

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇERÇEVESİNDE
KENTSEL REHABİLİTASYON VE SAKARYA
AKINCILAR MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

İBRAHİM AKDOĞAN

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇERÇEVESİNDE
KENTSEL REHABİLİTASYON VE SAKARYA
AKINCILAR MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

İBRAHİM AKDOĞAN

Tez Danışmanı: PROF. DR. EMRE AYSU

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

İLGİLİ ENSTİTÜ ADI
YÜKSEK LİSANS PROGRAM ADI

Tezin Adı: Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Kentsel Rehabilitasyon ve Sakarya Akıncılar Mahallesi Örneği
Öğrencinin Adı Soyadı: İbrahim AKDOĞAN
Tez Savunma Tarihi: 24.04.2013

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı
Prof. Dr. M. Emre AYSU

Üye
Prof. Dr. Mustafa ILICALI

Üye
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇERÇEVESİNDE KENTSEL REHABİLİTASYON VE SAKARYA AKINCILAR MAHALLESİ ÖRNEĞİ

İbrahim Akdoğan

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Emre AYSU

Haziran, 2013, 84 sayfa

Ülkemizde özellikle son yirmi yılda artan nüfus artışı ve kentlere göç, beraberinde kentlerde çarpık yapılanmayı da getirmiştir. Kırsal kesimde sürekli artan nüfus ve ekonomik nedenlerle kente göçen bireyler, buralarda şehir ve bölge planlamadan uzak bir şekilde yerleşik hayata geçerek, gerek kentsel mimari ve şehir planlama açısından, gerekse bireylerin yaşam koşulları açısından sağlıklı yerleşim birimlerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Kentleşmenin sosyolojik bir olgu olarak daha fazla hissedildiği günümüzde ise bu çarpık yapıların sadece buralarda yaşayan bireylerin değil, aynı zamanda toplumun da yaşam kalitesini olumsuz etkilediği, bu olumsuz etkilenimin ise iş gücünden sosyal toplumun birçok dinamiğine kadar kendini hissettirdiği görülmüştür. Bu nedenle, bu gibi yerlerde yaşayan bireylerin yaşam koşullarının iyileştirilmesi, toplumsal refahın artırılması ve şehircilik açısından daha sağlıklı yerleşim birimlerinin inşası için, bu gibi yerlerin yeniden rehabilite edilmesi gerekir. Ancak bunun için ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda bir takım önlemlerin alınması gerekir. Bu nedenle bu çalışmada, Sakarya Akıncılar Mahallesi örneğinden yola çıkılarak, şehir ve bölge planlama açısından yapılacak rehabilitasyon çalışmalarının ekonomik, sosyal ve kültürel etkenlerden etkilenme derecelerinin açıklanması amaçlanmıştır.

Çalışma sonuçlarına göre; kentsel dönüşümün gerek deprem, gerekse yaşam standartları gereği zorunlu olduğu bölgelerde, ekonomik olarak hem bölgenin hem de halkın desteğinin olmadığı durumlarda merkezi hükümetin destek olması gerekmektedir. Nitekim araştırma sonuçlarında da bölgede yaşayan halk, dönüşümün gerekli olduğunu ve dönüşüme istekli olduklarını, ancak ekonomik yönden çekinceleri olduğunu ifade etmiştir. Yine bölge sakinleriyle yapılan anket sonuçları, deprem güvenliği ile ilgili yeterli bilgi sahibi olunamadığını da ortaya koymaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm; Kentsel rehabilitasyon; Kentsel tasarım.

ABSTRACT

CITY REHABILITATION AND A CASE STUDY ON SAKARYA CITY AKINCILAR AVENUE IN PERSPECTIVE OF URBANIZATION TRANSFORMATION

İbrahim Akdoğan

City Systems and Transportation Management

Thesis Supervisor: Prof. Dr. Emre AYSU

June 2013, 84 pages

Increase in population and migration to cities in our country within last two decades have brought unplanned urbanization. People migrating from villages due to increase of population and economic reasons have been taking place in cities, and they cause unhealthy living areas by means of both urban architecture and living standards.

Nowadays, urbanization is seen as a social issue, and these unplanned structures not only affect life of individuals, but it also affects life quality of sociality, and this unhealthy situation reflects many dynamics of the sociality, and labor. For this reason, in order to increase life quality of people living such places, social welfare, and to get better living places by means of urbanization, rehabilitation of such places are needed. On the other hand, there are some measures must be taken such as economic, social, and cultural issues. For this reason, it is aimed in this research to evaluate relation degree of rehabilitation operations from economic, social, and cultural correlation degrees on the sample of Sakarya Akıncılar Mahallesi.

According to results of the research, in areas which have difficult life standards and earthquake treat, and lack of economic support of living people, central government must subsidize the urbanization transformations. In the research, area dwellers expressed their areas must be re-urbanized, but they have questions on transformation processes. In addition, survey results shows that people living in the sample area of the study do not have enough knowledge on earthquake measures.

Key Words: Urbanization transformation; urban rehabilitation; urban planning.

İÇİNDEKİLER

TABLolar LİSTESİ.....	vii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	ix
KISALTMALAR LİSTESİ.....	x
1. GİRİŞ	1
1.1. AMAÇ	3
1.2. KAPSAM	3
1.3. YÖNTEM.....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	5
2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI	5
2.2. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ DÜNYADAKİ GELİŞİMİ.....	8
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ	11
2.3.1. Alan Temizleme Yöntemi	14
2.3.2. Yeniden Canlandırma.....	14
2.3.3. Yenileme.....	15
2.3.4. Yeniden geliştirme.....	17
2.3.5. Yeniden üretim	17
2.3.6. Yeniden eski haline getirme	17
3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ ELE ALINIŞ BİÇİMİ	18
3.1. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ ALGILANMA BİÇİMİ.....	19
3.2. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE ELE ALINIŞI	20
3.3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN YASAL YAPININ ANALİZİ.....	24
3.4. DOĞAL AFETLER VE KRİZ YÖNETİMİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM ARASINDAKİ İLİŞKİ	25
3.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DEPREM İLİŞKİSİ	26
3.5.1. Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm.....	26

3.5.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Tetikleyen Depremler.....	27
3.5.3. Depreme Yönelik Kentsel Dönüşüm ve Hukuki Durum	28
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ OLARAK SAKARYA AKINCILAR MAHALLESİ ÖRNEĞİ	32
4.1. ARAŞTIRMA ALANININ SEÇİMİ	32
4.2. ARAŞTIRMA ALANININ MEKÂNSAL VE TOPLUMSAL BULGULARI	36
4.2.1. Mahalledeki Nüfus Hareketleri	37
4.2.2. Kamusal ve Ticari Faaliyetler.....	38
4.2.3. Deprem Durumu ve Geçmişi.....	38
4.3. ANKET ARAŞTIRMASI VE SONUÇLARI.....	39
5. BULGULAR	41
5.1. MAHALLEDE DÖNÜŞÜMÜ GEREKLİ KILAN PROBLEMLER.....	41
5.2. MAHALLEYE AİT BULGULAR.....	42
5.2.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bulgular.....	46
5.2.2. Mülkiyet Yapısına İlişkin Bulgular	52
5.2.3. Sosyal Yapıya İlişkin Bulgular.....	57
5.3. FARK ANALİZLERİ	66
5.4. ANKET BULGULARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	72
5.4.1. Mahallenin Fiziki Yapısına İlişkin Değerlendirmeler.....	72
5.4.2. Anket Bulguları ve Kentsel Dönüşüm Arasındaki İlişki	81
6. SONUÇ.....	84
7. ÖNERİLER	87
KAYNAKÇA	89
EKLER.....	93

TABLolar LİSTESİ

Tablo 4. 1. Sakarya iline ait demografik veriler.....	34
Tablo 5. 1. Gelir düzeylerine göre dağılım	42
Tablo 5. 2. Mesleklere göre dağılım	43
Tablo 5. 3. Ailedeki birey sayısına göre dağılım	43
Tablo 5. 4. Göç etme durumuna göre dağılım	44
Tablo 5. 5. Göç edilen yere göre dağılım.....	45
Tablo 5. 6. Ulaşım olanaklarının değerlendirilmesi.....	46
Tablo 5. 7. İşyerine ulaşım şekline göre dağılım	47
Tablo 5. 8. Daha önce deprem yaşama durumuna göre dağılım.....	48
Tablo 5. 9. Depremde yaşanan kayıp türüne göre dağılım	48
Tablo 5. 10. Deprem güvenliğinin değerlendirilmesi	49
Tablo 5. 11. Deprem güvenliği test edilme durumuna göre dağılım	50
Tablo 5. 12. Yeniden planlamaya ilişkin görüşler	51
Tablo 5. 13. Dönüşüm kapsamına alınmaya ilişkin görüşler	51
Tablo 5. 14. İkamet türüne göre dağılım.....	52
Tablo 5. 15. Konut türüne göre dağılım.....	53
Tablo 5. 16. Konut tipine göre dağılım	54
Tablo 5. 17. Deprem sigortası durumuna göre dağılım	54
Tablo 5. 18. Deprem sigortası yaptırma tarihleri	55
Tablo 5. 19. Konutun mevcut metrekaresine göre dağılım.....	56
Tablo 5. 20. İstenilen konut metrekaresi.....	56
Tablo 5. 21. Konuttan memnun olma durumuna göre dağılım	57
Tablo 5. 22. Bölgeden memnun olma durumuna göre dağılım.....	58
Tablo 5. 23. Bölgeye ilişkin eski bilgiye sahip olma durumuna göre dağılım.....	59
Tablo 5. 24. Sosyal faaliyet alanı yeterliliği değerlendirmesi.....	59
Tablo 5. 25. Alışveriş merkezlerinin yeterliliği	60
Tablo 5. 26. Park-bahçe alanların yeterliliği.....	61
Tablo 5. 27. Otoparkların yeterliliği	62
Tablo 5. 28. Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanların yeterliliği.....	63

Tablo 5. 29. Kafeterya, restoran gibi alanların yeterliliği	63
Tablo 5. 30. Spor merkezlerinin yeterliliği	64
Tablo 5. 31. Dini mekânların yeterliliği.....	65
Tablo 5. 32. Muhit deęiřtirme ile ilgili dūřünceler	65
Tablo 5. 33. Konuttan memnun olma durumuna göre dağılım	67
Tablo 5. 34. Konuttan memnun olma durumuna göre fark analizi sonuçları	67
Tablo 5. 35. Bölgeden memnun olma durumuna göre dağılım.....	68
Tablo 5. 36. Bölgeden memnun olma durumuna göre fark analizi sonuçları	68
Tablo 5. 37. Konut değiştirme isteğine göre dağılım.....	69
Tablo 5. 38. Konut değiştirme isteğine göre fark analizi sonuçları	70
Tablo 5. 39. Yeniden planlamanın gereklilięine iliřkin dūřüncelerin daęılımı	70
Tablo 5. 40. Yeniden planlamanın gereklilięine iliřkin dūřüncelere göre fark analizi sonuçları	71
Tablo 5. 41. Mevcut konut alanı ile istenilen konut alanı arasındaki fark analizi sonuçları	71
Tablo 5. 42. Mahallede bulunan binaların kat sayılarına göre gruplandırılması	73
Tablo 5. 43. Bölgenin parsel büyüklüğü ve parsel sayısına göre dağılımı	79
Tablo 5. 44. Bölgenin parsel büyüklüğü ve parsel sayısına göre dağılımı	80

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 4. 1. Bölgenin coğrafi konumu	33
Şekil 4. 2. Akıncılar mahallesinin kent içindeki konumu	35
Şekil 4. 3. Bölgenin 1963 yılına ait görüntüsü.....	36
Şekil 4. 4. Bölgenin 2012 yılına ait görüntüsü.....	37
Şekil 4. 5. Bölgeye ait deprem haritası	39
Şekil 5. 1. Bölgedeki yapıların kat sayılarına göre dağılımları.....	73
Şekil 5. 2. Bölgedeki iki katlı yapılardan bir örnek	74
Şekil 5. 3. Bölgedeki yapıların yapısal durumlarına göre dağılımları	75
Şekil 5. 4. Bölgedeki yapısal durumu kötü binalara örnek	76
Şekil 5. 5. Bölgedeki yapıların yapı sınıflarına göre dağılımları	77
Şekil 5. 6. Bölgedeki ahşap binalara örnek	78
Şekil 5. 7. Bölgedeki parsellerin büyüklüklerine göre dağılımları	80

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
İMMOB	: İstanbul Mühendisler ve Mimarlar Odası Birliği
s	: Sayfa No
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
ty	: Tarihi Yok

1. GİRİŞ

Yerleşik hayata geçişle beraber ilerleyen süreç içerisinde, şehir ve bölge planlamanın en çok ön plana çıktığı dönem, şehir ve bölgelilikte en fazla sorunların yaşandığı döneme denk gelmektedir. Bu dönem ise kırsal yaşamdan kentlere göçle beraber hızlanmıştır. Kırsal alanda kendine özgü yaşayış biçimi, hayat tarzı ve sosyal normlarıyla beraber kentlere göçen insan toplulukları, bir yandan yeni ortama adaptasyon sağlamaya çalışırken, bir yandan da bu yeni ortamın özellikleri ile kendi yaşam stillerini bir araya getirmeye çalışmaktadır. Öte yandan yoğun kentleşmenin yaşandığı diğer ülkeler gibi Türkiye’de de, ilk zamanlar göç sonrası yerleşim tamamen barınma ihtiyacını gidermeye yönelik olduğundan, bu ihtiyacın giderilmesinin ardından, diğer ihtiyaçlar ortaya çıkmış ve bu durum da çarpık kentleşmenin bireylerin yaşamları üzerindeki etkilerini arttırmıştır.

Göç olgusunun pek çok sosyolojik ve antropolojik nedenleri olmakla birlikte, sonuçları daha fazla araştırmaya konu olmaktadır. Her ne kadar göçün geçmişinin bilinmesi, bu olgunun neden olduğu sorunları gidermede önemli olsa da, ortaya çıkan tablonun bireylerin yaşamları açısından önemi, sonuçlarının daha acil bir çözüme kavuşturulmasını gerektirmektedir.

Türkiye’de, Milli Mücadele dönemi sonrasında başlayan ve daha sonra devam eden sanayileşme hamleleri, beraberinde köylerden kentlere geçiş sürecini de hızlandırmıştır. Genç bir nüfusa sahip olan bu genç cumhuriyet, işgücünü diğer muhasır medeniyetlere uygun hale gelmek için etkili kullanmak istediği için, bir anlamda köylerden kentlere işgücü akışı olmuştur. Kırsal alanda birkaç ay ekim ve birkaç ay hasat döneminde kullanılan bu işgücü, şehirlerde yılın 12 ayına yansıtacak şekilde kullanılacağından, akan bu işgücünün kentlerde ikameti de zorunlu olmuştur. Ancak sanayileşmedeki devrimin hızı, bu ikamet planlı ve programlı olmasına engel olmuştur. Bunun yanında dönemin şartları, İkinci Dünya Savaşı ve diğer konjonktürel gelişmelerin de ekonomik olarak beraberinde getirdiği olumsuzluklar, kentleşme sürecinin daha da yetersiz kalmasına neden olmuştur.

Köyden kente akan işgücünün ilk olarak gereksinimi barınma olup, yapılan konutlaşma türü bu ihtiyacı gidermiştir. İlk aşamalarda bu düşünce ile yapılan yerleşim birimleri bu nedenle, bireylerin sosyal, kültürel ve diğer gereksinimlerini çok fazla dikkate almamıştır. Öte yandan barınma gereksinimleri giderilmiş olan bireyler artık sosyal, kültürel ve toplumsal gereksinimlerin yanında, güvenlik gibi konuları da içeren bir yeni gereksinimler paketi ile karşı karşıya kalmıştır.

Türkiye’de bu çarpık kentleşme beraberinde ekonomik alanda da çarpıklaşmayı getirmektedir. Örneğin kent dışındaki bir alanda barınma amaçlı yapılan bir yerleşim birimi, zamanla kent içerisine girmekte ve mücavir alan içerisindeki bu yerlerde, düşük gelirlili bireyler bir anda yüksek gelirlilere sahip olmaktadır. Bunun yanında, bu yerlere konut üreten firmalar da, maksimum kar beklentisi ile konut ve sonradan ortaya çıkan gereksinimleri kar marjı en yüksek olacak şekilde gidermeyi planlamaktadır. Bu amaçla yapılan yeni konutlarda da, aslında geçmiştekinin benzeri ve sadece post-modern olan şehircilik anlayışı maalesef günümüze kadar gelmiştir.

Türkiye’de yaşanan 17 Ağustos depremi ve beraberinde getirdiği acı kayıplar, konut güvenliğinin de önemini ön plana çıkarmıştır. Bu bağlamda değerlendirildiğinde, barınmanın yanında sosyal ve toplumsal gereksinimleri karşılayan birçok yerleşim yerinin dahi yeniden rehabilite edilmesi gereklidir. Dolayısıyla şehircilik anlamında yapılacak olan çalışmaların sadece görünen gereksinimleri değil, aynı zamanda olası durumlara yönelik gereksinimleri de karşılaması gerekmektedir.

Bir yerleşim biriminin yeniden inşası ya da rehabilite edilmesi için, ciddi kaynaklara ihtiyaç vardır. Özellikle Türkiye gibi kentleşmenin kanlı bir devrimle ya da toplumsal hareketle olmadığı, yumuşak bir geçişin olduğu ülkelerde, bu kaynak sıkıntısı aynı zamanda bir rant ve gelir dengesizliği sorununu ortaya çıkarmaktadır. Bunun yanında bireylerin kültürel, sosyal ve ekonomik özelliklerinin de bu dönüşüm üzerinde etkileri vardır. İşte bu nedenle günümüzde hala, İstanbul gibi iki kıtanın üzerinde kurulu olan bir şehrin gözbebeği yerlerde, yıkıntı halinde, çirkin ve çarpık bir yerleşim söz konusudur. Buna bir de siyasi otoritenin dengesiz ve kararsız davranışları eklendiğinde, doğal olarak çok büyük nimetlere sahip yerleşim birimleri atıl durumda olmaktadır. Bu nedenle şehir ve bölge planlamada özellikle rehabilitasyon konusunun ciddi bir şekilde

üzerinde durulması, bu çalışmaların içeriği, yönü, uygulama planları ve bu çalışmalara etki eden etmenlerin iyi bir şekilde incelenmesi gerekmektedir.

1.1. AMAÇ

Yapılan bu çalışmada, sosyal rehabilitasyon programlarının ve şehircilik açısından yerleşim birimlerinin yeniden yapılandırılmasının ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan ne gibi faktörlerden etkilendiğinin araştırılması amaçlanmıştır. Bu sayede, şehircilik açısından geçmişten günümüze devam eden sorunlara yeni bir bakış açısının getirilmesi ve bu yeniden yapılandırma programlarına hangi etmenlerin nasıl etki edeceğinin ortaya koyulması da amaçlanmaktadır. Çalışmada üzerinde durulacak olan soruları aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- i. Kentsel dönüşümün gerekliliğini belirleyen kriterler nelerdir?
- ii. Kentsel dönüşümde uygulamaya ilişkin parametreler ve etki dereceleri nelerdir?
- iii. Kentsel dönüşümde ekonomik, kültürel ve sosyal faktörlerin etkileri ne yöndedir?
- iv. Bu faktörlerin etkilerinin olumlu yönde olmasını sağlamanın yolları nelerdir?

1.2. KAPSAM

Çalışma iki ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, araştırmanın ikinci bölümünde yapılacak olan uygulama çalışmalarına kaynak teşkil etmesi açısından, konuya ilişkin literatür çalışmasına yer verilmiştir. Bu bölümün kapsamı, barınma, kentsel dönüşüm ve Türkiye’de kentsel dönüşümün ele alınış şeklidir.

İkinci bölümde ise Sakarya Akıncılar Mahallesi örneği ele alınarak, bu bölgenin dönüşümünde etkili olan ekonomik, sosyal ve kültürel faktörler araştırma kapsamındadır. Bu bağlamda, bölgede bulunan yerleşim yeri sakinleri ile anket yapılarak konunun sosyal ve kültürel yanı, istatistiki verilere dayalı olarak da konunun ekonomik yanının açıklanması amaçlanmıştır.

1.3. YÖNTEM

Çalışmada sosyal bilimlerde içerik analizi, doküman tarama modeli ve veri toplama yöntemlerinden anket yöntemi kullanılmıştır. Anketlerin analizi için SPSS 17.0 for Windows programından yararlanılarak, parametrik verilerin analizi için Tanımlayıcı İstatistikler, T-testi, ANOVA ve varyans testleri kullanılmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Çalışmanın bu bölümünde, kentsel dönüşümün daha iyi anlaşılması için, kentsel dönüşümün tanımı, tarihi süreç içerisindeki gelişimi ve kentsel dönüşümde kullanılan yöntemlere kısaca yer verilmiştir.

2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI

Kentsel dönüşüm kısaca, fiziksel, sosyal ve ekonomik faktörlerden dolayı kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verememeye başlanmış ekonomik sosyal ve fiziksel yönden sorunlar yasayan sağlıklı kent parçalarının yeniden yapılanmasının sağlanıp kentte kazandırılması olarak tanımlanabilir (Akalin, 2003, s.8).

Kentsel dönüşüm, şehir plancıları arasında, kentlere yeni yerleşim alanları eklenmesinden farklı olarak, kentin öteden beri var olan iç kesimlerinin içyapısında ve başka yerleşim birimleriyle ilişkilerinde yer alan değişimleri anlatmaktadır (Kayasu ve Yaşar, 2003).

Kentsel dönüşüm (kentsel yenileşme), çeşitli nedenlerle eskimiş, köhneleşmiş ve bozulma sürecini yaşamakta olan kentin önemli bir bölgesinin yaşama kazandırılması sürecidir (Karaman, 2003, s.4).

Kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmesi için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir (Donnison 1993).

Kentsel dönüşüm, işlevini yitirmiş mekanlara yeniden fonksiyon kazandırılması, kent içindeki sağlıklı ve kaçak yapıların yenilenmesi, doğal afetlerden etkilenecek yapıların başka kullanım alanlarına dönüştürülmesi, kentsel işlevlerin doğru şekilde tanımlanarak

bir plan dahilinde dönüştürülmesi, kentsel altyapının yenilenmesi ve geliştirilmesi konularını içermektedir (Kuzu, 2004, s.253).

"Kentsel dönüşüm" kavramı özellikle plansız ve kontrolsüz biçimlenmiş kentler ve metropoliten alanlar söz konusu olduğunda başlangıçta olumlu anlamlarla yüklü olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu plansız ve kontrolsüz mekansal gelişmenin özellikle kentli yoksul sınıflar açısından olumsuz yaşama ve barınma koşullarını yarattığı bilinmekte ve kentsel dönüşüm projelerinin bu alanlarda belirli iyileşmeler sağlayacağı umulabilirdi. Sosyal ve ekonomik maliyeti yoksul sınıflar tarafından fazlasıyla ödenerek, ancak sağlıksız çevre ve barınma koşulları içinde kentsel araziye dönüşmüş bu alanların yine bu sınıflar için daha yaşanabilir bir kentsel çevreye dönüştürülmesi beklenebilirdi. Sadece mekansal olarak değil sosyal ve kültürel ölçekler olarak inşa edilmiş olan bu mahallelere, dışarıdan bir müdahale de ancak böyle bir söylem ile meşrulaştırılabildi. Ancak, kentsel dönüşüm projeleri bütün dünyada olduğu gibi Türkiye 'de de bu gibi meşrulaştırıcı söylemler eşliğinde ama tamamen başka bir senaryoyu gerçekleştirmek üzere sahneye çıkmaktaydı. Bu senaryo, kapitalizmin küresel raundunda kentsel toprakların tamamen metalaşması ve pazardaki aktörlerin güç-rekabet ilişkilerine teslim edilmesiydi (Kurtuluş, 2006).

Kentsel dönüşüm, kente sadece fiziksel değişiklikler öngörmeyerek kentlerin ekonomik olarak canlanmasını, yasama hakkını, bu hak çerçevesinde çevre hakkını, kentlerde yeni kullanım ve oturma alanları oluşturmak sureti ile konut hakkını sağlanmasını da gerçekleştirmektedir (Üstün, 2009).

Thomas ve Atkinson kentsel dönüşüm olgusunu, kentsel sorunların çözümünü için geliştirilen, değişime uğrayan bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm bulmayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon eylem planı olarak tanımlamışlardır. Değişime uğramış olan bölge, tarihi bir yerleşim yeri, konut alanı ya da işlevini yitirmiş bir sanayi alanı olabilir. Bu teorisyenlere göre kentsel dönüşüm çerçevesinde, kentsel yenileme, iyileştirme, yeniden canlandırma, yeniden işlevlendirme, kentsel tasarım projeleri, seçkinleştirme yasa soylulaştırma gibi kavramlar kullanılmakla birlikte, bu sürecin, yasaları, politikaları, ekonomik karar ve

tercihlerde söz sahibi olan grupları içerdiğini belirtmek gerekmektedir (Sönmez, 2005, ss.17-19).

Diğer bir tanımda kentsel dönüşüm, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum almasını ifade etmektedir (Akkar, 2006).

Kentsel dönüşüm, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm bulmaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşümün üç ayırt edici özelliğini belirlemek tanımı daha kapsamlı hale getirebilir. Birincisi; bir mekanın doğasını değiştirmek için, o mekanda yaşayan halk ile o yerin geleceğinde söz sahibi olacak olanları bu sürece dahil eder. İkincisi; dönüştürülecek bölgenin özelliklerine bağlı olarak, devletin işlevleriyle kesişerek çok çeşitli hedefleri içerir. Üçüncüsü; yapısı zaman zaman değişse de ortaklar arasında işleyen bir yapıya sahiptir (Turok, 2004, s.25).

Modern düşüncenin mekansal modernleşme ve dolayısıyla modern kent ile bağlam bağımlı ilişkisi düşünüldüğünde, toplumsal adalet ilkesinin bu denli aşınması, bu ilişkinin bağlamından koparılarak serbest pazarın içine savrulmasına neden olmaktadır. Oysa kent, semt, mahalle gibi ölçekler sadece fiziksel ve demografik olarak ölçülebilen sayısal büyüklükler değil, belli bir tarihsel dönemde, belirli toplumsal sınıflar tarafından belirli maliyetler ödenerek "sosyal olarak kurulmuş" ölçeklerdir. Kentsel dönüşüm projeleri, sürtünmesiz -matematiksel bir uzamda değil, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak örülmüş, maliyetleri toplumsal sınıflar tarafından ödenmiş, sosyo-mekansal ölçekler üzerinde gerçekleşmektedir (Kuruluş, 2006).

Kentsel dönüşüm yaklaşımı, sosyal ve mekânsal anlamda dışlanmışları konu almasının ötesinde farklı tür problem alanlarını da içermektedir. Kentsel dönüşüme konu olan alanlar genel olarak şu şekilde sıralanabilir (Keleş, 2004, s.436):

- a. Gecekondu alanları, yüksek yoğunluklu kaçak apartman bölgeleri
- b. Tarihi konut alanları

- c. İşlevini yitirmiş sanayi alanları
- d. Eski kent merkezleri
- e. Afet riski taşıyan yerleşim alanları
- f. İşlevini yitirmiş, sağlıksızlaşmış, sorun üreten kent parçaları

Tanımlarda her ne kadar yorum farklılıkları olsa da, varılmak istenen sonuç aynıdır. Kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden inişe geçmiş olan kentlerin sorunlarının her yönden giderilip, ıslah edilmesi için uygulanan çok aktörlü, sistematik ve planlı eylemdir (Elgin, 2008).

2.2. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ DÜNYADAKİ GELİŞİMİ

Avrupa'nın kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve gelişiminde önemli katkıları olduğu bilinmektedir. Özellikle, İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde yakılıp yıkılmış kentlerin yenilenmesi, zarar görmüş kültür mirasının onarılması, ekonomik çöküntüye uğramış alanların yeni fonksiyonlarla canlandırılması zorunluluğu, kentsel yenileme kavramının önemini ortaya koymuş ve böylece konu ilgili çevrelerce tartışılmaya başlamıştır (Özden, 2008).

İlk kez, 2000 yılı Nisan ayında Rio de Janeiro'da "1. Uluslararası Kentsel Dönüşüm ve Sürdürülebilirlik" adı altında, hakkında konferans düzenlenen kentsel dönüşüm kavramı karşılığında daha önce kullanılmış ve çoğu bugünde kullanılmakta olan başka kavramlar da bulunmaktadır. Kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel yeniden yaratma, kentsel yeniden doğuş, kentsel yeniden geliştirme ya da imar, kentsel yeniden yapılandırma, kentsel koruma, kentsel soylulaştırma bu kavramlardan bazılarıdır (Keleş, 2004).

Kentsel dönüşümün felsefesini oluşturan modernleşme 19. yüzyılda başlayan kültürel bir harekettir. Geçmiş zamanlardan kopuşu ifade eder. New York, Chicago gibi kentler dünyada modernliğin imgeleri olarak kabul edilirler. Cam giydirilmiş gökdelenler, her yana yayılmış köprüler, tasarlanmış kentler modernliğin öğeleridir. 1960'larda yaşanmaya başlayan "küresel düşün yerel hareket et" sloganı artık kentlerin de yeniden keşfedilmesine neden olmuştur. İnsanlar sanayi kentlerinin merkezlerini terk ederek, küçük kasabaları andıran yerleşim birimleri inşa etmişler buralara yerleşmişlerdir (Kumar, 1995, s.149).

Batıda 19. yüzyıldan bu yana uygulama alanı bulan kentsel dönüşümün ilk çıkışı, plansız ve denetimsiz büyüyen büyük kentlerin/metropoliten alanların yeniden yapılandırılıp, biçimlenmesinde yeni bir ateşleyici, yeni bir planlı eylem olarak görülmesiyle başlamıştır. 19. yüzyılın ikinci yarısında sanayileşmenin getirdiği göç sonucu, salt barınma amaçlı yapılan konut alanlarının iyileştirilmesi ile başlayan, aynı amacı, her iki büyük savaş sonrası ortaya çıkan yıkımı aşma adına yerleşmelerin yeniden inşasında da sürdüren kentsel dönüşüm, bu yönüyle birçok olumlu anlamı bünyesinde barındıran bir kavram ve uygulama alanı olarak karşımıza çıkmaktadır (Görgülü, 2009, s.769).

Küreselleşme ile beraber kentler de, yeni çevrelerine uyum sağlamaya başlamışlardır. Ekonomik küreselleşme ile beraber, dünya piyasasını yakalamak isteyen kentler arasında rekabet artmıştır. 1990'lı yılların başından itibaren "dünya kenti" hipotezi dünyanın gündemine girmiştir. Dünya kenti hipotezi; kentlerin, dünyadaki önemine göre, bir hiyerarşik düzene sahip olduğu ve önde gelen büyük kentlerin, küresel ekonominin gücü ve kontrol fonksiyonları için, rekabet içerisinde olduğu kavramı ile oldukça geniş bir literatür oluşturmuştur. Kentler hem içinde yaşayanlar için hem iş dünyası için cazip olmak zorundadırlar. Bir görüşe göre; kentler "pazarlanacak olan ürünler"dir. Dünya kenti olarak tanımlanan; New York, Londra ve Tokyo, küresel ekonominin yönetimini ve kontrolünü ellerinde tutan kentlerdir. Bu dünya kentlerinde; kentsel dönüşüm uygulamaları, küresel iş dünyasını çekmek amacıyla yapılır. Bu kentlerde dönüşüm uygulamaları, merkezi iş alanlarında, havayollarında, turizm sektörü gibi küresel alanda faaliyet gösteren sektörlerde uygulanır. Örneğin; küresel intibak için havaalanlarının genişletilmesi, stratejik ofis merkezlerine bağlantı olanaklarının

kolaylaştırılması; küresel şirketleri kente çekebilmek için çekici, iyi hizmet sağlayan ofisler seçilmesi bu uygulamalar arasındadır (Thornley, 2004, s.42).

Yoksul konut alanları dünyada çok sayıda ülkenin maruz kaldığı bir sorundur. 1987 yılı dünyada konut yılı ilan edilmiştir. Uluslararası toplantılarda, gelişmekte olan ülkelerin karşı karşıya kaldığı en önemli sorun olan konut sorunu sürekli gündemde kalmıştır. Bu toplantılar kentsel dönüşüm projelerinin ortaya çıkmasında ve şekillenmesinde çok etkili olmuştur (Torunoğlu, 2005, s.2).

1990'lı yıllardan başlayarak, kent merkezlerinin daha yoğun kullanılması, yeniden değerlendirilmesi sorunu şehir plancılarının başlıca uğraşı alanı haline gelmiştir. Bunlara "kentsel yenileme", "kentsel yeniden doğuş" gibi adlar verilmektedir. Kent yenileme ihtiyacı; kentteki yapıların fiziksel ve toplumsal anlamda eskimesinden doğabileceği gibi, belli bir semtin ve kent kesiminin değerini tüm olarak yitirmesi sonucunda da ortaya çıkabilir. Kent yenilemenin, plansız gerçekleştirilmesi, konut açığının kapanmasına yardımcı olmadığı gibi ekonomi açısından da sakıncalar doğurur. Örneğin; aynı yolların sık sık genişletilmesi, kaldırımların daraltılması, ağaçların kesilmesi kentlerde yaşayanları rahatsız etmekle kalmaz, aynı zamanda da kentteki gelişmeleri de aksatır. Bu konuda ki sorunların giderilmesi için Hans Bernoulli; kentlerin yenilenmesi için, her on yılda bir, bir mahallenin tümü ile yenilenmesini önermiştir (Keleş, 2006, s.438).

Kentlerin yapılanma süreçlerinde modernizm etkili olmuştur. 1940'lar ve 1950'lerdeki kentsel politikalar, kentlerin yeniden inşasına yöneliktir. Yeniden yapılanma politikaları ortaya çıkmıştır. Amerika Birleşik Devletleri 1949 yılında "Konut Yaşam" yasasını çıkarmıştır. Bu yasa sosyal konut politikasının genişlemesini, kentsel yenilemenin kurumsallaşmasını sağlamıştır. Bu dönemde kenar mahalleler yıkılarak bu alanlara çok katlı konutlar inşa edilmiştir. Kent merkezlerinde de yıkımlar yapılmış, yeni kent merkezleri ofis ve ticaret alanları haline dönüştürülmüştür (Akkar, 2006, s.31).

Genel olarak tarihi süreç değerlendirildiğinde, kentlerde yaşayan insanların gelirleri farklı olduğu için kentlerin değişik bölgelerine yerleştiği görülmektedir. Bu durum da hem kentsel mekânda farklılığa hem sosyal anlamda ayrışmaya neden olur. Bazen bu

farklılaşmalar o kadar ileri boyutlara gitmektedir ki çöküntü alanlarının temizlenmesi kaçınılmaz hale gelmektedir. Bu alanlar yaygın fiziksel bozulmanın yanı sıra sosyal sorunları da çok yoğun olarak getirmektedir. Çünkü çöküntü alanları yaşanılmaz hale gelince boşaltılmakta, yerine yeni binalar inşa edilmediği sürece de; en marjinal grupların, suçluların, uyuşturucu kullananların mekânı haline gelmektedir. Amerika'da da konut alanında yaşanan sorunlar, hemen kent merkezinin çevresinde olmaktadır. Kentlerdeki orta sınıfın kent merkezini terk ederek, banliyölere yerleşmesiyle kent merkezleri boşalmıştır. Amerika'da gelir dağılımı, Avrupa ülkelerine göre oldukça adaletsizdir. Sosyal yardım sistemi de oldukça dar kapsamlı olduğu için, nüfusun büyük bölümü kaliteli konutlarda oturma olanağı bulamamaktadır Kentte kalan düşük gelir grupları da, bu terk edilmiş binalara yerleşerek belli alanlarda yaşamaya başlamışlardır (Andersen, 2004, s.152).

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm olgusundaki en önemli kabullerden birisi, yeni iletişim olanaklarıyla sınırların öneminin azalması ile birlikte kentlerin ve bölgelerin diğer alanlarda çok yoğun ekonomik ve sosyal ilişkiler içine girmesi ve giderek daha fazla dış dinamiklerin ve uluslararası/ulusal güç dengelerinin etkisi altında evrilmesidir. Bu dönemde, üretimin coğrafi ölçeğinde ve kentler arasında hiyerarşideki dönüşümler, küresel kent/dünya kenti kavramları, yeni üretim süreçleri ve ortaya çıkan yeni sanayi merkezleri, yerel yönetim-demokrasi ilişkileri, kentlerde yeni rant alanları, küresel ekonominin ortaya çıkardığı yeni merkezler, yeni işbölümüne bağlı olarak ortaya çıkan sınıfsal katmanlaşmalar ve bunların mekansal tercihleri ile şekillenen yeni kentsel ayrışmalar gibi konular gündeme yerleşmiştir (Kurtuluş, 2005, s.10).

Geçmişteki ve günümüzdeki kentlerin en çarpıcı ortak yanı toplumsal eşitsizliklere dayalı mekansal ayrışmaların varlığıdır. Toplumsal eşitsizlikler ve yarattığı mekansal ayrışmanın biçimi ve düzeyi kentlerin kimliklerinin oluşumunda önemli rol oynamakta, kentleri birbirinden farklılaştırmaktadır. Bu ayrışma, kentte yaşayanların sınıfsal kimliklerin mekandaki ifadesidir. Eşitsizliklere bağlı olarak yerleşim mekanında kendini

gösteren toplumsal ayrışmanın derecesi ve biçimi, o kentteki üretim ilişkileri, sınıfsal, etnik, kültürel, dinsel çatışmalar ve güç ilişkilerine bağlı olarak şekillenmektedir (Kurtuluş, 2003, s.75).

Kentin, fiziksel koşulları ile toplumsal sorunları arasında doğrudan bir ilişki vardır. Kentlerde, fiziksel çöküntünün kaynağı, toplumda yaşanan bozulmadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları da bu bozulmanın nedenini araştırır, önerilerde bulunur. Kentsel dönüşümün amaçlarından biri de budur. Kentsel dönüşümün amaçlarından ikincisi: kentsel alanların geliştirilmesi ya da üretilmesi sürecinde tercih edilecek kentsel politikaların ne olacağını belirlemesidir. Üçüncüsü: hem fiziksel hem de toplumsal açıdan çöküntü alanı haline gelmiş, kent parçalarında, ekonomik canlılığı sağlayacak stratejiler geliştirerek, orada yaşayan insanların yaşam kalitesini arttırmaktır. Amaçlardan dördüncüsü de: şehirlerin kültürel, tarihi kimliklerinin korunması, canlandırılması, doğal yapısının korunması ve gelecek nesillere aktarılmasıdır (Akkar, 2006, s.30).

Yapıları terk etme kentleşmenin doğal çevre üzerine yaptığı en açık etki olarak gözüktüğü de, en önemli sebep değildir. Ekonomik büyümenin amaçlarına hizmet için geliştirilmiş şehir ve kasabaların tesirleri ve kökenleri, "Sürdürülemez kentleşme" olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun nedeni, şehrin izlediği tüketim modeline göre harcadığı su, enerji ve diğer kaynaklar ile çevresinden uzak noktalarda bile çevresel ve ekolojik olarak iz bırakmaktadır (Roberts ve Sykes, 2000).

Son yıllarda, geleneksel aile yapısının değişmesi, değer yargılarının farklılaşması, geleneksel iş kaynaklarının ortadan kalkması yerine daha kalifiye iş gücüne ihtiyaç duyan hizmet sektörünün geçmesi, yeni konutların inşa edilmesini teşvik eden politikaların ortaya çıkarılması, yeni konut inşaatları süregelirken mevcut altyapının değiştirilmemesi ve yetersiz kalması, sosyal faaliyetlerin yetersizliği kentin çöküşünü hızlandırmıştır. Bu tip sosyal problemleri olan bölgelerin yenilenmesi, kentin çekiciliğinin tekrardan sağlanması için kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmuştur. Ancak bu noktada, şehrin fiziksel yapısı yenileştirilirken, düşünün, çürümenin baş sebeplerinden biri olan sosyal sorunların çok iyi şekilde analiz edilip, çözümlenmesi gerekmektedir (Roberts ve Sykes, 2000).

Birçok kamu planı kararı mekânsal özelliklerin tam değerlemesi yapılmadan alınmaktadır. Suç, fiziksel karmaşa, toplumsal polarizasyon ve diğer birçok nedenler toplum veya çevrenin sosyal yapı ve kompozisyonunu sonsuza dek değiştirebilmektedir. Değişen ulaşım ve gereksinimlere erişilebilirlik, fiziksel çürüme veya yapıların yeni kullanımlara uyum sağlamasının adapte edilmesinin imkânsızlığı, endüstriyel, depolama, konut veya perakende bölgelerini yok edebilmektedir. Politikacılar ve benzer görevliler için bu durumun en önemli sonucu, bir "şehirselleme problemi" özel nedeninin tespit edilmesine kalkışmanın zorluğudur. Çünkü değişen olaylar temelde birçok nedene bağlıdır ve şehir içinden ve dışından kaynaklanan bir dizi etkileri yansıtmaktadır. Karmaşık bir yapıya sahip olan kentin eskimesi, birçok etkenin bir araya gelmesi ile ortaya çıkar. Kentin değişimini hızlandıran bu faktörleri dört ana başlık altında toplayabiliriz (Robert ve Sykes, 2000).

- i. Ekonomik değişimler ve istihdam değişimi,
- ii. Sosyal ve toplumsal sorunlar,
- iii. Fiziksel eskime ve yeni alan gereksinimleri,
- iv. Çevre kalitesi ve sürdürülebilir kalkınma.

Kentsel bir dönüşüm yöntemi olarak kentsel yenileme, daha çok mekânsal bir temizlik hareketinin adıdır. Kentlerde çöküntü alanları, birçok nedene bağlı olarak, ortaya çıkabilmektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme eylemi, üç amacın gerçekleşmesine hizmet için kullanılır. Birincisi, yoksulluk yuvalarını temizleme; ikincisi, kent merkezleri ile kentin uzağındaki yerleşim yerleri arasındaki, ekonomik canlılık farkını giderebilmek için, bu kesimlerin yenilenmesini sağlamak; üçüncüsü, Kent merkezlerindeki yerel yönetimlerin ekonomik olanaklarının arttırılmasını sağlamaktır (Keleş, 2006, s.438). Bu bilgiler çerçevesinde, kentsel dönüşüm yöntemlerini aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

2.3.1. Alan Temizleme Yöntemi

Kentsel dönüşüm yöntemi olarak kullanılan alan temizleme yöntemi aşağıdaki aşamalardan geçmektedir (Özden, 2002):

- i. Arazi kazanma,
- ii. Yerel nüfusun yeniden yerleştirilmesi,
- iii. Alanın temizlenmesi,
- iv. Alanın iyileştirilmesi ve destekleyici donatıların getirilmesi,
- v. İyileştirilmiş alanın kullanımı (yeni yapılanma)

Özden (2008)'e göre, temizleme yönteminde genellikle başvuru yasalarla, arazinin ve yapıların kamulaştırılmasıdır. Kamulaştırma kararı kesinleştikten sonra, alandaki tüm yapıları yıkıp, ya alanın kendisini yeniden geliştirmek, ya da yeniden gelişim için satmak veya kiralamak, yerel yönetimin yükümlülüğündedir ve bunu olabildiğince çabuk bir şekilde gerçekleştirmek durumundadır.

2.3.2. Yeniden Canlandırma

Sözlük anlamından anlaşılacağı gibi, yeniden canlanma ya da canlandırma, ekonomik, sosyal ya da fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan, ya da bu çöküntü dönemi sonucunda terk edilmiş, başıboş bırakılmış şehirlerin ya da şehir parçalarının, çöküntünün kaynağı olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi ile tekrar hayata döndürülmesi anlamına gelmektedir. Şehir merkezlerinde ani nüfus yığılmalarının ya da iş olanakları ile ekonomik dalgalanmaların yarattığı çöküntü, şehirlerin yerel kimliklerinin zedelenmesine yol açmıştır. Bu nedenle, bu çöküntü

alanlarının yeniden canlandırılması, planlama programları içinde en önemli konulardan biridir (Özden, 2008).

Yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinimdir (Keleş, 2000).

Sosyo-ekonomik-yenileme yazın dilinde zaman zaman "soylulaştırma" olarak ifade edilmektedir; ancak soylulaştırma, kavramın içeriğini tam olarak; doldurabilen bir ifade değildir. Bu nedenle "sosyo-ekonomik yenileme" ifadesinin kullanılması daha doğru kabul edilmektedir. Sosyal anlamda bir çöküntü, deformasyon yaşayan şehirselle alan parçalarında, bu durumun önüne geçebilmek, şehirselle korumayı, şehirselle konut piyasasında ıslahı sağlayabilmek ve sağlıklı şehirselle gelişimi, şehir yenileme ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirebilmek amacıyla bu alanın sosyal dokusunun değiştirilmesi, yeni ve nitelikli bir sosyal tabakanın bu alanda gelişiminin sağlanması, sosyo-ekonomik yenilemenin içeriğini açıklamada yardımcı olabilir (Özden, 2008).

2.3.3. Yenileme

Var olan yerleşim biriminin yenilenmesi, bozulan fonksiyonların ve kullanım alanlarının yeniden elden geçirilmesidir. Yenileme daha geniş bir anlatımla, "bir şehir parçasının ya da bir yapının belirli bölümlerini, tekniğine uygun şekilde yenileştirerek koruma" olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1998). Tanımda, bütünü oluşturan bileşenlerden bazılarının tümünden yeni bir niteliğe kavuşturulmalarının konu edildiğine dikkat çekilmektedir. Birbirine oldukça yakın kavramlar olan bu iki kavram için, dilimizde farklı karşılıklar kullanma olanağımız ne yazık ki henüz yoktur. Renevval kavramının, sözlük anlamında bulunmasa da, eylem türü olarak, yıkma ve yeniden yapma eylemlerini de içerdiğini belirtmek gerekir (Özden, 2008).

Birkan (2008)'a göre, her ne sebepten dolayı olursa olsun yenileme veya yenilenme sürecine girmiş olan kentsel alanlarda, bu sürecin sağlıklı sonuçlar verebilmesi için

birtakım beklentileri karşılaması gerekmektedir. Bu beklentiler ise aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- a. Bu tür projelerin; uygulama aşamasının sonuna kadar olan süreyi değil, yenilenen alandaki yaşam sürecini de kapsayacak biçimde ele alınması,
- b. Kararların, bölgede yaşayanlarla ya da yaşayacak olanlarla birlikte verilmesi; sadece uygulama öncesinde değil, uygulama aşamasında ve sonra ki yaşam aşamasında da bölge halkının söz sahibi olması ve söz sahipliğinin temsilciler aracılığıyla değil, tüm bölge halkının katılımıyla hayata geçirilmesi,
- c. Kararların sadece fiziksel amacı değil aynı zamanda toplumsal boyutu da dikkate alması; özellikle bölgede yaşayanların orada yaşamaya devam etmesi, hatta gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi,
- d. Toplumsal yararın ağır basması ve kar amacının ön plana çıkmaması,
- e. Yenilenen bölgenin kentin fiziksel ve toplumsal yapısı ile bütünleşmesi,
- f. Bölgeler yenilendiğinde, sadece konut ve alışveriş mekânlarından oluşmaması, yani tüm gereksinimi karşılaması,
- g. Kent mastır planının, yenilenme süreçleriyle ilgili ilkeleri göz önünde tutması,
- h. Tepeden inme kararlarla, yenileme-yenilenme alanlarına yeni işlevlerin atfedilmemesi,
- i. Kültürel değerlerin tahrip olmaması, tarihsel dokunun korunması, binaların aslına uygun olarak ama çağdaş gereksinimlere yanıt verecek şekilde restore edilmesi

2.3.4. Yeniden geliştirme

Mevcut durumun kısmi olarak yeniden geliştirilmesi ve çağın gereksinimlerine ayak uydurabilecek hale gelmesidir. Bu tür müdahaleler, yaşam şartları açısından yetersiz bir çevrede yer alan binaların ve yolların yeniden düzenlenmesini gerektirebildiği gibi, mevcut binalardan, yerleşme örüntülerinden ve yaşam tarzlarından temizlenen alanın yeniden kullanımını ve böylece alanın genel yapısının değişimini de içerebilir (Kovancı, 1996).

2.3.5. Yeniden üretim

Mevcut durumun yerine yeni ve daha modern yerleşim birimlerinin üretilmesidir. Yeni dokunun oluşumu esnasında ıslah edilebilecek alanların iyileştirilmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden oluşum sürecinin bir parçasıdır (Özden, 2008).

2.3.6. Yeniden eski haline getirme

Mevcut yapısı bozulmuş olan yerleşim birimlerinin yeniden restorasyona tabi tutulmasıdır. Bu yöntemde, şehirselleşimin özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumlar ayıklanır. Tüm şehirselleşim alanında uygulanması oldukça zor bir yöntemdir; ancak alt ölçeklerde başarılı sonuçlara ulaşabileceği söylenebilir (Özden, 2008).

3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ ELE ALINIŞ BİÇİMİ

Türkiye, Cumhuriyet’in ilanından beri, kentsel değişime etki eden farklı ekonomik gelişme modelleri uygulamıştır. İlk model, 1923’den 1950’ye kadar olan süreci kapsamaktadır. Bu süreçte, yeni bir ulus-devlet yaratmak ve modernite projesi kapsamında dönüşümün başlatılması amaçlanmıştır. Bu süreç hızlı bir endüstrileşmenin, merkezileşme ve devlet üstülüğüyle gerçekleştirilebileceği düşüncesi ön plana çıkmıştır. Bu dönemdeki iki önemli olay Türkiye’deki kentleşmeyi etkilemiştir. İlki, 1929 ekonomik krizi ile başlayan Büyük Bunalım dönemidir. İkincisi ise, İkinci Dünya Savaşı’dır. 1950 yıllarını kapsayan diğer modelde, liberalleşme, kentleşme sürecini etkilemiştir. Bu dönemde tarımda makineleşme süreciyle, kırsal alanlardan kentsel alanlara doğru yoğun göçler yaşanmış, endüstriyel ve finansal yatırımlar, kentleri doğrudan etkilemiştir (Uzun; 2001, s.61).

Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm faaliyetleri daha çok ekonomik ömrünü tüketmiş çöküntü alanlarında uygulanırken, Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin en önemli ayağını gecekondü dönüşümü oluşturmaktadır. Gecekondü dönüşüm projeleri kentsel yerleşim alanı içerisinde yenileştirme, koruma, sağlamlaştırma ve sağlıklılaştırma amaçları ile belli bir müdahale programı çerçevesinde yeniden düzenlenmesi gereken alanları kapsayan, temel olarak konut sorununu çözmeyi ve sorunlu alanların kente tekrar kazandırılmasını hedefleyen projelerdir. Bu tür dönüşüm projeleri tasarlanırken kamuya fazla yük getirmeyecek modeller tercih edilmelidir. Bu kapsamda gelişmiş, yaşanabilir mekânlar oluşturulmalı ve buna uygun finansman modelleri geliştirilmelidir. Kentle bütünleşemeyen gecekondü nüfusunun sosyolojik problemleri de olacağı için; bu nüfusun da beklentilerini karşılayacak, sosyal farklılıkları keskin hale getirmeyecek projeler yapılmalıdır. Doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı, yaşam kalitesinin yükseltilmesi, doğal afetlerle mücadele gibi faktörler de kentsel dönüşüm projelerine olan ihtiyacı arttırmaktadır (Erdoğan, 2006, s.237).

3.1. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ ALGILANMA BİÇİMİ

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, en önemli sorun alanının, konut ihtiyacı ve gecekondulu alanlarının dönüşümü olduğu görülür. Türkiye’deki kentler birçok kentsel dönüşüm sorunuyla beraber; depreme dayanıklı mekânların oluşturulması, tarih ve kültürel mirasın korunması, sürdürülebilir çevrenin oluşturulması sorunları ile de karşı karşıyadır. Fakat tüm bu sorunların içerisinde en öncelikli olanı barınma ihtiyacının karşılanmasıdır; yani konut sorunudur. Çünkü barınma ihtiyacının karşılanmadığı durumlarda Batıdaki deneylerde de görüldüğü gibi sosyal dışlanma, yoksulluğun artması gibi çözülmesi birbirinden zor olan sorunları da beraberinde getirecektir (Kazgan, 2003, s.12).

Türkiye’deki her kentin kendine özgü kentsel dönüşüm sorunları vardır. Kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal boyutuna şehir plancıları sahip çıkmışlardır. Fakat her mekânsal müdahalede olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerinin de sosyal ve toplumsal boyutu olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Kentsel dönüşüme gecekondulaşma yönünden bakıldığında, kendiliğinden gerçekleşen bir dönüşüm sürecidir. Bilinçli dönüşüm ise belli ilkeler doğrultusunda, sokak ölçeğinde ya da mahalle ölçeğinde yenileşme, sağlıklılaştırma, iyileştirme gibi farklı kentsel dönüşüm yollarından birini tercih ederek gerçekleştirilir. Kentsel dönüşüm hareketine dar perspektiften bakanlar bu uygulamaları sadece yık–yap hareketi olarak değerlendirmektedirler. Fakat şu da gözden kaçırılmaması gereken bir vurgudur. Kentsel dönüşüm projelerinin, 1980’den sonra küreselleşmeyle ve Türkiye’de de uygulanmaya başlayan neo-liberal politikalarla ilişkili olduğu yadsınamaz bir gerçektir (Yıldırım, 1994, s.23).

Türkiye’de kentsel dönüşüm, daha çok günümüze kadar konut sorunu olarak ele alınmıştır. Bir ülkede konut sorununa sadece nüfusa yetecek kadar yeterli konutun olması açısından yaklaşıyorsa, o ülkede konut sorunu ciddiyetini koruyor demektir. Türkiye’de son 10 yıldaki değişimleri göz önüne almazsak, konut sorununa çözüm arayışlarında öncelikli olan düşünce, konutun niteliği değil, yeterli sayıda olmasıdır. Türkiye’de konut sorununa çeşitli dönemlerde çeşitli çözümler bulunmuştur. Bu dönemler üç ana süreç halinde özetlenebilir: Birinci dönem, gecekondulu üretim sürecidir.

İkinci dönem, yap-satçılıktır. Üçüncü dönem, toplu konut ve kooperatifler yoluyla konut edinme dönemidir. Bu üç dönemin de ortak özelliği merkezi veya yerel yönetimin ön tasarısı olmadan gerçekleşmiş olmalarıdır. Yaşamın bu gerçeği karşısında da toplumsal kurumlar af mekanizmaları geliştirerek, kurumsal yapıyı tekrar uyarlamışlardır. Bu sorunun en iyimser yanı toplumdaki insanların, konut sorunlarına çözüm bulmak için, kurumlara rağmen konutlarını inşa etmeleridir. Türkiye’de konut sorununun nasıl çözüleceğine ilişkin normlar ve kurumsal yapı Cumhuriyetin 1930’lu yıllarında gelişmiştir. Bu dönemde öngörülen çözüm, planlı bir çevrede, yerel yönetimler tarafından tüm alt yapısı yapılmış, bahçeli, nüfusu az olan, önceden alınan yapı ruhsatlarına göre inşa edilen, çağdaş kentlerdir. Fakat tarımda mekanizasyon, kırım iticiliği gibi nedenlerle, kentleşme süreci hız kazandıkça, 1930’lu yıllarda planlanan kentsel çevrelerin oluşturulması olanaklı olmamıştır. Toplum yeni yollar bularak kendi çözümünü, kendisi aramaya başlamıştır (Tekeli, 1998, s.15).

3.2. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE ELE ALINIŞI

II. Dünya Savaşından sonra, batılı ülkeler gibi Türkiye’de de 1950’lerde hızlı kentleşme olgusunun kentlerdeki en önemli yansıması, sağlıksız ve kontrolsüz nüfus artışıdır. Kentlerde yaşanan bu değişim-dönüşüm süreci hızlı, çarpık kentleşme ve bunun getirdiği, öncelikle acil çözüm gerektiren gecekondu, konut sorunu sürekli yeni tanımlamalarla bilim insanlarının ve yerel yönetimlerin, bu konuyla ilgilenenlerin gündeminde en üst sıralardadır (Yıldırım, 1994, s.23).

1960’da Türkiye, planlı ekonomik döneme geçmiştir. Kentler, bu planlama döneminde içsel pazarlara yaptıkları yatırımlar ile geliştirilmiştir. Bu dönemde ekonomide beklenen düzeye ulaşamaması, finansman darboğazları ve önceki dönemdeki birikim süreçlerinin küçük bir kesimde önemli bir gelir artışına neden olması, toplumsal huzursuzlukların artmasına neden olurken, biriken sorunlar 1960 askeri müdahalesinin gerekçesi olmuştur. Bir yandan planlı kalkınmaya dönük çabalar, ithal ikameci politikalar benimsenirken tarımda dönüşümün sürmesi, az gelişmiş yörelerin Pazar için

üretmeye başlaması tarımda açığa çıkan nüfusun kırsal alandan kopuşunu hızlandırmıştır. Hızlanan demografik artışla birlikte ortaya çıkan göç, ekonomik gelişme ve sanayileşme çabalarının hızlı kentleşme karşısında yetersiz kalmasına neden olmuş, kentlerde ağırlaşan sorunların çözümünde planlı gelişmenin yeterli olmadığı düşüncesi yaygınlaşmıştır (Eraydın, 2006, s.33).

Genel olarak Türkiye’de 1980 öncesi kentleşme ve kentsel yoksulluk olgularına bakıldığında en tanımlayıcı ögenin devletin güçlü bir konumda olması görülmektedir. Devlet, toplumsal ve siyasal ilişkilerin temel aktörüdür. Devletin en belirgin rolü toplumda sınıflar arasındaki ilişkilerde oynadığı hakem rolüdür. 1980 öncesinde sahnelenen oyun büyük ölçüde belirli bir oyundur. Bu oyunda zenginliğin ve yoksulluğun kuralları bellidir. Toplumsal konumlar bellidir. Devlet dışında bağımsız projeler söz konusu değildir. 1980’lere gelindiğinde ekonomik alandaki değişimlere bağlı olarak sınıflar arasındaki bu uzlaşma sarsılmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, ss.120-122).

1980 askeri darbesi bu dönemdeki değişimlerde etkili olan diğer faktördür. Bu dönemde önceki dönemki toplumsal ittifaklar yıkılmış, yeni dengeler kurulmaya başlamıştır. Devlet, bu süreçte pasif bir role çekilmiş, sınıflar arasındaki ilişkilerde hakemlik eden, toplum içindeki uzlaşmanın devamı için çoğu kez alt sınıflar lehine müdahalede bulunan devlet anlayışı değişmiştir. Bunun önemli bir sonucu, toplumda, devlet eliyle yeniden dağıtımı gerçekleştiren mekanizmaların sona ermesidir. Bununla birlikte refah devletine özgü uygulamaların önemli bir kısmı devletin küçültülmesi söylemiyle yerinden edilmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s.127).

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin ilk planlı örneği Ankara kentinde, Dikmen vadisinde uygulanmıştır. 1990’lı yılların başında gerçekleştirilen Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği kentsel dönüşüm projeleriyle kentin gecekonduyla kaplı yerleşim alanları, sağlıklı yerleşim birimlerine dönüştürülmüştür. 1989-1994 döneminde gerçekleştirilen bu projeler; kamu sektörü, özel sektör ve mülk sahiplerini proje bazında bir araya getiren; üzerinde ortaklık kurulan en önemli ilk örnektir. Portakal Çiçeği Vadisi uygulaması, belediye, girişimci ve mülk sahiplerinin bir şirket çatısı altında bir araya gelmeleri ve imar hakkı yerine projede yaratılan değer paylaşılması açısından

önemi olan bir projedir. Proje kapsamında, mülk sahipleri ile uzlaşma sonucunda, imar hakkının düşürülerek yaratılan değer mülk sahipleri arasında paylaşılması ve proje finansmanının piyasa koşulları içinde yaratılması yenilikçi yaklaşımlardır. Dikmen Vadisi Projesi ise; Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin bir araya gelerek oluşturdukları bir proje geliştirme şirketi tarafından yapılmıştır. Şirketin, gecekondü sahiplerini kooperatif çatısı altında örgütlemesi ve paydaşların, proje kurulu aracılığı ile proje kararlarına katılmaları katılımcılık açısından önemlidir. Ayrıca projenin finansmanı için yurtdışına tahvil satılması ve buradan elde edilen gelirle, projenin yapılması Türkiye’de ilk kez yapılan bir uygulamadır (Göksu, 2004, s.251).

Türkiye’de 2000’li yıllarda uygulanmaya başlayan kentsel dönüşüm projelerinde ise; kentlerin yapı kalitesinin dibe vurması, aktör profillerinin değişmesi ve çok sayıda sektörün de bu müdahalelerde rol almaya başlaması, daha pratiğe yönelik çalışmalar olarak görülmektedir. 2006 sonbaharı itibariyle Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ilan edilen kentsel dönüşüm bölge sayısı 24’tür. Bu sayı bile, kentsel dönüşüm projelerinin Ankara’nın kent yaşamı üzerindeki etkisini göstermeye yetmektedir (Şahin, 2006, s.116).

Kentsel nüfusun artışı ile yoksulluk oranları arasındaki ilişki açısından bakıldığında ise, 2005 İnsani Gelişme Endeksine göre Türkiye 103 Gelişmekte Olan Ülke içinde yoksulluk açısından 19. sırada olduğu görülmektedir. Türkiye’de yoksulluk özellikle bölgesel gelişme farklılıklarına yakın bir düzeyde seyrederken kırsal bölgelerde yoksul kitlelerin yoğunlaştığı dikkati çekmektedir. Bunu yanında büyük ölçüde bölgesel dengesizliklerin teşvik ettiği iç göçlerin etkisi ile gelişmiş merkezlerin çevresinde kümelenen yoksul kesimlerin ortaya çıkardığı kent yoksulluğu olgusu, ülkemizin önemli bir gerçeğidir. Dünya Bankası’nın “Dünya Kalkınma Göstergeleri 2005 “ raporunda ülkelerin en yoksul ve en zengin beş kısımdan oluşan %20’lik nüfuslarının gösterildiği bölümde Türkiye, Tanzanya ve benzeri birçok Afrika ülkesinden daha kötü durumda görülmektedir (Altay, 2007, s.354).

Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamaları hem şehir plancılarının hem de toplumbilimcilerin ilgi alanındadır. Son dönemde Ankara Altındağ’da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin sosyolojik açıdan incelenmesi amacıyla, Altındağ Hacılar

Mahallesi'nde "Kentsel Dönüşüm Projelerinin Gerçekleştirildiği Alanlarda Yaşayanların Bu Projeye Bakışları" adlı çalışma yapılmıştır. Hacılar Mahallesi aynı zamanda bir heyelan bölgesidir. Araştırmada, kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlarda yaşayan halkın projeye ilişkin görüşleri ve bu projeden beklentileri incelenerek bu projelerin getireceği fiziksel ve toplumsal değişimlere ilişkin veriler elde edilmesi amaçlanmıştır. Altındağ, Ankara'da ilk gecekondulaşmanın yaşandığı yerdir. Bu çalışma hem seçilen evren açısından hem de kentsel dönüşüm projelerinin eylem alanlarından biri olan konut dönüşümü -diğer adıyla gecekonduların ıslahına yönelik bir proje- olduğu için araştırmanın sonuçları, son yıllarda yaşanan bu değişim ve dönüşüm hareketlerinin anlaşılabilmesi, yönünün tayin edilebilmesi için iyi bir kaynak oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal yapıyı da dikkate alması gereken projeler olduğu, bu araştırmanın sonuçları arasındadır. Projelerin uygulanma aşamasında; belediyelerin proje kapsamındaki nüfusla görüşmesi, halkı projeler hakkında bilgilendirmesi, onların beklentilerini dikkate alması durumunda, gecekonduların bu projelere verdikleri tepki olumlu yönde olacak ve projelerin de hedefleri arasında olan yaşam standartlarında iyileşme sağlanacaktır (Ergan ve Şahin, 2006, s.19).

Konut alanlarında çözüm arayışı; esas olarak uygunsuz konutların temizlenmesi ve bu alanlarda yaşayanların, merkezi yönetimin imkânları kullanılarak, yerel otoriteler tarafından inşa ettirilen yeni konut alanlarında ev sahibi olmalarını içerir. Günümüzde dönüşüm hareketlerinde, sosyal ve çevresel değerlerin de dikkate alınması gerektiği kabul edilmektedir. Bu konuda şöyle bir öneri faydalı olabilir: Konut alanlarında dönüşüme ilişkin uygulanabilir yaklaşımlar gündeme geldiğinde politika ve pratiğin temellendiği, analizlerin odağına sosyal ve çevresel değerler meselesini koymak yararlı olabilir (Balamir, 2005, s.28).

3.3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN YASAL YAPININ ANALİZİ

1992 yılında meydana gelen Erzincan Depremi’nin de, diğer depremler gibi, yalnızca fiziksel kayıpları değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik kayıpları da beraberinde getirmesi ve 7269 sayılı Kanunun, bu kayıpları gidermede yetersiz kalınca, 1992 yılında “Erzincan, Gümüşhane ve Tunceli İllerinde Vuku Bulan Deprem Afeti ile Şırnak ve Çukurca’da Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesi Hakkında Kanun” çıkarılmıştır. Sadece Erzincan Depremi’nden etkilenen bölgeleri kapsayan bu kanundan sonra, diğer afet bölgeleri için de benzer bir kanun çıkarılması düşünülmüş ve 1995 yılında 4123 sayılı “Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun” çıkarılmıştır. Acele ile hazırlanması sebebi ile, 3838 sayılı Kanunun tüm maddelerini kapsamayan bu kanun, 1995 Dinar Depreminden sonra, 1995 tarihli ve 4133 sayılı kanunla değiştirilmiş ve yeni bazı maddeler eklenmiştir¹.

1990’da kanuna eklenen bir maddeyle kentsel dönüşüm konusunda merkezi yönetimin yetkili kurumu, Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. 2004 yılı Aralık ayında çıkarılan 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilâtı ile birlikte kaldırılmıştır. İlgili kanunun 2. maddesinde belirtilen varlıkları dışında Arsa Ofisi’nin tüm taşınmazları, hak ve yükümlülükleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na devredilmiştir.

Yeni yasanın 69. ve 73. maddelerinde kentsel dönüşüm konusuna değinilmektedir. “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69. maddesiyle belediyelere; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapıyı arsalar üretme; konut, toplu konut yapma,

¹ DPT, 2007

satma, kiralama ve bu amaçlarla arazi satın alma, kamulaştırma yapma, bu arsaları trampa etme, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapma ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirme yetkisi vermiştir. Özden, yerine geçtiği 1930 tarihli 1580 sayılı Belediye Kanunu'nda kentsel dönüşüme ilişkin doğrudan bir madde olmadığını, belediye vazifeleri bölümünde kentsel dönüşüm için altlık oluşturmak üzere ipucu niteliğinde bazı yükümlülükler bulunduğu dikkat çekmektedir. Ancak kanun içinde serpiştirilmiş, birbirinden kopuk konumlandırılmasından ve tek bir başlık altında toplanmamış olmasından dolayı algılamayı güçleştirmiş olduğunu belirtmektedir (Özden, 2008, s.318).

1 Mart 2005'te "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu" adı altında TBMM'ye sunulan taslak, aldığı eleştiriler sonrasında revize edilmiş ve 16 Haziran 2005'te "5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" adıyla yürürlüğe girmiştir (Genç, 2003).

3.4. DOĞAL AFETLER VE KRİZ YÖNETİMİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM ARASINDAKİ İLİŞKİ

Kentsel dönüşüm ile kriz yönetimi ve doğal afetler arasında da ciddi bir ilişki kurmak mümkündür. Deprem sonrasında, sel ya da toprak kayması gibi afetler sonrasında görülmüştür ki, kriz yönetimi çerçevesinde kentsel dönüşümün ele alınması büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm çerçevesinde, kriz yönetimi ve doğal afetlerin de dikkate alınması gerekmektedir.

Doğal afetlerin nedenleri çeşitli olabilir. Bunların başında ise doğal iklim ve şartlar gelmektedir. Dünyada ülkemiz, büyük can - mal yitimlerine neden olan doğal afetlerle karşılaşan ülkelerin başında gelmektedir. Topraklarımızın yüzde 96'sı deprem bölgelerinde yer almakta, nüfusumuzun yüzde 98'i de bu bölgelerde yaşamaktadır. Ülkemizde son 60 yılda meydana gelen doğal afetlerin yol açtığı yapısal hasarların oranları yaklaşık olarak yüzde 62 depremler, yüzde 15 heyelanlar, yüzde 12 su baskınları, yüzde 5 kaya düşmeleri, yüzde 4 yangınlar, yüzde 2 çığ, fırtına ve

diğerleridir. Buna göre ülkemiz için en önemli afetin deprem olduğu görüldüğünden, deprem zararlarını azaltacak ciddi tedbirleri de, gerçekçi olarak almak gerekmektedir. Bu gerçekler karşısında yapılması gereken özellikle deprem tehlikesine karşı risklerin azaltılmasına yönelik tedbirler başta olmak üzere iyi bir afet yönetim sistemini oluşturmak ve hayata geçirmek gereğidir. Ülkemizde -kendi koşullarımız da dikkate alınarak- dünyaca kabul görmüş Bütünleşik Afet Yönetim Sisteminin kurulmasına ihtiyaç duyulduğu açıkça görülmektedir (Kepekçi, 2007).

3.5. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DEPREM İLİŞKİSİ

Kentsel dönüşüm ile diğer tüm afetlerin arasında ilişki olsa da, bunlardan en fazla ön plana çıkanı, depremdir. Deprem, doğal afetler içerisinde en fazla can ve mal kaybına neden olan afet türü olup, günümüzde pek çok ülkede kentsel dönüşümlerin büyükçe bir kısmının gerekçesi olarak görülmektedir. Türkiye’de de, özellikle Adapazarı, Bolu ve Düzce depremleri sonrasında kentsel dönüşüm konusu tartışılmaya başlanmış, kentsel dönüşüme ilişkin yapılan bakanlığın da öncüsünün bu depremler ve olası Marmara depremi olduğu ifade edilebilir. Bu nedenle çalışmanın bu bölümünde, kentsel dönüşüm ile deprem arasındaki ilişki, Türkiye ağırlıklı olarak incelenmiştir.

3.5.1. Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm

Deprem odaklı kentsel dönüşüm çalışmalarının ilk olarak Adapazarı depremi ve sonrasında ön plana çıktığı, ancak çoğunluğunun İstanbul üzerinde odaklandığı görülmektedir. Bunun temel nedenlerinden birisi, İstanbul’daki çarpık kentleşmenin çok fazla olması, diğeri ise İstanbul’un nüfusunun Türkiye’nin büyükçe bir kısmını oluşturmasıdır. Bu nedenle olası bir depremin vereceği can kaybının en fazla İstanbul’da olması beklenmektedir. Erdik’e (2012) göre, şimdiye kadar İstanbul’daki konut amaçlı kullanılan binaların deprem riskinin azaltılmasına yönelik olarak yapılan çalışmalar, bu binaların deprem performanslarının değişik ayrıntılarda belirlenmesine

yönelik olmuştur. Depreme dayanıksız “münferit binalar”ın belirlenerek güçlendirilmesi yaklaşımı yerine, deprem performansı zayıf binaların çoğunlukla bulunduğu problemlili yerleşim bölgelerinde “kentsel dönüşüm” kavramı çerçevesinde uygulamaların geliştirilmesini konusu gündeme gelmiştir.

Bu tip uygulamalara yasal dayanak sağlayacak şekilde düzenlenmiş ve halen TBMM gündeminde bulunan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile belirli bir süre zarfında tüm riskli binaların ve bölgelerin depreme dayanıklı hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda rasyonel bir yaklaşım önce problemin içerdiği sosyal, psikolojik, idari, hukuki ve mali sınır şartlarının göz önüne alarak çözüm alternatifleri oluşturması, daha sonra bu alternatiflerin kentsel planlama ve inşaat mühendisliği bilgi ve kapasitesi kapsamında değerlendirilmesi olmalıdır (Erdik, 2012). Buna göre dönüşümün hukuki alt yapısının da tam olarak yasayla belirlenmesi gerekir.

3.5.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Tetikleyen Depremler

Daha önce de ifade edildiği gibi, Türkiye’de kentsel dönüşümü tetikleyen depremlerin başında Kocaeli, Adapazarı, Bolu ve Düzce Depremleri gelmektedir.

17 Ağustos 1999 tarihinde, Kocaeli (İzmit)’de, Richter ölçeğine göre 7.4 şiddetinde meydana gelen deprem, 17 bin 480 insanın ölümüne, 43 bin 953 insanın da yaralanmasına yol açmıştır. Depremin sonucunda, konut ve işyerlerinin de içinde olduğu 73 bin 342 bina yıkılmış veya ağır hasar görmüştür. Az hasar gören bina sayısı ise 244 bin 383’tür. Yaklaşık 45 saniye süren deprem, 10 ayrı şehri -İstanbul, Bolu, Bursa, Yalova, Sakarya, Eskişehir, Kocaeli, Zonguldak, Tekirdağ, Gölçük- içeren 64 bin km²’lik bir kentsel alanda 16 milyon insanı etkilemiştir (Akıncı, 2004, s.528).

3.5.3. Depreme Yönelik Kentsel Dönüşüm ve Hukuki Durum

Türkiye’de depreme ilişkin kentsel dönüşüm nitelikli ilk olarak 775 Sayılı “Gecekondu Kanunu” ve kanununun 19. maddesi verilebilir. İlgili maddeye göre, “İslaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalardan seçimi, haritalarının hazırlanması, İmar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.” Denilmiştir. Madde, inşa edilecek konutlara ilişkin düzenlemenin TOKİ tarafından ve ilgili belediyelerce takip edilmektedir. 2981 Sayılı “İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler” ve 6785 Sayılı “İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun “ ile de, imar ıslah planı yapma hakkı tanınması konusunda düzenlemeler getirilmiştir.

5393 sayılı yasanın 24.06.2010 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5998 sayılı kanunla değiştirilmesinden önceki 73. maddesinde, “Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir” şeklindedir. Burada, deprem riskine karşı tedbir almak belediyenin sorumluluğuna verilmiştir. Değişen halinde ise “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 bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye 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.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde

kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini

tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.”

Dikkat edildiği gibi yasada, kentsel dönüşümle ilgili geçmişten günümüze gelen yasaların açıkları incelenmiş ve bu açıklar düzenlenerek, depremde olası can kayıplarının önüne geçmedeki engeller hukuki olarak önlenmiştir.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ OLARAK SAKARYA AKINCILAR MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Çalışmanın bu bölümünde, Sakarya Akıncılar Mahallesi'nin kentsel dönüşüm ile ilgili durumu incelenerek, bölgede yaşayan halkla anket uygulaması yapılmış ve halkın kentsel dönüşüme bakış açıları değerlendirilmiştir.

4.1. ARAŞTIRMA ALANININ SEÇİMİ

Sakarya, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümünde yer alan bir ildir. 2011 yılında yapılan nüfus sayımında nüfusu 888.556'dır. Ayrıca büyükşehir statüsüne kavuşmuştur. Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanı 2009 yılından itibaren Zeki Toçoğlu'dur. Büyükşehir ilçeleri: Adapazarı, Akyazı, Arifiye, Erenler, Ferizli, Hendek, Karapürçek, Sapanca, Serdivan ve Söğütlü'dür. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında İzmit, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ve Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya'da ekonomi olarak tarım en başta gelmektedir. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştirimi mevcuttur. Ayrıca mısır yetiştirimi de yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, 900 bine yaklaşan toplam nüfusuyla Marmara Bölgesi'nin İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'den sonra 5. büyük ildir.

Şekil 4. 1. Bölgenin coğrafi konumu



Sakarya ilinin nüfusu TÜİK'in açıkladığı rakamlara göre 888.556'dır. İl nüfusunun yüzde 75'i (664.813) şehirlerde, yüzde 25'i (223.743) köylerde yaşamaktadır. Yıllık nüfus artış hızı yüzde 0,18, İlin yüzölçümü 4.817 Km² olup, Km²'ye il genelinde 184 kişi düşmektedir. 1954 yılına kadar Kocaeli'ye bağlı bir ilçe durumunda olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde İl olarak Sakarya adını almıştır. Sakarya İlinde; 16 ilçe, Büyükşehirle beraber 29 belediye ve 426 köy mevcuttur. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla; Adapazarı, Erenler, Serdivan ve Arifiye adında 4 yeni ilçe kurulmuştur². ile ait nüfus dağılımı Tablo 4.1'deki gibidir.

² www.sakarya.gov.tr

Tablo 4. 1. Sakarya iline ait demografik veriler

Nüfusu	888.556
Şehir Nüfusu Oranı %	75
Köy Nüfusu Oranı %	25
Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde)	18
Yüzölçümü (km2)	4.817
Yüzölçümü Bakımından Sırası	66
Nüfus Yoğunluğu (km2) (Türkiye : 96)	184
İlçe Sayısı	16
Belediye Sayısı	29
Köy Sayısı	426

Çalışma alanının seçiminde çalışmanın kavramsal çerçevesine uygun bir alan seçimi yapabilmek için, çalışma alanı seçimiyle ilgili bazı kıstaslar belirlenmiştir. Kentsel dönüşüme konu olan alanlar;

- a. Gecekondu alanları, yüksek yoğunluklu kaçak apartman bölgeleri
- b. Tarihi konut alanları
- c. İşlevini yitirmiş sanayi alanları
- d. Eski kent merkezleri
- e. Afet riski taşıyan yerleşim alanları
- f. İşlevini yitirmiş, sağlıksızlaşmış, sorun üreten kent parçaları

Olarak sıralanabilir. Çalışma alanı olarak seçilen Akıncılar Mahallesi, kent merkezinde bulunması, afet riski yüksek bir bölge olması ve işlevini yitirmiş sağlıksızlaşmış sorun üreten bir kent parçası olması itibari ile bu kıstasların birçoğuna sahiptir. Sakarya ili, Adapazarı İlçesinin kent merkezinde bulunan Akıncılar mahallesi, yapılaşmasını uzun yıllar önce tamamlamış ve o günlerden günümüze kadar gelen süreçte belirgin bir gelişme göstermemiştir. Şehir merkezinin

büyümesi ile birlikte kent merkezi içerisinde kalan alanda arazi değerleri üst yapı değerlerinin çok üzerine çıkmış, fakat bölge halkı sosyo-ekonomik yapısı nedeniyle konutlarına yeterince yatırım yapamamıştır. Komşuluk ilişkilerinin ve akrabalık bağlarının güçlü olduğu mahallede, bölge halkının yaşam alışkanlıklarından vazgeçmemek için yaşam alanlarını terk etmemesi sebebiyle mülk sahipliği açısından kayda değer bir el değişimi olmamış ve mahalle mevcut durumunu uzun yıllar korumuştur.

Şekil 4. 2. Akıncılar mahallesinin kent içindeki konumu



4.2. ARAŞTIRMA ALANININ MEKÂNSAL VE TOPLUMSAL BULGULARI

Bölgenin mekânsal ve toplumsal gelişme süreçleri, Sakarya ilinin gelişme süreci ile paralellik göstermektedir. Öte yandan bölgede merkeze göre oldukça eski, yenilenmeyen ve yapı denetimi ve kentsel yapı anlamında zayıf bir yerleşim görülmektedir. Uzunca süre boyunca bölgede ciddi iskan değişiklikleri olmamıştır. Bölgenin 1963 yılına ait resmi aşağıda verilmiştir.

Şekil 4. 3. Bölgenin 1963 yılına ait görüntüsü



Şehir Merkezi - 1963

Bölgenin geçmişteki yapısı ile günümüzdeki yapısı arasında çok fazla fark bulunmamakla beraber, şehir merkezindeki yapılanmanın kısmen mahalle ve benzeri kenar mahallere göre daha zayıf olduğu görülmektedir. Bölgenin 2012 yılına ait görüntüsü Şekil 4.4'te verilmiştir.

Şekil 4. 4. Bölgenin 2012 yılına ait görüntüsü



İki resim arasında da görüleceği gibi, bölgede ciddi bir değişiklik olmamıştır. Geçmişe nazaran bir gelişme olsa da, kentsel anlamda geçtiğimiz 50 senede, Sakarya ili merkezine kıyasla bölgenin kentsel yapısının ve ikamet alanlarının yerleşimi çok fazla bir değişim göstermemiştir.

4.2.1. Mahalledeki Nüfus Hareketleri

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre toplam güncel nüfusun 3046 kişi olduğu mahallede ciddi bir nüfus hareketinin olmadığı, sadece araştırma anketi sonuçlarından da görüleceği gibi, belli ve küçük bir memur kesiminin bölgede yer değiştirdiği görülmektedir. Bunun yanında, bölgede ikamet edenlerin büyükçe bir kısmı, bölgede çok önceki dönemlerde ikamet eden sakinlerden oluşmaktadır.

4.2.2. Kamusal ve Ticari Faaliyetler

Bölgede bir kaç dini tesis dışında herhangi bir kamusal faaliyet yoktur. Ticari faaliyet olarak ise Adnan Menderes Caddesi ve Sakarya Caddesi üzerindeki ticaret alanları dışında mahalle iç kısımlarında, iki bakkal dükkanı, bir orta ölçekli market, birkaç küçük esnaf dışında, ciddi bir ticari faaliyeti yoktur. Diğer bir ifadeyle bölgedeki ticari faaliyetler, bölge sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını gidermeye yöneliktir.

4.2.3. Deprem Durumu ve Geçmişi

Sakarya, tamamen nehir çökelleri üzerinde olup, İzmit körfezinden itibaren Adapazarı'na ve buradan da Hendek'e kadar uzanan bir çöküntü havzası içinde bulunmaktadır. Bu ova Sakarya'nın, Çark suyu Mudurnu, Uludere gibi suların getirip biriktirdiği kalın alüvyondan ibarettir. Adapazarı'nın güneyinde doğudan-batıya doğru sıralanan tepeleri Kretase flişleri teşkil etmektedir. Serdoğan Deresi, bu fliş tepeleri ve andezitik tüflerden oluşmuş Karahabi tepesini birbirinden ayırmaktadır. Batıda ise, bu formasyonlar üzerine Eosen yaşlı kireçtaşlarının geldiği görülür. Ovanın kuzey kenarında dik falezlerle yükselen tepeler, Devoniyen'e ait kırmızı renkli killi şist ve kumtaşlarından oluşmuştur. Daha yukarılarda bu tabakalar Üst Kretase yaşlı kireçtaşları ile örtülüdür. Ovanın güney ve kuzeyinde aynı düzeydeki tabakaların ve Jeolojik yapının başka başka olması Adapazarı'nın tektonik çöküntü (Graben) içerisinde bulunduğunu ve kuzey sınırı teşkil eden dik falezlerle doğu-batı doğrultusunda bir dislokasyon hattına karşıt geldiğinin göstermektedir. Bu fay çizgisi Tatlıgeçit ile Çingene Bayın arasında açıkça görülür.

Yeraltı su Seviyesi: Alüvyon içinde çok yüksek seviyede, bazı kısımlarda ise, bataklık durumdadır.

Deprem Durumu: 1. Derecede tehlikeli deprem bölgesindedir. Kuzey Anadolu Deprem hattı üzerindedir. Zeminin genç nehir çökellerinden ibaret ve yeraltı suyunun da yüksekte bulunması nedeniyle deprem şiddetini artırıcı rol oynayacağı bilinmelidir.

Tarihi depremlerden etkilenmiş bulunan Adapazarı, san yıllarda şiddetli depremler geçirmiştir (Taban, 2000). Şehrin genel olarak deprem haritası aşağıdaki şekilde gibidir.

Şekil 4. 5. Bölgeye ait deprem haritası



4.3. ANKET ARAŞTIRMASI VE SONUÇLARI

Araştırma anketi demografik özellikli olup, bu nedenle geçerlilik ve güvenilirlik testleri uygulanmamıştır. Anket uzman görüşleri alınarak şekillendirilmiş ve bölgenin kentsel dönüşüme ne derece uygun olduğu, kentsel dönüşümde olası ne gibi engellerin olduğu, bölge sakinlerinin bu konudaki görüşlerinin alınması planlanmıştır. 29 sorudan oluşan anket envanteri Ek.1’de verilmiştir.

Anketin uygulanmasında araştırmacı tarafından bizzat bölge sakinleri ile görüşme gerçekleştirilmiş ve gönüllülük usulüne göre anket doldurulmuştur. Bölgenin sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı gereği, bölgede ankete erkekler katılmıştır. Bayanlar ankete katılmada gönüllü olmamıştır.

Anket verilerinin analizinde, dağılımlar için Frekans Analizi, farkların ortaya konmasında apraz Tablolama (Crosstabulation) ve fark analizlerinde ise nonparametrik fark analizi türlerinden en uygun olan Ki-kare testi kullanılmıştır. Bütün analizler SPSS 17,0 for Windows paket programında gerçekleştirilmiş ve %95 Güven Aralığında (%95 CI) gerçekleştirilmiştir. Fark analizlerinde bu nedenle $\alpha=0,05$ değeri anlamlılık değeri olarak alınmıştır.

5. BULGULAR

Çalışmanın bu bölümünde, araştırma incelemesinden ve anketlerden elde edilen verilerin değerlendirilmesine yer verilmiştir.

5.1. MAHALLEDE DÖNÜŞÜMÜ GEREKLİ KILAN PROBLEMLER

Mahalle ile ilgili yapılan fiziksel araştırma sonuçları, mahallenin ciddi bir takım problemlere sahip olduğunu göstermektedir. Bu problemlerin önem sırası değişmekle beraber, genel olarak problemleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

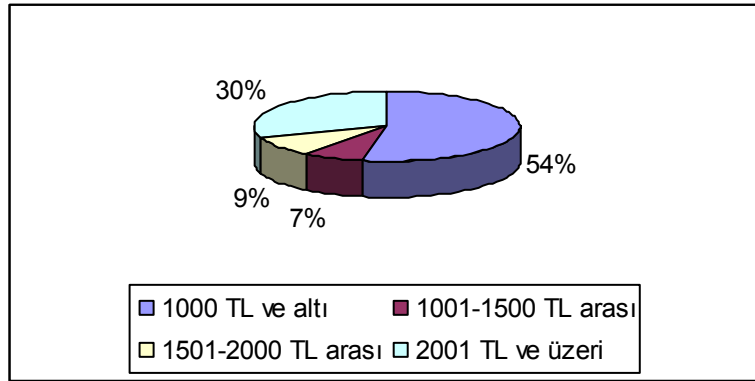
- i. Yapı stoku oldukça kötü olup, deprem riski yüksek yapılardan oluşmaktadır.
- ii. Yapılar arasında oldukça sınırlı mesafeler olup, sosyal faaliyet ve yaşam alanları oldukça sınırlıdır.
- iii. Ulaşım ile ilgili ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır.
- iv. Ulaşım problemi, beraberinde ciddi güvenlik sorunlarını da getirmektedir.
- v. Bölgede yaşayan mahalle sakinlerinin büyük bir kısmı düşük gelir gurubuna mensup olduğundan kendi imkanlarıyla konutlarını yenileme imkanları yoktur.
- vi. Bölgede ciddi bir plan eksikliği olup, mevcut imar planlarından da görüldüğü üzere mahalle sınırları içerisinde sosyal donatı alanları yok sayılabilecek kadar azdır.

5.2. MAHALLEYE AİT BULGULAR

Mahallede yaşayan sakinlere ilişkin bulgular bu bölümde incelenmiştir. Mahalle sakinlerin gelir düzeylerine göre dağılımları aşağıdaki Tablo 5.1’de verilmiştir.

Tablo 5. 1. Gelir düzeylerine göre dağılım

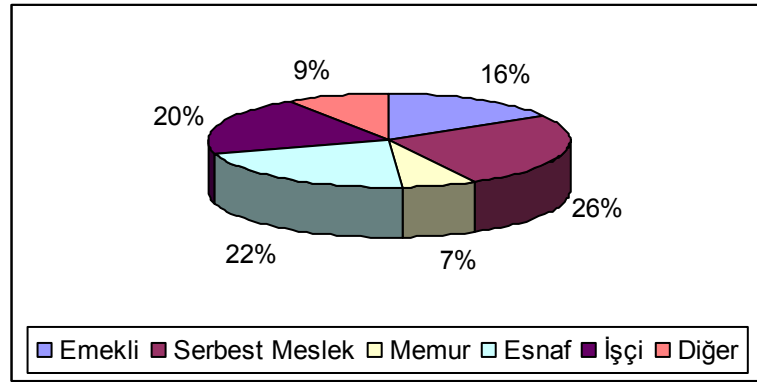
Gelir Düzeyi	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
1000 TL ve altı	103	53,1
1001-1500 TL arası	14	7,2
1501-2000 TL arası	18	9,3
2001 TL ve üzeri	59	30,4
Toplam	194	100,0



Tablodan da görüleceği gibi, araştırmaya katılan mahalle sakinlerinin %53,1’i (103 kişi) “1000 TL ve altı”, %7,2’si (14 kişi) “1001-1500 TL arası”, %9,3’ü (18 kişi) “1501-2000 TL arası” ve %30,4’ü (59 kişi) “2001 TL ve üzeri” gelire sahip olduklarını ifade etmişlerdir. Genel olarak mahalle sakinlerinin gelir durumlarının çok yüksek olmadığı görülmektedir. Katılımcıların mesleklerine göre dağılımları Tablo 5.2’de verilmiştir.

Tablo 5. 2. Mesleklere göre dağılım

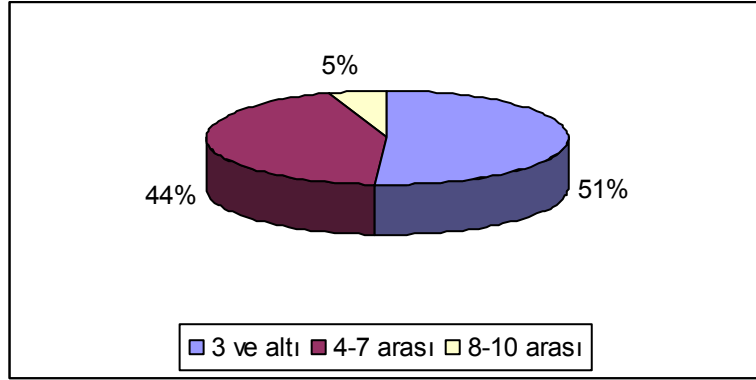
Meslek	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Emekli	31	16,0
Serbest Meslek	51	26,3
Memur	13	6,7
Esnaf	42	21,6
İşçi	39	20,1
Diğer	18	9,3
Toplam	194	100,0



Araştırmaya katılan mahalle sakinlerinin %16,0'si serbest meslek sahibi olup, %26,3'ü memur, %6,7'si emekli, %21,6'sı esnaf, %20,1'i işçi ve %9,3'ü bunların dışında bir mesleğe sahip olduklarını ifade etmişlerdir. Genel olarak gelir durumu ile meslek durumu arasında uyum görülmektedir. Katılımcıların ailedeki birey sayısına göre dağılımları Tablo 5.3'te verilmiştir.

Tablo 5. 3. Ailedeki birey sayısına göre dağılım

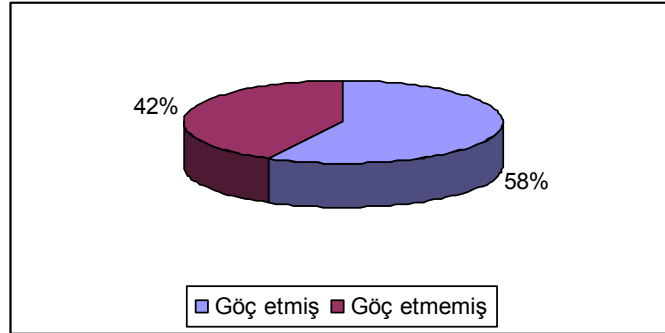
Ailedeki birey sayısı?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
3 ve altı	99	51,0
4-7 arası	85	43,8
8-10 arası	10	5,2
Toplam	194	100,0



Ailedeki birey sayısına göre dağılım incelendiğinde, katılımcıların %51,0'ünün “3 ve altı”, %43,8'inin “4-7 arası” ve %5,2'sinin ise “8-10 arası” aile bireyine sahip oldukları görülmektedir. Genel olarak katılımcılar küçük ailelere sahiptir. Katılımcıların göç edip etmeme durumuna göre dağılımları Tablo 5.4'te verilmiştir.

Tablo 5. 4. Göç etme durumuna göre dağılım

Göç etme durumu?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Göç etmiş	112	57,7
Göç etmemiş	82	42,3
Toplam	194	100,0

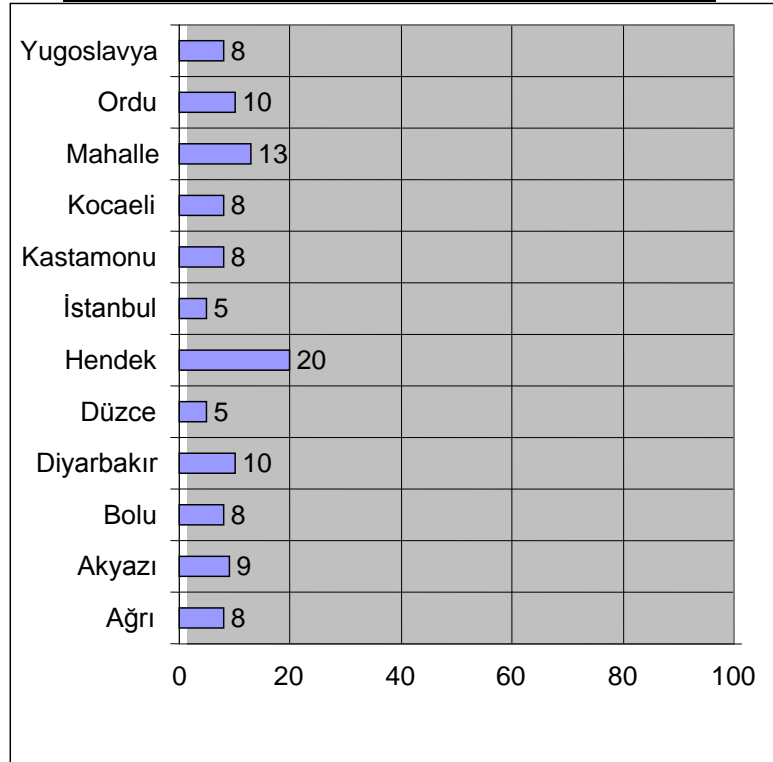


Tablodan da görüleceği gibi, katılımcıların %57,7'si göç etmiş olup, %42,3'ü ise göç etmemiştir. Aslında göç eden katılımcı sayısı daha azdır, fakat katılımcılar aynı şehir içerisindeki taşınmayı da göç olarak algılamışlardır. Bu durum, nereden göç ettikleri sorulduğunda, “başka mahalleden” yanıtıyla görülmektedir. Bu nedenle göç etme

durumuyla ilgili daha sağlıklı bilgi, göç edilen yere göre dağılımdan görülebilir. Bu dağılım, Tablo 5.5'te verilmiştir.

Tablo 5. 5. Göç edilen yere göre dağılım

Daha önceki yeriniz?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Ağrı	8	7,2
Akyazı	9	8
Bolu	8	7,2
Diyarbakır	10	8,9
Düzce	5	4,4
Hendek	20	17,8
İstanbul	5	4,4
Kastamonu	8	7,2
Kocaeli	8	7,2
Mahalle	13	11,6
Ordu	10	8,9
Yugoslavya	8	7,2
Toplam	112	100,0



Katılımcıların göç ettikleri yere göre dağılımları incelendiğinde, en fazla göçün Hendek'ten olduğu (%17,8), bunu Ordu, Diyarbakır, Akyazı gibi yerlerin izlediği görülmektedir. Bunun yanında başka mahalleden göç ettiklerini ifade eden %11,6'lık kısmın ise aslında göç etmedikleri, taşındıkları ifade edilebilir

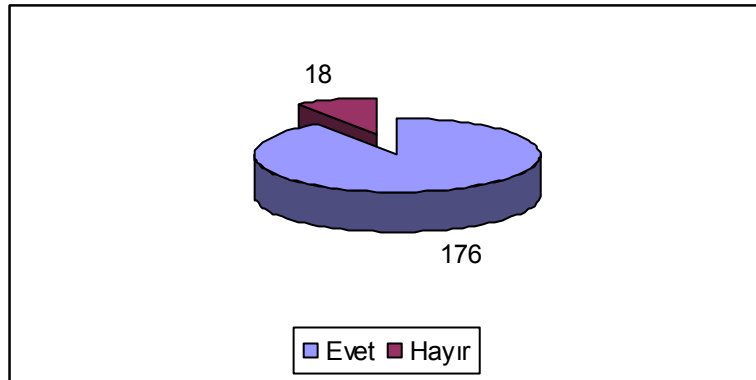
Mahalleye ilişkin genel bulgular incelendiğinde, düşük gelir seviyeli, göç alma durumu fazla olmayan, genellikle serbest meslek ve esnaf olan bir yapıya sahiptir.

5.2.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bulgular

Fiziki yapıya ilişkin olarak sorulan sorular, mahallenin ulaşım olanakları, deprem ile ilgili parametreler, yeniden yapılanma ihtiyacı ve yeniden dönüşüme ilişkin katılımcıların görüşlerini incelemektedir. Katılımcıların mahallenin ulaşım olanaklarını yeterli görüp görmeme durumlarına göre dağılımları Tablo 5.6'da verilmiştir.

Tablo 5. 6. Ulaşım olanaklarının değerlendirilmesi

Ulaşım olanakları yeterli mi?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	176	90,7
Hayır	18	9,3
Toplam	194	100,0

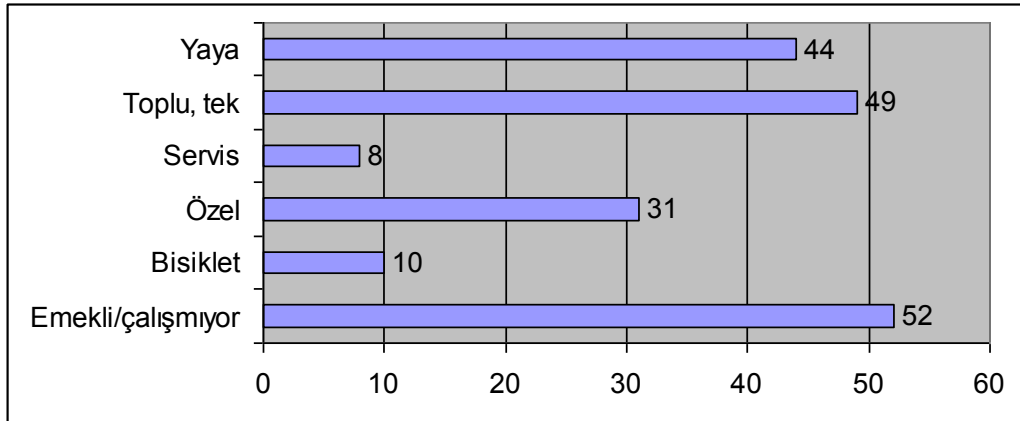


Mahalle sakinlerinden araştırmaya katılanların %90,7'si mahallenin ulaşım olanaklarını yeterli görürken, yalnızca %9,3'ü ulaşım olanaklarını yeterli görmemektedir. Genel

olarak ulaşımın yeterli olduğu görülmektedir. Zaten mahalle küçük ve çalışanların çoğunluğu mahalle içerisinde ya da çevresinde çalıştığı için, bu sonuç beklenen bir sonuçtur. İşyerine ulaşım türüne göre dağılım da bunu desteklemektedir. Bu dağılım Tablo 5.7’de verilmiştir.

Tablo 5. 7. İşyerine ulaşım şekline göre dağılım

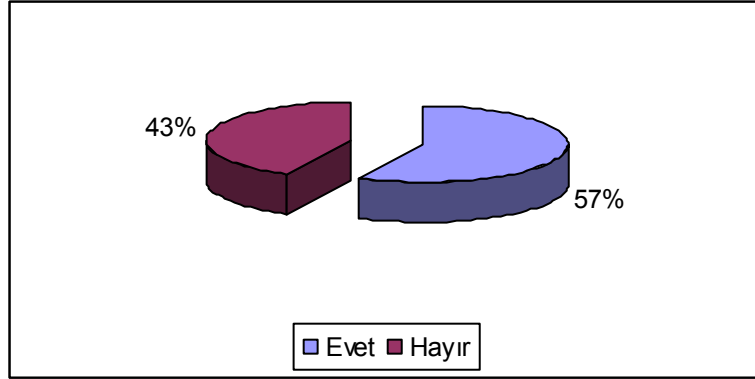
Ulaşım neyle sağlanıyor?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Emekli/çalışmıyor	52	26,8
Bisiklet	10	5,2
Özel	31	16,0
Servis	8	4,1
Toplu, tek	49	25,3
Yaya	44	22,7
Toplam	194	100,0



Mahalle sakinlerinden araştırmaya katılanların işyerlerine ulaşım türlerine göre dağılımları incelendiğinde, %25,3 oranla tek vasıtayla toplu ulaşımın en fazla kullanıldığı, bunu %22,7 oranla yürüyerek ulaşımın izlediği görülmektedir. Mahalle sakinlerinin sadece %16,0’sı özel araçlarıyla işyerlerine ulaşmaktadır. Bu dağılım, meslek, gelir durumu ve ulaşım imkanları değerlendirme dağılımlarıyla da paralellik göstermektedir. Mahalle sakinlerinin daha önce deprem yaşamış olma durumlarına göre dağılım Tablo 5.8’de verilmiştir.

Tablo 5. 8. Daha önce deprem yaşama durumuna göre dağılım

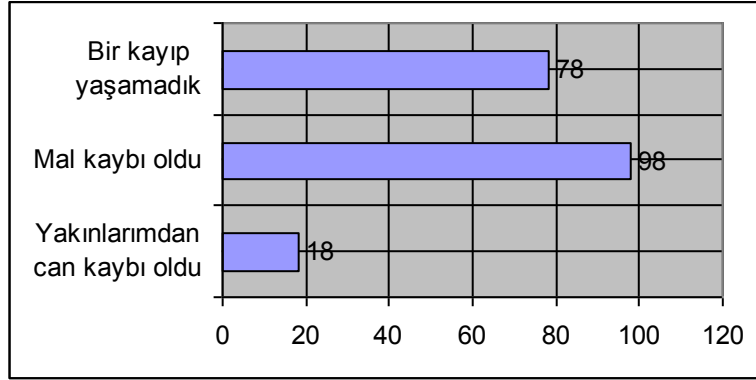
Deprem yaşanmış mı?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	111	57,2
Hayır	83	42,8
Toplam	194	100,0



Tablodan da görüleceği gibi, araştırmaya katılan mahalle sakinlerinin %57,2'si daha önce deprem yaşamış olup, %42,8'i ise daha önce deprem yaşamamıştır. Bu dağılım, mahalle sakinlerinin göç etme durumuyla da uyumludur. Katılımcıların yaşadıkları depremdeki kayıp durumlarına göre dağılımları Tablo 5.9'da verilmiştir.

Tablo 5. 9. Depremde yaşanan kayıp türüne göre dağılım

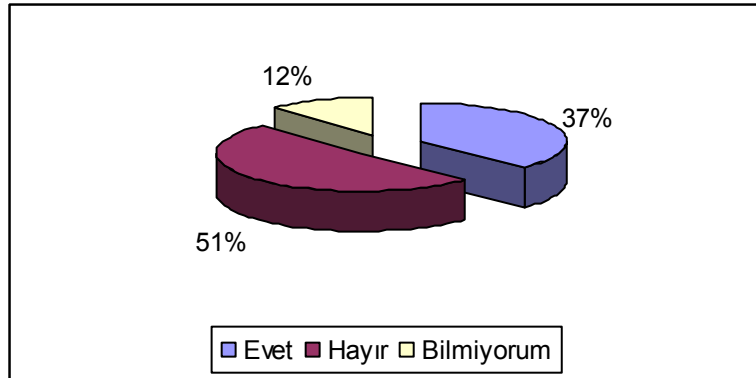
Depremde kaybınız oldu mu?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Yakınlarımdan can kaybı oldu	18	9,3
Mal kaybı oldu	98	50,5
Bir kayıp yaşamadık	78	40,2
Toplam	194	100,0



Depremde yaşanan kayıp türüne göre dağılım incelendiğinde, katılımcıların %9,3'ü yakınlarından can kaybı olduğunu, %50,5'i ise mal kaybı olduğunu ifade etmiştir. %40,2'si ise depremde herhangi bir mal ya da can kaybı yaşamadıklarını ifade etmişlerdir. Genel olarak mal kaybının çoğunlukta olduğu görülmektedir. İkamet edilen konutun deprem güvenliğinin yeterli olup olmadığına ilişkin görüşlerin dağılımı Tablo 5.10'da verilmiştir.

Tablo 5. 10. Deprem güvenliğinin değerlendirilmesi

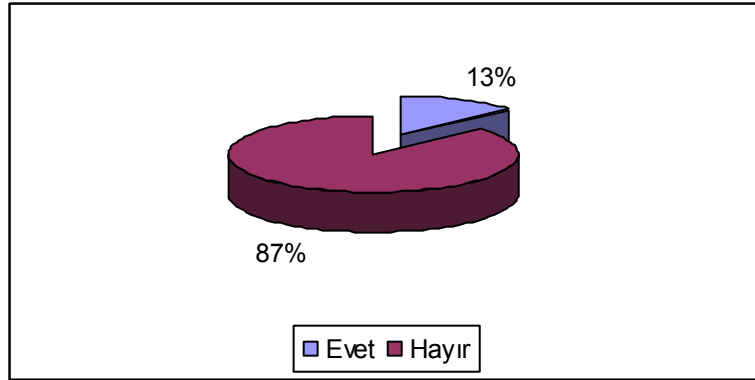
Deprem güvenliği yeterli mi?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	72	37,1
Hayır	99	51,0
Bilmiyorum	23	11,9
Toplam	194	100,0



Tablodan da görüleceği gibi, katılımcıların %37,1'i ikamet ettikleri konutların deprem güvenliği açısından yeterli olduğunu, %51,0'i ise yeterli olmadığını ifade etmektedir. Katılımcıların %11,9'u ise bu soruya bir yanıtlarının olmadığını ve konutlarının deprem güvenliği açısından yeterli olup olmadığını bilmediklerini ifade etmişlerdir. Genel olarak değerlendirildiğinde, katılımcılar konutlarını deprem güvenliği açısından yeterli görmemektedir. Katılımcıların konutlarını deprem güvenliği açısından test ettirip ettirmeme durumuna göre dağılımları Tablo 5.11'de verilmiştir.

Tablo 5. 11. Deprem güvenliği test edilme durumuna göre dağılım

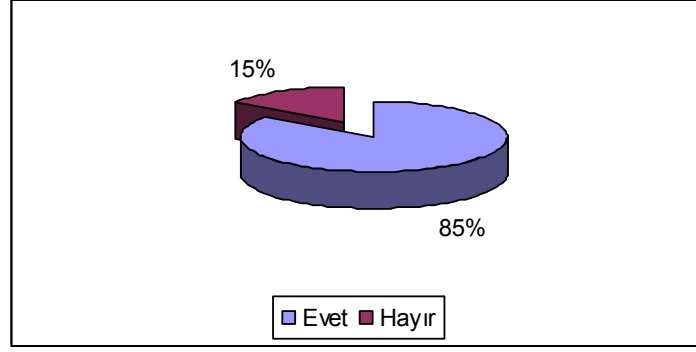
Deprem güvenliği test edildi mi?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	26	13,4
Hayır	168	86,6
Toplam	194	100,0



Katılımcıların sadece %13,4'ü konutlarını deprem güvenliği açısından test ettirmiş olup, %86,6'sı ise test ettirmemiştir. Nitekim bu dağılım, deprem sigortası ya da güvenlik testine ilişkin yapılan testlerin sorulduğu mülkiyet yapısı bölümündeki sorularla da paraleldir. Genel olarak büyükçe bir katılımcının yapılarını deprem güvenliği açısından test ettirmediği görülmektedir. Katılımcıların mahallelerinin yeniden yapılandırmaya gereksinim duyup duymadığına ilişkin görüşlerin dağılımı Tablo 5.12'de verilmiştir.

Tablo 5. 12. Yeniden planlamaya ilişkin görüşler

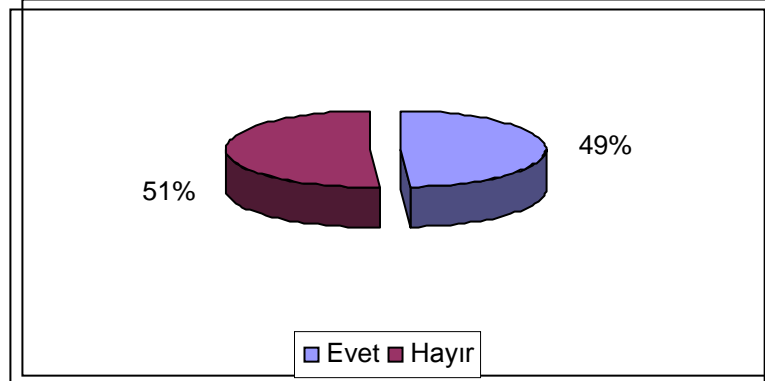
Yeniden planlama gerekli mi?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	156	84,8
Hayır	28	15,2
Toplam	184	100,0



Katılımcıların büyükçe bir kısmı (%84,8), mahallelerinin yeniden yapılandırılması gerektiğini ifade etmektedir. bunun yanında sadece %15,2'lik bir kısım böyle bir yapılandırmanın çok gerekli olmadığını ifade etmektedir. Katılımcıların mahallelerinin dönüşüm kapsamına alınmasının gerekliliğine ilişkin görüşlerinin dağılımı Tablo 5.13'te verilmiştir.

Tablo 5. 13. Dönüşüm kapsamına alınmaya ilişkin görüşler

Dönüşüm kapsamına alınmalı mı?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	95	49,0
Hayır	99	51,0
Toplam	194	100,0



Yeniden planlamanın tersine, burada katılımcıların çoğunluğunun mahallelerinin dönüşüm kapsamına alınmaması gerektiğini ifade ettikleri görülmektedir (%51,0). Burada, nedenler kısmında genel olarak ifade edilen şey, dönüşümü tam olarak bilmemekten kaynaklanmaktadır. Çoğu mahalleli, dönüşümün bir ranta dönüşeceğini düşündüğü için istememektedir.

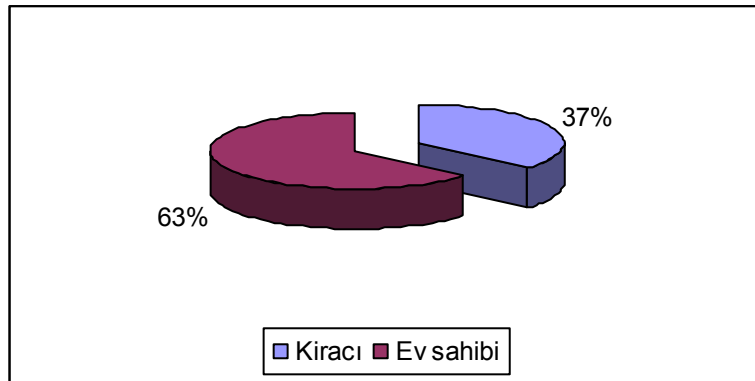
Mahallenin fiziki yapısına ilişkin bulgular genel olarak değerlendirildiğinde, küçük, ulaşımı kolay, ancak yeniden planlamanın gerekli olduğu, depreme karşı yeterli güvenliğin olmadığı bir fiziksel yapının olduğu görülmektedir. Bu bulgular, mahalleye ilişkin genel görünümle de uyumlu bir sonuç teşkil etmektedir.

5.2.2. Mülkiyet Yapısına İlişkin Bulgular

Mülkiyet yapısına ilişkin bulguların olduğu bu bölümde, ikamet edilen konutun türü, metrekaresi, ikamet türü, konutun deprem sigortasına sahip olup olmadığı gibi mülkiyet bilgilerine yer verilmiştir. Katılımcıların ikamet şekillerine göre dağılım Tablo 5.14'te verilmiştir.

Tablo 5. 14. İkamet türüne göre dağılım

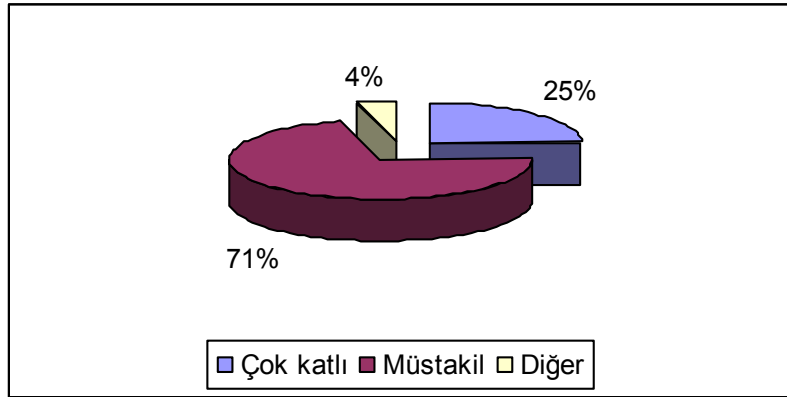
İkamet Türü	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Kiracı	71	36,6
Ev sahibi	123	63,4
Toplam	194	100,0



Araştırmaya katılan katılımcıların %36,6'sı kiracı olup, %63,4'ü ise ev sahibidir. Genel olarak mahalle sakinlerinin kendi evlerinde ikamet ettikleri görülmektedir. Bunun yanında az sayıda memur, dışarıdan gelen çalışan vs. bu konutlarda kiracı olarak ikamet etmektedir. Katılımcıların ikamet ettikleri konut türüne göre dağılımları Tablo 5.15'te verilmiştir.

Tablo 5. 15. Konut türüne göre dağılım

Konut Türü	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Çok katlı	48	24,7
Müstakil	138	71,2
Diğer	8	4,1
Toplam	194	100,0



Katılımcıların %24,7'si apartmanda ikamet ederken, %71,2'si müstakil evlerde ve %4,1'i ise bunun dışında bir kamet türüne sahip olduklarını ifade etmişlerdir. Aslında mahallede çok fazla apartman yoktur, ancak üç-dört katlı yapılarda ev sahibinin dışında kiracıları oturmaktadır. Bunların dışında ikamet türünü seçen katılımcılar, iki katlı, ev sahibinin de olduğu bir konutta, müstakil girişli olarak ikamet ettiklerini ifade etmiştir. İkamet edilen konut tipine göre dağılım Tablo 5.16'da verilmiştir.

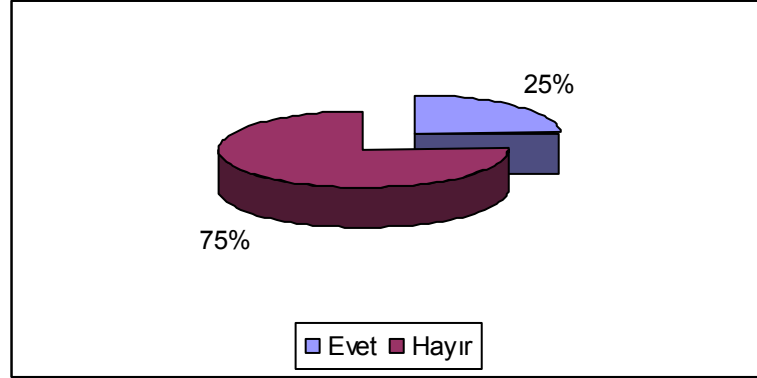
Tablo 5. 16. Konut tipine göre dağılım

Konut Tipi	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
2+1	74	39,8
3+1	94	50,5
Diğer	18	9,7
Toplam	186	100,0

Bölgedeki evlerin büyükçe bir kısmı (%50,5), 3+1 şeklindedir. Bunun yanında %39,8'i ise 2+1 konutlar olup, buna uymayan konut tipi oranı ise %9,7'dir. Genel olarak “tam daire” şeklinde ifade edilen evlerde ikamet edilmektedir. İkamet edilen konutların deprem sigortası yapılıp yapılmadığına ilişkin dağılım Tablo 5.17’de verilmiştir.

Tablo 5. 17. Deprem sigortası durumuna göre dağılım

Deprem sigortası var mı?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	48	24,7
Hayır	146	75,3
Toplam	194	100,0

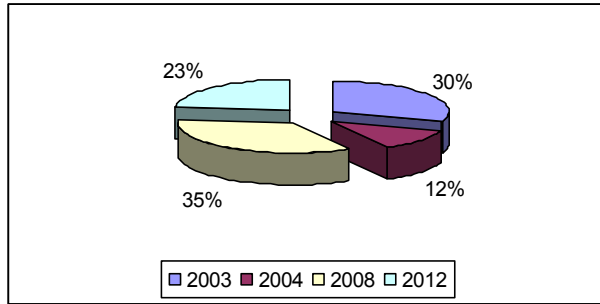


Tablodan da görüldüğü gibi, katılımcıların %75,3'ü konutlarının deprem sigortası olmadığını ifade etmişlerdir. Deprem sigortası yapan katılımcıların oranı sadece %24,7'dir. Bu dağılım, deprem ile ilgili test yaptırma durumu ile oldukça yakın bir dağılım göstermektedir. Genel olarak katılımcıların oldukça ciddi bir kısmı deprem

sigortalarının olmadığını ifade etmektedir. Burada bazı katılımcılar, deprem sigortası yaptırmamam nedenlerini konutların depreme uygun çıkmaması durumunda sorun yaşayacaklarını düşüncesi olduğunu ifade etmiştir. Deprem sigortasının ne zaman yapıldığına ilişkin verilen yanıtların dağılımı da bu sonuçları desteklemektedir. Bu dağılım Tablo 5.18’de verilmiştir.

Tablo 5. 18. Deprem sigortası yaptırma tarihleri

Ne zaman yaptırınız?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
2003	13	30,2
2004	5	11,6
2008	15	34,9
2012	10	23,3
Toplam	43	100,0



Konutlarına deprem sigortası yaptırdığını ifade eden 48 kişinin 43’ü bu sigortanın ne zaman yapıldığını ifade etmişlerdir. Diğer beş kişi ise ne zaman bu sigortanın yapıldığını bilmemektedir. Deprem sigortası yaptıranların sigorta yapılma tarihleri 2003 yılında %30,2 iken 2004 yılında %11,6’ya düşmüştür. 2008 yılında ise bu oran %34,9’a yükselirken, 2012 yılında yine %23,3’e düşmüştür. İkamet edilen konutların metrekare değerlerine göre dağılım Tablo 5.19’da verilmiştir.

Tablo 5. 19. Konutun mevcut metrekaresine göre dağılım

Konutun mevcut metrekaresi	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
75,00	10	5,1
85,00	4	2,0
90,00	40	20,2
100,00	32	16,2
105,00	24	12,1
110,00	15	7,6
115,00	14	7,1
120,00	19	9,6
125,00	7	3,5
128,00	4	2,0
130,00	9	4,5
Toplam	189	100,0

Tablodan da görüleceği gibi, 90, 100, 105 ve 125 metrekareselik konutlar çoğunluktadır. Bunun yanında 160, 210 ve 240 metrekareselik konuta sahip olduğunu ifade eden katılımcılar da vardır. Katılımcıların olası bir dönüşüm planında, istedikleri konutların metrekaresine dağılımları Tablo 5.20’de verilmiştir.

Tablo 5. 20. İstenilen konut metrekaresi

Kaç Metrekare istersiniz?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
90,00	26	13,1
100,00	16	8,1
105,00	6	3,0
110,00	1	,5
115,00	4	2,0
120,00	48	24,2
125,00	17	8,6
130,00	21	10,6
140,00	25	12,6
150,00	15	7,6
160,00	12	6,1
Toplam	159	100,0

Olası bir dönüşüm planında istenen konut metrekareleri incelendiğinde, genel olarak katılımcıların mevcut konutlarının metrekarelerini korumak istedikleri, az bir kısmının ise daha fazla metrekareye sahip konut istediği görülmektedir. Bunun yanında birkaç katılımcı ise mevcut konutlarından daha az metrekareye sahip konut istediklerini ifade etmişlerdir. Bunun temel nedeni olarak ise dönüşüme yapılacak maddi katkının daha az olacağını belirtmişlerdir.

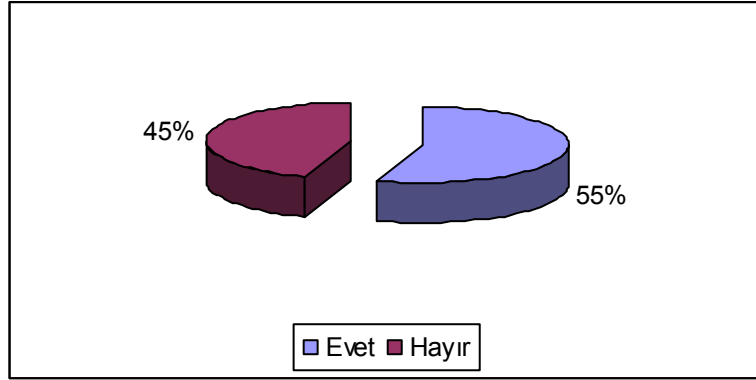
Mülkiyet yapısına ilişkin genel durumun değerlendirilmesine göre, genellikle konutların orta ölçekte ve bölgenin yapısına uygun olduğu görülmektedir. Öte yandan deprem sigortası, deprem güvenliği ya da diğer konularda oldukça kötü bir durum mevcuttur. Genellikle mülkiyet sahibi olan bölge sakinleri, ekonomik gelirleri çerçevesinde, mevcut durumdan her ne kadar memnun olmasalar da, bunu değiştirecek yeterli ekonomik veriye sahip olmadıklarını ifade etmektedir.

5.2.3. Sosyal Yapıya İlişkin Bulgular

Sosyal yapıya ilişkin bulguların değerlendirildiği bu bölümde, katılımcıların konutlarından memnun olma durumları, bölgeden memnun olma durumları, bölgeye ilişkin eski durum hakkında bilgi sahibi olma durumları, bölgenin sosyal faaliyet alanları ve bölgede ikamete devam etme düşüncelerine göre dağılımlara yer verilmiştir. Konuttan memnun olma durumuna göre dağılımlar Tablo 5.21’de verilmiştir.

Tablo 5. 21. Konuttan memnun olma durumuna göre dağılım

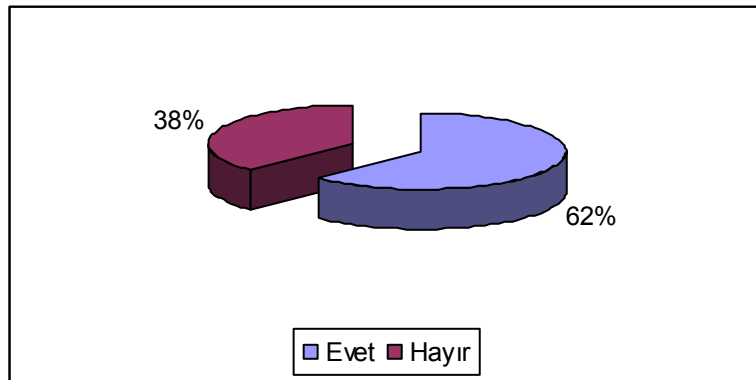
Konuttan memnun musunuz?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	107	55,2
Hayır	87	44,8
Toplam	194	100,0



Katılımcıların %55,2'si ikamet ettikleri konuttan memnun olduklarını ifade ederken, %44,8'i ise memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir. Genel olarak katılımcıların konutlarından memnun oldukları görülmektedir. Ancak deprem güvenliği konusunda bir sorun mevcuttur. Katılımcıların ikamet ettikleri bölgeden memnun olup olmama durumuna göre dağılımları Tablo 5.22'de verilmiştir.

Tablo 5. 22. Bölgeden memnun olma durumuna göre dağılım

Bölgeden memnun musunuz?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	121	62,4
Hayır	73	37,6
Toplam	194	100,0

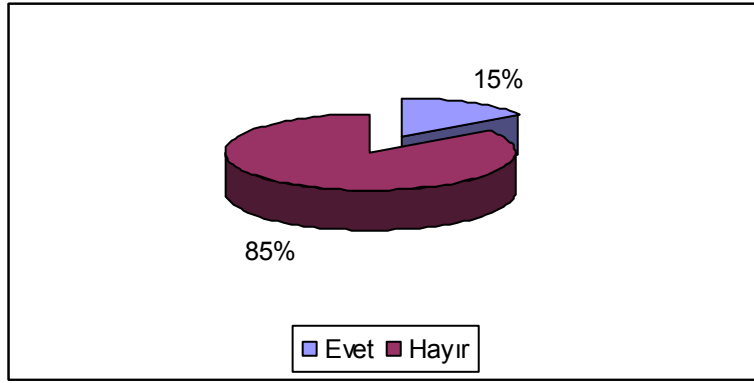


Katılımcıların %62,4'ü bölgelerinden memnun olduklarını ifade etmiş olup, %37,6'sı ise ikamet ettikleri bölgeden memnun olmadıklarını belirtmiştir. Aslında her ne kadar

bölgeden memnun olanların sayısı çoğunlukta olsa da, memnun olmayanların sayısı da azımsanacak oranda değildir. Bu dağılım ile göç durumu, konuttan memnun olma durumu gibi dağılımlar arasında uyum görülmektedir. Bölgenin eski durumuna ilişkin bilgi sahibi olma durumuna göre dağılım Tablo 5.23'teki gibidir.

Tablo 5. 23. Bölgeye ilişkin eski bilgiye sahip olma durumuna göre dağılım

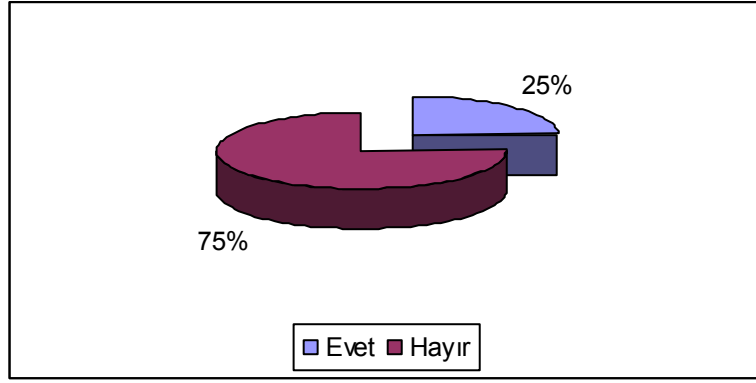
Eski durumu biliyor mu?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	29	14,9
Hayır	165	85,1
Toplam	194	100,0



Katılımcıların sadece %14,9'u bölgenin eski durumu hakkında bilgi sahibiyken, büyükçe bir bölümü ise bölgenin eski durumu hakkında yeterli bilgiye sahip değildir. Katılımcıların bölgelerinde yeterince sosyal faaliyet alanı bulma durumlarına göre dağılımları Tablo 5.24'te verilmiştir.

Tablo 5. 24. Sosyal faaliyet alanı yeterliliği değerlendirmesi

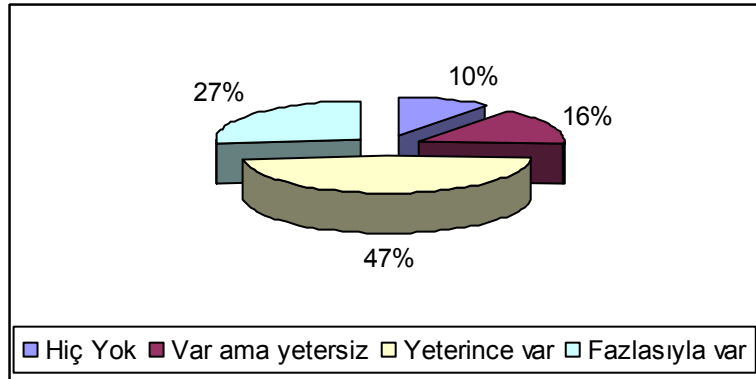
Sosyal Faaliyet Alanı Yeterli mi?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	46	24,7
Hayır	140	75,3
Toplam	186	100,0



Katılımcıların %24,7'si bölgelerinde yeterince sosyal zaman geçirecek faaliyet alanı olduğunu ifade ederken, %75,3'ü ise bu gibi alanların olmadığını ifade etmektedir. Genel olarak bölgede yaşayanlar, bölgenin yeterince sosyal faaliyete uygun bir yapıya sahip olmadığını ifade etmişlerdir. İlerleyen tablolarda, bu faaliyetlerden bazılarının da ne derece olduğu sorulmuştur. Bölgedeki alışveriş merkezlerinin yeterliliğine ilişkin görüşlerin dağılımı Tablo 5.25'te verilmiştir.

Tablo 5. 25. Alışveriş merkezlerinin yeterliliği

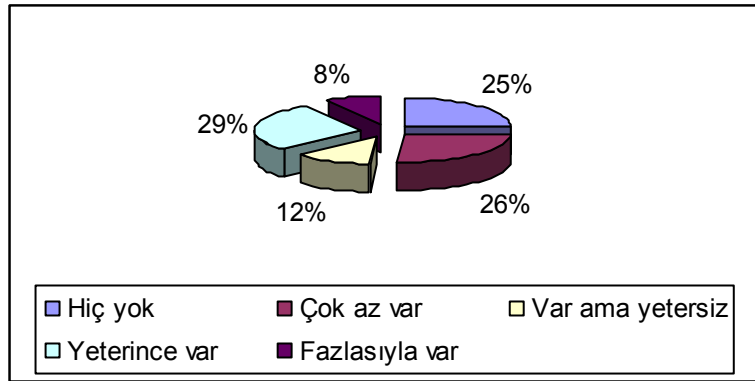
Alışveriş merkezi	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Hiç Yok	20	10,3
Var ama yetersiz	31	16,0
Yeterince var	91	46,9
Fazlasıyla var	52	26,8
Toplam	194	100,0



Katılımcıların büyükçe bir kısmı (%46,9), bölgelerindeki alışveriş merkezlerinin yeterli olduğunu ifade etmiştir. Bunun yanında hiç alışveriş merkezi olmadığını ifade edenlerin oranı %10,3'tür. Aradaki bu fark, alışveriş merkezi olarak bazı katılımcıların büyük şehirlerdeki komplike AVM'leri kast etmesinden kaynaklanmaktadır. Ancak katılımcıların büyükçe bir kısmı alışveriş merkezlerini, alışveriş yapılan yerler olarak değerlendirmektedir. Bölgedeki park ve bahçe gibi alanların yeterliliğine ilişkin görüşlerin dağılımı Tablo 5.26'da verilmiştir.

Tablo 5. 26. Park-bahçe alanların yeterliliği

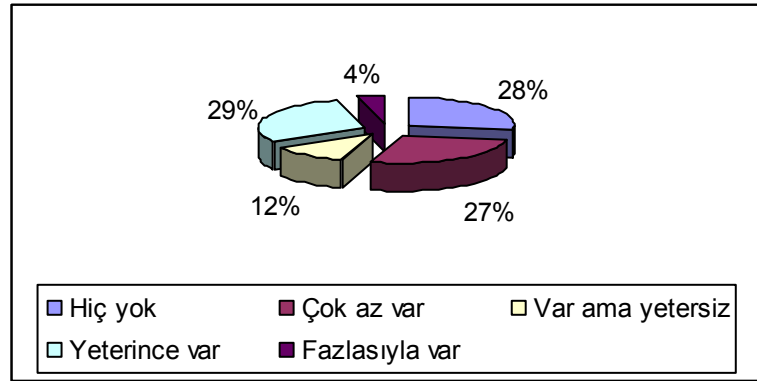
Park-bahçe alanları	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Hiç yok	49	25,3
Çok az var	50	25,8
Var ama yetersiz	23	11,9
Yeterince var	56	28,9
Fazlasıyla var	16	8,2
Toplam	194	100,0



Burada ise katılımcıların büyükçe bir kısmı bölgedeki park ya da bahçe gibi alanların ya olmadığını, ya da çok az veya yetersiz olduğunu ifade etmişlerdir. Bölgede yaşayanların bölgedeki otoparkların yeterli olup olmadığına ilişkin görüşlerinin dağılımı Tablo 5.27'de verilmiştir.

Tablo 5. 27. Otoparkların yeterliliği

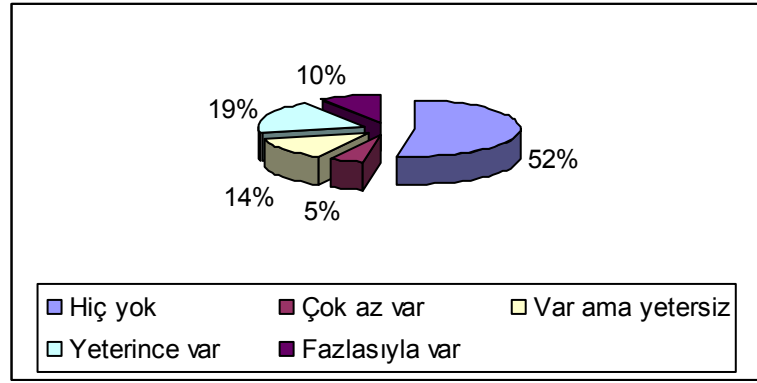
Otopark	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Hiç yok	54	27,8
Çok az var	52	26,8
Var ama yetersiz	23	11,9
Yeterince var	57	29,4
Fazlasıyla var	8	4,1
Toplam	194	100,0



Otoparkların yeterliliğine ilişkin de büyükçe bir katılımcı kitlesinin yeterli olmadığını ifade ettikleri görülmektedir. Öte yandan bazı katılımcılar, otoparkların gerekli olmadığını da ifade etmiştir. Bunun yanında bazı katılımcılar ise otopark yerine, park etme alanlarının yetersiz olduğunu ifade ederek, otoparkı daha büyük ve kurumsal bir yapı olarak gördüklerini belirtmişlerdir. Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanlarının yeterliliğine ilişkin dağılım Tablo 5.28'deki gibidir.

Tablo 5. 28. Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanların yeterliliği

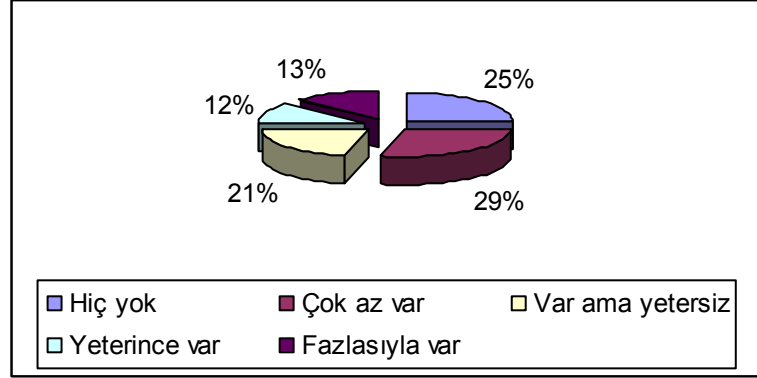
Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanları	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Hiç yok	100	52,9
Çok az var	9	4,8
Var ama yetersiz	26	13,8
Yeterince var	36	19,0
Fazlasıyla var	18	9,5
Toplam	189	100,0



Burada da, sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanlarının yeterli olmadığı ifade edilmektedir. Ancak bazı katılımcılar, bu gibi alanların yeterli olduğunu da ifade etmiştir. Bazı katılımcılar ise anketi doldurma aşamasında, bu gibi alanların çok fazla gerekli olmadığını, ekonomik durumun ve deprem güvenliğinin daha önemli olduğunu ifade etmişlerdir. Kafeterya, restoran gibi alanların yeterliliğine ilişkin görüşlerin dağılımı Tablo 5.29’da verilmiştir.

Tablo 5. 29. Kafeterya, restoran gibi alanların yeterliliği

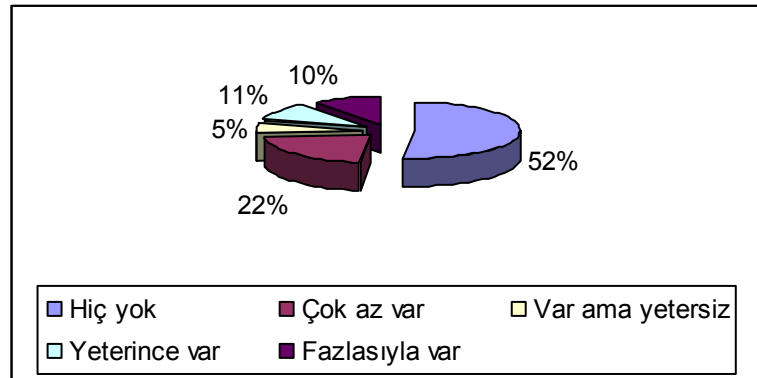
Kafeterya, restoran gibi alanlar	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Hiç yok	49	25,3
Çok az var	55	28,4
Var ama yetersiz	41	21,1
Yeterince var	23	11,9
Fazlasıyla var	26	13,4
Toplam	194	100,0



Katılımcıların yarısından fazlası, bölgedeki kafeterya, restoran gibi alanların yetersiz olduğunu düşünmektedir. Bunun yanında az bir kesime göre ise bu gibi alanlar yeterlidir. Spor merkezlerinin yeterli olup olmadığına ilişkin dağılım Tablo 5.30'daki gibidir.

Tablo 5. 30. Spor merkezlerinin yeterliliği

Spor merkezleri	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Hiç yok	100	51,5
Çok az var	43	22,2
Var ama yetersiz	10	5,2
Yeterince var	21	10,8
Fazlasıyla var	20	10,3
Toplam	194	100,0

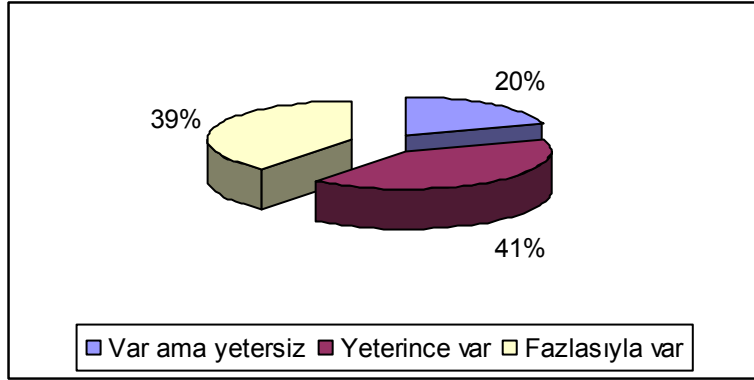


Kafeterya ve restoran gibi alanların dağılımına benzer ancak daha fazla oranla, katılımcılar bölgedeki spor merkezlerinin yeterli olmadığını ifade etmişlerdir. Burada,

kafeterya ve restoranlar, spor merkezleri, sinema, tiyatro gibi etkinliklerin bölgede yeterince olmadığı görülmektedir. Dini mekânların bölgedeki yeterliliğine ilişkin görüşlerin dağılımı Tablo 5.31’de verilmiştir.

Tablo 5. 31. Dini mekânların yeterliliği

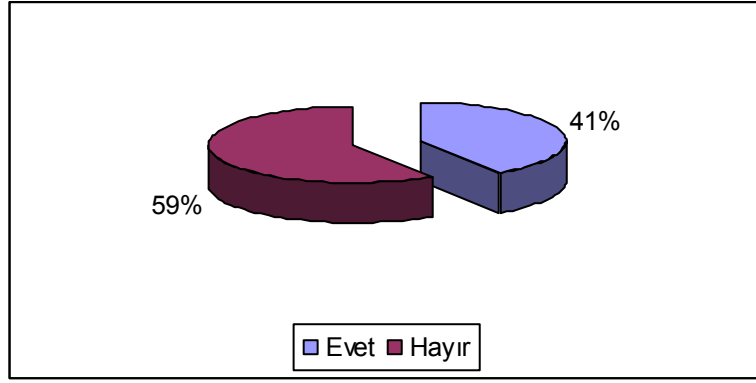
Dini mekânlar	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Var ama yetersiz	38	19,6
Yeterince var	80	41,2
Fazlasıyla var	76	39,2
Toplam	194	100,0



Katılımcılar genel olarak, dini mekânların yeterli olduğu düşüncesindedir. Nitekim ülkemizde dini mekânlar suni İslam geleneğine göre yaygın olup, buna göre yapılan camiler daha çok cuma namazlarında kullanılmakta ve vakit ibadetleri bu gibi mekânlarda yapılmamaktadır. Bu nedenle ibadet alanlarının yeterli görülmesi aslında beklenen bir sonuçtur. Katılımcıların son olarak muhitlerini değiştirmek isteme durumlarına göre dağılımları Tablo 5.32’de verilmiştir.

Tablo 5. 32. Muhit değiştirme ile ilgili düşünceler

Muhit Değiştirir misiniz?	Kişi Sayısı (n)	Yüzde (%)
Evet	71	40,8
Hayır	103	59,2
Toplam	174	100,0



Tablodan da görüleceği gibi, katılımcıların %40,8'i muhit değiştirebileceğini ifade ederken, %59,2'si ise değiştiremeyeceğini belirtmiştir. Genel olarak bu dağılımın ev sahibi-kiracı olma durumuna paralel olduğu görülmektedir. Bu arada bazı ev sahiplerinin de, şehir içerisinde olmak kaydıyla muhitlerini değiştirebileceklerini ifade ettikleri görülmektedir.

Sosyal yapıya ilişkin bulgular genel olarak değerlendirildiğinde, mahalle sakinlerinin büyükçe bir kısmının mahallelerinin sosyal yapısından memnun olmadığı ve eğlence merkezleri, spor alanları gibi sosyal faaliyetleri gerçekleştirecek alanlara gereksinim duydukları ifade edilebilir.

5.3. FARK ANALİZLERİ

Çalışmanın bu bölümünde, araştırma bulgularının genel olarak değerlendirilmesi ve bazı fark analizlerine yer verilmiştir. İlk olarak fark analizleri verilmiş olup, daha sonra bu fark analizleri ve yukarıda verilen frekans analizi sonuçlarına göre genel değerlendirme yapılmıştır. İlk olarak, kiracı ve ev sahiplerinin konuttan memnun olma durumlarına göre farka bakılmıştır. Fark dağılımı Tablo 5.33'teki gibidir.

Tablo 5. 33. Konuttan memnun olma durumuna göre dağılım

			Konuttan Memnun musunuz?		Toplam
			Evet	Hayır	
İkamet Türü	Kıracı	Kişi Sayısı (n)	25	46	71
		Yüzde (%)	35,2%	64,8%	100,0%
	Ev sahibi	Kişi Sayısı (n)	82	41	123
		Yüzde (%)	66,7%	33,3%	100,0%
Toplam		Kişi Sayısı (n)	107	87	194
		Yüzde (%)	55,2%	44,8%	100,0%

Tablodan da görüleceği gibi, kiracıların %35,2'si, ev sahiplerinin ise %66,7'si konutlarından memnundur. Genel olarak ev sahiplerinin konutlarından daha fazla olduğu görülmektedir. Ancak kiracıların %64,8'i evlerinden memnun değilken, ev sahiplerinin de %33,3'ü evlerinden memnun değildir. Kıracı ve ev sahiplerinin konutlarından memnun olma durumlarına göre farkları için yapılan Ki-Kare analizi sonuçları Tablo 5.34'teki gibidir.

Tablo 5. 34. Konuttan memnun olma durumuna göre fark analizi sonuçları

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	18,007 ^a	1	,000		
Continuity Correction ^b	16,758	1	,000		
Likelihood Ratio	18,171	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
Linear-by-Linear Association	17,915	1	,000		
N of Valid Cases	194				

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 31,84.

b. Computed only for a 2x2 table

Kıracılarla ev sahiplerinin mevcut konutlarından memnun olma düzeyleri arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık vardır ($p < 0,05$). Genel olarak konut sahipleri evlerinden kiracılara göre daha fazla memnundur. Bu durum aslında beklenen bir sonuç

olsa da, konut sahibi olmasına rağmen konutundan memnun olmayanların da oranı az değildir. İkinci olarak hem konut sahiplerinin, hem de kiracıların bölgeden memnun olma durumlarına göre aralarındaki farka bakılmıştır. Dağılım Tablo 5.35'teki gibidir.

Tablo 5. 35. Bölgeden memnun olma durumuna göre dağılım

			Bölgeden Memnun musunuz?		Toplam
			Evet	Hayır	
İkamet Türü	Kiracı	Kişi Sayısı (n)	49	22	71
		Yüzde (%)	69,0%	31,0%	100,0%
	Ev sahibi	Kişi Sayısı (n)	72	51	123
		Yüzde (%)	58,5%	41,5%	100,0%
Toplam		Kişi Sayısı (n)	121	73	194
		Yüzde (%)	62,4%	37,6%	100,0%

Konut sahibi olanların %58,5'i, kiracıların ise %69,0'u ikamet etkileri bölgeden memnundur. Bunun yanında kiracıların %31,0'i ve konut sahiplerinin %41,5'i ise ikamet ettikleri bölgeden memnun değildir. İki grup arasındaki farkın anlamlılığı için yapılan Ki-Kare testi sonuçları Tablo 5.36'daki gibidir.

Tablo 5. 36. Bölgeden memnun olma durumuna göre fark analizi sonuçları

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	2,106 ^a	1	,147		
Continuity Correction ^b	1,683	1	,195		
Likelihood Ratio	2,133	1	,144		
Fisher's Exact Test				,168	,097
Linear-by-Linear Association	2,095	1	,148		
N of Valid Cases	194				

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 26,72.

b. Computed only for a 2x2 table

Tabloya göre, konut sahipleri ile kiracıların bölgeden memnun olma durumları arasındaki fark istatistiksel olarak anlamlı değildir ($p>0,05$). Genel olarak hem kiracıların, hem de bölge sakinlerinin bölgelerinden memnun oldukları görülmektedir. Öte yandan bölgeden memnun olmayan konut sahibi ve kiracıların sayısı da az değildir.

Üçüncül olarak, konut sahibi ve kiracıların konutlarını değiştirmek isteyip istemedikleri arasındaki farka bakılmıştır. İki grup arasındaki fark dağılımı sonuçları Tablo 5.37'deki gibidir.

Tablo 5. 37. Konut değiştirme isteğine göre dağılım

			Konut değiştirme isteği		Toplam
			Evet	Hayır	
İkamet Türü	Kiracı	Kişi Sayısı (n)	30	41	71
		Yüzde (%)	42,3%	57,7%	100,0%
	Ev sahibi	Kişi Sayısı (n)	77	46	123
		Yüzde (%)	62,6%	37,4%	100,0%
Toplam		Kişi Sayısı (n)	107	87	194
		Yüzde (%)	55,2%	44,8%	100,0%

Konut sahiplerinin %62,6'sı, kiracıların ise %42,3'ü konutlarını değiştirmek istediklerini ifade etmişlerdir. Aslında konut sahipleri konutlarından ve bölgelerinden memnun olsalar da, önceki bölümde yer alan deprem ile ilgili güvenlik gerekçeleriyle konut sahiplerinin büyükçe bir bölümü konutlarını değiştirmek istemektedir. Gruplar arası fark için yapılan Ki-Kare testi sonuçları Tablo 5.38'deki gibidir.

Tablo 5. 38. Konut değiştirme isteğine göre fark analizi sonuçları

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	7,535 ^a	1	,006		
Continuity Correction ^b	6,735	1	,009		
Likelihood Ratio	7,543	1	,006		
Fisher's Exact Test				,007	,005
Linear-by-Linear Association	7,497	1	,006		
N of Valid Cases	194				

a. 0 cells (,0%) have expected Kişi Sayısı (n) less than 5. The minimum expected Kişi Sayısı (n) is 31,84.

b. Computed only for a 2x2 table

Yine burada da, konuttan memnun olma durumu gibi, konut sahiplerinin konut değiştirme isteklerinin daha fazla olduğu ve iki grup arasındaki bu farkın istatistiksel olarak anlamlı olduğu görülmüştür (p<0,05). Esasen kiracı, ev sahibi olmadığından genellikle bu isteğini yerine kolayca getirebilmektedir. Bu nedenle kiracıların isteğinin az olması normaldir. Diğer bir ifadeyle, kiracı isterse konutu zaten değiştireceğinden, bu bir istek değil, bir eylem haline dönüşür. Öte yandan ev sahipleri için durum biraz daha zordur. Dördüncü olarak, konut sahipleri ile kiracıların bölgede bir yeniden yapılanmanın gerekli olup olmadığına ilişkin görüşleri arasındaki fark analiz edilmiştir. Analiz sonuçları Tablo 5.39'daki gibidir.

Tablo 5. 39. Yeniden planlamanın gerekliliğine ilişkin düşüncelerin dağılımı

			Yeniden Planlama Gerekli mi?		Toplam
			Evet	Hayır	
İkamet_Tr	Kiracı	Kişi Sayısı (n)	48	23	71
		Yüzde (%)	67,6%	32,4%	100,0%
	Ev sahibi	Kişi Sayısı (n)	108	5	113
		Yüzde (%)	95,6%	4,4%	100,0%
Toplam		Kişi Sayısı (n)	156	28	184
		Yüzde (%)	84,8%	15,2%	100,0%

Tablodan da görüleceği gibi, konut sahiplerinin tamama yakını (%95,6) bölgede yeniden yapılanmanın gerekli olduğunu düşünürken, bu oran kiracılarda %67,6'dır. Genel olarak iki grup birden bölgede yeniden yapılmanın gerekli olduğunu ifade ederken, bu oran ev sahiplerinde çok daha fazladır. Gruplar arasındaki farkın anlamlılığı için yapılan Ki-Kare testi sonuçları Tablo 5.40'teki gibidir.

Tablo 5. 40. Yeniden planlamanın gerekliliğine ilişkin düşüncelere göre fark analizi sonuçları

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	26,439 ^a	1	,000		
Continuity Correction ^b	24,315	1	,000		
Likelihood Ratio	26,550	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
Linear-by-Linear Association	26,295	1	,000		
N of Valid Cases	184				

a. 0 cells (.0%) have expected Kişi Sayısı (n) less than 5. The minimum expected Kişi Sayısı (n) is 10,80.

b. Computed only for a 2x2 table

Tablodan da görüleceği gibi, gruplar arasındaki fark istatistiksel olarak anlamlıdır ($p < 0,05$). Diğer bir ifadeyle, ev sahipleri kiracılardan istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde bölgede yeniden bir yapılanmanın gerekli olduğunu ifade etmişlerdir. Mahalle sakinlerinin mevcut konut alanları ortalamalarıyla, istedikleri konut alanı ortalamaları arasındaki fark analizi için yapılan Paired Samples T-Testi sonuçları aşağıda verilmiştir.

Tablo 5. 41. Mevcut konut alanı ile istenilen konut alanı arasındaki fark analizi sonuçları

	Ort.	N	SS	SHO
Metrekaresi	107,5619	194	18,50889	1,32886
Kaç Metrekare istersiniz	123,9948	194	22,50837	1,61601

Ort: Ortalama; N: Kişi sayısı; SS: Standart Sapma; SHO: Standart Hata Ortalaması

	Paired Differences					t	SD	p
	Ort.	SS	SH	95% GA				
				Min.	Max.			
Pair 1 Metrekaresi - Kaç Metrekare istersiniz	- 16,43299	22,55076	1,61905	- 19,62629	- 13,23969	- 10,150	193	,000

SS: Standart Sapma; SH: Standart Hata; SD: Serbestlik Derecesi; GA: Güven Aralığı

Tablodan da görüleceği gibi, mahalle sakinlerinin mevcut konutlarının alan ortalaması (107,56±18,51), kentsel dönüşüm sonrası istenilen konut alanından (123,99±22,51) daha düşüktür ve bu fark istatistiksel olarak anlamlıdır (p<0,05). Dolayısıyla, mahalle sakinlerinin istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde, mevcut konutlarından daha fazla alana sahip konut istedikleri görülmektedir.

5.4. ANKET BULGULARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Çalışmanın bu bölümünde, anket bulgularının değerlendirilmesine ilişkin bilgilere yer verilmiştir. Anket sonuçları değerlendirilmeden önce, mahallenin fiziki yapısı hakkında da genel bir bilgi verilerek, anket sonuçlarıyla ilişkinin kurulması sağlanmıştır.

5.4.1. Mahallenin Fiziki Yapısına İlişkin Değerlendirmeler

Akıncılar mahallesinin fiziki yapısına ilişkin değerlendirmeler kapsamında mahallede bulunan yapıların kat adetleri, yapı sınıfları, yapı durumları, parsel büyüklükleri gibi özellikleri ele alınmış ve arazi çalışmaları sonucunda bir takım haritalar oluşturulmuştur.

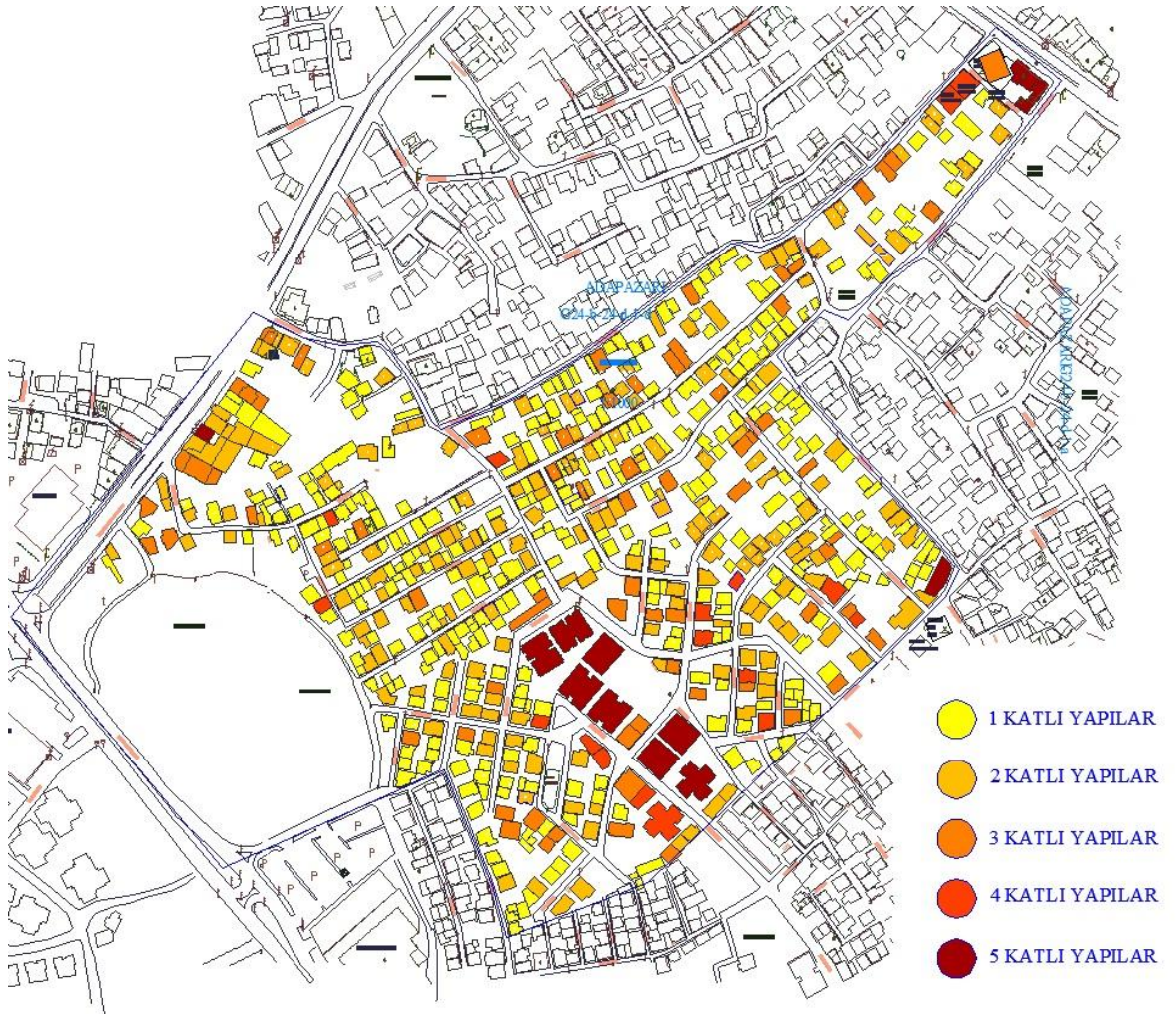
Arazi çalışmalarından elde edilen bulgulara göre mahallede toplam 641 adet yapı olduğu tespit edilmiştir. Yapılar kat adetlerine göre incelendiğinde 1 ve 2 katlı yapıların çoğunlukta olduğu, 3 ve daha fazla katlı yapıların ise az sayıda olduğu görülmektedir. Mahalledeki binaların kat sayılarına göre daha detaylı görülebilmesi açısından bir bölgeleme yapılmıştır.

Tablo 5. 42. Mahallede bulunan binaların kat sayılarına göre gruplandırılması

Yapı Türü	Bina Sayısı (n)	Yüzde (%)
1 Katlı Yapılar	301	46,95
2 Katlı Yapılar	228	35,57
3 Katlı Yapılar	71	11,08
4 Katlı Yapılar	24	3,75
5 Katlı Yapılar	17	2,65
TOPLAM	641	100

Bölgede bulunan yapıların katlarına göre dağılımı Şekil 5.1'deki gibidir.

Şekil 5. 1. Bölgedeki yapıların kat sayılarına göre dağılımları



Şekilde de görüleceği gibi, bölgede tek ve iki katlı yapılar çoğunluktadır. Bunun yanında, üç, dört ve beş katlı yapılar ise oldukça sınırlı ve azdır. Şekilde görüldüğü üzere bölgedeki dört ve beş katlı yapılar belirli bir bölgede kümelenmiş olup diğer kısımlar üç ve daha az katlı yapılardan oluşmaktadır. Tablo... ya bakıldığında tek ve iki katlı yapıların toplam yapı stokunun % 82 gibi yüksek bir kısmını oluşturduğu görülmektedir.

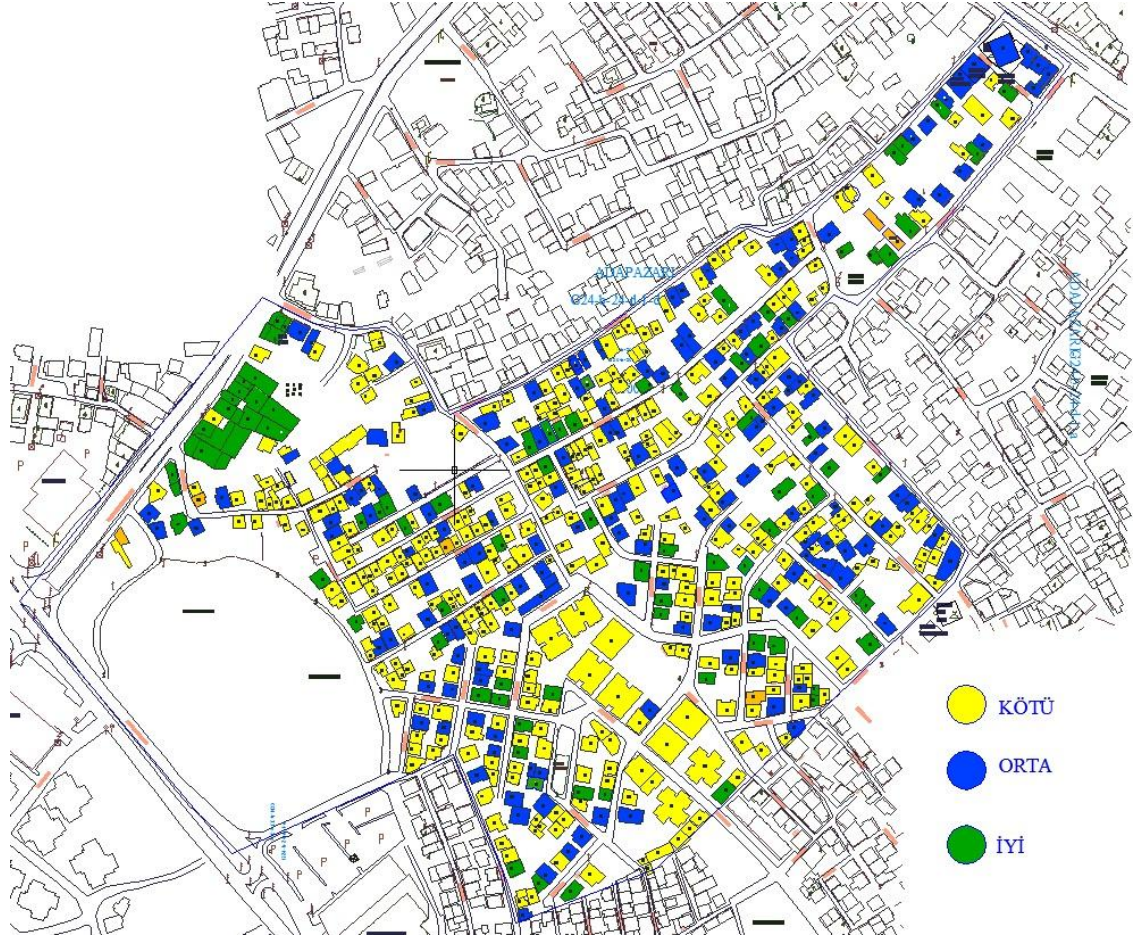
Şekil 5. 2. Bölgedeki iki katlı yapılardan bir örnek



Bölgenin genel olarak yapısı değerlendirildiğinde, gerek yapı denetimi, gerek ulaşım ve istimplâk açısından kentsel dönüşümün ciddi bir şekilde gerekli olduğu görülmektedir. Mahallede bulunan yapıların büyük bir kısmı yapısal olarak kötü durumda olup, hem deprem güvenliği hem de sağlıklı yaşam koşulları açısından yetersiz durumdadır. bu durumu daha iyi gözlemleyebilmek adına, arazi çalışmaları sırasında yapılar tek tek gözlemlenmiş ve oluşturulan haritalar üzerinde yapısal durumlarına göre iyi, orta ve kötü durumdaki yapılar olarak işlenmiştir.

Ayrıca yapılar betonarme, yığma ve ahşap olarak üç ayrı grupta haritalandırılmıştır. Bölgede bulunan yapıların yapısal durumlarına göre dağılımı Şekil 5.2'deki gibidir.

Şekil 5. 3. Bölgedeki yapıların yapısal durumlarına göre dağılımları



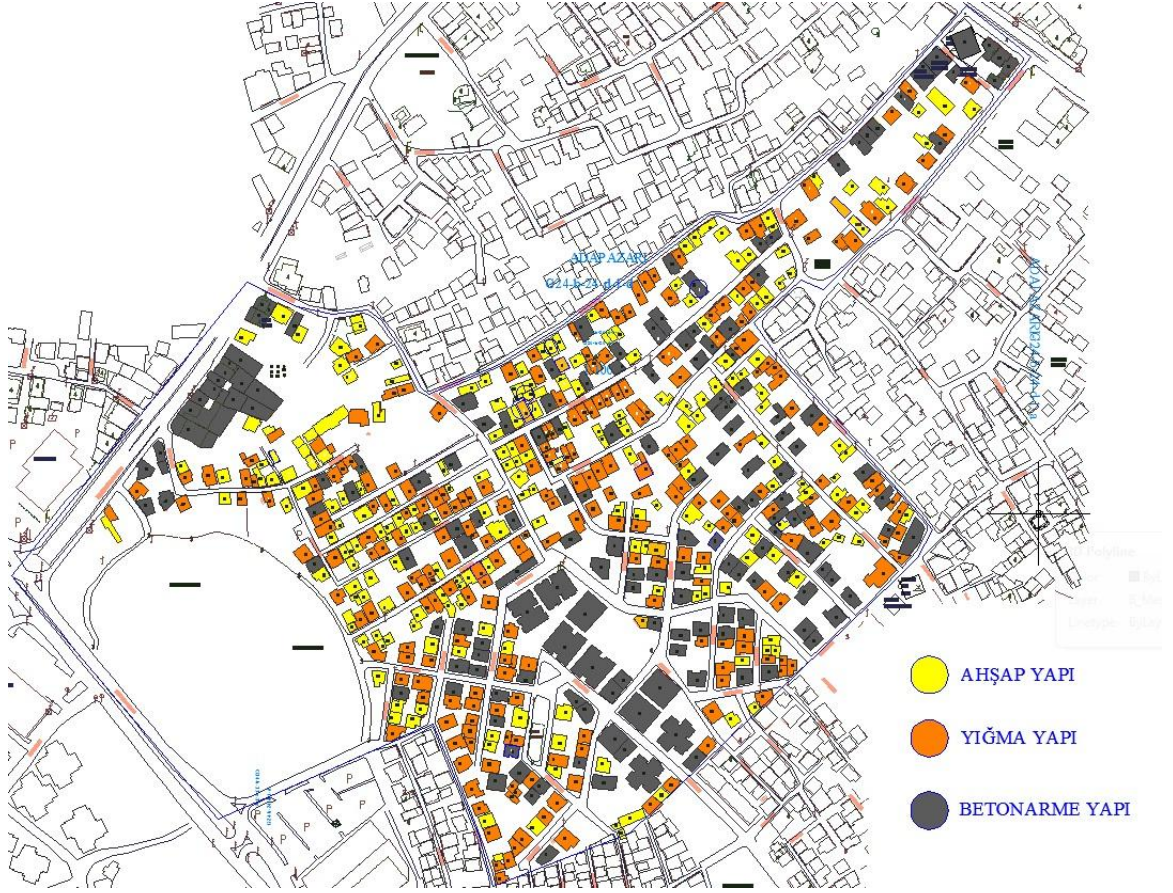
Şekilden de görüleceği gibi, bölgede iyi durumda olan çok az sayıda yapı vardır. Genel olarak bölgedeki yapıların kötü durumda olduğu ve deprem açısından ciddi sorun teşkil ettiği görülmektedir. özellikle beş katlı binaların deprem güvenliği açısından büyük riskler taşıdığı ve acil müdahale edilmesi gerektiği gözlemlenmiştir.

Şekil 5. 4. Bölgedeki yapısal durumu kötü binalara örnek



Bölgede bulunan yapıların yapı sınıflarına göre dağılımı Şekil 5.5'teki gibidir.

Şekil 5. 5. Bölgedeki yapıların yapı sınıflarına göre dağılımları



Şekilde görüldüğü gibi bölgede yığma yapılar çoğunluktadır. Ahşap ve betonarme binalar ise birbirine yakın oranlardadır. Mahallede bulunan betonarme yapıların bir ve iki katlı olanları genellikle 1999 depremi sonrasında yapılan yeni binalardır ve deprem güvenliği açısından bir sorun teşkil etmemektedirler. Fakat üç kat ve üzeri betonarme yapıların büyük kısmı 1999 depremi öncesi yapılmış, depremden sonra fen ve sanat kurallarına uygun bir güçlendirme yapılmamış, birçoğunun deprem güvenliği test edilmemiştir.

Şekil 5. 6. Bölgedeki ahşap binalara örnek



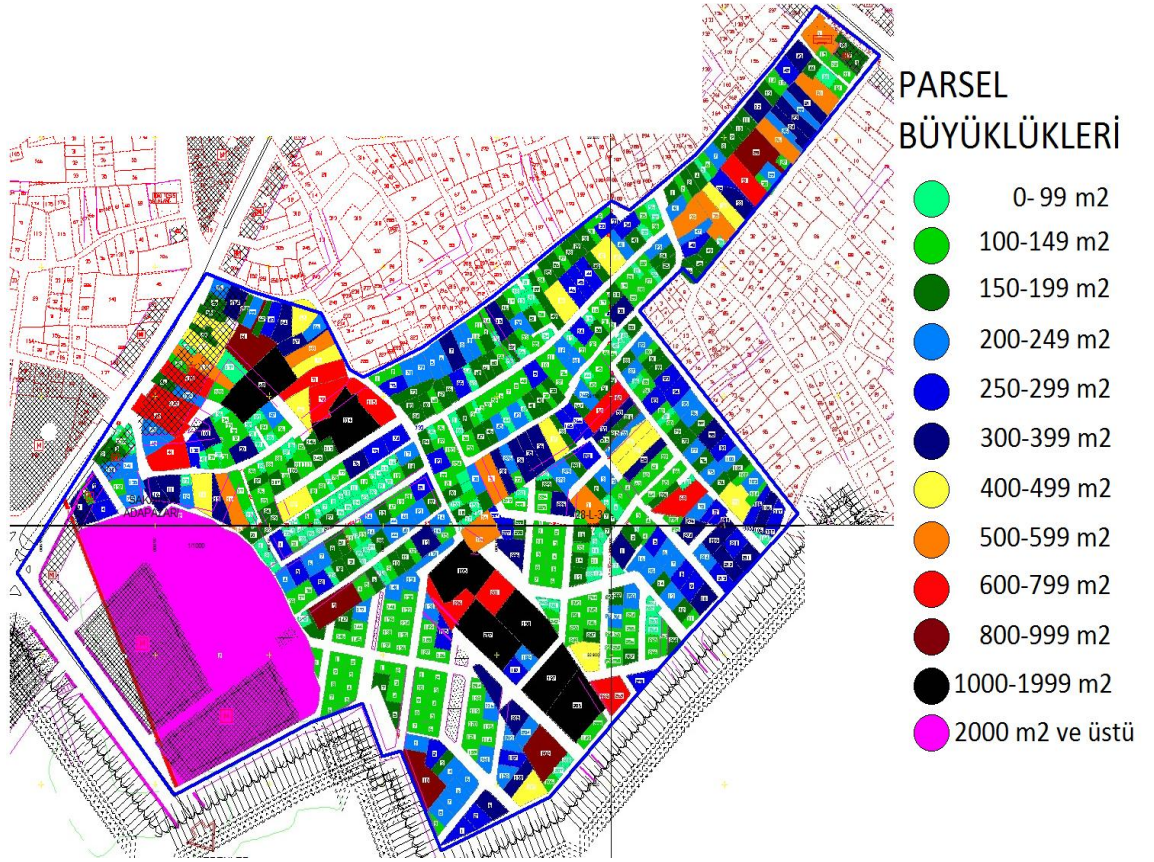
Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nden elde edilen veriler incelendiğinde bölgedeki parsellerin büyük bir kısmının küçük parsellerden oluştuğu görülmüştür. Bölgedeki parsel büyüklüğü, parsel sayısı, yüzdeleri ve ortalama parsel alanı dağılımı Tablo 5.43'te verilmiştir.

Tablo 5. 43. Bölgenin parsel büyüklüğü ve parsel sayısına göre dağılımı

Parsel Büyüklüğü	Parsel sayısı (Adet)	Ortalama Parsel Alanı (m²)	Parsel Alanları Toplamı (m²)	Yüzde
100 m ² 'ye kadar	150	68,78	10.317	21,5
100-149 m ² arası	205	126,95	26.024,75	29,5
150-199 m ² arası	112	174,23	19.513,75	16,1
200-249 m ² arası	77	224,13	17.258	11,05
250-299 m ² arası	49	271,04	13.280,95	7
300-399 m ² arası	40	342,3	13.692	5,7
400-499 m ² arası	18	454,3	8.177,4	2,5
500-599 m ² arası	18	547,38	9.852,85	2,5
600-799 m ² arası	16	684,25	10.948	2,3
800-999 m ² arası	5	876,2	4.381	0,7
1000-1999 m ² arası	7	1541,48	10.790,35	1
2000 m ² ve üzeri	1	27271	27.271	0,15
TOPLAM	698		171.507,05	100

Tablodan da görüleceği gibi bölgede bulunan parsellerin büyük bir kısmı iki yüz metrekare ve altında bulunan parsellerden oluşmaktadır. Bin metrekare ve üzerindeki parsellerin sayısı sadece % 1 oranındadır. Tablo 5.42. ile birlikte incelendiğinde 698 adet parsel üzerinde toplam 641 adet yapı bulunduğu görülmektedir. Bu da bölgedeki bir çok parselin üzerinde yapı bulunduğunu, arsa vasfında bulunan parsellerin oranının çok düşük olduğunu göstermektedir. Bölgede bulunan parsellerin büyüklüklerine göre dağılımı Şekil 5.7'deki gibidir.

Şekil 5. 7. Bölgedeki parsellerin büyüklüklerine göre dağılımları



Yapılaşma oranının bu kadar yüksek olduğu bölgede bugün ki imar planlarının izin verdiği yapılaşma sınırı ile mevcut yapılaşmış durumu karşılaştırmakta fayda vardır. bölgede mevcut bulunan yapı toplam alanları Tablo 5.44'te verilmiştir.

Tablo 5. 44. Bölgenin parsel büyüklüğü ve parsel sayısına göre dağılımı

Yapı Kat Adetleri	Yapı Taban Alanları Toplamı	Yapı Toplam Alanları Toplamı
1 Katlı Yapılar	30.355,14 m ²	30.355,14 m ²
2 Katlı Yapılar	20.337,25 m ²	40.674,50 m ²
3 Katlı Yapılar	9.020,69 m ²	27.062,07 m ²
4 Katlı Yapılar	2.741,69 m ²	10.966,76 m ²
5 Katlı Yapılar	4.983,54 m ²	24.917,70 m ²
TOPLAM	67.438,31 m²	133.976,17 m²

Toplam parsel alanı ile bölgenin T.A.K.S. ile K.A.K.S. değerleri, mevcut yapı toplam alanları ile karşılaştırıldığında bölgenin yatırım için ekonomik açıdan uygun olmadığını, diğer bir ifadeyle, bölgede yapılabilecek olası bir dönüşümün, imar artırımını dışında ekonomik olmayacağını göstermektedir.

Gerek bölgedeki yapı stokunun oldukça kötü olması, gerekse bölgenin yapı güvenliği açısından oldukça tehlikeli olması, bölgenin acilen kentsel dönüşüme ihtiyaç duyduğunu göstermektedir. Öte yandan bölgedeki halkın sosyo-ekonomik yapısı bu dönüşümü finanse edemeyeceği gibi, aynı zamanda bölgenin parsel yapısı da bu dönüşümün finansmanında uygun değildir. Bu nedenle, Akıncılar Mahallesi, dönüşümü zorunlu ancak ekonomik açıdan zor olan bölgelerdeki kentsel dönüşümü örneklemesi açısından seçilmiştir.

5.4.2. Anket Bulguları ve Kentsel Dönüşüm Arasındaki İlişki

Çalışma sonuçlarından da görüleceği gibi bölge, kentsel dönüşüm açısından zorunlu dönüşmesi gereken bir alandır. Bunun yanında anket sonuçları da, halkın büyükçe bir kısmının bu dönüşümün gerekli olduğunu düşündüğünü göstermektedir. Diğer bir ifadeyle teknik açıdan yapılan değerlendirmeler ile halkın düşüncelerini veren anket bulguları paralel bir sonuç göstermiştir. Bu durum, halkın da dönüşümü istediğini göstermektedir. Kentsel dönüşüm örneklerinin büyükçe bir kısmında, genellikle çevre sakinleri sosyal yapının değişmesinin, sosyal ilişkileri de değiştireceğini düşünerek dönüşüme karşı çıkmaktadır. Bunu günümüzde de medyaya yansıyan birçok örnekte görmek mümkündür. Öte yandan bu mahallede bu türlü bir sıkıntının yaşanmayacağı açıktır. Ancak mahalle sakinlerinin bazı çekincelerinin de olduğu görülmektedir.

Araştırma bölgesinin yaklaşık alanı 17 ha olup, bölgede yaklaşık 3000 kişi yaşamaktadır. İmar Planı Yapılması Ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik gereğince kişi başına 10 m² yeşil alan, 2 m² sağlık alanı, 0.5 m² kültür, dini ve sosyal alan ve 0,4 m² halk eğitim alanı gerekmektedir. Bölgede ise nüfusa göre 30 bin m² yeşil alan, 6 bin m² sağlık alanı, her biri 1500 m² kültür alanı, sosyal tesis ve dini alan ve 1200 m² halk eğitim alanı gereklidir. Mevcut durum alanları incelendiğinde, bu

ortam kentsel imar planlamasına uygun değildir. Ancak ankette halk bu eksikliği çok fazla hissetmemektedir. Bunun nedenini yaşam şekli ve gelir düzeyine bağlamak mümkündür. Ancak yine de bu gereksinimleri duyan kişilerin de çoğunlukta olduğu görülmektedir.

Sosyal donatı alanlarından daha fazla önemli görülen ve çevre sakinleri tarafından ifade edilen husus, deprem güvenliği konusudur. Çevre sakinlerinin bir bölümü, şuan ki konutlarında deprem yaşadıklarını ve bunun daha çok mal kaybına neden olduğunu ifade etmişlerdir. Sadece sosyal donatı alanlarına duyulan ihtiyaç, halkın dönüşüm isteyen kesimini karşılamamaktadır. Diğer bir ifadeyle, sadece sosyal donatı alanlarının yetersizliğini düşünenlerin sayısından çok daha fazlası dönüşümün gerekli olduğunu düşünmektedir. O halde bu farkın deprem yaşama ve deprem kayıplarıyla ilişkili olduğu düşünülebilir. Bu açıdan değerlendirildiğinde anket sonuçları, kentsel dönüşümde güvenliğin sosyal donatıdan önce geldiğini göstermektedir.

Sosyal donatı alanı ile ilgili teorik hesaplama, dönüşümün zorluğunu da ortaya koymaktadır. Çünkü mevcut fiziki durumda zaten ikamet alanı ancak sağlanabilmektedir. Olası bir imar artırımının da deprem güvenliği açısından uygun olmayacağı ifade edilebilir. O halde yapılabilecek olan bir dönüşümde, anket sonuçlarına göre bölgelerini değiştirebileceğini ifade eden %41 gibi büyük bir oranın başka yerlere kaydırılması mümkündür. Bu durum hem sosyal donatı gereksinimi olan nüfusun azalmasına, hem de bu kişilerin taşınmasından doğacak olan yerlerde daha fazla sosyal donatı alanının olacağını göstermektedir. Kabaca sosyal donatı gereksinimlerinin tamamının, %40 oranında azalacağı ifade edilebilir. Dolayısıyla imar artırımına körü körüne gitmek yerine anket sonuçları, alternatif çözümlerin bulunabileceğine işaret etmektedir. Yine bunun yanında sosyal donatı sorununu da azaltacak bir çözüm önerisi olabilir.

Mahallede yapılacak (yapılması zorunlu görülen) bir dönüşümde, anket sonuçlarından da görüleceği gibi belli kesimin taşınması ve tek katlı yapılarla çok katlı yapılar arasındaki farkın giderilmesi (tek ve iki katlı yapıların üç katlı olması), aynı zamanda taşınmaya gönüllü kişilerin (genellikle 5 katlı yapılardaki çevre sakinleri) başka bölgelere nakli, dönüşümün ekonomik götürülerini azaltacak en uygun sonuç gibi görünmektedir. Çünkü anket sonuçları, mahalle sakinlerinin hem daha fazla alan

istediklerini, hem de ekonomik olarak katkı sağlamak istemediklerini göstermiştir. Bu durum, aslında dönüşümün hala halk tarafından bir rant alanı gibi görülmesiyle de ilişkilidir. Zira burada temel amaç metrekafe artırımından çok, daha güvenli ve yaşanabilir konutların ve çevrenin elde edilmesidir.

Gerek anket sonuçları, gerekse arazi incelemeleri ve bölgenin yapısı değerlendirildiğinde, olası bir dönüşüm senaryosunun mutlaka bütüncül plan içerisinde gerçekleşmesinin zorunlu olduğunu göstermektedir. Çünkü nüfusa göre alan oldukça sınırlıdır. Yapı stok değerleri de oldukça kötüdür. Bu nedenle, ada ya da parsel bazında değil, bütüncül olarak dönüşümün ele alınması gerekir. Çünkü her ne kadar site türü yapılarda site sakinlerinin sosyal donatı alanları tam olsa da, site dışındaki sakinlerin sosyal donatı alanları daha da daralacaktır. Yine tüm alan farklı birkaç site şeklinde olursa, sosyal ayrışma ve tabakalaşma yaşanabilir. Zira anket sonuçları mevcut sosyal durumun oldukça iç içe olduğuna işaret etmektedir.

6. SONUÇ

Yapılan bu çalışmada, Sakarya Akıncılar Mahallesi incelenmiş ve kentsel dönüşüm ile rehabilitasyon ilişkisi araştırılmıştır. Çalışmada, hem bölgenin ciddi anlamda büyük bir kentsel dönüşüme gerek duyması, hem de mevcut durumun dönüşümü için gerekli olan ekonomik desteği verecek olan konuların yetersiz olması nedeniyle bu mahalle örnek olarak seçilmiştir. Diğer bir ifadeyle bölgenin kentsel dönüşümü, ciddi ekonomik ve sosyal sıkıntılar içermektedir. Çalışmada, kentsel dönüşümü gerekli olan ancak zor olan alanların dönüşüm gereksinimlerinin de bu şekilde örneklenmesi amaçlanmıştır.

Mahalle sakinlerinin genel özellikleri değerlendirildiğinde, orta ve düşük gelire sahip, çoğunluğu serbest meslek ya da esnaf olan, ulaşımı yaya ya da tek bir toplu taşıma aracıyla sağlayan, depremde daha çok mal kaybı yaşayan bir durum söz konusudur. Mahalle sakinlerinin büyükçe bir kısmı kendi evlerinde ikamet etmektedir ve az sayıda kiracı vardır. Bu nedenle, bölgedeki memnuniyet daha çok kiracılar tarafından olumsuz olup, ev sahipleri de aslında memnuniyetsiz olsa da, dönüşümün ekonomik boyutunun önemli olduğunu ifade etmektedir.

Mahalle sakinlerinin büyükçe bir kısmı, konutlarının deprem güvenliği konusunda test edilmediğini ya da bu konuda herhangi bir çalışma olup olmadığını bilmediklerini ifade etmişlerdir. Öte yandan yine mahalle sakinlerinin çoğunluğu, binalarının ya da konutlarının deprem açısından güvenli olmadığını düşünmektedir. Bunda özellikle son yaşanan Adapazarı ve Gölcük depremlerinin de etkisi büyüktür. Genel olarak tüm bölge halkı gibi mahalle sakinleri de, deprem konusunda ciddi endişeler taşımaktadır.

Mahallenin genel olarak durumu incelendiğinde, kentleşmenin oldukça kötü olduğu ve yapı denetimi ve güvenliğinin yanında, kentsel yaşam güvenliğinin de yeterli olmadığı görülmektedir. Olası bir yangında, bölgeye müdahale edecek olan itfaiye araçlarının ulaşımını sağlayacak alt yapının dahi olmadığı görülmektedir. Bunun yanında mahalle sakinlerinin genel olarak birbiri ile sıkı komşuluk ilişkileri içerisinde olduğu ve kent ile kırsal yaşam arası bir toplumsal yaşamın hüküm sürdüğü de görülmektedir.

Mahallede genel olarak iki ve üç katlı yapılar çoğunlukta olup, konut metrekareleri de genellikle standart Türk yapı tipine uygun olarak 3+1 şeklindedir. Konutun mevcut metrekarelerinin de 90 ile 120 metrekare arası değerlerde olduğu görülmektedir. Bazı katılımcılar konutlarının çok fazla metrekare olduğunu ifade etse de, aslında iki katlı evleri olduğundan metrekare değerlerinin iki katını ifade etmişlerdir. Ya da bazı katılımcılar bahçe alanlarını da konuta dahil etmektedir. Aslında bölgede ciddi anlamda büyük metrekareye sahip konutların olmadığı görülmektedir.

Mahalle sakinlerinin yarısından fazlası konutlarından memnun olduklarını ifade ederken, daha fazla bir bölümü ise bölgeden memnun olduklarını ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle, insanlar yaşadıkları bölgelerden memnun, ancak konutlarından memnun değillerdir. Konutlarından memnun olmayanların büyükçe bir kısmı, kiracı olduklarını ifade etmişlerdir. Bunun yanında konut sahiplerinin de memnuniyetsizlik sebeplerinin başında, deprem güvenliği gelmektedir. Bu nedenle, konut sahiplerinin de ciddi bir kısmı, bölgede yeniden bir düzenlemenin gerekli olduğunu düşünmektedir.

Bölgedeki insanlara bölgeye ilişkin bir düzenlemenin gerekli olup olmadığı sorulduğunda, genel olarak düzenlemenin gerekli olduğu düşünülse de, insanlar bu dönüşümün kendilerine ilave bir yük getireceğini ifade etmişlerdir. Genellikle 1500 TL ve altında bir gelire sahip olan mahalle halkı, cüzi miktarlarda olan aylık ödemeli krediler dışında, kentsel dönüşüm ve yapılarının daha güvenli bir hale getirilmesine harcayacakları bir bütçelerinin olmadığını ifade etmektedir. Bu nedenle, bölgedeki dönüşümde ya devlet TOKİ aracılığıyla sorumluluk üstlenecek ve uzun vadeli konutlar yapacak, ya da özel işletmeler, kar marjını arttıracak şekilde, imar payının artmasıyla bu işi üstlenecektir. Öte yandan bölgeye ilişkin T.A.K.S. ve K.A.K.S. oranları incelendiğinde, özel işletmelerin bu işi üstlenmek istemeyecekleri açıktır. Bu nedenle imar arttırımı, özel işletmeler yoluyla dönüşüm gerekirse zorunlu hale gelmektedir. Öte yandan gerek geçmiş uygulamalar, gerekse literatürde imar arttırımının olumlu olmadığını göstermektedir. Çünkü günümüzde giderek ya daha az katlı, ya da “yeşil konut” konseptlerinin ön plana çıktığı görülmektedir. Mevcut durumu kurtarmak için ileri dönük planları göz önünde bulundurmeyen imar arttırmaları, genellikle ileriki dönemlerde ciddi sıkıntıları da beraberinde getirmiştir. Üstelik konut sahiplerinin bir kısmı, mevcut konutlarından daha fazla metrekare alana sahip konutlar istemektedir. Bu

durum ise olası imar artışının daha da fazla olmasını zorunlu hale getirmektedir. Kısaca özetle, bölgede hem mevcut durum mahalle sakinleri için deprem riski oluşturmakta, hem de mevcut yapı stoku oldukça düşük bir yaşam standardında bireylerin yaşamasını zorunlu kılmaktadır. Bunun yanında bölge sakinleri hem bu sıkıntıları giderecek dönüşümü finanse etmekte yetersiz kalmakta, hem de gerek başka bölgelere gitmek istemeyerek, hem de daha fazla metrekarede konut isteyerek durumu daha da güç bir hale getirmektedir.

Mevcut durum özel işletmelerin ilgisini çekmeyecek kadar kötü olduğundan, bu durumda devletin TOKİ aracılığıyla dönüşümü üstlenmesi ve bunu da uzun vadelere yayarak gerçekleştirmesi gereklidir. Bunun yanında bölgeye yakın yerlere de gidebileceğini ifade eden kişilerin başka yerlere taşınması, birden fazla konutu olanların bunların bir bölümünden feragat etmesi ve insanların bu dönüşümün kendilerinin yararına ve yaşamsal öneme sahip olduğunu anlamalarının sağlanması dışında çok fazla alternatif görülmemektedir.

Çalışma sonuçları genel olarak değerlendirildiğinde, mahallede oturan ve yer değiştirmeye razı olanların yerlerinin değişmesi, imar farkının giderilmesi ve bütüncül plana sadık kalarak yapılacak olan bir düzenlemede, mahalle sakinlerinin de destek vereceği görülmüştür.

7. ÖNERİLER

Çalışma sonuçlarına göre aşağıdaki gibi öneriler getirilebilir:

- i. Mevcut durumun yapı stoku ve yaşam standartları oldukça düşüktür ve derhal bölgenin kentsel dönüşüme tabi tutulması gerekir.
- ii. Bölgedeki konutların yapı güvenliği testlerinin tamamlanması ve eski denetimlerin, bölgedeki hasarlı evlerin daha iyi bir şekilde incelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması gerekir. bölgede birkaç kez yarım kalan hasar tespit çalışmaları olmuş ve bu çalışmalarda bina numaraları birbirine girmiştir. Bu nedenle hangi yapının sağlıklı, hangi yapının hasarlı olduğu bilinmemektedir.
- iii. Deprem sigortası ve yapı güvenliği konusunda mahalle halkı oldukça bilinçsizdir. Çoğunluğu deprem sigortası ya da yapı testinin olup olmadığını dahi bilmemektedir. Deprem sigortası yaptıranların ise sadece az bir kısmı sigortalarını ne zaman ve kime yaptırdıklarını bilmektedir. Ancak mahalle halkı deprem ile ilgili ciddi endişeler taşımaktadır. Bu nedenle, bölge halkının deprem sigortası, yapı denetimi gibi konularda acilen ve detaylı olarak bilinçlendirilmesi gerekir.
- iv. Mahalle için dönüşüm bir zorunluluk gibi görülebilir. Çünkü mevcut durum hem sosyal anlamda, hem de fiziki anlamda oldukça ciddi riskler taşımaktadır. Bu nedenle dönüşüme bir an önce başlanmalı ve mümkün olduğunca fazla katılımın sağlanması üzerine yoğunlaşılmalıdır.
- v. Mahalle halkı ister gönüllü olsun, isterse gönülsüz olsun, bu dönüşüme yeterince ekonomik katkı veremeyecek durumdadır. Bunun temel nedeni ise mevcut ekonomik durumdur. Bu nedenle yapılacak olan dönüşüm planında devlet olabildiğince sübvansel yoluyla mahalle halkını desteklemelidir.

- vi. Bölgede yaşayan ve büyük bir çoğunluğunu kiracıların oluşturduğu, yaşadıkları bölgeyi değiştirebileceğini belirten % 41'lik kısmın yer değiştirmesi (özellikle deprem sonrası oluşturulan yeni yerleşim bölgesine) ve bunun sonucunda bölgede oluşturulacak alanın, yeni nüfusun ihtiyacına cevap verecek şekilde sosyal donatı alanı olarak değerlendirilmesi mümkündür.
- vii. Yoğun olarak düşük gelir seviyesine mensup ailelerden oluşan ve kadınların genelde ev hanımı olduğu mahallede, hem sosyal hem de ekonomik olarak kalkınmaya destek olması açısından mahalleye Sakarya Büyükşehir Belediyesine bağlı meslek edindirme kursları olan SAMEK (Sakarya Meslek Edindirme Kursları) açılması düşünülebilir.
- viii. Dönüşümün sadece ekonomik yanı düşünülerek imar arttırımı yoluna gidilmemeli, ileriki dönemde de yapılacak dönüşümün kullanılabilirliği sağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Altay, D. 2007. "Urban Spaces Re-defined in Daily Practices – 'Minibar', Ankara; pp.63-80; in eds. Lars Frers and Lars Meier, Encountering Urban Places: Visual and Material Performances in the City, Ashgate: Aldershot, Burlington.
- Eraydın, A. (2006) Değişen Mekan, Dost Yay., Ankara.
- Erdoğan, N. (2007). "Garibanların Dünyası: Türkiye'de Yoksulların Kültürel Temsilleri Üzerine İlk Notlar, ed. N. Erdoğan, Yoksulluk Halleri: Türkiye'de Kent Yoksulluğunun Toplumsal Görünümleri, İletişim Yayınları, İstanbul, s.29-47
- Ergan G.N., Şahin B., 2006, "Kentsel Dönüşüm Alanlarında Yaşayanların Bu Projelere Bakışları"
- Genç, N. (2003). "Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi", Ed.M. A.Çukurçayır-A.Tekel, Yerel ve Kentsel Politikalar, Çizgi Yayınları, Konya,s.413-461
- Hasol, D., 1998. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayın, İstanbul
- Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M. (2005). Nöbetleşe Yoksulluk: Sultanbeyli Örneği, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Keleş, Ruşen. Kentleşme Politikası. Ankara. 2004.
- Keleş R. 2006, Kentleşme Politikası, İmge Kitapevi, Ankara
- Kumar K., 1995, Çev: Mehmet Küçük, Sanayi Sonrası Toplumdan Post-Modern Topluma,Dost Kitapevi, Ankara
- Kurtuluş H., 2005, İstanbul'da Kentsel Ayrışma: Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutları, Bağlam Yayınları, İstanbul
- Özden, P., 2008. Kentsel Yenileme, İmge Yayınları, İstanbul
- Roberts, P., Sykes, H., 2000. Urban Regeneration a Handbook, Sage Publications, London. s. 3-37. 340 s.
- Taban, A. Kentlerin Jeolojisi ve Deprem Durumu, Ankara, 2000.

Tekeli İ., 1998, “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”,75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Türkiye İş Bankası ve Tarih Vakfı Ortak Yayını, İstanbul

Üstün, Gül, 2009, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, On İki Levha Yayıncılık.

Dergi, Makale ve Süreli Yayınlar

Akkar, Z. M., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, sayı:36, 2006/2. s. 29-37.

Altay, A. (2007). “Türkiye’de Yoksulluk Olgusu, Bir Kamu Malı Olarak Sosyal Sermaye ve Yoksulluk İlişkisi”, Ege Akademik Bakış, 7 (1), s. 337-362

Andersen H.S., 2004, “Konut Alanlarında Bozulma ve Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimleri”, Ed: D. Özdemir, S. Turgut, P. Özden, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul

Balamir M., 2005, “Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller”, Mimarlık Dergisi, İstanbul

Eraydın,A., 2003. Kentleşme, Kalkınma ve Nüfus, Türkiye’nin Nüfus ve Kalkınma Yazını: Eleştirel bir Değerlendirme, TUBA Raporları.

Göksu, Sezai, “Kentsel Dönüşüm ya da Yeni Şişede Eski Şarap”, Ege Mimarlık Dergisi, Cilt:2005/1, Sayı:53, ss.9-15.

Göksu, A.F., 2002. Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Sempozyum, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, 24-25 Ekim, s.30-35

Görgülü, Zekai. “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu 8-10.01.2009, <http://www.imoizmir.org.tr/UserFiles/File/Izmir-Kent-Sempozyumu/bildiriler/bildiriler/200872.pdf>,

Görgülü Z., 2005, “Kentsel Dönüşüm Kentsel Rantın Yeni Adı Olmamalı”,

- Kayasu S., Yaşar S., 2003, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme, Kavramlar, Gözlemler”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayını, İstanbul
- Kazgan G., 2003, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu”, 11-12-13 Haziran Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayını, İstanbul
- Keleş, Ruşen. “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı” (Tüzel Altyapı). Mimarist. Y.4, S.12, Yaz 2004.
- Kurtuluş H., 2005, “Kentsel Dönüşüm Toplumsal Dışlama Yok sayma”, Evrensel Kültür Dergisi, Ağustos, Sayı: 1, İstanbul
- Kuzu S., 2004 , “Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm”, Ed:D. Özdemir, S. Turgut, P. Özden, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul
- Sönmez, İpek Özbek. “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler”, Ege Mimarlık Dergisi, Cilt:2005/1, Sayı:53, ss.16-21.
- Şahin, Zafer (2006), “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, Planlama, Sayı. 36, s. 111-120.
- Thornley A., 2004, “Metropolitan Alanda Yönetişim”, Ed: D. Özdemir, S. Turgut, P. Özden, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, TAYF Basımevi, İstanbul
- Torunoğlu E., 2005, “Pazarlamanın Dayanılmaz Hafifliği”
- Turok İ., 2004, “Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim”, Ed:D. Özdemir, S.Turgut, P. Özden, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu TAYF Basımevi, İstanbul
- Uzun, C. N., (2001), ‘‘Kentte Yeni Bir Dönüşüm Süreci Ve Yasal Düzenlemeler’’, Planlama Dergisi, sayı:2002/1, Ankara.
- Uzun N., 2006, “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm Etkileri” Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, S: 2, Ankara

Yıldırım S., 1994, “Türkiye’de Yerel Yönetimlerin Güçlendirilmesi”, Yerel Yönetim Sisteminin Geliştirilmesi Sempozyumu, İstanbul

Yüksek Lisans ve Doktora Tezleri

Akalın, E. (2003) “Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Araştırması, Dolapdere Örneği” İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

Özden, P.P. (2002), Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

EKLER

Ek.1. Anket Örneği

Değerli katılımcı,

Bu anket alışması, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde yürütülmekte olan yüksek lisans tez çalışması için kullanılacaktır. Size en uygun olan yanıtı verebilirsiniz. Bilimsel çalışmamıza verdiğiniz katkıdan dolayı teşekkür ederiz.

İbrahim AKDOĞAN

1. Aylık Gelir düzeyi:

- 1000 TL ve altı
- 1001-1500 TL arası
- 1501-2000 TL arası
- 2001 TL ve zeri

2. Mesleğiniz:

- Memur
- Serbest Meslek
- Emekli
- Esnaf
- İşçi
- Diğer :

3. Ailedeki birey sayısı:

- 3 ve altı
- 4-7 arası
- 8-10 arası
- 11 ve zeri

4. Göç etme durumu:

- G etmiş
- G etmemiş

5. İkamet süresi (yaklaşık):

.....

6. Konut ikamet türü:

- Kiracı
- Ev Sahibi

7. Konut Türü:

- Apartman
- Müstakil

8. Daha önce nerede yaşıyordunuz?

.....

9. Konut tipi:

1+1

2+1

3+1

Diğer:

10. Yaşadığınız konuttan memnun musunuz? Neden?

Evet:

Hayır:

11. Yaşadığınız bölgeden memnun musunuz? Neden?

Evet:

Hayır:

12. Yaşadığınız bölgenin yerleşim yeri olmadan önceki durumu hakkında bilginiz var mı?

Evet

Hayır

13. Yaşadığınız bölgede kendinize yeterli sosyal faaliyetlere zaman ayırabilecek imkan bulabiliyor musunuz?

Evet

Hayır

14. Yaşadığınız bölgenin ulaşım imkanları sizce yeterli midir? Neden?

Evet:

Hayır:

15. Aşağıdaki imkanlardan hangilerine sahip olduğunuzu yeterlilik derecesine göre 1'den 5'e kadar değerlendiriniz.

Özellikler	1	2	3	4	5
Alışveriş merkezi					
Park-bahçe alanları					
Otopark					
Sinema, tiyatro gibi kültürel etkinlik alanları					
Kafeterya, restoran gibi alanlar					
Spor merkezleri					
Dini mekanlar					

16. Daha önce bu konutta iken deprem yaşadınız mı?

Evet

Hayır

17. Depremde kaybınız oldu mu?

Yakınlarımdan can kaybı oldu

Mal kaybı oldu

Bir kayıp yaşamadık

18. Konutunuzun zorunlu deprem sigortası var mıdır?

Evet

Hayır

19. Konutunuzun deprem güvenliği açısından yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

Evet

Hayır

Emin değilim

20. Deprem güvenliği açısından konutunuzun kentsel dönüşüm programı kapsamına alınmasını ister misiniz? Neden?

Evet:

Hayır:

21. Bulduğunuz bölgenin yeniden tasarlanması ve planlanması gerekli midir? Neden?

Evet:

Hayır:

22. Deprem sonrasında bulduğunuz konutu değiştirmek istediniz mi?

Evet

Hayır

23. Deprem sonrasında bulduğunuz konutu değiştirdiniz mi? Neden?

Evet:

Hayır:

24. Deprem sigortasını ne zaman yaptırdınız?

.....

25. Binanın deprem güvenliğini test ettirdiniz mi?

Evet

Hayır:

26. Binanın deprem güvenliğini hangi kuruma test ettirdiniz? Sonuç nedir?

.....

27. Konutunuzun alanı kaç metrekaredir?

.....

28. Dönüşüm sonrası kam metrekarelik konuta geçmeyi kabul edersiniz?

.....

29. İş yerinize ulaşımı nasıl ve kaç araçla sağlıyorsunuz?

.....