

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN FİZİK-MEKAN DEĞİŞİMİNE
ETKİSİ BAĞLAMINDA KAYSERİ SAHABİYE KENTSEL
DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İRDELENMESİ

Eda ÖZSOY

DOKTORA TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

Danışman

Prof. Dr. Ş. Tülin GÖRGÜLÜ

Şubat, 2022

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN FİZİK-MEKAN DEĞİŞİMİNE
ETKİSİ BAĞLAMINDA KAYSERİ SAHABİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM
PROJESİNİN İRDELENMESİ**

Eda ÖZSOY tarafından hazırlanan tez çalışması 25.02.2022 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Ş. Tülin GÖRGÜLÜ
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Ş. Tülin GÖRGÜLÜ, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Demet İRKLİ ERYILDIZ, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Kunter MANİSA, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ömür BARKUL, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Müyesser Ebru ERDÖNMEZ DİNÇER, Üye
İstanbul Üniversitesi

Danışmanım Prof. Dr. Ş. Tülin GÖRGÜLÜ sorumluluğunda tarafımca hazırlanan “Kentsel Dönüşümde Fiziki Mekan Değişiminin Süreç İşleyişine Etkisi Bağlamında Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin İrdelenmesi” başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Eda ÖZSOY

İmza

TEŞEKKÜR

Uzun, zorlu ve yorucu geçen süreç boyunca her şeyden önce desteğini ve anlayışını her daim üzerimde hissettiğim, ümitsizliğe kapıldığım anlarda moralimi yükselten ve akademik çalışmalarında bilgisi, tecrübesi ve öngörüsüyle katkı sağlayan sevgili danışmanım Prof. Dr. Tülin Görgülü'ye çok teşekkür ederim.

Tez izleme sürecimde hoşgörüsü ve yol gösterici katkılarıyla bilgilerinden çokça faydalandığım sevgili hocam Prof. Dr. Demet İrkl  Eryıldız'a ve konuya farklı bakış açısı kazandırmam adına destek ve katkılarını esirgemeyen sevgili hocam Doç. Dr. Kunter Manisa'ya teşekkürü bir borç bilirim.

Sürecin en başından en sonuna kadar stresli, kaygılı, heyecanlı, mutlu her anıma şahitlik ederken yaşlarından büyük olgunlukla her hissimi benimle paylaşan, sürecin getirdiği tüm zorluklar ve zorunluluklara rağmen anlayış ve sevecenliklerini hiç eksiltmeyen sevgili yavrularım İpek ve Baki Kerem'e minnettarım.

Akademik hayatım boyunca yaşadığım sıkıntı ve güçlüklerde, tüm vazgeçişlerimde beni her seferinde hem mesleğime hem çalışmalarına yeniden motive eden, doktora süresince yaptığı fedakarlıklarla beni ayakta tutan yol arkadaşım, eşim Gökhan Özsoy'a teşekkür ederim. Ayrıca desteğini her daim arkamda bildiğim kocaman aileme verdikleri emek ve sağladıkları tüm imkanlar için minnettarım.

Eda ÖZSOY

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
TABLO LİSTESİ	xi
ÖZET	xiii
ABSTRACT	xv
1 GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti.....	1
1.2 Tezin Amacı	3
1.3 Hipotez	4
1.4 Tezin Kapsamı, Araştırma Yöntemi ve Kısıtlılıklar	6
1.5 Özgün Katkı	10
2 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE SÜRECE BAKIŞ	12
2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı, Kavramsal Yaklaşımlar ve Uygulama Amaçları.....	12
2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Arka Planı ve Müdahale Yöntemleri	16
2.3 Dünya'dan Örneklerle Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları	22
2.4 Türkiye'den Örneklerle Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları	26
3 KAYSERİ MEKANSAL GELİŞİMİ VE SAHABİYE MAHALLESİ'NİN MİMARİ EVRİMİ	43
3.1. Kayseri Kenti Genel Özellikleri.....	43
3.2. Kayseri Kenti Mekânsal Gelişim Süreci.....	43
3.2.1. I. Planlama Dönemi: Ulusal Yatırımlar Dönemi (1923-1944)	44
3.2.2. II. Planlama Dönemi: Ulusal Yatırımlar Dönemi (1945-1975)	46
3.2.3 III. Plan Dönemi: Planlı Dönemde Gelişim Evresi (1975-1986)	49
3.2.4 IV. Planlama Dönemi: Kentsel Değişim (1986-2006)	50
3.2.5 V. Planlama Dönemi (2006-).....	51
3.3 Kayseri Konut Alanları Mekansal Gelişimi ve Sahabiye Mahallesi.....	61
3.3.1 Sahabiye Mahallesinin Kent İçi Konumu	66
4 KAYSERİ SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İRDELENMESİ	69
4.1 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının Tanımlanması	69
4.1.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Konumu ve Kent içi Önemi	69

4.1.2 Kentsel Dönüşüm Alanının Planlamaya İlişkin Geçmişi	71
4.1.3 Kentsel Dönüşüm Alanının Mülkiyet Durumu	73
4.1.4 Kentsel Dönüşüm Alanının Mevcut Yerleşim Dokusu ve Fiziksel Çevre Verileri.....	74
4.2 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanının İrdelenmesi.....	78
4.2.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Sorunları, Riskleri ve Dönüşümü Tetikleyen Unsurlar	78
4.3 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi	86
4.3.1 Sürece Yönelik İş ve İşlemlerin Kronolojik Sıralaması	86
4.3.2 Dönüşümün Amacı ve Karar Sürecinin İrdelenmesi.....	93
4.3.3 Dönüşümün Planlama ve Tasarım Sürecinin İrdelenmesi	95
4.3.4 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Alan Kullanımına Yönelik Kararlar	99
4.3.5 Yapım ve Uygulama Süreci.....	106
4.3.6 Değerleme ve Uzlaşma Süreci ve Süreçte Yaşanan Aksaklıkları ...	114
4.4 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Fizik-Mekana ve Sürece Etki Düzeyi Saha Araştırması	120
4.4.1 Araştırmanın Kapsamı ve Kısıtlılıklar.....	120
4.4.2 Araştırmanın Yöntemi	121
4.4.3 Anket ve Görüşme Sorularının Hazırlanması.....	123
4.4.4 Araştırma Bulguları	125
4.5 Sürecin ve Saha Araştırma Verilerinin Etki Mekanizması Kapsamında Değerlendirilmesi ve Tartışma.....	162
4.5.1 Kentsel Dönüşümde Fizik-Mekanın Değişim Etkileri.....	163
4.5.2 Kentsel Dönüşümün Sürece Yönelik Etkileri.....	168
5 SONUÇ VE ÖNERİLER	178
KAYNAKÇA	192
EKLER	197
TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR	221

KISALTMA LİSTESİ

İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KBB	Kayseri Büyükşehir Belediyesi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
NİP	Nazım İmar Planı
UİP	Uygulama İmar Planı
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TOZDER	Tozkoparan ve Mehmet Nesih Özmen Mahallesi Kültür Ve Dayanışma Derneği

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1	Tezin Kurgu Akış Şeması.....	8
Şekil 2.1	Elephant&Castle ve Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Resimleri.....	24
Şekil 2.2	Solidere Projesinin Öncesi ve Sonrası.....	25
Şekil 2.3	Ankara Dikmen Vadisi Uygulaması (Göksu, 2006).....	33
Şekil 2.4	Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması	35
Şekil 2.5	Fikirtepe’de Dönüşüm Süreci	37
Şekil 2.6	TOZDER tarafından 13.07.2014 tarihinde düzenlenen forum.....	39
Şekil 2.7	Sulukule Kentsel Dönüşüm Uygulaması	41
Şekil 3.1	Euthychides tarafından hazırlanan harita(solda), Aru tarafından hazırlanan ilk imar planı (sağda)	44
Şekil 3.2	Kayseri İstasyon Binası ve lojmanı.....	45
Şekil 3.3	Kayseri Tayyare Fabrikası	45
Şekil 3.4	Kayseri Sümerbank Bez Fabrikası Genel Görünüşü	45
Şekil 3.5	K. Aru Planı, 1945.....	47
Şekil 3.6	Geleneksel Kent Dokusu üzerine yıkımlarla açılan Necip Fazıl Bulvarı.....	48
Şekil 3.7	Taşçı Planı, 1975.....	49
Şekil 3.8	Mim-Yapı Kooperatifi(solda), İl-Dem Yapı Kooperatifi (sağda)’nden Genel Görünüş	51
Şekil 3.9	Kayseri Hinterland Sınırı ve Kocasinan ile Melikgazi Belediyeleri Son Durum Sınırları.....	52
Şekil 3.10	Kayseri 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	53
Şekil 3.11	Köşk Mahallesi’nden Genel Görüntü	54
Şekil 3.12	Kapalı Site Örnekleri (solda Başant Konutları, sağda Arven Mahal Konutları)	54
Şekil 3.13	Erenköy Mahallesi’nden iki site örneği.....	55
Şekil 3.14	Kayseray Ulaşım Güzergahı.....	56
Şekil 3.15	Anadolu Harikalar Diyarı’ndan Genel Görünüş	57
Şekil 3.16	Anadolu Harikalar Diyarı Projesi Vaziyet Planı	57
Şekil 3.17	Kadir Has Stadyumu Genel Görünüş58	
Şekil 3.18	“Kültür Yolu Projesi”	59
Şekil 3.19	Kayseri Forum Avm ve Forum Residans	60

Şekil 3.20	Planlı dönemde yapılan imar planlarına göre Kayseri Kent Sınırları	61
Şekil 3.21	1923- 1960 Döneminde Sanayi Alanları-Konut Alanları Etkileşimi.....	63
Şekil 3.22	1960-1980 Döneminde Sanayi Alanları- Konut Alanları Etkileşimi.....	64
Şekil 3.23	1970'lere kadar oluşan Kayseri kent dokusu	64
Şekil 3.24	1980 Sonrası Dönemde Sanayi Alanları-Konut Alanları Etkileşimi.....	65
Şekil 3.25	Sahabiye Mahallesi'nden Konut Örneği.....	67
Şekil 4.1	Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının Kent İçi Konumu....	70
Şekil 4.2	Alana ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	71
Şekil 4.3	Dönüşüm Alanının Mevcut Plan Bilgisi Kaynak: K.B.B. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı.....	72
Şekil 4.4	Dönüşüm alanının mülkiyet durumu Kaynak: K.B.B. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı.....	73
Şekil 4.5	İstasyon Caddesi'nden kuzey yönünde bir görünüş	75
Şekil 4.6	1957 tarihli Tohumcu Apartmanı 2008'de yıkılarak yerine diş kliniği inşa edilmiştir	76
Şekil 4.7	İstasyon Caddesinden Eski Bir Apartman Örneği	78
Şekil 4.8	Mahaleden Görüntüler-1.....	79
Şekil 4.9	Mahalleden kullanılmayan yapı örnekleri	79
Şekil 4.10	Sahabiye Mahallesi Çeperleri	80
Şekil 4.11	Mahalleden Görüntüler-2.....	80
Şekil 4.12	Yapım yıllarına göre bina sayısı analizi	81
Şekil 4.13	Mahallede göçmen ve sığınması nüfusun kullandığı bir bina örneği	84
Şekil 4.14	Mahalleden bir oyun alanı görseli.....	85
Şekil 4.15	Mahallenin otopark sorununu gösteren görsel	85
Şekil 4.16	Elde edilen proje altlık örnekleri	87
Şekil 4.17	Dönüşüm Alanı ile İlgili Hazırlanan Raporlar.....	87
Şekil 4.18	Halk oylaması ilanı ve oylamaya katılan projeler	88
Şekil 4.19	Dönüşümde kullanılan yazılım sisteminden ekran görüntüleri.....	89
Şekil 4.20	Uzlaşma esnasında sistemden bir taşınmaza ait ekran görüntüleri.....	89
Şekil 4.21	Sahabiye Kentsel Dönüşümü'ne ait web sitesi	90
Şekil 4.22	Uzlaşma görüşmelerinden bir fotoğraf	90
Şekil 4.23	Dönüşüm Alanı 1. Etapın Yıkım Görüntüleri	91

Şekil 4.24	Dönüşüm Süreci Zaman Çizelgesi	92
Şekil 4.25	Şehr-i Derya Projesinin görseli	93
Şekil 4.26	Hava İkmal Millet Bahçesi Proje Görseli.....	94
Şekil 4.27	Sahabiye İş ve Finans Merkezi Proje Görseli	94
Şekil 4.28	Yarışma ve Kentsel Dönüşüm için Yapılan İtirazlar	98
Şekil 4.29	Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı	99
Şekil 4.30	Dönüşüm projesinin konsept sunumları	99
Şekil 4.31	Dönüşüm projesinde yer alan binaların işlev sunumu ve vaziyet planı	100
Şekil 4.32	Dönüşüm projesine yer alan 1. Etap Kayseri Sokağı(solda) ve Vaziyet planı (üstte) Tarihi Kayseri Evleri (sağda)	100
Şekil 4.33	Dönüşüm projesine yer alan 2. Etap Rezidansları ve Kat Planları	101
Şekil 4.34	Dönüşüm projesine yer alan 3. Ve 4. Etap Konutları ve Kat Planları	102
Şekil 4.35	Dönüşüm projesine yer alan 5. Etap Konutları ve Kat Planları	103
Şekil 4.36	Dönüşüm projesine yer alan 6. Ofis Yapıları ve Kat Planları.....	104
Şekil 4.37	Dönüşüm projesine yer alan 6. Ofis Yapıları ve Kat Planları.....	105
Şekil 4.38	Projenin yapı yükseklikleri konsepti.....	106
Şekil 4.39	Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	107
Şekil 4.40	Dönüşüm 1. Etap Alan içindeki Konumu ve Mevcut Binalar Yerleşimi	110
Şekil 4.41	1. Etap ile 2. Etap revize edilmiş projenin vaziyet planları	111
Şekil 4.42	Tamamlanan 1. Etapın Görünüşü	112
Şekil 4.43	Dönüşüm alanı etapları uygulama modeli.....	113
Şekil 4.44	Dönüşümün karşılaştırmalı uygulama modeli	118
Şekil 4.45	Dönüşümün karşılaştırmalı uzlaşma modeli.....	119
Şekil 4.46	Çalışmanın Etki Araştırma Mekanizması	124
Şekil 5.1	Karar Aşamasına Yönelik Öneri Basamakları ve paydaşların durumu.....	181
Şekil 5.2	Planlama ve Tasarım Aşamasına Yönelik Öneri Basamakları ve Paydaşların Durumu	185
Şekil 5.3	Uygulama Aşamasına Yönelik Öneri Basamakları ve Paydaşların Durumu	188
Şekil 5.4	Kullanım Aşamasına Yönelik Öneri Basamakları ve Paydaşların Durumu	189
Şekil 5.5	Sahabiye Kentsel Dönüşüm Süreç Önerisi	191

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1	1844-1933 yılları arasında kentsel dönüşüm politikaları (Kanlı, Eryiğit, & İnce).....	18
Tablo 2.2	1950'ler sonrası dünyada kentsel dönüşüm politikaları (Roberts'tan uyarlanarak yazar tarafından hazırlanmıştır.)	23
Tablo 2.3	Türkiye Kentsel Dönüşüm Matrisi	42
Tablo 4.1	Alanın plana göre fonksiyon analizi	73
Tablo 4.2	Dönüşüm Alanının Mülkiyet Durumu.....	74
Tablo 4.3	Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Nüfus Değişimi.....	76
Tablo 4.4	Binaların Faydalı Ömür Aralıkları	82
Tablo 4.5	Proje alanına ilişkin parsel ve bağımsız bölüm bilgisi.....	107
Tablo 4.6	Projenin mevcut durum alan büyüklükleri ile karşılaştırılması	108
Tablo 4.7	Projede ve mevcut durum işlev büyüklükleri ile karşılaştırılması .	108
Tablo 4.8	Etap Konut Tipleri ve Büyüklükleri	110
Tablo 4.9	Kentsel Dönüşümün 1., 2., 3. Etaplarının Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Alan Karşılaştırması	111
Tablo 4.10	Kişisel Bilgiler	127
Tablo 4.11	Dönüşüm Öncesi Konut Nitelikleri İle İlgili Bilgiler	128
Tablo 4.12	Mahallede Yaşamak İçin Tercih Nedenleri İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	130
Tablo 4.13	Ulaşım İçin Faktör Analizi Sonuçları	131
Tablo 4.14	Sosyal Olanaklar İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	131
Tablo 4.15	Konut Ölçeği İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	132
Tablo 4.16	Mekansal Mahalle Ölçeği İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	132
Tablo 4.17	Aidiyet/Kimlik İçin Faktör Analizi Sonuçları	133
Tablo 4.18	Güvenlik İçin Faktör Analizi Sonuçları	134
Tablo 4.19	Tarihi Bilinç İçin Faktör Analizi Sonuçları	134
Tablo 4.20	Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	135
Tablo 4.21	Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği Mekansal Yeterlilik İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	136
Tablo 4.22	Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeğinde Yeterlilik İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	137

Tablo 4.23	Dönüşüm Süreç Yönetimi Yeterliliği İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	138
Tablo 4.24	Dönüşümden Genel Beklenti Memnuniyeti İçin Faktör Analizi Sonuçları.....	139
Tablo 4.25	Kentsel Dönüşüm Karar Sürecine Yönelik Sorular	140
Tablo 4.26	Kentsel Dönüşüm Tasarımı, Projelendirme Sürecine Yönelik Sorular	140
Tablo 4.27	Kentsel Dönüşümün Uygulama Ve Uzlaşma Sürecine Yönelik Sorular	141
Tablo 4.28	Kentsel Dönüşüm Sonrası Kullanıma Yönelik Beklenti Değerlendirmesi.....	142
Tablo 4.29	Dönüşüm Sonrası Konut Alanı	143
Tablo 4.30	Aşağıda yer alan sebeplerden hangileri dönüşüm ÖNCESİ konutunuzda yaşamınızda EN ÇOK etkili olmuştur?	144
Tablo 4.31	Dönüşüm Öncesi Mahallenin Sosyo-Mekansal Analizi.....	145
Tablo 4.32	Dönüşüm Süreci ve Sonrası Genel Değerlendirme	148
Tablo 4.33	Kullanıcıların Algı Düzeyi.....	151
Tablo 4.34	Kullanıcıların Beklenti Düzeyi	152
Tablo 4.35	Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	153
Tablo 4.36	Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	155
Tablo 4.37	Değişkenlerin Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerin Sorulma Durumu Açısından İncelenmesi.....	158
Tablo 4.38	Değişkenlerin Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşler Açısından İncelenmesi.....	160
Tablo 4.39	Değişkenlerin Gelineen Noktadan Memnun Olma Durumu Açısından İncelenmesi.....	161
Tablo 4.40	Değişkenlerin Kentsel dönüşüm karar sürecini Olumlu Bulma Durumu Açısından İncelenmesi.....	162
Tablo 4.41	Kentsel Dönüşümde Fiziksel Değişimin Sürece Etkisi	175
Tablo 4.42	Kentsel Dönüşümde Sürecin Fiziksel Değişim Üzerindeki Etkisi ...	176
Tablo 4.43	Kentsel Dönüşümde Fiziksel Değişim ve Sürecin Birbiri Üzerindeki Etkisi	177

Kentsel Dönüşüm Sürecinin Fizik-Mekan Değişimine Etkisi Bağlamında Kayseri Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesinin İrdelenmesi

Eda ÖZSOY

Mimarlık Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Danışman: Prof. Dr. Ş. Tülin GÖRGÜLÜ

Kentlerin bozuma uğrayan yaşam çevrelerinin olumsuz koşullarının bütüncül yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik eylemlerin tamamı kentsel dönüşüm olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizde 1999 depremi sonrası riskli alanların dönüşümünün gündeme gelmesiyle hızlanan kentsel dönüşüm faaliyetleri, etki alanı oldukça geniş ve çok boyutlu bir süreci tariflemektedir. Yapılan doktora çalışmasında kentsel dönüşümlerde yaşanan süreç ile fizik-mekan değişimi arasında bir dizi ilişkiler ağı kurulması hedeflenmektedir. Araştırmanın yapılması için tartışmalı bir sürecin irdelenmesi amacıyla Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm örneği seçilmiştir. Yapılan çalışmada teorik analiz ile saha araştırması birleştirilerek model önerisi oluşturulmuştur. Araştırmada Türkiye’den seçilen örneklerle yapılan teorik analiz ve literatür taramasından elde edilen çıkarımlar doğrultusunda parametreler belirlenerek bu ölçütlerle saha incelemesi yapılmıştır. Buna göre saha araştırması fiziksel değişimin mekânsal, sosyal, ekonomik ve çevresel boyut etkileri bağlamında irdelenmiştir. Dönüşümün süreç işleyişi ise karar verme, tasarım, uygulama ve kullanım olmak üzere 4 aşamada

şekillendirilmiştir. Sürecin bu aşamaları incelenirken aktörlerin katılımı, uygulama ve uzlaşma yöntemi, yasal ve yönetsel boyutu ile ele alınmıştır. Alan çalışmasında anket yöntemiyle elde edilen bulgularla dönüşümün fiziksel etkilerinin ve süreç işleyişinin yarattığı etkiler karşılaştırılarak sürecin şekillendirdiği fiziksel etki mekanizması ortaya konulmuştur. Çalışmanın sonunda, bu etki mekanizmasının yarattığı olumsuz durumların ortadan kaldırılması için yapılması gereken bir dizi çözüm önerisi ve gelecekte yapılabilecek önermeler sunulmuştur. Böylece kentsel dönüşümlerin süreç irdelemesinden elde edilen çözüm odaklı sonuçlar ile başından sonuna kadar sürecin şekillendirdiği dönüşümün çok boyutlu etkisinin ortaya konulması ve buna bağlı hedef ve stratejilerin yönetilmesine imkan sağlayacak akademik argüman oluşturulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kayseri Sahabiye Mahallesi, kentsel dönüşüm, dönüşüm süreci, süreç yönetimi, aidiyet, kimlik, katılım, uzlaşma, şeffaflık

Examination The Effect of Urban Transformation Process on Physical-Space Change: The Case of Kayseri Sahabiye Neighborhood Urban Transformation

Eda ÖZSOY

Department of Architecture

PhD Thesis

Supervisor: Prof. Dr. Ş. Tülin GÖRGÜLÜ

Urban transformation is all of the actions aimed at improving the negative conditions of the deteriorated living environments of cities with holistic approaches. The urban transformation activities, which accelerated with the transformation of risky areas on the agenda, after the 1999 earthquake in Turkey, describe a very wide and multidimensional process. In this doctorate study, it is aimed to establish a series of relations between the process experienced in urban transformations and the change of physics-space. In order to examine a controversial process for conducting the research Kayseri Sahabiye Neighbourhood Urban Transformation was chosen as an example. In the study, a model proposal was created by combining theoretical analysis and field research. In the research, parameters were determined in line with the theoretical analysis made with the samples selected from Turkey and the inferences obtained from the literature review so field investigation was carried out with these criteria. Accordingly, the field research was examined in the context of the spatial, social, economic and environmental effects of physical change. The process of transformation consists of 4 stages: decision making, design, application and use.

While examining these stages of the process, the participation of the actors, the method of implementation and reconciliation, and the legal and administrative dimensions are discussed. In the field study, the physical effects of the transformation and the effects of the process operation were overlapped with the findings obtained by the survey method so the physical effect mechanism shaped by the process was revealed. At the end of the study, a series of solutions and suggestions that can be made in the future are presented in order to eliminate the negative situations created by this effect mechanism. Thus, an academic argument, which has the solution-oriented results obtained from the process analysis of urban transformations, has been formed that will enable the multidimensional effect of the transformation shaped by the process from the beginning to the end and the management of the related goals and strategies.

Keywords: Kayseri Sahabiye Nighborhood, urban transformation, transformation process, process management, belonging, identity, participation, reconciliation, transparency

1.1 Literatür Özeti

Türkiye’de 1980’li yıllardan sonra özellikle küreselleşme odağında tüm kentlerin mekânsal dönüşümünde yeni bir evrimleşme başlamıştır. Bu kent değişimlerinin 2000’li yıllardan itibaren farklı bir boyut kazandığı görülmektedir. Ülkemizde bu dönemde gündeme gelen en önemli kavram kentsel dönüşümdür. Kentsel dönüşüm; sürekli değişken bir mekanizmaya sahip olan şehrin mevcut yapısının onarılması veya yenilenmesi için yapılan uygulamaları içine alan bir vizyon planlamasıdır. Şişman ve Kibaroglu’na göre; zamanla şehirlerde artış gösteren nüfus, kontrolsüz büyüme, doğal afetler ve bu olgularla ortaya çıkan çeşitli kent sorunları yüzünden kentin fonksiyonunu kaybedip, yıpranan ve eskiyen kentlerde tekrardan yapılandırmayı sağlamak için kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerekli olduğu ifade edilmiştir (Şişman & Kibaroglu, 2009).

Geçmişte kentin plansız gelişmiş alanlarından özellikle gecekondu tipi yerleşimlerin bulundukları arazilerin kentsel avantajlar barındırması kentsel dönüşüm için özel bir öneme sahip olmuştur. 1999 İstanbul depremi sonrası riskli ya da çöküntü alanlarının sağlıklılaştırılması ve iyileştirilmesinin yapıldığı uygulamaların yanı sıra kentsel rant unsuru haline gelen konut alanlarının, parsel bazında noktasal dönüşümlerden büyük kent parçalarına kadar yenilendiği kentsel dönüşüm projelerinin fiziksel, sosyal ve ekonomik alanlarda yarattığı olumsuz etkiler oldukça tartışmalıdır. Bu noktada çok yönlü bir etki alanına sahip kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziksel yenileme olarak değil, sosyal uyumluluk anlamında da tartışılan bir kavram halini almış, çoğunlukla konut odaklı yapılan projeler aynı zamanda kentin kamusal alanlarını da değiştirerek sadece konut kullanıcılarını değil, kent kullanıcılarını da etkileyen bir eylem ve olguya dönüşmüştür.

Kentsel dönüşüm kavramı her ne kadar ülkemizde fiziksel ve ekonomik boyut üzerinden tartışmalara konu olsa da uzun vadede çevresel ve sosyal etkileri olduğu

gerçeği şüphesizdir. Gündelik hayata ve yaşam çevrelerine dair en özelden en kamusala kadar müdahale edilen bu sürecin incelenmesi ülkemizde yer alan dönüşümlerin fiziksel ve sosyal etkilerinin değerdendirilmesi açısından ciddi bir öneme sahiptir.

Kentsel dönüşüm, en temel haliyle bir süreci ifade eder. Bu sebeple her kentsel dönüşüm farklı iç işleyişleri ve dinamikleri barındıran bir süreçtir. Kentsel dönüşüm sürecinin alt basamaklarını girdiler ve ürünler olarak ikiye ayıran Roberts ve Sykes'e göre dönüşüm alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel koşullarının analizi sürecin girdilerini oluştururken, bir vizyon çerçevesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm eylemi kentsel alandaki yerel halkın ekonomik gelişimi, alanın fiziksel bağlamda iyileştirilmesi gibi ürünler vermektedir (Roberts & Sykes, 2000).

McGregor ve ark. göre; kentsel dönüşüm süreci planlı ve çok aktörlü bir eylem bütününe ifade etmektedir. Sürece katılan ortaklık türleri, kentsel dönüşümün yapılacağı alanın durumuna, güç ilişkilerine ve dönüşüm hedeflerine bağlı olarak farklı müdahale tipleri olarak tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm alanında dönüşüme yönelik etkin bir yaklaşımın, eğitim, konut, çevre, gelir istihdam vb. unsurları içerecek şekilde çok fazla sektör içermesi, tüm aktörlerin, yerel toplulukların ve özel sektörün sürece katılması ile sağlanacağı bakış açısı yaygınlık kazanmış durumdadır. Ayrıca dönüşümde yer alan girişimlerin yönetiminin yerel merkez tarafından düzenlenmesi gerekliliği de ortak görüşler arasındadır. (McGregor, Hastings, & McArthur, 1996).

Kentsel dönüşümün Avrupa'daki en önemli başlangıcı sayılan İngiltere deneyiminden yola çıkarak McCarty; kentsel dönüşümde olması gereken ortaklık model özelliklerinin bütüncül ve sürdürülebilir olması için esneklik, düşünömsellik, uzun vadeli yaklaşım, kapsamlılık, örgötsel bütönlöşme ilkelerini ortaya koymuştur (McCarthy, 2007). Bu ilkeler doğrudusunda ülkemizde çıkarılan yasa ve yönetmeliklerin neleri kapsadığını, uygulamalarda kurum ve kuruluşlar arasında işbirliğin nasıl yapıldığını, projelendirme ve tasarımın fiziksel mekanı nasıl dönöştürdüğü, sunduğu model ve organizasyon yapılarının neler olduğu konuları tartışılması gereken başlıca alanlardır.

Kentsel dönüşüm çalışmaları fiziksel açıdan sorgulandığında hem mülkiyet yapısında yer alan değişimler ve arazi kullanımları hem de yaşam kalitesi ve konforunda farklılaşmaya sebep olmaktadır. Ülkemizde dönüşüm çalışmalarının dinamiğini; imar planı yapımı ve taşınmazlara verilen işlev ve inşaat yoğunluğuna bağlı olarak oluşan rant ve bu rantın bölüşüm kaygısı teşkil etmektedir. Bu çerçeveye taşınmazların değer artışı yani proje öncesi ve sonrası taşınmaz değerleri arasındaki olumlu fark, kentsel dönüşüm planlamaları çerçevesinde değişen sosyal ve kültürel yaşam pratikleri, tasfiye edilen taşınmazlar ve yeniden düzenlenen arazi kullanım deseni, oluşturulan mülkiyet yapısı ile idare tarafından gerçekleştirilen altyapı yatırımları gibi faktörlere bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

Fiziksel dönüşümün nesnel oluşunun yanı sıra sosyal etkinin öznel algıyla değerlendirilebilmesi ve her iki alanı da etkileyen sürecin bütüncül olarak ele alınması kentsel dönüşümün disiplinler arası bir bakış açısıyla irdelenmesini zorunlu kılmaktadır. Çalışma alanı olarak belirlenen Sahabiye; kentsel dönüşüm hedeflerinin yüksek olduğu, alanın kent içi kendine özgü dinamiklerini taşıyan ve özellikle planlama sürecinin tartışmalı olduğu bir örnektir. Bu nedenle sürecin zaman kavramı, yönetsel organizasyonu, sürece katılan aktörler, yasal boyutu, sürecin uygulanma yöntemi gibi konular Sahabiye'nin yeniden şekillendirilmesinde önem kazanmaktadır. Bu sebeple fiziksel ve sosyal şekillenmenin süreç üzerinden okunacağı Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşümü Uygulaması kentsel dönüşüm araştırmalarına katkı sağlayan bir bölge konumundadır.

1.2 Tezin Amacı

Kentsel dönüşüm fiziksel ve mekânsal değişimin yanı sıra çoklu basamaklardan oluşan karmaşık bir süreçtir. Sürecin herhangi bir basamağında alınan karar, hem diğer basamakları hem de fiziksel ve sosyal mekanı doğrudan etkilemektedir.

Dünyada ve benzer şekilde ülkemizde kentsel dönüşümün mekan üzerindeki etkileri genel olarak metropol kentler üzerinden nesnel parametrelerle tartışılıp çeşitli uygulama politikaları oluşturulsa da büyük ve orta ölçekli kentler de bu eleştirel ortamdan kısmen etkilenmektedir. Bu sebeple doktora çalışması için seçilen Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması özelinde yapılan

çalışmanın hedefi, mahalle genelinde yaşanan fiziksel ve sosyo-ekonomik değişim etkilerini ortaya koymak ve bu etkilerin dönüşüm süreci içindeki biçimlenişini ve arka planda yer alan karar mekanizmalarının doğru okumasını sağlayarak bir dizi ilişkiler ağı kurmaktır.

Bir diğer ifadeyle, doktora tezinin amacı, Anadolu'daki büyük ölçekli bir kentte süreci tartışmalı olan bir dönüşüm alanını belgelemek ve kentsel dönüşüm odaklı fiziksel ve sosyal değişim etkilerini, süreç işleyişi üzerinden eleştirel olarak tartışmaktır.

1.3 Hipotez

Anadolu kentlerinin 20. Yy modernleşme döneminde gösterdiği kentsel gelişimi metropollerden farklı olarak yerel kimlik değerlerinin var ettiği mekânsal örüntüler üzerinden okumak mümkündür. 2000 sonrası ise kentsel dönüşüm pratiğinin; ülke genelinde gerek kamusal gerek özel yatırımlarla yapı literatürüne girmesi ve ayrıca sosyal, kültürel ve yaşamsal katma değer üretmek yerine ekonomik temelli bir dönüşüm aracı haline gelmesinin kentte mülkiyet paylaşımının fiziksel ve sosyal oluşum ağlarını da doğrudan etkilediği söylenebilir.

Planlamadan mimarlığa, makro ve mikro ekonomiden sosyolojiye, kamu yönetiminden hukuki alana kadar bir çok alanda disiplinler arası ve çok boyutlu sorgulama alanı olan kentsel dönüşüm kavramı, toplumsal gelişim, refah düzeyi, yaşam kalitesi ile bağlantılı olarak güncelliğini yitirmeyen bir konudur.

Yapılan literatür taramasında, araştırmaların sıklıkla fiziksel çevre kalitesi, konut alanı kalitesi, kentsel yaşam kalitesi ve bireysel yaşam kalitesi üzerindeki çevresel etkiler perspektifinden ele alındığı görülmüş olup, bu bağlamda ölçümlerin gerçekleştirildiği göstergeler çalışmada üretilen araştırma modeline altyapı oluşturmuştur. Doktora çalışmasında oluşturulan kavramsal model daha önce üzerinde düşünülmemiş süreç-sosyomekan/fizikmekan ikilemi üzerinden disiplinler arası alanda sunduğu yeni perspektifle literatüre katkı koymayı hedeflemektedir.

Tez çalışmasının başlangıcında aşağıdaki varsayımlar dikkate alınmıştır:

- Kentsel dönüşüm Türkiye planlama politikaları için oldukça önemli bir konu olmasına karşın yeterli yasal ve hukuki düzenleme ile model önerisi mevcut değildir. Bu kapsamda planlama, tasarım, sosyal boyut, yönetim, ekonomi yönleriyle kapsamlı olarak sürecin ele alınması gerekliliği bulunmaktadır.
- Türkiye’de yapılmış örneklerden elde edilecek olumlu/olumsuz derslerle kentsel dönüşümün ülkemizde hangi noktaya geldiği ve bu noktadan hareketle Sahabiye Kentsel Dönüşüm Uygulamasını irdelemek yeni dönüşüm projeleri için katkı sağlayacaktır.
- Türkiye’de devam eden kentsel dönüşüm uygulamalarında sürece katkı sağlayabilecek gerekli uzman kişilerin, kurumların hatta sivil toplum kuruluşların katılmaması, halkın söz hakkının olmaması ya da söz hakkı sağlayacak örgütlenmenin az ya da etkisiz olması, proje sonrası mekan kullanımı ve buna bağlı yaşam kalitesinin düşmesi gibi en temel sorunların irdelenmesi faydalıdır.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları değerlendirilirken hak sahipleri ve kent kullanıcısı ayırımı yapılmadan fiziksel ve sosyal memnuniyetin belirlenmesi ve bunu yaparken kent ve alan dinamiklerinden referansla yapılması dönüşüm uygulamaların kente sağlayacağı katkı bakımından önemlidir.

Tüm bu varsayımlardan yola çıkarak tez çalışması araştırmasına yön veren iki temel hipotez bulunmaktadır. Bunlar;

Ana Hipotez 1: Kentsel dönüşümde fiziki mekan niteliğinin artması tek başına kullanıcıların yaşam kalitesini arttırmada yeterli değildir.

Yan Hipotezler:

- Kentsel dönüşümde sosyal bütünleşme faktörleri (komşuluk, aidiyet, sosyal çevre kalitesi) ele alınarak oluşturulan fiziksel mekan kalitesi memnuniyetini etkiler.
- Kentsel dönüşümde ekonomik anlamda hem kullanıcılara hem bölge gelişimine katkı sağlayacak biçimde oluşturulan fiziksel mekan kalitesi memnuniyeti etkiler.

Ana Hipotez 2: Kentsel dönüşümde karar aşamasından kullanım aşamasına kadar doğru süreç yönetimi mekânsal biçimlenişini ve dolayısıyla yaşam kalitesini olumlu besleyen en önemli etkidir.

Yan Hipotezler:

- Dönüşümde katılımcı süreçlerin benimsenerek yaşam biçimlerinin doğru tarification ve beklentileri karşılayan yaşam çevresinin oluşturulmasını etkiler.
- Dönüşüm sürecinin şeffaflık ve güven ilkesiyle yönetilmesi süreçten memnuniyeti etkileyen önemli bir etkidir.
- Sürecin tek elden yönetilmesi yerine müzakereci işbirliği ya da ortaklık modeli benimsenmesi ve sürece katılanların rollerinin benimsenmesi süreci olumlu etkileyen bir faktördür.
- Dönüşüm sonunda elde edilecek rantın adil paylaşımının seçim özgürlüğü ile sağlanması mümkündür.
- Fiziksel dönüşümün eski konutların yenilenmesi anlamında memnuniyeti sağlaması mümkünken, inşaat kalitesine ilişkin beklentiye arttırmaktadır.
- Dönüşüm sürecinde maddi destek sağlanması önemli bir faktördür. Ancak desteğin gayrimenkul piyasa şartlarına uygunluğu, adil dağıtımı ve sürecin uzaması gibi durumlarda yaşanan hak kayıpları genel memnuniyeti etkiler.

1.4 Tezin Kapsamı, Araştırma Yöntemi ve Kısıtlılıklar

Kentsel dönüşüm kavramı oldukça geniş ve çok boyutlu bir alan olup sınırlandırılması çalışmanın hedefine ulaşması bakımından önemlidir. Bu amaçla mekânsal değişimin etkilediği konutların kullanıcı odaklı fiziksel ve sosyal memnuniyetinden çok Sahabiye Mahallesi özelinde dönüşüm sürecinin irdelenmesi daha ön planda tutulmuştur. Araştırmanın ilerleyen safhalarında ise dönüşüm sürecinin planlanan zamana göre uzaması ve bu durumun dönüşüm alanındaki finansal/fiziksel ve sosyal kaygıları ve beraberinde getirdiği değişkenleri tetikleme dönüşümün fiziksel ve sosyal boyutuna ilişkin bütünüyle yeniden ele alınmasını zorunlu kılmıştır.

Alan çalışması için Kayseri Sahabiye Mahallesi'nin Kentsel Dönüşüm Uygulama'sının seçilmesinin nedeni;

- 2015 Ocak ayında kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Kayseri Sahabiye Mahallesi'nin 51 hektar alanlık büyüklüğü ile İç Anadolu'da bulunan diğer kentlere kıyasla en büyük ve en kapsamlı dönüşüm alanına sahip olmasıdır.
- Alan Kayseri kent merkezinde bulunması ve Cumhuriyet döneminin ilk apartman konutları olarak kentin kendine özgü karakterini yansıtması bakımından kritik bir öneme sahiptir.
- Alanda Selçuklu dönemine ait korunan ve gelecekte korunması gereken birçok tarihi mirası içinde barındırması sebebiyle kentsel dönüşümün alan niteliğine uygun yapılabilmesi açısından sorunlu bir noktaya işaret etmektedir.
- Alanın bu özelliklerinin yanı sıra kentsel dönüşüm tasarım projelendirme yöntemi olarak aynı yıl açılan yarışma ile elde edilmesinin ulusal ve yerel birçok eleştiri ve itirazların olması sebebiyle dönüşüm sürecinin bütünüyle irdelenmesi uygun görülmüştür.

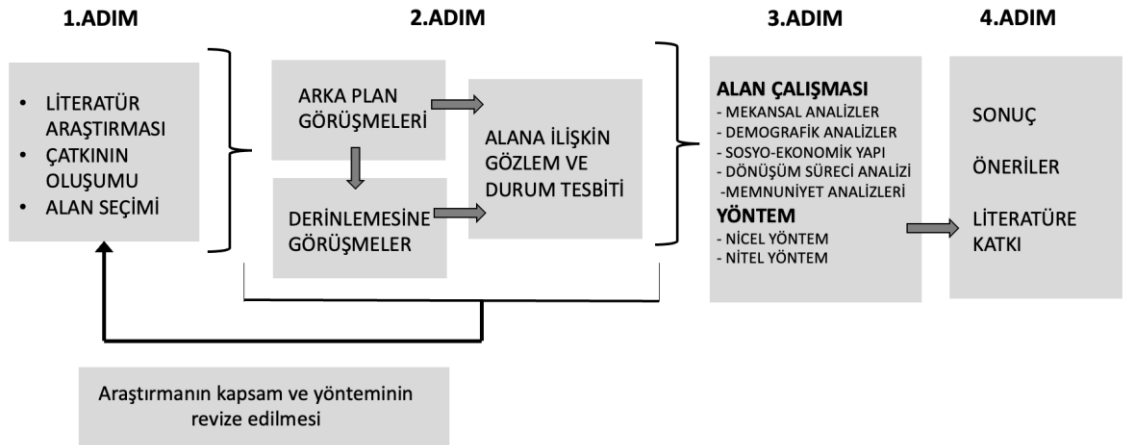
Tez çalışması dört adımdan oluşmuştur. Birinci adımda kentsel dönüşüm bağlamında literatürde yer alan tüm kavramlar ile konuya örnek teşkil edecek dünyadan ve ülkemizden örneklerin toplanması ve konuya ilişkin irdelenmesi amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm dinamiklerinin her ülkede gösterdiği dinamik farklılıkları sebebiyle literatürde incelenmiş örneklerden özellikle ülkemizde olan ve Kayseri Sahabiye Mahallesi'ne benzer özellikli ve konut odaklı dönüşüm alanları öncelikli olarak ele alınmıştır.

Literatür araştırmasından sonra tüm elde edilen bilgiler ışığında Sahabiye Mahallesi özelindeki problemlerden yola çıkarak tezin çatkısı oluşturulmuştur.

Çalışmanın ikinci adımında dönüşümü kamu adına üstlenen Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile dönüşüm alanına ilişkin arka plan görüşmeleri yapılmıştır. Ayrıca dönüşüm alanında hali hazırda yaşayan hak sahipleri ve kiracılar ile mevcut durum ve yapılacak kentsel dönüşüm uygulaması ile ilgili ön bilgi içeren çeşitli görüşmeler yapılmıştır. Tüm bu görüşmeler ile sahada dönüşüm alanına ilişkin gerek bina ve konut ölçeğinde gerekse mahalle ölçeğinde gözlem ve tespitlerde bulunulmuştur. Bu gözlemlere dayalı tespitler fotoğraflanarak belgelendirilmiştir. Bu adımın sonunda çalışmanın çatkısı yeniden gözden geçirilerek araştırmanın derinleştirilmesi için kapsam ve yöntemler yenilenmiştir.

Üçüncü adımda alan çalışması yoğunlaştırılmıştır. Alanın mekânsal ve demografik analizleri için gerekli bilgi ve belgelerin toplanması, alanın mevcut imar planı ve plan notlarına erişim için Kayseri Büyükşehir Belediyesi arşivinden yararlanılmıştır. Ayrıca dönüşüm alanı hakkında alınan kararlara yönelik meclis kararları ve planlama/tasarım çalışmaları ile uygulama için hazırlanan revizyon projeleri ile dönüşümün derinlemesine analizi için Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı ile görüşmeler sağlanmış ve belgeler elde edilmiştir.

Çalışmanın dördüncü adımında ise tüm edinilen sonuçlara yönelik değerlendirme, eleştiri ve tartışma imkânı sağlanarak çalışmanın temelini oluşturan hipotezlerin sağlanması yapılmıştır. Ayrıca Sahabiye Mahallesi Kentsel dönüşüm özelinden yola çıkarak kentsel dönüşümde değişen fizik mekan ile süreç arasında kurulan ilişki ve neticede elde edilen etki mekanizması, gelecekte yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarına izlek olması açısından bir dizi öneri sunulmuştur.



Şekil 1.1 Tezin Kurgu Akış Şeması

Tezin saha araştırması için Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nın 1. etap ve 2. etap kısmı seçilmiştir. Bu alanların seçilme nedeni; 1. etabın teslim edilmiş olması ve yapılacak saha araştırması için kullanıcıya ulaşımın kolay olmasıdır. 2. etabın henüz yapım aşamasında olmasına karşın seçilmesinin sebebi ise hak sahiplerinin büyük çoğunluğuyla uzlaş sağlanmış olması ve dönüşümün etki araştırmasına konu olan parametrelere sağlıklı veri sağlanabilmesidir. Ancak uzlaş sağlayan hak sahiplerinin büyük çoğunluğunun alandan taşınması sebebiyle ulaşmanın güç olması araştırmanın bu bölümünün niceliksel bakımdan kısıtlılığı

olmuştur. Bu sebeple 2. Etap hak sahiplerinden ulaşılabilenlerle yapılan görüşmeler anket sorularının detaylarına katkı sağlamıştır. Ayrıca dünyada görülen Covid-19 salgını anketin yüz yüze yapılabilirliğini sayıca olumsuz etkileyecek gibi görünse de anket güvenilirliği açısından yeterli sayıya ulaşılmıştır.

Özetlenecek olursa; tezin ilk bölümünde kentsel dönüşüm özelinde elde edilmek istenen hedef ve amaçlar açıklanarak çalışmanın kapsam ve yöntemi açıklanmıştır.

Tezin ikinci bölümünde kentsel dönüşüm kavramını anlamaya yönelik kavramsal bir çerçeve ortaya konulmuştur. Bu çerçevede kentsel dönüşümün dünyada ve ülkemizdeki tanımı, buna yönelik kavramsal yaklaşım ve bakış açısı incelenmiştir. İncelemede kentsel dönüşümün uygulama araçları, fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarının yanı sıra sürecin gelişimi, süreçte rol oynayan aktörler ve bunların ortaklık biçimleri, modelleri irdelenmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramının bütüncül bakış açısıyla ele alınmasının ardından literatürde sıkça rastlanılan örnekler yer verilmiştir. Dünyadan ve Türkiye’den örneklerin yer aldığı bölümde ekonomik, demografik, sosyal ve siyasi altyapı dinamiklerinin farklılık göstermesi sebebiyle ağırlıklı olarak ülkemizde gerçekleşen kentsel dönüşüm örneklerinin irdelenmesi yapılmıştır. Bu örnekler seçilirken özellikle farklı alan büyüklüğünde ve farklı amaçlar içeren, uzlaşma ve uygulama yönteminde farklılık gösteren örnekler seçilerek çeşitlilik oluşturulmaya çalışılmıştır. Oluşturulan matris ile elde edilen bazı ortak çıkarımlarla kentsel dönüşümün fiziksel, sosyal boyutları ile ve sürece yönelik yasal, yönetsel ve organizasyon boyutları incelenerek yapılacak araştırma alanlarının derinleştirilmesine olanak sağlanmıştır.

Üçüncü bölümde araştırma alanı olan Sahabiye Mahallesi’nin hem kent merkezinde olması hem de 1950 yılından itibaren gelişen yapılaşmayla ‘Cumhuriyet dönemi ilk modern apartman konutları’ vurgusundan yola çıkarak, kentin Cumhuriyet döneminden günümüze kadar kentsel gelişimi ve bu gelişimde Sahabiye Mahallesi’nin yeri ve önemi anlatılmaya çalışılmıştır. Bu bölümün kentsel ve mimari boyutlarıyla detaylıca ele alınması alanda gerçekleşen kentsel dönüşümü tümüyle anlamaya ve tartışmaya sunmaya zemin hazırlamıştır.

Dördüncü bölümde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması bugüne kadar gelinen noktaya kadar bütünüyle irdelenmiştir. Bölümde öncelikli alanın analizi yapılarak alanın sosyo-ekonomik-kültürel ve demografik yapısı, mevcut yerleşim dokusu ve mimari yapısı, planlama geçmişi gibi konularda olumlu olumsuz özelliklerinden bahsedilmektedir. Sonrasında Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesinin oluşum evreleri, projenin gerçekleştirilmesini tetikleyen unsurlar ve neticesinde elde edilen projenin alan kararları, tasarım ilkeleri gibi konular anlatılmaktadır.

Dönüşümün fiziksel ve çevresel tasarım boyutu incelendikten sonra, projenin elde edilme biçimi, gelişimi, süreçte yer alan aktörler ve birbirleri ile olan ilişkileri, sürecin uygulama yöntemi, yasal boyutları, uzlaşma ve katılım süreçleri detaylıca anlatılmıştır.

Elde edilen tüm veri ve kaynaklar farklı boyutlarda kategorize edilerek saha araştırması için yol haritası oluşturulmuştur. Buna göre belirlenen boyutlarla oluşturulmuş olan etki mekanizması için anket soruları hazırlanarak saha araştırması yapılmıştır. Saha araştırmasının yapılışı ve sonuçların niceliksel olarak araştırma bulguları sunulmuştur.

Bölümün sonunda saha araştırmasının **fiziki mekan değişimi ve sürece yönelik etki değerlendirmesi** yapılarak bölüm sonlandırılmıştır.

Sonuç bölümü olan beşinci bölümde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm örneğinden yola çıkarak bir dizi etki faktörü ve bunların birbirleri ile olan ilişkileri anlatılmıştır. Bu ilişki ağından yola çıkarak dönüşümün olumlu yönleri vurgulanmış ya da eksik yönlerin tamamlanması ya da iyileştirilmesi için tavsiyelere yer verilmiştir. Bunun yanı sıra dönüşümün olumsuz yönleri eleştirel bir bakış açısıyla değerlendirilerek çözüm yolları ve öneriler sunulmuştur.

1.5 Özgün Katkı

Türkiye literatüründe yer alan kentsel dönüşüm araştırmalarının büyük bir çoğunluğu İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi metropollerde yapılan büyük ya da küçük ölçekli kentsel dönüşüm örneklerinin eleştirel bir değerlendirmesini sunmaktadır. Buna karşın orta ve küçük ölçekli kentlerde yapılan uygulamaların

benzer problemler içermesine ve aynı türden bir metotla üretilmesine rağmen değerlendirilme çalışmaları görece literatürde daha az yer kaplamaktadır. Bu sebeple İç Anadolu'nun büyük ölçekli kentlerinden "Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm" örneği üzerinde yapılan bu tez çalışması ilk olması sebebiyle literatüre kazandırılması hedeflenmiştir.

Bugüne kadar kentsel dönüşüm içinde farklı çalışma alanları barındırması bakımından birçok farklı disiplinin merceğinde yer almıştır. Mimarlık ve kent planlaması alanında yapılan tez çalışmaları ya da akademik makalelerin ağırlıklı olarak dönüşümün fiziksel ve ekonomik boyutu ile ilgilendikleri, sosyal boyutunun ise eksik kaldığı kanısına varılmıştır. Ayrıca kentsel dönüşümü kapsayan tüm çalışmaların bir süreci tanımlaması gerçeğinden yola çıkarak süreç irdelemesinin mimarlık alanına katkı sağlayacağı öngörülmüştür. Bu sebeple tez çalışmasında "fiziksel değişim" ve "süreç organizasyonu" konuları çakıştırılarak elde edilen sonuçlarla dönüşümün sosyal boyutuna önem vurgusu yapılmış, bütünleştirici yönetim yaklaşımları geliştirilmesi gerekliliği savunularak uygulayıcı ve karar vericiler için özellikle yerel bağlamda öneri ve yol haritası oluşturulmaya çalışılmıştır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE SÜRECE BAKIŞ

2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı, Kavramsal Yaklaşımlar ve Uygulama Amaçları

Türk Dil Kurumu'na göre kent; “sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşlarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” olarak ifade edilmektedir (Türk Dil Kurumu, 2021)

İnsanlık tarihi boyunca, ilk yerleşimlerden günümüzdeki kentlere kadar yer alan farklı mekanlar her zaman bir değişim ve dönüşüm sürecinin içinde olmuşlardır. Bu değişim ve dönüşüm olgusu kent koşullarının ya da kent yaşamının olağan bir sonucu olmakla birlikte kentsel formun(fizik mekanın) devingenliğini göstermektedir. (Harvey, 1985; Şişman A. V., 11-15 Mayıs 2009)

Türk Dil Kurumu'na göre kentsel dönüşüm; “kentin imar planına uymayan ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulmasıdır” (Türk Dil Kurumu, 2021).

Kentsel dönüşüm kavramı literatürde farklı uzmanlık alanları ve farklı bakış açıları sebebiyle bir çok tanım içermektedir. Bu tanımlar kavramın amaç, vizyon, strateji ve yöntemlerine göre farklılık göstermektedir. Lichfield'e (1992) göre; kentsel dönüşüm, kentlerin bozulma süreçlerini ve nedenlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve uygulanacak dönüşümde elde edilecek sonuçlar üzerinden bir uzlaşma durumudur. Donnison'a (1993) göre ise; kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir (Akkar Z. M., 2006).

Literatürde en sık karşılaşılan haliyle kentsel dönüşüm; “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal

ve çevresel koşullarını kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır (Thomas, 2003; Sönmez, 2005).

Farklı bir bakış açısı olarak, kentsel dönüşüm; yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin ve ya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000; Akkar, 2006).

Ülger’e göre; kentsel dönüşüm, çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin, yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesi olarak tanımlanabilir. Bu tanıma göre de kentsel dönüşümün, bir planlama, imar uygulama ve yapım süreci olduğu söylenebilir (Ülger, 2010)

Ülkemizde ise genel tarifiyle kentsel dönüşüm; ekonominin yeniden canlandırılması, istihdamın artırılması gibi amaçlarla bu politikaları benimseyen merkezi yönetimin ya da merkezce desteklenen yerel yönetimlerin özel sektörlerle yapılan iş birliği yoluyla kentler aracılığıyla bir çıkış noktası yaratmasıdır.

Kentsel dönüşüm çok kapsamlı bir eylem olmasından dolayı bir çok amaca hizmet için yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm amaçlarından en temeli; kent parçalarında fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen alanlarda ekonomik canlılığı tekrardan sağlamaktır. Bu sebeple geliştirilen stratejiler kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı hedefler (Roberts, 2000; Akkar, 2006).

Bir başka amacı ise günümüzdeki yaygın tasarım anlayışlarından biri olan ‘sürdürülebilirlik’ kapsamında kentlerde atıl kalmış ve daha önce kullanılmış alanların yeniden kente kazandırılmasını sağlamaktır. Bunun için kentsel çöküntü alanlarının en etkin biçimde kullanımına yönelik ve gereksiz kentsel yayılmanın önüne geçecek stratejilerin ortaya konulması bu amaçla ilintilidir (Roberts, 2000; Akkar, 2006).

Kentsel dönüşüm uygulamaları yalnızca kentsel problemlerin çözülmesi için değil, aynı zamanda ekonomik beklentiler ve sosyal gelişmelerle oluşan talepleri karşılamak için istenmektedir (Rodney ve Clark 2000; McGreal ve ark. 2000).

Kentsel dönüşümün temel bileşenlerine yönelik amaçları Akkar'a göre aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

Fiziksel ve çevresel amaçlar;

- Kentin altyapı ve üstyapı gereksinimlerinin karşılanması,
- Yerleşim ve ulaşım sorunlarına çözüm getirilmesi,
- Çevresel kirlilik sorunlarının çözülmesi,
- Olası afet tehlikelerine karşı tedbirler alarak fiziksel çevrenin ıslah edilmesi,
- Nitelikli, kentin ayrılmaz bir parçası olan birbirine uyumlu bölgelerin oluşturulması,

Sosyal amaçlar;

- Yeterli sayıda ve konforlu, sağlıklı donatı alanları da ihtiva eden yaşam alanlarının oluşturulması,
- Kentliler arasındaki sosyal etkileşimin sağlanması,
- Kentin sosyolojik çözümlemesinin yapılarak kentli potansiyelinin etkinleştirilmesi,
- Kentin geçmişten gelen kültür ve tabiat varlıklarının yarınlara aktarılması,

Ekonomik amaçlar;

- Ekonomik döngünün zayıfladığı alanların güçlendirilmesi,
- Bölgelerin kendi kendine yetebilen alanlar haline getirilmesi,
- Bölgedeki iş hayatının canlandırılması,
- İş imkânlarının arttırılması,

Sürdürülebilirlik içerikli amaçlar; kentsel alanların verimli kullanımına ve kentleşmenin yersiz, kontrolsüz ve ihtiyaç dışı genişlemesinin önüne geçilmesi adına üretilen stratejik kararlardır. Son olarak politik amaçlar ise; sosyolojik koşullar ve siyasi çekişmelerin hırpaladığı planlama politikalarının önüne geçmek adına gereksinim duyulan bir yaklaşımdır (Akkar Z. M., 2006).

Bir başka deyişle; kentsel dönüşüm merkezi yada yerel yönetimler ile sermaye arasında başlayan yeniden biçimlenme ilişkileri sayesinde modern kentin vazgeçilmezlerini değerlendirip, metalaşan kent topraklarının yeniden

işlevlendirilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Küreselleşmenin ideolojik ve ekonomik sonuçlarının ortaya çıktığı “dünya kenti” yada “küresel kent” tanımı ve kent ideolojileri tüm ülkelerde hakim olmaya başlamıştır. Dünya çapında hakim olan bu ekonomik söylem ve program doğrultusunda gerçekleşen dönüşümler; dünya kenti yada küresel kent yapılanmasını özel sektör aracılığı ve serbest piyasa baskısı ile karşı konulamaz hale getirmiş hatta bir zorunluluk olarak yaygınlaştırmıştır. Üretim biçiminin değişimi (fordist üretimden post fordist üretime / ekonomiye geçiş), ekonominin yeniden organizasyonu, sanayinin merkez ülkelerden çevre ülkelere desantralize edilmesi ve buna karşın finans ile hizmet sektörünün geliyor olmasının ardından ülkelerin bu süreci küresel ölçekte ancak küresel kentler ile denetleyip, yönetebileceği öne sürülmüştür. Dolayısıyla artık ulus devletlerin yerine kentlerin ve bölgelerin bu yeni ekonomiye eklemlenme gereğine vurgu yapılmıştır (Öktem,2006; Görgülü, 2009)

Kentsel dönüşüm projelerinin amacı özetle şöyledir; fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik yönlerden sorunlu kent parçalarına, sürdürülebilir ve politik çözümler üreterek alanı sağlıklı, uygulanabilen, nitelikli, kaliteli, kent bütünüyle uyumlu ve değerli seviyeye taşımaktır. Bu hedefler doğrultusunda kentsel dönüşüm aşamalarının, hukuka uygun, alanın potansiyellerini analiz edip değerlendiren ve değerlerine sahip çıkan, kolektif yürütülen kapsamlı bir proje olarak gerçekleştirilmesi de başarılı olunması ve amaçlara ulaşılması için son derece önemlidir (Şişman & Kibaroglu, 2009).

En geniş tanımıyla kırsal alan dışındaki yerleşim birimleri olarak kentler, dinamik bir organizmaya benzetilebilir. Ekonomik, sosyal, kültürel, teknolojik ve fiziksel açılardan yaşanan değişimler, kentlerin mekânsal düzenlemelerini de benzer şekilde dönüştürmekte ve farklılaştırmaktadır.

Bu bakış açısıyla kentsel dönüşüm; kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemler olarak tanımlanmakta ve bir kentsel alanın toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya yönelik bir dizi politika, eylem ve kurumsal yapıların tasarlanması olarak kabul edilmektedir.

Deprem gerçeği ile yüz yüze olan ülkemizde öncelikli olarak deprem riskine sahip çöküntü alanları olarak tanımlanan bölgelerde kentsel dönüşüm ihtiyacı öne çıkmaktadır. Bu alanlardaki yapıların riskli olması ve bakım yapılmaksızın eskimesi sebebiyle bu alanların cazibesini zamanla yitirmesine ve bunun sonucu olarak düşük gayrimenkul ve kira bedelleri sebebiyle düşük gelir grubu insanların yaşadığı bölgeler haline dönüşmektedir. Bu durumun alana getirdiği sosyo-ekonomik zayıflık da kentsel dönüşüm müdahalesini zorunlu kılmaktadır. Bu sebeple ihtiyaç duyulan kentsel dönüşüm sıklıkla fiziksel yapının sağlıklı hale getirilmesi şeklinde olsa da sosyo-ekonomik çöküntüye sebep olan olumsuzlukları ya ortadan kaldıracak ya da en az seviyeye indirecek sosyal ve ekonomik politikalar ile birlikte ele alınmak zorundadır.

2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Arka Planı ve Müdahale Yöntemleri

Dünyada yaşanan kentsel değişim/dönüşümün¹ tarihsel gelişimine baktığımız zaman temelde iki kırılma noktası görmekteyiz. Bunlardan ilki; 1850'li yıllarda Avrupa'da ve Kuzey Amerika'da kırsal alanlardan, kentlere gerçekleşen yoğun göçlerle başlayan ve kentlerde artan nüfusun etkisi ile çeşitli sağlık sorunları, yerleşim sorunları, ekonomik ve sosyal sorunların ortaya çıkmasıyla kentlerin değişmeye başlamasıdır. Çünkü bu sorunlar zamanla kentlerde ciddi kent problemlerine yol açmıştır. Böylece 1870-1880 yılları arasında Avrupa'da çoğu metropollerde günümüz şartlarına uygun modern kentler yaratmak için geniş kapsamlı kent planlamaları yaratılmaya ve uygulanmaya başlanmıştır. Yaşanan bu durum sadece yoğun göç olmanın ötesinde Arslan'a göre; 19. Yüzyılda Avrupa'da yaşanan sanayi devriminden sonra üretim biçimleri değişmesine sebep olmuş, tarımsal işgücü yerini çoğunlukla sanayi alanında üretime bırakmıştır. Bu değişimlerle birlikte ortaya çıkan ekonomik yapılanmalar, toplumsal ve politik oluşumlar, sosyal ilişkilerde, iş gücü alanında ve mekân tercihlerinde farklılaşmaların ortaya çıkmasına neden olmuştur (Arslan, 2014). 19. yüzyılda endüstri kentlerinde daha önceki kentlerde var olmayan yoğunlukta ve nitelikte

¹ TDK' ya göre değişim; "bir zaman dilimi içindeki değişikliklerin bütünü" iken dönüşüm; olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme" anlamlarına gelmektedir. Temelde aynı şeyi ifade ediyor olsa da dönüşüm ifadesi bağlam olarak daha kapsamlı bir eylemi ifade etmektedir. Bu sebeple kentlerde mevcut olan üzerinden yaşanan değişim biçimlerini ifade ederken kentsel dönüşüm kavramı kullanılmaktadır.

mekânsal ve toplumsal sorunlar ortaya çıkmıştır. Söz konusu sorunlara endüstrileşme sürecinde ciddi bir tepki gelmemişse de daha sonraki dönemlerde bunları azaltmak ya da ortadan kaldırmak için çözüm önerileri üretilmiştir. Bu sebeple temiz, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amacıyla, ilk kentsel yenileme projeleri kamusal alanların arttırılmasını sağlamaya çalışmıştır. 19. yy'nin ikinci yarısında 'Park Hareketi' kente doğayı getirmeyi amaçlamış; bunun sonucunda 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı ve 1863'te New York Central Park yapılmıştır (LeGates & Stout, 1998). 1800'lerin ortalarından 1945'lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı yapılan bu en önemli müdahale biçimi, **kentsel yenilemedir (urban renewal)** (Akkar Z. M., 2006). Avrupa'da bu dönemdeki kentsel yenileme projelerine paralel olarak, Kuzey Amerika'da 'Güzel Kent Hareketi'² gelişmiştir. Endüstrileşme ile ilgili yaşanan kırılma sonrası 20. yüzyılın başlarında Ebenezer Howard'ın 'Garden Cities of Tomorrow' başlıklı kitabında yer verdiği 'Bahçe-Kent'³ modeline paralel olarak devam eden diğer bir akım ise 'Modernist Hareket'⁴tir.

Bahçe kent modelinin kent bilimine en önemli katkısı, kentsel yerleşmenin neden olması gerektiğini göstererek fiziksel çevrede dengeli ve sağlıklı örgütlenmenin nasıl olacağını göstermesidir. Ayrıca toplumsal sorunlar yaşanan bir çok alanda toplumsal dengenin ve mekânsal düzenlemenin yaşama geçirilmesi için gerekli adımların neler olduğunu ortaya koymasıdır (Mumford, 1961)

² 1900'lü yıllarda şehirdeki insanların yaşam koşullarını iyileştirmek ve şehrin potansiyellerini ön plana çıkartmak amacıyla Daniel Burnham tarafından Amerika'da başlatılan bir akımdır.

³ Howard'ın Bahçe kent ideali tüm dünyaya yayılmış, İngiltere'deki tanınmış kentlerin yanı sıra birçok ülkenin kentleşme politikasına temel oluşturmuştur. Howard'ın Bahçe-Kent teorisi ile kırsal mekâna taşıdığı kentsel aktivitelerle yaşamı bütünleştirme düşüncesi; 20. yüzyılın başından beri önerilen tüm konut ve kent tasarımlarının temelini oluşturmuştur.

⁴ Modernist Hareket'in ortaya çıkışının ardından, Paris başta olmak üzere Avrupa'da birçok kentte yıkımlar yapılmış; yıkılan alanlar, modernist planlama ve tasarım ilkelerine bağlı olarak tekrar geliştirilmiştir. Buna göre; temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olunmalı, kentlerin sağlıksız alanları yıkılmalı, bu alanlar tekrar yapılaşırken geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden oluşan bir kentsel doku geliştirilmelidir (Jacobs & Appleyard, 1987).

Tablo 2.1 1844-1933 yılları arasında kentsel dönüşüm politikaları
(Kanlı, Eryiğit, & İnce)

Park Hareketi	1844	Birkenhead Parkı (Liverpool)	Sefalet yuvalarının temizlenmesi ve kentle doğanın buluşturulması.
	1845	Victoria Parkı (Liverpool)	
	1863	Central Park (New York)	
Kamusal mekânların arttırılmasına yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları	1850-1860	Baron Haussman uygulamaları (Paris)	Geniş bulvarlar ve caddeler. Eski yapıların yenilenmeleri. Kanalizasyon sistemleri.
		Güzel Kent Hareketi (Kuzey A.B.D.)	Geniş bulvarlar ve caddeler. Belediye binaları, mahkeme binaları, kütüphaneler ve müzeler yapımı.
Bahçe Kent Hareketi	1898	Ebenzer Howard (İngiltere)	Yeni bir kentleşme yaklaşımı.
Modernist Hareket	1933	CIAM Atina Sözleşmesi	Barınma, dinlenme, çalışma ve ulaşım nitelikleri konusunda temel ilkelerin belirlenmesi.

20. yüzyıl başlarında yaşanan ve yüzyılın ortalarına kadar etkisi süren ikinci kırılma ise I. Ve II. Dünya Savaşları'nın Avrupa kentlerinde büyük yıkımlar yaratarak ortaya çıkardığı kentsel çöküntü sorununa hükümetlerin çözüm arayışdır (*urban reconstruction*).

1940 ve 1950'lerin kentsel politikaları, yeni kentsel kullanımların eski kullanımların yerine gelmesini ve geçmişten gelen fiziksel sorunların yok edilmesine yönelik kentlerin yeniden inşasını öngörmüştür. Bu dönemde, merkezi yönetimin öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları ortaya atılmıştır. Geleneksel kent merkezlerinde de büyük yıkımlar yapılmış; yeni kent merkezleri, tamamen ofis ve ticaret işlevleri taşıyan alanlar haline getirilmişlerdir (Oc & Tiesdell, 1997)

1960'lar ve 1970'lerin başları, *kentsel iyileştirme (urban improvement) ve kentsel yenileme (urban renewal)* projelerine öncelik verilen yıllardır. Bu dönemde, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı kabul edilmiş; daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir (Couch & Fraser, 2003). Kentlerde merkezi yönetim eliyle oluşturulan bu projeler kısıtlı kalsa da, kentsel dönüşümün fiziksel, mekânsal ve toplumsal olarak ele alınması gerekliliğini vurgulamak açısından önemlidir (Akkar Z. M., 2006).

1980'ler kentsel dönüşüm konusunda önemli değişikliklerin olduğu bir dönemdir. Ekonomik ve toplumsal paradigmaların dünyanın her yerinde dengeleri değiştirdiği bu dönemde, **kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment)** politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır. Başta İngiltere olmak üzere olmak üzere, kıta Avrupası ve Kuzey Amerika'da kentsel dönüşümün katalizörleri olarak işleyecek 'öncü projeler' yapılmıştır.

1990 sonrasında günümüze kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, **kentsel yenileşme** ya da **kentsel canlandırma (urban regeneration)**'dir. Bu dönemin önde gelen özelliklerinden biri, çok-aktörlü ve çok-sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğunun kabul edilmiş olmasıdır. Kamu ve özel sektör yanında, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının sağlanmasının önemi vurgulanmış; ve buna yönelik yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm programları getirilmiştir (Akkar Z. M., 2006).

1990 sonrası, kentsel dönüşüm yaklaşım da değişmiştir. Bu dönemde kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerinin bütünsel olarak ele alınmasının yanı sıra ekonomik, toplumsal ve çevresel faktörlere dayanılarak, sürdürülebilir kent ve bölgelerin geliştirilmesine yönelik ihtiyaçların kabul edilmesidir. Bu sebeple kentsel genişlemenin ve yayılmanın sınırlandırılması, çok işlevli kentsel alanların ve sürdürülebilir ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi, doğal ve tarihi mirasın korunması gibi bir çok ana politika başlığı, kent planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır (Jeffrey & Pounder, 2000)

Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki güçlü bağın öneminin anlaşılması, 1990'lardan itibaren **'kentsel koruma'nın (urban conservation)** da kentsel dönüşümde ön plana çıkmasına neden olmuştur.

Özetle, 19. Yüzyıldan günümüze kadar kentlerde yaşanan çevresel, fiziksel, ekonomik ve toplumsal bozulmaya çözüm üretmek amacıyla uygulanan müdahale türleri ve kentsel dönüşüm politikalarında ciddi çeşitlilik ve zenginlik

bulunmaktadır. Batı ve Türk yazını incelendiğinde, yukarıda sözü edilen kentsel dönüşüm stratejilerinin dışında, **kentsel sağlıklaştırma** (*urban rehabilitation*), **kentsel canlandırma** (*urban revitalisation*), **kentsel koruma** (urban preservation, urban conservation), **eski dokuda yeni bina yapımı** (*infill development*), **kentsel bezeme** (*urban refurbishment*), **yeniden kentleştirme** (*re-urbanisation*), **kentsel sağ- lamlaştırma** (*urban strengthening*) ve **yeniden yerleştirme** (*urban relocation*) gibi stratejilerin de bulunduğu görülür (Günay, 1994)

Dünyadaki kentsel dönüşüm bazı yazarlar tarafından dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Bunlardan bazıları kentsel dönüşümün gelişimini dört farklı döneme ayırmışlardır. Demirkıran’a göre;

- ***Şehirlerin yeniden yapımı ve Endüstrileşme:*** Avrupa’da Sanayi Devrimi sonrasında oluşan işçi kentlerinin durumu ve yaşam koşullarının kötülüğü 1910-1940 yılları arasında tartışılmaya başlanmış ve bu tartışmalar kentsel dönüşümün alt yapısının oluşmasına neden olmuştur.
- ***Şehirlerin savaş sonrası yeniden inşası ve sanayinin desantralizasyonu:*** 1940-1960 yılları arasındaki dönemi kapsamaktadır. 1950’li yıllarda savaşın yaraları sarılmaya çalışılırken “Buldozer Dönemi” olarak adlandırılan bu dönemde, işçilerin barınması için inşa edilen ve “slum” denilen sefalet yuvalarının tamamen yıkılması ile ilk yenileme eylemleri başlamıştır. Bu dönemde tüm bir alanın yıkılıp yerine her şeyi ile yeni bir şehrin inşa edilmesi politikası izlenmiştir. İlk kent yenileme eylemlerinin 1950’lerde sefalet yuvaları diye adlandırılan gecekonduların temizlenmesiyle başladığı bilinmektedir.
- ***Sanayinin Desantralizasyonu ve Fiziki Müdahaleler:*** 1960- 1980 yılları arasındaki bu dönemde, bir alanın tamamen yıkılıp yerine yenisinin yapılmasının maliyetinin ağır olmasından dolayı rehabilitasyon uygulamaları yaygın olarak kullanılmıştır.
- ***Şehirlerin Yeniden Yapılandırılması:*** 1980 sonrasında büyük konut alanlarında yaşanan sorunlar nedeniyle yeni kent yenileme konuları ortaya çıktığı ve kentsel dönüşüm politikalarının üretildiği, yenileme yaklaşımlarının; ekonomik, mekânsal ve sosyal açıdan ele alındığı bir dönem olmuştur (Demirkıran, 2008)

1980-1990 yılları arası daha çok ekonomik temelli bir dönüşüm biçimi benimsenmiştir. 1981 yılında, Avrupa Konseyi, “Urban Renewal” adlı bir kampanya başlatmıştır. Ancak bu ifadenin, yıkıp yeniden yapma anlamı içermesinden duyulan endişe ile kampanyanın adı “Urban Renaissance” olarak değiştirilmiştir.

Ancak dünyada yaşanan ekonomik buhran ve neoliberal ekonomi politikalarının benimsenmesi sebebiyle kamu kaynaklarının zayıflaması, özelleştirmelerin artması ve sosyal devlet anlayışından uzaklaşmalar dönüşümü gerçekleştirecek ortaklık türlerinin devlet ve özel sektör ortaklıklarının ağırlıklı olduğu bir döneme girilmiştir.

1990 sonrasında günümüze, çoğunlukla başvuru kentsel dönüşüm yöntemi kentsel canlandırma olup, bu dönemin temel özellikleri ve kentsel dönüşüm uygulamalarında benimsenen ana politikalar şu şekilde sıralanabilir;

- Kamu ve özel sektörün yanı sıra, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımının sağlanması,
- Yerel yöntemlerin etkin olması,
- 1980’lerde kentsel dönüşümde kentsel alanların fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken, bu yıllarda dönüşümün kentsel alanların fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarıyla bütünleşik olarak ele alınması,
- Ekonomik, toplumsal ve çevresel kaynakların etkin ve verimli kullanımını sağlayacak kentsel dönüşüm politikalarının uygulanması amacıyla, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması, kentsel genişlemenin ve yayılmanın sınırlandırılması,
- Çok işlevli kentsel alanların ve sürdürülebilir ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi,
- Doğal ve tarihi mirasın korunması (Yasin & Şahin, 2015)

Özellikle 1992 Rio Dünya Zirvesi’nde kentlerin çevre üzerindeki olumsuz etkileri ele alınmış, çöküntü bölgelerindeki kentsel yenileme ve dönüşüm faaliyeti, kentsel bir politikaya dönüştürülmüştür (Işıkkaya, 2008). Yeniden üretim yöntemi (urban regeneration) olarak adlandırılan bu uygulama ile mevcut yapıların ortadan kaldırılması ve yeni bir dokunun kente kazandırılması amaçlanmıştır. En kapsamlı

kentsel dönüşüm yöntemi olan bu uygulamayla, kentin ihtiyaç duyduğu modern yapılar, ticaret alanları, kentsel yaşam kalitesini geliştirici donatılar ve diğer sosyal yapıların meydana getirilmesi mümkün hale gelmiştir. Yeniden üretim yöntemiyle birlikte, kentsel alanlar kendilerine yüklenen yeni ticari, finansal ve konutsal vizyonlarla kentin geleceğe açılan kapıları da olmaktadır (McCarthy, 2007)

2.3 Dünya'dan Örneklerle Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları

Kentsel dönüşüm (urban regeneration) her ne kadar 1990'lardan sonra yaygınlaşmış olsa da 1950'lerden beri kentlerde yerel ve ulusal ekonominin geliştirilmesi için kullanılmaktadır. Bu uygulama ile binlerce kişinin çalıştığı, ikamet ettiği ve ziyaret ettiği yeni mekânlar kentlere kazandırılabilir. Gelişmiş ülkelerde bu yöntem özellikle kentlerde ekonominin geliştirilmesi amacıyla kullanılabilmektedir. Çöküntü alanlar kendilerine yüklenen yeni bir vizyon ve kimlik ile yeniden üretilmekte, böylece kente ekonomik yönden katkı sunan ve kentin geleceğini şekillendiren bir konuma gelmektedir. Genel anlamda kentsel dönüşümün politikaları göz önüne alındığında, dünya genelinde 1950'lerden sonraki tüm evreleri ve yöntemleri Tablo 2.2 üzerinden okumak mümkündür.

1950 ve 60'lardan itibaren kenti fiziksel ve sosyal anlamda iyileştirme amaçlı yapılan eylemlerin daha çok yaşam kalitesi bileşenlerinden konut ve çevresini kapsayan sosyal bir yapıya dönüştüğünü görmek mümkündür. 1970'lerde kamu-özel iş ortaklığının yaşam kalitesi yükseltme hedefiyle yapılan iyileştirmelerin soylulaştırma ile sonuçlandığı görülmekte olup, bunun yerel halk bazında olumsuz sonuçlandığı görülmektedir. 1970-80 arası dönemde toplumsal ayrışma dinamiklerinin artması yaşamsal mekanlarda sosyal boyutun olumsuz bir biçimde etkilenmesine sebep olmuştur. Bu durum özel sektörün ağırlıklı rol aldığı marka projelerin üretilmesi hız kazanmıştır. 1980 sonrası devlet desteğinin dönüşümlerde rol alması özellikle Amerika ve İngiltere'de düşük gelirli mahalle sakinlerinin kolay yoldan konut sahibi olmasının yolunu açmıştır. Yapılan bu yeniden geliştirme çalışmaları yerel halkın ekonomik, fiziksel ve sosyal anlamda refahını arttırmıştır. 1990'lar gelindiğinde soylulaştırmanın getirdiği toplumsal ayrışmaya çözüm üretmek amacıyla bütüncül planlama ve bütünlük eylem

yaklaşımları önem kazanmaya başladı. Kentte yoksulluk yaşayan toplumların söz hakkı olması özellikle dönüşümün kontrol boyutunu olumlu şekilde geliştirmiştir.

Tablo 2.2 1950'ler sonrası dünyada kentsel dönüşüm politikaları (Roberts'tan uyarlanarak yazar tarafından hazırlanmıştır.) (Roberts, 2008)

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

2000'li yıllarda dünya üzerinde yaşam pratikleri ve dinamikleri hızla değişime uğramıştır. Bu yıllarda özellikle Batı ülkelerinde özellikle sosyo-ekonomik ve çevresel konulara daha çok önem verilirken katılımcı süreçlerin temel alındığı modellere dayalı bütüncül dönüşüm anlayışı uygulanmaya başlanmıştır. Bu sebeple son yirmi yılda gittikçe artan sürdürülebilir kentsel planlama ve dönüşüm odaklı faaliyetler hız kazanmıştır.

Sanayi devrimi sonrası Avrupa'da kırdan kente yoğun göç dalgasının yaşandığı ve bunun sonucu olarak yüksek yoğunluklu ancak düşük yaşam koşullarına sahip

lkelerden biri olan İngiltere’de şehircilik tarihine göre önemli kentsel dönüşüm örnekleri balamıtır. Kentsel dönüşüm anlamında bilinen en önemli projeleri Elephant&Castle Fırsat Alanı ve Trafalgar Meydan projesidir.

2001 yılında balayan Elephant&Castle proje yerel halkın yaşam kalitesinin yükseltilmesi, toplumsal dılanmanın ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Uygulamanın en önemlisi katkısı katılımcı bir süreçle gerçekleştirilerek mahalle yenilemesinin demokratikleşme aracı olarak kullanılmasıdır (Gr, 2014).

Londra’nın Trafalgar Savaşı anısına yapılmış, kültürel mirasa sahip Trafalgar Meydanı günümüzde kentin toplumsal aktivitelerin odak noktası olarak bilinmektedir. Atkins ve Earl’e göre master plan leğinden aydınlatma, otobüs durakları gibi alt ölçeklere kadar tüm detayları gözetilerek hazırlanan dönüşüm modeli ile tarihi kent mirası odaklı dönüşümlere örnek teşkil etmektedir. Projesi yarışma sonucu belirlenmiş ve halk ve sivil toplum eleştirileri bu süreçte katılım olarak aktif rol oynamıştır (iman & Kibaroglu, 2009). Projede mevcut yollar sınıflandırılmış, toplu taşıma ve bisikletlilere öncelik sağlanmış, binaların kültürel önemi ve yapılacak etkinlikler göz önünde bulundurularak yeniden tasarlanmıştır (Boujenko & Jones, 2009) (ekil 2.2).



Şekil 2.1 Elephant&Castle ve Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Resimleri
Kaynak: Url-1

İ savaş sonrası yıkılan tarihi kent merkezini yeniden inşa etmek için kentsel yenileme projesi başlatılan Beyrut’ta, kenti idari, ticari ve kültürel bir merkez haline getirmek amacıyla Solidere adında anonim bir irket kurularak çalışmalara balanmıtır (Tadmori K. , 2004).

Projenin hedefleri arasında Beyrut’un Lübnan’da tekrar eski önemini kültürel ve finansal olarak önemini kazanması, limana yakınlığı, merkezi konumu ve havaalanına ulaşım olanaklarının en iyi şekilde kullanılması ana hedefler arasında

yer alırken ıslah edilmiş yaya ve taşıt yolları ile akıcı bir toplu taşıma sisteminin oluşturulması, tarihi merkezlerin korunması ve restorasyonunun yapılması, yeni bulvarların oluşturulması sahil şeridi ile kent meydanı arasındaki bağlantının yeniden oluşturulması ve taşıt trafiğini en aza indirmek için servis yollarının ve önemli odak noktalarında yer altı otoparkların oluşturulması gibi hedefler yer almaktadır (Solidere, 2002) (Şekil 2.3).



Şekil 2.2 Solidere Projesinin Öncesi ve Sonrası (Tadmori K. , 2006)

Özetle 1990'ların başından beri Batı literatüründe başarılı sayılan dönüşüm projelerinin ortak yönleri Akkar'a göre şu şekildedir (Akkar Z. M., 2006):

- Üretilen projeler belirgin bir vizyon doğrultusunda **stratejik planlama yaklaşımı** ile geliştirilmiştir.
- Batı literatüründe 'müzakereci yöntem' adı verilen kamu, özel sektör, sivil toplum ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerilen geliştirilen projeler **işbirlikçi ve katılımlı planlama yaklaşımıyla** geliştirilmiştir. Buna göre hedef; başarılı bir kentsel dönüşümün **kollektif çabayı** hayata geçirmesidir (Bailey, 1995).
- Organizasyon yapıları **çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlara** bağlı olarak kurulmuştur. Bu durum sürdürülebilirlik açısından oldukça önemlidir.
- Kentsel dönüşüm probleminin fiziksel mekan yanında ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarıyla ele alınan **kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşım** benimsemesidir.
- Kentsel dönüşüm deneyimi yerelin koşullarının sorun ve ihtiyaçlarına göre çözümler getirmesi gerekliliği ile incelenmesi ve araştırılmasıyla mümkündür. Başka bir deyişle başarılı kentsel dönüşüm deneyimleri **yerel bağlama** sahiptir.

- *Kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun kurumsal örgütlenmenin* oluşturulmuştur.

2.4 Türkiye’den Örneklerle Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları

Kentsel dönüşüm tek başına fiziksel değişimin bir sonucu değil aynı zamanda hem alanda yaşayanların hem de kent halkının ekonomik ve sosyal yapısında değişimler meydana getirmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm yaklaşımı Türkiye’nin ekonomik, sosyal, siyasal koşulları ile toplumsal ve kültürel farklılıkları sebebiyle Batı ülkelerinden farklılıklar içermektedir. Bu bölümde ülkemizde gerçekleşen kentsel dönüşümün son elli yıllık tarihsel arka planı çerçevesinde, özellikle dünyadaki kentsel dönüşüm gelişimi ile 1990 sonrası ivmelenen kentsel dönüşüm örnekleri incelenecektir. Bu bölümün amacı; ülkemizin kendine özgü dinamikleri ile şekillenen kentsel dönüşüm modellerini ve uygulamalarını anlamak ve bu bakış açısı ile araştırma konusu olan Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması etki mekanizmasının konu başlıkları ve temalarını belirlemeye çalışmaktır.

Sorunlara çözüm getirmek için, Batı’daki mekânsal biçimlenmeye yönelik müdahale yöntemleri her dönemde belli ölçülerde Türk planlama sisteminde de uygulanmıştır. Ancak dönüşüm müdahaleleri genelde politik ve ekonomik nedenlerle gündeme geldiği için bilinçli bir yaklaşım çerçevesinde geliştirilmemiştir (Ataöv & Osmay, 2007)

Kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları Avrupa ülkelerinde ve ABD’de uzun yıllar önce yasal bir altyapı üzerine oturtulmuş olmasına karşın, ülkemizde 1950’li yıllardan itibaren sınırlı bir biçimde ortaya çıkmış; 2000’li yıllardan sonra ise yoğun bir şekilde uygulanmaya başlanmıştır. Özetle; ülkemizdeki kentsel dönüşüm faaliyetlerinin kentsel gelişim politikalarının bir parçası olarak ifade etmek doğru olacaktır. Tarihsel sürece baktığımızda ise bu gelişimin 3 dönemde gerçekleştiği görülmektedir.

1950’lerde çok partili hayata geçiş ve ekonomide liberalleşme politikalarının uygulanmaya başlanması ile yeni imar hareketleri gündeme gelmiş, belirgin sermaye birikimlerinin oluşabilmesi için kentlerde yeni inşa faaliyetlerine girişilmesi sonucu yenileme uygulamaları başlatılmıştır (Şahin, 2006 Sayı:36).

Birinci dönem olarak ifade edilen 1950- 1980 yılları arasında, ekonomik gelişme ve göç büyük kentlerin hızla büyümesine, bu sebeple de gecekondulaşmasına neden olmuştur. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm, kent çeperindeki boş arazilerin gecekondu mahallelerine dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin sağlıklılaştırılması, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Ataöv & Osmay, 2007).

İkinci dönem olarak adlandırılan 1980'ler, bir çok konuda olduğu gibi kentsel dönüşüm konusunda da önemli değişimlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Kentsel yeniden yapılandırma politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. 1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır. 1980 yıllarında gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin bir çoğu kamu- özel sektör iş birliğiyle gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde özel sektörün rolü ön plana çıkarken, kamu sektörü temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenmiştir (Akkar M. , 2006). Yerel yönetimlerin özellikle 1985'ten sonra ürettikleri spekülasyon imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri giderek kentlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir kent formu ortaya koymuştur (Özden, 2006)

1990'larda ise küreselleşmenin etkisi ülkemizde oldukça görülmeye başlanmıştır. Bu dönemde sıklıkla Avrupa Birliği'ne uyum politikaları geliştirilmeye çalışılması, kentsel dönüşüm uygulamalarının öne çıkmasına sebep olmuştur., Gürler'e göre; 1980 ile 1990 yılları arasını tanımlarken ülkenin bütünleşme yönelimli, desantralize ve liberal politikası ile ihracata yoğunlaşmış ekonomisinin, post-modern harekete dayalı uygulamaları öne çıkardığını belirtmektedir. Yine 3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama yetkilerinin yerel yönetimlere aktarılması neticesinde büyük kentlerde imar faaliyetlerinin hızlandığını, kent içi tarihi alanların korunmasının ve yeniden kullanılmasının da önem kazandığını ifade etmiştir. Bununla beraber, devletin ihtiyaç sahiplerine gerekli olan sosyal

konutları temin edemediği ve bu açığı mevcut durumdaki yasal olmayan yapıları yasallaştırarak çözmeye çalıştığını da eklemiştir (Gürler, 2003).

Yenice, süreci yasal ve yönetsel bağlamdaki düzenlemeleri inceleyerek dönemin kentsel dönüşüm perspektifini tanımlamaya çalışmıştır. 1983 yılından 1988 yılına yürürlüğe konulan;

- (R.G. 21.03.1983/18001) 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,
- (R.G. 08.03.1984/18335) 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,
- (R.G. 24.08.1986/12901) 3290 sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 sayılı Kanun Gereğince Kurulan Fonun Harcama Esaslarını Düzenleyen Yönetmelik,
- (R.G. 26.05.1987/19471) 3366 sayılı 22.05.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun ile Değişik 24.02.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,
- (R.G. 11.03.1988/19751) 3414 sayılı 775 sayılı Gecekondu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 03.05.1985 tarih ve 247 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile bu Kanun Hükmünde Kararnamenin iki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.08.1985 tarih ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun,

dönemin kentsel dönüşüme bakış açısının daha net algılanmasına imkân tanıdığı belirtilmiştir. Yine bu dönemde yerel yönetimlere devredilen planlama yetkilerinin, yerel siyasetin kent ve planlama üzerindeki etkinliğini artırdığı belirtilmiştir (Yenice, 2014).

Kentsel dönüşümde üçüncü dönemi temsil eden 2000 sonrası dönemde kentsel dönüşümün yasa ve yönetmeliklerle mevzuata bağlanması dönüşümün planlamanın bir aracı olarak görünmesine yardımcı olmuştur.

2000 sonrası dönemlerde özellikle metropoliten şehirlerimizin fiziksel yapılarının değişimi Tekeli'ye göre (2010) ulusal ekonomi politikalarının da etkisiyle, büyük

parçalar halinde ve dönüşüm şeklinde gerçekleşmiştir. 2000'ler ile birlikte kent makro formunun ulusal ve uluslararası gayrimenkul sektörünün etkisinde yeniden yapılandırılması söz konusu olmuş; ulaşım bağlantıları, arazi kullanımları, altyapı hizmetleri gibi planlamanın merkezinde yer alan konu başlıkları gayrimenkul sektörü ile doğrudan ilişkili bir dönüşüm/yenilenme sürecine girmiştir (Tekeli, 2010).

2000'li yıllar ülkemizde kentsel dönüşüm kavramının mevzuatta yer almaya başlaması bakımından oldukça önemlidir. İlk adımları 27 Ocak 2004 tarihinde hazırlanan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu" tasarısı ile atılmış ve 3 ay kadar bir süre sonunda yalnızca sit alanlarını kapsayabilmiş olan "5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" (R.G 05.07.2005 / 25866) yürürlüğe girmiştir.

Bu gelişmeyi 5393 sayılı Belediye Kanununun (R.G. 13.07.2005 / 25874) 73. Maddesi kapsamında belediyelere meclis kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan etme yetkisi takip etmiştir. Yine büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan etmek için büyükşehir belediyesinden uygun görüş alması zorunluluğu söz konusu olmuştur.

6360 sayılı Kanun (R.G. 06.12.2012 - 28489) ile ise ülkemizde hem mevcut büyükşehir belediyelerinin –İstanbul ve Kocaeli hariç– idari sınırlarını yeniden tanımlamış, hem de yeni büyükşehir belediyeleri oluşturulmuştur. Tüm büyükşehir belediyelerindeki belde belediyeleri ve köyler kaldırılmış, büyükşehir belediyelerinin hâkimiyet alanları bulundukları il sınırları ile eşitlenmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunundan daha geniş bir coğrafyada faydalanılmasının da önü açılmıştır.

1999 yılı Marmara depremi ve sonrasında yaşananlar özellikle büyük metropol kentleri kentsel dönüşüm bakımından bir dönüm noktasına getirmiştir. Bu sebeple yasadışı yapılaşma ve çarpık kentleşmenin en önemli odak noktası afet olgusuyla kentsel dönüşümün ana eksenini oluşturmaktadır.

Bu noktada 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Hakkındaki Kanun” ile ülkemizde 1950’lerden bugüne ulaşmış “kentsel dönüşüm” kavramı bir kanun metni olarak karşımıza çıkmıştır.

6306 sayılı Kanun ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın kentsel dönüşüm üzerine gerçekleştirilen tüm planlama ve uygulama süreçlerinde her tür ve ölçekte planı resen yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi açıkça belirtilmiştir. Her ne kadar 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi kapsamında yerel yönetimlere kentsel dönüşüm hususunda yetki verilmiş olursa da; 6306 sayılı Kanun göstermektedir ki, istediği takdirde kentsel dönüşüm özelinde tüm planlama ve ilgili diğer iş ve işlemlere dair merkezi yönetim tek yetkili olabilmektedir.

Her kentsel dönüşümün farklı bir çıkış noktası olması sebebiyle her dönüşüm süreci aslında kendi ait farklı dinamikleri kapsar. Bununla birlikte sonucunda varılması beklenen istekler ise ne kadar ortak ise o kadar süreçlerin benzer olması normaldir. Dolayısıyla en temel haliyle süreci tanımlayan özgün değerler şunlardır (BİMTAŞ, 2005);

1. Kentsel dönüşüm, aktörlerin eylemleri ile şekillenen, aktörler arasındaki iletişim ve etkileşim ilişkileri ile gerçekleşen çok yönlü bir süreçtir.
2. Kentsel dönüşümde sürecin başlamasını ve devam etmesini sağlayan yerel yönetim merkezi yönetim, özel ve sivil kuruluşlar ve kitle örgütleri gibi aktörlerdir. Aktörler örgütlülük ve hareketlilik vb. unsurlarla kendi alanlarında toplumsal dinamikleri şekillendirmekte ve bu bağlamda kentsel politikada yaratabildikleri etki ölçüsünde kentsel dönüşümde etken olabilmektedirler.

Kentsel dönüşüm süreçleri, dinamik bir yapı gösterirler. Süreçlerde aktörler arasındaki ilişkiler hem aktörlerin hem de kentsel dönüşüm alanının değişim ve dönüşümünü sağlar. Bu durum kentsel alandan yola çıkarak oluşan sosyal ilişkinin, aktörler arasında yaşanan iletişim ve etkileşimin, fiziksel olarak kentsel alanın dönüşmesini sağlaması olarak açıklanabilir.

Her kentsel dönüşüm süreci kendine özgü eylemler bütünüdür. Bu süreçte yer alan eylemler planlı ve çok aktörlüdür. Buna göre kentsel dönüşümde yer alan aktörler aşağıdaki gibidir (Hague, 2004)

- **İdari Aktör** (Yerel yönetimler, merkezi yönetim, üniversite, enstitü vb. akademik birimler, kamu kurum ve kuruluşları)

- **Finansal Aktör** (Özel sektör; gayrimenkul geliştirme şirketleri, inşaat firmaları, mimarlık ve tasarım ofisleri, sigorta şirketleri)
- **Sosyal Aktör** (Sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, dernekler, yerel-bölgesel-ulusal gönüllü Kuruluşlar)
- Dönüşüm bölgesi **hak sahipleri** ve **yerel halk**

Bu aktörlerin ortaklık tiplerine baktığımız zaman Türkiye’de en sıklıkla uygulanan kamu gücünün dönüşümdeki baskın tutumu dolayısıyla daha çok kamu- kamu sektörü ortaklığıdır. Bu noktada T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Belediyelerin iş birliği ile yapılmış olan birçok dönüşüm örneği mevcuttur. Ayrıca kamunun ekonomik açıdan serbest piyasa koşullarını düzenleme hatta bu yönde yaşanacak gelişim ile dönüşümü kentsel rant aracına dönüştürebilmek amacıyla kamu- özel sektör ortaklığı da kullanılan bir diğer ortaklık türüdür. Bu ortaklık modellerinde halkın söz hakkının olmaması projelerin işlevsellik ve güvenilirliklerini azalttığı aşıkardır. Oysa İngiltere’de, politik çıkarlar arasında erişilen bir uzlaşmaya bağlı olarak ortaya çıkmış, etkin kentsel dönüşüm stratejilerinin gerçekleştirilebilmesi için kamu yönetimi ve özel sektör arasında daha yakın bir bağlantının ve yerel halkın doğrudan katılımının gerektiği sonucuna varılmıştır (McCarthy, 2005). Bu modelin amacı rant sektörünün yarattığı kentsel tahribatı en aza indirip kentsel dönüşüm kalitesini arttırmaktır.

Özetle; 2000 sonrası kentsel dönüşüm uygulamaları siyasi otoritenin güçlenmesi dönüşüm politikalarında 2010 öncesi yerleşme, 2010 sonrası ise merkezileşmeye paralel olarak hız kazanmaya başlamıştır. Bu dönemin en dikkat çekici özelliği; kentsel dönüşümde stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil toplumun güçlenmesi gibi konular yeterli düzeye getirilmese de siyasi otoritenin güçlü etkisi ile yerel yönetimler mevzuatında meydana gelen değişim ve gelişmelere paralel olarak kentsel dönüşüm uygulamalarında gözlemlenen artıştır.

Tez kapsamında 2000 sonrası ülkemizde yer alan kentsel dönüşüm uygulamalarından literatürde sıkça tartışılmış ve konut odaklı uygulaması yapılmış/yapılmakta olan örnekler seçilerek bölüm sonunda karşılaştırma matrisi hazırlanmıştır. Bu matrise göre uygulamalar arası benzerlikler ortaya konularak,

karşılaştırması yapılan örneklerden alınan olumlu, olumsuz dersler belirtilerek tez kapsamında çalışması yapılan Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nın fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutları ve sürecin bütününe ilişkin konu değerlendirmesine ışık tutması amacıyla tema başlıkları elde edilmiştir.

Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili ilk çalışmalar esasen 1986 yılında onaylanan Dikmen Deresi Yeşil Alan Projesi ile başlamıştır. 1986 yılında başlanan bu proje 1989 yılında revize edilerek Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi geliştirilmiştir.

Bu projenin hayata geçirilmesinin gerekçesi aşağıda açıklandığı gibidir;

1. Vadi içinde hava dolaşımının sağlanacağı bir rüzgâr koridoru oluşturmak,
2. Başkent Ankara'daki yeşil alan oranını artırmak,
3. Vadide gecekondularda yaşayan hak sahibi kişilere yüksek kalitede yaşayacağı alt yapısı ve sosyal donatılarının da bulunduğu konutlar yapmak (MetropolimarAŞ, 1990)

Gelişmiş ülkelerde pek çok kez uygulanmış geniş kapsamlı dönüşüm projelerinin ilk örneği olarak görülen Dikmen Vadisi projesi, “Başkent’e çağdaş bir itibar kazandıracak uygulama” şeklinde tanımlanmaktadır. Geniş kapsamlı, çok boyutlu ve büyük yatırım gerektiren böyle bir konu karşısında Ankara Büyükşehir Belediyesi de proje uygulamasını yeni ve farklı bir bakış açısıyla ele almıştır. Proje için geliştirdiği kaynak yatırım modeliyle vadi üzerinde dönüşümden kaynaklanan getirileri paylaşımcı bir kamu-özel sektör yapım sistemi çerçevesinde değerlendirmiş ve bu ilkelere hareketle geniş çaplı bir kentsel dönüşüm paketinin belediyeye aşırı finans yükü getirilmeden uygulanmasını hedeflemiştir.

2981 sayılı İmar Affı Kanunu çerçevesinde gerekli koşulları taşıyan gecekondular sahipleri ile taşınmazları karşılığında proje alanı içinde yapılacak konutlara sahip olmaları koşuluyla anlaşılmıştır.

Projenin finansmanı Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanmaktadır. Projeye kaynak oluşturması bakımından belediyeye ait alanlarda bulunan işyerleri ve konutlar da yap-sat usulüyle inşaat şirketlerine yaptırılmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin kurduğu Metropol A.Ş. proje

yükümlüğünü üstlenmiştir. Ancak, ortaklık; şirket ve belediye yöneticileri ile arsa sahiplerinin kooperatifler çatısı altında örgütlenerek, temsilcileri aracılığıyla katıldıkları 'Proje Karar Kurulu' yöntemiyle sağlanmaktadır. Dikmen Vadisi Projesi kapsamında oluşturulan kurulda; dönüşüm alanında oturan hak sahipleri, mahalle muhtarları, belediye başkanları ve şirket yöneticileri yer almaktadır.

Projeye başlanabilmesi için yapılan toplantıda bazı uzlaşma ilkelerinin belirlendiği ifade edilmektedir. Buna göre bu ilkeler;

- Dönüşüm kapsamı alanında yapılacak konutlardan, sadece hak sahibi olanların yararlanması
- Hak sahiplerine verilecek konut değerinin hesaplanmasında, mevcut arsa ve gecekondü büyüklüğünün esas alınması
- 80 m2 konut büyüklüğüne karşılık gelen hakkın altında kalanların ilave bedel ödemeleri, üstünde kalanların ise bu bedeli almaları
- Her bir hak sahibinin, sadece tek konuta sahip olması
- Hak sahiplerine konutlar yapılana kadar kira yardımı yapılması

şeklinde ifade edilmektedir (Göksu, 2006)



Şekil 2.3 Ankara Dikmen Vadisi Uygulaması (Göksu, 2006)

5 etap olarak planlanan dönüşüm uygulamasının ancak 3 etabı 2009 itibariyle tamamlanabilmiştir. 4. Ve 5. Etap uygulamaları ise Dikmen Vadisi halkının itirazları sebebiyle mahkeme kararıyla iptal edilerek proje sonlandırılmıştır.

Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Bursa'da Uludağ eteklerinde, tarihi kent merkezinde bulunan ve tamamen alçak katlı ve gecekondü konut gruplarının bulunduğu mahalle ve mahallenin çevresinde bulunan yüksek katlı binalar, tarihi kent merkezi dokusu ile uyumsuz bir görüntü sergilemekte ve proje alanındaki binalar kent merkezini çöküntü bir alan haline getirmiştir. Bu sebeple Bursa kentine daha sağlıklı yaşam alanları yaratabilmek, bölgeyi bu çöküntü alanlardan kurtarmak, yenileyerek kullanıcılara yeni birer hayat sunmak amacıyla kentin geneli için iyi bir çözüm olarak görülen kentsel dönüşüm projesinin yapılmasına karar verilmiştir.

Toplam büyüklüğü 282.000 m² olan proje alanının 158.000 m²'lik bölümünde 888 adet kadastro parseli bulunmaktadır. Bu parsellerin %96'sı özel, %4'ü kamu mülkiyetine aittir. Alandaki konut sayısı 966 adet, bağımsız bölüm sayısı ise 1220 adettir. Toplam paydaş sayısı 1910'dur.

2005 yılında, Bursa Osmangazi Belediyesi tarafından hazırlanan, Osmangazi Belediye Meclisinin 11.11.2005 tarih ve 1032 sayılı kararı ile uygun görülen ve Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na 15.12.2005 tarih ve 16021035/323 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ile kentsel dönüşüm proje kararı alınmıştır.

"2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunlar kapsamında; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 06.02.2006 tarihinde "Bursa Kentsel Yenileme Projesi Ön Protokolü imzalanmıştır" (İlkme, 2008)

Bursa'nın en eski yerleşimlerinden biri olan alandaki parçalı ve çoklu mülkiyetin yanı sıra hukuksal nedenler, sosyal problemler, yapılaşma hakları gibi çalışmaları zorlayacak girdiler nedeniyle belediye, kendi tasarladığı model doğrultusunda plan, mülkiyet ve fonksiyon değişikliği yapılmasını uygun görmüştür. 28.11.2006 tarihinde TOKİ, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi arasında

imzalanan protokol ile sürecin başladığı ve kamusal otoritenin idari anlamda önemli bir rol üstlendiği Doğanbey dönüşümü, TOKİ'nin kendi ifadesiyle “prestij projeleri” arasındadır (TOKİ, 2011).

Bölgede yaşayan kullanıcıların çoğunu düşük gelir grubuna dahil kullanıcılar oluşturmaktadır ve kullanıcı profilinin maddi yetersizlikleri, parçalı ve çoklu mülkiyet, hukuksal nedenler, sosyal problemler, yapılaşma hakları ve benzeri nedenler sebebiyle tekil yenileme, sağlıklılaştırma gerçekleştirilememiştir.

Kentsel Dönüşüm Projesi Çalışmaları 2006 yılının ilk aylarında başlamıştır. Projenin uygulanması aşamasında, yöneticiler, yatırımcıların yer aldığı ancak meslek odaları, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları ve en önemli katılımcı olarak görülen yerel halk katılımının yetersizliği dikkati çekmektedir. Fiziksel dönüşümün ise çözüm üretmek yerine sorunların farklı boyutlara evrildiği görülmektedir.



Şekil 2.4 Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması (Gür, 2014)

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy ilçesi sınırları içinde yer alan Fikirtepe, her iki tarafı vadilerle sınırlı olan Kurbağalıdere'ye doğru yükselen alçak bir tepe üzerinde konumlanmıştır. Fikirtepe, 1950'lerde yapılmaya başlanan gecekondu ve yine kaçak yapılaşmayla devam eden yoğunlaşmanın yaşam kalitesini düşürdüğü, sağlam ve zayıf zeminlerin yer aldığı, dik eğimlere sahip ve dolayısıyla bir sağlıklılaştırma projesinin gerekli olduğu bir kent parçasıdır.

Fikirtepe, yaşadığı süreçler sonucu yoğunluğun plansızca arttığı bir bölge olup, günümüzde yaşanan kentsel dönüşüm projelerinin de odağı haline gelmiştir. Bölgedeki kentsel donatı alanı yetersizliği ve yeşil alan azlığı dikkat çekmektedir.

Fikirtepe projesi mülk sahipleri ile özel sektörün anlaşması esasına dayalı olarak gerçekleştirilecek alan sakinlerinin korunacağı bir “yerinde dönüşüm” modelinin pilot uygulaması olarak tanıtılsa da aradan geçen 10 yıl içinde bir türlü ivme kazanamamıştır. Salt rant-odaklı ve fiziki mekân düzenlemeleri üzerinden dönüşümün yapıyor oluşu, sosyal dokuda ve katılım süreçlerinde birçok sorun yaratmıştır (Özdemir & Aydın, 2016).

Sürecin başlangıcı 2005 yılında İBB'nin çıkarmış olduğu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na (NİP) dayanmaktadır. İBB'nin NİP sonrasında Kadıköy Belediyesi yapması gereken 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını (UİP) 6 yıl içerisinde oluşturamamış ve bu bölge için 1/1000 ölçekli UİP Fikirtepe'nin “Özel İmar Alanı” ilan edilmesi sonucu İBB tarafından yapılmıştır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi çeşitli dönemlerde çeşitli aşamalardan geçmekle birlikte projenin başlangıç süreci ve projeye yönelik geliştirilen planların gelişim seyri on yılda oldukça değişken bir yapı göstermiştir.

Resmî Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla 2013 yılında alanın 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanlar” kanunu kapsamına alınmasına karar verilmiştir.

Fikirtepe bölgesinde kentsel dönüşüm çalışmaları başlangıcından itibaren bölgeye yapılan plan ve projeler bir çok revizyondan geçmiş ve sürecin denetiminde aksaklıklar meydana gelmiştir. Yaşanan anlaşmazlıkların ve devamı gelmeyen projelerin etkisiyle süreç oldukça sistemsiz ve koordinasyonsuz ilerlediği için bölge

zamanla giderek atıl duruma düşmüş ve etaplar halinde ilerlemesi beklenen proje alanında, orada yaşayan halk dahi altyapı ve güvenlik gibi zaruri yaşam koşullarından uzak bir şekilde çözüm bekleyen sorunlarla zamanın akışına terk edilmiştir.



Şekil 2.5 Fikirtepe’de Dönüşüm Süreci (Ünver & Suri, 2020)

Fikirtepe projesi, sürekli değiştirilen planlar dışında da birtakım problemlerle karşı karşıyadır. Bunlardan en önemlisi projenin ne olduğudur. Fikirtepe projesi ile ilk kararlar alındığında burası önce “özel alan”, ardından “kentsel dönüşüm alanı” olarak tanımlanmıştır. Yapılan tanıtımlarda proje, “kentsel dönüşüm alanı” olarak sunulmaktadır. Bunun yanı sıra “Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi” sadece isim olarak kentsel dönüşüm barındırırken, içerik açısından sadece “fiziksel yenileme” içeren bir proje olarak kalmıştır (Ayık & Avcı, 2013)

Aynı zamanda donatı alanlarıyla konut bölgelerinin konumları ve niceliklerinin yanı sıra bunlara yönelik yeterli altyapı-ulaşım imkânlarının sağlanmasının belirsizliği ve planlama ilke ve yöntemleri tartışılır bir şekilde yürütülmesi çözülmesi gereken konular arasında yer almaktadır (Ünver & Suri, 2020)

Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul’un Güngören ilçesi sınırları içinde yer alan Tozkoparan Mahallesi yerleşime açıldığı dönemlerde altyapısı tamamlanmamış ve kentin çeperinde olan

semt, nüfusun artması ve kentin büyümesiyle günümüzde merkezi bir konumda yer almaktadır.

Yaklaşık 58 hektarlık alana sahip olan dönüşüm alanında tek katlı nüve konutlar, çeşitli dönemlerde yapılmış 5-6 katlı bloklar, gecekondular (Küba Mahallesi) ve kamu binaları olmak üzere toplamda 815 adet bina bulunmaktadır (Aktaş, 2014)

Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Projesi, ilk defa 2006 yılında Gecekondu Önleme Bölgesi'nin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarının hazırlanmasıyla Güngören Belediyesi tarafından gündeme getirilmiştir. 28.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5609 sayılı kanunla gecekondu önleme bölgesinin hak ve yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. 2008'in Nisan ayında ise Güngören Belediyesi ile TOKİ arasında bir protokol imzalanmıştır. Alan, 09.05.2008 tarihinde, Güngören Belediyesinin talebi ile 'tarihi alanlar için çıkarılmış' 5366 Sayılı Yasa gereğince, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin kararıyla "kentsel dönüşüm alanı" olarak ilan edilmiştir. Fakat Tozkoparan, bu yasaya uymadığından yapılan çeşitli yasal düzenlemelerle 2009'da 5393 Sayılı Yasanın 73. Maddesi gereğince tekrar "kentsel dönüşüm alanı" ilan edilmiştir.

Ardından, 2009'da yapılan yerel seçimler nedeniyle kentsel dönüşüm projesinde bir duraklama yaşanmıştır. Söz konusu alan, 2013'te Bakanlar Kurulu kararı ile "riskli alan" ilan edilmiştir. 13 Haziran 2016 tarihinde Güngören Belediyesi ile TOKİ arasında yeni bir protokol imzalanmıştır.

Tozkoparan halkı, 2008 yılında TOKİ ve Güngören Belediyesi arasında imzalanan protokol sonrasında Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Projesi'nden haberdar olmuştur. Kimseye sormadan, kimseyi bilgilendirmeden, tepeden inme bir anlayışla yapılmaya çalışılan kentsel dönüşüme karşı konut haklarının korunmasına yönelik bir mücadele başlamıştır.

Tozkoparan halkı, çoğunluğu 30 yıldan fazla süredir alanda ikamet eden, mahalleye duydukları aidiyet duygusu yüksek olan bir topluluktur. Alanda yaşayanların tamamı konut hakkı mücadelesine katılmasa da hepsinin ortak bir isteği sahip oldukları hakları ve koşulları kaybetmemektir. Bu amaçla kurulan TOZDER Kentsel Dönüşüm Projesine yönelik en güçlü konut hakkı savunucusudur.

TOZDER var olan sosyal donatı imkanlarını kaybetmemek, düşük yoğunluklu ve az katlı bir yaşam, ve yerinden edilmenin olmaması, kentsel rantın adilce paylaşımı gibi kentsel dönüşümün temel prensiplerini oluşturan hususlarda sağladığı fikir birliği ve yasal hakları kullanma bakımından gösterilen bilinç ve özenle kentsel dönüşümde olması gereken örnek bir örgütlenmeyi temsil etmektedir.



Şekil 2.6 TOZDER tarafından 13.07.2014 tarihinde düzenlenen forum Kaynak: Url-2

Sulukule Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Sulukule Mahallesi, 1990'lı yıllarda bölgedeki temel ekonomik aktiviteyi oluşturan ve doğrudan ve dolaylı işlerle birçok aileye geçim kaynağı sağlayan eğlence evlerinin kapatılmasıyla birlikte bölgenin bir köhneme sürecine girdiği anlaşılmaktadır.

Sulukule Yenileme Alanı Projesi'nin hazırlama ve uygulama süreçlerini yöneten Fatih Belediyesi tarafından projenin amacı olarak; İstanbul'un tarihsel süreci içinde çok önemli yeri olan ve bir dönemin mimarisini ve yaşam biçimini yansıtan bu bölgesinin, yaşam kalitesi yüksek sağlıklı bir çevre haline getirilmesi; proje ile tarihi bölgenin, imar planı ve tarihi doku ile uyumlu, mevcut ada ve sokak dokularının korunduğu, yeterli sosyal donatı alanlarına sahip, otoparkları ile çağdaş konutlu yaşam alanlarına sahip olması olarak ifade edilmiştir (Fatih Belediyesi, 2006).

Sulukule’de yenileme süreci 5366 sayılı yasanın çıkmasının hemen ardından başlatılmıştır. Proje kamu-kamu ortaklığına dayanmaktadır. İlk olarak Fatih Belediyesi ile TOKİ (Toplu Konut İdaresi) ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasında 2005 yılında bir protokol imzalanmış; ardından 2006 yılında bu protokol geliştirilerek yenilenmiştir.

9 hektarlık büyüklüğe sahip dönüşüm alanında mülk sahipleri için yeni konutlara 15 yıl vadeli ödeme imkanı ile sahip olmak veya mülklerini belediyeye para yada takas karşılığı devretmek gibi iki seçenek sunulmuştur. Bu dönemde kentli aktivistlerin yardımıyla yenilemenin bölge halkının çıkarlarına aykırı olacağı ve yerinden edilme sebebiyle kentsel çeşitliliğin yok olacağı iddiasıyla ‘Sulukule Platformu’ kurulmuştur. Ancak üç yılı aşkın süren mücadele sonuç vermemiş ve belediye ev sahipleri ve kiracılar ile anlaşarak dönüşüm projesi uygulanmıştır.

İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nca onaylanan Sulukule bölgesini içeren “Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Avan Projesi” ile birlikte tüm tepkilere ve açılan davalara rağmen Sulukule’de uygulama çalışmaları hızlı bir şekilde ilerlemiş ve bugün gelinen noktada Sulukule bambaşka bir kimliğe bürünmüştür.

Sulukule bölgesinde amaç sadece mekânsal yenilemenin yapılması değil, aynı zamanda yeşil alan, park, oyun alanı, rekreasyon alanları, taşlıklar ve otopark gibi ortak kullanım alanları ile birlikte halkın yaşam koşullarını iyileştirecek ve istihdam sağlayacak olan konaklama, ticaret ve eğitim tesislerine de yer verilmesi olarak ifade edilse de soylulaştırmayla bölge halkının yerinden edildiği ve mekanda çöküşün önüne geçilecek bir model benimsenmediği açıkça görülmektedir.



Şekil 2.7 Sulukule Kentsel Dönüşüm Uygulaması Kaynak: Url-3

Kısa Değerlendirme

Yapılan inceleme sonucunda oluşturulan tablo 2.3 aşağıdaki gibidir. Buna göre şu çıkarımlara varılmıştır:

- 1) Düşük gelir gruplu konut bölgeleri yerinden edilmenin kolay yapılabilirliği sebebiyle kentsel dönüşümün temel hedefi haline gelmiştir.
- 2) Kentsel dönüşümde halkın söz hakkını kullanması için örgütlenebilmesi dönüşüm modelinin belirlenmesinde en önemli yaptırım gücüdür.
- 3) Dönüşümlerin şehir, yer, büyüklük gibi fiziksel özelliklerinden ve bölgelerin sosyal kimlik özelliklerinden bağımsız yapılmasının uygulamaların kimliksizliği sonuçlanmıştır.
- 4) Yanlış planlanmış kentsel dönüşümün bir sonucu olan ‘soylulaştırma’ toplumdaki sosyal ayrışma derinliğini ciddi oranda arttırmaktadır.
- 5) Dönüşümün yasal boyutu kamu yararını değil salt kentsel rant artışı için kullanılmaktadır.

Tablo 2.3 Türkiye Kentsel Dönüşüm Matrisi (Tablo yazar tarafından oluşturulmuştur)

TÜRKİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM MATRİSİ								
KDP / KRİTERLER	ALANIN TANIMI -Büyüklik - Konum -Kullanıcı Profili	KAPSAM/ AMAÇ	PLANLAMA - TASARIM KRİTERLERİ	KULLANILAN KANUN/ YÖNETMELİK	UZLAŞMA -Yöntem -Paydaşlar	FİNANSMAN	ALINAN DERSLER	
							Olumsuz	Olumlu
DİKMEN VADİSİ	300 ha Ankara Kent Merkezi Alt Gelir Grubu	1-Yeşil alan niteliği bulunan kültürel ve rekreasyo alanları oluşturmak. 2- Gecekondu bölgesi olan alanın yaşam kalitesini	1-Karma İşlev Şeması 2-Kentsel Park 3- Kültür Köprüsü	2981 Sy İmar Affi	-Kamu-Özel Sektör Ortaklığı - Kooperatifler (1.etap)	Kamulaştırma Yap-sat Müttehhtliği	1- Sosyal Ayrışma 2- Katılımın etkin kullanılmaması 3- Projenin tamamlanamaması miktarının arttırması	1-Yeşil Alan miktarının arttırması 2-Sosyal donatı miktarının arttırması
FİKİRTEPE	130 ha İstanbul Kent Merkezi/ Kadıköy Alt- Orta Gelir Grubu	1-Yeterli sosyal donatı oluşturmak 2- Yeşil alanlar oluşturmak 3-Yoğunluğu azaltmak	1- Noktasal İmar Planı ile Yapı Gelişimi	6306 Sy Kanun (İlan tarihi:2013)	-Kamu-Özel Sektör Ortaklığı	Kamulaştırma Yap-sat Müttehhtliği	1-Yönetimsel Güven Problemi 2-Beklentiye Uygunsuzluk 3-Yerinden Etme	-
DOĞANBEY	28 ha Bursa Kent Merkezi Alt Gelir Grubu	1-Gecekondu bölgesi olan alanın yaşam kalitesini arttırmak	1- Karma İşlev	6306 Sy Kanun	Kamu Ortaklığı Kamu (Katılım Yok)	Kamulaştırma Yap-sat Müttehhtliği	1-Aidiyet/yaşam biçimi uygunsuzluğu komşuluk azalması 2-Güvenlik sorunu 3-Trafik/Otopark sorunu	-
TOZKOPARAN	58 ha İstanbul Kent Merkezi Alt Gelir Grubu	Kamu tarafından belirlenen bir hedefin olmaması	-	5366 Sy Kanun (İlan tarihi:2009) 6306 Sy Kanun (İlan tarihi:2013)	Kamu Ortaklığı TOZDER	Kamulaştırma Yap-sat Müttehhtliği	1- Kamu va halk öneminin vurgulanması 2- Halkın yapırım gücü göstergesi	1- Halk katılımının öneminin vurgulanması 2- Halkın yapırım gücü göstergesi
SULUKULE	9 ha İstanbul Kent Merkezi Alt Gelir Grubu (Romanlar)	1-Kentsel Bütünleşme, 2-Yaşam Kalltresini Arttırmak 3- Yaşayan kültürün korunması	Sosyal yaşantıyı ön plana çıkaran, az katlı konut üretimi	5366 Sy Kanun	Kamu Ortaklığı Kamu (Katılım yok*) * Süreçte Stk/ sivil örgütlenmeler tarafından desteklenmiştir.	Kamulaştırma Yap-sat Müttehhtliği	1-Aidiyet sorunu 2-Yerinden etme 3-Sosyal Ayrışma	-

KAYSERİ MEKANSAL GELİŞİMİ VE SAHABİYE MAHALLESİ'NİN MİMARİ EVRİMİ

Bu bölümde Kayseri Kent Tarihi, 20. Yüzyılda yapılan kentsel çalışmaların karşılaştırmalarının yine bu dönemde inşa edilen önemli yapılarla desteklenmesiyle değerlendirilmiştir. Bölümün amacı; alan çalışmasına konu olan ve kent merkezinde yer almasıyla Cumhuriyet dönemi kentsel gelişiminin önemli eşiklerinden biri olan Sahabiye Mahallesi'nin tarihsel arka planını daha iyi kavrayabilmektir.

3.1. Kayseri Kenti Genel Özellikleri

Kayseri, Anadolu'nun merkezinde yer alan orta ölçekli bir kent konumundadır. Tarih boyunca önemli bir ticaret merkezi olan kent, bugün de bu özelliğini devam ettirmektedir. Cumhuriyet'in kurulmasıyla dönemin 74 il merkezlerinden biri olan kentin gelişimi için sanayileşme önemli bir tetikleyici olmuştur. Ülkenin kalkınma hedefleri doğrultusunda kurulan Tayyare Fabrikası(1926) ve Sümerbank Bez Fabrikası(1935) ile kent morfolojisi ciddi anlamda gelişmiştir. Böylece kent, Cumhuriyet döneminde ulaşım, sanayi ve diğer kamusal alanlarda yapılan yatırımlara bağlı olarak hızlı bir nüfus artışına sahne olmuş, bu artış yerel yönetim yapısında değişikliği beraberinde getirmiştir. Böylece kentsel gelişim hızlı bir ivme ile günümüzde hala varlığını sürdüren mekânsal formun temellerini inşa etmiştir.

3.2. Kayseri Kenti Mekânsal Gelişim Süreci

Anadolu'da bir metropoliten merkez olarak Kayseri, 20.yüzyıl modernizminden önemli ölçüde etkilenmiştir. Roma döneminden itibaren sürdürdüğü ticaret kenti kimliğine ek olarak, Cumhuriyetin ilan edilmesinin ardından devlet politikası olarak endüstrileşme hareketinden de önemli derecede etkilenen bir kent olmuştur. 1950 sonrası Türkiye genelinde yaşanan kırdan kente göç olgusu diğer kentlerde yaşanana benzer bir biçimde Kayseri'de de sosyal yapıya bağlı birçok fiziksel değişimi de beraberinde getirmiştir.

3.2.1. I. Planlama Dönemi: Ulusal Yatırımlar Dönemi (1923-1944)

Kayseri şehrine ait bilindik ilk kentsel doküman 1882 yılında Jean S. Euthychides tarafından hazırlanan haritadır. Cumhuriyetin ilanından sonra ise kente önemli yatırımlarla birlikte planlama ihtiyacı doğmuştur. Bu sebeple Albert Gabriel tarafından hazırlanan çalışmada; mevcut kentin organik dokusunu görmenin yanı sıra kent merkezinde hala yer alan İstanbul Caddesi, Sivas caddesi, Talas Caddesi ve İstasyon Caddesi gibi önemli cadde düzenlemelerini görmek mümkündür (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 Euthychides tarafından hazırlanan harita(solda), Aru tarafından hazırlanan ilk imar planı (sağda)(Kayseri Büyükşehir Bel. Arşivi)

20. yüzyılın başlarında Cumhuriyet'in ilan edilmesiyle yurt genelinde yaşanan değişimden Kayseri kenti de doğrudan etkilenmiştir. Bu dönemde devletin atmış olduğu önemli adımlardan biri ülke genelinde demiryolu ağı kurulmasıdır. Orta Anadolu kentlerinden biri olan Kayseri'nin demiryolu güzergahının bir parçası olması da ilerleyen zamanların kentin hızla gelişimi için önemli bir göstergedir. Ayrıca 1927 yılında demiryolunun kente ulaşmasının ardından aynı yıl tamamlanan İstasyon Binası'nın Başvekil İsmet İnönü tarafından açılması, kente ve demiryolu sistemine verilen önemi göstermektedir (Baturayoğlu Yöney , 2012). İnşa edildiği dönemde eski tarihselci üslubu sürdüren bina olmakla birlikte çalışanları için lojman bulunan ilk tesislerdendir (Şekil 3.2)



Şekil 3.2 Kayseri İstasyon Binası ve lojmanı (mapio.net)

Demiryolunun kente ulaşmasının ardından 1. Sanayi Planı'nda alınmış olan kararlar doğrultusunda Kayseri'yi bir sanayi kenti durumuna getirecek iki büyük yatırım olan Tayyare Fabrikası(Askeri Uçak Fabrikası-1926) ve Sümerbank Bez Fabrikası(1935) ile ivme kazanmıştır. 1926 yılında Cumhuriyet döneminin ilk ağır sanayi yatırımlarından biri olan Tayyare Fabrikası kurulmuş, yine aynı yıl Bünyan Halı İpliği Fabrikası ve Tank Tamir Fabrikası açılmıştır (Şekil 3.3).



Şekil 3.3 Kayseri Tayyare Fabrikası

1934 yılında onaylanan 1. Sanayi Planı'nda alınan kararlar doğrultusunda Kayseri ve Nazilli'de dokuma fabrikası açılmasına karar verilmiştir. Bunun üzerine Sovyetler Birliği uzmanlığı ile fabrika kurulmuş ve 1935 yılında faaliyetlerine başlamıştır (Şekil 3.4).



Şekil 3.4 Kayseri Sümerbank Bez Fabrikası Genel Görünüşü

Yerleşke olarak inşa edilen fabrikanın içinde üretim, yönetim ve enerji tesisleri dışında her ihtiyaca cevap verebilecek lojmanlar, hastane, kreş, sosyal tesis ve yüzme havuzu gibi bir çok yapı da planlamaya dahil edilmiştir. Bu anlamda fabrika, Kayseri ve civarında döneminde inşa edilen en özgün ve modern yerleşkedir (Özsoy, 2014).

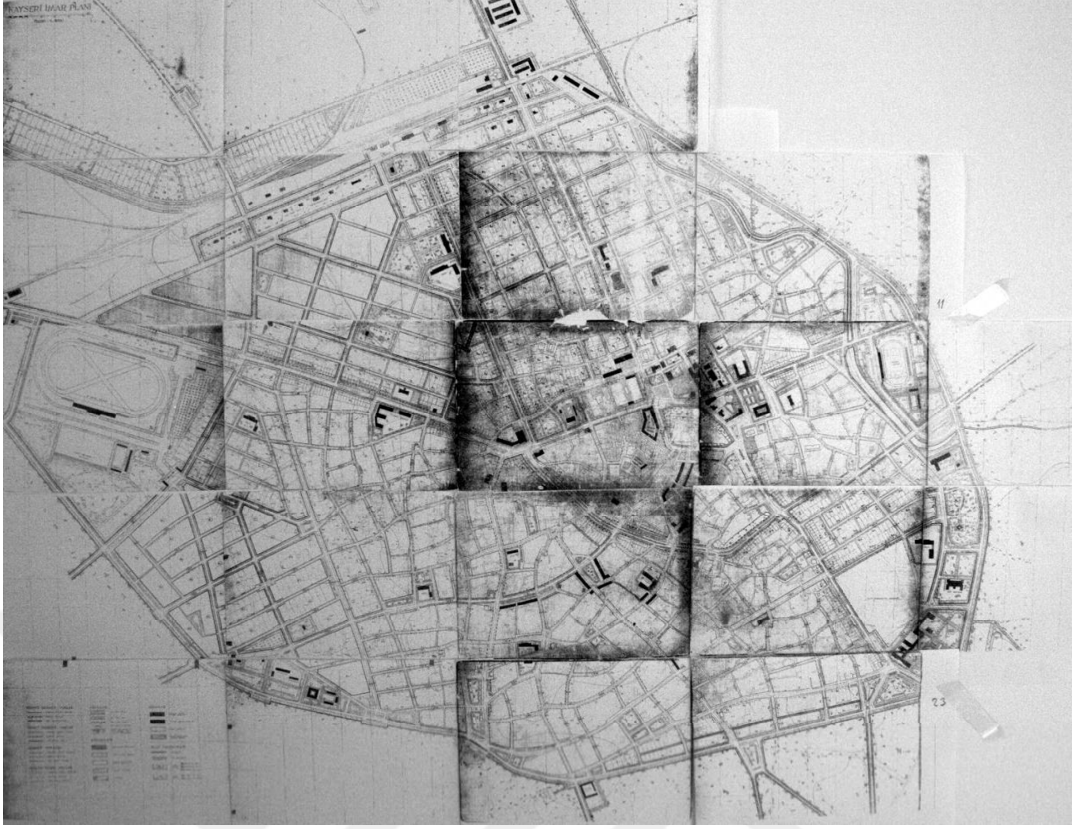
1930'lardan sonra kent doğu- batı, kuzey-güney aksında gelişmiştir. Hükümet Binası, Halkevi, Dikimevi, PTT, Tekel, Vali Konağı ve Kız Enstitüsü gibi binalar bu dönemde inşa edilmiştir (Kocatürk & Yücel, 2012). Bu yapılar mevcut kent dokusu dışında konumlandırıldıkları için o dönem için kent merkezi olan sur içindeki ticaret ve konut alanları mevcut durumunu korumuştur.

3.2.2. II. Planlama Dönemi: Ulusal Yatırımlar Dönemi (1945-1975)

Kayseri'nin ilk İmar Planı 1945 yılında Belediye Başkanı Emin Molu'nun isteği üzerine Kemal Ahmet Aru⁵ tarafından hazırlanmıştır (Tekinsoy, 2011)(Şekil3.5). 1945 yılında onanan imar planları 1950 yılında belediye başkanı olan Osman Kavuncu⁶ zamanında uygulamaya konmuştur.

⁵ İstanbul Yüksek Mühendis Mektebi (İTÜ) hocalarından Alman Ord. Prof. Dr. Gustav Oelsner'in yardımcısıdır. Aru, 1944 yılında Isparta, 1946 yılında Tekirdağ, 1947 yılında Bandırma, Tokat ve Kars, 1948 yılında Gaziantep ve İzmit, 1952 yılında da İzmir'in imar planlarını hazırlamıştır (Tekinsoy,2011).

⁶ Çok partili seçimlerde 1950 yılı yerel seçimlerinde belediye başkanı seçilen Osman Kavuncu 1954 yılında ikinci kez seçilmiştir. Kentin her yönde ilerlemesi için çok sayıda icraat gerçekleştirmiştir. Şeker Fabrikası (1955), Orta Anadolu(1955), Birlik Mensucat (1951) fabrikaları bu dönemde kurulmuş çevrelerinde konut bölgeleri oluşturulmuştur. Böylece Kayseri Çevreyolu düzenlemeleri bu dönemde gerçekleşmiştir. Ayrıca kent merkezinde bir çok istimlak çalışması akabinde yapılan düzenleme çalışmalarıyla daha modern bir kent silueti oluşturulmuştur.



Şekil 3.5 K. Aru Planı, 1945 (Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arşivi)

Bu plan ile birlikte 50'lerden sonra başta Sümerbank Dokuma Fabrikası çevresi olmak üzere kent merkezinde kale dışında kalan ve kamu alanlarına yakın bölgelerde hızlı bir konutlaşma başlamıştır. Bu yeni yerleşim alanları eski konut dokusundan farklı olarak keskin geometrik formlar, geniş caddeler arasında ve eski yaşam geleneklerinden farklı bir şekilde biçimlenmiştir. Planda konut alanları sıklıkla A1-A2 ve B1-B2 olarak ayrık ve blok nizam olarak önerilmiştir. Buna karşılık özellikle merkeze yakın konut alanlarında B3 olarak blok 3 katlı yapılaşma önerildiği bunun dışında daha fazla katlı yapılaşmanın hiç önerilmediği görülmektedir (Tekinsoy, 2011). Bu durumun görüldüğü örneklerin başında Sahabiye Mahallesi ve İstasyon Caddesi gelmektedir.

50'lerden sonra yaşanan en belirgin değişim yeni yerleşim alanlarının belediye öncülüğünde yapılması ve eski mülkiyet durumunu göz ardı eden yeni yapılaşmanın olmasıdır. Ayrıca yapıldığı dönem için kent trafiği yok denecek kadar az olmasına rağmen geniş trafik yolu düzenlemeleri geleneksel kent dokusunun değişimini zorunlu kılmıştır. Böylece kent strüktüründe ciddi değişime sebep olmuştur (Şekil3.6).



Şekil 3.6 Geleneksel Kent Dokusu üzerine yıkımlarla açılan Necip Fazıl Bulvarı
(Karatepe, 1999)

Ayrıca bu dönemde bugün halen kullanılan bir uygulama olan “*arsa anlaşması*”nın başladığını görmekteyiz. Bu uygulamaya göre; imara girmiş bölgedeki arsa sahipleri belediyeye müracaat ederek arsasının bulunduğu alanda imar uygulaması yaptırmak istediğini belirtmiştir. Akabinde gerçekleştirilen bir hesaplama ile bu bölgedeki yol, yeşil alan vb. alt yapı için harcanacak miktar yani arsa sahiplerinin belediyeye terk edecekleri arsa yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu hesaplama doğrultusunda belediye ile yapılan pazarlık sonucu arsa sahibi arsasının hesap sonucu çıkan yüzdesini belediyeye terk etmiş, kalan kısma karşılık ise arsa büyüklüğüne göre bir veya daha fazla imarlı parsel almıştır. Böylece arsa sahibi boş arsasına karşılık bir veya bir kaç imar parseli alırken, belediye ise imar kanununun öngördüğü düzenleme ortaklık payının üstünde bir miktar alarak imar planında yer alan geniş cadde ve sokaklar ile ortak kullanım alanlarını gerçekleştirmiştir. Bu yöntem ile 1950’lerden beri kentin gelişimi sağlanmış, böylece diğer şehirlerin uyguladığı imar kanunun 18. Maddesi uygulamalarından doğan sıkıntılardan uzak bir süreç yaşanmıştır (Tekinsoy, 2011).

60’lı yılların başında ise kent merkezindeki yapılaşmaya eş zamanlı Kayseri Tren İstasyon’ un kuzeyinde kalan özellikle Sümerbank Dokuma Fabrikası çevresinde yer alan Yeni Mahalle, Mevlana, İstasyon, Gazi Osman Paşa gibi mahalleler fabrika için kent dışından ve kırsaldan gelen yoğun işçi göçü sebebiyle konut alanları olarak yapılaşmaya devam etmiştir . 1970’li yıllardan itibaren kent genelinde yenileme çalışmalarıyla doğu-batı yönünde lineer büyüme yaşanırken kent merkezi kompakt formunu korumaya devam etmiştir (Kocatürk, 2004). Yine aynı

3.2.3 III. Plan Dönemi: Planlı Dönemde Gelişim Evresi (1975-1986)

Taşçı planına göre; merkezi ticaret alanı şehir merkezi ticari işlevini sürdürmeye devam ederken yeni gelişen sanayi bölgelerinin ana merkezle olan bağlantıları şehrin yine ana ulaşım arterlerinin oluşumunu sağlamıştır. Ayrıca Kale içinde yer alan Cumhuriyet Mahallesinin belirli bölgelerinin geleneksel sit alanı ilan edilip korunması önerilirken kalan diğer alanların ise ticaret fonksiyonu olarak kurgulanması öngörülmüştür. Böylece Cumhuriyet Mahallesi'ndeki konut

alanlarında Sahabiye Mahallesi başta olmak üzere çevre yerleşim alanlarına doğru bir kayma yaşanmıştır. Bu dönüşümün yanı sıra yeni konut alanı olarak merkezin doğusu ve Sivas caddesinin güneyi (Alpaslan Mahallesi) üst gelir grubunun yerleşeceği bir alan olarak değişimi de planlanmıştır. Alt ve orta gelir grubunun sanayinin yoğunlaştığı merkez ve batı koridoru boyunca kalması bugün varlığı devam eden konutta sosyal tabakalaşmanın ilk defa bu planla oluştuğunu düşündürmektedir.

Ülkenin 80'li yıllarda yaşadığı siyasi karmaşa sebebiyle plan uygulamaları kesintiye uğramıştır. 1985 yılına kadar çeşitli plan tadilatları hazırlanarak uygulamalara devam edilmiştir.

3.2.4 IV. Planlama Dönemi: Kentsel Değişim (1986-2006)

1986 yılında, Bülent Berksan tarafından yapılan planda Taşçı planındaki genel ilkeler korunmuştur. Çevre yerleşmeler ile Kayseri arasında rekreasyon ve turizm-yazlık konut olarak kullanılan bağ evleri, ticaret, çalışma, ulaşım vb. tüm kentsel fonksiyonlarda bir hizmet alışverişi olduğu için, bu gelişimi planla yönlendirebilmek amacıyla planın çevresi ile birlikte ele alındığı belirtilmektedir

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile imar planlarının onay yetkisi belediye meclislerine verilmiştir. İmar planlarının karar ve idaresinin yerel yönetimlere verilmesi planlamada yeni bir döneme girilmesine sebep olmuştur. Bu anlamda 80'lerden sonra başlayan kentsel süreç kentin ciddi değişimlere uğradığı bir dönem olarak adlandırılabilir. Kayseri bu dönemde tarım dışı üretici ve hizmetler sektörüne dayalı olarak büyüyen ve sürekli kent dışı göç alan bir konumdadır. Bu anlamda kırsal alanlardan gelenler kentleşme sürecine girmekte, kentli nüfus ise ekonomik yapı değişikliği ve sosyal hareketlilikle birlikte değişime uğramaktadır (Tekinsoy, 2011).

20. yüzyılın sonuna doğru kentte yaşanan sanayileşme hareketi ekonomik anlamdaki gelişmesindeki en önemli etken olarak kabul edilir. Bu yıllarda 1.Organize Sanayi Bölgesi, il merkezinin kuzey batısında tarımsal niteliği düşük arazide kurulmuştur. Bu süreçte Kayseri'nin Adana ve Ankara ile güçlü ulaşım ve sosyal bağlantılarının bulunması sayesinde bölgedeki diğer illere kıyasla göreceli bir

üstünlük göstermesi kentin sanayi odaklı gelişiminin temel göstergelerindendir (Özaslan & Şeftalici, 2002).

Kentte sermaye birikimindeki artış, kooperatifçilik uygulamalarının gerek ölçek gerekse nitelik anlamında konut bazlı artmasına sebep olmuştur. Özellikle 1. Organize Sanayi yakına yerleşim ile birlikte kent makroformuna eklemlenen büyük ölçekli toplu konutları ve konut birimlerinin getirdiği mekânsal dönüşümü görmek mümkündür (Kocatürk & Yücel, 2012). Bel-Sin Yapı Kooperatifine olan yoğun ilgi konut talebine cevap verecek belediye kooperatifi girişimine zemin hazırlamıştır. Bu örneklerin başlıcaları kentin doğusunda Büyük Kent Yapı Kooperatifi, Talas ilçesinde Anayurt Yapı Kooperatifidir. Ayrıca 1995 yılında kentin doğusunda Mimarsinan Belediyesi tarafından yine Mim-Sin Yapı Kooperatifi, Büyükşehir Belediyesi tarafından Beyaz Şehir Yapı Kooperatifi ve Valilik merkezli olarak çalışan memurların öncülüğünde İldem Yapı Kooperatifi gerçekleştirilen toplu konut örneklerindendir (Şekil 3.8).

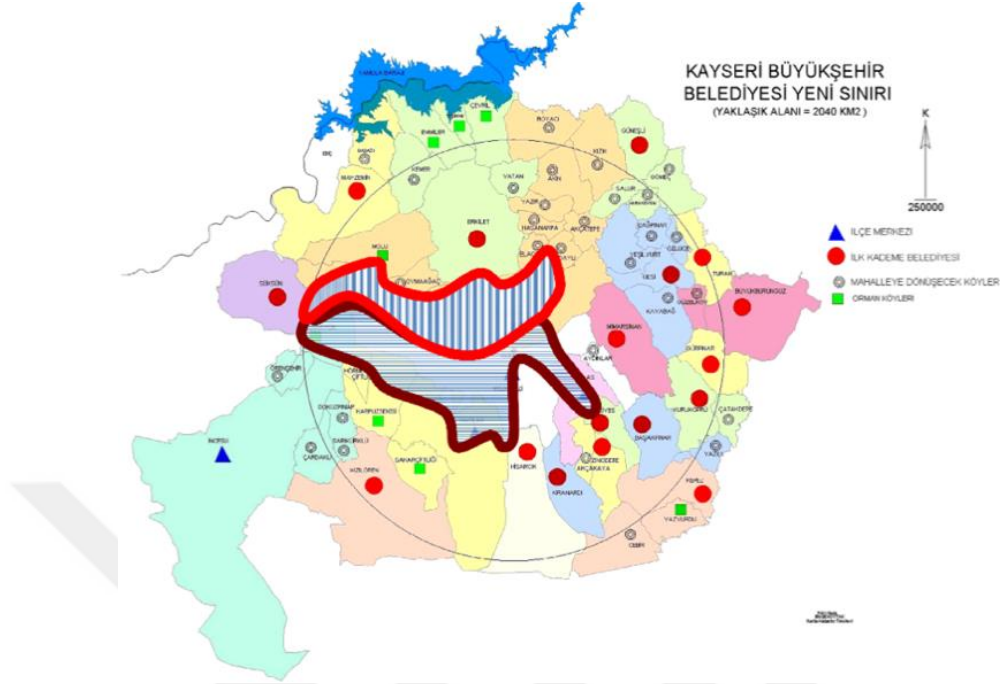


Şekil 3.8 Mim-Yapı Kooperatifi(solda), İl-Dem Yapı Kooperatifi (sağda)'nden Genel Görünüş

3.2.5 V. Planlama Dönemi (2006-)

1989 yılında Kayseri Belediyesi'nin Melikgazi ve Kocasinan olarak 2 merkez ilçeye bölünmesiyle Kayseri Büyükşehir statüsüne girmiştir. 23 Temmuz 2004 tarihinde ise 25531 sayılı Resmi Gazete yayımı ile yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa kapsamında Büyükşehir Belediyesi sınırları genişlemiş ve Kocasinan, Melikgazi merkez ilçelerine Hacılar, Talas, İncesu ilçeleri de ilave olmuştur. Yine aynı kanun gereği Başakpınar, Büyükbürüngüz, Erciyes, Erkilet, Gesi, Güneşli, Gürpınar, Hisarcık, Kepez, Kıranardı, Kızılören, Kuruköprü, Mahzemin, Mimarsinan,

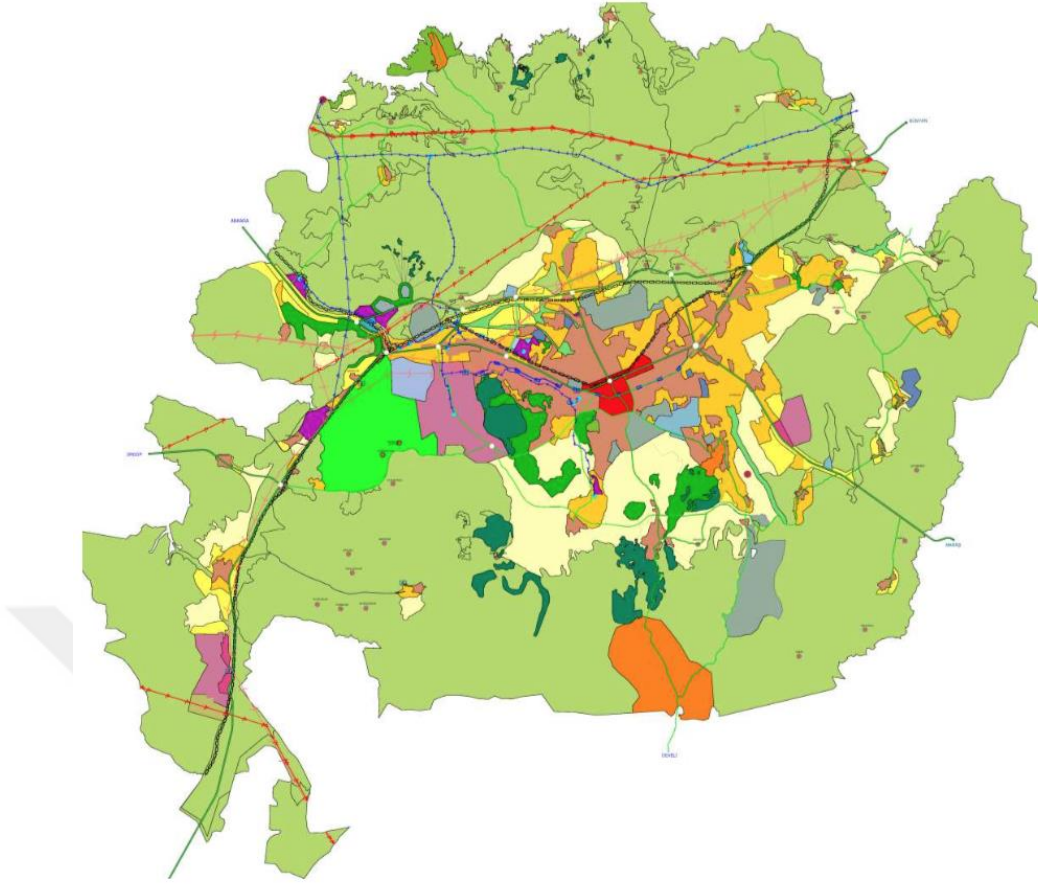
Süksün, Turan, Zincidere belediyeleri alt kademe belediyesi olarak Büyükşehir belediye sınırlarına dahil edilmiştir (Şekil 3.9).



Şekil 3.9 Kayseri Hinterland Sınırı ve Kocasinan ile Melikgazi Belediyeleri Son Durum Sınırları (Kaynak, www.kayseri.bel.tr, 2020)

Genişleyen Hinterland sınırları ile kente gelen yeni idari yapıya uygun olarak kenti çevresindeki yerleşimlerle bütünleştirmek amacıyla 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planları 4 Mayıs 2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Hazırlanan planın amacı; 2025 yılı hedef alınarak sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre oluşturulmasıdır. Buna göre; şehrin tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğinin korunması ve ülkenin kalkınma politikası çerçevesinde sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyüme temel strateji olarak belirlenmiştir (Şekil 3.10).



Şekil 3.10 Kayseri 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
(www.kayseri.bel.tr, 2020)

Yılmaz' ın yaptığı tipolojik incelemelere göre kentin Cumhuriyet döneminden bugüne kadar yaşadığı gelişim deneyimlerinden en köklü değişimlere sahne olan bu planın getirdiği kentsel yenilikleri 6 başlıkta toplamak mümkündür (Yılmaz, 2012). Buna göre;

- Yenilikçi- Büyük Ölçekli Konut Projeleri
- Ulaşım ve Altyapı Projeleri
- Tematik-Parklar ve Spor Tesisleri
- Tarihi Kentsel Dokuyu Yenileme projeleri
- Geleneksel Kamu Mekanlarının (Sokak, Meydan, Park) Yeniden Kazandırılması
- Alışveriş ve Karma Kullanımlı Projeler

Büyük ölçekli toplu konut projeleri daha çok 1980 sonrası karşımıza çıksa da 2000 sonrası kentte daha çok yenilikçi olarak tanımlanabilecek kapalı site ya da

residence olarak tanımlanan yapılanmalar görülmektedir. Bunlardan en çok kent merkezinde yer alan ve nokta blok formunda inşa edilen ve sadece üst gelir grubuna hitap eden bir sunum tarzı görülmektedir (Şekil3.11). Bunun yanı sıra kompakt formda güvenlik amacıyla yapılan ve barındırdığı sosyal mekan ve aktivitelere erişimde kolaylıklar sağlayan kapalı site yapılanmalarını da görmek mümkündür. Bu iki konut türü de hem kent merkezinde yer almak hem de prestijli bir yaşam tercih eden kesimin tercih sebebi olmuştur (Şekil 3.12).



Şekil 3.11 Köşk Mahallesi'nden Genel Görüntü



Şekil 3.12 Kapalı Site Örnekleri (solda Başant Konutları, sağda Arven Mahal Konutları)

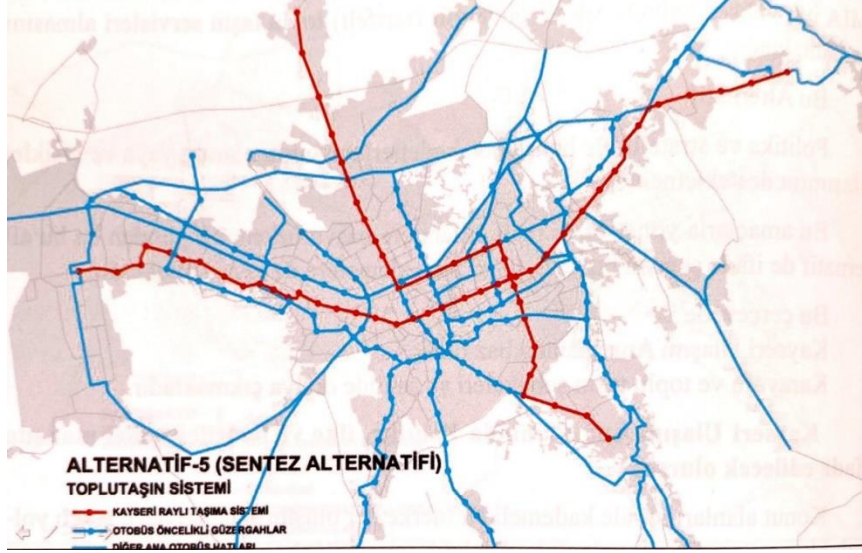
Şehrin köklü üniversitesi olan Erciyes Üniversitesi karşısında kısmen kent merkezi dışında genellikle bağ evlerine benzer olarak kent kültürünü yansıtan bir yapılaşma şeklinde 2-3 katlı villalı kapalı sitelerden oluşan Erenköy Mahallesi 'de son dönemin farklı yapılaşma türüne örnektir. Özellikle üst gelir grubunun kent

merkezi dışında hem doğaya yakın hem de kente ulaşılabilirliği bakımından tercih edilen konutlar kentin karmaşasından uzak, çocuklar için elverişli mekanlar barındıran, güvenilir aile yaşamı sağlayan bir sosyal yaşam kurgusunu kente katmıştır (Şekil 3.13).



Şekil 3.13 Erenköy Mahallesi'nden iki site örneği

Ulaşım ve teknik altyapının iyileştirilmesine yönelik olarak gerçekleştirilen en önemli proje Kayseray raylı sistem projesidir. 90'lı yıllarda teknik şartname hazırlanması ve avan projelerin yapılması için çeşitli girişimlerde bulunulan projenin son hali 2000 yılında hazırlanmıştır. 2005 yılında revize edilen proje ihale edilerek 2006 yılında saha çalışmalarına başlanmıştır. 1 Ağustos 2009 yılında kentin doğu- batı aksı üzerinde yaklaşık 17,5 km uzunluğunda bir hat ile Mimarşinan Kavşağı ve Kayseri Organize Sanayi Bölgesi arasında ilk defa faaliyete başlamıştır (Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2019).



Şekil 3.14 Kayseray Ulaşım Güzergahı

Kayseray tramvayı güzergah hattının yakın çevresinin gelişimini de tetiklemiştir. Kent için alınmış bu ulaşım kararı kent içi ulaşım canlılık kazandırarak her sosyal gruptan kentlinin toplu ulaşımına yönelmesini sağlamıştır. Böylece konut alanları kentin farklı noktalarında hızlı bir gelişme göstermiştir. Hat güzergahının Beyazşehir ve Belsin gibi toplu konut bölgeleri ile Alpaslan Mahallesi gibi üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarından geçiyor olması da kentte sosyo-ekonomik bakımdan bütünleştirici olsa da, hattın çoğunlukla karayolu ile hemzemin yapılması kenti kuzey-güney olacak şekilde iki parçaya bölmüş ve yaya akışını çoğunlukla kesintiye uğratmıştır (Şekil 3.14).

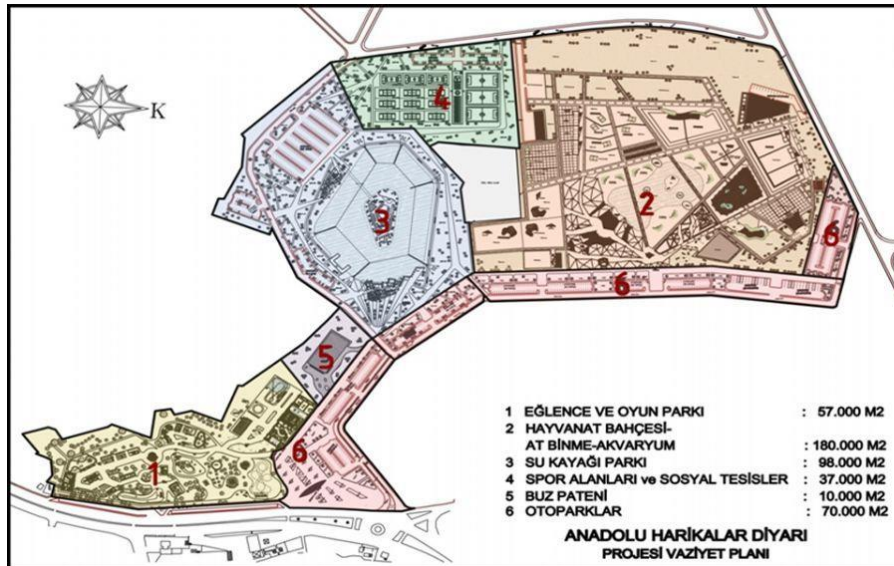
Kentlerde yoğun yapılaşmanın artmasıyla kent içinde oluşturulmaya çalışılan doğal habitatların önemi gün geçtikçe artmaktadır. Kayseri şehir merkezindeki ilk park çalışması 20. Yüzyılın hemen başında Gültepe Parkı ile olmuştur. Kentte 70'li yıllara kadar yeşil alan gelişiminde önemli bir ilerleme olmamıştır. 1973 yılında düzenleme ve ağaçlandırılması yapılarak açılan kentin en uzun yeşil bandı bugünkü adıyla İnönü Parkı'dır. 1986 yılında kent merkezinde planlanan Mimarşinan Parkı 15 yıl boyunca istismak çalışmaları devam etmiş ve 1995-1997 yılları inşaatı tamamlanarak 1997 yılında hizmete açılmıştır. Gevher Nesibe Medresesi'nin içinde yer aldığı park her ne kadar müze, kitabevi ve kafe gibi sosyal alanlar içerse de günümüzde hala tam anlamıyla etkili kullanım sağlanamayan bir park konumundadır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında topçu birliğinin atış sahası olarak ağaçlandırma yapılarak faaliyet gösteren ancak zamanla kent içinde atıl bir

konumda kalmış olan Beştepeler bölgesi 2001 yılında Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenmiş ve mesire alanı olarak kente kazandırılmıştır. Yine 70'li yıllarda üretimin arttığı kentte ürün tanıtım ve sergileme fonksiyonunu yerine getirmek üzere planlanmış Anadolu Fuar Alanı 2000'lere gelindiği zaman Dünya Ticaret Merkezi ve Kent Müzesi projesi de alana dahil edilerek yeniden yeşil alan düzenlemesi tamamlanmıştır (Tekinsoy, 2011).

Günümüz kentlerinde yeşil alanlar özellikle tematik parklarla ön plana çıkmıştır. Kayseri'de bu durumdan etkilenen bir kent olarak Anadolu Harikalar Diyarı (Mazakaland) Projesi ile Kayseri kenti İç Anadolu'nun cazibe merkezi haline getirilmesi hedeflenmiştir. 2013 yılında faaliyete başlayan kompleks 2013 yılında faaliyete geçmiştir. Kumarlı bölgesinde yer alan ve çerisinde hayvanat bahçesi, spor tesisleri ve eğlence mekanlarını barındıran tesis kentin sosyal hayatını canlandırmıştır (Şekil 3.15 ve Şekil 3.16)



Şekil 3.15 Anadolu Harikalar Diyarı'ndan Genel Görünüş



Şekil 3.16 Anadolu Harikalar Diyarı Projesi Vaziyet Planı Kaynak: Url-4

Kent için önemli prestij projelerinden birisi ise Kadir Has Stadyumu ve Spor kompleksleridir. Atatürk Stadyumunun kent merkezinde cazibe merkezi olarak kullanılabilecek bir alanda kalması ve kapasite kısıtlılığı sebebiyle hazırlanan yeni proje 186 bin m2 lik toplam alan üzerine oturan kompleks 6 ayrı spor tesisi dışında yeşil alanlar olarak da düzenlenmiştir. Farklı mimarisi ile kentin batı girişine yakın konumlanan stadyum yapılan sportif faaliyetleri ile kentin sosyal yaşamına hareket kazandırmıştır (Şekil 3.17)



Şekil 3.17 Kadir Has Stadyumu Genel Görünüş (kayseri.bel.tr)

1975 yılında sit alanı ilan edilen Kicikapu Mahallesi'nin güneyinde kalan eski mahallelerin tamamına yakını Kayseri Mahallesi olarak geliştirilmesi planlanmıştır. Bu kapsamda özellikle Tavukçu mahallesinde yer alan Kayseri geleneksel konut kültürünü yansıtan yapıların restorasyonu tamamlanmıştır. 2006 yılında Cumhuriyet Meydanı'nın yeniden planlanması kararının ardından 2007 yılında ulusal bir yarışma ile projelendirilen Kayseri İç Kalesi özgün karakteri korunarak sanat ve kültür etkinlikleri için buluşma mekanı olarak tasarlanmıştır. 2019 yılında hizmete açılmıştır.

2012 yılında Prof. Dr. Zekai Görgülü ve Prof. Dr. Tülin Görgülü' nün hazırladığı "Kültür Yolu Projesi" ile Kayseri kent merkezinde yer alan bütün tarihi eserler ve alanların kapsamlı değerlendirilmiş ve oluşturulan çalışma sayesinde kentin kültür varlıklarına karşı farkındalık sağlanmıştır (Şekil3.18).

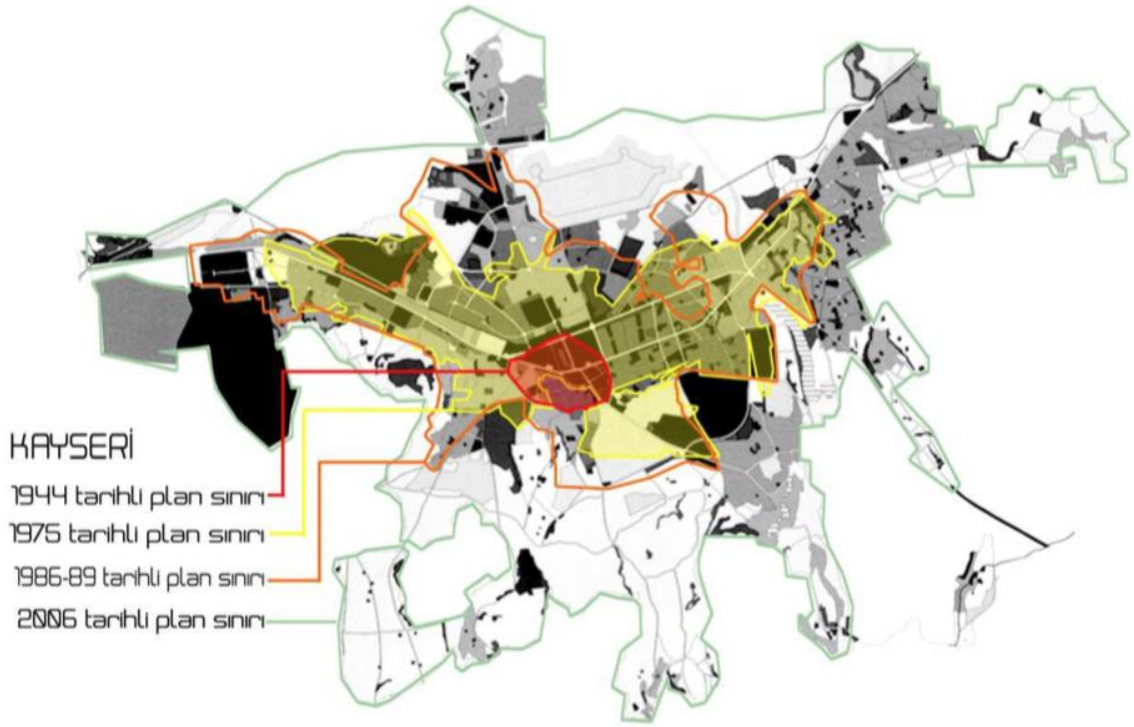
bırakmıştır. 2011 yılında 1945 Aru Planı'na göre yapılmış olan Atatürk Stadyumu yıkılarak yerine Forum Alışveriş Merkezi ve Rezidansı yapılmıştır. Arsanın Büyükşehir Belediyesine geçmesi ile birlikte imar durumu spor alanı iken özel proje alanı olarak değiştirilmiş, yapılaşma zeminde %40 ı geçmeyecek şekilde sınırlandırılmıştır. Stadyumun yıkılma kararı ile birlikte ise şehrin bu değerli alanının sadece konut olarak yapılaşmasının Kayseri açısından gelecekteki beklenen faydaları sağlamayacağı düşünülerek yapılaşmanın %20'sinin konut, %30'unun turizm, %50'sinin ise ticaret olması uygun görülerek buna göre tasarlanmıştır. Böylece kamuya ait bir alanın özelleştirilmesiyle gerçekleştirilen proje; konut, ticaret ve ofis kullanımları ile karma işlevli bir yaşam sunmaktadır (Şekil 3.19).



Şekil 3.19 Kayseri Forum Avm ve Forum Residans

Kısa Değerlendirme:

Cumhuriyet sonrası Kayseri kent gelişimini değerlendirdiğimiz zaman 1945 planında alınan kararların kent gelişimi için hep ana eksen olduğunu söylenebilir. Bu temel kararlara göre biçimlenen kentte geniş bulvarlı, gridal bir kent dokusunu okumak mümkündür. 1970'lere gelindiği zaman kent merkezindeki yenilemeler ile lineer ve kompakt, tek merkezli bir büyüme şeması geliştirdiğini görülmektedir. 80'lerden itibaren kentin kapitalizm eksenli bir büyüme izlemektedir. 2000'lerde ise, özellikle İç Anadolu'da marka kent olma kaygısıyla yeni pratiklerin eskiye oranla daha fazla kent hayatına sokulduğu görülmektedir. Bu süreçte kentin kültürel ve geleneksel yaşam değerlerinin özgünlüğünü yitirmemesine karşın, yeni tüketim anlayışının kentte fazlaca kabul görmesiyle mekânsal ve fiziksel değişimin en yoğun biçimde yaşandığını söylemek mümkündür (Şekil 3.20).



Şekil 3.20 Planlı dönemde yapılan imar planlarına göre Kayseri Kent Sınırları (Yılmaz,2011)

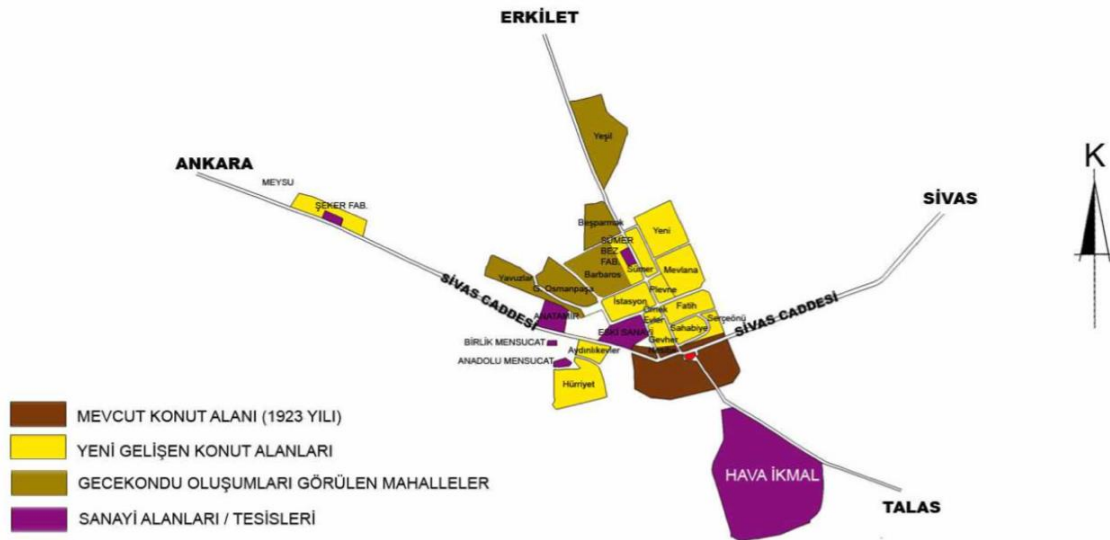
3.3 Kayseri Konut Alanları Mekansal Gelişimi ve Sahabiye Mahallesi

Türkiye'nin İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük ölçekli kentlerinde dünya ekonomisine eklemenebilmek adına oluşan sektörlerin emek ve hammadde için düşük maliyetli iş gücü arayışı, büyük sermaye kesimini çevre illere yönlendirmiştir. Bu sebeple oluşan yerel sermaye olarak adlandırılabilen kesimler orta ölçekli Anadolu kentlerinde ikincil sermaye oluşumunu sağlamıştır. Onsekiz'e göre; "Anadolu Kaplanları" olarak da adlandırılan bu yeni sanayi odakları ucuz iş gücü, hammaddeye yakınlık, belirli bir sermaye tabanına ve kamunun çeşitli desteklerinden yararlanabilme olanaklarına sahip olmaları nedeniyle gelişmişlerdir (Onsekiz, 2007). Bu anlamda Kayseri, yerel sermaye yatırımlarının gerçekleştirildiği orta ölçekli kentler arasında ülke ekonomisine katkısı büyük olanlar arasındadır. İpek yolu gibi önemli bir ticaret yolu üzerinde bulunmasıyla geçmişinden referans alan kentte üretim geleneği, ticaret ve zanaatte sahip olduğu birikimle girişimcilik adına başarılı işler dikkati çekmektedir.

Cumhuriyet sonrası modernleşme sürecinde, mekânsal olarak yaşanan değişim, sos- yal ortamı ve toplumsal yapıyı, kimliği etkilemiştir. Özellikle kentleşme ile konutun biçimi, işlevi ve inşasına yönelik tartışmalar, yaşanan değişimin esas gündemini oluşturmuştur. Ayrıca, modernleşme sürecinde sanayileşmenin etkisi önemsenerek, özel girişimcilerin fabrikalar kurması desteklenmiştir. Kayseri, devlet merkezli sanayileşmenin başlatıldığı kenttir (Asiliskender & Özsoy, 2010)

Kayseri'nin 20. Yüzyıl konut alanlarının talep ve gelişimlerini sanayi- göç ekseninde okumak mümkündür. Kentte, Cumhuriyetin ilk döneminde kamu eliyle yapılan ve ülke ekonomisi ve gelişimi adına önemli yere sahip olan sanayi yatırımlarının yakın çevresinde, oluşan iş gücü barınma problemi için konut üretimi görülmektedir. Bu anlamda Tayyare Fabrikası (1926) ve Sümerbank Bez Fabrikası (1935); çevresinde konut oluşumunu tetikleyen iki temel sanayi kuruluşudur. Başta lojman, bekar apartmanı gibi barınma problemi için çözümler bulmaya çalışan kentte özellikle 1950 sonrası sanayi girişimlerinin özel girişimlere kaymasıyla birlikte nitelikli iş gücünün artması kente göç dalgası şeklinde etki yaratmıştır. Birlik Mensucat (1951) ve Anadolu Mensucat (1955)bu dönemde kentte açılan iki önemli tekstil fabrikasıdır. Bu dönem sadece özel yatırımlar değil devlet yatırımları da devam etmiştir. Tank Tamir Fabrikası (Anatamir)(1954) ve Şeker Fabrikası (1955) işletmeye açılarak sanayileşmede önemli girişimler yaşanmıştır. Kentin batı ekseninde birbirlerine yakın konumda yer alan bu özel ve kamu girişimleri kentin batı çeperlerinin konut gelişimini oldukça etkilemiştir. Yine bu dönemde yerel üretimde rol oynayan atölyelerin yer aldığı Eski Sanayi Sitesi'nin (1956) kurulması da kent merkezinde konut talebini arttırmıştır. Kentteki bu dönemde gelişen konut alanlarına baktığımız zaman daha sıklıkla kent merkezinin kuzey bölgesinin geliştiğini görmekteyiz. 1944 yılı imar planına (Ösner Planı) göre hızlı bir konut üretim sürecine girilen kentte Sahabiye, Fatih Mahalleleri ile Yeni Mahalle ve Mevlana Mahalleleri gibi bölgeler planlı olarak gelişmiştir. 1923 -1960 döneminde daha çok komşu il ve ilçelerden göç alan Kayseri'ye, göçle gelen ve yeni açılan sanayi kuruluşlarında çalışmaya başlayan nüfus, eski kentte ve yeni kurulan semtlerde oturacak konutu rahatlıkla bulabilmiştir. Ancak bu planlı gelişmeye karşın Sümerbank Bez Fabrikası'nın çevresindeki kentsel boşluklar olan Yavuzlar, Gazi Osman, Barbaros gibi konut

alanlarının daha çok gecekondu şeklinde plansız geliştiğini görmekteyiz (Karatepe, 1999) (Şekil 3.21).



Şekil 3.21 1923- 1960 Döneminde Sanayi Alanları-Konut Alanları Etkileşimi
(Onsekiz, 2016)

1960 sonrası dönem kentin sanayi sinde özel sektör etkisi görülmektedir. Bu döneme kadar kentte hakim 3 temel sektör dokuma, metal eşya- makine ve goda olarak ön plana çıkmıştır. 1970'li yıllardan itibaren ise, diğer üretim dallarında büyük ölçekli sanayi tesisleri (Çinkur, Taksan, Atlas, Erbosan, Eryağ, Lüks Kadife, Karsu Tekstil, Kayseri Tekstil gibi) gelişmeye başlamıştır. 1970-1980 döneminde 76 işletme faaliyete geçmiştir. Ayrıca bu dönemde, 1972 yılında, Yeni Sanayi Sitesi de faaliyete geçerek, kentin sanayisine eklenmiştir (Kayseri Valiliği, 1998).

Bu dönemde ana yol aksları üzerinde kentin dış çeperlerinde dağınık yer seçen orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri kentin konut bölgeleri gelişimini de yağ lekesi şeklinde her yönde gerçekleşmesine etken olmuştur (Şekil 3.22)

Böylece yeni istihdam olanakları ile bölge büyük bir işgücü potansiyelinin oluşmasına olanak sağlamıştır (Subaşı, 1998). Gittikçe artan işgücü kentin batı girişinde yeni konut alanlarının da gelişimini hızlandırmıştır. Bu dönemdeki en önemli gelişme sanayi işgücünün artan konut talebini karşılayan yerleşim ve yaşam alanı olarak yapılan Bel-Sin toplu konut projesi hayata geçirilmesidir. Barınma problemini kısa sürede karşılamak için seri üretim mantığıyla mekânsal gelişim devam etmiş ve 9500 konut 8 yılda tamamlanmıştır. Kentin doğusunda ise Beyazşehir’de toplu konut projesi dar ve orta gelirliilere uzun vadede sınırlı ödeme koşullarıyla konut edinme imkanı sunmuştur. Kent merkezinin ise MİA ilan edilmesiyle üst gelir grubu için yeni konut alanı olan Sivas Caddesi aksı devamında Alpaslan Mahallesi’nde yüksek katlı apartmanlarla devam etmiştir. Bu dönemde meydana gelen diğer önemli gelişmede Sahabiye Mahallesi’nin yoğun ticaret baskısı sebebiyle işlev kaybı yaşaması ve konut kullanıcılarından bir kesimin Alpaslan Mahallesi’ne kayma yaşanmasıdır.

Şekil 3.24 1980 Sonrası Dönemde Sanayi Alanları-Konut Alanları Etkileşimi
(Onsekiz, 2016)

3.3.1 Sahabiye Mahallesinin Kent İçi Konumu

İsmi Sahabiye Medresesi⁷’nden alan mahalle; İstasyon Caddesi, Prof. Fevzi Fevzioğlu Caddesi ve Ahmet Paşa Caddesi’nin arasında kalan alanda yer almaktadır. Mahalle güneyinde yer alan Sahabiye Medresesi ve diğer yapılarıyla Cumhuriyet Meydanı’nı tarifleyen alana sınır oluşturmaktadır. Mahalle’nin kuzey-batısında yine Selçuklu döneminden kalan Kayseri’nin eski yapılarından Hacı Kılıç Cami ve Medresesi ile batısında Wyndham Otel (eski adıyla Hilton Otel) ya da Almer Aışveriş Merkezi (2000) ile Mimar Sinan’a ait Kurşunlu Cami (1576) yer almaktadır. Mahallenin güneyinde Cumhuriyet Meydanı ve onu sınırlandıran eski iç kale surları (6.yy) mevcuttur.

Cumhuriyetle birlikte değişen devlet anlayışı, kalkınma hamleleri, yatırım politikaları, sanayileşme ile ülke genelinde hissedilmiştir. Sanayileşme hareketleri kentleşmeyi de gittiği şehirlere beraberinde taşımıştır. Kuruldukları bölgelere doğru kentin genişlemesini özendirmiş, yarattıkları istihdam alanı ile nüfusu artırmış, kentin ve bölgenin kalkınmasına katkı sağlamışlardır. Kentin fiziki genişlemesini yönlendiren bu sanayi bölgeleri aynı zamanda kentsel yaşam biçimlerinin değişimi için de bir yön sunmuşlardır (Oral, 2006).

1950 Yılında tüm ülkede siyasi anlamda bir köklü bir değişiklik yaşanmış ve çok partili döneme geçilmiştir. Siyasi yapılanmadaki değişimler yapısal hareketlilikleri de beraberinde getirmektedir. 1950 yılından sonra belediyeçilik açısından yeni bir dönem başlamıştır. Bu yıllarda Kayserinin modern kent çehresine kavuşturulması çabasıyla bugün ki kentsel imajı kuran izler bırakılmıştır.

Kentin modernleşme dönemine iz bırakan mahallelerinden Sahabiye Mahallesi’nde 1950 ve 1960 yılları mahallenin mekânsal gelişimi açısından hareketli geçmiştir. Yapılan istimlaklerle kent dokusu imar planına uygun hale

⁷ Günümüzde hala varlığını sürdüren ve mahallenin Cumhuriyet Meydanı’na bakan köşesinde yer alan Selçuklu dönemine ait medresedir. 1267 yılında çeşme ve mescit ile birlikte inşa edilen yapı Anadolu Selçuklu mimari geleneğine göre tamamen kesme taştan inşa edilmiştir. Dikdörtgen planlı, açık avlulu ve tek katlı olarak inşa edilmiştir. 1960’lı yıllarda esaslı bir onarımdan geçen yapı günümüzde Kayseri Büyükşehir Belediyesi’nin halka açık tesisi olarak değerlendirilmiştir.

getirilmeye çalışılmış, bu amaçla yeni konut alanları üretilirken Sanayi Sitesi gibi yeni iş alanları da oluşturulmuştur.

Mekânsal değişimlerde kültürel süreklilik devamlılığını korur. Kent halkı da her ne kadar şekli, işlevleri, yapım teknikleri değişse de kültürel değerlerini, geleneksel konutundan izleri, yaşam alışkanlıklarını modern konuta taşımış, modernin ve gelenekselin sentezlenmesi sonucunda özgün modern kent konutu doğmuştur (Şekil 3.25).

Modern kent konutunu biçimlenmesini gelenekselden ayıran en temel unsur kent ölçeğinde planlı bir dönemde başlanmış olmasıdır. Geleneksel konut biçimlenişinde önceden alınan kararlarla belirlenmiş kitle ve yerleşim kuralları yoktur. Yapılanma süreci organik olarak gerçekleşmektedir. Oysa imar planı sonrası konut alanları belirlenmiş, bunların ada ve parsel boyutları netleştirilmiş, parsel bazında konutun nasıl yapılacağı kararları alınmıştır. Ayrıca en, boy, yükseklik, çekme kat, yol cephesi, yan bahçe mesafesi gibi bir konutun tasarımında etkili bütün ölçüler önceden tasarımcıya verilmiş, mimar bu sınırlar içinde tasarımına başlamıştır. Bu kentsel bazda bir standartlaşmayı getirirken, tasarımcının etkili olacağı çalışma alanını parsel bazında sınırlamıştır (Oral, 2006).



Şekil 3.25 Sahabiye Mahallesi'nden Konut Örneği

Yapısal özelliklerinde farklılaşmalar gözlemlense bile, bu dönem konutlarının ortak bir özelliği vardır. Yüz yıllardan birikerek gelen kültürün izlerini taşıyan ama

bir o kadar da modern konutlardır. Plan şemaları, cephe anlayışları ile geleneksel konuttan tamamen ayrışırken modern mimarlıkta olduğu gibi gelenekselin tüm izlerinden sıyrılmış değillerdir.

Özellikle 1950’li yılların başında geleneksel konuttan alınan öğelerin cephe ve mekân tasarımındaki ağırlığı hissedilmektedir. Kayseri’de yapılan ilk apartmanların plan şemasında görülen bir hol etrafında odaların ve müstemilatın sıralanışı, düşey sirkülasyonu sağlayan merdivenlerin ölçü ve şekil olarak önemsenmeyişi, bazı hallerde oldukça dar koridor veya sahanlıklardan apartman katı daireye geçişler, merkezi hollü ve tek katlı evleri çağrıştırmaktan öte nerdeyse aynı evin yan yana ve üst üste konmuş halidir. İlerleyen yıllarda ise plan çözümlmeleri gelişmiş, ıslak hacimler, servis mekanları, giriş hollerinin biçimlenişiyle günümüz konut anlayışına yaklaşmıştır.

Geleneksel konuttaki cumba modern konuta taşınmış, çıkmaz sokak perspektifini artıran cumbanın yan pencereleri Kayseri’nin geniş cadde ve bulvarlarına bakar olmuştur. Cephelerde kullanılan pencere söveleri, kat silmeleri, payandalar ise geleneksel konuttan alınmıştır. Benzer şekilde, plan çözümlmelerinde taşlık, sofa isimlerini taşımasa da bu işlevli mekanlar tasarlanmıştır. Bu yaklaşım konutlarda mimari arayışların varlığını hissettirmekte, her ne kadar geleneksel taklit edilerek kullanılsa bile bunların modern anlayışla üretilmiş olan konutlar olduklarını göstermektedir. Bu yeni kent konutlarının ortak özellikleri konut kültürünün geleneksel anlatımlarıyla biçimlendirilmiş, modern bir tasarım yaklaşımıyla tasarlanmış olmalarıdır.

KAYSERİ SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İRDELENMESİ

Bu bölümde kentsel dönüşümün fizik mekâna etkisi ve dönüşüm projesinin süreç işleyişine etkisi bağlamında seçilen alan çalışması olarak Kayseri Sahabiye Mahallesi ve mahallede yapılan kentsel dönüşüm projesi anlatılmaktadır. Doktora tezinin bu bölümü 5 bölümden oluşmaktadır. Buna göre ilk bölümde Sahabiye Mahallesi'nin tanıtılması, alanın mevcut fiziksel, kültürel, sosyo-ekonomik durumu ile alanda yaşayan insanların demografik yapısı anlatılmaktadır. Tüm bu mevcut durumun yanı sıra alanın planlama geçmişi ve mülkiyet durumu ile kent içi konumu ve tarihi alan ilişkileri irdelenmektedir.

2. bölümde dönüşüm alanının sorunlarını, risklerini ve dönüşümü tetikleyen unsurları ve tüm bu problemlere yönelik planlandığı düşünülen ve hali hazırda uygulanmakta olan Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesinin gelişimi, tasarım ilkeleri, alan kullanımı ve yapı üretimine yönelik kararlarını içermektedir.

3. bölümde proje süreci bütünüyle irdelenmiştir. 4. ve 5. bölüm ise Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin etki düzeyleri araştırması ve elde edilen verilen ve bulgular ışığında değerlendirmesinden oluşmaktadır.

4.1 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının Tanımlanması

Tez kapsamında yapılan dönüşüm projelerinin etki düzeyi araştırmasına geçmeden önce dönüşümün yapıldığı/yapılacağı alanı bütünüyle ele alarak tanıtılması dönüşümün doğru okunması için önemlidir.

4.1.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Konumu ve Kent içi Önemi

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı Kayseri kent merkezinde kuzeyde Eski Çevre Yolu, güneyde Cumhuriyet Meydanı, Ahmet Paşa Caddesi ve İstasyon

Caddesi arasında kalan alandır (Şekil 4.1). Mahallenin kuzeyinde yer alan Fatih Mahallesi de dönüşüm alanına dahildir⁸.



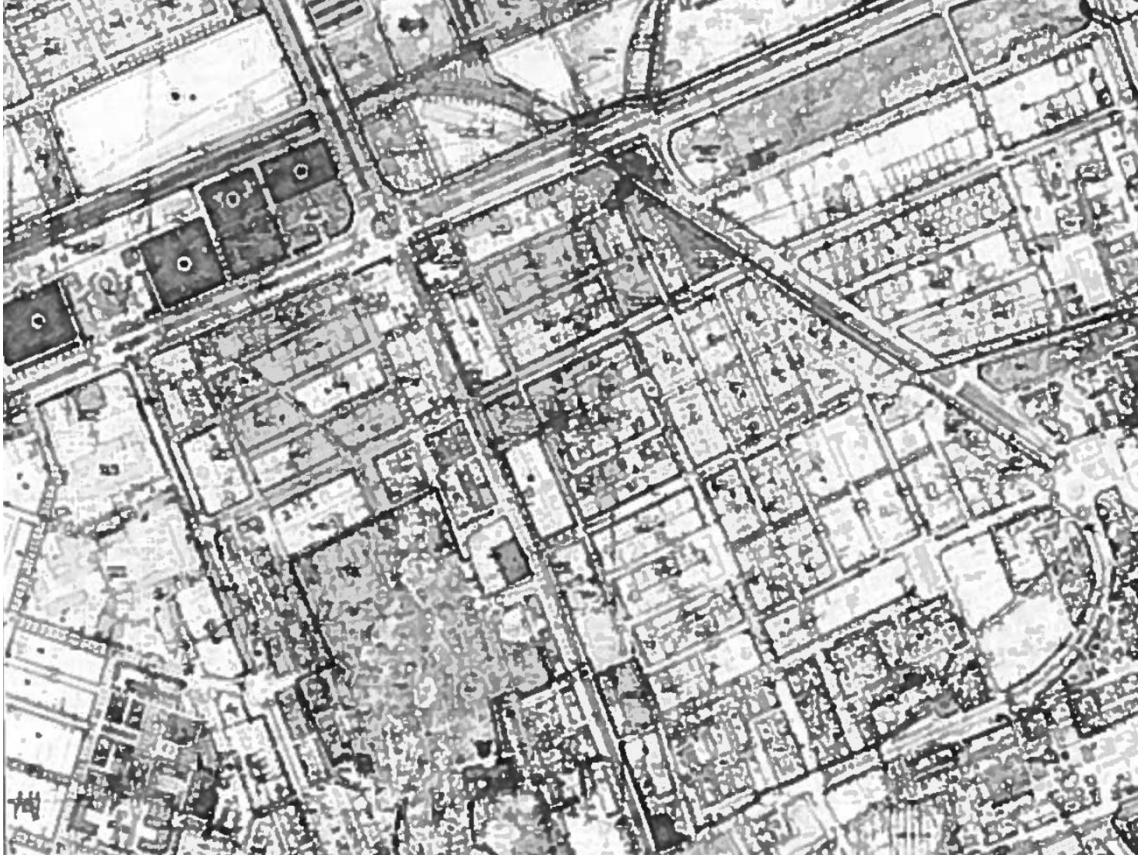
Şekil 4.1 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının Kent İçi Konumu

Dönüşüm alanı kentin yönetim merkezine yakın ve merkezi iş alanı içerisinde, erişilebilirliği oldukça yüksek bir konumda yer almaktadır. Alanın batısında İstasyon Caddesi'nin arkasında kent içi parkı olarak Mimarsinan Parkı yer almaktadır. Güneyde Cumhuriyet Meydanı'nın yarattığı boşluğa bakan dönüşüm alanı kent silüeti açısından oldukça önemlidir. Kent yerleşiminin kuzey-güney aksında yer alan mahalle Cumhuriyet Meydanı tarafında Kayseri'nin en önemli ulaşım kaynağı olan Kayseray tramvay hattı ile buluşmaktadır.

⁸ Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı 2017 yılına kadar Fatih Mahallesi ve Sahabiye Mahallesi'nden oluşmaktaydı. Ancak Kayseri Kocasinan Belediyesi tarafından 2017 Aralık ayı Meclis Toplantısı'na göre, "mahalle sakinlerinin ortak listelerinin göz önünde bulundurulması ve hizmetlerin mahallelerinin ihtiyaçlarına uygun, etkin, verimli biçimde yürütülmesini sağlamak amacıyla muhtelif mahallelerin birleştirilerek tek mahalle haline getirilmesi" konusunda karar alınmış ve böylece Fatih Mahallesi ile birlikte alanın doğusunu saran Serçeönü Mahallesi de birleştirilerek Sahabiye Mahallesi sınırlarına dahil edilmiştir (Şekil 4.1) Kaynak: <https://ebelediye.kocasinan.bel.tr>.

4.1.2 Kentsel Dönüşüm Alanının Planlamaya İlişkin Geçmişi

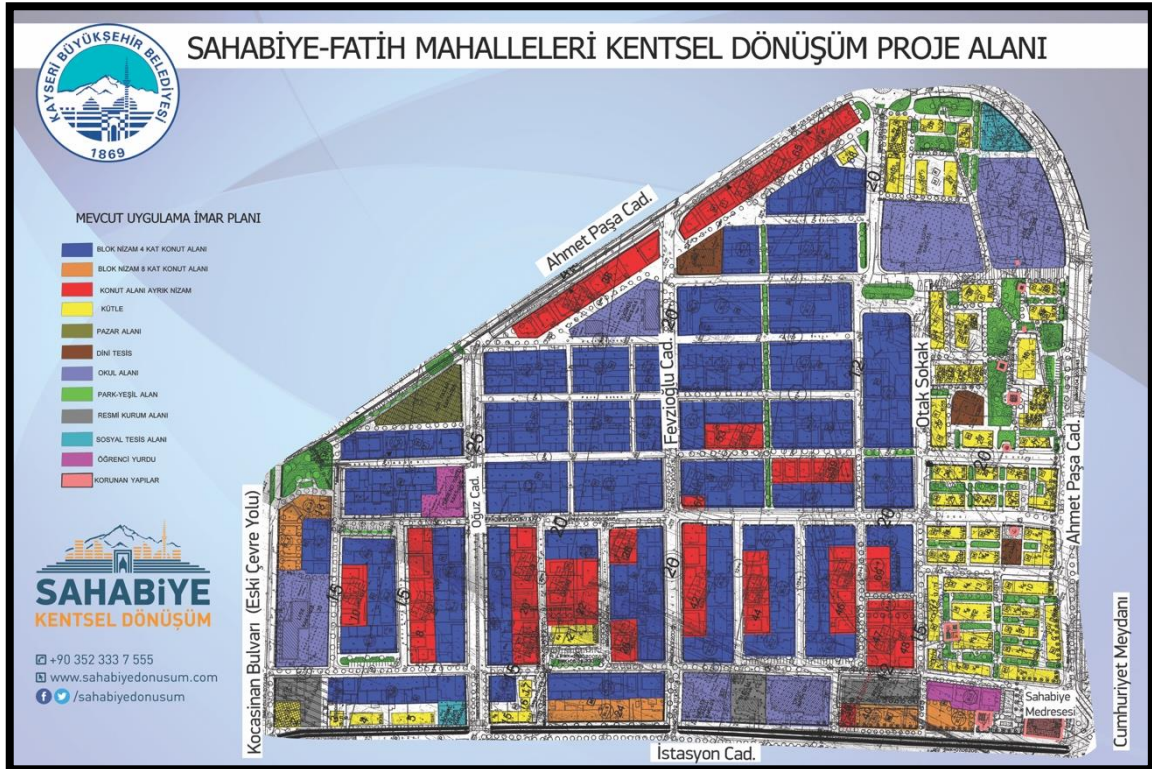
Dönüşüm alanının yapılaşması 1950'li yıllarda kooperatif usulüyle başlamış olup, 1960'lı yıllarda onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Alana ilişkin yapılaşma kararları genellikle ayırık nizam 3-4 kat şeklindedir (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 Alana ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Kaynak: Kayseri Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

1/1.000 ölçekli imar planı kararlarına göre alanın büyük bölümü “Blok nizam -4 kat yapılaşma kuralına göre oluşmuştur (mavi ile gösterilen imar adaları). Alanda yaygın olan bir diğer yapılaşma “Ayrık nizam” koşulu ise “TAKS:0.40, KAKS:1.60”dır (kırmızı ile gösterilen imar adaları). Alanın doğusunda yer alan Ahmet Paşa Caddesi boyunca yer alan yapı adalarında ise yapılaşma koşulu “TAKS:0.40, KAKS:2.00” olarak belirlenmiştir. Alanın batısında yer alan İstasyon Caddesi üzerinde yer alan adalarda ise “Blok nizam -8 kat” inşaat izni mevcuttur (turuncu ile gösterilen imar adaları). Alanın güneyinde ise yapılaşma koşulları

“Kütle nizam ve 6-7-8 kat” olarak belirlenmiştir (sarı ile gösterilen imar adaları) (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Dönüşüm Alanının Mevcut Plan Bilgisi Kaynak: K.B.B. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı

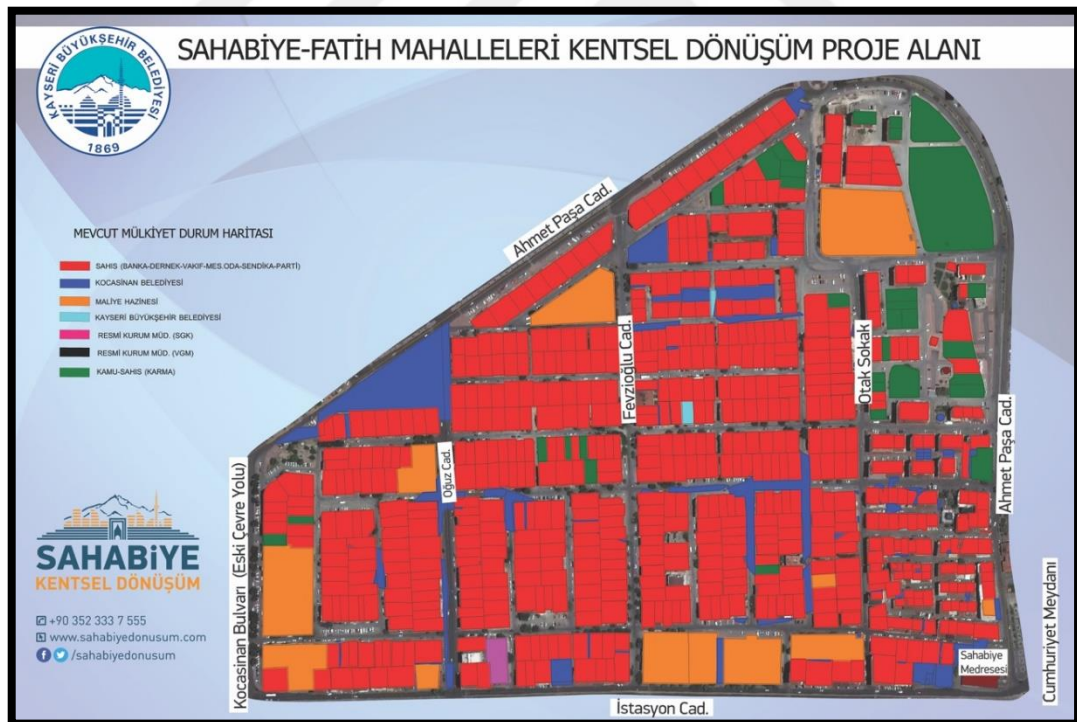
Proje alanında mevcut parsellerin çoğunluğunun imar hakkının tamamen kullanılmadığı veya üç kat imarlı bazı parsellerin üzerinde projesine göre üç kat yapının olması gerektiği halde, fiilen iki katlı veya tek katlı yapının inşa edilmiş olması gibi durumlara da rastlanmaktadır. Buna göre alandaki toplam inşaat alanı 632.971 m² olup bunun 403.405 m²'si konut, 134.468 m²'si ticaret kullanımına aittir. Kalan 95.098 m² ise kamu kurum kuruluşlar ile diğer fonksiyonlara aittir. Mevcut plandaki fonksiyon analizine göre alanın yaklaşık %46'sı konut alanı olarak ayrılmış olup, toplamda %13,36'sı sosyal donatılar için planlanmıştır (Tablo 4.1). Buna göre; alanın daha çok konut ağırlıklı bir alan olarak düşünüldüğü görülmektedir.

Tablo 4.1 Alanın plana göre fonksiyon analizi Kaynak: Kayseri BB Arşivi

PLANDA DURUMU	ALAN (m2)	ORANI (%)
Konut Alanı	240.507 m2	46,68
Eğitim Alanı	35.214 m2	6,84
Dini Tesis Alanı	3.627 m2	0,70
Resmi Kurum Alanı	6.773 m2	1,31
Sosyal Tesis Alanı	2.845 m2	0,55
Öğrenci Yurdu	2.141 m2	0,42
Pazar Alanı	3.626 m2	0,70
Yeşil Alan-Korunan Yapı	21.356 m2	4,15
Yol	199.107 m2	38,65
TOPLAM	515.196 m2	100,00

4.1.3 Kentsel Dönüşüm Alanının Mülkiyet Durumu

Alanın mülkiyet durumu incelendiğinde büyük bir bölümünün özel bir mülkiyete ait olduğu görülmektedir. Özel mülkiyetin yanı sıra Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kocasinan Belediyesi, Maliye Hazinesi ve vakıflara ait parseller de bulunmaktadır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Dönüşüm alanının mülkiyet durumu Kaynak: K.B.B. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı

Dönüşüm alanın 817 adet parselden oluşmaktadır. Parsellerin toplam alanı 334.957 m²'dir. Proje alanındaki 173 adet parselin (toplam alanı 77.917 m²)

kamu kurum ve kuruluşlarının yönetiminde olduğu tespit edilmiştir. Bu taşınmazlar içinde, Kocasinan Belediyesi (120 adet parsel ve alanı 27.612 m²), Kayseri Büyükşehir Belediyesi (3 adet parsel ve alanı 573 m²), Maliye Hazinesi (12 adet parsel ve alanı 36.678 m²), resmi kurum alanları (SGK ve Vakıflar Genel Müdürlüğü)(3 adet parsel ve alanı 2.792 m²), kamu ve şahısların birlikte hissedar oldukları parseller (34 adet ve alanı 26.490 m²) ve tescil edilmeyen alanın (180.107 m²) olduğu saptanmış olup, proje alanının %53,25'nin kamu kurum ve kuruluşları ile park, cadde ve sokak ile yol gibi kamu kurumlarının mülkiyet ve yönetimindeki parseller olduğu saptanmıştır (Tablo 4.2). Bu duruma göre; 5393 Sayılı Kanun'un 75. Maddesi uyarınca eğitim ve sağlık alanları dışında kamuya ait taşınmazların harca esas değer üzerinden büyükşehir belediyesine devri yapılacaktır (Özdemir Sönmez, 2015). Alanın yaklaşık %46'sının özel mülkiyete ait olması dönüşümü zorlaştıran alanlarından biri olacağını göstermektedir.

Tablo 4.2 Dönüşüm Alanının Mülkiyet Durumu Kaynak: K.B.B Arşivi

MÜLKİYET	ALAN (m2)	Oranı (%)	Parsel Sayısı
Özel Mülkiyet	240.812	46,74	645
Maliye Hazinesi	36.678	7,12	12
Kocasinan Belediyesi	27.612	5,36	120
Kayseri Büyükşehir Belediyesi	573	0,11	3
Vakıflar Genel Müdürlüğü	1.760	0,34	2
Sosyal Güvenlik Kurumu	1.214	0,24	1
Kamu-Şahıs (Karma Mülkiyet)	26.490	5,14	34
Tescil Harici Alanlar	180.107	34,96	-
Toplam Proje Alanı	515.246	100	817

4.1.4 Kentsel Dönüşüm Alanının Mevcut Yerleşim Dokusu ve Fiziksel Çevre Verileri

1950'lerde yapı üretimine başlanmış olan Sahabiye Mahallesi, az katlı apartman konutlarının olduğu bir yerleşim dokusuna sahiptir. Yapılar komşuluk ilişkileri açısından değerlendirildiğinde bina girişleri sokaklarla ilişkilendirilmiştir. Geleneksel konutun birçok mimari izdüşümü plan düzleminden cephelerine kadar görülen mahalle de özellikle İstasyon Caddesi ve Ahmet Paşa Caddesi üzerinde 1970 sonrası yapılan yüksek katlı bloklar bu dokuya duvar etkisi yaratmıştır. Bu durum mahallenin kent merkezinde olmasına rağmen dingin bir gündelik yaşam olanağı sunarken, bölgenin dışarı ile temasını kesmektedir. Özellikle İstasyon

Caddesi'nin batı cephesinde gelişen MİA kullanımları mahalleye olan baskıyı oldukça arttırmıştır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 İstasyon Caddesi'nden kuzey yönünde bir görünüş⁹

Kullanıcı değişimi ve bölgenin kent merkezinde olması konut işlevinin dışında farklı işlevlerinde alana girmesine sebep olmuştur. Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan imar planında alanın Merkezi İş Alanı'nın (MİA) içerisine dahil edilmesi de dönüşümü tetiklemiştir. İşyeri ve konutun bir arada kullanıldığı yapı tipinin yanı sıra alanda ekonomik olarak güçlü firmaların yönetim merkezleri, özel eğitim okulları yer almaya başlamıştır. Bu değişim var olan yapıların yıkılması veya değiştirilmesi ile sağlanmıştır. Erken Cumhuriyetin Dönemi'nin Kayseri'de gerçekleştirdiği dönüşümün önemli bir simgesi olan mahalle günümüzde işlev değişikliği ile özgünlüklerini yitirmekte veya yıkılarak yerine daha yüksek katlı apartmanlar yapılmaktadır. Genel silüette 3,4 katlı yapılara sahip olan alanda son dönemde alnın yapısına uygun olmayan yüksek katlı yapılar inşa edilmektedir.

Alanda son yıllarda, ağırlıklı olarak 1960'larda inşa edilen yapılar yıkılarak yerlerine farklı işlevlerde farklı kat yüksekliğinde yapılar inşa edilmektedir. Alanda belediye tarafından belirlenen korumaya yönelik herhangi bir karar

⁹ Fotoğrafın sağında yer alan yapılar ve arka kısmı Sahabiye Mahallesi'ne dahildir. Minaresi görülen yapı Hacıklı Camii'ne aittir.

yoktur. Yıkılan parsel yerine imar planında bulunan yükseklikte ve metrekarede yapılar yükselmektedir (Şekil 4.6) (Eldek, 2012).



Şekil 4.6 1957 tarihli Tohumcu Apartmanı 2008'de yıkılarak yerine dış kliniği inşa edilmiştir (Eldek, 2012)

4.1.5 Kentsel Dönüşüm Alanının Demografik, Sosyo-ekonomik ve Kültürel Yapısı

Kentsel dönüşüm alanının toplam nüfusu 2016 yılı verilerine göre 14.603 kişi olarak tespit edilmiştir. Mahalle nüfusu 2011 yılından 2017 yılına kadar mahallede oluşan fiziksel çöküntü alanlarının artması ve özellikle yabancı uyruklu göçmen sorunları sebebiyle göç vermiştir. Mahalle nüfustaki ani artış 2017 yılı sonunda değişen mahalle sınırları dönüşüm alanı içinde yer alan Fatih Mahalle'sinin Sahabiye Mahallesi ile birleşmesiyle ortaya çıkmıştır (Tablo 4.3).

Tablo 4.3 Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Nüfus Değişimi

Yıl	Fatih Mah. Nüfusu	Sahabiye Mah. Nüfusu	Toplam Nüfus
2011	10.667	5.342	16.009
2012	10.629	5.491	16.120
2013	10.470	5.411	15.881
2014	10.499	5.320	15.819
2015	10.029	5.151	15.180
2016	9.680	4.923	14.603
2017	8.810	3.956	12.766
2018	*Mahalle sınırları değişti		19.040
2019			18.587

1950'lerden başlayarak 1980'lere kadar Kayseri'nin modern konut alanı olarak kullanılan bölge 1990'lardan sonra mülk sahiplerinin konutları kiraya vermesi ile değişime başlamıştır. Bu bölgede yaşayan üst gelir grubu kullanıcılar kentin güneydoğusunda oluşan yeni konut alanına yerleşmiştir(Eldek, 2012).

Mahallede oluşan yeni akraba kümelenmeleri, kent-gelenek ilişkilerinin değerlendirilmesi bakımından da anahtar bir kavram olmaktadır. Daha çok çevre illerden göç alan kentin mahalle sakinleri kent kültürüne benzer kültür özellikleri taşımaktadır. Komşuluk ilişki düzeyi konut ya da apartman ölçeğinden mahalle ölçeğine kadar ulaşmıştır. Böylece güvenlik, yardımlaşma, tanışıklık vb. konularda mahalle aidiyeti oluşmuştur.

Mahallenin ilk kullanıcıları olan yerel halkın 1970 yılların sonuna doğru bölgeden taşınmasıyla sanayi odaklı göç dalgasında etkilenen bölgede dar gelirli kesim hakimdir. Kullanıcı profiline üst gelir grubundan alt gelir grubuna geçmesiyle yapılar bakım onarım gibi yapı sağlığını etkileyecek değişimlerde aksaklıklar yaşanmıştır. Bu da alanın yapı kalitesini düşürmüştür.

Kayseri'nin artan nüfusu ile kültürel hayatı arasında dengeli bir gelişme yoktur. Kültürel yaşam açısından Kayseri'nin oldukça sönük kaldığı görülmektedir. Alanın sosyal yaşam etkinlikleri olarak kadınlar arasında ev gezmeleri, Cuma oturmalarının yanı sıra akşam saatlerinde erkeklerin ev toplantıları olmaktadır. Komşular arası yardımlaşma oldukça yoğundur. Apartmanların arka bahçelerinde kış hazırlıklarının imece usulü yapıldığı, ayak üstü buluşmaların mekânı ise gelenekselde olduğu gibi kapı önleri olmaktadır.

2011 yılından sonra özellikle Suriyeli göçmenlerin kente geldiği ve düşük kira bedelleri ya da terkedilmiş konut alanlarının göçmenler tarafından kullanılması sebebiyle mahallenin asayiş ve güven ortamı olumsuz etkilenmiştir. Göçmenlerin kente ve kent kültürüne uyumsuz yaşam biçimleri, aile içi kalabalık nüfusları mahalle sakinlerini oldukça tedirgin etmiş, alan gittikçe önemini yitirmiştir.



Şekil 4.7 İstasyon Caddesinden Eski Bir Apartman Örneği

Bu kullanımlarla iç içe geçmiş olan tarihi sit alanı ve korunması gereken tescilli yapılar ise alanda yer alan diğer yapıların gölgesinde kalmaktadır (Şekil 4.7).

4.2 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanının İrdelenmesi

4.2.1 Kentsel Dönüşüm Alanının Sorunları, Riskleri ve Dönüşümü Tetikleyen Unsurlar

- Alanın Mimari ve Yapısal Özellik Analizleri

Dünyada görülen kentsel dönüşüm örneklerden özellikle Avrupa kentlerindeki uygulamalarda terk edilmiş sanayi ve liman bölgeleri kentsel dönüşümün uygulandığı alanlar olarak dikkati çekmektedir. Ancak Türkiye’de bu durum farklılık göstermektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında genellikle çarpık kentleşme, çürük yapı stokuna sahip olmak alan seçiminde etkili olmaktadır. Bu şartlarda mevzuata uygunluk ve standardizasyon ön planda tutulmaktadır. Buna göre işlevini yerine getiremeyen ya da kentsel çöküntü halini almış kent parçaları daha çok kentsel dönüşüm için uygun alanlar olarak belirlenmektedir. Bu kent parçalarının sadece terk edilmiş ya da eskiyen kent parçaları olmaları dışında sıklıkla kent merkezinde yer alan kentsel rant unsuru olmaları da kentsel dönüşüm çalışmaları için uygunluk halini almasını kolaylaştırmaktadır.

Bu bakış açısı ile Sahabiye Mahallesi incelendiğinde yer yer çöküntü haline gelmiş alanlar ve bu alanların çevresini oluşturan tanımsız boşluklar görülmektedir. Çöküntü denilebilecek bu yapılar alan içerisinde belirli bir yerde toplanmayıp daha çok alan içerisinde dağınık halde ve noktasal yer almakta ve işlevini artık

yerine getiremeyen bu yapılar bulunduğu sokak ve yakın çevre kalitesini düşürmektedir (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 Mahalleden Görüntüler-1

Bahsi geçen bu yapılar işlevini yitirmiş konutlar olmasının yanında sıklıkla yapım yılının 1950- 1960 yılları arası olduğu görülmektedir. Bu yapıların apartman tipi konutlar olmayışı, bunun yerine daha çok tekil konutlar şeklinde yer alması ve konutların uzun yıllar kiralık olması sebebiyle gerekli fiziksel bakımlarının yıllar boyunca eksik kaldığı tespit edilmiştir. Bu durum yapıların işlevini yitirmesine yol açmıştır.

Yıpranmış yapılar kadar kullanılamayacak hale gelmiş ya da yıkılmış bina kalıntılarının da görüldüğü alanların bazıları tanımsız otoparklar olarak kullanılmaya başlamıştır (Şekil 4.9).



Şekil 4.9 Mahalleden kullanılmayan yapı örnekleri

Alanda yapılan incelemelere göre kentsel gelişimin bir sonucu olan ve alanın özellikle Fatih Mahallesi kısmında yer alan ve dönüşüm alanının kuzey ve batı kısmını oluşturan kısmen yüksek katlı yapıları Sahabiye Mahallesi'nde bulunan az katlı konut dokusunu çevrelediği görülmektedir. Mahallenin çeperlerinde duvar

hissi uyandıran bu yapılar ve önünden geçen ana ulaşım aksları ile Sahabiye mahallesinin çevre mahallelerle teması kopmakta ve mahalle üzerinde baskı oluşturmaktadır (Şekil 4.10).



Şekil 4.10 Sahabiye Mahallesi Çeperleri



Şekil 4.11 Mahalleden Görüntüler-2



Şekil 4.12 Yapım yıllarına göre bina sayısı analizi Kaynak: K.B.B. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı

Ayrıca alanda fiziksel bozuma uğramış binaların ucuz kira bedellerine rağmen bütünüyle kiralanamaması veya yapının bütünüyle elden çıkarılmaya çalışılması bu yapıların maddi değerini kaybetmesinin bir göstergesidir (Şekil 4.11).

Yapım yıllarına göre yapılan incelemede 1954-1963 yılları arasında yapılmış 41 adet, 1964-1973 yılları arasında yapılmış 150 adet, 1974-1983 yılları arasında inşa edilmiş 82 adet, 1984-1993 yılları arasında 68 adet, 1994-2003 yılları arasında 54 adet, 2004-2014 yılları arasında ise 50 adet yapı inşa edildiği belirlenmiştir (Şekil 4.12) (K.B.B Arşivi).

Yoğun yapılaşmanın 1994 öncesi döneme ait olduğu göz önüne alınarak yapılan değerlendirmede, yapıların yapımında kullanılan malzemenin dönemin inşaat malzemesi olan C16 beton sınıfına ait olduğu kullanılan donatıların ise düz yüzeyli donatı olduğu bilinmektedir. Yapılar kagir ve karkas sistemin karma kullanıldığı bir geçiş dönemine işaret etmektedir. Bu durumu yapıların bodrum kat

incelemelerinde binaların temellerinde yığma sistem inşaat tekniğine uygun taşıyıcı duvarlarla ve normal katlarda ise karkas sistem gereği kolon benzeri yer yer düşey hatıllar ve basit kirişlerle güçlendirilmiş pencere ve kapı boşlukları görmek mümkündür. Bu sebeple yapılar 2007 deprem yönetmeliğinde öngörülen şartlara kısmen uyumlu olsa da deprem güvenliği açısından bu yönetmelik uyarınca yetersiz kalmaktadır. Ancak Kayseri ilinin 3. Derece deprem bölgesi olması, yapıların az katlı yapılması ve basit güçlendirme müdahaleleri ile sağlamlaştırılabilir durumda olması deprem hususunu kentsel dönüşümde göz ardı edilebilir kılmaktadır.

İnceleme konusu olan binaların faydalı ömür analizleri yapılırken Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler Tebliği'nde yer alan faydalı ömür ve amortisman oranları esas alınmıştır. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler Tebliği'nin 1.11.111. bölümünde beton, kagir ve demir çelik binalar için faydalı ömür 50 yıl ve yıllık amortisman oranı %2 olarak öngörülmektedir (anonim 2014). Buna göre onar yıllık kümeler halinde 6 gruptan oluşan binaların faydalı ömür aralıkları belirlenmiştir (Tablo 4.4).

Tablo 4.4 Binaların Faydalı Ömür Aralıkları (Özdemir Sönmez, 2015)

BİNALARIN							
Grubu	Sayısı	Yaklaşık Yapım Yılları	Faydalı Ömür (yıl)	Yaşları (yıl)	Amortisman Oranları (%)	Birikmiş Amortisman Oranları (%)	Kalan Faydalı Ömürleri (yıl)
1	41	1954-1963	50	61-52	2	122-104	-(11-2)
2	150	1964-1973	50	51-42	2	102-84	0-8
3	82	1974-1983	50	41-32	2	82-64	9-18
4	68	1984-1993	50	31-22	2	62-44	19-28
5	54	1994-2003	50	21-12	2	42-24	29-38
6	50	2004-2014	50	11-1	2	22-2	39-49

Ekonomik ömrünü tamamlayan bina sayısı tabloya göre 41 adet olduğu görülmektedir. 1964-1973 yılları arası yapıların bir kısmının yıpranmaları ise göre yaşlarına oranla daha yüksek olarak görülmektedir. Özellikle 1984 yılı öncesi yapılmış yapıların kalan faydalı ömür miktarının azalması gelecekte alanda çözüm bekleyen konular arasında yer almaktadır.

- Alanın Demografik ve Sosyolojik Özellik Analizleri

1950 öncesi geleneksel sınırlar içinde kalan mahallede 1980'lere kadar daha çok ticaretle uğraşan yerli halkın ikamet ettiği bilinmektedir. Bu döneme kadar Türkiye'de sanayileşme ve iş olanakları sebebiyle yaşanan genel iç göç dalgasından da etkilenen mahalleye çevre illerden gelen orta ve dar gelir grubu ailelerde dahil olmuştur. Kayseri kent kültürlerine bağlılığı olan yerli ailelerin özellikle 1990 sonrası kentin güney doğusunda oluşan yeni yerleşim bölgelerine ve farklı konut alternatiflerine yönelmesi mahallede ilk büyük ölçekli değişimi getirmiştir.

Mahallede oturan aileler birbirlerine çoğunlukla akraba ilişkisi içerisinde olan ailelerden oluşmaktadır. Bu durum tanıdık olma haliyle mahallede hem komşuluk ilişkilerinde sıkı bağlar yaratırken hem de mahallede güven ortamı oluşturmuştur. Bu durum komşu ile yapılan sosyal aktiviteler ve sosyal dayanışma sayesinde aile ilişkilerinin yakınlaşmasına olanak sağlamıştır.

1990 sonrası ilk konut kullanıcıların kent içinde yer değiştirme hareketliliğiyle çoğunluğu mülk sahipleri tarafından kiraya verilen konutlar zamanla alt gelir grubuna sahip bir bölgeye dönüşmüştür. Bu sebeple bakım, tamirat, tadilat gereksinimlerin yeterince karşılanamadığı böylece fiziksel yıpranmanın daha çok görüldüğü ve sağlıksız yapıların sayısının arttığı bu dönemde düşük kira bedelleri nedeniyle 2011 sonrası mahalle başta Suriye olmak üzere, yabancı uyruklu göçmen ve sığınmacı nüfusun kullandığı alanlar haline dönüşmüştür. Farklı yaşam kültürleri kalabalık aile yapıları ve yasal belirsizlikleri ve zaman zaman kendi aralarında yaşanan husumetler sebebiyle bulundukları çevrede endişeye sebep olmuşlardır. Bu uyumsuzluk genel haliyle mahallede sosyal yapının bozulmasında rol oynamıştır (Şekil 4.13).



Şekil 4.13 Mahallede göçmen ve sığınması nüfusun kullandığı bir bina örneği

Mahallede yaşayan nüfusun büyük çoğunluğu orta yaş ve üzeri insanlardan oluşmaktadır. Çoğunlukla 2 kişinin ikamet ettiği konutlarda yaşayanlar günün büyük bir kısmını yakın komşuluk ilişkileri çerçevesinde geçirmektedir. Sadece bina komşulukları dışında sokak komşulukları da oldukça önemlidir. Sokakta kapı önü buluşmaların hala devamlılığını sürdürdüğü, sokak esnaf kültürünün yaşadığı nadir mahalle örneklerindendir.

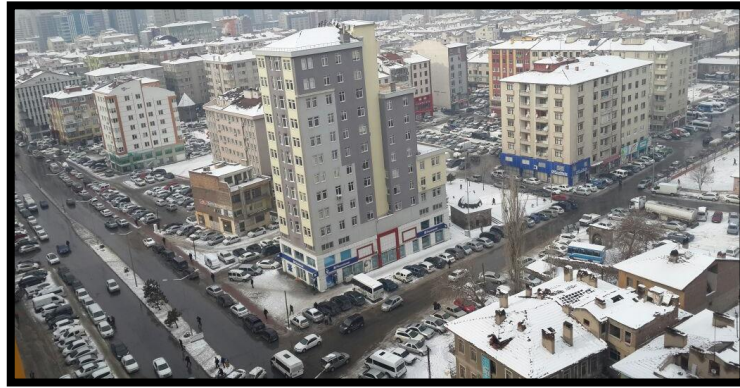
- Alanın Çevresel ve Tarihsel Özellik Analizleri

Alanda yer alan bahçe içerisinde az katlı olarak yapılmış konut dokusunda toplu yeşil alan veya park alanları ile bunlara bağlı olabilecek çocuk oyun alanları ve rekreasyon alanların bulunmadığı görülmektedir (Şekil 4.14). Yeşil alan miktarının sadece apartman bahçeleri ile sınırlı olduğu ve apartmanların genellikle arka bahçelerinde dönemin koşulları gereği müstemilat olarak kullanılan yapıların yer aldığı görülmektedir. Apartmanlara ait bir yönetim anlayışı ve düzenli aidat toplama gibi yapıların temizlik, bakım, bahçe işleri gibi ihtiyaçlarını karşılayacak sistemler mevcut olmadığı için teknik ve fenni problemler ile bina ve bahçe bakımlarının yetersiz olduğu görülmektedir.



Şekil 4.14 Mahalleden bir oyun alanı görseli

Bölgenin kent merkezinde olması konut işlevinin dışında farklı işlevlerinde alana girmesine sebep olmuştur. Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan imar planında alanın MİA içerisine dahil edilmesi de dönüşümü tetiklemiştir. Bu sebeple yoğun iş yeri kullanımından kaynaklı otopark ihtiyacı yapılaşma ile doğru orantılı olarak planlanamamıştır. Bu durum zaten yetersiz olan sokak kesitleri ile birleşerek mahalle içerisinde başta otopark olmak üzere trafik problemi olarak ciddi bir sorun haline gelmiştir (Şekil 4.15). Mahallede otopark probleminin çözülmesi için herhangi bir düzenleme olmamış yapılar arası tanımsız alanlar otopark olarak kullanılmaktadır.



Şekil 4.15 Mahallenin otopark sorununu gösteren görsel

4. 3 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi

Bu bölümde 2014 yılında Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması bir süreç olarak ele alınmakta, bu kapsamda alanın süreç yönetimi ve yapılan işlerin süreç irdelenmesi yapılmaktadır. Bu sebeple dönüşümün amacı ve karar aşaması, planlama ve tasarımın sürece etkisi ile yapım ve uygulamanın ekonomik, sosyal, fiziksel boyutu, yasal ve yönetsel boyutu, değerlendirme ve uzlaşma basamakları ile tüm süreçte yer alan aktörlerin rolü irdelenmektedir.

4.3.1 Sürece Yönelik İş ve İşlemlerin Kronolojik Sıralaması

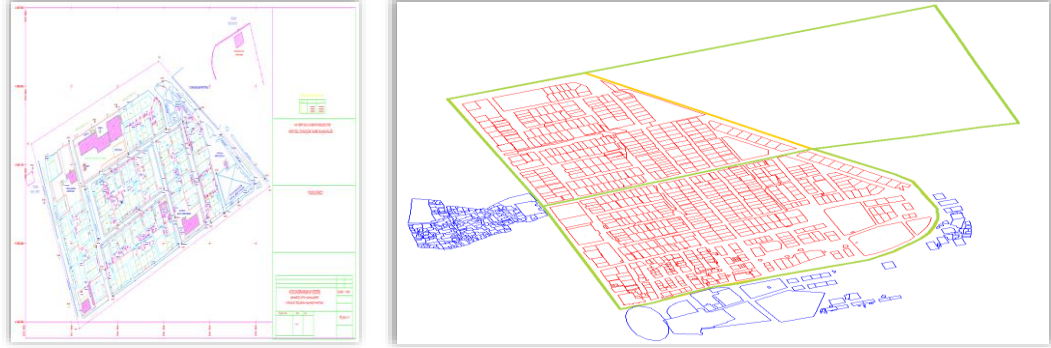
Sahabiye Mahallesi Dönüşüm kararı Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından Şubat 2014'te ilk kez resmen kamuoyuna duyurulmuş, Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi 'Sahabiye İş ve Finans Merkezi' olarak nitelendirilmiştir.

Dönüşüm kararının ardından bilgi ve belgelerin toplanması için çalışmalar başlatılmıştır. Belediye Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı tarafından yürütülen bu çalışma hem sahada gerekli tespitlerin yapılması hem de kurum içerisinde resmi evrakların temini şeklinde sürdürülmüştür. Buna göre yapılan toplanan belgeler şu şekildedir;

- Tapu Kayıtlarının Temini
- İmar Planlarının Temini
- Kadastro haritalarının Temini
- Koruma Alanlarının ve Tescilli Yapıların Tespiti
- Adres ve Numarataj Verilerinin Temini
- İşyeri Ruhsatlarının Tespiti
- Emlak Vergisi Beyan Değerleri Temini
- Proje Alanı Fotoğraf ve Video Çekimleri

Elde edilen bilgi ve belgeler alanda yapılacak projelendirme için yarışma öncesi altlık çalışmaları için kullanılmıştır (Şekil 4.16). Aynı zamanda alana ilişkin tespit edilen çeşitli kadastral hatalar düzeltilmiş, imara aykırı durumlar tespit edilmiştir. Böylece hali hazır harita yeniden oluşturulmuştur. Ayrıca imar planına esas olması açısından alanda yer alan yapılar ve sahadan toplanan verilerle jeolojik etüt

yapılmıştır. Bu işlemlerin yanı sıra hak sahiplerinin mülkiyet tespitleri yapılmış ve imar planı yeniden analiz edilmiştir. Tüm bu çalışmalar neticesinde elde edilen proje altlıkları yarışma ve uygulama için esas kabul edilmiştir.



Şekil 4.16 Elde edilen proje altlık örnekleri (Kaynak: K.B.B Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)

Kayseri Büyükşehir Belediyesi alana ilişkin alınan dönüşüm kararına yapılacak itirazların önüne geçmek ve proje sürecinin doğru ilerlemesi için uzman görüşü almıştır. Buna göre Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı öğretim üyelerince “Kayseri İli Sahabiye ve Fatih Mahalleri’nin Kentsel Yenileme Kapsamında Değerlendirilmesine İlişkin Teknik, Hukuki ve Bilimsel İnceleme ve Değerlendirme Raporu” hazırlanmıştır. Ayrıca Sahabiye Mahallesi’ne ilişkin kentsel dönüşüm gerekliliğinin incelenmesi için Bahçeşehir Üniversitesi öğretim üyelerince teknik rapor ve alanın ulaşım sorunlarının tespiti ve giderilmesi için ulaşım planlaması hazırlanmıştır (Şekil 4.17).



Şekil 4.17 Dönüşüm Alanı ile İlgili Hazırlanan Raporlar (Kaynak: K.B.B Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)

2014 yılında ilan edilen yarışmanın kapsamı, türü, jürisi ve şartnamenin uygunsuzluğu hakkında tartışmalar olsa da yarışma Şubat 2015'te Büyükşehir Belediyesi tarafından sonuçlandırılmıştır. Yarışma neticesinde seçilen üç proje Ocak 2016 yılında 'halk oylamasına' sunulmuştur. Halk oylaması hak sahiplerine davetle değil, mahalleye asılan afişlerle ilan edilmiş olup, ilanı göremeyenler halk oylamasına katılması mümkün olmamıştır (Şekil 4.18).



Şekil 4.18 Halk oylaması ilanı ve oylamaya katılan projeler

Kaynak: Url-5 ve Url-6

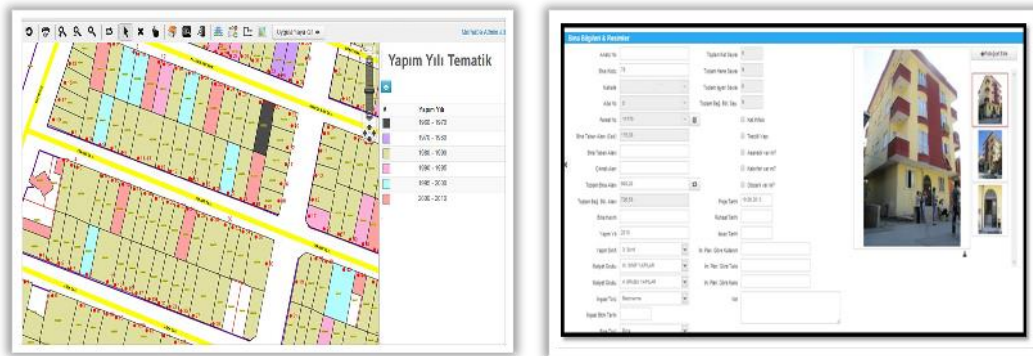
Halk oylamasında en fazla oyu alan proje uygulama projesi olarak seçilmiştir. Seçilen proje uygulama ve revizyon aşamasına alınmıştır.

Tasarım ve planlama süreci devam ederken diğer yandan 16.01.2015 tarihinde K.B.B. meclis kararıyla 4 etap olarak ilan edilmiş ve uygulamanın yapım-takip işi için Kayseri Büyükşehir Belediyesi iştiraklerinden İmar A.Ş. ile belediye arasında ortak iş birliği protokolü imzalanmıştır. Akabinde 30.07.2015 tarihinde Bakanlar kurulunun kararıyla 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi gereğince "Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak ilan edilmiştir (Ek-A ve Ek-B). Bu kanun çerçevesinde 4 Etap olarak ilan edilen alan, uygulama aşamasına geçildiğinde 5 Etap olarak revize edilmiş ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun dönüşüm ile ilgili yetersizlikleri sebebiyle her bir dönüşüm etabı 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yeniden revize olarak ilan edilmiştir.

Belediye tarafından parsel, bina, bağımsız bölüm bazında saha verileri toplatılmış ve aynı zamanda "Dönüşüm Uygulama Esasları" belirlenmiştir. Dönüşümün uygulama esasları bölüm 4.3.4'de detaylıca irdelenmiştir. Bu esaslara uygun uzlaşma sağlanabilmesi için belediye tarafından bir sistem yazılımı oluşturularak saha verilerinin detaylıca sisteme aktarılması sağlanmıştır.

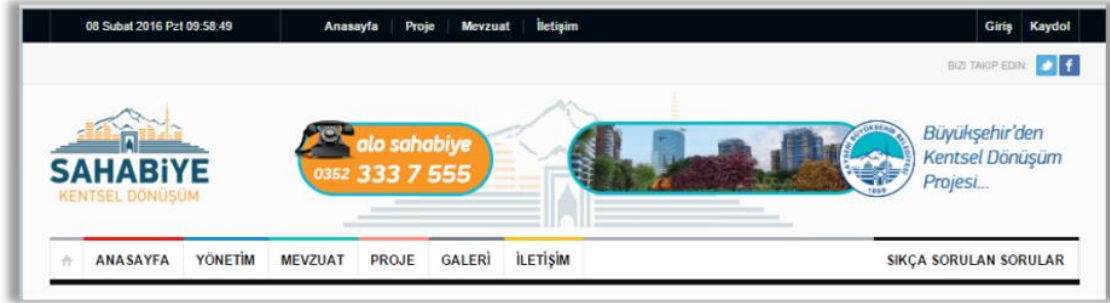
Şekil 4.19 Dönüşümde kullanılan yazılım sisteminden ekran görüntüleri

Planlama döneminde tasarım ve revizyon işlemleri devam ederken diğer yandan değerlendirme süreci başlatılmıştır. Bunun için iki değerlendirme firması ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi ortak iş yürütme kararı almıştır. Değerleme sürecinde belediye tarafından oluşturulan sistemden faydalanılmıştır (Şekil 4.19). Hem sahada hem kurum içinde eş zamanla yürütülen çalışma neticesinde saha tespitlerinin sisteme aktarılması tamamlanmış ve değer tespit kriterleri de belirlenmiştir. Bu sistem sayesinde uzlaşmaya gelen hak sahiplerinin arsa değerlemesi yapılmış taşınmazlarına ait tüm bilgi ve belgelere ulaşmak mümkündür (Şekil 4.20). Böylece hem hak sahiplerinin taşınmaz değerleri hakkında bilgiye ulaşılabilirlik sağlanırken hem de uzlaşma esnasında uygulama esaslarında belirtilen kurallara ve şartlara uygun şekilde süreç devam ettirilmiştir.



Şekil 4.20 Uzlaşma esnasında sistemden bir taşınmaza ait ekran görüntüleri

Değerleme süreci devam ederken kamuoyunu ve hak sahiplerini bilgilendirme ve uzlaşmaya davet etmek için web sayfası, sosyal medya hesapları ve ‘Alo Dönüşüm Santral Hattı’ gibi iletişim platformları oluşturulmuştur (Şekil 4.21).



Şekil 4.21 Sahabiye Kentsel Dönüşümü’ne ait web sitesi Kaynak:Url-7

Sahabiye Mahallesi Kentsel dönüşüm alanı 1. Etap uzlaşma görüşmeleri 2016 Kasım ayında başlayarak, 2017 Ocak ayına kadar devam etmiştir (Şekil 4.22).



Şekil 4.22 Uzlaşma görüşmelerinden bir fotoğraf (Kaynak: K.B.B Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)

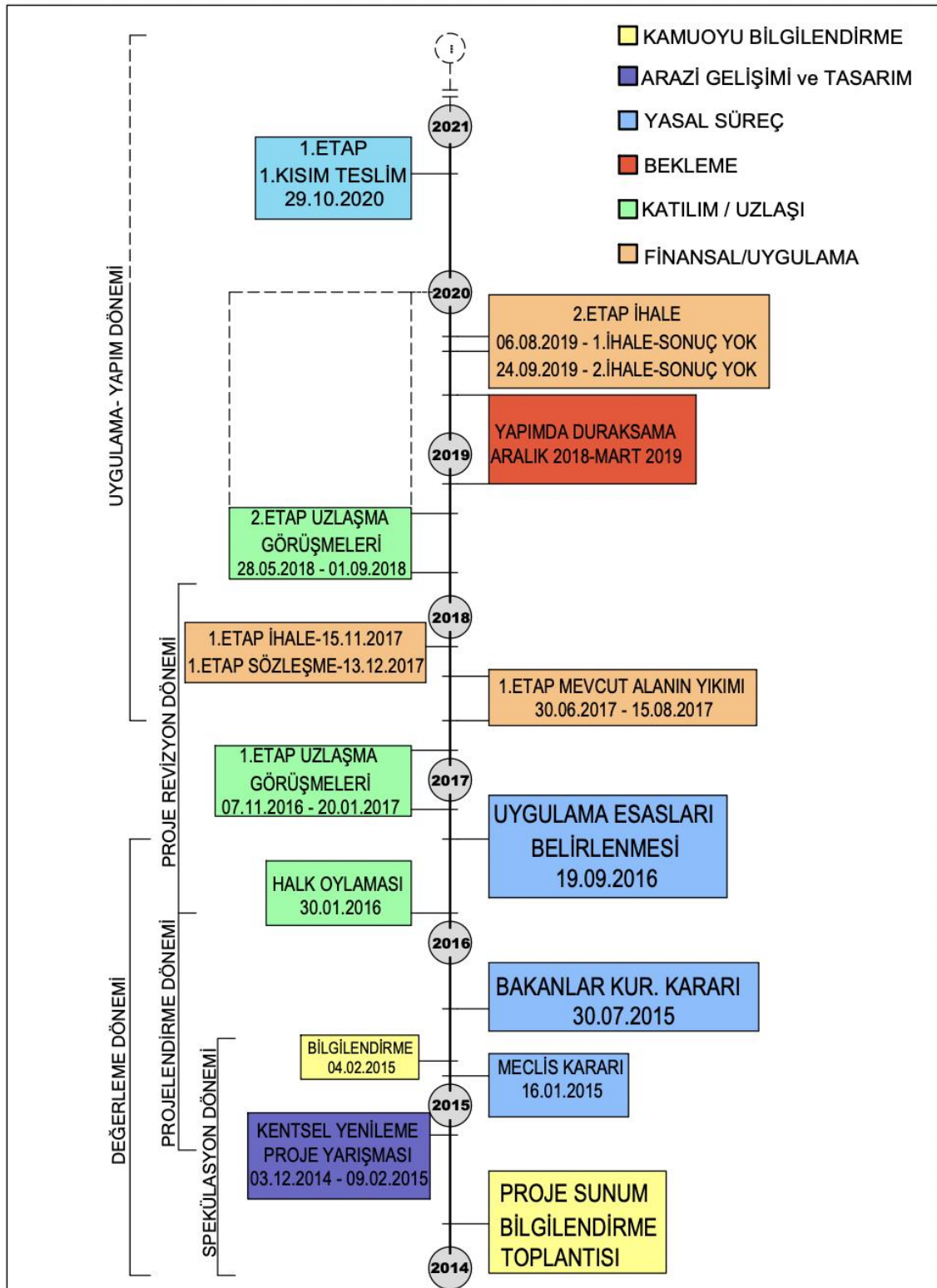
Kısa sürede tamamlanan görüşmeler neticesinde 15 Ağustos 2017’ye kadar tahliye edilerek 1. Etap alanı mevcut binaların yıkımına başlanmıştır. Yıkım esnasında alınması gereken tedbirlerin yetersizliği sebebiyle çıkan aşırı toz mahallede çevresel ve sağlık problemlerine sebep olmuştur (Şekil 4.23).

Alanın dönüşüme hazırlanmasının ardından Kasım 2017’de yerel yönetim tarafından dönüşümün yapım ihalesi gerçekleştirilmiştir. Aralık ayında gerçekleştirilen sözleşme ile yapım faaliyetine başlanmıştır.



Şekil 4.23 Dönüşüm Alanı 1. Etapın Yıkım Görüntüleri

Hızla devam eden yapım süreci sırasında 2. Etap alanı belirlenmiş ve projede yapılan revizyon ile 1. Etap blok ve kat sayısı arttırılarak 2. Etap hak sahiplerinin de 1.etapta bulunan konutlardan yer verilmesiyle dönüşümde alan kazanımı sağlanmıştır. 1.etap 2. Kısım olarak adlandırılan alanın uzlaşma süreci Eylül 2018 'de tamamlanarak sonlandırılmıştır. 2018 yılı sonunda ülke genelinde yaşanan ekonomik kriz kentsel dönüşüm sürecini de olumsuz etkileyerek yapım sürecinde aksaklıklar meydana getirmiştir. Aralık 2018 yılında başlayan duraksama ile hak sahiplerinde oluşan tedirginlik ve endişe idareye olan güven ortamı zedelenmiştir. Mayıs ayına kadar boşaltılması idarece belirtilen ve tapu devir işlemleri gerçekleştirilen 2. Kısım hak sahiplerinin bir kısmı alanı bu bildiriye istinaden alanı terk etmiştir. Ancak 18.01.2019 tarihinde kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik çıkarılan tasfiye ve devirlerle ilgili KHK'ya istinaden yüklenici firma başvuruda bulunmuş ancak Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından tasfiye/devir reddedilmiştir. Mart 2019' da göreve gelen yeni yerel yönetimin girişimleri ile kriz çözümlenmiş ve inşaat kaldığı yerden devam etmiştir. Yapımının 2 yıl sürmesi planlanan ve 2019 yılında 1. Etapın teslim edilmesi planlanan binalar sorunun çözülmesinden ardından 29 Ekim 2020 tarihinde teslim edilmiştir (Şekil 4.24).



Şekil 4.24 Dönüşüm Süreci Zaman Çizelgesi (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

4.3.2 Dönüşümün Amacı ve Karar Sürecinin İrdelenmesi

Ülkemizde hızla gelişmekte olan kentlerin özellikle kent merkezlerinin eski konut dokuları üzerindeki yenilenme ve dönüşüm uygulamalarının 16 Mayıs 2012 ‘de kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanunun yürürlüğe girmesiyle dönüştürme yetkisi belediyelere verilmiştir. Bu noktadan hareketle Kayseri Büyükşehir Belediyesi de kent merkezindeki eski ancak halen işlevini sürdürebilen belirli bölgeler ile ilgili çeşitli dönüşüm çalışmaları hazırlamıştır. Bu çalışmalar 26-28 Eylül 2014’te ev sahipliğini yaptığı Tarihi Kentler Birliği Kayseri Buluşması-Geçmiş Gücüyle Geleceğini Tasarlayan Kentler Birliği etkinliğinde “Kayseri Modeli” olarak adlandırılan büyük ölçekli projeler şeklinde sunulmuştur.

Etkinlikte sunumu yapılan projelerden biri kent merkezinde Eski Sanayi Bölgesi olarak bilinen kentin ilk sanayi sitesi olan dokunun yenilenmesi projesidir. ‘Şehr-i Derya’ olarak adlandırılan proje 700.000 m²’lik bir alanda 25-30 katlı konut yapılarından oluşması düşünülmüştür. Bunun yanı sıra alana yapılacak 450.000 m²’lik bir gölet ile belediyenin söylemiyle “Kayseri’ye deniz getirme” projesi olarak tariflenmiştir (Şekil 4.25).



Şekil 4.25 Şehr-i Derya Projesinin görseli

Etkinlikte sunulan bir diğer proje ise kent merkezinin güneyinde Hava İkmal Bakım Merkezi olarak bilinen geçmişteki adıyla Tayyare Fabrikasının bulunduğu

alana Hava İkmal Millet Bahçesi projesi önerilmiştir. 1.260.000 m²'lik alanda koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, çeşitli kafe ve çay bahçeleri gibi rekreatif alanlara sahip olacağı ifade edilmiştir. Yapımına 2021 itibariyle başlanan proje devam etmektedir (Şekil 4.26).



Şekil 4.26 Hava İkmal Millet Bahçesi Proje Görseli

Gelecek projelerinden biri olarak sunulan Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kentin gelecek vizyonuna değer katacak bir proje olarak tanıtılmış, kentin iş ve finans merkezi olarak nitelendirilmiştir (Şekil 4.27).



Şekil 4.27 Sahabiye İş ve Finans Merkezi Proje Görseli

Bu 3 projeden Sahabiye Mahallesi'nin Kayseri'nin en eski yerleşim yerlerinden biri olması, mülk sahiplerinin çoğunun mahallede yaşamaması ve merkezi iş alanı olmanın getirdiği rant baskısı ile Sahabiye Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulama kararına öncelik verilmiştir.

Bölüm 4.2.1'de detaylıca anlatıldığı gibi işlevini kısmen yitirmiş ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların varlığı, göçmen uyum sorunları, güvenlik zafiyeti, ulaşım ve otopark yetersizliği ve altyapının mevcut haliyle iyileştirmeye imkân sağlamaması nedenleriyle söz konusu projenin yapımına karar verilmiştir.

Sahabiye Mahallesi ile ilgili dönüşüm kararı vermeden önce bu alanlarla ilgili bir ön fizibilite çalışması mevcut değildir. Alanın sorunları ile ilgili bilimsel bir çalışmanın olmaması, detaylı analizinin yapılmaması, mahallede dönüşümün istenip istenmediğinin halk katılımı ile sorgulanmaması ve tüm bu süreçlerle ilgili uzman görüşü alınmaması karar verme sürecinin en temel sorunlardandır. Bu sebeple gayrimenkul geliştirme aracı olarak kullanılan dönüşümün tercih edilmesiyle elde edilecek rantın nasıl paylaşılacağına belirsizliği yerel kamuoyunda tedirginlik yaratmıştır. Buna göre süreçteki temel aksaklıklar ve sorunlar şunlardır:

- Kentsel dönüşüm öncesi toplanan bilimsel verilerin eksikliği
- Analiz çalışmalarının yetersizliği, sentez ve değerlendirme çalışmalarının yoksunluğu
- Kentin geleceğine ilişkin vizyon ve hedeflerin makro ölçekte stratejik kararlara etki edecek düzeyde olmaması
- Alanın dönüşüme uygunluğunda kamuoyu yoklamasının yapılmaması
- Karar verme yetkisinin sadece kamu elinde olması
- Çeşitli meslek odaları ve STK'ların söz hakkı verilmemesi ve itirazlarının değerlendirilmeye alınmaması

4.3.3 Dönüşümün Planlama ve Tasarım Sürecinin İrdelenmesi

Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından seçim öncesi ilan edilen büyük kent projeleri kapsamında iş ve finans merkezi olmak üzeri ilan edilen Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin planlama ve tasarıma ilişkin yarışma yöntemine karar verilmiştir. Yarışma 4 Aralık 2014 tarihinde belediyenin resmî

web sitesi üzerinden ilan edilmiştir. 4 etap olarak ilan edilen proje alanı için “Bölgenin yeniden üretimi” şeklinde bir ifadeye yer verilmiştir. Yarışmanın şartnamedeki temel hususları şu şekildedir:

- Çağdaş şehircilik ilkeleri doğrultusunda kullanıcıların ihtiyaçları, kentsel peyzaj, kentsel estetik, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, kullanılabilirlik gibi kavramların dikkate alınarak önerilerin geliştirilmesi,
- Şartname ekinde verilen mevcut yapı alanının (537.873 m²) en az iki katı artırılarak yeni imar adalarının ve yapı toplam alanlarının oluşturulması,
- En fazla 30 kat (95 metre) yüksekliğinde yapıların tasarlanması,
- Oluşturulacak toplam inşaat alanının 1/3’ünün dükkân ve büro, 2/3’ünün ise konut olarak tasarlanması,
- İnşaat artışı neticesinde tasarımın kendi kendini finanse edebileceğinin gösterilmesi
- Yürürlükteki otopark yönetmeliği kadar otopark alanının oluşturulması (otopark sayısı 12.000 araçtan az olmayacaktır.),
- Yeni oluşacak imar ada ve parsellerine göre araç ve yaya yollarının yeniden tasarlanması,
- Tasarımda; alanın mümkün olduğunca yeşil alanın fazla olduğu ve yaya yoğun bir yer olması,
- Planlamanın bir bütün olarak ele alınması, ama uygulamanın etaplar halinde yapılabileceği göz önünde bulundurularak bu hususun da planlamada göz ardı edilmemesi,
- Alan çevresindeki tarihi eserler ve bunların koruma alanlarının tasarımda dikkate alınması,
- Tasarlanan toplam bağımsız bölüm adedine göre yapılacak nüfus tahminine göre alanda cami, sağlık ocağı ile ilk ve orta öğretim okul alanlarının tasarlanması,
- Tasarımlarda gerekiyorsa yeşil, enerji verimliliği yüksek bina kriterlerinin göz önüne alınması,
- Günümüz ve gelecek açısından kent bütünü, kent merkezi ve yakın çevre fonksiyonları ile olası ilişkilerin kurgulanması ve sunulması,
- Tasarımın özgün ve kimlikli bir yaşam alanı yaratma niteliğinde olması,

- Tasarımda açık ve kapalı alanlar ile yapı fonksiyon ilişkilerinin kurulması ve bunlar arasında uyumlu bir dengeye ulaşılmış olması,
- Yarışma alanının tabi olduğu yasa ve yönetmeliklerin getirdiği hüküm ile koşullara uyulması,
- Günümüzde oldukça popüler olan fakat üzerinde tartışmaların devam ettiği kentsel yenileme düşüncesine bir örnek oluşturması. (Kaynak: www.kayseri.bel.tr) (Ek-C).

Şartnamede dikkati çeken en önemli husus emsalin iki kat arttırılması olarak nitelendirilebilir. Böylece kent merkezinde zaten var olan yoğunluk baskısının daha da arttırılarak kentsel dengenin bozulacağı görülmektedir. Şartnamede önem arz eden bir diğer konu da alanda yer alan tarihi yapıların korunması hususu belirtilmişse de alanın yakın geçmişi ve kentsel belleği göz ardı edilerek sıfırdan üretimi beklenmiştir. Bu durum ise rant artışının yer ve bağlamdan bağımsız olarak kentsel dönüşümün temel hedeflerine uymadığını göstermektedir.

İlan edilen yarışmanın jürisi yoktur. Buna göre Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin de tabi olduğu Kamu İhale Kurumu 4734 sayılı Yarışma Yönetmeliği'nin 3. maddesindeki yarışma tanımı, 6. maddesindeki yarışma şekli (ulusal, uluslararası, bölgesel), 8. maddesindeki jürinin (asıl, yedek, danışman ve raportörler olarak) belirlenmesi, 40. maddesindeki ödüllerin tespiti işlemi, bu şartnamede görülmemektedir. Ayrıca yarışmanın şekli ve türü net bir şekilde ilanda belirtilmemiş, yarışma sonrası sergi ve kolokyum yapılıp yapılmaması konusu ise muğlak bırakılmıştır. Bu koşullarla yarışmanın yapılmasının mevzuata uygunsuzluğu açıkça görülmektedir.

Yarışmanın ilan edilen uygunsuz şart ve koşulları sebebiyle Mimarlar Odası Kayseri Şubesi ve Şehir Plancıları Odası Kayseri Şubesi itirazlarda bulunmuş ve basın bildirisi ile kamuoyuna duyurmuşlardır (Ek-D ve Ek-E). Şehir Plancıları Odası Kayseri Şubesi yaptığı itirazda sadece yarışma şartnamesindeki uyumsuzluklara değil aynı zamanda kentsel dönüşümde riskli bina tespitinin yapılmadan tüm alanda yapılabilirliğine, proje alanının Cumhuriyet dönemi ilk planlı örneği olması bakımından yapılacak projenin kent belleğine zarar verebilirliğine ve dönüşümün proje süresince yapılacak muhtemel hatalardan

kaynaklı taşınmazlarda oluşacak spekülasyonlara neden olabilirliğine eleştiri getirmiştir. Ulusal ve yerel platformlarda sıkça tartışma konusu haline gelen yarışma Erciyes üniversitesi Mimarlık Fakültesi ve Mimarlar Odası Kayseri Şubesi iş birliğiyle kentsel dönüşüm temalı yapılan 2 etkinlikte konu ile ilgili uzmanlar ve davet edilen belediye yetkilileriyle kentsel dönüşüm konusunda tartışma olanağı sağlanmıştır (Şekil 4.28)

MİMARLAR ODASI KAYSERİ ŞUBESİ	ŞBP ODASI KAYSERİ ŞUBESİ	AKADEMİSYENLER ve MESLEK ODALARI
İtiraz Gerekçeleri: • Jüri tayin edilmemesi • Yetersiz süre (en az 60 gün olmak zorunda) • Kentsel tasarım proje yarışması ayrıca açılmalıdır.	İtiraz Gerekçeleri: • Planlama ilkelerine aykırı • Yetersiz süre • Ucu açık ifadeler • Teknik altyapı yetersizliği • Ulaşım problemleri • Bağlam kopukluğu • Yoğunluk artışı • Dönüşüm modeli	Tartışma/Eleştiri Ortamı: • Kent Buluşmaları 1 (Mimarlar Odası ile birlikte) 23-24 Şubat 2015 Tema: Kentsel Dönüşüm • Kent Buluşmaları 3 (Mimarlar Odası ile birlikte) 4 Aralık 2015 Tema: Kent ve Göç

Şekil 4.28 Yarışma ve Kentsel Dönüşüm için Yapılan İtirazlar (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

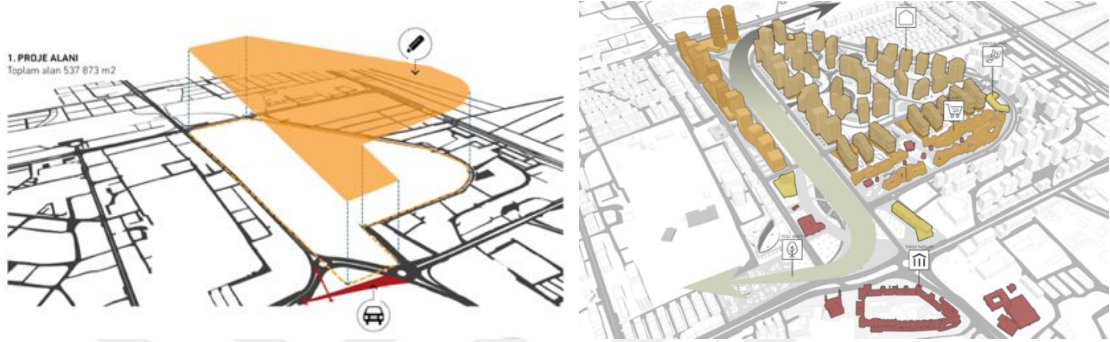
Yapılan tüm eleştiri ve itirazlara rağmen yarışma aynı şartname ile bu kez idare tarafından belirlenen ofisler tarafından davetli bir yarışma haline gelmiştir. İdare tarafından oluşturulan bir jüri ile davet edilerek elde edilen 10 proje çalışmasının içerisinde seçilen 3 proje halk oylamasına sunulmuş ve en çok oy alan projenin uygulanabilirliğine idare tarafından karar verilmiştir.

Buna göre planlama ve tasarım sürecinde yaşanan temel aksaklık ve problemler şunlardır:

- Uygun planlama ve doğru tasarım ürününe ulaşmak adına kullanılan yarışma sürecinin yanlış yönetilmesi
- Dönüşüm alanı özelinde yapılacak tasarım ve planlamanın temel girdisi olarak kentsel bellek ve mimari kimliğin yok sayılması
- Planlamaya doğrudan etki sağlayacak halk katılım mekanizmalarının devreye alınmaması
- Doğru planlama ve uygun tasarım ürünü elde etmek için sahadan toplanan verilerin insan odaklı günlük yaşam pratiklerine uygun sentezlenememesi
- Elde edilen tasarımın kentsel ölçekte kalması ve mimari ölçekte detaylandırmanın yetersizliği

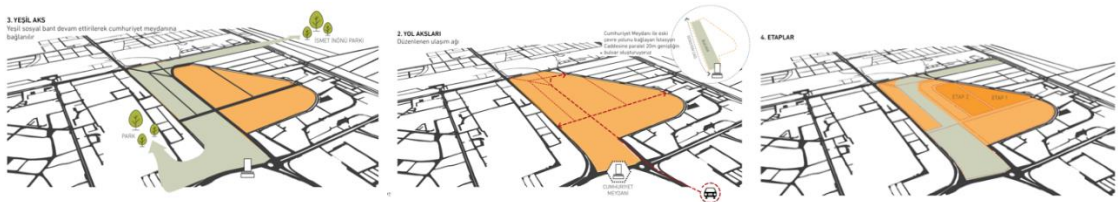
4.3.4 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Alan Kullanımına Yönelik Kararlar

Kayseri kent merkezinde kuzeyde Eski Çevre Yolu, güneyde Cumhuriyet Meydanı, Ahmet Paşa Caddesi ve İstasyon Caddesi arasında kalan Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm proje alanı Fatih Mahallesi'nin de dönüşüm alanı içerisinde yer almasıyla toplamda 537.873 m²'lik bir alana sahiptir (Şekil 4.29).



Şekil 4.29 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı

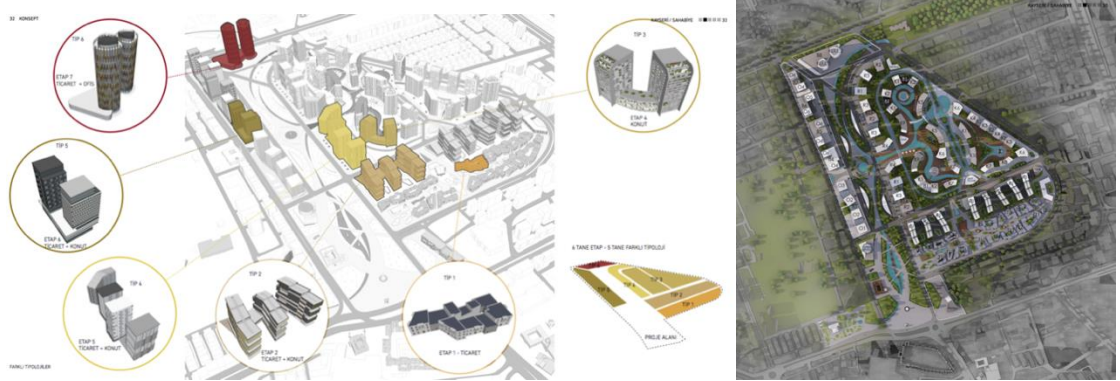
Projenin alan tasarımında kuzeyde Eski Çevre Yolu aksında devam eden İsmet İnönü Parkı'nda var olan yeşil bant devam ettirilerek Cumhuriyet Meydanı ile bağlantı sağlanmıştır. Böylece proje alanının batısında yer alan Gevher Nesibe Medresesi'nin içinde yer aldığı Mimarşinan Parkı ile bütünleşmesi hedeflenmiştir. Tasarımda oluşturulan yeşil bandı çevreleyen ve İstasyon Caddesi'ne paralel 20 m genişliğinde bulvar düşünülmüştür. Bu bulvar Cumhuriyet Meydanı ile Eski Çevre Yolu'nu birbirine bağlarken aynı zamanda alanda en temel ulaşım aksını da oluşturmaktadır. Projede düzenlenen ulaşım ağı aynı zamanda uygulama etaplarını göstermektedir. Ulaşımda sıklıkla ana akslar düşünülmüş olup etapların olduğu yapı adalarına araç girişi düşünülmemiştir (Şekil 4.30).



Şekil 4.30 Dönüşüm projesinin konsept sunumları

Proje etapları yarışmada ilan edilen ve uygulaması yapılan etaplar ile farklılık göstermektedir. Projede dönüşüm alanı 7 etaba bölünmüştür. Projede yer alan

etaplar yapılacak binaların işlevsel bölümlenmesi baz alınarak oluşturulmuştur (Şekil 4.31).



Şekil 4.31 Dönüşüm projesinde yer alan binaların işlev sunumu ve vaziyet planı

Buna göre; proje alanının Cumhuriyet Meydanı'na yakın olan güney kısmında belirli bir doğrultuda geçmişten günümüze varlığını sürdüren tarihi eserler ile bütünleşecek şekilde ve içerisinde ticaret, alışveriş fonksiyonunun yer aldığı, kent halkının sosyalleşmesine katkı sağlayacak bir sosyalleşme alanı yaratmak amacı ile Kayseri geleneksel ev dokusuna atıfta bulunarak organik yapıli bir Kayseri Sokağı tasarımı önerilmiştir. Kendi içerisinde 18 farklı tipolojinin bulunduğu tasarımda kat yüksekliği 2-3 kat olarak düşünülmüştür. Toplamda yaklaşık 72.000 m² toplam inşaat alanına sahiptir (Şekil 4.32).



Şekil 4.32 Dönüşüm projesine yer alan 1. Etap Kayseri Sokağı (solda) ve Vaziyet planı (üstte) Tarihi Kayseri Evleri (sağda)

oluşmaktadır. Bu yapılardaki konutlar aynı katta 1+1'den 4+1 tip konuta kadar 11 farklı tipoloji içermektedir. 3. etapta yer alan yapılar baza kısımları dahil olmak üzere yaklaşık 179.000 m² 4. etapta yer alan yapılar ise 195.000 m² alana sahiptir (Şekil 4.34).



Şekil 4.34 Dönüşüm projesine yer alan 3. Ve 4. Etap Konutları ve Kat Planları

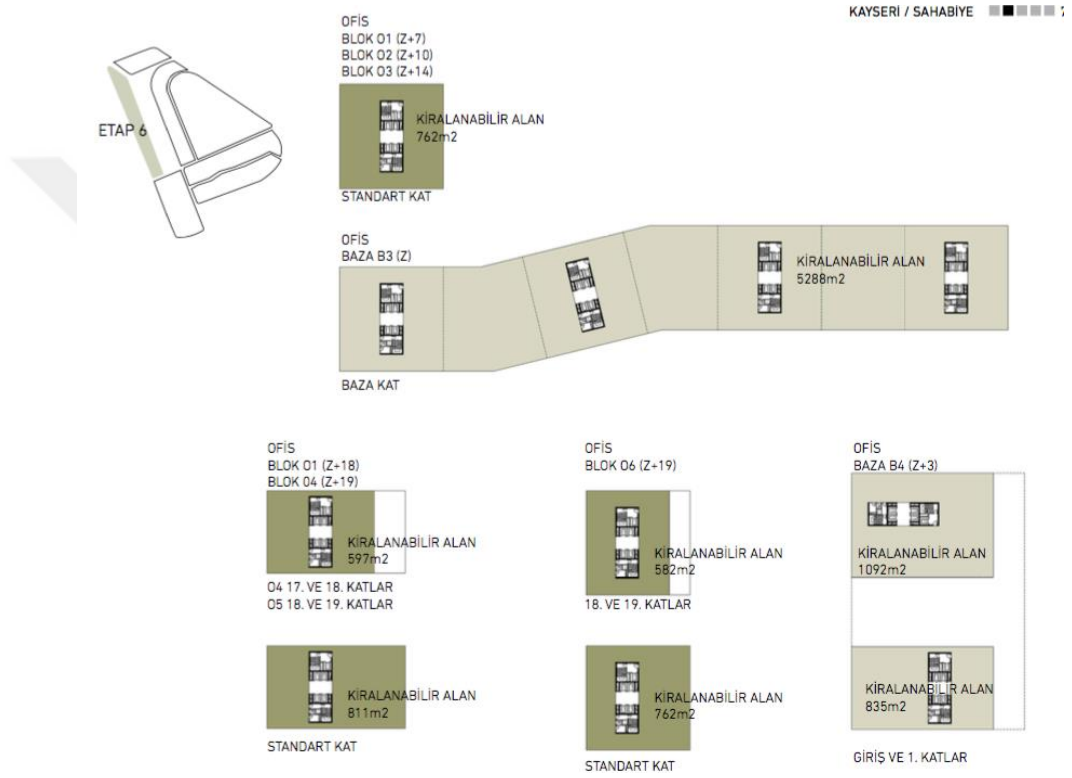
Tezin araştırma konusunu oluşturan ve uygulaması yapılan etaptaki binalar 3. Etap yapıları olup, araştırmanın ve uzlaşmanın anlatıldığı alanda detaylıca anlatılmaktadır.

Projenin 5. Etabında yer alan yapılar alanının yeşil bant olarak tanımlanan aksının bir sınırını oluşturmaktadır. 2. Etapa benzer bir şekilde üst katlarda lüks konut/rezidans birimleri yer alırken zeminde tasarlanan bazalarda açık ofis olarak değerlendirilebilecek birimler yer almaktadır. Konut alanları 2+1 ve 3+1 tipolojilerinden oluşmaktadır. Kat yüksekliği 16-19 kat arasında değişmekte olup konutlara ait toplam inşaat alanı yaklaşık olarak 177.000 m²'dir (Şekil 4.35).



Şekil 4.35 Dönüşüm projesine yer alan 5. Etap Konutları ve Kat Planları

Dönüşüm alanının batı sınırını oluşturan ve ön cephesi ile İstasyon Caddesi'ne arka cephesi ile alanın ana aksını oluşturan yeşil alana bakan 6. Etap yapıları ofis ve ticari birimlerden oluşmaktadır. Toplamda yaklaşık 206.000 m²'lik alana sahip yapıların kat yüksekliği 19 katlıdır. Açık ofis şeklinde düşünülen birimler bölümlenebilmeye uygun modüler şekilde tasarlanmıştır (Şekil 4.36).



Şekil 4.36 Dönüşüm projesine yer alan 6. Ofis Yapıları ve Kat Planları

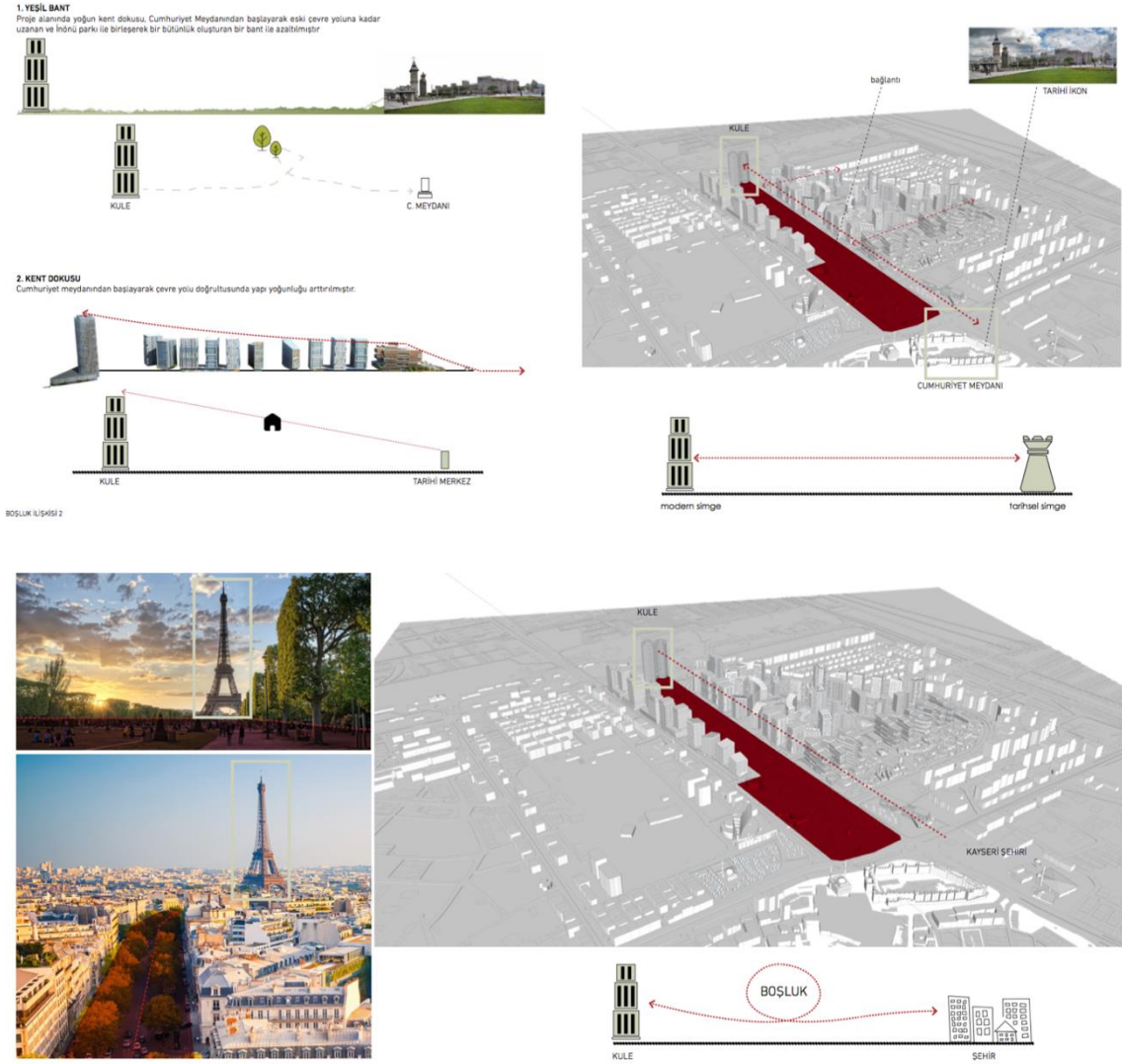
Projenin “finans merkezi” olarak vurgulanmasını amaçlayan 7. etabın kule yapıları dönüşüm alanının kuzey batısında Eski Çevre yolu ile İstasyon Caddesi’nin birleştiği köşede yer almaktadır. Projede 30 katlı olan ikiz kuleler ticari fonksiyonlu bir baza üzerinde yükselen yapılardır. Toplamda yaklaşık 85.000 m²’lik kapalı alana sahiptir (Şekil 4.37).



Şekil 4.37 Dönüşüm projesine yer alan 6. Ofis Yapıları ve Kat Planları

İş kulelerinin alanın temel kullanım kararı üzerindeki etkisi önemlidir. Projenin yoğun kent dokusuna sosyalleşme imkânı sunan yeşil bant, kuzeyde ikiz kulelerle başlayıp güneyde Cumhuriyet Meydanı ve Kayseri Kalesi ile son bulmaktadır. Ayrıca projedeki yapıların kat yüksekliklerinin kent merkezine doğru azaltılmasının kent merkezindeki az katlı dokuya uyum sağlanması amacıyla düşünüldüğü görülmektedir.

Kulelerin konumlandırılması modern simge ile tarihi simgenin buluşturulması amacıyla düşünülmüştür. Bu noktadan hareketle konsept tasarımında Avrupa meydanlarından örnek alınarak Eiffel kulesi gibi ikonik bir yapı ve yakın çevresi ile ilişkisinden referansla kent merkezinden bir vista sunma amacı olduğu sunumlarından anlaşılmaktadır (Şekil 4.38).



Şekil 4.38 Projenin yapı yükseklikleri konsepti

4.3.5 Yapım ve Uygulama Süreci

Yarışma sonucu elde edilen projede 51 ha olarak belirlenen alan; ticaret, ofis, konut, rezidans olacak şekilde karma fonksiyonları içermektedir. Alan genel olarak kentin önemli yeşil alanlarından olan İsmet İnönü Parkı ile Cumhuriyet Meydanı arasında yeşil bant ve sosyal donatı oluşturarak bu alanların birbiriyle ilişki kurması hedeflenerek geliştirilmiştir. Böylece Cumhuriyet Meydanı ile buluşan yeşil alan sürekliliği sağlanmıştır. Alanda sıklıkla dile getirilen ulaşım problemleri için planlanan yeşil bant çevresinde ana aks oluşturmak üzere yenilenmiş bir ulaşım ağı önerilmektedir. Önerilen projenin güney kısmında Meydan'a bakan alanda Albert Gabriel'in 19. yy sonlarında oluşturduğu Kayseri Haritası referansı ile eski sokak dokusu canlandırılmaya çalışılmıştır. Sokak

dokusu kurgusuyla tarihi eserler ortaya çıkarılmış ve bunların yakınında içerisinde ticari birimlerin yer aldığı az katlı Kayseri geleneksel konut dokusu tasarlanmıştır. Kent dokusundaki yapı yüksekliğini korumak amacıyla Cumhuriyet Meydanı'ndan Çevre Yolu doğrultusunda yapı yoğunluğu ve yüksekliği arttırılmıştır (Şekil 4.39).



Şekil 4.39 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Bölüm 4... anlatıldığı gibi ilan edilen toplam dönüşüm alanı 515.064 m² alana sahip olup, mevcut yapıların oluşturduğu toplam inşaat alanı 632.971 m²'dir. Alanda yer alan toplam bina sayısı 638 adet olup, bunlara ait toplamda 5.826 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunların 3.799 adedi konut bazlı bağımsız bölüm iken, 1.618 adedi işyeridir (Tablo 4.5).

Tablo 4.5 Proje alanına ilişkin parsel ve bağımsız bölüm bilgisi

MEVCUT İNŞAAT ALANI	Proje Alanı	515.064	m ²
	Mevcut İnşaat Alanı	632.971	m ²
MEVCUT PARSEL SAYISI	Parsel Sayısı	817	Adet
	Parsel Alan	337.362	m ²
MALİK SAYISI	Malik Sayısı	8.689	Kişi
MEVCUT BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİSİ	Mevcut Bina Sayısı	638	Adet
	Konut Bağımsız Bölüm	3.799	Adet
	İşyeri Bağımsız Bölüm	1.618	Adet
	Diğer Bağımsız Bölüm	396	Adet
	Toplam Bağımsız Bölüm	5.826	Adet

Kentsel dönüşüm ile sağlanan yeni projede toplam inşaat alanı 1.152.415 m²'dir. Bunun 646.023 m²'si konut, 479.888 m²'si ticaret birimleri ve ofislerden oluşmaktadır. Yaklaşık 26.054 m²'lik alan ise sosyal donatı ve rekreasyon gibi alanlarını içermektedir (Tablo 4.6).

Tablo 4.6 Projenin mevcut durum alan büyüklükleri ile karşılaştırılması
(Kaynak: K.B.B Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)

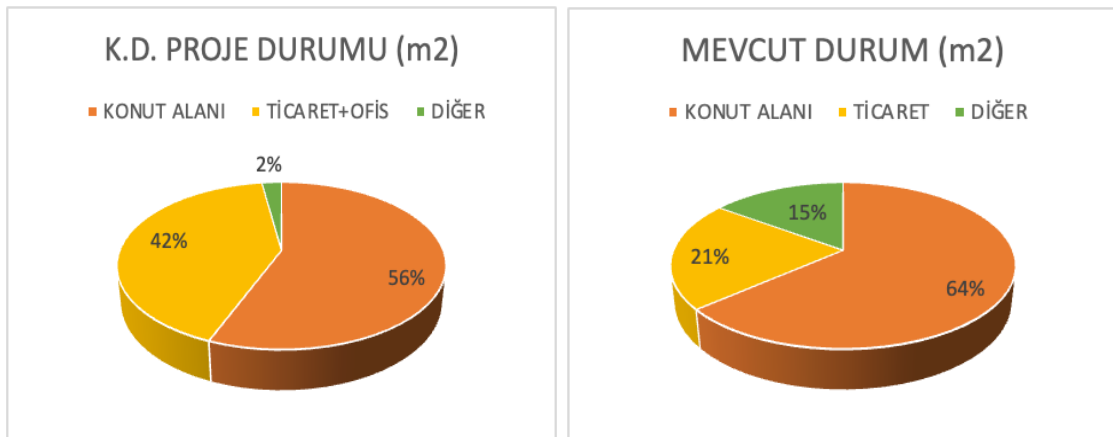
	KONUT ALANI	SOSYAL DONATI ALANI	DİĞER	TOPLAM
MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	240.507	75.582	199.107	515.196

	KONUT ALANI	TİCARET+OFİS	DİĞER	TOPLAM
K.D. TOPLAM İNŞAAT ALANI(m2)	646.023	479.888	26.504	1.152.415

	KONUT ALANI	TİCARET	DİĞER	TOPLAM
MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	403.405	134.468	95.098	632.971

Buna göre birim alan başına düşen yoğunluk miktarı 1,22 iken, kentsel dönüşüm ile elde edilen toplam inşaat alanı miktarıyla 2,23'e yükselmiştir. Oransal olarak elde edilen %82 'lik artış söz konusudur. Toplam inşaat alanı fonksiyonel bazda mevcut durum ile yeni proje karşılaştırıldığında ise ofis ve ticari fonksiyonlu birim miktarlarının konut miktarından daha fazla olduğu görülmektedir. Bununla birlikte önerilen kamuya ait sosyal alan miktarındaki düşüş ise dikkat çekmektedir (Tablo 4.7).

Tablo 4.7 Projede ve mevcut durum işlev büyüklükleri ile karşılaştırılması



Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olan Kayseri İmar A.Ş.¹⁰ tarafından yapılmaktadır. Kayseri İmar A.Ş. 5393 Sayılı Kanun'un 73. maddesi ve 6306 Sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve ilgili mevzuatla kendisine verilen görev ve sorumluluklara dayanarak Kayseri genelinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının projelendirilmesi ve uygulanmasında Kayseri Büyükşehir Belediyesi'yle birlikte çalışmaktadır.

Sahabiye kentsel dönüşüm projesi karar ve tasarım aşamasında 4 etap olarak planlanmış, ancak uygulama aşamasında yaşanabilecek problemler öngörülerek 5 etaba ayrılmıştır. Bu etaplardan yapımına Kasım 2017'de başlanan ve Ekim 2020'de teslim edilmiş olan ve tezin saha araştırmasına örneklem olan 1. Etap, alanın batısında Ahmet Paşa Caddesi ile Açık sokak arasında kalan ve güneyde Boylar Sokak ile kesişen alandadır. Dönüşüm alanı içerisinde en çok yıpranmış binaların yer aldığı bölgede deprem riski taşıyan binalar oldukça fazladır. Alanda toplamda 62.000m²'lik 63 adet bina ve 512 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır (Şekil 4.40).

Söz konusu çalışma alanı olan Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm 1. Etap için yapım ihalesi 15.11.2017 tarihinde yapılmış olup, yaklaşık ihale maliyeti 146 milyon TL'dir. İhaleye TOKİ özelinde yeterli sayıda iş bitirme şartını yerine getirebilen sadece 2 Kayseri inşaat firması katılmıştır. Bunlardan ihaleyi yaklaşık 125 milyon TL teklifle Erkut İnşaat kazanmıştır. Erkut İnşaat ile Kayseri İmar A.Ş. arasında 13.12.2017 tarihinde protokol sözleşmesi imzalanmıştır.

¹⁰ Kayseri İmar A.Ş. 1990 yılında %55'i Kayseri Büyükşehir Belediyesine ait olmak üzere kurulmuştur.



Şekil 4.40 Dönüşüm 1. Etap Alan içindeki Konumu ve Mevcut Binalar Yerleşimi

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulamasının teslim edilen 1. Etap projesi toplamda 5 blok ve 2 bazadan oluşmaktadır. Yapımına yeni başlanan 2. Etap ise 5 blok ve 1 bazadan oluşmaktadır. Bunlardan 3 blok hak sahipleri için yapılmıştır. 2. etap olan proje uygulaması müteahhitte kat karşılığı olacak şekilde anlaşılmıştır. Bu sebeple “Sahabiye Adress” adında 2 blok daha inşa edilecektir. 3. Etap ile ilgili ihale çalışmaları ise sürdürülmektedir. 3. Etap ise henüz ihale aşamasındadır

Dönüşümün 1. etap bloklarının her biri içerisinde büyüklükleri 85 m²’den 186 m²’ye kadar birbirinden farklı büyüklükte 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 3 konut tipi yer almaktadır. Konut sayısı 622 olan 1. etapta toplamda 132.000 m² alana sahip olan etapta 55 işyeri bulunmaktadır. 2. etap toplam inşaat alanı 70.000 m²’dir. (Tablo 4.8 ve Tablo 4.9).

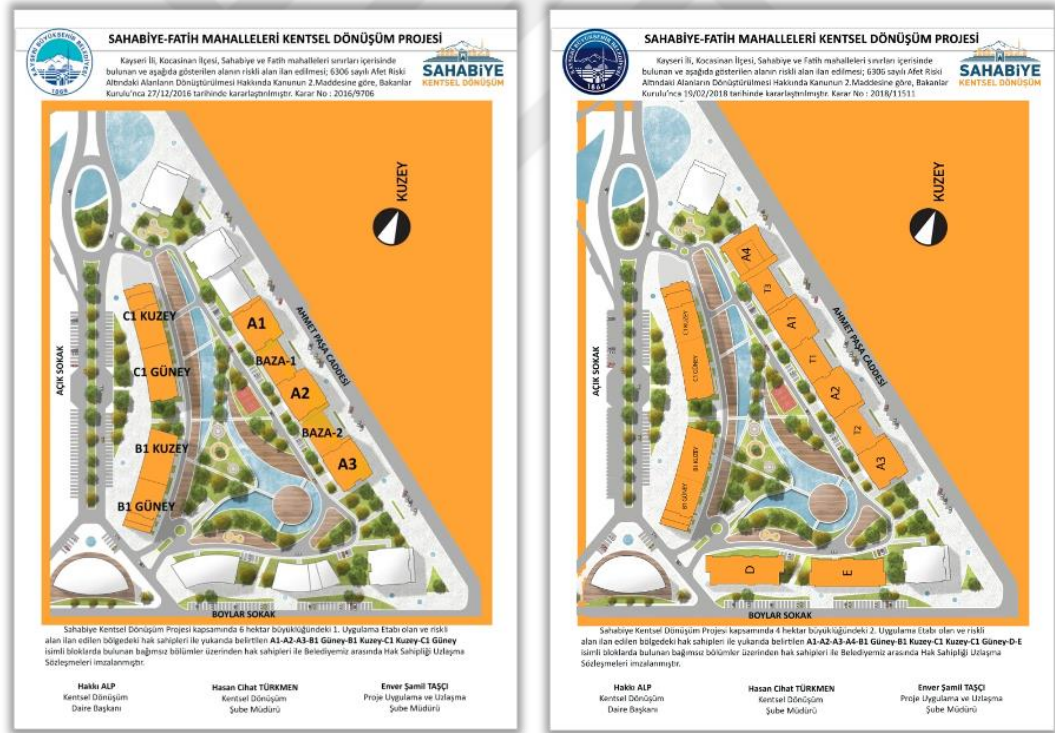
Tablo 4.8 Etap Konut Tipleri ve Büyüklükleri (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM 1. VE 2. ETAP KONUT TİPLERİ										
1.ETAP										
	TİP1		TİP 2		TİP 3		İŞ YERİ ADEDİ	KAT ADEDİ	KONUT ADEDİ	MEVCUT DURUMU
A1 BLOK	2+1 (85 m2)		2+1 (126 m2)		3+1 (154 m2)			18	108	Teslim Edildi
A2 BLOK	2+1 (85 m2)		2+1 (126 m2)		3+1 (154 m2)			16	96	Teslim Edildi
A3 BLOK	2+1 (85 m2)		2+1 (126 m2)		3+1 (154 m2)			19	114	Teslim Edildi
B1 KUZEY	2+1 (95 m2)		2+1 (98 m2)		2+1 (110 m2)			15	90	Teslim Edildi
B1 GÜNEY	2+1 (95 m2)		2+1 (98 m2)		2+1 (110 m2)			15	82	Teslim Edildi
C1 KUZEY	3+1 (148 m2)		4+1 (186 m2)					17	68	Teslim Edildi
C1 GÜNEY	3+1 (148 m2)		4+1 (186 m2)					17	64	Teslim Edildi
TİCARİ ALAN							55		622	TOPLAM
2. ETAP										
	TİP1		TİP 2		TİP 3		İŞ YERİ ADEDİ	KAT ADEDİ	KONUT ADEDİ	MEVCUT DURUMU
A4 BLOK	3+1 (156 m2)		4+1 (208 m2)		4+1 (182 m2)		13	17	72	Yapım Aşamasında
	TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5	TİP 6	İŞ YERİ ADEDİ	KAT ADEDİ	KONUT ADEDİ	
D BLOK	2+1 (123 m2)	2+1 (102 m2)	2+1 (104 m2)	2+1 (123 m2)	2+1 (85 m2)	2+1 (231 m2)	9	17	140	Yapım Aşamasında
E BLOK	2+1 (134 m2)	2+1 (103 m2)	2+1 (95 m2)	2+1 (138 m2)	4+1 (271 m2)	5+1 (411 m2)	9	17	126	Yapım Aşamasında
							31		338	TOPLAM

Tablo 4.9 Kentsel Dönüşümün 1., 2., 3. Etaplarının Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Alan Karşılaştırması (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ETAP BİLGİSİ						
	BAĞIMSIZ BÖLÜM AD.	BİNA SAYISI	TOPLAM İNŞ. ALANI	UZLAŞMA SAYISI	UZLAŞMA YÜZDESİ	MEVCUT DURUMU
1. ETAP	512 BAĞIMSIZ BÖLÜM	63 BİNA	62.000 M2	502	% 98	TESLİM EDİLDİ
	622 KONUT 55 İŞYERİ	5 BLOK 2 BAZA	132.000 M2			
2. ETAP	571 BAĞIMSIZ BÖLÜM	88 BİNA	42.000 M2	541	% 95	YAPIM AŞAMASINDA
	338 KONUT 31 İŞYERİ	3 BLOK 1 BAZA	70.000 M2			
3. ETAP	90 PARSEL	76 BİNA	48.000 M2	-	% -	İHALE AŞAMASINDA
	535 KONUT 58 İŞYERİ		58.000 M2			

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşümü uygulama aşamasına geçildiğinde proje etapları ve bu etaplarda yer verilecek hak sahipleri yeniden revize edilmiştir. Buna göre A1, A2, A3 blokları ile B ve C blokları 1. Etap hak sahipleri için düşünülmüştür. Ancak projede artan konutlara ilave olarak kat sayısını arttırmak suretiyle daha fazla konut elde edilmiştir. Dolayısıyla etaptaki bu konutlar ile A4, D ve E bloklarının konutları 2. Etap hak sahiplerine uzlaşmada teklif edilmesi düşünülmüştür (Şekil 4.41)



Şekil 4.41 1. Etap ile 2. Etap revize edilmiş projenin vaziyet planları

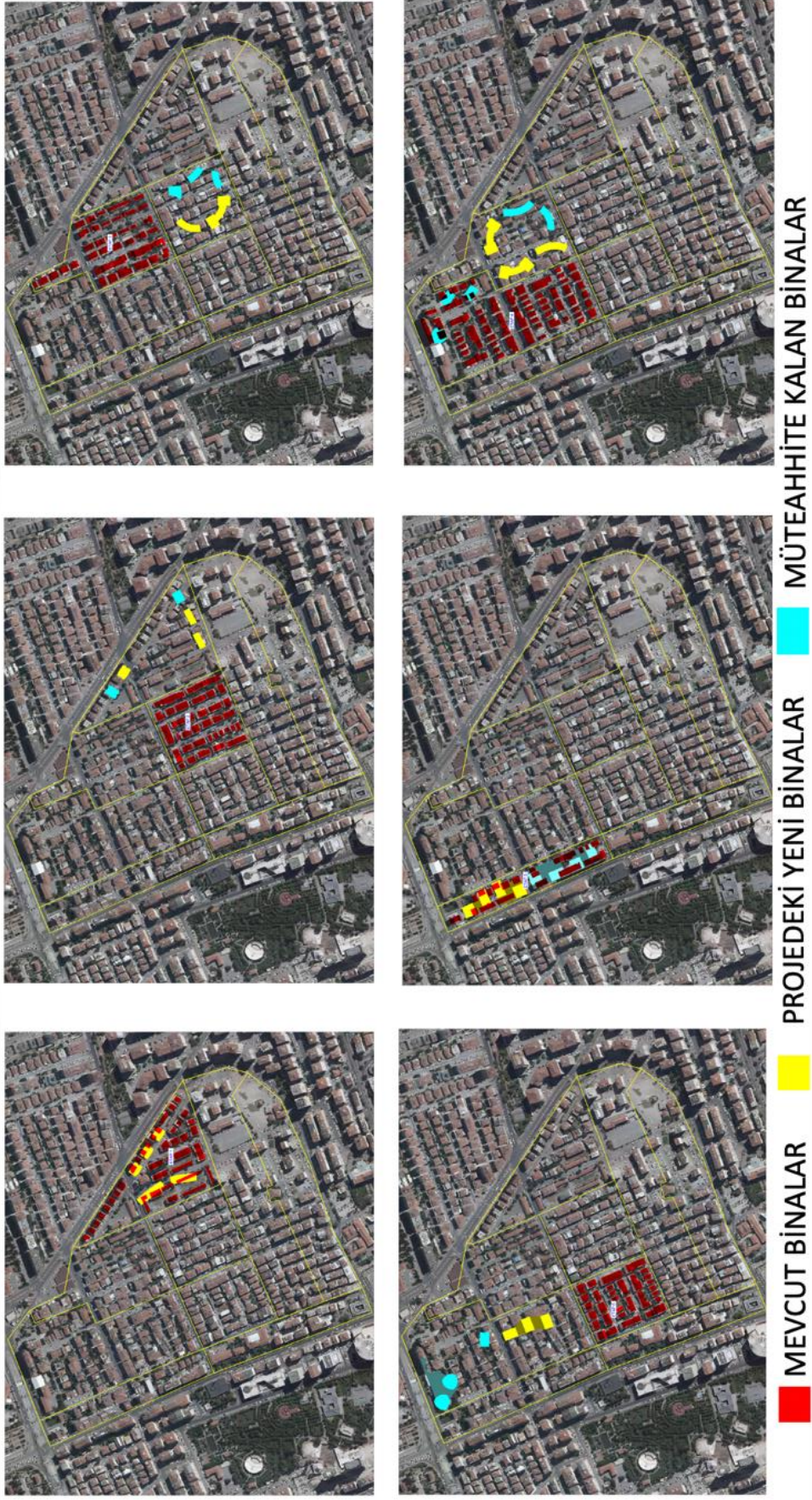
Sözleşmeye göre 1. Etap için iş teslim tarihi 1.1.2020 olarak belirtilmiştir. Yapılan 622 konut ve 55 işyerinden kalan konut ve işyerleri uzlaşmada 2. Etap hak sahiplerine de sunulmuş ve bu projeden uzlaşma sağlayan hak sahipleri de taşınmazlarını teslim almışlardır (Şekil 4.42).

5 etaba ayrılmış olan proje uygulanabilirlik ve finansal sebeplerle 8 etaba bölünmüş durumdadır. 1.etap sonrası ekonomik problemler sebebiyle kat karşılığı yapım işi daha avantajlı olmuştur. Buna göre mevcut yapılar ile projede yeni yapılacak binalar ve yapım işi karşılığı müteahhit firmaya kalacak binalar aşağıdaki görselde belirtilmiştir (Şekil 4.43).

Bu duruma göre; 2. Etap hak sahiplerine 1. Etap proje alanından konut verilerek 1. Ve 2. etap alansal olarak birleştirilmiştir. Bu sayede 3. Etap hak sahiplerine 2. Etap alana yapılacak konutlar verilecektir. Bu model her etap için devam ettirilerek hak sahiplerinin evlerinden tahliye etmeden uzlaşma sağlanacak ve olası süre uzamalarından hak sahiplerinin az etkilenmesi düşünülmektedir.



Şekil 4.42 Tamamlanan 1. Etapın Görünüşü (Kaynak: K.B.B Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)



Şekil 4.43 Dönüşüm alanı etapları uygulama modeli

4.3.6 Değerleme ve Uzlaşma Süreci ve Süreçte Yaşanan Aksaklıkları

Sürecin değerlendirme ve uygulama modeli için hazırlanan uygulama esasları proje gerekliliklerine göre yapılacak tüm işlemlerin ilgili yasalar çerçevesinde uygulanacak kentsel dönüşüm modelinin usul ve esaslarını içermektedir.

Toplamda 5.826 adet olan bağımsız bölümlerin her birinin uygulama öncesi saha verileri ile yasal belgeleri göz önüne alınarak değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Değerleme raporları hazırlanırken mevcut yapılaşma koşulları idare tarafından sağlanan 26.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları gözetilerek oluşturulmuştur.

Çalışma sırasında, bağımsız birimlerin mahalle iç ve dış ölçüleri alınarak krokisi çizilmiş ve fiziki durumları tespit edilmiştir. Bu tespit sırasında alınan ölçüler, çizimler ve krokiler taşınmazlara ait, halihazır harita, tapu kayıtları, kadastro paftası, imar paftası, uydu fotoğrafı belediye imar arşivi ve tapu sicil müdürlüğü arşivinden alınan tüm evraklar karşılaştırılmıştır.

Değerleme rapor formatları daha önce idare, ana yüklenici ve alt yüklenici olarak mutabakata varıldığı ve sözleşme ekinde belirtildiği şekildedir. Bu formatın dışına çıkılmaması esası da göz önüne alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

Uygulama esaslarına göre uygulamanın birinci basamağında '**değerleme konusu**' anlatılmaktadır. İki değerlendirme firması ile ortaklaşa yürütülen süreçte taşınmazların değerlendirilmesi değerlendirme sektöründe değer kavramlarını tanımlayan "Uluslararası Değerleme Standartları" ile yasal olarak çerçevelenmiştir. Bunun yanı sıra Türkiye'deki değerlemeye ihtiyaç duyan tüm kurum ve kuruluşlarca konuya ilişkin tebliğ, yönetmelik ve teknik şartnamelerle değer tanımları detaylandırılmıştır.

Değerlemeye tabi olan yapılar için iki temel kavram söz konusudur. Bu kavramlar Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin "Türkiye Standartları" taslağında yer almaktadır.

Yasal Durum Değeri: Taşınmazın mevzuatı uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan

taşınmazlarda inşaat seviyesi, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir.

Mevcut Durum Değeri: Taşınmazın mevzuatı uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği hususları dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanımı ve fiziksel özellikleri ve inşaat seviyesi esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir (TUDES)

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre aşağıdaki gayrimenkul değerlendirme kriterlerinden;

- Tapu- Proje Değer Düzeltme Etkeni,
- Yasallık Değer Düzeltme Etkeni,
- İmara Aykırılık Değer Düzeltme Etkeni,
- Tapu Takyidat Durumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Mülkiyet Yapısına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Jeolojik Yapıya İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Yaşına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Deprem Hasarına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Taşıyıcı Sistem Yapı Kalitesine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Yapı Cinsine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Donanımına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Dış Cephesine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- m) Bağımsız Birimin İç Dekorasyonuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- n) Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- o) Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,

- p) Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme,
- q) Binanın Çevresel Sosyal Donatılarla İlişkisine Dair Değer Düzeltme Etkeni

Bu etkenler incelendiğine proje içindeki mülklerin özellikleri dikkate alınarak **çalışmada kullanılacak düzeltme etkenlerinin aşağıdaki gibi olacağı kanaatine varılmıştır;**

- Yasallık/Proje Var/Yok-Ruhsat-İskan Var/Yok Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Yaşına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Yapı Cinsine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
- Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme,

Ayrıca gayrimenkul değerinin belirlenmesinde incelenen diğer unsurlar şunlardır:

- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin nüfus hareketleri,
- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin çevresel özellikleri,
- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin zemin durumu,
- Gayrimenkulün bulunduğu yerin deprem ve afet açısından değerlendirilmesi,
- Gayrimenkulün bulunduğu yerin sosyal donatı alanları ile olan ilişkisi,
- f) Gayrimenkulün bulunduğu yerin kamu hizmetlerinden yararlanabilmesi,
- g) Gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının niteliği ve yıpranma oranı,
- h) Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki gayrimenkul pazarının durumu.

Dönüşüm alanında mevcutta yer alan bağımsız bölümlerin nihai değeri, firmalar tarafından verilen değerlerin ortalaması alınarak hesaplanmıştır.

Uygulama esaslarının ikinci basamağını **‘uzlaşma kısmı’** oluşturmaktadır. İdare kentsel dönüşüm uzlaşma görüşmelerinde belirlenen maddi değer üzerinden anlaşma yerine puanlama sistemini tercih etmiştir. Buna göre **1 Puan 200 TL** olarak idare tarafından belirlenmiştir. Ayrıca idare proje kapsamında hak sahiplerine mevcut alanlarına karşılık projedeki bağımsız bölüm alanlarından yaklaşık büyüklükte bağımsız bölüm vermeyi hedeflemiştir.

Uygulama esaslarında uzlaşma konusundaki temel hususlar şunlardır:

- **İmarlı Tapulu Arsası Olan Hak Sahipleri** proje alanı içerisinde adına tescilli plan koşullarınca arsası karşılığında hak ettiği toplam hak ediş konut/işyeri/ofis puanı ile istediği grup ve puandan toplamda **4 adet bağımsız geçmemek koşulu ile talep edebilirler. Hak sahibi her tercihinden sonra arta kalan puanı ile tercih edeceği diğer bağımsız bölüm için %40'ını karşılama koşulu geçerlidir.**
- **Tapusuz, Belgesiz ve Kaçak Yapı Sahipliği** proje alanı içerisinde kalan ve 2981 sy. Kanundan yararlanamayan gecekondü sahiplerine **enkaz ve ağaç bedelleri verilir.**
- **Birden fazla bağımsız bölümü birleştirme** işleminde uygulanacak yöntem: Toplam hakkediş konut/işyeri/ofis puanına bu miktarın **%5 oranında fazladan puan ilave edilir.**
- Mevcut bağımsız bölüm sayısından daha fazla talep etmesi durumunda uygulanacak yöntem: **Toplam hakkediş konut/işyeri/ofis puanı üzerinden %20 oranında kesinti** uygulanarak hak ediş puanı hesaplanır ve borçlu/alacaklı olma puanı bu puan üzerinden hesaplanır. Hak sahibi ayrışma işlemi sonucu ilk bağımsız tercihinden sonra arta kalan puan ile talep edeceği **ikinci bağımsız bölümün puanının %40'ını sağlamak zorundadır.**
- **Eksik kalan puan bedellerinin ödenmesi:** Hak sahibi kendi imkanları doğrultusunda ya da ilgili etap inşaat ihalesi tarihinden itibaren 36 ayı geçmemek koşuluyla idareye öder. Her 6 ayda bir ÜFE/TÜFE oranının en düşüğü nispetinde güncellenerek ödemeye devam edilir.
- **Hak sahibinin fazla puanlarının karşılığını geri alması:** Artan puan belirlenen katsayı kullanılarak proje değerine dönüştürülüp proje dönüşüm katsayısına bölünerek alacağı miktar bulunur. Bu miktar idarenin uygun gördüğü şartlarda ödeme yapılır. (Ödeme şartları ve zamanı belirtilmemiştir.)
- **Kendi grubu dışında bir üst grup ya da alt gruptan bağımsız bölüm tercih edebilirler.** Ancak; Alt gruptan tercih ederse alacağından vazgeçmiş sayılır. Üst gruptan tercih etmesi halinde ise yine alacağından vazgeçmiş sayılır. İşyeri ve ofis sahipleri ise hak ediş puanlarına göre %30 altından ya da üstünden bağımsız bölüm tercih edebilirler.

- Uzlaşma sonrası hak sahipleri taşınmazı belirtilen tahliye tarihine kadar ilgili tüm ilişkisini (elektrik, su, doğalgaz vb. Borçlarını ödeyerek) keserek ve varsa kiracısını tahliye ederek borçsuz bir şekilde idareye teslim eder.
- Borçlanma ve alacaklı puanlama sistemi avan projeye göre belirlenmiş olup, uygulama aşaması esnasında doğacak değişimler +/- olarak borçlanma ya da alacaklı duruma göre güncellenir.

Uygulama esaslarında yer alan kentsel dönüşüm modeline ait puan hesaplama yöntemi özet olarak şu şekildedir:

Dönüşüm Kat sayısı=Proje Birim m2 Puanı / Mevcut Birim m2 Puanı (Yaklaşık dönüşüm model katsayısı:3¹¹)

Hakediş Puanı =Mevcut Puan x Dönüşüm Katsayısı

Hakediş Puanı = Mevcut Arsa Puanı x Dönüşüm Katsayısı (İmarlı, tapulu ve üzerinde yapısı bulunmayan hak sahipleri)

Bu hesaplama modeline göre uzlaşmanın daha iyi anlaşılabilmesi için karşılaştırmalı bir örnek verilmiştir. Buna göre; Her biri aynı brüt alana sahip ancak bina yaşı olarak farklı olan 3 adet taşınmazın değer fiyatı ve buna karşılık gelen puanlamasına göre yaşı büyük olan gayrimenkulün hak sahibinin yeni projeden yeni taşınmazı için borçlandığı, yaşı küçük olan gayrimenkulün hak sahibinin ise idarenin belirlediği bir üst gruptan almaya hak sağladığı görülmektedir. Bu sonuçtan yola çıkarak hak sahiplerinin yeni proje ile ilgili ancak kısıtlı alternatiflere sahip olduğu sonucu çıkarılmıştır (Şekil 4. 44).

KARŞILAŞTIRMALI ÖRNEK

<u>YAPIM YILI:</u>	<u>1950</u>	<u>1980</u>	<u>2000</u>
MEVCUT ALAN M2:	100 M2	100 M2	100 M2
YENİ DURUM:	BORÇLU	BAŞA BAŞ	120 M2 ALABİLİR (ÜSTÜNE PARA)

Şekil 4.44 Dönüşümün karşılaştırmalı uygulama modeli

¹¹ İdare yaklaşık dönüşüm model kat sayısını şu şekilde ifade etmektedir:

“Toplam inşaat alanı 50.000 m² olup yaklaşık mevcut bedel 50 Milyon TL’dir. Buna göre birim m² fiyatı 1.000 TL’dir. Ancak yeni projenin yaklaşık maliyeti 150 milyon TL’dir. Buna göre aradaki oran dönüşüm model katsayısını vermektedir ki bu oran 3’tür.

Başka bir örnekle 1950 yılı yapımı 70 m² bir konut sahibinin değerlendirme ile belirlenen puanı 1547 olsun. Bu değer puan başı 200 TL üzerinden yaklaşık 300.000 TL'lik bir hak ediş bedeline sahiptir. Buna göre bu hak sahibi yeni yapılacak projeden örneğin 2. kat 80 m²'lik konutlardan başa baş alabilir ya da aradaki fark kadar borçlanabilmektedir. Ancak daha üst katlardan aynı alana sahip bir daire almak isterse daha çok borçlanabilmektedir.

Sahabiye Mahallesi kentsel dönüşüm modelinde uzlaşma sağlanması halindeki hak sahiplerinin hakları ve yeni proje ile ilgili alternatifleri yukarıda detaylıca anlatılmıştır. Buna karşın idare ile uzlaşma sağlamak istemeyen hak sahipleri ile uzlaşmama tutanağı imzalanır ve bu kişilere ait gayrimenkuller 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği Madde 15/A "Açık Arttırma Usulü ile Satış" başlığı çerçevesinde işlem görmektedir.

Buna göre üzerinde uzlaşma sağlanamayan gayrimenkul için ise sadece aynı etapta yer alan hak sahipleri açık arttırmaya katılabilmektedir. Böylece etap içerisinde ilan edilen gayrimenkuller yine aynı etapta yer alan hak sahipleri tarafından alınarak haksız bir kazancın önüne geçilmek istenmiştir.

Örneğin; aynı mevcut alan büyüklüğüne ve yapım yılına sahip iki hak sahibinden biri mevcut bedeli 100.000 TL olan gayrimenkul üzerinden uzlaşma sağlayarak yeni projeden 300.000 TL değerinde bir gayrimenkule sahip olabilir. Ancak diğer hak sahibi ile mevcut bedeli 80.000 TL olan gayrimenkulü için anlaşma sağlanamamış ve gayrimenkulün açık arttırma ile satıldığı durumda mevcut gayrimenkul yeni projedeki gayrimenkul kadar değer sağlayamamaktadır (Şekil 4.45).

KARŞILAŞTIRMALI ÖRNEK			
1.Kişi	MEVCUT M2 :100 M2	MEVCUT BEDELİ: 100.000 TL (UZLAŞMA SAĞLANMIŞ)	
2.Kişi	MEVCUT M2 :100 M2	MEVCUT BEDELİ: 80.000 TL (UZLAŞMA SAĞLANAMAMIŞ) İHALE BEDELİ: 160.000 TL (YAKLAŞIK 2 KATI)	
1.Kişi	MEVCUT M2 :100 M2	YENİ PROJE DEĞERİ :300.000 TL (17.KAT ALABİLİR)	
2.Kişi	MEVCUT M2 :100 M2	YENİ PROJE BEDELİ : 240.000 TL (2.KAT ALABİLİR/ BORÇLANABİLİR)	

Şekil 4.45 Dönüşümün karşılaştırmalı uzlaşma modeli

Yani idare ile uzlaşma sağlanmaması hali, hak sahiplerinin belirsiz bir tutar üzerinden gayrimenkul satışına razı olmamaları sebebiyle uzlaşmanın mutlak

sağlanma zorunluluğunu doğurmaktadır. Bu durum hak sahiplerinin kentsel dönüşüm ile ilgili tüm itiraz, istek ve şikayet mekanizmalarını tıkamaktadır.

4.4 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Fizik-Mekana ve Sürece Etki Düzeyi Saha Araştırması

Doktora tezinin birinci bölümünde tartışılan kavramlar doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamalarının fizik mekandaki dönüşüm etkileri ile sürecin uygulama üzerindeki etkileri çerçevesinde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması örneği üzerinden hazırlanan kavramsal model ile irdelenmektedir.

4.4.1 Araştırmanın Kapsamı ve Kısıtlılıklar

Tezin birinci bölümünde belirtilen nedenlere ilave olarak 2015 Ocak ayında kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin araştırma olarak seçilmesinin temel nedeni 51 hektar alanlık büyüklüğü ile İç Anadolu'da bulunan kentlere kıyasla büyük bir dönüşüm alanı olmasıdır. Ayrıca üçüncü bölümde belirtildiği üzere Kayseri kent merkezinde bulunan ve Cumhuriyet döneminin ilk apartman konutları olarak kentin kendine özgü karakterini yansıtan bu alan, Selçuklu dönemine ait birçok tarihi mirası içinde barındırması ile kentsel dönüşümün alanın niteliğine uygun yapılabilmesi açısından sorunlu bir noktaya işaret etmektedir. Alanın bu özelliklerinin yanı sıra dönüşüm projesinin aynı yıl açılan yarışma ile elde edilmesinin birçok eleştiri ve itiraza sebep olması sürecin irdelenmesi açısından uygun görülmüştür.

Bu çalışma;

- Henüz bir kısmı tamamlanmış olan alanı ile dönüşen çevrenin dönüşmeyen alan üzerindeki etkilerinin karşılaştırmalı olarak analiz edilebilmesi,
- Literatürde sıklıkla dönüşüm projelerinin mekânsal düzeyde ele alınmasından farklı olarak özellikle fiziksel ve sosyal boyutunun kesiştiği alan etkilerinin incelenebilmesi,
- Dönüşüm sürecinde izlenen politika ve yöntemler ile kullanılan uzlaşma metotlarının ve katılımcı düzeylerinin özellikle dönüşümün fiziksel oluşum ve mülkiyet paylaşım boyutlarına olan etkilerinin irdelenmesi, kentsel dönüşüm

uygulamalarının iyileştirilmesi açısından önemli bir örnek teşkil edeceği düşünülmüştür.

Alan çalışması için ise Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesinin teslim edilen 1. Etabı ve yapımı henüz devam eden 2. Etap kısmı seçilmiştir. Bu alanların seçilme nedeni 1. Etabın teslim edilmiş olması ve kullanıcıya ulaşımın kolay olması ile 2. Etap hak sahiplerinin büyük çoğunluğuyla uzlaşa sağlanmış ve dönüşümün etki araştırmasına konu olan parametrelere sağlıklı veri ulaşımının sağlanmış olmasıdır.

51 ha büyüklüğüne sahip olan alanın 7 yıllık süre içerisinde sadece 1. Etabının tamamlanabilmiş olması alanın bütünüyle incelenmesi konusunda dezavantaj olmuştur. Bu sebeple araştırma sadece konut düzeyinde yapılan kentsel dönüşüm ile kısıtlanmış olsa da alan içinde yer alan mevcut ticaret ve ofis fonksiyonlarının kullanıcılar tarafından mahalle ölçeğinde daha önce deneyimlenmiş olması ve projenin bütününe ilişkin bilgi düzeyleri göz önüne alındığında alanın tamamına ilişkin yeterli bir değerlendirme elde edilmiştir.

Tez çalışmasının başında öngörülemeyen bu duruma rağmen, kentsel dönüşümün oluşturduğu etkilerin değerlendirildiği çalışmada, bireylerin dönüşüm öncesi ve dönüşüm sonrası görüşlerinin karşılaştırılması esas olduğundan, bu sınırlılık araştırma için önemli bir sorun oluşturmamış, katılımcılar araştırmaya en iyi biçimde katkı sağlamışlardır.

Ayrıca Sahabiye Mahallesi'nin Kayseri'nin en eski mahallelerinden biri olması, mülk sahiplerinin çoğunun vefat etmiş olması ve yerine varislerinin bulunmasıyla birlikte çoğalan varis sayıları ve bunlara ulaşılabilirlik olanakları oldukça kısıtlayıcı bir durumdadır. Bu sebeple alanda sadece mevcut yerleşim sağlayan kullanıcılara odaklanmak çalışmanın sağlıklı yürütülebilmesi açısından çalışmanın sınırlandırıcısı olmuştur.

4.4.2 Araştırmanın Yöntemi

Tezin çalışmasının yazınsal araştırma bölümünde şekillenen ve tartışması yapılan kavramlar doğrultusunda geliştirilen yasal, yönetsel, ekonomik, sosyal ve fiziksel ölçeğin uygulama aşamasında olan bir kentsel dönüşüm örneğinde, alanın ve alan üzerinde alınan kararların ve bunun sonucunda yapılan müdahalelerin aktörler

tarafından nasıl algılandığının anlaşılması olarak belirlenen amaca yönelik olarak, nitel (kalitatif), ve nicel (kantitatif) araştırma yöntemlerini bir arada barındıran karma araştırma yöntemi kullanılmıştır.

Nitel yöntem olarak; alan araştırması aktörlerin bakışını irdelemeye dönük olduğundan temel veri kaynağı olarak alanın bugüne kadar ki tüm aşamalarına dahil olan tüm aktörlere ulaşılmıştır. Araştırma için aktörler temel olarak üç gruba ayrılmıştır. Bunlardan ilki, uygulamanın karar aşamasından 1. Etap teslimine kadar olan ve aslında dönüşümün yasal, yönetsel, finansal, kamusal anlamda en temel ayağını oluşturan idari aktör olarak belirtilen Kayseri Büyükşehir Belediyesi adına K.B.B Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı ve sahadaki tüm yapım işlerini idari ve finansal anlamda üstlenen yine Kayseri Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan Kayseri İmar A.Ş. dir. İkinci grubu uzlaşma ve karar süreçlerine aktif katılım sağlayan mülk sahipleri ya da konut kullanıcıları ile henüz uzlaşma yapmamış ancak mevcut mahalle düzeni içinde yaşayan kullanıcı grubu oluşturmaktadır. Üçüncü olarak ise sürecin özellikle karar aşaması ile açılan yarışma sürecinde görüş ve eleştirileriyle dönüşümün tasarım, kentsel miras, koruma, uygunluk gibi daha çok kente uyumluluk anlamında sürece dahil olan meslek odaları, üniversiteler gibi sosyal aktör olarak belirtilen grup oluşturmaktadır. Tüm bu gruplarla yapılan görüşmeler temelde nicel yöntemde kullanılan anket soruları sorulmuş olmakla birlikte verilen bilgi ve yanıtlar doğrultusunda akışa uygun farklı açık uçlu sorular da sorulmuş ve bu grupların görüşleri alınmıştır. Bu doğrultuda 11 kişi ile derinlemesine görüşmeler yapılarak detaylı veri alımı sağlanmıştır. Yapılan derinlemesine görüşmeler kayıt altına alınmış ve elde edilen cevaplar metin haline çevrilip “text mining” yöntemi kullanılarak araştırma için veriler elde edilmiştir.

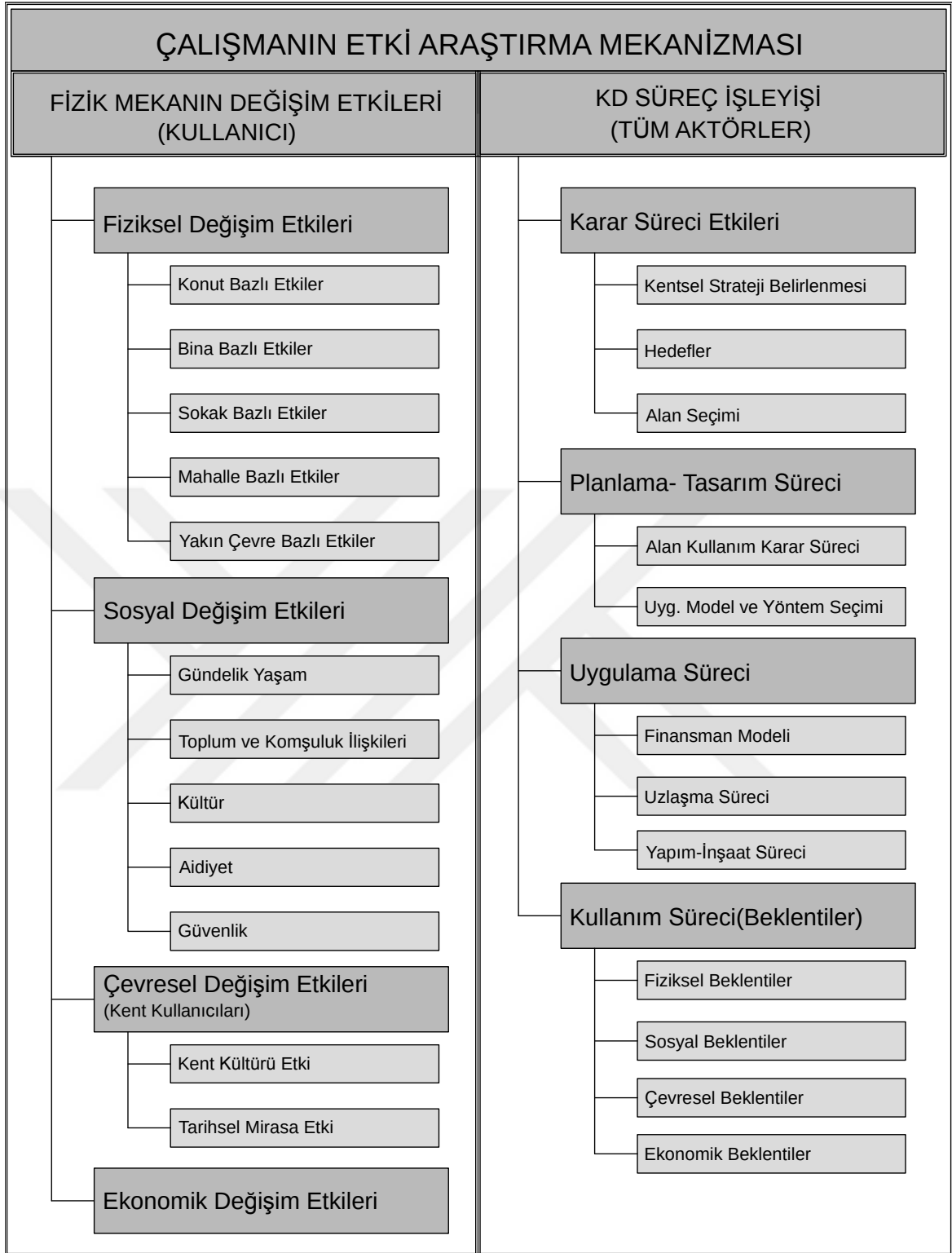
Nicel yöntem olarak; araştırmanın alan ve durum çalışma yöntemi olarak uzlaşma sağlanan ve çalışma sürecinde de uzlaşması devam eden mülk sahipleri ile anket çalışması yapılmasına karar verilmiştir. Bu sebeple mevcut mülkler adına uzlaşma sürecine katılmış ve teslim edilen 1.Etabı halihazırda kullanan hak sahiplerine ulaşılmış ve hazırlanan anket çalışmasıyla dönüşüm öncesi ve sonrası ile ilgili görüş ve düşünceleri alınmıştır. Anket güvenilirliği doğrultusunda alan konut sayısının yaklaşık %10 una denk gelen 60 hane sayısı dikkate alınarak anket

tamamlanmıştır. Anketin güvenilirlik değerini arttırmak ve sonucunda objektif veri elde edebilmek amacıyla bu konuda anket firmasından yardım alınmıştır.

4.4.3 Anket ve Görüşme Sorularının Hazırlanması

Anket ve derinlemesine görüşmelerde katılımcılara yöneltilen sorular doktora çalışması kapsamında üretilen kavramsal şemada yer alan parametrelerin değerlendirilmesine yönelik olarak hazırlanmış olup, soruların hazırlanmasında kentsel dönüşümün fiziki mekâna ve sürece olan etkisi irdelenmiştir. Bu değişimlerin bütünüyle alana olan etkisinin ölçütlerini ortaya koyarken literatürden ve alan olarak belirlenen bölgeye özgü niteliklerden yararlanılmıştır.

Hazırlanan soru kartlarının içerikleri elde edilmek istenen hedefe bağlı olarak temelde ikiye ayrılmaktadır. Birinci kısım mevcut alanın analizine ilişkin sorular olmakla birlikte yaşanan değişimle alanın dönüşüm öncesi ve sonrası kıyaslama imkanı sağlayan sorulardan oluşmaktadır. İkinci kısım sürecin fiziksel mekana etkisini irdelemek üzere dört başlıkta kurgulanmıştır. Soru kartlarında karma yöntem uygulanmıştır. Kartlarda açık uçlu sorular ve likert yöntemi ile hazırlanan sorular yer alırken, belirli bölümlerde anket şeklinde yürütülmüştür. Karma yöntemle alınan cevaplarla mevcut alana ilişkin fiziksel, sosyal ve çevresel veriler toplanmış, bunların yapılacak/yapılmış olan projede karşılıkları aranmak suretiyle dönüşümün etkileri irdelenmiştir. Ayrıca açık uçlu sorularla da süreç değerlendirmesi yapılmıştır (Şekil 4.46).



Şekil 4.46 Çalışmanın Etki Araştırma Mekanizması (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

4.4.4 Araştırma Bulguları

Saha çalışmasına yönelik hazırlanan anket sorularının değerlendirmesinde Analizlerimiz SPSS 21.0 programı ile yapılmıştır ve %95 güven düzeyinde çalışılmıştır. Puanların kategorik değişkenlere göre farklılık gösterme durumunun analiz edilmesi için t testi ve ANOVA testi kullanılmıştır. T testi, 2 gruplu demografik değişkenlerin analizinde kullanılırken ANOVA testi k ($k > 2$) gruplu değişkenlerin analizinde kullanılmıştır. Sayısal değişkenler arasındaki ilişki ise Pearson korelasyon testi ile analiz edilmiştir. Kategorik değişkenler arasındaki ilişki ise Ki-kare testi ile analiz edilmiştir. Çalışmada ölçeklerin geçerliğinin belirlenmesi için Açıklayıcı Faktör Analizi, güvenilirlik Düzeyinin belirlenmesi için Cronbach's Alfa katsayısı hesaplanmıştır.

Araştırmada Kullanılan Parametrik Testler

Bağımsız Gruplar T Testi: Bağımsız iki grubun nicel bir değişken açısından karşılaştırılmasında kullanılan test tekniğidir. Söz konusu testin uygulanabilmesi için her iki grubun normal dağılım varsayımını sağlaması gerekir.

One -Way ANOVA: Bağımsız k grubun ($k > 2$) nicel bir değişken açısından karşılaştırılmasında kullanılan test tekniğidir. Söz konusu testin uygulanabilmesi için her iki grubun normal dağılım varsayımını sağlaması gerekir.

Pearson korelasyon (r) testi: Bağımsız iki nicel değişken arasındaki doğrusal ilişkinin yönü ve kuvvetinin belirlenmesi kullanılan test tekniğidir.

Ki-kare testi: Kategorik değişkenler arasındaki ilişkinin belirlenmesi kullanılan test tekniğidir.

Ölçeğin yapı geçerliğini istatistiksel olarak tespit etmek için açıklayıcı faktör analizi tekniği kullanılmaktadır. Ölçeğin öncelikli olarak, faktör analizine uygun olup olmadığını anlamak amacıyla KMO ve Bartlett testi yapılmaktadır. KMO katsayısı örneklemin büyüklüğünü test etmek için hesaplanmaktadır. Faktör analizinde evrendeki dağılımın normal olması da beklenmektedir. Bu da Bartlett testiyle incelenmektedir. Bu kapsamda KMO testi ölçüm sonucunun 1,000'e yakın, Bartlett küresellik testi sonucunun da istatistiksel olarak anlamlı olması gerekmektedir. Faktörlerin öz değerlerine ait saçılma diyagramı olan Scree Plot

grafiği ve açıklanan varyans oranı ölçeğin toplam faktör sayısının belirlenmesinde kullanılmaktadır. Faktör analizi işleminde ölçek maddelerinin faktörlere atanması ya da ölçekten çıkarılması işlemlerinde faktör yükü değerlerine bakılmaktadır. Faktör yük değeri, maddelerin faktörlerle olan ilişkisini açıklayan bir katsayıdır. Maddelerin yer aldıkları faktördeki yük değerlerinin yüksek olması beklenir. Her bir maddenin faktör yükünün 0,30'dan küçük olduğu ya da söz konusu maddenin faktör yüklerinin iki farklı faktördeki değerlerinin farkının 0,10'dan küçük olması durumunda (binişiklik) madde ölçekten çıkarılarak analiz işlemine devam edilir.

Güvenirlik Analizi

Cronbach's alfa katsayısı ölçeğin güvenilirlik düzeyini vermektedir. Katsayı 0 ile 1 arasında değişmektedir. Alfa (α) katsayısına bağlı olarak ölçeğin güvenilirliği şu şekilde yorumlanmaktadır.

- $.00 \leq \alpha < .40$ ise ölçek güvenilir değildir,
- $.40 \leq \alpha < .60$ ise ölçeğin güvenilirliği düşük,
- $.60 \leq \alpha < .80$ ise ölçek oldukça güvenilir,
- $.80 \leq \alpha < 1.00$ ise ölçek yüksek derecede güvenilir bir ölçektir.

1. Düzey Saha Çalışması Bulguları

Çalışmanın 1. Düzey ölçeği ankete katılan kullanıcılar hakkında kişisel bilgi elde etmek amacıyla yapılmıştır. Ayrıca bu düzeyde kullanıcıların dönüşüm öncesi sahip oldukları konutların fiziksel durumuna ait bilgiler elde edilecektir. Bu düzeyden elde edilen bulgular ankete katılan katılımcılar hakkında fikir verirken bir sonraki düzeyde dönüşüm sonrası kullanıcıların elde ettikleri konutlardan memnuniyetini ölçmek için karşılaştırma olanağı sağlayacaktır.

Katılımcılardan; erkeklerin oranı %55,0 iken kadınların oranı %45,0'tir. 18-25 yaş arası olanların oranı %3,3; 26-44 yaş arası olanların oranı %13,3; 45-65 yaş arası olanların oranı %50,0; 65 yaş üstü olanların oranı %33,3'tür. Evli olanların oranı %80,0; bekar olanların oranı %8,3; boşanmış olan bir kişinin oranı %1,7; eşi vefat etmiş olanların oranı %10,0'dur. Okuryazar olmayanların oranı %3,3; ilkokul mezunu olanların oranı %50,0; ortaokul-lise mezunu olanların oranı %25,0; üniversite mezunu olanların oranı %21,7'dir. Tam gün çalışanların oranı %20,0;

yarım gün çalışanların oranı %3,3; ev hanımı/emekli olanların oranı %70,0; işsiz olanların oranı %6,7'dir. Konutunda tek yaşayanların oranı %11,7; 2 kişi olanların oranı %41,7; 3-4 kişi olanların oranı %35,0; 5-6 kişi olanların oranı %11,7'dir (Tablo 4.10).

Tablo 4.10 Kişisel Bilgiler

		n	%
Cinsiyet	Erkek	33	55,0
	Kadın	27	45,0
Yaş	18-25	2	3,3
	26-44	8	13,3
	45-65	30	50,0
	65+	20	33,3
Medeni Hal	Evli	48	80,0
	Bekar	5	8,3
	Boşanmış	1	1,7
	Eşi vefat etmiş	6	10,0
Eğitim durumu	Okuryazar değil	2	3,3
	İlkokul	30	50,0
	Ortaokul-Lise	15	25,0
	Üniversite	13	21,7
İş durumu	Tam gün çalışan	12	20,0
	Yarım gün çalışan	2	3,3
	Ev hanımı/emekli	42	70,0
	İşsiz	4	6,7
Konutun Kullanıcı Sayısı	1	7	11,7
	2	25	41,7
	3-4	21	35,0
	5-6	7	11,7
	7 ve üstü	0	0,0

Katılımcılardan; Binasının yaşı 1-10 yıl olanların oranı %13,3; 11-20 yıl olanların oranı %15,0; 21-35 yıl olanların oranı %20,0; 36-50 yıl olanların oranı %35,0; 51-65 yıl olanların oranı %16,7'dir. Binası 1-2 katlı olanların oranı %3,3; 3 katlı olanların oranı %38,3; 4 katlı olanların oranı %38,3; 5 katlı olanların oranı %15,0; 6 ve daha fazla katlı olanların oranı %5,0'tir. Binası Eski ve Hasarlı/Bakımsız olanların oranı %16,7; Eski ve Bakımlı olanların oranı %60,0; Yeni ve Bakımlı olanların oranı %23,3'tür. Konutu zemin katta olanların oranı %21,7; 1-2.katta olanların oranı %35,0; 3.katta olanların oranı %20,0; 4.katta olanların oranı %18,3; 5.katta olanların oranı %1,7; 6. Ve daha üstte olanların oranı %3,3'tür (Tablo 4.11).

Tablo 4.11 Dönüşüm Öncesi Konut Nitelikleri İle İlgili Bilgiler

		n	%
Binanızın Yaşı	1-10 yıl	8	13,3
	11-20 yıl	9	15,0
	21-35 yıl	12	20,0
	36-50 yıl	21	35,0
	51-65 yıl	10	16,7
	65 yıl üstü	0	0,0
Binanızın Kat Sayısı	1-2 kat	2	3,3
	3 kat	23	38,3
	4 kat	23	38,3
	5 kat	9	15,0
	6 kat ve üstü	3	5,0
Binanızın Mevcut Durumu	Eski ve Hasarlı/Bakımsız	10	16,7
	Eski ve Bakımlı	36	60,0
	Yeni ve Hasarlı/Bakımsız	0	0,0
	Yeni ve Bakımlı	14	23,3
Konutun Katı	Zemin kat	13	21,7
	1-2 kat	21	35,0
	3 kat	12	20,0
	4 kat	11	18,3
	5 kat	1	1,7
	6 kat ve üstü	2	3,3

Tablo 4.11 Dönüşüm Öncesi Konut Nitelikleri İle İlgili Bilgiler (devamı)

Konutun metrekaresi	80 m2 altı	2	3,3
	80-100 m2	17	28,3
	100-150 m2	28	46,7
	150-180 m2	10	16,7
	180 m2 üstü	3	5,0
	Bilinmiyor	0	0,0
Konutun Mevcut Durumu	Eski ve Hasarlı/Bakımsız	7	11,7
	Eski ve Bakımlı	29	48,3
	Yeni ve Hasarlı/Bakımsız	0	0,0
	Yeni ve Bakımlı	24	40,0
Konut Kullanım Durumu	Mülk sahibi	59	98,3
	Kiracı	1	1,7

Konutu 80 m2 ve daha küçük olanların oranı %3,3; 80-100 m2 olanların oranı %28,3; 100-150 m2 olanların oranı %46,7; 150-180 m2 olanların oranı %16,7; 180 m2 üstü olanların oranı %5,0'tır. Konutu Eski ve Hasarlı/Bakımsız olanların oranı %11,7; Eski ve Bakımlı olanların oranı %48,3; Yeni ve Bakımlı olanların oranı %40,0'tır. Mülk sahibi olanların oranı %98,3 iken kiracı olan bir kişinin oranı %1,7'dir (Tablo 4.11).

2. Düzey Saha Çalışması Bulguları

Çalışmanın 2. Düzey araştırması kentsel dönüşüm kararı verilen alanı tanımlamak, alandaki sorunların varlığını ve bunları oluşturan değişkenlerin birbirleriyle ilişkisini karşılaştırmak ve değişkenlerin yapı geçerliliğinin doğrulamak için faktör analizi yöntemi ile yapılmıştır. Her bir faktör analizinde ölçeğe ait güvenilirlik analizleri yapılmıştır. Çalışmada bir üst ölçekte sorulan 'mahallede yaşama sebeplerinin' derinlemesine analizi için ulaşım yeterliliği, sosyal imkanlar, kullanıcının dönüşüm öncesi konut ve mahalle ölçeğinde fiziksel durum tespiti, alan güvenliği, aidiyet/kimlik sorunsalı, alanda yer alan tarih mirasına yönelik farkındalık gibi alt kategorilerde her bir kategori kendi içerisinde çeşitlendirilmiştir.

Tablo 4.12 Mahallede Yaşamak İçin Tercih Nedenleri İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Çevresel ve Sosyal Faktörler	Alışveriş, okul, hastane vb yerlere yakınlık	,892	49,924	,938
	Ulaşım Kolaylığı	,857		
	Kent merkezinde olma	,839		
	Komşuluğun iyi olması	,800		
	Sosyal imkanlara ulaşım	,734		
	Yaşam biçimine uygunluk	,711		
	İşyerine yakınlık	,654		
Fiziksel ve Ekonomik Faktörler	Az katlı konut dokusu	,922	28,967	,861
	Uygun fiyatlı ekonomik konut	,868		

Çalışmada alanın kullanıcı tarafından güçlü ve zayıf yönlerinin çıkarılması amacıyla mahallede yaşama tercih sebepleri sorulmuştur. Yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin 2 faktörden oluştuğu belirlenmiştir. Binişiklik nedeniyle 10.madde olan “konut mimarisi” analizden çıkarılmıştır (Tablo 4.12).

Bu soruya verilen cevaplara göre yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin 2 faktörden oluştuğu belirlenmiştir. Ölçeğin çevresel ve sosyal faktör yükleri 0,654 ile 0,892 arasında değişen 7 maddeden oluşmakla birlikte ölçeğin fiziksel ve ekonomik faktör yükleri 0,868 ile 0,922 olan 2 maddeden oluşmaktadır.

Alandaki ulaşım durumunu anlamak için yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,519 ile 0,939 arasında değişen 5 maddeden oluşmaktadır. Mahalledeki ulaşım faktörünün kullanıcılar tarafından değerlendirmesinde, mahalledeki sokak ve cadde sayısının işlevsellik ve erişim açısından yeterli ve kullanılabilir olması birbirine yakın değerlerle görülürken, “*yaşadığım bölgede otopark yeterlidir*” ifadesi en düşük faktör yüküne sahiptir (Tablo 4.13).

Tablo 4.13 Ulaşım İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Ulaşım	1d.Oturduğum bölgede sosyal faaliyetlere erişim kolaydır. (Park, yeşil alan, tiyatro, sinema vs...)	,939	63,412	,747
	1e.Yaşadığım bölgeye erişimde toplu taşıma imkanları yeterlidir.	,854		
	1c.Oturduğum bölgede günlük gereksinim alanlarına erişim kolaydır.(Pazar, market, alışveriş merkezi vs...)	,830		
	1a.Yaşadığım bölgeye ulaşım kolaydır.	,775		
	1b.Yaşadığım bölgede otopark yeterlidir.	,519		

Alanda bulunan yeşil alan miktarı, parklar, çocuk oyun alanları, gündelik sağlık, spor ve kültürel yaşam ihtiyaçlarının karşılanacağı rekreatif alanlar gibi sosyal imkan ve olanaklarının detaylı değerlendirmesi için yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,614 ile 0,910 arasında değişen 4 maddeden oluşmaktadır. Buna göre; mahalledeki yeşil alan miktarının en düşük faktör yüküne sahiptir (Tablo 4.14).

Tablo 4.14 Sosyal Olanaklar İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Sosyal Olanaklar	2c.Yaşadığım bölgede yeterli rekreasyon alanları vardır.	,910	69,762	,853
	2b.Yaşadığım bölgede çocukların oynayacağı alanlar yeterlidir.	,904		
	2d.Mahallede sosyal faaliyet olanakları yeterlidir.	,877		
	2a.Mahalledeki yeşil alanlardan genel olarak memnunum.	,614		

Alan kullanıcılarının dönüşüm öncesi kullandıkları konutların fiziksel özelliklerinden hangi faktörün eski konut hakkında memnuniyet sağladığı hakkında yapılan analiz sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,727 ile 0,824 arasında değişen 4 faktörden oluşmaktadır. Buna göre; kullanıcılar eski konutları hakkında fiziksel kaliteden memnuniyet ve oda sayı ve büyüklüklerinin yeterli olduğu görülmekle birlikte, binanın kendi ait mimarisi ilişkili en yüksek faktördür (Tablo 4.15).

Tablo 4.15 Konut Ölçeği İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Konut Ölçeği	3d.Binamızın kendine ait bir mimarisi vardır.	,824	60,121	,775
	3b.Yaşadığım konutun fiziksel kalitesinden (malzeme-işçilik kalitesi,ısınma, aydınlanma vs) memnunum.	,798		
	3a.Yaşadığım konutun büyüklüğü yeterlidir. (oda sayısı,m2)	,749		
	3c.Yaşadığım konut kullanışlıdır.	,727		

Dönüşüm alanının mahalle ölçeğinde memnuniyet düzeyinin belirlenmesi için yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,765 ile 0,851 arasında değişen 4 maddeden oluştuğu belirlenmiştir (Tablo 4.16). Buna göre;

Tablo 4.16 Mekansal Mahalle Ölçeği İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Mahalle Ölçeği	4b.Mahallede az katlı binaların olmasından memnunum.	,851	,838	67,669
	4c.Mahallede konut-ofis/işyeri vb karma kullanımdan rahatsızım.	,851		
	4a.Mahallenin genel fiziksel görüntüsünden memnunum.	,821		
	4d.Mahallede binalar çok yakın sıkışık bir yerleşim vardır.	,765		

Dönüşüm alanında yaşayan kullanıcıların gündelik yaşam içerisinde komşuluk ilişkilerinin önemi, aidiyet sorunsalı ve kent kimliğinin yaşama biçimine yansımalarının mahalle ortamında ne kadar devam edip etmediği hususunda yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,679 ile 0,964 arasında değişen 6 maddeden oluşmaktadır (Tablo 4.17).

Tablo 4.17 Aidiyet/Kimlik İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Aidiyet/Kimlik	5b.Yaşadığım bölgede insanlar kültürlerine oldukça bağlıdır.	,964	82,803	,954
	5c.Kendimi yaşadığım yere ait hissediyorum.	,961		
	6b.Yaşadığım bölgede insanlar birlikte çok şey yapar.	,948		
	6a.Yaşadığım bölgede komşuluk ilişkileri iyidir.	,943		
	6c.Mahalledeki yaşantımdan genel olarak memnunum.	,931		
	5a.Mahalledeki insanlar yaşadıkları yere oldukça bağlıdır.	,679		

Buna göre; kullanıcıların mahalleye ve birbirlerine aidiyet duygularının yüksek olduğu, kültürel bağlılıklarının yaşam pratiklerine yansıdığı bulgularına ulaşılmıştır.

Dönüşüm alanına ilişkin çevresel ve fiziksel koşulların yanı sıra mahallede yaşayan göçmenler göz önüne alınarak mahallede güvenlik sorunsalının irdelenmesi amacıyla yapılan ankette verilen cevaplardan çıkan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,721 ile 0,853 arasında değişen 4 maddeden oluşmaktadır(Tablo 4.18).

Tablo 4.18 Güvenlik İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Güvenlik	7d.Yaşadığım bölge genel olarak güvenlidir.	,853	61,763	,788
	7a.Yaşadığım bölge geceleri dışarı çıkmak için güvenlidir.	,789		
	7b.Mahalledeki boş binalar, boş alanlar ve bakımsız bahçeler güvenlik için bir sorundur.	,774		
	7c.Mahallede yaşayan göçmenler güvenlik için bir sorundur.	,721		

Tablo 4.19 Tarihi Bilinç İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Tarihi Bilinç	8b.Mahalledeki tarihi yapılar ile hiç bir ilişkimiz yoktur.	,943	74,072	,817
	8c.Mahalledeki tarihi yapılar kent yaşamına katılmalıdır.	,901		
	8a.Mahalledeki tarihi yapıların varlığı önemlidir	,722		

Dönüşüm alanında yer alan tarihi yapıların varlığı hakkında kullanıcılardaki farkındalık düzeyini belirlemek üzere yapılan anket sorularına verilen cevaplara göre ölçeğin faktör yükleri 0,722 ile 0,943 arasında değişen 3 maddeden oluşmaktadır. Buna göre; “Mahalledeki tarihi yapılar ile hiç bir ilişkimiz yoktur” ifadesi en yüksek faktör yüküne sahipken, bu tarihi mirasın kent yaşamına katılması konusunda oluşan farkındalık yüksek düzeyde bulunmuştur (Tablo 4.19).

3. Düzey Saha Çalışması Bulguları

Çalışmanın 3. Düzey araştırması dönüşüm sürecinde yaşanan aksaklıklar ve problemler ile dönüşüm sonrası mekansal memnuniyeti oluşturan değişkenlerin

birbirleriyle ilişkisini karşılaştırmak ve değişkenlerin yapı geçerliliğinin doğrulamak için faktör analizi yöntemi ile yapılmıştır. Her bir faktör analizinde ölçeğe ait güvenilirlik analizleri yapılmıştır. irdelenmek için yapılmıştır. Temelde iki ayrı değişkenden oluşan bu çalışma iki ayrı ölçekte incelenmek yerine tek ölçekte incelenmesi dönüşüm sürecinin fiziksel memnuniyetle olan ilişkisinin saptayabilmek için uygun bulunmuştur.

Dönüşüm sonrası çevresel memnuniyetin irdelenmesi için yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,557 ile 0,854 arasında değişen 4 maddeden oluşmaktadır. Dönüşüm sonrası kullanıcıların edindikleri çevresel koşullar için yapılan memnuniyet değerlendirmesine göre çocuk oyun alanları, sosyal imkanlar ve yeşil alan bakımından yeterlilik faktörü yüksekliğine kıyasla otopark sayısı yeterliliği faktörü düşüktür (Tablo 4.20).

Tablo 4.20 Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik	1d.Dönüşüm alanı çocuk oyun alanları bakımından yeterlidir.	,854	62,508	,796
	1c.Dönüşüm alanı sosyal alanlar bakımından yeterlidir.	,819		
	1a.Dönüşüm alanındaki yeşil alan yeterlidir.	,818		
	1b.Dönüşüm alanındaki otopark yeterlidir.	,557		

Katılımcıların dönüşüm projesi ile elde ettikleri yeni konutlarının mekansal ve fiziksel yeterliliğine yönelik yapılan ankete verilen cevaplar sonucu yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,439 ile 0,739 arasında değişmektedir. Buna göre kullanıcılar yeni konutlarının mekansal kurgusunu yaşamsal bağlamda yeterlilik faktör yükü yüksek bulurken oda sayısı ve büyüklüklerin yeterlilik faktör yükü düşüktür (Tablo 4.21).

Tablo 4.21 Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği Mekansal Yeterlilik İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği Mekansal Yeterlilik	2e.Yeni dairemin planı kullanışlıdır.	,739	38,416	,754
	2h.Yeni dairemden genel olarak memnunum	,709		
	2g.Yeni dairemin iklimsel konforundan memnunum	,676		
	2f.Yeni dairemin yönü ve manzarasından memnunum	,660		
	2c.Yeni dairemin malzeme kalitesinden memnunum	,602		
	2d.Yeni dairemin işçilik kalitesinden memnunum	,566		
	2b.Yeni dairemin oda büyüklükleri yeterlidir.	,507		
	2a.Yeni dairemin oda sayısı yeterlidir.	,439		

Tablo 4.22 Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeğinde Yeterlilik İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeğinde Yeterlilik	3e. Yeni yaşam alanımdan genel olarak memnunum.	,871	55,738	,781
	3b.Binalar birbirine çok yakın ve sıkışık.	,815		
	3d.Binaların görünüşünü estetik buluyorum	,793		
	3c.Binaların bu kadar yüksek katlı olmasından rahatsızım.	,718		
	3a.Günlük gereksinimlere ulaşmam kolaydır(market,pazar vb)	,470		

Katılımcıların dönüşüm sonrası içinde yaşadıkları binaların birbirleri ve çevresindeki diğer yapılarla ilişki durumunu kullanıcı gözüyle irdelemek için hazırlanan anket sorularına verilen cevaplarla yapılan faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,470 ile 0,871 arasında değişen 5 maddeden oluşmaktadır. Buna göre; katılımcıların dönüşüm ile oluşan yapıların sunduğu yeni yaşam alanından genel memnuniyetin analizde faktör yükü yüksek olmasına karşın, “Günlük gereksinimlere ulaşmam kolaydır” ifadesi yapı ölçeğindeki yeterlilik için en düşük faktör yüküne sahiptir (Tablo 4.22).

Araştırma kapsamında dönüşüme dair uzlaş, katılım, finans modeli, uygulamada yaşanan genel aksaklıklar ve sürecin güven ortamının irdelendiği bu çalışmada yer alan ifadeler anket öncesi derinlemesine görüşme yapılan kişilerden derlenen ifadelerden yola çıkılarak hazırlanmıştır. Bu ifadelere katılımcıların verdiği cevaplarla elde edilen faktör analizine göre ölçeğin faktör yükleri 0,671 ile 0,856 arasında değişen 7 maddeden oluşmaktadır (Tablo 4.23).

Tablo 4.23 Dönüşüm Süreç Yönetimi Yeterliliği İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Dönüşümde Süreç Yönetimi Yeterliliği	4d. Puanlama yöntemi kullanımı seçimimi olumlu etkilemiştir.	,856	58,741	,876
	4b. Projelendirme sürecinde söz hakkımızın olmaması yeni konutum ile ilgili memnuniyetimi olumsuz etkilemiştir.	,809		
	4c. Adil değerlendirme yapılmamıştır.	,797		
	4f.Uzlaşma süreci ve finansman modeli daha iyi olabilirdi.	,769		
	4a.Uygulamadan önce projenin ve sürecin net aktarılmaması dönüşüm hakkında fikrimi olumsuz etkilemiştir.	,742		
	4g.Konutlar geç teslim edilmesi ekonomik ve psikolojik olarak olumsuz etkilemiştir.	,704		
	4e.Uzlaşma süreci şeffaf yönetilmiştir.	,671		

Buna göre; sürecin uzlaşma kısmında puanlama yönteminin kullanılması konut seçimini olumlu etkilemesi bakımından en yüksek faktör yüküne sahiptir. Buna karşın “Uzlaşma süreci şeffaf yönetilmiştir” ifadesi süreç yönetiminin en düşük faktör yükü olarak elde edilmiştir.

Katılımcıların dönüşüm sonrası dönüşümün bütününe ilişkin genel memnuniyet, alansal problemlerin çözüm beklentisi, dönüşümden elde edilen fiziksel ve sosyal beklentiler ile dönüşümün kente sağladığı katkının varlığının sorgulandığı anketten elde edilen faktör analizi sonucuna göre ölçeğin faktör yükleri 0,767 ile 0,913 arasında değişen 8 maddeden oluşmaktadır. Analiz bulgularına göre; “Dönüşüm alandaki problemleri çözmüştür” ifadesi en yüksek faktör yüküne sahipken, “Dönüşüm komşulukları zayıflatmıştır” ifadesinin en düşük faktör yükü olduğu görülmektedir (Tablo 4.24).

Tablo 4.24 Dönüşümden Genel Beklenti Memnuniyeti İçin Faktör Analizi Sonuçları

Faktör	Madde	Faktör yükü	Açıklanan varyans oranı	Cronbach's Alpha
Dönüşümden Genel Beklenti Memnuniyeti	5f.Dönüşüm alandaki problemleri çözmüştür.	,913	70,167	,936
	5g.Dönüşümden genel olarak memnunum	,900		
	5h.Gelecekte dönüşüm bütünüyle tamamlanabilirse çok daha iyi olacak	,859		
	5a.Dönüşüm fiziksel beklentimi karşılamıştır.	,835		
	5c.Dönüşüm kent yaşam kültürüne uygun yapılmıştır.	,827		
	5d.Kendimi buraya ait hissetmiyorum	,822		
	5e.Dönüşüm kent silüetini olumsuz etkilemiştir.	,767		
	5b.Dönüşüm komşulukları zayıflatmıştır	,767		

4. Düzey Saha Çalışması Bulguları

Çalışmanın 4. düzeyine ait analizler araştırma kapsamında oluşturulan etki mekanizmasında sürece dair yer alan 4 alan üzerindeki değişkenlerden oluşmaktadır. Bunlar; karar süreci, tasarım/projelendirme süreci, uygulama ve uzlaşma süreci ve dönüşüm sonrası kullanım sürecidir.

Tablo 4.25 Kentsel Dönüşüm Karar Sürecine Yönelik Sorular

		n	%
Kentsel dönüşüm kararı ile ilgili ilan öncesi sizinle iletişime geçildi mi?	Evet	44	73,3
	Hayır	16	26,7
Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi haberini nerden aldınız?	Yazılı/Görsel Medyadan	13	21,7
	Komşumdan	13	21,7
	Tebliğat aracılığıyla	34	56,7
Kentsel dönüşümdeki haklarınız ile ilgili bilgilendirme yapıldı mı?	Yapıldı, haklarımı biliyorum	17	28,3
	Yapıldı, ancak yetersiz	26	43,3
	Yapılmadı	17	28,3

Katılımcılardan;

Kentsel dönüşüm kararı ile ilgili ilan öncesi kendisi ile iletişime geçilmiş olanların oranı %73,3; geçilmemiş olanların oranı %26,7'dir.

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi haberini Yazılı/Görsel Medyadan almış olanların oranı %21,7; komşusundan almış olanların oranı %21,7; Tebliğat aracılığıyla almış olanların oranı %56,7'dir.

Kentsel dönüşümdeki hakları ile ilgili bilgilendirme yapılmış ve haklarını bilenlerin oranı %28,3; yapılmış ancak yetersiz bulunanların oranı %43,3; yapılmamış olanların oranı %28,3'tür (Tablo 4.25).

Tablo 4.26 Kentsel Dönüşüm Tasarımı, Projelendirme Sürecine Yönelik Sorular

		n	%
Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileriniz soruldu mu?	Hayır sorulmadı	43	71,7
	Evet soruldu	17	28,3
Kentsel dönüşüm yarışma projesi sonucu oylamaya katıldınız mı?	Hayır	60	100,0
	Evet	0	0,0

Katılımcılardan;

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileri sorulmuş olanların oranı %28,3 iken sorulmamış olanların oranı %71,7'dir.

Kentsel dönüşüm yarışma projesi sonucu oylamaya katılmamış olanların oranı %100,0'dür (Tablo 4.26).

Tablo 4.27 Kentsel Dönüşümün Uygulama Ve Uzlaşma Sürecine Yönelik Sorular

		n	%
Değerleme Sürecinde Taşınmazınızın adil değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?	Evet	10	23,3
	Hayır	33	76,7
Uzlaşma görüşmelerinizde yaptığınız seçimin odak noktası neydi?	Konutun niteliği	40	70,2
	Finansman/Ödeme seçenekler	8	14,0
	Sosyal olanakları	6	10,5
	Komşuluk	3	5,3
	Diğer	0	0,0
Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşleriniz Nelerdir?	Süreç olumluydu	28	46,7
	Süreç olumsuzdu	32	53,3

Katılımcılardan;

Değerleme Sürecinde Taşınmazınızın adil değerlendirildiğini düşünenlerin oranı %23,3; düşünmeyenlerin oranı %76,7'dir.

Uzlaşma görüşmelerinde yaptığı seçimin odak noktası Konutun niteliği olanların oranı %70,2; Finansman/Ödeme seçenekler olanların oranı %14,0; Sosyal olanakları olanların oranı %5,3; komşuluk olanların oranı %5,3'tür.

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecini olumlu bulanların oranı %46,7; olumsuz bulanların oranı %53,3'tür (Tablo 4.27).

Tablo 4.28 Kentsel Dönüşüm Sonrası Kullanıma Yönelik Beklenti Değerlendirmesi

		n	%
Bu evin/dairenin sahibi/kiracı misiniz?	Sahibi	60	100,0
Dönüşüm SONRASINDA kaç adet taşınmaza sahip oldunuz?	1	56	93,3
	2	3	5,0
	3	1	1,7
Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kente Katkı Sağlayacağını Düşünüyor Musunuz?	Evet	48	81,4
	Hayır	11	18,6
Konutunuz Teslim Edildikten Sonra Nasıl Değerlendireceksiniz?	Kendim kullanacağım	58	96,7
	Kiraya vereceğim	1	1,7
	Satacağım	1	1,7
-Genel sürece baktığımız zaman gelinen noktadan memnun musunuz?	Memnunum	25	41,7
	Memnun değilim	29	48,3
	Kararsızım	6	10,0
Kentsel dönüşüm karar sürecini nasıl buluyorsunuz	Olumlu	34	56,7
	Olumsuz	26	43,3
Komşuluk Sizin İçin Önemli mi? Yeni projede Yer Alacak Komşularınızı Tanıyor Musunuz?	Önemli, Tanıyorum	14	23,3
	Önemli, Tanımıyorum	46	76,7
	Önemli Değil	0	0,0

Katılımcılardan;

Bu evin sahibi olanların oranı %100,0'dür.

Dönüşüm sonrasında 1 adet taşınmazı olanların oranı %93,3; 2 taşınmazı olanların oranı %50,0; 3 taşınmazı olan 1 kişinin oranı %1,7'dir.

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kente Katkı Sağlayacağını düşünenlerin oranı %81,4 iken düşünmeyenlerin oranı %18,6'dır.;

Konutu teslim edildikten sonra kendi kullanacak olanların oranı %96,7; kiraya verecek 1 kişinin oranı %1,7; satacak olan 1 kişinin oranı %1,7'dir.

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi açısından değerlendirdiğinde konut niteliklerini en iyi olarak değerlendirenlerin oranı %50,0; en kötü olarak değerlendirenlerin oranı %3,3; yeşil alanlar ve peyzajı en iyi olarak değerlendirenlerin oranı %13,3; en kötü olarak değerlendirenlerin oranı %10,0; güvenliği en iyi olarak değerlendirenlerin oranı %5,0; en kötü olarak değerlendirenlerin oranı %20,0; otopark/erişimi en iyi olarak değerlendirenlerin oranı %20,0; en kötü olarak değerlendirenlerin oranı %31,7; rekreasyon ve sosyal olanakları en iyi olarak değerlendirenlerin oranı %10,0; en kötü olarak değerlendirenlerin oranı %35,0'tir.

Genel sürece baktığı zaman gelinen noktadan memnun olanların oranı %41,7; memnun olmayanların oranı %48,3; kararsız olanların oranı %10,0'dur.

Kentsel dönüşüm karar sürecini olumlu bulanların oranı %56,7 iken olumsuz bulanların oranı %43,3'tür.

Komşuluk kendisi için önemli olan ve yeni projede yer alacak komşularını tanıyanların oranı %23,3; önemli olan ve yeni projede yer alacak komşularını tanımayanların oranı %76,7'dir (Tablo 4.28).

Katılımcıların dönüşüm sonrası konutlarının alan ortalaması 127 ± 35 m²'dir (Tablo 4.29).

Tablo 4.29 Dönüşüm Sonrası Konut Alanı

	Minimum	Maximum	Ortalama	ss
Dönüşüm SONRASINDA konutunuz kaç m ²	63	186	127	35

5. Düzey Saha Çalışması Bulguları

5. düzey çalışmasında katılımcıların dönüşüm öncesi mahallenin mevcut durumuna yönelik verilen cevaplar verilerek değişkenlerin etki dereceleri saptanmıştır. Tablo 4.30'a göre;

Tablo 4.30 Aşağıda yer alan sebeplerden hangileri dönüşüm ÖNCESİ konutunuzda yaşamınızda EN ÇOK etkili olmuştur?

	1		2		3		4		5		Ort	ss
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%		
1.Kent Merkezinde Olmalı	0	0,0	0	0,0	2	3,3	24	40,0	34	56,7	4,53	0,57
2.Yaşam Biçimine Ve Kültürüne Uygun Olması	0	0,0	2	3,3	3	5,0	23	38,3	32	53,3	4,42	0,74
3.Komşuluk İlişkilerinin İyi Olması	0	0,0	0	0,0	4	6,7	21	35,0	35	58,3	4,52	0,62
4.İşyerime Yakın Olması	0	0,0	1	1,7	4	6,7	24	40,0	31	51,7	4,42	0,70
5.Ulaşımın Kolay Olması	0	0,0	0	0,0	4	6,7	20	33,3	36	60,0	4,53	0,62
6.Ekonomik Olması	0	0,0	2	3,3	3	5,0	23	38,3	32	53,3	4,42	0,74
7.Konut Dokusunun Az Katlı Olması	1	1,7	7	11,7	3	5,0	18	30,0	31	51,7	4,18	1,08
8.Sosyal İmkanlara Ulaşımın Olması	0	0,0	2	3,3	1	1,7	21	35,0	36	60,0	4,52	0,70
9.Alış Veriş Okul Hastahane vb. Yerlere Yakın Olması	0	0,0	0	0,0	2	3,3	22	36,7	36	60,0	4,57	0,56
10.Konutun Mimarisi	1	1,7	0	0,0	2	3,3	23	38,3	34	56,7	4,48	0,72

Dönüşüm Öncesi Konutunda Yaşamalarında Etkisi En Fazla Olanlar;

- Alış Veriş Okul Hastahane vb.Yerlere Yakın Olması
- Kent Merkezinde Olmalı
- Ulaşımın Kolay Olması

Etkisi En az Olanlar;

- Konut Dokusunun Az Katlı Olması
- Ekonomik Olması
- Yaşam Biçimine ve Kültürüne Uygun Olması

Tablo 4.31 Dönüşüm Öncesi Mahallenin Sosyo-Mekansal Analizi

	1		2		3		4		5		Ort	ss
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%		
1a.Yaşadığım bölgeye ulaşım kolaydır.	0	0,0	1	1,7	0	0,0	24	40,0	35	58,3	4,55	0,59
1b.Yaşadığım bölgede otopark yeterlidir.	7	11,7	14	23,3	3	5,0	13	21,7	23	38,3	3,52	1,49
1c.Oturduğum bölgede günlük gereksinim alanlarına erişim kolaydır.(Pazar, market, alışveriş merkezi vs...)	1	1,7	0	0,0	1	1,7	24	40,0	34	56,7	4,50	0,70
1e.Oturduğum bölgede sosyal faaliyetlere erişim kolaydır. (Park, yeşil alan, tiyatro, sinema vs...)	0	0,0	1	1,7	3	5,0	23	38,3	33	55,0	4,47	0,68
1f.Yaşadığım bölgeye erişimde toplu taşıma imkanları yeterlidir.	0	0,0	0	0,0	3	5,0	24	40,0	33	55,0	4,50	0,60
2a.Mahalledeki yeşil alanlardan genel olarak memnunum.	2	3,3	4	6,7	1	1,7	21	35,0	32	53,3	4,28	1,03
2b.Yaşadığım bölgede çocukların oynayacağı alanlar yeterlidir.	3	5,0	7	11,7	0	0,0	20	33,3	30	50,0	4,12	1,19
2c.Yaşadığım bölgede yeterli rekreasyon alanları vardır.	3	5,0	9	15,0	1	1,7	19	31,7	28	46,7	4,00	1,25
2d.Mahallede sosyal faaliyet olanakları yeterlidir.	4	6,7	3	5,0	2	3,3	23	38,3	28	46,7	4,13	1,14
3a.Yaşadığım konutun büyüklüğü yeterlidir. (oda sayısı,m2)	1	1,7	4	6,7	0	0,0	24	40,0	31	51,7	4,33	0,91

Tablo 4.31 Dönüşüm Öncesi Mahallenin Sosyo-Mekansal Analizi (devamı)

3b.Yaşadığım konutun fiziksel kalitesinden (malzeme-işçilik kalitesi,ısınma, aydınlanma vs) memnunum.	2	3,3	5	8,3	0	0,0	21	35,0	32	53,3	4,27	1,06
3c.Yaşadığım konut kullanışlıdır.	6	10,0	1	1,7	3	5,0	27	45,0	23	38,3	4,00	1,19
3d.Binamızın kendine ait bir mimarisi vardır.	4	6,7	7	11,7	5	8,3	20	33,3	24	40,0	3,88	1,25
4a.Mahallenin genel fiziksel görüntüsünden memnunum.	2	3,3	5	8,3	6	10,0	22	36,7	25	41,7	4,05	1,08
4b.Mahallede az katlı binaların olmasından memnunum.	2	3,3	7	11,7	5	8,3	21	35,0	25	41,7	4,00	1,13
4c.Mahallede konut-ofis/işyeri vb karma kullanımdan rahatsızım.	3	5,0	6	10,0	4	6,7	20	33,3	27	45,0	4,03	1,18
4d.Mahallede binalar çok yakın sıkışık bir yerleşim vardır.	4	6,7	6	10,0	4	6,7	20	33,3	26	43,3	3,97	1,23
5a.Mahalledeki insanlar yaşadıkları yere oldukça bağlıdır.	2	3,3	6	10,0	2	3,3	22	36,7	28	46,7	4,13	1,10
5b.Yaşadığım bölgede insanlar kültürlerine oldukça bağlıdır.	3	5,0	2	3,3	1	1,7	24	40,0	30	50,0	4,27	1,02
5c.Kendimi yaşadığım yere ait hissediyorum.	4	6,7	1	1,7	1	1,7	24	40,0	30	50,0	4,25	1,07
6a.Yaşadığım bölgede komşuluk ilişkileri iyidir.	3	5,0	2	3,3	1	1,7	24	40,0	30	50,0	4,27	1,02
6b.Yaşadığım bölgede insanlar birlikte çok şey yapar.	3	5,0	1	1,7	2	3,3	26	43,3	28	46,7	4,25	0,99

Tablo 4.31 Dönüşüm Öncesi Mahallenin Sosyo-Mekansal Analizi (devamı)

7a.Yaşadığım bölge geceleeri dışarı çıkmak için güvenlidir.	3	5,0	1	1,7	3	5,0	23	38,3	30	50,0	4,27	1,01
7b.Mahalledeki boş binalar, boş alanlar ve bakımsız bahçeler güvenlik için bir sorundur.	2	3,3	7	11,7	0	0,0	22	36,7	29	48,3	4,15	1,12
7c.Mahallede yaşayan göçmenler güvenlik için bir sorundur.	2	3,3	6	10,0	1	1,7	20	33,3	31	51,7	4,20	1,10
7d.Yaşadığım bölge genel olarak güvenlidir.	1	1,7	4	6,7	3	5,0	24	40,0	28	46,7	4,23	0,95
8a.Mahalledeki tarihi yapıların varlığı önemlidir	1	1,7	1	1,7	0	0,0	28	46,7	30	50,0	4,42	0,74
8b.Mahalledeki tarihi yapılar ile hiç bir ilişkimiz yoktur.	2	3,3	1	1,7	0	0,0	26	43,3	31	51,7	4,38	0,87
8c.Mahalledeki tarihi yapılar kent yaşamına katılmalıdır.	1	1,7	0	0,0	0	0,0	28	46,7	31	51,7	4,47	0,68

Tablo 4.31'deki Dönüşüm Öncesi Katılım Düzeyi En Fazla İfadeler;

- Yaşadığım bölgeye ulaşım kolaydır.
- Oturduğum bölgede günlük gereksinim alanlarına erişim kolaydır.(Pazar, market, alışveriş merkezi vs...)
- Yaşadığım bölgeye erişimde toplu taşıma imkanları yeterlidir.
- Oturduğum bölgede sosyal faaliyetlere erişim kolaydır. (Park, yeşil alan, tiyatro, sinema vs...)
- Mahalledeki tarihi yapılar kent yaşamına katılmalıdır.
- Mahalledeki tarihi yapıların varlığı önemlidir
- Mahalledeki tarihi yapılar ile hiç bir ilişkimiz yoktur.

Katılım Düzeyi En Az İfadeler;

- Yaşadığım bölgede otopark yeterlidir.
- Binamızın kendine ait bir mimarisi vardır.
- Mahallede binalar çok yakın sıkışık bir yerleşim vardır.
- Mahallede az katlı binaların olmasından memnunum.
- Yaşadığım konut kullanışlıdır.
- Yaşadığım bölgede yeterli rekreasyon alanları vardır.
- Mahallede konut-ofis/işyeri vb karma kullanımdan rahatsızım.

Tablo 4.32 Dönüşüm Süreci ve Sonrası Genel Değerlendirme

	1		2		3		4		5		Ort	ss
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%		
1a.Dönüşüm alanındaki yeşil alan yeterlidir.	4	6,7	6	10,0	4	6,7	19	31,7	27	45,0	3,98	1,24
1b.Dönüşüm alanındaki otopark yeterlidir.	1	1,7	1	1,7	4	6,7	23	38,3	31	51,7	4,37	0,82
1c.Dönüşüm alanı sosyal alanlar bakımından yeterlidir.	3	5,0	2	3,3	6	10,0	20	33,3	29	48,3	4,17	1,08
1d.Dönüşüm alanı çocuk oyun alanları bakımından yeterlidir.	7	11,7	6	10,0	3	5,0	16	26,7	28	46,7	3,87	1,41
2a.Yeni dairenin oda sayısı yeterlidir.	9	15,0	11	18,3	1	1,7	16	26,7	23	38,3	3,55	1,52
2b.Yeni dairenin oda büyüklükleri yeterlidir.	20	33,3	11	18,3	3	5,0	16	26,7	10	16,7	2,75	1,56
2c.Yeni dairenin malzeme kalitesinden memnunum	31	51,7	14	23,3	3	5,0	9	15,0	3	5,0	1,98	1,28
2d.Yeni dairenin işçilik kalitesinden memnunum	34	56,7	14	23,3	3	5,0	6	10,0	3	5,0	1,83	1,21
2e.Yeni dairenin planı kullanışlıdır.	10	16,7	7	11,7	3	5,0	24	40,0	16	26,7	3,48	1,43

Tablo 4.32 Dönüşüm Süreci ve Sonrası Genel Değerlendirme (devamı)

2f.Yeni dairemin yönü ve manzarasından memnunum	4	6,7	4	6,7	0	0,0	23	38,3	29	48,3	4,15	1,16
2g.Yeni dairemin iklimsel konforundan memnunum	2	3,3	3	5,0	3	5,0	23	38,3	29	48,3	4,23	1,00
2h.Yeni dairemden genel olarak memnunum	6	10,0	1	1,7	4	6,7	29	48,3	20	33,3	3,93	1,18
3a.Günlük gereksinimlere ulaşmam kolaydır(market,pazar vb)	3	5,0	2	3,3	4	6,7	24	40,0	27	45,0	4,17	1,04
3b.Binalar birbirine çok yakın ve sıkışık.	6	10,0	9	15,0	4	6,7	20	33,3	21	35,0	3,68	1,36
3c.Binaların bu kadar yüksek katlı olmasından rahatsızım.	3	5,0	10	16,7	3	5,0	18	30,0	26	43,3	3,90	1,27
3d.Binaların görünüşünü estetik buluyorum	2	3,3	2	3,3	3	5,0	26	43,3	27	45,0	4,23	0,95
3e. Yeni yaşam alanımdan genel olarak memnunum.	3	5,0	0	0,0	5	8,3	29	48,3	23	38,3	4,15	0,95
4a.Uygulamadan önce projenin ve sürecin net aktarılmaması dönüşüm hakkında fikrimi olumsuz etkilemiştir.	3	5,0	1	1,7	13	21,7	21	35,0	22	36,7	3,97	1,06
4b. Projelendirme sürecinde söz hakkımızın olmaması yeni konutum ile ilgili memnuniyetimi olumsuz etkilemiştir.	3	5,0	4	6,7	3	5,0	21	35,0	29	48,3	4,15	1,12
4c. Adil değerlendirme yapılmamıştır.	5	8,3	3	5,0	2	3,3	22	36,7	28	46,7	4,08	1,21
4d. Puanlama yöntemi kullanımı seçimimi olumlu etkilemiştir.	4	6,7	11	18,3	11	18,3	10	16,7	24	40,0	3,65	1,35

Tablo 4.32 Dönüşüm Süreci ve Sonrası Genel Değerlendirme (devamı)

4e.Uzlaşma süreci şeffaf yönetilmiştir.	10	16,7	7	11,7	9	15,0	14	23,3	20	33,3	3,45	1,48
4f.Uzlaşma süreci ve finansman modeli daha iyi olabilirdi.	4	6,7	5	8,3	5	8,3	17	28,3	29	48,3	4,03	1,23
4g.Konutlar geç teslim edilmesi ekonomik ve psikolojik olarak olumsuz etkilemiştir.	8	13,3	9	15,0	5	8,3	15	25,0	23	38,3	3,60	1,46
5a.Dönüşüm fiziksel beklentimi karşılamıştır.	6	10,0	4	6,7	4	6,7	22	36,7	24	40,0	3,90	1,28
5b.Dönüşüm komşulukları zayıflatmıştır	3	5,0	9	15,0	6	10,0	17	28,3	25	41,7	3,87	1,26
5c.Dönüşüm kent yaşam kültürüne uygun yapılmıştır.	3	5,0	4	6,7	2	3,3	25	41,7	26	43,3	4,12	1,09
5d.Kendimi buraya ait hissetmiyorum	2	3,3	1	1,7	5	8,3	26	43,3	26	43,3	4,22	0,92
5e.Dönüşüm kent silüetini olumsuz etkilemiştir.	1	1,7	7	11,7	4	6,7	20	33,3	28	46,7	4,12	1,08
5f.Dönüşüm alandaki problemleri çözmüştür.	3	5,0	5	8,3	5	8,3	22	36,7	25	41,7	4,02	1,14
5g.Dönüşümünden genel olarak memnunum	3	5,0	4	6,7	5	8,3	22	36,7	26	43,3	4,07	1,12
5h.Gelecekte dönüşüm bütünüyle tamamlanabilirse çok daha iyi olacak	2	3,3	1	1,7	3	5,0	27	45,0	27	45,0	4,27	0,90

Dönüşüm Süreci ve Sonrası Katılım Düzeyi En Fazla Olan İfadeler (Tablo 4.32);

- Dönüşüm alanındaki otopark yeterlidir.
- Gelecekte dönüşüm bütünüyle tamamlanabilirse çok daha iyi olacak
- Binaların görünüşünü estetik buluyorum
- Yeni dairemin iklimsel konforundan memnunum
- Kendimi buraya ait hissetmiyorum
- Dönüşüm alanı sosyal alanlar bakımından yeterlidir.
- Günlük gereksinimlere ulaşmam kolaydır(market,pazar vb)

Katılım Düzeyi En Az Olan İfadeler;

- Yeni dairemin işçilik kalitesinden memnunum
- Yeni dairemin malzeme kalitesinden memnunum
- Yeni dairemin oda büyüklükleri yeterlidir.
- Uzlaşma süreci şeffaf yönetilmiştir.
- Yeni dairemin planı kullanışlıdır.
- Yeni dairemin oda sayısı yeterlidir.
- Konutlar geç teslim edilmesi ekonomik ve psikolojik olarak olumsuz etkilemiştir.

Tablo 4.33 Kullanıcıların Algı Düzeyi

	Hayır		Belki		Evet	
	n	%	n	%	n	%
Konutunuzdan Taşınmayı Düşünür müsünüz?	51	85,0	0	0,0	9	15,0
Mahalleden Taşınmayı Düşünür müsünüz?	54	90,0	0	0,0	6	10,0
Kentsel Dönüşüm Nedir Biliyor musunuz?	1	1,7	3	5,0	56	93,3
Kentsel Dönüşümün Gerekli Olduğuna İnanıyor muydunuz?	3	5,0	0	0,0	57	95,0
Kentsel Yaşam Kalitesi Nedir Biliyor musunuz?	2	3,3	3	5,0	55	91,7

Katılımcılardan;

Konutundan taşınmayı düşünmeyenlerin oranı %85,0 iken düşünenlerin oranı %15,0'tir. Mahalleden taşınmayı düşünmeyenlerin oranı %90,0 iken düşünenlerin oranı %10,0'dur. Kentsel dönüşümün ne olduğunu bilmeyenlerin oranı %1,7 iken bilenlerin oranı %93,3'tür. Kentsel dönüşümün gerekli olduğuna inanmayanların oranı %5,0 iken inananların oranı %95,0'tir. Kentsel Yaşam Kalitesinin ne olduğunu bilmeyenlerin oranı %3,3 iken bilenlerin oranı %91,7'dir (Tablo 4.33).

Tablo 4.34 Kullanıcıların Beklenti Düzeyi

	Hayır		Belki		Evet	
	n	%	n	%	n	%
Uygulama Sonrası Bölgedeki Kentsel Yaşamın Değişeceğini Düşünüyor musunuz?	8	13,3	4	6,7	48	80,0
Uygulamanın Bölgedeki Fiziksel Sorunları Çözeceğine İnanıyor musunuz?	5	8,3	8	13,3	47	78,3
Uygulama Sonrası Bölgenin Sosyal Açından Yeterli Hale Geleceğine İnanıyor musunuz?	5	8,3	6	10,0	49	81,7
Bölgenin Değerinin Artacağını Düşünüyor musunuz?	4	6,7	2	3,3	54	90,0
Uygulamanın Tarihi Yapılara Katkı Sağlayacağını Düşünüyor musunuz?	7	11,7	7	11,7	46	76,7

Uygulama Sonrası Bölgedeki Kentsel Yaşamın Değişeceğini düşünmeyenlerin oranı %13,3; belki değişebileceğini düşünenlerin oranı %6,7; değişeceğini düşünenlerin oranı %80,0'dir.

Uygulamanın Bölgedeki Fiziksel Sorunları Çözeceğine inanmayanların oranı %8,3; belki çözebileceğine inananların oranı %13,3; çözebileceğine inananların oranı %78,3'tür.

Uygulama Sonrası Bölgenin Sosyal Açından Yeterli Hale Geleceğine inanmayanların oranı %8,3; belki geleceğine inananların oranı %10,0; geleceğine inananların oranı %81,7'dir.

Bölgenin Değerinin Artacağını düşünmeyenlerin oranı %6,7; belki artacağını düşünenlerin oranı %3,3; artacağını düşünenlerin oranı %90,0'dır.

Uygulamanın Tarihi Yapılara Katkı Sağlayacağını düşünmeyenlerin oranı %11,7; belki Sağlayacağını düşünenlerin oranı %11,7; Sağlayacağını düşünenlerin oranı %76,7'dir (Tablo 4.34).

Tablo 4.35 Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. Mahallede Yaşamak İçin Tercih Nedenleri Faktör1	1	,623**	,808**	,750**	,561**	,581**	,373**	,663**	,665**	,609**	,265**	,590**	,606**	,604**
2. Mahallede Yaşamak İçin Tercih Nedenleri Faktör2	1	,470**	,541**	,340**	,375**	,149	,479**	,642**	,305*	,305*	-,028	,533**	,419**	,388**
3. Ulaşım	1	,656**	,618**	,605**	,444**	,681**	,660**	,750**	,319*	,656**	,668**	,751**		
4. Sosyal Olanaklar	1	,480**	,617**	,257*	,645**	,554**	,627**	,100	,526**	,472**	,522**			
5. Mekansal Konut Ölçeği	1	,618**	,625**	,732**	,405**	,676**	,467**	,625**	,666**	,734**				
6. Mekansal Mahalle Ölçeği	1	,702**	,641**	,495**	,676**	,452**	,554**	,554**	,544**	,490**				
7. Aidiyet/Kimlik	1	,559**	,190	,438**	,583**	,458**	,544**	,490**						
8. Güvenlik	1	,622**	,756**	,402**	,648**	,607**	,802**							
9. Tarihi Bilinç	1	,601**	,114	,534**	,543**	,473**								
10. Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik	1	,369**	,630**	,585**	,751**									
11. Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği	1	,255*	,266*	,456**										
12. Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeği	1	,775**	,640**											
13. Dönüşüm Süreç Yönetimi	1	,637**												
14. Dönüşüm Sonrası Genel Memnuniyet	1													

Korelasyon katsayısı güç düzeyleri; $0 \leq r \leq 0,25$ çok zayıf, $0,26 \leq r \leq 0,49$ zayıf, $0,50 \leq r \leq 0,69$ orta, $0,70 \leq r \leq 0,89$ güçlü,

Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi için yapılan Pearson korelasyon testi sonuçları aşağıda verilmiştir (Tablo 4.35).

Ankette likert ölçeği ile hazırlanan tüm değişkenlerin birbirleriyle ilişkisi için yapılan korelasyon analizine göre;

- Dönüşüm alanı olan **mahallede yaşama için tercih sebebinin mahallenin ulaşım ve sosyal olanakları ile güçlü bir ilişkisi vardır.**
- Tercih sebebiyle güçlü ilişkisi olan mahalleye erişim ya da **ulaşım değişkeni** ise **dönüşüm sonrası çevresel yeterlilik ve genel memnuniyetle güçlü bir ilişki** içindedir.
- Yine aynı şekilde mahallede yaşamak için güçlü ilişki içinde olan sebeplerden mahallenin **sosyal imkan ve olanaklar değişkeni dönüşümün mahalle ölçeği memnuniyeti ve güvenlik ile güçlü bir ilişki** içindedir.
- Dönüşüm geçiren alana **aidiyetin oluşması değişkeni dönüşümden elde edilen konut ve alan güvenliği ile güçlü bir ilişkisi vardır.**
- Alanın **güvenlik algısı değişkeni** ise **çevresel yeterlilik değişkeni ile güçlü bir ilişkisi vardır.**
- Dönüşümü yönlendiren en önemli faktör olan **süreç yönetimi değişkeni yapı ölçeğindeki memnuniyet ile güçlü bir ilişkisi vardır.**
- Dönüşüm sonra elde edilen **konutun mahalle ve yapı ölçeğinde oluşan genel memnuniyeti dönüşümün süreç yönetimi, çevresel yeterlilik ve güvenlik olgusu ile güçlü bir ilişki** halindedir.

Tablo 4.36 Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Kentsel dönüşüm karar sürecini nasıl buluyorsunuz		Topla m	Ki-kare	p
		Oluml u	Olumsuz			
Cinsiyet	Erkek	n	20	13	33	,176 ,675
		%	58,8%	50,0%	55,0%	
	Kadın	n	14	13	27	
		%	41,2%	50,0%	45,0%	
Yaş	18-44	n	6	4	10	1,697 ^a ,428
		%	17,6%	15,4%	16,7%	
	45-65	n	19	11	30	
		%	55,9%	42,3%	50,0%	
	65+	n	9	11	20	
		%	26,5%	42,3%	33,3%	
Eğitim durumu	Okuryazar değil/İlkokul	n	18	14	32	3,454 ^a ,178
		%	52,9%	53,8%	53,3%	
	Ortaokul-Lise	n	11	4	15	
		%	32,4%	15,4%	25,0%	
	Üniversite	n	5	8	13	
		%	14,7%	30,8%	21,7%	
Binanızın Yaşı	1-10 yıl	n	2	6	8	4,169 ^a ,384
		%	5,9%	23,1%	13,3%	
	11-20 yıl	n	6	3	9	
		%	17,6%	11,5%	15,0%	
	21-35 yıl	n	8	4	12	
		%	23,5%	15,4%	20,0%	
	36-50 yıl	n	12	9	21	
		%	35,3%	34,6%	35,0%	
	51-65 yıl	n	6	4	10	
		%	17,6%	15,4%	16,7%	

Tablo 4.36 Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi (devamı)

Binanızın Mevcut Durumu	Eski ve Hasarlı/Bakımsız	n	5	5	10	4,150 ^a	,126
		%	14,7%	19,2%	16,7%		
	Eski ve Bakımlı	n	24	12	36		
		%	70,6%	46,2%	60,0%		
	Yeni ve Bakımlı	n	5	9	14		
		%	14,7%	34,6%	23,3%		
Konutun Mevcut Durumu	Eski ve Hasarlı/Bakımsız	n	3	4	7	3,477 ^a	,176
		%	8,8%	15,4%	11,7%		
	Eski ve Bakımlı	n	20	9	29		
		%	58,8%	34,6%	48,3%		
	Yeni ve Bakımlı	n	11	13	24		
		%	32,4%	50,0%	40,0%		
Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerini z soruldu mu?	Hayır sorulmadı	n	26	17	43	,429	,512
		%	76,5%	65,4%	71,7%		
		n	8	9	17		
	Evet soruldu	%	23,5%	34,6%	28,3%		
		n	25	3	28		
		%	73,5%	11,5%	46,7%		
Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşleriniz Nelerdir?	Süreç olumluydu	n	9	23	32	20,326	,000 *
		%	26,5%	88,5%	53,3%		
		n	30	18	48		
	Süreç olumsuzdu	%	90,9%	69,2%	81,4%		
		n	3	8	11		
		%	9,1%	30,8%	18,6%		
Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kente Katkı Sağlayacağını Düşünüyor Musunuz?	Evet	n	30	18	48	4,506 ^a	,034 *
		%	90,9%	69,2%	81,4%		
		n	3	8	11		
	Hayır	%	9,1%	30,8%	18,6%		
		n	30	18	48		
		%	90,9%	69,2%	81,4%		

Tablo 4.36 Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi (devamı)

Genel sürece baktığımız zaman gelineen noktadan memnun musunuz?	Memnunum	n	21	4	25		
		%	61,8%	15,4%	41,7%		
	Memnun değilim	n	11	18	29	13,082	,001
		%	32,4%	69,2%	48,3%	^a	[*]
	Kararsızım	n	2	4	6		
		%	5,9%	15,4%	10,0%		
Komşuluk Sizin İçin Önemli mi? Yeni projede Yer Alacak Komşularınızı Tanıyor Musunuz?	Önemli, Tanıyorum	n	9	5	14		
		%	26,5%	19,2%	23,3%		
	Önemli, Tanımıyorum	n	25	21	46	,122	,727
		%	73,5%	80,8%	76,7%		

***p<0,05**

Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Değişkenler Arasındaki İlişkinin İncelenmesi için yapılan Ki-kare testi sonuçları aşağıda verilmiştir (Tablo 4.36).

Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşler arasında anlamlı ilişki bulunmaktadır ($p<0,05$). Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu bulanların %73,5'i Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecini olumlu bulmakta iken Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini olumsuz bulanların %88,5'i Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecini olumsuz bulmaktadır. **Buna göre; ilgili alanın dönüşüm kararını olumlu bulanlar uzlaşma sürecini de yüksek oranda olumlu bulmuş, yine benzer şekilde ilgili alanın dönüşüm kararını olumsuz bulanlar uzlaşma sürecini de yüksek oranda olumsuz bulmuştur.**

Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kente Katkı Sağlayacağını düşünme durumu arasında anlamlı ilişki bulunmaktadır ($p<0,05$). Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu bulanların %90,9'u ve Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini olumsuz bulanların

%69,2'si Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kente Katkı Sağlayacağını düşünmektedir. **Buna göre; alanın dönüşüm kararını olumlu bulanlarda dönüşümün kente katkı sağlayacağını düşünme durumu daha fazladır.**

Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu Bulma Durumu ile Geline noktanı memnun olma durumu arasında anlamlı ilişki bulunmaktadır ($p<0,05$). **Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini Olumlu bulanların %61,8'i gelinen noktadan memnun iken Kentsel Dönüşüm Karar Sürecini olumsuz bulanların %69,2'si memnun değildir.**

Tablo 4.37 Değişkenlerin Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerin Sorulma Durumu Açısından İncelenmesi

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileriniz soruldu mu?		n	Ortalama	ss	t	p
Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik	Hayır sorulmadı	43	3,91	0,94	-2,683	,009*
	Evet soruldu	17	4,57	0,64		
Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği	Hayır sorulmadı	43	3,21	0,60	-0,468	,641
	Evet soruldu	17	3,32	1,17		
Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeği	Hayır sorulmadı	43	3,88	0,76	-2,209	,031*
	Evet soruldu	17	4,39	0,89		
Dönüşüm Süreç Yönetimi	Hayır sorulmadı	43	3,64	0,92	-2,712	,009*
	Evet soruldu	17	4,36	0,92		
Dönüşüm Sonrası Genel Memnuniyet	Hayır sorulmadı	43	3,89	0,84	-2,542	,014*
	Evet soruldu	17	4,53	0,96		

* $p<0,05$

Değişkenlerin Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerin Sorulma Durumu Açısından İncelenmesi için yapılan t testi sonuçları aşağıda verilmiştir (Tablo 4.37).

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerin sorulma durumu farklı olan gruplar arasında dönüşüm sonrası çevresel yeterlilik açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Sonuçlar incelendiğinde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileri sorulmuş olanların puan ortalaması daha yüksektir.

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerin sorulma durumu farklı olan gruplar arasında dönüşüm sonrası yapı ölçeği memnuniyeti açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Sonuçlar incelendiğinde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileri sorulmuş olanların puan ortalaması daha yüksektir.

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerin sorulma durumu farklı olan gruplar arasında dönüşümün süreç yönetimi açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Sonuçlar incelendiğinde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileri sorulmuş olanların puan ortalaması daha yüksektir.

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentilerin sorulma durumu farklı olan gruplar arasında dönüşüm sonrası genel memnuniyet açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Sonuçlar incelendiğinde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileri sorulmuş olanların puan ortalaması daha yüksektir.

Tablo 4.38 Değişkenlerin Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşler Açısından İncelenmesi

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşleriniz Nelerdir?		n	Ortalama	ss	t	p
Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik	Süreç olumluydu	28	4,12	0,85	0,160	,874
	Süreç olumsuzdu	32	4,08	0,98		
Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği	Süreç olumluydu	28	3,52	0,54	2,678	,010*
	Süreç olumsuzdu	32	3,00	0,90		
Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeği	Süreç olumluydu	28	3,99	0,74	-0,358	,722
	Süreç olumsuzdu	32	4,06	0,90		
Dönüşüm Süreç Yönetimi	Süreç olumluydu	28	3,87	0,78	0,146	,884
	Süreç olumsuzdu	32	3,83	1,13		
Dönüşüm Sonrası Genel Memnuniyet	Süreç olumluydu	28	4,20	0,64	0,991	,326
	Süreç olumsuzdu	32	3,96	1,11		

*p<0,05

Değişkenlerin Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşler Açısından İncelenmesi için yapılan t testi sonuçları aşağıda verilmiştir (Tablo 4.38).

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşleri farklı olan gruplar arasında dönüşüm sonrası konut ölçeği memnuniyeti açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmaktadır (p<0,05). Sonuçlar incelendiğinde Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşleri süreci olumlu bulanların puan ortalaması daha yüksektir.

Tablo 4.39 Değişkenlerin Geline Nektadan Memnun Olma Durumu Açısından İncelenmesi

Genel sürece baktığımız zaman gelinen noktadan memnun musunuz?		n	Ortalama	ss	F	p
Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik	Memnunum	25	4,04	0,87	,369	,693
	Memnun değilim	29	4,19	0,87		
	Kararsızım	6	3,88	1,32		
Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği	Memnunum	25	3,58	0,42	6,235	,004*
	Memnun değilim	29	2,90	0,89		
	Kararsızım	6	3,50	0,87		
Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeği	Memnunum	25	3,96	0,73	,269	,765
	Memnun değilim	29	4,04	0,94		
	Kararsızım	6	4,23	0,64		
Dönüşüm Süreç Yönetimi	Memnunum	25	3,91	0,73	,294	,746
	Memnun değilim	29	3,85	1,09		
	Kararsızım	6	3,57	1,33		
Dönüşüm Sonrası Genel Memnuniyet	Memnunum	25	4,13	0,64	,214	,808
	Memnun değilim	29	4,06	1,12		
	Kararsızım	6	3,85	0,91		

*p<0,05

Değişkenlerin Geline Nektadan Memnun Olma Durumu Açısından İncelenmesi için yapılan ANOVA testi sonuçları aşağıda verilmiştir (Tablo 4.39).

Geline nektadan memnun olma durumu farklı olan gruplar arasında dönüşüm sonrası konut ölçeği memnuniyeti açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Sonuçlar incelendiğinde gelinen noktadan memnun olanların puan ortalaması en yüksek iken memnun olmayanların ortalaması en düşüktür.

Tablo 4.40 Değişkenlerin Kentsel dönüşüm karar sürecini Olumlu Bulma Durumu Açısından İncelenmesi

Kentsel dönüşüm karar sürecini nasıl buluyorsunuz		n	Ortalama	ss	t	p
Dönüşüm Sonrası Çevresel Yeterlilik	Olumlu	34	4,09	0,91	-,073	,942
	Olumsuz	26	4,11	0,93		
Dönüşüm Sonrası Konut Ölçeği	Olumlu	34	3,49	0,61	2,921	,005*
	Olumsuz	26	2,92	0,89		
Dönüşüm Sonrası Yapı Ölçeği	Olumlu	34	3,99	0,74	-,348	,729
	Olumsuz	26	4,07	0,94		
Dönüşüm Süreç Yönetimi	Olumlu	34	3,84	0,87	-,028	,978
	Olumsuz	26	3,85	1,11		
Dönüşüm Sonrası Genel Memnuniyet	Olumlu	34	4,12	0,70	,448	,655
	Olumsuz	26	4,01	1,15		

* $p < 0,05$

Değişkenlerin Kentsel dönüşüm karar sürecini Olumlu Bulma Durumu Açısından İncelenmesi için yapılan t testi sonuçları aşağıda verilmiştir (Tablo 4.40).

Kentsel dönüşüm karar sürecini Olumlu Bulma Durumu farklı olan gruplar arasında dönüşüm sonrası konut ölçeği memnuniyeti açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık bulunmaktadır ($p < 0,05$). Sonuçlar incelendiğinde Kentsel dönüşüm karar sürecini olumlu bulanların puan ortalaması daha yüksektir.

4.5 Sürecin ve Saha Araştırma Verilerinin Etki Mekanizması

Kapsamında Değerlendirilmesi ve Tartışma

Yapılan anket araştırmasına göre; kentsel dönüşüm uygulamalarının mekânsal ve sosyal alanda yarattığı değişim ile kentsel dönüşümün uygulama sürecinin nasıl ilerlediği hakkında oluşturulmuş bir dizi parametreler arasında önemli etkiler olduğu tespit edilmiştir. Bu ilişki ağına göre; fiziki değişimin düzeyler arasındaki etkilerin önem dereceleri ile kentsel dönüşüm uygulaması memnuniyet değerlendirmesi yapılabilirken, bu fiziki değişim ile sürecin hangi basamaklarını olumlu ve olumsuz nasıl etkilediği tespit edilmiş, olumsuz görülen basamaklarda önerilebilecek iyileştirmelerin neler olabileceği hakkında bilgi edinilmiştir. Esasen bütüncül bir bakış açısı ile kentsel dönüşüm uygulamalarının özellikle sürece dair tüm basamakların nasıl ve neden doğru kurgulanması, yönetilmesi ve ilerlemesi

gerekliliği ve olası problemlere karşı önceden alınabilecek tedbirler ile sorun halinde izlenecek çözüm yolları hususunda önemli bir yol haritası oluşturulmuştur. Buna göre; anket sonucunda araştırma parametreleri arasındaki ilişki tablo...’da gösterilmiştir. Bu tabloya göre ilişki değerlendirmesi başlıklar halinde aşağıda yer almaktadır.

4.5.1 Kentsel Dönüşümde Fizik-Mekanın Değişim Etkileri

Çalışmanın birinci bölümünde yer alan sorgulama kentsel dönüşüm öncesi mevcut durumun ne olduğu ve sürecin sonucunda projenin gerçekleştirilen kısmı ile devamında alanda gerçekleştirilmek istenen tüm projenin tamamına yönelik olabilecek fiziksel etkilerini araştırmak üzere hazırlanmıştır. Bu noktada sadece kentsel dönüşüm memnuniyet düzeyi araştırması tek başına tercih edilmemekle birlikte değişimin birbiri arasındaki etki düzeylerinin doğru tespit edilebilmesi için dönüşüm öncesi ve sonrası değerlendirmesi şeklinde karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Salt fiziksel mekanın değişim etkisinin araştırıldığı bölümde değerlendirme için hedef kitle kısmi dönüşüm sonrası dönüşüm projesindeki yeni yerine yerleşmiş hak sahipleri arasından seçilmiştir. Ancak değerlendirmenin objektifliğinin yüksek olması için yerine yerleşmemiş hak sahiplerinin sözlü ifadelerinden de yararlanılmıştır. Çalışmanın bu bölümden elde edilen verilere göre;

Fiziksel Değişim Etkileri:

Konut bazlı etki değerlendirmesinde; kullanıcılarının eski/mevcut konutlarının mekansal planlaması ile konut büyüklüğünün yeterli olduğu, yaşamsal anlamda herhangi bir sıkıntı yaşamadıklarını ancak konutların eski olmasından kaynaklı teknik anlamda yetersiz kaldığı ve görünüş bakımından modern çağın koşullarına uygun olmadığını tespit edilmiştir. Yeni projede yer alan konutların planı kullanışlı bulunmakla birlikte özellikle oda sayısı ve oda büyüklüklerinin yetersizliği hakkında memnuniyetsizlik dikkat çekmektedir. Bu durumun hak sahibinin ekonomik durumu ile ilgili olduğu bu sebeple ekonomik imkanı kısıtlı olup borçlanma hususunda sıkıntı yaşayanların idare tarafından teklif edilen konut büyüklüğüne razı oldukları dile getirilmiştir. Bunun yanı sıra özellikle 2+1 gibi küçük olan yeni konutların mekânsal anlamda kullanıcıların yaşam kültürlerine

uymayacağı vurgulanmıştır. Örneğin; 2+1 konut tipinde yer alan Amerikan tipi mutfak planlamasının çoğu kullanıcı tarafından kent kültürüne uygun olmaması bakımından eleştirilmiş “ev tüm gün yemek kokuyor”, “kapısız mutfak mı olur!” gibi ifadelerle yer verilmiştir. Kullanıcılar planlama dışında en sık vurguladığı nokta ise, mevcut/eski konutlarının bina eski olsa da konut içlerinin bakımlı olduğu, yeni konutların ise malzeme, işçilik kalitesinin beklentinin çok altında olduğu vurgulanmıştır. Bu durum konuttan genel memnuniyeti olumsuz etkilemiştir. Bu da kentsel dönüşümün planlama/tasarım ve yapılandırma/uygulama boyutuna bakışı olumsuz etkilemiştir.

Bina bazında yapılan etki değerlendirmesinde; Kayseri’nin 3.derece deprem kuşağında olduğu ve mevcut/eski binaların az katlı olduğu düşünülürse depreme dayanıklılığı hususunda problem yaşanmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca yapıların çoğunun inşa sürecinde yapıldığı dönemin yapım teknikleri gereği karma sistem kullanıldığı için sağlam bir temele sahip oldukları tespit edilmiştir. Buna karşın yapılarda özellikle yalıtım eksikliği sebebiyle iklimsel konfor sıkıntılarının fazla olduğu bununda yapıların sağlıklı yaşam koşullarının oluşumuna zemin hazırladığı görülmektedir. Ayrıca yapıların eski olmaları sebebiyle enerji verimliliği konusunda oldukça eksik olduğu ancak kullanıcıların bu konuda bilinçli olmadıkları görülmüştür. Yeni konutların ise enerji verimliliği anlamında sürdürülebilirlik konusunun tamamen göz ardı edilmesi projenin planlama ve tasarimsal anlamda en büyük eksikliğidir.

Kullanıcıların büyük bir kısmının eski/mevcut binalarının kendine ait bir mimarisi olduğunu ifade etmişlerdir. Bunun yanı sıra yeni binalarının estetik görüntüsünden memnun olduklarını, bu haliyle modern bir görünüme sahip olduğunu ifade etmelerine karşın, “binaların bu kadar yüksek katlı olmasından rahatsızım” ifadeleriyle yüksek katlı yapılaşmanın olumsuz etkisini ifade etmişlerdir. Ayrıca eski konut dokusunun az katlı olmasının mahallede yaşamak için en az tercih sebebi olurken birlikte yüksek katlı bir yapının içinde yaşamının olumsuz etkisiyle eskiye bir özlem olduğu gözlemlenmiştir.

Sokak ve mahalle bazlı etki değerlendirmesinde; mahallenin özellikle sokak kesitleri incelendiği zaman ulaşım anlamında araç yoğunluğunu kaldırmayan yol

genişlikleri olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca alanda yer alan boş arsaların yoğun araç otoparkı olarak kullanılmasına karşın yetersiz olduğu görülmektedir. Mahallenin bu haliyle otoparkının yetersiz olduğu anket sonuçlarında da tespit edilmiştir. Kullanıcılar özellikle gündüz saatlerinde mahallenin kent merkezinde olması ve çevrede yoğun iş/ofis fonksiyonunun baskısıyla otopark problemi yaşandığını görüşmelerde sıklıkla vurgulamışlardır. Otopark problemi yüzünden kaldırım ve yürüyüş yollarının gündelik yaşamda oldukça sıkıntılı olduğuna dikkat çekilmiştir. Yapılan projenin otopark miktarının yoğunluk artmasına karşın alan kullanıcısı için yeterli olacağı düşünülse de anket sonucuna göre yeni projede yer alan otopark miktarı yetersiz bulunmuştur. Daire başına 2 araçlık otopark planlaması yapılan projede teslim sonrası daire başı sadece 1 adet otopark hakkı verilmiştir. Görüşmelerde edinilen bilgiye göre; ikinci araç için otopark hakkının yıllık belirlenen bir ücret karşılığı belediyeden kiralanabileceği hak sahiplerine bildirilmiştir. Ayrıca kent kullanıcıları için alan kullanımı düşünüldüğü zaman alanın yapı yoğunluğunun ve ofis/işyeri fonksiyonunun artışı sebebiyle ulaşımda trafik problemlerinin yoğun yaşanacağı tespit edilmiştir.

Anket verilerine göre; *“yaşadığım bölge genel olarak güvenlidir”* sonucuna varılmakla birlikte, yine anket verilerine göre; mahallede yer alan boş alanlar, boş binalar ile bakımsız bahçelerin güvenlik için olumsuz bir etki yarattığı görülmüştür. Bu durumun bölge halkını tedirgin ettiği gözlemlenmiştir.

Bu veriler ışığında konut ve bina ölçeğinde yapılan fiziksel planlama ve değişimin kentsel dönüşümün alan kullanım kararını ve mimari modelin fiziksel memnuniyet üzerinde etkili olduğu gerçeği ispatlanmıştır. Ayrıca sokak ölçeğindeki ölçümlerin mahalle düzeyinde incelenmesi gerekliliği bu düzeyde yer alacak değişimlerin öncelikli yakın çevre ve kent ilişkisi üzerinden dönüşüm yapılacak alanın kentsel strateji kararlarını etkilediği görülmüştür. Bu durumun karar alınacak alanın seçimi ve hedeflerinin belirlenmesinde direk etkili olduğu söylenebilir.

Spesifik yürütülen bu araştırma için alanda iş yeri sahibi olan kullanıcılarla da ve proje yürütücüsü olan Kayseri Büyükşehir Belediyesi yetkilileri ile görüşülmüştür. Yapılan değerlendirmeye göre; mevcutta çok çeşitli sektörler tarafından hem

ticaret hem ofis olarak kullanılan alanın dönüşüm sonrası projede özellikle zemin kotlarda geliştirilen ticaret, alışveriş imkanları ve sosyal alanları ile kent kullanıcılarının da sıklıkla kullanacağı bir yer olacağı belirtilmektedir. Ayrıca alanda binaların yarattığı yıpranmış eski yapı dokusu ile bozuma uğramış çevre yerine, iyileştirilmiş çevre düzeni ve altyapısı ile dönüşüm alanındaki çevresel ve estetik problemlere çözüm sağladığı düşünülmektedir. Bu durum genel memnuniyeti olumlu etkilemiştir. Bu noktada projenin henüz tamamlanmamasına rağmen gelecekte alan dönüşümü bütünüyle tamamlandığında çevresel memnuniyet bakımından kente katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Sosyal Değişim Etkileri:

Anketin sosyo-demografik verilerine ve görüşmelerde edinilen gözlemlere göre mahalle nüfusunun yerleşik düzende olduğu ancak yerli halk olmadığı tespit edilmiştir. Anket katılımcılarının dolayısıyla da mahalle nüfusunun yaş aralığı %50'lik bir oranla 45-65 yaş aralığı, %33,3'lük bir oranla 65 yaş üstü bireylerden oluşmaktadır. Bunun yanı sıra %41,7'lik bir oranla konut kullanıcı sayısı 2 kişi olarak tespit edilmiş, iş durumuna göre %70'lik bir oranla emekli/ev hanımı olduğu görülmüştür. Bu verilerden yola çıkarak mahallenin çocuk oyun alanlarının yeterli olması gibi bir sonuç çıkmış olsa da, çocuk oyun alanlarının eski mahalle dokusunda yetersiz olduğu ve yeni projede yer verilmemesi söz konusudur.

Kullanıcıların yine orta yaş ve üstü olması ve sosyalleşme için ev içi toplantıların kent kültüründe önemli bir yeri olması sebebiyle projede yer alan rekreasyon alanları yeterli görülmesine karşın dinlenme ve gezinti amaçlı yeşil alan düzenlemesinin nüfusa oranla çok az olması olumsuz bir etki oluşturmaktadır.

Komşuluk bağlarının kuvvetli olduğu, güven ortamının sağlandığı ve kültüre bağlı sosyalleşme ve dayanışmanın güçlü olduğu eski mahalle ortamının, yeni projenin getirilerinden olan farklı konut büyüklükleri ile sunduğu farklı yaşam getirilerinin ve konut sayısının fazlalığı ve apartman tipi planlama katlar arası iletişimi azaltırken bunun da komşuluk ilişkilerini zayıflattığı, böylece sosyal bütünleşmenin olmadığı her görüşmede kullanıcılar tarafından vurgulanmıştır. Kent kültürü özelliklerinden olan ev içi görüşmelerinin ve dolayısıyla sosyal

dayanışmanın azalacağı görüşü vurgulanmıştır. Bu durum ciddi anlamda mahalleye ve yere aidiyeti olumsuz etkilemektedir.

Gündelik yaşam pratiklerinin aynı çevrede olmasına karşın yaratacağı uyumsuzlukları ve sosyal bozukluklarının alan **aidiyetini** ciddi anlamda sağlayamayacağı görülmüştür. Yeni durumun alan güvenliği sağlaması dışında karşılıklı güven duygusunu azaltacağı belirtilmiştir. Ayrıca az yoğunluklu bir konut dokusundan çok yoğunluklu bir yaşama geçiş, tanışık/tanıdık olmanın zorlaşmasına yol açtığı görülürken, özellikle projede yer alan 1+1 tipi konutların daha çok kiraya verilmesi durumu bu durumun güven ortamının sağlanamadığı kullanıcılarda ciddi manada **güvenlik** endişesine yol açmıştır.

Çevresel Değişim Etkileri:

Çevresel etki değerlendirmesi yapılırken kentsel dönüşüm alanının kent merkezinde olması ve büro, ofis vb hizmet sektörü tarafından yoğunlukla kullanılan bir alan olması bakımından alan kullanıcısı dışında kent kullanıcıları tarafından da değerlendirilmesi dikkate alınmıştır. Buna göre alandaki fonksiyon değişikliğinin yarattığı baskı ile alan çok daha kısa sürede bozuma uğramıştır. Alandaki bu olumsuz duruma rağmen az katlı yapı dokusu ile insan ölçeğinin vurgulandığı şu ifadelerden anlaşılmaktadır:

“mahallede sokak kültürü yaşıyor, misal; bakkalla ilişkin var!”

Kentin önemli bir MİA parçası olan mahallede özellikle gündüz saatlerinde yaşanan otopark sıkıntısı hem mahalle sakinleri hem ankete katılanlar hem de mevcut işyeri sahipleri tarafından sıklıkla vurgulanmıştır. Alana bakıldığı zaman dar sokak kesitlerinin yer aldığı mahallede sokak kaldırımlarının bile otopark olarak kullanılması mahalle içinde yaya dolaşımını oldukça olumsuz etkilemektedir. Yeni proje alanında her bir hak sahibine 1 adet kapalı otopark hakkı verilse bile alanda kamuya ait otopark sayısı oldukça azdır. Bu durum hem kullanıcıların hem kent kullanıcılarının memnuniyetini olumsuz etkilemektedir.

Bugüne kadar yapılan ve uygulanan kent planlamasında göz ardı edilmiş kültürel mirasın da yeni projeye birlikte kentte farkedilir bir hale getirilmesinin kentin tarihsel kültürünün devamı olması açısından önemli olduğu kanısına varılmıştır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından tarihsel mirasın korunması konusunun

fazlaca önemsendiği ve proje dışında başka hedeflerinin olduğu da sıklıkla belediye yetkililerince vurgulanmıştır.

Ekonomik Değişim Etkiler:

Geliştirilen projenin kente sağlayacağı ekonomik etkiler, alanda ofis ve ticari işlevli alan miktarının yaklaşık 3,5 kat arttırılması ile hizmet sektörünün alanda artışına işaret etmektedir. Bu da tek yönlü ekonomik büyümenin gelişeceğini göstermekle birlikte özellikle alışveriş, kafe, gibi sosyal alanların varlığı alanda canlılığı sağlayacaktır. Ancak bu gelişim festivaller ya da çeşitli sosyal faaliyetler için sinema, tiyatro vb. Kültürel alanların projede yer verilmemesi ve yetersizliği ile bu gelişimin uzun vadede etkin olamayacağı düşünülmüştür. Kullanıcılar açısından ekonomik etkileri ise; dönüşüm projesi ile arsa ve taşınmaz değerlerinde yaşanan artışın beklentinin altında kalacağı yönünde olmuştur. Ayrıca mevcut durumda konutların görevli hizmeti, güvenlik vb. ortak kullanım alanlarına ait aidat giderlerin olmaması ya da çok az olması, buna karşın yeni konutlarda yer alacak her türlü hizmetin aidat giderlerinin olmasının kullanıcıların görüşme esnasında bilinçli olmadıkları bir durum olarak tespit edilmiştir. Bu sebeple aidat giderleri bakım ve onarım hizmetleri gibi ek maliyetlerin çoğunluğu orta ve dar gelirliden oluşan kullanıcılar için olumsuz bir durum yaratması endişesi bulunmaktadır.

4.5.2 Kentsel Dönüşümün Sürece Yönelik Etkileri

Çalışmanın ikinci bölümünde dönüşümün süreç bakımından irdelenmesi dönüşüm karar sürecinden uygulama ve kullanım aşamasına kadar 4 kademedeki incelenmiş ve bu basamakların birbirlerine etki faktörleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinin çok faktörlü bir süreç olduğu göz önünde bulundurularak oluşturulan hedef kitle; mekânsal, yönetsel ve idari, sosyal, ekonomik boyutları değerlendirmek üzere idari aktör ve bireysel değerlendirme adına hak sahipleri içinden kullanıcılar olarak 2 kategoride incelenmiştir. Aynı sorular 2 kategoride de yer alan farklı aktörlere sorulmuş elde edilen sonuçlar ortak olarak değerlendirilmiştir. Anket değerlendirmesi dışında konu ile teması bulunan akademisyenler ve meslek odaları temsilcileri ile de görüşmeler sağlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri; kent yöneticileri tarafından kentin bozulmaya uğramış, eskimiş ya da önceden belirlenmiş riskli bölgelerin yaşamsal koşullarının iyileştirilmesini, yenilenmesini sağlayarak kaybettikleri ekonomik değerin kazandırılması için uygulanan projelerdir. Projeler uygulanırken kenti yönetenlerin sürece dair alacağı kararlar ve bu kararları denetleyen ya da işlevselliğini arttırıcı katkı mekanizmaları kurmaları sürecin işleyişinde karşılaşılabilecek problemlerin minimize edilmesi ve dönüşümün hedefine ulaşması açısından oldukça önemlidir.

Özellikle yerel yönetimler eliyle yönetilen kentsel dönüşüm projelerine baktığımız zaman sürecin başından sonuna kadar 4 basamak görmek mümkündür (Tablo 3). Bu basamaklar zaman zaman birbirini takip eden olgular olduğu gibi çoğunlukla geri dönüşlerle birbirinden beslenen aşamalar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bağlamda Sahabiye Kentsel Dönüşüm üzerinden süreç işleyişi bakımından tüm aktörler üzerinden yapılan araştırmaya göre; değerlendirmeler şu şekildedir;

Karar Sürecine Yönelik Etkiler:

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesinin kamuoyuna duyurulmasından önce idarenin kendi içinde aldığı karar doğrultusunda alanın kentsel dönüşüm öncesi fizibilite çalışmasının yapılmadığı, projenin uygunluk tespitinin kamuoyuna duyurulmasının ardından yapıldığı dikkati çekmektedir. Bu noktada **alan belirleme ve karar aşamalarında** bilimsel yaklaşmak adına çeşitli kurum ve kuruluşlardan aldığı yardımlar ve neticesinde elde ettiği olumlu destek sonrası proje çalışmalarına başlandığı projenin karar sürecinin başlangıç olarak olumlu başladığını göstermektedir. Ancak sadece kentsel dönüşüm karar vermenin alanın gelecek vizyonu için yetersiz olduğu, bu sebeple planlamanın kararlarını etkilediği görülmektedir. Oysa gelecek hedefler doğrultusunda makro ölçekte kentsel stratejinin belirlenmesinin hem projeye hem de kullanıcıların beklentilerini karşılamak ve memnuniyetini sağlamak adına çok daha farklı katkı sağlayabileceği olduğu tespit edilmiştir. Bu noktada alan ile karar verirken sadece idarenin bu kararı almaması, halk katılımının mümkün olduğunca devreye sokulması ancak bunu yaparken kullanıcıların bilinç düzeyleri göz önüne alınarak halkın anlayabileceği formlarda yönlendirmeler çeşitli bilimsel öngörülerini

buluşturarak sağlayabilmesi önem arz etmektedir. Ankete göre, alan kararının çoğunlukla tebligat aracılığıyla alınmasının özellikle yaşamsal alanları değişecek ya da ekonomik değerleri değişecek olan halk katılımının projedeki söz hakkının yetersiz olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu aşamada kentsel dönüşüm ile ilgili halkı bilgilendirmek ve bilinçlendirmenin gerekliliğinin idare tarafından yerine getirilmediği, kullanıcıların hakları ile ilgili bilgilendirmenin proje onayından sonra uzlaşma esnasında yapıldığı ve bunun da yetersiz olduğu anket sonuçlarında tespit edilmiştir. Buna göre söz hakkı tanımlamasının bu noktada tam olarak yerine getirilmediği, getirildiği evrenin de çok geç bir evre olduğu projeye olumsuz bir etki olarak yansımaktadır.

Planlama/Tasarım Sürecine Yönelik Etkiler:

Kentsel dönüşüm projesinin tasarım aşamasında yöntem olarak ulusal yarışma fikrinin tercih edilmesi proje için olumlu bir başlangıç olabileceken daha karar aşamasında iken yapılan alan analizlerin yetersizliği ile buna bağlı uygun yarışma şartnamesinin hazırlanamaması ve yarışma sürecinin yanlış yönetilmesi projeye sağlanabilecek katkıyı engellemiştir. Ayrıca proje tasarımı için idare tarafından yarışma şartnamesi hazırlanırken kullanıcı olarak hak sahiplerine beklenti değerlendirmesi olarak sunulan anketlerin içerik olarak sadece konut büyüklüğü ve oda sayısı gibi belirli fiziksel alanlarda odaklandığı sosyal ve çevresel beklentilerin göz ardı edildiği görülürken, anketin alanda her hak sahibine ulaşmaması, ulaşanların ise beklentisini karşılamaması projenin kullanıcı profiline uygunluğunu olumsuz etkilemiştir. Ayrıca dönüşüm alanının kent merkezinde yer alması ve kent kullanıcıları tarafından da sıklıkla ziyaret edilen bir alan olması sebebiyle çevre mahalle kullanıcıları ya da kent kullanıcılarına söz hakkının tanınmamış olması kent bütünlüğü açısından olumsuz bir etki yaratmıştır.

Hazırlanan şartname ile meslek odalarının uyarılarına rağmen yarışma sürecinin devam ettirilmesi ulusal anlamda tepkilere yol açmıştır. Bu durum kent kullanıcıları tarafından dönüşüm alanı ile ilgili soru işaretleri doğurmuştur. Yarışma sonrası oylama ile halk katılımı sağlanmaya çalışılsa da kullanılan oy sayısının alanda yapılan anketlerde karşılık bulmaması bu oylamaya olan güveni zedelemiştir. Ankete katılan hak sahiplerinden hiçbirinin proje seçim oylamasına

katılmaması ve çevresinde oylamaya katılan kimsenin olmamasının tesbit edilmesi oylamanın güvenilirliğini ve sürecin şeffaf yönetilmesi halini olumsuz etkilemiştir.

Uygulama Sürecine Yönelik Etkiler:

Bu boyuttaki değerlendirme üç ayaktan oluşmaktadır. Ayaklardan birincisi benimsenen *finans modeli ve değerlendirme* yönteminin hak sahiplerini tatmin edici olmadığı hususundadır. Ankete göre; “değerleme sürecinde taşınmazınızın adil değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna %76,7 lik bir oranla “hayır” cevabı verilmiş, “Uzlaşma sürecini nasıl değerlendiriyorsunuz?” sorusuna ise %53,3 oranında “süreç olumsuzdu” ifadesi kullanılmıştır. Değerlemenin bu durumu boyut değerlendirmesinin ikinci ayağı olan uzlaşma üzerindeki olumsuz etkisini göstermektedir. Ayrıca uzlaşma süresince değerlemenin reddi veya fiziksel ya da ekonomik istek ve taleplerin kabul edilmemesi, hatta itiraz yollarının hukuken sıkıntılı olması hak sahiplerinin mağduriyetini göstermektedir. Uzlaşma süresi hakkında idare hak sahiplerine uygulanan uzlaşmanın ivedilikle sağlanması adına idare tarafından yapılan psikolojik baskı “ilk gelen en iyisini alır mantığı yaşandı” ifadeleri ile sürecin olumsuzluğuna dikkati çekmektedir. Süreç boyunca en çok hak sahiplerinin şikayetlerinin yer aldığı uzlaşma sürecinin denetimsiz ve desteksiz tek elden yönetilmesi özellikle kullanıcı/hak sahipleri ile uzlaşma konusunda aksaklıkların meydana gelmesine sebep olmuştur. Yapılan değerlendirmeye göre, “uzlaşma anlaşmak demektir, yapılan anlaşma değildi” gibi ifadeler süreç hakkında olumsuz etkiyi gösterirken, hak sahipleri ortak planlama ya da noktasal dönüşüm hakkı ile daha karlı bir dönüşüm sağlayabileceklerini sıklıkla vurgulamışlardır. Bu durum dönüşümün ekonomik ve yönetsel olarak doğru planlanmamasının, kullanıcıya söz hakkı verilmemesi ve kullanıcı bilinçlendirmesinin yapılmamasının bir sonucu olarak uzlaşma sürecini ve dolayısıyla da dönüşümün tüm süreçlerini olumsuz etkilemiştir.

Değerlendirmenin üçüncü ayağı olan yapım-inşaat sürecine yönelik değerlendirmelere göre; yapım ve inşaat süresince kira desteği alanların kira bedellerinin kent içinde aynı düzeydeki kira bedellerini karşılamadığı bu durumun ekonomik olarak ailelere sıkıntı yarattığı, alınan kiraların düzenli yatırılmadığı ifade edilmiştir. Her ne kadar idareye duyulan güven sıklıkla dile getirilse de

“konutların geç teslim edilmesi ekonomik ve psikolojik olarak olumsuz etkilemiştir” ifadesi dönüşüm sonrası değerlendirme de önemli bir faktör olarak görülmüştür.

Kullanım Sürecine Yönelik Etki Değerlendirmesi:

Bu düzeydeki değerlendirme projenin tamamlan kısmı ve ileride tamamlanacak projenin bütününe dair bir değerlendirme sunmaktadır. Ankete göre kullanıcıların tamamı yeni konutlarında oturmayı tercih etmiş hak sahipleridir. Bu durum konut aidiyetleri olmasa bile geçmiş alan aidiyetinin hala devam ettiğini göstermekle birlikte dönüşüm sonrası ekonomik olarak alandan ayrılamama durumuna da işaret etmektedir. Yapılan sözlü değerlendirmelere göre dönüşüm sonrası idareye borçlanma miktarının fazlalığı kullanıcılar için başka konuta taşınma alternatifini ortadan kaldırmaktadır. Bu sebeple ekonomik olarak olumsuz bir etkilene söz konusudur. Ayrıca kullanım süresince fiziksel, sosyal ve çevresel etkilerinin alana sağlayacağı avantajların ya da dezavantajlarının ekonomik yönden nasıl yönetileceğinin belirsizliği ise projenin hedefine ulaşma ya da gelecekte sürdürülebilirliğinin korunmasının mümkün görünmediğini göstermiştir. Eski konutlarında aidat olmaması ya da düşük aidat bedellerinin sağladığı ekonomik avantajın yeni konutlarda ısınma, elektrik, bakım-tamir, görevli masrafları ve güvenlik gibi ortak alan giderlerinin fazla olması dönüşüm süresince kullanıcılar tarafından farkındalığı sağlanmayan bir boyut haline gelmiştir. Fiziksel ve çevresel iyileştirmenin olumlu etkisi görülmekle birlikte yüksek katlı yapılaşmanın kent silüetini bozduğu her görüşmede vurgulanmış ve ankette de çoğunlukla olumsuz karşılanmıştır.

Tüm bu olumsuzluklara rağmen proje tamamlandığı zaman kente katkı sağlayacağına yönelik beklenti oldukça fazla olmakla birlikte aynı zamanda tamamlanabileceği hususu tedirginlik göstermektedir. Ayrıca alanın eskiye kıyasla karma fonksiyonun değiştirilmemesi ve hatta daha da ağırlıklı olarak ofis ve işyeri kullanımına ağırlık verilmesi özellikle konut kullanıcıları için alanla ilgili geçmiş yaşam deneyimleri ve karma fonksiyonun getireceği problemler bakımından gelecekte olumsuz bir etki oluşturacaktır.

Sürecin geneline dair yapılan değerlendirmeye göre karar sürecinden teslim ve kullanım aşamasına kadar hiçbir basamakta herhangi bir aktör tarafından denetim-kontrol mekanizmasının işletilmemesi ve gerek hak sahiplerinin gerekse kamuoyunun bilgilendirilmesinde eksiklik olması güven ortamını zedelemiştir. Süreçte en çok ihtiyaç duyulan olgunun şeffaflık olması gerekliliği dikkat çekici bir sonuca işaret etmektedir. Çünkü şeffaflık ilkesi içerisinde yer alan tüm aktörlerce söz hakkı ve katılımın sağlanması gerekliliği tüm sürecin daha doğru planlanması ve projenin daha sağlıklı ilerlemesi adına elzemdir.

Özetle tüm bu değerlendirmeler sonucunda aşağıdaki tablolar oluşturulmuştur. Bu tablolara göre; 2 aşamalı yürütülen araştırmanın hangi düzeylerde birbirini etkileyen bir etki ağı oluşturduğu ifade edilmiştir. Tablo 4.41’de mevcut fiziksel problemler ve sorunlardan yola çıkarak sürecin hangi basamağını etkilediği ve bu doğrultuda hangi basamağın planlamaya etki edeceği görülmektedir. Buna göre;

- Mevcut konut memnuniyeti dönüşümde yer alacak uzlaşma modeli ve planlama ile doğrudan ilişkilidir. Ayrıca konut ölçeğinde yaşanan değişim fiziksel ve çevresel memnuniyetle de ilişkilidir.
- Fiziksel değişim etkileri bütünüyle planlama ve mimari modeli ile ilişkili unsurlardır.
- Mahalle ve yakın çevre ölçeğindeki beklenti ya da değişimler kente yönelik alınacak kararlardan kentsel strateji unsurunu etkilerken, mahalle düzeyindeki değişim beklentileri karar sürecindeki hedefler ve alan seçim ile yakından ilişkilidir.
- Gündelik yaşam pratikleri, komşuluk ilişkileri, kültür, aidiyet ve güvenlik gibi sosyal değişim parametrelerinden elde edilen verilere göre bu ölçekler özellikle planlama sürecinde alan kullanım kararları ile yakından ilişkilidir.
- Çevresel değişimi etkileyen parametrelerden tarihsel miras ve kent kültürü gibi faktörler alandaki karar sürecini oluşturan kentsel strateji ve alana yönelik belirlenen hedefler ile ilişkilidir.
- Dönüşümün ekonomik anlamda etkisini belirleyecek kullanıcıların (hatta yapım firmalarının) borçlanma ve ödeme (firmalar için yapım- inşaat) dengesini sağlayacak mevcut finansal durum parametreleri uygulama sürecinin yapım süresi, finansman ve uzlaşma modeli gibi unsurlarla yakından ilişkilidir.

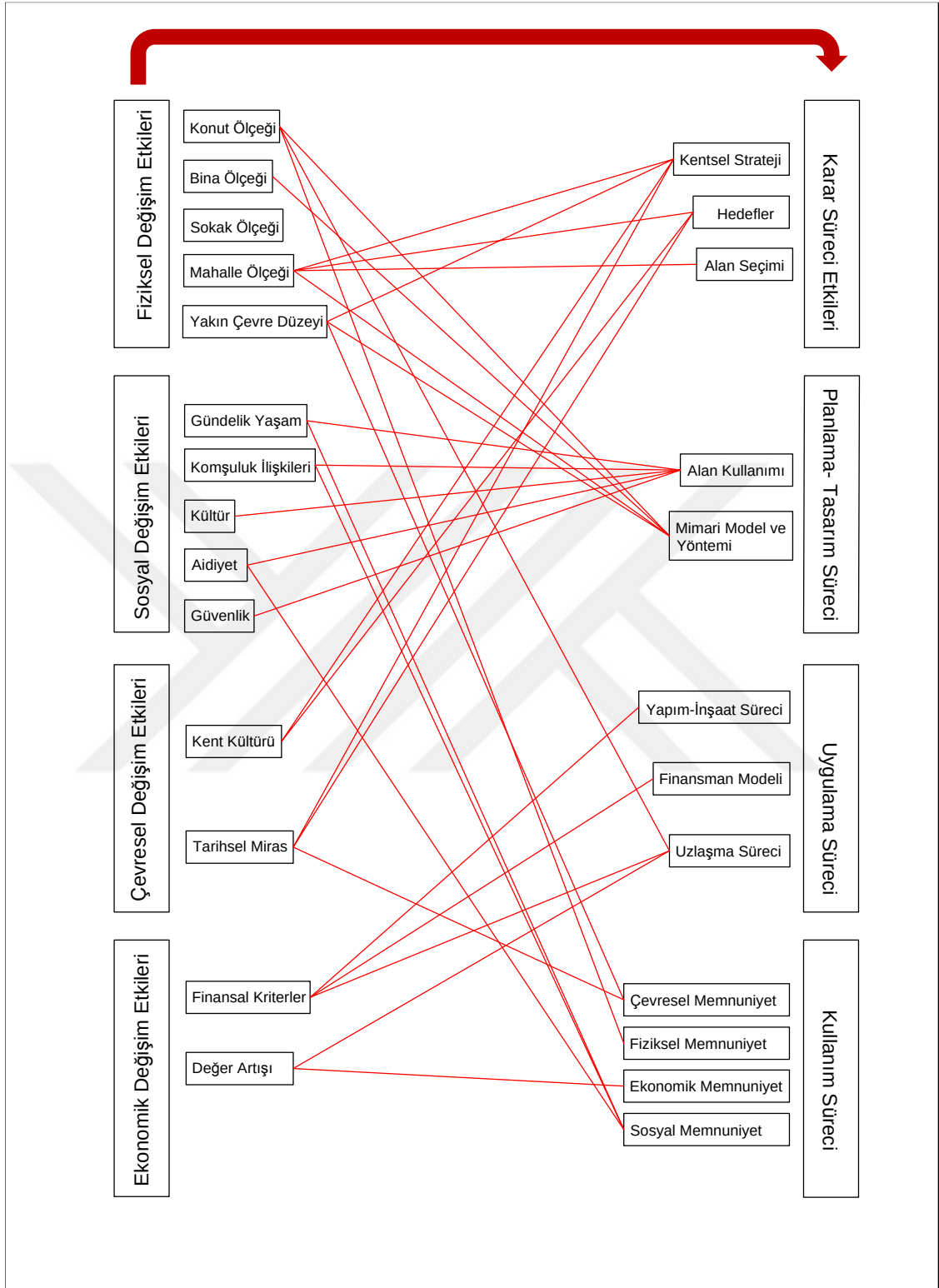
Dönüşümden elde edecekleri ekonomik değer artışı ise uzlaşma modeli ile ilişkili ve dönüşüm sonrası ekonomik memnuniyeti doğrudan etkileyen bir unsurdur.

Tablo 4.42’de ise sürecin kurgu ve planlanmasının fiziksel değişim üzerindeki hangi boyutu etkileyeceği görülmektedir. Buna göre;

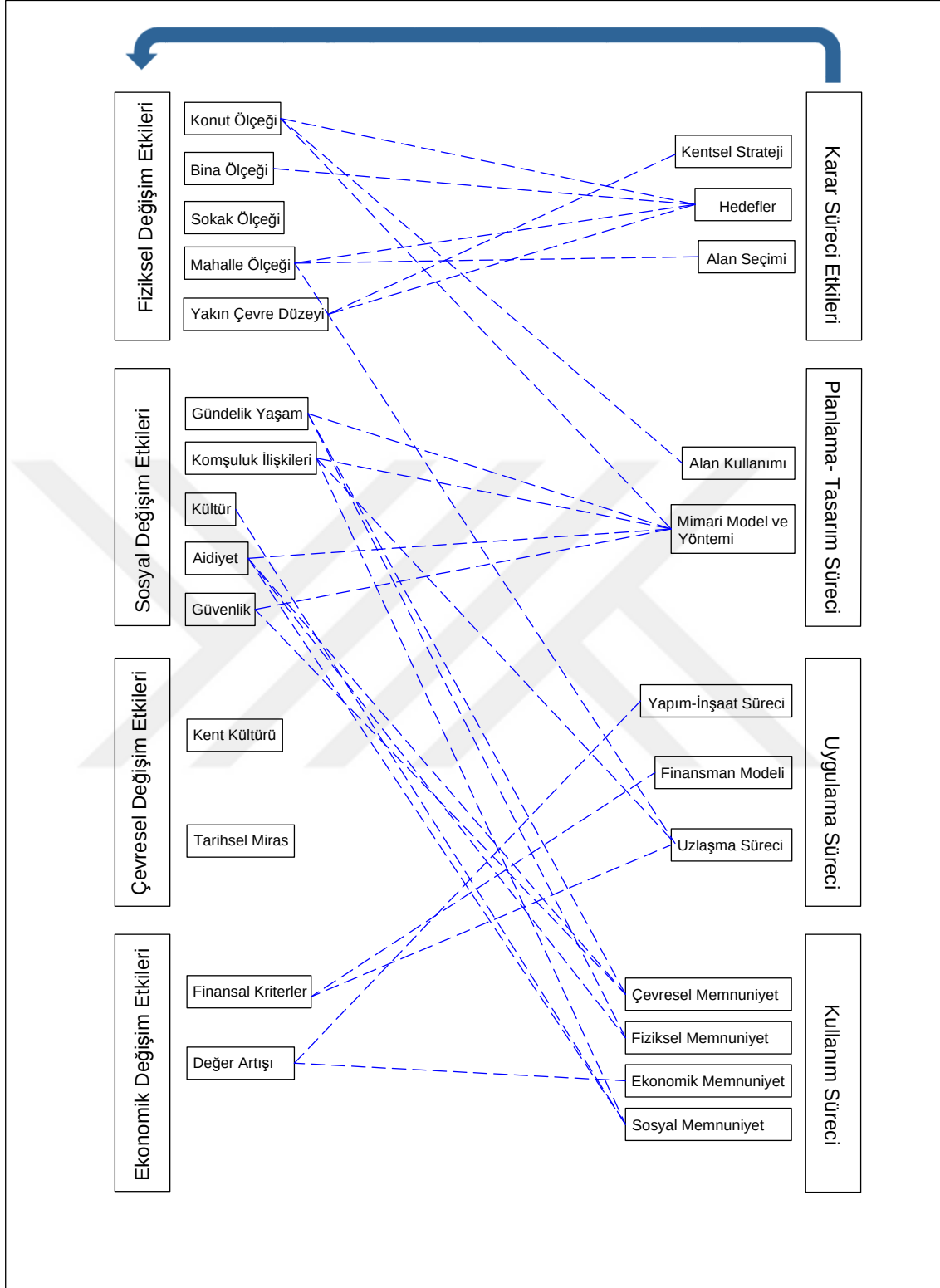
- Karar alım sürecinde alana yönelik belirlenecek hedef ve kriterler tümüyle fiziksel değişimi etkileyen unsurlardır.
- Planlama/tasarım sürecinde mimari projenin tasarımı ve seçim yöntemi unsurları dönüşümden doğrudan etkilenecek kullanıcıların özellikle konut ölçeğindeki fiziksel değişimi ve gündelik yaşam döngüleri ile komşuluk aidiyet gibi sosyal değişim parametreleri ile yakından ilişkilidir.
- Uygulama basamağındaki yapım sürecinin aksaması/ilerlemesi kullanıcı/hak sahiplerinin finansal durumunu doğrudan etkilemektedir. Ayrıca uzlaşmanın finansal modeli ekonomik değer artışı ile ilişkilidir.
- Dönüşüm sonrası kullanımda yeni yaşam alanına ait ekonomik giderlerin uygunluğu ekonomik değer artışını etkileyen başka bir unsurdur.

Tablo 4.41 ve Tablo 4.42’in karşılaştırılmasıyla oluşturulan Tablo 4.43’da ise üst üste çakışan düzeyler arasında geri dönüşümlü etkileşim ağı olması gerekliliği görülmektedir.

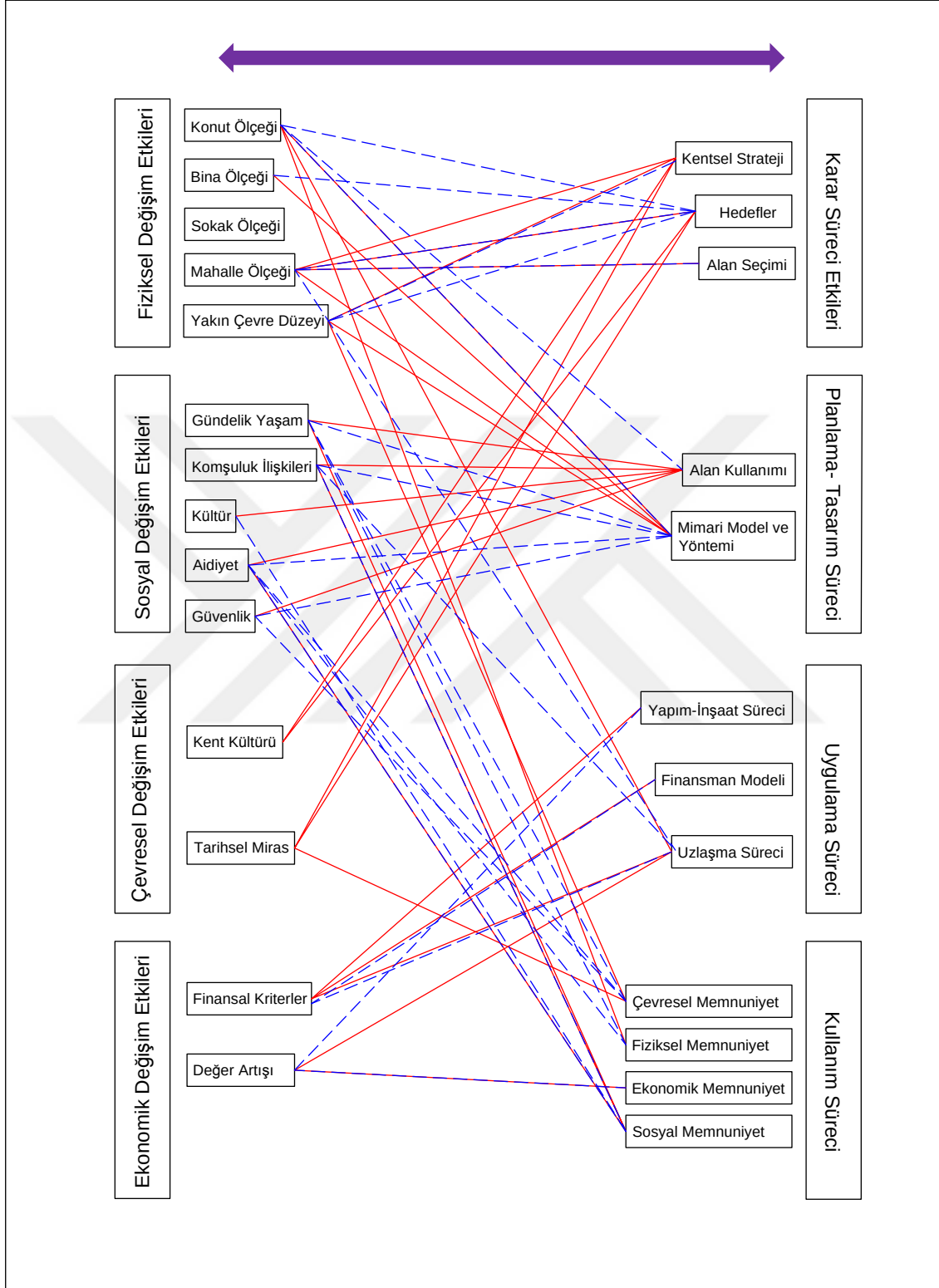
Tablo 4.41 Kentsel Dönüşümde Fiziksel Değişimin Sürece Etkisi



Tablo 4.42 Kentsel Dönüşümde Sürecin Fiziksel Değişim Üzerindeki Etkisi



Tablo 4.43 Kentsel Dönüşümde Fiziksel Değişim ve Sürecin Birbiri Üzerindeki Etkisi



Kentler sürekli değişen ve dönüşen dinamik yapılardır. Gelişmiş ülkelerde değişim ve dönüşümü tetikleyen temel unsurların başında hızlı nüfus artışları, kontrolsüz kentleşme, fiziksel kalite kayıpları, değişen gündelik yaşam pratikleri gelmektedir. Bu sebeple kentlerin köhneleşen ve yaşam standartları düşmüş alanlarının yeniden kente kazandırılması için kentsel dönüşüm günümüzün en temel odak noktasıdır.

Kentsel dönüşüm olgusunun bir süreç olduğunu ve bu sürecin doğru planlanması ve yönetilmesiyle kente olumlu katkılar sağlayacağı bilinmektedir. Bu sebeple süreç planlaması yaparken dönüşümü salt fiziksel ve mekânsal değişime indirgemeyip, uygulamanın getirdiği sosyal ve çevresel etkisiyle aslında dönüşüm sürecinin önemli basamak değerlerine sahip olduğunu bilinmesi gerekir. Bu bakışla süreç planlamasının uygulama basamaklarının, mekânsal, sosyal, çevresel ve ekonomik sonuçları doğrudan etkilediği de göz ardı edilmemelidir. Bu noktada süreç-dönüşüm ilişkisinin sadece tek yönlü olmadığı aslında alanda ihtiyaç duyulan ve o sahaya özgün uygulanacak değişimin de süreci etkilediğini görmekteyiz.

Fiziksel, sosyal ve ekonomik gereklilikler, beklentilerin önem dereceleri ve katkı düzeyleri de süreç planlamasını direk etkilemektedir. Bu nedenle kentsel dönüşümün fiziksel müdahaleden öte çevresel, sosyal ve ekonomik etkileri ile çevreye adaptasyonun sağlanması için katılımcı ve en önemlisi bütüncül bir bakış açısı ile yaklaşmak gerekmektedir. Bu yaklaşım; sosyal ve çevresel adaletin sağlanması, doğal sistemlere uyum, yaşam kalitesinin artırılması ve sürdürülebilirliğin sağlanması gibi önemli unsurları içermektedir.

Sahabiye Kentsel Dönüşüm Uygulaması özelinde elde edilen etki değerlendirmesi ve benzer dönüşüm örneklerinde sıkça yaşanan problemlerden elde edilen çıkarımlarla bir dizi çözüm önerisi getirmek mümkündür. Bölüm 4.5’de detaylıca anlatılan sonuçlardan yola çıkarak meydana gelmiş bir dizi ilişki ağının

neticesinde 1. bölümde yer alan hipotezlerin tamamı doğrulanmıştır. Sahabiye kentsel dönüşüm uygulaması planlamaya ilişkin amaç ve hedeflerin belirlenmesinden uygulamaya özgü doğru yöntemlerle pratiğe dökülmesine, zaman yönetiminden katılımcılığın işbirliğine dönüştürülmesine kadar ölçekler arası uyum ve disiplinler arası ilişki düzeyine bağlıdır. Buna göre; çevresel ve sosyal risk faktörleri de değerlendirilerek oluşturulan **“etkin yönetim planlaması”** ile en doğru sonuca en etkili yol haritası izlenerek ulaşmak mümkündür.

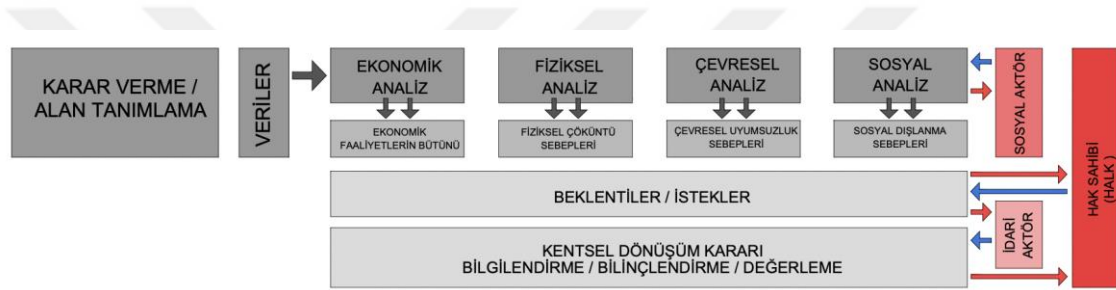
Bu noktada etkin yönetim planlama yaklaşımında süreçteki eylemler ve onları meydana getiren model ve metotlar dışında aktörlerin de kendinden beklenen rollerine de değinilmektedir. Araştırma konusu olan dönüşüm süreci 4 ana ekseninde (Karar süreci, planlama/tasarım süreci, uygulama süreci, kullanım süreci) incelenmiş ve önermeler bu 4 ekseninde temellendirilmiştir. ***Karar sürecine ilişkin önermeler şu şekildedir:***

- Dönüşüm alanı tanımlamasına tüm adımlardan önce dönüşümün kapsamına yönelik bir dizi kriter oluşturularak başlanmalıdır. Yapılacak kentsel müdahalenin literatürde adı geçen yöntemlerinden (iyileştirme, sağlıklaştırma vb.) kapsam olarak hangisini karşılayacağına karar verilmelidir. Buna göre; Sahabiye Mahallesi için önerilen dönüşümün kapsam ve niteliğinin net olarak ortaya konulmaması, dönüşümün ne amaçla yapıldığı ve üst ölçek kararlarına uygunluğunun gerekçelendirilmediği görülmektedir. Dönüşüm kararının alınmasında mahalle için gerçek ihtiyaçların ötesinde kent merkezinde yoğun iş ve ofis kullanımının getirdiği bir rant baskısı ile kentte yapılan bir dizi prestij projeleri arasında yer verilmiş olduğu görülmektedir. Bu bakışla dönüşüm yapılacak alanın sadece fiziksel çöküntü sebepleri değil, sosyal ve ekonomik anlamda sorunları detaylandırılarak veri temini yapılmalı ve mevcut alana yönelik ekonomik faaliyetlerin bütünü, sosyal dışlanma sebepleri, çevresel uyumsuzluklar gibi alt tiplerde araştırmalar yapılmalıdır. Ayrıca Sahabiye özelinde bu karar müzakere yapılmaksızın sadece kamu tarafından karar verilmesi oldukça yanlıştır. Bu sebeple hem araştırma çalışması hem de karar süreci yürütülürken idari aktörün alanda oluşturacağı ya da oluşumu destekleyeceği sivil örgütlenmeler yardımıyla doğru ve tarafsız veri akışı sağlanmalıdır.

- Kentsel dönüşüm alanı ilan edilecek alanın belirlenmesi ve tanımlanmasında sahadan toplanan verilerin farklı ölçeklerde (konut, sokak, mahalle, bölge vb.) ve farklı kademelerde (konut sahibi-kiracısı, dükkan sahibi-kiracısı gibi) bağımsız ve objektif analiz yapılmasına imkân sağlanarak, önce mahalle ve semt bazında sonrasında ilçe ve il bazında orta ve uzun vadeli vizyon planlamasına karar verilerek ilan edilmesi gerekmektedir. Oysa Sahabiye Mahallesi Dönüşümü için yapılan analiz çalışması sadece gayrimenkul değerlemesine altlık oluşturulacak nitelikte konut/işyeri bazlı tetkik çalışmasından ibarettir. Bu tetkik sadece uzlaşma esnasında metrekare üzerinden değer hesabı yapılabilmesi için yapılmış olup, gerekli planlama için veri niteliği taşımamaktadır. Ayrıca alanda analiz ile elde edilecek veriler işlenirken alternatif alan çalışmaları birlikte yürütülmeli, yeni yerleşim alanlarının (konut, ticaret ve sosyal donatı vb.) fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel beklentilere cevap verecek nitelikte büyüklüğü tespit edilmelidir.
- Alana ilişkin problem ve ihtiyaçların belirlenmesi için halk katılımı sağlanarak beklenti/istek değerlendirmesi ile yapılmasına karar verilecek eylem ya da eylemlerin toplumsal menfaatler çerçevesinde belirlenerek buna uygun stratejiler gözetilmeli, bu strateji idari aktör önderliğinde ve mutlaka katılımcı bir bakış açısıyla üretilmesi hedeflenmelidir. Sahabiye Mahallesi dönüşümü için hak sahiplerine iletilmiş bir anket yapıldığı idare olarak belirtilse de çalışmaya ilişkin bir veri paylaşımı olmamıştır. Ayrıca sorulan soruların derinliği, niteliği ve içeriği yapılacak planlama için oldukça yetersizdir (Ek-).
- idari aktörlerin sadece kararı vermenin yanı sıra toplumun bu konuda bilgilendirilip bilinçlendirilmesi, hukuki boyutlarının ve yasal dayanakların tüm aktörlere paylaşımı sağlanmalıdır. Sahabiye Mahallesi'nde dönüşüm kararı verilmeden öncesinde mahalle sakinleri ile iletişime geçilmemesi ve hukuki bilgilendirmenin yapılmaması karara itiraz edeceklerin başvurularını mümkün kılmamıştır. Bu durum tek taraflı bir dönüşüm dayatması ile idari otoritenin lehine sonuçlanmıştır.

Buna göre özetle izlenecek adımlar (Şekil 5.1);

1. Alanın doğru tanımı; çok boyutlu analiz yapmak, ve sahadan veri toplamak (Sosyal aktörler öncülüğünde bağımsız uzmanlardan oluşan ekipler ile yürütülmelidir)
2. Alana ilişkin beklenti, istek ve sorunları toplamak (Hedef kitle hak sahipleri ve kullanıcılar olmalıdır)
3. Alana yönelik hedef ve stratejileri belirlemek (Sosyal aktör danışmanlığında, idari aktör öncülüğünde)
4. Yapılacak dönüşüm türüne karar vermek (Bu basamak tüm paydaşlarla ortak müzakerelerle yürütülmelidir.)



Şekil 5.1 Karar Aşamasına Yönelik Öneri Basamakları ve paydaşların durumu

Etkin yönetim planlamasının tasarım basamağında ise hem kente hem de dönüşüm alanına yönelik bütüncül bakış açısını kaybetmeden uzun ve kısa vadeli planların yanı sıra alanın kendine özgü koşullarından referansla tasarlanmalıdır. Buna göre;

- Tasarımda sosyal tasarım ilkeleri benimsenmeli, sosyal bütünleşmeyi sağlayıcı yaklaşımlarla proje geliştirme seçenekleri ortaya koyulmalıdır .Bu noktada idari aktör sadece planlama/tasarım alanında değil hukuki boyutu da kapsayacak şekilde sosyal aktörlerden danışmanlık hizmeti almalı, eleştiri ve önerilere açık olmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde temel hedef; oluşacak fiziksel değişimin bir sonucu olacak “soylulaştırmanın” önüne geçmek ve öncelikli olarak hassas grupların ya da dar gelirli kesimin yerinden edilmesiyle hak kaybına uğramalarının yaratacağı mağduriyeti önlemek olmalıdır. Bu noktada “zorunlu yerinde yerleşim” ilkesi benimsenmeli, bunun gelecek vizyonuna uygun olmadığı noktalarda ise yine alanda olmak şartıyla farklı

alternatiflere mutlaka yer verilmelidir. Böylece hak sahiplerinin hem ekonomik hem sosyal menfaatleri sağlanmış olmalıdır. Bu hususlarda Sahabiye Mahallesi dönüşümünde benimsenen yöntem sadece fiziksel rantın ekonomik bölüşümü üzerinden şekillendirilmiştir. Sosyal bütünleşmeyi sağlayacak adımlar bir yana var olan sosyal bağların kopmasına ve aidiyet duygusunun zedelenmesine sebebiyet vermiştir.

- Sahabiye Mahallesi dönüşüm gerekçelerinden olan deprem riski yeni binalar tasarlanırken göz ardı edilmiştir. Oldukça yüksek ve aynı zamanda tek doğrultuda yatay bir mimariye sahip binaların deprem riskine karşı dayanıklılığı tartışmalıdır. Bu noktada Kayseri'nin 3.derece deprem bölgesi olması savunma gerekçesi olurken aynı bölgede yer alan eski yapıların deprem riskli yapılar olarak dönüşüme gerekçelendirmesi çelişkilidir. Buna göre; dönüşüm alanının bulunduğu deprem bölgesine göre azami tasarım standartları oluşturularak afet riskine duyarlı tasarım anlayışı benimsenmelidir.
- Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi hazırlanırken yarışma yöntemi tercih edilmiştir. Sürecin olumlu ilerleyebileceği bu yöntemin tercih edilmesine karşın süreçte olması gereken aktörlerin katılımı ve katkısına imkan verilmemesi ve yarışma sürecinin şartname ve rekabet koşullarına aykırı olması sebebiyle müspet tasarım ve planlamanın önü tıkanmıştır. Bu noktada yerel ve ulusal çapta yapılan itiraz ve eleştirilerin göz ardı edilmesi sürecin ilerleyen evrelerinin müzakereden uzak, işbirliğine kapalı olacağının işaretlerini de vermiştir. Oysa planlama ve tasarım yönteminin ve uygulamasının tüm aktörlerce ortak akılla kararının alınmasının ötesinde kentsel ya da ulusal çapta rekabet ortamının adil ve eşit şartlar altında düzenlenmesi ve bunun da bir yarışma ortamı ile pekiştirilmesi çok önemlidir. Bu sebeple dönüşümde lokomotif görevi olan idari aktör bu ortamı gerekli mevzuat ve uygun şartnamelere göre doğru yönetip rekabetin etkili gücünden faydalanmalıdır. Böylece yarışmalardan elde edilecek farklı bakış açılarıyla tasarımda yenilikçi, çevreye uyumlu ve sürdürülebilir alternatif fikirler elde edilmelidir.

- Sahabiye Yarışması ile elde edilen projeler halk oylamasına sunulmuştur. Yarışma neticesinin halkın tercihinin bırakılması olumlu bir izlenim yaratırken, sadece gayrimenkul sahiplerine tanınan bu tercih hakkı bölgede yaşayan kiracılar ya da diğer kent kullanıcılarına verilmemiştir. Halkın talep, istek ve beklenti tercihlerinin sorulmaması yapılacak dönüşümde yeterli kamuoyu farkındalığı oluşturamamıştır. Oysa kamusal alanı içinde barındıran dönüşümün bütününe ilişkin elde edilen projelerin halka sunulması ve bu konuda halk katılımı sağlanmalıdır. Böylece halkın beklenti ve isteklerini dile getirerek söz hakkını kullanmasıyla yaşam kalitesi yükseltilmiş daha nitelikli fiziksel mekanlar, demokratik yolla ve sosyal adalet gözetilerek elde edilmiş olmakla birlikte kente katkı sağlayacaktır.
- Tasarımda farklı büyüklüklerde çok sayıda konut iş yeri ve ofis alternatifinin olması olumludur. Ancak Kayseri kenti toplumsal yapısına özgü buluşma mekanları, ortak kullanım alanları gibi aidiyeti kuvvetlendirici, eski mahalledeki mevcut komşuluk bağlarını koruyucu bir yaklaşımla tasarlanmamıştır. Mülkiyet analizlerden elde dilecek mevcut verilerle eşit/yakın büyüklükte alan kullanımları sadece fiziksel boyutuyla değil sosyal anlamda da düşünülmeli ve oluşacak kayıplarının önüne geçilmelidir. Böylece önerilecek sosyal tasarım ve adil mülkiyet paylaşımı sağlanmalıdır.
- Sahabiye Mahallesi Dönüşüm Projesi tasarımında iklim krizinin kapıya dayandığı bu kritik dönemde sürdürülebilirlik kriteri tamamen göz ardı edilmiştir. Binaların yüksekliği sebebiyle gölge faktörü, gün ışığı ve ısısından faydalanma, bina planlamasında yönelme, geri dönüşüm ve atık yönetimi, su tasarrufu, sürdürülebilir inşaat girdileri ve malzemeler, yaşam standartlarını arttırıcı malzemelerden seçilmemiştir. Oysa tasarım aşamasında idari aktörlerin gerekçelendirmeleri ve bu yönde istekleri göz önüne alınmalı ve kriterler çeşitli standartlara bağlanmalıdır (bisiklet yolları, yeşil alan miktarı, özel ve kamusal alanlarda enerji tasarrufu, verimliliği vb.)
- Sahabiye Mahallesi Dönüşüm Projesi ekonomik ve sosyal bir gelecek vizyonu içeren proje niteliğinde değildir. Sadece fiziksel ve çevresel koşulların iyileştirilmesi ve elde edilecek rantın idare tarafından belirlenen şartlar doğrultusunda bölüştürülmesi üzerine şekillendirilmiştir. Bu bağlamda

incelendiği zaman bölgeyi ekonomik anlamda kalkındıracak sosyal ve kültürel katkı sağlayacak işlevde ve idarenin değişimiyle kentte cazibe yaratacak bir mekan önerisi bulunmamaktadır. Buna göre; tasarımda gelecek vizyonu ile uyumlu, yenilikçi yaklaşımlara yer vererek yeni iş kolları ve iş sahaları oluşturulmalı kente ekonomik katkı sağlayacak ögeler ön plana çıkarılmalıdır. Bunun için uygulama imar planlarına ilave planlar eklenmelidir.

- Sahabiye Dönüşüm Projesi'nde mahallenin Cumhuriyet dönemi kentin değişen modern yüzüyle var olan mimari kimlik unsurlarını bütünüyle ortadan kaldıran, yerine bağlamından kopuk geçmişle hiç bir bağı bulunmayan, kentle ve hatta ülkemiz mimari dinamikleri ile uyumlanmayan "Paris ve Eyfel Kulesi" konsepti yaratılmaya çalışılmıştır. Bunun yerine dönüşüm alanında yere özgü, yerin kimliğini simgeleyen, yerin geçmiş belleğini geleceğe taşıyacak uzak ve yakın tarihli gerek bina, anıt, alanlar korunmalı ve ona göre şekillendirilmesi tasarımda ön koşul olarak sunulmalıdır. Ayrıca kültürel miras ögesi sayılacak yerel yaşam pratikleri tasarımda uygun seçeneklerle çeşitlendirilmelidir.

Buna göre özetle izlenecek adımlar (Şekil 5.2);

1. Sosyal tasarım ilkeleri benimsenmeli (bütünleştirici yaklaşım) (İdari aktör, sosyal aktör işbirliği)
2. Tasarım ve planlama yöntemi olarak yarışma usulü benimsenerek rekabetçi ortamdan beslenmek(sosyal aktör, İdari aktör işbirliği)
3. Tasarımın demokratik yöntemlerle seçilmesi (halk oylaması) (İdari aktör, sosyal aktör ve halk katılımı)
4. Deprem riskine karşı doğru ve akılcı çözümler üretilmelidir (İdari aktör, sosyal aktör işbirliği)
5. Sürdürülebilir tasarım yaklaşımı benimsenmelidir (çevreye duyarlı, ekonomik ve çevresel kendi kendine yetebilen)
6. İlave planlar (alanın geçmiş belleğini geleceğe taşıyan, misyon ve vizyona yönelik)

Bu basamakta izlenecek adımlarda halkın bilgi düzeyi göz önünde bulundurularak halk adına sosyal aktörün aktif rolü büyüktür. sosyal aktör hem danışma hem denetleyici olarak yine halk adına sürece aktif katılım sağlamalıdır.



Şekil 5.2 Planlama ve Tasarım Aşamasına Yönelik Öneri Basamakları ve Paydaşların Durumu

Etkin yönetim planlamasının uygulama basamağı karar alım ve tasarım süreçlerinin şeffaf ve katılımcı yönetilmesiyle doğrudan ilişkilidir. Bu iki kavram ne kadar sağlıklı ve doğru işletilirse uygulama basamağını da o derecede güvence altına almış olur. Ayrıca bu kavramların gerekliliği dönüşümde yer alan tüm aktörlerin görev ve yetkileri belirlenmeli verilen sorumluluklar doğrultusunda kademelendirilmelidir. Değerlendirmenin bu aşamasında uygulama kısmı değerlendirme-uzlaşma ve yıkım-yapım başlıklarını içermektedir. Buna göre;

- Dönüşümle artan inşaat faaliyetleri ve kentleşme genellikle hem yıkım hem yapı sırasında çevre kirliliğine ve sera-gazı salınımının artmasına sebebiyet vermektedir. Bu sebeple uygulamalarda kaynakların verimli kullanılması, çevre kirliliği önlenerek yerel ve bölgesel düzeyde insan sağlığı ve doğal çevre üzerinde ortaya çıkabilecek olumsuz etkilerden kaçınılması için önlemler arttırılmalıdır. Sahabiye Mahallesi Dönüşüm Uygulaması yıkım esnasında çıkan inşaat atıkların nasıl değerlendirildiği hususu muğlaktır. Ayrıca yıkım esnasında toz sebebiyle gözle görülebilir ölçüde hava kalitesi düşmüş ve yıkım eylemi çevresel sağlığı tehdit unsuru haline gelmiştir. Buradan hareketle dönüşümde yapım planlaması kadar dönüşüm projelerinde çevresel zararı minimize edecek geri dönüşüm planlamasına da ihtiyaç vardır.
- Planlamanın uygulama basamağı çok aktörlü bir eyleme işaret etmektedir. Bu sebeple temelde güven duygusuyla şekillenmesi gereken sürecin tüm aktörlerle birlikte katılım sağlanmadan dönüşümden memnuniyet sağlamasının mümkün olmadığı görülmektedir. Bu sebeple özellikle dönüşümün bu basamağında halkın ya da halk adına sosyal aktörlerin denetim ve kontrol mekanizmalarını yürütebilmesi güven ortamının sağlanması hususunda önem arz etmektedir. Dönüşüm sürecinin en temel noktalarından biri olan halk katılımı olgusunda

katılımcıların sadece proje sonucunda kullanım sağlayacak hedef kitle olmasından öte süreci şekillendiren temel unsur olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca katılım hususunun sadece halk ile sınırlandırılmaması, kent kullanıcılarının da büyük ölçekli kentsel dönüşümlerde söz hakkının bulunması dolayısıyla yönetim, uygulama ve denetim hususunda aktif rol sahibi olması gerekmektedir. Bu sayede süreçte oluşacak aksaklıklara çözüm önerileri ile birlikte gerekli ve yeterli fizik mekan oluşumu sağlanabilecektir.

- Sahabiye Dönüşüm Uygulaması'nın hem yapım hem uzlaşma dönemine ait fiziksel, ekonomik ve yönetim boyutlarında gerekli kamuoyu bilgilendirme mekanizmalarının aktif olarak işletilemediği görülmektedir. İletişim çağının geliştiği bu çağda dijital platformların kullanılmaması, itiraz ya da şikayet söz konusu olduğu bir hususta dilekçelere zamanında ve tatmin edici dönüşlerin yapılmaması hak sahiplerinin sıklıkla dile getirdiği hususlar olmuştur. Uygulamanın uzlaşma ve değerlendirme sürecinde danışma-bilgilendirme-kontrol-şikâyet mekanizmalarının etkinliğini artırarak şeffaflık ve güvenilirlik ilkesi devreye sokulmalıdır. Bilgilendirme ofisleri kurulmalı ve e-medya iletişim aracılığıyla düzenli aralıklı projenin ilerleyişi hakkında bilgi paylaşımı yapılmalıdır.
- Sahabiye'de uzlaşma sağlamış ve kira desteği alan ailelere yapılan kira yardımının kentin ve bölgenin kira koşullarının altında olması hak sahiplerine ekonomik zorluk yaratmıştır. Ayrıca kira yardım kriterlerinin çeşitlendirilmemesinin kira yardımına ihtiyacı olan kesimlere de ulaşmadığı görülmektedir. Bu anlamda uygulamadan ekonomik anlamda etkilenenlerin ya da etkileneceği düşünülenlerin sürecin her aşamasına (karar-planlama-uygulama-kullanım) etkin bir şekilde dahil edilerek hem öngörülemeyen ekonomik riskleri yönetmek hem de gerekli bilgilendirme ve danışma desteği sağlanarak süreç boyunca ekonomik rahatlama sağlanmalıdır. Bu sebeple kanunda yer alan maddelerin yetersizliği giderilmeli, çeşitli hukuki yollar gözetilerek bölgesel yasal mevzuatlar oluşturulmalı ve gerekli kira yardımı yada kredi destek paketleri hak sahiplerinin ekonomik koşulları dikkate alınarak sağlanmalıdır. Bu yardımların temini ve denetimi sosyal aktörler aracılığıyla mutlaka sağlanmalıdır.

- Sahabiye Dönüşüm’de uzlaşma sonrası yapılan sözleşmelerde mülkiyete ait ikame ve borçlanma bilgileri dışında yaşam alanda kullanılacak malzeme, tefriş, işçilik gibi yaşam konforunu etkileyecek ürün girdilerinin tanımı ve tarifi yer almamaktadır. Bu sebeple teslim aşamasında olabilecek hak kaybı ve zararın önüne geçebilmek için uygulamanın hak sahibi adına güvencelerinden biri olan sözleşmeler, projede üzerinde uzlaşılan mülke dair tüm fiziksel ve ekonomik detaylandırmalara (blok, kat, yön, cephe, otopark sayısı, kullanım alan büyüklükleri, ortak alan kullanımları, malzeme ve işçilik kalitesi, kredi/kira ödeme şekli vb)sahip olmalıdır. Elde edilecek mülkiyetin temini olan bu sözleşmeler kamu yararı gözetilerek hukuki zeminde hazırlanmalıdır.
- Sahabiye Dönüşüm Uygulamasında belediye ihaleyi alan taşeron firmanın yüklenicisi konumundadır. Projede kamu ya da hak sahipleri adına tüzel ya da gerçek kişi ya da kişiler yer almamaktadır. Bu durum projenin finansal kaynak kullanımı ve fiziksel şartname uygunluğunu denetleyici bir mecra hususunda boşluk yaratmaktadır. Bu durumun aşılması için uygulamaya katılacak aktörlerin işbirliği yaklaşımları belirlenmeli, uygulama için gerekli uzman kadro ve ekiplerle kaynak kullanımını en verimli şekilde kullanmaya yönelik bütçe oluşturulmalıdır. Ayrıca projede aktörler arası iletişimi ve işbirliğinin sağlanması ve finansal denetleyiciliğin sağlanması için bağımsız ve şeffaf proje koordinasyon ekibi oluşturulmalıdır. Aktörler arası iletişim bağı kuvvetli olmalı ve hesap sorulabilirlik hususunda gerekli hukuki düzenlemeler yapılmalıdır.

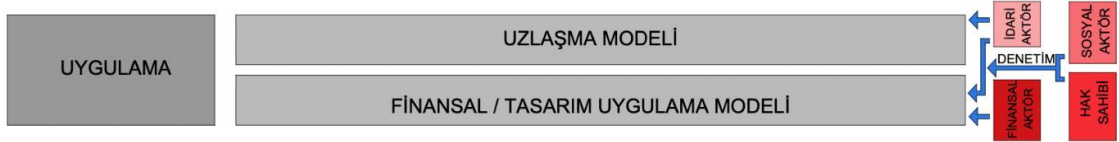
Buna göre özetle izlenecek adımlar (Şekil 5.3);

1. Uzlaşma modelini belirlemek ve şeffaflık ilkesiyle yürütmek (adil rant paylaşımını sağlamak)
2. Taşınmazlara uygun doğru ve güvenilir değerlendirme yapmak
3. Belirli periyotlarla fiziksel ve ekonomik boyutlarda kamuoyu bilgilendirmesi sağlamak
4. İtiraz, istek, şikayet mekanizmalarını devreye sokmak
5. Saha kullanıcısının ekonomik şartları göz önünde bulundurularak alana uygun finans modeli oluşturmak(kira desteği, kredi imkanları)
6. Yapım ve yıkım esnasında çevresel sağlık kalitesini dikkate almak

7. Sözleşmelerde sadece tapu kayıtlarının değil, konuta ve kullanıma ilişkin yapı girdilerinin detaylandırılması ve ödeme hususunun açıkça belirtilmesi

Bu basamak çok aktörlü bir basamak olup, aktörler arası işbirliği çok önemlidir.

Buna göre; idari aktör; uzlaşma ve uygulama konularında model koyucu bir konumdadır. Sosyal aktör ise halk adına bu basamaklarda denetleyici görev üstlenirken aynı zamanda danışmanlık hizmeti de vermelidir.



Şekil 5.3 Uygulama Aşamasına Yönelik Öneri Basamakları ve Paydaşların Durumu

Tüm bu uygulamalar göz önünde bulundurularak bu doğrultuda hazırlanan model ve çalışmalarla dönüşüm sonrası alanda yaşayacakların etkilenme düzeyleri kolaylıkla tahmin edilebilir bir hale ulaşacaktır. Bu noktada ***dönüşüm sonrası kullanıma yönelik oluşturulan önermelere göre;***

- Hem sosyal hem fiziksel açıdan yeni yaşam alanlarına adaptasyonu arttırmak ve aidiyet duygusunun hızla sağlanması için mutlaka bir “uyum planı” hazırlanmalıdır. Böylece ekonomik anlamda canlandırılmış ticari faaliyetler, kentsel yenileme ile sağlanmış çevresel denge, kent kültürüne ait sosyal bütünlük ve fiziksel yenilme ile arttırılmış yaşam kalitesine ulaşmak mümkün olacaktır.
- Dönüşüm sonrası teslim süreçleri takip edilmeli, belirtilen istek ve şikayetlere geri dönüş sağlanmalıdır. Böylece sözleşme gerekliliklerine uyum sağlanarak, yaşanacak tüm mağduriyetlerin tanzim ve telafisi sağlanmalıdır.
- Dönüşüm ile teslim edilen konutların yönetim konusunda organizasyonu dönüşümü yöneten idari aktör tarafından oluşturulmalı, kullanımda yönetimin hak ve kısıtlılıkları ile kullanıcıların ödeme miktarlarına kadar belirlenerek sonrasında konut kullanıcılarının belirleyeceği bir yönetime devredilmelidir.
- Kullanım sırasında öngörülen aidat ödemeleri kullanıcıların ekonomik düzeyleri göz önünde bulundurularak belirlenmeli elektrik, ısıtma, sulama, bakım onarım gibi çevresel iyileştirmelerin aidata getireceği ek mali yükler hesaplanmalı bunların destek noktasında kamu işbirliği sağlanmalıdır. Böylece

- Dönüşümün bitimiyle tüm dönüşüm süresince meydana gelen olumlu olumsuz durum değerlendirmeleri yapılarak bunların iyileştirilmesi ve yapılacak yeni dönüşümlerde risklerin minimize edilmesi için ciddi bir değerlendirme çalışması yapılmalıdır.

1. Uyum Planı hazırlamak (İdari aktör, kullanıcı)
2. Teslim süreci planlanmalı, istek ve şikayetlere geri dönüş sağlanmalı (İdari aktör, kullanıcı)
3. Teslim edilen alanların yönetim konusunda organizasyonu mutlaka önceden planlanmalı (idari aktör)
4. Sonuç değerlendirmesi yapılması ve gelecek risklerin minimize edilmesi için önlemler alınması (idari aktör)



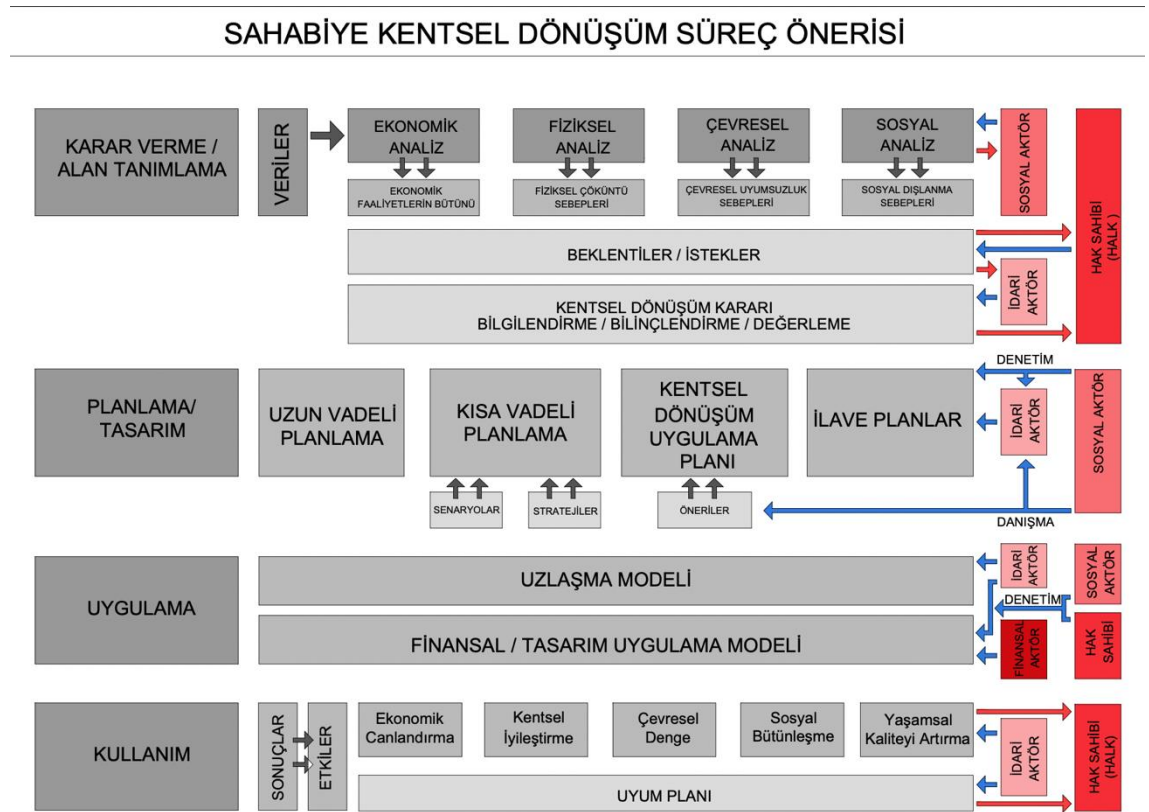
Yukarıda süreç yönetimi konusunda verilen önerilerin tamamı ancak kamunun oluşturacağı yasa ve yönetmeliklerle mümkündür. Günümüzde kentsel dönüşüm için kullanılan 6306 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanunun çizdiği çerçeve sosyal sürdürülebilirliğin sağlandığı eşit ve adil bir mülk dağılımını sağlayan katılımcı , şeffaf ve güvenilir, mağduriyetlerin önüne geçme ve temel hak olan konut hakkı anlamında oldukça yetersiz bir çerçeve sunmaktadır. Ayrıca bu iki kanun ile yapılan uygulamaların yetersizliği bir yana seçeneklerin azaltıldığı kentsel dönüşümün basit bir fiziksel iyileştirme eylemine dönüştürüldüğü görülmektedir. Kentsel dönüşümlerde önce dönüşüm yapılacak ya da başka bir değişle arazi geliştirmede rant haline getirilen alanlar belirlenip akabinde yetersiz ve kriterleri tam anlamıyla oluşturulmamış kanunlara uydurulmaya çalışılarak ilan edilmekte,

sonrasında dönüşüm tek düze ve aynı modellerle üretilmeye başlanmaktadır. Bu durumda dönüşüm alanların gerçek ihtiyaçları göz ardı edilirken diğer yandan bağlamından koparılmış ve hepsi birbirine benzer yeni bir sürü kent silueti ortaya çıkarılmaktadır. Bu durum geçmişten izlerini ortadan kaldırarak kentlerde bellek kaybına sebebiyet verirken, kent kimliklerinin de yok olmasına neden olmaktadır. Bu tek kaynaklı bakış açısının yarattığı yeni durumda, sadece kent parçaları birbirine benzemekle kalmayıp, fiziksel iyileşme uğruna dayatılan yaşam biçimi komşuluk ilişkilerinden, ortak paylaşım nüvelerine, güvenlik sorunlarından, ihtiyacı karşılamayan mekânsal örüntülere kadar bir çok konuda toplumun sosyal gelişimini yok ederek yere olan aidiyeti zedelemektedir. Sonuç olarak bu durum toplumdaki sosyo-kültürel çeşitliliğin ortadan kalkmasına bu da gelecek nesillere sürdürülebilmesi bir tarafa, bırakılabilecek bir kültür mirasının bile olmaması anlamına gelmektedir. Kentler arası kültür faktörlerinin silindiği ve kentsel dönüşümün ele geçirdiği her kentin birbirinin benzeri yaşam alanlar üretilerek meydana gelen aynılaşma tehditi kentler açısından ciddi tehlike arz etmektedir. Bu noktada en iyi kent hakkı savunuculuğunun eşit şartlarda ve demokratik yöntemler kullanılarak aktif katılımının kazandırılmış bilinçle halk tarafından sağlanması gerekliliğini vurgulamak doğru olacaktır.

Burada katılım konusunu belki birkaç basamağa bölmek faydalı olacaktır. Dönüşüm uygulamaları sadece yasal hak sahipleri üzerinden yapılması öngörülse de sosyal ve çevresel uyum sağlanması için alan kullanıcısı olan konut ve dükkan kiracıların, bu alanları kullanan sektör ve yerel halkın da görüş ve beklentilerini sorgulamak ve bunlara göre hedef ve vizyon belirlemek önemlidir. Ancak yapılan çalışma da görüldüğü üzere katılımın süreçteki önemi kadar katılımcıların dönüşüm hakkında bilgi ve farkındalık sahibi olması, yasal haklarının hem güvenceye alınması ve bu konuda bilgi sahibi olması, beklentilerinin doğru ve akılcı olması ve nitelikli ve yasal bir iletişime açık olması gerekliliği en önemli hususlardandır.

Tüm bu değerlendirmeler neticesinde önerilen ‘etkin yönetim planlaması’nın yanı sıra yasal açıdan kentsel dönüşüm kavramının hukuksal çerçeve kapsamının genişletilip ulusal kademedede yer alan kanunlardan ayrı olarak il ve ilçe belediyelerince yerel kentsel dönüşüm rehberleri/yönetmeliklerinin hazırlanması

kent kimliklerini oluşturan kendine özgü nüvelerin korunması ve gelecek nesillere aktarımının sağlanması açısından son derece önemlidir. Bu sayede kültürel mirasın sürdürülebilirliği sağlanırken kent kimliklerine uygun yaşam çevrelerini oluşturmak da mümkün olacaktır. Bunu sağlarken ülke çapında “*alt bölgelendirme*” sistemi uygulanarak her bölgeye göre stratejik dönüşüm alternatifleriyle bölgelerin varoluşsal altyapılarına uygun dönüşüm modelleri yaratmak elzemdir. Böylece kentlerin yerel kimliklerin korunması da sağlanmış olacaktır.



Şekil 5.5 Sahabiye Kentsel Dönüşüm Süreç Önerisi (Yazar tarafından hazırlanmıştır)

- Akkar, M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama, Sayı36*, s. 29-38.
- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi, 36*, 29-38.
- Aktaş, A. (2014). Avrupa Kentsel Şartı Bağlamında Yaşam Kalite Arayışları: Tozkoparan Örneği, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi, FBE.
- Alsaç, Ü. (1976). *Türkiye'deki Mimarlık Düşüncesinin Cumhuriyet Evrimi*. Trabzon: KTÜ Baskı Atölyesi.
- Arslan, G. Y. (2014). Kentsel Dönüşümün Sürdürülebilirlik Boyutu: Hammarby (İsveç) ve Fener-Balat Örneklerinin İncelenmesi. *Artium Dergisi, 2(2)*, 180-190.
- Asiliskender, B., & Özsoy, A. (2010, Mart). Cumhuriyet Sonrası Kayseri'de Modernleşme; Mekansal ve Toplumsal Değişim. *İtü Dergisi Mimarlık, Planlama, Tasarım, 9(1)*, 31-42.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Middle East Technical University Journal of Faculty Of The Architecture, 57-82*.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007/2). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA, 57-82*.
- Ayık, U., & Avcı, S. (2013). Kentsel Dönüşüm Projesine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği. *4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmaları Sempozyumu*. Mersin.
- Bailey, N. (1995). *Partnership Agencies in British Urban Policy*. London: UCL Press.
- Baturayoğlu Yöney , N. (2012). Devlet Eliyle Modernizm: Kayseri'deki Kamu Yapıları, Kent Belleğindeki Yerleri ve Miras Nitelikleri Üzerine Bir Değerlendirme. *Kayseri'nin Yirminci Yüzyılı* (s. 31-54). içinde Kayseri: AGÜ.
- Boujenko, N., & Jones, P. (2009). *Link and Place: A New Approach to Street Planning and Design*. London.
- Couch, C., & Fraser, C. (2003). Introduction: the European context and theoretical framework. *Urban Regeneration in Europe* (s. 1-17). içinde Berlin: Blackwell.
- Demirkıran, S. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği. Edirne: Trakya Üniversitesi SBE.
- Eldek, H. (2012). Kentsel Koruma ve Dönüşüm: Kayseri-Sahabiye Mahallesi.

- emekveadalet.org*. (2014).
<https://www.emekveadalet.org/haberyorum/tozkoparan-ahalisi-rantcilara-verdigimiz-rahatsizliktan-dolayi-ozur-dilemiyoruz/>. adresinden alındı
- Fatih Belediyesi. (2006).
http://www.fatih.bel.tr/kate_detay.asp?id=46&tur=387, 19.08.2006. adresinden alındı
- Göksu, F. (2006). Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları. Bülten.
- Görgülü, Z. (2009). Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz. *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, (s. 767-780). İzmir.
- Günay, B. (1994). Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri. *Mimarlık*(249), 111-114.
- Gür, M. (2014). *Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam kalitesi Araştırması ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği* (s. 85). içinde Bursa: Uludağ Üniversitesi.
- Gürler, E. (2003). Kentsel yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı* (s. 113-158). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Hague, C., (2004). Konut Alanlarının Dönüşümü ve Yenileme Projelerinde Başarı, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, s.178-186.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. The Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. (2003). *Sosyal Adalet ve Şehir*. İstanbul: Metis Yayınları.
- Işıkkaya, D. (2008). Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı,. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- İlkme, M. (2008). *TMMOB, Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*.
- Jeffrey, P., & Pounder, J. (2000). *Physical and Environmental Aspects*. (P. Roberts, & H. Sykes, Dü) London: Sage Publications.
- Jeong, J. (2004). Analysis of The Factors And The Roles of Hrd in Organizational Learning Styles As Identified By Key Informants At Selected Corporations in The Republic of Korea. Yayınlanmamış doktora tezi. Amerika: Texas A&M University. Major Subject: Educational Human Resource Development.
- Kanlı, İ. B., Eryiğit, B. H., & İnce , N. (tarih yok). Kentsel Dönüşüm Yaşamsal Ölçeği: Sosyal Hücreler. F. v. Beşel içinde, *Yerel Yönetimler Üzerine Seçme Yazılar* (s. 145-179). Sakarya: Beşköprü Yayınları.
- Karakaya, N. (2006). *Fotoğraflarda Kayseri 1980-2006*. Kayseri: Kocasinan Belediyesi Kültür Yayınları .
- Karatepe, Ş. (1999). *Kendini Kuran Şehir* . içinde Kayseri: Kayseri Büyükşehir Belediyesi.

- Kayseri Valiliği. (1998). *Cumhuriyetin 75. yılında Kayseri*. Ankara: Plaka Matbaacılık.
- Kocatürk, F. (2004). Kayseri'de Konut Alanlarının Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliği. *Doktora Tezi*. içinde İstanbul : İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kocatürk, F., & Yücel, C. (2012). Kayseri'de 20. Yüzyılda Konut Alanlarında Kentsel Doku ve Yapı Tipolojisinin Değişimi. *Kayseri'nin Yirminci Yüzyılı* (s. 142). içinde Kayseri: AGÜ.
- LeGates, R. T., & Stout, F. (1998). *Modernism and Early Urban Planning*. London: New York: Routledge.
- Mccarthy, J., (2005). Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, sf 99-107
- Metropol İmar A.Ş. (1990). *Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi 1/1000 Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*.
- Mumford, L. (1961). *The City in History: Its Origins, Its Transformations and Its Prospects*. New York: Harcourt, Brace and World.
- Oc, T., & Tiesdell, S. (1997). *The Death and Life of City Centres*. London: Paul Chapman Publishing.
- Onsekiz, D. (2007). Orta Büyüklükteki Kentlerde Sanayi Çalışanlarının Konut/ Konut Alanı Talebi Farklılaşması- Kayseri Kenti Örneği. *Doktora Tezi*. Ankara: Gazi Üniversitesi.
- Onsekiz, D. (2016, Ekim). Kayseri Kentinin Sanayileşme Süreçlerinde Sanayi-Göç-Konut Etkileşimi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(46).
- Oral, F. S. (2006). Kayseri'de Modernleşme Sürecinde Kent Konutu Kavramının Gelişimi 1950-1970. Kayseri: Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Araştırma Tasarım Planlama ve Uygulama Merkezi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, BİMTAS, (2005), İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışması, s. 6-7, yayınlanmamış rapor.
- Özaslan, M., & Şeftalici, H. (2002). *Kayseri İl Gelişme Raporu*. DPT Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü.
- ÖZDAMAR, K. (2004). *Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi 1*, Genişletilmiş Baskı, Kaan Kitapevi.
- Özdemir Sönmez, N. (2015). Kentsel Yenileme Alanına İlişkin Mekansal Değerlendirme ve Öneriler. *Kayseri İli Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nin Kentsel Yenileme Kapsamında Değerlendirilmesine İlişkin Teknik, Hukuki, Bilimsel İnceleme ve Değerlendirme Raporu*, 13-29.
- Özdemir, D., & Aydın, D. (2016). Fikirtepe'de 'Piyasanın Görünmez Eli'ne Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi. *Mimarlık:389 Mayıs-Haziran*.
- Özden, P. P. (2006, Ekim). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No:36, s. 215-233.

- Özsoy, E. (2014). "Kayseri'de 1950 sonrası Modern Bir Mahalle Oluşumu: Yeni Mahalle Örneği". Kayseri: Erciyes Üniversitesi FBE.
- Roberts, P. (2008). The Evoluation, Definition and Purpose of Urban Regeneration. *Urban Regeneration*. içinde London: Sage Yayınevi.
- Sönmez, İ. Ö. (2005). Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler- Riskler. *Ege Mimarlık*, 53, 16-21.
- Solidere. (2002). *Solidere Annual Report*.
<https://www.solidere.com/sites/default/files/attached/ar2002.pdf>.
adresinden alındı
- Subaşı, M. İ. (1998). *Dünden Bugüne Kayseri*. Kayseri: Geçit Yayınları, Araştırma Serisi: 8.
- Şahin, Z. (2006 Sayı:36). Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara. *Planlama*, s. 111-120.
- Şişman, A. V. (11-15 Mayıs 2009). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, (s. 2-8). Ankara.
- Şişman, A., & Kibaroglu, D. (2009). *Dünya’da ve Türkiyede Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. kentseldonusum.bagcilar.bel.tr. adresinden alındı
- Tavşancıl, E. (2005). Tutumların Ölçülmesi ve SPSS İle Veri Analizi. Ankara: Nobel Basımevi.
- Türk Dil Kurumu. (2021). 2021 tarihinde sozluk.gov.tr: <https://sozluk.gov.tr> adresinden alındı
- Tadmori, K. (2004). Lübnan - Trablus Kentsel Sit Alanı’nın Koruma Sorunsalı Ve Koruma – Planlaması İçin Yönlendirici Kavramsal Çerçeve. İstanbul: Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tadmori, K. (2006 , Kasım-Aralık). Beyrut'ta İç Savaş Sonrası Yeniden İmar ve Planlama Dönemi: 1990'dan Günümüze. *Mimarlık Dergisi*.
- Tekeli, İ. (2009). Kentlerin Kimlik Arayışını Geleceğe Yöneltilmenin Tarihselliği. *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi* (s. 84). içinde İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2010). A Turkish Triangle Ankara, Istanbul, and Izmir at the Gates of Europe, In Hasim Sarkis, (Ed.). *An Exploratory Approach to Urban Historiography Through a New Paradigm: The Case of Turkey*. içinde Boston: Harvard Üniversitesi.
- TUDES, Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu sf 4-5,2015
- Url-1. <http://www.elephantandcastle.org.uk> 2014 ve (Boujenko & Jones, 2009)
- Url-2. emekveadalet.org, 2014
- Url-3. (2021). <https://t24.com.tr/haber/sulukule-de-kentsel-donusum-karari-12-yil-sonra-iptal-edildi,839236>. adresinden alındı
- Url-4 <http://kayseri-anadolu-harikalar-diyari.blogspot.com/2013/02/kayseri-anadolu-harikalar-diyar-projesi.html>, Erişim Tarihi: Nisan 2020)

- Url-5. <https://www.hurriyet.com.tr/sahabiye-de-oylama-sona-erdi-37236577>
- Url-6. <http://www.kayserigundem.com.tr/kayseri/sahabiyede-muhtarlar-bile-oy-kullanmadi-h16363.html>
- Url-7 www.sahabiyedonusum.com
- Ülger, N. E. (2010). *Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Ünver, M., & Suri, L. (2020). Kentsel Dönüşümün Fikirtepe'ye Yansıması. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi Cilt:2 No:2*, 11-23.
- Yasin , M., & Şahin, C. (2015). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık.
- Yenice, M. S. (2014). Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yılmaz, N. (2012). *Kentsel Planlama ve Proje Bütünleşme Süreci Kayseri Kent Örneği*, 206. İstanbul: MSGÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

EK-A: Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşümü için Meclis Kararı

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Top Tarihi	:	16.01.2015
Karar No	:	126
Konusu	:	Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 9 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 1. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi.

Meclis gündeminin 15. maddesinde bulunan, Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 9 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 1. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi hususunda hazırlanan 14.01.2014 tarih ve 23 numaralı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde belirlenen Proje alanının "Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak ilan edilmesi talep edilmektedir. Belediyemizin, 5216 sayılı Yasanın 7. ve ilgili diğer Maddelerinde, 5393 sayılı Yasa'nın 73. ve ilgili diğer maddeleriyle, sair özel yasalarda sayılan görevlerin sağlıklı şekilde yerine getirilebilmesi için; kent bütünü içerisinde sosyo-ekonomik ve fiziki açıdan köhneyen ve çöküntü alanına dönüşen bölgelerin kentsel yaşantıya yeniden kazandırılmasını sağlayarak çağdaş ve düzenli kentleşmeyi tesis etmek; yeni konut, ticaret, rekreasyon, kamu hizmeti, kentsel ve sosyal donatı alanları oluşturmak; alanın kültürel ve tarihi dokusunu korumak; deprem ve sair afetlerle, güvenlik sorunlarına karşı tedbirler almak; bölgenin ve bu kapsamda şehir merkezinin otopark, ulaşım ve trafik sorunlarını çözümlemek; engelli bireylerin erişim ve ulaşım olanaklarını tesis edebilmek için; İlimiz Kocasinan İlçesinde; kuzeyinde Kocasinan Bulvarı, doğusunda Ahmet Paşa Caddesi, güneyinde Oğuz Caddesi ile batısında İstasyon caddesiyle sınırlanan, Fatih Mahallesinin bir kısmından oluşan yaklaşık 9 hektarlık alanda tapunun K34c05b3d, K34c05b4c, K34c05b4d, paftalarında; 809 ada, 221, 278, 321, 430, 435, 452, 453, 544, 545, 550, 556, 615, 617, 618, 619, 620, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 634, 635, 638, 657, 658, 659, 817, 911, 912, 931, 1018, 1089, 1091, 1092, 1097, 1163, 1165, 1166, 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1177, 1179, 1182, 1183, 1184, 1197, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1313, 1317, 1397, 1398, 1404, 1413, 1414, 1415, 1416, 1442, 1443, 1445, 1446, 1666, 1671, 1672, 1707, 1736, 1752, 1810, 1813, 1821, 1823, 1845, 1846, 1856, 1911, 1921, 1945, 1957 parsel, 1607 ada 1214, 1215 parsel, 1666 ada 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 22, 23 parsel, 2858 ada 2, 3, 5 parsel, 3431 ada 1, 2 parsel, 4089 ada 1 parsel no'lu taşınmazlarının bulunduğu alanda, 5393 sayılı Yasa'nın 73. Maddesinde izah olduğu şekilde 30M-IVc, 30M-IVd uygulama imar planı paftalarında Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm 1.Proje alanı ilan edilmesi hususu Komisyonumuzca incelenmiştir.

Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan alana ilişkin analiz çalışmasında şehir merkezinde bir çöküntü alanı olduğu, mevcut yapıların büyük bölümünün ekonomik ömrünü tamamlaması, deprem durumunda can kaybına sebebiyet verebileceği, güvenlik problemlerinin artması, yol ve otoparkların yetersizliği, alan içerisindeki tarihi eserlerin binaların arasında boğulmuş durumda olduğu ifade edilmiştir. Söz

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Top Tarihi	:	16.01.2015
Karar No	:	129
Konusu	:	Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 13 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 4. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi.

Meclis gündeminin 129. maddesinde bulunan, Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 13 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 4. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi hususunda hazırlanan 14.01.2014 tarih ve 26 numaralı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde belirlenen Proje alanının "Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak ilan edilmesi talep edilmektedir. Belediyemizin, 5216 sayılı Yasanın 7. ve ilgili diğer Maddelerinde, 5393 sayılı Yasa'nın 73. ve ilgili diğer maddeleriyle, sair özel yasalarda sayılan görevlerin sağlıklı şekilde yerine getirilebilmesi için; kent bütünü içerisinde sosyo-ekonomik ve fiziki açıdan köhneyen ve çöküntü alanına dönüşen bölgelerin kentsel yaşantıya yeniden kazandırılmasını sağlayarak çağdaş ve düzenli kentleşmeyi tesis etmek; yeni konut, ticaret, rekreasyon, kamu hizmeti, kentsel ve sosyal donatı alanları oluşturmak; alanın kültürel ve tarihi dokusunu korumak; deprem ve sair afetlerle, güvenlik sorunlarına karşı tedbirler almak; bölgenin ve bu kapsamda şehir merkezinin otopark, ulaşım ve trafik sorunlarını çözümlemek; engelli bireylerin erişim ve ulaşım olanaklarını tesis edebilmek için; İlimiz Kocasinan İlçesinde; kuzeyinde Otak ve Boylar Sokaklar, doğusu ve güneyinde Ahmet Paşa Caddesi ile batısında Alparslan ve İstasyon Caddeleriyle sınırlanan, Sahabiye Mahallesinin bir kısmından oluşan yaklaşık 13 hektarlık alanda, tapunun K34c05c2a, K34c05b3d, K34c05c1b paftalarında, 113 ada, 43, 55, 74, 75, 76, 79, 82, 86, 87, 88, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 111, 112, 113, 120, 125, 129, 133, 144 parsel, 182 ada 25, 34, 41, 44, 69, 70, 75, 77, 79, 84, 89, 90, 93, 94, 99, 103, 107, 112, 116 parsel, 183 ada, 44 parsel 751 ada 41 parsel, 809 ada, 949, 1687, 1690, 1691, 1692, 1693, 1714, 1715, 1722, 1723, 1764, 1765, 1791, 1792, 1866 parsel 814 ada, 2, 3, 7, 9, 10, 39, 40, 47, 48, 50, 113, 114, 115, 117, 120, 122, 124, 129, 134, 141, 145, 146, 150, 151, 154, 158, 159, 161, 166, 173, 174, 176, 178, 179, 180, 187, 189, 200, 208, 212 parsel, 816 ada, 86, 92 parsel 1067 ada, 1 parsel 1608 ada 19, 44, 65, 89, 92, 94, 98, 103, 106, 108, 123, 124, 129, 132, 133, 134, 135, 153, 164, 168, 172, 173, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 195, 200, 208, 214, 216, 226, 227, 232, 243, 246, 247, 249, YOL parsel, 1609 ada, 3, 4, 5, 8, 9, 182 parsel 2429 ada, 1 parsel 2435 ada, 3 parsel 2887 ada, 5, 6 parsel, 3000 ada, 7, 8, 9, 10, 11 parsel 3028 ada, 3, 4 parsel 3145 ada, 1, 2, 6 parsel 3146 ada, 2, 3 parsel, 3147 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6 parsel 3148 ada, 1, 2 parsel 3150 ada, 1 parsel 3153 ada 2, 4 parsel, 3156 ada, 3 parsel 3158 ada 1, 2, 3, 4 parsel 3159 ada, 1, 2, 3 parsel 3160 ada, 1, 2, 3, 4, 8 parsel, 3161 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsel 3162 ada 1 parsel 3163 ada, 3 parsel 3164 ada, 2 parsel, 3165 ada, 4, 8, 9, 10, 11 parsel 3166 ada, 1 parsel 3371 ada 1 parsel 3373 ada, 1 parsel 4349 ada, 1, 2 parsel nolu taşınmazlarının 5393 sayılı Yasa'nın 73. Maddesinde izah olunduğu şekilde 29M-İb imar planı paftasında Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm 4. Proje alanı ilan edilmesi hususu Komisyonumuzca incelenmiştir.

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Top Tarihi	:	16.01.2015
Karar No	:	128
Konusu	:	Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 17 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 3. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi.

Meclis gündeminin 17. maddesinde bulunan, Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 17 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 3. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi hususunda hazırlanan 14.01.2014 tarih ve 25 numaralı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde belirlenen Proje alanının "Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak ilan edilmesi talep edilmektedir. Belediyemizin, 5216 sayılı Yasanın 7. ve ilgili diğer Maddelerinde, 5393 sayılı Yasa'nın 73. ve ilgili diğer maddeleriyle, sair özel yasalarda sayılan görevlerin sağlıklı şekilde yerine getirilebilmesi için; kent bütünü içerisinde sosyo-ekonomik ve fiziki açıdan köhneyen ve çöküntü alanına dönüşen bölgelerin kentsel yaşantıya yeniden kazandırılmasını sağlayarak çağdaş ve düzenli kentleşmeyi tesis etmek; yeni konut, ticaret, rekreasyon, kamu hizmeti, kentsel ve sosyal donatı alanları oluşturmak; alanın kültürel ve tarihi dokusunu korumak; deprem ve sair afetlerle, güvenlik sorunlarına karşı tedbirler almak; bölgenin ve bu kapsamda şehir merkezinin otopark, ulaşım ve trafik sorunlarını çözümlemek; engelli bireylerin erişim ve ulaşım olanaklarını tesis edebilmek için; İlimiz Kocasinan İlçesinde; kuzeyinde Prof. Fevzi Fayzioğlu Caddesi, doğusunda Ahmet Paşa ve Alparslan Caddeleri, güneyinde Otak ve Boylar Sokaklar ile batısında İstasyon caddesiyle sınırlanan, Sahabiye Mahallesinin bir kısmından oluşan yaklaşık 17 hektarlık alanda, tapunun K34c05b3d, K34c05b3d, K34c05b4c, K34c05c1b paftalarında 500 ada 9, 13, 15, 16 parsel 809 ada, 109, 110, 111, 112, 130, 131, 179, 180, 185, 211, 224, 230, 233, 234, 239, 244, 272, 274, 304, 306, 307, 308, 311, 313, 314, 315, 316, 317, 336, 337, 338, 340, 341, 343, 344, 345, 347, 348, 349, 350, 351, 365, 370, 419, 420, 421, 422, 449, 464, 465, 470, 471, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 481, 484, 485, 486, 487, 489, 490, 491, 495, 496, 497, 498, 508, 591, 597, 598, 599, 602, 603, 604, 655, 703, 707, 708, 709, 712, 713, 715, 716, 720, 721, 722, 725, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 734, 765, 766, 767, 783, 784, 785, 788, 789, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 799, 800, 803, 804, 818, 819, 854, 856, 860, 861, 868, 869, 870, 871, 873, 880, 962, 969, 973, 974, 975, 976, 977, 992, 994, 998, YOL, 1004, 1005, 1011, 1012, 1013, 1019, 1044, 1049, 1050, 1051, 1052, 1054, 1055, 1098, 1103, 1128, 1129, 1130, 1134, 1135, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 1157, 1158, 1159, 1200, 1205, 1206, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1259, 1260, 1261, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1305, 1309, 1326, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1411, 1426, 1429, 1444, 1648, 1649, 1652, 1661, 1663, 1664, 1665, 1675, 1676, 1681, 1710, 1732, 1739, 1741, 1777, 1779, 1786, 1788, 1806, 1807, 1808, 1824, 1825, 1830, 1836, 1838, 1842, 1861, 1872, 1874, 1875, 1881, 1882, 1884, 1890, 1892, 1902, 1905, 1906, 1953, 1977 parsel 2769 ada 1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12 parsel 2925 ada, 1, 2, 3, 5, 6 parsel 2926 ada, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 parsel 3075 ada, 1 parsel 3105 ada, 2, 4 parsel 3144 ada, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 parsel 3187 ada, 1, 3, 4

İ.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

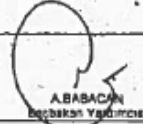
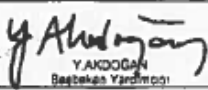
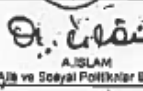
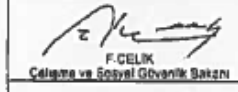
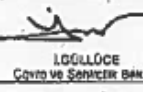
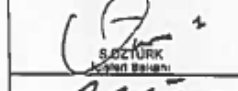
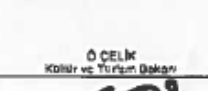
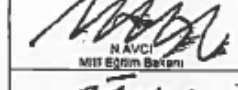
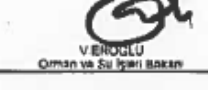
Top Tarihi	:	16.01.2015
Karar No	:	127
Konusu	:	Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 11 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 2. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi.

Meclis gündeminin 16. maddesinde bulunan, Sahabiye-Fatih Mahallelerinde 11 hektarlık bölgenin Kentsel Dönüşüm 2. Proje alanı olarak ilan edilmesi talebi hususunda hazırlanan 14.01.2014 tarih ve 24 numaralı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde belirlenen Proje alanının "Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak ilan edilmesi talep edilmektedir. Belediyemizin, 5216 sayılı Yasanın 7. ve ilgili diğer Maddelerinde, 5393 sayılı Yasa'nın 73. ve ilgili diğer maddeleriyle, sair özel yasalarda sayılan görevlerin sağlıklı şekilde yerine getirilebilmesi için; kent bütünü içerisinde sosyo-ekonomik ve fiziki açıdan köhneyen ve çöküntü alanına dönüşen bölgelerin kentsel yaşantıya yeniden kazandırılmasını sağlayarak çağdaş ve düzenli kentleşmeyi tesis etmek; yeni konut, ticaret, rekreasyon, kamu hizmeti, kentsel ve sosyal donatı alanları oluşturmak; alanın kültürel ve tarihi dokusunu korumak; deprem ve sair afetlerle, güvenlik sorunlarına karşı tedbirler almak; bölgenin ve bu kapsamda şehir merkezinin otopark, ulaşım ve trafik sorunlarını çözümlmek; engelli bireylerin erişim ve ulaşım olanaklarını tesis edebilmek için; İlimiz Kocasinan İlçesinde; kuzeyinde Oğuz Caddesi, doğusunda Ahmet Paşa Caddesi, güneyinde Prof. Fevzi Fayzioğlu Caddesi ile batısında İstasyon caddesiyle sınırlanan, Fatih Mahallesinin bir kısmından oluşan yaklaşık 11 hektarlık alanda, tapunun K34c05b4c, K34c05b3d paftalarında, 809ada381, 382, 383, 384, 385, 386, 389, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 409, 410, 411, 525, 526, 529, 535, 536, 537, 538, 565, 570, 571, 572, 573, 577, 578, 585, 586, 646, 665, 668, 689, 829, 830, 832, 833, 834, 837, 838, 847, 849, 886, 888, 890, 892, 896, 898, 903, 924, 925, 926, 950, 952, 959, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1036, 1040, 1041, 1042, 1043, 1045, 1185, 1186, 1192, 1193, 1195, 1204, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1226, 1228, 1229, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1314, 1395, 1421, 1669, 1680, 1701, 1704, 1744, 1745, 1757, 1774, 1780, 1783, 1789, 1795, 1800, 1803, 1840, 1848, 1852, 1879, 1887, 1895, 1897, 1899, 1914, 1915, 1918, 1924, 1955, 1607ada 1217, 1220, 1224, 1226, 1239, 1240 parsel 2911ada 1, 3, 5, 7, 8, 9 parsel 3436ada 1, 3, 5, 7 parsel 3437ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 parsel 4298ada 1, 2 parsel 4346ada 1, 2 parsel 4399ada 1, 2 parsel 4435ada 1 parsel 4595ada 1 parsel no'lu taşınmazlarının bulunduğu alanda, 5393 sayılı Yasa'nın 73. Maddesinde izah olunduğu şekilde 29M-Ia, 29M-Ib, 30M-IVc, 30M-IVd imar planı paftalarında Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm 2.Proje alanı ilan edilmesi hususu Komisyonumuzca incelenmiştir.

Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan alana ilişkin analiz çalışmasında şehir merkezinde bir çöküntü alanı olduğu, mevcut yapıların büyük bölümünün ekonomik ömrünü tamamlaması, deprem durumunda can kaybına sebebiyet verebileceği, güvenlik problemlerinin artması, yol ve otoparkların yetersizliği, alan içerisindeki tarihi eserlerin binaların arasında boğulmuş durumda olduğu ifade edilmiştir. Söz

EK-B: Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşümü için 73. Maddeye Göre İlan Edilen Bakanlar Kurulu Kararı

16/05/2015 10:44 03122229405	ETKB ÖZEL KALEM MÜD	PAGE 03/03
T.C. BAŞBAKANLIK KANUNLAR VE KARARLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	BAKANLAR	<u>K. K. Gn. Md.</u> <u>ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI</u> 695 KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ, SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİNDE BULUNAN BAZI ALANLARI KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANLARI OLARAK İLAN EDİLMESİ.
2015/	Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Sahabiye ve Fatih mahallelerinde bulunan bazı alanların kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmesi hakkındaki ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 4/5/2015 tarihli ve 3396, 3398, 3399, 3401 sayılı yazıları üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 22 / 5 /2015 tarihinde kararlaştırılmıştır.	
Ekli 2015/	RECEP TAYYİP ERDOĞAN CUMHURBAŞKANI	
AHMET DAVUTOĞLU BAŞBAKAN		
 B. ARINC Başbakan Yardımcısı	 A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	 Y. AKDOĞAN Başbakan Yardımcısı
 K. KILIÇ Adalet Bakanı	 A. İSLAM Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	 V. BOZKUR Avrupa Birliği Bakanı
 F. ÇELİK Çevre ve Şehircilik Bakanı	 İ. GÜLLÜCE Çevre ve Şehircilik Bakanı	 N. YERLİK Ekonomi Bakanı
 T. KILIÇ Enerji ve İklim Bakanlığı Bakanı	 A. Ç. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	 M. MEKKE Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı
 S. ÇETİNK İçişleri Bakanı	 C. YILMAZ Kültür ve Turizm Bakanı	 Ö. ÇELİK Kültür ve Turizm Bakanı
 N. AVCI Millî Eğitim Bakanı	 İ. YILMAZ Millî Savunma Bakanı	 V. ERDOĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı
 F. KILIÇ Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı		 M. ERDOĞLU Sağlık Bakanı

2015/ 7812

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Sahabiye ve Fatih mahallelerinde bulunan bazı alanların kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmesi hakkındaki ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 4/5/2015 tarihli ve 3396, 3398, 3399, 3401 sayılı yazıları üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nda 22/5/2015 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Eki

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

AHMET DAVUTOĞLU
BAŞBAKAN

B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	Y. AKDOĞAN Başbakan Yardımcısı	N. KURTULMUŞ Başbakan Yardımcısı
K. İPEK Adalet Bakanı	A. İSLAM Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	V. BOZKIR Avrupa Birliği Bakanı	F. İŞİK Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	İ. GÜLLÜCE Çevre ve Şehircilik Bakanı	T. YILDIZ Hırvatistan Dışişleri Bakanı	N. ZEYBEKÇİ Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	A. Ç. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	N. CANIKLI Gömrük ve Ticaret Bakanı
S. ÖZTÜRK İçişleri Bakanı	C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	Ö. ÇELİK Kültür ve Turizm Bakanı	M. ŞİMŞEK Maliye Bakanı
N. AVCI MİT Eşim Bakanı	İ. YILMAZ MİT Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı	M. AKJEZZİNOĞLU Sağlık Bakanı
F. BİLGİN Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı			

Dosya No:

belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

ASLI GİBİDİR



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

**"KAYSERİ İLİ, SAHABİYE MAHALLESİ"
KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI
ŞARTNAMESİ**



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İçindekiler

1-YARIŞMANIN KONUSU, AMACI VE KAPSAMI.....	3
2-YARIŞMADAN BEKLENTİLER	3
3-YARIŞMA ALANININ YERİ	4
4-YARIŞMAYI DÜZENLEYEN İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
5-YARIŞMAYA KATILIM KOŞULLARI	5
6-YARIŞMACILARA VERİLECEK BİLGİ VE BELGELER	5
6.1.Yarışma Şartnamesi.....	5
6.2- EK1-Hali Hazır Plan	6
6.3- EK2-1/1000 Ölçekli İmar Planı	6
6.4- EK3-Kadastro Verileri	6
6.5- EK4-Nüfus-Metrekare Verileri.....	6
6.6- EK5-Uydu Görüntüleri.....	6
6.7- EK6-Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosu	6
6.8- EK7-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği.....	6
7-YARIŞMACILARDAN İSTENENLER	6
8-PROJELERİN ÇİZİM VE SUNUŞ BİÇİMİ.....	7
9-YER GÖRME BELGESİ.....	7
10-YAZIŞMA ZARFI	7
11-KİMLİK ZARFI	7
12-YARIŞMACILARIN UYMAKLA HÜKÜMLÜ OLDUĞU ESASLAR VE YARIŞMADAN ÇIKARMA.....	8
13-YARIŞMA TAKVİMİ.....	8
14-SORU VE CEVAPLAR.....	8
15-PROJELERİN TESLİM YERİ VE ŞARTLARI	8
16-PROJELERİN SERGİLENMESİ VE KOLOKYUM.....	9
17-PROJELERİN GERİ VERİLMESİ	9
18-RUMUZ VE AMBALAJ ESASLARI.....	9
19-SONUÇLARIN İLANI.....	10
20-ÖDÜLLER VE ÖDEME ŞEKLİ.....	10
21-ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ VE PROJELERİN SATIN ALINMASI.....	10
22-DİĞER HUSUSLAR	10



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

1-YARIŞMANIN KONUSU, AMACI VE KAPSAMI

Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih mahallerini kapsayan alanda bir kentsel yenileme yarışmasına çıkmıştır.

Yarışmanın amacı; yarışma alanında yapılacak kentsel tasarım ile bölgenin Kayseri'nin kimliğine ve gelecek vizyonuna uygun olarak günümüz kullanıcılarının ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde, kentsel, mimari ve peyzaj tasarımı ilkeleri çerçevesinde yeniden düzenlenmesidir. Bu amaçla mekansal, kültürel, sanatsal, sosyal ve ekolojik değerleri geliştirici nitelikte bir kentsel tasarım yapılarak oluşturulacak yeni mekanlar ile alanın kentin gelecek vizyonu ile örtüşen bir şekilde kente kazandırılmasının sağlanması planlanmaktadır.

2-YARIŞMADAN BEKLENTİLER

Yarışmanın konusu ya da amacı “bölgenin yeniden üretimi” olarak ifade edilebilir. Bu kapsamda bu yeniden üretim sürecine kaynaklık edecek kararları kapsayacak bir tasarımın önerilmesi yarışmacılardan beklenmektedir. Ortaya çıkacak öneriler sonrasında gerek duyulacak olası planlama kararları, kent bütünü kapsamında ele alınarak Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından değerlendirilip, sonuçlandırılacaktır. Bu amaçla yeni imar ada veya parsellerinin yarışmacılar tarafından oluşturularak kentsel tasarıma uygun olarak sunulması, yenileme kapsamında şartname ekinde verilen toplam alanların en az iki katı veya yarışmacının ekonomik olarak projenin kendi kendini finanse edebilmesi için gerekli göreceği inşaat alanlarını sunması beklenmektedir.

Bu kapsamda;

- Çağdaş şehircilik ilkeleri doğrultusunda kullanıcıların ihtiyaçları, kentsel peyzaj, kentsel estetik, erişebilirlik, sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, kullanılabilirlik gibi kavramların dikkate alınarak önerilerin geliştirilmesi,
- Şartname ekinde verilen mevcut yapı alanının (537.873 m²) en az iki katı arttırılarak yeni imar adalarının ve yapı toplam alanlarının oluşturulması,
- En fazla 30 kat (95 metre) yüksekliğinde yapıların tasarlanması,
- Oluşturulacak toplam inşaat alanının 1/3'ünün dükkan ve büro, 2/3'ünün ise konut olarak tasarlanması,
- İnşaat artışı neticesinde tasarımın kendi kendini finanse edebileceğinin gösterilmesi (yapım ön maliyet raporu),
- Yürürlükteki otopark yönetmeliği kadar otopark alanının oluşturulması (Yarışmacılardan tasarımlarına göre otopark hesabı istenecektir, otopark sayısı 12.000 araçtan az olmayacaktır.),
- Yeni oluşacak imar ada ve parsellerine göre araç ve yaya yollarının yeniden tasarlanması, (Mevcut valilik ve yanındaki diğer resmi binaların kaldırılması ve yeni hükümet konağının doğu istikametinde geriye çekilmesi planlandığından, Seyyid Burhaneddin Bulvarının Cumhuriyet Meydanı devamında tasarım alanına uzatılması düşünülmektedir. Yarışmacıların Seyyid Burhaneddin Bulvarını tasarım alanına uzatarak ulaşım planlamalarını yapmaları tavsiye edilmektedir. Ulaşım planlaması öncelikli kriterlerden biri olarak kabul edilmeli ve ulaşım planlaması ayrı bir pafta olarak sunulmalıdır.)



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

- Tasarımda; alanın mümkün olduğunca yeşil alanın fazla olduğu ve yaya yoğun bir yer olması,
- Planlamanın bir bütün olarak ele alınması, ama uygulamanın etaplar halinde yapılabileceği göz önünde bulundurularak bu hususun da planlamada göz ardı edilmemesi,
- Alan çevresindeki tarihi eserler ve bunların koruma alanlarının tasarımda dikkate alınması,
- Tasarlanan toplam bağımsız bölüm adedine göre yapılacak nüfus tahminine göre ek-6 tablo'da yer alan kriterler ışığında alanda cami, sağlık ocağı ile ilk ve orta öğretim okul alanlarının tasarlanması,
- Tasarımlarda gerekiyorsa yeşil, enerji verimliliği yüksek bina kriterlerinin göz önüne alınması,
- Günümüz ve gelecek açısından kent bütünü, kent merkezi ve yakın çevre fonksiyonları ile olası ilişkilerin kurgulanması ve sunulması,
- Tasarımın özgün ve kimlikli bir yaşam alanı yaratma niteliğinde olması,
- Tasarımda açık ve kapalı alanlar ile yapı fonksiyon ilişkilerinin kurulması ve bunlar arasında uyumlu bir dengeye ulaşılmış olması,
- Yarışma alanının tabi olduğu yasa ve yönetmeliklerin getirdiği hüküm ile koşullara uyulması,
- Günümüzde oldukça popüler olan fakat üzerinde tartışmaların devam ettiği kentsel yenileme düşüncesine bir örnek oluşturması,
- İsteğe bağlı ve ölçeği yarışmacı tarafından belirlenecek maket yapılması,

Yarışmacılardan beklenmektedir.

Yarışmacıya verilen belgelerde de görüleceği gibi tarihi eserler korunacaktır. Yine tarihi eserlerin koruma alanlarında düşük yoğunluklu yapıların ve rekreasyon alanlarının tasarımının yapılması tavsiye edilmektedir. Alanda bulunan diğer tüm binalar ve mevcut teknik altyapı tesisleri (trafo, elektrik dağıtım merkezi, telefon vb.) tasarım sürecinde dikkate alınmayacaktır.

3-YARIŞMA ALANININ YERİ

Yarışmanın konusu alan; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Sahabiye Mahallesi ve Fatih Mahallesi; 113 ada, 182 ada, 183 ada, 500 ada, 751 ada 809 ada, 814 ada, 816 ada, 1067 ada, 1607 ada, 1608 ada, 1609 ada, 1666 ada, 2429 ada, 2435 ada, 2769 ada, 2858 ada, 2887 ada, 2911 ada, 2925 ada, 2926 ada, 3000 ada, 3028 ada, 3075 ada, 3105 ada, 3144 ada, 3145 ada, 3146 ada, 3147 ada, 3148 ada, 3150 ada, 3153 ada, 3156 ada, 3158 ada, 3159 ada, 3160 ada, 3161 ada, 3162 ada, 3163 ada, 3164 ada, 3165 ada, 3166 ada, 3187 ada, 3359 ada, 3371 ada, 3373 ada, 3431 ada, 3436 ada, 3437 ada, 4012 ada, 4089 ada, 4089 ada, 4095 ada, 4171 ada, 4298 ada, 4346 ada, 4349 ada, 4399 ada, 4435 ada, 4492 ada ve 4595 no' lu adaların; ek-1 halihazırda sınırları verilmiş olan 1/1000 ölçekli imar planında gösterilen parsellerinde yer almaktadır. Yarışma alanı yaklaşık 505.000 m2'dir.



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

4-YARIŞMAYI DÜZENLEYEN İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı
"“KAYSERİ İLİ, SAHABİYE MAHALLESİ” KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI"

Adres : Mustafa Kemalpaşa Bulvarı No:15 38010 Kocasinan-KAYSERİ

Tel : (0 352) 207 16 58 / 207 16 59

Faks : (0 352) 207 16 68

Web Adresi: <http://www.kayseri.bel.tr/>

E-Posta: yarisma@kayseri.bel.tr

5-YARIŞMAYA KATILIM KOŞULLARI

Yarışmaya katılacak olan yarışmacıların aşağıdaki hususları yerine getirmesi şarttır. Ekip olarak katılanların her birinin bu koşulların tamamına uymaları zorunludur. Ekip olarak katılanların, İdare ile ilişkilerinin yürütülmesiyle sınırlı olmak üzere, ekipten bir mimar veya şehir plancısı ekip temsilcisi olarak belirtmesi gerekir. Yarışmaya en az bir Mimar, bir şehir plancısı ve bir peyzaj mimarı bulundurmak koşulu ile T.M.M.O.B. ilgili odalarına kayıtlı üyelerden oluşan ekipler katılabilir. Ekip başı kimlik zarfında belirtilecektir. Yarışmaya ekip olarak katılan müelliflerin her biri idareye karşı müşterek ve müteselsilen sorumludur. Yarışmaya katılacaklarda aranacak koşullar;

- T.M.M.O.B. Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası, Peyzaj Mimarları Odası veya diğer odalardan birinin üyesi olmak ve meslekten men cezası durumunda olmamak,
- Değerlendirme çalışmalarının herhangi bir bölümüne katılmamış olmak,
- Şartname alıp isim ve adreslerini yarışma raportörlüğüne kaydettirmek (Ekip olarak katılanlardan bir kişinin bu şartı yerine getirmesi yeterlidir.)
- Yarışma şartnamesini satın alan yarışmacı adayı yer görme belgesini almış sayılır.
- Yarışmayı açan idarede, yarışma ile ilgili her türlü işlemleri hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olmamak,
- Yarışmayı açan idare adına hareket eden danışmanlar ile bunların çalışanları arasında olmamak.

Bu paragraflarda belirtilen şartlara uymayanlar yarışmaya katılmış olsalar dahi projeleri yarışmaya katılmamış sayılır ve isimleri yarışmaya kabul edilmeme gerekçeleriyle birlikte bildirilir. Yarışma şartname ve eklerine, www.kayseri.bel.tr internet adresinden de ulaşılabilir.

6-YARIŞMACILARA VERİLECEK BİLGİ VE BELGELER

6.1.Yarışma Şartnamesi

Şartname almak için yarışmacılar ad ve açık adreslerini belirterek; aşağıdaki adrese şahsen başvurabilirler.



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı

"KAYSERİ İLİ, SAHABİYE MAHALLESİ" KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI"

Mustafa Kemalpaşa Bulvarı No:15

38010 Kocasinan-KAYSERİ

Şartname bedeli 100,00 TL'dir. Yarışmacılar, bu tutarı **Kayseri Büyükşehir Belediyesi Veznesine** veya **Ziraat Bankası Kayseri Kışıkapı Şubesi (Şube kodu:1098) 32431413-5003 nolu hesaba (IBAN NO: TR92 0001 0010 9832 431 413 5003)** "*Kayseri İli Sahabiye Mahallesi Kentsel Yenileme Proje Yarışması*" açıklama notu yazdırarak, yatırdıklarına ilişkin belgeyi yarışma zarfıyla birlikte teslim etmeleri gerekmektedir. bu belgeyi teslim etmeyenler yarışma dışı bırakılır.

6.2- EK1-Hali Hazır Plan

Sahabiye-Fatih Mah. Halihazır.dwg

Sahabiye-Fatih Mah. Halihazır.ncz

6.3- EK2-1/1000 Ölçekli İmar Planı

6.4- EK3-Kadastro Verileri

6.5- EK4-Nüfus-Metrekare Verileri

6.6- EK5-Uydu Görüntüleri

6.7- EK6-Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosu

6.8- EK7-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

7-YARIŞMACILARDAN İSTENENLER

7.1-Kavramsal Şemalar (Ölçek:1/5000)

Yarışma alanının çevresiyle ilişkilerini gösteren kavramsal şema ve grafikler; alanın kent bütünü içinde konum, önem ve ilişkilerini gösterecek, ulaşım, yapılaşma, işlevsel kabuller gibi tasarımda etken düşünce ve öngörülerini anlatacak, tasarım kriterlerini açıklayacaktır.

7.2- Kentsel Tasarım Vaziyet Planı, Kesit ve Silüetler (Ölçek:1/1000)

Yarışma alanının bütünündeki; imar adaları, araç ve yaya trafiği, servis ilişkileri, açık alan düzenlemeleri (açık, yarı açık ve kapalı alanlar, sert ve yumuşak zemin kullanımı), yeşil alan düzenlemeleri ve peyzaj kararları, varsa kotlandırımlar gösterilecektir. Tüm kullanımlara ve işlevlere ait inşaat alan metrekareleri bir tablo halinde bu paftada yer alacaktır.



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

7.3- Mimari Projeler (Ölçek:1/500)

- 1/500 ölçekli yakın çevre ilişkilerini gösterir kısmi kat planı, bitkisel peyzaj tasarımı ve yeter sayıda görünüşler.
- Konut dışındaki diğer işlevleri (ticaret, sosyal kültürel tesis alanları vb.) içeren 1/500 ölçekli herhangi bir kat planı ve yeter sayıda görünüşler.
- Tasarımı anlatacak üç boyutlu görseller (Yapıları ve tüm alanı kapsayacak şekilde yapı silüetlerini de içerir şekilde olacaktır).
- İsteğe bağlı ve ölçeği yarışmacı tarafından belirlenecek maket.

Yarışma şartnamesinin 2. maddesinde belirtilen diğer hususlar da yarışmacılar tarafından sunulacaktır.

8-PROJELERİN ÇİZİM VE SUNUŞ BİÇİMİ

Paftalar en fazla 8 adet A0 boyutunda olmak üzere, dikey kullanılacak ve foto blok üzerine monte edilmiş olacaktır. Tüm paftaların sağ alt köşesinde paftaların asılma şeması gösterilecektir. Proje rumuzu, 1x4 cm boyutlarında sıralı olmayan ve birbirinden farklı beş adet rakamdan oluşacak ve paftanın sağ üst köşesinde belirtilecektir. Tüm çizim ve raporlar dijital ortama kaydedilerek CD halinde de (NetCAD, AutoCAD programları ile açılabilir formatta veya jpeg olarak) teslim edilecektir. CD içerisinde kaydedilen tüm dosyalar gizlilik prensibine uygun olarak, proje ile aynı rumuz kullanılarak isimlendirilecektir.

Yarışmacı tarafından teslim edilen tüm verilerde (tüm paftalar, raporlar, dosyalar, maket, CD vs.) yarışmacıyı belli edecek hiçbir işaret, ibare bulunmayacak, yarışmacının rumuzu yer alacaktır.

9-YER GÖRME BELGESİ

Yer görme belgesi alma zorunlu değildir. Ancak, idare yarışmacıların proje alanını görmelerini tavsiye etmektedir.

10-YAZIŞMA ZARFI

Proje ile aynı rumuzu taşıyan zarfın üzerine “KAYSERİ İLİ SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI YAZIŞMA ZARFI” yazılacaktır. Zarfın içine herhangi bir isim belirtilmeksizin, yalnızca yarışmacılara ait adres konulacaktır.

11-KİMLİK ZARFI

Proje ile aynı rumuzu taşıyan zarfın üzerine “KAYSERİ İLİ SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI” yazılacaktır.

Zarfın İçine;

1. Raporları ve projeleri hazırlayan meslek mensuplarının (Mimar-Şehir Plancısı-Peyzaj Mimarı) her biri için ayrı ayrı olmak üzere; yarışma şartlarını aynen kabul ettiklerini belirten, ad ve soyadlarını, mezun oldukları okulu ve diploma numaralarını, üyesi



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

oldukları meslek odasını, oda sicil numaraları ve iletişim bilgilerini bildiren imzalı bir belge (bkz. Katılım Tutanağı)

2. İlgili meslek odasınca yarışmanın ilanından sonra düzenlenmiş, yarışmacılara (sadece ekip başı ve ekip üyeleri) ilişkin oda belgesini koymaları gereklidir. Ambalaj içinde kimlik zarfı bulunmayan projeler yarışma dışı bırakılabileceklerdir.

12-YARIŞMACILARIN UYMAKLA HÜKÜMLÜ OLDUĞU ESASLAR VE YARIŞMADAN ÇIKARMA

Aşağıda belirtilen hususlara uymayan proje sahipleri tutanağa geçirilmek suretiyle yarışmadan çıkarılır.

1. Kimlik zarfının ve zarfın içinde bulunması gerekli belgeleri bulunmayanlar,
2. Projenin, maket ve raporların herhangi bir yerinde eserin sahibini belirten işaret bulunanlar,
3. Yarışma şartnamesinin 5. ve diğer maddelerinde belirtilen yarışmaya katılma koşullarına uymayanlar.

13-YARIŞMA TAKVİMİ

Yarışmanın İlanı	:03/12/2014
Sorular İçin Son Gün	:22/12/2014 - Saat:17.00
Cevapların İlanı	:29/12/2014
Proje Teslim Tarihi	:09/02/2015- Saat:17.00
Değerlendirme Tarihi	: 16-17/02/2015
Sonuçların Açıklanma Tarihi	: 18/02/2015
Sergi / Kolokyum Tarih ve Yeri	: Yarışma sonuçlarının ilanı ile bildirilir.

14-SORU VE CEVAPLAR

Katılımcılar 22/12/2015 günü saat 17.00'ye kadar ele geçecek şekilde konu ile ilgili sorularını "Kayseri İli Sahabiye Mahallesi Kentsel Yenileme Proje Yarışması" Kayseri Büyükşehir Belediyesi Etüt ve Projeler Daire Başkanlığı" yazışma adresine veya (yarisma@kayseri.bel.tr) elektronik posta adresine gönderebilirler. Sorulacak sorular yarışma şartnamesi ve ekleriyle sınırlıdır. Bunun dışına çıkan sorular yanıtlanmayacaktır. Cevaplar 29/12/2015 tarihinden itibaren www.kayseri.bel.tr web adresinde yayınlanacaktır.

15-PROJELERİN TESLİM YERİ VE ŞARTLARI

Yarışma 09.02.2015 günü saat 17.00'de sona erecek, bu süre uzatılmayacaktır. Yarışmacılar, proje ve eklerini 09.02.2015 günü saat 09.00'dan 17.00'ye kadar aşağıda belirtilen adrese elden teslim edebilecekleri gibi, kargo ile adrese teslim olarak da gönderebilirler.

Proje Teslim Adresi:

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı
"KAYSERİ İLİ, SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI"



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Adres : Mustafa Kemalpaşa Bulvarı No:15 38010 Kocasinan-KAYSERİ

Kargo ile gönderilen projelerde, projelerin 09.02.2015 saat 17.00'den önce kargoya verildiğini gösteren kargo alındı makbuzunun faks ile 10.02.2015 günü saat 18.00'e kadar yarışma raportörlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

Kargo ile gönderimde, en geç 12.02.2015 günü saat 17.00'ye kadar belirtilen adrese ulaşmayan projeler değerlendirmeye alınmayacaktır. Geç teslim ve kargoda oluşabilecek gecikme ve hasarlardan Raportörlük ve İdare sorumlu tutulamaz.

16-PROJELERİN SERGİLENMESİ VE KOLOKYUM

Sergi ve Kolokyum, sonuçların açıklanmasından itibaren en geç 1 ay içerisinde Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından ilan edilecektir. Büyükşehir Belediyesi sergi ve kolokyum yapıp yapmamakta serbesttir. Konu ile ilgili duyuru www.kayseri.bel.tr adresinde yayınlanacaktır.

17-PROJELERİN GERİ VERİLMESİ

Ödül kazanan projeler ve maketler, Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin malı olacaktır. Bunların dışında kalan projeler ve maketler, serginin bitiminden sonra 15 gün içerisinde proje müellifleri veya yasal vekilleri tarafından tutanakla teslim alınır. İdare bu süre içinde teslim alınmayan projelerden sorumlu değildir.

18-RUMUZ VE AMBALAJ ESASLARI

Proje ve ekleri Yarışma Raportörlüğüne dış etkenlerden zarar görmeyecek şekilde teslim edilecektir. Proje veya eserin tüm paftalarının, raporların her sayfasının sağ üst köşesine maketin uygun bulunan yerine ve ambalajların sağ üst köşesine beş (5) rakamlı (1x4 ebadında) bir rumuz yazılır. Rumuzda kullanılan karakterler tekrarlanmamalı ve sıralı olmamalıdır. Proje, rapor ve zarfların kıvrılmadan düz olarak, maketin ise ayrı bir ambalaj içerisinde teslim edilmesi gerekmektedir.

Projelerini posta veya kargo yolu ile gönderecek yarışmacılar, maket ve paftalar için yapacakları iki ayrı ambalaj üzerine yalnızca yarışma adını ve rumuzu yazacaklardır. Bu ambalajlar üzerinde gönderici bilgileri yer almamalıdır. Daha sonra bu iki ambalajı da içine alacak tek bir ambalaj daha yapılacaktır ve üzerine posta için gerekli bilgiler yazılacaktır.

Ambalaj üzerine rumuz ile,

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı

"KAYSERİ İLİ, SAHABİYE MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI"

Adres : Mustafa Kemalpaşa Bulvarı No:15 38010 Kocasinan-KAYSERİ

ibaresi yazılacaktır.



KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

19-SONUÇLARIN İLANI

İdare, yarışmanın sonucunu şartnamede belirtilen tarihte veya en geç on beş (15) gün içinde www.kayseri.bel.tr web adresinde ilan eder. Yarışma sonucu, yarışmacılara e-mail aracılığı ile de bildirilir.

20-ÖDÜLLER VE ÖDEME ŞEKLİ

Dereceye giren ilk 5 (beş) projenin her birine eşit olarak 20.000,00 TL (Yirmibin Türk Lirası) ödül verilecektir. Ödüller proje sahiplerine net olarak ödenecektir. Dereceye daha az sayıda yarışmacı girmesi durumunda da ödül miktarı değişmeyecek ve her bir yarışmacı grubuna 20.000,00 TL ödül verilecektir.

21-ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ VE PROJELERİN SATIN ALINMASI

Yarışmanın sonuçlanmasından projenin değerlendirilmesine kadar geçen sürede, Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile Yarışmacı arasında doğabilecek anlaşmazlıklarda önce jürinin hakemliği aranır, sonuca ulaşamadığı takdirde anlaşmazlıkların çözümünde Kayseri Mahkemeleri yetkili olacaktır.

Derece kazanan tasarımlara ait her türlü fikri haklar, Kayseri Büyükşehir Belediyesine ait olacaktır. Yarışma dosyası almış her yarışmacı ve grup üyeleri bu şartı kabul etmiş sayılır. Derece almış olan projeleri satın alıp almamakta Kayseri Büyükşehir Belediyesi serbesttir.

22-DİĞER HUSUSLAR

1. Proje ve ekleri hazırlanırken Türkiye’de yürürlükte olan konu ile ilgili tüm kanun, yönetmelik ve standartlara uyulması gereklidir.
2. Kayseri Büyükşehir Belediyesi, yarışmaya katılan tüm projeleri yayımlamak, arşivlemek, yurtiçi ve yurtdışında sergilemek haklarına süresiz sahip olacaktır.
3. Büyükşehir Belediyesi yarışmayı iptal etmek, ertelemek veya süre uzatımı ile ilgili her türlü hakka sahiptir.
4. Yarışmaya katılan herkes, bu şartname hükümlerini kabul etmiş sayılırlar.

EK-D:Mimarlar Odası Kayseri Şubesi Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Yenileme Proje Yarışmasına İtiraz Metni

MİMARLAR ODASI YARIŞMAYA İTİRAZ METNİ:

TMMOB Mimarlar Odası Kayseri Şubesi 12. Dönem Yönetim Kurulu olarak proje elde etme yöntemi olan "mimari proje yarışmaları"nı sonuna kadar desteklediğimizi, bu düşüncemizi yerel yönetimler ve resmi kurumlarla bir araya geldiğimiz tüm platformlarda dile getirdiğimizi, yarışma ile proje elde etmek isteyen tüm kurum ve kuruluşlara yardım etmeye hazır olduğumuzu ifade ederek söze başlamak istiyoruz.

12. Dönem Yönetim Kurulu göreve başladığı günden bugüne kadar; Melikgazi Belediyesi ile "Kentsel Islak Hacim Tasarımı", "Üst Geçit Tasarımı", "Belsin Semt Pazarı ve Yakın Çevresi", Kayseri Ticaret Odası ile "Hizmet Binası Fikir Yarışması" gibi yarışmaları açmış ve sonuçlandırmıştır ve bu konudaki çalışmalarımız başka kurumlarla devam etmektedir.

Mimarlar Odası Kayseri Şubesi'nin yarışma ile proje elde etme yöntemi hakkındaki düşünceleri bu kadar net iken 4 Aralık 2014 tarihinde Kayseri Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde "Kayseri İli, Sahabiye Mahallesi, Kentsel Yenileme Proje Yarışması" adı ile yapılan ilana haklı eleştirilerini sunmayı bir görev addetmiştir.

Kentsel Yenileme Proje Yarışması adı altında yayınlanan şartname, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idarelerin uyması gereken Proje Tasarım, Planlama ve Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliği'ne uymamaktadır. Bu yönetmeliğin 3. maddesindeki yarışma tanımı, 6. maddesindeki yarışma şekli, 8. madde a,b,h bendindeki yarışma şekli, jüri tespiti ve şartname imzaları, 9. ve 14. maddelerdeki jüri heyeti,18.,19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26. ve 27. maddelerindeki jüri seçimleri ve jüri hazırlık çalışmaları, 40. Madde d bendindeki ödüllerin tespiti işlemi, bu şartnamede görülmemektedir.

KİK (Kamu İhale Kanunu) Proje Tasarım, Planlama ve Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliği'nde madde 16'da belirtilen tek kademeli yarışmalar için tanınan en az sürenin 60 gün olabileceği ibaresi bu şartnamede esas alınmış olup bu büyüklükteki bir yarışma için son derece yetersiz bir süre olarak kalmıştır.

Bu konu ile ilgili Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile görüşmeler yapılmış ve kaygılarımız dile getirilmiştir.

Sahabiye Mahallesi gibi tüm şehrin kimliğini etkileyen ve değiştiren bir ölçeğe sahip büyüklükteki alanın dönüştürülmesi için bir kentsel tasarım projesi gerekmektedir. Ancak, bu projenin uluslararası ya da ulusal olarak açılacak, tasarımcıların özgün fikirlerinin demokratik ve tarafsız bir jüri ile değerlendirileceği, ödülleri ve süresi ile daha çok katılımı teşvik eden bir yarışma şartnamesi ile elde edilmesi ise elzemdir.

Mimarlar Odası Kayseri Şubesi olarak bu niteliklerde açılacak bir proje yarışmasının sonuna kadar destekçisi olacağımızı, fakat ilan edildiği şekliyle bunu bir proje yarışması olarak kabul edemeyeceğimizi kamuoyunun bilgilerine sunarız.

TMMOB Mimarlar Odası Kayseri Şubesi Yönetim Kurulu

**EK-E: Şehir ve Bölge Planlaması Odası Kayseri Şubesi Kayseri Sahabiye Mahallesi
Kentsel Yenileme Proje Yarışmasına İtiraz Metni**

Yayına Giriş Tarihi: 15.12.2014

Güncellenme Zamanı: 15.12.2014 17:24:33

Yayınlayan Birim: KAYSERİ

BASINA VE KAMUOYUNA DUYURULUR

**SAHABIYE MAHALLESİ KENTSEL YENİLEME PROJE YARIŞMASI HAKKINDA
BASIN BİLDİRİSİ**

Planlama ve tasarım kültürümüzün gelişmesinde önemli kazanımlar sağlamak üzere Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından 04/12/2014 tarihinde www.kayseri.bel.tr web adresi aracılığı ile "Kayseri İli, Sahabiye Mahallesi" Kentsel Yenileme Proje Yarışması" ilan edildiğini öğrenmiş bulunmaktayız.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nce kentsel yenileme adı altında gerçekleştirilecek projelerin elde edilmesi için yarışmalar yönteminin düşünülmesi; kentsel yenileme projelerinin çeşitli aktörlerin katılımı ile müzakereci yöntemlerle kamuoyuyla tartışılmasına yönelik platformlar oluşturulması açısından önemli bir katkı sağlayacaktır. Ancak yayınlanan Şartname incelendiğinde yarışmaya ilişkin temel bazı eksikliklerin tespiti nedeniyle; şartnamenin detaylı olarak açıklanması gereğini ortaya çıkarmıştır.

- Ülkemizde kamu kurumları tarafından düzenlenecek yarışmaların hukuki dayanağı 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 23 ve 53 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanan "Mimarlık, Peyzaj Mimarlığı, Mühendislik, Kentsel Tasarım Projeleri, Şehir ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışma Yönetmeliği" kapsamında açılmak zorundadır. Ancak söz konusu yarışma şartnamesinde ilgili mevzuata atıfta bulunulmadığı, bu nedenle şartnamenin gerekli kriterleri kapsayacak şekilde hazırlanmadığı,
- Şartnamede belirtilen tasarıma ilişkin koşulların üst ölçek stratejileri ile bağlantısız ve ilişkisiz olmasından dolayı planlama ilkelerine uygun olmadığı,
- Proje alanına esas olması gereken üst ölçek planlama kararlarının (1/25000 Nazım İmar Planı, ulaşım master planı, varsa koruma amaçlı imar planı ve/veya koruma etki alanı yapılaşma şartlarını gösterir imar durum belgeleri) şartname ekinde bulunmadığı,
- Proje sonucunda artacak olan yoğunluğun yalnızca proje alanında değil, kent bütününde sorunlara yol açacağı, bu nedenle ulaşım master planı başta olmak üzere alanın kent bütünüyle olan ilişkilerinin yeniden düzenlenmesi gerektiği,

- Şehir planlamanın en temel verilerinden olan öngörülen nüfusun belirtilmemesine rağmen; şartnamede nüfusa dayalı kullanımların istendiği (otopark, konut, işyeri, sosyal donatılar vb.),
- Şartname dilinin bilimsellikten ve teknik yaklaşımdan uzak olması, göreceli ve ucu açık ifadelerin bulunması ("mümkün olduğunca", "dengeli", "gerekli görüldüğü takdirde", "dükkan", "yeteri kadar" vb.)
- Projeden beklenenler başlığı altında yapılan açıklamalarda projenin tam amacının anlaşılmadığı, yapılaşma şartlarının belirtilmediği bir alanda proje üretilmesinin planlama ilkelerine aykırı olduğu,
- Proje alanı içerisindeki korunacak anıtsal ve tescilli yapıların niteliği ve etki alanıyla ilgili bilgilerin şartname ekinde bulunmadığı,
- Proje alanıyla ilgili analiz ve sentez çalışmalarını gösterir bilgi ve belgelerin şartname ekinde bulunmadığı halde şartnamede katılımcılara yer görme zorunluluğunun getirilmemesi, ilgili analiz ve araştırmaların (ekonomik, sosyolojik, jeolojik, jeoteknik, mülk sahipliği, topografik, demografik vb.) iki aylık süre içerisinde yapılamayacağı ve bu verilerin bulunmadığı takdirde proje çalışmasının mümkün olmadığı,
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, teknik olarak tespiti yapılan riskli binaların bağımsız olarak yenilenmesi için çeşitli finansman modelleri bulunmasına rağmen, proje alanındaki bütün binaların yıkılarak yeniden yapılmak istenmesinin gerekçesinin ve dayanaklarının anlaşılamadığı,
- Cumhuriyet dönemi ilk planlı alan örneklerinden biri olarak gösterilen proje alanının bu özelliğinin şartnamede göz önüne alınmadığı, bu nedenle yarışma koşullarının alanın karakteristik dokusunu yıkıcı, kent belleğini yok edici ve kent kimliğine zarar verici nitelikte olduğu, ayrıca yarışma şartnamesinde dönem özelliği gösteren yapılara ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı,
- Yarışma şartnamesinde üretilecek olan projenin örnek bir proje olması gerektiği belirtilmesine rağmen, yapılan yanlış uygulamaların bundan sonraki projelere ancak 'kötü bir örnek' olabileceği,
- Proje süresince yapılan hatalardan kaynaklı olarak sürecin hukuki veya diğer nedenlerle aksamaması durumunda proje alanında yaratılan beklentilerin taşınmazlarda spekülasyonlara neden olacağı ve kentsel çöküntü alanları oluşturacağı tespitlerinde bulunulmuştur.

Planlama; uygulamalı bilim olarak çevreye ve mekâna yönelik sorunlara en uygun/yaratıcı çözüm getirmek ve müdahale etmekle ilgili bir eylemdir ve toplumla birlikte yaşayan, üretilen, planlı gelişmeyi gerçekleştirebilecek, yenilikçi, katılımcı ve değişime açık bir model olarak ele alınmalıdır. Oda olarak kentsel tasarım projeleri ve yarışmalarını bu modelin önemli aşamalarından biri olarak görmekteyiz. Bu bağlamda; kent planlama ve kentsel tasarım, gelecek için yaşam çevrelerinin ortaklaşa tasarlanması, düzenlenmesi ve birlikte yönetme fikrinin en önemli aracıdır.

Çevresinin ve mekânın üretiminde doğal çevrenin veya kentsel mekânın ortaklaşa tasarlanması ve düzenlenmesinde Şehir Planlama Mesleğinin her aşamada görev ve sorumluluğu bulunduğu bilinci ile kentsel tasarım yarışmalarını yakından izlemekteyiz. Odamız, Yarışmaların kurumsallaşması amacıyla her yarışmanın içeriği bağlamında katkı koymak, yarışmaların çağdaş şehircilik ve tasarım ilkeleri ışığında amacına ulaşması, kamusal varlıkların korunması ve geliştirilmesi hususunda yarışmalar için harcanan kamu kaynaklarının etkin ve verimli bir şekilde kullanılması ve kamuoyunun haklarının korunması konusunda gerekli koşulları sağlamak ile yükümlüdür.

Bütün bu tespitler göz önünde bulundurulduğunda, ‘kentsel yenileme’ adı altında yapılacak dönüşümün, kamu yararını gözetmeyerek spekülâtif rant artışı temelleri üzerine kurulduğu düşüncesini akıllara getirmektedir. Bu bağlamda, jüri bilgileri bile yer almayan ilgili yarışma projesi başta olmak üzere, toplumsal uzlaşıdan uzak ve bilimsel altyapısı bulunmayan bir yaklaşımla Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde kentsel yaşamın yeniden inşa edilme isteğini kabul etmediğimizi kamuoyuna bildiririz.

Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih Mahallerini kapsayan bölgede mekansal, kültürel, sanatsal, sosyal ve ekolojik değerleri geliştirici nitelikte bir kentsel tasarım yapılarak oluşturulacak yeni mekanlar ile alanın kentin gelecek vizyonu ile örtüşen bir şekilde kente kazandırılmasının sağlanması amacıyla, yukarıda sıralamış olduğumuz hususlar çerçevesinde yarışma şartnamesine ait hazırladığımız teknik rapor ayrıca Kayseri Büyükşehir Belediyesi’ne iletilmiştir. Teknik raporumuzda da detaylıca dile getirilen hususların bir an önce çözülmesini, talep edilmesi halinde yarışma sürecinin ve yarışma jüri üyelerinin oluşturulma aşamasında gerekli teknik desteği vereceğimizi, konunun takipçisi olacağımızı, gerekli irdeleme ve düzeltmelerin yapılmaması durumunda ise Oda üyelerimize yarışmaya katılmama çağrısının ve gerekli yasal başvuruların yapılacağını kamuoyuna saygıyla duyururuz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası Kayseri Şubesi

15.12.2014, KAYSERİ

EK-F: Alan Araştırmasında Kullanılan Anketler:

SAHABİYE MAHALLESİ MEVCUT HALİ MEMNUNİYET DÜZEYİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İLE İLGİLİ SÜREÇ VE KATILIM DEĞERLENDİRME ANKETİ

Değerli Katılımcı,

Bu anket, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümünde hazırlamakta olduğum “Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm” konulu doktora tezime veri toplama aracı olarak yapılmaktadır. Ankete vereceğiniz cevaplar herhangi bir ortamda paylaşılmayacak olup, alınan cevaplar toplu olarak değerlendirilecektir. Bu sebeple soruları lütfen içtenlikle yanıtlayınız. Yardımlarınız ve katkılarınızdan dolayı teşekkür ederim.

Yük. Mimar Eda ÖZSOY

1. BÖLÜM: KİŞİSEL BİLGİLER

Anketin Yapıldığı Tarih:

Anket No:

Katılımcının Adı ve Soyadı

Cinsiyetiniz: ☐ Erkek ☐ Kadın

Yaşınız: ☐ 18-25 yaş ☐ 25-45 yaş ☐ 45-65 yaş ☐ 65 yaş üstü

Medeni Haliniz: ☐ Evli ☐ Bekar ☐ Boşanmış ☐ Eşi Vefat Etmiş

Eğitim Durumunuz: ☐ Okur-yazar değil ☐ İlkokul ☐ Ortaokul-Lise ☐ Üniversite

İş Durumunuz: ☐ Tam gün çalışan ☐ Yarım gün çalışan ☐ Ev Hanımı/Emekli ☐ İşsiz

Konutun Kullanıcı Sayısı: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3-4 ☐ 5-6 ☐ 7 ve üstü

2. BÖLÜM: DÖNÜŞÜM ÖNCESİ KONUT NİTELİKLERİ İLE İLGİLİ BİLGİLER:

Binanızın Yaşı: ☐ 1-10 yıl ☐ 11-20 yıl ☐ 21-35 yıl ☐ 36-50 yıl ☐ 51-65 yıl ☐ 65 yıl üstü

Binanızın Kat Sayısı: ☐ 1-2 Kat ☐ 3 Kat ☐ 4 Kat ☐ 5 Kat ☐ 6 Kat ve üstü

*Kat sayısına zemin katlar dahildir.

Binanızın Mevcut Durumu: ☐ Eski ve Hasarlı/Bakımsız ☐ Eski ve Bakımlı
☐ Yeni ve Hasarlı/Bakımsız ☐ Yeni ve Bakımlı

Konutun Katı: ☐ Zemin Kat ☐ 1-2 Kat ☐ 3 Kat ☐ 4 Kat ☐ 5 Kat ☐ 6 Kat ve üstü

Konutun metrekaresi: ☐ 80 m2 altı ☐ 80-100 m2 ☐ 100-150 m2 ☐ 150-180 m2 ☐ 180 m2 üstü ☐ Bilinmiyor

Konutun Mevcut Durumu: ☐ Eski ve Hasarlı/Bakımsız ☐ Eski ve Bakımlı
☐ Yeni ve Hasarlı/Bakımsız ☐ Yeni ve Bakımlı

Konut Kullanım Durumu: ☐ Mülk Sahibi ☐ Kiracı

3. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM KARAR SÜRECİNE YÖNELİK SORULAR

Kentsel dönüşüm kararı ile ilgili ilan öncesi sizinle iletişime geçildi mi? Evet ise nasıl?

☐ Evet,... ☐ Hayır

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi haberini nereden aldınız?

☐ Yazılı/Görsel Medyadan ☐ Komşumdan ☐ Tebligat aracılığıyla

Kentsel dönüşümdeki haklarınız ile ilgili bilgilendirme yapıldı mı? Evet ise nasıl?

☐ Yapıldı, haklarımı biliyorum ☐ Yapıldı, ancak yetersiz ☐ Yapılmadı

4. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM TASARIMI, PROJELENDİRME SÜRECİNE YÖNELİK SORULAR

Kararın ilan sonrası fiziksel dönüşümden beklentileriniz ile ilgili sizinle iletişime geçildi mi? Evet ise nasıl?(anket, birebir görüşme vs.)

☐ Hayır ☐ Evet,....

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projelendirme aşamasında Kullanıcı olarak beklentileriniz soruldu mu? Sorulmadı ise sizce gerekli miydi? Neden? Belirtiniz.

☐ Hayır, sorulmadı (Belirtiniz)..... ☐ Evet, soruldu

Kentsel dönüşüm yarışma projesi sonucu oylamaya katıldınız mı? Evet ise projeyi seçme nedeniniz nedir?

☐ Hayır ☐ Evet,

5. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA VE UZLAŞMA SÜRECİNE YÖNELİK SORULAR

Değerleme Sürecinde Taşınmazınızın adil değerlendirildiğini düşünüyor musunuz? Hayır ise Neden/Ne Olmalıydı?

☐ Evet ☐ Hayır,.....

Uzlaşma görüşmelerinizde yaptığınız seçimin odak noktası neydi?

☐ Konutun niteliği ☐ Finansman/Ödeme seçenekler ☐ Sosyal olanakları ☐ Komşuluk ☐ Diğer

Uzlaşmada projede yer alan yeni konutu seçmenizin odak noktası neydi?

☐ Büyüklüğü(m2)-oda sayısı ☐ Planı ☐ Katı ☐ Cephesi ☐ Diğer

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Uzlaşma Sürecindeki Görüşleriniz Nelerdir?

☐ Süreç olumluydu, çünkü.....

☐ Süreç olumsuzdu, çünkü

6. KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASİ KULLANIMA YÖNELİK BEKLENTİ DEĞERLENDİRMESİ

Bu evin/dairenin sahibi/kiracı misiniz?

Dönüşüm SONRASINDA kaç adet taşınmaza sahip oldunuz?adet

Dönüşüm SONRASINDA konutunuz kaç m2 ?.....m2

Dönüşüm SONRASINDA konutunuz hangi blokta ve kaçınca kattadır?blok,kat

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kente Katkı Sağlayacağını Düşünüyor Musunuz?Neden?

☐ Evet ☐ Hayır,.....

Konutunuz Teslim Edildikten Sonra Nasıl Değerlendireceksiniz?

☐ Kendim kullanacağım ☐ Kiraya vereceğim ☐ Satacağım

Aşağıdaki kavramları Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi açısından değerlendirdiğimizde en iyiden en kötüye doğru önem derecesine göre sıralayınız.

☐ Konut nitelikleri ☐ Yeşil alanlar ve peyzaj ☐ Güvenlik ☐ Otopark/Erişim ☐ Rekreasyon ve Sosyal olanakları

Genel sürece baktığımız zaman gelinen noktadan memnun musunuz?

☐ Memnunuz ☐ Memnun Değilim ☐ Kararsızım

Kentsel dönüşüm karar sürecini nasıl buluyorsunuz?

☐ Olumlu, çünkü

☐ Olumsuz, çünkü

Komşuluk Sizin İçin Önemli mi? Yeni projede Yer Alacak Komşularınızı Tanıyor Musunuz?

☐ Önemli, Tanıyorum ☐ Önemli, Tanımıyorum ☐ Önemli Değil

Bugüne kadar yaşanan süreçle dair belirtmek istediğiniz başka Öneri/İstek/Beklenti/Şikayet var mı? Varsa nelerdir?

7.AŞAĞIDA YER ALAN SEBEPLERDEN HANGİLERİ DÖNÜŞÜM ÖNCESİ KONUTUNUZDA YAŞAMANIZDA EN ÇOK ETKİLİ OLMUŞTUR?

	Mahallede Yaşamak İçin Tercih Nedenleri	Hiç Etkili Değil	Etkili Değil	Ne etkili Ne etkili değil	Etkili	Çok Etkili
1.	Kent merkezinde olması	1	2	3	4	5
2.	Yaşam biçimime ve kültüreme uygun olması	1	2	3	4	5
3.	Komşuluk ilişkilerinin iyi olması (Akraba, aileye yakınlık)	1	2	3	4	5
4.	İş yerime yakın olması	1	2	3	4	5
5.	Ulaşımın kolay olması	1	2	3	4	5
6.	Ekonomik olması (kira bedeli, yaşam koşullarının ekonomikliği)	1	2	3	4	5
7.	Konut dokusunun az katlı olması	1	2	3	4	5
8.	Sosyal imkanlara ulaşımın olması (kafe, yeşil alan, sinema vs)	1	2	3	4	5
9.	Alışveriş, okul, hastane vb yerlere yakın olması	1	2	3	4	5
10.	Konutun mimarisi (büyüklük, oda sayısı, kullanışlılık)	1	2	3	4	5
11.	Diğer	1	2	3	4	5

8.AŞAĞIDA YER ALAN İFADELER HAKKINDAKİ GÖRÜŞÜNÜZÜ BELİRTİNİZ.

Dönüşüm ÖNCESİ Mahallenin Sosyo-Mekansal Analizi						
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
1a.	Yaşadığım bölgeye ulaşım kolaydır.	1	2	3	4	5
1b.	Yaşadığım bölgede otopark yeterlidir.	1	2	3	4	5
1c.	Oturduğum bölgede günlük gereksinim alanlarına erişim kolaydır. (Pazar, market, alışveriş merkezi vs...)	1	2	3	4	5
1d.	Oturduğum bölgede yaşamsal alanlara erişim kolaydır. (İş, hastane, okul vs...)	1	2	3	4	5
1e.	Oturduğum bölgede sosyal faaliyetlere erişim kolaydır. (Park, yeşil alan, tiyatro, sinema vs...)	1	2	3	4	5
1f.	Yaşadığım bölgeye erişimde toplu taşıma imkanları yeterlidir.	1	2	3	4	5
2a.	Mahalledeki yeşil alanlardan genel olarak memnunuz.	1	2	3	4	5
2b.	Yaşadığım bölgede çocukların oynayacağı alanlar yeterlidir.	1	2	3	4	5
2c.	Yaşadığım bölgede yeterli rekreasyon alanları vardır.	1	2	3	4	5
2d.	Mahallede sosyal faaliyet olanakları yeterlidir.	1	2	3	4	5
3a.	Yaşadığım konutun büyüklüğü yeterlidir. (oda sayısı,m2)	1	2	3	4	5
3b.	Yaşadığım konutun fiziksel kalitesinden (malzeme-işçilik kalitesi,ısıtma, aydınlanma vs) memnunuz.	1	2	3	4	5
3c.	Yaşadığım konut kullanışlıdır.	1	2	3	4	5
3d.	Binamızın kendine ait bir mimarisi vardır.	1	2	3	4	5
4a.	Mahallenin genel fiziksel görüntüsünden memnunuz.	1	2	3	4	5
4b.	Mahallede az katlı binaların olmasından memnunuz.	1	2	3	4	5
4c.	Mahallede konut-ofis/işyeri vb karma kullanımdan rahatsızım.	1	2	3	4	5
4d.	Mahallede binalar çok yakın sıkışık bir yerleşim vardır.	1	2	3	4	5
5a.	Mahalledeki insanlar yaşadıkları yere oldukça bağlıdır.	1	2	3	4	5
5b.	Yaşadığım bölgede insanlar kültürlerine oldukça bağlıdır.	1	2	3	4	5
5c.	Kendimi yaşadığım yere ait hissediyorum.	1	2	3	4	5
6a.	Yaşadığım bölgede komşuluk ilişkileri iyidir.	1	2	3	4	5
6b.	Yaşadığım bölgede insanlar birlikte çok şey yapar.	1	2	3	4	5
6c.	Mahalledeki yaşantımdan genel olarak memnunuz.	1	2	3	4	5
7a.	Yaşadığım bölge geceleri dışarı çıkmak için güvenlidir.	1	2	3	4	5
7b.	Mahalledeki boş binalar, boş alanlar ve bakımsız bahçeler güvenlik için bir sorundur.	1	2	3	4	5
7c.	Mahallede yaşayan göçmenler güvenlik için bir sorundur.	1	2	3	4	5
7d.	Yaşadığım bölge genel olarak güvenlidir.	1	2	3	4	5
8a.	Mahalledeki tarihi yapıların varlığı önemlidir	1	2	3	4	5
8b.	Mahalledeki tarihi yapılar ile hiç bir ilişkimiz yoktur.	1	2	3	4	5
8c.	Mahalledeki tarihi yapılar kent yaşamına katılmalıdır.	1	2	3	4	5

9.AŞAĞIDA YER ALAN İFADELER HAKKINDAKİ GÖRÜŞÜNÜZÜ BELİRTİNİZ.

Dönüşüm Süreci ve Dönüşüm SONRASI Genel Değerlendirme						
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum
1a.	Dönüşüm alanındaki yeşil alan yeterlidir.	1	2	3	4	5
1b.	Dönüşüm alanındaki otopark yeterlidir.	1	2	3	4	5
1c.	Dönüşüm alanı sosyal alanlar bakımından yeterlidir.	1	2	3	4	5
1d.	Dönüşüm alanı çocuk oyun alanları bakımından yeterlidir.	1	2	3	4	5
2a.	Yeni dairenin oda sayısı yeterlidir.	1	2	3	4	5
2b.	Yeni dairenin oda büyüklükleri yeterlidir.	1	2	3	4	5
2c.	Yeni dairenin malzeme kalitesinden memnunuz	1	2	3	4	5
2d.	Yeni dairenin işçilik kalitesinden memnunuz	1	2	3	4	5
2e.	Yeni dairenin planı kullanışlıdır.	1	2	3	4	5
2f.	Yeni dairenin yönü ve manzarasından memnunuz	1	2	3	4	5
2g.	Yeni dairenin iklimsel konforundan memnunuz	1	2	3	4	5
2h.	Yeni daireden genel olarak memnunuz	1	2	3	4	5
3a.	Günlük gereksinimlere ulaşmam kolaydır(market,pazar vb)	1	2	3	4	5
3b.	Binalar birbirine çok yakın ve sıkışık.	1	2	3	4	5
3c.	Binaların bu kadar yüksek katlı olmasından rahatsızım.	1	2	3	4	5
3d.	Binaların görünüşünü estetik buluyorum	1	2	3	4	5
3e.	Yeni yaşam alanımdan genel olarak memnunuz.	1	2	3	4	5
4a.	aktarılmaması dönüşüm hakkında fikrimi olumsuz etkilemiştir.	1	2	3	4	5
4b.	Projelendirme sürecinde söz hakkımızın olmaması yeni konutum ile ilgili memnuniyetimi olumsuz etkilemiştir.	1	2	3	4	5
4c.	Adil değerlendirme yapılmamıştır.	1	2	3	4	5
4d.	Puanlama yöntemi kullanımı seçimi olumlu	1	2	3	4	5
4e.	Uzlaşma süreci şeffaf yönetilmiştir.	1	2	3	4	5
4f.	Uzlaşma süreci ve finansman modeli daha iyi olabilirdi.	1	2	3	4	5
4g.	Konutlar geç teslim edilmesi ekonomik ve psikolojik olarak olumsuz etkilemiştir.	1	2	3	4	5
5a.	Dönüşüm fiziksel beklentimi karşılamıştır.	1	2	3	4	5
5b.	Dönüşüm komşulukları zayıflatmıştır	1	2	3	4	5
5c.	Dönüşüm kent yaşam kültürüne uygun yapılmıştır.	1	2	3	4	5
5d.	Kendimi buraya ait hissetmiyorum	1	2	3	4	5
5e.	Dönüşüm kent silüetini olumsuz etkilemiştir.	1	2	3	4	5
5f.	Dönüşüm alandaki problemleri çözmüştür.	1	2	3	4	5
5g.	Dönüşümden genel olarak memnunuz	1	2	3	4	5
5h.	Gelecekte dönüşüm bütünüyle tamamlanabilirse çok daha iyi olacak	1	2	3	4	5

Kullanıcıların algı düzeyi	Evet	Hayır	Belki
Konutunuzdan taşınmayı düşünür müsünüz?			
Mahalleden taşınmayı düşünür müsünüz?			
Kentsel dönüşüm nedir biliyor musunuz?			
Kentsel dönüşümün gerekli olduğuna inanıyor muydunuz?			
Kentsel yaşam kalitesi nedir biliyor musunuz?			
Kullanıcıların beklenti düzeyi			
Uygulama sonrası bölgedeki kentsel yaşamın değişeceğini düşünüyor musunuz?			
Uygulamanın bölgedeki fiziksel sorunları çözeceğine inanıyor musunuz?			
Uygulama sonrası bölgenin sosyal açıdan yeterli hale geleceğine inanıyor musunuz?			
Bölgenin değerinin artacağını düşünüyor musunuz?			
Uygulamanın tarihi yapılara katkı sağlayacağını düşünüyor musunuz?			

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Makaleler

1. Özsoy, E., Görgülü, T., (2022), *“Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Süreç İşleyişine ve Fizik Mekana Etkilerinin Kayseri Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği Üzerinden İncelenmesi”*, Megaron Dergisi, İstanbul

