
Tarih: _____	Anket Form No :_____
Anket yapılan site ve blok :	

Anket yapılan site / blok:	□ Bostanik 224- Bostancıkent 1 □ Bostanik 224- Bostancıkent 4	□ Bostanik 224- Bostancıkent 2 □ Bostanik 224- Bostancıkent 5	□ Bostanik 224- Bostancıkent 3 □ Bostanik 224- Bostancıkent 6
	□ YükselenPark- Sedef Sitesi □ YükselenPark- Sedef Sitesi	□ YükselenPark- Yakut Sitesi □ YükselenPark- Safir Sitesi	□ YükselenPark- Zümrüt Sitesi □ YükselenPark- Elmas Sitesi
	□ Atış Premium –A blok □ Atış Premium –D blok	□ Atış Premium –B blok □ Atış Premium –E blok	□ Atış Premium –C blok □ Atış Premium –F blok

ANKET YAPILAN KİŞİ VE KONUT HAKKINDA SORULAR		
Cinsiyeti :	□K □ E	Yaşı : □18-24 □25-34 □35-44 □45-54 □55-64 □65 ve üzeri
(Doğum yeri bursa değilse) **Bursa'da yaşama süresi :** _____		**Bu konuta taşınmadan önce oturulan semt :** _____
Soğanlı Mahallesinde yaşama süresi	□ 1yıldan az □ 1 yıl □ 2 yıl □ 3 yıl □ 5 yıl □ 5-10 yıl □ 10-20yıl □ 20-30 yıl □doğduğundan beri	
Öğrenim Durumu:	□Okuma yazması yok □ Okur yazar ama okul mezunu değil □ilkokul/ ortaokul mezunu □lise/meslek lisesi mezunu □ üniversite mezunu □lisansüstü eğitim	
Çalışma Durumu	□tam gün çalışan □ Yarı zamanlı □ Ev hanım □ Emekli □ İşsiz □ Evden çalışıyorum	
Mesleğiniz :	□ Fabrika/atölye işçisi □Memur □Kendi işi/esnaf □ Yönetici □mühendis/mimar □Avukat hakim □Doktor □ Hemşire □ Öğretmen □ tekniker/ teknisyen □Muhasebeci □ Diğer_____	
Ailede çalışan kişi sayısı :	□1 □2 □3 □ 4 □ Diğer	
Ailede çalışanların toplam aylık gelirleri	□ Asgari ücret) (2.000tl+agi) □ 2.000-3.000tl □3.000-4.000tl □4.000-6.000tl □6.000-8.000 tl □8.000-10.000 tl □10.000 -12.000 □12.000-15.000 □15.000 ve üzeri	
Yaşadığınız konut mülkiyeti	□ kendimize ait □kendime ait ama ödemeleri var □kendime ait değil(akrabamızın) ama kira ödemiyoruz. □hak sahibi olarak konut sahibiyim ve ödemeleri yok. □hak sahibi olarak konut sahibiyim ve ödemelerim var □kiracıyım	
Kiracı iseniz; kira ücretiniz :	□ 1000tl altı □ 1000-15000 tl □1.500-2000 tl □2.000-2.500 tl □2.500 tl üzeri	
Toplam aylık gelirinizle giderlerinizi zorlanmadan karşılayabiliyor musunuz?	□ Evet □ Hayır □ Kısmen	
Mevcut konutta yaşama süresi:	□1-3ay □3-6ay □6-9ay □9-12ay □ 12-18ay □18-24ay	
Soğanlı bölgesinde oturma sebebi:	□Evlilik sebebi □İşe yakın olması □Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan evleri beğendik (mimari/malzeme/site olması) □Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan evleri beğendik (konum/fiyat olması) □Tanıdık ve akrabaların bu bölgede olması □Gelişmekte olan potansiyel değer artışı olacak bir bölge olması □Diğer:_____	
Mevcut konut büyüklüğü nedir?	□ 2+1 / (100-125 m²) □3+1 / (130-160 m²) □ 4+1 (160-180 m²) □ Diğer:_____	
Daha önce oturulan konut tipi	□Gecekondu □Müstakil ev (yasal) □Az katlı Apartman (5 kat ve altı) □Çok katlı Apartman (5kat üzeri) □Konut Sitesi	
Eğer hak sahibi iseniz; aşağıdaki soruları cevaplayınız. *(Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konutları hak sahibi olarak mı yoksa diğer bölgelerden gelen kullanıcı olarak mı tercih ettiniz ?)*		
Kentsel dönüşüm öncesinde kaç konut sahibiydiniz ?	□1 adet □2 adet □3 adet □4 adet □5 adet ve üzeri	
Önceden yaşadığınız konut büyüklüğü *(oda sayısı ve m ²)*	□2+1 □3+1 □4+1 □ 5+1 'den daha büyük	**Konut m² :**_____
Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi bittiğinde kaç adet mülk sahibi oldunuz	□1 adet 2+1 □1 adet 3+1 □1 adet 4+1 □2 adet 2+1 □2 adet 3+1 □1 adet 2+1- 1 adet 3+1 □1 adet 3+1- 1 adet 4+1 □Diğer:_____	
Gerçekleştirilen Kentsel dönüşüm ile Kentsel yaşam kalitenizin arttığını düşünüyor musunuz ?	□ Evet □ Hayır □ Fark etmedi.	

		4.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.	Hiç katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
Konut Düzeyi	Fiziksel Konfor Ve Güvenlik	Yaşadığım konutun toplam büyüklüğünden(m²) memnunum.					
		Yaşadığım konutun (plan çözümünden)kullanışlılığından memnunum.					
		Yaşadığım konutun malzeme kalitesinden memnunum.					
		Yaşadığım konutun malzeme işçiliğinden memnunum.					
		Yaşadığım konutun ısı ve ses yalıtımından memnunum.					
		Yaşadığım konutun aldığı gün ışığından memnunum.					
		Yaşadığım konutun site bakımından (bahçe ve bloklar) memnunum.					
		Yaşadığım konutun güvenliğinden memnunum.					
		Yaşadığım konutun acil çıkış önlemleri yeterlidir.					
		Yaşadığım konutun kapalı otopark plan çözümü (kullanışlılığı ve sayısı) memnunum.					
		Yaşadığım konuta blok ve site içerisinde dezavantajlıların erişimi düşünülmüştür. (rampa ve hissedilebilir yürüme yolu)					
	Teknik Alt Yapı	Yaşadığım konutun teknik alt yapısı yeterlidir. *(pis su tesisatı, temiz su tesisatı, yağmur suyu yalıtımı, elektrik tesisatı)*					
		Yaşadığım konutun asansör performansı yeterlidir.					

		5.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.	Hiç katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
		Site aidat ödemelerinin site bakım ve güvenlik için gerekli olduğunu düşünüyorum.					
		Site aidat ücretlerini yüksek buluyorum.					
Konut Alanı Düzeyi	Konut Alanı Çevresi	Site çevresindeki bank, oturma alanları ve gölgelikler memnunum.					
		Site çevresindeki spor ve yürüyüş alanları memnunum.					
		Çocuklarınızı site dışındaki parka götürüyor musunuz?	□ Evet □ Hayır □Çocuğum yok. *Evet ise ; bir sonraki soruyu cevaplayınız.)*				
		Site çevresindeki çocuk parkı ve içerisindeki oyuncak çeşitlerinden memnunum.					
		Site çevresindeki bisiklet yollarından memnunum.					
		Site çevresindeki yaya yollarından memnunum.					
		Site çevresindeki sokak tabela ve isimlendirme hizmetleri yeterlidir.					
		Site çevresindeki yollar dezavantajlıların kullanımına uygundur. *(rampa ve hissedilebilir yürüme yolu)*					
		Konut alanı çevresindeki temizliğinden ve bakımından memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki gürültü kirliliğinden rahatsız oluyorum.					
		Yaşadığım konut alanı ve çevresindeki sosyal donatılar yeterlidir.					
		Konut alanı çevresindeki eğitim tesislerine *(ilkokul/ortaokul/halk eğitim)* kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki sağlık tesislerine *(sağlık ocağı/ poliklinik vs.)* kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki kültürel tesislere *(kütüphane/müze/tiyatro/konser merkezi)* kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki dini tesislere kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki alış veriş ve eğlence merkezleri *(avm/mağazalar/ restoranlar / cafeler/ sinema)* yeterlidir.					
		Yaşadığım konut alanı çevresindeki günlük alışveriş olanaklarından memnunum.					
		Yaşadığım mahallenin güvenliğinden memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki toplu taşıma araçları ile ulaşımdan memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki toplu taşıma araçlarını kullanma sıklığınız nedir ?	□ Her gün □ Haftada 1-2 □Ayda 1-2 □ Hiç (kendi aracımı kullanıyorum)				
		Yaşadığım konut çevresinin fiziksel özellikleri beklentilerimi karşılıyor.					

		6.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.	Hiç katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
Memnuniyet Düzeyi	Sosyal Etkileşim	Sitedeki komşularınız ile tanışıyor musunuz?	□ Sadece kattaki komşularımı tanıyorum □ Sadece görünce selamlaşıyorum □ Bloktaki çoğu komşumu tanıyorum. □Sitedeki çoğu komşuyu tanıyorum □Kimseyi tanımıyorum.				
		Yaşadığınız blok ve sitedeki komşularla görüşme sıklığınız nedir?	□ Her gün □Haftada 1-2 kere □ Ayda 1-2kere □Ayda 1'den az □ Hiç				
		Yaşadığınız blok ve sitedeki komşularla nerede görüşüyorsunuz?	□ Evlerde □ Site Bahçesinde □Mahallenin çocuk oyun alanında / parkta □Blok asansöründe / merdivenlerinde/otoparkta karşılaşıyoruz □Markette karşılaşıyoruz. □ Hiç görüşmüyorum				
		Yaşadığım sitedeki komşularla iletişimden memnunum.					
		Yaşadığım sitedeki komşularla yardımlaşma sıklığınız nedir?	□ Her gün □ Haftada 1-2 kere □ Ayda 1-2kere □Ayda 1'den az □ Hiç				
		Buraya taşınmadan önce oturduğum konuttaki komşularla iletişimden memnundum.					
		Buraya taşınmadan önce oturduğum konuttaki komşularla görüşme sıklığınız neydi?	□ Her gün □ Haftada 1-2 □ Ayda 1-2 □Ayda 1'den az □ Hiç				
		Buraya taşınmadan önce oturduğum konuttaki komşularla yardımlaşma sıklığınız neydi?	□ Her gün □ Haftada 1-2 kere □ Ayda 1-2kere □Ayda 1'den az □ Hiç				
		Siteden genel olarak sosyal bütünleşme açısından ne derece memnunsunuz?	1	2	3	4	5
		Bu bölgedeki yaşantınızın memnuniyet seviyesi nedir?	1	2	3	4	5
		Yaşadığınız konuttan bir sebepten dolayı taşınmanız gerekirse ne derece üzülürsünüz?	1	2	3	4	5
		Yakın zamanda taşınmayı düşünüyor musunuz?	□ Evet □ Hayır *Evet ise; bir sonraki soruyu cevaplayınız.*				
		Nereye taşınmayı düşünüyorsunuz ?	□ Bursa dışına □ Yıldırım bölgesine □ Nilüfer Bölgesine □Bu bölgede başka bir yere □Diğer _____				

		7.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.					
memnuniyet düzeyi	algı düzeyi	Kentsel dönüşüm ne demek biliyor musunuz? *Evet ise ; bir sonraki soruyu cevaplayınız.*	□ Evet □ Hayır □ Sadece duydum				
		Kentsel dönüşüm hakkındaki bilgileri nereden edindiniz?	□ Gazete □ Dergi □ Belediye □ Tv □Kitap □ Hepsi				
		Bu bölge için kentsel dönüşümüm gerekli olduğunu düşünüyor musunuz?	□ Evet □ Hayır □ Fark etmez				
		Bölgenin 5 yıl sonra nasıl değişeceğini düşünüyorsunuz?	□ Daha iyi □ Daha kötü □ Fark etmeyecek				
		Kentsel yaşam kalitesi ne demek biliyor musunuz?	□ Evet □ Hayır □ Sadece duydum *Evet ise ; bir sonraki soruyu cevaplayınız*				
		Kentsel yaşam kalitesi hakkındaki bilgileri nereden edindiniz?	□ Gazete □ Dergi □ Belediye □ Tv □Kitap □ Hepsi				
		Bursa'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinden memnuniyet düzeyiniz nedir?	1 (en kötü)	2	3	4	5 (en iyi)
		Osmangazi bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinden memnuniyet düzeyiniz nedir?	1 (en kötü)	2	3	4	5 (en iyi)
		Soğanlı'da Kentsel yaşam kalitesini **kötü yönde** etkileyen en önemli faktör nedir? (birden çok seçebilirsiniz)	□ Altyapı Sorunları □Yeşil alan yetersizliği □Sağlık Hizmetleri eksikliği □ iş merkezlerine olan mesafe □Eğitim Hizmetleri eksikliği □Güvenlik □Diğer: _____				
		Soğanlı'da Kentsel yaşam kalitesini **iyi yönde** etkileyen en önemli faktör nedir? (birden çok seçebilirsiniz)	□Sakin bir yer olması □güvenli bir yer □Konum-fiyat oranı □Konut ve çevresinin kent merkezine yakınlık*(erişilebilirlik)* □ Konut ve çevresinin teknik alt yapı yeterliliği □Konut ve çevresinin fiziksel konfor sağlaması □Diğer: _____				
		Bu bölgede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin nasıl olmasını isterdiniz?					

Anket burada sona erdi katılımınız için teşekkürler. Eklemek istediğiniz bir şeyler var mı ?

Sosyal donatı alanı: *imar planlarında umumi kullanıma ayrılmış olan düzenleme ortaklık payı ve kamulaştırma ortaklık payından oluşturulan alanların tümüne verilen genel addır. bu alanın içeriği doptan oluşan yol, meydan, otopark, teknik altyapı alanları, milli eğitime bağlı ilk ve orta öğretim alanları, park, oyun alanı, yeşil alan, çocuk bahçesi, ibadet alanı, karakol, terminal, pazar yeri, mezbaha, hal, toplu taşıma yeri ve sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanı, kreş vb.. Sosyal donatı alanları, imar planlarında umumi kullanıma ayrılmış olan düzenleme ortaklık payı (DOP) ve kamulaştırma ortaklık payından (KOP) oluşturulan alanların tümüne verilen genel addır*

A.2 Riskli Alan için Hazırlanan Anket Soruları

Bu anket YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı kapsamında *KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YAŞAM KALİTESİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA SOĞANLI PROJESİ* konulu yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere yapılmaktadır. Anket sonuçları toplu değerlendirilecek olup, ankette kimlik bilgileriniz ile ilgili soru bulunmamaktadır. Çalışma kapsamında doğru verileri elde edilebilmesi için soruları içtenlikle yanıtlamanızı rica edilmektedir.

Vakit ayırdığınız için teşekkürler.

FERDA GÜZELDAĞ

ANKET YAPAN KİŞİ DOLDURACAK. (RİSKLİ ALAN İÇİN A	
Tarih: _____	Anket Form No :_____

ANKET YAPILAN KİŞİ VE KONUT HAKKINDA SORULAR		
Cinsiyeti :	□K □ E	Yaşı : □18-24 □25-34 □35-44 □45-54 □55-64 □65 ve üzeri
Soğanlı Mahallesinde yaşama süresi	□ 1yıldan az □ 1 yıl □ 2 yıl □ 3 yıl □ 5 yıl □ 5-10 yıl □ 10-20yıl □ 20-30 yıl □doğduğundan beri	Bu konuta taşınmadan önce oturulan semt :_____
Öğrenim Durumu:	□Okuma yazması yok □ Okur yazar ama okul mezunu değil □ilkokul/ ortaokul mezunu □lise/meslek lisesi mezunu □ üniversite mezunu □lisansüstü eğitim	
Çalışma Durumu	□tam gün çalışan □ Yarı zamanlı □ Ev hanım □ Emekli □ İşsiz □Evden Çalışıyorum	
Mesleğiniz :	□ Fabrika/atölye işçisi □Memur □Kendi işi/esnaf □ Yönetici □mühendis/mimar □Avukat hakim □Doktor □ Hemşire □ Öğretmen □ tekniker/ teknisyen □Muhasebeci □ Diğer_____	
Ailede çalışan kişi sayısı:	□1 □2 □3 □ 4 □ Diğer	
Ailede çalışanların toplam aylık gelirleri	□ Asgari ücret) (2.000tl+agi) □ 2.000-3.000tl □3.000-4.000tl □4.000-6.000tl □6.000-8.000 tl □8.000-10.000 □10.000 -12.000 □12.000-15.000 □15.000 ve üzeri	
Yaşadığınız konut mülkiyeti	□ Kendimize ait □Kiracıyım □Kendime ait ama ödemeleri var □Kendime ait değil (akrabamızın) ama kira ödemiyoruz.	
Kiracı iseniz; kira ücretiniz :	□ 1000tl altı □1000-15000tl □1.500-2000tl □2.000-2.500tl □2.500 tl üzeri	
Toplam aylık gelirinizle giderlerinizi zorlanmadan karşılayabiliyor musunuz?	□ Evet □ Hayır □ Kısmen	
Mevcut konuttaki yaşama süresi:	□ 1yıldan az □ 1 yıl □ 2 yıl □ 3 yıl □ 5 yıl □ 5-10 yıl □ 10-20yıl □ 20 yıl ve üzeri	
Mevcut konut büyüklüğü nedir?	□2+1 □3+1 □4+1 □ Diğer____	**Mevcut konut m² :**_____
Mevcutta oturulan konut tipi	□Gecekondu □Müstakil ev (yasal) □Az katlı Apartman (5 kat ve altı) □Çok katlı Apartman (5kat üzeri)	
Soğanlı bölgesinde oturma sebebi:	□İşe yakın olması □Evlilik sebebi □Doğduğumdan beri burada oturuyorum □Tanıdık ve akrabaların bu bölgede olması □Gelişmekte olan bir bölge olması □Diğer:_____	

4.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.			Hiç katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
Konut Düzeyi	Fiziksel Konfor Ve Güvenlik	Yaşadığım konutun toplam büyüklüğünden(m²) memnunum.					
		Yaşadığım konutun plan çözümünden (kullanışlılığından) memnunum.					
		Yaşadığım konutun oda sayısından memnunum.					
		Yaşadığım konutun oda büyüklüklerinden memnunum.					
		Yaşadığım konutun malzeme kalitesinden memnunum.					
		Yaşadığım konutun malzeme işçiliğinden memnunum.					
		Yaşadığım konutun ısı ve ses yalıtımından memnunum.					
		Yaşadığım konutun aldığı gün ışığından memnunum.					
		Yaşadığım konutun güvenliğinden memnunum.					
		Yaşadığım konutun acil çıkış önlemleri yeterlidir.					
	Teknik Alt Yapı	Yaşadığım konutun teknik alt yapısı yeterlidir. *(pis su tesisatı, temiz su tesisatı, yağmur suyu yalıtımı, elektrik tesisatı)*					
		Yaşadığım konutun asansör performansı yeterlidir. (asansör var ise)					

		5.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz. Riskli alan bölgesini baz alarak cevap veriniz. *(konut alanı çevresi: riskli alan ilan edilen bölge)*	Hiç katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
Konut Alanı Düzeyi	Konut Alanı Çevresi	**(Riskli alan ilan edilen alandaki)** apartmanların birbirine olan mesafesinden memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki yeşil alanlar yeterlidir.					
		Konut alanı çevresindeki bank, oturma alanları ve gölgeliklerden memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki spor ve yürüyüş alanları memnunum.					
		Çocuklarınızı kentsel dönüşüm ile yapılan parka götürüyor musunuz?	□ Evet □ Hayır □ Çocuğum yok *(riskli alanda yapılan konut sahibine sorulmayacak)*				
		Konut alanı çevresindeki çocuk parkı ve içerisindeki oyuncak çeşitlerinden memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki bisiklet yollarından memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki yaya yolları memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki sokak tabela ve isimlendirme hizmetleri yeterlidir.					
		Konut alanı çevresindeki yollar dezavantajlıların kullanımına uygundur. *(rampa ve hissedilebilir yürüme yolu)*					
		Konut alanı çevresindeki gürültü kirliliğinden rahatsız oluyorum..					
		Konut alanı çevresindeki güvenlikten memnunum.					
		Konut alanı çevresi temizliğinden ve bakımından memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki sosyal donatılar yeterlidir.					
		Konut alanı çevresindeki eğitim tesislerine *(ilkokul/ortaokul/halk eğitim)* kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki sağlık tesislerine *(ilkokul/ortaokul/halk eğitim)* kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki kültürel tesislere *(kütüphane/müze/tiyatro/konser merkezi)* kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki dini tesislere kolayca ulaşabiliyorum.					
		Konut alanı çevresindeki alış veriş ve eğlence merkezleri *(avm/mağazalar/ restoranlar / cafeler/ sinema)* yeterlidir.					
		Konut alanı çevresindeki günlük alışveriş olanaklarından memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki toplu taşıma araçları ile ulaşımdan memnunum.					
		Konut alanı çevresindeki toplu taşıma araçlarını kullanma sıklığınız nedir ?	□ Her gün □ Haftada 1-2 □Ayda 1-2 □ Hiç (kendi aracımı kullanıyorum)				
		Yaşadığım konut çevresinin fiziksel özellikleri beklentilerimi karşılıyor.					

		6.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.	Hiç katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
Memnuniyet Düzeyi	Sosyal Etkileşim	Komşularınız ile tanışıyor musunuz ?	□ Sadece kattaki komşularımı tanıyorum □ Sadece görünce selamlaşıyorum □ Apartmandaki çoğu komşumu tanıyorum. □Mahalledeki çoğu komşuyu tanıyorum □Kimseyi tanımıyorum.				
		Komşularla görüşme sıklığınız nedir?	□ Her gün □ Haftada 1-2 kere □ Ayda 1-2kere □Ayda 1'den az □ Hiç				
		Komşularla nerede görüşüyorsunuz?	□ Evlerde □ Sokakta karşılaşıyoruz. □Mahallenin çocuk oyun alanında/parkta □Markette/pazarda karşılaşıyoruz. □ Hiç görüşmüyorum □Diğer _____				
		Komşularla iletişimden memnunum.					
		Komşularla yardımlaşmadan memnunum.					
		Komşularla yardımlaşma sıklığınız nedir?	□ Her gün □ Haftada 1-2 kere □ Ayda 1-2kere □Ayda 1'den az □ Hiç				
		Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan konutlardan sonra mahallede sosyal bütünleşme açısından ne derece memnunsunuz ?	1	2	3	4	5
		Bu bölgedeki yaşantınızın memnuniyet seviyesi nedir ?	1	2	3	4	5
		Yaşadığınız konuttan bir sebepten dolayı taşınmanız gerekirse ne derece üzülürsünüz ?	1	2	3	4	5
		Nereye taşınmayı düşünüyorsunuz ?	□ Bursa dışına □ Yıldırım bölgesine □ Nilüfer Bölgesine □Bu bölgede başka bir yere □Diğer _____				

Memnuniyet Düzeyi	Algı Düzeyi	**7.Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.**				
		Kentsel dönüşüm ne demek biliyor musunuz ? *Evet ise ; bir sonraki soruyu cevaplayınız.*	□ Evet □ Hayır □ Sadece duydum			
		Kentsel dönüşüm hakkındaki bilgileri nereden edindiniz ?	□ Gazete □ Dergi □ Belediye □ Tv □Kitap □ Diğer:____			
		Bursa'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinden memnuniyet düzeyiniz nedir	**1** (en kötü)	**2**	**3**	**4**	**5** (en iyi)
		Osmangazi'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinden memnuniyet düzeyiniz nedir ?	**1** (en kötü)	**2**	**3**	**4**	**5** (en iyi)
		Bu bölge için kentsel dönüşümüm gerekli olduğunu düşünüyor musunuz ?	□ Evet □ Hayır □ Fark etmez Evet ise; sonraki soruyu cevaplayınız.			
		Sizce Soğanlıdaki kentsel dönüşümün en önemli gerekçesi nedir ?	□Deprem ve afet riski □Güvenlik ve asayiş □Konutların iyileştirilmesi □İstihdam yaratılması □Bölgeyi canlandırması □Hepsi			
		Kentsel dönüşümden öncelikli beklentiniz nedir ?	□Mevcutta sahip olduğum daire sayısı kadar daire sahibi olmak □Mevcutta sahip olduğum daire sayısından fazla daire sahibi olmak □Konut ve çevresinin fiziksel konfor sağlaması □Depreme dayanıklı konutlar yapılması □Yeni iş imkânları sağlanması □Kentsel dönüşüm istemiyorum □Diğer			
		Soğanlı bölgesinde gerçekleşen ve devam eden Kentsel dönüşüme ilişkin; **Aşağıdaki sorulara sizi en iyi ifade eden cevabı veriniz.**	**Hiç katılmıyorum**	**Katılmıyorum**	**Kararsızım**	**Katılıyorum**	**Tamamen Katılıyorum**
		Kentsel dönüşüm ile bölgenin mahallenin dokusu ve kültürü değişecektir.					
		Kentsel dönüşüm ile bölgenin değişen imajı beni ve ailemi mutlu etmeyecektir.					
		Kentsel dönüşüm ile sitedeki konutlarda yaşamayı tercih etmeyeceğim için bu bölgeden başka ev bakarım.					
		Kentsel dönüşüm ile değişen bölgeye aidiyet duygum azalacaktır.					
		Kentsel dönüşüm ile yeni yapılan konutlarda komşularımla aynı sıklıkla görüşmemiz mümkün olmayacaktır.					
		Kentsel dönüşümle ile buraya bölge dışından gelen kullanıcılar ile sosyal kaynaşma sağlanamayacaktır					
		Kentsel dönüşüm sonrası evlerin değerinin artacağını düşünüyorum					
		Kentsel dönüşümle konut kiraları ve kentsel hizmet fiyatlarının artış durumu beni kaygılandırıyor.					
		Kentsel dönüşüm ile bölgede eski hayat düzenimiz ve alışkanlıklarımız yaşamamıza engel olacaktır.					
		Kentsel dönüşüm sürecine bölgedeki hak sahipleri projelendirme aşamasında en başında haberdar edilerek dahil edilirse (katılım) anlaşma sağlanabilir. *(riskli alanda önerilecek dönüşüm projesi bazında cevap verilecek*					
		Kentsel yaşam kalitesi ne demek biliyor musunuz ? *Evet ise ; bir sonraki soruyu cevaplayınız*	□ Evet □ Hayır □ Sadece duydum				
		Kentsel yaşam kalitesi hakkındaki bilgileri nereden edindiniz ?	□ Gazete □ Dergi □ Belediye □ Tv □Kitap Diğer:_____				
		Soğanlı'da Kentsel yaşam kalitesini kötü yönde etkileyen en önemli faktör nedir?	□ Altyapı Sorunları □Yeşil alan yetersizliği □Sağlık Hizmetleri □ iş merkezlerine olan mesafe eksikliği □Eğitim Hizmetleri eksikliği □Güvenlik □Diğer: _____				
		Soğanlı'da Kentsel yaşam kalitesini iyi yönde etkileyen en önemli faktör nedir?	□Sakin bir yer olması □güvenli bir yer □konum-fiyat oranı □ konut ve çevresinin kent merkezine yakınlık*(erişilebilirlik)* □ konut ve çevresinin teknik alt yapı yeterliliği □konut ve çevresinin fiziksel konfor sağlaması □Diğer: _____				

		Soğanlı kentsel dönüşüm projesinin **olumlu yönleri** nelerdir ?	□çevre kalitesinin yükselmesi □ saglıklı konut ve yapılasmaların artması □arsa ve konut satıslarında artıs ve hareketlilik □bölgenin deger kazanması □yeni ticaret alanları ile bölgede iş imkanı artması
		Soğanlı kentsel dönüşüm projesinin **olumsuz yönl**eri nelerdir ?	□bölge halkının komşuluk ilişkilerinin yok olması ve bölgeden ayrılması □bölge halkının kira ödeme gücünün azalması □ bölge halkının bölgeden konut alma gücünün olmayışı □bölgedeki konut ihtiyacında artıs ve talebin yükselmesi □arsa ve konut bedellerinde artış □ diğer:_____
		Bölgenin 5 yıl sonra nasıl değişeceğini düşünüyorsunuz ?	□ Daha iyi □ Daha kötü □ Fark etmeyecek
		Bu bölgede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin nasıl olmasını isterdiniz?	

Anket burada sona erdi katılımınız için teşekkürler.

Ekleme istediğiniz bir şeyler var mı?

Anket yapanlara bilgi:

Sosyal donatı alanı: *imar planlarında umumi kullanıma ayrılmış olan düzenleme ortaklık payı ve kamulaştırma ortaklık payından oluşturulan alanların tümüne verilen genel addır. bu alanın içeriği doptan oluşan yol, meydan, otopark, teknik altyapı alanları, milli eğitime bağlı ilk ve orta öğretim alanları, park, oyun alanı, yeşil alan, çocuk bahçesi, ibadet alanı, karakol, terminal, pazar yeri, mezbaha, hal, toplu taşıma yeri ve sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanı, kreş vb..*

Sosyal donatı alanları, imar planlarında umumi kullanıma ayrılmış olan düzenleme ortaklık payı (DOP) ve kamulaştırma ortaklık payından (KOP) oluşturulan alanların tümüne verilen genel addır

B
Mülakatlarda Kullanılan Sorular

SOĞANLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA GERÇEKLEŞTİRİLEN Mülakatlarda Kullanılan Sorular

A. <u>Dernek Başkanı İle Gerçekleştirilen Yarı Yapılandırılmış Görüşme Soruları</u>

1. Dernek hangi çabalarla nasıl ve kentsel dönüşümün hangi aşamasında kuruldu? Süreçteki rolü, amaç ve hedefleri nedir? .
2. Mahallenin kuruluş süreci ?
3. Belli bir topluluk, hemşerilik var mı ?
4. Kaç yıldır bu bölgede yaşıyorsunuz?
5. Kentsel Dönüşüm Projesinden ilk ne zaman ve nasıl haberdar oldunuz?
6. Fikirlerinizi beklentilerinizi soranlar oldu mu?
7. Kentsel dönüşüm konusunda mahalledeki genel algı nedir, süreç ile ilgili ne düşünüyorsunuz?
8. Taleplerinizi ifade edip iletebildiğiniz belediye yetkilisi var mı görüştünüz mü?
9. Kaygı ve endişeleriniz neler?
10. Soğanlı Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında anlaşıp giden 81 hak sahibi ile ilgili neler söyleyeceksiniz ?
11. Son olarak eklemek istediğiniz neler var ?

Zaman ayırdığınız için teşekkürler.

Görüşme soruları burada sona erdi.

Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı?

YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı kapsamında *KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YAŞAM KALİTESİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA SOĞANLI PROJESİ* konulu yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere bu mülakat yapılmaktadır. Mülakatta elde edilen bilgiler tez kapsamında değerlendirilecektir. Çalışma kapsamında doğru verileri elde edilebilmesi için soruları içtenlikle yanıtlamanızı rica edilmektedir.

B. <u>KAMU İÇİN GÖRÜŞME SORULARI</u>

1. Kentsel dönüşüme ilişkin güncel ulusal mevzuat ile ilgili eksik kaldığını düşündüğünüz kısımlar var mı, mevzuatın yeterliliği ile ilgili neler söyleyebilirsiniz?
2. Ülke genelinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerine kıyasla Bursa'da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin farklılaşan/ortaklaşan özelliklerine ilişkin düşünceleriniz nelerdir?
3. Kentsel dönüşüm gereken öncelikli alanlar olarak hangi nitelikteki alanları söyleyebilirsiniz? (çöküntü alanları, gecekondu alanları vs.) Bursa için örnek nereleri verebilirsiniz?
4. Osmangazi Bölgesi perspektifinde yaşam kalitesine yönelik hedefleriniz ve uygulamalarınız nelerdir?
    a. Osmangazi bölgesi için geliştirilen Stratejik Planlamada kentsel yaşam kalitesi kriterlerine ilişkin unsurlar nelerdir?
    b. Uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinde belediyenizin yaşam kalitesi kriterlerine yönelik yaklaşımı nasıldır?
5. Osmangazi Belediyesi'nin yapmayı planladığı diğer kentsel dönüşüm projeleri içerisinden Soğanlı projesinin önce başlama sebebi nedir?
6. Soğanlı bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi için belirlenen vizyon ve misyon nedir?
7. Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi için nasıl bir uygulama modeli seçildi -?
    a. Gerçekleştirilen diğer kentsel dönüşüm projelerine göre fark yaratan özellikleri varsa açıklar mısınız?
    b. Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında Osmangazi belediyesi ve bakanlık iş birliğini anlatır mısınız?

c. Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında Kamu ve özel sektör ortaklığı ile ilgili iş birliği oluşturma sürecini anlatır mısınız?

d. Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kimin güvencesinde, hak sahiplerinin muhatabı Osmangazi belediyesi mi yatırımcı mıdır?

8. 8.Soğanlı Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında riskli alan ilan edilen bölgedeki hak sahiplerine karşı nasıl bir yol izlendi?

a. Bölge halkı ve muhtar projeden hangi aşamada haberdar oldu?

b. Riskli alandaki hak sahiplerinin gayrimenkullerin değerleri neye göre hesaplandı?

c. Hak sahiplerine sunulan 3 farklı yatırımcı tarafından tasarlanan projelerin değerleri neye göre hesaplanarak hak sahiplerine nasıl bir seçme hakkı sunuldu?

d. Proje ilk duyurulduğunda istemeyen hak sahiplerinden fikirleri değişen oldu mu? Değişmesinde etkili olan nedenler nelerdi?

e. Hak sahiplerinin bir kısmı ile anlaşmaya varılamama sebepleri nelerdir?

f. Anlaşmaya varılamayan hak sahipleri ile ilgili Belediye olarak yeni proje veya uzlaşma önerisi geliştiriliyor mu?

g. Anlaşmaya varılan hak sahipleri 5 farklı etaptan oluşan projeden hangi parametrelere göre evleri teslim edildi?

9. Soğanlı kentsel dönüşüm projesi çevre düzeni planı ve nazım imar planı ile uyumlumu?

a. Projenin sosyal, mekânsal ve çevresel etkileri analiz edilerek, kent planı ile bütünleşik olarak ele alındı mı?

b. Bölge dışından gelen kullanıcı ile oluşacak nüfus artışı planlama sürecinde (yoğunluk, donatı ihtiyacı, altyapı gereksinimi, ulaşım kararları, vb. anlamda) göz önünde bulunduruldu mu?

c. Soğanlı bölgesinde planlanan kentsel dönüşüm bütününde ve gerçekleştirilen kısımda kentsel donatılara ilişkin durum nedir? (cami, okul, sağlık ocağı gibi yapılara yer verildi mi? Yeşil alanlar ve parklar arttırıldı mı?)

10. 10.Soğanlı Kentsel dönüşüm Projesi gerçekleştirirken yaşam kalitesi kavramı ve parametreleri dikkate alındı mı?

11. 11.Eleştirel bir bakış açısıyla Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili neler söylersiniz?

a. Projenin uzlaşma, tasarım, uygulama ile ilgili süreçlerinde yaşanılan problemler nelerdir?

b. Soğanlı bölgesinde hedeflenen proje ile ortaya çıkarılan projede farklılık var mı? Varsa neler?

c. Proje geliştirilirken bölgede yaşayanların sosyo-ekonomik durumları göz önünde bulundurulduu mu? Bulundurulduysa neler yapıldı?

d. Soğanlı Mahallesi süregelen mahalle dokusuna ve yaşantısına devam edebilecek mi?

12. Soğanlı bölgesinde 1. Kısım kapsamında 4 etapta yaşam başladı, 5. Etap ise tamamlanmak üzere. Diğer kısımlar için kentsel dönüşüm süreci nasıl devam etmesi planlanıyor, bölgede çalışmalar devam edecek mi?

Zaman ayırdığınız için teşekkürler.

Görüşme soruları burada sona erdi.

Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı?

YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı kapsamında *KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YAŞAM KALİTESİ BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA SOĞANLI PROJESİ* konulu yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere bu mülakat yapılmaktadır. Mülakatta elde edilen bilgiler tez kapsamında değerlendirilecektir. Çalışma kapsamında doğru verileri elde edilebilmesi için soruları içtenlikle yanıtlamanızı rica edilmektedir.

A. <u>ÖZEL SEKTÖR İÇİN GÖRÜŞME SORULARI</u>

1. Kentsel dönüşüme ilişkin güncel ulusal mevzuat ile ilgili eksik kaldığını düşündüğünüz kısımlar var mı, mevzuatın yeterliliği ile ilgili neler söyleyebilirsiniz?

2. Ülke genelinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerine kıyasla Bursa'da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin farklılaşan/ortaklaşan özelliklerine ilişkin düşünceleriniz nelerdir?

3. 3.Bursa'da başka bölgelerde de kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirdiğinizi biliyoruz. Kamu + özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirdiğiniz Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi (6306) ve kendiniz kat malikleri ile anlaşarak gerçekleştirdiğiniz (kat karşılığı veya 73. Madde) kentsel dönüşüm projeleri arasında karşılaştırması yaparsanız, neler söyleyebilirsiniz?

4. 4.Osmangazi bölgesi kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ve yaklaşımları ile ilgili görüşleriniz nelerdir?

5. 5.Soğanlı bölgesi için alınan kentsel dönüşüm kararı hakkındaki görüşleriniz nelerdir?

6. Proje bağlamında oluşan kamu – özel girişim işbirliği modelini açıklar mısınız?

- **a.** Kamu özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen Soğanlı kentsel dönüşüm projesi sürecine hangi aşamada dahil edildiniz?
- **b.** Projenin kamu ile uzlaşma aşaması nasıl sağlandı? (İhale yöntemi, kamu ile ortaklık modeli vb…)
- **c.** Kamuya teslim edilen gayrimenkullerin değerleri neye göre hesaplandı ve teslim edildi?
- **d.** Proje uygulama süreci kamu ile nasıl ilerletildi? Kamunun süreçteki yeri nedir?
- **e.** Uygulama sürecinde şantiyede kamu ile problem yaşandı mı?
- **f.** Hak sahipleri ile bir araya geldiniz mi? Kentsel dönüşüm sürecince kullanıcılar ve dernekler iş birliği yapılmasını ister miydiniz?

7. Soğanlı kentsel dönüşüm projesi 3 ayrı yatırımcı aracılığı ile farklı olarak projelendirildi.
    a. Siz projenin konsept tasarımında nelere dikkat ettiniz? Proje kapsamında çıkış noktanız ve amacınız neydi?
    b. Projesinin tasarım süreci ne kadar sürdü?
    c. Proje yapım sürecinde bölgeye bölgeye kaç kişilik istahdam sağlandı? bölgedeki bireyler istihdamdan yararlanabildi mi?
    d. Projeyi ne kadar sürede bitirdiniz? Planlanan sürede teslim edebildiniz mi?
    e. Projeye başlanırken ortaya konan hedefler doğrultusunda beklentileriniz karşılandı mı?
    f. Sizin tamamladığınız etaptaki site sakinlerinin memnuniyet durumlarını soruyor musunuz? Size ulaşan herhangi bir geri dönüş oldu mu?
    g. Gerçekleştirdiğiniz proje ile ilgili aldığınız eleştiriler ve takdir edilen hususlar nelerdir?
8. 8.Soğanlı Kentsel dönüşüm projesinin bölgenin yaşam kalitesini arttırdığını düşünüyor musunuz?
9. 9.Proje teslimi öncesi ve yaşam başladıktan sonraki mevcut Soğanlı bölgesi için düşünceleriniz nelerdir?
10. 10. Genel olarak gerçekleştirilen Soğanlı kentsel dönüşüm projesine ve sürecine yönelik özeleştirileriniz nelerdir?

Zaman ayırdığınız için teşekkürler.

Görüşme soruları burada sona erdi.

Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı?

C
Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı Fotoğrafları



Şekil C.1 Riskli Alan İlan Edilen Bölgenin Önceki Hali



Şekil C.2 Riskli Alan İlan Edilen Bölgenin Önceki Hali



Şekil C.3 Riskli Alan İlan Edilen Bölgenin Mevcut Hali



Şekil C.4 Riskli Alan İlan Edilen Bölgenin Mevcut Hali



Şekil C.5 Rezerv Alan İlan Edilen Bölgenin Önceki Hali



Şekil C.6 Rezerv Alan İlan Edilen Bölgenin Önceki Hali



Şekil C.7 Rezerv Alan İlan Edilen Bölgenin Önceki Hali



Şekil C.8 Rezerv Alan İlan Edilen Bölgenin Önceki Hali

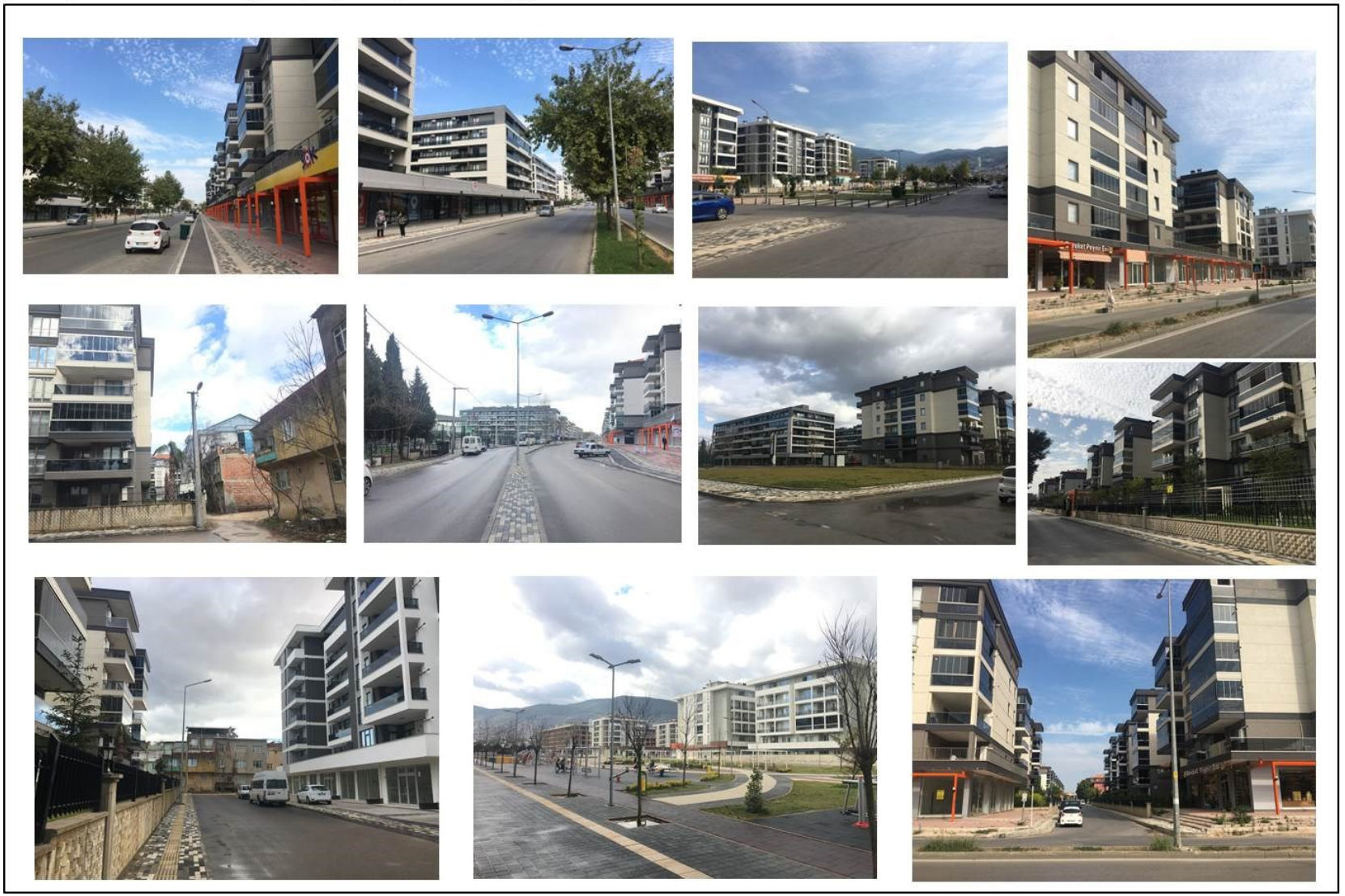


Şekil C.9 Rezerv Alan İlan Edilen Bölgenin Mevcut Hali



Şekil C.10 Rezerv Alan İlan Edilen Bölgenin Mevcut Hali

Soğanlı kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan rezerv alanın mevcut durumu

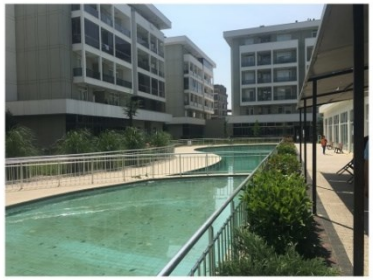


SOĞANLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA REZERV ALAN İLAN EDİLEN BÖLGEDE YAPILAN SİTELERİN FOTOĞRAFLARI

ETAP-1 ve 2 BOTANİK 224

BOSTANCIKENT-1







- 7/24 kapıda güvenlik
- Sosyal Tesis var
- Çocuk Oyun Alanı var





- 7/24 kapıda güvenlik
- Sosyal Tesis yok
- Çocuk Oyun Alanı yok







BOSTANCIKENT-5





SOĞANLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA REZERV ALAN İLAN EDİLEN BÖLGEDE YAPILAN SİTELERİN FOTOĞRAFLARI

ETAP-3 YÜKSELENPARK EVLERİ

SEDEF SİTESİ	SAFİR SİTESİ	ELMAS SİTESİ	YAKUT SİTESİ	ZÜMRÜT SİTESİ
				
Site içerisine girilememiştir. • 7/24 kapıda güvenlik • Sosyal Tesis Yok • Çocuk Oyun Alanı Yok	• Siteye giriş şifreli kapı ile • Sosyal Tesis Yok • Çocuk Oyun Alanı Yok	• Siteye giriş şifreli kapı ile • Sosyal Tesis Yok • Çocuk Oyun Alanı Yok	• Siteye giriş şifreli kapı ile • Sosyal Tesis Yok • Çocuk Oyun Alanı Yok	• Siteye giriş şifreli kapı ile • Sosyal Tesis Yok • Çocuk Oyun Alanı Yok

SOĞANLI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA REZERV ALAN İLAN EDİLEN BÖLGEDE YAPILAN SİTELERİN FOTOĞRAFLARI

ETAP-4 ATIŞ PREMIUM EVLERİ











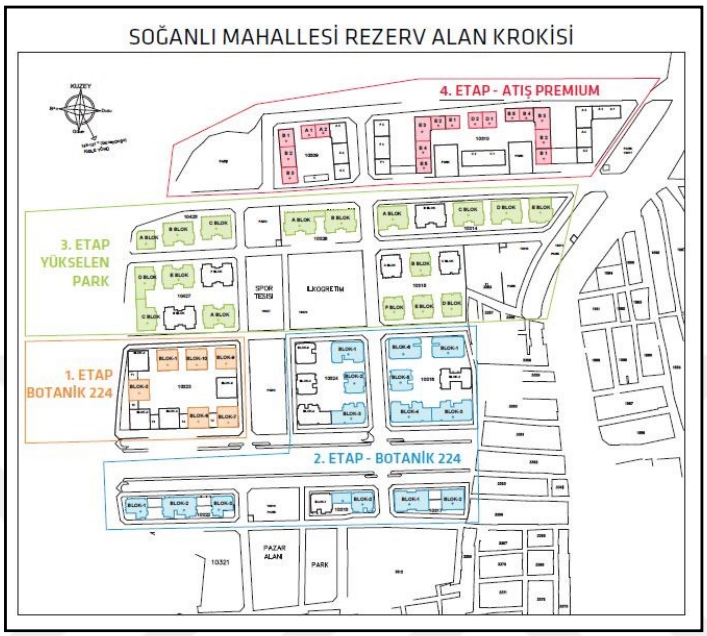
- 7/24 Güvenlik
- Sosyal Tesis
- Çocuk Oyun Alanı





Atış Premium evlerinde site içerisinde fotoğraf çekimine izin verilmediğinden fotoğraflar internetten, gayrimenkul firmalarından alınmıştır.

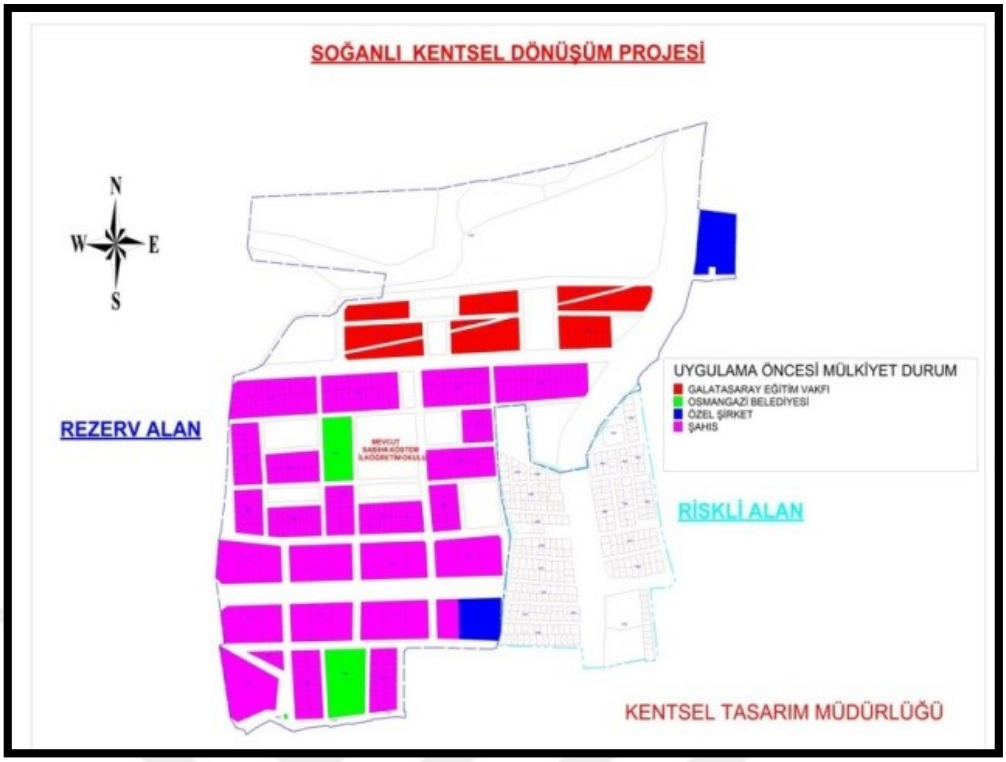
D
Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi Haritaları



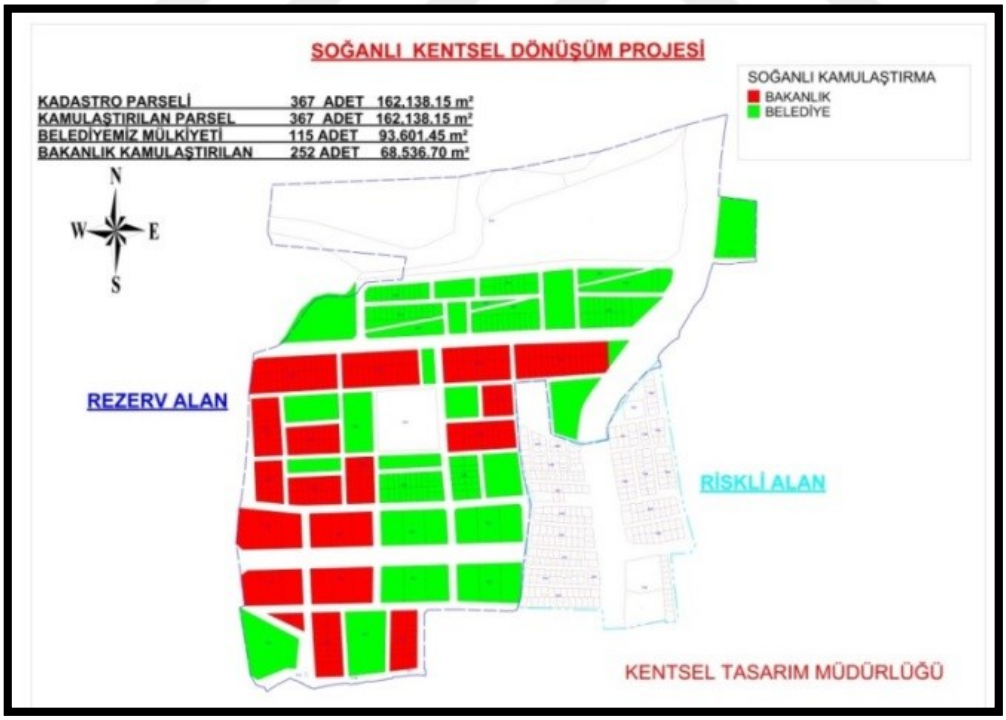
Şekil D.1 Rezerv Alanda Uygulanan Projenin Etapları ve Sitelerin Yerleşimi



Şekil D.2 Rezerv Alanda Uygulanan Projenin Etapları ve Sitelerin Konumları



Şekil D.3 Uygulama Öncesi Mülkiyet Durumu



Şekil D.4 Rezerv Alanın Kamulaştırılması



Şekil D.5 Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesinin Görünümü

Kaynakça

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

Andrew, P. (2011). *A New Way of Monitoring the Quality of Urban Life.* Helsinki: UNU-WIDER.

Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, 57-82.

Atkinson, R. (2004). Urban Regeneration, Partnerships and Community Participation: Lessons from the UK. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* (s. 12-18). İstanbul: Büyükçekmece Belediyesi.

Avrupa Mimarlar Konseyi (ACE). (1995). *Avrupa, Mimarlık ve Yarın: Beyaz Kitap : Avrupa"nın yapılı çevresi için öneriler.* Ankara: TMMOB.

Aydınlı, H. İ., & Turan, H. (2012). Kuramsal ve yasal çerçevede Türkiye'de kentsel dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 61-70.

Balaban, O. (2009). Kentleşme ve Yerel Yönetimler Sempozyumu. *Planlama ve Mimarlık Ekseninde Toki.* Ankara: TMMOB.

Bayless, M., & Bayless, S. (1982). Current Quality of Life Indicators: Some Theoretical and Methodological Concerns. *The American Journal of Economics and Sociology*, 421-437.

Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve kentsel yenileme.* Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.

Bilsel, S. G., Polat, E., & Yılmaz, N. (2003). Değişim-Dönüşüm Sürecinde 'Kimlik Arayışları' ve 'Kentsel Yenileşme' kavramı. *KEntsel Dönüşüm Sempozyumu.* İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları.

Bognar, G. (2005). The Concept of Quality of Life. *Social Theory and Practice*, 561-580.

Broudehoux, A.-M. (1994). *Neighborhood regeneration in Beijing: An overview of projects implemented in the inner city since 1990.* PhD Thesis. McGill University Libraries.

Brown, J., Bowling, A., & Flynn, T. (2004). *Models of Quality of Life:A Taxonomy,Overview and Systematic Review of the Literature.* Sheffield: European Forum on Population Ageing Research.

Budak, S. (2000). *Avrupa birliği ve Türk çevre politikası: Avrupa Topluluğu'nun çevre politikası ve Türkiye'nin uyum sorunu. .* İstanbul: Büke Yayınları.

Campbell, A. C. (1976). *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations, and Satisfactions.* New York: Russell Sage Foundation.

Carmon, N. (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum*, 145-158.

Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice.* London: Macmillan International Higher Education.

Couch, C. (2003). Introduction: the European Context and Theoretical Framework . C. F. Chris Couch içinde, *Urban Regeneration in Europe* (s. 1-16). Oxford: Blackwell Science.

Couch, C., & Dennemann., A. (2000). Urban regeneration and sustainable development in Britain: The example of the Liverpool Ropewalks Partnership. *Cities*, 137-147.

Cutter, S. L. (1985). *Rating Places: A Geographer's View on Quality of Life.* Washington DC: Resource Publications in Geography, the Association of American Geographers.

Çetin, M. (2006). Teori ve Uygulamada Bölgesel Sürdürülebilir Kalkınma. *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 2-20.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ; İlbank. (2014). *Kentsel Dönüşüm Çalıştayı.* Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ; İlbank.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2010). *KENTGES -Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı.* Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2014). *Üçüncü Birleşmiş Milletler Konut Ve Sürdürülebilir Yerleşmeler Konferansı (Habitat III) Türkiye Ulusal Raporu.* Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

Çubuk. (2018). Şehircilik Uygulamalarında Anahtar Rol Oynayan; Kamu Politikası ve Kentsel Politikalar Üzerine Düşünceler(2009). M. Çubuk içinde, *İnandığım Şehircilik* (s. 183-202). İstanbul: Cinius Yayınları.

Dağ, H., & Özberk, S. (2012). Eski Sanayi Kentlerinde 'Kentsel Dönüşümden Kültürel Dönüşüme: Ruhr Bölgesi Örneği. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 147-166.

Daşkıran, F., & Ak, D. (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 264-288.

Demirkaya, Y. D. (2010). *Çekmeköy'ün Sosyo-ekonomik Yapısı ve Kentsel Yaşam Kalitesi .* İstanbul: Çekmeköy Belediye Başkanlığı.

Demirkol, S., & Baş., Z. B. (2013). Kentsel dönüşümün, 6306 sayılı yasa kapsamında hak ve özgürlükler açısından ele alınması. *TBB Dergisi*, 23-70.

Dissart, J.-C., & Deller, S. C. (2000). Quality of Life in the Planning Literature. *Journal of Planning Literature*, 135-161.

Donnison, D. (1993). The Challenge of Urban Regeneration for Community Development. *Community Development Journal*, 293-298.

DPT, (1963). *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (1968). *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (1973). *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (1979). *Dördüncü Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (1985). *Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (1990). *Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (1996). *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (2000). *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (2007). *Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (2013). *Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara.

DPT, (2017). *On Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Ankara .

Ercan, M. A. (2015). Kentsel Dönüşüm, Kültürel Miras, Kentsel Çelişkiler ve Gerilimler: Singapur Deneyimi. B. Duman, & İ. Coşkun içinde, *Neden Nasıl ve Kim için Kentsel Dönüşüm* (s. 197-226). İstanbul : Litera Yayıncılık.

Ergun, C., & Gül, H. (2010). Barınma hakkının ihlal edilme sürecinde kentsel dönüşüm projeleri. *Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu II Bildiriler Kitabı* (s. 4-6). İstanbul : Pamukkale Üniversitesi İİBF ÇEEİ Bölümü.

Ersoy, M. (2007). Planlama Kuramına Giriş. M. Ersoy içinde, *Kentsel Planlama Kuramları* (s. 9-34). Ankara: İmge Kitabevi.

Ersoy, M. (2016). *Kentsel Planlama Kuramları.* Ankara: İmge Kitabevi.

Ertan, K. A. (2008). Kentli Hakları ve Kente Karşı Suç Bağlamında Kentli Etiği. *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2-22.

Evans, D. R. (1994). Enhancing Quality of Life in The Population at Large. *Social Indicators Research* , 47-88.

Genç, F. N. (2008). Türkiye'de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü.' Yönetim ve Ekonomi'. *Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 115-130.

Geray, C. (1998). Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler. *Türk İdare Dergisi*, 326.

Gibson, M., & Kocabaş, A. (2000). London: Sustainable Regeneration-Challenge and Response. *Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması Bildirisi. Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler Sempozyum Kitabı* (s. 177-228). İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları.

Göksu, A. F. (2004). Kentsel Dönüsüm: Yeni Yaklasımlar ve Yenilikçi Modeller. *Mimarist,12*, 81-86.

Gönel, F. (2002). Globalleşen Dünyada (Nasıl Bir) Sürdürülebilir Kalkınma. *Birikim Dergisi*, 72-80.

Görer, N., & Uğurlar, A. (2007). Yaşam Kalitesi ve Kentsel Kalite Göstergeleri Üzerine Bir Yazın Derlemesi. (. A. Mengi içinde, *Yerellik ve Politika : Küreselleşme Sürecinde Yerel Demokrasi* (s. 225-232). Ankara: İmge Kitabevi.

Görgülü, Z., Dinçer, İ., Enlil, Z., Örnek, E., Kurtatırır, E., & Altınok, E. (2006). *stanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi.* İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.

Gür, M. (2014). *Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi Araştırması ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği.* Bursa : Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı.

Gür, M., & Dostoğlu, N. (2016). Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel DönüşümdeYaşam Kalitesinin Tartışılması. *Megaron*, 89-105.

Gürler, E. (2003). Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma: İstanbul Örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyum Bildiriler Kitabı* (s. 113-158). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi.

Hamamcı, C. (1984). Çevre Hakkı Üzerine Düşünceler. *İnsan Hakları Yıllığı*, 171-180.

Handan Türkoğlu, F. B. (2011). Measuring Quality of Urban Life in Istanbul. R. J. Robert W. Marans içinde, *Investigating Quality of Urban Life, Theory, Methods and Empirical Research* (s. 209-231). Springer Science+Business Media.

Hasol, D. (2016). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü.* İstanbul: YEM Kitabevi.

Herdem, K. (2011). 17 Ağustos 1999 Marmara Depreminin Türkiyede'ki Kriz Yönetim Anlayışı Üzerindeki Değişiklikleri. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Dergisi*, 144-166.

Heywood, F. (1990). *Clearance: The View from the Street - A Study of Politics, Land and Housing.* Community Forum.

Holt-Jensen, A. (2001). Individual Relational Space in Deprived Urban Neighbourhoods. *ENHR Conference.* Pultusk, Poland.

Hyra, D. S. (2012). Hyra, Derek S. "Conceptualizing the new urban renewal: Comparing the past to the present." 48.4 (2012): 498-527. *Urban Affairs Review* , 498-527.

Işıkkaya, D. (2008). *Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı.* İstanbul: Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE.

Kabaoğlu, İ. Ö. (1992). *Çevre Hakkı.* İstanbul: İletişim Yayınları.

Kandaloğlu, N. (2016). *Kentsel Dönüşüm.* İstanbul: Nihat Kandaoloğlu (kendi yayını).

Keith F. Punch. (2005). *Sosyal Araştırmalara Giriş Nicel ve Nitel Yaklaşımlar.* (Z. Etöz, Dü.) Siyasal Kitabevi.: Ankara.

Keleş, R. (1978). Çevre Sorunları ve Çevre Hakları. *Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Armağanı*.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü.* Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, R. (2000). Türkiye'nin İmar Ve Planlama Düzeni. *Mimarlık*, 296.

Keleş, R. (2013). Konut-Kentsel Yenileme ve Kentsel Dönüşüm. R. Keleş içinde, *Kentleşme Politikası* (s. 388,400). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Kırpık, E. (2017). *Toplum Katılımlı Coğrafi Bilgi Sistemi Uygulamalarının Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Kullanımı:Kadıköy Tarihi Çarşı ve Çevresinde Örnek Çalışma.* İstanbul: Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, FBE.

Kocabaş, A. (2006). *Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler.* İstanbul: Literatür Yayıncılık.

Kongar, E. (1998). Kalkınma ve Gelişme Stratejilerinde Kültür Politikalarının Yeri: Türkiye Örneği. *Kültür Girişimi Kültür Politikaları Sempozyumu*, (s. 545-580). İstanbul.

Lam, K. (2003). Revitalisation From Inside Out: The Attempts To Move Towards An Urban Renaissance In the Cities of The United States And The United Kingdom. *Connecticut Journal of International Law,*, 159-164.

Lichfield, D. (1992). *Urban Regeneration for the 1990s.* London: London Planning Advisory Committee.

Marans, R. (2007). Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi. *Mimarlık Dergisi*, 335.

Marans, R. W. (2003). Understanding Environmental Quality Through Quality of Life Studies: The 2001 DAS and Its Use of Subjective and Objective Indicators. *Landscape and Urban Planning 65*, 73-83.

Marans, R. W., & Cooper, M. (2000). Measuring the quality of community life: a program for longitudinal and comparative international research. *The Second International Conference on Quality of life in Cities.* , (s. 386-400). Singapore.

Marans, R., & Stimson, R. J. (2011). Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research. *Springer Science & Business Media*, 382-384.

Massam, B. H. (2002). Quality of Life : Public Planning and Private Living. *Progress in Planning*, 141-227.

McCarthy, J. (2016). *Partnership, Collaborative Planning and Urban Regeneration.* London: Routledge.

Mimarlar Odası. (2010). *5998 Sayılı Kanun Hakkında Mimarlar Odası Raporu.* Antalya.

Mitchell, G. (2000). Sustaining Human Settlement: A Challenge For The New Millennium. (. R. Lawrence içinde, *Indicators As Tools To Quide Progress On The Sustainable Development Pathway* (s. 55-104). Newcasttle: Urban International Press.

Montanari, & Staniscia. (2004). *Spatial deconcentration of economic land use and quality of life in metropolitan areas.* İtalya.

Mutlu, A. (2002). Kentli Hakları Bakımından Avrupa Peyzaj Sözleşmesi ve Türkiye. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 33-57.

National Research Council . (2002). *Community and Quality of Life: Data Needs for Informed Decision Making.* Washington, D.C.: National Academy Press.

Neuman, W. L. (2017). *Toplumsal Araştırma Yöntemleri, Nitel ve Nicel Yaklaşımlar1-2.* Ankara: Yayın Odası.

Nilsson, K. (2007). Mimarlık Politikaları Neden Gereklidir? *Mimarlık*, 16-17.

Oktay, D. (2007). Kentsel Yaşam Kalitesi, Sürdürülebilirlik, Yaşanabilirlik ve Kentsel Yaşam Kalitesi. *Mimarlık Dergisi*.

Oktay, D. (2010). *Gazimağusa'da Kentsel Yaşam Kalitesi: Araştırma, Planlama ve Yönetim İçin Göstergeler.* Gazimağusa: EMU Press.

Oktay, D. (2011). Kent Kimliğine Bütüncül Bir Bakış. *İdeal Kent*, 8-19.

Ortakçı, A. (2017). Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Kültür ve Kültürün Korunması Üzerine Bir İnceleme. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1725-1758.

Osmangazi Belediyesi. (2015). *Kentsel Dönüşüm Master Planı Ön Araştırma Raporu.* Bursa: Osmangazi Belediyesi.

Osmangazi Belediyesi. (2017). *Kentsel Dönüşüm ve Master Planı.* Bursa: Osmangazi Belediyesi.

Özdemir, V. (2014). *Türkiye'de Planlı Kalkınma Deneyimleri.* İstanbul : Marmara Üniversitesi.

Özden, P. P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 255-270.

Özden, P. P. (2002). *Yasal ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği Doktora Tezi.* İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.

Özden, P. P. (2006). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 215-233.

Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme.* Ankara: İmge Kitabevi.

Özer, Y. E., Yönten, A., & Yılmaz, F. (2013). Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere Toki Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği. *8. Kamu Yönetimi Sempozyumu.* Hatay: Türkiye Belediyeler Birliği.

Özgür, T., & Özgür, Ö. (2018). 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneği. *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırması Dergisi*, 211-227.

Pacione, M. (2003). Urban environmental quality and human wellbeing—a social geographical perspective. *Landscape and Urban Planning*, 19-30.

Palabıyık, H. (2004). Avrupa Kentsel Şartı. H. M. Ed: Z. Toprak içinde, *Avrupa Konseyi Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi Anlaşmaları* (s. 197-253). İzmir: Birleşik Yayınları.

Polat, S. (2008). Kentsel Dönüşü : Tanımlar, Nedenler, Uygulamalar. *Bursa Defteri*, 54-58.

Polat, S., & Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 61-76.

Ritegof, P. R. (1994). Urban Revitalisation And Community Finance: An Introduction. *University of Michigan Journal of Lap Reform*.

Roberts, P., & Sykes, H. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. H. S. Peter Roberts içinde, *Urban Regeneration* (s. 9-36). London: Sage Publications.

Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2017). *Urban Regeneration.* London: Sage Publications.

Rogerson, R. J. (1999). Quality of Life and City Competitiveness. *Urban Studies*, 969-985.

Sapancalı, F. (2009). *Toplumsal Açıdan Kentsel Yaşam Kalitesi.* İzmir: Altın nokta Basım Yayın.

Schneider, M. (1975). Quality of life in large American cities: objective and subjective social ındicators. *Social Indicators Research*, 495.

Sezer, Ö. (2007). Küresel Konferanslar ve Çevre Sorunları: Çevre Kalkınma ve Etik açısından eleştirel bir değerlendirme. *Uluslararası Asya ve Kuzey Afrika Çalışmaları Kongresi* (s. 10-15). ICANAS.

Shookner, M. (1998). A Quality of Life Index for Ontario. *Conference on the State of Living Standards and the Quality of Life in Canada* (s. 2-24). Ottawa: Ontario Social Development Council.

Sirgy, M. (1986). A quality-of-life theory derived from Maslow's developmental perspective: 'Quality is related to progressive satisfaction of a hierarchy of needs, lower and higher. *American Journal of Economics and Sociology*, 239-342.

Sökmen, P. (2003). Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* (s. 47-51). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi.

Sönmez, Ö. N. (2006). Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüsüm Modelleri Üzerine Bir Degerlendirme. *Planlama Dergisi* , 121-127.

Şahin, S. Z. (2015). Uluslararası Örnekler Işığında Bir Kavram ve Kamu Politikası Olarak Kentsel Dönüşüm. B. Duman, & İ. Coşkun içinde, *Neden, Nasıl ve Kim için Kentsel Dönüşüm* (s. 53-81). İstanbul: Litera Yayıncılık.

Şahin, Z. (2003). İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* (s. 89-101). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi.

Şen, B. (2008). 'Kentsel Dönüşüm' kavramsal karmaşa ve neoliberalizim. *İstanbul Üniversitesi İktisat Dergisi*, 34-41.

Şengül, T. H. (2002). Planlama paradigmalarının dönüşümü üzerine eleştirel bir değerlendirme. *Planlama Dergisi*, 8-31.

Şişman, A., & Kibaroğlu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı* (s. 11-15). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası .

Teaford, J. C. (2000). Urban Renewal and Its Aftermath. *Housing Policy Debate* , 443-465.

Tekeli, İ. (1980). Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri. (. Gök içinde, *Türkiye'de İmar Planlaması* (s. 26-122). Ankara: ODTU, ŞBP.

Tekeli, İ. (1992). *Belediyecilik Yazıları.* İstanbul : IULA EMME-Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği.

Tekeli, İ. (2003). Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı: Yıldız Teknik Üniversitesi* (s. 2-7). İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Tekeli, İ. (2003). *Yaşam Kalitesi Göstergeleri, Türkiye ıçin bir veri sistemi önerisi.* İstanbul: Türkiye Bilimler Akademisi Raporlar.

Tekeli, İ. (2010). *Gündelik Yaşam, Yaşam Kalitesi ve Yerellik Yazıları.* İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. (2011). Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (KENTGES) 2010-2023 Üzerine Bir Değerlendirme: TASARLAMAK MI, KEŞFETMEK Mİ? *Mimarlık 359*.

Tekeli, İ., Güler, Ç., Vaizoğlu, S., Algan, N., & Dündar, A. K. (2003). *Yaşam Kalitesi Göstergeleri: Türkiye için Bir Veri Sistemi Önerisi.* Ankara: Türkiye Bilimler Akademisi.

Thomas, S. (2003). *A glossary of regeneration and local economic development.* Manchester: CLES.

TMMOB Mimarlar Odası. (2019). *TÜRKİYE MİMARLIK POLİTİKASI.* Mimarlar Odası.

Turok, I. (2004). Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim; Kentsel Dönüşüm. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* (s. 25-30). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi.

Turok, I. (2004). Urban Regeneration: What Can Be Done and What Should Be Avoided? *Uluslararası Kentsel Dönüsüm Uygulamaları Sempozyumu Bildirisi* (s. 63-82). İstanbul: İstanbul Büyüksehir Belediyesi.

Türel, A., Osmay, S., Güvenç, M., Ataöv, A., & Akkar, M. (2007). İstanbul Eylem Planlamasına Yönelik Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışmaları. *METU JFA*, 57-82.

Türkoğlu, H. D., Bölen, F., Baran, P. K., & Marans, R. W. (2008). İstanbul'da Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi. *İTÜ Dergisi Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 103-113.

Türkoğlu, H., & Bölen, F. (2013). Bursa'da Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi. *25. Uluslararası Yapı ve Yaşam Fuar ve Kongresi, Yaşanabilir Kentler* (s. 3-11). Bursa: Tmmob Mimarlar Odası Bursa Şubesi.

Türksever, N. E., & Atalık, G. (2001). Possibilities and Limitations for the Measurement of the Quality of Life in Urban Areas. *Social Indicators Research*, 165-187.

Türkün, A. (2009). Konut Alanlarında Radikal Dönüşümler. *Konut Sempozyumu* (s. 339-380). İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi.

Türkün, A. (2012). Kentsel Dönüşüm: Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması. *24. Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi* (s. 279-285). Bursa: TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi.

Uzun, N. (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. *Planlama Dergisi*, 49-52.

Uzun, N. (2017). Kentsel Yenileme Dönüşüm. S. S. Özdemir, Ö. Özdemir, & N. Uzun içinde, *Kent Planlama* (s. 583-600). Ankara: İmge Kitapevi.

Üncü vd. (2008). *Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi (Kentges) Araştırma Raporu.* Anlara: Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Dış ilişkiler ve Mesleki Eğitim Dairesi Başkanlığı Stratejik Fiziki Planlama Dairesi Başkanlığı.

Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & Hollander, A. d. (2003). Urban environmental quality and human well-being Towards a conceptual framework and demarcation Towards a conceptual framework and demarcationTowards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study. *Landscape and Urban Planning 65*, 5-18.

Veenhoven, R. (2000). The Four Qualities of Life: Ordering Concepts and Measures of the Good Life. *Journal of Happiness Studies*, 1-39.

Wingo, L. (1969). Şehir Yenilenmesi Kararlarının Gerektirmiş Olduğu Bilgi ve Tahlil Sistemi. Ç. E. Der:Turhan Yörükhan içinde, *Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Veya Yenilenmesi Sırasında İşbirliği* (s. 217). Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.

Wingo, L. (1973). The Quality of Life : Toward a Microeconomic Definition. *Urban Studies*, 3-18.

Wish, N. B. (1986). Are We Really Measuring the Quality of Life? Well-Being Has Subjective Dimensions, as Well as Objective Ones. *American Journal of Economics and Sociology*, 93-99.

Wolff, E. N. (2004). *What has happened to the quality of life in the advanced industrialized nations?* Northampton,USA: Edward Elgar Publishing.

World Health Organization. (1995). *The World Health Report.* France : World Health Organization Genova.

Yavuzçehre, P. S., & Torlak, S. E. (2006). Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler: Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 185-207.

Yedekçi, G. (2015). *Dünyada ve Türkiye'de Uygulanmış Örnekleri ve Özgün Dönüşüm Modeli Öneri ile Kentsel Dönüşüm.* İstanbul: Mimarlık Vakfı İktisadi İşletmesi.

Yelling, J. A. (2012). *Slums and slum clearance in Victorian London. Routledge, 2012.* London : Routledge.

Yenice, M. (2016). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 76-88.

Yıldırım, A. E. (2006). Güncel bir kent sorunu: Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*, 7-24.

Yıldırım, A. E. (2017). Habitat III'ün Ardından. *Mimarlık 393*.

Yıldırım, A., & Şimşek, H. (2003). *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri .* Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Yıldız, H. T. (2007). Kentsel Yaşam Kalitesi: Kuram, Politika ve Uygulamalar. *Mimarlık 335*.

Tezden Üretilmiş Yayınlar

İletişim Bilgisi: guzeldagferda@gmail.com

Konferans Bildirileri

1. Güzeldağ, F., Yerliyurt, B. (2019). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kullanıcı Üzerindeki Sosyo-Mekansal Etkileri: Bursa Soğanlı Projesi. *1.Mimarlık ve Şehircilik Sempozyumu* (s. 250-251). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi.