



**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ MEKÂNSAL SONUÇLARI:
ANKARA AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ**

Nilüfer AKIN SARP

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HAZİRAN 2016

Nilüfer AKIN SARP tarafından hazırlanan “KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ MEKÂNSAL SONUÇLARI: ANKARA AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Gazi Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Öğr. Gör. Dr. Arzu ÖZEN YAVUZ
Mimarlık, Gazi Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

.....

Başkan: Prof. Dr. Can Mehmet HERSEK
İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı, Başkent Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

.....

Üye : Prof. Dr. Sare SAHİL
Mimarlık, Gazi Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

.....

Üye : Prof. Dr. Zühal ÖZCAN
İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı, Atılım Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

.....

Üye : Yrd. Doç. Dr. Emel AKIN
Mimarlık, Atılım Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.

.....

Tez Savunma Tarihi: 03/06/2016

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

.....

Prof. Dr. Metin GÜRÜ
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Nilüfer AKIN SARP

03.06.2016

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ MEKÂNSAL SONUÇLARI: ANKARA AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Nilüfer AKIN SARP

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Haziran 2016

ÖZET

Kentlerin çarpık yapılaşma, işlev kaybı, sosyal gelişimdeki yetersizlik gibi nedenlerle çöküntüye uğramış bölgelerinde, sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel değişimlere ayak uydurmak, ortaya çıkan kentsel sorunları gidermek ve yeni ihtiyaçları karşılamak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Ankara’da Cumhuriyet’in ilan edilmesinin ardından hızlı nüfus artışı nedeniyle konut açığı ortaya çıkmış ve günümüze kadar hızla genişlemiş ve dönüşmüştür. Bu dönüşüm günümüzde çöküntü alanlarının düzenlenmesi şeklinde süregelmektedir. Aktaş Mahallesi de bu örneklerden bir tanesidir. Bu çalışma kapsamında Ankara Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm bağlamında incelenerek mekânsal dönüşümün boyutlarının saptanması amaçlanmıştır. Bu amaçla Aktaş Mahallesi’nde anket yapılması yöntemiyle kentsel dönüşüm uygulanmadan önceki mekânsal durum ve kentsel dönüşüm uygulandıktan sonraki mekânsal değişimler saptanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda birinci bölümde tezin amaç, kapsam ve yönteminden, ikinci bölümde kentsel dönüşüm kavramından, üçüncü bölümde Dünyadaki ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm örneklerinden, dördüncü bölümde gecekondulaşma sürecinden, beşinci bölümde Ankara Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesinden bahsedilmiştir. Altıncı bölümde ise Ankara Aktaş Mahallesi ile ilgili alan çalışması yapılmıştır.

Bilim Kodu : 80107

Anahtar Kelimeler : Mimari Tasarım, Kentsel Dönüşüm, Aktaş Mahallesi, Toplumsal ve Mekânsal Dönüşüm

Sayfa Adedi : 195

Danışman : Öğr. Gör. Dr. Arzu ÖZEN YAVUZ

THE SPATIAL RESULTS OF THE URBAN TRANSFORMATION PROJECTS:
AN EXAMPLE OF ANKARA AKTAŞ NEIGHBOURHOOD URBAN RENEWAL

(M. Sc. Thesis)

Nilüfer AKIN SARP

GAZİ UNIVERSITY

GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

June 2016

ABSTRACT

Urban transformation projects are implemented in the underdeveloped areas of the cities because of unplanned construction, loss of function and lack of social development. The aims of these projects are to adapt the physical & cultural change, resolve the emerging urban problems and meet the new requirements in these regions. After the proclamation of the Republic in Ankara, housing shortage emerged due to the rapid population growth and it is still a major problem nowadays in the depressed areas of Ankara. Aktaş neighborhood was chosen as an example. In the scope of this study, it is aimed to determine the size of the spatial transformation by examining Aktaş in the context of urban transformation. In this purpose, it is tried to determine spatial differences between before and after the urban transformation was applied. Accordingly, the first part includes the purpose, the scope and the methods of this thesis, the second part includes the concept of urban transformation, the third part includes the examples of urban transformation in the world and in Turkey, the fourth part includes squatting process and the fifth part includes the example of Aktaş urban transformation project. Finally, the field work carried out in Ankara Aktaş neighborhood is given in the sixth part of the study.

Science Code : 80107

Key Words : Architectural Design, Urban Transformation, Aktaş Neighbourhood, Social and Spatial Transformation

Page Number : 195

Supervisor : Lecturer Dr. Arzu ÖZEN YAVUZ

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın başından sonuna kadar desteğini, pozitif enerjisini esirgemeyen, bilgi ve birikimini sonuna kadar paylaşan danışman hocam Sayın Öğr. Gör. Dr. Arzu ÖZEN YAVUZ’a “Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi”,

Yüksek lisans programı süresince her türlü desteklerini benden esirgemeyen değerli jüri üyesi ve bölüm başkanımız Sayın Prof. Dr. Sare SAHİL’e “Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi”, değerli jüri üyesi Prof. Dr. Can Mehmet HERSEK’e “Başkent Üniversitesi İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü”, değerli jüri üyesi Prof. Dr. Zühal ÖZCAN’a “Atılım Üniversitesi İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü”, değerli jüri üyesi Yrd. Doç. Dr. Emel AKIN’a “Atılım Üniversitesi Mimarlık Bölümü”,

Çalışma sürem boyunca desteklerini ve birikimlerini esirgemeyen sevgili iş arkadaşlarıma, Değerli ailem, hayat arkadaşım ve kızıma hayatımın her anında verdikleri maddi, manevi destek için sonsuz teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xi
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xii
RESİMLERİN LİSTESİ	xv
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xviii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xix
1. GİRİŞ.....	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM	7
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı Tanımı	7
2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci-Gelişimi	9
2.3. Kentsel Dönüşümün Amacı	11
2.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları	14
2.4.1. Fiziksel boyut	14
2.4.2. Ekonomik boyut.....	15
2.4.3. Sosyal boyut	15
2.4.4. Yönetsel boyut	20
2.5. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	23
2.5.1. Kentsel yenileme (Renewal)	23
2.5.2. Soylulaştırma (Gentrification)	23
2.5.3. Kentsel sağlıklaştırma (Rehabilitation).....	23

2.5.4. Kentsel koruma (Preservation – Conservation)	24
2.5.5. Yeniden canlandırma (Revitalization).....	24
2.5.6. Yeniden geliştirme (Redevelopment)	24
2.5.7. Düzenleme (Improvement).....	25
2.5.8. Tazeleme – parlatma (Refurbishment)	25
3. DÜNYADA ve TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	27
3.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	27
3.1.1. Hiroşima – Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi (Japonya).....	27
3.1.2. Solidere (Beyrut tarihi kent merkezi) kentsel dönüşüm projesi (Lübnan) ...	29
3.1.3. Rio kenti gecekondu sağıklaştırma programı (Brezilya).....	33
3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	36
3.2.1. GEÇAK kentsel dönüşüm projesi (Ankara).....	39
3.2.2. Dikmen Vadisi projesi (Ankara)	43
3.2.3. Kuzey Ankara girişı kentsel dönüşüm projesi (Ankara)	47
3.2.4. Ankara Yenimahalle kentsel dönüşüm uygulaması (Ankara).....	61
4. GECEKONDU OLGUSU ve GECEKONLULAŞMA SÜRECİ	73
4.1. Ankara’da Gecekondulaşma	80
4.2. Altındağ’da Gecekondulaşma	81
5. ALTINDAĞ İLÇESİ AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİ	89
5.1. Altındağ’da Kentsel Problemler.....	90
5.1.1. Gecekondu yerleşimleri.....	90
5.1.2. İmarlı bölgeler	92
5.1.3. Sit alanları.....	93

Sayfa

5.1.4. Altındağ alt merkezleri	93
5.1.5. İş alanları	94
5.2. Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	96
5.3. Aktaş-Atilla-Gültepe Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi.....	97
5.4. Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Özellikleri.....	105
6. AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	127
6.1. Anket Çalışmasının Değerlendirilmesi	131
6.1.1. Aile yapısına ilişkin soruların değerlendirilmesi	131
6.1.2. Mekânsal değerlendirme ile ilgili soruların değerlendirilmesi	137
6.1.3. Kentsel dönüşüm (çevre düzenlemesi, sosyal imkânlar vb.) ile ilgili soruların değerlendirilmesi.....	152
6.2. Değerlendirme	158
7. SONUÇLAR	163
KAYNAKLAR	167
EKLER.....	175
EK-1. Anket soruları	176
EK-2. 23581 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	180
EK-3. 23582 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	181
EK-4. 23590 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	182
EK-5. 23593 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	183
EK-6. 23594 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	184
EK-7. 23600 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	185
EK-8. 24285 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	186
EK-9. 24289 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği.....	187

Sayfa

EK-10. 23581, 23582, 23590, 23593, 23594, 23600, 24285, ve24289 adalara ilişkin plan notları	188
EK-11. Anket sonuçları tablosu	189
ÖZGEÇMİŞ	195

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Kentsel dönüşüm pratiği gelişim süreci	10
Çizelge 3.1. Hak sahiplerine arsaları karşılığı verilecek daire büyüklükleri	50
Çizelge 3.2. Projeye ilişkin sayısal bilgiler	55
Çizelge 3.3. Proje öncesi ve sonrası durum	59
Çizelge 3.4. C tip2 konutlarının çevre analizi.....	66
Çizelge 3.5. C tip2 konutlarının çevre analizi.....	66
Çizelge 3.6. B2 tip2 konutlarının çevre analizi.....	67
Çizelge 3.7. Konut tipleri ve dağılım özellikleri	69
Çizelge 4.1. Ankara ili ve Ankara-Altındağ ilçesi yıllara göre nüfusu	83

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Kentsel dönüşümün amaçları.....	13
Şekil 2.2. Dönüşüm ortaklıklarında rol alan aktörler.....	18
Şekil 2.3. Kentsel dönüşümde süreç analizi.....	22
Şekil 3.1. Organizasyon şeması	51
Şekil 3.2. Kuzey Ankara Kent Girişi kentsel dönüşüm proje alanı	53
Şekil 3.3. Öncelikli proje alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı	54
Şekil 3.4. Karacaören etabı 1/5000 ölçekli nazım imar planı	56
Şekil 3.5. Çubuk Çayı Havzası etabı (2. etap) 1/5000 ölçekli nazım imar planı	57
Şekil 6.1. Ailelerdeki birey sayıları	131
Şekil 6.2. Memleket dağılımı.....	132
Şekil 6.3. Konutlardaki ikamet süreleri	132
Şekil 6.4. Babanın mesleği.....	133
Şekil 6.5. Annenin mesleği	133
Şekil 6.6. Çocukların mesleği	134
Şekil 6.7. Babanın eğitim durumu	134
Şekil 6.8. Annenin eğitim durumu.....	135
Şekil 6.9. Eğitimine devam eden çocukların eğitim durumları	135
Şekil 6.10. Mezun olmuş çocukların eğitim durumları.....	136
Şekil 6.11. Ailenin gelir durumu.....	136
Şekil 6.12. Oda sayısı.....	137
Şekil 6.13. Konut büyüklüğü.....	138
Şekil 6.14. Gecekonuda yetersiz bulunan mahaller	138
Şekil 6.15. TOKİ konutlarında yetersiz bulunan mahaller	139

Şekil	Sayfa
Şekil 6.16. Konutta değişiklik yapıp yapılmadığı	139
Şekil 6.17. Konutta yapılan değişiklikler.....	140
Şekil 6.18. Konutta değişiklik yapmama nedeni	140
Şekil 6.19. Mahallerin döşeme kaplama malzemeleri (gecekondu)	141
Şekil 6.20. Mahallerin döşeme kaplama malzemeleri (TOKİ)	142
Şekil 6.21. mahallerin duvar kaplama malzemeleri (gecekondu).....	142
Şekil 6.22. Mahallerin duvar kaplama malzemeleri (TOKİ)	143
Şekil 6.23. Mahallerin tavan kaplama malzemeleri (gecekondu).....	143
Şekil 6.24. Mahallerin tavan kaplama malzemeleri (TOKİ).....	144
Şekil 6.25. Pencere özellikleri (gecekondu)	144
Şekil 6.26. Pencere özellikleri (TOKİ)	145
Şekil 6.27. Ocakta kullanılan yakıt tipi.....	145
Şekil 6.28. Sıcak su temin şekli	146
Şekil 6.29. Isıtma sistemi	146
Şekil 6.30. Binanın ısınma durumu.....	147
Şekil 6.31. Binanın ısı yalıtımı (duvar).....	147
Şekil 6.32. Binanın ısı yalıtımı (çatı)	148
Şekil 6.33. Binanın rutubet problemi	148
Şekil 6.34. Bina özellikleri.....	149
Şekil 6.35. Araç durumu	149
Şekil 6.36. Gecekonduda bahçe varlığı.....	150
Şekil 6.37. Gecekonduda yapılan eylemler.....	150
Şekil 6.38. TOKİ konutlarında yapılan eylemler	151
Şekil 6.39. TOKİ konutlarında eylemlerin terkedilme nedenleri	151

Şekil	Sayfa
Şekil 6.40. TOKİ konutlarında terkedilen eylemler için ortak alan düşüncesi	152
Şekil 6.41. Kentsel servisler.....	153
Şekil 6.42. Açık alan düzenlemesindeki birimlerin değerlendirilmesi	153
Şekil 6.43. Açık alan düzenlemesindeki birimlerin kullanım sıklığı.....	154
Şekil 6.44. Mahallede mekânsal olarak olumlu görülen hususlar	154
Şekil 6.45. Mahallede sosyal olarak olumlu görülen hususlar.....	155
Şekil 6.46. Mahallede mekânsal olarak değiştirmek istenilen hususlar.....	155
Şekil 6.47. Mahallede sosyal olarak değiştirmek istenilen hususlar.....	156
Şekil 6.48. Dönüşüm uygulaması memnuniyet durumu	156
Şekil 6.49. Dönüşüm uygulamasından memnun olmama nedeni	157
Şekil 6.50. Kentsel dönüşüm uygulamasında karşılaşılan sıkıntılar.....	157
Şekil 6.51. Aktaş Mahallesi'nin genel değerlendirmesi	158

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 3.1. Hiroşima Danbara	27
Resim 3.2. Hiroşima Danbara	28
Resim 3.3. Hiroşima Danbara	29
Resim 3.4. Beyrut.....	30
Resim 3.5. Beyrut.....	30
Resim 3.6. Solidere kentsel dönüşüm projesi	32
Resim 3.7. Solidere kentsel dönüşüm projesi üç boyutlu çizimi	32
Resim 3.8. Solidere kentsel dönüşüm projesi maketi	33
Resim 3.9. Rio de Janeiro	33
Resim 3.10. Rio Kenti gecekondü bölgesi-favelas	34
Resim 3.11. Rio de Janeiro	35
Resim 3.12. Rio De Janerio	36
Resim 3.13. GEÇAK I, Çankaya, Ankara.....	41
Resim 3.14. GEÇAK II, Çankaya, Ankara, 1995	42
Resim 3.15. GEÇAK II, Çankaya, Ankara, 1995	42
Resim 3.16. Dikmen Vadisi	46
Resim 3.17. Dikmen Vadisi	46
Resim 3.18. Dikmen Vadisi	47
Resim 3.19. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm alanı uygulama öncesi görünümü	48
Resim 3.20. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm alanı uygulama öncesi görünümü	60
Resim 3.21. Yıkım öncesinde Kuzey Ankara kent girişinin durumu	60
Resim 3.22. Tekrar yapım aşamasında Kuzey Ankara kent girişinin durumu	61
Resim 3.23. Tekrar yapım aşamasında Kuzey Ankara kent girişinin durumu	61

Resim	Sayfa
Resim 3.24. Demetevler konutları kentsel dönüşüm uygulaması öncesi.....	62
Resim 3.25. Demetevler konutları kentsel dönüşüm uygulaması sonrası.....	63
Resim 3.26. Demetevler TOKİ konutları görünümü	70
Resim 3.27. Demetevler TOKİ konutları görünümü	70
Resim 5.1. Aktaş Mahallesi I., II. ve III. etap C tipi kat planı	110
Resim 5.2. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap-cami	111
Resim 5.3. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap konutları.....	111
Resim 5.4. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap konutları.....	112
Resim 5.5. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap konutları.....	112
Resim 5.6. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap konutları.....	113
Resim 5.7. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap konutları.....	113
Resim 5.8. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap konutları.....	114
Resim 5.9. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap konutları.....	114
Resim 5.10. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etap konutları.....	116
Resim 5.11. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etap konutları.....	116
Resim 5.12. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etap konutları.....	117
Resim 5.13. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etap konutları.....	117
Resim 5.14. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etap konutları.....	118
Resim 5.15. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etap konutları.....	118
Resim 5.16. Aktaş Mahallesi III.etap B tipi kat planı.....	120
Resim 5.17. Aktaş Mahallesi III.etap C tipi zemin kat planı	121
Resim 5.18. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap konutları	122
Resim 5.19. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap konutları	122
Resim 5.20. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap konutları	123

Resim	Sayfa
Resim 5.21. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap konutları	123
Resim 5.22. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap konutları	124
Resim 5.23. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap konutları	124
Resim 6.1. Anket çalışması yapılan hak sahiplerinden bazılarının yıkılan gecekondularının konumları.....	129
Resim 6.2. Anket çalışması yapılan hak sahiplerinden bazılarının yıkılan gecekondularının plan şemaları	129
Resim 6.3. TOKİ blokları C tipi plan örneği	130

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 3.1. Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları vaziyet planı.....	65
Harita 5.1. Altındağ ilçesinin konumu	90
Harita 5.2. Başkent Ankara nazım imar planında Altındağ ilçesi.....	98
Harita 5.3. Aktaş, Atilla ve Gültepe Mahalleleri eski imar planı	100
Harita 5.4. Aktaş, Atilla ve Gültepe Mahalleleri revizyon imar planı	101
Harita 5.5. Aktaş mahallesi kentsel dönüşüm projesi imar planı sınırları	106
Harita 5.6. Aktaş mahallesi kentsel dönüşüm projesi etap sınırları.....	107
Harita 5.7. Aktaş mahallesi kentsel dönüşüm projesi I. etap vaziyet planı.....	108
Harita 5.8. Aktaş mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etap vaziyet planı	115
Harita 5.9. Aktaş mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap vaziyet planı	119

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler

Açıklamalar

m²

Metrekare

ha

Hektar

Kısaltmalar

Açıklamalar

AB

Altındağ Belediyesi

ABB

Ankara Büyükşehir Belediyesi

ME-SA

Mesken Sanayii

OSTİM

Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi

TBMM

Türkiye Büyük Millet Meclisi

TOBAŞ

Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak
Mimarlık ve Proje A.Ş.

TOKİ

Toplu Konut İdaresi

TUSİAD

Türkiye Sanayici ve İşadamları Derneği

1. GİRİŞ

Canlı organizmalara benzetilen kentler sürekli değişim halindedir. Aşırı nüfus yığılmaları, kentlerin bilinçsizce ve kontrolsüzce genişlemeleri, çarpık yapılaşma ve buna bağlı olarak meydana gelen çeşitli sorunlar yüzünden kentler yıpranır ve köhneleşir. Bu durum kentsel dönüşüm kavramını ortaya koymaktadır.

Özellikle sanayileşme sonrası, oluşan kentleşme sorunlarına çözüm arayışlarında bir araç olarak kullanılan kentsel dönüşüm olgusunun, gerek Dünya'daki, gerekse Türkiye'deki ana hedefi sağlıklı ve yaşanabilir kentler yaratmak amacıyla sağlıklı kent parçalarının yeniden yapılandırılarak kente tekrar kazandırılmasıdır (Öztaş, 2005).

Ülkemizde özellikle son zamanlarda gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmış alanların yaşam standartlarının iyileştirilmesi amacıyla bir planlama aracı olarak kullanılan kentsel dönüşüm uygulamalarının, uygulama alanları eski kent merkezleri, fonksiyonunu yitiren sanayi alanları, afet riski taşıyan yerleşim bölgeleri, tarihi konut alanları vb. köhneleşen, sağlıklılaşan, işlevini yitiren ve çeşitli sorunların yaşandığı kent parçaları olarak çeşitlendirilebilir (Öztaş, 2005).

Ankara ili Aktaş Mahallesi'nde meydana gelen gecekondulaşma ve mahallenin kent merkezinde bulunmasına rağmen gelişmemiş bir alan olarak kalması gibi sorunlar nedeni ile kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmiştir. Çalışma alanı olarak seçilen Aktaş Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projesi kapsamında inşa edilmiş olan TOKİ Konutları ile Aktaş Mahallesi'nde kentsel dönüşümün mekânsal açıdan meydana getirdiği olumlu veya olumsuz etkiler, çalışmanın ana odağını oluşturmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikli olarak kentsel dönüşüm kavramı, amaçları, süreci ve yöntemi ile Türkiye ve Dünyadan kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiştir. Beraberinde gecekondulaşma süreci Ankara ili Altındağ ilçesi çerçevesinde irdelenmiştir. Bu bilgiler ışığında Ankara ili Altındağ İlçesi Aktaş Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projesi ile ilgili veriler sunulmuş; proje kapsamında yer alan TOKİ konutlarında oturan hak sahipleri ile anket çalışması yapılarak uygulanan kentsel dönüşüm projesi ve gecekondulaşma konutları mekânsal olarak değerlendirilmiştir.

Problem durumu/ konunun tanımı

Ülkemizde kentsel dönüşüm örnekleri farklı çalışmalarda ele alınmıştır.

Gaye Nurengin Kocamemi (2006): “Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği” adlı yüksek lisans tezi çalışmasında "kentsel dönüşüm" kavramı, yaklaşımları, süreci ve yöntemlerini inceleyip Türkiye ve dünyada yapılan kentsel dönüşüm örnekleri ile birlikte Kazlıçeşme dönüşüm projelerini değerlendirmiştir.

Fatma Seda Çardak (2011): “Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği” adlı yüksek lisans tezi çalışmasında "kentsel dönüşüm" kavramını ele alarak Türkiye’de kentsel dönüşüm deneyim ve örneklerini inceleyip amacı ve boyutları ile birlikte ilgili yasal düzenlemeleri anlatmıştır. TOKİ konutlarının tarihçesi ve amacı ortaya konmaya çalışılarak Aksantaş TOKİ konutları incelemiştir.

Özge Yüksel (2007): “Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekâna Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” adlı yüksek lisans tezi çalışmasında kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşümle ilgili kavramların irdelenmesi ile dönüşümün fiziksel ve sosyal mekâna olan etkisini araştırmıştır. Araştırma kapsamında, kentsel dönüşüm sonucunda mekânda sadece fiziksel değişimler değil, ekonomik, kültürel ve sosyal değişimlerin de olduğu üzerinde durmuştur.

Hülya Yerebasmaz (2006): “Gerze Kentsel Dönüşüm Örneğinin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma” adlı yüksek lisans tezi çalışmasında kentsel dönüşüm kavramından yola çıkarak, modernleşme süreci içinde Türkiye’de yaşanan toplumsal ve siyasal olayların Gerze kentsel dönüşümüne ve mimari yapısına olan etkisini araştırıp ortaya çıkan sonuçları değerlendirmiştir.

Özlem Dünder (1997): “Changing Meanings of Urban Renewal: Ankara Dikmen Valley Development Project” adlı doktora tezi çalışmasında kentsel yenileme kavramının gelişimini, her dönemin çöküntü ve yenilemeye olan farklı yaklaşımlarını açıklayarak analiz etmiştir. Günümüzdeki kentsel yenileme uygulamalarını tartışarak Dikmen Vadisi Projesini değerlendirmiştir.

İslam Can ve Cihat Çiçek (2012): “Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği” adlı makalede Türkiye’de yarım asırdan fazla bir süre kentleşme sorunu olarak karşımızda öylece duran gecekondulaşmayı ve gecekonduların sorununa çözüm arayışları içinde önemli aktörlerin başında gelen TOKİ’nin uygulamaları üzerinden gecekondulaşma karşısındaki etkinliğini ve bu kent politikasının işlevselliğini ne ölçüde yerine getirdiğini tartışmışlardır.

Alper Bodur (2012): “Gecekonduların Dönüşüm Projelerinde Hane Halklarının Yeni Konut Memnuniyeti: Kağıthane Örneği” adlı yüksek lisans tezi çalışmasında ülkemizdeki gecekondulaşma sürecinin nedenlerini ortaya koyarak, çözüm arayışlarında belli bir hedefi kapsayan gecekondular alanlarındaki çalışma ve projelerin İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Hamidiye Mahallesi örneğinde nasıl çözüme kavuşturulmaya çalışıldığı ve ne gibi sonuçlar ortaya çıktığını açıklamaya çalışmıştır.

Tüm bu yapılan araştırmalarda kentsel dönüşüm kavramı ele alınarak örnek bir alan üzerinde fiziksel ve toplumsal boyutuyla gerçekleşmiş olan bölgelerdeki kentsel dönüşümler incelenmiştir. Bu tez çalışmasında ise kentsel dönüşüm ile ilgili kavramlar irdelenerek Ankara Aktaş Mahallesi örneği üzerinden gecekondular alanında meydana gelen kentsel dönüşüm uygulamasının mekânsal boyutu incelenmiştir.

Araştırmanın amacı

Çalışmanın amacı; kentsel dönüşüm olgusunun mekânsal kullanımın dönüşümüne etkisinin Ankara Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi özelinde incelenmesidir. Ülkemizin birçok bölgesinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri gibi, Aktaş Mahallesi’nde de Kentsel dönüşüm projesi TOKİ tarafından uygulanmıştır. Bu alanda henüz bir kısmı gerçekleşmiş olan TOKİ konutlarının konumu, yerleşim düzeni, planlamaları, sosyal alanları ve donatıları irdelenerek bu projenin mekânsal açıdan olumlu ve olumsuz sonuçlarının değerlendirilmesi ve TOKİ bloklarındaki hak sahiplerinin yıkılan gecekondular ile şuan oturdukları TOKİ konutları arasındaki mekânsal farklılıklar belirlenerek kentsel dönüşüm uygulamasının mekânsal ölçekte ne gibi değişikliklere yol açtığı saptanmaya çalışılmıştır.

Araştırmanın önemi

Bu tez çalışmasında; Aktaş Mahallesi özeli ışığında, kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal boyutunun araştırılıyor olması, dönüşümün yapıldığı kentsel alan ile çevresi arasındaki ilişkilerinin sorgulanması, konutların kalitesi, açık alan düzenlemesi ve açık alanların kullanım sıklığının araştırılması, kullanıcı memnuniyetinin sorgulanması ve ayrıca kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası mekânsal değerlendirme yapılması araştırmanın önemini oluşturmaktadır.

Araştırmanın yöntemi

Literatür Taranması: Tez konusuna ilişkin yapılan çalışmaların ve yazılı kaynakların taranmasıdır. Bu aşamada, dönüşüm, yenileme ve diğer kavramlar ile Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'ne yönelik olarak Altındağ Belediyesi proje yöneticileri, ilgili planlama birimleri çalışanları ile sözlü görüşmeler yapılmıştır.

Alan Çalışması: Çalışma alanı olarak seçilen Ankara Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm uygulamasının fiziksel mekâna etkisinin ortaya çıkarılması amacıyla, daha önce gecekonduda yaşamaktayken kentsel dönüşüm sonrası TOKİ bloklarında hak sahibi olan aileler ile yapılan anket çalışmaları (54 adet) ışığında gecekonduda ve TOKİ konutları arasındaki mekânsal farklılıklar değerlendirilmiş, ayrıca alana yönelik gözleme dayalı bilgiler elde edilerek fiziksel durum tespitine dayalı mekânsal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

Araştırma sürecinde elde edilen tüm bilgi ve bulgular değerlendirilerek yaşanan dönüşümün mekânsal boyuttaki değişiklikleri belirlenmeye çalışılmıştır.

Sınırlılıklar

Bu tez çalışması, belirli bir alan, belirli bir zaman ve belirli bir çalışma yöntemi ile sınırlandırılmıştır.

- Alan: Tez kapsamında alan çalışmasının yürütüldüğü Ankara ili Altındağ İlçesi Aktaş Mahallesi'nin TOKİ konutları ile alan sınırlamasına gidilmiştir. Kentsel dönüşüm örneği olan TOKİ konutları çalışma alanı olarak belirlenmiştir.

Ayrıca Aktaş Mahallesi'nin özel koşulları nedeni ile gecekonduda var olan mekânsal düzen incelenememiştir. Aynı zamanda hak sahiplerinin gecekonduları yıkıldığı için iç mekân düzenine dair somut bilgilere ulaşılamamıştır. Bu nedenle genel bir bakış açısı getirilmiştir.

- Zaman: Çalışmada zaman aralığı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının başladığı 2005 yılı ile 2016 yılı arasındaki dönem seçilmiştir.
- Çalışma yöntemi: Anket, görüşme teknikleri, mekânsal çözümleme.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı Tanımı:

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğüne göre, “dönüşüm” kelimesini olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Kentsel dönüşüm yazınında ise birçok kentsel dönüşüm tanımı bulunmaktadır. Bu tanımlar, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlerine göre farklılık göstermektedirler (Akkar, 2006; Bogenç, 2009).

Kentsel dönüşüm kavramı özü itibari ile mekânsal bir dönüşüm olarak görünmekle birlikte, aslında “*mekân ve toplumsal ilişkiler arasında varolan diyalektik ilişki ile temellenmekte*” (Ünvedi, 2003) olan bütüncül bir bakış açısını/dönüşümü ortaya koymaktadır. Diğer bir ifade ile kentsel dönüşüm; kentsel sorunların çözümünde; ekonomik, mekânsal ve toplumsal koşulları dikkate alan kapsamlı bir eylem planlama sürecidir (Es, 2012).

Kentsel dönüşüm kavramını “sürdürülebilir, yaşanabilir, sağlıklı ve çağdaş, kentlerin yaratılması hedeflidir” (Kuzu, 2004) diye tanımlarsak, kentsel dönüşümün içeriği de;

- İşlevini yitirmiş mekânların yeni fonksiyonlar kazandırılarak dönüştürülmesi,
- Kent içindeki nitelsiz sağlıksız ve kaçak yapılaşmış alanların yenilenmesi,
- Doğal afetlerden etkilenecek yapıların farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi,
- Kentsel işlevlerin doğru tanımlanarak bir plan çerçevesine dönüştürülmesi;
- Kentsel alt yapının bu gelişim süreci içinde yenilenmesi olarak belirlenebilir (Nurengin Kocamemi, 2006).

Başka bir tanımlama da ise; kentsel dönüşüm bir yerleşim alanının ekonomik, sosyal ve fiziksel yeniden üretim sürecidir denilebilir. Kentsel alanları yeniden yaşanabilir kılmak, sosyal dışlanmışlığı ve ayrımı güçlenmiş toplum yapısı ile aşmak, fiziksel iyileşmeye paralel olarak ekonomik canlılığı yaratmayı hedeflemek biçiminde yorumlanabilir (Kara, 2013; Nurengin Kocamemi, 2006).

Çeşitli bilim insanlarına göre kentsel dönüşümün farklı tanımları yapılmıştır. Linchfield (1992); “kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” olarak,

Dannison (1993); “kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yöntem” olarak, Roberts (2000); “kentsel dönüşümü, kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak”, olarak tanımlamışlardır (Kara, 2013).

Ivan Turok’a göre kentsel dönüşümün üç ayırt edici özelliği;

- Bir "yer"in (mekânın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlaması,
- Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyellerine bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içermesi,
- (Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de), genellikle, farklı paydaşlar (ortaklar) arasında işleyen bir ortaklık yapısı içermesi olarak sıralanabilir (Turok, 2004).

Bu üç temel kriter ışığında ideal "kentsel dönüşüm" tanımı bir kez daha yapılacak olursa; "Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlama amacı güden ve tasarlandığı, uygulandığı sürecin tamamında ve daha sonrasında; dönüşümü yapılacak alan hakkında söyleyecek sözü olan her türlü paydaşın katılımının sağlandığı, yetkili idari birimler arasında güçlü bir senkronizasyonun bulunduğu, ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel boyutlarda uzun süreli çözümlerin üretildiği vizyon ve eylemler bütünüdür" denebilir. Yine, ideal kentsel dönüşüm tanımından hareketle, süreçte gerçekleştirilmesi gereken dört temel boyutun yer aldığı söylenebilir. Bunlar; ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel boyutlardır (Eraslan, 2007; Turok, 2005).

Ayrıca, kentsel dönüşüm, “bütün yenileme kavramlarını eş zamanlı olarak kapsayan, sürekliliği olması gereken (sürdürülebilirlik) ve her aşamada toplumun bütün katmanlarını içermesi gereken çok boyutlu bir süreç” olarak da tanımlanabilir (Yüksel, 2007).

Tüm bu bilgilerin ışığında en basit şekliyle kentsel dönüşüm, giderek bozulan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü olarak da tanımlanabilir. Doğaldır ki bu eylem, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki etmektedir. Bu nedenledir ki kentsel dönüşüm planlama

çalışmalarında, pek çok farklı disiplinin birlikte çalışma zorunluluğu bulunmaktadır (Ayyıldız, 2010; Nasiboğlu ve diğerleri, 2008).

2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci-Gelişimi

Kentsel dönüşüm/yenileme uygulamaları ilk olarak, 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851’de İngiltere’de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Vali Haussmann’ın operasyonlarıdır (Öngören ve Çolak, 2013: 20).

Sanayi devriminin hızına ayak uyduramayan fiziksel ve sosyal yapı sonucunda özellikle işçi sınıfının düşük yaşam kalitesi, düşünürleri ve tasarımcıları kentsel yaşam biçimini yeniden sorgular hale getirmiştir. Bu dönemde düşünürler ve tasarımcılar önerdikleri fiziksel modellerle kentlinin, sosyal ve ekonomik seviyesini de arttırmayı hedeflemiştir. Howard’ın “Bahçe Şehir” fikri, Le Corbusier’in “Radiant City”, Tony Garnier’in “Industrial City” önerisi bu bağlamda geliştirilmiş düşüncelerdir (Kut, 2006).

Kentlerde dönüşüm süreçleri farklı zaman periyotlarında, farklı şekillerde gelişmektedir. Dönüşüm süreçleri zamana ve mekâna göre farklı müdahaleler içermektedir. Roberts (2000) dünyada olan kentsel dönüşümleri “Kentsel dönüşüm pratiği gelişim süreci” adlı çizelgesinde beş dönemde incelemiştir (Çizelge 2.1). Bu dönemler;

1. 1950’ler yeniden inşa etme
2. 1960’lar yeniden canlandırma
3. 1970’ler yenileme
4. 1980’ler yeniden geliştirme
5. 1990’lar yeniden üretme olarak adlandırılmıştır (Ünal Topkaya, 2014).

Çizelge 2.1. Kentsel dönüşüm pratiği gelişim süreci (Öztaş, 2005; Roberts, 2000: 25)

DÖNEM	1950'LER	1960'LAR	1970'LER	1980'LER	1990'LAR
POLİTİKA TÜRÜ	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Oluşum
Genel Strateji ve Yöneliş	Çöküntü alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişletilmesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, kenar yerleşmelerin ve banliyölerin büyümesi, rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma, banliyölerde gelişme sağlanması	Gelişme ve yeniden gelişim projelerinin yapılması, donanma ve şehir dışı projeleri	Daha kapsamlı politika ve uygulamanın olduğu daha hassas planlar
Anahtar Aktörler	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektörde yer alan girişimciler ve müteahhitler	Özel sektör ve kamu sektörü arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması ve yerel hükümet etkisinin azaltılması	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıkların geliştirilmesi	Baskın yaklaşımla işbirliği
Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa ölçeği üzerinde durma	Uygulamada bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey sonra yerel etkinin öne çıkışı	1980'lerin baslarında alan üzerinde yoğunlaşma ardından yerel ölçek üzerinde durma	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Düzey	Özel sektörün az da olsa için de bulunduğu kamu yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün büyüyen ilgisi	Kamu sektöründe kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımlarının artışı	Seçilen kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	Merkez ve banliyölerdeki alanların yer değiştirilmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950'li yıllara paralel olarak devam etmesi	Eski yerleşimlerin daha geniş kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planlarının yapılması	1980'li yıllara göre daha mütevazı yaklaşım, tarihi mirasın korunması
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme	Daha seçici iyileştirme çabaları	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir bakış açısı

Kentsel dönüşüm, zaman içinde değişen ekonomik ve sosyal dengelerin kent mekânı üzerinde oluşturduğu sonuçlardan biridir. Dünyada özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında başlayan kentleri yeniden yapılandırma süreçleri günümüze dek farklı dönemlerden geçmiş ve kentler çok çeşitli yöntemlerle yenilenmiştir (Ünal Topkaya, 2014).

İlk yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında öncelikle fiziksel boyut ön planda tutulmuştur. Amaç yıkılmış, köhneleşmiş kentsel alanları yaşanabilir alanlara dönüştürmektir. Bu amaçla ilk yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları bir kentin ya da bir kısmının yıkılarak yeniden inşa edilmesi üzerine yoğunlaşmıştır. Bu projeler bütünüyle devlet bütçesi kullanılarak yapılmış ve kentsel dönüşüm ile ilgili kararların tamamı yerel yönetimler tarafından verilmiştir (Ünal Topkaya, 2014).

1960-1980 yılları arasındaki dönemde ise; kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyutu ön plana çıkmıştır. Kentsel dönüşüm kent ve mahalle kavramının dışına çıkarak bölgesel boyutta gerçekleştirilmiştir. Özel sektör ile işbirliği yapılan bir dönem olmuştur (Ünal Topkaya, 2014).

1990'lı yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleriyle, yaşanan etnik, sınıfsal ayrışmalar ve kentlerdeki suç oranlarının artması gibi sebeplerle sosyal boyuta önem verilmeye başlanmıştır. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu ile birlikte halk projelerde söz sahibi olmaya başlamış ve kamu-özel sektör ortaklığı ile çok sayıda kentsel dönüşüm projesi uygulanmıştır.

2000'li yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleri her alanda ve her boyutta hayata geçirilmeye başlanmıştır (Eren, 2006; Ünal Topkaya, 2014).

2.3. Kentsel Dönüşümün Amacı

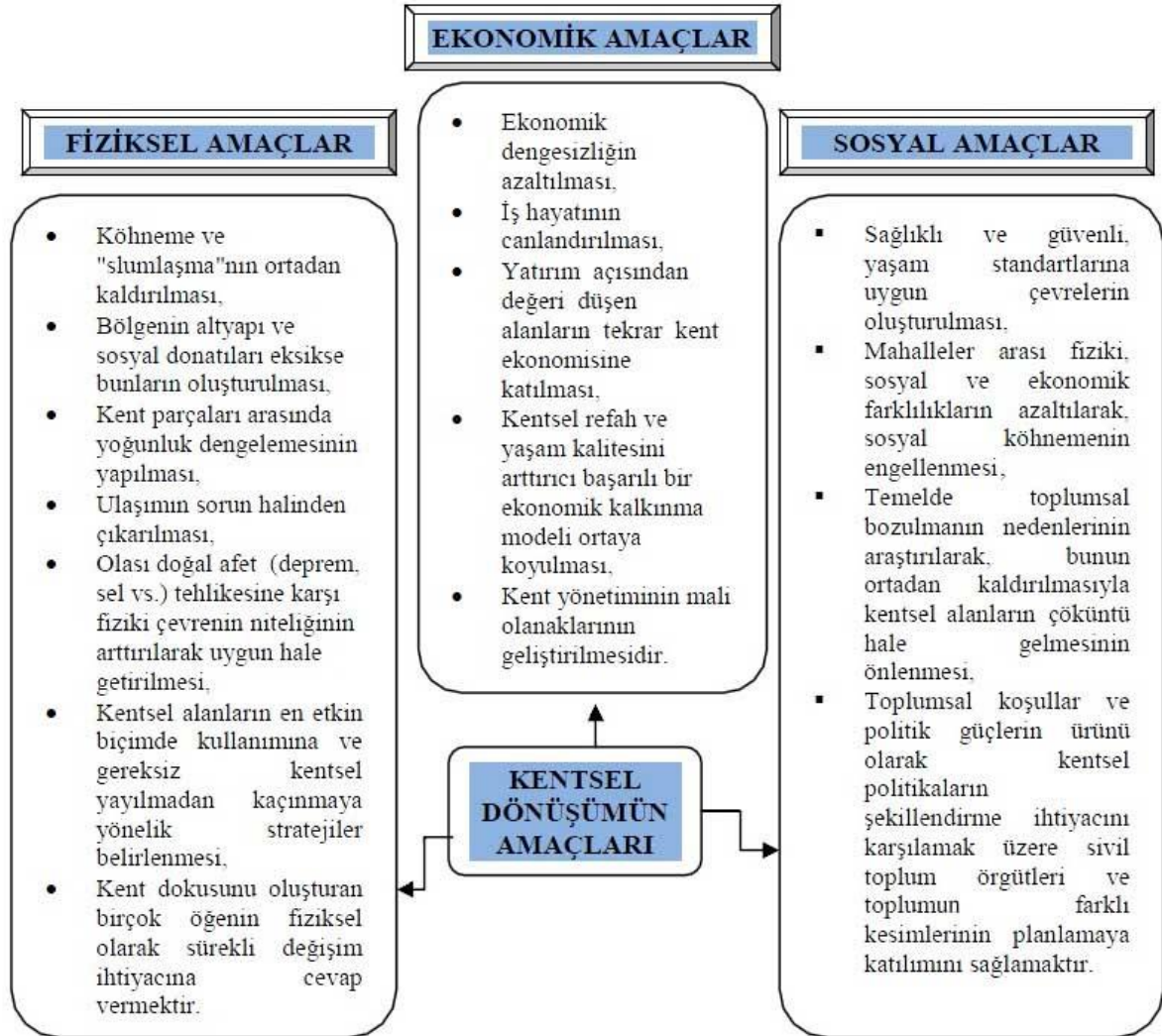
Kenti dönüştürme uygulamalarının gerekçelerine bakıldığında, amaç ve hedeflerinin ne olduğu da anlaşılacaktır. Gerekçede ortaya konulan eksiklik, aksaklık ya da risklerin ortadan kaldırılması suretiyle kamu yararının sağlanması dönüştürme ve dönüşüm uygulamalarının amacını, bahse konu sorunların giderilmesi ise uygulamaların hedeflerini oluşturmaktadır. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme faaliyetlerinin

hedeflerinin, toplumsal yaşama ve şehre sağlamış olduğu fayda bakımından başlıklandırmak mümkündür. Buna göre; kentsel dönüşüm ile,

- Kent içindeki terk edilmiş çöküntü alanlarının canlandırması suretiyle ekonomik, sosyal ve idari sorunların çözüme kavuşturulması sağlanacaktır.
- Kentin sağlıklı ve etkili bir şekilde geliştirilmesi mümkün olacaktır. Şehrin sağlıklı yapılaşmamış olması ya da sonradan bu niteliğinin kaybedilmesi, üstesinden gelinmesi gereken bir sorun olarak karşımıza çıkmakta olduğundan, kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamalarında sağlıklı hale getirilme veya etkili bir şekilde geliştirilme hedefler arasında yer alacaktır.
- Kent ekonomisinin güçlendirilmesi sağlanacaktır. Kenti dönüştürme girişimlerinin başarısındaki belirleyici faktör, dönüşümün yeterli ekonomik kaynağa sahip olup olmamasıdır.
- Kentsel yaşam kalitesinin ve toplumda yaşam tatmininin artırılması sağlanmaktadır. Kent yaşamının insanları mutlu etmesi, beklentilere ve standartlara uygun bir yapılanmanın hâkim olmasıyla mümkündür (Öngören ve Çolak, 2013: 245, 246).

Son olarak kentsel dönüşümde hedeflerinden biri de yoksul mahalleler ile ülkenin geri kalanı arasındaki açıklığın kapatılması ile mekânsal eşitsizliğin azaltılmasıdır. En güncel resmi karar ve karar hükmü konuya aşağıdaki gibi açıklık getirmektedir: ‘...mahalle yenileme, en yoksul yerleşim alanlarındaki vatandaşların yaşamını iyileştirmek için, Hükümetin verdiği uzun-soluklu taahhüttür. Bu yaklaşım ile amaç insanların terk etmek değil yaşamak isteyecekleri sürdürülebilir toplumlar yaratmaktır...’ (Çardak, 2011).

Kentsel dönüşüm amaçları fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak gruplandırılarak Şekil 2.1’de verilmiştir.



Şekil 2.1. Kentsel dönüşümün amaçları (Çatalbaş, 2011)

2.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm, “fiziksel/mekânsal, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetsel” olmak üzere birbirleriyle örtüşen dört temel boyutu içinde barındıran bir kavramdır (Polat ve Dostoğlu, 2007). Kentsel dönüşüm/yenileme uygulamaları mekânsal, ekonomik, sosyal ve yönetsel boyutları da kapsayacak şekilde çok bileşenli olarak kurgulanmalı ve uygulanmalıdır. İnsanların kurduğu sosyal ve ekonomik ilişkiler, içinde yaşadıkları fiziki mekânı biçimlendirmede etkilidir. Bu ilişkileri yeterince sorgulamayan ve çözümlemeyen bir fiziki mekân tasarımı kabul edilememektedir. Dahası, kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarının, hazırlandığı yer için tespit edilen sosyal ve ekonomik sorunlara çözüm oluşturması beklenmektedir. Kentsel karar ve stratejinin aşağıda ifade edilen boyutları ortaya konulmaktadır (Çardak, 2011).

2.4.1. Fiziksel boyut

‘Dokunun tasarım ve kalitesinin doğru gerçekleştirilmesi’ biçiminde ifade edilmiş olup ‘sürdürülebilir toplumlar için planlama yapılabilmesi, sosyal dahil olma ile birlikte ekonomik başarının teşvik edilmesi ve çevrenin korunması’ için planlama sisteminin modernize edilmesine ilişkin ölçütleri de kapsamaktadır (Çardak, 2011).

Fiziksel boyut, temel altyapı, konut stoku ve çevre ile ilgilidir. Ayrıca bölgenin içinde bulunduğu kent ile arasındaki ulaşım ve elektronik bağlantılarını da içerir. Kentlerin veya mahallelerin fiziksel görünümünü ve çevresel kalitesi, buradaki refah düzeyinin ve topluluğunun yaşam kalitesinin güçlü bir göstergesidir. Başarılı bir dönüşüm için fiziksel yenileme kaçınılmaz unsurlardan biridir. Fiziksel yenileme dönüşümün temel unsuru olarak projede yerini alır. Kentsel dönüşümde mevcut yapıların durumu, alanın fiziksel durumunun analizinde önemli bir gösterge olarak öne çıksa da fiziksel stokun bileşenleri çok daha geniş kapsamlıdır. Bunları şöyle sıralayabiliriz. Yapılar, arazi ve parseller, kentsel boşluklar, açık alan ve su, donatılar ve hizmetler, telekomünikasyon, ulaşım altyapısı, çevresel kalite. Fiziksel dönüşüm, bir alanın bütünsel olarak dönüştürülmesi sürecinde şu beş rolü üstlenmektedir. Kısıtların giderilmesi – değişime öncülük etmek – fırsatları değerlendirmek – ek yatırım kaynakları sağlamak – sosyo-ekonomik yenileme ve fiziksel yenileme sürecinin entegrasyonunu sağlamak (Kut, 2006; Nurengin Kocamemi, 2006).

2.4.2. Ekonomik boyut

Ekonomik boyut, üretimi, üretkenliği ve yenilikçi yöntemleri artırmak ve iş olanakları altyapısını geliştirerek kentlerdeki ekonomik ve istihdama ilişkin koşulları iyileştirmeyi hedefler (Turok, 2004). Ekonomik boyut, kentsel dönüşüm sürecinin yaşamsal bir parçasıdır. Değişen ekonomik dinamikler, dünya pazarının giderek küreselleşmesi karşısında kentlerin ekonomik sorunlarla mücadele etmesi gerekmektedir (Kut, 2006).

Kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik boyut, kentlerdeki ekonomik ve istihdama ilişkin koşulları iyileştirmeyi hedefler. Öncelikle alanın içinde veya çevresinde istihdam olanaklarını ve halkın becerilerini, işe kabul edilebilirliğini arttırmaya çalışır (Turok, 2007: 25).

2007 yılında İstanbul’da yapılan “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu’nda Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik yapısı hakkında önemli sonuçlara varılmıştır (Bogenç, 2009; Özden ve diğerleri, 2007: 80, 89). Buna göre;

- Kentsel dönüşüm önemli ölçüde ekonomik kaynağa ihtiyaç duyan bir süreçtir. Bu kaynak, ulusal olabildiği gibi, uluslararası sistemlerden de destek alabilir. Fakat dönüşüm uygulamalarının sonrasında sürdürülebilirliği sağlamak adına özellikle ulusal kaynakların devreye sokulması ve bu amaçla yeni ekonomik kaynakların üretilmesi son derece önemlidir. Bu çerçevede yerel ekonomik dinamiklerin önemi yadsınamaz. İşgücü eğitimi ve çeşitli meslek kazandırma pratikleri, kentsel dönüşümüne konu olan alanların içsel ekonomik potansiyellerini geliştirme adına son derece önemli bir faktördür.
- Konuyla ilgili ticari projeler oluşturulmalıdır. İşe erişim, nakliyat, ulaşım ve bölgenin endüstriyel potansiyelinin kullanımı söz konusu olduğunda bağlantılı tüm alt sektörlerde istihdam yaratma olanağı doğacaktır.
- Yatırımı teşvik için vergi inisiyatiflerinin yaratılması sağlanmalıdır (Bogenç, 2009).

2.4.3. Sosyal boyut

Dönüşüm sürecinde sosyal boyut, yaşam kalitesi, sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili koşulları içerebilir. Yerel halkın karar verme sürecine daha fazla katılımını, grup ve gruplar arasında güven ve işbirliğinin yaratılmasını ve sosyal,

etnik, kültürel çeşitliliğinin değerini anlama konularında yardımcı olmayı sağlar (Turok, 2004).

Kentsel dönüşüm sürecinin gerçekleşeceği mekânda yaşayan yerel halk dönüşümün önemli unsurlarındandır. Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, ekonomik durumu, yöreden hoşnutluğu, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği gibi dönüşüm uygulamalarının başından itibaren dönüşüm alanında alınacak kararları etkiler, biçimlendir ve yönlendirir. Alanın yerel halk ile korunup korunmayacağı, alana yapılacak yatırımların niteliği, kapasitesi doğrudan halkın niteliği ile ilgilidir (Bogenç, 2009). Yerel halkın projelerle dahil olabilmesi, süreçle yer alabilmesi ve sosyal dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için ele alınması gereken konular şöyle sıralanabilir:

- Toplulukların tanımlanması.
- Toplumun alt gruplarının özel ihtiyaçlarının tanımlanması.
- Toplumun sosyal ve ekonomik durumunun iyileştirilmesi için, ortak hedefler geliştirilmesi.
- Toplulukların temsili.
- Toplulukların yetkilendirilmesi.
- Dönüşüm ortaklıklarının kurulması.
- Topluluklarda kapasite artırımı (Çardak, 2011; Kut, 2006).

Toplulukların tanımlanması

- Kişisel özelliklere (yaş, cinsiyet etnik özellikler vb.),
- İnanç yapısına (dini, kültürel ya da politik),
- Ekonomik durumlarına (iş durumu, gelir ve refah düzeyi)
- Yeteneklerine (eğitim düzeyi, profesyonel özellikler)
- Yerel hizmetlerle olan bağlantısına (kiracılık, bakıcılık, hizmet sağlayıcılar)
- Ve topluluğun bulunduğu yere (mahalleyle, kasaba, kent ve ülke düzeyindeki ilişkisine) göre yapılabilir (Kut, 2006).

Yerel topluluğun ihtiyaçlarının tespit edilmesi

Topluluğun ihtiyaçların tespit edilmesi süreci de dönüşüm projelerinde önemli bir aşamadır. Politika Üretenler, fon kısıtlamalarından, yetersiz sosyal ve eğitimsel hizmetler ile ucuz sağlık hizmetlerinin yetersizliğine kadar bir takım karmaşık ve birbiriyle ilişkili sorunlarla karşılaşmaktadır (Kut, 2006).

Toplumun alt gruplarının özel ihtiyaçlarının tanımlanması

Toplumda ırk, cinsiyet, yaş ve inanca dayalı ayrımcılık, sosyal dışlanmışlığa neden olmaktadır. Topluluk içindeki azınlıkların ya da farklı toplulukların bir şekilde sürece dahil edilmesi ve aidiyet hissinin yaratılması için, bu grupların özel ihtiyaçların tespit edilmesi ve bunları dile getirebilecekleri ortamların sağlanması gerekmektedir (Kut, 2006).

Toplumun sosyal ve ekonomik durumunun iyileştirilmesi için ortak hedefler geliştirilmesi

Toplulukların içerdiği farklı grupların çatışan ilgi alanları ve ihtiyaçları, etnik veya ekonomik grupların karşıt lobilerde bulunması toplulukların gerilimini arttırır. Başarılı ve sürdürülebilir politikalar üretebilmek için ortak paylaşılan hedefler geliştirilmesi önemli bir gerekliliktir (Kut, 2006).

Toplulukların temsili

Topluluklarda sınırlı bir grubun diğerlerine göre daha baskın çıkması, temsiliyeti ve toplulukların yerel yönetim mekanizmalarına erişimini güçleştirir. Grupların güçlü kimlikler oluşturduğu topluluklarda, politikalar baskın grupların taleplerini karşılama eğilimini gösterirler. Bu durumda azınlıkta kalan grupların dışlanmasına ve grupla arası çatışmalara neden olur. Temsiliyetin eşit olarak sağlanması ortaya koyulan ortak hedeflerin kabul edilme ihtimalini olabildiğince arttırır (Kut, 2006).

Toplulukların yetkilendirilmesi

Yetkilendirme, dönüşüm projelerinin topluluklar tarafından sahiplenilmesine destek olur ve yerel halkın karar alma mekanizmalarında sorumluluk almasını destekler. Toplulukların yetkilendirilebilmesi, topluluktaki bireylerin hizmetlere erişiminin artırılmasını ve kaynakların kullanımı konusunda toplulukların söz sahibi olmasını gerektirir (Kut, 2006).

Dönüşüm ortaklıkları

Ortaklıklar, sosyal dönüşüm projelerinin organizasyonel araçlarından biridir. Toplumun farklı gruptaki temsilcilerinin karar verme süreçlerinde yer alması, problemlere yaklaşımda bütüncül bir vizyon geliştirmeyi mümkün kılar (Kut, 2006). Dönüşüm ortaklıklarında rol alan aktörler Şekil 2.2’de verilmiştir.



Şekil 2.2. Dönüşüm ortaklıklarında rol alan aktörler (Kut, 2006)

Topluluklarda kapasite artırımı

Toplulukların, ortaklıklar veya farklı mekanizmalarla politika üretim süreçlerine dahil olması ile birlikte, yerel ekonomik kalkınma süreci ve sosyal inisiyatiflere dahil olabilmek için kapasitelerini de geliştirmeleri gerekir (Kut, 2006).

Kapasite artırımı şunlarla ilişkilidir;

- Beceriler; planlama, bütçe yönetimi, fon artırımı, idare, organizasyon becerisi, kalkınma ve ağ kurabilmek,
- Bilgi; programlar, dönüşümü organize eden kurumlar, kurumların işleyiş sistemleri, öncelikler ve kilit noktadaki görevliler,
- Kaynaklar; kaynak yaratılması yerel örgütlerde işlerin yürütüle bilmesi için vazgeçilmezdir,
- Güç; Planlar, öncelikler ve eylem hakkında söz sahibi olunabilmesi için topluluğun gücünün artırılması gereklidir. Kapasite artırımı sayesinde, toplulukların yetkilendirilmesi, sürece yardımcı olacak yapı ve ağları kurma becerisi ve yerel toplulukların kendi gelecekleri konusunda devreye girme becerisi topluluklara kazandırılır (Kut, 2006).

2004 yılında İstanbul’da yapılan “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu”nda kentsel dönüşüm projelerinin sosyal yapısı hakkında önemli sonuçlara ulaşılmıştır. Buna göre;

- Sistemin en önemli belirleyicilerinden biri, toplumun eğilim ve tercihleri olmalıdır,
- Yerel halkın kentsel dönüşüm sürecine entegre olmasını ve süreçten maksimum fayda sağlamasını öngören bir sosyal program uygulanmalıdır,
- “Kaliteli” ve “etkin” katılım için halkın “bilgilendirilmesi”, ve “bilinçlendirilmesi” gerekmektedir,
- Bunu sağlamak için “örgütlü”, “etaplı” ve “planlı” katılım modelleri kurgulanmalıdır,
- Sözü edilen katılım modellerinden “güdümlü” , “kontrollü“, “sınırlandırılmış“ bir katılım algılanmamalıdır. Burada amaç, halkın katılımdan bireysel çıkar yerine kamusal çıkarın algılanmasını sağlamak; parçacıl ve birbirleri ile eşgüdüm sağlayamamış katılım hareketleri yerine “örgütlü” bir katılımı hedef almak olmalıdır,
- Temel iletişim hizmetleri verilmeli ve yerel halk bu konuda bilgilendirilmelidir,

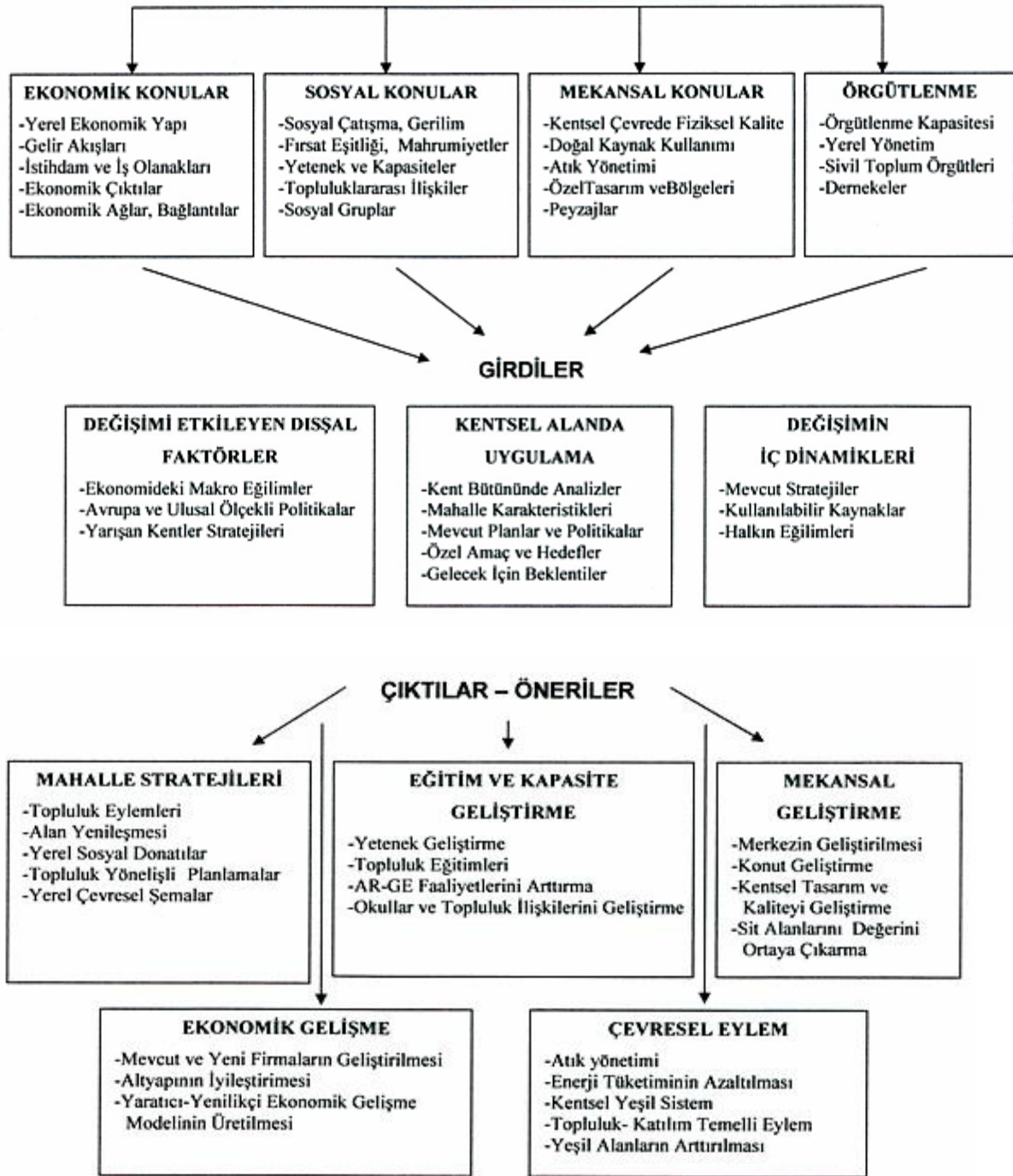
- Düşük gelir grubunun yaşayacağı alanlarda güçlü ve kararlı bir kamu desteğine ihtiyaç bulunmaktadır (Kut, 2006).

2.4.4. Yönetsel boyut

Yerel karar verme mekanizmasının yapısı, Yerel halkla ilişkiler, diğer grup ve çıkarların katılımı ve liderliğin özelliği ve türü ile ilgilidir. Kentsel dönüşüm sürecinin yönetsel boyutunu belirlemek için önce sürece dahil olan temel aktörleri tespit etmek gerekir. Bu aktörler şunlardır, kamu sektörü - özel sektör – gönüllü sektör – yerel katılım. Ancak bu ortakların, ve bunların koordine olma şekillerinin önemi duruma göre değişkenlik gösterebilir. Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir yerel katılım sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel sahiplenme' oluşmasını sağlamaktadır. Yerel halk strateji hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dahil olabilir. Ayrıca bireyler özel program ve projeler yönetebilir, bu planlarda çalışabilirler. Genel olarak konuşmak gerekirse toplum bireyleri dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katabilir bu da onların bu programlara sahip çıkmasını sağlar. Bu tür girişimler, gönüllü sektör kuruluşlarının yoğun katılımını da içerebilir. Bunlar, çeşitli sosyal hedeflere gönül vermiş, kar amacı gütmeyen kurumlardır. Bunlar çeşitli kaynak ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal ölçekli kuruluşlardır. Gönüllü kuruluşlar, özel bilgi ve yoğun deneyime sahip oldukları özel hizmetleri sunmak için genellikle bir dönüşüm girişimi tarafından görevlendirilirler. Kar amacı gütmeyen hedefleri ve kalite sunma konusundaki ünleri nedeniyle bu kuruluşlara özel sektörden daha fazla güvenilebilir. Bunun örnekleri çocuk bakımı, kişisel danışmanlık veya özürü kişiler için güvenli istihdamdır. Hemen hemen tüm dönüşüm girişimlerinde güçlü bir kamu sektörü katılımı bulunur ve bunların birçoğu ilgili kamu kurumları tarafından yönetilmektedir. İstenen hedeflere bağlı olarak yerel makamlardan (genellikle çeşitli departmanların temsilcilerine), ekonomik kalkınma kurumlarından, bölgesel sağlık ve polis makamlarından kamu kurumlarından, üniversite ve yüksekokullardan, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcilerinden oluşurlar. Yerel halk arasında her zaman çok popüler olmasalar da, kesinlikle kullanabilecekleri çok yeterli güçlere, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahiptirler (Çardak, 2011).

Yönetmel boyut, dönüşüm eyleminin başarıya ulaşmasında, sürekliliğinin ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasında ve sürece geri besleme yapılması anlamında oldukça büyük bir önem taşımaktadır. Bu dört boyutun birbirlerine göre önceliği, yapılacak olan kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı bölgenin yerel ve yasal koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Ancak; öncelik hangi boyutta olursa olsun, sürdürülebilirliğin sağlanması için; her boyutun kapsamlı bir biçimde ele alınarak dönüşüm sonrası koşullara uygun ve hazırlıklı hale getirilmesi şarttır. Aksi takdirde yani bu dört boyut arasında denge sağlanamadığı durumlarda, ortaya bazı sorunların çıkması söz konusudur (Örneğin; bir yerin fiziksel özellikleri, kişilerin ihtiyaçları (sosyal, ekonomik boyut) göz önünde bulundurulmadan veya işletmelerin, idari birimlerin performansı güçlendirilmeden geliştirildiğinde, kişilerin yaşam standartlarında anlamlı değişikliklerin elde edilmesi güçleşebilir. Yine benzer şekilde, kişi ya da işletmelerin bulunduğu yerlerin fiziksel koşulları geliştirilmeden, kişilerin beceri ve gelir düzeyleri (veya işletmelerin kapasiteleri) yükseltildiğinde, kişilerin bölgeyi terk etmeleri durumu söz konusu olabilir (Eraslan, 2007; Turok, 2005).

Bu noktada uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinin başarısı “insan- yer- istihdam” üçlüsünün ve kentsel dönüşümün dört temel boyutunun (Şekil 2.3) bütüncül ve dengeli bir şekilde geliştirilmesine bağlıdır. Ayrıca her projenin senaryosunun ve katılımcılarının farklı olması nedeniyle, kullanılacak yöntemlerin ve uygulama biçimlerinin de farklı olacağı unutulmamalı, projelerin gerçekleşebilmesi için etaplanabilir bir şekilde kurgulanması ve katılımcı aktörlerin beklentilerini karşılaması gerekmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007).



Şekil 2.3. Kentsel dönüşümde süreç analizi (Nurengin Kocamemi, 2006)

2.5. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde toplayan genel bir kavramdır. Ancak, bu uygulama biçimlerinin tanımlanmasında pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Bunun en önemli nedeni, dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçeye uyarlanmasında yaşanan terminoloji karmaşasıdır (Ertaş, 2011). Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı on farklı uygulama biçimi aşağıda özetlenmektedir:

2.5.1. Kentsel yenileme (Renewal)

“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 (Ertaş, 2011).

2.5.2. Soylulaştırma (Gentrification)

Kent merkezindeki fiziksel ve sosyal eskimenin yaşandığı konut alanlarının fiziksel yapısının rehabilitasyonu sonucunda, yerleşim genelinde, sosyal sınıfın ve mülkiyet değişiminin gerçekleşmesidir. Bu süreçte konutların birer birer el değiştirmesiyle düşük gelirli kişilerin yerini yüksek gelirli kişiler almaktadır (Kara ve Görün, 2010).

2.5.3. Kentsel sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Avrupa’da kentsel dönüşüm, kentsel iyileştirme rehabilitasyon bağlamında yapılan müdahalelere ilk olarak, 1950’lerde sefalet yuvaları olarak adlandırılan çöküntü alanlarının temizlenmesi hareketi ile başladığı bilinmektedir. Kentsel alanın büyük bir bölümünün yıkılıp yerine yeni bir şehir dokusu inşa edilmesi, trafik sisteminin yeniden organize edilmesine karar veren bu radikal eylem biçimi, 1960’larda tarihi ve kültürel mirasın korunması düşüncesinin yerleşmeye başlaması ile birlikte terk edilmiştir (Nurengin Kocamemi, 2006).

2.5.4. Kentsel koruma (Conservation – Restoration)

“Arkeolojik alanların, anıtların ve kentsel sitlerin tescil edilerek yasal güvence altına alınması aşamasından başlayarak, bakım ve daha kapsamlı müdahalelerle doğanın ve insanın neden olduğu hasarlara karşı dayanıklı kılınması; özgünlüğü, bütünlüğü, gözetilerek bilimsel yöntemlerle onarılması” şeklinde tanımlanmaktadır (Ahunbay ve Soygün, 2011).

2.5.5. Yeniden canlandırma (Revitalization)

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerinin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir (Çatalbaş, 2011).

Terk edilmiş, depolama, imalat gibi işlevlere tahsis edilmiş ya da düşük gelir grupları tarafından sağlıksız ve yoğun bir biçimde kullanılan tarihsel yapı ve kent dokularının ekonomik yönden ve kullanım açısından canlandırılması işlemidir. Ekonomik ve fiziksel çöküntü durumunda olan ve toplumsal saygınlık açısından da değer yitiren kentsel sit alanları, altyapı ve sosyal donatıların giderilmesi, ulaşım sorunlarının çözümü, tarihsel konut ve yapıların onarımı ve yeniden kullanımı, yaya alanlarının ve yeşil alanların bakımı ve düzenlenmesiyle çağdaş toplumun gereksinimlerini karşılayacak duruma getirilmektedir (Ahunbay 1996: 11; Çatalbaş, 2011).

2.5.6. Yeniden geliştirme (Redevelopment)

Bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde uygulanan bir yöntemdir. 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. Gelişmiş ülkelerde artık kullanılmayan bu yöntem, gecekondu mahallelerinin kentin başka bir

yerinde yeniden oluşmasına sebep olmaktadır. Fakat gelişmekte olan ülkelerde konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezindeki alanları modernize etmek için tek uygun yöntem olarak kabul edilmektedir. Bu yöntem de kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapının yenilenmesi, kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaplandığında maliyeti yüksek pahalı bir yöntemdir (Çardak, 2011).

2.5.7. Düzenleme (Improvement)

“Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türü” olarak tanımlanmaktadır (Ertaş, 2011).

2.5.8. Tazeleme-parlatma (Refurbishment)

Kentsel imaj ve karakterin sağlanmasında önemli rol oynayan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılmasını öngörmektedir (Keleş, 2004a). Tam olarak örtüşmemekle birlikte, günümüzde moda bir kavram haline gelen kentsel dönüşüm karşılığında daha önce kullanılmış ve halen kullanılmakta olan; kentsel yenileme, yeniden canlandırma, yeniden yaratma, yeniden doğuş, yeniden geliştirme veya imar, yeniden yapılandırma, koruma, soylulaştırma gibi birbirinden az veya çok farklılıklar gösteren bu kavramların hepsinden yararlanılabileceğini belirtmiştir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm kavramı, süreci, amacı, boyutları ve yöntemleri ele alınmıştır. Bölümün özetinden yola çıkarak kentsel dönüşüm kavramının fiziksel, sosyal, ekonomik ve yönetsel boyutlarını incelediğimizde, dönüşümde bütüncül yaklaşımın önem kazandığı görülmektedir. Birden çok aktörün rol aldığı bir yapıda, koordine edilmiş bir eylem planı olmadan sağlıklı bir dönüşümün gerçekleşemeyeceği de açıktır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerinde başarılı olunabilmesi için gerekenleri; fiziksel, ekonomik ve sosyal problemlere bütüncül bir yaklaşımla eğilmek, yerel ölçekte sorunları tespit etmek, katılımı en üst düzeyde sağlamak, kurulan ortaklıklarla, çok kapsamlı vizyon ve eylemler bütünü için koordinasyonun en üst düzeyde sağlanması olarak sıralayabiliriz.

Bu kapsamda Dünya’da ve Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarından bazıları incelenmiştir.

3. DÜNYA’DA ve TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

3.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

3.1.1. Hiroşima – Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi (Japonya)



Resim 3.1. Hiroşima Danbara (Acar, 2011)

6 Ağustos 1945’te Hiroşima şehri (Resim 3.1) üzerine, dünyanın ilk atom bombası atılması 140 000 kişinin ölümü ve 13 kilometrekarelik bir alanın tamamen yerle bir olmasına sebep olmuştur. Böylesi bir yıkım bölgeyi kaçınılmaz bir yeniden yapılandırmayla karşı karşıya bıraktı. Hiroşima kentsel dönüşüm projesi, dünyanın en güzel ve endüstriyel olarak üretici şehrini yaratmak için uygulanmıştır. Yeşillikleri, nehirleri ve kültürü ile dünya barışına hizmet verecek örnek bir yerleşim yeri oluşturulmak istenmiştir. Danbara yeniden gelişim projesi, şehrin en eski bölgelerinde çok iyi planlanmış, yaratıcı ve etkin bir tarzda gerçekleştirilen küçük ölçekli bir yeniden doğuş hareketinin başlangıcıdır. Danbara projesi,

bölgeye sadece fiziksel ve çevresel gelişim değil, aynı zamanda endüstriyel ve kültürel bir gelişim sağlamak için planlanmıştır. Bölgeyi yeniden yaşamak ve çalışmak için çekici hale getirmek amaçlanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında başlatılmış ve 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Binaların yüzde 62'si üzerinde bu tarihe kadar çalışılmıştır. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Dönüşüm alanındaki 461 bina özel sektör tarafından inşa edilmiştir. Bu binalar genel olarak ana yollar üzerinde, 7 ila 10 katlı, yerleşim yeri olarak veya ticari amaçlı kullanılan binalardır. Projenin toplam maliyeti 283 800 000 dolardır. Maliyetin %38'i yerel yönetimlerden, %57'si Hiroşima şehrinden ve %5'i diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Danbara bölgesinin temel ihtiyaçlarından biri de gençler ve yetişkinler için dinlenme imkanı sağlayacak mekânlardır. 1995 yılı itibari ile Danbara 5 park alanı (1 000 - 2 500 metrekare), 2 yeşil alan ve 13 oyun parkına kavuşmuştur. Bütün yeni parklar ve oyun alanları bölgenin geleneksel karakterini yansıtacak şekilde dizayn edilmiştir. Ayrıca proje kapsamında 4,761 metre uzunluğunda ana yol, 10,457 metre uzunluğunda ikinci derecede önemli yol inşaatı gerçekleştirilmiştir. Projeye halk tarafından kurulan örgütler de katılmıştır. 21 örgüt kurulmuş, bunların 12 si yapılan planların karar aşamasında etkin rol oynamışlardır (Şişman ve Kibaroglu, 2009). Hiroşima Danbara bölgesinin eski ve yeni hali Resim 3.2'de ve Resim 3.3'de verilmiştir.



Resim 3.2. Hiroşima Danbara (Kara, 2013)



Resim 3.3. Hiroşima Danbara (Acar, 2011)

3.1.2. Solidere (Beyrut tarihi kent merkezi) kentsel dönüşüm projesi (Lübnan)

Savaşın sona ermesiyle artık Beyrut'un (Resim 3.4) başka bir deyişle Lübnan'ın yeniden doğması için ilk adımlar atılır. İnsanları savaşın bittiğine inandırmak gerekmekte, bunun yolu da savaş öncesinde Beyrut'un geleneksel olarak idari, ticari, kültürel çekirdeğini oluşturan Merkez bölgesinin yenilenmesi gerekmektedir. Tüm bu endişelerin ışığında, 1994'te Beyrut merkez bölgesinin geliştirilmesi ve yeniden yapılanması amacıyla bölgedeki mülkiyet hakkı sahipleriyle yatırımcıların ortaklığında oluşan SOLIDERE (The Lebanese Company for Development and Reconstruction of the Beirut Central District s.a.l) adında bir Lübnan anonim şirketi kurulur (Tadmori, 2004).



Resim 3.4. Beyrut (Acar, 2011)

Savaş sonrası Beyrut'ta (Resim 3.5) karşılaşılan sorun yalnızca fiziksel yapının değil sosyal yapının da büyük ölçüde hasar görmüş olmasıdır. Kentin geleneksel kimliğine uymayan biçimde ikiye bölünerek dine dayalı bir ayrıma gidilmiş olması, Lübnan'ın savaş sonrası ulus olma yolundaki çabalarıyla çelişmektedir. Bu bağlamda temel konulardan biri de kentin sosyal dokusunun bütünleştirilmesidir. Bunu sağlamanın en iyi yolu olarak da, kent merkezinin; yenilenerek kentin doğu ve batı tarafının birbirine bağlanması, merkezin, ticaretin yanı sıra sosyal ve kültürel aktivitelerle de tüm kentlileri buraya çekmesi ve böylece kentin yakasında yaşayanların burada bir araya gelmesi hedeflenmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Resim 3.5. Beyrut (Acar, 2011)

Proje objektif bir şekilde, 15 yıllık iç savaş döneminde hasar görmüş veya tamamen yok edilmiş olan Beirut'un geleneksel kent merkezinin yeniden inşası, ticari aktivitenin bu bölgeye çekilmesi, Lübnan'ın kalbi olan başkentini yeniden şekillendirilmesi ve yerleşimi ile bölgede, yarışan kent bağlamında yer edinmeyi hedeflemektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Projenin temel hedefleri aşağıdaki gibidir:

- Tarihi binaların ve koruma alanlarının restore edilmesi,
- Yeni geliştirilecek alanlar için kentsel tasarım çerçevesinin çizilmesi,
- Proje alanı bütününde deniz görünümünün maksimum seviyeye ulaştırılması,
- Denize açık bir kentsel alan oluşturulması,
- Bütüncül modern altyapı sisteminin sağlanması,
- Kamusal alanların yaratımı, seyir terasları, gezi alanları ve yaya yollarının yapımı ve organizasyonu,
- İşyeri ve bu kurumlara ait yerleşkeler, kültürel ve rekreasyon imkanları gibi geniş ve çok fonksiyonlu kullanım imkanları yaratmak,
- Sağlam kalmış binaları ve şehir manzarasını korumak,
- Modern ve geleneksel mimari arasında harmoni yaratmak,
- Şehrin dokusunu ve komşuluk ilişkileri yeniden kurmak,
- 24 saat yaşayan bir kentsel alan oluşumu,
- Pazarlama ve gelişme olguları bütününde sürdürülebilir çevre yaratımını cesaretlendirmek ve bunun için esnek öneriler getirmek,
- Şehir merkezinin yenilenmesi için mıknatıs etkisi gösteren cazibe olanakları yaratmaktır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

191 hektarın üzerinde ve 4,69 milyon metrekare inşaat alanını kapsayan proje, iki fazdan oluşmaktadır. 1994-2004 yıllarını kapsayan dönem birinci faz, 2005-2020 dönemi ise ikinci faz olarak tanımlanır. Her iki fazın uygulama süreçleri ise Lübnan hükümeti tarafından kurulan, yarı özel ve özerk bir kuruluş olan Solidere şirketi tarafından yürütülmektedir (Demirsoy, 2006). 2005 yılı itibariyle projenin ilk etabı tamamlanmış ve herhangi bir aksaklıkla karşılaşılmamıştır. Projenin başarısında kamu-özel sektör işbirliğinin payı büyüktür. Kentsel dönüşüm projesi Resim 3.6'da, üç boyutlu çizimi Resim 3.7'de, maketi Resim 3.8'de verilmiştir.



Resim 3.6. Solidere kentsel dönüşüm projesi (Acar, 2011)



Resim 3.7. Solidere kentsel dönüşüm projesi üç boyutlu çizimi (Acar, 2011)



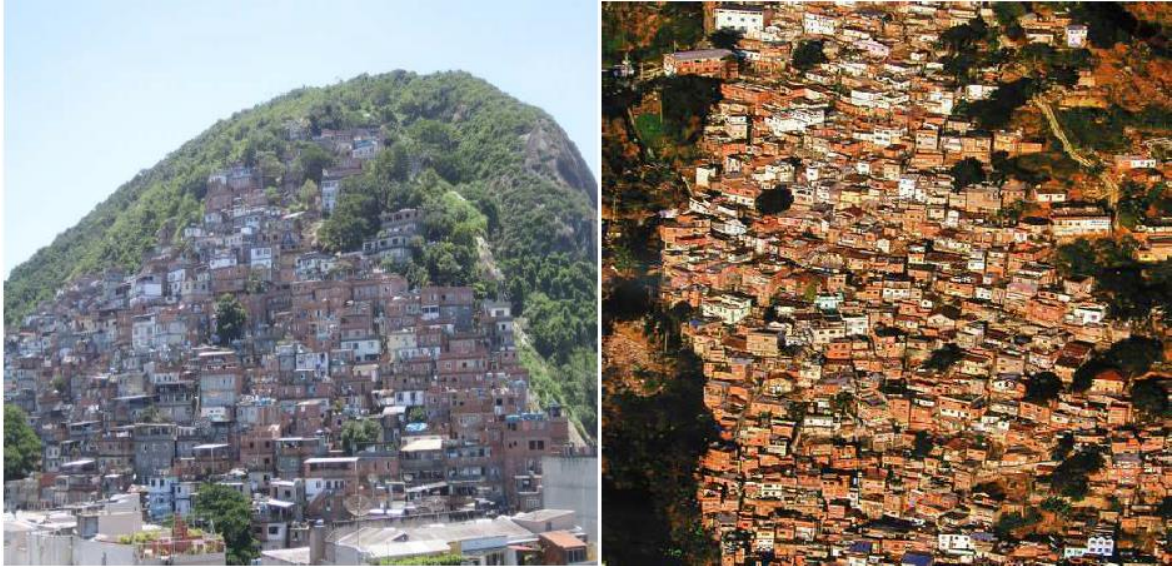
Resim 3.8. Solidere kentsel dönüşüm projesi maketi (Acar, 2011)

3.1.3. Rio kenti gecekondu sağlıklılaştırma programı (Brezilya)



Resim 3.9. Rio de Janeiro (Acar, 2011)

Rio de Janerio (Resim 3.9), 5,9 milyonluk nüfusuyla, Brezilya'nın ikinci büyük kentidir. Yaklaşık nüfusun üçte biri çok kötü şartlarda gecekondu alanlarında (favelas) yaşamaktadır (Resim 3.10). Gecekondu alanlarının büyük çoğunluğu, şehrin en merkezi ve en değerli yerinde yamaçlara yerleşmiştir. Gecekondu alanlarında yaşayan halkın sadece bir kısmı su, elektrik gibi ihtiyaçlarına ulaşabilmektedir. Gecekondu alanlarında, kanalizasyon alt yapısı olmaması, çöplerin toplanmaması gibi nedenlerden dolayı ciddi bir kirlilik problemi yaşanmaktadır. Gecekondu alanlarında yaşayan halkın ağır yaşam koşulları çeşitli sosyal problemleri de beraberinde getirmektedir. Bölgede suç oranı artmaktadır. Halkın fakirlikle savaşıması, çalışma imkânlarının kısıtlı olması, eğitim imkânlarının olmayışı beraberinde çeşitli sosyal eşitsizliği de getirmektedir. Gecekondu alanlarında özellikle uyuşturucu çeteleri yüzünden birçok sorun yaşanmaktadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Resim 3.10. Rio Kenti gecekondu bölgesi-favelas (Çatalbaş, 2011)

Yaşam şartlarındaki olumsuzluklar, çeşitli sosyal ve ekonomik sorunlar, şehrin kalbi sayılan alanda oluşan görüntü ve çevre kirliliği bölgede bir sağlıklaştırma hareketi kaçınılmaz hale getirmiştir. Projenin amacı, program çerçevesinde, konut alanların iyileştirilmesi ve gelecek nesil düşünülerek kapasitelerinin oluşturulması, sosyal problemlerinin giderilmesi, fırsat eşitliği sağlamak için iş ve eğitim olanaklarının artırılması ve bütün bunlar sayesinde bölgede yaşam şartlarının düzeltilmesidir. Ayrıca halkın örgütlenmesi sağlanarak, onların kapasitesinden yararlanmak da projenin amaçları arasındadır. Öncelikle temel altyapı, kanalizasyon, su ve elektrik dağıtımı gibi halkın temel ihtiyaçlarının karşılanması, çöp toplanmasıyla çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması

hedeflenmiştir. Halk meydanları, spor faaliyetleri için merkezler, çocuk bakım merkezleri inşa ederek sosyal imkânları geliştirilecektir. Ancak proje, kişisel ev ihtiyaçlarının karşılanmasını kapsamamaktadır. Bölgede yaşayan halkın kendi paralarıyla veya banka kredisi alarak kendi evlerinin inşaatını gerçekleştirmeleri gerekmektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Program, bu bağlamda kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Ayrıca programın sosyal bileşenin ağır basması çeşitli ortaklıkların kurulmasına da neden olmuştur. Özel sektör ve çeşitli yerel örgütler programın çeşitli aşamalarında, programa dahil olmuştur. Program, İnter Amerikan bankası ve yerel yönetimler tarafından finanse edilmektedir 180 milyon dolarlık kısım İnter Amerikan bankası tarafından, 120 milyonluk kısım ise yerel yönetim tarafından karşılanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Resim 3.11. Rio de Janeiro (www.hughes9115.travellerspoint.com, 27.06.2016)



Resim 3.12. Rio de Janeiro (www.hughes9115.travellerspoint.com, 27.06.2016)

1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilen projenin ilk etabında 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış, 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250 000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. 1998-2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci etapta ise yine 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış ve 106 yerleşim alanı iyileştirilirken 350 000 kişinin yenileşme çalışmasında faydalanması sağlanmıştır. Programın 3. etabı tamamlandığında ise gecekondualarda yaşayan 1 milyon kişinin yaşam kalitesi yükselecek ve ihtiyaçları karşılanacaktır. Bölgeye 1 milyon dolarlık bir yatırım yapılmış olacaktır (Şişman ve Kibaroglu, 2009). Dönüşüm projesi Resim 3.11 ve Resim 3.12’de verilmiştir.

3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Türkiye planlama sistemi içinde, temelinde kentlerde ortaya çıkan fiziksel ve sosyal bozulmanın giderilmesinde yatan kentsel dönüşüm, farklı zamanlarda günün şartlarına ve gereksinimlerine göre farklı müdahale şekilleriyle ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümün bir

kentsel yenileme modeli olarak ülkemizde en yaygın kullanımı, gecekondu alanlarının yeniden yapılanması anlayışının bir uzantısıdır (Dündar, 2006).

Türkiye’de kentsel dönüşümü üç dönemde incelemek mümkündür. 1950-80 yılları arasını kapsayan birinci dönemde sanayileşme yaşanmış ve buna bağlı olarak kırdan kente yoğun göç başlamış ve gecekondulaşma büyük bir kentsel sorun haline gelmiştir. Gecekondulaşma ve sonrasında bu mahallelerin apartmanlaşması veya temizlenerek farklı nüfus gruplarına açılması, bu dönemin kentsel dönüşüm şeklidir (Arslan, 2013).

İkinci dönem 1980-2000 yılları arasını kapsamaktadır. Küreselleşme ve neo-liberal anlayışın etkisiyle şekillenen bu dönemde kent içi yapılanmayla birlikte kent dışında da yerleşim alanları oluşmuştur. Bu dönemin kentsel dönüşümü daha çok yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanların yenilenmesi, sağlıklılaştırılması, yeniden canlandırılması veya soylulaştırmaya dayanır (Arslan, 2013).

Bu dönem, Batı’daki gibi bir kentsel dönüşüm geçmişi olmayan Türkiye’de, el yordamıyla da olsa bir yol arama dönemi olarak nitelendirilebilir. 1980’lerle birlikteyse kentsel dönüşüm projeleri, dönüşümü sağlanamamış gecekondu alanlarında tek çözüm yolu gibi görünmeye başlamıştır (Dündar, 2006).

Neoliberal bir ideolojik hâkimiyetin söz konusu olduğu ortamda bazı sosyal demokrat belediyeler, göçe bağlı gecekondulaşma ve kent-gecekondu ilişkisini farklı bir bağlamda ele almaya çalışmışlar ve kentsel dönüşümü sadece fiziksel değil, sosyo-kültürel bir araç olarak da kullanmak istemişler, gecekonduyu çağdaş konuta, gecekonduyu kentliye çevirmeyi ve bu şekilde kenti de geri kazanmayı hedeflemişlerdir (Arslan, 2013).

Ankara’daki Dikmen Vadisi, Aktaş-Atilla, GEÇAK gibi projeler 1980-2000 yılları arasındaki uygulamaların temel karakteristiklerini göstermek bakımından önem taşımaktadır. Bununla birlikte bu dönemde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin sonuçlarına bakıldığında, uygulamanın başlangıcında belirlenen hedeflere tam olarak ulaşamadığı görülmektedir. Gecekonducuların sosyal, kültürel, ekonomik mekânsal anlamlarıyla bir sosyal dışlanmaya maruz kalması hesaplanmamışken, kentsel dönüşüm süreciyle ortaya çıkan mekânsal farklılaşma, bu tür bir sosyal dışlanmayı doğurmuştur (Arslan, 2013).

Kentsel dönüşüm alanlarında yapılan pek çok araştırma, bu bölgelerde çok yoğun bir nüfus değişimi olduğunu göstermektedir. Ankara uygulamalarını konu alan bir çalışmada (Dündar, 2006), bütün uygulamaların %50-%90 oranında nüfus değişimiyle sonuçlandığını ve yeni nüfusun farklı bir sınıfa ait olduğunu belirtmektedir. Bu da kentsel dönüşüm projelerinin önemli ölçüde soylulaştırma işine yaradığını göstermektedir (Arslan, 2013).

Gecekondu alanlarının düşük gelirli, düşük eğitilmiş ve farklı etnik ve inanç özelliklerine sahip grupları da, ortaya çıkan yeni yerleşimin sosyo-ekonomik, kültürel dokusuna ait olmadıklarını hissederek ya da eski gecekondu sahipleri ile yeni konutları arasındaki değer farkından yararlanmak isteyerek bölgeyi gönüllü/gönülsüz terk etmektedirler. Uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin en fazla eleştiri alan taraflarından biri kiracıların durumudur. Gecekondu alanlarında düşük kira bedelleriyle (ya da bedelsiz olarak) yaşama şansı bulan kiracılar, alanın dönüşüm sürecine girmesiyle birlikte bölgeden ayrılmak zorunda kalmışlardır. Gecekondu sahipleri için üretilen konutlardan hiçbir şekilde hak iddiasında bulunamadıkları gibi, bölgenin dönüşmesi neticesinde ortaya çıkan değerlenmeye bağlı kira artışını da karşılayabilecek güçte değillerdir (Arslan, 2013).

Sürecin sonunda ortaya çıkan bu tür dışlanmaların yanı sıra, sürecin kendisinden dışlanma da söz konusu olmaktadır. Gecekondu bölgesinde yerleşik olanlar, dönüşüm sürecinin nasıl işleyeceği konusunda yeterli düzeyde katılım imkânına sahip olamamışlardır. Projelerde halk katılımı önemli bir konu olmuş ve katılımın sağlanması için bazı yollar denenmişse de, bu çoğu zaman pasif bir katılım düzeyinde kalmış ve gecekonducuların alınan kararlara etki etmesi mümkün olmamıştır. Neticede katılım, ancak ikna ve bilgilendirme şeklinde işlemiştir. Kentsel yenileme/dönüşüm projeleri uzun süreli uygulamalardır. Ancak, yerel yönetimler sınırlı süreler için seçilirler. Dönüşüm süreçleri devam ederken yerel yönetimlerin değişmesi anlayış değişikliklerine de yol açabilmektedir. Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreçlerinin başarılarının belli ölçülerde kalmış olmasının nedenlerinden biri de budur. Buradan yola çıkarak, 1980 ve 1990’larda uygulanan projelerin, özellikle de sosyal demokrat yerel yönetimler tarafından uygulananların pek çoğunun “iyi niyet ve amaç”larla yola çıkmış olsalar da, düşük gelir gruplarının konut sorunlarının çözümünde kalıcı bir başarı sağladığı söylenemez (Arslan, 2013).

2000’li yıllar ise özel sektörle işbirliğinin hız kazandığı ve ilk kez dönüşümün strateji olarak tanımlandığı dönemdir. Bu dönemin en önemli özelliklerinden biri de kentsel

dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Küresel ve ulusal faktörlerin de etkisiyle stratejik planlama, katılımcı ve çok aktörlü karar alma süreçleri gibi yaklaşımlar bu dönemin başlıca tartışma konularıdır. Kentsel yenileme/dönüşüm süreçleri 1980’lerde neoliberal politikalar ekseninde düzenlenmeye başlamış, 2000’li yıllar sonrasında ise küresel kapitalizm rüzgârıyla biçimlenmeye devam etmiştir. Bu noktada kentsel rantlar sermaye birikimi aracı haline gelmiş ve kentsel dönüşüm süreçleriyle üretilen konutlar “barınma hakkı” temelinden sıyrılıp bir meta haline getirilmiştir (Arslan, 2013).

2000’li yılların kentsel yenileme/dönüşüm uygulamalarında baş aktör TOKİ olmuştur. 1981’de yürürlüğe giren ve 1984’te yeniden düzenlenen Toplu Konut Kanunuyla şekillenen TOKİ, 2001’e kadar yaklaşık bir milyon konut için kredi sağlamış ve kendisi de İstanbul Halkalı ve Ankara Eryaman örneklerinde olduğu gibi konut üretmiştir. Ancak bu tür uygulamalar alt gelir gruplarının konut sorununu çözme konusunda yetersiz kalmıştır (Baysal, 2010).

3.2.1. GEÇAK kentsel dönüşüm projesi (Ankara)

GEÇAK, Ankara’da Çankaya Belediyesi tarafından 1950’li yıllardan itibaren birikerek artan gecekondulaşma ve konut sorununa sağlıklı bir biçimde çözüm üretmek için yerel halkın katılımı ile gerçekleştirilmiş belediye ve kooperatifin birlikte çalıştığı bir kentsel dönüşüm projesidir (Eke ve Uğurlar, 2004)

05.07.1993 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 15270 sayılı mütalaası ile Çankaya GEÇAK Projesi yasallaşmış ve uygulamaya konulmuştur. GEÇAK 1 (Resim 3.13) ve GEÇAK 2 (Resim 3.14, Resim 3.15) olarak iki kısımdan oluşan projede gecekondulaşmış sahipleri kooperatif kurmuşlardır. Proje çerçevesinde Belediye, imar planı ve dönüşüm projelerini yapmış aynı zamanda kooperatif ile yüklenici firma arasında aracı kurum olarak görev almıştır (Aşık, 2007).

Dönüşüm alanı yaklaşık 9,33 hektarlık alan üzerinde yer almaktadır. Alanın yaklaşık tamamı Çankaya Belediyesine ait olup üzerinde 237 adet gecekondulaşmış hak sahibi yer almaktadır. Planlamada her gecekondulaşmış sahibine bir konut verilmesi sağlanmış, kalan inşaat hakları ise kamuya dönecek rant ve yüklenici firmaya ait kar olarak değerlendirilmiştir. Toplam 9,33 hektarlık alanda 46,294 m²’lik yapılaşma kararı getirilmiş, kalan kısım ise

yeşil alan ve park olarak tasarlanmıştır. Proje kapsamında akaryakıt tesisi, okul, kreş, sosyokültürel tesis ve cami de tasarlanmıştır. GEÇAK 1’de Tepe İnşaat, GEÇAK 2’de ise MESA yüklenici firmalar olmuşlardır. GEÇAK 1’de gecekondü sahipleri için toplam 52 daireli iki blok inşa edilmiştir. GEÇAK 2’de ise MESA tarafından toplam 7 blok yapılmış, 200 daireli 15’er katlı 3 tanesi gecekondü hak sahiplerine verilmiştir (Aşık, 2007).

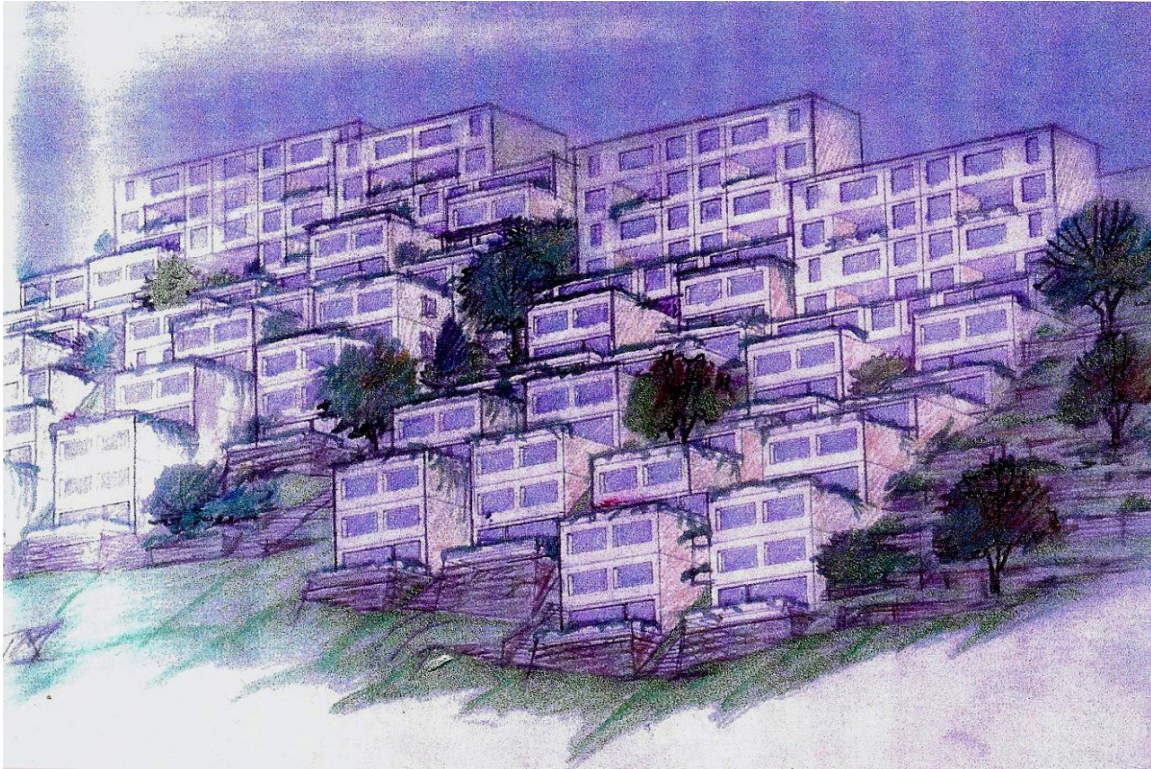
GEÇAK Kentsel Dönüşüm Projesine bakıldığında dönüşüm modeli olarak, Çankaya Belediyesi imar planını ve dönüşüm projesini yapmış, yerel halkı kooperatiflerde örgütlemiş, daha sonra çekilerek süreci piyasa mekanizmalarına bırakmıştır. Bu noktada belediye, üyeliği gönüllülük ilkesine dayanan konut kooperatiflerini teşvik etmektedir. Projenin finansman kısmına bakıldığında ise bu kısmın tamamen yerel halka bırakılıp, kooperatifler aracılığı ile yüklenici firma ile anlaşıldığı görülmektedir (Dündar, 2003). Proje gerçekleştirildikten sonra bu alanda yapılan araştırmalarda gecekondü sahiplerinin büyük çoğunluğunun evlerini sattıkları, GEÇAK 1’de 47 hak sahibinden sadece 7 ailenin, GEÇAK 2’de ise 190 hak sahibinden yalnız 12 ailenin yaşamaya devam ettiği tespit edilmiştir. GEÇAK’ ta dönüşüm sadece fiziksel değil aynı zamanda sosyal bir dönüşüm halini almıştır. Sonuç olarak, kaliteli bir yaşam çevresi yaratılırken yerel halk burada kalmayı başaramamıştır (Eke ve Uğurlar, 2004).



Resim 3.13. GEÇAK I, Çankaya, Ankara (www.dumanoglu.com.tr, 27.06.2016)



Resim 3.14. GEÇAK II, Çankaya, Ankara, 1995 (www.axoncity.tumblr.com, 27.06.2016)



Resim 3.15. GEÇAK II, Çankaya, Ankara, 1995 (www.axoncity.tumblr.com, 27.06.2016)

3.2.2. Dikmen Vadisi projesi (Ankara)

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi Ankara'da kültür ve rekreasyon sisteminin önemli bir unsuru olan bir vadiyi kapsayan büyük ölçekli yenilenebilir projelerinden biridir (Dündar, 1997).

Ankara, Papazın Bağı, Seymenler, Botanik, Öveçler, Portakal Çiçeği, Dikmen ve İmrahor gibi çoğunluğu gecekondularla kaplı vadilerden oluşan, topografik özellikleri bakımından yeşil bir kent oluşturmak için harika bir potansiyele sahiptir. Bu vadilerden bazıları için merkezi ve yerel yönetimler tarafından düzenlemeler yapılmıştır (Dündar, 1997).

1930 Jansen Planı'nda, Dikmen planlanan alanın dışında tutulmuştur. 1957 Yücel-Uybadin Planında ise, Dikmen, Ayrancı ve Çankaya bölgeleri konut alanı olarak, vadi de bu yerleşmeler arasındaki açık yeşil alan olarak belirlenmiştir. 1957 sonrasında ki uygulamalar sırasında, konut dokusu içinde kalan güney Ankara'daki diğer vadiler tek tek şehir parkları haline dönüştürülmüşlerdir. Ancak, Dikmen vadisi için hiçbir şey yapılmamış ve gecekondulara işgaline bırakılmıştır (Dündar, 1997).

Ankara'da 1970'li yıllarda hazırlanan 1990 Master Planı'nda, vadi yine bir yeşil alan olarak tahsis edilmiştir. Çünkü o zamanlar hava kirliliği özellikle merkezi bölgelerde özellikle yüksek seviyeye ulaşmıştır ve Ankara için hava koridorlarının korunması önemli bir konu haline gelmiştir. Böylece Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 17 Kasım 1986'da 1/5000 ölçekli 'Dikmen Yeşil Alan Projesi' onaylanmıştır. 1989'da yapılan araştırmada 2300 gecekondunun bulunduğu Dikmen Vadisi, önceden geliştirilmiş ve yoğun nüfuslu bölgeler olan Dikmen ve Ayrancı-Çankaya arasında yer almaktadır. 10 000'in üzerinde insanın yaşadığı evlerin geleceği hakkında karar verirken projenin sosyal yönünün olması gerekmektedir (Dündar, 1997).

Dikmen Vadisi Projesi iki alt projeden oluşmaktadır, birinci proje Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Ağustos 1990'da kabul edilmiştir. İkinci proje Dikmen Vadisi II. Faz Yönetmeliği Planı ve Yıldız-Oran Eksen Revizyon Yönetmeliği alanı Nisan 1992'de kabul edilmiştir (Dündar, 1997).

Daha önce belirtildiği gibi, proje güneyde Dikmen ve Ayrancı-Çankaya arasında yer almaktadır. Bölgenin kuzey sınırı Tanyeli Caddesi ile tanımlanmaktadır. Alan, vadinin alt kısmı güneye doğru yaklaşık 6 km boyunca uzanan ve ortalama 300 metre genişliğe sahiptir ve şehir merkezinden başlayarak, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Ormanı-Eymir Gölü Yeşil Alanı ve güneyde Diplomatik Sitelere uzanır (Dündar, 1997).

Proje alanının topoğrafik yapısı, derin bir vadinin tüm karakteristik özelliklerini gösterir. Vadinin eğimi alt kısımda %5, kenarlarda ise ,%20 ila %30 arasında görülmektedir. Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından yürütülen bu projenin temeli 1986 lara kadar uzanmaktadır. Bu çalışmada Ankara'da yeşil bir kuşak yapılmasının gerekliliğine öncelik verilmektedir. Temel planlama stratejileri ve Ankara 2015 Yapısal Planının yaklaşımlarını belirlemek için araştırma bir parçası olarak, hava kirliliğini önlemek ve hava koridorları oluşturacak şekilde Ankara'nın çevresinde 8-10 km'lik bir yeşil kemer önerilmiştir. Aynı zamanda bu kemerin vadilerden mümkün olduğunca şehir merkezine doğru uzatılması gerektiği belirtilmiştir (Dündar, 1997).

Bu proje çerçevesinde, vadinin mevcut sorunları ve doğal yapısı analiz edilerek ekolojik dengeyi sağlayıp çevre planlaması yapmak amaçlanmıştır. Ayrıca, bir taraftan tüm şehre hizmet edecek kültür ve eğlence koridoru oluşturmak diğer taraftan ise vadinin mevcut gecekondü sahiplerinin barınma sorununa çözüm amaçlanmıştır.

Projenin 4 temel hedefi;

- Ankara'daki açık yeşil alanların yetersizliğinin ortadan kaldırılması adına önemli bir katkı sağlamak için; şehrin mikroklima ve ekolojik dengesini olumlu etkileyecek hava sirkülasyonunu sağlayacak merkezi bir alanda yeşil bir koridor oluşturmak,
- Başkent için dönüm noktası olabilecek çağdaş ve iyi planlanmış bir proje ile bütün şehre hizmet verecek kültür, eğlence, ticari ve sosyal tesis sağlamak,
- Vadi sakinlerine, temelde kendi kendini finanse mekanizmaları ve katılımcı planlama yaklaşımı kullanarak, teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış çağdaş konutlar sağlamak,
- Bu proje çerçevesinde yüksek düzeyde kamu-özel sektör işbirliği gerçekleştirmek için; büyük miktarda yatırım gerektiren çok boyutlu bir proje örneği olduğu için yerel planlama stratejileri doğrultusunda özel sektör yatırımlarının konsantrasyonunu teşvik

etmek, bu nedenle zaman ve kapasite kaybı olmaksızın yerel yönetimlerin altyapı yatırımları için fizibilite ve kısa geri ödemelerine olanak sağlamaktır (Dündar, 1997).

Proje 5 etaptan oluşmaktadır. Projeyi etaplara ayırarak hayata geçirmek, halkın destek ve katılımının oluşturulmasında kolaylıklar sağlamaktadır. Projenin bir kısmının uygulanarak halka gösterilmesi ve tanıtılması, inandırıcılık ve katılımı artıran unsurlardır. Benzer şekilde, bir belediye şirketi kurmak yerine halkı kooperatifler eliyle örgütlenmeye teşvik etmek, hem katılımı olumlu etkileyecek hem de dönüşüm sürecini kolaylaştıracaktır (Dündar, 2006).

1. ve 2. Etap Çalışmaları;

Projenin 1. etab hak sahiplerine verilmek üzere tasarlanan 80 metrekare büyüklüğünde ve görece düşük kalitede inşa edilmiştir. Toplam 180 bin metrekareden oluşan bu etap 2000 yılında tamamlanarak, 404 adet konut yapılmış, 330 hak sahibine kura ile teslim edilmiştir. Ayrıca, hak sahipleri için yapılan konutların yanı sıra vadide projenin finansmanında kullanılmak üzere lüks konut ve işyeri kullanım alanları da önerilmiştir. ‘Kültür Köprüsü’ adı verilen 26 katlı lüks yapıda 219 konut ve 60 ticari birim önerilmiştir. Proje, genelde vadiyi yeşil alan olarak planlayan ancak hak sahiplerine dağıtılmak üzere oluşturulan konut alanları ile lüks konut ve işyerlerinden oluşan kulelerle finansmanı sağlamayı amaçlayan nitelikte planlanmış ve hayata geçirilmiştir (Göksu, 2006: 21).

Dikmen Vadisi 1. etap projesi kapsamında 2,264 konut, 68 dükkan, 1 konferans ve sergi salonu, 2 yüzme havuzu, 2 spor merkezi, 2 güzellik salonu inşa edildi. Dikmen Vadisi 1. ve 2. etaplarda 387 500 m² toplam alanın 31 400 m²’si gölet alanı olarak tasarlanmıştır (Avcı, 2013).

3. Etap Çalışmaları;

Dikmen Vadisi 3. etap rekreasyon alanı çalışmaları içerisinde çocuk köyü, cami, havuz, kafe, sera, çelik köprü ve çağdaş konutlar bulunmaktadır. 3. etap çalışmaları Mart 2006 yılında başlamıştır. Bu etabın iki sene içinde bitirilmesi hedeflenmektedir. Vadinin Hoşdere tarafında yer alacak 100 dairelik 5 bloktan oluşan Park Vadi Çankaya Evleri ve Dikmen etrafında inşa edilecek olan Park Vadi Teras Evleri ile toplam 1 120 konut inşa edilmesi planlanmaktadır (Avcı, 2013).

4. ve 5. etap için belediye kararı alınmış, planlar hazırlanmış ve hatta kamulaştırmaların önemli kısmı yapılmıştı. Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi, 15 Mayıs 2009 tarihinde aldığı 1208 no’lu bir kararla; 17 Şubat 2006 tarih ve 483 no’lu kararına dayanan “Dikmen Vadisi 4. ve 5. etap kentsel dönüşüm projesini iptal etmiştir. Öte yandan Belediye Meclisi’nin aynı tarihli, 1213 ve 1214 sayılı kararları ile de, anılan proje kapsamındaki ilgili planlar ve bağlı sıralı işlemlerin tümü hakkında da iptal kararları tesis edilmiştir (Avcı, 2013). Dönüşüm projesi Resim 3.16, Resim 3.17 ve Resim 3.18’de verilmiştir.



Resim 3.16. Dikmen Vadisi (www.anfa.com.tr, 07.01.2015)



Resim 3.17. Dikmen Vadisi (www.anfa.com.tr, 07.01.2015)



Resim 3.18. Dikmen Vadisi (Ayık, 2014)

3.2.3. Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi (Ankara)

Sınırları 5104 sayılı yasa ile belirlenmiş, 1 583 ha. alan kaplayan “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” kentsel dönüşüm projeleri arasında özel bir yere sahiptir. Kuzey Ankara Kent Girişi Ankara'yı Esenboğa havaalanına bağlayan en önemli arterlerdendir. Yolun her iki tarafı da Ankara kent merkezine kadar gecekondularla işgalindeydi. Yıllardır gündemde olan bu proje 2004 yılı itibarı ile 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’nun çıkmasıyla başlamıştır (Ayyıldız, 2010).

Son yıllarda kentsel dönüşüm başlığında çıkarılan ilk yasa 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” dur. Bu özel kanunun amacı, Ankara’nın Kuzey Ankara girişi olarak nitelendirilen ve çevresini kapsayan alanların (Protokol Yolu’nun Pursaklar’dan başlayarak Hasköy girişine kadar olan kesimi) kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve

daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır (Ayyıldız, 2010).

Resim 3.19’da görünen çarpık ve kaçak yapılaşmalar, Ankara’nın kuzeyinde, Keçiören ve Altındağ ilçe sınırlarının kesiştiği bölgede ve özellikle de havaalanı protokol yolu güzergâhında kendini belirgin olarak göstermiştir (Ayyıldız, 2010).



Resim 3.19. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm alanı uygulama öncesi görünümü. (Ayyıldız, 2010)

Ankara kentinin kuzey aksında yer alan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı’nda Esenboğa Yolu kabaca belediye sınırını oluşturmaktadır. Yolun batısı Keçiören Belediyesi, doğu kısmı Altındağ Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin kapsadığı alan 1 582 ha. olup, bölgede ayrıca toplam 10 500 adet gecekondü bulunmaktaydı. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 1.Etap Alanı 324,90 ha olup bunun 209,12 ha kısmı şahıslara, 115,78 ha kısmı çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarına aittir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2003; Yüksel, 2007).

1950’li yıllarda kullanıma açılan Esenboğa Havaalanı kentin Kuzey aksının önemini arttırmış; Esenboğa Havaalanından başlayan ve Pursaklar, Hasköy, Dışkapı, Çankırı ile

geleneksel-tarihi merkez olan Ulus'tan geçerek Atatürk Bulvarı boyunca devam ederek yeni oluşmakta olan kent merkezi Kızılay ve Bakanlıklar Sitesini takiben Çankaya Köşküne kadar uzanan "Protokol Yolu" oluşmuştur. 1960 yılında TBMM'nin İnönü Meydanı'nda yer alan yeni binasına taşınması ile birlikte aksın önemi daha da artmıştır. 1983 yılında Esenboğa-Protokol Yolunun çift şeritli yol haline getirilmesi kentin Kuzey Aksının önemini daha da arttırmış ve kent merkezine olan yakınlığı nedeniyle 1970'li yıllarda başlayan gecekondulaşma sürecinde kaçak yapılaşmanın yoğunlaştığı bir alan haline dönüşmüştür. 1970'li yıllarda başlayan sanayileşme süreci özellikle Havaalanı bağlantısına ihtiyaç duyan sektörler başta olmak üzere farklı iş kollarında uzmanlaşmış sanayi türlerinin (ilaç, elektronik, mobilya, basım vb.) bu aks üzerinde yer seçmesine neden olmuştur (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2003; Yüksel, 2007).

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Kuzey Ankara Kent Girişi Esenboğa Protokol Yolu ve çevresindeki alanlarda yürütülecek kentsel dönüşüm projesini konu almaktadır. 5104 sayılı Kanun ile söz konusu alanda yürütülecek projede yetkililerin kimler olduğu, proje yönetimin esasları ve projenin gelir ve finansmanı özel olarak düzenlenmiştir. 5104 sayılı Kanunda hüküm bulunmayan hallerde ise, 3194 sayılı imar Kanununun ilgili hükümlerinin uygulanacağı, Kanun uyarınca yapılacak satışların 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca yapılacağı Kanun'un 8. maddesinde hüküm altına alınmıştır. 5104 sayılı Kanun ile, Ankara'nın kent omurgasını, ulusal ve uluslararası giriş kapısını oluşturan ve tarihsel kimliğini yansıtan Kuzey Ankara Kent Girişi Esenboğa-Protokol Yolu ve çevresindeki alanları, Başkent'in simgesi ve modern bir yerleşim yeri haline getirecek proje için gerekli hukuki düzenlemelerin yapılması amaçlanmaktadır (Ayyıldız, 2010).

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Gelişim Projesinde halkın yanı sıra rol alan iki önemli aktör vardır. Bunlar kamu ve özel sektördür. Kamu adına 5104 Sayılı Kanunun tanımladığı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkili kılınmıştır. Proje kapsamında yapılacak konutlar ve sosyal donatı alanları TOKİ tarafından inşa edilecektir. "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" ile kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel Dönüşüm projesi çerçevesinde, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla kurulan TOBAŞ isimli şirket ise ortaklığın özel sektör kanadını oluşturmaktadır (Ayyıldız, 2010).

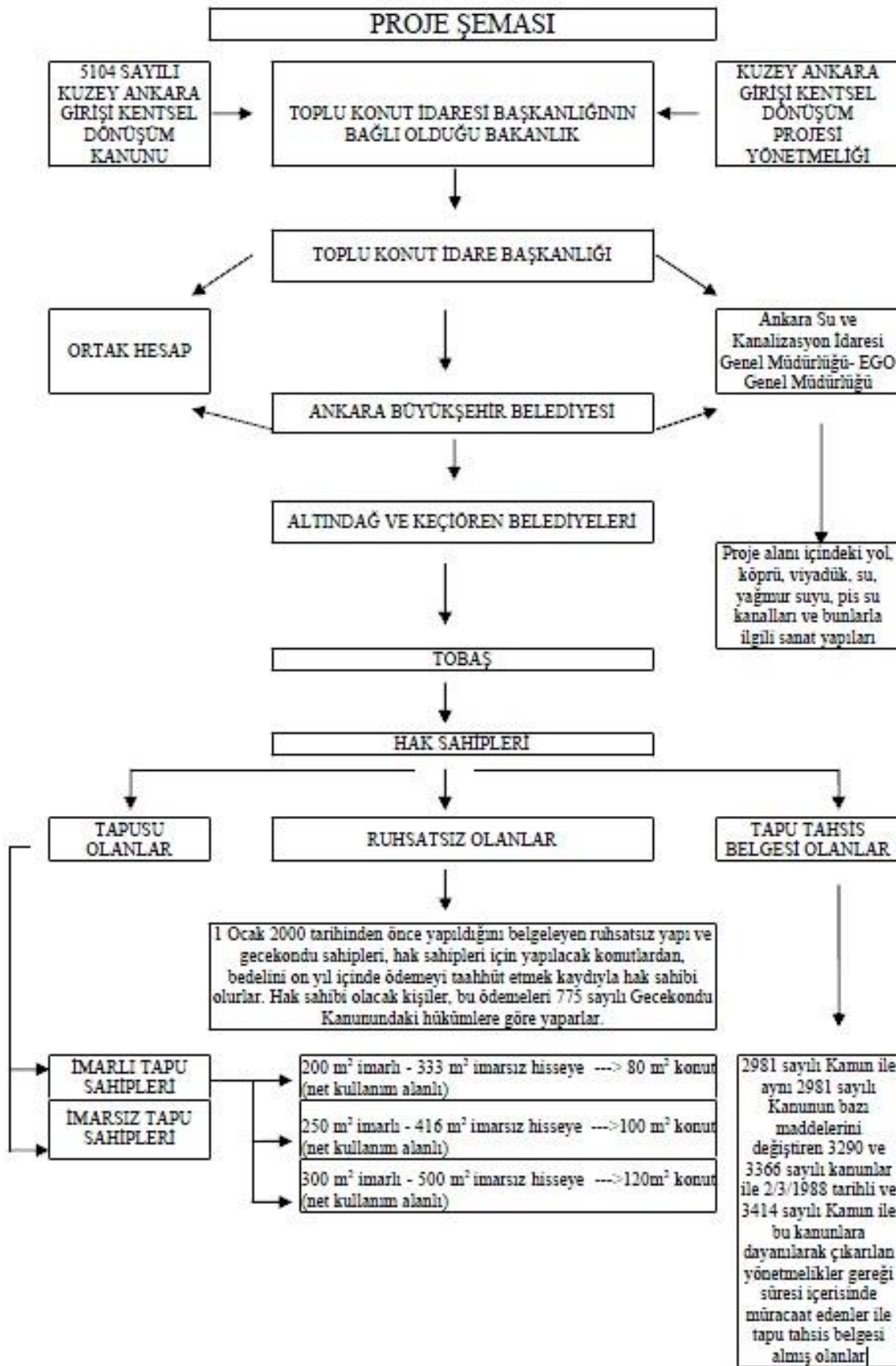
Ayrıca projenin uygulama esasları kanun ve yönetmelik kapsamında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.04.2005 tarihli kararı ile belirlenmiştir. Bu karar kapsamında hak sahiplerine arsa miktarları karşılığı verilecek daire büyüklükleri Çizelge 3.1'de belirtilen şekildedir (Ayyıldız, 2010).

Çizelge 3.1. Hak sahiplerine arsaları karşılığı verilecek daire büyüklükleri (Ayyıldız, 2010)

DURUMU	ARSA MİKTARI (Metrekare)	ALACAĞI DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (Metrekare)
İMARLI	200	80
	250	100
	300	120
İMARSIZ	333	80
	416	100
	500	120
TAPU TAHSİS BELGELİ	400	80

Proje kapsamında, hak sahipleri beşe ayrılmıştır. Hak sahiplerinin hakları göz önünde bulundurularak anlaşmalar yapılırken, proje alanında yaşayan kiracılar göz ardı edilmiştir. Yapılan anlaşmalar sonucunda yaklaşık 7 000 hak sahibiyle, 3 580 adet 80 m² konut, 1 824 adet 100 m² konut, 1 972 adet 120 m² konut yapılmak üzere anlaşma yapılmıştır (Yüksel, 2007).

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu'na göre düzenlenen proje organizasyon şeması Şekil 3.1'de detaylı olarak aktarılmaktadır.



Şekil 3.1. Organizasyon şeması (Yüksel, 2007)

Esenboğa Yolu Projesi'nin 4 yıl içinde tamamlanması hedeflenmektedir. Bu süre içerisinde proje kapsamında yapılacak olan çalışmalar şunlardır:

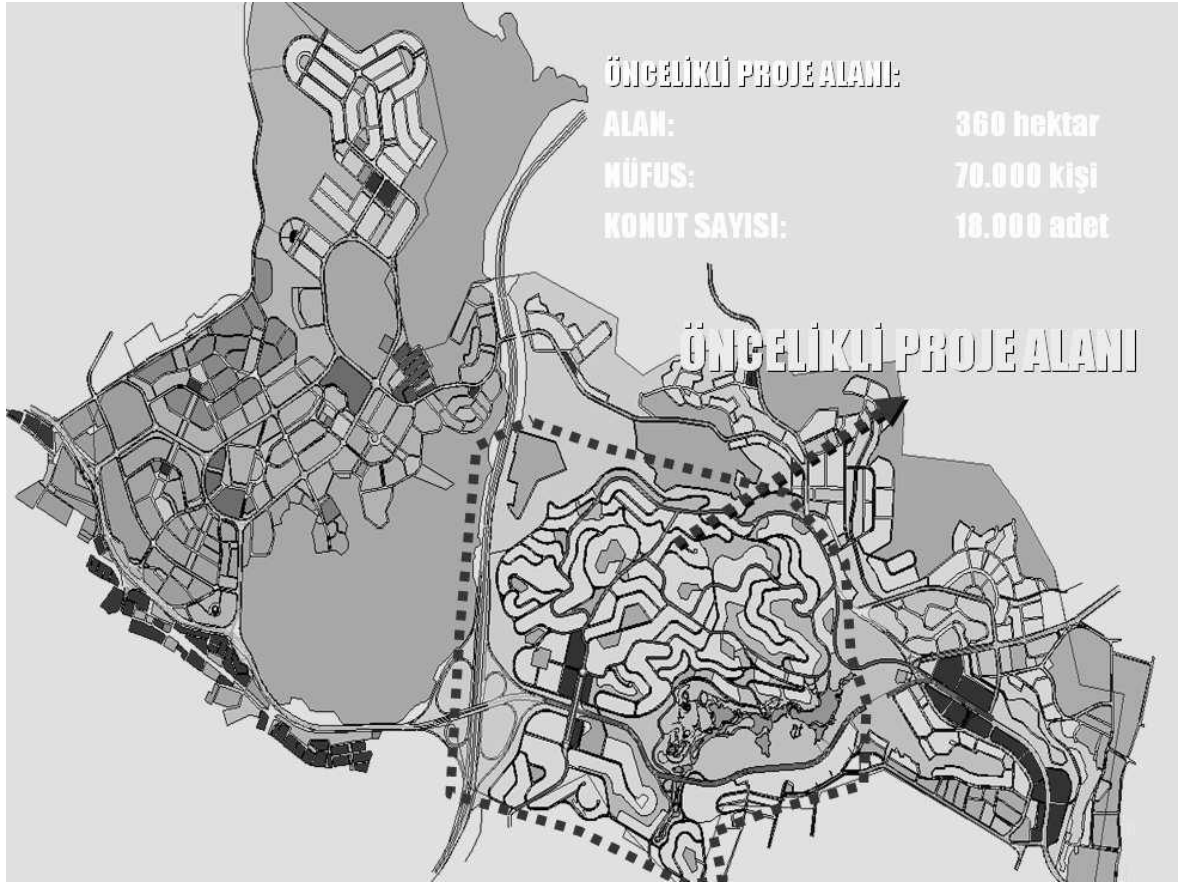
- Proje kapsamında Altındağ Belediyesi sınırları içinde kalan 6 921, Keçiören Belediyesi sınırlarında kalan 2 521 gecekondun yıkılacaktır.
- 3 milyon 600 bin metrekare alan üzerinde gerçekleştirilecek projede 650 bin metrekare yeşil alan ve park-bahçe bulunacaktır.
- Ayrıca 180 bin metrekare gölet, iki tane beş yıldızlı otel ile kongre merkezlerinin yer alacağı projede, 830 bin metrekarelik alanda dinlenme, eğlence, özel rekreasyon alanları yapılacaktır.
- 3 kilometrelik güzergahta yol, tünel ve viyadük yapılacaktır.
- 6 bin 760 konutun bölgedeki hak sahibine verileceği projede toplam 18 bin konut inşa edilecektir.
- Projenin uygulandığı alanda şu anda 25 bine yakın bir nüfus vardır. Proje tamamlandığında bu alanda 70 bin üstünde nüfus yaşayacaktır (Yüksel, 2007).

Projelendirmede yön verici çevre verileri Ankara Merkezi, Vadi ve Çubuk barajıdır. Proje alanı dere alanı olarak bilinen bir vadi ile Keçiören ile Altındağ bölümü olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Mevcut Esenboğa-Ankara Protokol Yolu bu vadiden geçmektedir. Şekil 3.2'de da görüldüğü gibi tamamı 1 583 ha olan proje alanı; Öncelikli Proje Alanı (360 ha), Karacaören Etabı (650 ha) ve 2. Etap Çubuk Çayı Havzası (573 ha) olarak 2 etaba ayrılmıştır (Ayyıldız, 2010).



Şekil 3.2. Kuzey Ankara kent girişi kentsel dönüşüm proje alanı (Ayyıldız, 2010)

Şekil 3.3’de 1\5000 ölçekli nazım imar planı verilen öncelikli proje alanı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin sosyal ve mülkiyet sorunları bakımından en önemli kısmını oluşturmaktadır. Ayrıca bu etabın protokol yolu üzerinde bulunuyor olması etabın önemini arttırmaktadır (Ayyıldız, 2010).



Şekil 3.3. Öncelikli proje alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Ayyıldız, 2010)

Öncelikli proje alanı ilişkin yapılması planlanan yapılar, rekreasyon alanları, yol ve tünellere ait sayısal bilgiler Çizelge 3.2'deki gibidir.

Çizelge 3.2. Projeye ilişkin sayısal bilgiler (Ayyıldız, 2010)

Öncelikli Proje Alanı Büyüklüğü	3.600.000 m ²
Hak Sahibi Konut Sayısı	8.000 adet
Toplam Konut Sayısı	18.000 adet
Özel Rekreasyon Alanı	470.000 m ²
Gölet Alanı	180.000 m ²
Otel ve Kongre Merkezi	2 adet
Tünel + Viyadük	3 km
Proje Alanı Nüfusu	70.000 kişi
Proje Toplam Maliyeti	1,5 Milyar \$

Gecekonduların yıkılması ile yeni konutların yapılması arasındaki geçiş sürecinde yıkılan yapılarda ikamet eden hak sahiplerinin mağdur olmaması için isteğe bağlı olarak Belediye sosyal konut ve lojmanlarında geçici barınma hakkı tanınmış veya kira yardımı yapılmıştır. Bu yardımlar her yıl Ocak ayında Büyükşehir Belediye Encümeninde yeniden düzenlenmektedir. Ocak 2010 itibariyle Kaçak ve ruhsatsız meskenler için aylık 250 TL, Ruhsatlı konutlar için 425 TL kira yardımı yapılmaktadır (Ayyıldız, 2010).

Karacaören Etabı;

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap Proje alanında Kamu arazilerini ya da şahıs parsellerini işgal eden kaçak yapı sahiplerinden ancak vergisini ödeyip 1 Ocak 2000 öncesine ait geçerli evrak beyan eden gecekondulara sahiplerine hak sahibi konumunda ev sahibi olma hakkı tanınmıştır. Bu amaçla TOKİ tarafından 2006 yılında ihale edilerek inşaatı başlatılan ve Şekil 3.4'te 1/5000 ölçekli nazım imar planı verilen Karacaören etabındaki hak sahibi konutlarının tamamının, öncelikli proje alanındaki toplam 1450 adet konutun, 2007 yılı temmuz ayında noter huzurunda çekilen kura ile sahipleri belirlenmiş olup 2009 yılı sonu itibariyle Karacaören etabındaki tüm konutların hak sahiplerine teslimi yapılmıştır (Ayyıldız, 2010).



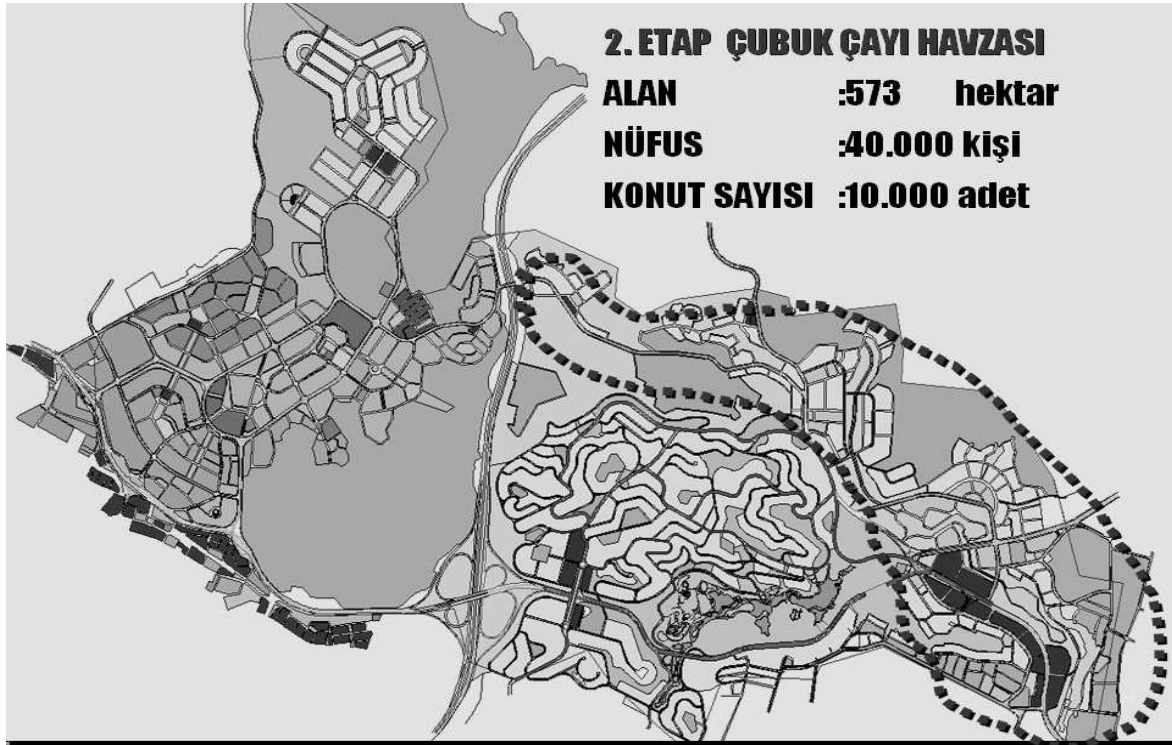
Şekil 3.4. Karacaören etabı 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Ayyıldız, 2010)

Karacaören mevkiinde yapılmış ve hak sahiplerine teslim edilmiş dairelerin bedelinden, kıymet takdir komisyonlarınca kaçak yapı için tespit edilmiş bedelin %10'u ve ağaçların bedeli düşülecek, kalan tutar taksitlendirilecektir. Hak sahiplerinden ayrıca peşinat alınmayacaktır. Ödeme programı 15 yıl, taksitlendirme 180 ay olarak belirlenmiştir. Aylık taksitler kura sonucu belirlenmiş dairenin fiyatına göre; şerefiye dahil yaklaşık 212 YTL ile 278 YTL arasında değişmektedir. Kura sonucu belirlenmiş daireleri, isteyen hak sahipleri sözleşme yapıldıktan sonra kendi aralarında takas edebilecektir (Ayyıldız, 2010).

Çubuk Çayı Havzası Etapı (2. Etap);

Bu etaba ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı etap sınırlarının belirlenmesi amacıyla onaylanmıştır. Şekil 3.5'ten de görülebildiği gibi bu etap öncelikli proje alanının arka kısmında kalması ve Öncelikli Proje Alanı içerisinde öngörölmüş ancak henüz yapımına başlanmamış rekreasyon ve gölet alanları olması nedeni ile Keçiören ve Öncelikli Proje Alanı Etaplarının tamamlanmasının ardından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planı çalışmalarına geçilecektir. Toplam alanı 573 ha. olan bu etap için

öngörülen yaklaşım konut sayısı 10 000 adet, bu etap sınırları dahilinde ikame ettirilmesi düşünülen nüfus ise 40 000 kişidir (Ayyıldız, 2010).



Şekil 3.5. Çubuk Çayı Havzası etabı (2. Etap) 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Ayyıldız, 2010)

Projede Yapılacak Sosyal Alanlar;

Ankara Büyükşehir Belediyesi “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” çerçevesinde yapılacak sosyal donatı alanlarının bu bölgede yaşayacaklar ile tüm başkentlilerin kültürel ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde planlandığını” ifade etmiştir. Projede alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri adı altında; 180 bin m²’lik alanda gölet, Şenyuva Mahallesi, Çevre Yolu Çubuk Barajı bağlantısını sağlamak amacı ile 3 km uzunluğunda yol, tünel ve viyadükten oluşan yeni ulaşım güzergahı ve 650 bin m² özel rekreasyon (dinlence-eğlence) alanı inşa edileceği kaydedilmiştir. Projede, özel rekreasyon alanı içerisine yaklaşık 5 000 kişiyi alabilecek kapasitede 1 adet kongre merkezi, Türk yemekleri ve çeşitli Dünya mutfaklarından seçkin yemekler sunabilecek 5 adet lokanta , 2 adet açık amfi; 2 adet beş yıldızlı otel, 4 adet cafe, çay bahçeleri, 2 adet pastane, 6 adet fast-food, çok sayıda büfe, 1 adet fitness merkezi, 1 adet düğün salonu, 1 adet nikâh salonu, 1 adet tanıtım ve sergi salonu, 1 adet basketbol sahası, 1 adet futbol sahası, 1 adet tenis sahası, 1 adet mini golf sahası, alışveriş merkezleri, çok sayıda dükkân, ilk ve

ortaöğretim okulları, lise, sağlık ocağı, Ankara Büyükşehir Belediyesi kabul salonu ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Konuk Evi inşa edilecektir (Yüksel, 2007).

Yaşlılar için aktivite merkezi içerisinde; spor salonları, toplantı, dinlenme ve hobi odaları, istedikleri türde bitki ve ağaç yetiştirebilecekleri hobi bahçeleri, 1 adet termal havuz bulunacaktır. Hanımlar için aktivite merkezi; içerisinde, 1 adet kütüphane, resim salonu, 1 adet yüzme havuzu, takı tasarımı ve çeşitli kurslar için eğitim odaları, step aerobik kondisyon salonları, özel günler için kabul salonu olacaktır. Gençler için aktivite merkezi içerisinde de; 1 adet sinema, oyun salonları (langırt, masa tenisi, satranç, bilardo vb.) 1 adet spor salonu bulunacaktır (Yüksel, 2007).

Alanın proje başlamadan önceki ve sonraki durumunu karşılaştıracak olursak, projenin mekâna etkisinin nasıl olduğuna dair bilgi edinebiliriz: Planlama alanında proje öncesinde 25 000 kişi yaşamaktayken, proje sonrasında bu sayının 72 000 çıkması beklenmektedir. Proje öncesinde, alan konutlardan, küçük ticaret birimlerinden, eğitim ve dini tesislerden oluşmaktaydı. Projenin başlaması ile, 6 000 konut, 4 ilköğretim tesisi ve 7 cami yıkılmıştır. Proje sonrasında, alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, planda “ünite merkezi” olarak ayrılan alanlarda yer almaktadır. Ünite merkezleri, planda, yaklaşık 7 adet komşuluk ünitesinin merkezini oluşturacak ve her bir birim yaklaşık 10 000 kişiye hizmet verecek şekilde yerleştirilmiştir. Bu alanlarda; bölgenin ihtiyacını karşılamak üzere ticaret, sosyo-kültürel tesisler, eğitim ve sağlık alanları, idari ve dini tesisler, pazar yeri vb. sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabileceğine dair plan notu geliştirilmiştir. Ünite merkezlerinde yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının niteliklerinin belirlenmesi Kentsel Tasarım Projesi aşamasına bırakılmıştır (Yüksel, 2007).

Yapıların mimarisini kısıtlamamak, ileride gerekecek plan değişikliklerini önlemek amacıyla, alandaki kullanımların nitelik, yükseklik, büyüklük vb. yapılaşma koşullarının kentsel tasarım ve peyzaj projesinde belirlenmesi uygun görülmüştür. Planlama alanının kuzeyinde büyük bir turizm tesis alanı önerilmiştir. Bu alanlarda oteller, kültür ve kongre merkezleri ve rekreatif faaliyetlerin yer alması düşünülmektedir (Yüksel, 2007).

Proje öncesi ve sonrası düzenlenen alan çizelge 3.3’de de görüldüğü gibi, sayısal yönden incelendiği zaman, alanın nüfus, nüfus yoğunluğu, konut sayısı ve yapı yoğunluğunda 3 katlık bir artışın olduğu görülmektedir (Yüksel, 2007).

Çizelge 3.3. Proje öncesi ve sonrası durum (Yüksel, 2007)

	Proje öncesi	Proje sonrası	% değişimi
Nüfus	25 000	72 000	%288'lik artış
Nüfus Yoğunluğu	Gecekondü alanı iken belirli bir yoğunluk yok (63 k/ha^1)	Serbest bırakılmıştır (183 k/ha^2)	%290'luk artış
Konut Sayısı	6 000	18 000	%300'lük artış
Yapı Yoğunluğu	Gecekondü alanı iken belirli bir yoğunluk yok ($\text{TAKS}=0.14^3$)	Serbest bırakılmıştır ($\text{TAKS}=0.42^4$)	%300'lük artış
Donatı alanları	Alanda sadece konut, ticari birimler, eğitim tesisleri, dini tesisler bulunmaktaydı	Ticaret, sosyo-kültürel tesisler, eğitim ve sağlık alanları, idari ve dini tesisler, turizm ve kültür tesisleri ile rekreatif alanlar yapılacaktır	-----

Kuzey Ankara kent girişinin önceki ve sonraki durumu resim 3.20, resim 3.21, resim 3.22 ve resim 3.23'de gösterilmiştir.



Resim 3.20. Yıkım öncesinde Kuzey Ankara kent girişinin durumu (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006; Yüksel, 2007)



Resim 3.21. Yıkım öncesinde Kuzey Ankara kent girişinin durumu (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006; Yüksel, 2007)



Resim 3.22. Tekrar yapım aşamasında Kuzey Ankara kent girişinin durumu
(www.toki.gov.tr, 27.06.2016)



Resim 3.23. Tekrar yapım aşamasında Kuzey Ankara kent girişinin durumu
(www.toki.gov.tr, 27.06.2016)

3.2.4. Ankara Yenimahalle kentsel dönüşüm uygulaması (Ankara)

Yenimahalle ilçesi sınırları içerisinde yer alan Yeşilevler Mahallesi yaklaşık 70 hektar büyüklüğündedir. Yenimahalle bölgesinde orta gelir grubu aileler, Demetevler, Yeşilevler Şentepe, Karşıyaka ve Yahyalar bölgelerinde ise genel olarak orta veya alt orta gelir grubuna mensup aileler yaşamaktadır. Yeşilevler Mahallesi konut ağırlıklı bir bölge olup, gecekondü bölgesi olarak nitelenebilecek alan içerisindedir. Batısında OSTİM Organize

Sanayi bölgesine ve Ankara merkeze 9,1 km yakınlığı ilçeyi önemli kılan özellikleridir (Ünal Topkaya, 2014).

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Yeşilevler Mahallesi TOKİ Yenimahalle Demetevler Konutları Kentsel Dönüşüm Uygulamasında B2 tip 2, C tip 2, C2 tip 2, olmak üzere üç farklı tip toplam 13 blok, 740 adet konut ve ayrıca ilköğretim okulu, karakol, ticaret merkezi ve sağlık ocağı yapıları yer almaktadır. Alanın önceki ve proje sonrasındaki hali Resim 3.24 ve Resim 3.25’te verilmiştir (Ünal Topkaya, 2014).



Resim 3.24. Demetevler konutları kentsel dönüşüm uygulaması öncesi (TOKİ Arşivi, 2013; Ünal Topkaya, 2014)

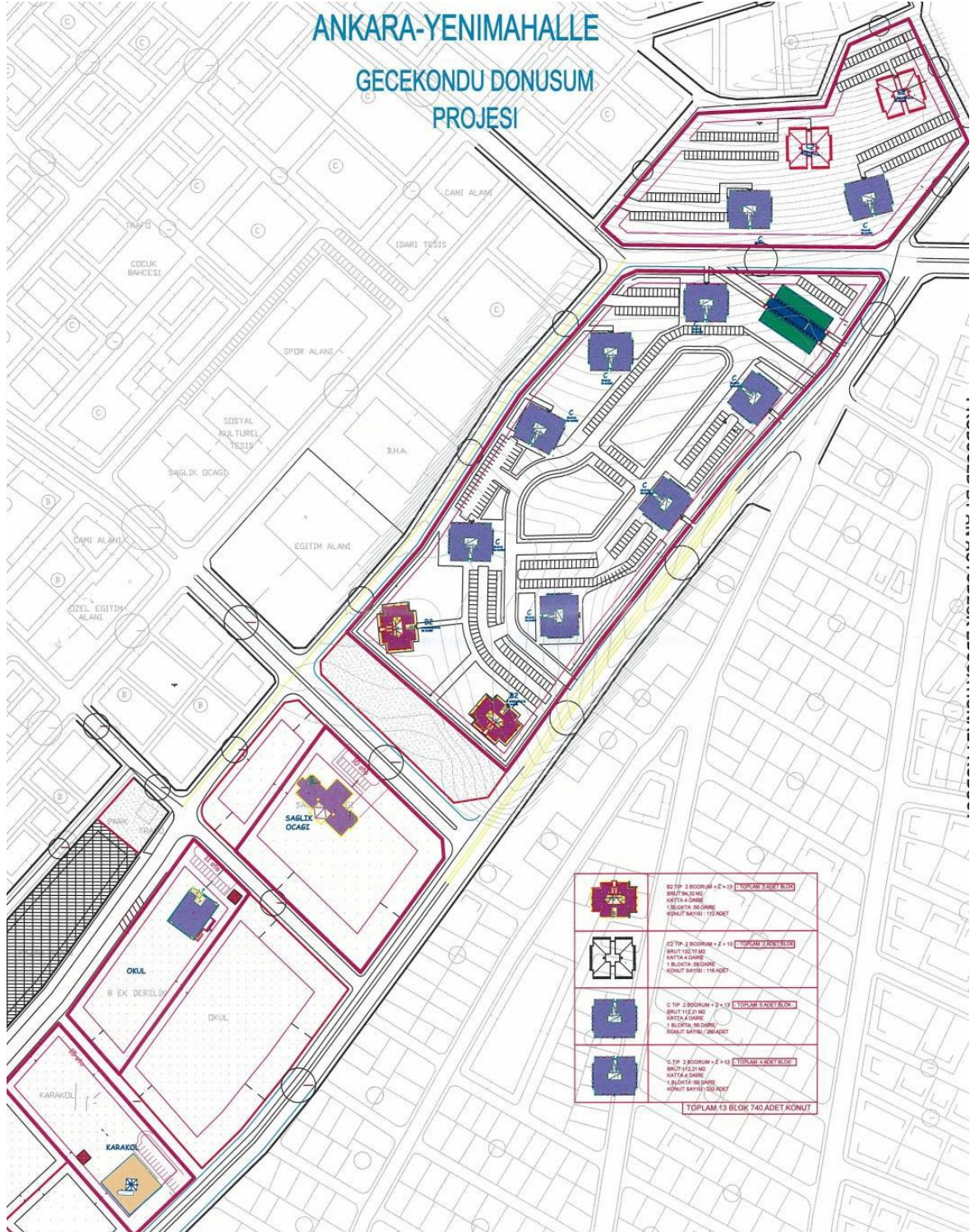


Resim 3.25. Demetevler konutları kentsel dönüşüm uygulaması sonrası (TOKİ Arşivi, 2013; Ünal Topkaya, 2014)

Yer tesliminden itibaren 550 günlük süreyi kapsayan işin ihalesi, 23 Mayıs 2008 tarihinde TOKİ'de "açık ihale usulü" ile gerçekleştirilmiştir. TOKİ Ankara Yenimahalle Demetevler' de yaptırdığı 740 adet konutu 13 Nisan 2010 ile 26 Nisan 2010 arasında teslim etmiştir. Demetevler Mahallesi, Yenimahalle ilçesine bağlıdır. Yenimahalle'de, düşük gelire sahip olan insanların yaşadığı, az katlı yapıların bulunduğu bölge TOKİ tarafından uygulama alanı olarak seçilmiştir. Gecekondu bölgesi olarak da belirtilebilecek alan Yenimahalle belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. Kötü durumda olan bu konutların yıkılarak yerine TOKİ tarafından 13 adet blok ve ayrıca konutların dışında 1

adet ilköğretim okulu, 1 adet karakol ve 1 adet sağlık ocağı binası yapılarak gecekondü dönüşüm projesi uygulanmıştır (Ünal Topkaya, 2014).

Çalışma alanı Kepez Yenimahalle, “karasal iklim kuşağında” yer almaktadır. Buna göre; dönüşüm sonrası alanda konut birimleri eğimli araziye dağınık bir biçimde, arazinin eğimine dik olarak konumlandırılmıştır (Harita 3.1). Bir katta 4 daire olduğundan dairelerden biri faydalı güneş ve rüzgâr yönünden yararlanabilirken, diğer daire olumsuz şartlara maruz kalmaktadır. Uygulamada faydalı rüzgâr ve güneş yönü kuzeybatı ve güneydoğu, istenmeyen rüzgâr ve faydasız güneş yönü kuzeydoğudur. Örneğin B2 tipinde salon ve yatak odası cephesi faydalı rüzgar ve güneşe hâkim iken, aynı tipteki arkasında kalan dairede salon ve yatak odası cephesinde istenmeyen rüzgar ve faydasız güneş hâkim olmaktadır. B2 tip 2 toplam 2 blok olup blokların biri kuzeydoğu-batı aksında, diğeri kuzeydoğu- güneybatı aksında konumlandırılmıştır. Alandaki diğer C tip 2 tipindeki konut birimlerinde ve C2 tip 2 deki konutlarda da aynı şey söz konusudur (Ünal Topkaya, 2014).



Harita 3.1. Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları vaziyet planı (TOKİ Arşivi, 2013; Ünal Topkaya, 2014)

Söz konusu alanda dönüşüm sonrası konut ağırlıklı kullanım görülmektedir. Dönüşüm sonrasında 740 adet konut bulunmaktadır. Dönüşüm olan alan 5 adada çözümlenmiştir. İki ada konut alanlarını oluştururken, kalan diğer adalarda karakol, ilköğretim ve sağlık ocağı

binaları gibi sosyal donatı alanları yapılmıştır. Dönüşüm öncesi alanda donatı alanlarını 3 adet cami, 2 adet ilköğretim okulu 1 adet iş merkezi, park, Pazar yeri oluşturmaktadır. Kültürel tesis, halk eğitim merkezi, idari tesis alanları anaokulu vb. sosyal donatı alanları bulunmamaktadır. Dönüşüm sonrası uygulamada kullanılan donatılar ise; 1 adet sağlık tesisi, 1 adet karakol, 1 adet sağlık ocağı tesis alanıdır. Ayrıca; pergolalar, çocuk parkları, çöp kutuları, sokak lambaları, banklar alandaki diğer donatıları oluşturmaktadır. Proje kapsamında rekreasyon alanları, çocuk parkı, yürüyüş yolları yapılmıştır (Ünal Topkaya, 2014). Aşağıda verilen Çizelge 3.4, 3.5 ve 3.6’da alandaki dönüşüm sonrası yapılan konutların çevre analizleri oluşturulmuştur.

Çizelge 3.4. C tip2 konutlarının çevre analizi (Ünal Topkaya, 2014)

YAPI TÜRÜ	ADET	MESAFE	YAPIYA GÖRE YÖNÜ
OTOPARK	360 ARAÇLIK	20 m	GÜNEY
ÇOCUK PARKI	1	95-400 m	GÜNEY
CAMİ	3	100-274 m	G, B, D
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	-	-	-
SAĞLIK OCAĞI	1	156-460 m	GÜNEYBATI
İLKÖĞRETİM OKULU	4	220-530 m	GB, G, D
KARAKOL	1	388-720 m	GÜNEYBATI
LİSE	-	-	

Çizelge 3.5. C2 tip2 konutlarının çevre analizi (Ünal Topkaya, 2014)

YAPI TÜRÜ	ADET	MESAFE	YAPIYA GÖRE YÖNÜ
OTOPARK	80 ARAÇLIK	20 m	BATI
ÇOCUK PARKI	1	465 m	GÜNEYBATI
CAMİ	3	165-255 m	GÜNEYBATI
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	-	-	-
SAĞLIK OCAĞI	1	460-545 m	GÜNEYBATI
İLKÖĞRETİM OKULU	4	350-420 m	DOĞU
KARAKOL	1	700-780 m	GÜNEYBATI
LİSE	-	-	

Çizelge 3.6. B2 tip2 konutlarının çevre analizi (Ünal Topkaya, 2014)

YAPI TÜRÜ	ADET	MESAFE	YAPIYA GÖRE YÖNÜ
OTOPARK	80 ARAÇLIK	20 m	KUZEY
ÇOCUK PARKI	1	35 m	GÜNEYBATI
CAMİ	3	80-160 m	GÜNEYBATI
ALİŞVERİŞ MERKEZİ	-	-	-
SAĞLIK OCAĞI	1	100 m	GÜNEYBATI
İLKÖĞRETİM OKULU	4	150-200 m	GB, G
KARAKOL	1	340 m	GÜNEYBATI
LİSE	-	-	

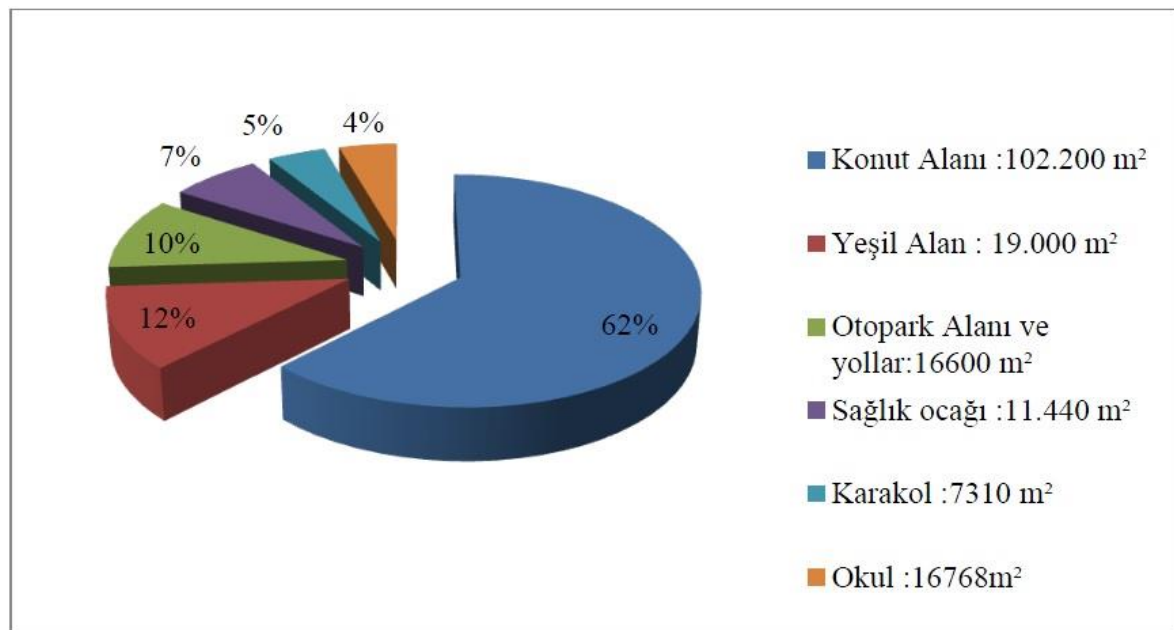
TOKİ dönüşüm uygulamaların yer aldığı Yeşilevler Mahallesi sınırları içinde bulunan binaların büyük bir kısmı tek katlı ve kiremit çatılı olarak inşa edilmiş, konut olarak kullanılan yapılardır ve kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Konut birimlerinin alan büyüklüğünün tipik gecekonduların karakteristik özelliklerine uygun bir biçimde küçük olduğu ve nüfusu 5-6 kişi olan orta ve alt gelir grubu ailelerin yaşadığı bu bölgedeki konut adalarına yerleşmiş oldukları söylenebilmektedir (Ünal Topkaya, 2014).

Proje kapsamında TOKİ Yenimahalle Demetevler Konutları C2 tip 2, C tip 2 ve B2 tip 2 olmak üzere üç farklı tip toplam 13 blok yapılmıştır. 2 blok C2 tip 2, 9 blok C tip 2 ve 2 blok B2 tip 2 tipleri bulunmaktadır. Her bir blok zemin+13 kattan oluşmaktadır. EK 5 Ankara-Yenimahalle Gecekondu dönüşüm Projesi Vaziyet Planı. 2 blok 2 oda salon ve 9 blok 3 oda salon dairelerden oluşmaktadır. Toplamda 740 adet konut bulunmaktadır. Her blokta sığınak olarak kullanılan bodrum kat mevcuttur. Dönüşüm sonrası alanda yüksek katlı yapılar uygulanmıştır. Alanda bulunan 13 bloğun yükseklikleri aynı olup yapıların kat adedi 2B+ zemin+13 kattır. 2 adet Z+13 katlı bloktan oluşan B2 tip 2 konutunda, her katta 2 oda salon 4 adet daire olup; her daire salon 18,72 m², mutfak 7,46 m², oda 11,25 m², oda 13,65 m², antre 5 m², banyo 5,9 m², WC 2,44 m², balkon 3,51 m², koridor 3,48 m² olmak üzere toplam net 71,41 m², brüt 94,32 m² den oluşmaktadır. Kapıcı daireleri arazinin düşük kotunda yapılmıştır. Her blokta, apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak,

yangın merdiveni, asansör, kömürlük gibi ortak alanlar bulunmaktadır (Ünal Topkaya, 2014).

9 adet Z+13 katlı bloktan oluşan 5 adet C Tip 2 blok konut tipinde, her katta 3 oda salon 4 adet daire olup; her daire salon 24,57 m², mutfak 9,1 m², oda 11,17 m²,oda 8,88 m², ebeveyn yatak odası 12,9 m², antre 7,94 m², WC 2,94 m², balkon 3,69 m², banyo 5,7 m², koridor 8,36 m² olmak üzere toplam net alan 95,25 m² brüt alan 112,21 m² den oluşmaktadır. 4 adet C Tip 2 bloğun kat planları aynıdır. Konut sayısı diğer C bloktan 8 daire fazladır. Her blok bodrum katında 2 daire bulunmaktadır. Alanda 13 blok ve toplamda 740 konut bulunmaktadır. 2 blok 2 oda salon ve 11 blok 3 oda salon dairelerden oluşmaktadır. Her evde ortalama 2 oda salon dairelerde 3 kişi yaşadığı ve 3 oda salon dairelerde ortalama 4 kişi yaşadığı varsayılırsa 2 848 kişi bu proje kapsamında yapılan konutlarda yaşaması beklenen yaklaşık toplam nüfus olarak hesaplanabilir. Toplam alan 59,000 m²'dir. Ayrıca proje kapsamında yapılan Karakol binası 7,310 m², Sağlık ocağı 11,440 m², Okul 16,768 m²'dir. Toplam dönüşüm alanı 94,518 m²'dir. Bu alanların dağılımı Şekil 3.6'da verilmiştir (Ünal Topkaya, 2014).

Yapılan hesaplamalar sonucunda TAKS oranı 0,124 olarak hesaplanmıştır. KAKS oranı ise 1,73 dür. Bu hesaplamalara göre brüt yoğunluk; 164 kişi/ha(alan) ve net yoğunluk ise 482,71 kişi/ha(alan) olarak belirlenmiştir (Ünal Topkaya, 2014).



Şekil 3.6. Oturum alanı dağılımı (Ünal Topkaya, 2014)

Konut tipleri ve dağılım özellikleri aşağıda verilen tablo haline getirilmiştir (Çizelge 3.7).

Çizelge 3.7. Konut tipleri ve dağılım özellikleri (Ünal Topkaya, 2014)

KONUT TİPİ	BLOK SAYISI	KAT YÜKSEKLİĞİ	1 KATTAKİ DAİRE SAYISI	KONUT SAYISI	BRÜT ALAN M2	ODA SAYISI
B2 TİP 2	2	ZEMİN + 13 KAT	4	112	94,32	2+1
C2 TİP 2	2	ZEMİN + 13 KAT	4	116	132,17	3+1
C TİP 2	5	ZEMİN + 13 KAT	4	280	112,21	3+1
C TİP 2	4	ZEMİN + 13 KAT	4	232	112,21	3+1
TOPLAM	13			740		

Bloklar, eğimli bir arazi üstünde belirli aralıklarla ve dağınık bir şekilde konumlandırılmıştır. Binaların dizilimi dış çeperi oluşturmaktadır. Alt mekânlar arazinin ortasına konumlandırılmıştır. Otopark alanları binaların aralarında ve yan cephelerinde oluşturulmuştur. Binalara erişim çift taraflıdır. Erişim otopark alanlarıyla bağlantılı olan yürüyüş yollarından ulaşılabilirdiği gibi proje alanı dışından da yönlendirilen yaya yoluyla da sağlanmaktadır. Demetevler TOKİ konutlarının arasında kalan boş alanlar, binaların giriş kısmından yapılan yürüyüş yollarıyla bağlantılı olarak ortak yaşam alanlarını oluşturmaktadır (Resim 3.26 ve Resim 3.27) (Ünal Topkaya, 2014).



Resim 3.26. Demetevler TOKİ konutları görünümü (TOKİ Arşivi, 2013; Ünal Topkaya, 2014)



Resim 3.27. Demetevler TOKİ konutları görünümü (TOKİ Arşivi, 2013; Ünal Topkaya, 2014)

Çalışmanın bu bölümünde Dünya’da ve Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarından bazıları incelenmiştir. Özellikle gecekondü alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projeleri seçilmiştir. Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm projelerinin büyük çoğunluğu gecekondü alanlarının yenilenmesi ile gerçekleşmektedir. Bu bağlamda gecekondü kavramı, gecekondulaşmaya neden olan etkenler ve gecekondulaşma sürecinin incelenmesi gerekmektedir.

4. GECEKONDU OLGUSU VE GECEKONDULAŞMA SÜRECİ

Gecekondu, tarımda pazara yönelik üretime geçişin ve kentlere nüfus yığılmalarının hızlanmasına rağmen, sanayileşmesini çok yavaş gerçekleştiren toplumlarda ortaya çıkmaktadır (Kıray, 1982: 339). Gecekondu, bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onaysız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü olarak tanımlarken (Keleş, 1998: 53), 775 sayılı gecekondu kanununda (madde 2) ise “Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyiimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir” şeklinde tanımlanır (Can ve Çiçek, 2012).

Kırdan kente göçün birçok nedeni olmakla birlikte temel neden, kırsal bölgelerdeki üretim teknolojisinin radikal bir ölçekte değişmesidir. Çünkü göç olgusuna neden olarak gösterilen nüfus artışı, yaşam biçimine ilişkin yetersizlikler, kentin çekici etkisi, toprak yetersizliği ve toprağın miras yoluyla parçalanması gibi diğer etmenlerin hiçbirisi tarihte şuana kadar demografik dengeyi bozacak güçte ve dirayette olmamıştır (Şenyapılı, 1981b: 33). Dolayısıyla gecekondu, Türkiye’nin özellikle 1950–1980 yılları arasında karşılaştığı sorunlara bağlı olarak ortaya çıkan gelişmelere, köylerden şehirlere doğru gelişen bir nüfus hareketinin ve bu doğrultuda karşılaşılan güçlüklerle bulunan çözümlere yönelik gelişen, yeni boyutlar kazanan toplumsal bir hareketin adıdır (Can ve Çiçek, 2012). Ortaya çıkan ve gelişmekte olan sanayinin ihtiyacı olan iş gücünü karşılayan bu yeni toplumsal kesim, aynı zamanda ürettikleri yapılarla kentin mevcut çerçevesinin gelişmesine, yeni yerleşim yerleri ve biçimleri ile yeni hayat tarzlarının ortaya çıkmasına da yol açmışlardır (Tuna, 2010: 366). Bu yeni yerleşim ve hayat tarzlarının oluşmasını kolaylaştıran bir diğer faktör ise, Türkiye’nin 1950’den itibaren sanayileşmesinin hızlanması ve devamında kente göç edenlerin konut sorununun karşılanmasında devletin fonksiyonel bir konut politikası üretememesidir (Koç, 1986: 35). Devletin bu yönde yeterli denetim mekanizmasını oluşturamamasının da sonucunda, gecekondu ve gecekondulular kendi hayat tarzlarını yarattılar. Köy kökenli olup şehir hayatına eklemlenmelerine rağmen bu insanlar, entegrasyon konusunda tam manasıyla şehir kültürüne katılamadı ama gecekondu kendi

kültürünü, hayat tarzını yarattı. İster gecekonduvarlarda olsun, ister apartmanvarlarda olsun yeni kentliler, köyleri ile bağlarını koparmadılar (Can ve Çiçek, 2012). Anadolu'daki çıkış merkezleri onları her bakımdan destekledi (Tuna, 2010: 366).

Türkiye'de kentleşme, üç temel özelliği bünyesinde barındırmaktadır. Bunlardan ilki, kentleşmenin hızıdır. Türkiye'de 1950'de kent nüfusu %18,7 iken, bu oran 1960'da %25,9'a, 1980'de %45,4'e ve 2008 yılında ise %80'lere çıkmıştır. İkincisi, kentleşmenin en büyük kentlere ve batıdaki bölgelere yönelmiş olmasıdır. Türkiye'de kentleşmenin üçüncü özelliği ise, büyük kentlerde, yaşam ve kültür düzeyleri ve dünya görüşleri birbirine karşıt bireylerden oluşan heterojen ve bütünleşmemiş bir toplumsal yapı oluşturmasıdır. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi kentlerde, gecekonduvarların kent çevresini bir yoksulluk kuşağı gibi sarması, bu dengesizliğin bir belirtisidir. Kentleşmeye atfedilen “çarpık”, “sağlıksız” ve “aşırı” gibi nitelikler bu bütünleşmemişliğin bir göstergesidir (Can ve Çiçek, 2012; Keleş, 1982: 67, 70).

Türkiye'de ki gecekondulaşma sürecini daha iyi analiz etmek açısından dönemlere ayırarak incelemek gerekir. Türkiye aşama aşama çarpık kentleşmeye doğru gitmiştir. Başlangıçta çözümü basit olan problem çığ gibi büyüyerek karmaşık bir hal almıştır.

1945-50 döneminde; yoksulluk içinde ve dağınık bir “barakalaşma”dan bahsedilmektedir. Türkiye kentlerinde “toprağa kazılan, tepesi teneke ile çevrili, baca ve tepe penceresi olarak ters çevrilmiş gaz tenekesi kullanılan oyuklardaki bu mekânda 40 bin kişinin yaşadığından” söz edilmekteydi. Önceleri kente yalnız gelen aile reisi barınak sağladıktan sonra ailesini de kente taşımaktaydı (Avcı, 2013).

Düzenli bir işi ve geliri olmayan, daha çok marjinal işlerle uğraşan (Şenyapılı, 1981a: 51), kentte meşru sayılan yollarla da konut edinme imkânı olmayan köyden kente göçen gruplar, başlangıçta, kentin emek pazarına yakın ama yukarıda da bahsedildiği gibi çevresel koşulları pek elverişli ve sağlıklı olmayan, genellikle hazine toprakları üzerinde bulunan gecekonduvar inşa etmeye başlamışlardır (Tekeli, 1998: 156). 1950'lerdeki ilk kuşak gecekonduvar, kırım ittiği (fakat henüz kentin çekmediği) (Şenyapılı, 1996: 8), göçenlerin kullanım amacına dönük, kendi emekleriyle yapım sürecini gerçekleştirdikleri bir yapıya sahiplerdi. Bu dönem gecekonduvarı, piyasada satılmak için değil, kullanıcının gereksinimlerine cevap vermesi için yapılmıştır (Bodur, 2012).

Yapımcı (piyasa ilişkilerinin dışındaki mekanizmalarla konutunu üretir) ve kullanıcı aynı kişilerden oluşurdu. Ayrıca bu dönem gecekonducularının bir diğer özelliği de zaman içinde genişletilebilmeleridir (Özer, 2004: 54). Bu dönemde gecekonduların kiralandığına pek rastlanmaz (Bodur, 2012).

Ülkemizde gecekondulaşma süreci özellikle 1950’li yıllardan sonra hız kazanmıştır. Başlangıçta kentlerin yoksul kesimlerinin ihtiyaçlarını karşıladıkları ve sadece “kullanım değeri” taşıdıkları için meşru sayılan bu alanlar, bugün nitelik ve anlam değiştirerek bu süreç içinde ticarileşmişlerdir. Böylece gecekondu artık kırdan kente göçün hızını yakalayamayan ve yapılaşmaya ilişkin gerekli denetimi yapamayan yönetimler nedeniyle oluşan ve dar gelirli göçenlerin mekânı olmanın yanı sıra konut ve arsa pazarındaki arz/talep dengesini suiistimal ederek kamu arazilerini işgal eden ve parselleyerek satan, yasadışı araçlara rant sağlama yöntemi olarak varlığını korumuştur. Dolayısıyla gecekondu sadece “barınak” olmaktan çıkmış, bir spekülasyon, yatırım, güvence aracı haline gelmişlerdir (Can ve Çiçek, 2012; Erder, 1999).

1960 sonrasında günümüze kadar devletin uygulamış olduğu gecekondu politikası değerlendirildiğinde, çıkarılan kanunların ve yönetmeliklerin bu sorunu çözmede bazı yaptırımları tedavüle koydukları halde ciddi çözümler üretilmediği görülmektedir. Türkiye’deki gecekondulaşma sürecine ve uygulanan politikaya ana hatlarıyla baktığımızda şöyle bir tablo karşımıza çıkmaktadır: 1960 – 1970 arası gecekondulaşma sürecinde ikinci dönemi oluşturmaktadır. Bu dönemde, öncelikle göze çarpan durum, gecekonduculunun gelişen ekonomik durumuyla “gecekondu” ların da niteliğinin değişmeye başlaması ve buna paralel olarak da gecekonducuların kentsel mekânda yerini sağlamlaştırmış olmasıdır. Örneğin, gecekonduya ilaveler yapılması, ek kat çıkılması, gecekonduculunun kira kaynağına dönüşmesi ve gecekonduculunun artık emlak piyasasında alınıp satılır bir hale gelmesi gibi durumlar, gecekondu mahallelerinin genel görünüşünü değiştirmiş, eski yoksul görünümlü mahallelerin yerine kentin düzenli, planlı mekânları oluşmaya başlamıştır (Can ve Çiçek, 2012; Şenyapılı, 1981b: 47, 48).

Görüldüğü gibi gecekondu, artık yoksul kesimin masum barınma gereksiniminden çıkmaya başlamıştır. Gecekonducular kendi ihtiyaçları dışında da mevcut kapasitelerini kullanarak gecekondu yapımına devam etmekte ve artık bunları kiralamaktadır. Bu dönemde, çeşitli iş kollarında çalışan kişiler borç bularak dahi gecekondu yaptırmaya çalışmakta ve bu

gecekonduları kiraya vermektedir. Gecekondulardaki kiracılık oranları çeşitli araştırmalarla ortaya konulmaya çalışılmıştır. Ankara ve İstanbul'daki kiracılık oranının yüzde 40-50 arasında olduğu söylenmektedir (Keleş, 2004b: 438). Kırdan kente göçenler en önemli yatırım ve güvenlik aracının gecekondu yapmak olduğunu düşünmektedirler (Kartal, 1992: 66). Çoğu insan artık gecekonduyu “sosyal güvence” olarak algılama eğilimindedir. İnsanlar önceleri gecekonduyu sadece barınma amaçlı düşünürken, gecekondu algısındaki bu değişim, ülkemizde siyasilerin yeterince sağlıklı politika izlememeleri ve dolayısıyla çıkarılan gecekondu aflarıyla da özendirici hale gelmesinden kaynaklanmaktadır (Bodur, 2012).

Dönemin güncel söylemi olan (çıkartılan yasalarla da meşrulaştırılan); gecekondu yerleşmelerine altyapı götürerek bu yerleri sağlıklaştırma düşüncesiyle, gecekondu sahiplerine tapu dağıtmak; elektrik, su, kanalizasyon, yol sağlamak gibi uygulamalar ilk kuşak gecekondualarının apartmanlara dönüşmesinin ve ikinci, üçüncü ve dördüncü kuşak gecekondualarının yapımının önünü açmıştır (Alsaç, 1993: 57; Bodur, 2012).

1966'da kaçak yerleşmelerle ilgili ilk yasal düzenleme olan 775 sayılı “Gecekondu Kanunu” yürürlüğe konulmuş ve ilk defa planlı modern alanlar ile illegal yerleşmelerden oluşan ikili konut yapısı kabul edilmiştir. Bu tarihe kadar yayınlanan tüm yasalar, izinsiz yerleşmeler için kaçak yapılar terimini kullansalar da 775 sayılı yasa başlığında gecekondu ifadesini kullanmış ve bu sosyal fenomeni onayladığını ima etmiştir (Eke, 2000). “Gecekondu Kanunu” (1966/775)'nu kamulaştırma yoluyla gecekondu önleme bölgeleri yaratarak ve ihtiyacı olan insanlara küçük parseller tahsis ederek izinsiz yapılaşmayı önlemek için tesis edilmiştir (Can ve Çiçek, 2012).

1970-80 dönemine gelindiğinde gecekondu yapım sürecinin tamamen ticarileşmiş ve “toprak spekülasyonu”nun başlamış olduğunu görüyoruz. Bu dönemde dikkat çeken önemli olgulardan biri, yoksul kitle için arsa bulup yapan gecekondu firmalarının ortaya çıkmasıdır. Hazine arsaları üzerinde konut yapabilmek için buraları denetlediğini söyleyen yasadışı bir güç ortaya çıkmıştır. Dar gelirli kitle için kentte arsa sağlayıp yapı gereçleri bulan ya da gecekondu yapıp satan bu gecekondu tüccarları için gecekondu illegal bir kazanç yolu haline gelmiştir. Bu dönemde hızlı enflasyon sonucu arazi fiyatları oldukça yükselmiş, kentin çevresinde bulunan gecekondu yerleşmelerine otobüs ve dolmuşlarla bağlantı sağlanmasıyla gecekondu alanlarının önemi ve değeri artmıştır. Artık bu dönemde,

özellikle yüksek gelir grubunun yerleştiği yerlerin yakınlarındaki gecekondu, ekonomik gücü yeterli sahiplerince çok katlı konutlara dönüştürülmekte, yeterli maddi olanağı olmayan gecekondulular ise arsalarını kat karşılığı müteahhitlere vermektedirler. Gecekondu sahibinin artık en önemli sorunu artan enflasyon karşısında konut ve arsasını en uygun zamanda paraya ya da apartmana dönüştürebilmektir (Keleş, 2004b: 555). Ayrıca 1970’li yıllardan itibaren gecekondu yapımının temel ögesi durumunda olan arsa elde etme koşulları değişerek artık sadece kamu arazilerinin işgaliyle sınırlı kalmamış, bu tarihten itibaren kent çeperlerindeki arsalar sahipleri tarafından parsellenip satılmaya başlamıştır (Bodur, 2012; TÜSİAD, 1999: 87).

1950’lerin “teneke damlı, altyapısız mahalleleri, 1970’lerin sonunda kentlerin düzgün, düşük yoğunluklu, yeşil ağırlıklı, altyapılı mahallelere dönüşme yoluna girerek” (Bodur, 2012), bir evrim geçirmiştir.

1980’lere kadar olan bu dönemde, gecekondu yasasını yürürlüğe koymuş olmasına rağmen devletin konut sektöründe etkin olmaması, yeterli denetimin yapılmaması ve konut piyasasının kendi işleyişine bırakılması, gecekondulaşma sürecini oluşturan kaygan zemini sağlamlaştırarak gecekondu üretimi konusunda tarafları yüreklendirmiştir (Can ve Çiçek, 2012). Bu dönemde devletin konut sorununu çözmeye yönelik faaliyetleri, lojman ve afet konutu inşa etmekle sınırlı kalmıştır. Ayrıca konut üretiminde geleneksel teknolojinin kullanılması inşaatların tamamlanma süresini uzatırken, bu yıllarda ülkede enflasyonun artması, konutların maliyetinin hızla yükselmesine neden olmuş, bu etkenler konut üretiminin sınırlı kalmasına yol açmıştır (Can ve Çiçek, 2012; Ocak, 2006).

1980’lerin başında askeri yönetimin de etkisiyle gecekondulaşma durma noktasına gelmiş; ancak askeri yönetimin sona ermesiyle gecekondulaşma tekrar hız kazanmıştır. Gecekondulaşma süreci artık farklı bir işleyiş kazanarak piyasadaki bazı ilişki ağlarının kurallarına göre üretilir olmuştur. Artık gecekondu piyasası ilk dönemdeki gibi esnek bir çözüm sağlamamakta, sadece belli miktarda birikimi olanların girebildiği alanlar halini almış durumdadır. Bu dönemden itibaren herkes rahatlıkla kendi evini yapamaz hale gelmiştir; çünkü artık gecekondu piyasası kendine özgü işleyiş kurallarını belirlemiş ve ona göre işlemektedir. Gecekondu halen kırdan kente göçen düşük gelirliye hizmet etse de, artık ilk zamanlardaki esnekliğini yitirmiştir. Bundan sonrası için itici olan güç,

gecekonduyun üzerine yapılacak arsanın değeri; amaç da bu ranttan yararlanabilmek, bu ranta el koyabilmek olmuştur (Özer, 2004: 102).

1980’li yıllarda ekonomik istikrarın bozulması, enflasyon hızının bir önceki döneme göre çok daha fazla artış göstermesi ve siyasette yaşanan olumsuz gelişmelerin de dolaylı olarak etki etmesi, artan konut açığına rağmen konut sektörünü olumsuz bir biçimde etkilemiştir. Bu dönemde öngörülen plan çerçevesinde, konut üretiminin hemen hemen tamamı gerçekleşmiş olsa bile mevcut konut açığının yarısını karşılayacak sayıda ve yeterlilikte dahi olamamıştır. Bu gerçeklerden hareketle, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa “devletin, ayırdığı kaynaklarla, dar ve orta gelirli ailelerin tasarruflarını ve bankalar sistemini, kredi imkânlarını bir araya getirerek, bu aileleri toplu konut yerleşme alanlarında konut sahibi yapmak” şeklinde belirlenen amacı, dönemin temel özelliği olarak belirtilebilir. Fakat bu yasanın da etkili olmaması sonucunda 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkartılmıştır. 1986 yılında çıkartılan gecekondu sorununa ilişkin son yasal düzenleme 3414 sayılı yasadır. Bu yasa ile gecekondu alanlarına ilişkin uygulamalarda ilçe belediyeleri yetkili kılınmış, büyükşehir belediyelerine eşgüdüm görevi verilmiştir. İlçe belediyelerinin planlama ve kaçak yapılaşmayı denetleme konusundaki teknik yetersizlikleri göz önüne alındığında, ıslah imar planı hazırlanması veya gecekondulaşmanın önlenmesi sürecinde başarı beklentisi azalmaktadır. Böylece kamu alanlarındaki gecekonduların yasallaştırılmasıyla kent çevresindeki özel mülkiyet arazilerinin gecekondulaşmaya maruz kalma olasılığı artmıştır. Ayrıca bu yasayla gecekonduların el değiştirmesi ve ticareti de kolaylaştırılmıştır (Can ve Çiçek, 2012; Eke, 2000).

1990 yılından sonra yine ekonomide yaşanan bunalımlardan dolayı 5 Nisan 1994 tarihinde ülke genelinde yeni bir ekonomik paket uygulamaya konulmuştur. “5 Nisan Kararları” olarak da adlandırılan bu ekonomik paket, ülke genelindeki birçok kişiyi olumsuz yönde etkilemiş ve buna bağlı olarak da inşaat malzemelerindeki fiyat artışı, konutların maliyetlerini arttırarak hem bu artış konut fiyatlarına yansıtılmış hem de inşaatların bitirilme sürelerinin uzamasına neden olmuştur (Ocak, 2006). 1990 – 1994 yıllarını kapsayan 6. Beş Yıllık Kalkınma Planında, belediyelerin belirli alanları konut arsası olarak belirlemesi ve bu bölgelere altyapı hizmeti sağlamaları, ayrıca gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "Kendi Evini Yapana Yardım" programı içinde nüve konut projeleri hazırlamaları kararlaştırılmıştır. 1996 – 2000 yıllarını kapsayan 7. Beş Yıllık Kalkınma

Planında ise yine gecekondulara sorununa yer verilmiş ve gecekondular yasalarının günün koşullarına uygun duruma getirileceği belirtilmiştir (Can ve Çiçek, 2012).

2000 sonrası dönemde ise yeni gecekondular yapımı yok denecek kadar azalmıştır. Toprak rantının artması ile birlikte gecekondular alanların değerlendirilmiştir. Değerlenen alanlarda özel sektör yatırımcıları gecekondular sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yoluna giderek yeni konutlar yapmışlardır. Özellikle Büyükşehirlerde gecekonduların yerini yüksek katlı binalar almıştır (Avcı, 2013).

Özellikle gecekondular alanlarının yoğun olduğu kentlerimizde, çok hızlı bir kentsel gelişim gözlenmektedir. Bu gelişim, kent yerleşik alanındaki mevcut konut stokunun yenilenmesi yanında, kentin gelişme alanlarına doğru yayılım şeklinde de gerçekleşmektedir. Nitekim başlangıçta kentin gelişme alanlarında konumlanmış olan gecekondular, bugün kentlerin merkezi alanları içinde kalmışlardır. Bu ise, gecekonduların yer aldığı bölgedeki taşınmaz değerlerinin anormal derecede artışına neden olmuş ve üzerindeki niteliksiz konutların yıkılarak yenilenmesini zorunlu kılmıştır (Avcı, 2013).

Şehirlerin genişlemesiyle beraber gecekondular bölgeleri rantı yüksek alanlar haline gelmiştir. Başlangıçta hayat şartlarının zorluğu karşısında vatandaşın barınma ihtiyacını gidermek için vatandaş tarafından yapılan bu konutlar şimdilerde yüksek rantın bir aracı olarak görünmektedir. Çoğu yerlerde gecekondular sahipleri müteahhitler ile kat karşılığı anlaşarak rantı paylaşmaktadırlar (Avcı, 2013).

2001 – 2005 yıllarını kapsayan 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı, gecekondular sözcüğünün en az kullanıldığı ve bunun yerine “kaçak yapı” teriminin tercih edildiği bir plandır. Bir önceki beş yıllık dönemde vurgulanan, üretilen konutların ve konuta gereksinim arasındaki açığın 1,3 milyon olduğu ve ihtiyacın kaçak yapılarla ve gecekondularla kapatıldığı vurgulanmaktadır. Konut ve kaçak yapılarla ilgili sayısal verilerin yetersizliğinden dolayı bu konuyu aydınlatacak istatistiksel bilgiye ihtiyaç duyulduğunun altı çizilmekle birlikte kaçak yapı stokunun 2 milyon kadar olduğu, bunun yapı ve çevre kalitesini bozduğu, deprem ve yangın gibi felaketler karşısında alınması gereken önlemleri güçleştirdiği ifade edilmektedir (Can ve Çiçek, 2012; Keleş, 2010: 507).

4.1. Ankara’da Gecekondulaşma

Ankara’da gecekondulaşma ile göç arasında önemli bir bağ bulunmaktadır. Göçlerin artması ile gecekondulaşma da artmıştır. Şehrin farklı bölgelerine göçler olmuştur. İlk örneklerine ilişkin tarih her ne kadar eskiye götürülebilse de gecekondu adı ilk kez bir yasa da 1948 yılında geçmiştir. İlk planlı kentleşmenin gerçekleştirilmeye çalışıldığı Ankara, önemli ölçü de iç göçlerden ve gecekondulaşmadan etkilenmiştir. Günümüzde Ankara nüfusunun %60’ı gecekondularda yaşamaktadır (Yılmaz, 2010).

Gecekondulaşma süreci, daha önce de belirtildiği üzere kırsal göçlerle doğrudan ilişkilidir. Kent ne kadar göç alırsa gecekondulaşma da o oranda artmaktadır. Ankara başkent olması ile birlikte göç almaya başlamış ve bu ilk göçlerle birlikte önce barakaların oluşumu ardından da daha komplike yapılar olan gecekondu inşaa edilmeye başlamıştır. Ankara Cumhuriyet’in kurulması ile hızla göç almıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara’ya verilen önem, rakamlara da yansımış durumdaydı. Yatırımların yeni başkente yönelmeye başlaması kısa sürede buranın çekim odağı olmasını sağlamış, bunun sonucunda da Ankara Cumhuriyet’in ilk döneminde nüfusu en hızlı artan kent olarak kayıtlara geçmişti. Söz gelimi 1919’da 20 000, 1927’de 74 000 olan nüfus 1945’te 226 000’e ulaşmıştı (Yavuz, 1980: 13). Bu yoğun göç karşısında Jansen Planı doğrultusunda yapılan/yapılması planlanan konutların yeterli gelmeyeceği aşikârdır. Oysaki Jansen’in katıldığı yarışmada yer alan sözleşmenin 4. maddesinde Tankut’un aktarımı ile şu sözler yer almaktadır. “Müstakbel planda 150 000 nüfus nazarı dikkate alınacak ve ilerde Ankara’nın 300 000 kişilik bir şehir olma ihtimali düşünülecektir. Bu ikilem yarışma planlarında hiçbir yarışmacı tarafından dikkate alınmamıştır”(Tankut,1993: 60, 63). Yavuz’un verdiği rakamları da gördükten sonra bu isteğin nedenli doğru olduğunu görebiliriz. Eğer planlamada verilen rakamlar göz önünde bulundurularak konutlar yapılırsa idi beki de gecekondulaşma bu kadar ciddi boyutlara ulaşmayacaktı (Yılmaz, 2010).

Ankara o dönem için hem kamu kurumlarının burada yer alması, hem de çeşitli fabrikaların kurulmuş olmasından dolayı da ciddi bir iş imkânı sağlamaktadır. Eski Ankara’nın güney ve batısındaki düzlük üzerinde yolcu ve yük istasyonu, Toptancı Hali kurulmuştur. İstasyonun güney ve batısında Havagazı, Elektrik, Buz, Gazoz, Makarna, Un, Bulgur fabrikaları, bu bölgenin batısında Askeri Fabrikalar bulunmaktadır. Bahsedilen dönem zarfında buralar önemli çalışma alanlarıdır ve göçmek için kenti cazip hale

getirmektedir. Öngörüler gerçekleştirmiş ve Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Fakat planlı bir şekilde kentleşmesi planlanan Ankara'nın bu talebi karşılayacak bir plana sahip olmadığı görülmektedir. Planda yer alan boş alanlardan biri olan Altındağ ve civarı göç eden kişilerin hem barınak ihtiyacını karşılamak için uygun bir alan sunarken, hem de yine plana göre yeni kent merkezine bir ticaret merkezi yapılmadığı için kentte yer alan tek ticaret merkezine ve fabrikalara yakın olmasından dolayı, kentin en önemli gecekondu alanı olmaya başlamıştır (Yılmaz, 2010).

4.2. Altındağ'da Gecekondulaşma

Altındağ Ankara'nın ilk yerleşik gecekondu bölgesi olmasının yanı sıra diğer bir önemli özelliği de Altındağ'da yaşayan kişilerin neredeyse tamamının gecekonduarda yaşıyor oluşudur. Altındağ Belediyesi tarafından hazırlanan bir kitapçıkta Altındağ Belediye Başkanı'nın sözleriyle "İlçemizde ikamet eden vatandaşların %90'a varan kısmı, kullanım ömrünü tamamlamış doğru dürüst alt yapısı olmayan sağlıklı gecekondu yapılar da yaşıyor." Bu durum da bize gösteriyor ki Altındağ İlçesi aşırı gelişmiş bir gecekondu bölgesidir (Yılmaz, 2010). TÜİK verilerine göre Ankara nüfusunun 1/10'u bu ilçe de ikamet etmektedir. Altındağ'da gecekondulaşma, Jansen Plan'ın bir ürünü olarak ele alınabilir. Planlı bir yapılanma öngörülürken Altındağ tepesi gibi çeşitli noktaların planın dışında tutulmuş olması, bu alanları kente yeni gelenler tarafından kullanılması için fırsat sağlamıştır. Buraya ilk göçler, Ankara'nın başkent olması ile birlikte yoğunlaşmış olmanın yanı sıra 1945-1950 arasında daha da artmıştır. Dönemin süre zarfı açısından hem İkinci Dünya Savaşı'nın bitiş hem de Marshall Yardımları ile birlikte tarım da makineleşmenin arttığı bir döneme tekabül etmektedir ve bu da tesadüf değildir. Makineleşme ile birlikte ortaya çıkan işgücü fazlası kendine başka geçim yolları aramak zorunda kalmıştır. Ayrıca savaş ekonomisinden kaynaklı olarak, görece daha az ekonomik fırsatın ve yatırımın olduğu kendi köylerinin bağlı olduğu il yerine, büyük şehirlere göç etmek daha anlamlı olacaktır (Yılmaz, 2010).

Urry'nin aktarımıyla Massey; Özgül olarak toplumsal iş bölümünün aldığı birçok farklı mekânsal biçim olduğunu; bu yeniden yapılanma biçimlerinin her birinin ortaya çıkışında özel bir tarihsel sıralamanın bulunmadığını; gelişen şeyin sermaye ile ücretli emek arasındaki özgül mücadeleye bağlı olduğunu; mekânsal yeniden yapılanmanın önemli bir örüntüsünün, yönetim merkezlerinin, araştırma ve geliştirme işlevlerinin uzağında üretimin

kimi daha rutin ögelerinin yeniden yerleşmesini kapsadığını; bu mekânsal yeniden yapılanmanın farklı örüntülerinin, sadece toplumsal değil ayrıca mekânsal da olan yeni eşitsizlik örüntüleri yarattığını” belirtir (Urry,1999: 27). Tarımda makineleşmeden dolayı artan işsizlik ve kentlerin görece daha çekici yerler olması, çoğu zaman, köyden veya daha küçük şehirlerden gelenlerin kentlerde daha iyi koşullarda yaşamasını sağlayamamıştır ve yeni mekânsal eşitsizliklerin temelini atmıştır (Yılmaz, 2010).

Ankara’da bu dönemde artık yeni şehirde çok katlı binalar inşa edilmeye başlamış olmakla birlikte, barınak ihtiyacını karşılayacak düzeyde değildir. Var olan durum karşısında Altındağ’ın çekiciliğinin arttığı söylenebilir. Altındağ hem ticaret merkezine yakın olduğu için vasıfsız işçiler hem de merkeze yakın olduğu için alt düzey memurlar için uygun bir yaşam alanıdır. Ayrıca yine kent merkezine olan yakınlığından dolayı, kimi kamu hizmetlerini- yol, elektrik, su gibi-önceden edinme fırsatları olmuştur. Bu durum karşısında da Altındağ’ın gecekondulaşma süreci hızlı olurken aynı zamanda da kalıcı olmuştur (Yılmaz, 2010).

1950’li yıllarda Altındağ İlçesi’nde gecekondulaşma, Aktaş, Hıdırlıktepe ve Atıfbey Mahalleleri’nde oluşmuştur (Bezcioğlu ve diğerleri, 2000: 74). Davis’in Birleşmiş Milletler verilerini kullanarak yaptığı “Dünyanın En Büyük 30 Mega Gecekondulu Mahallesi” araştırmasında Altındağ, 0,5 milyon gecekondulu nüfusuyla 25. sırada gösterilmektedir (Davis, 2007: 32). Ankara İli ve Altındağ İlçesindeki nüfus değişimleri incelendiğinde özellikle iki kırılma dönemi dikkat çekicidir. Bunlardan ilki olan 1960-1970 yılları arası dönemde Ankara nüfusu 1,6 katına çıkmıştır. Bu yıllar arasında Altındağ İlçesinin nüfusu ise 2,2 katına çıkmıştır. İkinci kırılma dönemi olan 1970-1980 yılları arasında ise Ankara nüfusu 1,4 katına çıkmıştır. Bu yıllar arasında Altındağ İlçesi ise 1,8 katına çıkmıştır. Veriler Ankara’nın özellikle bu yıllar arasında büyük ölçekli göç aldığını kanıtlamaktadır. 1970-1980 yılları arasındaki göçün %34’ünü (Çizelge 4.1) Altındağ İlçesi almıştır (Bektaş ve Yücel, 2013).

Çizelge 4.1. Ankara ili ve Ankara-Altındağ ilçesi yıllara göre nüfusu (Bektaş ve Yücel, 2013)

Yıl	Ankara İli yıllara göre nüfusu	Yıl	Ankara-Altındağ İlçesi yıllara göre nüfusu
1950	819693 kişi	1950	157242 kişi
1960	1321380 kişi	1960	159264 kişi
1970	2041658 kişi	1970	348254 kişi
1980	2854689 kişi	1980	365920 kişi
1990	3236626 kişi	1990	422668 kişi
2000	3977800 kişi	2000	407101 kişi
2010	4641256 kişi	2010	624313 kişi

1940-1950 yılları arasındaki dönemde Ankara’da üç ana eksenle gelişimi dikkat çekmektedir. Bu eksenlerden birincisi, kalenin kuzeyinde bulunan Altındağ, Hıdırlık tepe üzerindeki ve çevresinde gelişen Altındağ, Atıf Bey, Yenidoğan Mahalleleri ve Telsizler bölgesidir. Toplam 460 ha büyüklüğünde olan ve %67’si gecekondulaşmış olan bu alanda 1948 yılında yaklaşık 40-60 000 nüfusun yaşadığı belirtilmiştir. 1940-1950 yılları arasındaki dönemde Ankara’da oluşan gecekondulaşmış mahalleleri içerisinde özellikle Altındağ’daki yüksek gecekondulaşmış sayısı dikkat çekmektedir. Ankara’nın 1945 yılındaki gecekondulaşmış sayıları şu şekildedir: Altındağ 14 116, Atıf bey 7 354, Aktaş 2 353, Yenidoğan 9 053, Yenihayat 4 396 adet (Bektaş ve Yücel, 2013; Şenyapılı, 2004: 65, 66).

Altındağ Tepesi Gecekondulaşmış Bölgesi’nin kuzeyinde, 1970 yılında Siteler Küçük Sanayi Bölgesi’nin kurulmasıyla birlikte gecekondulaşmış nüfusu büyümeye devam etmiştir. Siteler Küçük Sanayi Bölgesi’nde çalışmaya gelen işçilerin büyük bölümü, imarlı bölgelerde yerleşme olanakları bulamadıkları ve iş yerlerine yakın olduğu için gecekondulaşmış bölgesine yerleşmeyi tercih etmişlerdir. Siteler gibi kapasitesi çok büyük olan bir çalışma alanının burada yapılması bu alanda gecekondulaşmayı daha da hızlandırmıştır (Bektaş ve Yücel, 2013; Çıkrıkçı, 2005: 47,63).

Altındağ Tepesi Gecekondü Bölgesi'nde yaşayan etnik grupları incelediğimizde; eskiden çok farklı grupların yaşadığı farklı çalışmalarda dile getirilmiştir. Sewell 1961-1962 yıllarına ait araştırmasında Altındağ'da yaşayan etnik gruplardan birinin, genelde odunculuk işlerinde çalışan ve sayıları 800'ü bulan Arnavutlar olduğunu tespit etmiştir. Bu etnik grup yöneticiler tarafından kendi içine kapanık bir grup olarak nitelendirilmiştir. Arnavut Mahallesi'nde çok fakir insanların yaşadığı belirtilmiştir. Bir diğer mahalle ise Tatar Mahallesi'dir. Sayıları birkaç bine yaklaşan bu grup arabacılık yapmaktaydı. Etnik gruplar içerisinde en kalabalık grup ise Doğu Anadolu'dan göç eden Kürt nüfustur. Ayrıca alanda 1920 sonrası İran'dan göç ettiği tahmin edilen 5000'e yakın Çingene nüfus yaşamaktaydı. Bu gruba Anadolu'dan gelen Çingene gruplarda katılmıştır. Bu etnik gruplar gecekonduda yaşayanların sadece belirli bir kısmını oluşturmaktadır (Bektaş ve Yücel, 2013; Şenyapılı, 2004: 105).

Şenyapılı, Gecekonduları alt gelir grupları için yeni bir çözüm olarak ele almıştır ve gecekondü nüfusunu üç gruba ayırmıştır. Birinci grupta kentin alt gelir memurları, ikinci grubu doğal afetler ya da imar işlemleri nedeniyle göçenler oluştururken, son grubu ise kent çevresindeki köylerden göçen ve kentin için de imar ya da afet gibi nedenlerle yerinden oynatılan nüfus oluşturmaktadır. Şenyapılı'ya göre birinci grubun elinde az da olsa belirli imkânlar bulunmaktadır ve bu kişiler bir konutun inşası için gerekli olan malzemeyi temin edebilecek düzeydedirler ve bu kişilerin Altındağ-Atıfbey-Yenidoğan çemberinin düz alanlarına yerleştiğini belirtmektedir. Yine Şenyapılı kendi gruplandırmasında kent çevresindeki köylerden göçen insanların, kırsal gelirlerine mevsimlik kent geliri eklemek için geldiklerini, birinci gruba göre kendi emekleri ile daha derme çatma yapılar inşa ettiklerini ve boş kalan süre zarfında bu yapıları kiraya verdiklerini belirtmektedir. Son olarak Şenyapılı bu gruplandırmanın üçüncü basamağında yer alan kişilerin adı geçen çemberin en elverişsiz yerlerine yerleştiğini, yerleşen kişilerin ise ortakçı, yarıcı, maraba gibi sırtında sadece yorganıyla göç etmiş kişilerden oluşmaktaydı. Bu grupta yer alan kişiler ise 4 tane kazığı çakıp, üzerini halı gibi bir malzeme ile kapatmak suretiyle kendilerine kalacak yer yapan kişiler olduğunu söylemektedir (Şenyapılı, 2004: 106, 107).

1947 yılında Mübeccel Kıray tarafından Ankara'nın tamamını kapsayacak biçimde, tüketim normları üzerine yapılan sosyolojik çalışmasından elde edilen veriler Şenyapılı'nın bu tespitlerini doğrulamaktadır. Kıray, birçok mahalle de ikamet eden kişilerin, yaşadıkları

konut tipi, oda sayısı, elbiseleri, yiyecekleri, oturulan koltuk, sedir vb. aletler, kullanılan eşyalar, kahvaltı alışkanlıkları gibi çeşitli kriterleri göz önünde bulundurarak mahalleleri sınıflandırmıştır. Bu araştırmadan elde edilen verilere göre adı geçen ve günümüzde kentsel dönüşümün bir parçası olan;

- Yenidoğan, Bentderesi, Altındağ, Atıfbey gibi mahalleler alt gelir gruplarının,
- Atıfbey, Altındağ aynı zamanda alt orta gelir gruplarının yaşadığı yerlerdir.

Bu mahallelerin yanı sıra, günümüzde Altındağ'ın bir ilçesi olan diğer mahallelerde gelir düzeyi, orta gelir grubuna kadar yükselmektedir (Kıray, 2005: 102)

Yine 1971 yılında Emre Kongar tarafından Altındağ'da yapılan bir diğer çalışma da ise bu alanda yaşayan kişilerin, dönemin para değerine göre; %28,6'sı 250-500, %52'si 501-1000 arasında gelir düzeyine sahiptir. Yine Kongar'ın değerlendirmesine göre bu gelir düzeyi oldukça düşük ama diğer gecekondu bölgelerine göre ise yüksektir. Burada yaşayan ailelerin %1,1'i gelirsizken, %0,4 ise 3 001'den daha fazla gelire sahiptir. Her ne kadar belirli bir gelir miktarında yığılma söz konusu olsa da farklı gelir gruplarından kişilerin ikamet ettiğini söylemek mümkündür. Araştırmadan elde edilen bir diğer önemli bulgu ise burada yaşayan ailelerin gelir yükselişi umut ediyor oluşudur (Kongar, 1985: 194).

Kıray'ın araştırmasından iki yıl sonra, Adviye Fenik tarafından kaleme alınan ve Zafer Gazetesi'nde yer alan araştırmada ise Şenyapılı'nın anlatımıyla şu tip bulgular yer almaktadır. Mahalle, tenekeler ile kaplı barakalar ile toprağa kazılmış oyuklardan oluşur. Tepenin eğiminden yararlanarak kazınla oyuklar üzerine ters çevrilmiş ve dibi delinmiş gaz tenekeleri ya da küpler geçirilmiştir. Bunlar konutun hem tepe penceresi hem de bacasıdır. Yazar tepeye tırmandıkça her tarafında bu küp ve tenekeleri görür. Konutların içinde de yere kazılmış çukurlar vardır, yağmur yağdığında tepeden akıp konutların içine giren sular bu çukurlarda toplanır. Konutlarda eşya yoktur. Dört tarafı teneke kaplı, insan boyunda barakalardan oluşan WC'ler ortak kullanılır ve iyi kazılmayan çukurlar ve tepenin eğimi nedeni ile WC'lerden çıkan sular açıkta akar. Adviye Fenik, bu koşullar altında tepede 40 000 kişinin yaşadığını iletir. Toprak altında yaşayan bu nüfus bir sosyal dayanışma içine giremeyecek kadar fakirdir, kimsesiz hastalar sokaklarda yatar, çocuklar bitlidir. Adviye Fenik, bu nüfusun simitçilik, hamallık, gündelikçilik, çamaşırcılık, ayakkabı boyacılığı, hademelik, çıraklık, seyyar satıcılık gibi marjinal işlerde çalıştığını söyler ve iş yaşamını şöyle anlatır: Sabahları buradan yaz, kış demez bir akın başlar.

Mahallenin her kovuğundan oluk gibi aşağı doğru insanlar akar. Bunlar Yenişehir'in bütün rahatını, bütün zevkini, bütün saadetini tamamlamaya giderler. Çarşıda, pazarda her yerededirler. Bütün gün sizin hizmetinizde sizin emrinizdedirler (Şenyapılı, 2004: 125, 129).

Yukarıda anlatılanlardan yola çıkarak, aslında Kıray'ın alt gelir grubunda yer aldığını söylediği insanların bir gelir grubuna dâhil olduğunu söylemek zordur. Dönemin Altındağ'ı fakirlik sınırının çok çok altında bulunmaktadır. Bir gelir grubu sınırı belirlenirken koyulan üst sınır mevcutken ailelerin aslında gelirsizlik açısından bir sınırı yoktur. Bu kadar imkânların az olduğu ve birçok sağlık sorunun bulunduğu bu bölgelere neden göç edildiği ve gecekondular inşa edildiği sorusuna cevap arandığında, Keleş'in; 1971 yılında yayınlanmış olan çalışmasında yer alan bulgular oldukça önemlidir. Keleş, Eski Ankara'da oturanların neden burada oturduklarına ilişkin olarak yönelttiği sorusuna aldığı yanıtlarda; %42,3'le Altındağ'a yerleşmedeki en önemli etken ev kirasının az oluşu ile ilgilidir. Bu bulguda, hem buranın neden yoğun göç aldığını, hem de neden gecekondulaşmanın burada yüksek olduğunu göstermektedir. Maddi imkânsızlıklar bu bölgeyi önemli bir barınak alanı haline getirmiştir. Ticaret merkezi olması ve iş yerine yakınlık ikinci en yüksek nedeni oluştururken kira vermeme diğer bir önemli özelliktir. %24,2 ile iş yerine olan yakınlıktan dolayı burada oturma eğilimi bu durumun bir göstergesi olarak ele alınabilir (Keleş, 1971: 62; Yılmaz, 2010).

Gecekondular, eski Ankara evlerinden farklı olarak Altındağ'ın birçok yerine yayılmış meskenlerdir. İlçede yapılan görüşmelerde burada var olan yaşam koşullarının zorluğu ve ikamet eden kişilerin ekonomik gelirlerinin düşüklüğü hem ilçe de yaşayanlar hem de burada yer alan kamu kurum/kuruluşlarınca kabul gören bir gerçekliktir. Ankara'nın başkent oluşuyla birlikte yapılan planlar, çıkarılan kanunlar ve düzenlemeler ile sorunlara çözüm aranmış fakat çözüm bulunamamıştır. Kent sistemi üzerinde olumsuz etkileri olduğu belirtilen gecekondulara ilişkin olarak getirilen en son çözüm, kentsel dönüşüm yoluyla bu alanlarda değişikliğe gidilmesi yolunda bulunmuştur (Yılmaz, 2010).

Çalışmanın bu bölümünde gecekondular kavramı, gecekondulaşmaya neden olan etkenler ve gecekondulaşma süreci incelenmiştir. Çalışma alanı olarak seçilen Altındağ ilçesi Aktaş Mahallesi'nin gelişim sürecini anlamak için Ankara ili ve Altındağ ilçesinde meydana gelen gecekondulaşma süreci ayrıca ele alınmıştır. Bu bağlamda Altındağ ilçesinde

meydana gelen sorunlar ve hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri anlatılarak, Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesinin detayları verilecektir.

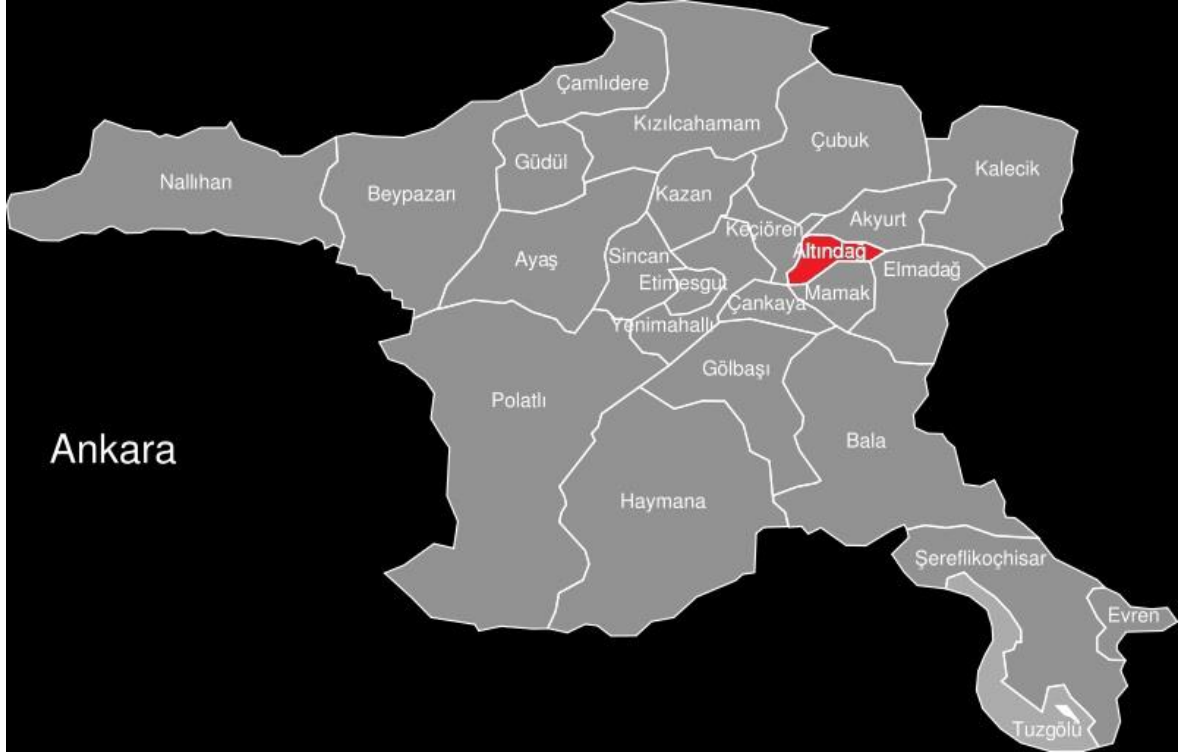
5. ALTINDAĞ İLÇESİ AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİ

Gecekondularda hava bulanık puslu
 Altındağ gökleri kümülsüslü
 Ekmeğe, aşka ve ömre
 Küfeleriyle hükmeden
 Ciğerleri küçük, elleri büyük
 Nefesleri yetmez avuçlarına
 İlkokul çağında hepsi-
 Kenar çocukları
 Kar altındadır.
 (Ahmed Arif, 2007: 15)

Altındağ ilçesinin gelişimine bakıldığında Ankara'nın gelişimi ile bağlantılı olduğu görülmektedir. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın başkent olmasının ardından kent göç almaya başlamış, hızla artan nüfusla 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Ankara Ovası, Çubuk ve Mürted Ovaları arasındaki ilçenin engebeli arazide yer alması, altyapı hizmetlerinin kısıtlı olması gibi nedenlerle inşaat maliyetlerini arttırmış; iyileştirme, sağlıklaştırma gibi müdahale biçimlerinin yapılması adına bölgenin bir çekim merkezi haline gelememesini beraberinde getirmiştir (Gümüşboğa, 2009).

Altındağ İlçesi Çevresinde Keçiören, Çankaya, Mamak, Akyurt, Elmadağ ilçelerinin yer aldığı (Harita 5.1) 7 987 hektar yüzölçümü ile 113 mahallesi, 6 köyü ve 1 beldesi olan Ankara'nın metropol ilçelerinden biridir (Nurakova, 2010).

Altındağ ilçesi, günümüzde toptan ticaretin ve geleneksel mesleklerin ağırlıklı olarak devam ettiği bir ticari merkezdir. İlçede tarihi yapılar, devlet hastaneleri, müzeler, önemli sanayi alanları yer almaktadır.



Harita 5.1. Altındağ ilçesinin konumu (www. docplayer.biz.tr, 27.06.2016)

5.1. Altındağ'da Kentsel Problemler

Altındağ'ın kentsel sorunları her ne kadar Ankara kent bütün içinde bir parça olarak değerlendirilse de; başka hiçbir ilçede olmayan kentsel problemlerin sadece Altındağ'da olduğu da bir gerçektir. Örneğin; sit alanları, kent merkezi, sanayi yapıları, hastaneler, heyelan, arazi yapısı, gecekondu ve ilk yerleşim yeri olmasından kaynaklanan bölünmüş hisseli tapular gibi problemler. Bu problemlerin çok ve karmaşık olması, diğer sorunların çözümünü de etkilemekte ve öncelik sırasını da değiştirmektedir. Altındağ'da çözülmeye çalışılan kentsel problemler şunlardır (Nurakova, 2010):

5.1.1. Gecekondu yerleşimleri

Altındağ ilçesindeki gecekondu yerleşimleri 3 farklı dönemde gerçekleşmiştir. Bunlar;

- İlk gecekondu yerleşim bölgesi olan Eski Altındağ'ın yakınında yer alan gecekondu alanları (Hıdırlıktepe, Atıfbey, Yenidoğan, Aktaş)
- Samsun yolunun kuzeyinde yer alan ve yoğun bir gecekondulaşmanın yer aldığı bölgeler (Hacılar, Ulubey, Battalgazi, Önder, Güneşevler, Gülpınar Mahalleleri)

- c) Son dönemde gelişen gecekondu bölgeleri (Karapürçek, Beşikkaya, Feridunçelik, Doğanstepe, Baraj Mahalleleri) olarak sıralayabiliriz (Altındağ Belediyesi, 2009).

Cumhuriyet ile birlikte Ankara'daki gecekondu stokunun ve düzensiz yapılaşmanın yükünü çeken bu alandaki ortalama bina yaşı 40-50 yıldır. Son dönemde yapılan gecekondu yok denecek kadar azdır. Tamamına yakını 20-30 sene öncesinden tamamlanmıştır (Nurakova, 2010).

Samsun yolunun kuzeyindeki, çoğunlukla 1960'lı yıllardan itibaren yapılaşmaya başlayan gecekondu alanları, özellikle Siteler Küçük Sanayi Alanının büyümesi ve imar affı yasalarının olumsuz etkileri ile değişik zamanlarda ilaveler ve kat çıkmalar sonucunda sadece yatayda değil, dikey olarak da yoğunlaşmışlardır (Altındağ Belediyesi, 2009). Bu alanlar, daha çok köyden kente göç ile gelen insanların, daha çok kırsal özellikleri de oturdukları mekâna yansıttıkları, bahçe içinde ağacı, yeşil alanı, kümesi olan ve hemşerilik ilişkilerinin yoğun olduğu orta ve dar gelir grubuna mensup ancak kent ile bütünleşmeye hazır bir sosyal dokunun bulunduğu yerler olmuştur. Zaten zamanla ekonomik durumu iyiye gidenler kentin imarlı alanlarına taşınmışlardır (Nurakova, 2010).

Ancak, Siteler civarındaki mahallelerde durum biraz daha farklıdır. Sitelerin gelişme potansiyeli ile buralardaki yapılar çok yoğunlaşmıştır. Önceleri Sitelerde çalışanların evlerinden oluşan bu alanlar zamanla işyeri ve imalathaneye dönüşmüştür. Kentsel rantın bu bölgede yoğunlaşması, bu alanların arsa fiyatlarını, dolayısıyla kaçak yapılaşma ve ileriye yönelik spekülasyonları da arttırmıştır. İslah imar planlı bu bölgelerin imar planları ile dönüşümleri yapılmaktadır (Altındağ Belediyesi, 2009).

Son dönemdeki gecekondu yapıları ise özellikle mevcut yerleşim alanının bitmesi nedeniyle boş ve tanımsız olan çevre semtlere kaymıştır. Baraj, Karapürçek, Beşik kaya gibi mahallelerdeki gecekondu yapıları ise özellikle son 10-15 yıl içerisinde yapılan yapılardır. Bu alanlarda da kırsal özellikler barınmaktadır. Ancak kentsel servisler kenarda kalmanın getirdiği zorluklar nedeniyle daha azdır. Özellikle orman alanı ve maliye hazinesine ait yerler ile dik ve kayalık bölgelerde yapılaşma olmuştur (Nurakova, 2010).

Gecekondu bölgelerinde yapılan ıslah imar planları ile bu alanlarda yer alan düzensiz yerleşimin ortadan kaldırılması, bu alanların modern kent mekânı haline gelmesi, kentsel

servislerin ve altyapıların bu alanlara kazandırılması, Altındağ için imarlı-imarsız bölge tanımını ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Gecekondu bölgelerinde yaşayan insanların çeşitli sosyal aktivitelerinin karşılanması amacıyla bu bölgeler için imar planlarında sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Ankara kentinin diğer bölgelerinde yer alan aktivitelerin bu bölgelerde de uygulanması düşünülmüştür (Nurakova, 2010).

5.1.2. İmarlı bölgeler

Altındağ'daki yapılaşmış imarlı konut alanları; diğer ilçelere göre daha önce bahsedilen nedenlerden dolayı daha az yer kaplamaktadır. Çoğunluğu Bölge Kat Nizamı Planı ile yapılaşmış olan Aydınlık evler, Türk-İş blokları Güneşevler'in bir kısmı Örnek Mahallesi ve Ziraat Mahallesi ile sınırlı bu bölge genellikle yapılaşmanın tamamlandığı alandır. Kent merkezine yakın olmaları genellikle yapılaşmanın tamamlandığı alandır. Kent merkezine yakın olmaları nedeniyle, kentsel hizmetlerden fazlaca yararlanan bu bölgelerde konutu dokusu ortalama 3-4 kat olup, gelir durumu orta düzeydedir. Bu alanlar Altındağ için en az sorun çıkaran yerlerdir. Nüfusun yaklaşık %45'i bu alanlar üzerinde yaşamaktadır. Bununla birlikte nüfusun artması ve yapı yoğunlaşması nedeniyle mevcut sosyal donatı ve ulaşım ile alt yapı yetersiz kalmaktadır. Tüm konut alanlarında, tek tip planlama çalışması ile sorunları çözmek mümkün olmamaktadır. Bu nedenle her bölge için öncelikle oraya ait sorunlar belirlemiş ve çözüm yöntemleri saptanarak farklı planlama çalışmaları belirlenmiş ve çözüm yöntemleri saptanarak farklı planlama çalışmaları yürütülmektedir. Özellikle Eski Altındağ bölgesindeki gecekondu alanının mevcut planların öngördüğü Serbest piyasa koşulları ile (müteahhit, yapsatçılar tarafından) imarlı yapıya dönüşmesinin çok zaman alacağı ortadadır. Bu nedenle, bu alanlar öncelikli bölge kabul edilerek, pilot uygulamalar ile kentsel dönüşüm projeleri (Aktaş-Atilla, Gökçenefe-Doğanşehir gibi) buralarda uygulanmaktadır. Belediyenin kendi mülkiyeti de kullanılarak yıllardır çözüm bekleyen bu alanlar için farklı bir yöntem denenmektedir. Diğer gecekondu alanlarında ise, mevcut plan verileri yeterli olduğu için öncelikle ulaşım ağının kurulması ve altyapı hizmetlerinin götürülmesi ile müteahhitlerin gelebileceği koşullar oluşturulmaktadır. Bu sayede kentle entegrasyon ve düzenli yapılaşma hızlanmış olacaktır (Nurakova, 2010).

5.1.3. Sit alanları

Ankara'daki Sit Alanları ve tescilli yapıların tamamına yakınının Altındağ sınırları içinde bulunması ise ayrı bir uğraşı alanıdır. Tarihi kent dokusu diye adlandırdığımız Ankara'nın en eski uygarlıklarının izi bulunan bu alanın üzerinde 320 adet tescilli tarihi ev, konak, çeşme, mescit, camii, türbe vb. yapı bulunmaktadır. Tarih mirasın korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması amacıyla yaklaşık 300 ha'lık bir alan üzerinde 1980 yılında Kültür Bakanlığı'na alınan kararlar gereğince "Sit" kararı vardır (Altındağ Belediyesi, 2009)

Çoğunluğu 2.Derece Kentsel Sit Alanıdır bunun yanı sıra 1.Derece Kentsel Sit Alanı da mevcuttur. Turistik merkez olan Ankara Kalesi, Roma Hamamı, ve Tiyatrosu, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, geleneksel ticaretin hala sürdüğü Samanpazarı, At Pazarı, Koyun Pazarı, Çıkırıkcılar Yokuşu, Saraçlar Çarşısı, eski konut dokusunun bulunduğu, Hamamönü, Ulucanlar, Kale etekleri ve ticaret merkezi olan Ulus'un tamamı Sit Alanı kapsamındadır. Bu bölgede koruma amaçlı imar planı dışında plan yapılamaz. Bu planlar ile mevcut dokunun ve yapının korunması bunun yanı sıra da iyileştirilerek geliştirilmesi esastır. Daha çok röleve-restorasyon projeleri ile doku korunmaya çalışılmaktadır. Yeni inşaat veya onarım- tadilat izinleri de yine bu mevzuata göre değerlendirilmektedir (Nurakova, 2010).

5.1.4. Altındağ alt merkezleri

Bilindiği üzere Ankara'nın en eski kent merkezi Ulus ve çevresindeki ticaret bölgeleridir. Ancak zamanla Ulus, Kızılay'ın gelişmesi ile ikinci konuma düşmüştür. Her ne kadar Jansen planında Ulus bir iş merkezi, Kızılay semt merkezi olarak planlanmış ise de planın bu yönü de tutmamış ve zamanla Ulus'ta bulunan birçok idari ticari ve diğer merkez aktiviteleri Kızılay Bakanlıklar aksına kaymıştır. TBMM, Çankaya Köşkü ve Bakanlık binalarının birçoğunun bu alanda inşa edilmesi Ulus'un önemini azaltmış ve gittikçe geri kalmasına neden olmuştur. Daha sonra yapılan tüm planlama çalışmaları ve kentsel politikalar hep bu ikilemi güçlendirmiş ve Kızılay'ın daha gelişmesine, Ulus'un ise buna oranlar iyice geri kalmasına neden olmuştur (Nurakova, 2010).

Kızılay artık kentin modern merkezi haline gelmiş, Ulus ise barındığı özelliklerde dolayı geleneksel ve tarihi merkez rolünü üstlenmek ise barındırdığı özelliklerden dolayı geleneksel ve tarihi merkez rolünü üstlenmek zorunda kalmıştır. Bu durum Ulus ve Hizmet

ettiği Altındağ için hiç de hak edilen bir şey değildir. Kızılay ve daha güneydeki Çankaya-Bakanlıklar-Kavaklıdere gibi semtlerde, uluslar arası şirketler, büyük banka ve holding binaları, elçilikler yer seçerken, Ulus Samanpazarı, Dışkapı gibi semtlerde, uluslar arası şirketler, büyük banka ve holding binaları, elçilikler yer seçerken, Ulus, Samanpazarı, Dışkapı gibi semtlerde ise daha çok kentin dar gelirli gruplarının kullandığı geleneksel ticaret ve alışveriş mekânları, konut, turistik konaklama, ticaret, imalathane, yer yer resmi kuruluşlar hastane, okul vb. tesisler iç içe geçmiş durumdadır (Gültekin ve Onsekiz, 2004).

Son yıllarda Ulus'un varlığı yeniden keşfedilmiş ve kentin batıya açılımı ile yeni kent merkezi ve merkezi iş alanı aktivitelerinin Ulus ile başlayan Dışkapı, İskitler aksına doğru gelişen bir alana yönlendirilmesi gereği ortaya çıkmıştır. Bu gelişmeye Altındağ açısından baktığımızda, yıllardır geri kalmış, zayıflamış birçok merkezi iş kollarının buraya gelmesiyle ticaret kapasitesi artacak, dolayısıyla bu alandaki kentsel rantın potansiyelinde önemli artış olacaktır. Ayrıca, yeni yapılaşmalar ve modern kullanımlar ile daha çağdaş ve yenilenmiş kent merkezleri oluşacak, dolayısıyla Altındağ içinde bu alanın çehresi değişecektir. Merkez civarındaki konut alanlarının değeri artmış olacak ve kentsel dönüşüm hızlanacaktır. Yıllardır kentte oluşan rantın büyük çoğunluğundan pay alan güney kesimine göre, Altındağ bir çekim noktası haline gelecek ve kentsel kalite artacak, yaşayanların ekonomik özellikleri ile yaşam standartlarında ve koşullarında önemli ilerlemeler görülecektir (Nurakova, 2010).

İşte, Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma Islah İmar Planı sadece koruma açısından değil, Ulus'un yeniden Ankara'nın güçlü merkezi haline gelmesi ve bu bölgenin canlanması için de çok önem taşımaktadır. Yine Uluslararası Ticaret Merkezi ve Merkezi İş Alanı projelerinin Dışkapı-İskitler bölgesi için belirlenmiş ve plan çalışmalarının tamamlanıp uygulama aşamasına gelmiş olması da son zamanlarda geç de olsa kent merkezinin yeniden oluşturulması yolunda önemli adımlar olarak değerlendirilmelidir (Nurakova, 2010).

5.1.5. İş alanları

Altındağ'daki en önemli çalışma alanı hiç kuşkusuz Siteler Küçük Sanayi alanıdır. 1970'lerde kurulan ve günümüzde sadece Ankara'ya değil Türkiye'nin tüm yörelerine, hatta yurt dışına hitap eden iş kapasitesi ile Siteler tam anlamıyla bir çalışma bölgesidir.

Bünyesinde barındırdığı mobilya ve ahşap ürünlerinin imalatı ve satışına yönelik faaliyetlerin yanında diğer yan sektörler ile birlikte hesaplanandan fazla büyüme göstermiştir. Samsun yolunun zamanla şehir içi yol haline gelmesi ve civardaki boş alanların tamamen gecekondular ile kaplanması sebebiyle, sitelerde yeni gelişme alanı ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ancak kentin daha uzağında ve konutlardan uzak bir alan ayrılmadığı için, Siteler kuzeye doğru Önder, Hacılar-Ulubey Mahalleleri'ne doğru gelişmiş ve mevcut planlı alanın ötesinde, mahalleleri tehdit ederek konut alanlarını işgal etmeye başlamıştır (Altındağ Belediyesi, 2007).

Zamanla önce zemin katlar, sonra üst katlar olmak üzere tüm sokaklar imalathaneye dönüşmüştür. Bu süreç hala devam etmektedir. Sitelerin mevcut yoğunluk problemi ve kendi iş potansiyelinin yarattığı iş ve ulaşım trafiğinin sıkıntılarını çözmeye çalışırken, bunun yanında iş yerlerinin konutları işgal etmemesi ve yaşama alanları ile çalışma alanlarının birbirinden tamamen ayrılarak her iki kullanımın da daha modern gelişme göstermeleri ile de uğraşmak zorunda kalınmaktadır (Altındağ Belediyesi, 2007).

Sitelerin gittikçe büyümesine engel olmak ancak kent bütününde aynı işlevi yüklenecek yeni bir çalışma alanının oluşturulması ile mümkündür. Artık kent merkezi sayılacak böyle bir alanda, bu kapasitede çalışan sanayi alanı olmamalıdır. Doğru kentsel politikalar ile zamanla sitelerin imalat yapan birimlerinin bu alandan uzaklaştırılması ve satış-sergiye yönelik alt merkez fonksiyonlarının ön plana çıkartılması gerekmektedir. Böylece civardaki konut alanı işgali de önlenmiş olacak, daha düzenli kentsel mekânlar oluşturulabilecek ve kentsel hizmetler daha kolay götürülebilecektir. Çünkü Siteler ne kadar plansız kontrolsüz bir şekilde büyür ise, etraftaki konut alanlarının dönüşümü zorlaşmakta ve kaçak yapılaşmalar ile bu alanlar haddinden fazla yoğunlaşmaktadırlar. Yani bu sorun aynı zamanda konut alanlarındaki sorunlar ile de doğrudan bağlantılı olup, olumsuz etkileri olmaktadır (Nurakova, 2010).

Siteler konut alanlarına doğru genişlerken, çevresindeki gecekondular da hızlı büyümüştür. Siteler, çevresindeki gecekondular için bir merkez kullanımına da dönüşmüştür. O çevrede yaşayan insanların alt merkez olarak kullandıkları Sitelerde form değişikliği başlamıştır. Beyaz eşya, bankalar, döviz büroları gibi ticari aktiviteler hızla çoğalmıştır. Bunun yanı sıra mobilya sektörü üzerinde uzmanlaşmış imalathane ve

fabrikalar da kent dışında yer seçme eğilimine girmişlerdir. Siteler içinde ana caddelerde satış ve sergiye yönelik büyük mağazalar çoğalmıştır (Nurakova, 2010).

5.2. Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri

Mevcut kentsel problemleri en aza indirecek ve bunun yanı sıra gelecek 20-30 yıllık perspektif ile gelişmeyi yönlendirecek, yeni kuşaklara daha modern, daha yaşanılabilir ve kentleşmiş bir Altındağ bırakabilmek planlama stratejisi olarak ifade edilebilir (Nurakova, 2010). Bu maksatta Altındağ Belediyesinin yönetiminde,

- a) 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun” (Bu kanunla gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılması olanak sağlanmıştır.)
- b) 10.7.2004 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanunun.
- c) 3.7.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu.
- d) 12.5.2004 tarihli 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun.
- e) 27.7.2004 tarihli 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun.
- f) 5.7.2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunun çerçevesinde Altındağ Belediyesi tarafından çeşitli kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır (Nurakova, 2010).

- Feridun Çelik-Başpınar-Beşikkaya-Doğantepe Mahalleleri Projesi
- Güneşevler-Doğu-Gülpınar-Yıldıztepe Mahalleleri Projesi
- Karapürçek-Beşikkaya-Çamlık Mahalleleri Projesi
- Baraj Mahallesi Gecekondu İmar Planı
- Güneşevler-Ali Ersoy Mahalleleri Projesi
- Başpınar Mahallesi Projesi

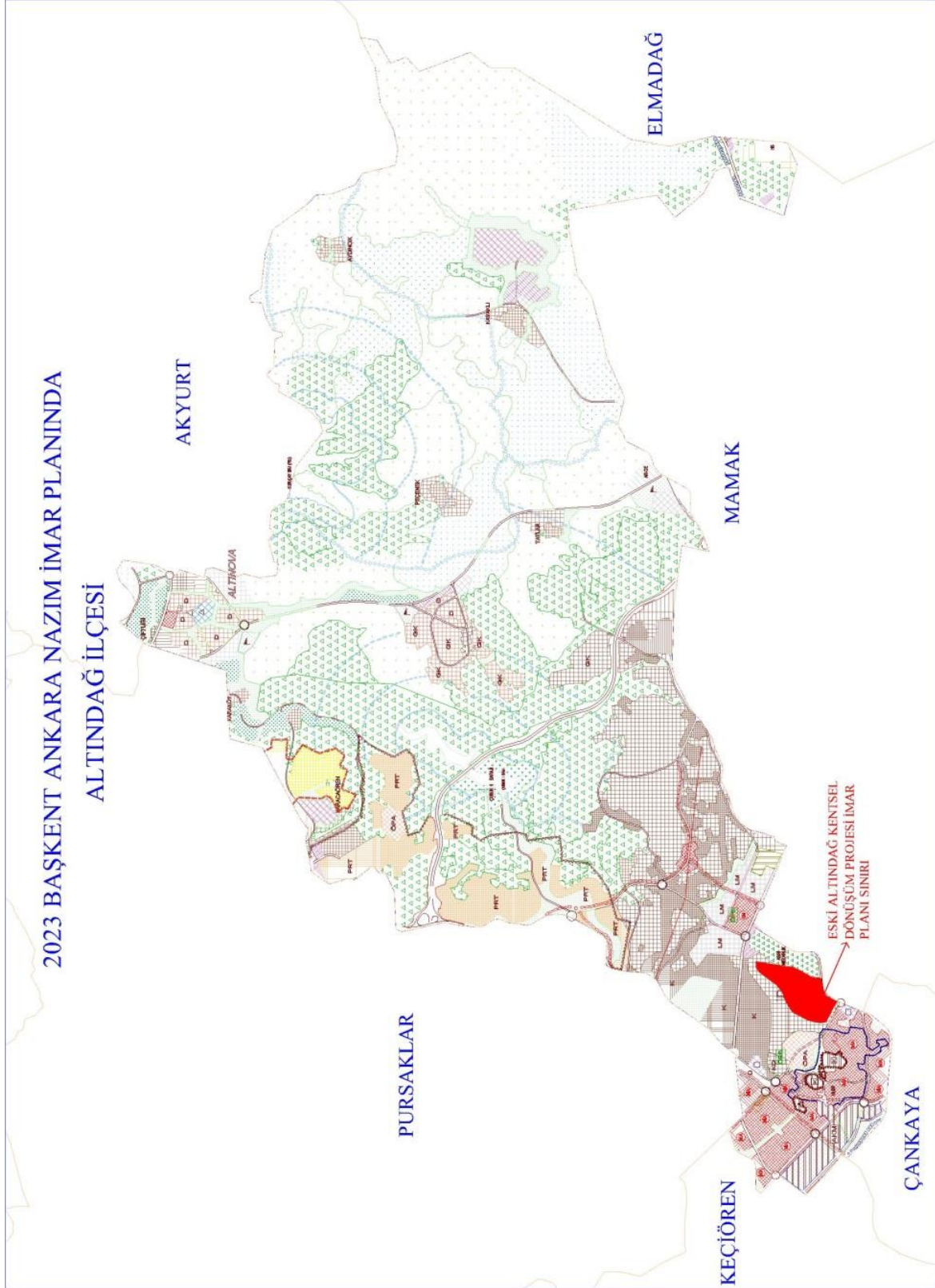
- Hıdırlıktepe-Server Somuncuoğlu-I. Sultan Murat-Gökçenefe-Çalışkanlar-Doğanşehir
- Aktaş-Atilla-Gültepe Mahalleleri Projesi
- Alemdağ-Battalgazi-Hacılar-Ulubey-Önder Mahalleleri
- Doğantepe-Başpınar-Solfasol Mahalleleri Projesi
- Plevne Mahallesi Projesi
- Deniz Mahallesi Projesi (Nurakova, 2010).

5.3. Aktaş-Atilla-Gültepe Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi

Bu bölümde Aktaş, Atilla, Gültepe Mahalleleri'ni kapsayan kentsel dönüşüm projesinin özellikleri belirtilmiştir.

1950'li yıllarda aldığı göç ile Ankara'nın en eski gecekondü bölgelerini içinde barındıran Altındağ, 1953'te Ankara'nın ilçelerinden biri olmuştur. İlçe 1957'den beri planlı olmasına rağmen Hıdırlıktepe, Aktaş, Gültepe, Yenidoğan, Çalışkanlar, Gökçenefe, Doğanşehir gibi gecekondü mahallelerini içinde barındırmaktadır (Eke ve Uğurlar, 2004).

Altındağ Belediyesi bu alanlarda en sorunlu yerleri seçerek kentsel dönüşümde pilot bölgeler oluşturmuş, projeleri etaplar halinde uygulamaya başlamıştır. Aktaş-Atilla Mahallesi de bu pilot bölgelerinden biridir. Varlığı 70 yıla dayanan mahallenin mülkiyetinin %70'i Maliye Bakanlığı'nda, %30'u ise Belediyede bulunmakta iken 1984 İmar Affı ile beraber gecekondü sahipleri hak sahibi olmuşlardır (Eke ve Uğurlar, 2004). Harita 5.2'de Aktaş-Atilla-Gültepe Mahallelerinde uygulanan Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planı sınırları belirtilmiştir.



Harita 5.2. Başkent Ankara nazım imar planında Altındağ ilçesi (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2016)

2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMLER

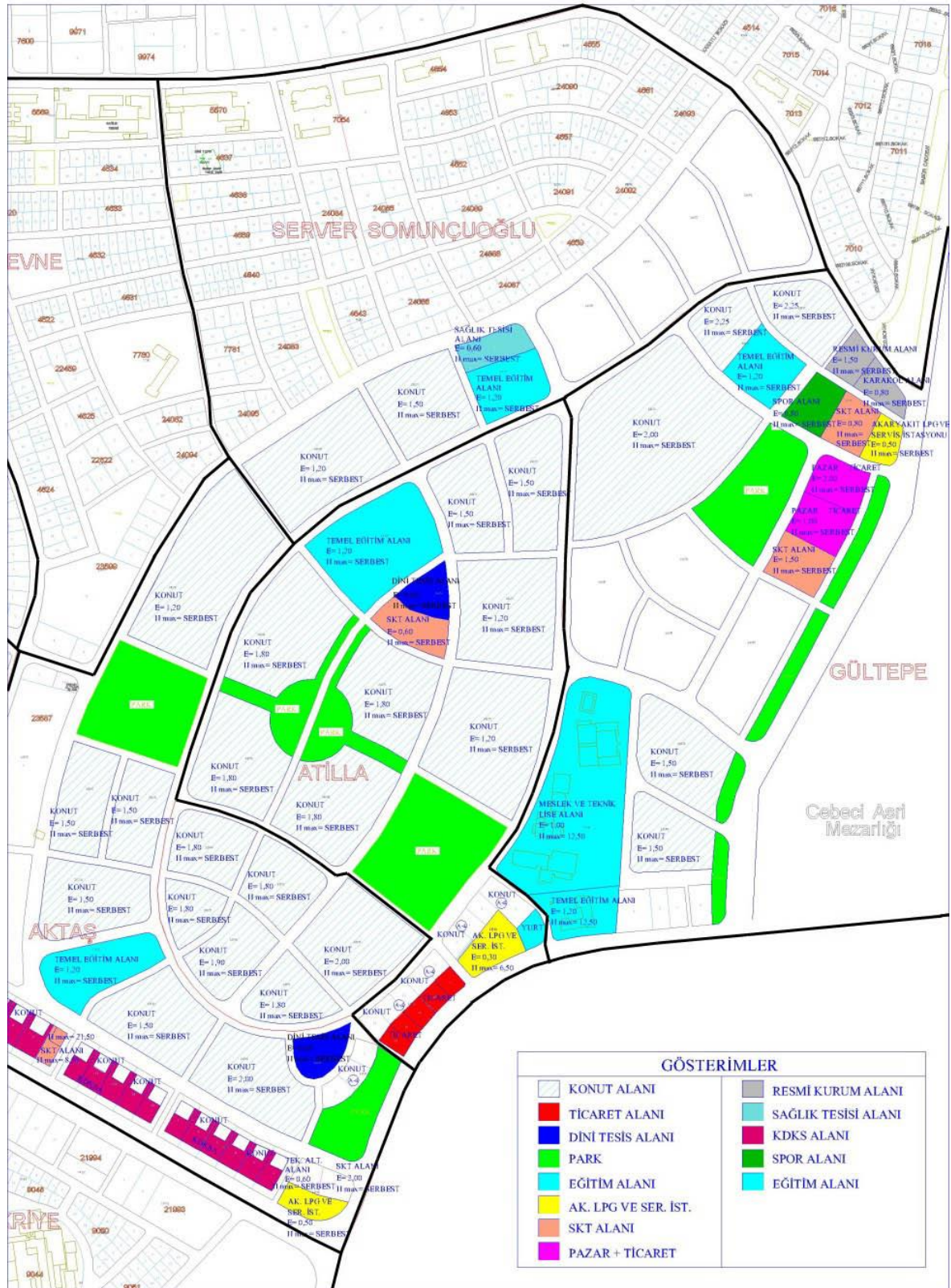


Harita 5.2. (devam) Başkent Ankara nazım imar planında Altındağ ilçesi (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2016)

Aktaş, Atilla ve Gültepe Mahallelerini kapsayan eski imar planında parsel büyüklüklerinin ortalama 400 m² olduğu imar durumlarının ise ayırık nizam 4 katlı konut parseli olarak belirlendiği görülmektedir (Harita 5.3). Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından hazırlanan revizyon imar planında ise ada bazında uygulamaların dikeyde yapılaşma ile birlikte tercih edildiği görülmektedir (Harita 5.4). Revizyon imar planında ayrıca sosyo-kültürel tesis, ticaret, spor, eğitim, dini tesis, rekreasyon ve pazar alanı yerleri ayrılmıştır.



Harita 5.3. Aktaş, Atilla ve Gültepe Mahalleleri eski imar planı (Altındağ Belediyesi, 2016)



Harita 5.4. Aktaş, Atilla ve Gültepe Mahalleleri revizyon imar planı (Altındağ Belediyesi, 2016)

Konut alanları; hazırlanan imar planına göre $E=1,20$, $E=1,50$, $E=1,80$, $E=1,90$, $E=2,00$ ve $E=2,25$, olmak üzere altı tip yapılaşma koşulu, 28 adet konut adası oluşturulmuştur. Konut alanları toplamı $318\,523\text{ m}^2$ 'ye düşürülürken, inşaat alanları toplamı $491\,721\text{ m}^2$ olarak hesaplanmaktadır (Nurakova, 2010).

Yüksek yoğun konut yapılaşma alanları; proje alanı topoğrafik açıdan incelenmesi sonucunda; yumuşak eğimli bir tepelik alanın üst kısmına gelen bölge, yüksek yoğun konut alanları için ayrılmasının uygun olacağı düşünülmüştür. 14 adet konut adası yüksek yoğun yapılaşma hakkına sahiptir. $E=1,8$ $E=1,90$ $E=2,00$ ve $E=2,25$ $H_{\max}$ =serbest yapılaşma koşullarına göre tek ada tek parsel şeklinde yapılaşacaktır (Nurakova, 2010).

Yüksek yoğun konut alanlarında ada bazında 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri İmar Müdürlüğüne onaylanmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Burada amaç, yapıların yerleşim düzeni, ada içi yaya yolları, otopark yer seçimleri, yapıların arazi eğimi açısından ve güneşlenme açısından uyumlu yerleşimi vb. hususlarda diğer adalarda olan ilişki ve uyumunu sağlamaktır. Bu amaçla sunulan 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri İmar Müdürlüğü tarafından uygun görülmeden inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Teorikte bölgelerin dönüşümünü zorlaştırdığı düşünülebilecek bu uygulama ile pratikte, yapılaşma ile eşzamanlı yürüyen bir kentsel çevrenin oluşmasının bölgeye katacağı artı değerlerin getirileri çok fazla olacaktır (Altındağ Belediyesi, 2008; Nurakova, 2010).

Yüksek ve orta yoğun konut alanlarında ada bazında 8 ve 10 katlı yapılaşmalarda dikeyde yükselirken yatayda ise daha geniş alanların park, çocuk bahçesi, spor alanı, otopark vb. kullanımlara ayrılmış olacaktır. Bu yapılaşma şeklinin, klasik nizam yapılaşmalarda çoğu zaman atıl vaziyette kalan yan ve arka bahçelerin, bu şekilde birleştirilerek büyük ortak kullanım alanları oluşturulmasıdır. $121\,415\text{ m}^2$ 'lik alan, Yüksek Yoğun Konut alanı olarak ayrılmıştır. Belirlenen yapılaşma koşullarına göre $218\,547\text{ m}^2$ inşaat alanı, ortalama 100 m^2 daire büyüklüğü ile 2 185 adet konut üretilmiş olacak ve 4 kişilik aile büyüklüğüne göre 8 740 kişilik bir nüfus Yüksek Yoğun Konut Alanlarında barınacaktır (Altındağ Belediyesi, 2008; Nurakova, 2010).

Orta yoğun konut alanları; yüksek yoğun konut alanları çevresinde yer alan yaklaşık %10-15 eğimli arazi parçalarında yer seçen Orta Yoğun Konut Alanları için $E=1,5$ ve $H_{\max}=24,50$ metre olarak belirlenmiştir. 9 adet adadan oluşan Orta Yoğun Konut Alanları

tek ada tek parsel şeklinde uygulaması yapılabileceği gibi minimum 1 500 m²'den küçük olmamak şartıyla parsellere de ayrılabilir. Bu alanlarda da tek ada tek parsel uygulaması yapılması durumunda, Yüksek Yoğun Konut Alanlarında olduğu gibi 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri aranacaktır. Adaların parsellere ayrılması durumunda ise yapı yaklaşma mesafeleri parsel sınırına 7 metre, yollara 10 metre olarak uygulanacaktır. 122 151 m²'lik alanı kapsayan Orta Yoğun Konut alanlarında, 183 226 m² inşaat alanı ile 1 832 adet konut üretilmiş olacak ve 7 328 kişilik bir nüfus bu alanlarda barınacaktır (Nurakova, 2010).

Düşük yoğun konut alanları; topoğrafik eğimin %15-20 ile en yüksek noktalara eriştiği alanlar planda Düşük Yoğun Konut Alanları olarak değerlendirilmektedir. Yapılan etüdlerde arazi doğal yapısı kullanılarak maksimum 8 katlı yapılaşmalar oluşturulabileceği tahmin edilmektedir. Bu alanlar için E=1,2 ve Hmax=serbesttir. Planlama alanında, 74 957 m²'lik alan Teras Evler olarak ayrılmıştır. Bu alanda ise 89 948 m² inşaat alanı, ortalama 140 m²'lik daire büyüklüğü ile 640 adet konut; 4 kişilik aile büyüklüğü ile ise 2 560 kişilik bir nüfus oluşacaktır (Nurakova, 2010).

Ticaret alanları; bölgenin ticaret ihtiyacı; Yüksek Yoğun Konut Alanları kapsamında yer alan zemin kat ticaret kullanımları, 2 adet Pazar yeri ve, Bentderesi Caddesi, Plevne Caddesi, Altındağ Caddesi üzerinde yer alan ticari aktivitelerle karşılanacaktır (Nurakova, 2010).

Sosyal donatı alanları; 1.etap planlamada yer almayan sosyal donatı kullanımları 2. ve 3. etaplara bırakılmış olan kullanımlardır. Yapılan plana göre 1.etapta 2 adet Belediye Hizmet Alanı, 3 adet temel eğitim alanı, 1 adet sosyo-kültürel tesis alanı, 3 adet dini tesis alanı, 2 adet teknik altyapı alanı ayrılmıştır (Nurakova, 2010).

Açık ve yeşil alanlar; planlama alanında 2 adet park alanı, 2 adet rekreasyon alanı ve 1 adet çocuk bahçesi bulunmaktadır. Rekreasyon alanları 39 283 m² büyüklüğünde olup, E=0,05 ve Hmax=3,50 metre yapılaşma koşulları ile dinlenme ve eğlenme amaçlı yapılar yapılabilecektir.

İki park alanı Yüksek Yoğun Konut Alanları arasında yer alarak bölgenin merkez meydanını oluşturmaktadır. Bir adet çocuk bahçesi ise 20 metrelik yol güzergâhının

değişmesi sebebiyle plan kapsamına alınmıştır. Park ve rekreasyon alanı düzenlemelerinde küçük ve çok sayıda alan ayrılması, yerine büyük ve az sayıda alan ayrılması hem projelendirme, hem uygulama ve düzenleme, hem de bakım açısından daha optimum bir çözüm getirmektedir (Nurakova, 2010).

Aktaş-Atilla Dönüşüm Projesi'ne akaryakıt istasyonunun tamamlanması ve satılması ile başlamıştır. İstasyonun satışında elde edilen gelir ile proje uygulaması hız kazanıp, konut dönüşüm süreci başlamıştır. Bunun yanı sıra bir adet akaryakıt istasyonu alanı da Bentderesi Caddesi ve Plevne Caddelerinin kesiştiği köşede ayrılmıştır. Her iki akaryakıt istasyonu için $E=0,50$ ve $H_{max}=6,50$ metredir. Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda uygulama yapılacaktır (Nurakova, 2010).

Gecekondü sahiplerine belediye lojmanlarında kira bedeli ödemeksizin, geçici bir süre iskân sağlanmıştır. Doldur- boşalt sistemiyle uygulanan projede etaplar halinde konutlar tamamlanmış, hak sahiplerine dağıtılmıştır. Belediye'ye ait konutların satışından elde edilen gelirle proje devam ettirilmiştir. Gecekondü sahipleri 4 yıl boyunca ayda 250-300 YTL kira ödemeyi taahhüt ederek konut sahibi olmuşlardır. Dönüşüm sürecinde hak sahipleri Altındağ Belediye lojmanlarında kira bedeli ödemedi oturmuşlardır. Konutların hak sahiplerine dağıtılması aşamasında; tapulu daire sahibi olanlara 1 daire, tapusu olmayan hak sahiplerine giriş katlarda 1 daire tahsis edilmiştir. Tapulu arazi sahibi olanlar ise arazilerinin büyüklüğüne göre 4-5 adet ve 4. 5. 6. katlarda daire sahibi olmuşlardır. Proje planı vatandaşlara belli aralıklarda yapılan toplantılarla duyurulmuştur. Gecekondü sahipleri bu toplantılarda bilgilendirilmiş ve projenin sunacağı imkânlar anlatılmıştır. Böylece hak sahipleri ikna edilmiş ve yaklaşık %100 halkın desteği sağlanmıştır (Nurakova, 2010).

Planlama alanı ulaşım açısından incelendiğinde erişilebilirliği yüksek bir bölgede yer aldığı görülür. Planlama alanı güneyinde 40 metrelik Plevne ve Bentderesi Caddeleri; kuzeyinde 50 metrelik Altındağ ve Şehit Talip Yener Caddeleri ile doğusunda 20 metrelik Gültepe Caddesi bulunmaktadır. Planlama alanı çevresi böylesine zengin bir ulaşım ağına sahip iken planlama alanı içinde işleyen tek yol, 20 metrelik Meram Caddesidir. Plan kararları ile bu 20 metrelik Meram Caddesi planlama alanı ana dağıtıcı arter görevini üstlenmektedir. Bunun yanında yeni bir plan kararı olarak 20 metre genişliğindeki Şehit Talip Yener Caddesi, Samsun yolundan gelerek güneye doğru devam ettirilerek Plevne Caddesine

kadar bağlanmış ve planlama alanının ikinci önemli aksını oluşturmuştur. Bu iki ana aksı birbirine bağlayan ve bölüm içlerine dağıtan 15 metrelik yollar arazi eğim yönünü izleyerek oluşturulmuştur (Nurakova, 2010).

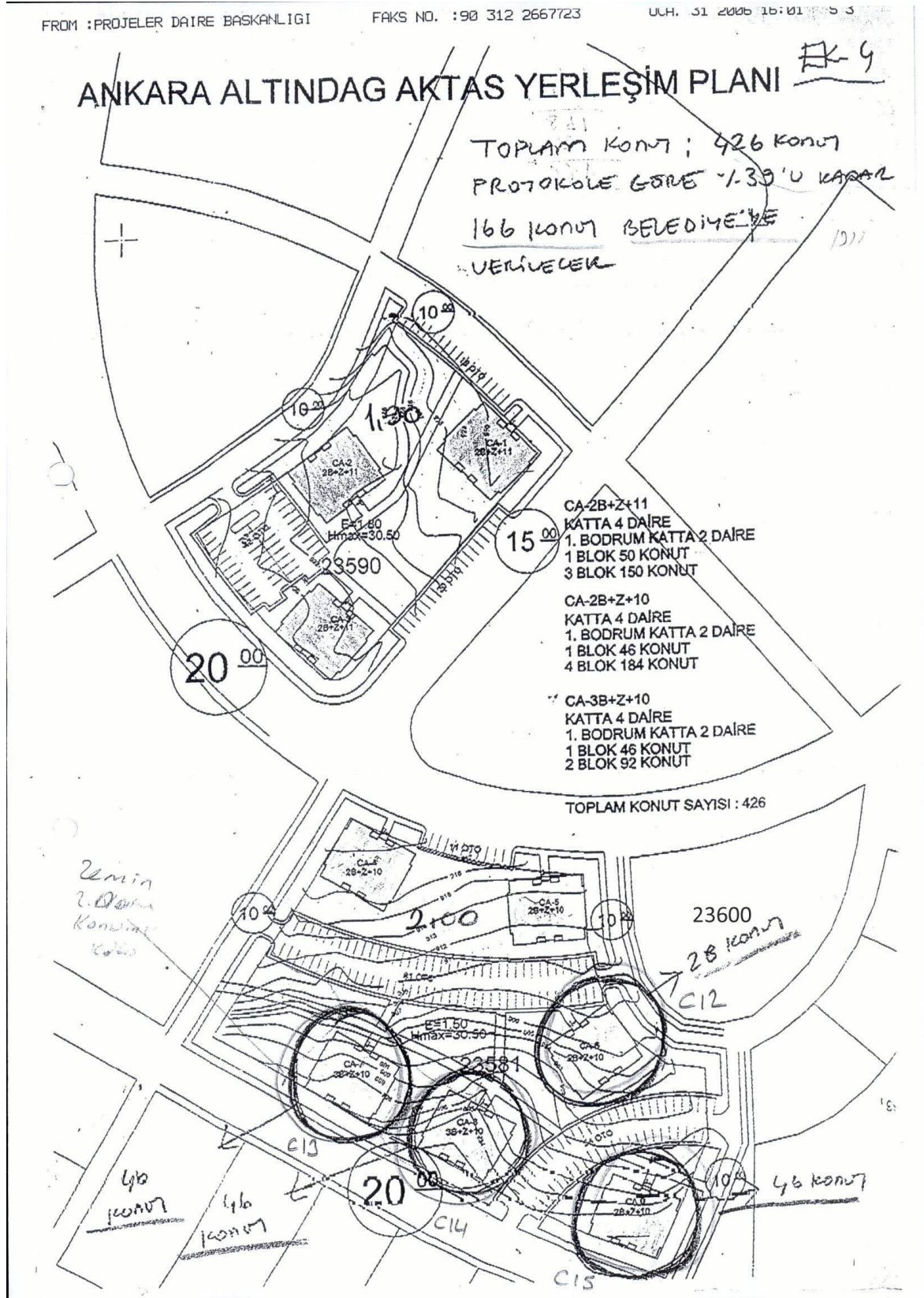
Yaya yolları ise yüksek eğim nedeniyle trafiğe açılmayan alanlarda yer almasının yanı sıra kendi içinde bir sürekliliğe de sahiptir. Yaya yolları kesintisiz olarak tüm sosyal donatı alanları, konut alanları ve park alanlarını birbirine bağlamaktadır. Ayrıca bölgenin ihtiyacı olan otopark kullanımları da hem plan üzerine çizilmek, hem de plan notları ile desteklenmek suretiyle düşünülmüştür (Nurakova, 2010).

Yüksek yoğun konut kapsamında ticaret olarak işaretlenen alan, aynı zamanda merkez meydan olarak düzenlenecektir. Tüm alanlardan yaya ulaşımının sağlandığı bu meydan, ticari fonksiyonları ve park alanı kullanımları ile bölgeye hizmet edecek merkez niteliğinde olacaktır. Planlama alanı içinde yer alan bir diğer ticaret kullanım alanı ise pazar alanıdır. Pazar alanları E=1, E=2 ve Hmax=SERBEST yapılaşma koşullarına sahiptir. Bu koşullarda, arazinin eğimli oluşu sayesinde tek katlı yapı ile alt kat ticaret, üst kat Pazar yeri olarak düzenlenecektir. Genel tuvalet ve zabıta noktası Pazar yeri içinde yer alabilecek olup; aynı zamanda 30 araçlık otopark da Pazar alanı içinde ayrılacaktır. Pazar yerinin ayrılmış olduğu alan şu an bölgenin merkez niteliğini üstlenmiş bir alandır. Pazar alanı yapıldıktan sonra da bu niteliğini sürdürmesi beklenmektedir (Nurakova, 2010).

Planlama alanında yaklaşık 18.628 kişilik bir nüfusun yaşayacağı tahmin edilmektedir. Burada 1.etap olarak planlanan alanda tüm sosyal donatı kullanımları yer almamaktadır. Bunun sebebi ise 3 etaptan oluşan Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesinin sosyal donatı gereksiniminin bütün olarak 1/5000 nazım imar planı hazırlanırken hesap edilerek yer seçimlerinin belirlenmiş olmasından kaynaklanmaktadır (Nurakova, 2010).

5.4. Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Özellikleri

Aktaş-Atilla-Gültepe Mahalleleri'ni kapsayan 1/1000 ölçekli "Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap İmar Planı" hazırlanarak onaylanmış, ardından bu alan içerisinde Aktaş, Atilla ve Gültepe olmak üzere 3 ayrı kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır.



Harita 5.7. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap vaziyet planı (Altındağ Belediyesi, 2016)

Aktaş Mahallesi'nin 23581, 23590 ve 23600 sayılı adalarında, Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap İmar Planı çerçevesinde konut üretilerek bölge sakinlerine verilmek üzere TOKİ ile 14.06.2005 tarihinde protokol imzalanmıştır. Bu protokol gereği, Aktaş Mahallesi'nin söz konusu üç adası üzerinde toplam 173 adet gecekondun yıkılmıştır. Toplam arsa alanı 26 078 m² olan ve TOKİ tarafından yapılan proje ile 23581 ve 23590 sayılı adalarda 6 adet 10 katlı ve 3 adet 11 katlı toplam 9 blokta 426 konutluk bir site ve 23600 sayılı adada 1 adet cami inşa edilmiştir. Konutlarda her katta 4 daire bulunmakta ve 3 oda 1 salondan oluşan dairelerin büyüklüğü brüt 105 m²'dir. Binalarda çift asansör, sığınak ve doğalgaz bulunmaktadır (Gümüşboğa, 2009). I. etap konutları C tipi olarak belirlenmiştir (Resim 5.1). I. etap kapsamında 2 adet çocuk oyun alanı ve açık otopark yapılmıştır.

Yapılan anlaşma gereği, bu toplu konutların %61'lik kısmını TOKİ kendine alarak kura yöntemi ile satmıştır. Geri kalan %39'luk pay, her hak sahibinin farklı m²'lerde arsalara sahip olmasından ötürü Belediyenin yaptığı maliyet analizlerine bağlı ödeme planlarına uygun olarak dağıtılmıştır. En pahalı ev 60 bin TL, en ucuz evi ise 40 bin TL olarak belirlenmiştir. Örneğin, 150 m² arsası olan hak sahibi hiçbir ücret ödemedi ev sahibi olurken, daha az büyüklükteki arsa sahipleri aylık 150 TL'den başlayan taksitlerle 10 yıl vade ile Altındağ Belediyesi'ne ödemek üzere yükümlü olmuştur (Gümüşboğa, 2009).

426 konutun 260 tanesinin satışı 2006'da TOKİ tarafından kura ile gerçekleştirilirken, kalan 166 konut ise 2007'de Altındağ Belediyesi tarafından o bölgede evleri yıkılan arsa sahiplerine dağıtılmıştır (Gümüşboğa, 2009).



Resim 5.2. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap-cami (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.3. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.4. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.5. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.6. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.7. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.8. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.9. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi I.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)

Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II. etabı; 2008 yılında Aktaş Mahallesi'nin 23582, 23593 ve 23594 sayılı adalarında, Aktaş Mahallesi II. etap kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmıştır. 13 260 m² yüzölçümüne sahip 23582 ada E=1,50 Hmax=serbest olarak, 8 648 m² yüzölçümüne sahip 23593 ada E=1,80 Hmax=serbest olarak, 8 346 m²

Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II.etap kapsamında yapılan konutların görselleri aşağıda yer almaktadır (Resim 5.10, Resim 5.11, Resim 5.12, Resim 5.13, Resim 5.14, Resim 5.15).



Resim 5.10. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.11. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.12. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.13. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



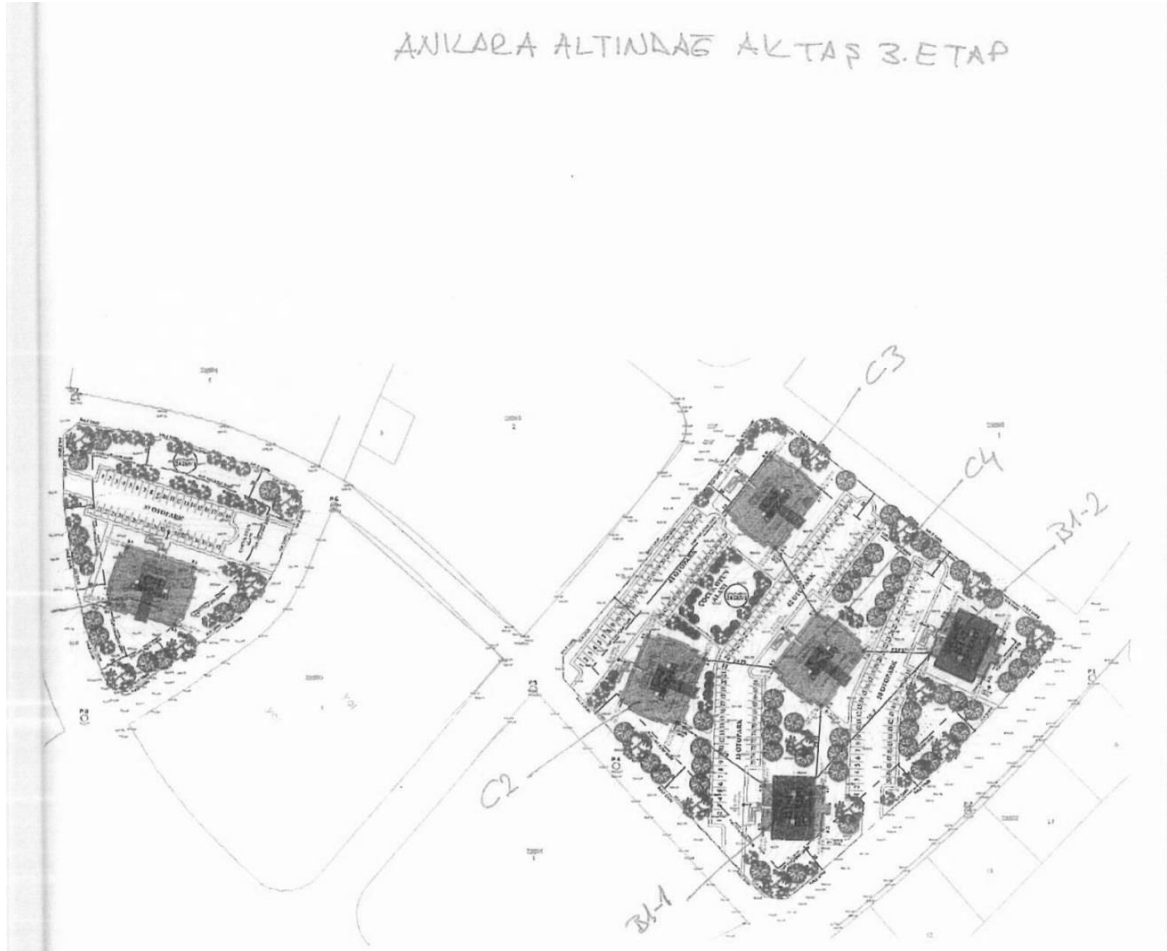
Resim 5.14. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.15. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi II.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)

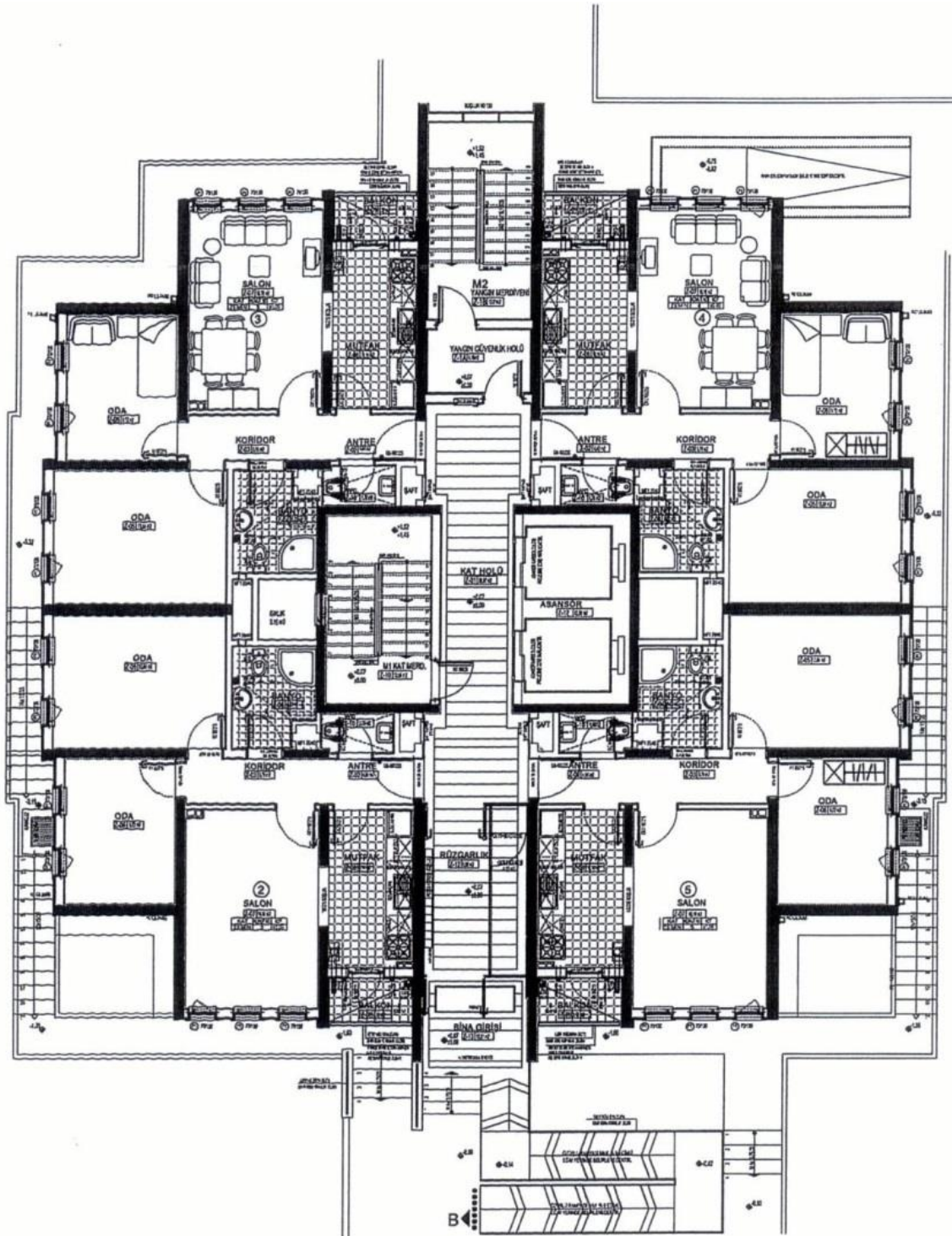
Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etabı; 2011 yılında Aktaş Mahallesi'nin 24285 ve 24289 sayılı adalarında, Aktaş Mahallesi III. etap kentsel dönüşüm projeleri hazırlanarak 200 adet gecekondü yıkılmıştır. 15 035 m² yüzölçümüne sahip olan 24285 ada E=2,00 Hmax=serbest olarak, 5 014 m² yüzölçümüne sahip olan 24289 ada E=1,80

Hmax=serbest olarak planlanmıştır. Harita 5.9’de Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap vaziyet planı verilmiştir.

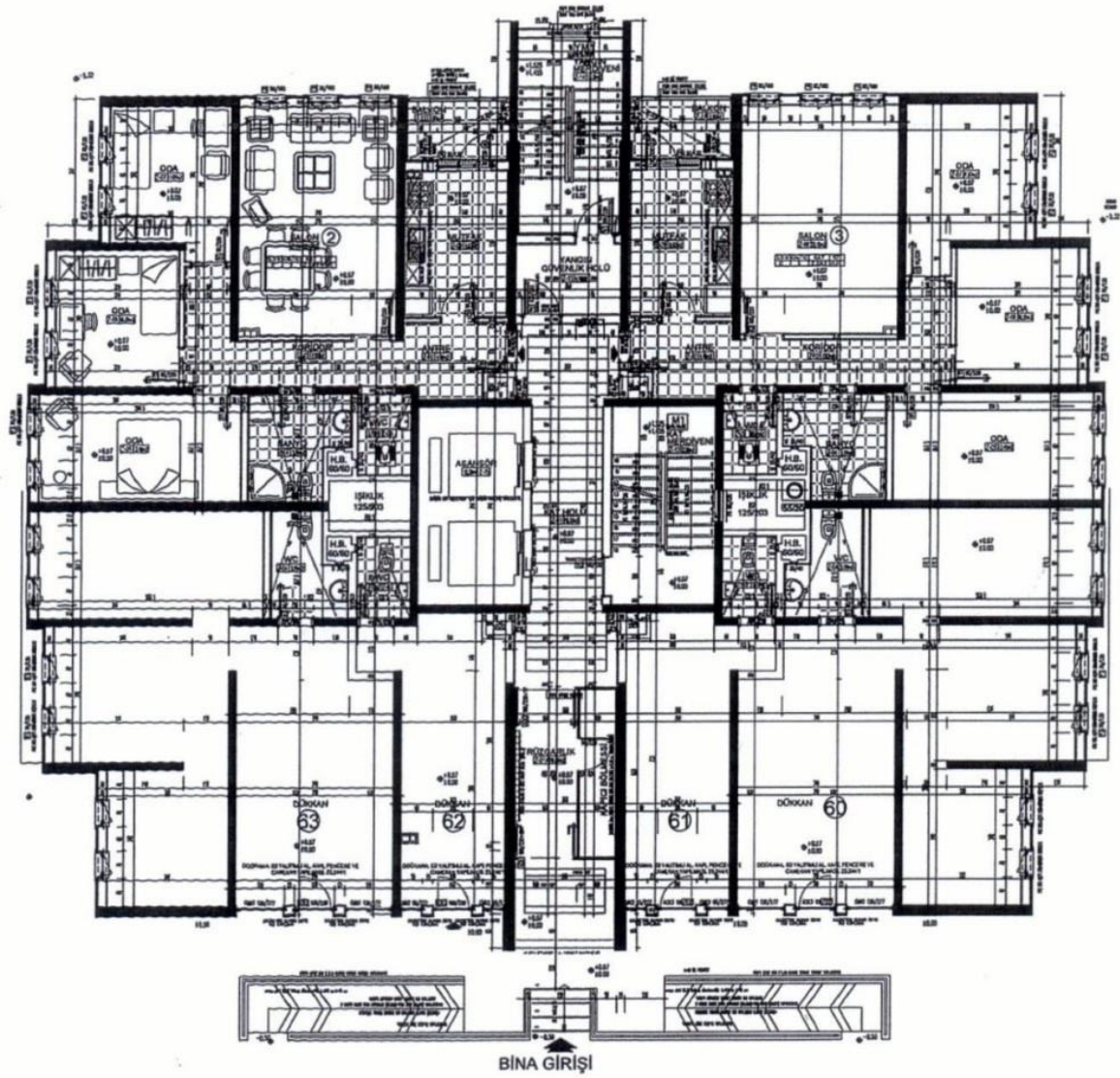


Harita 5.9. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III. etap vaziyet planı (Altındağ Belediyesi, 2016)

Aktaş Mahallesi III. etap kentsel dönüşüm projesi kapsamında 15'er katlı 6 adet blokta toplam 358 adet konut 4 adet dükkan yapılmıştır. I. ve II. etaplardan farklı olarak III. etapta B tipi 2 oda salon (Resim 5.16) konutlar da yer almaktadır. 358 adet konutun 116 adedi B tipi 2 oda salon, 242 adedi ise C tipi 3 oda salon konutlardan oluşmaktadır. 4 adet dükkan (Resim 5.17) ise C tipi konutlardan bir tanesinin zemin katında bulunmaktadır. Dükkanlardan 2 adedi 13'er m² diğer 2 adedi ise 92'şer m² dir. Yapılan bu konutlardan 132 adedi ve dükkanlardan 1 adedi Altındağ Belediyesince hak sahiplerine verilmiş, geriye kalan 226 adet konut ve adet 3 dükkan TOKİ tarafından satışa sunulmuştur. Aktaş Mahallesi III. etap konutları 2015 yılında teslim edilmiştir. III. etap kapsamında 2 adet çocuk oyun alanı ve açık otopark yapılmıştır.



Resim 5.16. Aktaş Mahallesi III.etap B tipi kat planı (Altındağ Belediyesi, 2016)



Resim 5.17. Aktaş Mahallesi III.etap C tipi zemin kat planı (Altındağ Belediyesi, 2016)

Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III.etap kapsamında yapılan konutların görselleri aşağıda yer almaktadır (Resim 5.18, Resim 5.19, Resim 5.20, Resim 5.21, Resim 5.22, Resim 5.23).



Resim 5.18. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.19. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.20. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.21. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.22. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)



Resim 5.23. Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi III.etap konutları (Nilüfer Akın Sarp arşivinden, 2016)

Aktaş Mahallesi I. ve II. etap kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yapılan konut sayısı ve I. etapta yapılan cami haricinde birbirleri ile tamamen aynı özelliklere sahiptir. Her iki etapta da 3 oda salon konut tipine yer verilmiş, her adada 1 adet çocuk oyun alanı yapılmış, konutlar haricindeki yol, kaldırım gibi öğelere gerekli özen gösterilmemiş hatta bazı sokaklarda hiç yapılmamıştır.

Aktaş Mahallesi III. etap kentsel dönüşüm projesinde I. ve II. etaplardan farklı olarak 4 adet dükkan ve 2 oda salon konut tipine yer verilirken diğer özellikleri bakımından I. ve II. etap kentsel dönüşüm projeleri ile paralel bir ilerlemeden bahsedilebilir.

Çalışmanın bu bölümünde Altındağ ilçesinde meydana gelen sorunlar ve hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri anlatılarak, Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi incelenmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda Aktaş Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan TOKİ konutları değerlendirilerek yıkılan gecekondur konutları arasındaki mekânsal farklılıklar tespit edilmeye çalışılacaktır.

6. AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kentsel dönüşümün fiziki, sosyal, ekonomik ve yönetsel olmak üzere 4 amacı vardır. Kentsel dönüşümde temel olarak bu 4 amacın optimum düzeyde yapılması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları fiziki, sosyal, ekonomik ve yönetsel boyutları da kapsayacak şekilde çok bileşenli olarak kurgulanmalı ve uygulanmalıdır. İnsanların kurduğu sosyal ve ekonomik ilişkiler, içinde yaşadıkları fiziki mekânı biçimlendirmede etkilidir.

Bu çalışma kapsamında Aktaş Mahallesi'nde kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı alanda daha önce gecekonduda yaşamaktayken kentsel dönüşüm sonrası TOKİ bloklarında hak sahibi olan I. etapta 16 adet II. etapta 17 adet ve III. etapta 21 adet olmak üzere toplam 54 adet aile ile anket çalışması yapılmıştır. Çalışmada kullanıcılara ilişkin değerlendirmelere dayalı anketler ve fiziksel durum tespitine dayalı mekânsal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Anket çalışması içerisinde yer alan TOKİ konutlarındaki hak sahiplerinin şuan oturdukları TOKİ blokları ile taşınmadan önceki oturdukları (yıkılan) gecekondu konutları arasındaki mekânsal farklılıklar ve kentsel dönüşümün mekânsal ölçekte kullanıcılara sağladığı katkılar belirlenmeye çalışılmıştır. Bu amaca yönelik olarak, ankette çeşitli gruplar altında hazırlanmış sorular yer almaktadır. Bunlar:

- Aile yapısına ilişkin,
 - Mekânsal değerlendirme ile ilgili,
 - Kentsel dönüşüm (çevre düzenlemesi, sosyal imkânlar vb.) ile ilgili
- olmak üzere üç ana başlıkta toplanmıştır.

Aile yapısına ilişkin sorularda; TOKİ bloklarında ikamet eden hak sahiplerinin sosyal statüleri hakkında bilgi edinmek amacıyla, aile tipi, Ankara ile olan bağ, iş ve eğitim durumu, maddi imkanlar ile ilgili veriler toplanmıştır. Aile yapısına ilişkin sorular kentsel dönüşümü oluşturan aktörler hakkında bilgi vermektedir.

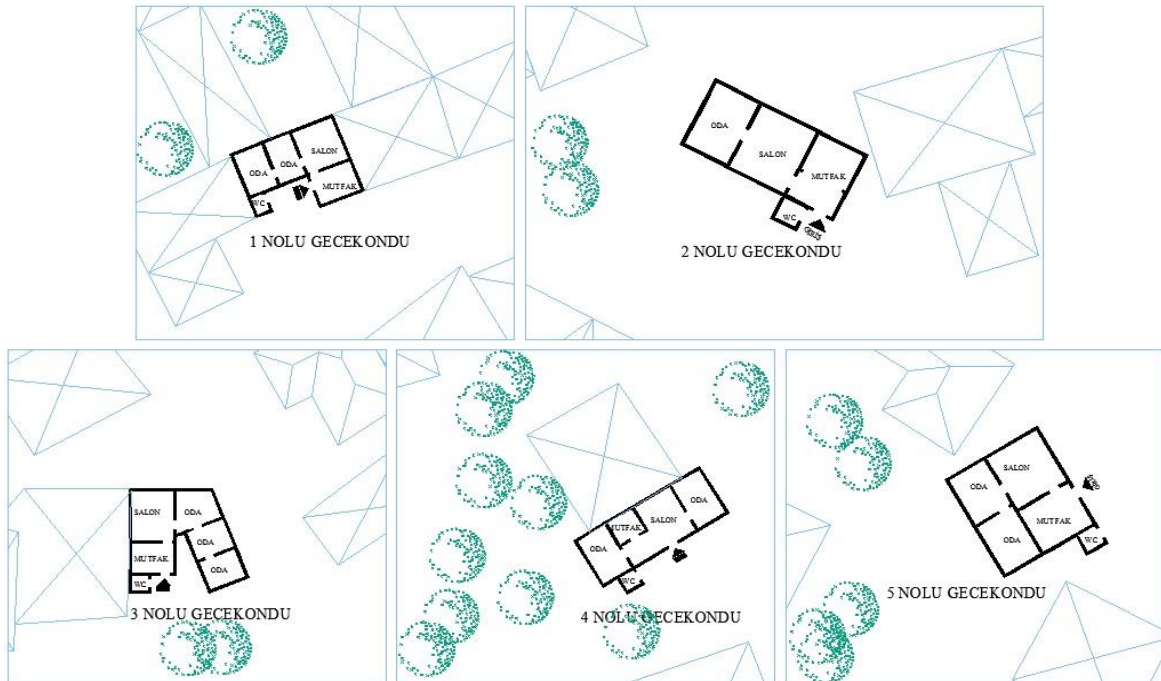
Mekânsal değerlendirme ile ilgili sorularda; hak sahiplerinin yıkılan gecekondü konutları ile şuan oturdukları TOKİ bloklarının; konut büyüklüğünün yeterli olup olmadığı, konutun mimari nitelikleri, konutta mekânsal değişiklik amacıyla tadilat yapıp yapılmadığı, mekânsal değerlendirmelere ilişkin işlevsel ve estetik performans özellikleri gibi konular üzerinden memnuniyet düzeyleri ve mekân standartları belirlenmeye çalışılmıştır. Bu gruptaki sorular kentsel dönüşümün mekânsal boyuttaki değişimi hakkında bilgi vermektedir.

Kentsel dönüşüm (çevre düzenlemesi, sosyal imkânlar vb.) ile ilgili sorularda; Aktaş Mahallesi'nde yapılan kentsel dönüşüm ile ilgili görüşler sorulmuş; açık alanlar, kentsel servisler ile ilgili düşünceler, açık alanların mimari elemanlarının kalitesi ve kullanım sıklığı, semtin olumlu ve olumsuz özellikleri hakkında veriler toplanmıştır. Ayrıca kullanıcının kentsel dönüşüm uygulamasından memnuniyeti ile proje karşılaşılan sıkıntılar sorgulanmıştır. Bu gruptaki sorular ise kullanıcı ihtiyaçlarına yönelik sosyal mekânlar, kentsel servisler ile çevre düzenlemesi ve proje memnuniyeti ile ilgili bilgi vermektedir.

Aktaş Mahallesi'ndeki çalışma yapılan bölgede hak sahiplerinden bazılarının yıkılan gecekondularının konumları harita üzerinde gösterilerek (Bkz. Resim 6.1), planları şematik olarak çizilmiştir (Bkz. Resim 6.2). Gecekondü oluşumunda genel olarak geleneksel konut dokusunun tekrar edildiği, konutların kişilerin ihtiyaçlarına göre biçimlendiği belirlenmiştir. Gecekondü oluşumunu etkileyen unsurlar; iklim, kültür, aile yapısı ve sosyo-ekonomik yapıdır. Buna göre gecekondularda orta mekân olan salonun etrafında şekillenen odalar ve kalabalıklaşan aile ihtiyaçlarına göre sonradan eklenen odalar ve wc bölümleri gözlemlenmektedir. Sonradan ilave edilen wc lerin çoğunluğunun girişlerinin dışarıdan olduğu belirlenmiştir. Gecekonduların çoğunluğunda konut girişi ayrı bir hol ya da antreden değil, salon ya da mutfaktan yapılmaktadır. Mekân kullanımı koridordan dağılan bir sistemden ziyade odalardan odalara geçiş şeklinde olmaktadır. Minimum ölçülerde çözümlenen mekânlar dikkat çekmektedir. Gecekonduların bazılarının doğrudan sokağa açıldığı, bazılarının da bahçeye açıldığı gözlemlenmektedir. Bu bahçelerden bir kısmı gecekonduların kendine ait özel bahçe kullanımı olarak karşımıza çıkarken, bir kısmı da gecekonduların etrafında kendiliğinden şekillenen bahçe kullanımı olarak karşımıza çıkmaktadır.

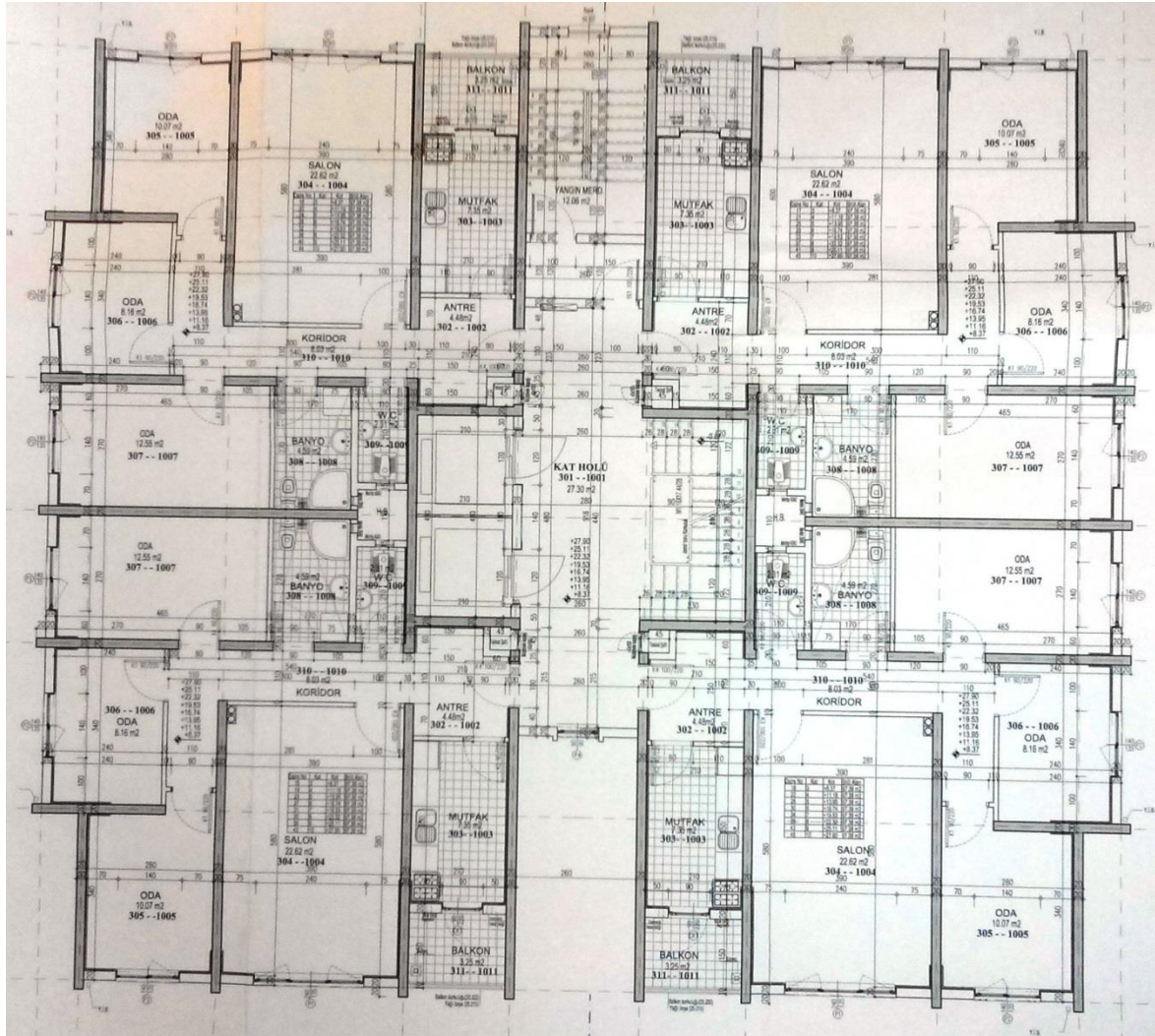


Resim 6.1. Anket çalışması yapılan hak sahiplerinden bazılarının yıkılan gecekonduarının konumları (Googleearth, 2004)



Resim 6.2. Anket çalışması yapılan hak sahiplerinden bazılarının yıkılan gecekonduarının plan şemaları (Nilüfer AKIN SARP arşivinden, 2016)

Anket çalışması yapılan TOKİ konutlarının plan şeması (Bkz. Resim 6.3) incelendiğinde her katında 4 daire bulunan bloklar 10, 11 ve 12 katlı olarak karşımıza çıkmaktadır. Orta ve düşük gelir gruplarına hitap eden TOKİ bloklarında 3 oda salon ve 2 oda salon daire tiplerine yer verilmiştir. Konutlarda tek balkon bulunmakta olup 3 oda salon daire brüt alanı 105 m² net alanı 89 m²'dir. 2 oda salon daire brüt alanı 81 m² net alanı 69 m² dir. Giyinme odası, ebeveyn banyosu gibi özelliklere sahip olmayan konutların büyükleri de asgari ölçülerde tutulmuştur. İçe dönük ve kapalı bir yapıya sahip olan konutların çevresinde sosyal mekânların eksikliği göze çarpmakla birlikte otopark ihtiyacının bahçede açık otopark şeklinde karşılandığı görülmektedir.



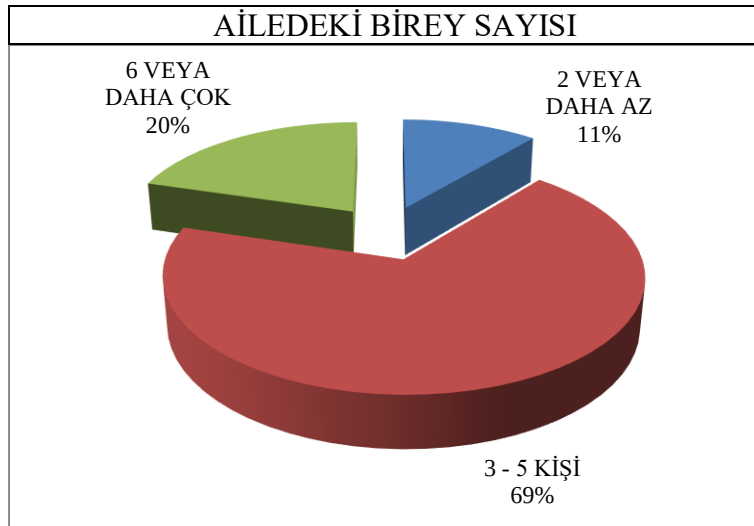
Resim 6.3. TOKİ blokları C tipi plan örneği (Altındağ Belediyesi, 2016)

6.1. Anket Çalışmasının Değerlendirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde; Aktaş Mahallesi'nde daha önce gecekonduda yaşamaktayken kentsel dönüşüm sonrası TOKİ bloklarında hak sahibi olan 54 aile ile görüşülerek anket çalışması yapılmıştır.

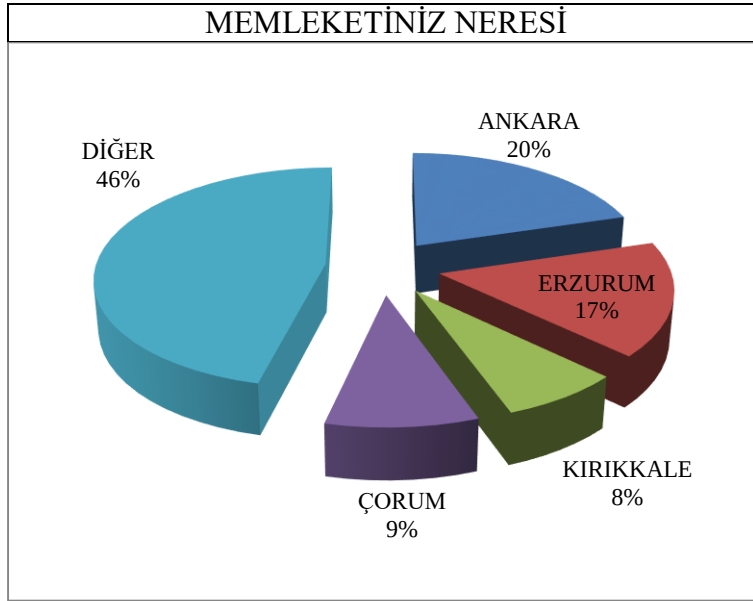
6.1.1. Aile yapısına ilişkin soruların değerlendirilmesi

Yapılan anket çalışması sonucunda aile yapısına ilişkin veriler grafikler halinde sunulmuştur (Şekil 6.1, Şekil 6.2, Şekil 6.3, Şekil 6.4, Şekil 6.5, Şekil 6.6, Şekil 6.7, Şekil 6.8, Şekil 6.9, Şekil 6.10, Şekil 6.11).



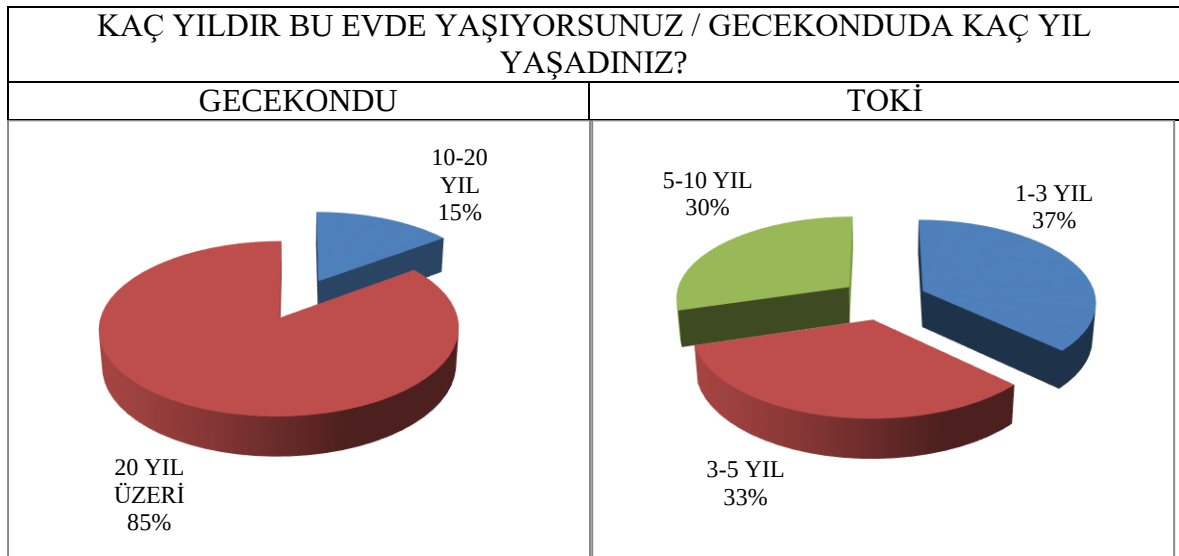
Şekil 6.1. Ailelerdeki birey sayıları

Anket yapılan konutların genelinde 3-5 kişiden oluşan çekirdek ailelerin yaşadığı saptanmıştır (3-5 kişi %69). Bu sonuçlar genel olarak ataerkil aile yapısının dağılarak, çekirdek aile tipine dönüştüğünü göstermektedir.



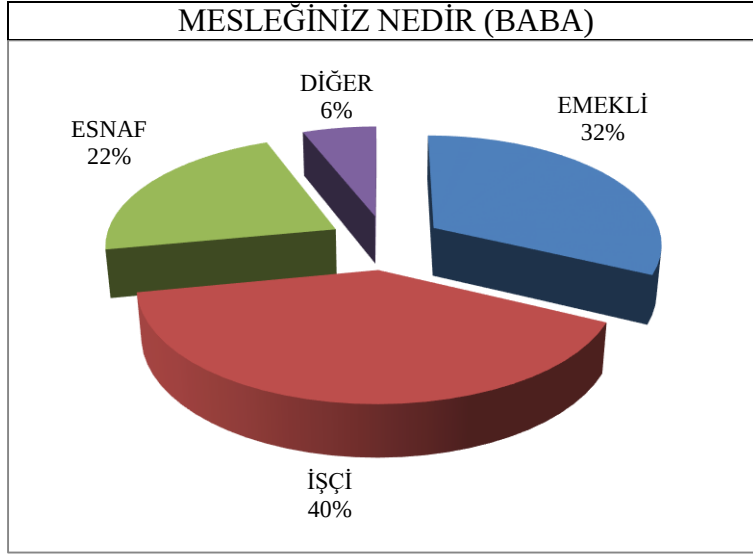
Şekil 6.2. Memleket dağılımı

Bölgede ikamet edenlerin çoğunluğunun Ankara dışından geldiği belirlenmiştir. (Ankara %20, Erzurum %17, Kırıkkale %8, Çorum %9)



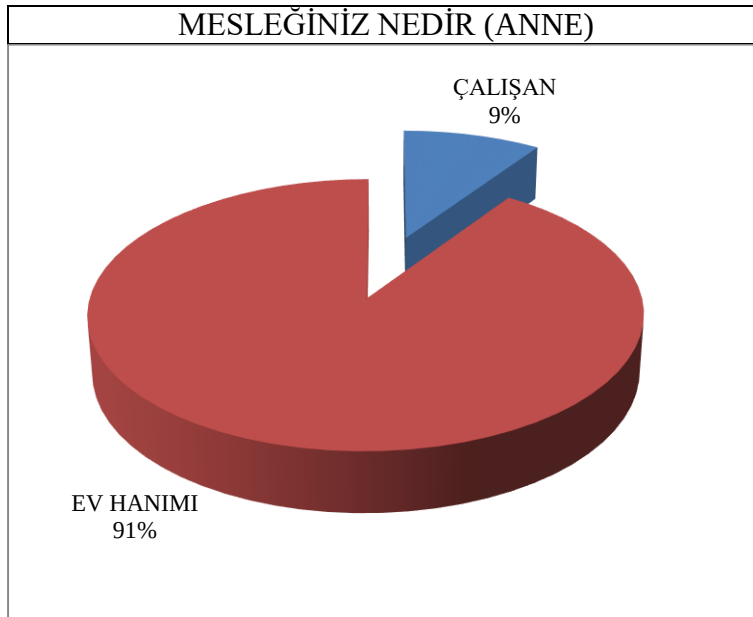
Şekil 6.3. Konutlardaki ikamet süreleri

Bölgede ikamet eden hak sahiplerinin çoğunluğunun 20 yılı aşkın zamandır Ankara'da yaşadıkları saptanmıştır (Gecekondu %85). TOKİ konutlarındaki ikamet süreleri ise etapların farklı zamanlarda teslim edilmeleri ile doğru orantılı olarak değişmektedir.



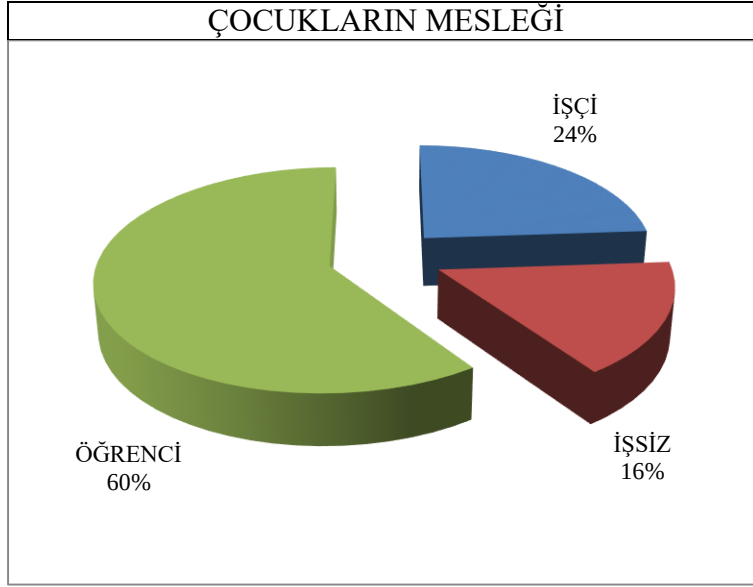
Şekil 6.4. Babanın mesleği

Anket yapılan ailelerin genelinde baba mesleği işçi (%40), emekli (%32) ve esnaf (%22) olduğu gözlemlenmiştir.



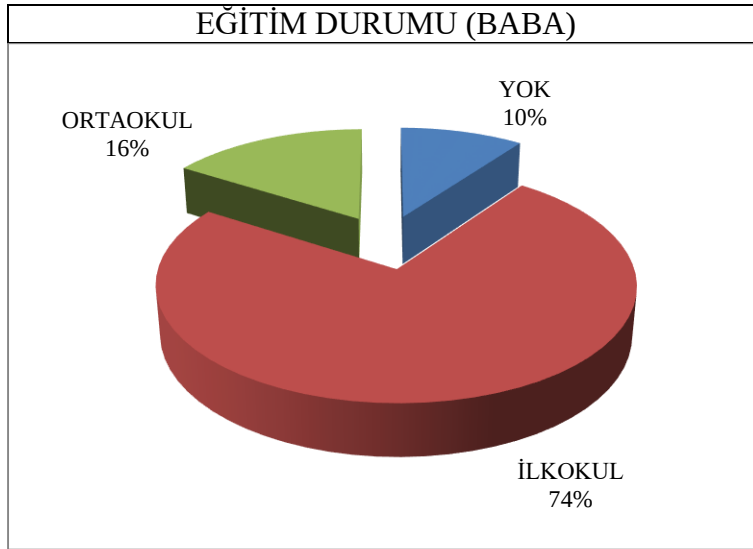
Şekil 6.5. Annenin mesleği

Anket yapılan ailelerin genelinde annenin mesleğin ev hanımı olduğu gözlemlenmektedir (Ev hanımı %91). Çalışan annelerin ise çoğunun çocuk bakıcılığı ya da temizlikçilik yaptığı belirlenmiştir.



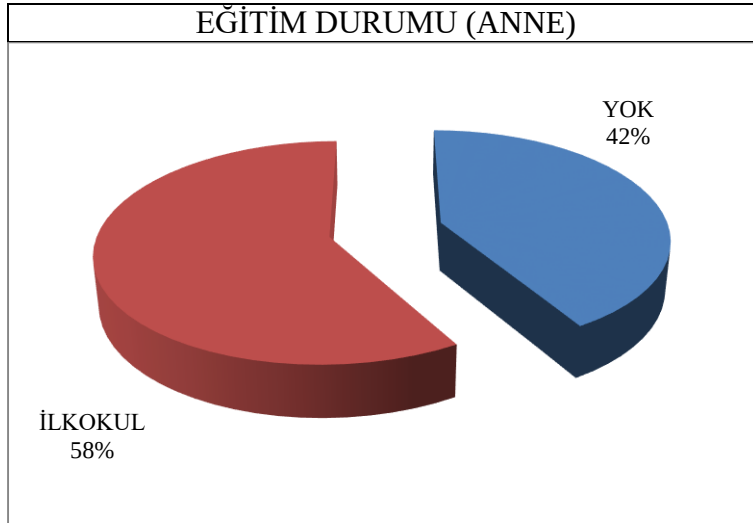
Şekil 6.6. Çocukların mesleği

Anket yapılan ailelerin çocuklarının çoğunluğunun öğrenci olduğu belirlenmiştir.



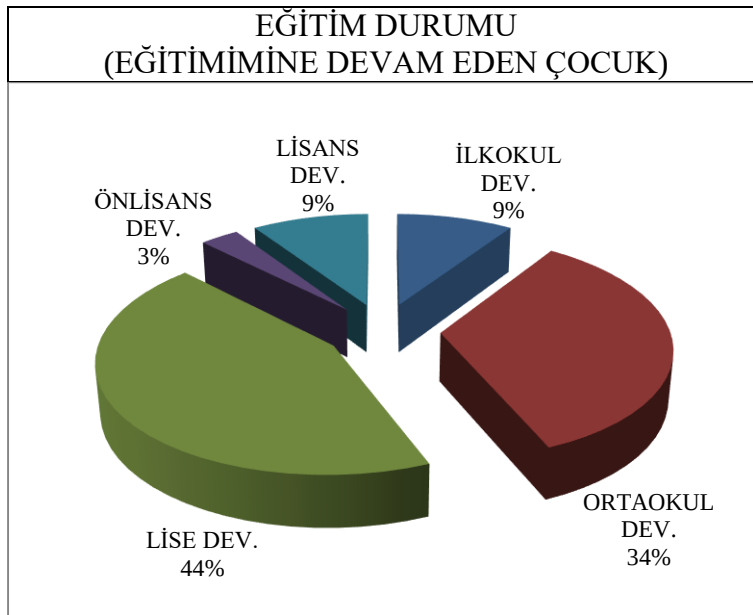
Şekil 6.7. Babanın eğitim durumu

Bölgedeki baba eğitim durumları incelendiğinde genelinin eğitim seviyesinin düşük olduğu gözlemlenirken çoğunluğunun ilkokul mezunu (%74) olduğu belirlenmiştir.



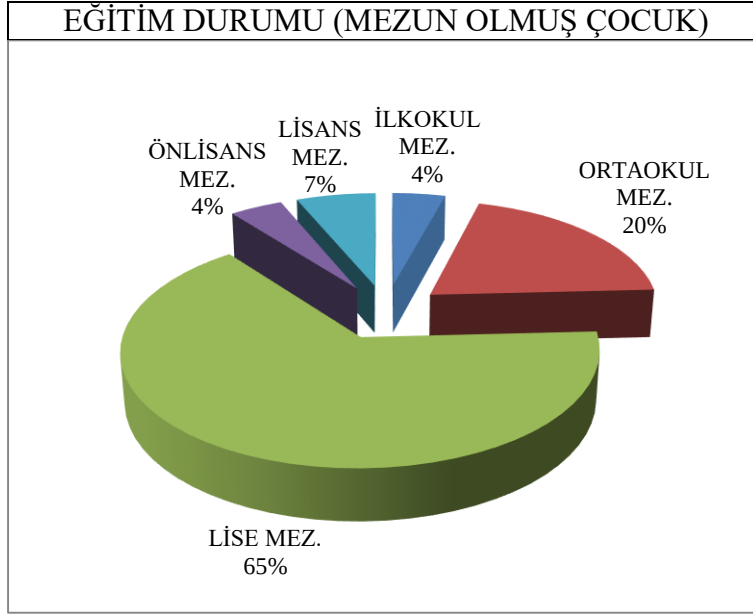
Şekil 6.8. Annenin eğitim durumu

Bölgedeki anne eğitim durumları incelendiğinde genelinin ilkokul mezunu (%58) olduğu ya da hiç okumadıkları belirlenmiştir.



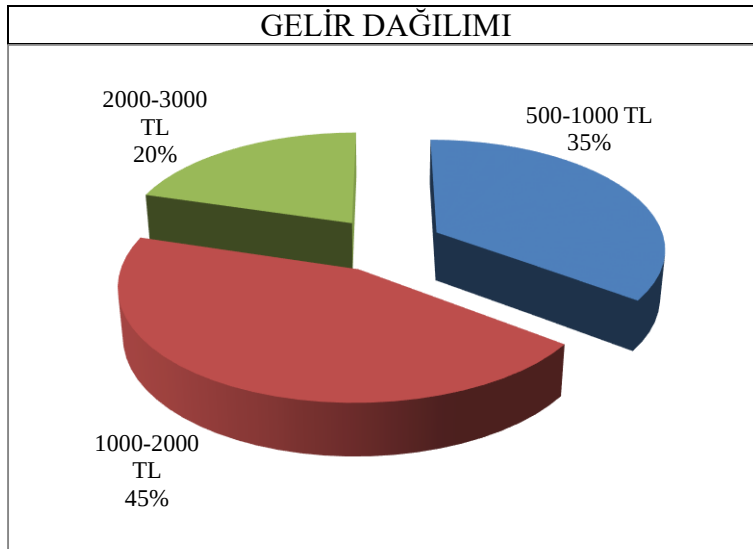
Şekil 6.9. Eğitimine devam eden çocukların eğitim durumları

Anket yapılan ailelerin çocuklarının %60'ının hala öğrenci olduğu tespit edilmiştir. Eğitimine devam eden öğrencilerin çoğunluğunun lisede (%44) ve ortaokulda (%34) olduğu belirlenmiştir.



Şekil 6.10. Mezun olmuş çocukların eğitim durumları

Anket yapılan ailelerin çocuklarının %40'ının eğitimini tamamladığı tespit edilmiştir. Eğitimini tamamlayan öğrencilerin çoğunluğunun lise mezunu (%65) ve ortaokul mezunu (%20) olduğu belirlenmiştir.

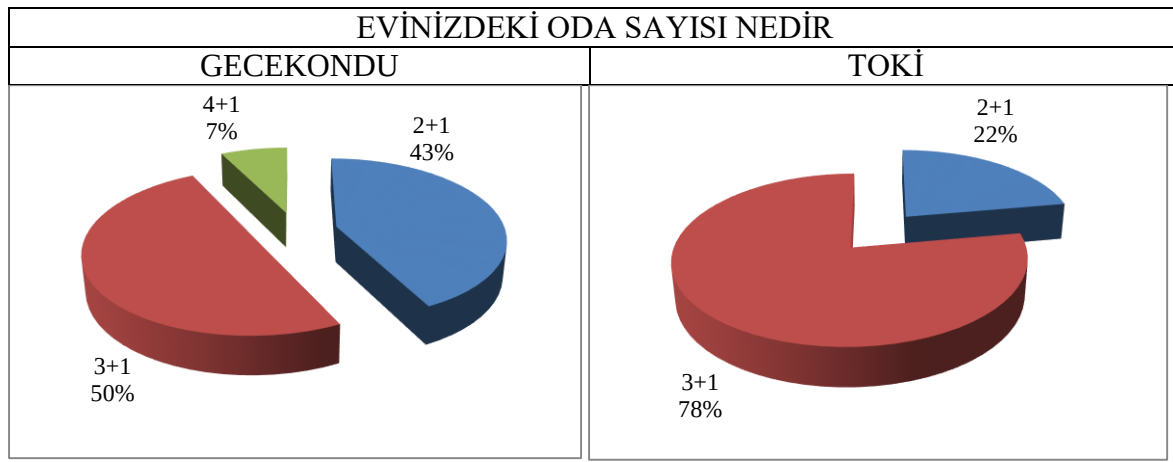


Şekil 6.11. Ailenin gelir durumu

Bölgedeki aile gelir durumları incelendiğinde, yarıya yakın kısmının 1 000-2 000 TL geliri olduğu gözlemlenmiştir.

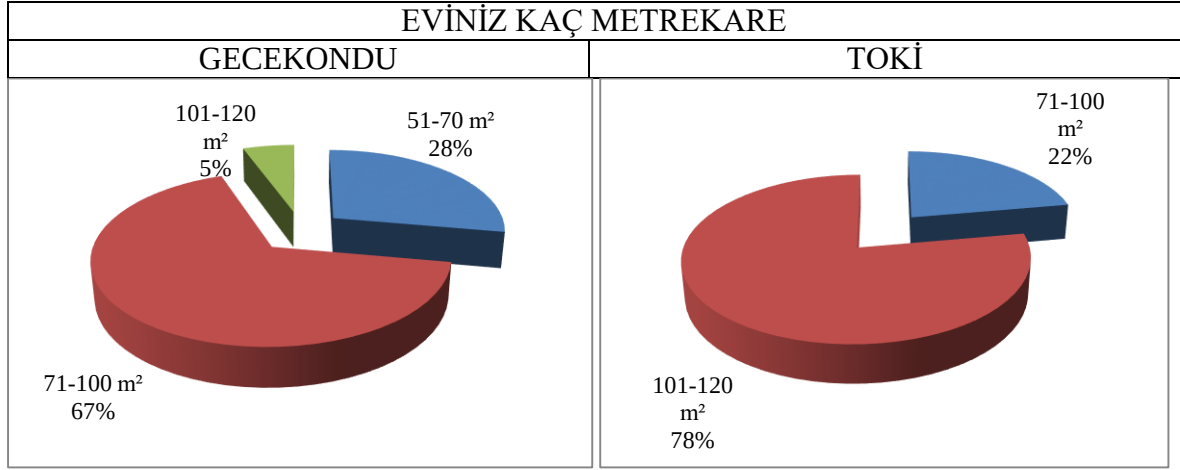
6.1.2. Mekânsal değerlendirme ile ilgili soruların değerlendirilmesi

Yapılan anket çalışması sonucunda mekânsal değerlendirmeye ilişkin veriler grafikler halinde sunulmuştur (Şekil 6.12, Şekil 6.13, Şekil 6.14, Şekil 6.15, Şekil 6.16, Şekil 6.17, Şekil 6.18, Şekil 6.19, Şekil 6.20, Şekil 6.21, Şekil 6.22, Şekil 6.23, Şekil 6.24, Şekil 6.25, Şekil 6.26, Şekil 6.27, Şekil 6.28, Şekil 6.29, Şekil 6.30, Şekil 6.31, Şekil 6.32, Şekil 6.33, Şekil 6.34, Şekil 6.35, Şekil 6.36, Şekil 6.37, Şekil 6.38, Şekil 6.39, Şekil 6.40).



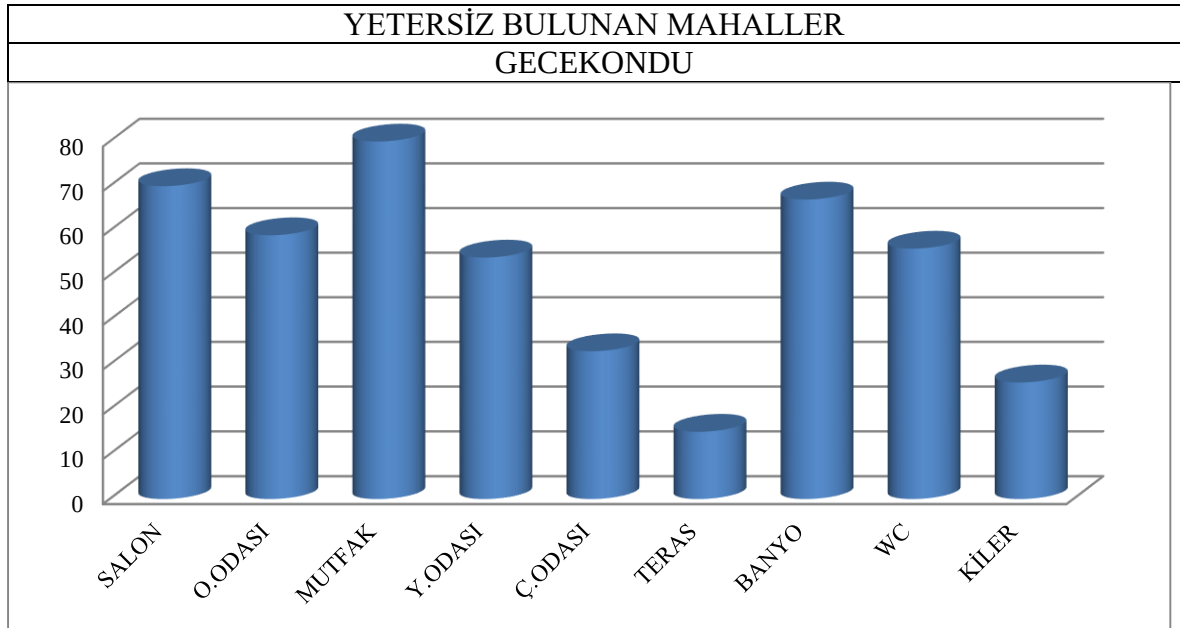
Şekil 6.12. Oda sayısı

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutları incelendiğinde genelinin 3 oda salon (%78) olduğu gözlemlenmiştir. Gecekondu konutları incelendiğinde ise genelinin 3 oda salon (%50) ve 2 oda salon (%43) olduğu belirlenirken, gecekondu konutlarında ayrıca 4 oda salon (%7) konut tipine de rastlanmıştır. Gecekondu konutlarında 4 oda salon tipine rastlanmasının nedeni ihtiyaçlara göre ilaveler yapılması ya da odaların bölünmesiyle yeni odalar oluşturulmasından kaynaklanmaktadır.



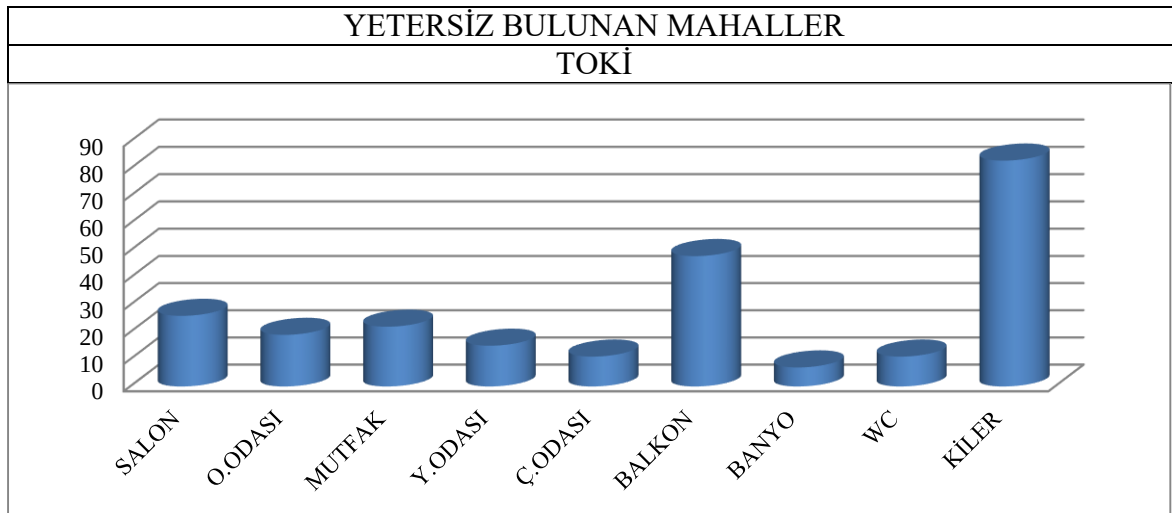
Şekil 6.13. Konut büyüklükleri

Anket yapılan ailelerin gecekondu konut büyüklükleri incelendiğinde genelinin 71-100 m² olduğu gözlemlenirken TOKİ konut büyüklüklerinin genelinin 101-120 m² olduğu gözlemlenmiştir. Bu durum bize hak sahiplerinin daha geniş konutlara taşındıklarını göstermektedir.



Şekil 6.14. Gececonduda yetersiz bulunan mahaller

Gecekondu konutlarında genellikle yeme içme ve yaşama gibi çok işlevli olarak kullanılan mutfak (%80), salon (%70) ve oturma odası (%59) ile daha sonradan ek olarak yapılan banyo (%67) ve wc (%56) yetersiz bulunan mahaller olarak karşımıza çıkmaktadır.



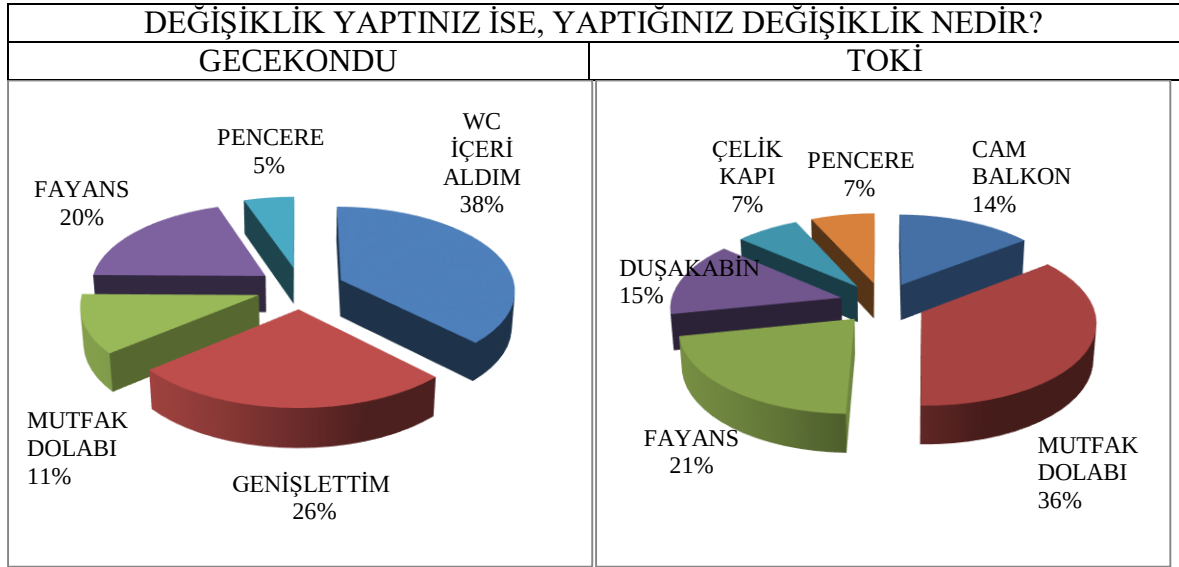
Şekil 6.15. TOKİ konutlarında yetersiz bulunan mahaller

TOKİ konutlarında herhangi bir depolama alanının yer almaması nedeniyle kiler (%83), açık alanlarla kurulan ilişkinin az olması nedeniyle de balkon (%48) yetersiz bulunmuştur. Salon, oturma odası, mutfak, yatak odası, çocuk odası, banyo ve wc ise gecekondudaki mekânlardan daha büyük ve işlevsel olmasından kaynaklı olarak yeterli bulunmuştur.



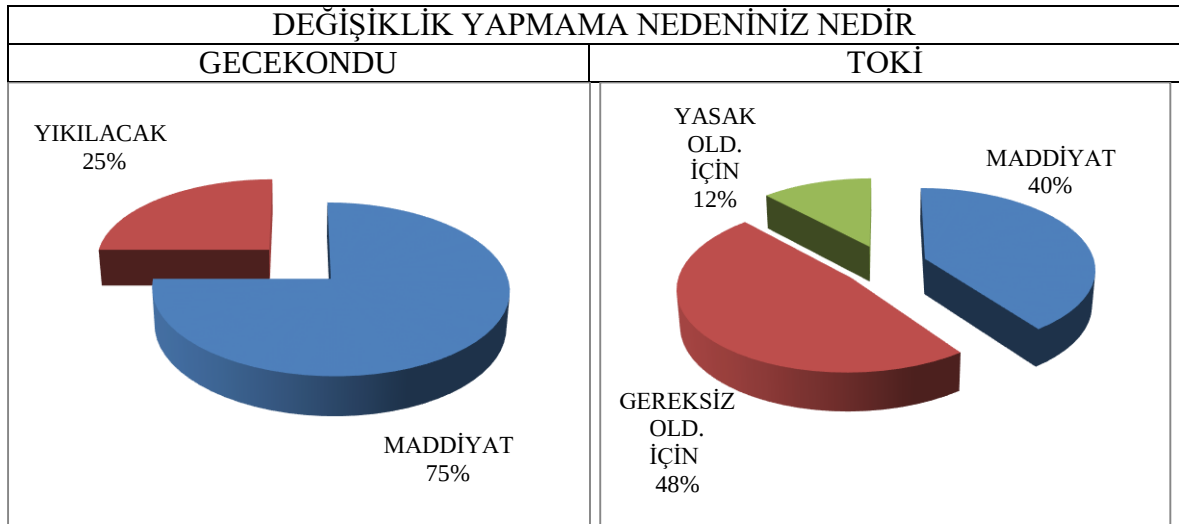
Şekil 6.16. Konutta değişiklik yapılıp yapılmadığı

Anket yapılan ailelerin çoğunluğu gecekonduda (%85) değişiklik yaparken TOKİ konutlarında (%78) değişiklik yapmadıkları belirlenmiştir.



Şekil 6.17. Konutta yapılan değişiklikler

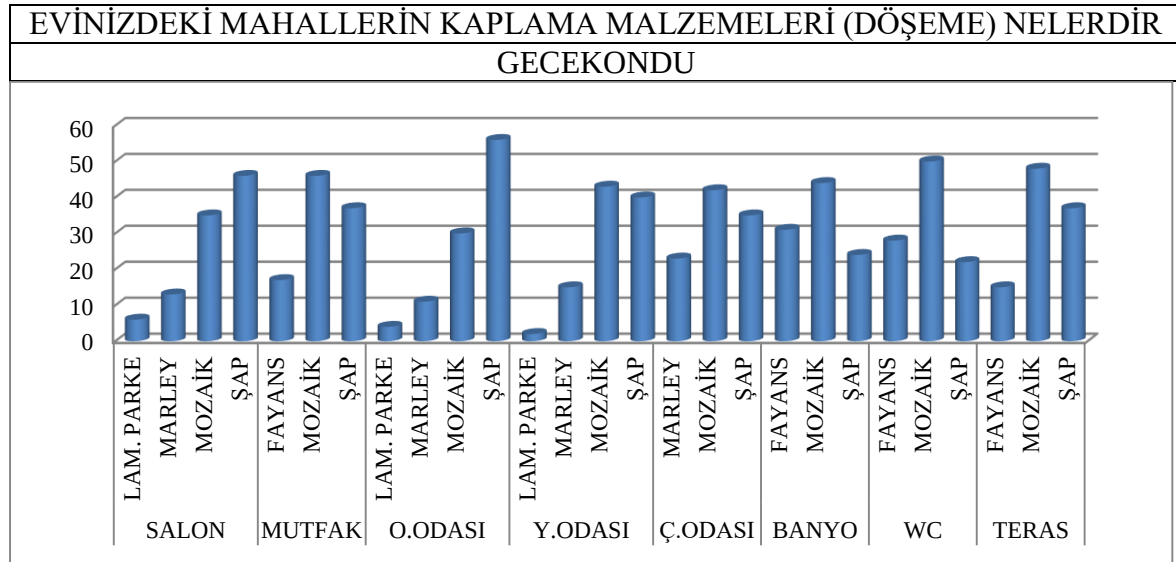
Anket yapılan ailelerden gecekonduda değişiklik yapanların (46 kişiden) çoğunluğu tuvaleti içeri alarak (%38) ya da genişleterek (%26) mekânsal değişiklik yaptıkları belirlenmiştir. TOKİ konutlarında ise değişiklik yapanların (12 kişiden) çoğunluğunun mutfak dolabı (%36) ve fayansı (%21) değiştirerek iç mekân düzenlenmesi yaptıkları belirlenmiştir.



Şekil 6.18. Konutunda değişiklik yapmama nedeni

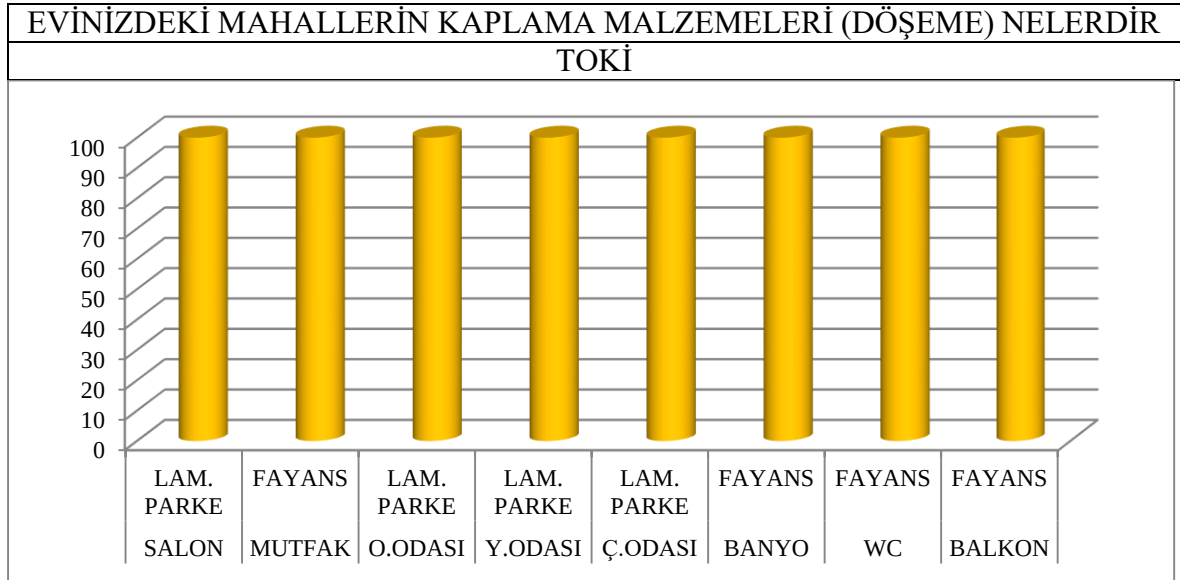
Anket yapılan ailelerden gecekonduda değişiklik yapmayanların (8 kişiden) %75'inin maddi nedenlerden dolayı, %25'inin ise konutlarının zaten yıkılacak olmasından dolayı değişiklik yapmadıkları saptanmıştır. TOKİ konutlarında ise değişiklik yapmayanların (42

kişiden) %48'i gerek duymadığından dolayı, %40'ı maddi nedenlerden dolayı, %12'si ise değişiklik yapmanın site yönetimi ve belediye tarafından yasaklanması nedeniyle değişiklik yapmadıklarını belirtmişlerdir. Gecekonduarda yapılan değişikliklere ve değişiklik yapılmama nedenlerine bakıldığında gecekonduarın günümüz yaşama koşullarına tam olarak cevap veremediği görülmektedir.



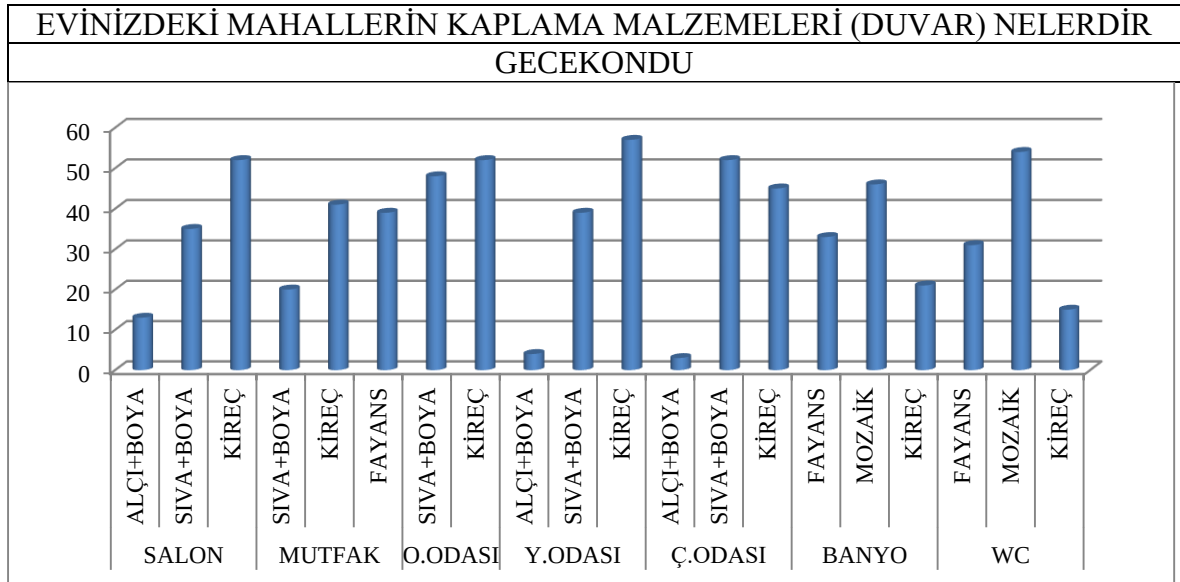
Şekil 6.19. Mahallerin döşeme kaplama malzemeleri (gecekondu)

Anket yapılan ailelerin gecekonduadaki konutlarının ıslak hacimler haricindeki mahallerinde döşeme kaplamalarının genellikle mozaik ve şap olduğu belirlenmiştir. Islak hacimlerinde ise çoğunluğunun mozaik olmasına karşın fayans ve şap kaplamalarının olduğu belirlenmiştir. Gecekonduada kullanılan malzemelerin yerine sağlıklı ve yeni malzemeler getirilmiştir.



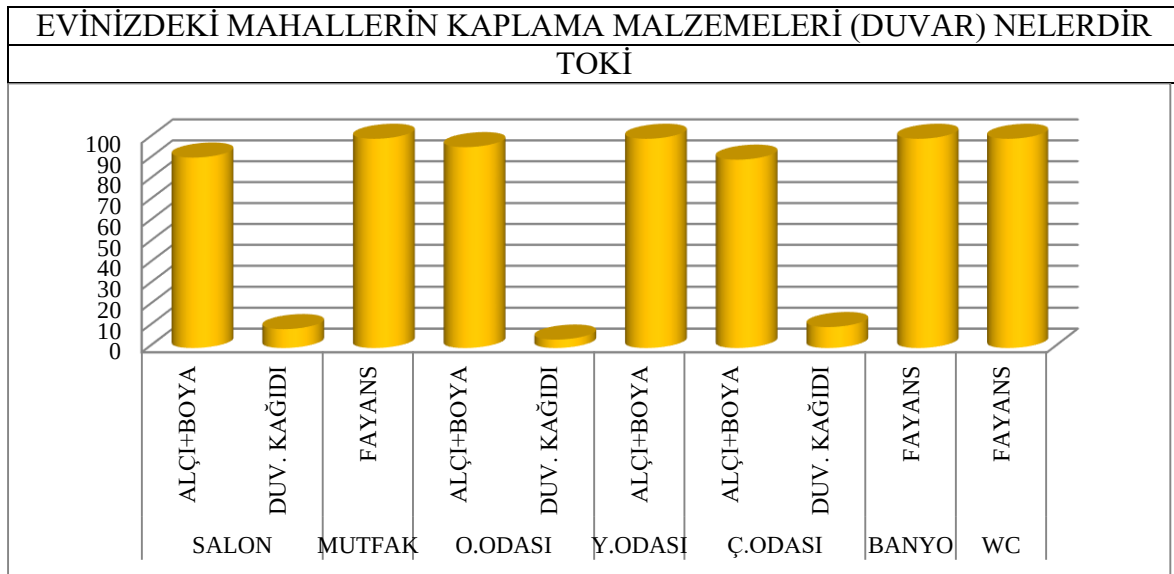
Şekil 6.20. Mahallerin döşeme kaplama malzemeleri (TOKİ)

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutlarının ıslak hacimler, mutfak ve balkon mahallerinde döşeme kaplamalarının fayans olduğu belirlenmiştir. Diğer mahallerin döşeme kaplamalarının ise laminat parke olduğu saptanmıştır.



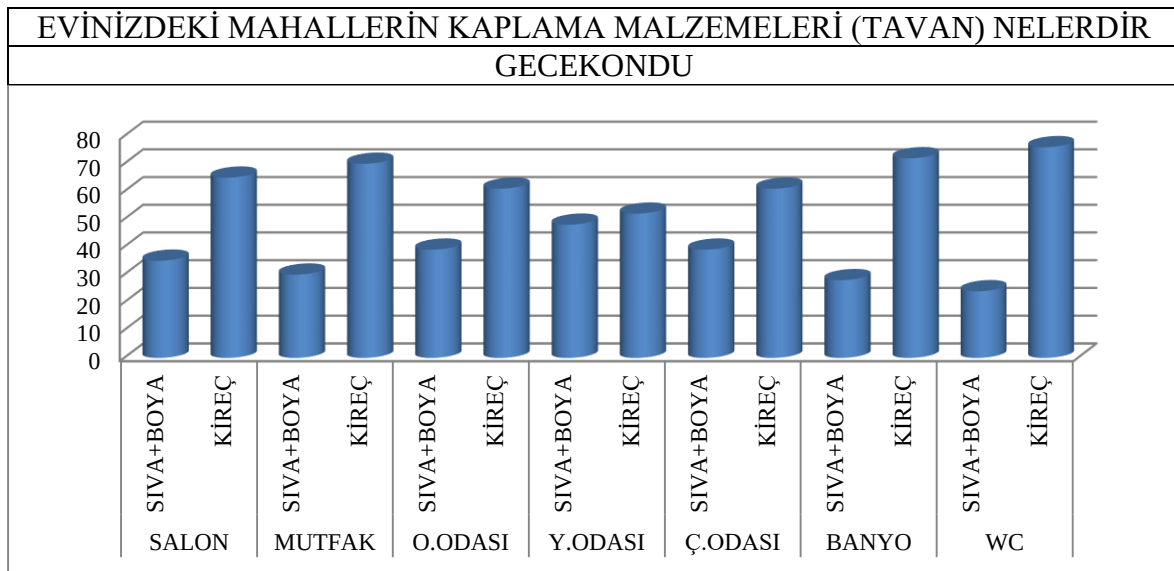
Şekil 6.21. Mahallerin duvar kaplama malzemeleri (gecekondu)

Anket yapılan ailelerin gecekonduadaki konutlarının ıslak hacimler ve mutfak haricindeki mahallerinde duvar kaplamalarının genellikle sıva+boya ve kireç olduğu belirlenmiştir. Islak hacimlerinde çoğunluğunun duvar kaplamalarının mozaik ve fayans olduğu belirlenirken mutfak mahallinde ise genellikle kireç ve fayans kullanıldığı saptanmıştır.



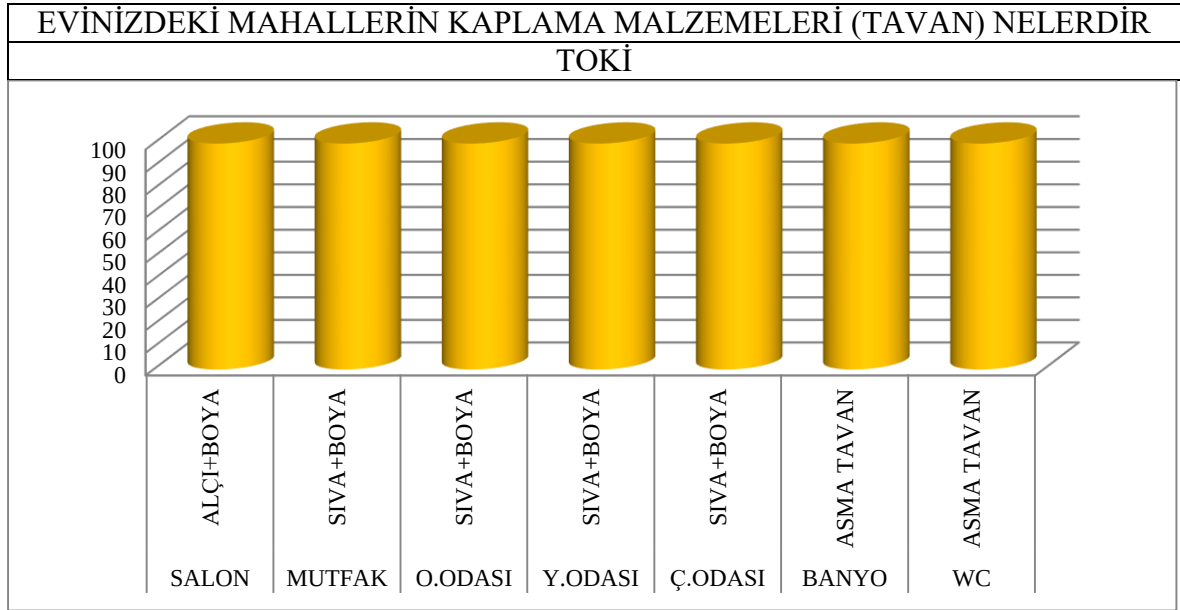
Şekil 6.22. Mahallerin duvar kaplama malzemeleri (TOKİ)

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutlarının ıslak hacimler ve mutfak haricindeki mahallerinde duvar kaplamalarının genellikle alçı+boya olduğu belirlenmiştir. Islak hacimler ve mutfak mahallerinde duvar kaplamalarının fayans olduğu saptanmıştır.



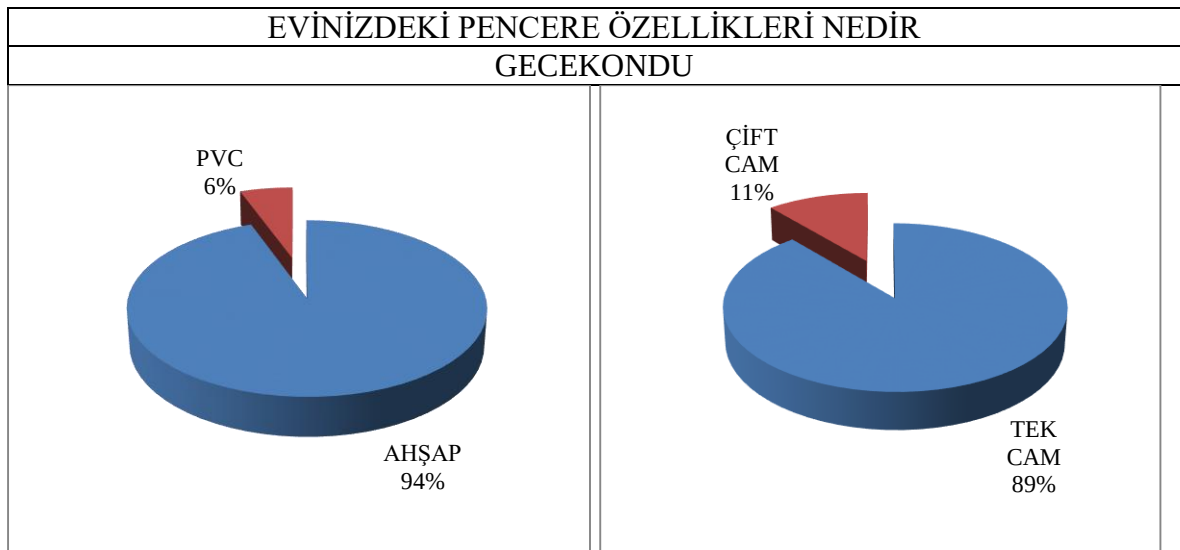
Şekil 6.23. Mahallerin tavan kaplama malzemeleri (gecekondu)

Anket yapılan ailelerin gecekondudaki konutlarının mahallerinde tavan kaplamalarının genellikle kireç olduğu belirlenmiştir.



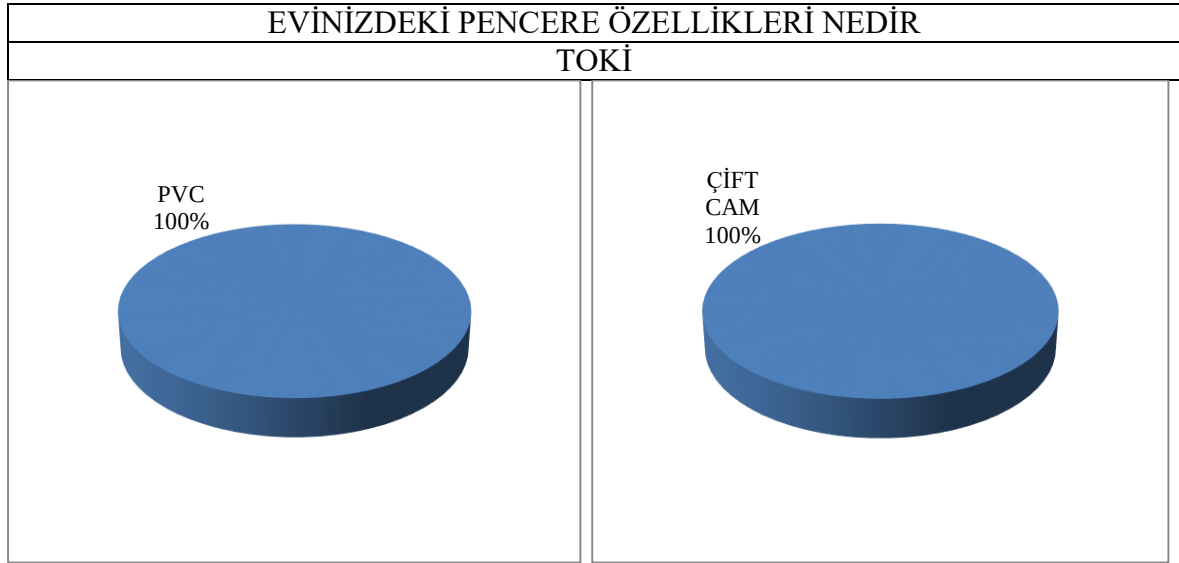
Şekil 6.24. Mahallerin tavan kaplama malzemeleri (TOKİ)

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutlarının mahallerinde ıslak hacimler ve salon haricindeki mahallerinde tavan kaplamalarının sıva+boya olduğu belirlenmiştir. Islak hacimlerde asma tavan kullanılırken salon mahallinin tavan kaplamasının alçı+boya olduğu saptanmıştır.



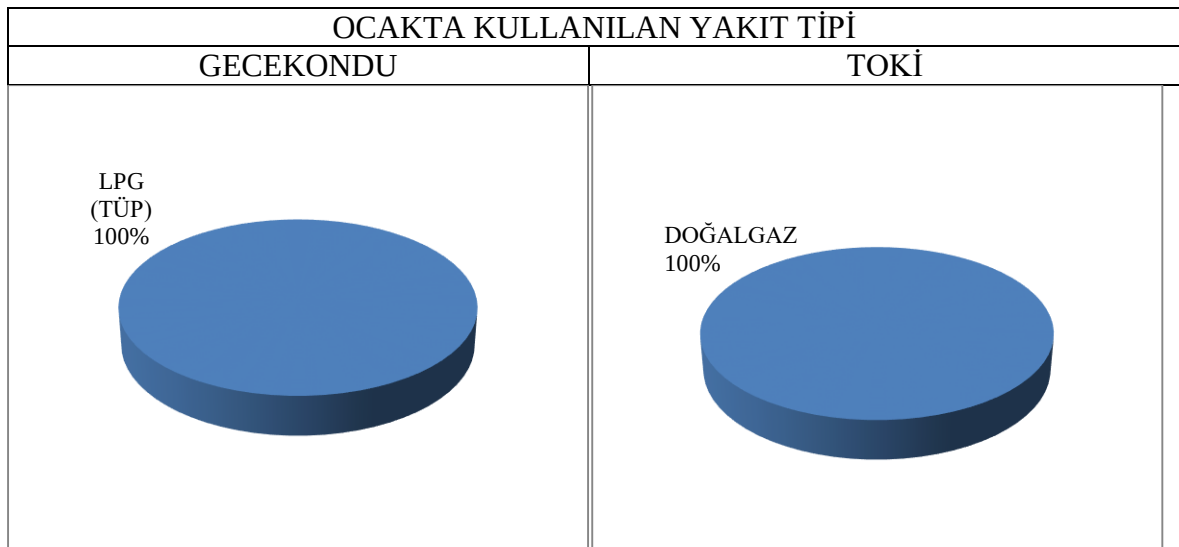
Şekil 6.25. Pencere özellikleri (gecekondu)

Anket yapılan ailelerin gecekondu konutlarında genellikle tek cam bulunan ahşap pencere kullanıldığı belirlenmiştir.



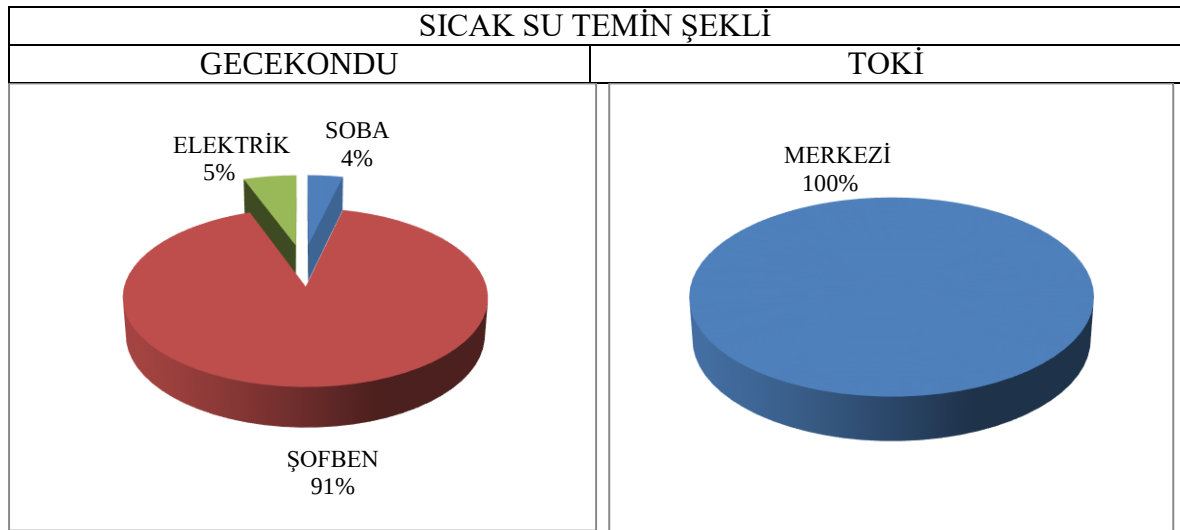
Şekil 6.26. Pencere özellikleri (TOKİ)

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutlarının tamamında çift cam, pvc pencereler kullanıldığı saptanmıştır. Konutların gerek ısı gerekse ses yalıtımında büyük önemi bulunan pencerelerin TOKİ konutlarında gecekondulara nazaran daha kaliteli olduğu söylenebilir.



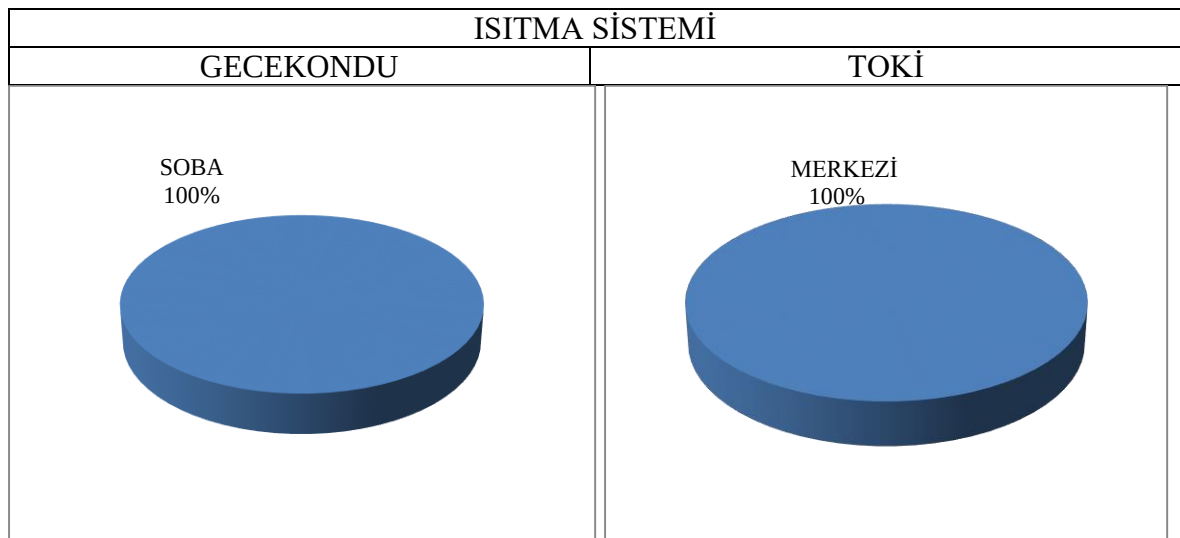
Şekil 6.27. Ocakta kullanılan yakıt tipi

Anket yapılan aileler gecekondu konutlarında LPG (tüp) kullanırlarken TOKİ bloklarında doğalgaz kullanmaya başladıkları belirlenmiştir.



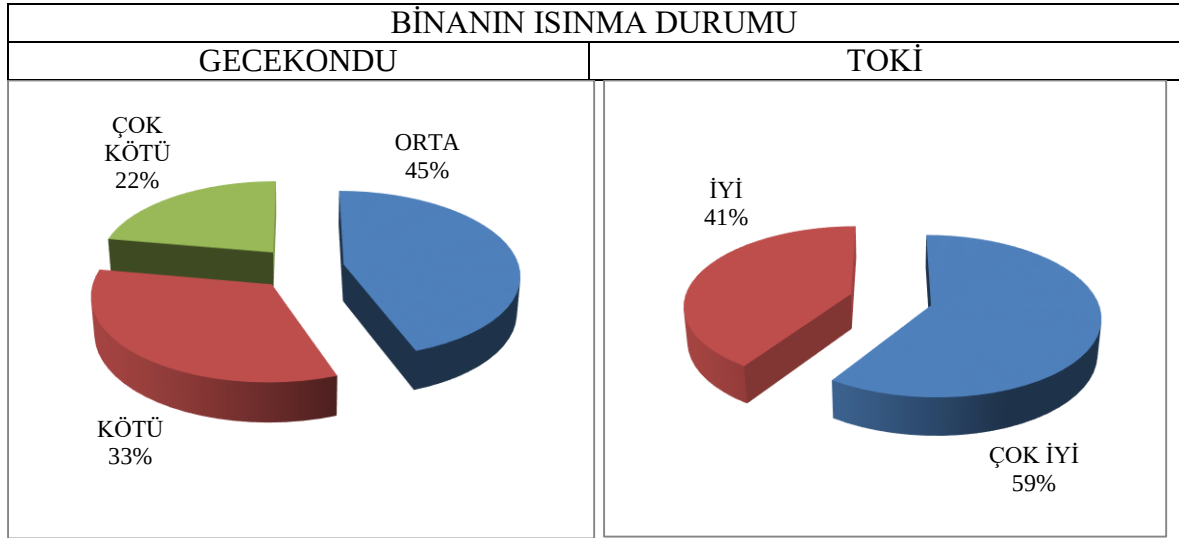
Şekil 6.28. Sıcak su temin şekli

Anket yapılan aileler gecekondu konutlarında genellikle şofben (%91) kullanırlarken TOKİ bloklarında sıcak suyu merkezi sistemden sağladıkları belirlenmiştir.



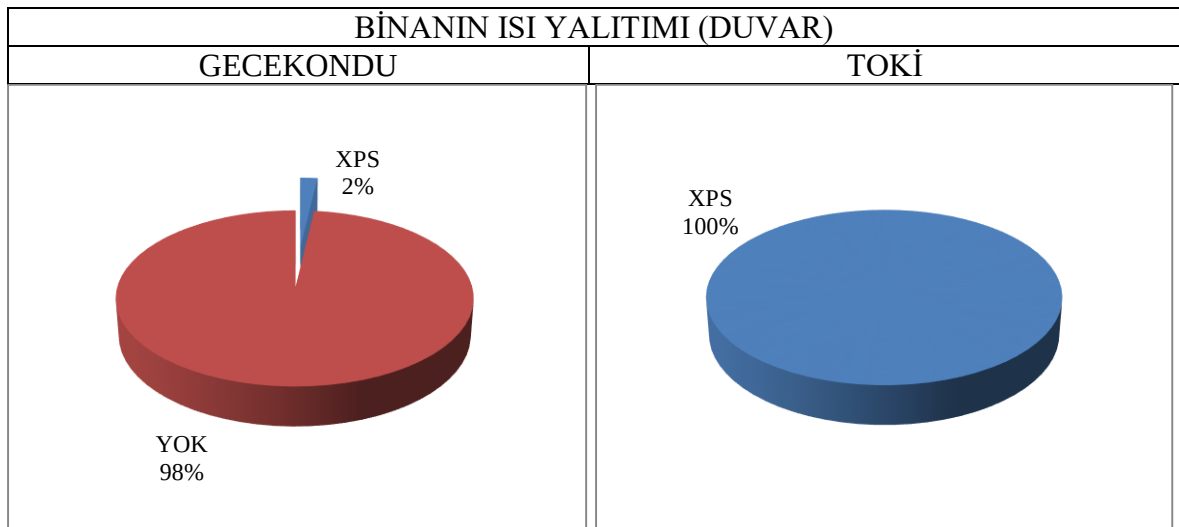
Şekil 6.29. Isıtma sistemi

Anket yapılan aileler gecekondu konutlarında soba kullanırlarken TOKİ bloklarında ısıtmayı merkezi sistemden sağladıkları belirlenmiştir.



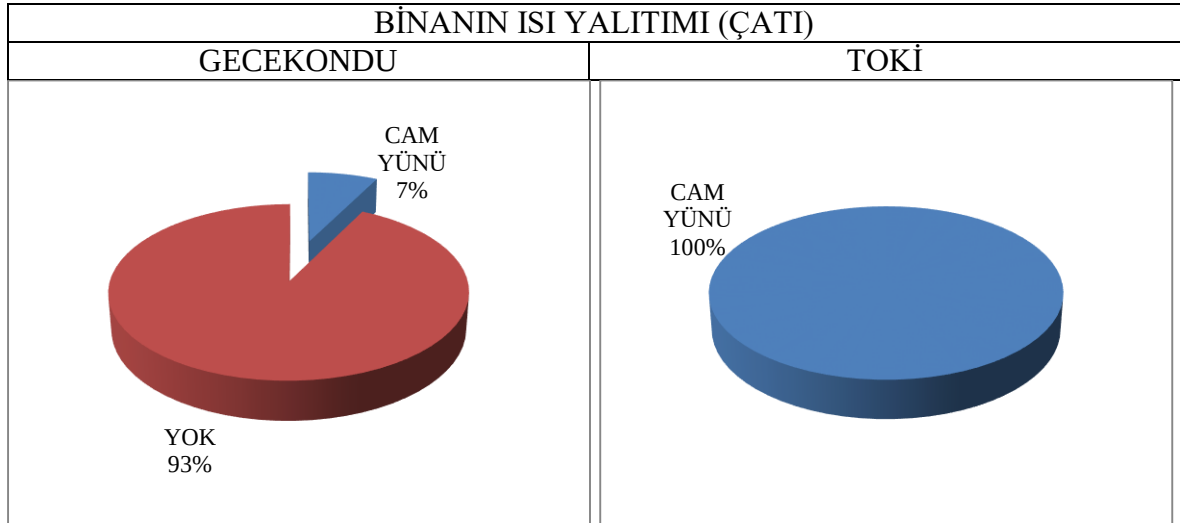
Şekil 6.30. Binanın ısınma durumu

Anket yapılan aileler gecekondu konutlarında binanın orta (%45) ve kötü (%33) ısındığını belirtirlerken TOKİ bloklarında binanın çok iyi (%59) ısındığını belirtmişlerdir.



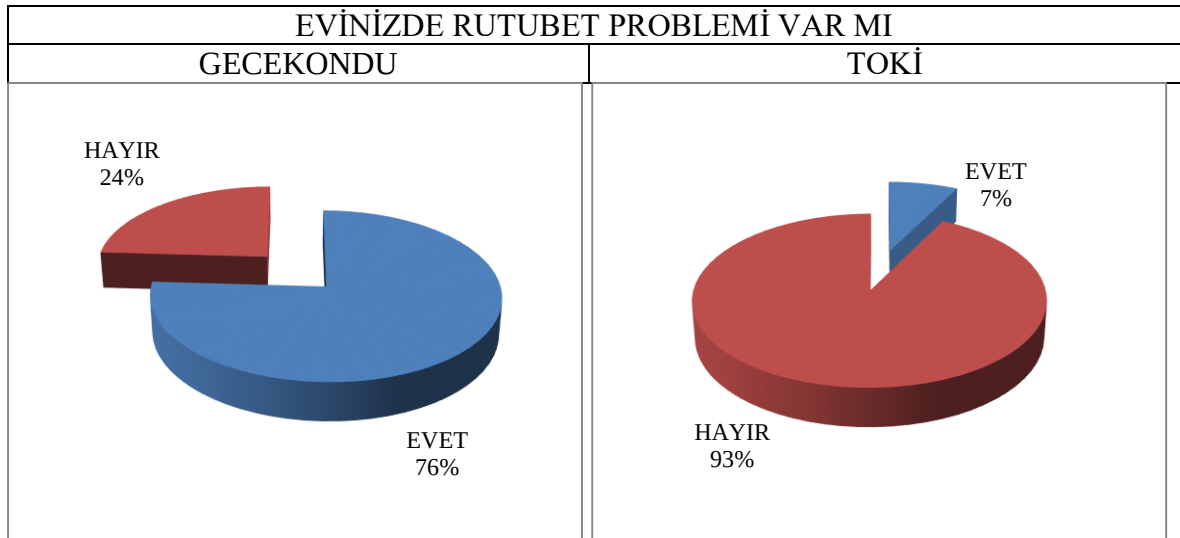
Şekil 6.31. Binanın ısı yalıtımı (duvar)

Anket yapılan aileler gecekondu konutlarında genellikle binanın duvar ısı yalıtımının olmadığını (%98) belirtirlerken TOKİ bloklarında binanın duvar ısı yalıtımının xps olduğunu belirtmişlerdir.



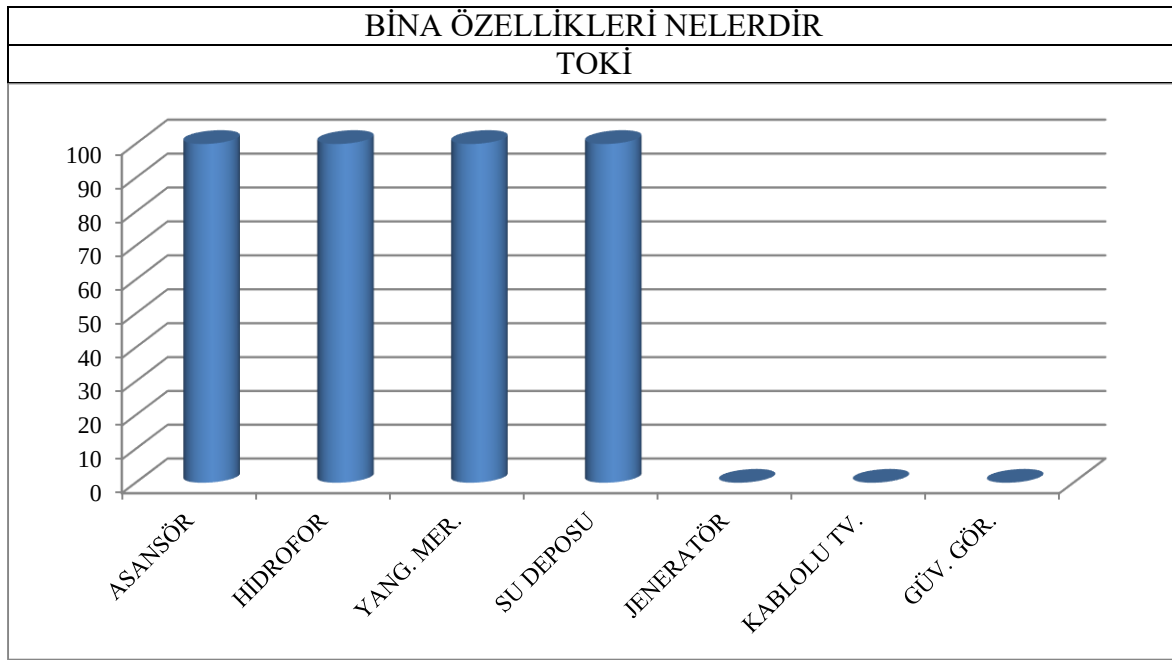
Şekil 6.32. Binanın ısı yalıtımı (çatı)

Anket yapılan aileler gecekondu konutlarında genellikle binanın çatı ısı yalıtımının olmadığını (%93) belirtirlerken TOKİ bloklarında binanın çatı ısı yalıtımının cam yünü olduğunu belirtmişlerdir.



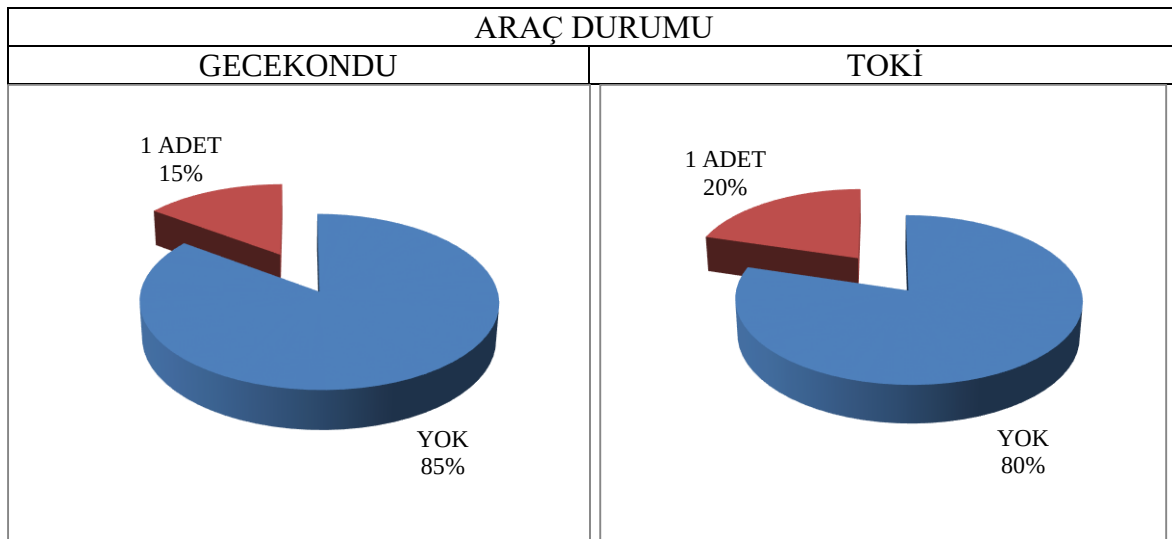
Şekil 6.33. Binanın rutubet problemi

Anket yapılan aileler gecekondu konutlarında genellikle rutubet problemi (%76) yaşadıklarını belirtirlerken TOKİ bloklarında genellikle rutubet problemi (%93) yaşamadıklarını belirtmişlerdir.



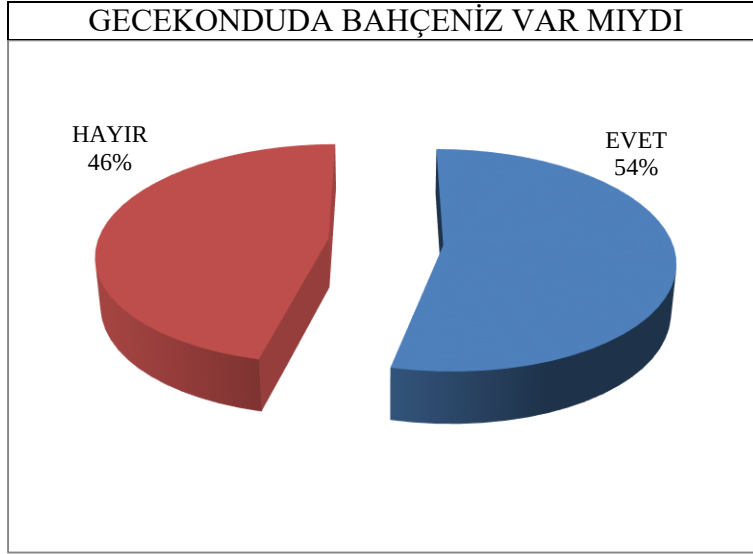
Şekil 6.34. Bina özellikleri

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutlarında ayrıca asansör, hidrofor, yangın merdiveni ve su deposu gibi özelliklerin yer aldığı belirlenmiştir.



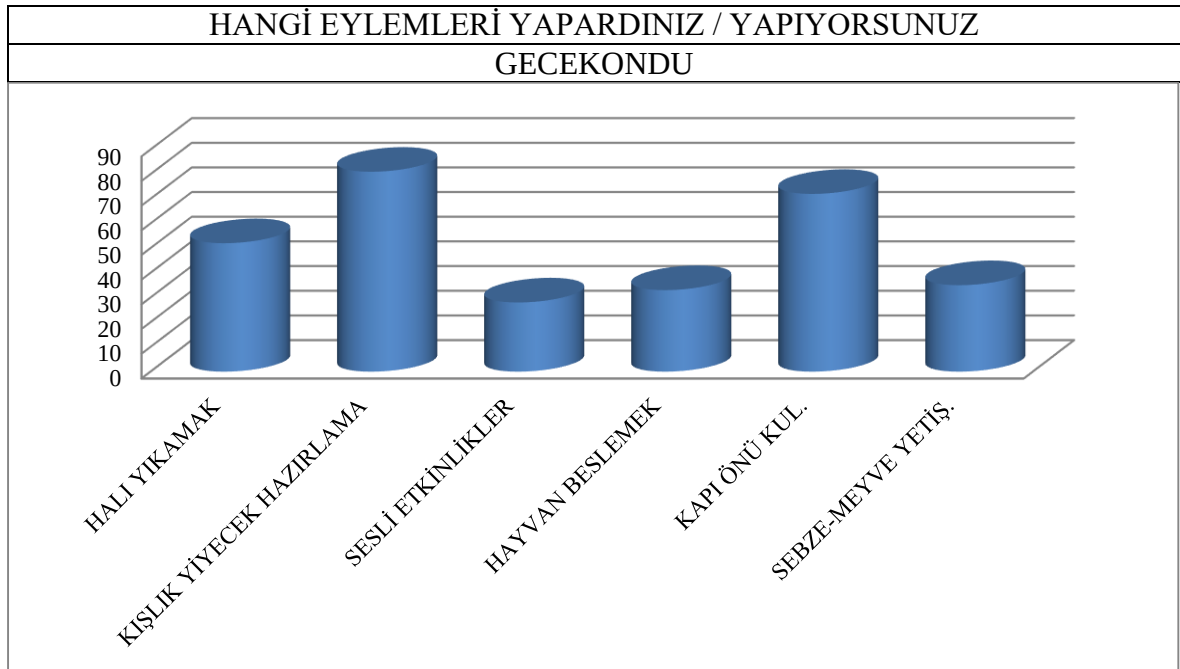
Şekil 6.35. Araç durumu

Anket yapılan ailelerin gecekondur konutlarında iken %15'inin araç sahibi olduğu gözlemlenirken TOKİ konutlarına taşındıktan sonra bu oranın %20'ye çıktığı saptanmıştır. Bu durum geçen zamanla ilişkilendirilebilir.



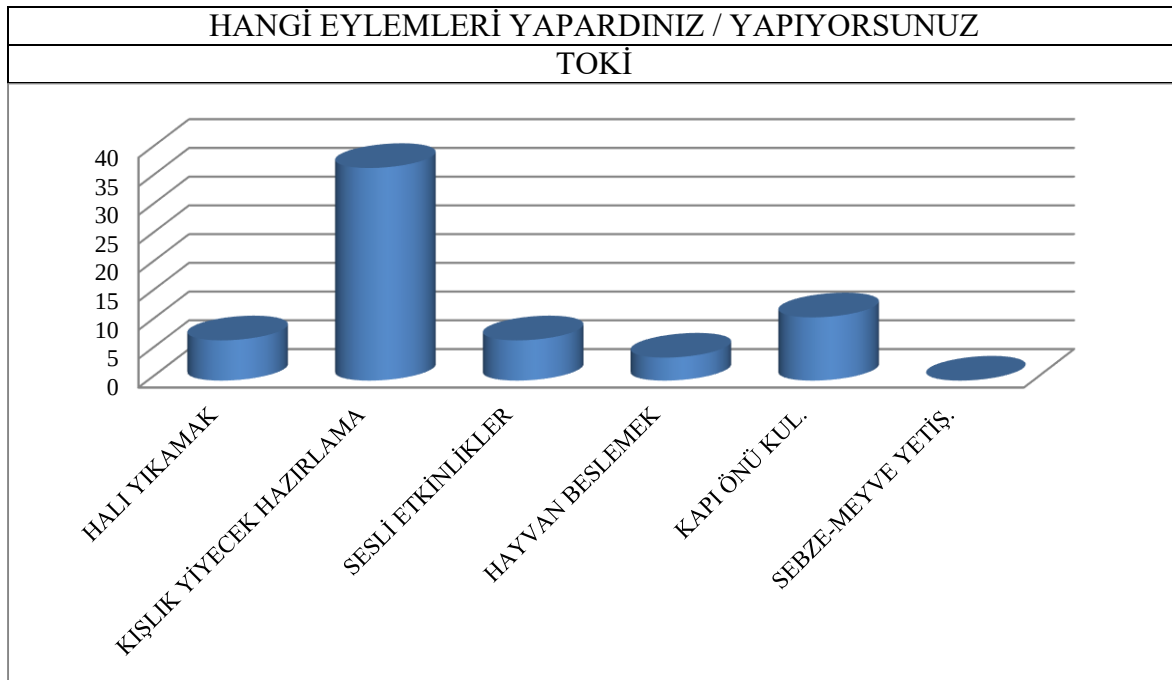
Şekil 6.36. Gecekondu da bahçe varlığı

Anket yapılan ailelerin gecekondu larının %54'ünün bahçesinin olduğu, %46' sının ise direkt olarak sokağa açıldığı belirlenmiştir.



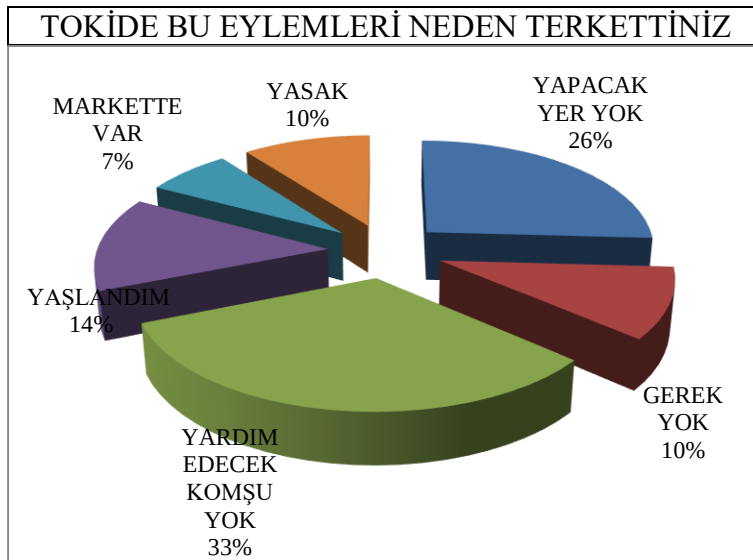
Şekil 6.37. Gecekondu da yapılan eylemler

Anket yapılan ailelerin gecekondu konutlarında iken %72'sinin kapı önünü kullandığı, %59'ünün bulgur ve erişte yaptığı, %52'sinin halı yıkadığı, %46'sının tarhana yaptığı, %35'sinin sebze ve meyve yetiştirdiği, %33'ünün hayvan beslediği ve %28'inin ise sesli etkinliklerde bulundukları belirlenmiştir.



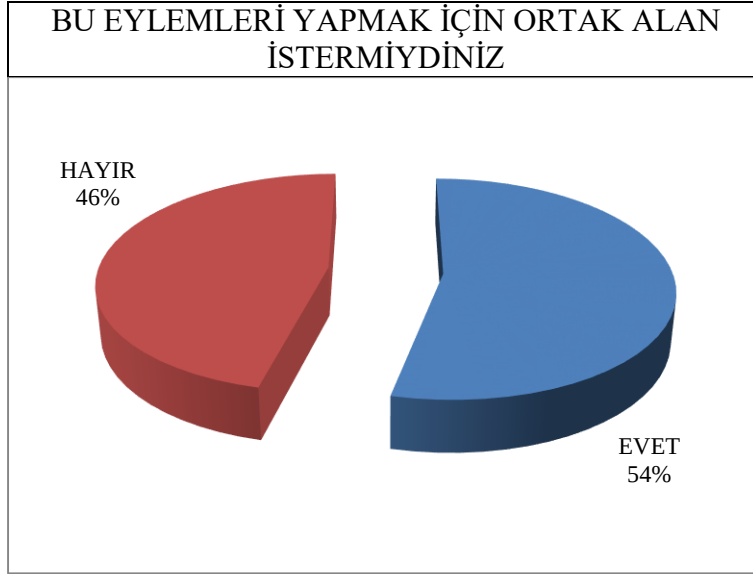
Şekil 6.38. TOKİ konutlarında yapılan eylemler

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutlarında %28'ünün bulgur ve erişte yaptığı, %19'sının tarhana yaptığı, %11'sinin kapı önünü kullandığı, %7'sinin halı yıkadığı, %7'inin sesli etkinliklerde bulundukları, %4'ünün hayvan beslediği belirlenmiştir.



Şekil 6.39. TOKİ konutlarında eylemlerin terkedilme nedenleri

Anket yapılan ailelerin TOKİ konutlarında yukarıda belirtilen eylemleri terk etme nedeni olarak genellikle yardım edecek komşunun olmaması (%33) ve yapacak yerin olmamasından (%26) dolayı olduğunu belirttikleri gözlemlenmiştir.

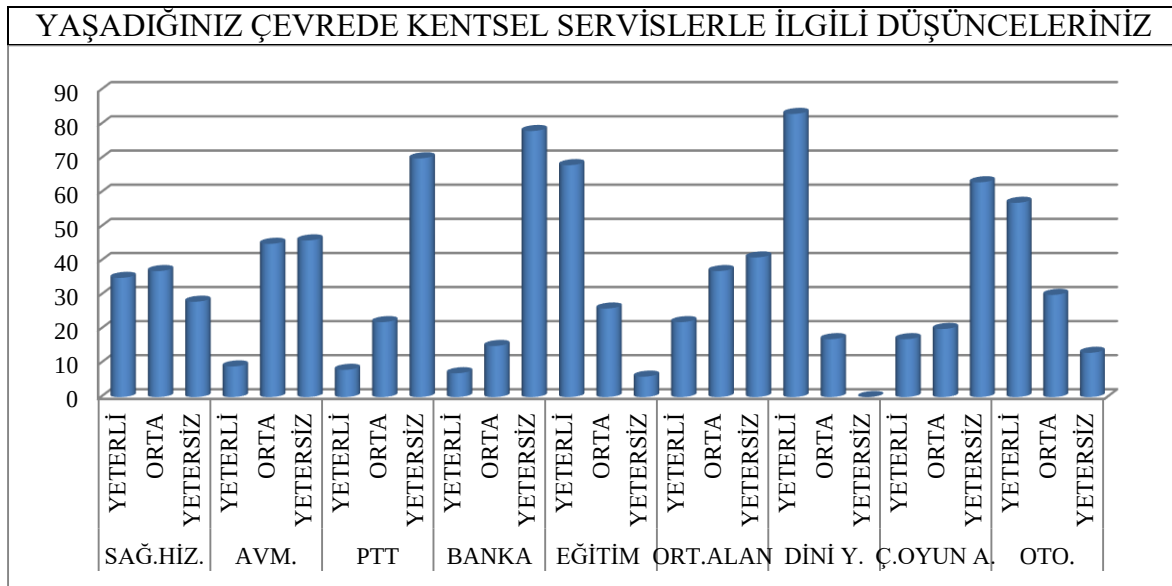


Şekil 6.40. TOKİ konutlarında terkedilen eylemler için ortak alan düşüncesi

Anket yapılan aileler genellikle yukarıda belirtilen eylemleri yapmak için ortak alanlarının olmasını istediklerini belirtmişlerdir.

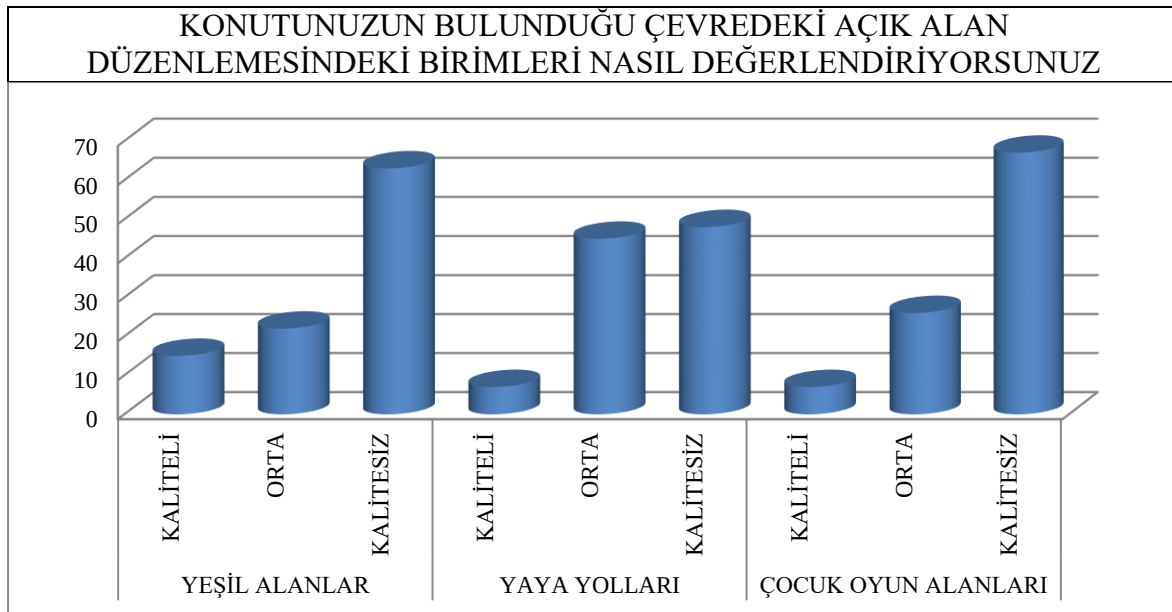
6.1.3. Kentsel dönüşüm (çevre düzenlemesi, sosyal imkânlar vb.) ile ilgili soruların değerlendirilmesi

Yapılan anket çalışması sonucunda kentsel dönüşüme (çevre düzenlemesi, sosyal imkânlar vb.) ilişkin veriler grafikler halinde sunulmuştur (Şekil 6.41, Şekil 6.42, Şekil 6.43, Şekil 6.44, Şekil 6.45, Şekil 6.46, Şekil 6.47, Şekil 6.48, Şekil 6.49, Şekil 6.5, Şekil 6.51).



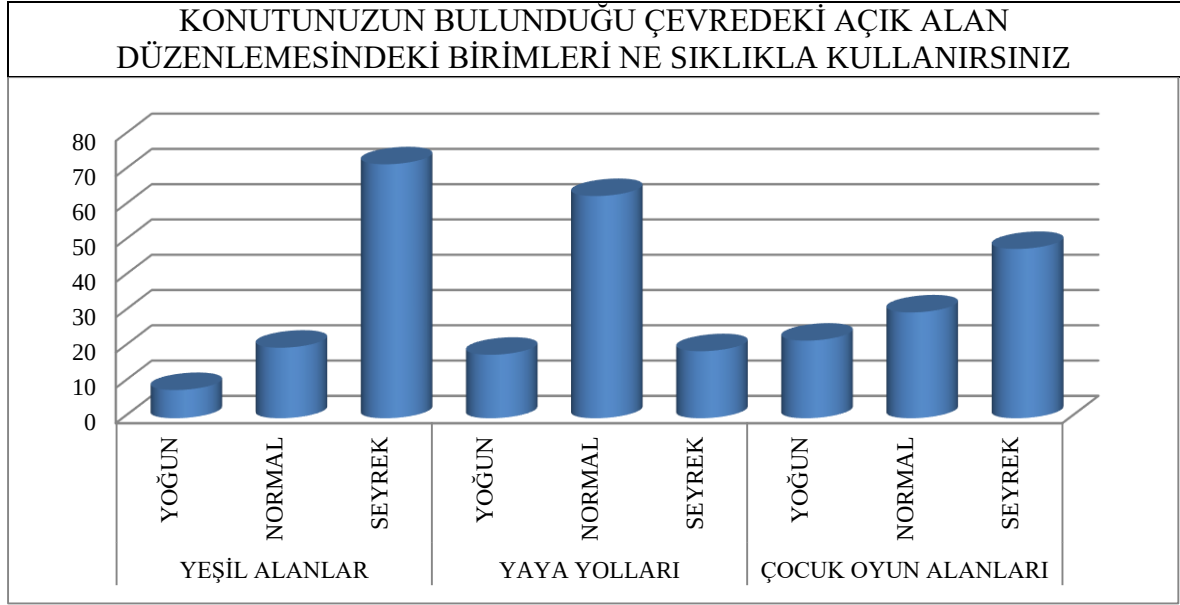
Şekil 6.41. Kentsel servisler

Anket yapılan aileler genellikle alışveriş merkezi, postane, banka, ortak alanlar ve çocuk oyun alanlarını yetersiz buldukları gözlemlenirken eğitim yapıları, dini yapılar ve otoparkları yeterli buldukları belirlenmiştir. Sağlık hizmetlerini ise orta olarak değerlendirdikleri saptanmıştır.



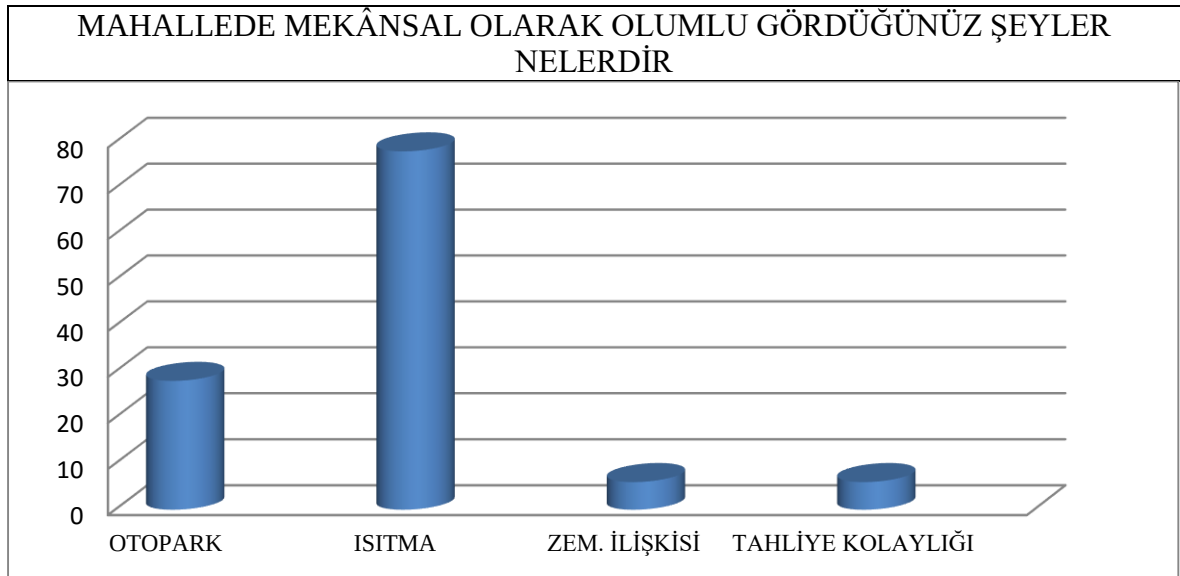
Şekil 6.42. Açık alan düzenlemesindeki birimlerin değerlendirilmesi

Anket yapılan ailelerin genellikle çevredeki açık alan düzenlemesindeki birimleri kalitesiz olarak değerlendirdikleri gözlemlenmektedir.



Şekil 6.43. Açık alan düzenlemesindeki birimlerin kullanım sıklığı

Anket yapılan ailelerin genellikle çevredeki açık alan düzenlemesindeki birimlerden yeşil alanlar ve çocuk oyun alanlarını seyrek olarak kullandıkları, yaya yollarını ise normal sıklıkla kullandıkları belirlenmektedir.



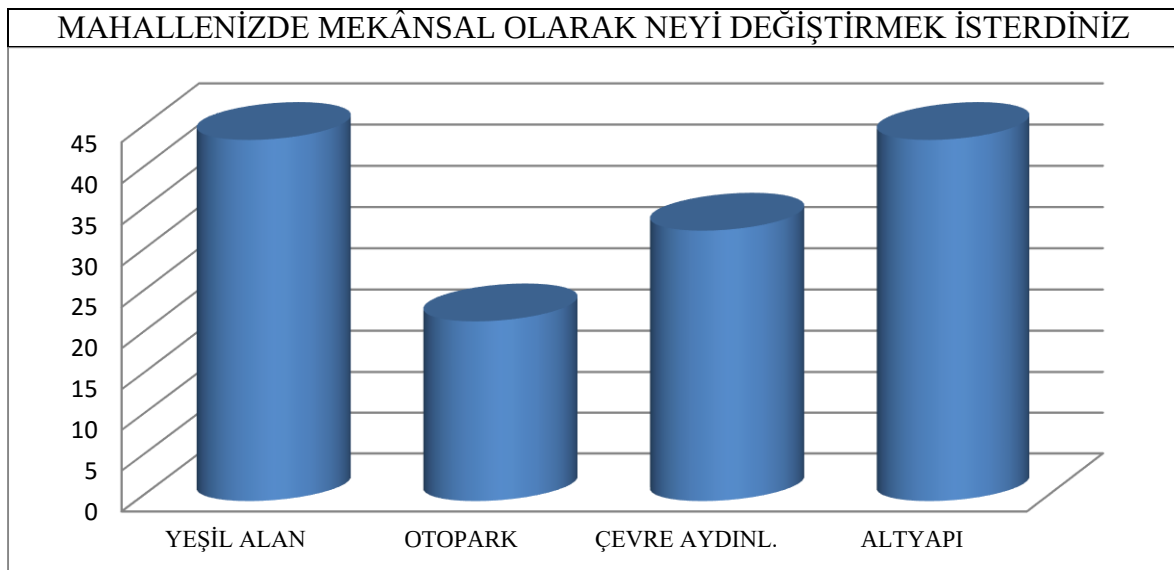
Şekil 6.44. Mahallede mekânsal olarak olumlu görülen hususlar

Anket yapılan aileler genellikle mekânsal olarak ısıtma sistemi (%78) ve otoparkı (%28) olumlu olarak değerlendirmişlerdir.



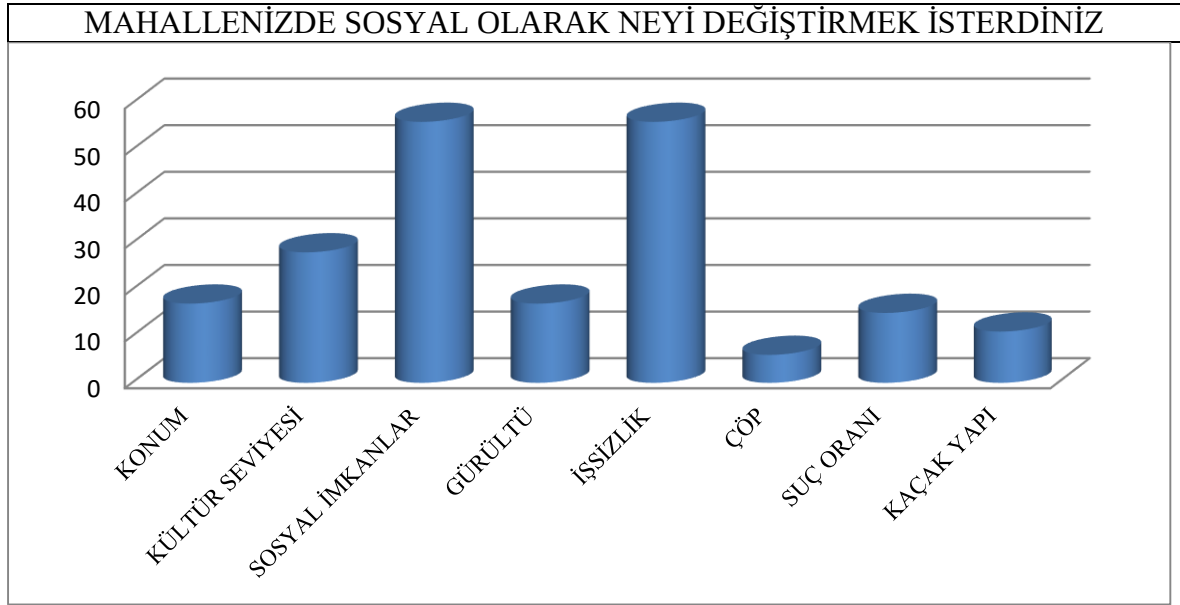
Şekil 6.45. Mahallede sosyal olarak olumlu görülen hususlar

Anket yapılan aileler genellikle sosyal olarak konum (%50) ve komşuluk ilişkilerini (%50) olumlu olarak değerlendirmişlerdir.



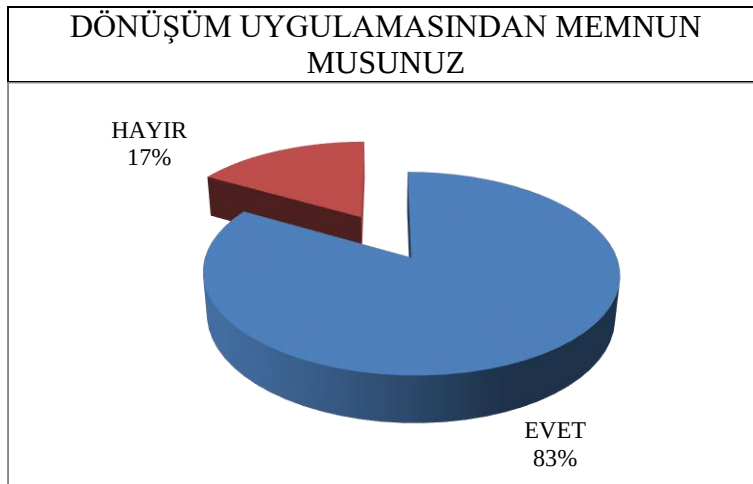
Şekil 6.46. Mahallede mekânsal olarak değiştirmek istenilen hususlar

Anket yapılan aileler genellikle mekânsal olarak yeşil alanları (%44), altyapıyı (%44), çevre aydınlatmasını (%33) ve otoparkı (%22) değiştirmek istediklerini belirtmişlerdir.



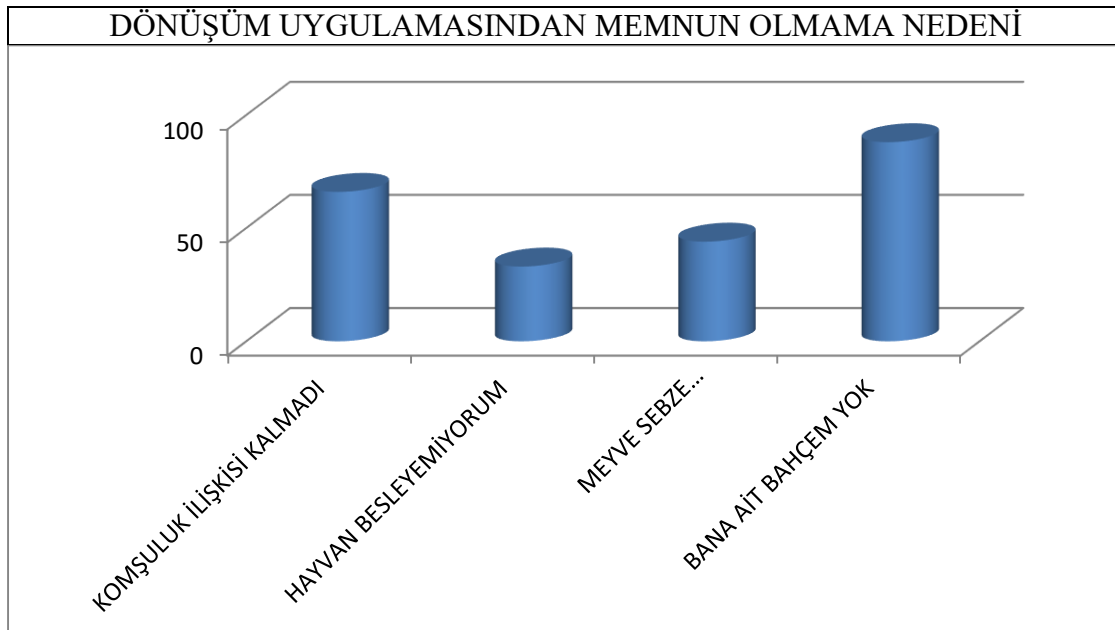
Şekil 6.47. Mahallede sosyal olarak değiştirmek istenilen hususlar

Anket yapılan aileler genellikle sosyal olarak sosyal imkanlar (%56), işsizlik (%56), kültür seviyesi (%28), konum (%17), gürültü (%17), suç oranı (%15), kaçak yapı (%11) ve çöp (%6) değiştirmek istediklerini belirtmişlerdir.



Şekil 6.48. Dönüşüm uygulaması memnuniyet durumu

Anket yapılan aileler genellikle kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldıklarını (%83) belirtmişlerdir.



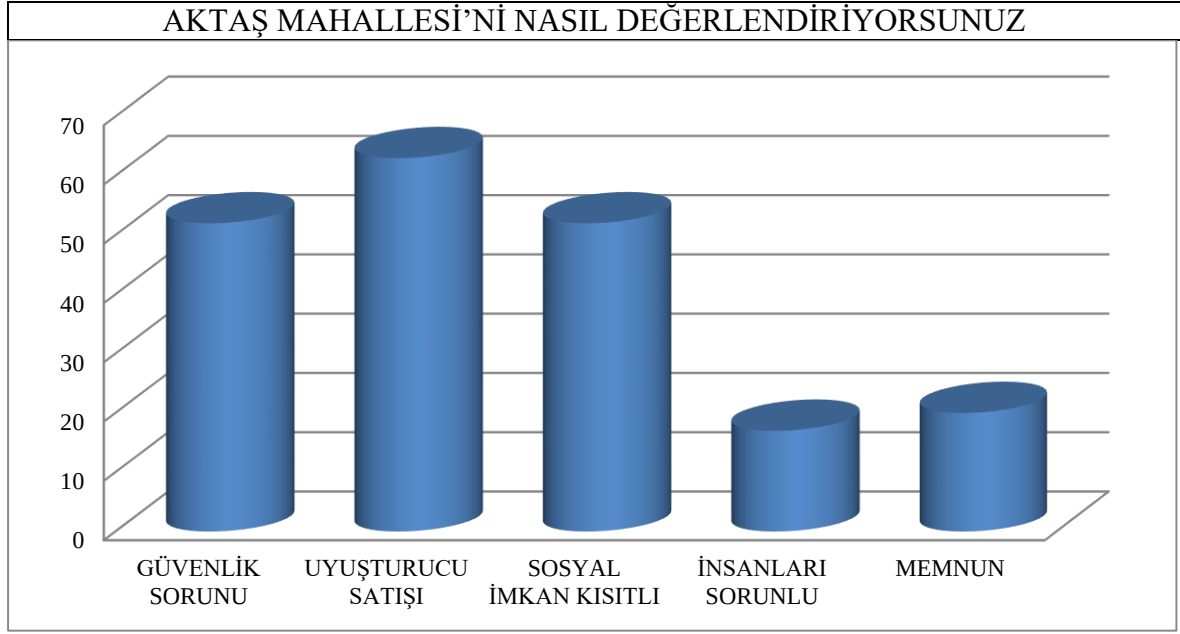
Şekil 6.49. Dönüşüm uygulamasından memnun olmama nedeni

Anket yapılan ailelerden projeden memnun olmadığını belirtenler memnuniyetsizlik nedenlerini komşuluk ilişkilerinin kalmaması (%66), hayvan besleyememek (%33), meyve sebze yetiştirememek (%44) ve kendilerine ait bahçe olmaması (%88) olarak açıklamışlardır.



Şekil 6.50. Kentsel dönüşüm uygulamasında karşılaşılan sıkıntılar

Anket yapılan ailelerin %39'u ses yalıtımının yeterli olmadığını, %33'ü kalitesiz malzeme kullanıldığını belirtirken %15'i ise kentsel dönüşüm uygulamasında herhangi bir sıkıntı olmadığını belirtmişlerdir.



Şekil 6.51. Aktaş Mahallesi'nin genel değerlendirmesi

Anket yapılan ailelerin %63'ü uyuşturucu satışından, %52'si güvenlik sorunundan, %52'si sosyal imkanların kısıtlı olmasından ve %17'si ise insanların sorunlu olduğu yönünde bilgi verirken %20'si mahalleden memnun olduklarını belirtmişlerdir.

6.2. Değerlendirme

Türkiye'de, özellikle Altındağ ilçesinde olduğu gibi gecekonduların yoğun olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ile kentin yapılaşma ve imar bakımından sıkıntılı bölgelerine çözüm bulmak, kaçak yapılaşmanın önüne geçmek, teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış sağlıklı konutlar üretmek, kentlerin yenilenmesi, korunması ve sağlıklılaştırılması amaçlanmaktadır. Kentsel alanların yeniden ele alınma süreçleri fiziksel, ekonomik, sosyal ve yönetsel boyutlarıyla karşımıza çıkmaktadır. Bu tez çalışmasında Altındağ ilçesi Aktaş Mahallesi'nde kentsel dönüşümün mekânsal boyutu ele alınarak değerlendirmeler yapılmıştır.

Bu doğrultuda Aktaş Mahallesi'nde TOKİ bloklarında ikamet eden hak sahipleri ile anket çalışması yapılmıştır. Bu çalışma sırasında alana ilişkin bilgi toplanarak kullanıcı profilinin belirlenmesi, mekânsal dönüşümün değerlendirmesi yapılarak kullanıcı memnuniyetinin tespit edilmesi ve bu doğrultuda kentsel dönüşümün mekânsal boyutta meydana getirdiği

değişim belirlenmeye çalışılmıştır. Anket soruları bağlamında elde edilen sonuçlar üç ana başlık altında toplanmıştır.

Aile yapısına ilişkin veriler değerlendirildiğinde; bölgede ikamet edenlerin çoğunun Ankara dışından olduğu ve 20 yılı aşkın süredir bu bölgede ikamet ettikleri belirlenmiştir. Ebeveynlerin büyük bir bölümünün ilkokul mezunu olduğu ve babanın genellikle işçi, emekli ya da esnaf olduğu, annenin ise genellikle ev hanımı olduğu belirlenmiştir. Çocukların eğitim durumu incelendiğinde ise genelinin eğitime devam ettiği eğitimi tamamlamış olanların çoğunluğunun ortaokul ve lise mezunu olduğu belirlenmiştir. Gelir seviyesinin ise düşük olduğu saptanmıştır. Bu bilgiler ışığında da bölgede genellikle alt gelir grubunun ikamet ettiği ve eğitim seviyesinin düşük olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Mekânsal değerlendirme ile ilgili veriler değerlendirildiğinde; hak sahiplerinin yıkılan gecekondur konutlarının genelinin 3 oda salon veya 2 oda salon olduğu, konut büyüklüğünün ise genellikle 71-100 m² arasında olduğu belirlenirken oturdukları TOKİ konutlarının genellikle 3 oda salon olduğu ve konut büyüklüğünün ise 101-120 m² arasında olduğu saptanmıştır. Gecekondur konutlarında genellikle mutfak, salon, oturma odası ve banyo mahalleri yeterli büyüklükte bulunmazken TOKİ konutlarında balkon ve kiler mahallerinin büyüklükleri yetersiz bulunmuştur. Hak sahiplerinin çoğunluğunun gecekondur konutlarında mekânsal olarak değişiklik yaptıkları ve bu değişikliklerin genellikle tuvaleti içeri alarak ya da genişleterek olduğu saptanmıştır. Gecekondur konutunda değişiklik yapmayanların ise maddi nedenlerden dolayı ya da zaten konutunun yıkılacak olmasından dolayı olduğu belirlenmiştir. TOKİ konutlarında ise çoğunluğu değişiklik yapmadıklarını belirtmişlerdir. Gecekonduda genellikle döşeme kaplaması mozaik ve şap, duvar kaplaması sıva+boya ve kireç, ıslak hacimler duvar kaplaması mozaik ve fayans, mutfak duvar kaplaması kireç ve fayans, tavan kaplaması kireç olduğu belirlenmiştir. TOKİ konutlarında ise döşeme kaplaması laminat parke, ıslak hacimler, mutfak ve balkon döşeme kaplaması fayans, duvar kaplaması alçı+boya, ıslak hacimler ve mutfak duvar kaplaması fayans, tavan kaplaması sıva+boya, salon tavan kaplaması alçı+boya, ıslak hacimler tavan kaplaması asma tavan olarak belirlenmiştir. Gecekondur konutunda genellikle tek cam ve ahşap pencere kullanılırken TOKİ konutlarında çift cam, pvc pencere kullanılmıştır. Gecekondur konutlarında ocakta LPG kullanıldığı, sıcak su olarak genellikle şofben kullanıldığı, ısınma olarak soba kullanıldığı belirlenirken; TOKİ bloklarında ocakta doğalgaz kullanıldığı, sıcak su ve ısınma olarak merkezi sistem

kullanıldığı belirlenmiştir. Gecekondu konutlarında binanın genellikle orta ve kötü ısındığını belirtirlerken TOKİ bloklarında genellikle binanın çok iyi ısındığını belirtmişlerdir. Gecekondu konutlarında genellikle rutubet problemi yaşadıklarını belirtirlerken TOKİ konutlarında genellikle rutubet problemi yaşamadıklarını belirtmişlerdir. Gecekondu konutlarında araç sahibi olanlar araçlarını yola park ettiklerini belirtirlerken TOKİ bloklarında otoparka park ettiklerini belirtmişlerdir. Gecekondu konutlarının genelinin bahçesi olduğu ve çoğunluğunun gecekonduya iken halı yıkadığı, bulgur, tarhana, erişte yaptığı, sebze ve meyve yetiştirdiği belirlenirken; TOKİ bloklarına taşındıktan sonra çoğunluğu yapacak yer olmadığından ya da yardım edecek komşunun olmadığından dolayı bu eylemleri artık yapmadıkları belirlenmiştir. Ayrıca bu eylemleri yapabilmek için geneli ortak alan olmasını istemişlerdir.

Tüm bu bilgiler ışığında gecekondu konutları ile TOKİ blokları arasındaki mekânsal farklılıklar değerlendirildiğinde; TOKİ bloklarının gecekondu konutlarına nazaran daha büyük olduğu, kullanılan malzemelerin daha kaliteli olduğu, kullanıcılara daha sağlıklı bir yaşam alanı sunduğu, mekân kalitesiyle birlikte yaşam standardında düzelme ve gelişme olduğu, ısınma ve rutubet problemlerinin çözüldüğü gözlemlenirken bunların yanı sıra bahçe kullanımının ve komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı, balkonun ve kilerin yetersiz olduğu saptanmıştır.

Kentsel dönüşüm (çevre düzenlemesi, sosyal imkânlar vb.) ile ilgili veriler değerlendirildiğinde; anket yapılan ailelerin genellikle alışveriş merkezi, postane, banka, ortak alanlar ve çocuk oyun alanlarını yetersiz buldukları belirlenirken eğitim yapıları, dini yapılar ve otoparkları yeterli buldukları belirlenmiştir. Sağlık hizmetlerini ise orta seviyede değerlendirmişlerdir. Çevredeki açık alan düzenlemesindeki birimleri kalitesiz olarak değerlendirmişler ve bu birimlerden yeşil alanlar ve çocuk oyun alanlarını seyrek olarak kullandıklarını, yaya yollarını ise normal sıklıkla kullandıklarını belirtmişlerdir. Isıtma, konum ve komşuluk ilişkilerini olumlu buldukları belirlenirken genellikle sosyal imkanlar, işsizlik, yeşil alanlar ve altyapıyı değiştirmek istediklerini belirtmişlerdir. Genellikle kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldıklarını belirtmişlerdir. Anket yapılan aileler Aktaş Mahallesi'nin geneli hakkında ise uyuşturucu satışının olduğu, güvenlik sorununun bulunduğu, sosyal imkanların kısıtlı olduğu ve insanların sorunlu olduğu yönünde bilgi vermişlerdir.

Tüm bu bilgiler ışığında Aktaş Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm (çevre düzenlemesi, sosyal imkânlar vb.) ile ilgili veriler değerlendirildiğinde; kentsel dönüşümün sadece mekânsal olarak gerçekleştiği, bir bütün olarak bakıldığında çevre kalitesinin yeterli düzeye ulaşmadığı, açık alanların yeterli düzeyde oluşturulmadığı, mahallede güvenlik problemi yaşanmasına rağmen site şeklinde tasarlanan bloklarda güvenlik olmamasından dolayı kullanıcıların açık alanları daha az kullandıkları değerlendirilmektedir.

Tüm bu değerlendirmelerin yanı sıra yapılan anket çalışmasında Aktaş Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm projesi sonrasında suç unsurunun ortadan kaldırılamadığı, ciddi güvenlik problemlerinin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir. Suç sosyal bir olgu olduğu kadar aynı zamanda mekânı biçimlendirmede rol alan önemli bir olgudur.

Nüfus yoğunluğu, boş konut birimlerinin varlığı, doğal gözetimin mümkün olması, erişim fırsatları, fiziksel ölçütler, kent büyüklüğü ve tasarımı, aktivite alanlarının ve yolların kullanım yoğunluğu, kat adedi, kent merkezine olan uzaklık, fonksiyonların kent içinde konumlanması, aydınlatma elemanlarının yeterliliği, alkol satış noktalarının varlığı gibi faktörler suçu etkileyen mekânsal faktörlerdir (Ayhan ve Çubukçu, 2007).

1960'lı yıllardan sonra Jacobs, Jeffery ve Newman kent tasarımı ve suç arasında ilişki kurulabileceğini ortaya atmışlardır. Jacobs (1961), Ackerman (1998) ve Gruenewald ve diğer. 'e (2006) göre suç kullanılmayan, yalıtılmış ve fonksiyonel olmayan alanlarda ortaya çıkarken, Jeffery (1971) ve Cozens (2002) kentsel tasarımın suç tipi ve suç oranında belirleyici olduğunu iddia etmiştir. Newman (1972), Sezal (2003) ve Tozar da (2001) suç ve çevresel faktörleri ilişkilendirmiştir. Jeffery (1971) suçu azaltmak için tasarlanan New York Otobüs Terminali Projesini incelemiştir. Önemli alanlardaki ışıklandırmayı değiştirmek, kör noktalarda ayna bulundurmak, evsiz insanların uyumaları için oturma sıraları yerleştirmek gibi küçük değişikliklerle kentsel tasarımın suç kontrol etmedeki gücünü ortaya koymuştur (Ayhan ve Çubukçu, 2007).

Aktaş Mahallesi'nde suç unsurunu azaltacak mekânsal çözümlemelere yeterince yer verilmemesinin yanı sıra mahallenin tamamında dönüşümün henüz tamamlanmamış olmasının da suçun ortadan kaldırılamamasında önemli bir etken olduğu belirlenmiştir.

7. SONUÇLAR

Ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde, göçlerle kentleşme hızını ve oranını artıran kitleler, kentlerde yığılmalara neden olmaktadır. Göç alan kentler, göçen insanların ihtiyaçlarına cevap vermede sıkıntı yaşamaktadır. Göçler, kırsal kesimde bazı değişikliklere neden olduğu gibi gün geçtikte büyüyen kentlerde de değişimlere yol açmaktadır.

Kentsel mekânlar, konut ve çevresi, toplumsal ve kültürel ilişkiler de kente yeni gelenlerle tekrar değişime uğramaktadır. Kentte fark edilen en belirgin değişim, kırsal yaşamından kopup kente göçen yoksul ve dar gelirli insanların meşru yollarla karşılayamadığı barınma gereksinimini gecekondu yapılarak karşılamasıdır.

Ülkemiz gelişmekte olan ve iller arası göç veren bir ülke olduğundan dolayı gecekondu olgusu ülkemiz için ciddi bir sorun olmuştur. Cumhuriyet dönemi ile birlikte, özellikle de Ankara'daki kentleşme sürecinde, her ne kadar planlı bir süreç izlenmeye çalışılsa da; planlamada şehrin çekici öğelerinden kaynaklı olarak, gerçekleştirilecek göçe yönelik yeterli miktarda konut/konut arsası üretilmemesi, yapılan planların düşük yoğunlukta bir nüfusa göre hazırlanması ve konut yapılsa dahi alım gücünün yeterli olmamasından dolayı göç eden kişilerin; ilk gecekondulaşma dönemini ele alan çalışmalara bakıldığında önce barınak, daha sonra gecekondu inşa etmek suretiyle bu sorunlarına çözüm üretmeye çalıştıkları görülmektedir.

Dönemsel olarak çıkartılan gecekondu yasa ve afları, çeşitli nedenlerden ötürü, kaçak yapılarla ilgili olarak yürütülen yanlış politikalar ve bu politikaların gecekondu ruhsat vermeye yöneltmesi de gecekondu olgusunun daha karmaşık bir hal almasına yol açmış ve inceleme alanının bağlı olduğu ilçe olan Altındağ'daki gibi gecekondu yerleşimlerinin %90'lara ulaştığı yerleri ortaya çıkarmıştır.

Ankara'daki gecekondulaşmadan en fazla etkilenen yer Altındağ ilçesidir. Cumhuriyet dönemi ile birlikte yoğun göç alan Ankara'da, Altındağ ilçesinin yapılan planlarda topografik özelliklerinden dolayı boş bir alan olarak bırakılması, o dönem; hala kent merkezinin, eski şehirde kalması Altındağ'ı göç eden kişiler için cazip hale getirmiştir.

Zamanla, her ne kadar fiziksel koşullarda, eğitim ve sağlık alanlarında ve alt yapı özelliklerinde önemli gelişmeler yaşanmış olsa da, Altındağ'da yaşayan halkın gelir düzeyleri değişmekle birlikte, genel hatlarıyla, alım gücünün düşük olduğu kişiler için sığınak olmuş ve biraz durumu iyileşen kişilerin farklı ilçe ya da semtlere taşınmasıyla da, boşalan yerlere yeniden yoksulların taşınmasıyla, yoksulluğun süreklilik arz ettiği bir merkez halini almıştır. Dolayısı ile günümüzde Altındağ ilçesinin dönüştürülmesi zorunluluk haline gelmiştir.

Altındağ İlçesi Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi tez kapsamında ele alınmıştır. Tezde kentsel dönüşümün mekânsal ölçekte meydana getirdiği değişiklikleri belirlemek için kullanıcı özellikleri, gecekondular ve TOKİ konutlarının mekân büyüklükleri, mimari nitelikleri, konutta mekânsal değişiklik amacıyla tadilat yapıp yapılmadığı, kullanıcıların konut ve yakın çevresi hakkındaki memnuniyet ve memnuniyetsizlikleri incelenmiştir.

Kentsel dönüşüm projeleri, dönüşümden sonra bu alanda yaşayacak kişilerin yaşam şekillerine, yerel mimariye ve yerel şartlara göre şekillenmelidir.

Aktaş Mahallesi'nde 3 ayrı etap halinde farklı zamanlarda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin plan şemaları, cephe tasarımları, açık alan düzenlemeleri ve ortak alan düzenlemeleri bakımından Türkiye'nin herhangi bir bölgesinde uygulanmış olan diğer TOKİ projeleriyle paralellik gösterdiği, bu alanda yaşayacak kişilerin yaşam şekillerine, yerel mimariye ve yerel şartlara göre şekillenmediği gözlemlenmiştir.

TOKİ tarafından uygulanan kentsel dönüşüm projelerindeki bu standardizasyon ve tek tipleşme yerel kimliklerin kaybolmasına neden olmaktadır. Konutlar fiziksel anlamda gecekondulara nazaran iyileştirilmiş ancak 6 ve üzeri bireye sahip ailelerin barınma ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte değildir.

Kentsel dönüşüm projeleri bir bütün olarak ele alınmalı, araç ve yaya yaklaşımları doğru kurgulanmalı ve peyzaj düzenlemelerinde mekânsal süreklilik sağlanmalıdır.

Aktaş Mahallesi'nde kentsel dönüşüm geniş bir alan üzerinde uygulanmasına rağmen açık alanlar birbirlerinden kopuk olarak tasarlanmış ve mekânsal devamlılık yaratılamamıştır.

Araç ve yaya güzergahları net bir biçimde tanımlanmamış, yaya girişleri binaların açık otoparkları içerisindeki araç yollarından sağlanmıştır. Yaya yollarında ve kaldırımlarda engellilerin kullanımına yönelik düzenlemeler yapılmamıştır.

Uygulama alanında sosyal donatı alanlarının eksikliği göze çarpmakla birlikte peyzaj düzenlemelerinin ve çocuk oyun alanlarının eksikliği ve özensizliği de açık bir biçimde görülmektedir. Yeterli sayıda otopark alanı planlanmış ancak spor alanları planlanmamıştır.

Altındağ ilçesi Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında birbirinin tekrarı şeklinde kurgulanmış konutlar ile peyzaj düzenlemeleri, çocuk oyun alanları ve sosyal donatılar bakımından son derece yetersiz kalmış düzenlemelerin varlığı ön plana çıkmaktadır.

Aktaş Mahallesi Kentsel dönüşüm uygulamasının gecekondulara nazaran daha yaşanabilir bir çevrenin oluşmasında etkili olduğu ancak, dönüşümün fiziksel müdahalenin ötesine geçemediği, kamusal mekân açısından beklenen ilke ve standartları yakalayamadığı görülmüştür.

Aktaş Mahallesi kentsel dönüşüm uygulaması öncesindeki ve sonrasındaki konutların malzeme kullanımları incelendiğinde gecekondularda geleneksel yapım tekniklerinin ve yapı malzemelerinin yanı sıra sonradan ilave edilen kısımlarında güncel yapı malzemelerinin de kullanıldığı, genel olarak özel mekân bağlamında yaşam koşullarının standartların altında ve sağlıklı olduğu tespit edilmiştir. TOKİ konutlarında ise tamamen güncel ve sağlıklı yapı malzemeleri kullanıldığı, yaşam standartlarının gecekondulara nazaran iyileştirildiği tespit edilmiştir.

Türkiye’de gerçekleştirilen bir çok gecekondulu bölgesinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi, Aktaş mahallesinde de Kentsel dönüşüm tüm boyutlarıyla gerçekleşmemiş; sadece mekanlar fiziksel olarak iyileştirilmiş ve sağlıklılaştırılmıştır. Kentsel dönüşüm bulunduğu bölgenin kalkınmasında, sosyal ve kültürel olarak değişmesinde etkili olamamıştır. Bundan sonra uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinde dönüşümün tüm boyutlarıyla değerlendirilerek daha kapsamlı bir şekilde ele alınabilmesi için Belediyeler, Devlet kurumları, sivil toplum kuruluşları ve kentlilerin bir arada

katılımının sağlanması ve bu durumun kentsel dönüşüm uygulamalarına yansıtılması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Altındağ Belediyesi, (2007). Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu; AB. *Ankara Altındağ Belediyesi Yayınları*, 67.
- Altındağ Belediyesi, (2008). Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu; AB. *Ankara Altındağ Belediyesi Yayınları*, 60, 63.
- Altındağ Belediyesi, (2016). Altındağ Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü Arşivi.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2003). *Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Protokol Yolu Nazım İmar Planı* (28.08.2003 gün ve 123/ANK-8). Ankara: Büyükşehir Belediyesi, 1-8.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, (2006). Dikmen Vadisi Projesi Plan Açıklama Raporu; ABB. *Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü Yayınları*, 4-8.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, (2016) Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Arşivi.
- Acar, O. (2011). *Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 4-14.
- Ahunbay, Z., Soygür, Ü. (2011, 31 Ekim-1 Kasım). *Kültürel Mirasın Depremden Korunması*. TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası WCCE-ECCE-İMO 2.Ortak Konferansında sunuldu, Antalya.
- Ahunbay, Z. (1996). *Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*. İstanbul: YEM Yayınları, 11.
- Akkar, M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, 12(2), 29.
- Alsaç, Ü. (1993). *Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı*. İstanbul: İletişim Yayınları, 57.
- Arif, A. (2007). *Hasretinden Prangalar Eskittim*. İstanbul: Metis Yayınları, 15.
- Arslan, H. (2013). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Dışlanma: Narlidere Kentsel Yenileme Projesinin Sosyal Dışlanma Ekseninde İncelenmesi. *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi*, 16(1), 11-14.
- Aşık, R. (2007). *Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 51-52.
- Avcı, E. (2013). *Gecekondu Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri: Ankara Dikmen Vadisi Projesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 87, 90-91, 105-109.

- Ayhan, İ., Çubukçu, K. M. (2007). Suç ve Kent İlişkisine Ampirik Bakış: Literatür Taraması. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 3(5), 40-41.
- Ayık, U. (2014). *Mekânsal ve Toplumsal Yansımalarıyla Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 74.
- Ayyıldız, İ. (2010). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Protokol Yolu Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak, 2.
- Baysal, C. U. (2010). *İstanbul’u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut İhlalleri: Ayazma(n)’dan Bezirgan Bahçe’ye Tutunamayanlar*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 89-90.
- Bektaş, Y., Yücel, C. (2013). Ankara-Altındağ Tepesi Gecekondu Bölgesi’nde Mekânsal Ayrışmanın Gözlenmesine Yönelik Bir Araştırma. *Megaron Dergisi*, 8(2), 118-121.
- Bezicioğlu, B., Çankaya, H., Arslan, T. M., Kalaycıoğlu, Z., Demir, V. (2000). *Altındağ’ın Dünü, Bugünü ve Yarını*. Ankara Altındağ Belediyesi: Özyurt Matbaası, 74.
- Bodur, A. (2012). *Gecekondu Dönüşüm Projelerinde Hanehalklarının Yeni Konut Memnuniyeti: Kağıthane Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 16-26.
- Bogenç, Ç. (2009). *Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Örneğinin Kentsel Peyzaj Planlama Açısından Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın, 21, 31-33.
- Can, İ., Çiçek, C. (2012). Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği. *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9, 39-43.
- Çardak, F. S. (2011). *Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana, 19, 26, 32.
- Çatalbaş, F. (2011). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 14, 17, 31.
- Çıkrıkçı, İ. (2005). *Sosyal Çevrelerde İç ve Dış Mekân Etkileşim Süreçleri*. Ed: A. M. Bozdayı (editör) *Çağdaş Kent Yaşamında Mekân Sorunları*, Ankara: Hacettepe Üniversitesi Yayınları, 47-63.
- Davis, M. (2007). *Gecekondu Gezegeni*, (Çev. Gürol Koca). İstanbul: Metis Yayınları, 32.
- Demirsoy, M. S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)*, Yüksek

Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 83-86, 132.

Dündar, Ö. (1997). *Changing Meanings Of Urban Renewal: Ankara Dikmen Valley Development Project*, Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 125-135.

Dündar, Ö. (2006). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma*. Kentsel Dönüşüm Sempozyumunda sunuldu, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara.

Eke, F. (2000). Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5(1), 46-49.

Eke, F., Uğurlar, A. (2004, 8-10 Kasım). *Kentsel Dönüşüm: Başarı mı, Hata mı?*. 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumunda sunuldu, ODTÜ, Ankara, 381-399.

Eraslan, İ. G. (2007). *Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 5-6.

Erder, S. (1999). Göç, Yerleşme ve ‘Çok’ Kültürel Tanışma. *Birikim Dergisi*, 123, 68 –75.

Eren, F. (2006). *Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.

Ertaş, M. (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergisi*, 10(1), 4, 15.

Es, M. (2012). Kentsel Dönüşüm. *Büyüteç Dergisi*, 55, 63.

Göksu, A. F. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. Ankara: TMMOB ŞPO Yayını, 21.

Gültekin, N., Onsekiz, D. (2004). *Ankara Kentinde Eğlence Mekânlarının Oluşumu ve Yer Seçimi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 142.

Gümüşboğa, B. (2009). *Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 79-86.

İnternet: Ankara İlçeleri. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fdocplayer.biz.tr%2F6718230-Tasinmaz-degerleme-raporu.html&date=2016-06-27>, Son Erişim Tarihi: 27.06.2016.

İnternet: Dikmen vadisi. ANFA. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.anfa.com.tr%2Ftr%2F35%2Fp%2Fdikmen-vadisi&date=2015-01-07>, Son Erişim Tarihi: 07.01.2015.

İnternet: Geçak. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Faxoncity.tumblr.com%2Fpage%2F10&date=2016-06-27>, Son Erişim Tarihi: 27.06.2016.

İnternet: Geçak. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.dumanoglu.com.tr%2Fgecak-konutlari-safak-sitesi-ankara%2C6%2C81%2C1%2C1&date=2016-06-27>, Son Erişim Tarihi: 27.06.2016.

İnternet: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.toki.gov.tr%2Fuygulama%2Fkentsel-yenileme%2Fkentsel-yenileme&date=2016-06-27>, Son Erişim Tarihi: 27.06.2016.

İnternet: Rio De Janerio. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fhughes9115.travellerspoint.com%2F&date=2016-06-27>, Son Erişim Tarihi: 27.06.2016.

Kara, A. (2013). *Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 6, 21, 24, 27.

Kara, M., Görün M. (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 145-146.

Kartal, S. K. (1992). *Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme*. Ankara: Adım Yayıncılık, 66.

Keleş, R. (1971). *Eski Ankara’da Bir Şehir Tipolojisi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Yayınları, 62.

Keleş, R. (1982). *Türkiye’de Kentleşme ve Kentsel Gelişme Politikaları, Kentsel Bütünleşme*. Ankara: Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları, 67-70.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Yayınları, 53.

Keleş, R. (2004a). Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı., H. B. Tuna. (Editör). Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım. *İstanbul. Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi*, 4(12), 73-75.

Keleş, R. (2004b). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi, 438,555.

Keleş, R. (2010). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi, 507.

- Kıray, M. B. (1982). *Gecekondu, Az Gelişmiş Ülkelerde Hızlı Toprakdan Kopma ve Kentle Bütünleşememe*. Ankara: Toplumbilim Yazıları, Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Toplumbilim Araştırma Merkezi Yayınları, 339.
- Kıray, M. B. (2005). *Tüketim Normları Üzerine Karşılaştırmalı Bir Araştırma*. Ankara: Bağlam Yayıncılık, 102.
- Koç, H. (1986). *Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye’de Konut Meselesi*. Ankara: Can Tekin Matbaası, 35.
- Kongar, E. (1985). *Türkiye Üzerine Araştırmalar (İzmir, Kayseri, Altındağ)*. İstanbul: Remzi Kitapevi, 194.
- Kut, S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Katılım ve Ortaklık Bağlamında Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, 10-21, 33.
- Kuzu, S. (2004). *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. İstanbul Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumunda sunuldu, İstanbul.
- Nasiboğlu, S., Bektaş, H., Önal, İ. (2008). *Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları*. Uluslararası Demiryolu Sempozyumunda sunuldu, İstanbul.
- Nurakova, T. (2010). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri (Altındağ Belediyesi Örneği)*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 48-71.
- Nurengin Kocamemi, G. (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 3-17.
- Ocak, A. (2006). *Türk Konut Sektöründe, Maliyet-Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 41.
- Öngören, G., Çolak, N. İ. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku, Kentsel Dönüşüm Rehberi*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları, 20, 245, 246.
- Özden, P., Ün, K., İnce, H. (2007). *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması Değerlendirme ve Sonuç Bildirgesi. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 80-89.
- Özer, İ. (2004). *Kentleşme Kentlileşme ve Kentsel Değişme*. Ankara: Ekin, 54, 102.
- Öztaş, N. (2005). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1, 15.
- Polat, S., Dostoğlu, N. (2007). *Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. Uludağ Üniversitesi Müh.-Mim. Fakültesi Dergisi*, 12(1), 63-65.

- Roberts, P., Skyes, H.(2000). *Urban Regeneration s Handbook*. London: Sage Publications, 25.
- Şenyapılı, Ö. (1981a). *Kentleşemeyen Ülke, Kentlileşen Köylüler*. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Ara Yayınları, 51.
- Şenyapılı, T. (1981b). *Gecekondu “Çevre” İşçilerin Mekânı*. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Basım İşliği, 33, 47-48.
- Şenyapılı, T. (1996). *1980 Sonrasında Ruhsatsız Konut Yapımı*. Ankara: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Araştırmaları Dizisi, 8.
- Şenyapılı, T. (2004). *Barakan Gecekondu’ya Ankara’da Kentsel Mekânın Dönüşümü: 1945-1960*. İstanbul: İletişim Yayınevi, 65-66, 105-107, 125-129.
- Şişman, A., Kibaroglu D. (2009, 11-15 Mayıs). *Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu, Ankara, 4-7.
- Tadmari, K. (2004). *Lübnan –Trablus Kentsel Sit Alanının Koruma Sorunsalı ve Koruma Planlaması İçin Yönlendirici Kavramsal Çerçeve*, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Tankut, G. (1993). *Bir Başkentin İmarı*. İstanbul: Anahtar Kitaplar Yayınevi, 60-63.
- Tekeli, İ. (1998). *Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*. İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 156.
- TOKİ Arşivi, (2013). *Gecekondu alanlarındaki kentsel dönüşüm projelerine ilişkin vaziyet planı, konut mimarisi, görünüş, fotoğraf verileri*, Ankara.
- Tuna, K. (2010). *İstanbul’un Sosyolojik Dönüşümü, Şehir ve Kültür: İstanbul*. İstanbul: Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, 366.
- Turok, I. (2004, 27-30 Kasım). *Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetiş*. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumunda sunuldu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul, 23-53.
- Turok, I. (2005, 27-30 Kasım). *Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?*. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumunda sunuldu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul, 25-30.
- Turok, I. (2007). *Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*. İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, 25.
- TÜSİAD. (1999). *Türkiye’nin Fırsat Penceresi Demografik Şekil Dönüşüm ve İzdüşümleri*. İstanbul: Lebib Yalkın, 87.

Urry, J. (1999). *Mekânları Tüketmek*. Ayrıntıları Yayınları, 27.

Ünal Topkaya, Ö. (2014). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Açısından Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 13-15.

Ünvedi, Z. (2003). *Türkiye’de 1980 Sonrası Kentsel Dönüşümün Toplumsal ve Mekânsal Dinamikleri*. TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumunda sunuldu, İstanbul, 52.

Yavuz, F. (1980). *Kentsel Topraklar: Ülkemizde ve Başka Ülkelerde*. Ankara: Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 13.

Yılmaz, M. (2010). *Halkla İlişkiler ve Kentsel Dönüşüm Örnek İnceleme: Çiğcin Bağları (Gültepe) Kentsel Dönüşüm Projesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 49-55.

Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekâna Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 4.

EKLER

ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ AKTAŞ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ANKET ÇALIŞMASI									
AİLE YAPISINA İLİŞKİN SORULAR	1- AİLENİZ KAÇ KİŞİDEN OLUŞUYOR :								
	2- MEMLEKETİNİZ NERESİ :								
	3- AİLE BİREYLERİNE İŞLE MEŞGUL :								
	ANNE :		BABA :		ÇOCUK :				
	ÇOCUK :		ÇOCUK :		DİĞER :				
	4- AİLE BİREYLERİNİN EĞİTİM DURUMU :								
	ANNE :		BABA :		ÇOCUK :				
	ÇOCUK :		ÇOCUK :		DİĞER :				
	5- AİLENİN TOPLAM GELİRİ NE KADAR :								
	☐ 500 - 1000 TL		☐ 1000 - 2000 TL		☐ 2000 - 3000 TL		☐ 500 TL DEN AZ		☐ 3000 TL DEN FAZLA
MEKAN ANALİZİNE İLİŞKİN SORULAR	6- KAÇ YILDIR BUEVDE OTURUYORSUNUZ :								
	GECEKONU:				TOKİ:				
	7- EVİNİZDEKİ ODA SAYISI NEDİR :								
	GECEKONU:				TOKİ:				
	8- EVİNİZ KAÇ METREKARE :								
	GECEKONU:				TOKİ:				
	10- KONUTUNUZDA YE TERSİZ BULDUĞUNUZ MEKANLARI İŞARETLEYİNİZ								
	GECEKONU:				TOKİ:				
	☐ SALON :	☐ O.ODASI :	☐ SALON :	☐ O.ODASI :					
	☐ MUTFAK:	☐ Y.ODASI :	☐ MUTFAK:	☐ Y.ODASI :					
☐ Ç.ODASI:	☐ Ç.ODASI :	☐ Ç.ODASI:	☐ Ç.ODASI :						
☐ BANYO :	☐ TUVALET :	☐ BANYO :	☐ TUVALET :						
☐ BALKON:	☐ KILER :	☐ BALKON:	☐ KILER :						
11- KONUTUNUZDA ŞİMDİYE KADAR DEĞİŞİKLİK YAPTIYASINIZ MI :									
GECEKONU: ☐ VET ☐ AYIR				TOKİ: ☐ T ☐ H ☐ R					
DEĞİŞİKLİK YAPTIYASINIZ NASIL BİR DEĞİŞİKLİK YAPTIYASINIZ									
DEĞİŞİKLİK YAPMADIYASINIZ NEDENİ NEDİR									

EK-1. (devam) Anket soruları

12- EVİNİZDEKİ ODALARIN KAPLAMA MALZEMELERİ NELERDİR.								
GECEKONDU:				TOKİ:				
	TAVAN	DUVAR	DÖŞEME			TAVAN	DUVAR	DÖŞEME
SALON					SALON			
MUTFAK					MUTFAK			
O. ODASI					O. ODASI			
Y. ODASI					Y. ODASI			
Ç. ODASI					Ç. ODASI			
BANYO					BANYO			
TUVALET					TUVALET			
BALKON					BALKON			

13- EVİNİZDEKİ PENCERE DOĞRAMALARININ ÖZELLİKLERİ NELERDİR.			
GECEKONDU:		TOKİ:	
☐ AHŞAP	☐ ÇİFT CAM	☐ AHŞAP	☐ ÇİFT CAM
☐ PVC	☐ TEK CAM	☐ PVC	☐ TEK CAM
☐ ALÜMİNYUM		☐ ALÜMİNYUM	

14- OCAKTA KULLANILAN YAKIT TİPİ NEDİR.			
GECEKONDU:		TOKİ:	
☐ DOĞALGAZ	☐ LPG (TÜP)	☐ DOĞALGAZ	☐ LPG (TÜP)
☐ ELEKTRİK	☐ KATI YAKIT	☐ ELEKTRİK	☐ KATI YAKIT

15- SICAK SU TEMİN ŞEKLİ			
GECEKONDU:		TOKİ:	
☐ SOBA	☐ MERKEZİ	☐ SOBA	☐ MERKEZİ
☐ ŞOFBEN	☐ ELEKTRİK	☐ ŞOFBEN	☐ ELEKTRİK
☐ KOMBİ		☐ KOMBİ	

16- ISITMA SİSTEMİ			
GECEKONDU:		TOKİ:	
☐ SOBA	☐ MERKEZİ	☐ SOBA	☐ MERKEZİ
☐ KOMBİ	☐ DOĞ. SOBASI	☐ KOMBİ	☐ DOĞ. SOBASI

17- EVİNİZİN ISINMA DURUMU NEDİR.			
GECEKONDU:		TOKİ:	
☐ ÇOK İYİ	☐ İYİ	☐ ÇOK İYİ	☐ İYİ
☐ ORTA	☐ KÖTÜ	☐ ORTA	☐ KÖTÜ
☐ ÇOK KÖTÜ		☐ ÇOK KÖTÜ	

18- BİNANIN ISI YALITIMI			
GECEKONDU:		TOKİ:	
DUVAR	☐ XPS	☐ CAM Y.	☐ TAŞ Y.
ÇATI	☐ XPS	☐ CAM Y.	☐ TAŞ Y.

19- EVİNİZDE RUTUBE T PROBLEMİ VAR MI?			
GECEKONDU:		TOKİ:	
☐ EVET	☐ HAYIR	☐ EVET	☐ HAYIR

EK-1. (devam) Anket soruları

MEKAN ANALİZİNE İLİŞKİN SORULAR	20- BİNA ÖZELLİKLERİ NELERDİR			
	GECEKONDU:		TOKİ:	
	☐ ASANSÖR	☐ SU DEPOSU	☐ ASANSÖR	☐ SU DEPOSU
	☐ HİDROFOR	☐ JENERATÖR	☐ HİDROFOR	☐ JENERATÖR
	☐ YANG. MER.	☐ KABLOLU TV.	☐ YANG. MER.	☐ KABLOLU TV.
	☐ İNTERNET	☐ GÜV. GÖR.	☐ İNTERNET	☐ GÜV. GÖR.
	21- ARACINIZ VAR MI :		☐ EVET	☐ HAYIR
	VARSA KAÇ TANE VE NEREYE PARK EDİYORSUNUZ :		/	
	GECEKONDU:		TOKİ:	
	22- GECEKONDUDA BAHÇENİZ VAR MIYDI		☐ EVET	☐ HAYIR
	23- HANGİ EYLEMLERİ YAPARDINIZ / YAPIYORSUNUZ			
	GECEKONDU:		TOKİ:	
	☐ HALI YIKAMAK	☐ GÜRÜLTÜ	☐ HALI YIKAMAK	☐ GÜRÜLTÜ
	☐ TARHANA	☐ HAYVAN BESLEMELİK	☐ TARHANA	☐ HAYVAN BESLEMELİK
	☐ BULGUR, ERİŞTE	☐ KAPI ÖNÜ KUL.	☐ BULGUR, ERİŞTE	☐ KAPI ÖNÜ KUL.
	☐ KONSERVE	☐ SEBZE MEYVE YETİŞ.	☐ KONSERVE	☐ SEBZE MEYVE YETİŞ.
	YAPMADIĞINIZ EYLEMLERİ NEDEN TERKETTİNİZ			
	☐ YAPACAK YER	☐ GEREK YOK	☐ YARDIMEDECEK KOMŞUYOK	
	☐ YAŞLANDIM	☐ MARKE TTE VAR		
	25- TOKİDE BUE YLEMLERİ YAPMAK İÇİN ORTAK ALANLARIN OLMASINI İSTERMİYDİNİZ			
	☐ EVET		☐ HAYIR	
KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ SORULAR	26- YAŞADIĞINIZ ÇEVREDE KENTSEL SERVİSLERLE İLGİLİ DÜŞÜNCELERİNİZ :			
		YETERLİ	ORTA	YETERSİZ
	SAĞLIK HİZMETLERİ	☐	☐	☐
	ALİŞVERİŞ MERK.	☐	☐	☐
	POSTANE	☐	☐	☐
	BANKA	☐	☐	☐
	EĞİTİM YAPILARI	☐	☐	☐
	ORTAK ALANLAR	☐	☐	☐
	DİNSEL YAPILAR	☐	☐	☐
	ÇOCUK OYUN ALANI	☐	☐	☐
OTOPARKLAR	☐	☐	☐	
DİĞER	☐	☐	☐	
	27- KONUTUNUZUN BULUNDUĞU ÇEVREDEKİ AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDEKİ BİRİMLERİ NASIL DEĞERLENDİRİYORSUNUZ :			
	KALİTELİ	ORTA KALİTELİ	KALİTESİZ	
YEŞİL ALANLAR	☐	☐	☐	
YAYA YOLLARI	☐	☐	☐	
ALİŞVERİŞ MEK.	☐	☐	☐	
ÇOCUK OYUN ALANI	☐	☐	☐	
DİĞER	☐	☐	☐	

EK-1. (devam) Anket soruları

28- KONUTUNUZUN BULUNDUĞU ÇEVREDEKİ AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDEKİ BİRİMLERİ NE SIKLIKLA KULLANIRSINIZ		YOĞUN	KULLANILMIYOR	NORMAL
YEŞİL ALANLAR	☐	☐	☐	☐
YAYA YOLLARI	☐	☐	☐	☐
ALİŞVERİŞ MERK	☐	☐	☐	☐
ÇOCUK OYUN ALANI	☐	☐	☐	☐
DİĞER	☐	☐	☐	☐

29- BU SEMTTE OLUMLU GÖRDÜĞÜNÜZ ŞEY NEDİR :

☐ KONUMU (İŞE, OKULA, KENT MERKEZİ, ÇEVREME VE ALİŞVERİŞ MERKESİNE YAKIN)

☐ NEZİH BİR SEMT, NİTELİKLİ FİZİKSEL VE SOSYAL ORTAM

☐ YEŞİL ALAN VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ

☐ OTOPARK

☐ AŞIRI YOĞUNLUKTAN, GÜRÜLTÜDEN VE HAVA KİRLİLİĞİNDEN UZAK OLMASI

☐ İKLİMA

☐ ZEMİNLE OLAN YAKIN İLİŞKİSİ

☐ ACİL DURUMDA BİNADAN KOLAYCA UZAKLAŞABİLME

☐ TRAFİKTEN UZAK OLMASI

☐ KOMŞULUK İLİŞKİLERİ

☐ DİĞER :

30- BU SEMTTE DEĞİŞTİRME ŞANŞINIZ OLSA NELERİ DEĞİŞTİRİRDİNİZ :

☐ KONUMU (İŞE, OKULA, KENT MERKEZİ, ÇEVREME VE ALİŞVERİŞ MERKESİNE UZAK)

☐ ÇEVREDEKİ KÜLTÜR SEVİYESİ FARKLI İNSANLAR

☐ SOSYAL İMKANLAR

☐ YEŞİL ALAN VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ

☐ YOL - OTOPARK

☐ GÜRÜLTÜ (ÇOCUK, TRAFİK, KOMŞULAR, EVDE BESLENEN HAYVANLAR)

☐ ÇEVRE AYDINLATMASI

☐ ALTYAPI

☐ İŞSİZLİK

☐ KAÇAK YAPI

☐ DIŞARIYA ATILAN ÇÖPLER

☐ DİĞER :

31- PROJEDEN MEMNUN MUSUNUZ ? DEĞİLSENİZ NEDEN ? ☐ EVET ☐ HAYIR

.....

.....

32- SİZCE PROJEDE KARŞILAŞILAN SIKINTILAR NELERDİR

.....

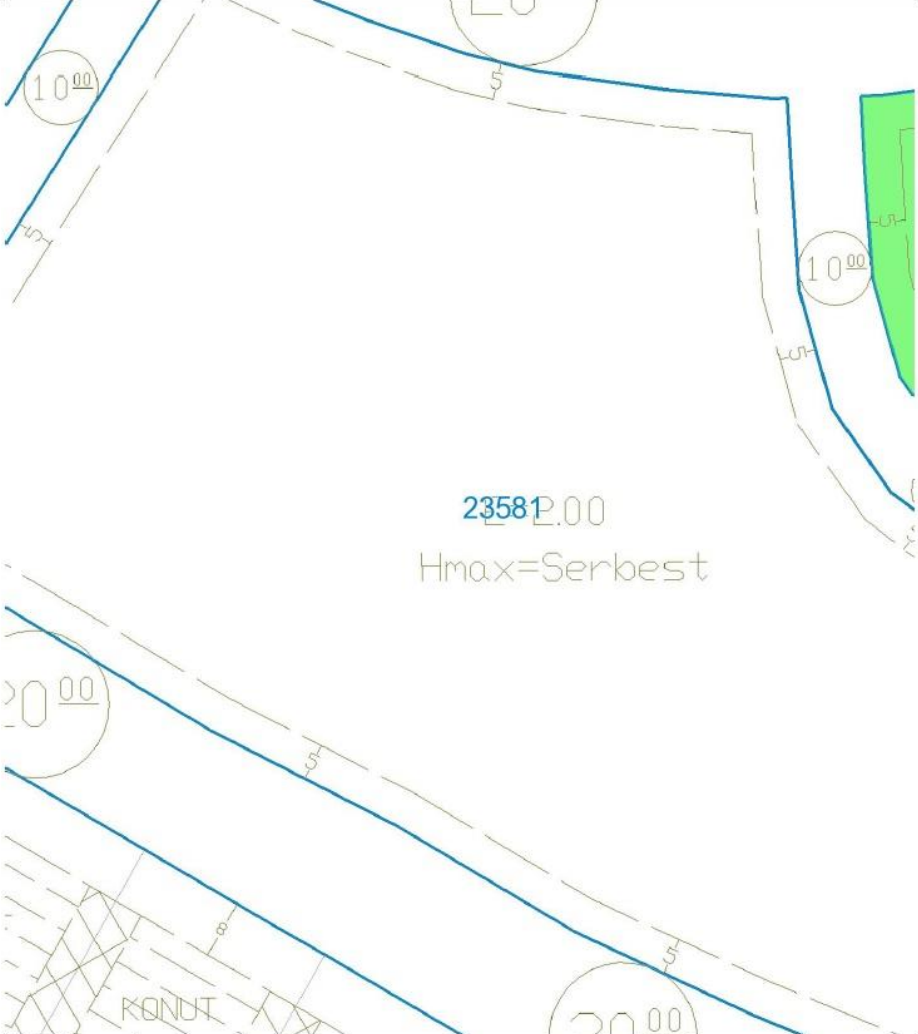
.....

33- AKTAŞ MAHALLESİ GENEL DEĞERLENDİRMESİNİ NASIL BULUYORSUNUZ ?

.....

.....

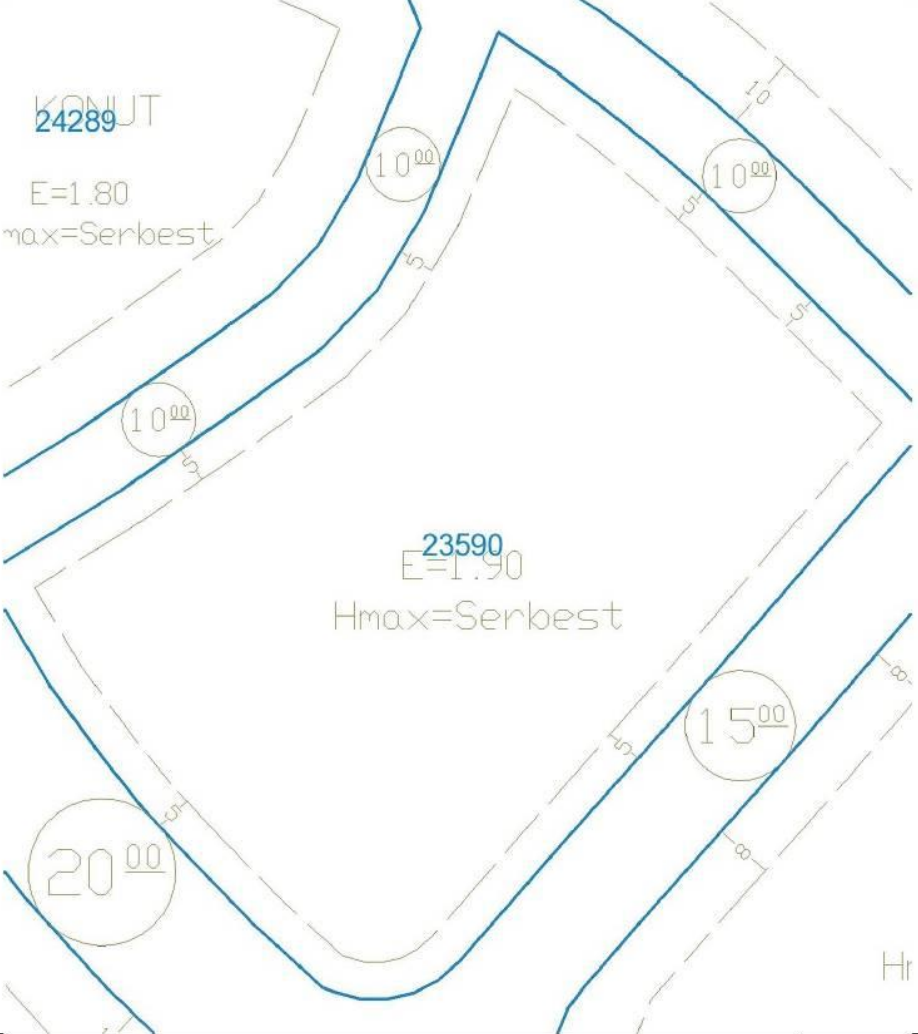
EK-2. 23581 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
23581	1	14344.6	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşık.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:01					Ölçek : 1/1000
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

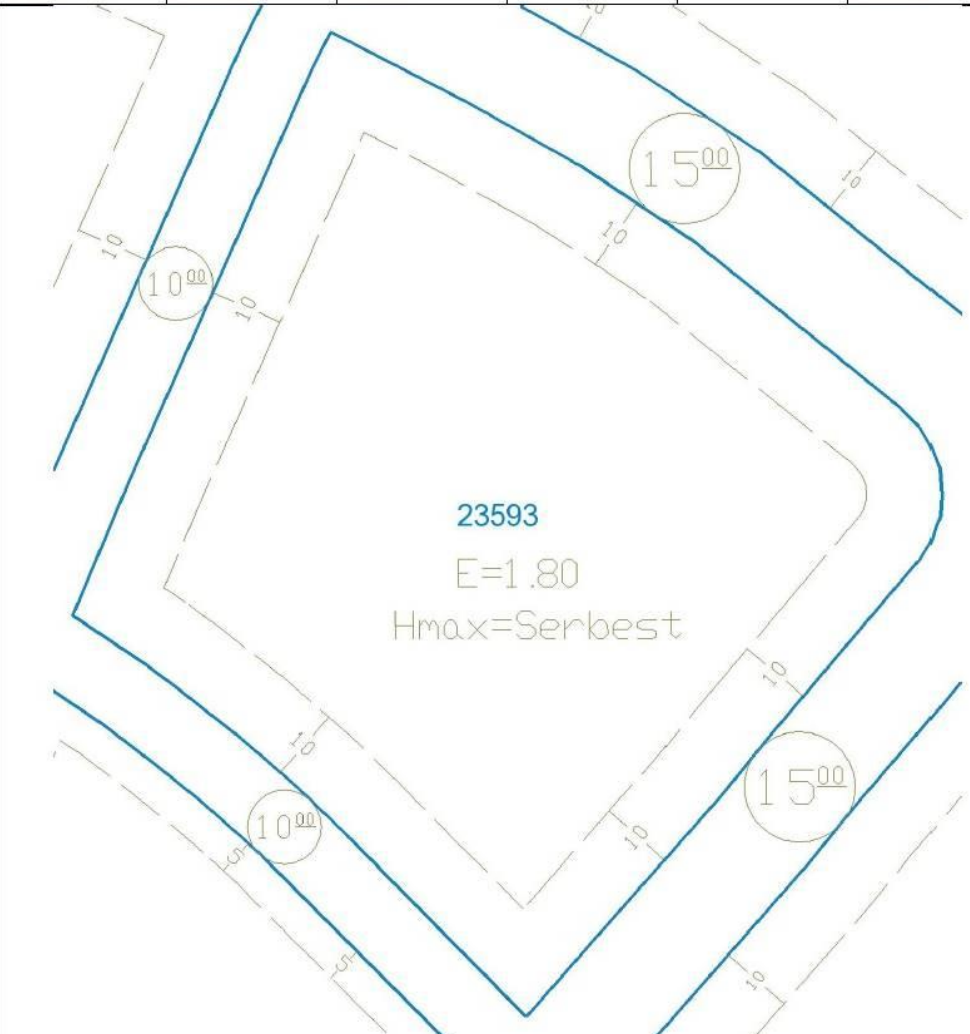
EK-3. 23582 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M ²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
23582	1	13260.194	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşık.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:08				Ölçek : 1/1000	
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

EK-4. 23590 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M ²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
23590	1	8213.434	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşık.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:19				Ölçek : 1/1000	
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

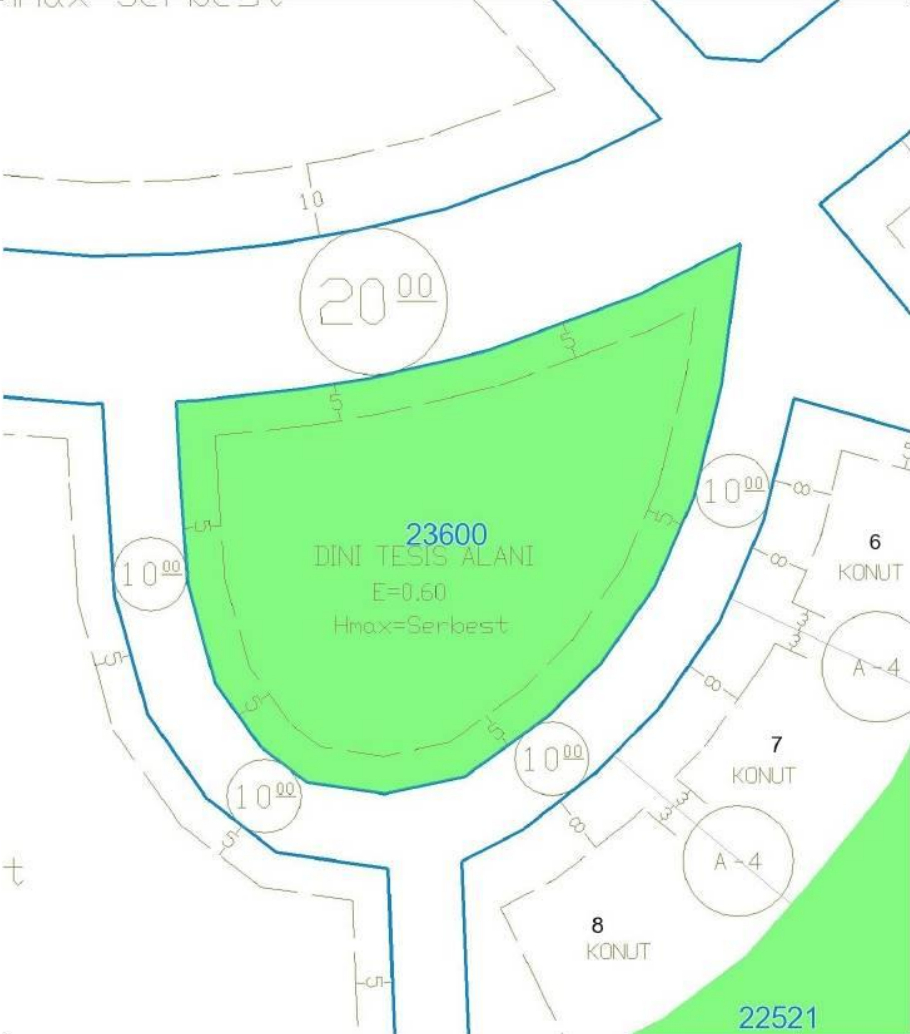
EK-5. 23593 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
23593	1	8648.181	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşıkştir.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:09				Ölçek :1/1000	
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

EK-6. 23594 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

albis ALTINDAĞ FİRT BİLGİ SİSTEMİ		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M ²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
23594	1	8346.476	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşıkştir.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
Harita, bir arazi parçasının imar durumunu göstermektedir. Alanın numarası 23594'dür. Etiler oranı E=1.80 olarak belirtilmiştir. Maksimum yükseklik Hmax=Serbest'tir. Harita, mülk sınırları, sokaklar ve diğer yapıları göstermektedir. Ölçek: 1/1000.					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:10					Ölçek : 1/1000
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

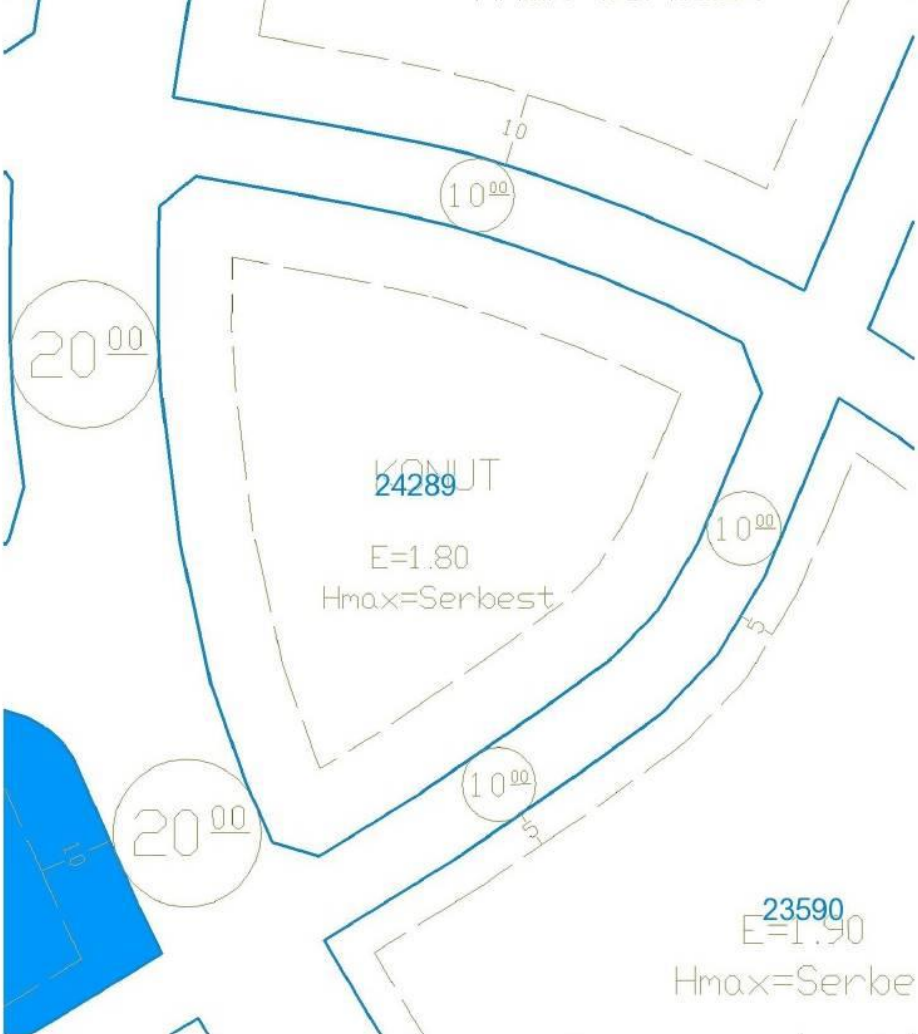
EK-7. 23600 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M ²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
23600	1	3520.282	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşık.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:15				Ölçek : 1/1000	
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

EK-8. 24285 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M ²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
24285	1	15035.367	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşıkştir.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:12				Ölçek : 1/1000	
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

EK-9. 24289 ada 1 nolu parselin imar durumu örneği

		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İMAR		TOPLAM M ²	AÇIKLAMALAR		
ADA	PARSEL				
24289	1	5013.714	Aplikasyonsuz ölçüler ve alan yaklaşık.		
BİLGİLENDİRME AMAÇLI İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:	İnşaat Cephesi:	Saçak Seviyesi:	İnşaat Tarzı:	Kat Adedi (bodrumsuz):	Derinlik (en çok):
Krokide	Krokide	Krokide	-	-	Krokide
					
Bilgilendirme Amaçlı İmar Durumu'nun kullanıcıya verildiği tarih :26.04.2016 18:13				Ölçek :1/1000	
Bu imar durumu örneği bilgi amaçlıdır hiç bir şekilde mimari proje onayı , inşaat ruhsatı işlemleri ve diğer resmi işlemlerde kullanılamaz. Hata çıkması durumunda resmi kayıtlar geçerlidir.					

EK-10. 23581, 23582, 23590, 23593, 23594, 23600, 24285 ve 24289 nolu adalara ilişkin plan notları

ESKİ ALTINDAĞ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ 1. ETAP İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1-KONUT ALANLARI:

A. YÜKSEK YOĞUN KONUT ALANLARI : BU ALANLARDA E=1.8 VE Hmax=30.50 METREDİR. TEK ADA TEK PARSEL ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR. YÜKSEK YOĞUN KONUT ALANLARINDA ADA ÖLÇEĞİNDE YAŞAYACAK NÜFUSA HİTAP EDECEK OTOPARK, ÇOCUK OYUN ALANI, PARK, SPOR ALANI, GÜNÜBİRLİK TİCARET TRAFİĞİ İŞİ MERKEZİ VB. (TEKNİK ALTYAPI) KULLANIMLARI YER ALABİLİR. ADA BAZINDA 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU KENTSEL TASARIM PROJELERİNİN UYGULAMASI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. KONUT BİNALARI TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ÇIKMA YAPILAMAZ. TÜM ALANLAR EMSALE DAHİLDİR. YÜKSEK YOĞUN ALANLARI DAHİLİNDE PLAN ÜZERİNDE TİCARET KULLANIMI OLARAK TARANAN ALANDA YAPILACAK KONUTLARI TARALI YOLDAN CEPHE ALAN BİNALARIN ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.

B. ORTA YOĞUN KONUT ALANLARI: BU ALANLARDA E=1.5 VE Hmax=24.50 METREDİR. TEK ADA TEK PARSEL ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADA ÖLÇEĞİNDE YAŞAYACAK NÜFUSA HİTAP EDECEK OTOPARK, ÇOCUK OYUN ALANI, PARK, SPOR OYUN ALANI, GÜNÜBİRLİK TİCARET, (YALNIZ ZEMİN KATLARDA) TRAFİĞİ İŞİ MERKEZİ VB. (TEKNİK ALTYAPI) KULLANIMLARI YER ALABİLİR. ADA BAZINDA 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU KENTSEL TASARIM PROJELERİNİN UYGULAMASI YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ. BİNALAR TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. BU ALANLARDA ADALAR MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M2 DEN KÜÇÜK OLMAMAK KOŞULU İLE PARSELLERE AYRILABİLİR. BU DURUMDA ADA BAZINDA KENTSEL TASARIM PROJESİ ARANMAZ. BİTİŞİK PARSELE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 7.00 METRE YOLLARA 10.00 METRE OLACAKTIR. OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. HER İKİ UYGULAMA DURUMUNDA DA ÇIKMA YAPILAMAZ VE TÜM ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.

C. DÜŞÜK YOĞUN KONUT ALANLARI (TERAS EVLER): BU ALANLARDA ARAZİNİN DOĞAL EĞİMLİ YAPISI KULLANILARAK TERAS EVLER ŞEKLİNDE YAPILAŞMA OLUŞTURULACAKTIR. PARSELLER, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENMİŞTİR. PARSELASYON PLANI YAPILIRKEN BELİRLENMİŞ OLAN PARSEL SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M2 DİR. E=1.2 VE Hmax=6.50 METREDİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOL VE KOMŞU PARSELLERDEN 7.00 METREDİR. ARAZİNİN DOĞAL YAPISINA UYGUN OLARAK MAKSİMUM 8 KAT YAPILAŞMA OLUŞTURULABİLİR. TÜM ALANLAR EMSALE DAHİLDİR. YAPILAR PLAN ÜZERİNDE İŞARETLENMİŞ OLAN YOLDAN CEPHELENDİRİLECEKTİR. CEPHE ALDIĞI YOLDAN KOTLANDIRILACAKTIR.

D. TÜM KONUT ALANLARI İÇİN PLAN NOTLARI: ZEMİN KATLARI +1.50 METREDE TESİS EDİLEBİLİR. ARAZİ DÜZENLEMEDİ +2.00 METREYE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR. BUNUN KABULÜNE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. ZORUNLU MÜŞTEMLATLAR BİNA İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDLER İMAR MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. ARAZİNİN MEYİLİNDEN DOLAYI BİNALAR RAMPAYA VEYA KÖPRÜ ŞEKLİNDE DÜZENLEMELER İLE GİRİŞ YAPILABİLİR.

2-ÇALIŞMA ALANLARI:

A. AKARYAKIT İSTASYONLARI: AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİN E=0.50 VE Hmax=6.50 METREDİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE GERÇEKLEŞECEKTİR.

3- SOSYAL DONATI ALANLARI:

A. PAZAR ALANI İÇİN E=0.60 VE Hmax=3.50 METREDİR. PAZAR ALANI İÇİNDE GENEL TUVALET VE ZABITA NOKTASI YER ALABİLİR. PAZAR ALANI İÇİNDE MİNİMUM 30 ARAÇLIK OTOPARK AYRILACAKTIR.

B. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA E=1.00 VE Hmax SERBESTDİR.

C. TEMEL EĞİTİM ALANLARINDA E=1.20 VE Hmax SERBESTDİR.

D. KÜLTÜREL TESİS ALANI İÇİN E=0.60 VE Hmax SERBESTDİR. KÜLTÜREL TESİS ALANI İÇİNDE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, ÇOCUK YUVASI, ANAOKULU, DÜĞÜN SALONU, SAĞLIK OCAĞI, TİYATRO, SINEMA, KONSER SALONU VB. MAHALLİ BÖLGESEL KÜLTÜREL BİRİMLER YER ALABİLİR.

E. DİNİ TESİS ALANLARI İÇİN E=0.60 VE Hmax SERBESTDİR.

F. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA E=0.50 VE Hmax SERBESTDİR. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA DOĞALGAZ REGLAJ İSTASYONLARI, TRAFİĞİ YAPISI, POMPA İSTASYONU VB. KAMUYA AİT TESİSLER YER ALABİLİR. BU TESİSLERİN ÇEVREYE (CAN ,MAL VB.) ZARAR VERMEMESİ AMACIYLA GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.

G. SOSYAL DONATI ALANLARI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE GERÇEKLEŞECEKTİR. CEPHE VE +0.00 KOTU TESPİTİNDE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

4-AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, REKREASYON ALANLARI KAPSAMINDA EĞLENME VE DİNLENME AMAÇLI TESİSLER İLE GENEL TUVALET, ZABITA NOKTASI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=0.50 VE Hmax=3.50 METREDİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOL VE PARSEL SINIRLARINA 10 METREDİR. HER İKİ REKREASYON ALANI İÇİN AYRI OLARAK 20 ARAÇLIK OTOPARK YERİ DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR.

5-GENEL HUSUSLAR:

A. TÜM ALANLARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

B. DİĞER HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

EK-11. Anket sonuçları tablosu

1	AİLENİZDEKİ BİREY SAYISI NEDİR	1 KİŞ. AİLE	2 KİŞ. AİLE	3 KİŞ. AİLE	4 KİŞ. AİLE	5 KİŞ. AİLE	6 KİŞ. AİLE	7 KİŞ. AİLE										
2	MEMLEKETİNİZ NERESİ	ANKARA	ERZURUM	ÇORUM	KIRIKKALE	DIĞER		5	6									
3	KAÇ YILDIR BU EVDE YAŞIYORSUNUZ	1-3 YIL	3-5 YIL	5-10 YIL	10-20 YIL	20 YIL ÜZERİ												
4	MESLEĞİNİZ NEDİR (BABA)	EMEKLİ	MEMUR	İŞÇİ	ESNAF	İŞSİZ	DIĞER											
5	MESLEĞİNİZ NEDİR (ANNE)	EMEKLİ	MEMUR	İŞÇİ	EV HANIMI	İŞSİZ	DIĞER											
6	ÇOCUKLARIN MESLEĞİ	EMEKLİ	MEMUR	İŞÇİ	EV HANIMI	İŞSİZ	ÖĞRENCİ											
7	EĞİTİM DURUMU (BABA)	YOK	İLKOKUL	ORTAOKUL	İSE	ÖNLİSANS	İSANS											
8	EĞİTİM DURUMU (ANNE)	YOK	İLKOKUL	ORTAOKUL	İSE	ÖNLİSANS	İSANS											
9	EĞİTİM DURUMU (ÇOCUK)	YOK	İLKOKUL MEZ.	ORTAOKUL M.	İSE M.	ÖNLİSANS M.	İSANS M.	İLKOKUL DEV.	ORTAOKUL D.	İSE D.	ÖNLİSANS D.	İSANS D.						
10	AİLENİN TOPLAM GEÜRİ NE KADAR	500-1000 TL	1000-2000 TL	2000-3000 TL	3000 TL ÜZERİ													
11	EVİNİZDEKİ ODA SAYISI NEDİR	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1												
12	EVİNİZ KAÇ METREKARE	0-50 M2	51-70 M2	71-100 M2	101-120 M2	121-150 M2	150 M2 ÜZERİ											
13	YETERSİZ BULDUĞUNUZ MEKANLAR	SALON	O. ODASI	MUTFAK	Y. ODASI	Ç. ODASI	BALKON/TER.	BANYO	WC	KILER								
		38	32	43	29	38	8	36	30	41								
		14	10	12	8	6	26	4	6	45								

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : AKIN SARP, Nilüfer
 Uyuğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 14.11.1983, Gemerek
 Medeni hali : Evli
 Telefon : 0 (505) 632 11 86
 e-mail : lotus_nilu@hotmail.com



Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Gazi Üniversitesi /Mimarlık B.	Devam Ediyor
Lisans	Anadolu Üniversitesi/ Mimarlık B.	2008
Lise	Mamak Anadolu Lisesi	2002

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2013-Halen	İller Bankası	Teknik Uzman Yardımcısı
2010-2012	Korucuoğlu Mimarlık	Mimar
2009	Planet Food World	Mimar
2008-2009	Nega Mimarlık	Mimar

Yabancı Dil

İngilizce