

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARINDA
KULLANICI MEMNUNİYETİNİN BELİRLENMESİ:
KÜÇÜKÇEKMECE AYAZMA YENİLEME UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Nazlı ERDAL**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

Tez Danışmanı: Doç Dr. Elçin TAŞ

HAZİRAN 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARINDA
KULLANICI MEMNUNİYETİNİN BELİRLENMESİ:
KÜÇÜKÇEKMECE AYAZMA YENİLEME UYGULAMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Nazlı ERDAL
516061039**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 07 Mayıs 2010

Tezin Savunulduğu Tarih : 11 Haziran 2010

**Tez Danışmanı : Doç Dr. Elçin TAŞ (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)
Yrd. Doç.Dr. Hakan YAMAN (İTÜ)**

HAZİRAN 2010

Değerli Aileme,

ÖNSÖZ

Bu çalışma ile gelişmiş ve gelişmekte olan ülke kentlerinin güncel sorunlarının başında yer alan gecekondü yenileme kavramı ve uygulamaları da incelenerek; uygulama sonrasında kullanıcıların memnuniyet dereceleri, uygulamaya karşı bakış açıları ve eleştirilerinin uygulamanın amacına tam olarak ulaşmasındaki önemi vurgulanmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın yürütülmesi ve tamamlanması sürecinde, bana bu araştırmayı yapmaya imkan tanıyan ve tez yöneticiliğimi üstlenen değerli hocam Doç. Dr. Elçin TAŞ'a, hem manevi hem de teknik desteğini esirgemeyen Proje Yönetim Planlama Ltd. Şti. müdürü Sayın İsmail ÇAKAL'a ve desteklerinden dolayı TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığı bünyesinde çalışan değerli meslektaşım Banu TANTAN' a saygı ve teşekkürlerimle...

Her zaman yanımda olan ve çalışmamda da hiçbir yardımını esirgemeyen sevgili abim Harita Yüksek Mühendisi Buğra ERDAL'a sevgi ve teşekkürlerimle...

Hayatıma girdiği günden itibaren her zaman yanımda olan, her konuda desteğiyle beni güçlü kılan ve bu çalışmayı hazırladığım zorlu dönemimde de beni yalnız bırakmayan sevgili nişanlım Serhan ÇİMEN'e sevgi ve teşekkürlerimle...

Sevgi ve anlayışlarını her zaman hissettiğim, maddi ve manevi destekleriyle bugünlere gelmemi sağlayan değerli aileme sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım...

Mayıs 2010

Nazlı ERDAL
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Amaç ve Kapsam.....	2
2. GECEKONDU KAVRAMI	5
2.1 Dünyada Gecekondu Problemi ve Buna Karşı Geliştirilen Politikalar	6
2.1.1 Gelişmiş ülkelerde gecekondu problemi ve buna karşı geliştirilen politikalar	6
2.1.2 Gelişmekte olan ülkelerde gecekondu problemi ve buna karşı geliştirilen politikalar	8
2.2 Türkiye’de Gecekondu Problemi ve Buna Karşı Geliştirilen Politikalar	12
3. KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARI VE YAKLAŞIMLAR.....	19
3.1 Kentsel Yenileme Nedir?	19
3.2 Kentsel Yenileme Alanları	21
3.3 Kentsel Yenileme Türleri	21
3.4 Kentsel Yenileme Uygulama Süreçleri	24
3.4.1 Kentsel yenileme hazırlık aşamasında yapılması gerekenler.....	24
3.4.2 Kentsel yenileme uygulama aşamasında yapılması gerekenler	25
3.5 Kentsel Yenileme Örneklerinin Genel Değerlendirilmesi	25
3.5.1 Dünyada kentsel yenileme örnekleri	28
3.5.2 Türkiye’de kentsel yenileme örnekleri	31
4. AYAZMA KENTSEL YENİLEME UYGULAMASI – YENİLEME YAKLAŞIMININ İNCELENMESİ	45
4.1 Bölgeye Ait Genel Bilgi	45
4.2 Ayazma Kentsel Yenileme Uygulamasında Yenileme Yaklaşımı.....	48
4.2.1 Amaç – yöntem - kapsam.....	50
4.2.1.1 Amaç	50
4.2.1.2 Yöntem	51
4.2.1.3 Kapsam	57
4.3 Ayazma Kentsel Yenileme Uygulaması Öncesi; Uygulama Alanına Yönelik Analizler	57
4.3.1 Fiziksel analizler	57
4.3.2 Sosyal analizler	59
5. AYAZMA KENTSEL YENİLEME UYGULAMASI KULLANICI MEMNUNİYETİNİN BELİRLENMESİ	69

5.1 Amaç – Yöntem - Kapsam	69
5.1.1 Amaç	70
5.1.2 Yöntem	70
5.1.2.1 Anket formlarının oluşturulması	70
5.1.3 Kapsam	71
5.2 Ayazma Yenileme Uygulaması Sonrası Anket Bulguları - Değerlendirilmesi	72
5.2.1 Ayazma yenileme uygulaması kullanıcılarının demografik, sosyo ekonomik özellikleri	72
5.2.2 Ayazma yenileme uygulaması kullanıcılarının yaşamak istedikleri alan nitelikleri	74
5.2.3 Ayazma yenileme uygulaması sonrası mekansal farklılıklar	77
5.2.4 Ayazma yenileme uygulaması sonrası kullanıcı memnuniyeti	78
5.3 Yorum	80
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	85
KAYNAKLAR	89
EKLER	93
ÖZGEÇMİŞ	101

KISALTMALAR

İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
ABD	: Amerika Birleşik Devleti
TEM	: Trans European Motorway
BEDAŞ	: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.
İSKİ	: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 : Ayazma Yenileme Alanı Genel Bilgileri.	48
Çizelge 4.2 : Ayazma Yenileme Alanı Bina Yapım Cinsi.	58
Çizelge 4.3 : Ayazma Yenileme Alanı Mülkiyet Bilgileri.	58
Çizelge 4.4 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Çevreden Beklentileri.	63
Çizelge 5.1 : Hanede Yaşayan Kişi Sayısı Oranları.	72
Çizelge 5.2 : Hanede Çalışan Kişi Sayısı Oranları.	73
Çizelge 5.3 : Kullanıcıların İstanbul'a ve Ayazma'ya Geliş Zamanları.....	73
Çizelge 5.4 : Kullanıcıların İstanbul'a Hangi Bölgeden Geldikleri Oranı.	74
Çizelge 5.5 : Hane Sayısı Oranları.	74
Çizelge 5.6 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Bölgelerin Oranları.	74
Çizelge 5.7 : Kullanıcıların En Beğendikleri Semt.	75
Çizelge 5.8 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Semt.	75
Çizelge 5.9 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Konut Türü.	76
Çizelge 5.10 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Çevreden Beklentileri.	76
Çizelge 5.11 : Kullanıcıların Çevrelerinde Olmasını İstedikleri Donatılar.	77
Çizelge 5.12 : Ayazma ve Çevresinde Karşılaştıkları ve Karşılaşabilecekleri Sorunlar.	79

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 4.1 : Küçükçekmece İlçesinin Konumu.....	46
Şekil 4.2 : Küçükçekmece İlçesi Çevre Dinamikleri.....	47
Şekil 4.3 : Küçükçekmece İlçesi Nüfus Gelişimi.	48
Şekil 4.4 : Ayazma Yenileme Alanı.	49
Şekil 4.5 : Ayazma Yenileme Uygulaması Yöntemi.....	52
Şekil 4.6 : Ayazma Yenileme Uygulaması Bölgeleri	54
Şekil 4.7 : Ayazma Bölgesi Plan Durumu.	55
Şekil 4.8 : Ayazma Yenileme Alanı Kentsel Tasarım Projesi.....	56
Şekil 4.9 : Ayazma Yenileme Alanı Arazi Kullanım Dağılımı.	57
Şekil 4.10 : Ayazma Yenileme Alanı Kat Adetleri Dağılımı.	58
Şekil 4.11 : Ayazma Yenileme Alanı Ailede Yaşayan Kişi Sayısı	59
Şekil 4.12 : Ayazma Yenileme Alanı Ortalama Aile Nüfusu.....	60
Şekil 4.13 : İstanbul'a Geliş Nedeni.	60
Şekil 4.14 : Bu Semti Tercih Etme Nedeni.....	61
Şekil 4.15 : Bölgedeki Genel Şikayetler.....	61
Şekil 4.16 : Ayazma'da Köye Dönmek İstememe Nedenleri.....	62
Şekil 5.1 : Ayazma Yenileme Uygulaması Kullanıcılarına Anket Yapılan Bölge...	72

KENTSEL YENİLEME UYGULAMALARINDA KULLANICI MEMNUNİYETİNİN BELİRLENMESİ: AYAZMA YENİLEME UYGULAMASI

ÖZET

Kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan, değişime uğrayan ve zamanla köhneme sürecine giren bölgelerin fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel şartlarında kalıcı çözümler sağlamaya çalışan kentsel yenileme uygulamaları; uzun süreci içinde barındıran bir politikadır.

Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak şekillendirilen yenileme uygulamalarında söz konusu yerin geleceğine yerleşik halk ile beraber karar verilmesi gerekmektedir. Yenileme uygulamalarında; kişilerin beklentilerinin karşılanması, onlara yeni sosyal ve ekonomik olanaklar tanınması sağlanmalıdır.

Bu tez çalışmasında öncelikle kentlerde hızlı kentleşme sonucunda oluşan gecekondu probleminin çözülmesi için alternatif politika olan kullanılan kentsel yenileme uygulaması kavramsal boyutuyla ele alınmış, dünyada ve ülkemizdeki uygulama yaklaşımları incelenmiş, ardından yenileme uygulaması sonrası kullanıcı memnuniyeti, yenileme uygulamalarında kullanıcıların beklenti ve şikâyetleri ortaya koyulmaya çalışılmıştır.

Bu çalışma göstermektedir ki, insanların yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacı ile yapılan kentsel yenileme uygulamalarından istenen başarının elde edilebilmesi için; uygulama süreçlerinin tam olarak tamamlanmadan kullanıcıların yerleştirilmemesi, kullanıcı profiline tam olarak tanımlanmadan, gecekondu sorunları ile birlikte yeni konutlara taşınmaması için yenileme uygulaması öncesinde yapılan analiz ve araştırmalar gibi yenileme sonrasında kullanıcıların memnuniyetleri, uygulama ile yaratılan yeni yaşam alanlarından istek ve beklentileri tespit edilmelidir.

Ülkemizde yapılan kentsel yenileme uygulamalarına bakıldığında; kullanıcıların uygulamaya karşı olan tutum ve memnuniyetlerinin ölçülmesi konusunda eksikliklerin olduğu, bu konuda değerlendirmelerin yeteri kadar yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle çalışma mevcut olan bir yenileme uygulaması üzerinde yapılmıştır. Konuyla ilgili olarak Küçükçekmece ilçesi Ayazma bölgesinde yapılan kentsel yenileme uygulaması örnek seçilmiş olup; bölgeyle ilgili yapılan literatür araştırması ve anket çalışması ile bu uygulamaya yönelik kullanıcı memnuniyeti, kullanıcıların Ayazma yenileme uygulamasına karşı olan tutumları, istek ve beklentilerinin neler olabileceği ve uygulamanın aksayan yönleri irdelenmeye çalışılmıştır.

DETERMINATION OF USER SATISFACTION IN URBAN RENEWAL PROJECTS: AYAZMA URBAN RENEWAL APPLICATION

SUMMARY

Urban renewal application is a long process policy providing to resolve urban problems, trying to get permanent solutions on physical, social and environmental conditions of the zone's that have suffered changes and became dilapidated.

Specific problems and potentials of the region depending on the renewal applications that are shaping the future of the place in question must be decided together with the inhabitants. In renewal applications; the people's expectations must be corresponded, recognizing the new social and economic opportunities to them must be provided.

In this research, at first urban renewal application has been dealt with its conceptual dimension which is used an alternative policy to resolve squatter problem that becomes because of rapid urbanization in the cities, application approaches throughout the world and our country are examined, and then user satisfaction after application, user expectation and complaints have tried to display.

This study shows that, to achieve the desired success of the urban renewal applications that has the aim of improving the quality of human's life, the users mustn't be placed unless the application process fully completed, the user's satisfaction after renewal application and their expectations must be determined with the analysis and researches like the researches has done before application not to move the users to new dwellings with squatter problems.

Considering the implementation of urban renewal in our country, shortcomings of the measurements of user's satisfaction and attitudes to the application, not enough evaluation about this item has been seen. Therefore the present study was carried out on a renewal application. Besides this issue Ayazma application examples were chosen as the urban renewal district; tried to analyze the users' satisfaction with the literature research and survey work, the users' attitudes towards the practice of renewing Ayazma, their demands and expectations and the application's defects.

1. GİRİŞ

Kentler, insanların yaşam sürecinde yarattığı en büyük fiziki üründür. Bütün canlılar gibi doğan, gelişen ve fiziksel değişimler geçiren kentlerde insanların ekonomik, sosyal ve politik değişim süreçleri kentleri sürekli olarak etkilemektedir. Kentlerimizde son 50 yıldır uygulanan yetersiz ve yanlış yaklaşımlı uygulamalar sağlıklı, çöküntü alanlarını beraberinde getirmektedir. Gecekondu olarak adlandırılan bu yasadışı ve düşük standartlı yapılar gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde devamlı bir değişimi zorunlu kılan kentsel problemlerin başında gelmeye başlamıştır.

Çeşitli nedenlerden ötürü zamanla köhnemiş, yıpranmış, eskimiş ve terkedilmiş kentsel mekanları çağdaş yaşam koşulları seviyesine çıkartılması, sosyo-ekonomik ve fiziksel nitelik standartlarını yükseltmek için değiştirilmesi, ıslah edilmesi, yenilenerek yeniden kente kazandırılması için yapılan uygulamaların tamamı kentsel yenileme olarak adlandırılmaktadır. Ülkemizde son 20 yıldır önem kazanan kentsel yenileme uygulamalarında geliştirilen politikalar geniş bir etki alanına sahip olurken; özellikle gecekondu üzerinde kullanılmaya başlanmış; gecekondu ve gecekondulunun sorunlarına çözüm bulmak, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı kentsel yeni mekanlar yaratmak için uygulaması amaçlamıştır.

Kentsel yenilemenin dünya çapında gözlenen başarılı örneklerine rağmen; az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de bu soruna karşı uygulanan yaklaşımlarda niteliksel ve niceliksel eksiklikler vardır. Gecekondulaşma olgusu sadece mekansal boyutuyla ele alınmakta; kültürel, çevresel, ekonomik ve toplumsal boyutu gözardı edilmektedir. Yenileme alanı içerisinde yaşayan halkın yaşam alışkanlıkları, komşuluk ilişkileri, sosyal dayanışma, komşuluk ve hemşerilik bağları, halkın yenileme uygulamasından beklentileri göz önünde bulundurmadığından; kentsel yenileme alanları üzerinde ciddi nüfus hareketleri, sosyal dönüşüm problemleri oluşmakta, bu sebeplerden ötürü yenileme uygulaması yaşayan halkın sorunlarla birlikte yeni yapılan konutlara taşınmasına neden olmaktadır.

1.1 Amaç Kapsam

Tez çalışması kapsamında hızlı ve çarpık kentleşme sonucu oluşan köhnemiş alanların yoğunluğunun giderek fazlalaştığı İstanbul metropoliten kenti sınırları içerisinde olan Küçükçekmece ilçesi – Ayazma Bölgesi seçilmiştir. Yoğun göçler olarak hızlı kentleşme süreci içerisinde çarpık yapılaşmanın olduğu Ayazma gecekondü bölgesi üzerinde konumlanan gecekondular için yerinde dönüşüm yaklaşımı ile yapılan yenileme uygulamasında Ayazma'daki gecekonduların güncel yaşam standartlarına kavuşturulmaları ve Ayazma bölgesinin çevresi ile bütün olarak gelişme potansiyellerinin ön plana çıkartılarak kente kazandırılması hedeflenmiştir.

Ülkemizde giderek artan düzensiz ve yoğun kentleşme hareketleri sonucunda kentlerde hem sosyal hemde ekonomik nedenlerle plansız ve sağlıklı yapılaşmaların olduğu gecekondü alanları oluşmaktadır. Bu çalışmanın ana amacı, Kentsel Yenileme Uygulaması sonrasında kullanıcı memnuniyetininve isteklerinin irdelenmesi üzerine bir çalışma yapmaktır. Ayazma Kentsel Yenileme Uygulaması birinci etap kullanıcıları ile yapılan ankette, yenileme uygulamasına kullanıcıların bakış açısı ve sonuçlarından memnuniyet derecelerinin ortaya konması, bu sonuçlarında bundan sonra yapılacak yenileme uygulamalarında karar vericilere ışık tutması amaçlanmıştır.

Yukarda belirtilen amaç doğrultusunda yapılan çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde genel kavramsal çerçeve verilmeye çalışılmıştır. Çalışmanın temel konu olan gecekondü kavramı ele alınmış, bununla beraber dünyada gecekondü problemleri ile buna karşı geliştirilen problemlerin içerisinde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanan yaklaşımlar incelenmiştir. Daha sonra ülkemizdeki boyutuyla ele alınmış gecekondü kavramı geçmişten günümüze üretilen politikalarla değerlendirilmiştir.

İkinci bölümde ise gecekondüye getirilen çözüm yaklaşımlarının başında gelen kentsel yenileme yaklaşımı incelenmiştir. Kentsel yenileme kavramı, uygulama alanları, türleri açıklanmış daha sonra dünyada ve ülkemizde uygulanan yenileme örnekleri değerlendirilmiştir.

Son olarak Küçükçekmece Ayazma bölgesinde uygulanan Kentsel yenileme yaklaşımı ve uygulama öncesi ve sonrası yapılan çalışmalar incelenmiş, uygulamanın ilk etabının tamamlanmasından sonra yaklaşık dört aydır bölgede yaşayanlarla

yerinde yapılan anket çalışması ile uygulamanın bölgede yaşayan kullanıcılar üzerinde nasıl bir değişim yarattığı ve kullanıcıların bu uygulamadan olan memnuiyetleri ortaya konmaya çalışılmıştır.

2. GECEKONDU KAVRAMI

Yerleşim yerlerindeki gecekondulaşma süreçleri ülkelerin gelişmişlik seviyelerine göre farklı derecelerde ortaya çıkmıştır. Sanayileşerek gelişimine devam eden ülkeler “göç” kavramını beraberinde sürüklemektedir. Gelişimine devam eden ülkelerdeki kentlerde olan yoğun nüfus artışı ile yaşayan halkın ihtiyaçları karşılanamamaktadır. Böylece bu ülkeleri gelişimini tamamlamış ülkelerden ayıran en önemli özellik olan “Çarpık Yapılaşma – Kentleşme” olgusu ortaya çıkmaktadır. “Gecekondulaşma” konut açığının yasal olarak konut üretimi ile karşılanamadığı noktada kente sonradan göç edenlerin zorunlu olarak tercih ettiği bir alternatif olmuştur.

Gecekondu kavramı; genel literatürlerde imar ve yapı kurallarına aykırı olarak gerçek ya da tüzel kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak sahibinin bilgisi ve iradesi dışında altyapı gereksinimleri hazırlanmadan çabuk ve ucuz şekilde yapılmış yapılar olarak tanımlanmaktadır.

Bunun yanı sıra gecekondu kent bilimleri sözlüklerinde “dıştan alınan teknoloji ile kalkınan bir ülkenin modern teknoloji kullanan kesimi tarafından emilemeyen iş gücünün kentlerde oluşturduğu bir yerleşme ve yaşama biçimidir.” (Tekeli, 1982) , “bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak sahibinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” (Keleş, 1998) olarak tanımlanmıştır.

Ülkemizde 775 sayılı Gecekondu Kanunun 2.maddesi gereğince; “İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan izinsiz yapılar” şeklinde tanımlanmıştır.

Hızlı nüfus artışının mevcut olduğu ülkelerde kırsal yerleşim birimlerinden alınan göçlerin ve hızlı kentleşmenin görülmesi kaçınılmazdır. Yoğun olmayan göç hareketlerinde kent bu nüfus talebini kaldırabilmektedir; ancak günümüzde gelişmiş

Ülkelerin yanı sıra özellikle de gelişmekte olan ülkelerde hızla alınan yoğun göçler önlenememektedir. Kent hiyerarşisini ve yapısını tamamen etkileyen ve olumsuz yönde değiştiren bu göçler sonucunda “gecekondu” olgusu öne çıkarmaktadır.

Kentlerdeki gecekondulaşma süreci, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre farklılık göstermiştir. Göç ve gecekondulaşma sorunları ile karşı karşıya gelen başlıca ülkeler; Fransa, İngiltere ve A.B.D olmuştur. Bu ülkeler kendi bulundukları koşullara göre farklı stratejiler geliştirmişlerdir. Bu stratejileri ise ülkelerdeki mevcut hükümetin ekonomik politikaları yönlendirmiştir. Bu bölümde öncelikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde gecekondu problemi ve bu probleme yönelik geliştirilen politika ve çözümler, daha sonra Türkiye’de gözlenen gecekondu problemi ve buna karşı geliştirilen politika ve çözümler açıklanacaktır.

2.1 Dünyada Gecekondu Problemi ve Buna Karşı Geliştirilen Politikalar

Gelişen yaşam koşulları ile ekonomik, sosyal, kültürel ve politik dönüşüme koşut ile gerçekleşen mekansal dönüşümde, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki uygulamalar karşılıklı olarak etkileşim içerisinde. Günümüzde, ülkelerde çeşitli dönüşümler gözlenmektedir ve bu süreç, kentlerin uzun vadede bir evrimsel değişimini beraberinde getirmektedir.

2.1.1 Gelişmiş ülkelerde gecekondu problemi ve buna karşı geliştirilen politikalar

Gelişmiş ülkelerde yaşanan gecekondu sorunlarını önlemek için geliştirilen politikalar üç devrede incelenmektedir.

- Bunlardan ilki 1945–1970 yılları arasında savaş sonrası konut açığını gidermek ve gecekondulaşmanın önüne geçilmesi amacı ile devlet tarafından yapılan konut üretimidir. Mevcut konut alanlarının sağlıklılaştırılması hedeflenmiştir.

Gelişmiş ülkelerde gecekonduların çoğunlukta kent çeperinde konumlanırken; ülkelerdeki kanun ve mülkiyet haklarının çok köklü olması sebebi ile gecekondulaşmadan çok, çöküntü alanlarının olması dikkat çekici olmuştur.

Amerika ve bazı Avrupa ülkelerinde çöküntü alanlarının sadece yıkılması ile aranılan çözümün yeterli olmadığı anlaşıldığında; devlet kira oranlarını ve artışlarını kontrol altında tutmayı, düşük faizli kredilerin verilmesini sağlayarak konut üretimini

artırmak gibi çözümler üretmiştir (Beyer,1965). Ayrıca savaş sonrasında işçilerin kiralarını karşılayamaz hale gelmesi ve konut açığı gecekondulaşmanın başlıca nedenlerinden biridir.

1950’lerde gelişmiş ülkelerde ortaya çıkan yeni konut üretimi, birçok ülkede 1975 yıllarına kadar uzanmıştır. İpotek sistemi ve düşük faiz oranları gecekondulaşma ve sağlıksız yerleşim düzenlerini oluşmasını engellemek amacı için geliştirilen politikalar arasındadır. 1950 yılı ile 1970’li yıllar arasında kuzeydoğu Avrupa’da sosyal konutlarla, güney Avrupa’da kira kontrolleri politikası uygulanmıştır. Ancak 1970’li yıllardan sonra ekonomik krizlerin ve üretim maliyetlerinin hızlı artışı sebebiyle hükümetler bu politika yerine “ mevcut konutların iyileştirilmesi” uygulamasına geçiş yapmışlardır (Oxley ve Smith, 1996).

Gecekondu önleme ve konut üretim politikalarına baktığımızda; 1970 yılına kadar gelişmiş ülkelerden İngiltere, Almanya, Hollanda, İsveç, Danimarka, Norveç ve Fransa’da konut üretim hakimiyetinin kamu sektörünün elinde olduğu; özel sektörün konut üretiminde etkisiz kaldığı söylenebilir (Beyer, 1965). Hollanda; Almanya ve İngiltere’de 20. Yüzyılın başlarında yeni şehirler inşa edilmiş, Yunanistan, Amerika, Fransa, Polonya, İrlanda ve Hollanda’da da ise İkinci Dünya Savaşı’nın ardından yeniden şehirlerin yapılmasına başlanmıştır.

•1970–1980 yılları arasındaki dönem; devlet eli ile yapılan konut üretiminin yavaş yavaş yerini özel sektör ile üretime dönüştüğü bir geçiş dönemidir. Ve bu dönem gecekondu sorununa olan yaklaşımların değişime uğramaya başladığı bir dönemdir.

1970’li yıllardan itibaren konut üretimi üzerindeki kamu sektörünün etkisinin azaldığı; özel sektöre olan eğilimin ise giderek arttığı gözlenmiştir. İngiltere’de 1970’li yıllarda yerel konut üretimi devam etmiş olup; aynı dönem içerisinde Konut Birlikleri (Housing Associations) özelleştirilmesine gidilmiştir. Bununla beraber Fransa, Almanya, Hollanda gibi Avrupa ülkelerinde kamusal harcamalar da düşüş gözlenmiştir.

1970–1980 yılları arasındaki dönemde hükümetler yeni konut üretmekten çok; mevcut konutları iyileştirme politikasına yönelmiş; buna ilave olarak da gayrimenkul geliştiricilerinin düşük ve orta gelirlere konut üretmelerine finansal destek sağlamışlardır (Oxley ve Smith, 1996).

1980 sonrasında konut sorununun devlet tarafından çözülmesi gerektiğine ilişkin yaklaşımı yerini bu kapsamda devletin sadece düzenleyici olması gerektiği, özel sektör aktif yüklenici olması yaklaşımına bırakmıştır. Bu doğrultuda dönemin üzerinde durulan konuları; konutun ödenebilirliği, konut sahipliliği ve özelleştirme olmuştur.

Devlet bu dönemde konutlara yatırım yapmak yerine; kira bedellerini ve vergi iadelerini arttırarak kiracılara; ayrıca ipotek faiz indirimi ile de konut sahiplerine kolaylık sağlamıştır. Bazı ülkelerin devlet yaklaşımlarında ise; konut üzerindeki yetki ve sosyal konutların mülkiyetlerini konut birliklerine ve yerel yönetimlere bıraktığı gözlenmiştir. 1980 yılı itibari ile özel kiralık konut teşvik edilmeye çalışılırken; mali yatırım ve vergi kolaylıkları ile konut sahipliliği artırılmaya çalışılmıştır(Oxley ve Smith, 1996). Gelişmiş ülkelerin konut sahipliliği oranlarına bakıldığında; Fransa 1982’de %40 iken, 2000’de %54.7, İngiltere 1983’de %60 iken 1990’da %68.2 ve Almanya 1988’de %37 iken 2000’de 37.8’e yükselmiştir.

Gelişmiş olan ülkelerdeki konut politikalarına bakıldığı zaman, kamu ağırlıklı konut yaklaşımlarından, özel sektörün hakim olduğu, konut sahipliliğinin ve özel kiralık konut kullanımının teşvik edildiği, sosyal kiralık konut yapımından vazgeçildiği görülmektedir.

2.1.2 Gelişmekte olan ülkelerde gecekondü problemi ve buna karşı geliştirilen politikalar

Abrams, Bayer, Turner, Gilbert, Payne gibi birçok araştırmacıya göre; gelişmekte olan ülkelerde uygulanan konut politikalarının konut sorunlarının önemli boyutlara ulaşmasına sebep olduğunu belirtmişlerdir.

Gelişmekte olan ülkelerde; konut açığının giderilemediği ve formel yöntemlerle konut üretimleri sonucu konut ve gecekondü sorunlarının ortaya çıktığı bir sürecin başladığı görülmüş; bu sürecin de ülkeler içinde farklılık gösterdiği gözlemlenmiştir.

Bu sebeple bu süreci erken yaşayan ülkelerde geliştirilen uygulamalar da erken başlamıştır. Ancak yaklaşımların temelde birbirleri ile ortak dile sahip olduğu incelenebilir.

Gelişmekte olan ülkelerde de konut politikaları üç evrede tanımlanacak olursa; 1945-1970, 1970-1980 ve 1980 ve sonrası olmak üzere incelenebilir:

•1945-1970 arası dönemde konut sektörü niteliksiz olup; sanayileşme hızla gelişen ve önem kazanan bir sektör olmuştur. Bu dönemin başlarında gecekondu sorununun ekonomik büyüme ile ters orantılı olarak değişeceği düşünülmüş; bu nedenle de konut sektörüne fazla yatırım yapılmamıştır (Abrams, 1964).

Dönem içerisinde konut ve gecekondu sorununun ekonomik gelişmeler ile paralel olarak azalacağı yaklaşımı ile konut sektörüne yatırım yapılmamıştır. Yatırımların hedefi konut sektörü olmaktan çıkıp ulaşım, eğitim, sanayi ve tarım sektörüne olmuştur. 1960 yılların başına kadar genel uygulama politikası; apartman bloklarının yapılmaya başlaması ve gecekondu olarak nitelendirilen yapıların yıkılması şeklinde olmuştur.

Ancak dönemin ortalarında Abram, Beyer'in yaptığı çalışmalar sonucunda ortaya konulduğu gibi gecekonduların yıkımı - yeniden yerleştirilmesi uygulaması başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Çünkü yeniden yerleştirilme için oluşturulan konut alanları çalışma alanlarına oldukça uzak mesafede, yapılan konut sayısının yıkılan konut sayısından az olmasının sonucunda konut açığı sorunun oluşması, kira ve ipotek değerlerinin uygun olmaması buna başlıca etkenlerdir.

Brezilya, Mısır, Güney Kore, Tunus gibi gelişmekte olan ülkelerde gecekonduların yerine yapılan sosyal konutların şehir dışında olması, yıkılan gecekondu sayısından az ve pahalı olması, teknik ve idare konularında devlete bağlı olması ancak devletin de bu konularda yetersiz olması ve en önemlisi bu sosyal konutlara gecekonduları yıkılan ailelerin değil orta gelirli aile gruplarının yerleştirmesi tamamen yanlış bir uygulamaya neden olmuştur (Abrams, 1964) (Beyer, 1965).

1945–1970 döneminin sonlarında ise gecekonduların; kentleşme sürecinin içerisinde olağan bir durum olması, bu yapıların kent içerisinde problem değil sadece kontrolsüz olarak oluşan alanların olduğu savunulmuştur. Bu sorunun da çözümlenebilmesi için ekonomik büyümenin sağlanması hedeflenmiş, yoksulluğun ortadan kaldırılması için gecekondu sorununun ele alınması ve konuta yatırım yapılması amaçlanmıştır.

1945–1970 yılları arasında gelişmekte olan kentlerde gecekondular devletçe kabul edilmiş, buralarda yaşayan ucuz işgücü potansiyelinin kent ekonomisi açısından temel oluşturduğu savunulmuştur (Hordoy ve Satterthwaite, 1989).

İkinci dönem olan 1970-1980 arası dönem; gecekondunun ekonomi içinde payının arttığı, bununla orantılı olarak oluşan enformel konut piyasası kavramının formel konut piyasası içinde genişlediği ve devletin gecekonduların alanlarına altyapı ve diğer hizmet imkanlarının sunduğu, bu alanların ıslah edilmesi uygulamalarının yoğunlaştığı dönem olarak gözlenmiştir.

1945-1970 dönemindeki gecekonduların hükümetçe kabul edilmesi enformel yoldan yeni bir konut sunum piyasasının oluşmasına neden olmuştur. 1970 den sonra enformel konut piyasasının ve gecekonduların gerçeğinin kent ekonomisi içerisindeki öneminin anlaşıldığı bir dönem olmuştur.

Gelişmekte olan şehirlerde konut stokunun oluşumunda büyük paya sahip olmaya başlayan enformel sektör ve enformel konut piyasası; özellikle büyük kentlerde gecekonduların sorununun boyutunun anlaşılmasına neden olmuştur. Brezilya'da %82, Venezuela'da %77 ye varan gecekondular oranları (bunlara Mexico City, Nijerya, Pakistan, Kolombiya, Peru gibi örnekler de verilebilir) yeni bir politikanın geliştirilmesi gerektiği yönünde dikkatleri toplamıştır (Hordoy ve Satterthwaite, 1989).

Dönem içerisinde sosyal konut uygulamalarının yetersiz olması; bunun sonucunda ise gecekonduların ıslahı ve arsa-altyapı-hizmet programlarına sosyal konut yapımından daha fazla önem verilmesi, konut ıslahı ve arazi alımı için ilave yardımcı kaynakların sağlanmaya çalışılması, düşük vadeli borç sağlayan finansal kurumların formel konut temini için verimlilik artışının sağlanması çabaları gözlenmiştir (Hordoy ve Satterthwaite, 1989).

Gelişmekte olan ülkelerde fiziksel olarak niteliksiz olan ülkeler için Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler ve Ulusal Konut Birliklerince arsa-altyapı ve hizmet programları uygulanmıştır. Bu uygulamalarda üretilecek arsalar içinde su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı sistemlerini hazır halde bulundurulması amaçlanmıştır(Rybczynski, Bhatt, ve Mellin, 1983).

- 1970-1980 arası dönemde geliştirilen arsa-altyapı ve hizmet programları gelişmekte olan birçok ülke tarafından benimsenmiş, bunun sayesinde düşük gelirli gruplar birçok altyapı hizmetine kavuşmuş, devlet büyük bir maliyet kazancı sağlamıştır (Gilbert, 1992). Bu program uygulamalarına Meksika'nın Oaxaca kenti uygulaması, Manila, Filipinler'dek uygulama ve Hindistan Ahmedabad uygulaması

örnek verilebilir. Arsa-altyapı ve hizmet programları alt gelir gruplarına minimum standartlarda dahi olsa konut edindirmenin sağlanmasında buna ilave olarak da konut çevresine okul, sağlık kuruluşları gibi donatıların kazandırılmasında yarar sağlamaktadır. (Stepick ve Murphy, 1979) 1970-1980 arası dönemde birçok aile Dünya Bankasının bu tür uygulamalarından faydalanmıştır; ancak genel nüfus içerisinde bu oran oldukça düşük kalmaktadır (Payne, 1980).

Bütün bu uygulamalar ve sonuçlarına bakıldığında gelişmekte olan ülkelerde kullanılan arsa-altyapı ve hizmet programları genel konut politikasından çok; gecekondu alanlarının yenilemesinde kullanılabilecek bir konut uygulamasıdır.

- 1980 sonrası dönem ise devletin konut piyasası içinde olan etki ve yerini özel sektöre altyapı sağlamak, finansal destek vermek ve konut üretiminde düzenleyici olarak değiştirdiği bir dönem olmuştur.

1980 ve 2000 yılları arasında gelişmekte olan ülkelerin Lima (Peru), Manila (Filipinler), Bogota (Kolombiya), Mexico City (Meksika) gibi büyük kentlerinde nüfusun giderek arttığı gözlenmiştir (Cairncross, Hordoy, ve Satterwaite, 1989).

Gelişmekte olan ülkelerde konut sorununa neden olan faktörlerin başında doğal nüfus artışı, hane halkı büyüklüğünün artışı, milli gelir ve kırdan kente olan göç gelmektedir.

1980'den sonraki yıllarda para piyasalarındaki nakit sıkıntısı ve enflasyonu düşürmek için kamu harcamalarında kesintiye gidilmiştir. Bu kesintilerde en fazla kesinti konut sektöründe olmuştur (Balchin, 1995). Bütün bunlar konut eğilimli yatırımlarının azalmasına ve bu yatırımların GSMH içinde aldığı payın giderek azalmasına neden olmuştur.

Bu dönemde gecekondu sorununa karşı geliştirilen politikalarda tamamen değişim gözlenmiştir. Bir önceki dönemdeki gibi tüm altyapısı ile hazırlanmış arsalar yerine belli ve temel altyapısı hazırlanmış arsaların kamu tarafından sağlanması, konutların kullanıcı tarafından yapılmasını öngören bir yaklaşım öne çıkmıştır. Bu yaklaşımda teknik ve arazi-finansman konularında devlet aktif role sahiptir (UNCHS,2001a).

1980 sonrası dönemin sonlarına doğru konut piyasasının 5 temel bileşimi olan arazi, kalifiyeli işgücü, yapı malzemesi, finans sistemi, altyapıyı bir araya getirecek yasal çerçeve konutların kullanıcı tarafından yapılmasını öngören yaklaşımın yerini almıştır.

Bu yaklaşım sonucunda mülk sahipleri ve küçük yatırımcılar konut sektöründe rol almayı başaramamışlardır. Bununla birlikte konut sorununa olan yaklaşımlarda özel sektörün hâkim sektör olduğu gözlenmiş; hükümetin ise özel sektörün kaynaklarını hareketlendirici rol üstlendiği gözlenmiştir. Bu dönemde özel sektörün arsa ve konut piyasasındaki etkinliğinin artırılması ve bununla ters orantılı olarak devletin etkin rolünün azaltılarak konut sektörünü destekleyici rol üstlenmesi savunulmuştur.

2.2 Türkiye’de Gecekondu Problemi ve Buna Karşı Geliştirilen Politikalar

Yurt dışında gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’nin de karşılaştığı en önemli sorun; kente yeni gelenlere ve kentlilere yeterli sayıda konut sunulamamasıdır. 1950’den itibaren kırdan kente olan göçler neticesinde ülkemizde “gecekondu” sorunu ile karşılaşmıştır. Kentlerimizde yeterli konut talebinin karşılanamamasından dolayı yasadışı üretilen gecekondu bu dönem içerisinde yasallaştırılmıştır.

Ülkemizde yıllarca gecekonduların yasalara uygunluğu ve toplumca kabul görülmesi konuları tartışılmış; kent topraklarını yasa dışı yollarla işgal ederek gecekondulaşan halkı suçlayanlar ve konut ihtiyacını karşılayamamasından dolayı barınma ihtiyacını karşılayabilmek için gecekondulaşan halkı haklı bulan kitle olmak üzere bir ayırım olmuştur.

II. Dünya savaşı ile gecekondu sayısının giderek arttığı; 1948’de büyük kentlerde 25-30 bin olan gecekondu sayısının 1953 yılında 80 bine, 1960’da 240 binleri bulan bu sayının 1980’lerde 1,5 milyona, 2000’li yıllarda ise 2,5 milyona kadar yaklaştığı tespit edilmiştir. Türkiye’de gecekondulaşmanın en fazla görüldüğü bölgeler, büyük kentler ve gelişmiş bölgelerdir. Ankara, İstanbul ve İzmir başta olmak üzere ülkemizdeki büyük kentlerdeki gecekondulaşma oranı %50lere ulaşmaktadır.

Ankara ve İstanbul’daki gecekonduların en dikkat çeken özelliklerinden biri bu yapıların kent merkezine yakın yerlerde ve bunun yanın sıra kenti çevreleyen kent dışı yerleşim bölgelerinde olmasıdır. İzmir’de ise kıyıdaki arsaların zengin kesim mülkiyetinde ve boşluk oranının oldukça düşük olmasından dolayı İzmir; kent merkezinde gecekondulaşmanın olmadığı nadir illerimizden biridir.

Ülkemizdeki gecekondulaşma sürecini dört dönemde inceleyecek olursak bu dönemler; 1923–1960 arası, 1960–1970 arası, 1970–1980 arası ve 1980 sonrası

olarak gruplandırabiliriz.

•1923 ve 1960 arasındaki dönem gecekonduların oldukça niteliksiz “baraka” olarak adlandırılabilceğı bir dönemdir. Uzun süre Türkiye’nin büyük kentlerinde hem gecekonduılara hem de gecekonduculara geçici diye bakılmıştır. Ancak geçen zamanla gecekonduların kentlere hakim olmaya başlaması ile kalıcılığı kabul edilmiştir (Kıray, 1982). Ülkemizde bu tarz yapılar için; “toprağı kazılan, tepesi teneke ile çevrili, baca ve tepe penceresi ters çevrilmiş gaz tenekesi kullanılan oyuklu mekânlar” şeklinde söz edilmekteydi (Şenyapılı, 1981). Bu barınaklara kırsal kesimlerden önce aile reisi gelmekte daha sonra ailesini buraya taşımaktaydı.

Köyden kente göç eden daha çok marjinal sektörde çalışan gruplar ilk aşamada çevresel şartları çok iyi olmayan ve kentin emek pazarına yakın yerlerde gecekondulaşmaya başlamışlardır (Tekeli, 1998).

Bu dönemdeki enformel konut üretimini ve gecekondulaşmayı önlemek amacıyla yönelik yasal düzenlemeler içinde; 1930 yıllarında belediyelere kiralık konut üretimine yetki verilmiş; 1949 yılında gecekondulaşmayı önlemek için belediyelere arsa üretme görevinin verilmesi, 1950 yıllarında mülk konut üretip satma yetkisinin belediyelere verilmesi sayılabilir.

Bütün bu yasal düzenlemelere karşın gecekondulaşmanın önüne geçilemeyince; 5218 sayılı kanun çıkarılmış; belediye sınırları içerisinde kalan gecekonduların iyileştirilmesi ve yeniden gecekondu yapacaklara arsa sağlanması ile gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür (Keleş, 1993). 1949 yılında ilk gecekondu affı ile o dönemde yapılmış olan bütün gecekondu yasallaştırılmıştır.

1950’lilerdeki ilk gecekonduların niteliksel olarak kullanıcıların amaçlarına yönelik olduğu ve kendi emekleri ile yapıldığı; satılmak amacı ile değil tamamıyla barınma ihtiyacını karşılamak amacı ile üretildiğı gözlemlenmiştir.

Yapımcı ve kullanıcı aynı kişilerden oluşmakta olup; bu tarz gecekondu zaman içinde genişletilebilme özelliğı taşımaktaydı. Satılma amacı güdülmeyen yapılan gecekonduların bu dönemde kiralandığı da görülmemiştir (Özer, 2004).

Bu dönem gecekondu kullanıcıları; kentte kendilerine yeterli güvence ve gelir sağlayana kadar kır ile bağlantılarını kesmemekle birlikte; kıra özgü yaşam tarzlarını kentte de sürdürmeye devam ederek kırdan kopmadıklarını kanıtlamaya çalışmışlardır.

Bu dönemdeki gecekondu halkının yaşam tarzı ve alışkanlıkları sebebi ile dışlandığı gözlemlenmiştir. Bu kullanıcıların eğitimsiz, örgütsüz yapısı ve ucuz işgücü niteliğinde olması, sanayide bu ucuz iş gücüne olan talebin artmasına bunun neticesinde de gecekondulaşmanın artmasına neden olmuştur. Bu dönemde gecekonduya yaşayan ve marjinal sektörde çalışan hane reislerinin daha düzenli işlere geçmesi ile gecekondu ailesi daha iyi bir ekonomik duruma kavuşturulmuştur.

Zamanla kentle bütünleşmeye başlayan gecekondu halkı, altyapı hizmetlerinden de faydalanmaya başlamış; daha düzenli bir yaşam sürer hale gelmiştir. Bütün bu gelişmelerle düzenli hal alan gecekondu; kentin olağan mahalleleri görünümüne bürünmeye başlamıştır (Şenyapılı, 1981).

Dönem içerisinde bölgeye yeni göç edenler daha önce gecekonduyaşayan ailelerin yakın akrabası ise yaşadıkları gecekondu üzerine ek bir kat yaparak barınma ihtiyacını gidermiş; bu sayede gecekondu belirsiz alan olmaktan çıkmış, bir kentin mahallesi hatta mahalleleri olabilecek kapasiteye ulaşarak kentleşme açısından önemli noktaya ulaşmıştır.

1953–1959 yıllarında çıkarılan 6188 ve 7367 sayılı kanunlarla devlete ait araziler belediyelere konut üretmesi amacı ile devredilmiştir.

Ancak belediyelerin yetersiz bütçesi ile bu yöntem de amacına ulaşamamıştır (Arslan, 1998). Dönem içinde üretilen gecekondu için yapılan müdahaleler; ya gecekondu alanlarını yıkmak ya da onları yasallaştırmak yönünde olmuştur. İhtiyaç sahibi ailelere arsa ve konut kredi yardımı yapıldıysa da etkili olmamıştır. Bu dönem ülkemiz gecekondulaşmasının yoksul ailelerin “masum” barınma gereksinimlerini karşılamaya yönelik olduğu gözlenmiştir (Keleş, 2004).

1960–1970 arası dönem de ise karma ekonomi dönemine girilmiş; kadın ve çocuklar da çalışma alanına girmiş gecekondu ailesi belirli bir ekonomik seviye ulaşmıştır.

Bu dönemde gecekondularda düzenlemeler yapılmış, tek katlı, bahçeli, badanalı yapılar oluşturulmuştur (Şenyapılı ve Türel, 1996).

Gecekonduyunun iyileştirilmesi ile gecekondu halkının tüketim harcamalarındaki artışlar beraberinde ortaya çıkmıştır. Böylece “gösterişçi tüketim” olgusunun şartlarından olan tüketim alışkanlıklarının sosyal tabakalaşmanın bir göstergesi olduğu mantığı, gecekondu kullanıcıları tarafından da benimsenince, kent ve kentli ile bütünleşme sürecine giriş yaşanmıştır (Şenyapılı, 1981).

Dönem içinde görülen en büyük gelişmelerden biri de; ek kat ve ilaveler yapılarak yenilenmeye başlanan gecekonduların kiralananmaya başlaması ve emlak piyasasında alınıp satılır nitelikte yapılar haline gelmesidir. Gecekonducular kendi ihtiyaçları dışında kiralamak amacı ile gecekondu üretimine başlamıştır. Ve bu gecekondualarda kiracılık oranı İstanbul ve Ankara’da % 40–50 oranlarına ulaşmıştır.

Kırdan kente göç edenlerin gecekondu yapmayı yatırım aracı olarak görmeye başlaması, ülkemizdeki politikacıların da sağlıklı bir yol izlememesi ve çıkartılan gecekondu afları ile gecekondulaşma özendirici hal almıştır (Kartal, 1992).

Gecekondu yerleşmelerine tapu dağıtılması, su-elektrik-kanalizasyon gibi altyapı sistemlerinin sağlanması ile ilk dönemdeki gecekonduaların apartman haline dönmesi, bunları izleyen üçüncü, dördüncü dönem gecekondu alanlarının oluşmasına imkân tanımıştır (Alsaç, 1993).

Dönem içinde getirilen yasal uygulamaların en önemlilerinden birisi kat mülkiyeti kanunudur (Arslan, 1989) (Bölen, 2001). Bu kanun ile tek ailelik konutlar çok aileli konutlara dönüşme imkanı bulmuş; yap –satıcılar artmış, neticesinde yerleşmeler üzerinde yoğunluk baskısı oluşmuştur.

1966 yılında 775 sayılı kanun ile gecekonduaların varlığı resmen kabul edilmiş; derme çatma bir gecede yapılan yapılar 1960–1970 dönemlerinde çıkarılan kanun ve aflar ile altyapı sistemine sahip, ayrıca bu gibi gelişmelerle de rant aracı haline gelmiştir. 1963, 1966 yıllarında gecekondu af kanunları çıkarılmıştır. (İ.T.O.2001) İzinsiz yapılaşmayı önlemek, konut sorununa çözüm bulmak ve bina yapımını özendirmeye yönelik çıkarılan bu kanunlar ile genişleyen kent sınırları; sürecin devamında kentlerde apartmanlaşma problemi ile karşılaşılmasına neden olmuştur.

1966’dan itibaren çıkan af ve yasalarla konut inşaatını özendirmenin yetersiz olduğu; kendi konutlarını yapma izinlerinin önünün açıldığı, oturdukları gecekondualarında sağlıklılaştırılarak kullanılması gerektiği ve özel mülkiyetin korunması yönünde politikalar geliştirilmiştir.

Bu şekilde çıkarılan af ve yasalarla gecekondu ve kaçak yapılaşma tetiklenmiş olup; imarlı ve imarsız birçok yapıdan oluşan apartmanlaşmalar gecekondulaşmada çıkılmaz bir sorun haline gelmiştir; çünkü kat adedi arttıkça bölgenin dönüştürülmesi daha da zorlaşmaktadır.

Artan nüfus ve gecekondu sayısı için yapılan kurumsal ve yasal düzenlemeler içerisinde kalkınma planları da yer almaktadır. Ülkemizde 1963 yılında itibaren kalkınma planları yapılmaya başlanmıştır.

•1970–1980 döneminde ise gecekonduların barınak amaçlı niteliği tamamen kaybolmuş; ticarileştiği ve toprak spekülasyonlarının başladığı bir sürece girilmiştir. Yoksul kitleler için arsa bulup gecekondu üreten firmalar ortaya çıkmıştır. Dar gelirli aileler için kette arsa bulup, gecekondu yapıp satmaya başlayan kişiler için gecekondu illegal bir kazanç haline dönüşmüştür. Dönem içinde enflasyon hızla artması bu nedenle de arazi fiyatlarının oldukça yükselmesi, gecekondu bölgelerine otobüs ve dolmuş gibi toplu ulaşım bağlantılarının sunulması da bu bölgelerin oldukça değerlenmesine sebep olmuştur. Bu dönem içerisinde ekonomik açıdan imkanı olan gecekondu grupları yüksek gelire sahip kesime yakın bölgede konumlanmış ise; gecekondualarını çok katlı konutlara dönüştürme eğiliminde olmuşlardır. Eğer ekonomik açıdan imkanları yeterli değilse arsalarını kat karşılığı vermeye başlamışlardır. 1970 yılından itibaren gecekondu kamusal arazileri üzerinde konumlanmanın dışında kent çeperlerindeki arsa sahiplerinin arsaları üzerinde de yapılaşmaya başlamış, kendi içerisinde bir yenileme yaşayarak altyapılı mahalle olma çabasına girmişlerdir. 1960lı dönemde başlayan apartmanlaşmalar hız kazanarak 1970li dönemlerin ortasına gelindiğine gecekondu bölgeleri tamamen inşaatlarla dolu alanlar haline almıştır. Kentliler ilk aşamada gecekondu sahipleri ile aynı yerde yaşamak istemedikleri halde, ıslah imar planları sonrasında aynı yaşam alanını paylaşmak zorunda kalmışlardır.

1980 yılına doğru askeri baskı ile durma noktasına yaklaşan gecekondulaşma bu etkinin kalkması ile artışına kaldığı yerden devam etmiştir. 1963 yılından itibaren yapılan kalkınma planlarına paralel olarak 1970–1980 yılları arasında gecekondu sadece belli bir birikimi olan kitleye hitap eden barınma politikası haline almıştır.

Dönem içinde yap-satçılar arsa sahipleri ile anlaşarak çok aileli konut üretmeye başlamış; yoğunluk değerini olabildiğince artırmış, arsa sahiplerinin de daha fazla konut sahibi olmasını sağlamışlardır. Konut sektörü içinde büyük bir paya sahip olan gecekondu yasal olarak kapatılamayan konut açığını yasal olmayan yöntemlerle kapatmayı başarmışlardır. Bunların neticesinde; yasal konut sunum sistemi yetersiz kalınca ortaya üç şekilde konut sunumu çözüm olarak sunulmuştur; gecekondu, yap-satçılık ve toplu konut. İlegal yöntemlerle yapılan gecekondu zamanla çıkan

yasalar ile yasalaştırıldıktan ve imar haklarını elde etmelerinden sonra kalitesi düşük yap-sat bölgelerine dönuşmüşlerdir. Dönem sonunda yap-sat süreci orta ve üst-orta tabakalara, gecekondular ise kırdan gelen düşük gelirli aileler için yapılan konut sunumu niteliğın kazanmıştır. Toplu konutlar ise; düzenli geliri olan orta ve düşük gelirli aileler için hitap eden bir konut sunumu olmuştur.

- 1980 sonrası 1983 ve 1985 tarihli imar affı kanunları ve kanuna daha sonra eklenen “ıslah imar planı” kavramı yeni bir kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcını oluşturmuştur. Bu dönemde bir önceki dönemde olduğı gibi kaçak yapıların sadece affedilmesi ile yetinilmemiş, bir yapıya dört kata kadar ilave yapılması hakkı verilmiştir. Bunun dışında imar planlarında ön koşul olan kentsel donatı alanları standartlarının bu planlarda aranmaması hükmü bu bölgelerin tümüyle dört kata kadar yükselmesi ve yol dışında hiçbir donatıya yer verilmemesi şeklinde algılanmıştır. Bu kapsamda nazım plana uygunlukları aranmaksızın onaylanarak yürürlüğe giren ıslah imar planları ile kentlerin kaçak gelişmiş bölgelerinde uzun süreli ve giderek yapısal hale gelecek olan bir dönüşüm süreci başlamıştır.

1983 seçimleri sonrasında kurulan hükümet, konut politikası açısından yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur. Bu dönemde büyük ve düzenli kent parçalarını gerektiren toplu konut politikası benimsenmiş ayrıca konut kooperatiflerine kredi desteğı sağlanmıştır. Döneminin en önemli uygulaması,1984 tarihli Toplu Konut Kanununun çıkarılması ve kooperatifçiliğın desteklenmesi, diğeri de Türkiye Emlak Bankası’nın yapısına ilişkin yapılan düzenlemelerdir (Bayraktar, 2006).

Toplu Konut Kanunu ve Kooperatifçiliğın Desteklenmesi: Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi, ekonominin canlandırılması amacıyla ve Anayasasın 57. maddesi gereğı 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Aynı zamanda Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve bu fonu idare etmek üzere, genel idari bütçe dışında, tüzel kişiliğe sahip Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Kanunun amaçları şunlardır :

- Öncelikle alt gelir grubu ve orta gelir grubundaki konut sahibi olmayan vatandaşların ev sahibi olmalarının sağlanması.

- Gecekondular bölgelerinin tasfiye ve dönüşümüyle altyapı hizmetlerinin sağlanacağı yeni iskan alanlarının yaratılması konularında alternatiflerin sağlanması

- Konut inşaatları için ihtiyaç duyulan finansmanın temini.

- Konut üretimi ve kentleşmeye ayrılacak mevcut kamu kaynaklarının dağımıklıktan kurtarılması ve bir bütünlük içinde etkili bir şekilde kullanılması.

- Yeni kaynaklar sağlanması ve yerinde bir kullanımla konuta ayrılan bütün kaynakların harekete geçirilmesidir.

2000’li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşüm anlayışında hükümetin kuralsızlaştırma, yerelleşme ve özelleştirme siyasalarının bir araya getirilerek bir araç olarak kullanıldığı gözlenmektedir. Kısa vadeli amaçlar uğruna, kentin çoğu alanında uygulanabilecek bir araç olarak görülen kentsel dönüşüm projelerinin içleri daha da boşaltılarak adeta kent planlamasının bir alternatifi olarak görülmeye başlanmıştır (Bayraktar, 2006).

3. KENTSEL YENİLEME UYGULAMA ÖRNEKLERİ VE YAKLAŞIMLAR

Günümüzde, sürdürülebilir, uygulanabilir, stratejik bir planlama anlayışı içinde sorunların çözümüne yaklaşılması amaçlanırken, bunun yaklaşımda bir araç olan “kentsel yenileme”, niteliğini kaybetmiş yada kaybeye başlamaya başlayan kentsel alanların fiziksel mekanda yeniden yapılandırmakta, kenti ve toplumu ekonomik, sosyal ve kültürel açılardan geliştirmektedir.

3.1 Kentsel Yenileme Nedir?

Kentlerde ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sistemlerdeki bozulmalardan dolayı; yenileme gereksinimi ortaya çıkmaktadır. Kentler kimi zaman bütüncül olarak dönüşmekte kimi zaman kendi içinde belirli bölgelerde yenilemeye uğramaktadır. Kentsel yenileme ile kentlerdeki problemlerin çözülmesi ile sınırlanmamakta; sosyal ve ekonomik refah için de kentsel yenilemeden yardım alınmaktadır. Kentsel yenilemede amaç; gereksinimleri karşılamak, sorunları çözmek ve yaşam kalitesini artırmak dahi olsa bu yenileme zaman zaman çöküntü alanlarının oluşmasına da sebep olabilir (Rodney ve Clark 2000).

Kentsel yenileme birçok etmene bağlı olarak her alanda devamlı bir değişim gösteren bir süreçtir. Kentsel yenilemelerde hem yöneticilerin hem de kentlinin iletişim ve ilişkileri çok büyük önem taşımaktadır ve bu süreçte yapıllı çevre ve kentsel mekânlar yalnızca mimari boyutta değil kültürel ve sosyal açıdan da ele alınarak tasarlanan yapıya sahiptir. Kentsel yenileme çalışmalarının amacı konut birim ölçeğinden yerleşme ölçeğine kadar uzanan kapsamda; planlama, yapım ve kullanım sürekliliğinde değer ve kalite artışı sağlanarak kentlere kullanılabilir-sürdürülebilir mekânlar yaratmaktır. Kentsel yaşam kalitesini geliştirilerek nitelikli çevreler oluşturmak, daha iyi barınma koşulları sağlamak ve doğal afet risklerini yok etmek üzere kentlerde (kent merkezi ve diğer alanlarda ya da bunların bir bölümünde) güncel şartlara daha uygun mekanlar yaratılarak ve tüm ihtiyaçlara cevap verecek duruma getirilerek, ekonomik, sosyal ve yapısal özelliklerinin iyileştirme amaçlı kentin veya bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde sağlıklı yapılaşması temin

edilerek ve bu kapsamda yerel yönetim organları ile işbirliği içinde yapılan projeler kentsel yenilemelerin temel amacıdır. Genel çerçevede; kentsel yenilemeler farklı nedenlerle zaman içinde köhnemiş, terk edilmiş unutulmuş kentsel dokunun sosyal, ekonomik ve fiziksel dokusu göz önünde bulundurularak ıslahı, değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve yeniden canlandırılması olarak tanımlanabilir. Kentsel Yenilemenin beş temel amacı hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır.

•“**Temelde toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak, bunun ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemektir**”. Kentsel alanların çöküntü haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme yada bozulmalardır. Kentsel yenileme projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırır; ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemlerine çözüm bulmayı amaçlamaktadır.

•“**Kent dokusunu oluşturan bir çok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir**”. Bir başka deyişle, kentsel yenileme projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.

•“**Kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymaktır**”. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel yenileme projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamaktadır.

•“**Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemektir**”. Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel yenileme projelerinin geliştirilmesidir.

•“**Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirmeye ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplum farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır**”. Günümüzde kentsel alanların

retilmesi yada yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir (URL1).

3.2 Kentsel Yenileme Alanları

Kentsel yenileme projelerinde ağdaş kentsel çevrelerin oluşturulması asıl amaç olup; ancak bu alanlarda sadece yenileme alanı içerisindeki arsa, sosyal donatı, konut ve altyapı bütünlüğü içinde yaratılan kentsel çevrelere ait uygulamaların yanı sıra kente hukuki, plansal ve teknik olarak yeniden kazanılan alanların üretilmesi modelli uygulamalara zemin oluşturması da bir diğer alt amacıdır.

Bu bağlamda kentsel yenileme alanlarını;

- Kaçak yapılaşmış alanlar
- Doğal afetlerle doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut alanları veya başka kullanımdaki alanlar
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanları
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanları
- Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir standartları dışında kalan alanlar olarak sınıflandırabiliriz.

3.3 Kentsel Yenileme Türleri

Terk edilmiş, eskimiş, köhnemiş veya kente zarar veren kent parçalarının; yenileme ile sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açıdan yeni bir karakter ve kimlik kazandırıldığı kentlerde uygulanan yenileme türlerini şu şekilde gruplandırabiliriz:

i. Yeniden Canlanma-Canlandırma (Revival-Revitalization)

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alanların, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

ii. Yeniden Oluşum (Regeneration)

Tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir.

iii. Soylulaştırma (Gentrification)

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının islah edilmesi şeklinde açıklanabilir.

iv. Eski Haline Getirme (Rehabilitation)

Deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir.

v. Yenileme-Yenilenme (Renewal- Renavation)

Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi yenileme olarak tanımlanmaktadır (Özden, 2000).

Yenileme – yenilenme; gecekondulaşmayı önlemek için kullanılan başlıca yöntemdir. Gecekondu problemleri ekonomik, sosyal, kentbilim ve kültürel problemlerdir. Ekonomik problemler gecekonduda yaşayanların çalışma ve iş edinmeleriyle, sosyal problemler gecekonduda yaşayanların kent toplumuna uyumu sağlamasıyla ilgili, kentbilim problemleri ise; gecekonduların yapıldığı arazinin mülkiyeti, plansız gelişimi, çarpık yapılaşma ve kamu hizmetlerinden yararlanma durumuyla ilgili, kültürel sorunlar ise; kente göç eden ve gecekonduya yerleşen kimselerin kent kültürüne uyum sağlama çabalarıyla ilgili sorunlardır. Kentlerin yenilenmesi yeni bir kavram değildir. Kentlerin yenilenmesi ve geliştirilmeleriyle, köhnemiş konut ve sanayi bölgelerinde ki büyük parsellerin bir araya getirilmesi için mevcut binaların tasfiyesi, yeni bina yapacaklara cazip gelebilecek şartlarla parseller sağlanması gibi fiziki açıdan düzenleme, başta gelen amaçtır. Gecekondu bölgelerinde ve gelişmesi durmuş kent kısımlarında yapılacak yenileme ve geliştirme çalışmaları, kentlere hayatiyet kazandıracak gibi ekonomik, sosyal ve kültürel sorunlara da çözüm getirecek bir yoldur. Fakat gözönünde bulundurulması gereken önemli bir nokta, bu ekonomik, sosyal ve kültürel sorunlara çözüm getirirken birbirleriyle, uyum içerisindeki "önlemler demeti" şeklinde düşünülmesi gerektiğidir. Özellikle kentin ekonomik sorunları iş ve ticaret merkezinin yer aldığı merkezi bölgelerin fonksiyonlarını kaybetmeye başlamasıyla ortaya çıkmaktadır. Diğer taraftan mahalli idare de, kent merkezi dışına çıkan hemşehrilerine götürülecek

kamu hizmetinin finansmanı için gerekli vergileri toplarken de ayrıca zorlanabilmektedir. Kent yenilenmesi sırasında kentin kaybettiği ekonomik özellikleri yanında kültürel ve nüfus sorunları da söz konusudur. Kent yenilenmesine gidilirken, şehirle ilgili vergi tabanının ayarlanması belki ekonomik sorunlara bir ölçüde çözüm olabilir. Bununla beraber kent yenilemesi kapsamına giren bölgedeki insanların rehabilitasyonu, ana amaç şeklinde görülebilir. Bu koordinasyonu sağlamanın en etkili "aracı" planlamadır. Hazırlanacak planın, proje bölgesiyle ilgili olarak kesin ve tam bilgilere dayanması ve sadece fiziki planlama düzeyinde kalmayıp, ekonomik, sosyal ve kültürel açılardan önlem ve teklifler getirmesi gerekmektedir. Kent yenilemesi konusunda belirtilen görüşlerin uygulama sorumluluğu, her ne kadar merkezi idareyle mahalli idare arasında paylaşılmış ise de sorumluluğun ağırlığı, kentteki mahalli idarelerdir.

Kentsel yenileme alanlarında yerel yönetimlerin sorumlu oldukları ilçe sınırları içerisinde yapması gereken işler şöyle sıranabilir:

- i. Öncelikle kentsel çöküntü bölgelerinin tesbiti
- ii. Çöküntü bölgelerinde mevcut olan sorunların saptanması
- iii. Kentsel yenileme alanı olarak seçilen alanlara ait fiziksel tesbitler (alandaki yapıların durumu, özellikleri, tarihi yapıların ve özgün sokak dokularının belirlenmesi, boş alanların tesbiti, teknik altyapı ve ulaşım ağı, sosyal yapı profili, vs.)
- iv. Alanda yapılması gereken projelerin ve sürelerinin saptanması, proje maliyetlerinin hesaplanması
- v. Kentsel yenilemenin alana getireceği değer kazancının hesaplanması, artan değer bedelleri karşılığında mülk sahiplerinden uzun dönemde vergilendirme yolu ile toplanacak bedellerin yeni projelerde kullanılmak üzere Fon'a aktarılması
- vi. Diğer ilçelerde birbirlerini etkileyecek projeler mevcut ise, bu projelerin eşgüdüm içinde yürütülmesini sağlayacak ortak stratejilerin geliştirilmesi
- vii. Özellikle Tarihi Yarımada ve Boğaziçi gibi kentsel yenileme açısından önemli alanlarda kentsel yenilemeye ayrı bir önem verilerek, merkez meydan

- düzenlemeleri, alışveriş merkezleri, çarşı, lokanta, kafeterya gibi alanların yeni bir anlayışla düzenlenmesi, gerektiğinde özel sektörde işbirliği yapılması
- viii.Kentsel yenileme projelerinin her aşamasında sıkı bir denetimin sağlanması ve bu denetimin diğer bölgelerde de yaygınlaştırılması
- ix. Kentsel yenileme projelerinin çeşitli anketler ve araştırmalar yaparak, projenin başarısını denetlemek ve diğer projelerde bu verileri dikkate almak (Özden, 2000).

3.4 Kentsel Yenileme Uygulama Süreçleri

Kentsel yenileme genellikle, yenilenmesi gerekli alanlarda oturan insanların yaşam koşullarını iyileştirmek, o alanların mekansal, sosyal ve ekonomik sorunlarını gidermek, daha çağdaş yaşam koşullarını sunmak için yapılmaktadır. Bütün bu hedefler doğrultusunda hazırlanan yenileme uygulamaları süreci aşağıdaki başlıklarda açıklanmaktadır.

3.4.1 Kentsel yenileme hazırlık aşamasında yapılması gerekenler

Kentsel yenileme alanlarının belirlenmesinden sonra, kentsel yenileme projesini yapacak olan kurumlar arasında protokol imzalanır. Bu protokolde kurumlar arasında işbirliği içinde gerçekleştirilecek olan işler yer almaktadır. Dünyada ve Türkiye’de yapılan çalışmalar incelendiğinde genel olarak kentsel yenileme projelerinin hazırlık aşamasında yapılması gerekenler aşağıda sıralanmıştır:

- Kentsel yenileme alanının ilan edilmesi,
- Kentsel yenileme proje alanına uygun modelin belirlenmesi,
- Kentsel yenileme projesinin kapsamının belirlenmesi,
- Kentsel yenileme alanının mülkiyet yapısının tesbit edilmesi,
- Kentsel yenileme alanının halihazırının güncellenmesi,
- Kentsel yenileme projesinde projeye özgü demografik, çevresel, ekonomik ve sosyolojik yapının incelenmesi,
- Finansman modellerinin belirlenmesi,

- Kentsel yenileme proje alanının kent planı ile bütünlüğünün sağlanmasıdır (Göksu, 2003)(URL2).

3.4.2 Kentsel yenileme uygulama aşamasında yapılması gerekenler

Kentsel yenileme alanında proje uygulama aşamasında yapılacak olan işler; kentsel yenileme projesi yapılacak olan bölgenin özelliklerine, mülkiyet yapısına göre değişiklik gösterir. Dünyada ve Türkiye’de yapılan uygulamalar incelendiğinde proje ortaklarının üzerine düşen görevleri zamanında yapmaması uygulama aşamasında gecikmelere neden olmuştur. Bu nedenle aşağıda genel olarak sıralanan işlerin zamanında yapılması gerekmektedir.

- Taşınmaz değer tesbit komisyonunun kurulması,
- Taşınmazların değer tesbitlerinin yapılması,
- Kentsel yenileme alanındaki mülkiyet sahipleri ile uzlaşma sağlanması,
- Uzlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma işlemlerinin yapılması,
- Mülkiyet devrinin yapılması,
- Kentsel yenileme alanının imar, jeolojik, altyapı ve çevre projelerinin hazırlanması,
- Kentsel yenileme alanının niteliğine göre (konut alanı, tarihi alan, zemin yapısı yapılaşmaya uygun olmayan alanlar) uygun projenin hazırlanması,
- Projenin uygulanmasında kentsel yenileme alanında yaşayan insanların beklentilerinin karşılanması,
- Sosyal farklılıkların ve mekansal eşitsizliklerin giderilmesi,
- Modern, gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekanlarının oluşturulması,
- Kentsel yenileme alanının kullanıma açılması (konut alanı, yeşil alan, tarihi alan vs.) (Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 2004).

3.5 Kentsel Yenileme Örneklerinin Genel Değerlendirilmesi

Kentli yoksul sınıfların olumsuz barınma koşullarının yine bu sınıflar için daha yaşanılabilir fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel mekanlara sahip olabilmeleri amacıyla İngiltere'deki kentlerde başlayan ve giderek diğer Avrupa ülkelerine yayılan bu müdahale yöntemi, bir yandan da suç ile bütünleştiği varsayılan kentsel çöküntü alanlarına da çözüm getirmeyi hedeflemiştir.

Kentsel yenileme kavramına olumlu anlamlar yüklenmesinin temel nedeni olan bu çabalar, 1950'li yıllarda Kuzey Amerika'da başlayan "kentsel yenileme" uygulamaları ile birlikte söz konusu anlamları olumsuzluğa taşımaya başlamıştır. Mevcut düşük gelirli nüfusu yerinden eden ve bu alanlara getirisi daha yüksek olan ofis, lüks konut, iş merkezi gibi yapılaşmaları öneren bu uygulamalar, bir yandan kent topraklarının artık metalaşır olduğunu anlatırken kentleri "soylulaştırma" kavramı ile tanıştırmış, bir yandan da Avrupa ülkelerini etkisi altına almıştır. Refah devletinin konut alanlarına ilişkin kullanıcıyı koruyan reformist yenileme çabalarını örselemeye başlayan bu yeni senaryo; giderek uygulama alanlarını genişletirken, modern devletin/toplumun vazgeçilmez unsurlarını da (planlama, kamu yararı, sivil toplum, barınma hakkı, uzlaşma, özel mülkiyete müdahale gibi) devlet-sermaye ilişkisini iyice baskın kılacak biçimde yalnızlaştırmaya başlamıştır (Kocabaş, 2006/Kurtuluş 2006). Amerika Birleşik Devletleri'nde kentin ve tüm toplumsal sınıfların mekânda varlığını nasıl sürdüreceği tartışmasını açan, ancak küreselleşme bağlamında yeniden biçimlenen devlet-sermaye-emek ilişkilerinde de yeni üretim ve paylaşım süreci başlatan bu uygulamalar, başta İngiltere olmak üzere yukarıda vurgulandığı gibi diğer Avrupa ülkelerini de etkisi altına almıştır. Sonuçta, gayrimenkul eksenli kentsel yenilemenin aktörleri emlak pazarının yönlendiricileri olmuşlar ve 1980'lerde Londra başta olmak üzere diğer büyük kentlerini de bu etki altında, dünya kenti/ küresel kent yapma uğraşı içine girmiştir. Kamu'nun oldukça önemli finansal desteği ile başlatılan bu projelerin ve diğer ülkelerdeki benzeri uygulamaların sonuçları göstermiştir ki; ekonomik ve sosyal hedefler ilgili tüm kesimleri kapsamadığı sürece yoksulluk, ayrışma, mekansal eşitsizlik ve sosyal adaletsizlik giderek daha da güçlenmektedir. Dolayısıyla kentlere yenileme proje ve uygulamaları ile sağlanacak katkının yalnızca gayrimenkul inşa etmenin ötesinde bir anlamı olması gerekmektedir. İşte bu farkındalık kentsel yenilemenin stratejilerini, 1990'lara kadar yaşanan "emlak eksenli" ağırlıktan; yoksulluğa çözüm arayan, bu

sayede toplumsal dışlanma, ayrışma ve bölünmeleri gidermeye yönelik, eğitim aracılığı ile iş olanakları yaratmaya çalışan ve giderek kültür, ekoloji gibi daha yaratıcı eksenleri de kapsayarak “yerel”i gözeten/önemseyen bir genişliğe doğru taşımaya başlamıştır.

Sonuçta sürekli, dengeli ve eşitlikçi bir gelişmeyi/büyümeyi hedefleyen bu yeni stratejiler; gayrimenkul eksenli kentsel yenileme uygulamalarının üzerini örttüğü “mahalle gelişme planı, yerel gelişme planı” gibi kavramlara tekrardan yaşama alanı kazandırmıştır. Bu sayede kentsel yenileme mahalle ölçeğinde yeniden irdelenip, yine başta İngiltere ve ABD olmak üzere örnekler verilirken, konunun belediyelerden daha çok devletin görevi ve bu amaçla planlı gelişmeye planlı bir devlet müdahalesini gerektiren yeni modellere gerek olduğu anlaşılmıştır. Bu model ya da uygulamaların temel özellikleri; özgün ve özel ulusal koşullara bağlı olarak programların hazırlanıyor olmasının yanı sıra, genişletilmiş bir kentsel planlamanın, kentsel stratejilerin bir eylem alanı olması ve düşük gelirli/yoksul kesimlerin yaşadıkları mahalleleri ile birlikte ve her türlü mekanı (ekonomik, sosyal, kültürel) kapsayacak biçimde kalkındırılmasını, koşullarının iyileştirilmesini ve bunun sürdürülmesini sağlamak biçiminde açıklanabilir. Bu konuda özellikle son yıllarda kentsel yenilemenin kavranması bağlamında, kentlerin, mahallelerin özel ve özgün koşulları uyarınca bir çok strateji, ona bağlı amaç, hedefler ve modeller geliştirilmiştir.

Kavramın ortaya çıktığı batı ülkelerinin deneyimleri, bir müdahale biçimi olarak kentsel yenileme olgusuna yaklaşımların çeşitli aşamalardan geçtiğini ve kentsel politika alanında yerini aldığını göstermektedir. Bu değişim süreçlerini başlatan olguların, dönemi içinde ortaya çıkan sorunlara çözüm üretme ve geliştirilen vizyon doğrultusunda fiziksel, sosyal ya da ekonomik yenilemeleri gerektiren politikalar olduğu izlenmektedir. Bu bağlamda, kökeni 19. yüzyıla temellenen kentsel yenileme zaman içinde kentsel yenilemeden, kentsel yeniden canlandırmaya yalnızca fizik mekan odaklı bir eylem alanı olmaktan sosyal, ekonomik ve çevresel sorunları da kapsayan daha bütünleşik bir yaklaşıma doğru çevrilmiştir.

Rolleri ve sorumlulukları sosyo-ekonomik ve politik değişimler etkisinde biçimlenen dönemlere göre farklılaşan ama baş aktörleri kamu, özel sektör ve sivil toplum olan kentsel yenilemenin yaşadığı deneyimlerin aşağıda sıralanan dört aşamadan geçtiği ifade edilebilir (Görgülü, 2006).

•1960'lara kadar devam eden "devlet eliyle toptan yeniden geliştirme ve kentsel yenileme",

•1960'ların ortalarından 1970'lere kadar devam eden çok boyutlu "yeniden gelişim" ve "sağlıklaştırma" çalışmaları,

•1970'lerden 1990'lara kadar devam eden "gayrimenkul eksenli kamu-özel ortaklığı Yenilemeleri",

•1990'ların ikinci yarısından itibaren ortaklık modellerinin çeşitlenerek devam ettiği ve "toplumun yeniden hatırlandığı" yenileme çalışmaları (URL3).

Dünyada uzun bir yol katetmiş olan kentsel yenileme uygulamaları ülkemizde son yıllarda başlamıştır. Özellikle de II. Dünya Savaşı'ndan büyük hasarla çıkan ve tarihi zenginlikleri dolayısıyla büyük önem taşıyan kentlerde yaşanan kentsel çöküntü, ilgili çevreleri konuyla yakından ilgilenmeye ve çözüm arayışlarına itmiştir. Bu nedenlerle Avrupa ülkeleri ve Amerika'da kentsel yenileme 1950'lerde önem kazanmış ve 1970 yılları kentsel yenileme ile ilgili arayışların, çalışmaların sürdürüldüğü yıllar olarak ifade edilmektedir. 1980'lerden bu yana ise, kentsel yenileme ilkesel bazda yerleşmiş, özümsemiş ve bu yönde uygulamalarla kendini ispat etmiştir.

3.5.1 Dünyada Kentsel Yenileme Örnekleri

•Dockland Projesi (İngiltere)

Londra'da büyük bir çoğunluğu kamu arazisi olan limanlar bölgesinde 1980'li yıllarda kamu özel sektör işbirliği ile başlatılan en büyük yenileme projesidir. Proje, etaplar halinde, ticaret, ofis alanları, konut ve kamu yatırımları içeren uluslararası yatırımcıları da kapsayan bir projedir. Merkezi yönetim, yerel yönetim ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Projenin amacı;

- Kent merkezinin uluslararası bir ticari merkez haline dönüştürülmesi,
- Projenin, bir arazi ve proje geliştirme mantığı içinde serbest piyasa koşulları içinde gerçekleşmesinin sağlanması,
- Planlama, tahsis, kamulaştırma ve pazarlama vb. gibi kamu yetkilerinin tek elde toplanması,
- Ekonominin ve iş olanaklarının canlandırılmasıdır (URL2).

•Elephant&Castle Projesi (İngiltere)

Proje alanı, Londra’da düşük gelir gruplarının yaşadığı ve kentsel yoksulluğun yaşandığı bir bölge konumundadır. Bölgenin kentsel yenileme alanı olarak seçilmesinin nedenleri; bölgede altyapı ve emlak piyasasının yarattığı artan baskılar ve bölgenin anayol ulaşım ağı üzerinde olmasıdır. Bölge yüksek oranda sosyal yoksulluğun ve hava kirliliğinin yoğun olarak görüldüğü ve kötüleşen belediye konutlarıyla çevrili bir alandır. Projenin temeli kamu-özel sektör ve yerel halkı içeren sağlam bir ortaklık stratejisine dayanmaktadır. Projenin amacı;

- Sosyal ve ekonomik yaşam şartlarını iyileştirmek,
- Yerel ekonomiyi canlandırmak,
- Sosyal dışlanmayı ortadan kaldırmak,
- Kentin sosyal ve teknik altyapısı ile ilişki kurmaktır (URL2).

•Paddington Projesi (İngiltere)

Paddinton, Londra'nın en zengin ilçelerinden biridir ve yatırım açısından en önemli bölgesini oluşturmaktadır. Bölgenin kentsel yenileme alanı olarak seçilmesinin en önemli nedeni; kente ve merkezin batı sınırına olan yakınlığı ve Heathrow Ekspresinin faaliyete geçmesiyle birlikte güçlenen ulaşım bağlantılarıdır. Metro istasyonu ve ulaşım bağlantıları nedeni ile bölge özellikle gayrimenkul odaklı gelişme açısından büyük bir potansiyel taşımaktadır. Ayrıca, özellikle eğitim ve iş geliştirme boyutu ile de önemli bir projedir. Proje mülk sahipleri, girişimciler ve yerel yönetim birimleri işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Projenin amacı;

- Ticari merkez yaratmak,
- Bölgenin ekonomisini canlandırmak ve sürdürülebilir çevresel iyileştirmeyi gerçekleştirmek,
- İş geliştirmeye yönelik eğitim alanları geliştirmek,
- Kamu yatırımları için kentsel alanlar yaratmak,
- Proje alanında yaratılan değerin topluma kazandırmaktır (URL2).

•Thebes Yerleşmesi Planlamaya Katılım Projesi (Yunanistan)

Thebes yerleşmesinde yaşayan göçmenlerin başta konut ve işsizlik sorunlarını çözmek üzere yerel ve merkezi yönetim işbirliği ile halkın planlama ve uygulamaya katılımını sağlayan bir projedir. Proje merkezi yönetim ve yerel yönetim işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Projenin amacı;

- Halkın, konutların proje ve planlama boyutunda katılımını sağlamak,
- Kültür, dükkan ve diğer servisler için ortak mekanların yapımında halkın katkıda bulunmasını sağlamaktır (URL2).

•Hiroşima-Danbara Kenti Yeniden İnşa Projesi (Japonya)

1945 yılında savaşta harap olan Hiroşima kentinin yeniden inşasını kamu, özel sektör ve yerel halkın komiteler aracılığı ile örgütlenerek yaptığı işbirliği ile ele alan bir projedir. Hiroşima'nın yeniden inşa edilmesi ve Danbara yerleşiminin yenileme projeleri halkın örgütlenerek, problemleri çözmek için ne kadar etkili olduklarını göstermesi açısından önemli bir uygulamadır. Proje kamu özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Projenin amacı;

- Özellikle fakir halkın konut sorunlarına çözüm bulmak,
- Geniş ölçekte yeşil alan, park ve kamu alanları elde etmek,
- Halk ile belediye arasında ihtiyaçlar konusunda sistematik bir ilişki kurmaktır (URL2).

•Rio Kenti Gecekondu Sağıklaştırma Programı (Brezilya)

Rio kentinde, yaklaşık nüfusun 1/3'ü çok kötü şartlarda gecekondu alanlarında yaşamaktadır. 1994 yılında belediye tarafından başlatılan Favela-Bairro Sağıklaştırma Programı ile kent merkezindeki gecekondu alanlarının standartlarının yükseltilme çalışmaları başlatılmıştır. Proje kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Projenin amacı;

- Program çerçevesinde, konutların iyileştirilmesi,
- Yaşam şartlarının düzeltilmesi,
- İş ve eğitim olanaklarının artırılması,
- Halkın örgütlenmesi ve onların kapasitesinden yararlanılmasıdır (URL2).

•Bellenden Yenileşme Projesi (İngiltere)

Bellenden, Elephant & Castle gibi Londra'nın güneyinde Southwark İlçe Sınırları içerisinde yer almakta ve küresel taleplerle birlikte emlak piyasasının yarattığı baskılardan etkilenen bir bölgedir. Bölge 19. yy. konutlarının yer aldığı ve zaman içerisinde kötüleşen fiziksel çevreye bağlı olarak ekonomik ve sosyal yoksulluğun hızla arttığı köhneleşme sürecini yaşamıştır. 1990'ların sonunda bölge, küresel baskılar altındaki emlak piyasası ve Londra genelindeki denge arayışının etkisiyle, öncelikli iyileştirme alanları arasına girmiştir. Gayrimenkul piyasasının baskısı altında bulunan Bellenden yerleşim alanının, halkın proje geliştirme sürecine katılmasını sağlayan ve bölgenin ekonomik ve sosyal gelişmesine katkı sağlayan bir yenileşme projesidir. Proje kamu ve yerel halk işbirliği ile yapılmıştır. Projenin amacı;

- Bölgedeki, yapı stokunun yenileşmesini sağlamak,
- Fiziksel gelişimin yanı sıra toplumsal ve ekonomik gelişmeye yönelik programlar geliştirmek,
- Mülk sahiplerinin proje karar süreçlerine katılımını sağlama ve onların projeye sahip çıkmalarını temin etmektir (URL2).

3.5.2 Türkiye’de kentsel yenileme örnekleri

Kentler hızla değişmekte ve dönüşmektedir. 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde yaşanan iki büyük deprem ülkemizde bazı konularda önlemler alınması gerektiği noktasında uyarıcı olmuştur. Türkiye’de son elli yılın çarpık kentleşme ve niteliksiz konut üretiminin temelinde kentleşmenin tamamen piyasa dinamiklerine bırakılması yatmaktadır. Serbest piyasa koşullarında büyük oranda yap-satçılık metodu ve kooperatiflerce üretilen konutlar alt gelir grupları için ulaşılmaz kalmışlardır. Bu durumun sonucu olarak gecekondular kentlere yayılmışlardır. Bu hızlı kentleşme ve gecekondulaşma sorununa yönelik devletin küçük çaplı projeleri dışında herhangi bir toplu konut projesi olmamıştır. Son dönemde kentleşme açısından gündemi en çok belirleyen konu kentsel yenileme ve bu bağlamda gerçekleştirilen gecekondulaşma projeleridir. Elli yıl kadar gecekondulaşmaya göz yuman ve destekleyen yerel ve özeysel yönetimler kent topraklarında edilebilecek rantın ve spekülatif kazançların 1990’lı yıllarda artmasıyla beraber

gecekkondulaşmaya karşı politikalar geliştirmeye başlamışlardır (Acar, 2008). Kentsel yenileme uygulamaları önemli kentsel sorunları çözmek veya azaltmak amacıyla başvurulan bir mekanizma iken, kentin sosyo-ekonomik ve siyasal yapısı ile ilgili sorunları artırmak veya yeni sorunlara neden olmak gibi sonuçlar da doğurabilmektedir.

Yaratılan rantlar açısından bakıldığında ölkemizde yenileme projeleri zenginin daha zengin, yoksulun daha yoksul olması sebep olabilmektedir. Ama, kent tümünden ele alındığında görölen olumlu gelişmeler ve katkılar söz konusu olunca bu olumsuz sonuçlar ihtimaline göre hareket edilerek kentsel yenileme projelerinden vazgeçmek doğru bir yaklaşım olmamaktadır. Kentsel yenileme, aynı zamanda, kentin doğal, tarihsel ve toplumsal yapısını sarsmayacak bir yenilenme ve restorasyonu içeren bir dizi çabalar bütünüdür. Son dönem kentsel yenileme projelerine ve uygulamalarına bakıldığında bir çok kentimizde tarihsel anlamda sürdürülebilir/yaşatılabilir mekanlara çok da gerekli özenin gösterildiği söylenemez. Çürümeye yüz tutmuş kentin genel dokusunu bozan ve her türlü teknik alt yapıdan uzak mekanların dönüştürölmesinde ise, genel olarak gecekkondulaşma sürecinin enkazı temizlenirken, “apartman gecekkonu”larla yeni bir enkaz oluşturulmaktadır. Ankara ve diğer pek çok kentimizde bu görölebilir (Çukurçayır, 2008). Avrupa ölkelerinin pek çoğunun vazgeçtiği çok yüksek katlı ve yoğun nüfusu barındırabilecek, toplumsal boyut göz ardı edilerek yapılan yenileme uygulamaları önümüzdeki yıllarda yeni sorunlara yol açabilir. Kentsel yenileme hakkında yasal düzenlemeler yapılıncaya kadar bu konuda çok belirsizlik ve düzensizlikler yaşanmıştır. Haziran 2005 yılında “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” çıkarılarak “kentsel yenileme” için belediyelere ve il özel idarelerine yetki verilmiştir. Bu kanun ile tarihi yerlerin yeniden canlandırılması için restorasyon ve tarihi bir özelliği olmayan yerlerin yıkılarak ama buranın sakinleri mağdur edilmeyerek bu alanlarda yeni ve modern alanların geliştirilmesi amaçlanmıştır. İşte bu noktada, 2000’li yıllarda kentsel yenilemeyi konu alan yeni yasalar devreye girmiştir. Ancak, bu yasal düzenlemelerin kentsel yenileme kavramını dar anlamda yorumladığı yönünde eleştiriler bulunmaktadır. şöyle ki, Yasal düzenlem olarak “Kentsel Rantlar” esas alınmış, artık kent merkezine daha yakın alanlarda kalmış olan gecekkonu mahalleleri ve çarpık dokuya sahip alanların Belediye tarafından “zorallımla” elde edilmesi ve “kentsel rant”ın belediyelere akıtılması sağlanmıştır. Bu

alanlarda, belediyeler tarafından düzenlenen yeni imar planlarında aşırı yoğunluk verilerek daha fazla rant yaratılmakta ve kentin genel ulaşım ve altyapı sistemleri ile teknik ve sosyal donatısı zedelenebilmektedir.

Türkiye’de son yıllarda önem kazanan kentsel yenileme, büyükşehirlerde uygulanmaya başlanmıştır. Ankara, Bursa, İstanbul ve Trabzon gibi büyükşehirlerde belirlenen kent alanlarında kentsel yenileme projeleri hazırlanmıştır.

Kentlerde kentsel yenileme projelerinin hazırlanması için kentsel yenileme ve gelişim alanlarının belirlenmesi gerekir. Bu alanların belirlenmesinde bazı kriterler dikkate alınmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun (03.07.2005) 73. maddesine göre; bir yerin kentsel yenileme ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için;

- O yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması,
- En az 50.000 m² olması şarttır.

Kentsel yenileme ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Dünya’da yapılan uygulamalarda görüldüğü gibi bütün kentsel yenileme uygulamaları sağlam bir ortaklık stratejisine dayanmaktadır. Bütün kentsel yenileme uygulamalarının, merkezi-yerel yönetim, özel sektör ve halk işbirliğiyle gerçekleştirildiği görülmektedir. Türkiye’de yapılan ve yapılmakta olan kentsel yenileme uygulamalarında halk katılımı hazırlık aşamasında ortaya çıkmaktadır. Yapılan uygulamalar incelendiğinde dünyada uygulanan kentsel yenileme projelerinde hazırlık aşamasından projenin sonuna kadar aktif halk katılımının olduğu görülmektedir.

Yoğun gecekondü alanlarının olması, kaçak yapılaşmanın giderek artması ve yaşanan 1999 depremi sonucunda kentsel yenileme projelerinin gerekliliğinin kaçınılmaz olduğu görülmüştür. Kentte meydana gelen çarpık yapılaşma, altyapı eksiklikleri, yeşil alan, otopark ve sosyal donatıların eksikliği kentsel yenileme projeleri ile giderilmektedir.

Dünya ve Türkiye genelinde uygulanan kentsel yenileme projeleri kapsamında seçilen kentsel yenileme alanları:

- Hazine arazilerinin işgali sonucunda oluşturulan gecekondü alanları,
- Çok fazla yoğunluğa sahip kaçak apartmanlaşmanın görüldüğü alanlar,

- Kent merkezine yakın rantı yüksek olan alanlar,
- Deprem, sel, heyelan vb. doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan alanlar,
- Kent merkezindeki çöküntü alanları,
- Tarihi kentsel alanlar,
- Ekonomik ömrünü doldurmuş yapıların bulunduğu alanlardır.

Uygulamaların kapsamına bakıldığında ülkemizde uygulanan kentsel yenileme proje alanları genellikle gecekondulu alanlar olmaktadır. Hazine arazileri üzerinde yer alan bu alanlar kentlerin çöküntü alanları haline gelmiştir. Bu alanların bir an önce belirlenmesi ve kentsel yenileme alanı içinde yer alıp almadığının saptanması gerekmektedir. Bu amaç doğrultusunda yapılması gereken işlemler:

- Ülke genelinde mülkiyet yapısının ve yapı envanterinin çıkarılması,
- Mevcut arazi ve arsa durumunun belirlenmesi,
- Yapılaşma talebinin yoğun olduğu alanların belirlenmesi,
- Kısa, orta ve uzun vadeli arsa üretme olanaklarının var olup olmadığının saptanması,
- Çöküntü alanları içinde yer alan tarihi dokunun ortaya çıkarılması,
- Hazine arazilerinin kesin olarak belirlenmesi ve kayıt altına alınmasıdır (URL3).

Kentsel yenileme alanlarının belirlenmesinde yukarıda sıralanan çalışmalar çoğaltılabilir. Bu çalışmalar tamamlandığında politik ve stratejik konumu ve diğer nedenler dikkate alınarak bu alanlar planlama kapsamına dahil edilmelidir. Kritik alanların ve özel öncelikli proje alanlarının saptanması gerekmektedir. Seçilen kentsel yenileme alanlarının farklı bölgelerde olması farklı sorunları ortaya çıkaracaktır. Bu nedenle seçilen her kentsel yenileme alanı için yapılacak olan proje program ve stratejilerinin belirlenmesi gerekmektedir. Çünkü yapılan her kentsel yenileme projesi, o kentin geleceği ile ilgili vizyonunu geliştirmeye yöneliktir. Kentsel yenileme projeleriyle aynı zamanda kent alanlarındaki boş alanlar planlamaya dahil edilecektir.

Türkiye'nin en hızlı büyüyen kenti İstanbul, hem kamu müdahalesi ile hem de kamu müdahalesi dışında yapılan çeşitli türlerde kentsel yenileme projelerine yoğun biçimde sahne olmaktadır (Kahraman, 2006). Bunun yanında İstanbul, Ankara ve İzmir basta olmak üzere ülkenin çoğu kentinde farklı türlerde kentsel yenileme projeleri hayata geçirilmektedir. Bu projelerden bazılarını türlerine göre su şekilde gruplandırmak mümkündür;

Çöküntü bölgelerinin / gecekondur alanlarının yenilemesi: İstanbul'da kıyı alanlarında Tuzla, Beykoz, Sarıyer, Silivri'deki gecekondur bölgelerinin, eski sanayi alanlarının (Kâğıthane Deresi ve çevresi, Pendik, Kartal sahili ve Maltepe'de eski mermer ocaklarının bulunduğu bölge; Beykoz'da Beykoz Deri Kundura, Paşabahçe tesislerinin üretimlerine son vermeleri ile ortaya çıkan bos alanlar) yerlerine lüks konut alanları, is merkezlerinin yapılması; Ankara'da Güney park Konutları, TOKİ'nin farklı kentlerde uyguladığı projeler, İzmir - Kadifekale, Karşıyaka-Semikler, Ege Mahallesi örnekleri. Ankara'da gecekondur alanlarının yoğunlaştığı bölgeler (Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle) basta olmak üzere kentsel yenileme projeleri uygulanmaktadır. Bunlara örnek olarak GEÇAK (Çankaya), Aktaş-Atilla (Altındağ), Ege (Mamak) ve Şirindere (Yenimahalle) Kentsel yenileme projeleri örnek olarak verilebilir (Eke ve Uğurlar, 2005).

Soylulaştırma: İstanbul'da kıyı kesimindeki tarihi yapılarda; 1970 ve 1980'lerde Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy, Cihangir, Beyoğlu, Galata, Balat ve Fener gibi tarihi veya özgün niteliği olan ve zaman içinde çöküntü sürecine girmiş olan semtlerin yenilemesi (Uysal, 2006).

Merkezi is alanının yenilemesi: İstanbul'da Beşiktaş ve çevresinin yeni merkezi is alanı olması, is merkezlerinin burada yer seçmesiyle yaşadığı yenileme; Maslak ve Büyükdere aksı; İzmir'de 3. İzmir Kent Merkezi Projesi.

Prestij projeleri ile yenileme: İstanbul'da Beyoğlu, Galataport, Kadıköy'de Haydarpaşa Liman Bölgesi.

Sit alanlarının korunması ve turizm amaçlı yenileme: İstanbul'da Tarlabası, Hacıhüsrev, Tophane, Dolapdere, Okmeydanı'ndaki kısmi projeler; Tarihi Yarımada'yı kapsayan Fatih ve Eminönü'deki turizm amaçlı yenileme, Ulus Tarihi

Kent Merkezinin Yenileme Projesi, Beypazarı Evlerinin Restorasyonu Projesi, Edirne

TOKİ' nin öncülüğünde başlatılan yenileme projeleri: İstanbul- Tuzla'da, Pendik'te (İstanbul park Formula 1 Pisti, yat limanı, Sabiha Gökçen havaalanı, Sabancı Üniversitesi) (Kahraman, 2006).

Doğal afetler nedeniyle kentsel yenileme: İstanbul'da Zeytinburnu, Bakırköy, Küçükçekmece'de bu amaçla projeler yapılmaktadır. İzmir'de heyelan bölgesi olan Ballıkuyu ve Veziraga'daki bölgelerin tasfiyesi. Bunların yanında, depremde hasar gören kentler de (Adapazarı, İzmit, Değirmendere, Düzce gibi) zorunlu olarak yeni konut alanlarının yapılması, yeni gelişme alanlarının belirlenmesi ile yenileme sürecine girmişlerdir.

Ülkemizde bütün bu başlıklar altındaki amaçlar doğrultusunda yapılan yenileme uygulamalarında yapılan araştırmalarda; kullanıcı memnuniyeti ve projenin kullanıcılar tarafından amaçlarına ulaşip ulaşmadığına dair değerlendirmenin yeteri kadar yapılmadığı, o bölgede yaşayan ya da yaşayacak insanların uygulama sonrasındaki fikirlerinin tam anlamıyla alınmadığı tesbit edilmiştir.

•Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara)

Portakal Çiçeği Vadisi, mülkiyetinin yarısı kamu ve diğer yarısı şahıs mülkiyetinde bulunan, bir dönem imar hakları verilmiş, bir dönem ise imar hakları kaldırılarak, yeşil alan olarak planlanmış bir proje alanı iken, kamulaştırma maliyetinin fazla olması ve yasal sürecin uzun sürmesi nedeniyle, yeni bir yaklaşımla ele alınması gerekli bir proje alanı olmuştur. Gerçekleştirilen proje, kamu, özel sektör ve arsa sahipleri ile gecekonduda yaşayanların bir araya gelerek ürettikleri bir uzlaşma yöntemi esasına dayanmaktadır. Amaç, kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje değeri üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almalarıdır. Projenin amacı;

- Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması,
- Belediye'nin kaynak ayırmadan, kendi kaynağını kendi yaratan bir proje gerçekleştirmesi,
- Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değeri paylaşımlarıdır (URL2).

•Dikmen Vadisi Projesi (Ankara)

Dikmen Vadisi Projesi, gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel yenileme projesidir. Proje, Ankara'nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadide yaşayan hak sahibi gecekonduların sahiplerinin de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır. Proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri ve gecekondular sahiplerinin işbirliği ile yapılmıştır. Projenin amacı;

- Ankara'da, 5 km uzunluğunda, bir rekreasyon alanı ile birlikte bir kültür ve eğlence koridoru yaratmak,
- Vadinin, 5.000 adet gecekondulardan tamamen uzlaşma yolu ile arındırılmasını sağlamaktır (URL 2).

•Eski Altındağ Kentsel Yenileme Projeleri (Ankara)

Ankara'nın en eski gecekondular bölgelerinden olan Hıdırlıktepe, Aktaş, Gültepe, Yenidoğan, Çalışkanlar, Gökçenefe, Doğanşehir gibi mahalleleri kapsamaktadır. Bu bölge 30 yıldır planlı olmasına rağmen topoğrafik engeller nedeniyle uygulanabilirliği bulunmadığından ve mülkiyetin çok dağılmış olmasından dolayı bir türlü yapılanmaya geçilememiştir. Anılan alan 1957 yılından beri planlı olmasına karşın hala gecekonduların düzenli konut alanlarına yenilemesi sağlanamamıştır. Bunun başlıca iki nedeni vardır:

Bu alanın yaklaşık %70'i belediye ve maliye adına kayıtlı kamu mülkiyetinden oluşmaktadır. Bu da alanın gecekondular tarafından süratle işgal edilmesine neden olmuştur. 1957 yılında 1/5000 ölçekli olarak onanan kat rejimi planının uygulaması yapılırken parçalanmış hisseli tapu yöntemi kullanılmıştır. Yani hak sahiplerine tek tapu verilmemiş bunun yerine hissesi adadaki tüm parsellere dağıtılarak verilmiştir (Bezcioglu , 2000).

•Zafer Meydanı Projesi (Bursa)

Bursa kent merkezinde, belediye ve şahıs mülkiyetinden oluşan bir alanda, projesi yarışma ile elde edilen alanda, alışveriş merkezi ve kent meydanı yapılması planlanmıştır. Ancak, piyasa koşullarında yapımı gerçekleştirilmesi düşünülen

projenin, özel sektör ve arsa sahiplerinin istekleri doğrultusunda revize edilerek, uzlaşma yoluyla projenin gerçekleştirilmesidir. Projenin amacı;

- Kent merkezinde stratejik konuma sahip ve çok hisseli alanın kente kazandırılması,
- Projenin piyasa koşullarında gerçekleşmesi için kamu-özel sektör-arsa sahibi işbirliğinin kurulmasıdır (URL2).

•Dericiler Projesi (Bursa)

Bursa, kent merkezinde, artık işlevini yitirmiş ve ekonomisi olmayan deri işletmelerinin kentin bir başka bölgesine gönderilmesi ve çöküntü haline gelen bu alanın ise günün koşulları doğrultusunda katılımcı bir planlama ile çağdaş bir kent parçası haline getirmektir. Proje gerçekleştirilirken, arazi elde etme, proje geliştirme ve finans yaratma konularını bir proje ortaklığı çerçevesinde değerlendirmektedir. Projenin amacı;

- Kent merkezindeki, çöküntü alanının çağdaş kent parçasına dönüştürülmesi,
- Kültürpark ve Çekirge Bölgesi ile bir çekim merkezi yaratılmasıdır (URL2).

•Kuştepe Kentsel Yenileme Projesi (İstanbul)

İstanbul'un en önemli merkezinin hemen bitişiğinde yer alan Kuştepe, parsel bazında yoğun ve çarpık yerleşme, yetersiz teknik ve sosyal altyapı ile baraka görünümündeki sağlıklı yapı ve yerleşme biçimindedir. Sürdürebilir Mahalle Yenileşme Projesi kapsamında, birtakım yenilikçi yaklaşımlar uygulanacak ve deprem riskini de dikkate alarak, sağlıklı yapı programları oluşturulacaktır. Projenin amacı;

- Kuştepe'de, güvenli yapı ve sağlıklı çevreler yaratmak,
- Planlama yaklaşımını klasik imar planı dışında, proje geliştirme mantığı içinde ele almak,
- Parsel bazında yapılaşma yerine proje bazında yapılaşmanın sağlanacağı yenilikçi yaklaşımları gerçekleştirmek.

•Hacı Bayram Çevre Düzenleme Projesi (Ankara)

Proje alanı, Hacı Bayram Camii, Ogüst Mabedi ve Roma Hamamı'nın yer aldığı tarihsel mekanı kapsamaktadır. Uygulama, Hacı Bayram Camii ve çevresi esas alınarak, bir kentsel tasarım ve proje geliştirme mantığı içinde mevcut esnafın, proje kararlarına katılımı ile yapılmıştır. (URL2)

•Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Yenileme Projeleri (Trabzon)

Belediye sınırları içerisindeki Ortahisar Mahallesi ve çevresini kuşatan Zağnos ve Tabakhane Dere içi Bölgeleri Trabzon kentinin en önemli tarihi merkezi konumunda, kent merkezine yakın ve yoğun ticari faaliyetlerin komşuluğunda yer almaktadır. Söz konusu bölge çarpık yapılaşma sonucu fenni, sıhhi ve fiziki olarak çağdaş standartların oldukça altında kalmıştır. Bugünkü hali ile bölgenin ortaya koyduğu kentsel kalite düşüklüğü ve görüntü kirliliği kentte yaşayan herkesin ortak sıkıntısıdır. Alan, aynı zamanda, kale surlarının çevresinde dere yatağında ve şehrin en önemli iki hava akımı koridorunda konumlanmış durumda olup, jeolojik olarak tehlike arz etmektedir. Bu nedenlerden dolayı, Belediye Başkanlığı, alanda gerçekleştirilecek kentsel yenilemenin sağlıklı olarak hayata geçirilebilmesi için burada yaşayan insanların başka bir alana yerleştirilmesi ve aynı bölgenin güneyinde öneri bir yerleşim alanı yaratılması prensibini benimsemiştir. Kentsel yenileme projesinin hazırlık aşamasında;

- Bölgenin fiziki ve demografik yapısının tespit edilebilmesi için çeşitli arazi çalışmaları,
- Özel planlama alanından tasfiye edilecek konutlarla ilgili, o bölgede yaşayan insanların görüşlerinin alınması amacıyla bir anket çalışması yapılmıştır (URL2).

Trabzon'a gelecekte tekrar kazandırılması düşünülen tarihi kent misyonu açısından, Tabakhane ve Zağnos vadilerinin oynayacağı rol de çok önemlidir. Bu vadilerin tasfiyesi halinde Trabzon'un ilk yerleşim yeri olan İç Kale'nin etrafı temizlenmiş olacak böylelikle kentin tarihi dokusunun ortaya çıkması sağlanacaktır. Proje, TOKİ ile Trabzon Belediyesi'nin işbirliği ile gerçekleştirilmektedir.

Yaşamakta olduğu ekonomik yenileme ve siyasal rejimin seçmelerinin etkileri altında Türkiye'nin yerleşme sistemi de sürekli bir yenileme geçirmektedir. Söz

konusu yenilemenin önümüzdeki yıllarda daha da farklılaşıp hızlanacağı yönündeki öngörülere katılmamak da mümkün değildir. Bu süreçte Türkiye; Avrupa ve Kuzey Amerika uygulamalarından hem dönem olarak farklılaşmakta, hem de olması gerektiği gibi ülkenin toplumsal dinamiklerine temellenmektedir. 1950'lerdeki uygulamalarla birlikte kentlerimiz de günümüze kadar gelen sürekli bir yenileme yaşanmaktadır. Ancak, bu süreç; mimarlık ve şehircilik bilim alanlarının ilke ve yöntemleri ile değil, ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde gerçekleşmektedir. Günümüzde kentsel yenileme projesi olarak üretilen örneklerin özellikle insan/kullanıcı gereksinimleri uygunluğu ve kentlerin kimliği ile olan tutarlılığı açısından yaşanan tartışmalar bu saptamanın sağlam gerekçeleridir. Ülkemizde Kentsel Yenileme Uygulamalarına bakış açısındaki en büyük eksiklik kentsel yenilemenin gayrimenkule odaklanarak yalnızca fizik mekan düzenlemesi olarak algılanması ve bu düzenlemenin de mimari ve kentsel kimlikten referans almadan üretilmesi, üretilen bu yeni mekanların kentin ruhuna ve mekanına yabancılaşmasıdır.

Türkiye genelinde kentsel yenileme uygulamalarına bakıldığında, çok farklı dönüşüm süreçlerinin bulunduğu görülmektedir. Bu farklılık, her uygulama ve özel durum için özel yasa çıkarılmasına yol açmaktadır. Kentsel yenileme ile ilgili bugüne kadar çıkarılan özel yasalar şunlardır;

- i. Haydarpaşa Limanı olarak kullanılan taşınmazlarla ilgili, 21.09.2004 tarihli ve 5234 sayılı Bazı Kanun ve KHK'de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Geçici Madde: 5),
- ii. 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı Madde: 73),
- iii. 04.03.2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,
- iv. 16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Kanun.

Kentsel yenileme kavramının Türkiye pratiğine özellikle 1999 Marmara depremi ile birlikte girmiş olması, konuyu Batı'da yaşanan deneyimlerden temelde ayırtırmaktadır. Bununla birlikte Türkiye'deki kentsel yenileme sürecinin temel

sorunu; kaçak yapılaşmış ve ıslah imar planları ile daha da sağlıksız hale gelmiş olan kentsel alanlardır. Bu dinamikler Türkiye’deki kentsel yenileme sürecinin sadece fiziksel dokunun yıkılıp yeniden inşa edilmesi olarak algılanmasını getirmiştir. 1950’li yıllardan itibaren kentlerin biçimlenmesinde belirleyici rol oynayan gecekondular ve kaçak yapılaşma sürecine karşı, kamu farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar sergilemiştir. Bunları dönemlerine göre özetle ayrıştırmak gerekirse:

- Kentsel yenileme kapsamında değerlendirilebilecek ilk eylem türü gecekondular nüfusunun güzelleştirme dernekleri kapsamında örgütlenerek kentsel altyapılardan yararlanmanın yollarını bulmalarıdır. Yerel toplulukların inisiyatifi olarak gelişen bu süreç, kentin çeperlerine altyapısız olarak eklenmiş olan kırsal toprakların kentsel alana yenilemesinde önemli bir aşamayı oluşturmuştur.

- 1960’lı yılların sonuna değin kaçak yapılaşmayı yıkmaya yönündeki eğilim, 1966 tarihli “Gecekondular Kanunu”na kadar devam etmiştir. Bu yasada yer alan “gecekondular önleme bölgeleri” nin amacı, kamu eliyle mevcut gecekondular bu bölgelere taşımak ve yeni yapılacak gecekondular engellemektir. Kamu eliyle gerçekleşmesi öngörülen o dönemin kentsel yenileme projesi niteliğindeki yaklaşım amacına tam olarak ulaşamamıştır.

- 1970’li yıllar göçün ve kaçak yapılaşmanın en üst düzeye ulaştığı dönem olmuştur. 1983 ve 1985 tarihli imar affı yasaları ve yasaya daha sonra eklenen “ıslah imar planı” kavramı yeni bir kentsel yenileme sürecinin başlangıcını oluşturmuştur. Bu dönemde bir önceki dönemde olduğu gibi kaçak yapıların sadece affedilmesi ile yetinilmemiş, bir yapıya dört kata kadar ilave yapı yapılması hakkı verilmiştir. Bunun dışında imar planlarında ön koşul olan kentsel donatı alanları standartlarının bu planlarda aranmaması hükmü bu bölgelerin tümüyle dört kata kadar yükselmesi ve yol dışında hiçbir donatıya yer verilmemesi şeklinde algılanmıştır. Bu kapsamda nazım plana uygunlukları aranmaksızın onaylanarak yürürlüğe giren ıslah imar planları ile kentlerin kaçak gelişmiş bölgelerinde uzun süreli ve giderek yapısal hale gelecek olan bir yenileme süreci başlamıştır. Kamu eliyle altyapısı hazırlanan ve yerel toplumun özgün sermaye birikim süreçleri ve yerel siyasi ilişkileri ile biçimlenen bu kentsel yenileme hareketi günümüz gerçekleriyle değerlendirildiğinde birçok açıdan eleştiriye açık bir süreçtir. Güncel planlama literatürüne yerleşen kentsel yenileme uygulamalarında özellikle kaçak gelişmiş ve ıslah planları ile yasallaştırılmış bu bölgeler öncelikle gündeme gelmektedirler. Mevcut arazi

kullanımda kent merkezlerinin yakın çeperinde kalmaları nedeniyle ve genelde de kentsel arsa değerlerinin menkul getirilerinin çok üstüne çıkmış olmasına bağlı olarak bu alanlar kentsel yenileme konu edilmekte, süreç gayrimenkul eksenli bakış açısıyla ele alınmakta ve rant temelli olarak düzenlenmektedir. Bu yaklaşım kentsel yenilemenin bir süreç olarak değil sadece fiziki bir proje olarak ele alınmasını getirmekte, olgunun sosyal ve ekonomik boyutları hemen hemen tümüyle göz ardı edilmektedir. Planlama disiplininin bağımsız parçacı bir proje olarak ele alınması kentsel yenileme sürecini planlamanın bir aracı olmaktan çıkarmakta, gayrimenkul piyasasının yeniden düzenlenmesi amacının öznesi yapmaktadır. Gelişmiş batı ülkelerinin pratiklerinden hareketle Roberts'ın (2000) tanımladığı kentsel yenilemenin türleri göz önüne alınarak Türkiye'deki süreç değerlendirildiğinde şu çerçeve çizilebilmektedir.

- Günümüz Batı örneklerinde kentlerin bazı alanlarının çöküntü bölgesi haline gelmesi en temel sorun olarak tanımlanmakta ve öncelikli kentsel yenileme projelerine konu edilmektedir. Türkiye pratiğine bakıldığında ise, kent merkezlerindeki yerel toplulukların sosyal yapılarının bozulması örnekleri Batı kentleri kadar baskın bir problem olarak ortaya çıkmamakta ve algılanmamaktadır. Bu nedenle bazı örnekler dışında kentsel yenileme süreçlerine konu edilmemektedir.

- Batı kentlerinde bir diğer kentsel yenileme proje türü; kentin bozulan fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel yapılarının yenilenmesidir. Türkiye'de kentsel yenileme olarak gündeme gelen projeler değindiğim gibi büyük oranda 1950'li yıllardan beri kaçak olarak gelişen kent parçalarının yenilenmesidir. Bu süreçlerin farklılaştığı nokta; Batı'da yenilenen bu alanların eskimiş yasal kentsel dokular olmasına karşın, Türkiye pratiğinde yasadışı gelişen alanların kentsel yenilemeye öncelikle konu edilmesidir.

- Gelişmiş Batı ülkeleri uygulamalarında gündemde olan bir diğer kentsel yenileme projesi türü de; fiziksel ve toplumsal çöküntü bölgesi haline gelen kentsel alanlarda ekonomiyi yeniden canlandırarak kentsel refahı, yaşam kalitesini artırmaktır. Türkiye'de gerek nüfus ve gerekse ekonomik aktivite olarak çöküntü bölgesi haline gelen bölgeler öncelikle nüfusunu ve ekonomik gücünü kaybeden bazı Anadolu kentleridir ve bu kentler için ülke ve bölge ölçeğinde stratejiler geliştirilmesine gereksinme vardır. İstanbul ve diğer büyük kentler ise, ekonominin

ve nüfusun yığıldığı bölgelerdir. Bu nedenle Batı pratiği ile Türkiye pratiği açısından bu kapsamda da temel bir fark bulunmaktadır.

- Günümüzün batı kentlerinde kentsel yenileme deneyimlerinden bir diğeri; kentlerde daha önce kullanılmış ve bugün işlevini yitirerek atıl hale gelmiş olan alanların tekrar yeni işlevler ile canlandırılması yaklaşımıdır. Türkiye'deki kentsel yenileme projelerinde yeni yeni konu edilmeye başlayan bu yaklaşım kentlerin büyümelerinin sınırlandırılmasına yardımcı olabilecek en temel stratejidir.

4. AYAZMA KENTSEL YENİLEME UYGULAMASI – YENİLEME YAKLAŞIMININ İNCELENMESİ

4.1 Bölgeye Ait Genel Bilgi

•İstanbul ilinin batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi’nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi, kuzey ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Bağcılar İlçeleri; güneyde Bakırköy İlçesi, Marmara Denizi ve Avcılar İlçesi; güneybatıda yine Avcılar İlçesi ve batıda ise Büyükçekmece İlçesi’ne komşudur (Şekil 4.1).

1992’de yapılan yönetsel değişiklikle Avcılar’ın ilçe olarak ayrılmasından önce Küçükçekmece Gölü’nün batı tarafı Avcılar İlçesi ve doğu tarafı Küçükçekmece İlçesi olarak ayrılmıştır.

İlçe önemli ana ulaşım akslarının ve destinasyon noktalarının yakınında yer almaktadır. Kuzeyinden TEM (Transit European Motorway) güneyinden ise yine kentin ana ulaşım omurgalarından biri olan E5 karayolu geçmektedir. İlçenin Atatürk Havaalanı’na uzaklığı ise söz konusu akslardan ortalama 2 km. dir. İlçenin batı sınırında kuzey – güney aksında yer alan bir diğer bağlayıcı aks ise Prestij Hizmet Aksı ya da Basın Ekspres Yolu olarak bilinen aksdır. Ayrıca İlçe’nin Edirne-Sirkeci demiryolu hattı ile de bağlantısı vardır.

1935’te ilçenin bugünkü sınırları içindeki başlıca yerleşim merkezleri Küçükçekmece, Safra ve Halkalı köyleriyken, 1954’te Bulgaristan ve Yugoslavya’dan gelen göçmenlerden bir bölümünün bu yöreye yerleşmesiyle nüfusta ve yeni yerleşim alanlarının oluşmasında belirgin bir artış gözlenmiştir. İlçe sınırları içindeki yerleşim yerlerinde nüfus 1965’ten 1970’e kadar %100’e varan artışlar göstermiş, 1970-1980 yılları arasında da bu artış devam etmiştir.

İlçe sınırları içinde yeni mahallelerin kuruluşu ve bu bölgenin anakent belediyesi sınırları içine alınması nedeniyle 1980 sonrasında kentsel yerleşimlerin nüfuslarını ayrı ayrı inceleyebilmek güçleşmiştir.



Şekil 4.1 : Küçükçekmece İlçesinin Konumu

1980'den sonra TEM Otoyolu'nun açılması, eskiden E-5 olarak adlandırılan D-100 (Londra Asfaltı) ile TEM Otoyolu'nu birbirine bağlayan yolun yapılması, bu yolun kenarına birçok sanayi tesisinin yerleşmesi, yöredeki nüfusun olağanüstü bir hızla artmasına sebep olmuştur. Sanayi tesislerinin çevresindeki yerleşmeler, büyük bir bölümü düzensiz bir görünüm sergileyen konut alanlarıyla dolmuştur. Gelişimin önemli nedenlerinden biri de İkitelli'de 765 hektar alan üzerinde yapımı süren İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi'nin ve bunun batısında Halkalı Konutları'nın kurulmasıdır (Şekil 4.2).

Küçükçekmece İlçesi'nin 1985'te kentsel nüfusu 336.640, kırsal nüfusu 2138 olup, toplam nüfusu 338.778'e ulaşmıştır. 1990 verilerine göre bu rakamlar kentsel alanda 469.431, kırsal alanda 9988 ve toplamda 479.419, 1997 sayım sonuçlarına göre ilçe'nin nüfusu 460.388'e ulaşmıştır. Toplam nüfustaki yıllık artış hızı % 8 düzeyindedir. DİE 2000 yılı nüfus sayımlarına göre, ilçe nüfusu 594.524 , 2009 yılı nüfus sayımlarına göre 784.128'dir (Şekil 4.3).

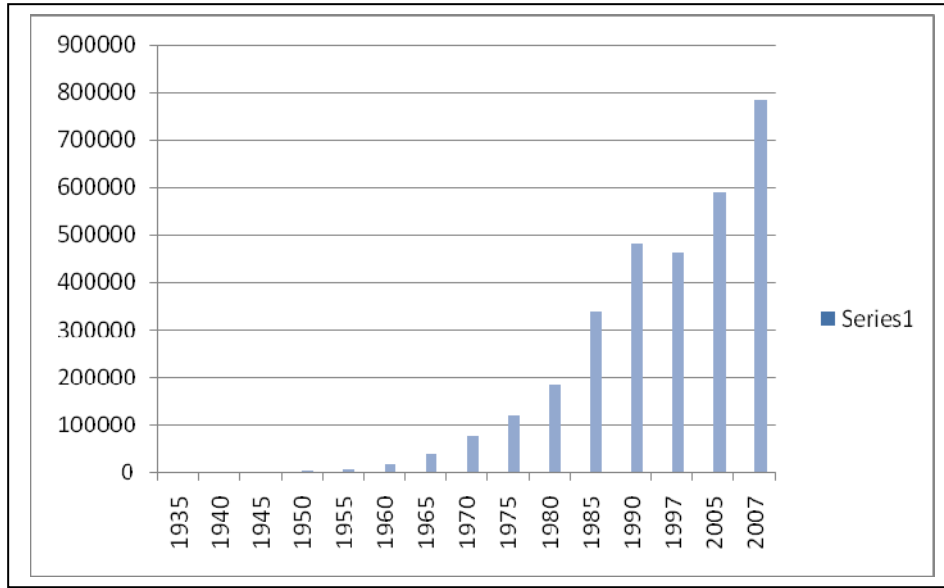


Şekil 4.2 : Küçükçekmece İlçesi Çevre Dinamikleri (Küçükçekmece,2004)

İlçe; 29 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Altınşehir, Beşyol, Cennet, Cumhuriyet, Fatih, Fevzi Çakmak, Gültepe, Halkalı Merkez, Halkalı İstasyon, İkitelli Atatürk, İkitelli Ziya Gökalp, İnönü, Kanarya, Kartaltepe, Kemal Paşa, Mehmet Akif, Söğütlüçeşme, Sultan Murat, Tefik Bey, Yenimahalle, Yeşilova, Şahintepe, Güvercintepe, Yarımburgaz, Kayabaşı, Şanlar, Atakent, Tatarcık Mahalleleri'dir .

Kentler insanların yaşam sürecinde yarattığı en büyük fiziki üründür. Bütün canlılar gibi doğan, gelişen ve fiziksel değişimler geçiren kentlerde insanların ekonomik, sosyal ve politik değişim süreçleri kentleri sürekli olarak etkilemektedir. Kentlerimizde son 50 yıldır uygulanan yetersiz ve yanlış yaklaşımlı uygulamalar sağlıklı, çöküntü alanlarını beraberinde getirmektedir.

Gecekondu olarak adlandırılan bu yasadışı ve düşük standartlı yapılar gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde devamlı bir değişimi zorunlu kılan kentsel problemlerin başında gelmeye başlamıştır.



Şekil 4.3 : Küçükçekmece İlçesi Nüfus Gelişimi (DİE,2007)

•Küçükçekmece ilçesi içersinde kalan Ayazma Yenileme alanı; Şekil 4.4'te görüldüğü gibi sınırlarda 120 Ha'lık alana sahip olup Ziya Gökalp mahallesi içerisinde yer almaktadır. Bu alan hazine mülkü üzerine illegal olarak yapılanmış, ağırlıklı olarak tek katlı konutların bulunduğu teknik ve sosyal altyapı açısından herhangi bir donatısı bulunmayan, sosyo-ekonomik olarak da çöküntü bölgesi olarak kabul edilebilecek olan bir niteliğe sahiptir.

Ayazma Kentsel Yenileme Alanı; Güneyde TEM'e dayanan alanın kuzeyinde kıyıya dek uzanan rezerv alanı koridorunda yer almakta olup ayrıca Olimpiyat Parkı'nın doğu yakasında ve OSB'nin batısında gelişim potansiyelleri açısından çok önemli bir stratejik noktada bulunmaktadır.

4.2 Ayazma Kentsel Yenileme Uygulamasında Yenileme Yaklaşımı

Ayazma'da Küçükçekmece İlçesi ve İstanbul Metropolitan Alanının gelişim alanı içerisinde; plan dışı gelişen bu alanda kullanıcılar, hazine mülkü üzerine yasadışı olarak yerleşmişlerdir. Genellikle tek katlı yapılardan oluşmuş, sosyal donatı ve teknik altyapısı yoktur. Bölgede yaşayan halkın gelir seviyesi düşük olan sosyal bir çöküntü bölgesidir. Teknik altyapısı olarak yetersiz olan alanda halkın gelişim ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek herhangi bir sosyal donatı elemanın olmaması, illegal olarak yapılan konutların nitelik olarak oldukça düşük değerde olması temel sorunların başında yer almaktadır.

Bütün bu donatı ve teknik altyapı yetersizliklerinden dolayı ilçe içerisinde yaşam standartları düşük, eğitim ve sosyal standartlardan yoksun hem fiziki hem de ekonomik problemlerin olduğu bir alan haline gelen Ayazma; il ve ilçe sınırları içerisinde çözümsüz bir hal almıştır. Bölgede dereyatağı üzerindeki gecekondulaşma da hem fiziksel anlamda hem de yaşayanların hayatını tehdit edecek kadar önemli bir sorun olmuştur.

Çizelge 4.1 : Ayazma Yenileme Alanı Genel Bilgileri

Bina Sayısı	Hane Sayısı	Malik Sayısı	Proje Alanı (ha)
1245	1890	1170	116.6



Şekil 4.4 : Ayazma Yenileme Alanı (Küçükçekmece,2004)

4.2.1 Amaç – yöntem - kapsam

Ülkemizde 1960 yılından itibaren yaşanan kentleşme sorunları yoğunlaşan problemler zincirini beraberinde getirmektedir. Küçükçekmece ilçesi Ayazma bölgesindeki kentleşme sorunlarından doğan fiziksel, ekonomik ve sosyal problemlerin çözülmesi için yenileme uygulaması; sağlıklı mekânların yaratılarak bölgenin yeniden ile kazandırılması için kurgulanmıştır.

4.2.1.1 Amaç

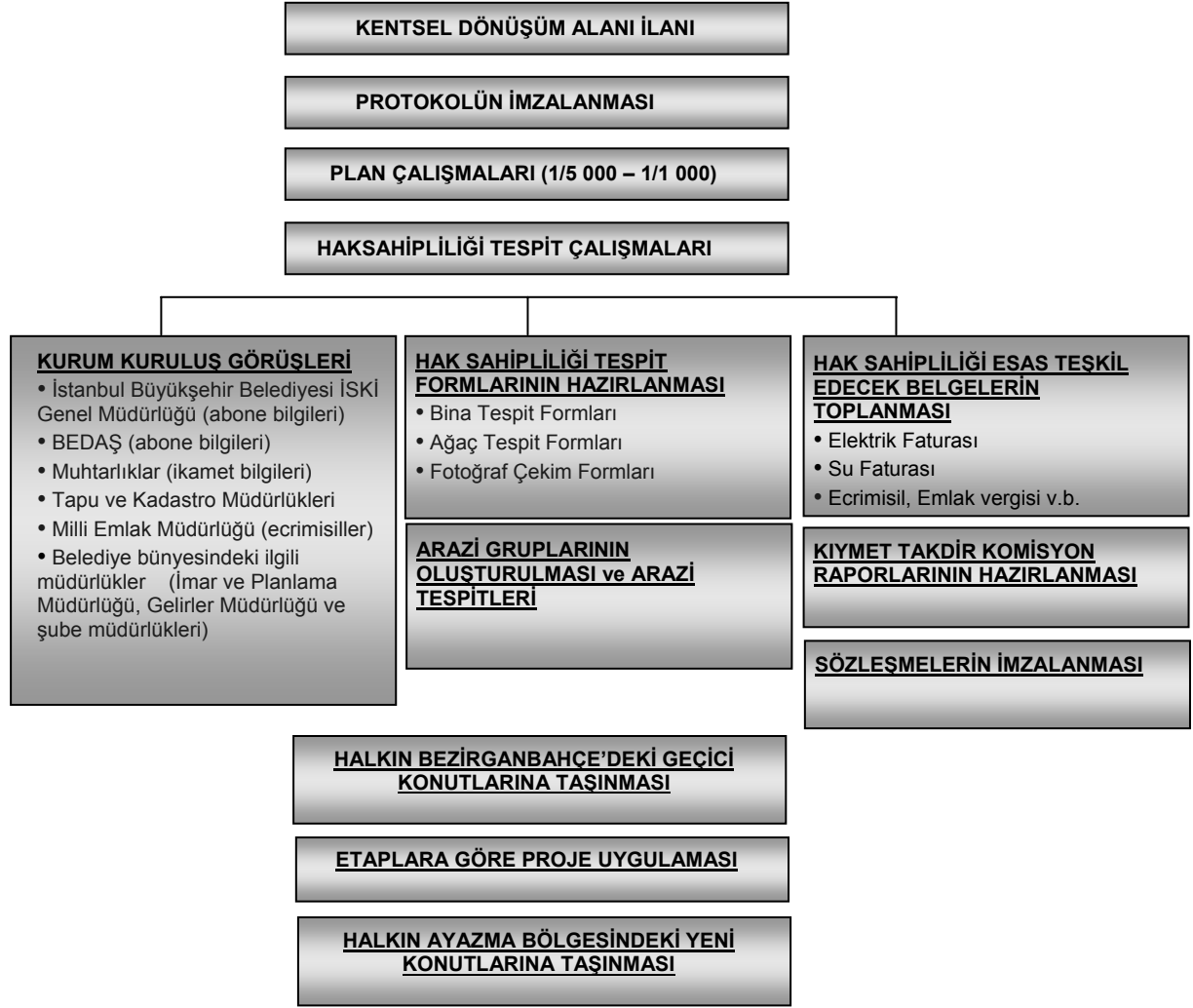
Ayazma Kentsel Yenileme Projesi; İstanbul Metropoliten Alanı'nda yer alan pek çok sorunlu alt bölgenin bileşkesine sahip Küçükçekmece İlçesinde alternatif bir çözüm olarak sunulmuştur. Bir yanda metropolün batı kanadında önemli bir düğüm ve ulaşım noktasında yer alan ilçe diğer yanda da sahip olduğu doğal değerler, üzerinde konumlanmış olduğu rezerv alanlar koridoru, kıyı alanları içinde ve çevresinde yer alan metropolün kimlik alanları (Olimpiyat Parkı, Havaalanı, Organize Sanayi Bölgesi, Toptan Ticaret Alanları vb.) nedeniyle metropol bütününe oldukça önemli girdiler aktarmaktadır. Böylesi bir anda var olan problemli, sağlıksız, kentsel kaliteden yoksun ve can güvenliği olmayan, sosyal çöküntü haline gelen Ayazma'nın sağlıklı ve yaşanabilir alanlar olarak yeniden kente kazandırılması amacı kaçınılmazdır. Kullanıcıyı yerinde koruyarak ve değiştirerek ama her ikisinde de kullanıcıyı kaldığı veya gittiği noktada sosyoekonomik olarak da iyileştirmeyi, sağlıklılaştırmayı ve topluma yeniden kazandırmayı amaçlanmıştır. Bu temel amaç pek çok farklı profile sahip olan (mülkiyet yapısı, durum, sahiplilik dereceleri, sosyo-ekonomik yapı ve demografik yapısal özellikleri vb.) mevcut kullanıcının durumuna ve yapısına göre Ayazma Bölgesinin etap etap önce Küçükçekmece İlçesine daha sonra da İstanbul'a kazandırılması hedeflenmiştir. Bu noktada kullanıcının kabulleri, memnuniyeti, adaptasyon süreçleri önemli bir belirleyici olduğu gibi, 'yasal', 'çağdaş' ve 'kaliteli' yaşam ortamları üretmek adına bu alanda gereken önlem ve girişimleri üretmenin önemi de asla unutulmaması gereken bir belirleyicidir. Ayazma Kentsel Yenileme Alanının ekonomik, sosyal, ve fiziksel yeniden üretim süreci içinde bütünleşmiş ve kapsamlı bir örgütlenme-planlama-projelendirme ve yönetimin oluşturulmasındaki genel amaçları;

- i.Sürdürülebilir çevrede çağdaş kaliteli bir yaşam sunmak

- ii.Yetersiz altyapı gibi çevresel sorunları çözmek, eğitim ve sosyal kalitesi yüksek nüfusun yetişmesi için donatı alanlarının sunularak bölgenin yaşam kalitesini artırmak, daha güvenilir ve yaşanabilir bir yaşam alanı haline getirmek
- iii.Hem yaşam standartları hem de kullanıcı taleplerini karşılayacak çağdaş ve günümüz mimarisine uygun yeni konutlar üretmek
- iv. Dereyatağı gibi yerleşime uygun olmayan alanların kentsel yeşil alan olarak bölgeye kazandırmak ve böylece bölgede can güvenliğini sağlamak
- v.Günümüz kentlerinde hızla tüketilen ve sosyal değerleri iyileştirerek Ayazma halkına ve kentliye yeni kazanımlar sağlamak
- vi.Ayazma'nın ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış bölgelerinde ekonomiyi canlandırmak, fizik mekan koşullarının iyileştirmenin yanı sıra sosyal barışı yeniden sağlamak ve sosyal rehabilitasyonu gerçekleştirmek
- vii.Sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerle ortaya çıkan ihtiyaçları karşılamak
- viii.Ayazma'daki işgücüne yeni olanaklar tanıyacak, yeteneklerini ve üretkenliklerini geliştirecek stratejiler oluşturmak şeklinde sıralayabiliriz.

4.2.1.2 Yöntem

Ayazma Yenileme Alanında; bozulmuş ve korunacak değeri olmayan illegal olarak yapılanmış yapıların (gecekonduların) yıkılarak bölgede yaşayan ve yaşayacak olan halkın ihtiyaç ve taleplerini karşılayacak yeni kentsel alanların yapılacağı, hem mekansal hem de sosyal yenilenmenin amaçlandığı “yerinde dönüşüm” yöntem olarak seçilmiştir. Yerel yönetimler bu yaklaşım ile arazinin maksimum kullanımı, daha yüksek zemin alanı ve şehir merkezine daha yüksek gelir grupları ve bunların aktivitelerinin gelmesini sağlayabilmektedir. Bu yaklaşımda genellikle yaşayan nüfus kentin başka bir kısmına yerleştirilmektedir. Bu da ağır sosyal ve çevresel maliyet taşımaktadır. Kiracılar, mal sahipleri ve iş sahipleri için mahallenin yıkımı sosyal ve psikolojik travmalara neden olurken, sadece eski binalar değil işlevsel bir sosyal sitemde harap edilmektedir ve gecekondu mahallelerinin kentin başka bir yerinde yeniden oluşmasına sebep olmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezindeki alanları modernize etmek için tek uygun yöntem olarak kabul edilmektedir. Bu yöntem kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapının yenilenmesi, kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaplandığında maliyeti yüksek pahalı bir yöntemdir. Ayazma yenileme uygulaması yöntemi Şekil 4.5'te sunulduğu gibidir.



Şekil 4.5 : Ayazma Yenileme Uygulaması Yöntemi (Küçükçekmece,2004)

TOKİ, İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü ve Küçükçekmece Belediyesi işbirliği kapsamında yürütülen projede; yukarıda belirtilen hususlar gereğince; yerinde dönüşüm politikasıyla başlanan Ayazma Yenileme Uygulamasında; maliyet problemi nedeniyle yaşayan halkın belli bir bölümü alandan tamamen ayrılmış; bir bölümü ise yaşamlarını sürdürebilmeleri için Küçükçekmece ilçe sınırları içerisinde yer alan Bezirganbahçe'ye taşınmışlardır.

2006 yılında kendileri için yaşam standartları ve sosyal donatı alanları sunulmuş olan Bezirganbahçe'de yaklaşık 3.5 sene yaşayan kullanıcılar; ilk uygulama etabı olan Köyiçi bölgesinde 2009 yılı sonunda Ayazma Bölgesinde yeni konutlarına taşınmaya başlamışlardır.

Kentsel dönüşüm alanı ilanı:

“Büyükşehir Belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyeleri nüfusu 50.000 üzerindeki belediyeler, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşaa ve restore etmek ; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir şeklindeki 24.12.2004 tarihinde yürürlüğe giren “5372 sayılı Belediye Kanunu” 73. Maddesi gereğince İstanbul İli Ayazma Kentsel Yenileme Alanı olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalan alanın 04.07.2005 tarih ve 2005/02 sayılı karar ile Küçükçekmece Belediye Meclisince kabulü olmuştur (Küçükçekmece, 2004).

Protokolün imzalanması:

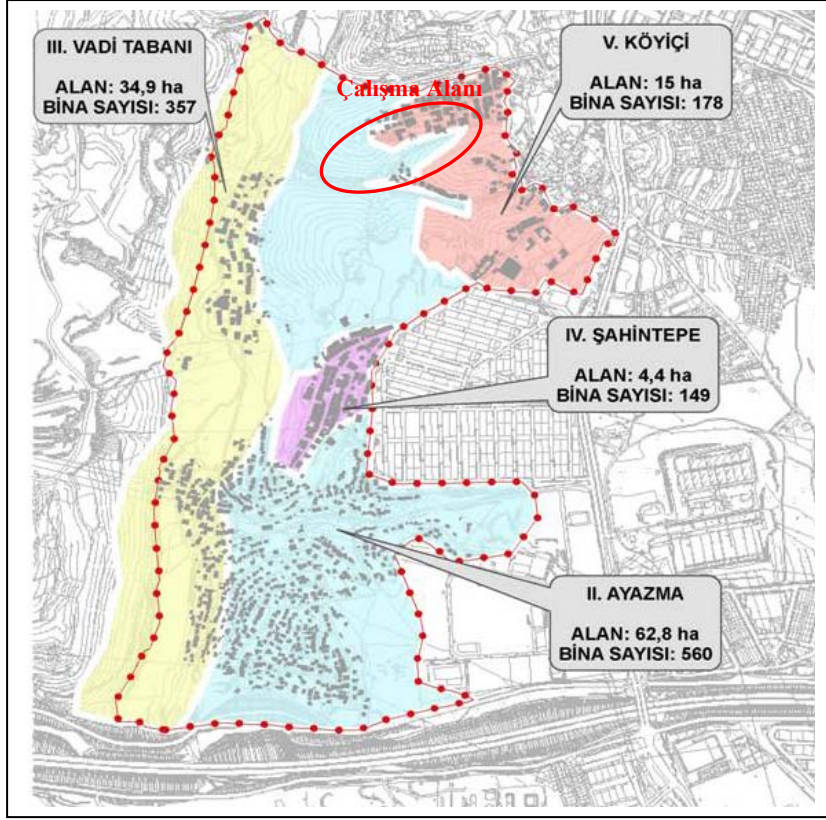
İstanbul İli Küçükçekmece ilçesinde bulunan ve halihazırda yoğun gecekondü işgali altında bulunan İkitelli-Ayazma Bölgesi ile bu gecekondü sahiplerine yapılacak olan sosyal konutların da yer alacağı Ayazma Kentsel Yenileme Projesi için Küçükçekmece Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 13.06.2004 tarihinde protokol imzalanmıştır (Küçükçekmece, 2004).

Plan çalışmaları:

Ayazma Yenileme Alanı kendi içerisinde belli bölgelere ayrılarak uygulamaya başlanmıştır. Uygulamanın bölgeler halinde yapılma sebebi; Ayazma üzerinde bulunan gecekondücuların hepsi ile anlaşmaya varılamamış olmasıdır.

Ayazma Kentsel Yenileme alanı Köyiçi, Şahintepe, Ayazma ve Vadi Tabanı olmak üzere Şekil 4.6’da görüldüğü gibi 4 bölgeye ayrılmıştır. Yenileme uygulaması sonrası kullanıcı memnuniyetine yönelik çalışmalar; uygulaması ilk tamamlanan köyiçi bölgesinde yapılmış olup şekilde gösterilmiştir.

Ayazma Bölgesinin Kentsel Yenileme Uygulaması sürecinde kentsel yenileme alanı ilanı ve prokollerin imzalanmasından sonra; bölgeye ait imar planı ve kentsel tasarım projesi çalışmalarına başlanmıştır (Küçükçekmece, 2004).

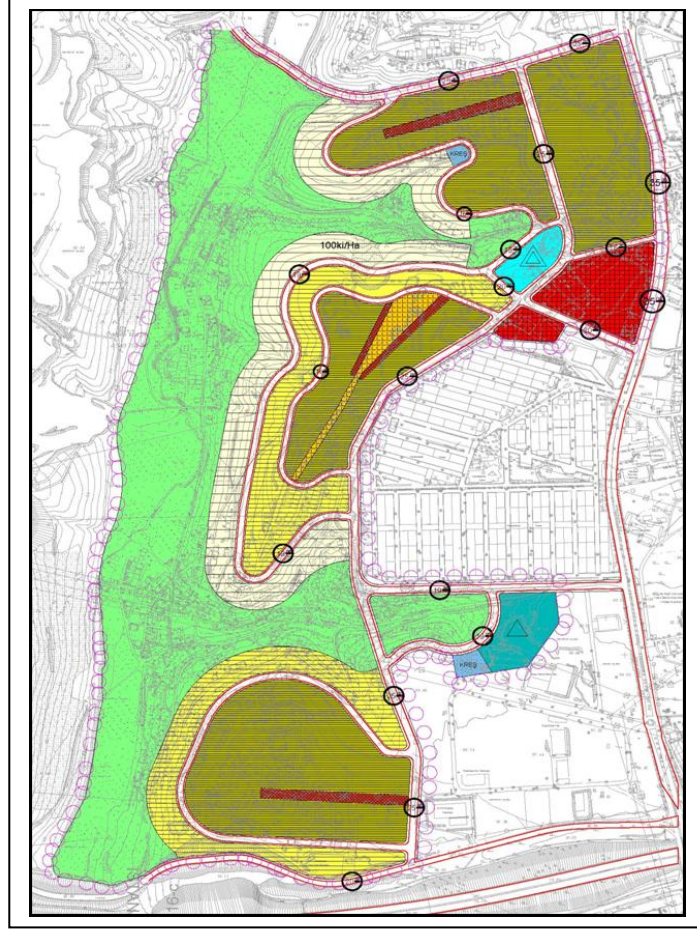


Şekil 4.6 : Ayazma Yenileme Uygulaması Bölgeleri (Küçükçekmece, 2004)

Kentsel Yenileme Projesi için öncelikle arazi öncesi hâlihazır çalışmaları yapılmış, veri giriş programı ve veri tabanı oluşturulmuştur. Arazi tespitleri yapılmıştır. Bölge halkı proje konusunda bilgilendirilmiştir. Arazide elde edilen bilgiler ve bölge hak sahiplerinden toplanılan evraklar, hazırlanan veri tabanı vasıtasıyla dijital ortama aktarılmıştır. Bu veriler ışığında kıymet takdir raporları hazırlanmıştır. Ayazma Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında kura çekilişleri 15/09/2006 tarihinde hak sahipleriyle muvafakat senetleri imzalanması akabinde Bezirganbahçe Toplu Konut alanı için kuraları çekilmiştir. Kentsel Dönüşümde ikinci adım tapulu hak sahiplerinin kura organizasyonu 20.04.2007 tarihinde, 27.08.2007 tarihinde ve 16.05.2008 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Plan ve Proje Müdürlüğü bünyesinde özel mülkiyetteki hak sahipleriyle anlaşma çalışmaları ve tapu devir işlemleri hala devam etmektedir.

Ayazma Kentsel Yenileme Projesi ile; altyapısı (yol, su, kanalizasyon, çocuk oyun alanları, sağlık tesisleri vb..) olmayan, sağlıksız ve aynı zamanda sosyal çöküntü bölgesi olan gibi işleyen 120 hektarlık bir çöküntü alanı boşaltılıp kente kazandırılmıştır ve boşaltılan bölgenin yaklaşık %55'i Şekil 4.7'deki plan durumuna

göre yeşil ve sosyal donatı alanı olarak İstanbullu'lara hizmet verecek şekilde planlanmıştır. Proje alanının içinde bulunan ve her iki tarafına hatta dere yatağına bile gecekondulaşmanın olduğu Hamamderesi'nin ıslah edilmesi ve gecekondulaşmanın kurtarılması sağlanmıştır. Plansız ve kontrolsüz yapılaşmış mekanların ıslah edilerek planlı, sürdürülebilir, çağdaş, kaliteli ve yasal çevrelerin üretilebileceğine örnek teşkil etmek ve depreme karşı güçlü ve yasal bir yapı stoku oluşturulması planlanmıştır (Küçükçekmece, 2004).



Şekil 4.7 : Ayazma Bölgesi Plan Durumu (Küçükçekmece, 2004)

Ayazma Bölgesi'nde, tek merkezli 3 mahalleden oluşan bir yerleşim düzeni öngörülmüştür. 1. Mahalle Ayazma, 2. Mahalle Şahintepe, 3. Mahalle Köyiçi olmak üzere; her üç mahallenin ana yaya akslarında, konut altı mahalli ticaret alanları önerilmiştir. 2. ve 3. mahalleleri ayıran vadinin doğu sınırında bir ilköğretim okulu alanı, 1. ve 2. mahalleleri ayıran vadinin doğu sınırında ise bir ortaöğretim okulu alanı ayrılmıştır. 2. ve 3. mahallelerin ortasında yer alan ana merkez ise; kamu hizmet birimleri, sağlık tesisi, kültürel tesis, dini tesis, mahalli yönetim ve ticaret birimlerini içermektedir.



Şekil 4.8 : Ayazma Yenileme Alanı Kentsel Tasarım Projesi (Küçükçekmece, 2004)

Mahalle merkezlerinde yer alan meydan ve ana yaya aksları çevrelerinde konut altı ticaret birimleri önerilmiştir. Yerleşmede, 6, 7 kat yüksekliğinde sıra apartmanlardan oluşan yapı blokları ve yerleşmeyi çevreleyen bağlantı yolunun dışındaki eğimin yüksek olduğu bantta teras evler yer almaktadır. Yapı adalarının ortalarında yapı bloklarıyla tanımlanan açık alanlar, konutların ortak kullanımında olan yeşil alan ve çocuk oyun alanları olarak kullanılacaktır.

Haksahipliliği tespit çalışmaları:

Ayazma kentsel yenileme uygulamasında hak sahipliliği tespit çalışmalarında; her binaya bir analiz numarası verilerek binaya ait tüm yapı bilgileri, ağaç bilgileri, malik bilgileri ve bu analiz numarasına bağlı olarak veri tabanında toplanmıştır. Gruplar her bir eve kentsel dönüşüm projesini anlatan ve belediyenin istediği evrakları açıklayan mektupları ev sahiplerine vererek kentsel dönüşüm projesiyle ilgili gerekli açıklamaları yapmışlardır. Binaların dışarıdan tüm cephelerin ölçümleri yapılmış, yapıya ait bilgiler formlara aktararak binanın niteliklerini belirleyecek

şekilde fotoğraflanmıştır. Arazide toplanan tüm veriler veri tabanına aktarılarak hak sahipliliği tespit formu düzenlenmiştir. Hak sahipliliği tespit formunda, yapı sahibine kişisel bilgilerin yanı sıra yapıya ait tespit edilen tüm bilgiler de yer almaktadır. Ayrıca yapının değer tespiti de yapılarak hak sahipliliği değerlendirme formuna aktarılmıştır.

4.2.1.3 Kapsam

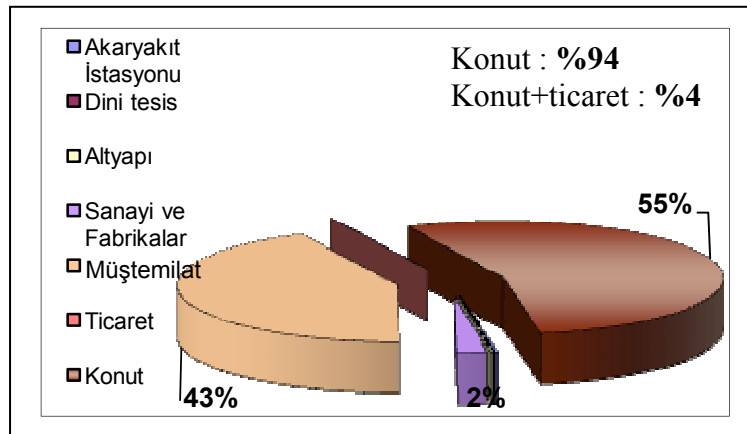
Ayazma Kentsel Yenileme Projesi Küçükçekmece ilçesi Ziya Gökalp Mahallesi içerisinde 120 Ha'lık alanı kapsamaktadır.

4.3 Ayazma Kentsel Yenileme Uygulaması Öncesi; Uygulama Alanına Yönelik Analizler

Ayazma yenileme alanında bölgenin fiziksel durumunu ve kullanıcı profilini belirlemek amacıyla fiziksel ve sosyal olmak üzere analizler yapılmıştır.

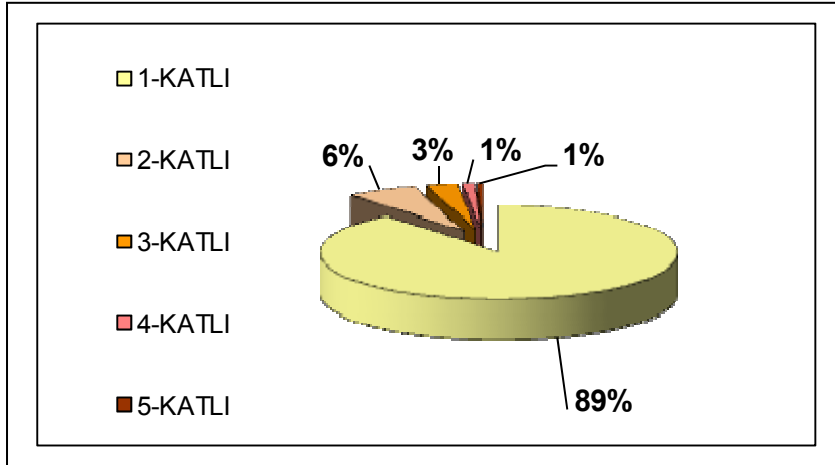
4.3.1 Fiziksel analizler

Bölgede fonksiyon dağılımı konut ve çevresindeki günlük ticaret birimlerinden oluşmaktadır. Donatı alanı olarak 3 cami ve bunların lojmanları bulunmaktadır. Kırsal yerleşmelerden izler taşıyan bölgede mandıra kullanımı mevcuttur (Küçükçekmece, 2004).



Şekil 4.9 : Ayazma Yenileme Alanı Arazi Kullanım Dağılımı

Mahalledeki konutların kat adetleri incelendiğinde, alanın % 89'unun tek katlı konutlardan oluştuğu izlenmektedir .



Şekil 4.10 : Ayazma Yenileme Alanı Kat Adetleri Dağılımı

Bölgenin %78'i yığma binalardan oluşmaktadır. Tek katlı yapılar yığma, çok katlı yapıların çoğunluğu betonarmedir (Çizelge 4.2) (Küçükçekmece,2004).

Çizelge 4.2 : Ayazma Yenileme Alanı Bina Yapım Cinsi

Yapı Cinsi	Sayısı
Yığma	1084
Betonarme	309
Toplam	1393

Ayazma Bölgesi mülkiyet durumu aşağıdaki Çizelge 4.3'deki gibidir:

Çizelge 4.3 : Ayazma Yenileme Alanı Mülkiyet Bilgileri

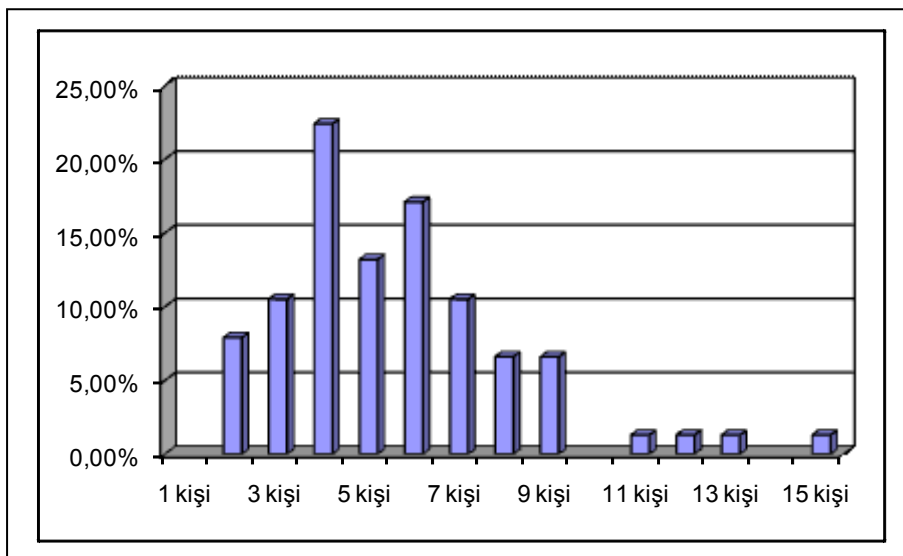
Maliki	Parsel Sayısı	Parsel Alanı
Hazine	14	558.728
TOKİ	1	250
Tescil Harici	1	5.357
Vakıf	1	2740
İl Özel İdaresi	1	760
Tedaş	1	169
Şahıs	83	603.457
Toplam	102	1.171.461

Proje Alanı içerisinde kuzey güney doğrultusunda geçmekte olan dere hattı çevresinde %20 ve üzerinde eğimli alanlar yer almakta iken; alanın dış kesimlerine doğru yerleşime daha elverişli alanlar (%0-20 arası eğim) bulunmaktadır. Arazi bütününde eğim, +25 vadi tabanı kotundan başlayıp, bölgenin kuzeydoğusundaki köyiçi bölgesinin sınırındaki +115 kotuna kadar yükselmektedir. Proje alanı, hareketli bir topografyaya sahiptir. Genel olarak güneybatıya yönelen platolar, yerleşime uygun bölgeleri oluşturmakta, araziye batı yönünde sınırlayan ve güney-kuzey doğrultusunda devam eden ana vadiden yer yer doğuya uzanan vadilerle bölünmektedir. Ayazma Bölgesi topografyası; plan ve tasarım proje sürecinde göz önünde tutulan en önemli faktördür.

4.3.2 Sosyal analizler

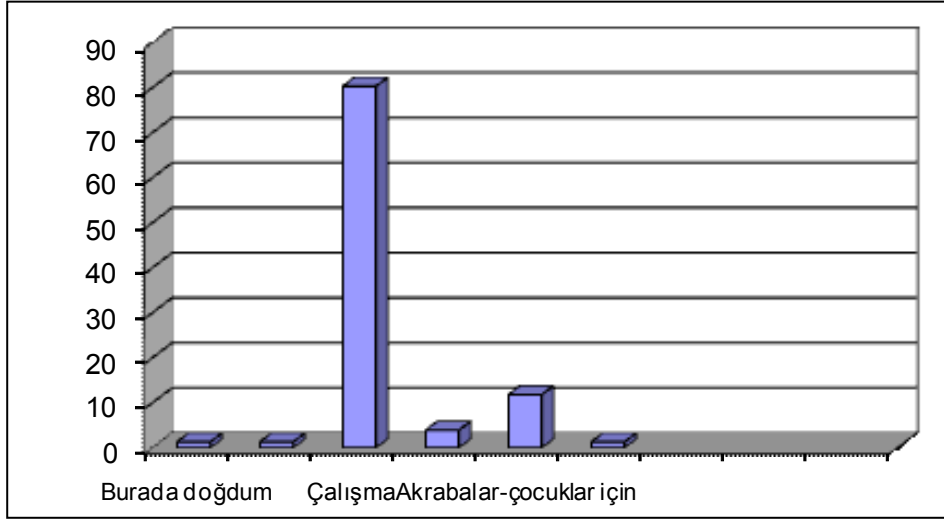
Küçükçekmece Belediyesi tarafından Ayazma bölgesinde yürütülmüş olan Kentsel Dönüşüm Projesi için yapılan araştırmada bölgede yaşayan kişilerin profilleri, meslek durumları, ailedeki kişi sayıları gibi sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki bir çok alanda sorgulamalar yapılmıştır.

Alanda yaşayanların yaklaşık % 49 kadın, % 51'i erkektir. Genç nüfusun oldukça yüksek olduğu alanda, nüfusun yaklaşık % 38'i 0-14 yaş grubuna dâhildir. Şekil 4.11'de görüldüğü gibi ailedeki kişi sayısı incelendiğinde, Ayazma mahallesinde 4 kişilik aile oranının % 22, 6 kişilik aile oranının % 17 olduğu görülmektedir (Küçükçekmece, 2004).



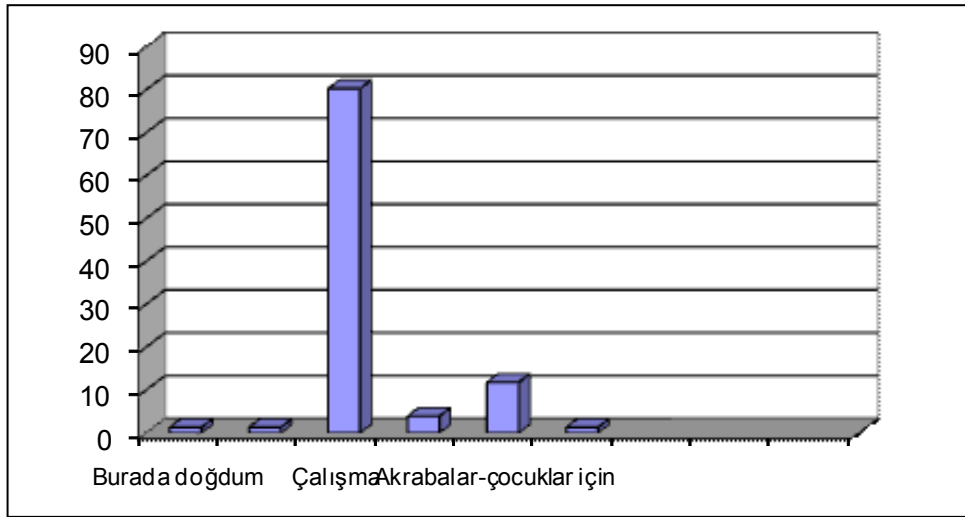
Şekil 4.11 : Ayazma Yenileme Alanı Ailede Yaşayan Kişi Sayısı

Ayazma mahallesinde, aynı evde yaşayan aile sayısı incelendiğinde, 2 ailenin yaşadığı hanelerin oranı % 8, 3 ailenin yaşadığı hane oranı % 7 olduğu görülmüştür (Küçükçekmece, 2004).



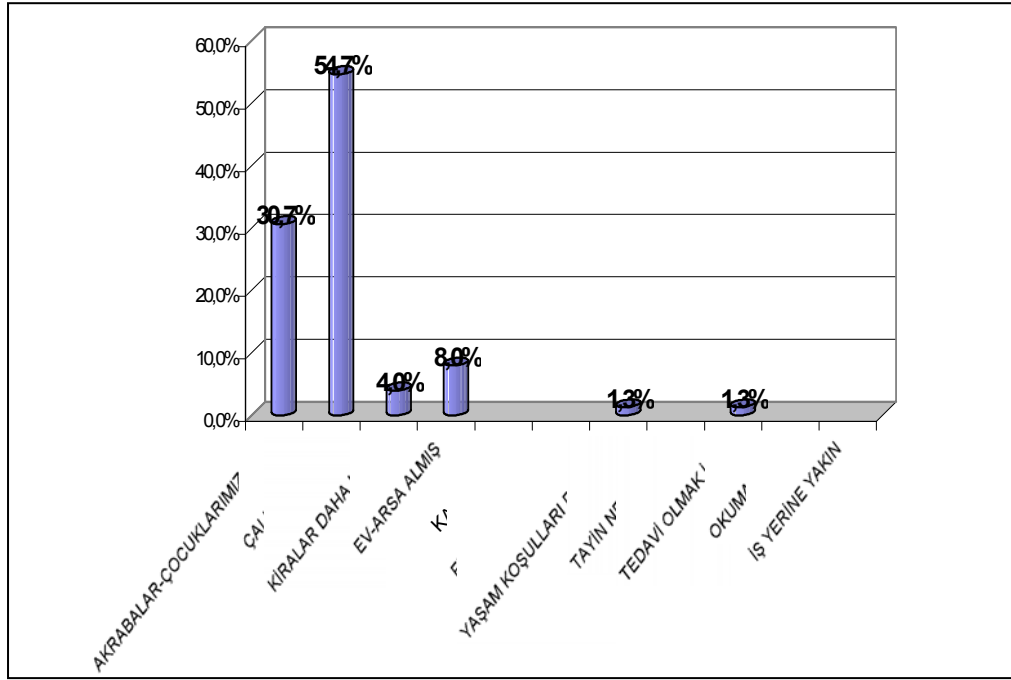
Şekil 4.12 : Ayazma Yenileme Alanı Ortalama Aile Nüfusu

Alanda yaşayanların % 7'si nüfus cüzdanına sahip değildir. Hane reislerinin % 81'i, İstanbul'a çalışmak için geldiklerini beyan etmişler; % 12'si ise akrabalara yakınlık ve çocukları gerekçe göstermişlerdir (Şekil 4.13).



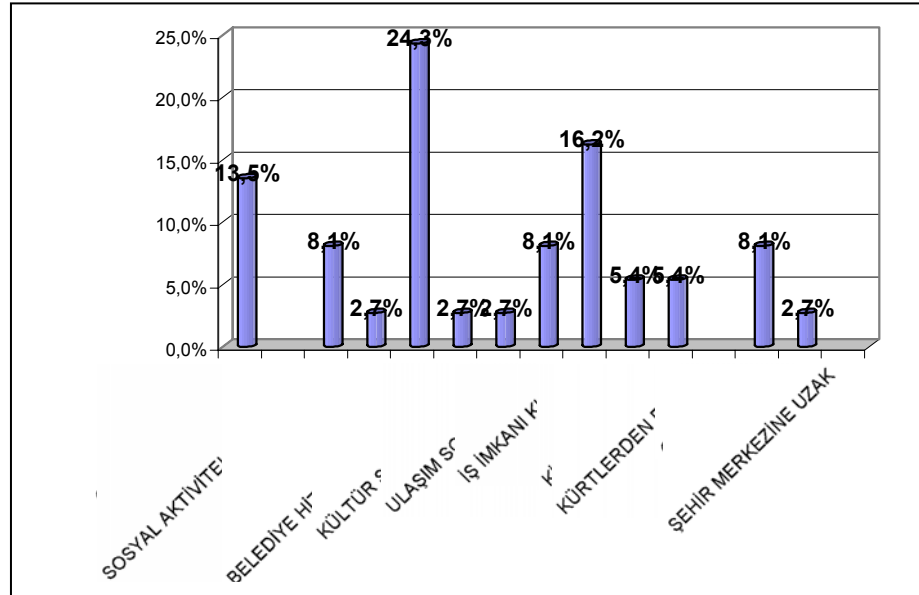
Şekil 4.13 : İstanbul'a geliş Nedeni

Bu semti tercih etmede de yine çalışma ilk gerekçe olarak belirtilirken (% 55), akraba ve çocuklar için gerekçesi 2. sırada (%31) yer almaktadır (Şekil 4.14).



Şekil 4.14 : Bu Senti Tercih Etme Nedeni

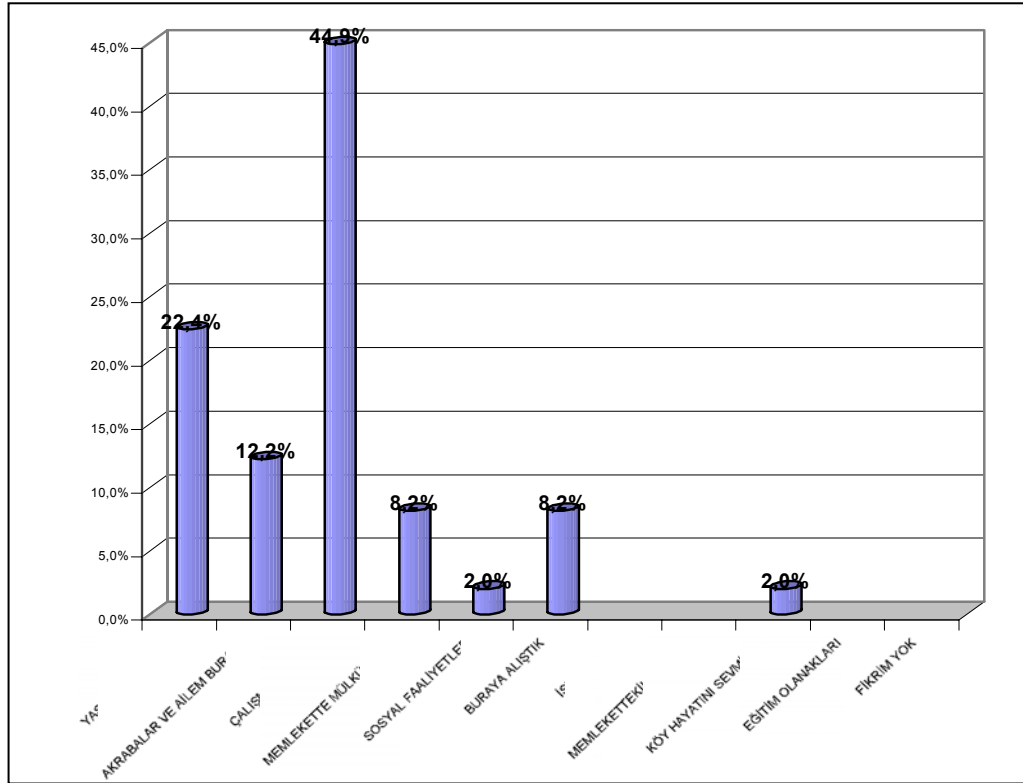
Hane reislerinin % 24'ü, mahallelerinde altyapının yetersizliğinden, % 16'sı iş imkanlarının kısıtlı olduğundan, % 13'ü ise çevrenin düzensiz oluşundan yakınmaktadır (Şekil 4.15).



Şekil 4.15 : Bölgedeki Genel Şikayetler

Bu kişiler, imkanları olsa yaşam koşulları daha iyi (% 20), çevresi daha güzel (%20) ve sakin, stressiz (%19) bir yerde yaşamak istemektedirler. Yaşadığı yerden memnun

olan hane reislerinin oranı % 51, memleketlerine dönüp, orada yaşamak isteyenlerin oranı yalnızca % 5'tir. Memleketlerine dönmek isteyenlerin % 37'si, memleketlerindeki yaşam koşullarını daha iyi bulmakta, % 26'sı sakın ve temiz havasından dolayı, yine % 26'sı özlediği için dönmek istediğini belirtmektedir. Memlekete dönmek istemeyen hane reislerinin temel gerekçeleri arasında çalışma-iş imkanların en başta gelmektedir (% 45). Bunu sırasıyla yaşam koşulları (% 22) ve akraba ve ailenin burada olması (% 12) izlemektedir (Şekil 4.16).



Şekil 4.16 : Ayazma'da Köye Dönmek İstememe Nedenleri

Başka bir yerde yaşamak için imkanları olsa, yine Küçükçekmece'de yaşamak isteyenlerin oranı % 25, Bakırköy civarında yaşamak isteyenlerin oranı % 21'dir. İstanbul'da en beğendikleri semt olarak Bakırköy'ü gösterenlerin oranı % 15'tir. Böylelikle Bakırköy, en beğenilen semtler arasında ilk sırada yer almaktadır. Mahalle nüfusunun % 17'sinin bu konuda bir fikri yoktur. Mahalle halkının % 65'i İstanbul'da görmeyip, merak ettiği bir semt olmadığını belirtmektedirler.

Mal sahipliliği oranı % 75, kirada oturanlar % 25'tir. Mahallede yaşayanlara nasıl bir evde yaşamayı istedikleri sorulduğunda, % 96'sı tek katlı, bahçeli bir evi tercih ettiklerini söylemişlerdir.

Ayazmalıların % 27'si için hemşehrileriyle aynı yerde yaşamak 2. derecede önem taşıırken, % 25'i için akrabalarıyla aynı yerde yaşamak 1.derece önem taşımaktadır. Yaşadıkları yerde yeşil alan, spor alanı, park,vb. bulunması, Ayazmalılar için en alt derecede önemli faktörler arasındadır. Eğitim alanlarına yakın olmak da 4. ve daha sonraki derecelerde önemli faktörlerdendir. Merkeze yakın olmak ilk sırada olmasa da önemlidir. İşe yakın olmak da 3. ve daha sonraki derecelerde tercih sebebidir. Buna karşılık afet faktörü önemlidir. Mahalle halkının % 43'ü afete karşı güvenli bir çevrede yaşamayı istemektedirler (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 : Ayazma Kullanıcılarının Yaşamak İstedikleri Çevreden Beklentileri

AYAZMA BÖLGESİ							
	Hemşehrilerle Yakın Olmak	Akrabalarla Yakın Olmak	YeşilAlan, Park, Spor Alanları	İlköğretim Alanına Yakın Olmak	MerkezeYakın Olmak	İşe Yakın Olmak	Afete Karşı Güvenli Bir Çevrede Olmak
1	7,9%	25,0%	2,6%	10,5%	6,6%	3,9%	43,4%
2	27,6%	23,7%	6,6%	11,8%	18,4%	5,3%	5,3%
3	23,7%	9,2%	7,9%	17,1%	6,6%	19,7%	15,8%
4	6,6%	10,5%	15,8%	21,1%	23,7%	11,8%	10,5%
5	5,3%	9,2%	18,4%	7,9%	25,0%	26,3%	7,9%
6	13,2%	13,2%	14,5%	21,1%	13,2%	19,7%	5,3%
7	15,8%	9,2%	34,2%	10,5%	6,6%	13,2%	11,8%
TOPLAM	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Okul çağındaki çocukların % 18'i ilçe merkezindeki Ayazma'da eğitim oranının oldukça düşük olduğu göze çarpmaktadır. Burada yaşayanların % 23'ü okuma yazma bilmemekte, % 22'si ise yalnızca okur-yazardır. İlkokul mezunu olanların oranı ise % 44'tür.

Aktif iş durumuna bakıldığında nüfusun % 25'inin çalışarak geri kalan % 75'ine baktığı tespit edilmiştir. 1 kişinin çalıştığı aile oranı % 59'dur. Ailelerin % 13'ünde

alışan kişi bulunmamaktadır. Alandaki işgücünün % 67'si, diğer üç alt bölgeden farklı olarak Bağcılar ilçesinde çalışmaktadır. Bu oranı % 11 ile Kùùkekmece'de çalışanlar izlemektedir.

Ayazma Yenileme Uygulaması öncesi yapılan araştırma bütününe göre genel kullanıcı profili değerlendirildiğinde;

- Çalışma yapılan Ayazma bölgelerinde ağırlıklı olarak aileler sırasıyla 5, 6 ve 4 kişiden oluşmaktadır. Bölgenin hane sayısı büyüklüğü ortalama 4.7 kişidir. Bu oran İstanbul için 3.9'dur. Görüldüğü gibi çalışma yapılan alan nüfusu yoğun bir bölgedir ve bir hanede yaşayan insan sayısı ortalama 5 kişi civarındadır.

- %63 hanenin geçimini 1 kişi sağlamaktadır. %18 hanenin geçimi, iki kişi tarafından sağlanırken, %8 hanenin geçimi ise 3 kişi tarafından sağlanmaktadır. Bu bölge, oranlardan da anlaşılacağı gibi bir evde bir kişinin yoğun olarak çalıştığı hanelerden oluşmaktadır.

- Bölgede yaşayanların %91'i 2000 yılından önce İstanbul'a gelmiş insanlardan oluşmuştur. Bölgede oturanlar yerleşik düzene geçmişler ve kendilerine göre geçim düzenlerini ve aile düzenlerini burada kurmuşlardır. Bu yerleşiklik, yenileme uygulamasının zorluğunu da göstermiştir. Bölgede daha çok Doğu Anadolu ve Karadeniz Bölgesi kökenli insanlar oturmuştur. Erzurum, Ağrı, Muş, Giresun, Ordu ve Tokat illerinden yoğunluklu olarak göç gelmiştir. Bölgeye Doğu'dan en fazla göç 1991 ila 2000 yılları arasında olmuştur. Karadeniz'de ise en fazla göç, 2004 ila 2005 yıllarında olmuştur. Bölgeye göç ile gelen insanların yaklaşık %92'si ekonomik nedenlerden dolayı gelmiştir. Yaklaşık, %4'ü ise çocuklarının eğitimi için, %1'i ise evlilik nedeniyle gelmiştir. Bölgeye yapılan göçün temel nedeni, yoksulluk ve yoksulluktan kurtulma beklentisidir.

- Bölgede yaşayan insanların yaklaşık %98'i önümüzdeki bir yıl içerisinde memleketlerine veya köylerine dönmeyi düşünmemektedirler. Ancak, yaklaşık %2'si ise bölgeden kendi memleketlerine ya da köylerine dönme planı yapmaktadırlar. Fakat, memleketlerine ya da köylerine dönmek istemeyenlerin yaklaşık %12'si kendilerine dönmeleri konusunda bir imkan hazırlansa memleketlerine dönebileceklerini ifade etmişlerdir. %88'i ise asla, ne tür bir ortam hazırlınsa hazırlansın memleketlerine dönmeyeceklerini ifade etmişlerdir. Dönmek istemenin

de temel sebebi İstanbul'a gelmenin temel sebebi ekonomiktir. İstanbul'dan dönmek istememenin de temel sebebi yine ekonomiktir.

- Aile olarak bölgeye gelen insanların %75'i İstanbul dışından gelmiştir. %25'i ise İstanbul içinden gelmiştir. İstanbul'dan gelenler daha çok Küçükçekmece, Bağcılar, Esenler, Bahçelievler, Zeytinburnu, Kağıthane, Eyüp, Gaziosmanpaşa ve Şişli'dir.

- Küçükçekmece İlçesi'nden bölgeye göç edenler, daha çok sırasıyla İkitelli, Parseller, Halkalı, Şahintepe, Sefaköy, Ziya Gökalp, Kanarya, Altınşehir, Beşyol ve Başakşehir'dendir.

- İstanbul içi veya dışından buraya göç edenlerin %77'sinin temel göç sebebi, bölgenin daha ekonomik koşullar ihtiva etmesidir. %12'sinin ise akrabalarının bölgede olması göç nedenidir. Bölgeye göçün, bu oranlardan da anlaşıldığı gibi ağırlıklı sebebi, bölgenin gelişmekte olduğundan dolayı menkul ve gayrimenkullerin daha makul fiyatlarda olması ve bölgenin ekonomik standartlarının düşük olmasıdır.

- Bu bölgede yaşayan insanların %71'i bölgede yaşamaktan memnundurlar. %29'u ise memnun değildir. Memnun olmayanların şikayetleri sırasıyla şu başlıklardan oluşmaktadır: Altyapı, Bölgesel Mahrumiyet, Susuzluk, Ulaşım Yetersizliği, Okulsuzluk, Yerel Hizmet Eksikliği. %71'inin bölgede yaşamaktan memnun olması, kentsel yenilemenin fiziki anlamdaki zorluğunu ciddi olarak göstermektedir. Çünkü, bir şeyi yenileyebilmek için yenilemenin öznesi de bu dönüşüme taraftar olmalı ve bu yenilemenin şartlarının oluştuğuna inanmalıdır. Bu yüksek orandaki memnuniyet yenilemenin öznesinde böyle bir beklentinin ve talebin olmadığını göstermektedir.

- Bölgede yaşayan insanlara, "imkanınız olsa idi İstanbul'un hangi ilçesinde yaşamak istersiniz" diye sorulduğunda ağırlıklı olarak Küçükçekmece cevabı verilmiştir. Küçükçekmece'nin hangi mahallesinde oturmak istersiniz diye sorulduğunda ise ağırlıklı olarak Ziya Gökalp, İkitelli, Başakşehir, Halkalı, Şahintepe ve Mehmet Akif mahalleleri öncelikli mahalleler olarak zikredilmiştir.

- Ayazma'da yaşayan insanlara "nasıl bir evde yaşamak istersiniz" diye sorulduğunda yaklaşık %69'luk bir oranla tek katlı ve bahçeli bir ev cevabı gelmiştir. Bu cevabı %25'lik oranla az katlı apartman cevabı izlemektedir. %2.5 ise şu anda

oturduğu evden memnun olduğunu ifade ederek herhangi bir değişime ihtiyaç hissetmemiştir.

- Bölgede yaşayan insanların yaklaşık %64'ü yaşadığı yerin hemşehrilerine yakın olmasının önemli olduğunu ifade ederken, yine yaklaşık %67'si yaşadığı yerin akrabalarına yakın olmasını önemsedini göstermektedir. Bu sonuç, bölge insanının hem yalnızlığını, hem ekonomik ürkekliğini hem de potansiyel dayanışma ihtiyacını göstermektedir. Aynı zamanda bu, sosyal ve ekonomik kaygıyı da göstermektedir. Bölge insanı yaşamak istediği yeni çevresinde okuldan, spor alanından, çocuk alanından daha çok birinci sırada iki şeyin olmasını önemsiyor. Bunlardan birincisi, yaşamak istediği yerin kent merkezine yakın olması, diğeri ise deprem, sel gibi afetlere karşı dayanıklı bölge olmasıdır.

- Bölgede yaşayan insanların İstanbul'da en beğendikleri semtler; Küçükçekmece Merkez, Bakırköy, İkitelli, Başakşehir, Bahçeşehir, Kadıköy'dür.

- Ayazma'da yaşayan insanlara "Semtinizde; Park-Bahçe, Tiyatro-Sinema, Alışveriş Merkezi, Sağlık Ocağı, Kültür Merkezi, Bisiklet Yolu, Çocuk Oyun Alanı, Otopark, İbadethane, Spor Tesisleri ve Okul'dan öncelikli olarak hangisini tercih edersiniz" diye sorulduğunda, birinci sırada sağlık ocağı, ikinci sırada okul, üçüncü sırada ibadethane, dördüncü sırada alışveriş merkezi, beşinci sırada park-bahçe, altıncı sırada çocuk oyun alanları, yedinci sırada kültür merkezi, sekizinci sırada tiyatro-sinema, dokuzuncu sırada spor tesisleri, onuncu sırada bisiklet yolu, onbirinci sırada ise Otopark talep edilmiştir.

- Bölge insanları herhangi bir sağlık problemi olduğunda önce sağlık ocağına, sonra devlet hastanesine, daha sonra da özel hastanelere müracaat etmektedirler ve daha çok müracaat edilen sağlık kuruluşları da Bakırköy-Osmaniye, İkitelli, Parseller, Mehmet Akif Mahallesi ve Başakşehir'de bulunmaktadır.

- Bölgede yaşayan insanların %16'sının memleketinde toprağı vardır, %82'nin ise yoktur. Memleketinde toprağı olanların %36'sı bu toprağı işlemektedir, %64'ü ise işlememektedir. Toprağını işleyenlerin büyük bölümünün toprağı akrabaları, kardeşi ya da baba veya kayınpeder tarafından işletilmektedir. Ve işlenen toprağın geliri çoğunluklu olarak işletene verilmektedir.

- Bölgede yaşayan insanların %12'sinin memleketlerinde evi varken %88'inin ise evi bulunmamaktadır. Memlekette evi bulunan kişilerin yaklaşık %70'inin evi şu

anda boş durumdadır. %3'ünün evi kirada, %13'ü zaman zaman kendisi kullanmakta, %9'ununkini ise memleketteki akrabaları kullanmaktadır.

•Bölgede oturan insanların %33'ünün evi 1991-1995, %23'ünün evi 1986-1990, %21'inin evi 1996-2000, %14'ünün evi ise 1981 ile 1985 yılları arasında yapılmıştır. Oranlardan da anlaşılacağı gibi bölgede en çok yapılaşma 1991 ile 1995 yılları arasında olmuştur. 2000'li yıllardan sonra bölgede yapılaşma ciddi bir azalma göstermiştir.

•Ayazma'daki evlerin %94'ünde mutfak, %53'ünde banyo, %69'unda tuvalet, %76'sında su şebekesi, %97'sinde elektrik şebekesi, %49'unda telefon bulunmaktadır. Bölge insanının %96'sı evini odun-kömür yakarak ısıtmaktadır. %3'ü ise tahta veya konfeksiyon atıklarıyla ısıtmaktadır.

•Bölge insanının %73'ü konutun sahibidir. %23'ü kiracı, %3'ü ise akraba evinde oturmaktadır.

Bölüm dört içerisinde verilen kullanıcı yapısı ve bölgeye ait genel bilgiler çerçevesinde Ayazma Yenileme Projesi uygulamaya geçmiş olup, uygulamanın ilk kullanıcılarına tezin amacını oluşturan yenileme kullanıcılarının memnuniyet dereceleri beşinci bölümde belirlenmeye çalışılmıştır.

5. AYAZMA KENTSEL YENİLEME UYGULAMASI KULLANICI MEMNUNİYETİNİN BELİRLENMESİ

Gelişmekte olan ülkelerde göç sonucu kentleşme hızı ve kentlerdeki yoğunluk artmakta; bu da zaman içerisinde toplum yapısındaki beraberinde de mekânlardaki değişimlere yansımaktadır. Göçlerle büyüyen kentlerin işleyişi değişmekte, kentlinin yaşam tarzından doğan sorunların kent mekânına yansımalarından oluşan sorunlu alanlar çözüm arayışı içersine girmektedir. Kent yapısında görülen değişimlerden biri de; kırsal kesimlerden kopup kente göç eden dar gelirli halkın yasal yollarla karşılayamadığı barınma gereksinimini “gecekondu” ile sağlamasıdır. Gecekondulaşmaya güncel bir çözüm olarak sunulan kentsel yenileme yaklaşımı ile kentler kaybetmiş olduğu kimliğini geri kazandırılmaya çalışılmaktadır.

Bu bağlamda çalışmamızda ele aldığımız Küçükçekmece İlçesi Ayazma Bölgesi 1980’den bu yana yoğun olarak gecekondulaşma sürecine girmiş; Toplu Konut İdaresi (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü ve Küçükçekmece Belediyesi işbirliği ile Ayazma Kentsel Yenileme uygulaması süreci başlatılmıştır.

Ayazma Yenileme Uygulaması ile İstanbul Metropoliten alanına mevcut kullanıcıları da içerisinde barındıracak sağlıklı kentsel mekânlar kazandırılması hedeflenmiştir. Sadece fiziki değişim olarak görülmemesi gereken kentsel yenileme uygulamalarında, kullanıcıların katılımının olması ve uygulama sonrası yaptıkları değerlendirmeler daha sonra yapılacak olan benzer uygulamaların daha sağlıklı ilerlemesi ve sonuç alınabilmesi açısından çok önemlidir.

5.1 Amaç, Yöntem, Kapsam

Bu çalışmada İstanbul metropolü içerisinde terk edilip köhnemeye bırakıldığı ya da kötü koşullarda kullanıldığı için kentsel yenileme yaklaşımı ile çözüm üretilmeye çalışılan Ayazma Yenileme Uygulamasının kullanıcı memnuniyeti değerlendirmesi ile projenin hedeflerine ulaşp ulaşmadığı değerlendirilmiş olacak,benzer

uygulamalara ışık tutması sağlanmaya çalışılacaktır.

Ayazma Yenileme Uygulamasında Kullanıcı Memnuniyetine yönelik yapılan bu çalışmada, uygulama sonrasında kullanıcıların istek ve beklentilerinin karşılanıp karşılanmadığına ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır. Çalışma; literatür araştırması ile anket soruşturmasını kapsamaktadır.

5.1.1 Amaç

Çalışma süresince yapılan literatür araştırmalarına göre yenileme uygulaması sonrasında kullanıcıların memnuniyetlerini belirlemeye yönelik kapsamlı bir çalışmanın yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu çalışmada hedeflenen amaçlar şöyle sıralanabilir:

- Ayazma Yenileme Uygulaması sonrası kullanıcıların yeni yaşam alanlarından memnuniyet derecelerinin ölçülmesi
- Ayazma Yenileme Uygulamasının kamusal alanda yaptığı olumlu ya da olumsuz sonuçların belirlenmesi
- Elde edilen sonuçların, bundan sonra yapılacak olan kentsel yenileme uygulamalarında karar vericiler için yapılacak proje uygulamalarının hedeflerine ulaşmasında yol gösteren bir araç olmasıdır.

5.1.2 Yöntem

Çalışmada Ayazma yenileme uygulamasında; halihazırda uygulaması tamamlanan 1.etap Köyiçi Bölgesinde yaşamaya başlayan halkın, yenileme uygulaması sonrasında memnuniyetinin belirlenmesi için bir anket yapılmış ve değerlendirilmiştir. Elde edilen sonuçlar ile Ayazma Yenileme Uygulaması Öncesi Küçükçekmece Belediyesi tarafından yapılan Ayazma Bölgesi Hanehalkı Araştırma Anket sonuçlarıyla karşılaştırılmıştır. Daha sonra yenileme uygulamasının kamusal alanda yapmış olduğu olumlu ve olumsuz sonuçları tespit edilmiştir. Elde edilen veriler sonrasında kentsel yenileme uygulamasından kullanıcıların beklenti ve istekleri belirlenmiştir.

5.1.2.1 Anket formlarının oluşturulması

Anket formundaki sorular hazırlanırken öncelikle Toplu Konut İdaresi, Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri vb. karar vericiler tarafından hazırlanan kentsel yenileme

uygulamaları öncesinde kullanıcılara uygulanmış anket soruları incelenmiş; memnuniyet derecesini belirlemeye yönelik, uygulama öncesi ve sonrası durumu karşılaştırmaya yardımcı olacak sorulardan yararlanarak yeni bir anket formu oluşturulmuştur. Bu soruların bölgeye ve kullanıcı yapısına uygun olmasına, dikkat edilmiştir.

Bir yenileme uygulamasının kullanıcılar tarafından nasıl algılandığını, yapılan değişikliklerin kullanıcıların ihtiyaç ve beklentilerini ne ölçüde karşıladığını öğrenmek için yapılan anket formundaki amaç; hangi mekânlarda neden yaşamak istenildiği, yeni yerleşim alanında nelerin eksik olduğu, beklenen sonucun ne kadarının karşılandığı gibi sorulara cevap aramaktır. Yenileme alanı kullanıcılarının sosyo-demografik özelliklerini ortaya koymak, böyle bir uygulamadan kullanıcı beklentilerini ortaya koymak, Ayazma Yenileme Uygulaması sonrasında beklentilerinin karşılanıp karşılanmama memnuniyet derecesini ortaya koymak amacı ile kullanıcılar ile anket yapılmıştır.

Ayazma Yenileme Uygulaması kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi için oluşturulan anket formunu içeren soruların oluşturduğu gruplar şu şekilde sunulabilir:

- i. Ayazma Kullanıcılarının Demografik, Sosyo-ekonomik özelliklerinin belirlenmesi (12 soru)
- ii. Ayazma Yenileme Bölgesi kullanıcılarının Yaşamak istedikleri alan nitelikleri (6 soru)
- iii. Ayazma yenileme uygulaması sonrası mekansal farklılıkları (5 soru)
- iv. Ayazma Yenileme Uygulaması Sonrası Kullanıcı Memnuniyeti (8 Soru)
- v. Kentsel Yenileme Uygulamalarına Genel Bakış Açısı (1 soru)

5.1.3 Kapsam

Çalışma alanı Küçükçekmece Ayazma Yenileme Uygulamasının ilk etabı olan Şekil 5.1 de gösterilen Köyiçi Bölgesi ile sınırlıdır. Anket, yaklaşık 3 aydır bu bölgede yaşayan 30 aileye uygulanmış, Ayazma yenileme alanında ilk kullanıcıların alana yerleşmesi sonrasında kullanıcılar ile birebir görüşmeler yapılarak gerçekleştirilmiştir. Kullanıcıların uygulamaya verdikleri olumlu ya da olumsuz tepkilerin net görülmesi için anket çalışmaları kişisel görüşmeler ile yapılmıştır. Kullanıcıların bazıları anket sorularını cevaplamakta çekinmezken; bazılarının bu

konu ile ilgili anket yapmak istemediklerinden dolayı geri çevrilmeler söz konusu olmuştur. Anket sorularını cevaplayacak olan bireyin 18 yaş üstü olması şartı göz önünde bulundurulmuştur.



Şekil 5.1 : Ayazma Yenileme Uygulaması Kullanıcılarına Anket Yapılan Bölge

5.2 Ayazma Yenileme Uygulaması Sonrası; Anket Bulguları ve Değerlendirilmesi

Anket uygulamasının tamamlanmasından sonra elde edilen sonuçlar bilgisayar ortamına girilerek Excell programı ile değerlendirilmiştir. Elde edilen sonuçlar kullanıcıların demografik, sosyo-ekonomik özellikleri, yaşamak istedikleri alan nitelikleri, uygulama öncesi ve sonrasında mekansal farklılıklar, uygulama sonrası kullanıcıların memnuniyetini ortaya koyacak şekilde gruplanmıştır.

5.2.1 Ayazma yenileme uygulaması kullanıcılarının demografik, sosyo-ekonomik özellikleri

Ayazma bölgesinde yapılan araştırmada hanede yaşayan kişi sayısı oranın 5-7 arasında değişmekte olduğu görülmüş; bunun yanı sıra Çizelge 5.1’de görüldüğü gibi 1-4 olanların oranı %33, 8 ve üstü sayıda kişinin yaşadığı hane oranı ise %7’dir. Çizelge 5.2’de görüldüğü gibi bu kişilerden de %87’sinde evin geçimini tek kişi sağlamaktadır.

Çizelge 5.1 : Kullanıcıların Hanede Yaşayan Kişi Sayısı Oranları

1-4 Kişi (%)	5-7 Kişi (%)	8 - + Kişi (%)
33	60	7

Çizelge 5.2 : Kullanıcıların Hanede Çalışan Kişi Sayısı Oranları

1 Kişi (%)	2 + Kişi (%)
86	14

Ankete yapılan kullanıcıların %54'ünü ve çoğunluğunu oluşturan bölümü İstanbul'a 1981- 1990 yılları arasında gelmiştir. Kullanıcıların İstanbul'a ve Ayazma'ya geliş tarihleri birbirine çok yakın olmakla beraber; Ayazma Bölgesine daha çok 1991 yılından sonra yerleşildiği gözlenmiştir (Çizelge 5.3).

Çizelge 5.3 : Kullanıcıların İstanbul'a ve Ayazma'ya Geliş Zamanları

	İstanbul'a Geliş (%)	Ayazma'ya Geliş
1980 ve Öncesi (%)	20	-
1981-1990 (%)	54	40
1991 - + (%)	26	60

Ankete yapılan kullanıcıların İstanbul'a %86'sı gibi çoğunluğu Doğu ve Güneydoğu bölgelerinden gelmiştir. Bu Bölgeden gelenlerin içerisinde ise çoğunluğu Erzurumlular ve Muşlular oluşturmıştır. Anket yapılan kişilerden % 7'sini İç Anadolu Bölgesinden (Eskişehir) ve Kalan %7' sini da Akdeniz Bölgesinden (Mersin) gelen kişiler oluşturmıştır. Geliş nedenleri daha çok ekonomik sebepler ve geçim sıkıntısı, iş bulmak amacıyla İstanbul'a gelmişlerdir. Anket yapılan kullanıcılar içerisinde çocuklarını büyükşehirde yetiştirme isteği, akrabalık ilişkileri ve akrabalara yakınlık gerekçeleriyle bölgeye gelenlerin olduğu da gözlenmiştir. Bölgeye gelen kullanıcıların akrabalarına yakın yaşamak istemelerinin nedeninin büyükşehirliere olan korku ve yalnızlığın etkisinden kurtulmak için olduğu görülmüştür.

Bölgede yaşayanların % 12'sinin memleketlerinde toprakları olmasına rağmen ondan da herhangi bir gelir elde edilmesi mümkün değildir. Geri kalan %88 kullanıcının memleketlerinde toprakları ve evleri bulunmamaktadır. Bundan da anlaşıldığı gibi kullanıcıların mevcut işleri dışında herhangi bir gelir kazançları bulunmamaktadır.

Çizelge 5.4 : Kullanıcıların İstanbul'a Hangi Bölgeden Geldikleri Oranı (%)

Doğu ve G.doğu Anadolu	İç Anadolu	Akdeniz
86	6	6

Anket uygulamasında anket yapılan kullanıcıların demografik yapılarına bakıldığında uygulamadan önce tek hane olarak yaşayanların oranı %80 iken uygulamadan sonra Çizelge 5.5'te bu oranın yaklaşık %94'e çıktığı görülmüştür. Bunun nedeni ise kullanıcılara verilen konutların uygulama öncesinde yaşadıkları konutlardan daha küçük olması ve kullanıcıların yaşam alışkanlıklarına göre farklı olması sebebi ile geniş aile şeklinde yaşayanların çekirdek aile şekline dönmesidir.

Çizelge 5.5 : Hane Sayısı Oranları

	Hane Sayısı 1 (%)	Hane Sayısı 2 ve + (%)
Uygulama Öncesi	80	20
Uygulama Sonrası	93.5	6.5

5.2.2 Ayazma yenileme uygulaması kullanıcılarının yaşamak istedikleri alan nitelikleri

Ayazma Yenileme Bölgesi kullanıcılarının yaşamak istedikleri alanlar ile ilgili sorulan soru gruplarında öncelikle daha geniş kapsamlı olarak hangi bölgede yaşamak istedikleri öğrenilmek istenmiştir.

Çizelge 5.6'da da görüldüğü gibi yaşayanların %60'ının İstanbul'da yaşamaktan memnun olduğu görülmüş; % 26'lık bir bölümün diğer büyükşehirlerde ve daha küçük yerleşim birimlerinde yaşamak istediği, % 6'sının da memleketinde yaşamak istediği tesbit edilmiştir. İstanbul dışında başka bir büyükşehirleri tercih etmeye başlamalarındaki etken ekonomik sıkıntı - geçinememe kaygısı olup bölgede güvenlik konusunda da kaygılarının olduğu görülmüştür.

Çizelge 5.6 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Bölgelerin Oranları (%)

İstanbul	Başka Büyükşehir	Daha Küçük Yerleşim Birimi	Yurtdışı	Diğer
68	12	12	-	6

Ankete katılanların en çok beğendikleri semtin Başakşehir - Bahçeşehir (%30) ancak Çizelge 5.7’de görüldüğü gibi imkanları olsa yaşamak isteyecekleri semtlerde bu Başakşehir’i isteyenlerin oranının %25 ye düştüğü gözlenmiştir En çok beğendikleri semtlerde ikinci sırayı Beşiktaş ve Bakırköy takip etmektedir. Ayazma halkının imkânları olması dâhilinde daha çok boğaza yakın yerlerde yaşamak istedikleri, maddi yönden kaygıları olmasa Bebek, Arnavutköy, Ortaköy gibi sahil kenarında (Beşiktaş – Ortaköy bölgesi %20, Beşiktaş Bebek Bölgesi %13), daha lüks ve nezih olarak yaşayacakları bölgeleri tercih edecekleri tespit edilmiştir. (Çizelge 5.8)

Çizelge 5.7 : Kullanıcıların En Beğendikleri Semt

Başakşehir - Bahçeşehir	30
Beşiktaş	20
Bebek	13
Bakırköy	13
Kadıköy	13
Şişli	6
Küçükçekmece	6
Kartal	6

Çizelge 5.8 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Semt

Başakşehir - Bahçeşehir	25
Beşiktaş	20
Bebek	13
Boğaz	12
Sarıyer	13
Bakırköy	6
Ortaköy	6
Kartal	6

Kullanıcıların yaşamak istedikleri konut niteliklerine baktığımızda; çoğunlukta tek katlı bahçeli konutların (%40), daha sonra az katlı apartmanların tercih edildiği tesbit edilmiştir (Çizelge 5.9). Ayazma’da yaşayan halk eski yaşam tarzlarından vazgeçememektedirler. Yapılan birebir görüşmelerde müstakil evlerine ait yaşam koşullarını özlediklerini, akrabalık – komşuluk ilişkilerinin o ortamda daha samimi ve insancıl olduğunu belirtmişlerdir. Yüksek katlı ve diğer (residence) tarzında konutlarda yaşamak isteyenlerin toplam oranı ise %26’dır.

Çizelge 5.9 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Konut Türü

Tek Katlı Bahçeli	40
Az Katlı Apartman	34
Çok Katlı Apartman	20
Diğer	6

Kullanıcıların yaşamak istedikleri çevrede olmasını istedikleri niteliklerin başında son dönemde yaşanan sel ve deprem felaketlerinden ötürü; afetlere karşı dayanıklı ve korunaklı bir çevrenin sunulması olurken, çocuklarının güvenliği ve rahatlığı için konutlarının eğitim alanlarına yakın olması ikinci sırada gelmektedir. Yaşamak istedikleri çevre için kent merkezine yakınlık ve alan içerisinde spor alanı, çocuk bahçesi gibi rekreatif alanların olması üçüncü sırada yer alırken, bu tarz alanların olmaması sebebiyle beton yığını içinde yaşamaya başlayan çocuklarının oyun aracı olarak asansörleri kullanmak gibi tutumlarda oldukları öğrenilmiştir. Diğer kriterler Çizelge 5.10’da sunulduğu gibidir.

Ayrıca yenileme alanında herhangi bir sağlık kuruluşu olmaması sebebiyle yaşamak istedikleri mekânda olmasını istedikleri donatıların başında sağlık tesisi gelmektedir. Rekreatif ihtiyaçlarını ve günlük-haftalık alışveriş ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri için park-bahçe ve alışveriş merkezi yapılmasını istemektedirler. Eski yerleşim birimlerinde bakkal, manav gibi kullanımların olmasından ötürü rahatlıkla temel ihtiyaçlarını giderdikleri, yenileme uygulaması sonrasında sunulan olanakların çok yetersiz olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca konutlarına daha yakın yerde okul alanı olmasını da istemektedirler. Diğer donatıların istenme önem sıraları Çizelge 5.11’de sunulmuştur.

Çizelge 5.10 : Kullanıcıların Yaşamak İstedikleri Çevreden Beklentileri

Yaşamak İstenilen Çevreden Beklenti	Önem Derecesi
Deprem, Sel gibi Afetlere Karşı Dayanıklı ve Korunaklı Bir Çevrede Yaşamak	1
Eğitim Alanlarına (İlköğretim Okulu vb.) Yakın Olmak	2
Kentin Merkez Alanlarına Yakın Olmak	3
Spor Alanı, Çocuk Bahçesi, Park Gibi Alanların Olması	4
Akrabalarla Aynı Çevrede Yaşamak	5
Çalıştığı Yere Yakın Olmak	6
Hemşehrilerle Aynı Çevrede Yaşamak	7

Çizelge 5.11 : Kullanıcıların Çevrelerinde Olmasını İstedikleri Donatılar

İstenilen Donatılar	Önem Derecesi
Sağlık Ocağı	1
Park – Bahçe	2
Alışveriş Merkezi	3
İbadethane	4
Çocuk Oyun Alanı	5
Kültür Merkezi	6
Spor Tesisleri	7
Otopark	8
Tiyatro – Sinema	9
Bisiklet Yolu	10
Diğer	11

5.2.3 Ayazma yenileme uygulaması sonrası mekansal farklılıklar

Ayazma yenileme uygulamasından önce Küçükçekmece Belediyesi, TOKİ ve Küçükçekmece Belediyesi tarafından, kullanıcıların mekânsal yaşam standartlarının karşılaştırılabilmesi için konutlarının kaç odalı olduğu, konutlarının ısınmasını ne ile sağladıklarını gibi sorular kullanıcılara sorulmuştur. Yapılan araştırmada yenileme öncesi gecekonduların %66 ‘sını 2 ve 3 odalı konutlar oluşturmakta, %14’ünü 1 odalı konutlar ve kalan %20’sini 4 ve üzeri oda sayısına sahip konutlar olarak tespit edilmiştir. Ayazma yenileme sonrasında kullanıcıların yerleştirildiği konutların tipolojisine bakıldığında ise %35’i 2+1 konutlarda, %65’i 3 +1 konutlarda yaşamaktadırlar. Konut standartlarına bakıldığında kullanıcıların % 36’sının yaşadıkları konutlardaki oda sayıları artmış olup; % 25’inin yaşadıkları konutlarda oda sayısında azalma olmuştur.

Ankete katılan kullanıcıların uygulama öncesi ve sonrası ısınma türleri karşılaştırıldığında; uygulama öncesinde %88’i odun-kömür ile ısınılıyorken; bu oran yenileme sonrasında %14’e düşmüştür. Uygulama öncesinde kalan %12’lik kısım doğal gaz ile ısınırken uygulama sonrasında doğal gaz ile ısınma oranı %54’e yükselmiştir, % 32’lik kısım ise elektirik sobaları ile ısınma ihtiyaçlarını sağlamaktadırlar. Oranlardan ve kullanıcılar ile yapılan birebir görüşmelere göre; doğalgaz fiyatlarının pahalı olması nedeni ile elektirik sobası ve odun-kömür ile ısınmayı tercih etmektedirler.

Ayazma yenileme uygulaması öncesi kullanıcıların yaşadıkları konutlardan % 14’ünün tuvaletlerinin konutun dışında olduğu tespit edilmiştir.

5.2.4 Ayazma yenileme uygulaması sonrası kullanıcıların memnuniyeti

Anket yapılan kullanıcıların %40'ı yaşadıkları yeni konutlarını kullanışlı bulurken; %60'ı kullanışsız bulmaktadır. Kullanışsız bulma sebeplerinin başında malzemelerin kötü, odaların küçük, bahçelerinin olmayışı, doğalgazı pahalı buldukları için ısınmakta zorlandıkları; bazı kullanıcıların balkon kullanma alışkanlığında zorluk çektikleri tesbit edilmiştir.

%40'lık dilimi oluşturan konutların memnun kullanıcılar ise; konutlarının eski konutlarına göre çok daha iyi standartlarda (lüks denebilecek nitelikte), daha insancıl ve yaşam kalitesi yüksek olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca yeni konutlarının plan açısından beklentilerini karşıladığını söyleyenlerin oranı %35, karşılamadığını söyleyenlerin oranı %65 olarak tesbit edilmiştir. Plan açısından kullanışlı bulmamalarının sebebi yine balkonların küçük olması, yalıtımın az olması sebebiyle ısınmamaları, odaların küçük olması sebebiyle hoşnutsuz olduklarıdır.

Ancak kullanıcılar üzerinde yapılan araştırmada yenileme sonrasında yaşadıkları konutlar için hoşnutuzluk oranları yüksek olmasına karşın %80'i Ayazma

Bölgesinde yaşamaktan memnundur; bunun nedeni sorulduğunda ise uzun süredir bu bölgede yaşadıkları, bazı kullanıcıların eski komşuları ile aynı apartmanda yaşadıkları için memnun oldukları tespit edilmiştir.

Ancak kullanıcıların %80 i Ayazma Bölgesini sosyal olanakları açısından çok yetersiz bulmaktadır.

Ankete katılan kullanıcıların Ayazma'da karşılaştıkları veya karşılaşılabilecekleri sorunları sıralamaları istenildiğinde; ilk sırada güvenli olmaması şeklinde olmuştur (Çizelge 5.12). Bunu tetikleyen faktörler de herhangi bir sosyal donatının olmaması; etrafta yapılaşmanın çok olmaması olarak görülmektedir. Günlük veya haftalık alışveriş ihtiyaçlarını karşılamakta sıkıntı yaşadıkları için ticaret alanlarının yetersizliği ikinci sırada, kent merkezine uzaklık ise üçüncü sırada yer almaktadır. Kullanıcılar uzun zamandır yaşadıkları Ayazma bölgesinde trafik sorununun çok az olduğu, projenin tanıtım ve konut teslimatı süresince verilen teminatlarda deprem, sel gibi afetlere karşı dayanıksızlık sorunuyla karşılaşma risklerinin de oldukça az olduğunu düşünmektedirler.

Çizelge 5.12 : Ayazma ve Çevresinde Karşılaştıkları veya Karşılabilecekleri Sorunlar

Sorunlar	Önem Derecesi
Güvenli Değil	1
Ticaret Alanları Yetersiz	2
Kent Merkezine Uzak	3
Yeşil Alanlar Yetersiz	4
Çok Farklı Sosyal Yapıda İnsanlarla Komşu Olmak	5
Trafik Sorunu Var	6

Yapılan anket uygulamasından çıkarılan sonuca göre kullanıcıların %40'ı uygulamanın Ayazma bölgesinde canlılık kazandırdığını, %60'ı ise bunun aksine bölgede herhangi bir değişimin olmadığı , aksine severek yaşadıkları alanları kaybettiklerini belirtmişlerdir. Ayrıca kullanıcıların Ayazma yenileme uygulamasına katılımları; % 35'inin dış baskılardan dolayı kabul etmek zorunda kaldığını; %65'i tamamen kendi istekleri ile projeye katıldıklarını belirtmişlerdir.

Kullanıcıların yaşadıkları olumsuzluklara rağmen; mümkün olması halinde Ayazma Yenileme uygulaması öncesindeki haline dönmek isteyip istemedikleri sorulduğunda %54 ünün dönmek istediği; %46 sı memnun olduğu tespit edilmiştir.

Eski haline dönmek isteyenler genel olarak; beklentilerinin karşılanmadığı, eski konutlarına herhangi bir ödeme yapmazken şimdi kendilerini çok zorlayan ödeme koşulları ile ev taksidi ödemeye zorlandıkları, tek katlı ve bahçeli konutlarından beton yığınlarına gömüldükleri, projenin sadece ilk etabının tamamlanmasından ötürü eksiklerin çok olması ve bu eksiklerle yaşamaya çalıştıkları tespit edilmiştir.

Buna karşın Ayazma yenileme uygulamasından memnun olan kullanıcılar; daha insancıl yaşadıklarını, bakımsız konutlardan daha nitelikli konutlara geçtiklerini ifade etmişlerdir.

Anket yapılan kullanıcılara uygulama öncesi ve uygulama sonrasında; kentsel yenileme uygulaması kullanıcılarının %65i yaşam kalitesini geliştirici olması, ekonomik nedenlerden ötürü sosyal standartları düşük yaşama sahip halkın çağdaş imkanlardan faydalanmasına olanak sağladığı, yaşam standartları ile dışlanmışlık psikolojisinden kurtuldukları, uygulanma sürecinin doğru olduğu takdirde tamamen kullanıcıların lehine olması sebebiyle kentsel yenileme uygulamalarını doğru bulmakta olup; %35i mecburiyetle alışkanlıklardan koparılan bir hayata mahkum

edildikleri, uygulama öncesi herhangi taksit ödemezken uygulama ile maddi olarak çok çıkmaza girdikleri, binaların planlarına göre küçük olması sebebiyle aile içlerinde zorunlu parçalanmaların olması, vaadedilen standartta bir uygulamanın gerçekleşmemesi ve hayalkırıklığı gibi sebeplerden dolayı bu tip uygulamaları yanlış bulmaktadırlar.

5.3 Yorum

Bu tez çalışması kapsamında Ayazma yenileme uygulaması kullanıcılarının, yenileme uygulamasından olan memnuniyet derecelerini ortaya koymaya çalışılmıştır. Hedeflenen amaca göre gecekondü alanında yapılan yenileme uygulaması ile kente geri kazandırılmaya çalışılan Ayazma bölgesi kullanıcılarının, Ayazma yenileme uygulaması hakkındaki tutumları, uygulamanın aksayan yönler, istek ve beklentilerinin neler olabileceği irdelenmeye çalışılmıştır. Kullanıcıların yaşamak istedikleri, çevreye ilişkin olmasını istedikleri donatıların neler olduğu, yeni kentsel yaşam alanlarını ve konutlarını nasıl buldukları, hakkındaki düşüncelere göre ve de bizzat yaşayan kişiler olarak uygulamanın amacına ulaşp ulaşmadığı ve bu tarz uygulamaları ne derece doğru bulup bulmadıkları belirlenmeye çalışılmıştır. Tespit edilen sonuçlar aşağıda açıklanmıştır.

Alanda yapılan anket soruşturmaları sonucunda Ayazma Yenileme uygulaması öncesinde ailede yaşayan ortalama kişi sayılarında değişme olmazken; uygulama sonrası konut büyüklüklerindeki ve oda sayısındaki azalmalar konut içerisinde yaşayan hane sayısında azalmaya neden olmuş; iki ve üstü hane olarak aynı konut içerisinde yaşayan aileler bölünerek tek hane olarak yaşamlarını sürdürmek durumunda kaldıkları tespit edilmiştir. Hane sayısındaki azalma sosyal yaşam tarzlarında mecburi bir değişim yarattığı için kullanıcıların şikâyetle dile getirdiği bir durum olmuştur.

Uygulama öncesinde de sonrasında hane içerisinde çalışan kişi sayısında herhangi bir değişim olmamış kullanıcılar bir evde bir kişinin yoğun olarak çalıştığını belirtmişlerdir.

Uygulaması öncesinde yaptıkları anket sonuçlarına göre; 1985-2000 yılları arasında özellikle Doğu Anadolu bölgesinden yoğun göç alan Ayazma Bölgesinde uygulama öncesinde kullanıcılarda memleketlerine dönmek veya İstanbul dışında bir yerde

yaşamak isteği görölmezken; uygulama sonrasında kullanıcıların bölgeden uzaklaşma eğilimlerinin olduğu belirlenmiştir. Başka büyükşehirde yaşamak isteği ya da memleketlerine dönmek istedikleri yönünde görülen taleplerin nedenlerinden en önemlisi İstanbul'a gelişlerinde rol oynayan ekonomik problemlerdir. Ancak burda farklılaşan nokta; yenileme öncesindeki ekonomik problemlere ilave olarak kullanıcıların yenileme uygulaması sonrasında yeni konutlarına ait ödeme koşullarının ekonomik şartlarının zorlanmasıdır.

Kullanıcılar İstanbul'a gelirken Ayazma'yı tercih etme sebeplerinin başında bölgenin gelişmekte olan bir yer olması ve gayrimenkullerin daha makul fiyatlarda olması olarak belirtmişler; yenileme sonrasında bölgenin değeri kazanması ile şartların tam tersine döndüğünü belirtmişlerdir. İstanbul'da yaşama istek oranının düşüşüne neden olan bir diğeri faktörde yıllardır Ayazma bölgesindeki yaşayan halkın yenilemeye ayak uydurmada sıkıntı yaşamasıdır.

Kullanıcılar yeni konutlarına olan yarıdan az orandaki memnuniyet dereceleri irdelendiğinde çıkan sonuca göre; kentsel yenileme uygulaması kapsamında sunulan konutları plan ve nitelik açısından yetersiz bulmaları, ailede yaşayan kişi sayılarına hiç uymayacak büyüklükte konutların üretilmesi nedeni ile yeni konutlarından şikayetler tesbit edilmiştir.

Yenileme öncesinde de sonrasında da bölgede yaşayan insanların çoğunluğu Ayazma'da yaşamaktan memnundur.

Çok düşük oran da olsa Ayazma'da yaşamaktan memnun olmayanların şikayetleri yenileme öncesi ile aynı olup yenilemenin sadece konutlarını değiştirdiği, altyapı-su sıkıntısı, ticaret hizmetlerinin eksikliği, ulaşım yetersizliği ve sağlık hizmetlerinin yetersizliği gibi eksikliklerin devam ettiğini belirtmişlerdir.

Yenileme uygulaması öncesinde yapılan anket çalışmasında göre; kullanıcıların çoğunluğunun Küçükçekmece'de yaşamak istedikleri, yenileme uygulaması sonrası İstanbul'un hangi ilçesinde yaşamak istedikleri sorulduğunda ağırlıklı olarak Başakşehir'de yaşamak istediklerini belirtmişlerdir. Bunun da nedeninin kullanıcıların Başakşehir'deki etaplar halinde yapılan projelerde yukarıda bahsedilen eskikliklerin görülmediği yönünde yaptıkları yorumlarla ortaya konmuştur. Eğer maddi olanakları olursa tercih edecekleri semtin Beşiktaş'ın Bebek-Ortaköy bölgesi olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yaşayanların yenileme öncesinde ve sonrasında nasıl bir evde yaşamak istedikleri hakkında sorulan sorular neticesine bakıldığında; yenileme öncesinde toplamda %94 olan tek katlı ve az katlı evlerde yaşamak isteyenlerin oranı yenileme sonrasında %74 'e düşmüştür. Bu düşüşe neden; yenileme uygulaması sonrasında kullanıcıların yaşam kalitesi daha yüksek katlı apartmanlara olan sempatileridir.

Ayazma bölgesinde yaşayanların yenileme öncesinde akrabalarına ve hemşehrilerine yakın yaşamak isteyenlerin oranı yenileme sonrasına göre daha yüksektir; çünkü geçen zamanla bölgeye ve İstanbul'a alışmalarından ötürü ekonomik ve sosyal kaygılarından kurtulan bir kabuğa bürünmeleri söz konusudur.

Deprem sel gibi afetlere dayanıklı yerlerde yaşamak isteyen kullanıcıların yenileme sonrasında değişmeyen beklentilerinin başında sağlık hizmeti veren tesisin kurulması, eğitim kurumlarının eksikliğinin giderilmesi olmuştur.

Yaşamak istedikleri çevrede olmasını istedikleri donatılardan sağlık ocağı, eğitim tesisi, ticaret birimleri, ibadethane sıralamasında yenileme öncesinde ve sonrasında bir değişme gözlenmezken, otopark isteğinin yenileme sonrasında onbirinci sıradan sekizinci sıraya çıktığı görülmüştür, buda göstermektedir ki Ayazma bölgesinde dört yıllık süreç içerisinde araç sahipliliğine olan eğilim artmıştır.

Ancak görülmektedir ki yenileme öncesinde de sonrasında da kullanıcıların eğitim, sağlık, ulaşım ve altyapı konusundaki talep ve ihtiyaçları tam olarak karşılanamamıştır.

Ayazma yenileme uygulamasında üzerinde durulması gereken en önemli sorunlardan biri de kullanıcıların ekonomik yapıları düşünmeden aylık 200-250 TL olan 15 yıllık bir ödeme planının içerisine konulmasıdır. Yapılan araştırmada görülmüştür ki; kullanıcıların taksitlerini ödemekte zorlandıkları, ancak 15 yıl sonra tapularını alabilecekleri olması ve ödeme şartlarının aylık gelirlerine oranla çok fazla olması onların yenilemeye karşı memnuniyetsizliğin oluşumunda temel sorunların başında gelmektedir.

Alanda yapılan görüşme ve anketlerde kullanıcıların ilk olarak uygulamaya olumlu baktıkları ancak yaşama başladıkları alanda aksaklıkların olması sebebiyle hoşnutsuzluk derecelerinin azaldığı şeklinde sonuçlar çıkarılmıştır.

Bütün bu araştırma ve değerlendirmeler göstermektedir ki; yenileme uygulamalarındayerel halkın katılımı projenin başarı ile sonuçlanabilmesinde son derece önemlidir.

Ancak Ayazma yenileme uygulamasında halk proje sürecine girilirken sadece bilgilendirilmiş; haksahipliliği tesbitinde ve sözleşmelerin imzalanma sürecinde projeye katılımları olmuştur, yani kullanıcıların aktif katılımı tam olarak sağlanamamıştır.

Sonuç olarak Ayazma yenileme uygulamasında sadece fiziksel dönüşümün gözlenmesi, insanların ihtiyaç ve istekleri gözönünde bulundurulmadan yapılan uygulama beraberinde kullanıcıların memnuniyetsizliğini getirmiştir.

Ayazma yenileme uygulamasının yıkım sürecinden başlayan maddi imkanların yetersizliği halen etkisini devam ettirmekte, kullanıcıların hayat şartları ekonomik ve sosyal açıdan iyileştirilemediği için yenileme uygulaması sadece fiziki yenileme sınırlamasında kalmıştır.

Dolayısıyla bu araştırma sonuçlarının da ortaya koyduğu gibi, bölgede yapılacak olan kentsel yenileme, gecekonduların yıkılıp daha sağlıklı konutlar ve çevrelerin oluşturulmasını bölge halkı da desteklemektedir, ancak sürecin işleyişindeki aksaklık şudur ki tamamlanmayan bir uygulama içerisinde kullanıcıların sıkıntı içerisinde yaşamlarını devam ettirmeye mahkum edilmeleridir.

Kullanıcıların yaşayacakları çevreden beklentilerinde yer alan tüm donatı ve öğeler Ayazma yenileme proje konseptinde yer alan donatılardır; ancak uygulamanın tamamlanmadan halkın uygulama alanına yerleştirilmesi bütün sorunların temelinde yatan yanıltır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma kentsel yenileme uygulamalarının içeriğini inceleyerek, kentsel yenileme uygulamasına bir örnek seçilen bölgede yapılan anket sonucunda kullanıcıların memnuniyet derecelerini ortaya koymaya çalışmış, elde edilen sonuçların bundan sonra yapılacak bu tarz uygulamalara ışık tutması amaçlanmıştır.

Kentsel yenileme diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de uygulama örnekleri ve sonuçları ile son yıllarda öne çıkan kavramlardan biridir. Farklı uygulama alanlarına sahip olsa da temelde konut sorununu çözmek amacı ile oluşturulan yenileme uygulamaları ülkemizde daha çok gecekondu bölgelerinin yenilenmesi ya da sağlıklılaştırılmasında kullanılan bir yöntemdir. Yenileme uygulamalarında önemli olan nokta; uygulamanın nasıl yönlendirileceği ve en başarılı şekilde nasıl çözüme ulaştırılacağıdır. Gelişmiş ülkelerde 1960’lardan itibaren başlayan yenileme uygulamaları sosyal boyutu ile birlikte ele alınmakta olup; ülkemizde rant üzerine kurulan bir kavram olup; toplumsal boyutu tamamen göz ardı edilen bir nitelik kazanmıştır. Fakat başarılı bir sonuca erişmesi için; uygulamanın içeriği tamamen incelenmeli; bölgenin ve kullanıcının dinamiklerine, talep ve eğilimlerine göre değerlendirilmelidir.

Kentsel yenileme uygulamaları kentlerin içinde bulundukları değişim sürecinde; mevcut potansiyel ve kaynaklarının verimli şekilde kullanılması, altyapı ve donatıların yeterli sağlanması, kullanıcı profiline uygun ve uzun vadeli planlanması yapıldığı takdirde başarıya ulaşmaktadır. Özellikle İstanbul gibi doğal afet riskleri gibi sorunlarla karşı karşıya olan illerde çok kapsamlı olarak ele alınması gerekmektedir, ilke ve kuralları açık ve net olmalı, sadece fiziksel yenilemeyi değil; sosyal-kültürel program ve projeleri de içerisinde barındırmalı, kullanıcıların katılımına açık bir yaklaşımı olmalıdır.

Ülkemizde kentsel yenileme uygulamaları genel olarak fiziksel boyutu ile ele alınsa da asıl atlanan nokta kentsel mekanın o yerdeki kullanıcıların yarattığı gerçeği ve kentsel yenileme uygulamalarının kullanıcı taleplerini değerlendirmeden yapılmasıdır.

Buna dayalı olarak da yapılan uygulamalar toplumsal desteği olmadığı için uzun vadeli olmayan çözümler üretmektedir.

Kişiler, yer ve istihdam üzerine kurgulanması gereken yenileme uygulamalarının çok yönlü bir yaklaşımla yönetilmesi gerekmektedir, kişilerin potansiyelleri saptanmalı, kapasiteleri ve beklentilerine kavuşmalarına ve bundan faydalanabilmeleri sağlanmalıdır, çünkü uygulamaların ana hedefi olan gecekondü sadece mekansal değil toplumsal bir niteliğe sahiptir. Kırsal alanlardan kentlerde yaratılan bir alt kültür sonucu mekanlar oluşmakta, ve bu mekana ait yaşam standartları yükseltilmesi amaçlanan bu tür uygulamalarda; kullanıcıların memnuniyeti için onlara yerel istihdam da beraberinde sağlanarak uygulama sonrası ekonomik sıkıntıların altında kalmamaları, sosyal açıdan da uyum sağlayabilmeleri kolay olmalıdır.

Kentsel yenileme uygulamalarının başarıya ulaşmasında temel faktör; sosyal gerçeklikleri de göz önünde tutarak planlı, kullanıcı profiline uygun bir kentleşmenin sağlanmasıdır. Konu üst ölçekte ele alınarak; bölgede yaşayanların aktif katılımı sağlanmalı, bölgenin sosyo-ekonomik yapısı net bir şekilde ortaya konularak kullanıcıların yaşadıkları yerlerinden etmeyecek uygulama stratejileri belirlenmelidir. Karar vericilerin uygulama sürecini kullanıcıya doğru aktarması, kullanıcıları sürece dahil etmeleri ve uygulama sürecinin tamamen bitmesinden sonra yeni mekana yerleştirilmesi sağlanmalıdır. Bütün bunların yanı sıra kentsel yenilemelerin kalıcı olabilmesi için sosyal ve ekonomik programlarla desteklenmesi gerekmektedir; aksi takdirde gecekondü yapıları ve sorunları yeni yapılan binalara taşınacaktır.

Bölgede yaşayanların bölgeye aidiyetlerinin oluşmaması, kendilerine vaadedilenle ortaya çıkan ürün arasında büyük bir uçurumun olması ve özellikle de ekonomik boyutunun kullanıcı profiline uygun olarak çözülmeden ortaya sunulması uygulamaya karşı kullanıcıların hoşnutsuzluğuna neden olmuaktadır. Çevredeki ekonomik ve mekânsal atılımların hayata geçirilmemesi, özellikle de sosyal-teknik altyapı alanlarının (sosyal-kültürel donatı alanlarının) önceden düzenlenmemesi, yalnızca yenilemeye konu olan alanın değil, çevrenin de bununla bütüncül olarak gelişiminin sağlanmaması yenileme sonrası kullanıcıların beğenisini azaltmaktadır. Yenileme uygulamalarının yaklaşımı içerisinde değerlendirilen ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel kriterler üzerinde yeteri miktarda durulmamıştır. Ekonomik bakış açısı ile kullanıcıların imkânlarını aşan ödeme planları ve iş imkânlarının kısıtlılığının giderilmesi için faal emek piyasası programlarının oluşturulması, bölgeden sorumlu

yerel yönetimlerin teşvik oluşturması alan içerisinde ve çevresinde yeni istihdamların yaratılması gerekmektedir.

Literatürde yapılan araştırmalar ve Ayazma bölgesinde yapılan anket çalışması sonrasında görülmektedir ki yenileme uygulamalarındaki en büyük eksikler; kullanıcıların beklenti ve imkânlarını, onların yaşam tarzlarına, beklenti ve imkanlarına uygun olanaklara ve ileri refah seviyelerine kavuşmalarını ve bunlardan faydalanmalarını sağlayacak formata tam oturtulamamasıdır. Kullanıcıların henüz ham olan bölgeye yerleştirilmesi, maddi olarak yenilemeye destek olabilmesi için daha fazla yerel iş kaynaklarının yaratılmaması, yeni yerleşecekleri yer konusunda seçme hakkının ve cazibe kurgusunun oluşturulamaması uygulamanın negatif değerlerle sonuçlanmasına yol açmaktadır.

Konuyu sosyal boyutu ile ele alırsak sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili tüm sorunların giderilmesi, ne kadar kullanıcı yerleştirilirse yerleştirilsin onların hizmetlerin karşılanması sağlanmalıdır. Ayrıca bölgede rekreasyonu ayakta tutacak bir yaşam kalitesini sağlamak gerekmektedir, aksi takdirde alanın fiziksel kalitesinin sürdürülebilirliğini sağlamak mümkün olmayacaktır.

Fiziksel olarak da bölgenin içinde bulunduğu kent ile mekânsal bağlantılarının sağlam olması, yapıların kalitesi ile ilgilenilen fiziksel bakış açısı, sosyal konut yönetimi olgusunun kurulması, makul ödeme seviyelerinin belirlemesi ve yoksul vatandaşlara konut ödeneğinin verilmesi (çalışmadan caydırıcı etkenler yaratmadan asgari bir gelirin sağlanması) içerisinde yaşanan ya da yaşanacak konutların standartlarının düşürülmeden kullanıcı talepleri yönünde değerlendirilerek yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak bütün bu eksikliklere rağmen kullanıcılar Ayazma'da yaşamaktan memnun olduklarını belirtmişlerdir. Hem yapılan literatür incelemelerinde hem de örnek çalışma alanında elde edilen sonuçlar gereğince, kentsel yenileme uygulamasının tamamlanmadan kullanıcıların yerleştirilmemesi, gecekondu sorunları ile birlikte yeni konutlara taşınmaması için yenileme öncesinde yapıldığı gibi yenileme uygulaması sonrasında da kullanıcılar ile birebir değerlendirmeler yapılmalı, bu tarz uygulama ve içeriklerinden olan memnuniyet, istek ve aksayan yönleri ortaya konmalıdır. Ülkemizde bu konu üzerinde yapılmış çalışmaların eksikliği hissedilmektedir, dolayısı ile daha ileri ve detaylı kullanıcılara yönelik çalışmaların yapılması gerekmektedir. Böylelikle yapılacak olan yenileme uygulama

projeleri bu elde edilecek veriler ışığında oluşturulmalı, projelerin gerçekten gecekondan alanlarını yenileme hedefine başarıyla ulaşması sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Acar**, 2008: Ali Acar - “*Türkiye’de Kentsel Yenileme Projeleri*”, Yerel Siyaset, Sayı 31
- Alsaç**, 1993: Üstün Alsaç, *Türk Kent Düzenleri ve Konut Mimarlığı*, İletişim Yayınları
- Arslan**, 1989: “Gecekondulaşmanın Evrimi”, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:89/6, No: 238, Ankara
- Bayraktar**, 2006: Erdoğan Bayraktar - *Gecekondu ve Kentsel Yenileme*, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları
- Beyer**, 1965: Glenn H. Beyer - Housing and society
- Bölen**, 2001: Türkiye’de Konut Politikaları ve Konut Sunum Sistemleri, A-Z, İTÜ Mimarlık Planlama Tasarım Dergisi, 1.Sayı, Taşkışla.
- Cairncross, Hordoy and Sattertwaite**, 1989: The Poor Die Young : Housing and Health in Third World Cities, Earthscan Publications, London.
- DİE**, 2007, 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) DPT
- DPT**, 1968. II. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.
- DPT**, 1973. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.
- DPT**, 1978. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1978-1982, T.C. Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.
- DPT**, 2000. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005, Başbakanlık Devlet Matbaası, Ankara.
- Eke, ve Ugurlar** , (2005) “Kentsel Dönüşüm. Başarı mı Hata Mı?”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, *Degisen Dönüsen Kent ve Bölge*, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 381–399.
- Gilbert**, 1992: Cities, Poverty and Development, Urbanization in The Third World, Oxford University Press
- Göksu**, 2003: Faruk Göksu “Kentsel Dönüşüm Projelerine Yenilikçi Yaklaşımlar”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Hordoy and Sattertwaite**, 1989: The Poor Die Young : Housing and Health in Third World Cities, Earthscan Publications, London.
- Kahraman** , 2006: Tayfun Kahraman “İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri”, *Planlama*, 2: 93–101.

- Kartal**, 1992: S. Kemal Kartal - *Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme*, Ankara
- Keleş**, 1996: Ruşen Keleş - *İmar ve Gecekondu Affı*, Ankara, Mahalli İdareler Eğitim Araştırma ve Geliştirme Merkezi, Türk Belediyecilik Vakfı-Konrad Adenauer Vakfı
- Keleş**, 1998: Ruşen Keleş - Comparing neural network and autoregressive movingaverage techniques for the provision of continuous river flow forecasts in two contrasting catchments, *Hydrolog. Process.*, 14, 2157–2172
- Keleş**, 2004: Ruşen Keleş - *Kentleşme Politikası*, 8.Baskı, Ankara, İmge Kitabevi
- Kıray**,1982 : Mübeccel Kıray, “Gecekondu, Az Gelişmiş Ülkelerde Hızlı Toprakdan Kopma ve Kentle Bütünleşememe”, *Toplumbilim Yazıları*, Ankara, Toplumbilim Araştırma Merkezi Yayınları
- Küçükçekmece**,2004: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Uygulama Birimi
- Oxley ve Smith**, 1996: *Housing Policy and Rented Housing in Europe*, E&FN Spon, London.
- Özden**, 2000: Pelin Pınar Özden - “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği,(Ekim 2000) İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, İstanbul
- Özer**, 2004: Özer İnan - “Kentsel Ekonomik Araştırmalar Üzerine Sosyolojik Bir Değerlendirme”, *Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu (KEAS 2003)*, Cilt 2, DPT-PAÜ(Pamukkale Üniversitesi), Ankara, DPT
- Paul Balchin**, (1995). *Housing Policy*, Routledge, London And New York
- Payne**, 1989: *Informal Housing and Land Subdivisions in Thirld World Cities*, CENCEP, Oxford
- Rodney ve Clark**, 2000: *Financing Urban Regeneration: Real Estate Finance and Investment Research Paper No. 2000.04*, City University Business School, London
- Rybczynski, Bhatt and Mellin, R.**,1983: *Low Income Urban Shelter Alternatives*, Open House,8 (3),10-16.
- Stepick, A., & Murphy, A**, 1979: *Housing and Government Intervention Among The Urban Poor*, Ekistics, 46(279), 374-378.
- Şenyapılı**, 1981: Önder Şenyapılı - *Kentleşemeyen Ülke, Kentlileşen Köylüler*, Ankara, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ara Yayınları
- UNCHS**, 2001b : United Nations Center For Human Settlements, 2001b. *The Istanbul Declaration and The Habitat Agenda*, UNCHS (Habitat) Printed Publications
- Tekeli**, 1998: İlhan Tekeli - “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Ed. Yıldız Sey, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- TOKİ**, 2007: *Çağdaş Mekanlarda Herkese Yeterli Konut*, Ankara.

Uysal, (2006): Ülke Evrim (2006) “Soylulastırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”, *Planlama*, 2: 77-92

Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 2004. Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması

URL 1, <<http://www.arkitera.com> >, 15.10.2009

URL 2, <[http:// www.kentselyenileme.org](http://www.kentselyenileme.org)>, 27.11.2009

URL 3, <[http:// www.yapi.com.tr/](http://www.yapi.com.tr/)>, 09.12.2009

EKLER

EK A.1 : Anket Formu

EK A.1 Kentsel Yenileme Uygulamalarında Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi: Ayazma Yenileme Uygulaması

ANKET FORMU

1.HANEDEKİ AİLE SAYISI

Yenileme Uygulamasından Önce

Yenileme Uygulamasından Sonra

2.HANEDEKİ KİŞİ SAYISI

3.HANEDEKİ ÇALIŞAN KİŞİ SAYISI

4.İSTANBUL’A NE ZAMAN GELDİNİZ?

5.BU SEMTE NE ZAMAN GELDİNİZ?

6.İSTANBUL’A NEREDEN GELDİNİZ?

7.İSTANBUL’A NİÇİN GELDİNİZ?

8.MEMLEKETİNİZDE TOPRAĞINIZ VAR MI ?

1) Evet 2) Hayır

9.VARSA İŞLETİLİYOR MU?

1) Evet 2) Hayır

10.GELİRİ SİZE GELİYOR MU?

- 1) Evet 2) Hayır

11.MEMLEKETİNİZDE EVİNİZ VAR MI ?

- 1) Evet 2) Hayır

12.MEMLEKETTEKİ EVİNİZİN ŞU ANDAKİ KULLANIM DURUMU NEDİR?

- 1) Boş
2) Kirada
3) Kendim Kullanıyorum
4) Diğer.

13.NEREDE YAŞAMAK İSTERDİNİZ?

- 1)İstanbul
2)Diğer Büyükşehirlerden Biri
3)Daha Küçük Bir Yerleşim Birimi
4)Yurtdışı
5) Diğer

14.İSTANBUL'DA EN BEĞENDİĞİNİZ SEMT HANGİSİ?

15.İMKÂNINIZ OLSA İSTANBUL'DA NEREDE YAŞAMAK İSTERSİNİZ?

16.NASIL BİR EVDE YAŞAMAK İSTERSİNİZ?

- 1) Tek Katlı Bahçeli
2) Az Katlı Apartman
3) Yüksek Katlı Apartman
4) Diğer . .

17.YAŞAMAK İSTEDİĞİNİZ ÇEVREDEN BEKLENTİLERİNİZ NELERDİR?

(Aşağıdaki Tercihler Kişinin Önem Sırasına Göre 1'den 7'ye Kadar Sıralanacaktır.)

S 17A	Hemşehrilerle Aynı Çevrede Yaşamak	
S 17B	Akrabalarla Aynı Çevrede Yaşamak	
S 17C	Spor Alanı, Çocuk Bahçesi, Park Gibi Alanların Olması	
S 17D	Eğitim Alanlarına (İlköğretim Okulu vb.) Yakın Olmak	
S 17E	Kentin Merkez Alanlarına Yakın Olmak	
S 17F	Çalıştığı Yere Yakın Olmak	
S 17G	Deprem, Sel gibi Afetlere Karşı Dayanıklı ve Korunaklı Bir Çevrede Yaşamak	
S 17H	Diğer	

18.ÇEVRENİZDE AŞAĞIDAKİLERDEN HANGİLERİNİN OLMASINI İSTERSİNİZ? (Aşağıdaki Tercihler Kişinin Önem Sırasına Göre 1’den 11’e Kadar Sıralanacaktır)

S 18A	Park – Bahçe	
S 18B	Tiyatro – sinema	
S 18C	Alışveriş merkezi	
S 18D	Sağlık Ocağı	
S 18E	Kültür Merkezi	
S 18F	Bisiklet Yolu	
S 18G	Çocuk Oyun Alanı	
S 18H	Otopark	
S 18I	İbadethane	
S 18J	Spor Tesisleri	
S 18K	Diğer	

19.ESKİ EVİNİZİ KAÇ ODALIYDI?

- 1) 1 3) 3
2) 2 4) Diğer

20.ESKİ EVİNİZİ NASIL ISITIYORDUNUZ?

- 1) Odun, Kömür
2) Doğalgaz
3) Tüpgaz
4) Elektrik
5) Diğer

21.ESKİ EVİNİZDE TUVALET GİBİ KULLANIMLAR EVİN DIŞARISINDAMIYDI?

- 1) Evet 2) Hayır

22.YENİ EVİNİZ KAÇ ODALI?

- 1) 1 + 1 3) 3 + 1
2) 2 + 1 4) Diğer

23.YENİ EVİNİZ NASIL ISITIYORSUNUZ?

- 1) Odun, Kömür
2) Doğalgaz
3) Tüpgaz
4) Elektrik
5) Diğer

24.YENİ KONUTUNUZU KULLANIŞLI BULUYORMUSUNUZ?

- 1) Evet 2) Hayır

Evetse Neden?

--

Hayırsa Neden?

--

25.KONUTUNUZ PLAN AÇISINDAN BEKLENTİLERİNİZİ KARŞILIYORMU?

1) Evet 2) Hayır

Hayırsa Neden?

26.AYAZMA'DA YAŞAMAKTAN MEMNUN MUSUNUZ?

1) Evet 2) Hayır

27.SOSYAL İMKÂNLARI YETERLİ Mİ?

1) Evet 2) Hayır

Hayırsa Neden?

28.AYAZMA VE ÇEVRESİNDE KARŞILAŞTIĞINIZ VEYA
KARŞILAŞABİLECEĞİNİZ SORUNLAR NELERDİR? (Aşağıdaki Tercihler
Kişinin Önem Sırasına Göre 1'den 7'ye kadar Sıralanacaktır)

S 28A	Güvenli Değil	
S 28B	Kent Merkezine Uzak	
S 28C	Trafik Sorunu Var	
S 28D	Deprem Sel gibi afetlere Karşı Dayanıksız	
S 28E	Çok Farklı Sosyal Yapıda İnsanlarla Komşu Olmak	
S 28F	Yeşil Alanlar Yetersiz	
S 28G	Ticaret Alanları Yetersiz	

29.UYGULAMANIN BÖLGEYE CANLILIK GETİRDİĞİNİ
DÜŞÜNÜYORMUSUNUZ?

1) Evet 2) Hayır

30.PROJENİN UYGULANMASI İÇİN SİZİ İKNA ETME KONUSUNDA
HERHANGİ BİR BASKI GÖRDÜNÜZ MÜ ?

1)Evet

2)Hayır, Tamamen Kendi İsteğimle Kabul Ettim

31.MÜMKÜN OLSA AYAZMA DÖNÜŞÜM UYGULAMASI OLMADAN ÖNCEKİ
HALİNE DÖNMEK İSTER MİSİNİZ?

1) Evet 2) Hayır

Evetse Neden?

Hayırsa Neden?

32.BU TİP MÜDAHALELERİ DOĞRU BULUYORMUSUNUZ?

1) Evet 2) Hayır

Evetse Neden?

Hayırsa Neden?

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Nazlı ERDAL

Doğum Yeri ve Tarihi: Niğde - 1984

Adres: Fulya Mah. Üç obalar Sk. Deniz Kardeşler Apt. No:15 D:10 Şişli / İstanbul

Lisans Üniversite: Selçuk Üniversitesi