



ANKARA
HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI VE ETKİLERİ:
KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİ**

Abdurrahim ARIKAN

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Yusuf PUSTU

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
YEREL YÖNETİM ANABİLİM DALI**

TEMMUZ 2019

**KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI VE ETKİLERİ:
KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİ**

Abdurrahim ARIKAN

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
YEREL YÖNETİM ANABİLİM DALI**

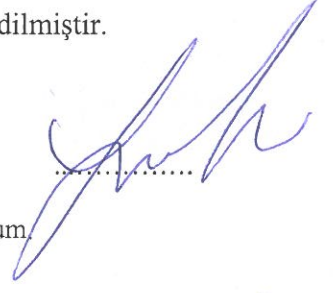
**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

TEMMUZ 2019

Abdurrahim ARIKAN tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Etkileri: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği**” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Hacı Bayram Veli Üniversitesi Yerel Yönetim Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

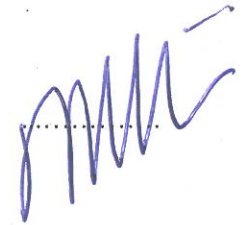
Danışman: DOÇ. DR. YUSUF PUSTU
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI, HACI BAYRAM VELİ
ÜNİVERSİTESİ

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



Başkan :PROF. DR. MEHMET AKİF ÖZER
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI , HACI BAYRAM VELİ
ÜNİVERSİTESİ

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



Üye : DOÇ. DR. TEKİN AVANER
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI, JANDARMA AKADEMİSİ

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



Üye : DOÇ. DR. YUSUF PUSTU
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI, HACI BAYRAM VELİ
ÜNİVERSİTESİ

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



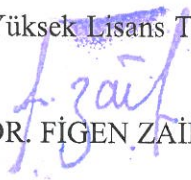
11/07/2019

Tez Savunma Tarihi:

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

PROF. DR. FİGEN ZAİF

Enstitü Müdürü



ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; 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 çalışmasında 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.


Abdurrahim ARIKAN
11.07.2019

KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI VE ETKİLERİ:
KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Abdurrahim ARIKAN

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

Temmuz 2019

ÖZET

Kentleşmeye etki eden etmenlerin başında ekonomi, teknoloji, sosyoloji gelmektedir. Kentlerde sağlıklı ve huzurlu bir yaşamın olması için kentlerin tasarımlarının ve kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı olmasına bağlıdır. Bu çalışmada kentle ilgili kavramlar ve kentsel dönüşüm kavramlarının tanımı yapılarak Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümü açıklanmaya çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin dünyadaki uygulamalarına bu çalışmada yer verilmiştir. Türkiye’de şehir merkezlerine yakın ve üzerinde yaşam olmayan hazine arazileri 1980’li yıllar öncesinde sahiplenilmiştir. Bu bölgeler sanayi ve hizmet sektörlerine yakın konumdaki yerler olup buralar, haksız şekilde istilaya uğramıştır. Bu bölgelerde denetim olmaması sebebiyle önce gecekonduların alanlarına dönüşmüş ve bu alanlar yapılan kanunlarla mülkiyeti hazineden kişilere hediye edilmiştir. Bir aşama sonrasında bu yerleşimler kentsel dönüşüme sokularak, çöküntü alanlarından dönüştürülmeye çalışılmaktadır. 1999 depremi sonrasında ülkemizde merkezi yönetim ile yerel yönetimlerin ortaklaşa planladığı ve özel kanuna sahip ilk dönüşüm projesi Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesidir (KAKDP). Bu çalışmada, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’nin yöre halkı tarafından değerlendirilmesi ve sonuçlarının irdelenmesi üzerinde durulmuştur. Bu bölgedeki yapılan kentsel dönüşümle ilgili yanlışlıklar tespit edilmiş, arazinin şekline göre yapılan bazı binaların kullanışlı olmadıkları ortaya konmuştur. Türkiye’de bundan sonra yapılacak dönüşüm projelerinin paydaşları arasında son kullanıcıları, STK’ları içine alması gerekliliği açıklanmıştır. Kentsel Dönüşümlerin daha sürdürülebilir olması için proje öncesi, imalat esnasında ve sonrasındaki tavsiyeler, projede sunulan her donenin yaşamsal hesaplamalarının yapılması gerekliliği ve yeni politika önerileri sunulmuştur.

Bilim Kodu : 111611
Anahtar Kelimeler : Dönüşüm, Kent, Kentsel, Proje
Sayfa Adedi : 105
Danışman : Doç. Dr. Yusuf PUSTU

URBAN TRANSFORMATION POLICIES AND EFFECTS: EXAMPLE OF NORTHERN
ANKARA URBAN TRANSFORMATION PROJECT

(M.Sc. Thesis)

Abdurrahim ARIKAN

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL FOR ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY

July 2019

ABSTRACT

Economy, technology and sociology are the main factors affecting urbanization. In order to have a healthy and peaceful life in the cities, it depends on the designs and urban transformation projects of the cities to be healthy. In this study, the concepts related to the city and Urban Transformation concepts were defined and the Urban Transformation of North Ankara was tried to explain. The applications of urban transformation projects in the world are included in this study. In Turkey, treasure lands close to city centers and without living on them were owned before the 1980s. These areas are located close to the industrial and service sectors and have been unfairly invaded. Due to the lack of control in these areas, it was first turned into slum areas and ownership of these areas was given to people from the Treasury by the laws made. After one stage, these settlements are put into urban transformation and tried to be converted from depressions areas. After the 1999 earthquake, the first transformation project planned jointly by the central government and local governments and having a special law is the North Ankara Urban Transformation Project (KAKDP). In this study, the evaluation of the North Ankara entrance Urban Transformation Project by the local people and the evaluation of its results were discussed. Some of the buildings made according to The Shape of the land were not useful. The need to include end users and STK's among the stakeholders of the transformation projects to be carried out in Turkey has been explained. Recommendations before, during and after the project to make urban transformations more sustainable, the necessity of making vital calculations of every component presented in the project and new policy proposals have been presented.

Science Code :111611

Key Words : Transformation, City, Urban, Project

Page Number : 105

Supervisor : Assoc. Prof. Dr. Yusuf PUSTU

TEŞEKKÜR

Bu çalışmada bana rehberlik yapan ve görüşmek için değerli zamanlarını esirgemeyen kıymetli hocam Prof. Dr. Kıvılcım A. ERTAN ve Doç. Dr. Soner ERTAN 'a, TODAİE sonrası danışmanlığımı yapan beyefendi ve saygıdeğer hocam Doç. Dr. Yusuf PUSTU 'ya, pozitif eleştirileri ile daha güzele ulaşmamı sağlayan Prof. Dr. Mehmet Akif ÖZER'e, desteklerini ve yardımlarını esirgemeyen kütüphane ve kitap dostu olan Doç. Dr. Tekin AVANER'e, beni her zaman destekleyen büyüklerime, yetişmemde katkısı olan hocalarıma, tüm şehitlerimize ve gazilerimize, özellikle aileme ayırmam gereken vakti tez çalışmasına ayırdığım için anlayışları bol olan eşime ve çocuklarıma, aramızdan 2006 yılında ayrılan babam İsmail ARIKAN'a ve aramızdan 2015 yılında ayrılan kayınpederim Tuncay KOCAMAN'a teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ÇİZELGELERİN LİSTESİ	xi
RESİMLERİN LİSTESİ	xiv
KISALTMALAR	xv
1. GİRİŞ.....	1
2. KAVRAMSAL VE YASAL ÇERÇEVE	3
2.1. Kent Kavramı	3
2.2. Kentleşme Kavramı.....	4
2.2.1. Kentleşmenin Sebepleri	5
2.2. Kentlileşme Kavramı	5
2.3. Kentsel Sürdürülebilirlik Kavramı	7
2.4. Kentsel Dönüşüm Kavramı	9
2.4.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri	11
2.4.2. Kentsel Dönüşümün Amacı	11
2.4.3. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri.....	12
2.5. Konut ve Politikası	13
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YAŞAMA ETKİLERİ	15
3.1. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi	15
3.1.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm	15
3.1.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	17

	Sayfa
3.2. Kentsel Dönüşüm Amaçları	18
3.2.1. Fiziksel ve Mekansal Amaç	19
3.2.2. Ekonomik Amaç.....	19
3.2.3. Sosyal ve Kültürel Amaç	20
3.3. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	20
3.3.1. Alansal Temizleme.....	21
3.3.2. Yeniden Canlanma-Canlandırma	22
3.3.3. Soylulaştırma	23
3.3.4. Yenileme-Yenilenme	24
3.3.5. Yeniden Geliştirme	25
3.3.6. Eski Haline Getirme.....	26
3.3.7. Koruma.....	27
3.4. Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları.....	27
3.4.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları	28
3.4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları.....	30
3.4.3. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması Sorunsalı	32
3.5. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu	33
3.5.1. Anayasa Açısından Kentsel Dönüşüm	33
3.5.2. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	35
3.5.3. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu	35
3.5.4. Diğer Kanunlar.....	36
3.6. Türkiye’deki Kentsel Dönüşümdeki İdareler	37
3.6.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	37
3.6.2. TOKİ	38
3.6.3. Belediyeler	39

	Sayfa
3.7. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi.....	41
3.7.1. Kuzey Ankara Projesine Giriş.....	42
3.7.2. Proje Öncesi Kuzey Ankara	44
3.7.3. Proje esnasında Kuzey Ankara.....	46
3.7.4. Proje Sonrası Kuzey Ankara	52
3.7.5. Proje Sonrası Kuzey Ankara'daki Sosyal Dönüşüm.....	55
4. KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN YÖRE HALKINA ETKİLERİ ANKETİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ.....	59
4.1. Araştırmanın Yöntemi.....	59
4.1.1. Araştırmanın Problemleri.....	59
4.1.2. Araştırmanın Amacı	60
4.1.3. Araştırmanın Önemi.....	61
4.1.4. Veri Toplama Araçları	61
4.1.5. Verilerin İstatistiksel Analizi	62
4.2. Bulgular ve Yorumlar	62
4.2.1. Demografik Değişkenler ile İlişkili Bulgular.....	62
4.2.2. İkamet ile İlişkili Bulgular	65
4.2.3. Katılım ile İlişkili Bulgular	67
4.2.4. Kullanım ile İlişkili Bulgular	69
4.2.5. Öneriler ile İlişkili Bulgular	71
4.2.6. Ankette Yer Alan Bazı Sorular Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi ile Elde Edilen Bulgular	72
4.3. Kuzey Ankara'da Yöre Halkı ile Yapılan Görüşmeler ve Değerlendirilmesi	77
4.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Tavsiyeler ve Tartışma.....	80
4.4.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Öneriler	82
4.4.2. Büyükşehir ve İlçe Belediyelerine Öneriler.....	85
4.4.3. Yöre Halkına Öneriler.....	87

	Sayfa
5. SONUÇ	89
KAYNAKLAR	91
EKLER	95
Ek-1. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi.....	96
ÖZGEÇMİŞ	105



ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Farklı Ölçeklere İlişkin Sürdürülebilirlik Stratejileri	9
Çizelge 3.1. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreç İçerisinde Gelişimi.....	16
Çizelge 3.2. Dünyada Kentsel Dönüşüm	30
Çizelge 3.3. Ankara Büyükşehir Belediyesince Yapılan Dönüşümlerden Örnekler	32
Çizelge 3.4. Alanın Mülkiyet Durumu	48
Çizelge 4.1. Katılımcıların Demografik Özelliklerine Göre Dağılımı	62
Çizelge 4.2. Katılımcıların Demografik Özelliklerine Göre Dağılımı	63
Çizelge 4.3. Katılımcıların Demografik Özelliklerine Göre Dağılımı	64
Çizelge 4.4. Katılımcıların Sahip Olduğu Farklı Mülkiyetlerin Dağılımının İncelenmesi.....	64
Çizelge 4.5. Katılımcıların Kuzey Ankara'daki konumlarının ve Kuzey Ankara'ya Geldiği Yerleşim Birimlerinin Dağılımının İncelenmesi	65
Çizelge 4.6. Katılımcıların Kuzey Ankara'daki İkamet Sürelerinin, Oturduğu Konutun Mülkiyet Durumlarının ve Toplu Konut Projelerinden Etkilenme Durumlarının İncelenmesi	65
Çizelge 4.7. Katılımcıların TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile İlgili, Konut Edinme Bedellerinin Tespitinde Mağdur Edilme Durumlarının, Adetler ve Alışkanlıklar Açısından Kuzey Ankara Mahallesi Hakkındaki Görüşlerinin ve TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ...	66
Çizelge 4.8. Katılımcıların Günlük İhtiyaçları Dışındaki Gereksinimlerini Nereden Karşıladıklarının İncelenmesi.....	66
Çizelge 4.9. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi İle İlgili Kentsel Dönüşüm Projesinden Haberdar Olma Kaynaklarının İncelenmesi.....	67
Çizelge 4.10. Katılımcıların Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili Bilgilendirilme Durumlarının İncelenmesi	67
Çizelge 4.11. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesini Desteklerken Dikkate Aldığı Faktörlerin İncelenmesi	68
Çizelge 4.12. Katılımcıların Mahallelerinden Duydukları Memnuniyetsizliklerinin Nedenlerinin İncelenmesi	68

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.13. Katılımcıların Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili Görüşlerinin İncelenmesi	69
Çizelge 4.14. Katılımcıların Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) Tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinin Olanakları ile ilgili Görüşlerinin İncelenmesi	69
Çizelge 4.15. Katılımcıların TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda Karşılaştığınız En Önemli Güvenlik Sorunlarının İncelenmesi.....	70
Çizelge 4.16. Katılımcıların TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda Karşılaştığınız En Önemli Güvenlik Sorunlarının İncelenmesi.....	70
Çizelge 4.17. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi Yerine Bu Alanda Yapılabilecekler İle İlgili Görüşlerinin İncelenmesi	71
Çizelge 4.18. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi Yerine İmar İzni Verilmesi ve Kura Çekimi ile İlgili Görüşlerinin İncelenmesi	71
Çizelge 4.19. Katılımcıların KD Uygulanmasıyla Haksız Maddi Kazanç Sağlayan Kişilere İlişkin Görüşlerinin İncelenmesi	72
Çizelge 4.20. Katılımcıların Eğitim Durumları ile Konutlarda dükkânlar Yeterli Mi? Sorusuna Verilen Cevaplar Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	72
Çizelge 4.21. Katılımcıların Site Yönetimini Başarılı Bulma Durumları ile Konutlarda Belirlenen Aidat Bedelleri ile İlgili Görüşleri Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	73
Çizelge 4.22. Katılımcıların Aylık Gelirleri ile Konutlarda Belirlenen Aidat Bedelleri ile İlgili Görüşleri Arasındaki İlişkinin İncelenmesi.....	73
Çizelge 4.23. Katılımcıların Konut Projesi ile İlgili Bilgilendirme Durumları ile Projede Yöre Halkının Önerilerinin Dikkate Alınıp Alınmadığına İlişkin Görüşleri Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	74
Çizelge 4.24. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Projenin Örnek Bir Proje Olarak Değerlendirilme Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi.....	74
Çizelge 4.25. Katılımcıların Aylık Gelirleri ile Projenin Örnek Bir Proje Olarak Değerlendirilme Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi.....	75
Çizelge 4.26. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Kd Yerine Yapılaşma İmar İzni Verilmesini İsteme Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi.....	75
Çizelge 4.27. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Dairelerin Kura Çekimi ile Dağıtılmasını Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	76

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.28. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Dairelerin Kura Çekimi ile Dağıtılmasını Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	76
Çizelge 4.29. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Dairelerin Kura Çekimi ile Dağıtılmasını Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi	77
Çizelge 4.30. Kentsel Dönüşümde Yapılması Gerekenler.....	81



RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 3.1. Portakal Çiçeği Vadisinden Bir Görüntü	18
Resim 3.2. Curitiba Ulaşım ve Yoğunluk Bölgeleri	29
Resim 3.3. Dambara Dönüşümünde Tarihi Figürlere Dokunulmamıştır	29
Resim 3.4. Dikmen Vadisi I. Etap Yapılmadan Evvelki Fotoğrafi	31
Resim 3.5. Dikmen Vadisi I. Etap Yapıldıktan Sonra Fotoğrafi	31
Resim 3.6. Protokol Yolu Haritası	42
Resim 3.7. 5104 Sayılı Yasa ile Projedeki Sınırlar	43
Resim 3.8. Kentsel Dönüşüm Öncesi Genel Görüntü.....	44
Resim 3.9. Uygulama Öncesi Keçiören ve Hasköy'den Bir Görünüş	45
Resim 3.10. Kuzey Ankara I. Etapın Maketi TOBAŞ binasındadır	48
Resim 3.11. Gecekonduların Yıkım Süreci Sonrası	49
Resim 3.12. 2013 Yılında Rekreasyon Alanı Çalışmaları Başlamıştır	50
Resim 3.13. Rekreasyon Alanı 2015 Yılında Tamamlanmıştır.....	51
Resim 3.14. Keçiören Bölgesinden bir Görünüş	51
Resim 3.15. Devam Eden Altyapı Çalışmaları.....	52
Resim 3.16. Tünel ve Yol Çalışmaları 2013 Yılında Hizmete Girmiştir	53
Resim 3.17. I. Etaptaki Nuri Pakdil Anadolu Lisesi Eğitime Devam Ediyor	53
Resim 3.18. I. Etapta Bulunan Sağlık Merkezi.....	54
Resim 3.19. Rekreasyon Alanındaki Niyaziye Camii Eski Yerinde Hizmetine Devam Ediyor	54
Resim 3.20. Protokol Yoluna Cepheli Cami ve Külliye Hizmete Açılmıştır.....	55
Resim 3.21. 19.05.2019 Tarihli Fotoğraf	57

KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
AKM	Atatürk Kültür Merkezi
AOÇ	Atatürk Orman Çiftliği
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
EDAŞ	Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
EKAP	Elektrik Kamu Alımları Protokolü
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KAKDP	Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi
KİK	Kamu İhale Kurumu
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TDK	Türk Dil Kurumu
TOBAŞ	Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnş. Eml. Mim. Ve Pro. A.Ş.
TODAIE	Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TRY	Türk Lirası

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşümün izah edilmesinde ulaşım, ekonomik göstergeler ve sürdürülebilirlik kavramları önemlidir. Bu kavramların yanı sıra siyasi, toplumsal, çevresel unsurlar da kentleşme ya da kentlileşmeye etki eden nedenlerdendir. Kentsel dönüşüm yerel yönetimlerce rant ve arazi düzenlemesi olarak değerlendirilmekle birlikte “afet düzenlemeleri”, “ekonomik iyileşme” ve “huzurlu bir yaşam” sorunlarının çözülmesinde etken olmalıdır. Kentsel dönüşüm sadece ekonomik veya görsel iyileştirmelerden çok siyasal, toplumsal, sağlık, eğitim gibi pek çok nedenle içi içedir.

Orta çağ dönemlerinden günümüze şehirler “artık değer” çoğaldığı, sermaye birikiminin sağlandığı ve kapitalizmin metalaştırdığı alanlar olmuşlardır. Kapitalizmin etkisiyle birlikte ulus-devlet birikimlerinin küresel alanlarda döndürülmesi üzerinde temel bir alana ilerlemiş, piyasaya ve anaparanın küresel alana yayılımının temel göstergelerinden biri haline gelmiştir. Kapitalizm ile gelen değişimde, üretimin aşamaları, üretim şekli, ürün pazarlaması, paraların tahsili ve krediler konularında çözüm yolları oluşturulmasıyla, üretimlerin ve tüketimlerin dünyada dolaşabilen bir sistem meydana getirmiştir. Böyle sistemler ise ulus devletleri kullanarak küreselleşme açısından büyük rol oynamıştır. Kapitalizm eşittir modernleşme denilen bu sistemlerde yerleşme ve halkın ortak kullanımını yaptığı metaların devletleştirilmesi modernleşme karşıtı hale getirilerek, piyasa ve mamullerin hareketi, oluşturulması ve arzı tek tip standart hale getirilmesi istenmiş, bu yapıların ulusal modern sistemler olduğu kabul edilmiştir veya ettirilmiştir.

Küresel sermayenin etkisiyle meta, dolaşamadığı ülkeleri de birtakım etmenlerle dönüştürerek yalnız tek çağdaş unsur yerine ülkelerin yaşam şartlarına ve benimsedikleri koşullara göre farklı alternatif standartlar meydana getirmiştir. Kentsel dönüşümde standartlaşma olsa bile insanların gereksinimlerine göre değişimlerin ortaya çıkması ve bu değişimler ile yaşam şartlarının iyileştirilmesine çalışılacaktır.

Kapitalizm ile kentsel dönüşüm arasında birçok ilişki olmakla beraber dönüşümün temelinde yeniden üretme, yenileme düsturu bulunmaktadır. Bu yenileme veya yeniden üretimin belli standartlar üzerine kurulması; odaların yapısı, kapıların nitelikleri, mutfak içerikleri, kapitalizmin restore ve dönüşüm için modayı bahane ederek temel varlığını güçlendireceği ve piyasa hâkimiyetini koruyacağı dolayısıyla kapitalizm varlığının sürdürülmesidir. Kapitalizm mekânın değişim ve dönüşümü gerçekleştirilirken, bu alanda

yaşayan yerel halkı yerinden ederek, bu mekânların gelir durumlarına göre yüksek gelirlilerden başlayarak tabakalaştırılması sistemidir.

Yukarıda da belirttiğimiz kentin sermaye ile ilişkisi yadsınamaz bir gerçektir. İlhan Tekeli'ye göre kent, *“bir üretim alanı olarak artı-değerin yaratıldığı, mevcut üretim biçiminin yeniden üretildiği, kentin kendisi alt yapısıyla üretim ve hizmet işlevli binalarıyla bir sermaye birikimi alanı ve son olarak kent yarattığı rantlarla artı ürünün paylaşıldığı bir mekândır.”* şeklinde tanımlanmıştır. Dünya kapitalist üretim süreçleriyle birlikte kentleşme yapısı değişime uğramakta olup daha fazla üretim ve satış için değişken konut ihtiyaçları analiz edilmeye başlanmıştır. Bu çerçevede kentsel eşitsizlik, kentsel çatışma, devletin ve bürokrasinin kentsel alanlara müdahalesi ve sınıf mücadelesi gibi konular üretim ve küresel sermaye eksenine yaklaşarak değişim göstermeye devam etmektedir.

Kent kapitalist sermaye birikim süreçlerinin, çelişkilerinin ve eşitsizliklerin yaşandığı bir mekândır. Önceki gecekondulu hayatına alışmış insanların, kentsel dönüşümler sonunda çok katlı yapılara geçilmesi ile yeni yaşam alanına uyum sağlayamayanlar olmuştur. Ekonomik ve sosyal olarak duruma uyum sağlayamayan ve yaşam alanını değiştiren insanlarla ilgili Yenimahalle, Dikmen Vadisi gibi kentsel dönüşüm projelerine örnek verilebilir.

Bu çalışmaya ilk başladığım yer Türkiye Orta Doğu Amme İdaresi (TODAİE) olup birinci bölümde kent, kentleşme, kentsel sürdürülebilirlik, kentsel dönüşümün kavramsal açıdan incelemesini yapılarak kentsel dönüşümün amaçları ayrıntılı şekilde incelenmiştir. Türkiye'deki kentsel dönüşümün yasal dayanakları belli bir sıra içerisinde ele alınarak incelenmiştir.

İkinci bölümde ise dünyada ve Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri belirli politikalar etkisinde olduklarının incelenmesi yapılarak; Türkiye'de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve belediyelerin ağırlıklı olarak dönüşümün başını çektiklerinin ifade edilebileceği açıktır. Kuzey Ankara Projesinin öncesindeki ve sonrasındaki süreçler yine bu bölümde anlatılmıştır.

Üçüncü ve son bölümde ise yapılan anket ve görüşmeler değerlendirilmektedir. Bu çalışmalarda proje öncesinden başlayıp günümüze kadar geçen süreçte konut sahipleri ile görüşmeler yapılarak, kentsel dönüşümün etkilerini ölçmeye yönelik değerlendirmelerde bulunulmuştur. Ayrıca bu projenin paydaşlarından olan Büyükşehir Belediyesi çalışanı olarak, kentsel dönüşümlerde dikkat edilmesi gereken tavsiyeler bildirilmiştir.

2. KAVRAMSAL VE YASAL ÇERÇEVE

2.1. Kent Kavramı

Kent, kavramı meydana getirenlerce kendisine çeşitli anlamlar yüklenilmiş olmakla beraber her kişide farklı çağrışımlara ve manalara gelmektedir.

Kent ve Şehir sözcükleri aslında aynı manayı ihtiva etmekte olup kent ve kentleşme kavramlarının öz Türkçesi olarak sırayla şehir ve şehirleşmedir (Keleş, 2017: 109).

Kent terimsel olarak; Latince “civic” sözcüğünden türetilmiş olup sivil, kentle alakalı, yurttaş, uygar ve nazik anlamlarına gelmekte ve “civitas” sözcüğü ise yurttaşlık, hemşerilik, devlet ve kent anlamlarıyla ilişkilendirilir. Belde, Medine ve Şehir kavramları ise Arapçadan gelmekle birlikte “polis” Yunan kent devleti terimi kentle ilgili kavramlardır (Ertan, 2014:5).

Kentle ilgili İlhan Tekeli hocanın tanımı ise “belli bir tarım dışı üretim, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine varmış ya da bu düzeyi aşmış insan yerleşmelerdir” (Tekeli, 2011: 18).

Kentler hakkında bazı düşünürlerin kavramsallaştırdıkları düşünceler ise şöyledir (Ertan, 2014:14):

- Childe, medeniyetlerin yapıtaşı
- Engels, sanayileşmenin başkentleri
- Castells, toplu tüketim yöntemleriyle emeğin yeniden üretilebildiği alanlar
- Harvey, artı ürünün bölgesel olarak fazlalaştığı mekanlar
- Sassen, uluslararası ekonomiye yön veren merkezler şeklindedir.

Yukarıdaki bilgileri yaşadığımız zamanda özetleyecek olursak, artan veya yer değiştiren nüfusun teknolojik gelişmeler karşısında şirketleşmeler, hammadde paylaşımları, pazarlama, uzmanlaşma gibi küresel faktörlerle, iş bölümleri arasındaki etkileşim çerçevesinde ticaret, sanayi, hizmet sektörleri ve yerel olmayan tarım sektörlerinde insanların birbirleriyle iletişim içinde yaşadıkları mekanlar olarak ifade edilebilir.

Kent kuramları arasında Karl Marx, kenti üretim merkezi, çıkar ve çelişkiler yumağı içerisinde sınıflara ayrılan mekanlar olarak görür. Marx Weber’e göre kent, pazaryeri olarak ifade edilse de tüketim ve üretim kenti olarak farklılaşmaktadır. İslam kültüründe

kent kuramında ise üç bölge vardır; Camiler, Pazar yerleri ve hamamlardır. Camiler, medreseler, kitapçıları, dericiler ve demirciler bir bölgede, pazar yeri ile kunduracılar, terziler bir yerde ve evler mahremiyet açısından birbirini çok yakın olmayacak şekildedir (Keleş, 2017: 132-137).

2.2. Kentleşme Kavramı

Kentleşme ekonomik ve toplumsal yapıdaki değişimlerden meydana gelmektedir. Kentleşmeyi sadece bir nüfus hareketi olarak görmek yanlıştır (Keleş, 2017: 37).

Kentleşme ve kent kavramları birbirlerinden ayıramayacak derecede bağlı olup kentin belli doğrultuda yön, huy veya karar noktasında değişimi veya dönüştürülmesi şeklinde ifade edilebilir. Kentleşme aynı zamanda sosyal hayatta insanların davranış ve tercihlerine etki edebilen olguların bütünüdür (Tekeli,2011: 16).

Kentleşme birden meydana gelmediği gibi belli bir düşüncelerin birikimi, hayal aleminde yoğunlaşması süreci olup, kentleşme tabiri ya da kentleşememe tabirini meydana getirmektedir. Kentleşme, şehirdeki insanların kişisel hayat tarzlarının başka insanlara olan etkileri, yaşama etki ettikleri heyecan ya da monotonlukları, kentteki yaşantıya pozitif veya negatif anlamlardaki katkıların bileşkesi sürecinin birikimidir (Tolanlar, 2007:22).

Kentleşme ile ilgili kullanılan temel kavramlar şu şekilde sıralanabilir (Tekeli, 2011: 17):

- Heterojenlik: Kullanılan yöntemlerde ve tiplerde çeşitliliğin her bölge ve yerleşimlerdeki oranı şeklinde ifadesi
- Üretim: Tarıma dayalı üretim yapanlardan başlayarak, tarım dışı üretim yapanlara kadar belirlenmiş oranlardır ki hizmet üretimi de tarım dışı olarak kabul edilmektedir.
- Küreselleşme: Enformasyon ve ulaşım ile yurttaşlar arasında tesis edilebilen ilişki yoğunluğu olarak ifade edilebilir.
- İhtisaslaşma ve Yeni Meslekler: Değişkenlerin artmasıyla farklı alanlarda işlerin ortaya çıkması ve çalışanların belli işlerde deneyim sahibi olarak ihtisaslaşması veya uzmanlaşması
- Yoğunluk Oranı: Nüfus olarak belli ölçeklerdeki kişi sayılarının değişikliği ve belli bölgelerdeki bu yoğunluk farklarının müteşekkili

2.2.1. Kentleşmenin Sebepleri

Kentleşmeyi tam açıklamak için ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik nedenleri temel alarak açıklamak gerekmektedir (Keleş, 2017: 42-47);

- Ekonomik olarak, köylerden kente doğru akışın yegâne şartı artık ürünün elde edilmesidir. Daha fazla gelir için az insan gücü kullanılması önemli şarttır.
- Üretimde köylere göre kentleşmenin beş özelliği; uzmanlaşma, tasarruf etme, kentsel biriktirmeler, emek ve girişimin uygunluğu (ucuzluğu), kentlerin köylere göre imkanlarının çokluğu şeklindedir.
- Teknolojik olarak, buhar gücü ve elektrik enerjisinin kentleşmeye ve sanayileşmeye etkisi çok fazladır. Bilgisayar ve nükleer enerji kentleşmeyi etkileyen faktörlerdir.
- Siyasal nedenler olarak depremler, savaşlar, iklim değişiklikleri, iç karışıklıklar ve ülke başkentleri olarak gösterilebilir. Suriye’de savaş dolayısıyla Türkiye’ye yerleşenlerin sayısında artış siyasal nedene girmektedir.
- Sosyo-Psikolojik olarak insanlar yaşadıkları yerlerde imkanların iyi olmasını ve rahat para kazanmayı isterler.

2.2. Kentlileşme Kavramı

Kentlileşme, kentte yaşayan veya kente göç eden bireylerin kentin yaşam tarzlarını benimsemiş olmaları ve o beldede yaşayanlar gibi düşünmeleri sürecidir (Ertan, 2014: 33).

Kentlileşme bir sürece tabidir ki kentte istihdam edecek kişilerin kentlileşebilmesi sürecine etki eden etmenler arasında; eğitim, kültür, ferahlık duygusu, kente ait davranışların benimsenmesi gibi durumlardır. Kentleşmenin hızlanmasıyla birbirine yakın insanların zamanla birbirini tanıyamayan insanlar durumuna gelebilmektedir (Kaya, 2017: 145-150).

Kentlileşme aslında toplumdaki insanların tutumları, sevdikleri ve sevmedikleri hakkında değerlerinin süzgeçten geçirerek değişiklikler oluşturmaları manasına da gelmektedir. Mesela bu kopuş ekonomik açıdan kentlileşmeye örnek olarak vatandaşın yaşantısının devamını yaşadığı kentten sağladığı gösterilebildiği gibi sosyal bakımdan kentlileşmeye örnek de köy veya kırdaki yaşamış insanın farklı konularda karar alırken kentlilere has düşünce sistemi ile aynı şekilde kararlara imza atabilen değer yargılarını onaylamasıdır (Es ve Ateş, 2010: 234).

İnsanların konuşmaları esnasında, hayata bakış açılarının incelenmesi sonucunda köylü, kentli ayrımı yapılabilir sorunsalına karşı toplumsal ve kültürel açıdan düşüncelerin kentsel yardımlaşma ve toplumsal ilişkileri geliştirici düşünceler ortaya konulması ve birlik-beraberlik ilişkilerini artırması kentsel düşünce yapısına yakın olduğu bireysel ve yanlı fikirlerle toplumu geren düşüncelerin kır veya köylü düşünce sisteminin özelliği olarak kabul edilmektedir. Bunun sebebi ise kentler tasarlanmış olup fikir teatisi yapılarak zihinde şekillendirilmiş birçok aklın ürünü olarak kabul edilir. Tasarlanan bu kentlerde yaşayan kişilerin davranışlarına ve düşünce sistemlerine uygun biçimlendirmeler olmalı kuralı gereğinde yaşam da tasavvur edilmiştir. Kişi yaşadığı alanda kendisini hemşerilerine ve mekâna has duygular içine girebilmesi ve yaşadığı mekâna karşı bir şeyler hissedebilmesi demek kentlileşme davranışlarını kabullendiği manaya gelmektedir.

Kentlileşme, kentli insanın davranışlarında altı boyutta gözlenebilir (Tolanlar, 2007:21):

1. Ekonomik Davranışlar: Geçimini tarım dışı alanlarda yani sanayi ve hizmet sektöründen karşılar. Serbest piyasa koşulları içinde örgütlü olmayı amaç edinir.
2. Sosyal Davranışlar: Aile kurumunu önemser. Aile içi ilişkilerde demokratik değer ve tutumları geliştirir. Kadın-erkek eşitliğinin gereğini yapar. Eğitime daha çok pay ayırır. Toplumda bir statü elde etmenin kişisel başarıyla ilişkili olduğunu bilir ve buna göre kendini geliştirir. Farklılaşmaları doğal karşılar. Serbest zamanını kişisel ve toplumsal faydaya dönük olarak kullanır.
3. Siyasal Davranışlar: Siyasal toplumsallaşmayı önemser. Haklarının ve sorumluluklarının bilincindedir. Siyasi kurumları demokrasinin yerleşmesinde vazgeçilmez yapılar olarak görür. Sivil topluma özgü organizasyonları destekler. Yerel yönetimlerin yetki, olanak ve hizmet düzeylerinin yükseltilmesini ister ve sorumluluk alır. Ulusal ve insanlığa ilişkin sorunlara duyarlıdır.
4. Psikolojik Davranışlar: Ölçülebilir başarıları amaçlar.
5. İnançsal Davranışlar: Dinin evrensel mesajlarını anlamaya çalışır
6. Estetik Davranışlar: Oturduğu konutun yaşadığı kentin çirkinliklerinden rahatsız olur ve güzelleştirmek için gereken çabayı gösterir.

Yukarda ifade edilen nedenler, aslında kent kavramının tanımı ile sıkı ilişkilerin ifadesi olduğu söylenebilir. Yukarda sayılan davranışlar biçimi ve kentlileşme arasındaki ilişkilerin, tarım dışı ilişkiler; pazarlama, tanıtım, araştırma ve diğer yöntemlerle geçim

sağlamaya geçilmesi, eğitimde ve uzmanlık gerektiren işlerde uzmanlaşma ve işlerin geliştirilmesi, başarı, başarısızlık, anlama, pazarlama gibi kriterlerin ölçülebilir hale getirilmesi, kent ve davranış estetiğinin geliştirilmesi ve bu meyanda çalışma yapılması şeklinde ifade edilebilir.

Kentleşme olgusuna etken faktörleri özetlemek gerekirse halkın yaşam şekli, endüstride üretim ve pazarlama yöntemleri, iklim yapısı ve insan üzerindeki etkileri olarak ifade edilebilir. Kısaca karşılaşılabileceğimiz olaylara karşı vereceğimiz davranış biçimleri ve alışkanlıklarımıza etki eden etmenler kentleşme olgusu kapsamında kentleşme biçimidir.

Doğu Karadeniz Bölgesinde yaşayan insanların evleri bitişik olmayıp birbirine biraz uzak mesafedeki mekânlardır. Doğu Karadeniz insanların yaşam şekline uygun biçimde iş ortaklığına ve işe bakış açısı arasında bir ilişki vardır. Akdeniz bölgesinde ise kişilerin ortaklığa ve iş yapım şekline bakış açısı Doğu Karadeniz Bölgesi insanı gibi olmadığı, toplu yaşayan insanların beraber iş yapabilmesi, yardımlaşma ve olaylar karşısında tepkiler farklılık gösterebilmekte olup bu farkların olmasında hava koşulları, kentleşme, kültür gibi etmenlerin rolü insan karakterinde değişikliğe sebebiyet vermesi olarak gösterilebilir.

2.3. Kentsel Sürdürülebilirlik Kavramı

Sürdürülebilirlik kavramı ilk olarak Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Komisyonu'nun (Gro Harlem) Brundtland Raporu'nda (1987) ifade edilmiş ve gerekliliğinden bahsedilmiştir. Ortak geleceğimiz çalışması olarak da bilinen raporda çevre duyarlılığı ve kalkınma konusu vurgulanmıştır. Bu raporun temel yaklaşımı; "Gelecek kuşakların gereksinimlerini sınırlandırmaksızın, yaşadığımız zamandaki doğal ihtiyaçlarımızın karşılanması" şeklinde ifade edilmiştir (Tekeli ve Ataöv, 2017: 5).

Sürdürülebilir kent kavramı ve özellikleri ise İstanbul'da 1996 yılında yapılan HABİTAT II Konferansı'nda ifade edilmiştir. Konferansta sürdürülebilir kent kavramının nitelikleri şöyle sıralanabilir (Kiper, 2006: 98):

1. Yeryüzündeki kaynakların sınırlılığı göz önünde bulundurularak, kaynaklar etkin ve akılcı kullanılır. Kaynakların yeniden kullanımı ve geri kazanımı esastır.
2. Eşitsiz gelir dağılımının yarattığı sorunlar kentlere yansıtılmamalı, insanlara her türlü yarar ve kazanç adilce dağıtılmalıdır. Toplumun yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmelidir.

3. Katılımcı ve çok aktörlü bir yapılanma süreci esas alınmalıdır.
4. Kent içinde az seyahat gerektirecek, toplu yerleşim düzeni sağlanmalıdır. Ulaşımında toplu taşımaya ağırlık verilmelidir.
5. Kent mekânları çok işlevli–çok kullanıcıli mekânlar olarak tasarlanmalıdır.
6. Kent planları; her kesimden insanın barınma, dinlenme, çalışma ve kültürel faaliyetlerini sürdürebilecekleri şekilde tasarlanmalıdır.

Kentsel dönüşümde sürdürülebilirlik aslında yaşanan şehirdeki problemlerin çözülmesi, yöre halkının dönüşüme katkı sağlaması, arızalanan veya bozulan kısımlarının mali yapısından başlayarak kültürel, sosyal ve fiziki koşullarında sonuç alınabilir kati çözümlerle uygulanabilirlik esasına dayandığı şeklinde ifade edilebilir (Yıldız,2018:71).

Sürdürülebilir toplum için gerekli nitelikler; tüm hizmetlerin veya eylemlerin yüksek kalitede iyi tasarlanmış ve bakımlı, güvenli, erişebilir ve uygulanabilir olmaları, çevreye duyarlı ve maliyet etkinliğine sahip bir şekilde düzenlenmiş olmaları gerekir. Sürdürülebilir toplumun özelliklerinin belirlenmesi, kentsel dönüşüm konusunda da faydalı bir temel oluşturabilir. Sürdürülebilir bir toplumun özellikleri, İngiltere’de başbakanlık tarafından kurulan bir uzman grubun hazırladığı Egan Raporu’ndaki bilgiler aşağıdaki gibidir (Tolanlar, 2007: 23):

- Toplumsal kimlik ve aidiyet duygusu,
- Farklı kültürlerden çevreden ve inançtan gelen insanlara karşı tolerans göstermesi saygı ve iletişim,
- Mahalle içi davranışların dostça, ortakça ve benzer yaşamsal fırsatlara sahip olmaları,
- Güçlü bilgi sahibi ve etkin önderlik ve örnekler üzerinden ortaklıklar, Örneğin; hükümet–iş çevresi toplum
- İnsanların çevreye duyarlı bir şekilde yaşayabilecekleri mekânlar yaratılması,
- Mekân duygusunun yaratılması. Örneğin; insanlar için olumlu bir his yaratan yerler ve yerel özgünlük,
- Dengeli bir konut piyasası içerisinde yeterli miktarda, çeşitlilikte ve erişebilir maliyette konut alanları,
- Yüksek kalitede, yerel sağlık bakımları ve sosyal hizmetler.

Bu liste konut alanlarında gerçekleştirilecek olan yenileme ve dönüşümün karmaşık yapısına nasıl yaklaşılacağını belirleyen analitik bir çerçeve geliştirebilmemize yardımcı olacaktır.

Türk mimar ve şehir plancısı Turgut Cansever'e göre kirli suyun bir yere toplanarak bertaraf edilmesi yerine kirliliğin kaynağında yok edilmesi gerekmektedir. Solari ve Le Corbusier gibi Avrupalı mimarlar "İhtiyaç fazlası yaşam" denilen tutumsuz yaşama çözüm bulmaya çalışmaktadır. Cansever hoca bu konuda Le Corbusier'in çalışma odasının 2.23x2.23 m² kare şeklinde olduğunu ifade etmiştir (Ayvazoğlu, 2012: 72-74).

Sürdürülebilir kent, sürdürülebilir çevre ve yaşanabilir kent kavramları iç içe kavramlar olup birlikte ifade edilmektedir. Sürdürülebilir bir kent tasarlandığında; yaşanabilir olması, kentlerin doğal, kültürel ve tarihsel değerlerinin korunması, çocuk, genç ve yaşlılar için yaşam alanlarında yaşanabilir ortamların varlığı, canlı türlerinin devamlılığının sağlanması, insanların yaşam alanlarında toprakla bütünleşmeleri açısından ağaç dikimi ve yeşillendirme çabaları gibi faaliyetler, yaşam alanlarındaki insanların sürdürülebilirlik kavramlarının anlaşılabilmesi için her yaşta eğitim ve uygulamalarının geliştirilmesi, yaşama alanında insanların birbirine saygı çerçevesinde yaklaşımları ile duygudaşlık kültürünün oluşturulması gerekli olan çalışmalardır.

Aşağıdaki tabloda bazı konulara ait sürdürülebilirlik hususunda stratejik faaliyetler hakkında bilgi verilmiştir (Tekeli ve Ataöv, 2017: 121).

Çizelge 2.1. Farklı Ölçeklere İlişkin Sürdürülebilirlik Stratejileri

Gezeenin Sürdürülebilirlik	Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik	Kentlerin Sürdürülebilirliği	Binaların Sürdürülebilirliği
-Küresel yurttaş farkındalığı	-Sürdürülebilir kırsal alan kullanımı	-Düşük ayak izi kent formunu tasarlamak	Sürdürülebilir cephe kaplama ve yapı malzeme tasarımları
-Nüfus artışı ve tüketim dengesi	-Biyocoşunluluğun korunması	-Düşük sera gazlı ulaşım sistemleri	-Yenilenebilir enerji kullanımı
-Çevresel döngünün sürdürülebilmesi	-Eko-Sosyal mekan ve idare sistemleri kurmak ve geliştirmek	-Atık arıtma sistemi	-Etkin su kullanımı
-Su kullanımı ve gıda kullanımı		-Sürdürülebilir ekonomik hizmet ve yapı tasarımları	-Doğal, sökülebilir malzemeler ile bina tasarımı

2.4. Kentsel Dönüşüm Kavramı

"Dönüşüm" kelimesinin Türk Dil Kurumu (TDK) sözlük anlamına bakıldığında, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap gibi anlamlara gelmektedir (TDK). Bu bakımdan, "kentsel dönüşüm" terimi de kentsel alanların mevcut halinin değişmesi, bu alanlar

zamanla şekil değiştirerek başka bir biçime girmesi, ruhsatsız yapıların yıkılarak toplu yapılar yapılması olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm, kuram olarak kent yoksullarının lehine bir sistem olarak algılansa bile kentsel rant paylaşımı sürecinde kent zenginlerine ya da egemenlerine hizmet eden bir meta ya dönüşmektedir (Ertan, 2014: 206).

Bir başka tanımda, kentsel açılımın, toplumsal, ekonomik ve mekânsal bakımdan incelenmesi sonucunda ortaya çıkan sorunlu kısımların, daha yaşanabilir bir yapıya çevrilebilmesi için tamir edilmesi, yıkımı ve yeniden yapılması, sağlamlaştırılması veya yeniden yapılandırılması amacıyla projelendirilmesi sonrası gerekli uygulamanın yapılması sonrasında kentin aksayan ve daha güzelleşmesine katkı sağlayan çalışmaların yapılması şeklinde ifade edilebilmektedir (Akkoç, 2014: 85).

Endüstriyle şehirlerin içeriğinde, yönetimlerinde, ilgili yapılarında bir değişim hayata dâhil olmaya başlamıştır. Şehirlerde endüstri ile yaşam biçimleri, fabrika ve işyerlerine ulaşım biçimleri, yaşam tarzları dönüşüme uğramış olup bu dönüşüm (değişim) kavramı endüstri ve kentleşme sözcüğüyle beraber ilişkilendirilme sebepleri arasındadır. Özellikle 20. Yüzyılın başlarından itibaren Sanayileşme sonrasındaki kentleşme ve yaşam alanlarındaki değişimlerin Avrupa Ülkelerinde (İngiltere, Fransa) öncelikle ortaya çıkması daha sonra üçüncü dünya ülkelerine kadar ilerleyerek küreselleşmenin bir yaşam tarzı haline gelmesi, gerekli unsurlarla da desteklenerek sağlanmıştır (Akbulut, 2016: ders notları).

Kentsel dönüşüm teriminin de içerdiği manaya batı ülkelerini inceleyerek şehirleşmeye bakmak gerekmektedir. Kentsel dönüşümde sürdürülebilirlik kavramlarıyla anlatılmak istenen şehirlerin gereksinimleri karşılanması ve çevresel yapılara zarar verilmemesi sonrasında da gelecek nesillere aldığımız emanetlerin teslim edilmesidir. Bu teslimde sadece çevrenin, şehrin teslimi olmayıp kentleşme ve sürdürülebilirlik terimlerinin içerdiği manaların gelecek nesillere aktarılması iyi bir kentsel dönüşüm için gereklidir.

Kentsel dönüşümde alanların belirlenmesi ve planların onaylanmasında Avrupa ülkelerden Fransa'da merkezi yönetim karar verirken Türkiye'de yerel yönetimler eliyle yapılmaktadır. Türkiye'de yapılacak yatırımlarla ilgili bir düşünce sistemi veya yasal düzenlemeler bulunmamakta olup her bölgeye aynı yatırımların yapılmaması sonucu oluşan eşitsizliğin mercilerde muhatabı da yoktur. Türkiye'de yerel yönetimlerce planlama yapılması ve belediye meclisi imar komisyonlarınca imar rantı oluşturulması ise kişilere ve

tüzel kişilik sahiplerine göre farklılık gösterilmektedir. Bu rant dağıtımında oluşacak adaletsizliklerin önüne geçilecek politika üretilmemektedir.

1980 öncesi sağlam şekilde inşa edilmeyen yapıların 1980 sonrası yasalarla legal hale getirilmesi aslında kentsel dönüşüm felsefesine tamamen zıttır. Bu sayede devlete ait taşınmazların ve meraların rant olarak belli yapılara ve kişilere teslim edilmesi anlamına gelmektedir. Hatalı işlemlerin kanuni düzenlemelerle yasal hale getirilmesinde önemli sorumluluk siyasi yapılara aittir. 2018 yılına gelindiğinde ise bu siyasi hareketler imar affı gibi yasalarla varlığını sürdürmektedir. Bu anlayışın Türkiye’de devam etmesi durumunda arzu edilen kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleşmesi mümkün değildir.

2.4.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Kentsel dönüşümde fiziksel ve işlevsel anlamda yenilemenin yanında, kentsel değerlerin kaybedilmesi, tasfiye edilmesi gerekli yapılar, su ve hava kalitesinin korunması, tarımsal değeri nedeniyle yapı yasağı konulmuş alanlar gibi dönüşüm sebepleri arasında sayılabilir (Keleş, 2017: 416-419).

Kentsel dönüşüm uygulamak için mekânla ilgili birtakım sebeplerin bulunması gerekir. Sebep olmadan bir yerde kentsel dönüşüme gidilemez. Kentsel dönüşüm yapılmak istenen bir bölge varsa aslında birtakım sebepler de vardır; rant, afetler, göç vb.

Kentsel dönüşüm yapılabilmesi için birtakım nedenlere ihtiyaç duyulmakta olup bunlar; depremler, doğal afetler, gecekondular, eskiyen yapılar, rantın paylaşımı ve mekânın suç merkezi durumunda bulunması şeklinde sıralanabilir (Yıldız, 2018: 16-20).

2.4.2. Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel Dönüşüm yapılmasında birden fazla amaç olabilmektedir. Kentsel dönüşümün beş önemli amacı vardır:

- Kentin fiziksel olarak sağlıklı yapılaşması ve afet risklerine karşı tedbirlerin alınması,
- Mimari dokuyu yaşam kalitesinin artırılması ve kültürümüzle birlikte kullanarak yaşam dinamiklerini harekete geçirmek,
- Kentin yaşam kalitesini arttırıcı, temel hak ve hürriyetlerini gözetmek,
- Kent çöküntü alanlarının giderilmesinin temini ve çöküntü alanına sebebiyet veren problemlerle mücadelenin ortaya konulması

- Kentin tarihi yapısına dokunulmaması ve sürdürülebilir kalkınmanın başarılması amaçlamaktadır (Kaplan, 2017: 31).

Kentsel dönüşümde geniş kapsamlı planlama yapılarak mekanların ve insanların dönüştürülmesi gelecek açısından daha ussal yaklaşımlardır. Burada hedefler geleneksel yaklaşımlardan bağımsız hareket ederek, toplulukların tercihleri ve yaşam biçimleri dikkate alınmalı, maddi ve manevi ihtiyaçların giderilebilmesi açısından gerek devlet yapıları ve gerekse özel kurumların dizayn edilmesidir (Keleş,2016:97-100).

2.4.3. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri

Dönüşüm yöntemleri literatür taramasında beş çeşitten başlayıp ileri doğru gitmektedir. Bu yöntemlerin izahı yapılırken başka yöntemlerle arakesitlerine farklı isimler verilmiş olup genel tanımları aşağıda verilmiştir (Doğaner,2017:66-67):

Yenileme (Renewal): Yaşam şartlarının çok kötü olduğu bölgelerdeki yapıların tamamının veya bir bölümünün yıkılarak yeniden inşa edilmesidir.

Soylulaştırma (Gentrification): Sosyolojik açıdan farklı yapılardaki insanların yaşam şartlarının düzeltilmesi açısından fiziki çevre ve sosyal yapıların geliştirilmesidir.

Sağlıklaştırma (Rehabilitation): Çöküntü ve problemlerli bölgelerin yenilenmesi sonrasında kullanıma açılmasıdır.

Koruma (Preservation): Sosyoekonomik ve kültürel dokunun yok olmaması için kentsel doku ile çağdaş yaşamda yerini almasını ve toplum için fayda sağlayacak şekilde sağlıklaştırılmasıdır.

Yeniden Canlandırma (Revitalization): Eski kıymetini yitirmiş mahallerin alınacak sosyal tedbirlerle tekrar eski günlerindeki ihtişama kavuşturulmasıdır.

Yeniden Geliştirme (Redevelopment): Yapısal ve ekonomik yapısı olarak iyileştirilmesi mümkün olmayan gelir seviyesi düşük ailelerin yaşadıkları alanların yıkılarak bu alanların yeniden inşa edilmesidir.

Düzenleme (Improvement): Belirlenen bölge ve alanların gelişiminin kendi haline bırakılmadan toplum yararına geliştirilmesine denir.

Temizleme (Clearance): Gelir seviyesi düşük ailelerin yaşam alanlarını tehdit eden konut veya yapıların yaşam şartlarına uygun hale getirilmesidir.

Yukarda belirtilen yöntemler birbirleriyle karıştırılabilmekte olup örneğin bir semtin yalnızca bir mahallesinde yenileme yöntemi ile yıkım ve yapım çalışması yapılması demekle o semtte sağlıklaştırma yöntemi kullanılması aynı anlamı ifade etmemektedir. Yenileme plansız alanların planlı hale getirilmesi içindir, sağlıklaştırma ise alandaki ilk ev sahiplerini koruyarak yıkmadan yenileme amacı gütmektedir (Kaplan,2017:34).

İkinci bölümde bu yöntemler arasındaki ilişkiler biraz daha ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

2.5. Konut ve Politikası

Konut, insan hayatının devam etmesinde, sağlık, güvenlik gibi koşulların sağlandığı bir yapının teknik olarak sağlam bir inşa faaliyeti sonucu oluşturulmuş mekan olarak tarif edilmiştir. Türkiye Cumhuriyetinde 1990'lı yıllara kadar konut sektörü ile irtibatlı olan diğer sektörler arasında, sosyal amaçlar doğrultusunda denge kurulamamıştır (Avaner, 2019: 9-10).

Konut istemi ve konut gereksinimleri farklı kavramlardır; konut gereksinimi, kişi başına düşen gerekli en küçük mekan anlamına gelmekte olup konut istemi ise ailelerin belirledikleri konutun fiyatını veya kirasını ödemeye muktedir olmaları anlamındadır (Keleş, 2017: 401).

Konutların en önemli görevi barınma gibi temel sosyal gereksinimin karşılanmasıdır. Burada konutların işlevleri açısından birden fazla ihtiyacı giderebilir olabilmektedir. Bunlar, kolay ulaşım ve alışveriş, sosyal donatı alanlarına yakınlık, eğitim alanlarına kolay ulaşım, hava kirliliğinin az olması, çalışma ortamlarına yakınlık, maliyetlerin uygunluğu ve sürdürülebilirlik şeklinde ifade edilebilir.

Türkiye'de yaşam alanları incelendiğinde gelir gruplarına göre oluşturulabilecek bir sınıflama yapılabilmesi mümkün olacaktır. Bu sınıflamayı üst gelir grubu, orta gelir grubu ve alt gelir grubu şeklinde ifade edilebilir. Her gelir grubunun konut ihtiyacı içerisindeki kalemler farklı olmaktadır.

Ankara'da üst gelir grubuna hitap eden yerleşimlerden Çayyolu semtindeki iki katlı bir villada; giriş katında 6-8 oturma grubu, Amerikan mutfak, bahçeye ve havuza çıkılabilen geçitler olarak tasarlanmış, bodrum kat ise çamaşır yıkama odası, kütüphane, sauna ve iç havuz ile banyolar bulunmakta, üst katta ise kişisel odalar bulunmaktadır. Villanın dışında araba garajı ve kiler bulunmakta olup villa bahçelerinin sınırları yürüme

yolları ve çit çekilmesi suretiyle çizilmiştir. Evin temizliği ve yemeği ile ilgilenen görevli, site girişinde bulunan güvenlikler ve site içerisinde bulunan bahçe ve çevre işlerinden sorumlu çalışanlar bulunmaktadır.

Ankara’da orta gelir grubuna ait semtlerden Keçiören İlçesindeki Etlik semtindeki bir apartmanın 3+1 veya 4+1 dairesinde; salon, oturma odası, kişisel odalar, mutfak, banyo ve tuvalet bulunmakta olup bazı dairelerde kiler bulunabilmektedir. İmkânı olanlar her çocuğa bir oda tahsis etmeye çalışmakta ve bazı binalarda otopark bulunmaktadır. Ebeveynler evde kişisel çalışmalarını evde yeterli oda bulunmaması sebebiyle mutfak veya salonda yapabilmektedir. Apartmanlarda vazifeli güvenlik ve çalışanlar bulunmamakta olup son yıllarda ebeveynlerin çalışmasından kaynaklı belli haftalarda evin temizliği için yardımcı bayan çalıştırılmaktadır.

Ankara’da alt gelir grubuna ait semtlerden Altındağ İlçesi Bostancık semtinde bulunan 2+1 gecekonduda; salon, oturma odası, misafir odası, banyo ve tuvalet bulunmaktadır. Çocuklar için özel oda bulunmamakta olup yatak ihtiyaçları genelde oturma odasında bulunan kanepeler veya oturma grubu ile kişisel çalışmalar evdeki müsait olan yerlerde gerçekleştirilmektedir.

Teknolojinin hayata nüfus etmesi sonrasında, toplumlarda insan ilişkilerine ve çevreye gösterilen önemin artması, bağlantılı olarak iş saati süresinde azalış, boş zamanın artması ve yeni topluluklar oluşturulması isteğinde bir artış olduğu söylenebilir. Türkiye’de durum ise Avrupa’dan getirilen ve genellikle zengin sınıfa yönelik “rezidans, loft” gibi konut tipleri geliştirilmektedir. Bu ithal konut tipleri, ihtiyacı karşılayıp karşılamadığına bakılmaksızın iyi bir pazarlama aracı olmaktadır. (Gülmez ve Uraz, 2010: 62)

Konut sektöründeki yatırımlar sayesinde diğer sektörlerin direkt veya dolaylı olarak gelişim göstermesine sebep olmaktadır. Konuta ödenen rakamların yüksek olması sebebiyle, konuta dair harcamalarda ortaya çıkacak artış; iç dekorasyon, beyaz eşya, ev tekstili gibi konuta dair malların piyasasında canlılığa sebebiyet verecektir. Konut piyasasının yerli sermaye olmasından dolayı, istihdamın büyüklüğü, imalat sektörüyle diğer sektörler arasında sıkı bir girdi-çıkı ilişkisi nedeniyle lokomotif bir sektör olduğu ifade edilmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 23).

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YAŞAMA ETKİLERİ

3.1. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi

Dönüşüm ve değişim zaman parametresine bağlı olarak hareket etmekle birlikte engellenemez bir durumdur; bizi sonuca götürmesini düşündüğümüz ve hedefimize ulaştıracağını umduğumuz her bir olaydır. Tarihte genellikle savaşlardan sonra kentsel bir yenileme hareketleri olduğunu gözlemlemekteyiz. Kentin tarihsel evreleri ile kentsel dönüşümün tarihsel evreleri karıştırılmamalı, kentsel dönüşüm kentleşmenin içinde bir mesele olup özellikle 20. yüzyıldan günümüze gelinceye kadar literatürde dillendirilmeye başlandığı görülmektedir. Kentsel dönüşümün tarihsel sürecinin iyi değerlendirilebilmesi için önce dünyadaki gelişmeleri, arkasından ülkemizdeki gelişmeleri bilmemiz yerinde olacaktır.

3.1.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm

Dünyada kentsel dönüşüm hareketleri icatlar, yenilikler ve savaşlara göre değişiklik göstermektedir. Örneğin buhar makinesi ve araçların icadı ile sanayide, tarımda ve ticarete teknikler değişmiş ve bu kentleşmeye de etki etmiştir. Bu bölümde dünyadaki projelere yer vermeden genel dönüşüm biçimleri hakkında bilgi verilecek olup dünyadaki dönüşüm projeleri ayrı başlıkta incelenecektir.

Dünyada kentsel dönüşüm süreci iki olay ile başladığı kabul edilir; birincisi 1851’de İngiltere’de park, bulvar ve geniş cadde projeleri ile gerçekleşen yüksek katlı konut kanunu, ikincisi ise 1851-1873 arasında Fransa’da Haussmann tarafından gerçekleştirilen altyapı ve dönüşüm projesidir. Haussmann bu proje ile şehir merkezinde yaşayan grupların takip edilmesi ve tehdit unsuru olmak çıkarılmasının amaçlandığına dikkat çekilmiştir (Özkara, 2018:43).

Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşümün 1950’li yıllardan 2000’li yıllara kadar her on yılda bir yeni düşünsel yaklaşımların olduğunu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Çizelge 3.1. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreç İçerisinde Gelişimi

Dönem Politika Türü	1950'ler Yeniden İnşa	1960'lar Canlandırma	1970'ler Yenileme	1980'ler Geliştirme	1990'lar Yeniden Üretim
Stratejiler ve Yöntemler	Kentlerin ve şehirlerin eskimiş, köhne alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyö gelişimi	1950'lerin anlayışının devamı, banliyö ve çeperlerin büyümesi, sağlıklılaştırma çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, çeperlerde gelişime devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, kent dışı projeler	Politika ve uygulamalarda daha kapsamlı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Aktörler ve Finansörler	Merkezi ve yerel hükümetler, özel sektör müteşebbisleri	Kamu ve özel sektörler arasında daha fazla denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel idare	Özel sektöre ve uzman birimlere verilen önemin artışı, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve alansal düzeye vurgu	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980lerin başında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktar özel sektör katılımıyla kamu sektör yatırımı	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımların artışı	Seçici Kamu Fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refah düzeyinin geliştirilmesi	Toplumsal tabanlı eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerde ve çeperlerde yeniden yapılanma	Mevcut alanların, 1950'lerin sağlıklılaştırma eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Eskimiş kent dokularının yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma anlayışı
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	birtakım yeniliklerle yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Daha geniş kapsamda çevresel sürdürülebilirlik anlayışı

Kaynak: Binici, 2018: 50.

Dünyada 2000’li yıllar sonrası kentsel dönüşüm ve sürdürülebilirlik arasındaki ilişki irdelenmiş ve enerji, yakıt, topraktan faydalanma, güvenlik ve gürültü düzeyleri hakkında yasal mevzuatlara girmeye başlamıştır.

3.1.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Osmanlıda yerleşim yerlerinde sınıfsal tabakalaşma olmayıp dinî etnik yapılara göre mahalleler oluşmaktadır. Kent merkezleri genelde camii ve çarşıların etrafında kurulan mahallelerden müteşekkildir (Yaylı ve Pustu, 2010:147).

Birinci Dünya Savaşı sonrasında Türkiye Cumhuriyeti kurulmuş ve Ankara başkent ilan edilmiştir. Yeni yönetimdeki memur ve idareciler için kent tasarımı konusunda çalışma yapılması istenmiş olup Alman mimarlar Lörcher ve Jansen Planları olarak da anılan kentsel dönüşüm çalışmaları Cumhuriyet dönemiyle başlamış oldu (Keleş, 2012: 460).

1950 yılları sonrası gelişen sanayi ile ulaşım ve iletişim kanalları güçlenmiş ve sonuç itibariyle sanayi kentleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Buradaki kentleşme altyapısı sağlam olmayan kentleşme olduğundan genellikle tek katlı bir gecekondulaşma şeklinde olmuştur (Doğaner, 2017: 79).

1980 askeri darbe sonrası iktidara gelen Anavatan Partisinin liberal politikaları ile kentsel dönüşümde; sağlamlaştırma, yeniden canlandırma ve yenileme yöntemlerine gidilmiştir. Ankara’da yapılan iki önemli çalışma olarak Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Projeleri örnek gösterilebilir (Binici, 2018: 35).

1984-1989 yılları arasında Ankara’nın Çankaya ilçesinde bulunan Portakal çiçeği vadisi 1. Etapı Ankara Büyükşehir Belediyesi, arsa sahipleri ve girişimciler ile bu proje gerçekleştirilmiştir. PORTAŞ A.Ş. ortaklık şirketi ile proje bazlı bir çalışma yapılmış ve ilk Kamu-Özel sektör çalışmasının başlangıcı kabul edilebilir. Belediyelerin kaynak ayırmadan proje yapabilirliğinin ilk örneği olması açısından önem arz etmektedir. Bu proje ile %70 bölgenin yeşil alan olması, arsa sahiplerinin kaynak ayırmamaları ve yatırımcılara o bölgede bedeli ölçüsünde mülkiyet verilmiştir (<https://kentselstrateji.com/ankara-portakal-cicegi-vadisi-kentsel-donusum-projesi/>).



Resim 3.1. Portakal Çiçeği Vadisinden Bir Görüntü
Kaynak: ABBEİDB

2000’li yıllar sonrasında depremlere dayanıklı bina gereksinimleri artmış ve insanların bilinçaltında eski ve depreme dayanıksız evlerin yerine yeni ve sağlam binalarda yaşamını sürdürme isteği oluşmuş, bu istek medya ve gazete yayınları aracılığıyla en üst seviyeye çıkarılmıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm ve sanayileşme paralel bir büyüme içinde değildir. Ülkemizin sanayileşmeden daha hızlı büyüme göstermesi sonrasında kentsel ihtiyaçlar giderilememiş olup kontrol edilemeyen çarpık kentleşmeler meydana gelmiştir (Kaya, 2017: 33).

2004 yılında Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ile Türkiye’deki tüm belediyelere bir yol göstermesi sağlanmış ve belediye yetkililerine kendi bölgelerinde kentsel dönüşüm yapmalarının önü açılmıştır. Her ne kadar güzel ve kulağa hoş gelse de bu yapılan işlerin sosyal yansımaları ve muhasebesi yapılarak devletin menfaatine mi veya zararına mı olduğu araştırılmalıdır.

3.2. Kentsel Dönüşüm Amaçları

Kentsel dönüşümün amaçları literatürde farklılıklar gösterse de üç temel husus üzerine birliktelik sağlanmaktadır. Bunlar Fiziksel, Ekonomik ve Sosyal Amaçlardır. Mesela gecekondunun önlenmesi açısından var olan gecekondular bölgesinde kentsel dönüşüm yapılması demek fiziki şartları sebebiyle Fiziki Amaç olarak ifade edilebilir. Ankara’nın merkezi konumundaki Kızılay bölgesinde vatandaşlar açısından hem otopark

ihtiyacının karşılanması hem de dolmuşların çirkin görüntüsünün ortadan kaldırılması için Güvenpark yanına tesis yapılması nedeniyle ihtiyaçların karşılanması ise Sosyal Amaç olarak ifade edilebilir. Esenboğa Havalimanından Atatürk Kültür Merkezi (AKM) alanına yapılması planlanan Hava Ray sistemi hem insanlara hizmet ve hem de ülkenin ekonomisine katkı unsurları nedeniyle Ekonomik ve Sosyal amaca girmektedir. Şimdi bu hususları ayrıntılı bir şekilde aşağıda maddeler halinde inceleyelim.

3.2.1. Fiziksel ve Mekansal Amaç

Kentsel dönüşümde bu başlık ile bölgelerin fiziki yapısı ve mekân dizaynları hakkında temel istek ve amaçlar söz konusudur. Bu amaçlar insanlar ve dünyadaki yaşayan canlıları ilgilendiren hususlar ana başlıklar halinde aşağıda sıralanmıştır (Akkoç, 2014: 96-97):

- Gecekondu sorunlarının önlenmesi
- Altyapı problemlerinin sürekli çözüme kavuşturulması
- Ulaşım ve otopark sorunlarının çözülmesi
- Yeni yapıların kent dokusuna uyumu
- Şehirdeki bölgelerin emsal değerlerinde eşitlik
- Afet ve kriz anlarında kent dokusunun kentliye yardım etmesinin temini
- Canlı türlerinin yok edilmemesi için mekansal bölgelere ayırmada titizlik
- Bina ve donatı alanlarının kaliteli yaşam şartları ve güvenliğine uygun olması şeklinde sıralayabiliriz.

3.2.2. Ekonomik Amaç

Kentsel dönüşümlerde yapılan işlemler ekonomik değilse bu dönüşüm amacına hizmet etmeyecektir. Sürdürülebilir olabilmesinin şartlarından biri de kamu veya özel şirketlerce yapılan işlemlerin ekonomik olmasıdır.

Ekonomik amaç çerçevesinde yapılacak kentsel dönüşümlerde:

- Kentsel dönüşüm yapılacak yerin zemin etütleri ile emsal değerinin ve temel maliyetlerin analiz edilmesi,
- Yapılacak projedeki kamulaştırma, donatı alanlar, altyapı ve inşaat maliyetleri yaklaşık bedelleri ortaya konulmalıdır.
- Dönüşüm esnasında sıkıntılı durumlar için yol haritaları çizilmelidir.

- Yapılacak dönüşüm sayesinde kamunun doğrudan veya dolaylı (vergi, harç gibi) yollarla bütçesinde artış meydana gelmelidir.
- Yöre halkının dönüşüm sonrası ulaşım, spor, eğitim gibi hususlarda avantajlı bir konuma gelerek akaryakıt, araç amortismanları gibi hususlarda da ülke menfaatleri güdülmelidir.
- Atatürk'ün de üzerinde durduğu gibi vatandaşlarımızın ortak kullandığı alanlar dönüşüm sonrası özelleştirilmemesi gerekmekte, kamunun malı olmalıdır.

3.2.3. Sosyal ve Kültürel Amaç

Sosyal ve kültürel amaç ile öncelikli olarak toplumsal bozulmaların önüne geçmektir. Bunun için bozulmaları önleyici bazı tedbirlerin alınmalıdır ve gelecek nesillere kültürel miraslarımızın doğru ve eksiksiz bir şekilde aktarımının sağlanmasıdır (Aydınlı ve Turan, 2014: 64).

Sosyal amaçla insanların huzurlu olması, kültür denilince de aklımıza geçmişten bizlere intikal eden miraslarımız gelmektedir. Huzurlu olabilmemiz için de geleceğimizin temel taşı evlatlarımızın gelişimi, terbiyesi, eğitimi, sağlıkları, üçüncü kişilere olan davranış biçimleri, kültürel faaliyetleri önem arz etmektedir. Yapılacak her türlü dönüşüm bizlerin huzurunu artıracak şekilde olmalıdır. Bu mutluluk ve huzurlu bir yapı için olması gerekenler:

- Huzur için önce güvenli bir ortam,
- Eğitim açısından her semtte eşit seviyede hizmet altyapısının teşekkülü,
- Eğlence ve sosyal donatı alanlarının üst seviyelere çıkarılması ve bu alanlar sayesinde gençlerin birbirleri ile iletişime geçmesinin sağlanması,
- Yaşlılarımız ile gençlerimizin arasındaki ilişkilerin üst seviyelere çıkarabilecek imkanların oluşturulması ve kültürel etkinliklerin iletimi

Şeklinde ifade etmek mümkündür.

3.3. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Ülkelerde uygulanan kentsel dönüşüm yöntemleri, literatürde genelde beş çeşidi ifade edilmiş olup bu çalışmada sekiz başlıkta toplanmaktadır: Alansal Temizleme (Urban Clearance), Yeniden Canlanma- Canlandırma (Urban Rehabilitation), Soylulaştırma (Gentrification), Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation), Yeniden Geliştirme (Urban

Redevelopment), Yeniden Üretim, Eski Haline Getirme (Rehabilitation) ve Koruma (Preservation) olarak ifade edilebilir. Bu yöntemlerden Yenileme Yöntemi diğer başkaca yöntemleri içeriyor olabilmekte veya Alan Temizlemenin içine Soylulaştırma Yöntemi giriyor olabilmektedir (Polat, 2015: 186-187).

3.3.1. Alansal Temizleme (Urban Clearance)

Belediyelerce, kamulaştırma yöntemi kullanılarak arazi veya binaların vatandaşlardan alınması sonrasında, temizleme işlemleridir. Bu işlemlerde arazi bedelleri çok yüksek olması, yasal problemler ve gayrimenkul maliklerinin oluşturduğu problemlerden dolayı çok tercih edilmemekle birlikte, çok nadir zamanda uygulanabilen bir yöntem olarak karşılaşılmaktadır (Özden, 2016: 150).

İngiltere’de 1850’li yıllarda başlayan yıpranmış bölgelerin tasfiye edilerek yenilenmesi yöntemi günümüzde rehabilitasyon olanağı bulunmayan hallerde başvurulmaktadır. Türkiye’de ise kamulaştırma yöntemi olarak da bilinen yöntem Amerika’da ikinci dünya savaşı sonrasında yıkılan alanların temizlenmesi için kullanılmış olup kamulaştırma işlemlerinin maliyetinin yüksek olmasından, insanları yaşam alanlarından uzaklaştırması, sosyal sorunlara sebebiyet vermesi gibi nedenlerle tercih edilmemektedir (Binici, 2018: 11).

Kentsel yenileme yönteminde tüm varlıklar yıkılır ve en baştan yapılaşmaya tekrar gidilir. Bu uygulama yapısında alanın yıkılarak yeniden yapılması sosyal ve ekonomik boyutuyla müspet neticeler ifade etmektedir. Yaşam kalitesi düşük olan yerleşim yerleri ile tehlike arz eden mekanlar, bu yöntem ile dönüştürülmesi en son yol olarak kabul edilmektedir (Daşkiran, 2016: 76).

Kaçak yapılarla mücadele edilemeyen yerlerde sıklıkla kullanılan bir yöntem olan kentsel temizleme, doğal afetlerin oluşmasını engellenmesi, sosyal ve kültürel faaliyetlerin artırılabilmesi için gereklidir. Türkiye’de kentsel dönüşüm yöntemlerinden kentsel yenileme ile soylulaştırmanın yapılması, bölgecilik ve halkın sınıflara ayrılmasının önü açılmıştır. Türkiye’de bu yöntem vesilesiyle, orta ve üst gelirli ailelerin, kent merkezinde bulunma, tarihi ve kültürel özelliklere sahip mekanlarda yaşama istekleri neticesinde dönüşüm veya restorasyon çalışmaları sonrasında alt ve orta gelir düzeyli ailelerle yer değiştirmeleri sonrası oluşmaktadır. Kentsel Yenilemede belirlenen bazı özellikler şöyledir (Demirel, 2018: 16-17):

- Yapıların afetlere karşı gelemeyecek durumda olması,
- Yapıların sosyal yaşam için uygunsuz olması,
- Su, yol ve elektrik gibi altyapısı yetersiz mekânlar,
- Restorasyon yapmaya elverişli olmayan yapıların olması,
- Eğitim, hastane, alışveriş merkezi ve kültürel mekânlara ulaşımın mümkün olmadığı yerler,
- Yapıların fiziki görüntüsünün kötü olması,

Şeklinde ifade edilen yaşam alanlarında yaşamına devam edenler, yukarıda belirtilen hususlarla ilgili maddi durumları sebebiyle çözüm getiremezler veya burada yaşayanlar, başka ülke vatandaşları olabilmektedir.

Alansal temizleme yöntemi alt gelir düzeyinde yaşayan insanların yaşadıkları bölgelerin dönüştürülmesi için arazilerinin kamulaştırılması, yıkım hadisesinin gerçekleştirilmesi ve vatandaşların konut sorunlarının çözümü şeklindedir. Bu yöntem masrafları ağır olduğu gibi belediyelerce tercih edilmeyen bir yöntemdir. Mekansal temizleme yöntemi her geçen gün hayata geçirilmesi zorlaşmaktadır; alanların kamulaştırılması veya satın alınması büyük ücretler gerekmektedir, önceden alanda yaşayanlar için yeni mekân bulunması veya uygun yere yerleştirme işlemleri, yeni yerlere yerleşenler için uyum problemleri ve bu problemlerin çözümü vb. gibi durumlar nedeniyle mekansal temizleme yöntemi kullanılmasındaki sakıncalardır.

Altındağ Belediyesi Önder Mahallesinde bulunan gecekondular ve diğer yapılara Suriyeli halkın kiracı olarak yerleşerek çoğalmalarına neden olmuştur. Eskiden burada yaşayan yöre halkı ile Suriyeli insanların çatışma ortamları oluşmuştur. Bu sebeple yöre halkı mekanlarını terk etmeleri veya mülklerini kiralamaları neticesinde alanı terk etmiştir. Suriyeli halk ile problemler yaşayan Altındağ Belediyesi ise çareyi bölgenin “Riskli Alan” ilan edilmesinde bulmuştur. Bu işlem ile Mekânsal Temizleme yöntemi kullanılmamış olup kamulaştırma bedelleri ödenmek istenmemiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. Maddesi dayanak gösterilerek Altındağ Belediye’si tarafından yıkım işlemleri gerçekleştirilmiştir.

3.3.2. Yeniden Canlanma-Canlandırma (Urban Rehabilitation)

Kentsel canlandırma, şehrin bir kısmında ya da bütününde, işlevlerini olması gereken gibi işlevsiz durumdan kurtarılması, o mahalde oturma bilirlilik niteliklerini

kaybetmiş ve eskimiş konutların, cazibeli ve oturma bilirliliği üstün ölçülere kavuşturulmasıdır (Keleş, 2010: 374).

Toplumlarda belli bir dönemde terk edilmiş, boşaltılmış olan şehirlerin, terk edilme sebeplerinin ortadan kaldırılması ile yaşanabilir alan oluşturulması için kentteki ekonomik yarış veya kentin sosyolojik yapısını rehabilite edecek birçok kıstastan her biri şeklindeki yöntemdir (Özkara, 2018: 10-11).

Sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan iyileştirilmeye muhtaç olan beldelerdeki problemlerin ortaya konularak, bu faktörlerin ortadan kaldırılması veya azaltılması yönünde çalışmalar yapılması şeklinde özetlenebilir. Türkiye’de bu alanda çalışan ve düzenleyici işlem tesis eden özel ve tüzel yapıların artırılması gerekmektedir.

3.3.3. Soylulaştırma (Gentrification)

“Gentrification” kavramı, yapı olarak İngilizce olup “orta sınıf, aydın tabaka” manasında “gentry” kelimesinden gelmektedir. İlk olarak Londra’da kullanılan bu kavram, yeni bina ve yapılar üretilmesi sonrasında, insanların kiralardan kendi evlerine taşınmaları döneminde, emekçi olan kiracıların evlerinin satılması sonrasında, oralara orta sınıfın yerleşmesi ve bu yerleşim yerlerinin emekçiler tarafından terk edilmesi ile bu bölgede yaşamaya başlayan üst-orta sınıf halka dönüşmesidir. Soylulaştırmada, mekâna gelenlerin çevreyi geliştirdiği, yaşam alanına katkı yaptığı, mekândan gidenler için ise yerinden edildiği, vatansızlaştırma, dışlanmışlık ve belirsizliğe yol almalarının önü açılmaktadır. Bundan dolayı soylulaştırma, taraflar açısından farklı etkilere yol açmaktadır (Özkara, 2018: 11-12).

Soylulaştırmada, bölgede yaşayan gelir durumu düşük aileler, belli bir zaman sonra yerlerini dışarıdan gelen gelir seviyesi yüksek ailelere bırakmaları sonucunda düşük gelirli ailelerin bölgeden uzaklaştırılması şeklinde ifade edilebilir. Ankara’da Portakal Çiçeği projesinde konut sahipleri ve kiracılardan aidat ve yakıt paraları gibi yüksek bedeller alınması nedenleriyle burada soylulaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Amerika’da soylulaştırma 1980-2000 yıllarında özellikle New York, Boston, Washington ve San Francisco şehirlerinde fenomen bir olaydı. Birçok şehirde maddi durumu düşük, az eğitilmiş ve ırksal azınlıklar yaşam alanından uzaklaştırılarak bunların yerine gelir seviyesi yüksek ve eğitilmiş beyazlar yerleştirilmiştir (Florida, 2018: 97).

Şehirlerin eskiyen kısımlarına yenilemeler yapılarak, burada yaşanan ekonomik olarak artan değer ile bu bölgede yaşayan yoksulların yerlerinden edilişine neden olmak ve mekânın yeniden düzenlenmesi; daha üst sınıflara hitap eden mahallelere dönüştürülmesidir (Özden, 2008: 169).

Türkiye’de başkentin önemli yerleşim yerlerinden olan “Dikmen Vadisi” soylulaştırmaya örnek projelerden gösterilebilir. Bölgede yaşayan insanlar, dönüşüm sonrasında aynı bölgede yaşamlarını devam ettiremeyip, farklı bölgelere yerleştiler. Bölgeden ayrılma sebepleri; apartman kültürü konusunda komşularla anlaşamamaları, aidat ücretlerinin yüksek olması, yaşantı biçimleri arasındaki farklılıklar gibi hususlar önemli nedenler olarak sıralanabilir.

3.3.4. Yenileme-Yenilenme (Renewal-Renovation)

Kentsel mekânlar zamanla daha değerli hale gelebileceği gibi değersizleşmesi de söz konusu olup bu mekânların niteliğindeki ve işlevlerindeki azalma veya artma ile orantılıdır; kentlilerin hizmetlerini istenilen biçimde karşılaması, ihtiyaçlara cevap verebilmesi ile fiziksel, ekonomik ve sosyal olarak kentin değerlerine hizmet sunumu şeklindedir. Kentsel mekânların diri ve işlevsel olmaları durumunda yenileme çalışmaları yapılmaz. İşlevselliğini kaybeden ve çöküntüye uğrayan mekânlarla ilgili kentsel bölgelerin yeniden planlanması mümkün olmakla beraber, sosyal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde ve ilgili bölgede yaşayan insanların da katılımıyla planlamalar yapılması proje başarısı için önem arz eder, planlama sonrası uygulamaya geçilir (Yıldız, 2018: 23).

Yenileme, gelir seviyesi düşük veya orta seviyeli ailelerin yaşam alanlarında bulunan sağlıksız binaların dönüştürülerek daha modern binalar yapılması şeklinde ifade edilebilir. Ankara’da yenileme yapılması gereken bölgelerden biri de Demetevler 1. Cadde olup binaların yüksek olmasından ve ekonomik durum hesapları yüzünden bekletilmektedir.

Yenilemenin gerçekleşmesi hususlarında diğer yöntemlerden ayıran aşağıda bazı özellikler belirtilmektedir (Demirel, 2018: 17):

- Yapılar sağlıksız olup depreme dayanımı azdır,
- Yapılar modern yaşam şartlarını sağlayamamaktadır,
- Su, elektrik kesintisi gibi altyapı problemleri bulunmaktadır,

- Yapılarda tadilat yapılması mümkün değildir,
- Altyapı yetersizliği yüzünden sağlık hizmetlerinde problemler bulunmaktadır,
- Üniversite, okul, hastane, çarşı yâda okul servisi gibi temel gerekliliklere erişimin çok zor olduğu yerlerdir,
- Mahallenin sahip olduğu görüntü şehre yakışmayacak bir durumdadır,
- Bölge halkının maddi durumu diğer bölgelere göre zayıftır. Halkın çoğu taşradan veya başka ülkelerden gelmiştir,
- Düşük gelirle yaşamlarını sürdürdüklerinden veya işsiz olduklarından kendi evlerine ve yaşadıkları mahalle bakamazlar.

Yeniden üretim ile arasında fazla bir fark olmayan Yenileme Yöntemi ile diğer etkenlerden soylulaştırma, canlandırma ve sağlıklılaştırma yöntemleri de uygulamaya konu olabilmektedir. Yenileme çalışmalarına Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi örnek olarak verilebilir. Bu bölgede 2005 yılında yaşayan halkın maddi durumu alt-orta gelir grubuna ait olup gecekondusu olan vatandaşlar ile Büyükşehir Belediyesi anlaşma yoluna gitmiştir. Bu bölgede bulunan yollarda, binaların görünümünde, yeşil alan üretiminde, aydınlatmada ve mahallede birçok alanda değişim yaşanmıştır. 2005 öncesi mahallede oturanların sosyal, kültürel ve ekonomik durumları ile 2018 yılından sonra aynı mahallede yaşayanların durumlarında farklılık görülmektedir. Bu farklılık üst gelir seviyesinde bulunan ailelerin alandan uzaklaşmaları ve alt gelir durumuna sahip ailelerin hala bölgede yaşamlarına devam etmeleri şeklindedir.

3.3.5. Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment)

Kentin bazı bölgelerinde nitelik ve niceliksel bozulmalar olabilir. Bu bozulmaların önlenmesi ve yeniden geliştirilmesi için mahalle sakinlerinin yerleri değiştirilerek, eski yaşadıkları yerler yıkılarak revizyona gidilmesidir (Demirel, 2018: 34).

Bu yöntem Türkiye’de yerel yönetimler tarafından sıkça kullanılan bir yöntemdir. Ankara Büyükşehir Belediyesinin bu yöntemle yaptığı Mamak Kentsel Dönüşüm Projesinde yöre halkı öncelikle geçici konutlara yerleştirilerek, yeni konutlarının bitirilmesi sonrası kalıcı konutlara yerleştirilmektedir.

Yeniden geliştirme ihtiyacı genellikle kentlerin büyümesi, yolların genişlemesi ihtiyacının ortaya çıkması, yeni eğlence ve alışveriş mekânlarının üretilmesi, trafik problemleri, çevresel değişiklikler nedenler arasında olmakla birlikte özellikle trafik

yoğunluğu olan bölgeler ve yapıların eskiliği üzerinden bu yöntem ifade edilmektedir (Binici, 2018: 11).

Dönüşüm ve küreselleşme, ihtiyaçlara göre hareket etmeyi gerektirmekte olup şehir merkezlerinin zemin şartları sağlıklı olması nedeniyle yüksek katlar yapılabilecektir. Bölgelerin yeniden geliştirilmesinde ihtiyaçlar ön planda tutulmakta ve gelecekte ihtiyaç olması düşünülenlerin iyi bir planlama ile yaşama geçirilmesi gerekmektedir. Sonradan yapılanlarda yaşanan en büyük sıkıntılar maliyetin fazla olması, bölgede yapılan çalışmalarda bölge sakinlerinin rahatsız olması, altyapıda ek tedbirler ve çalışmaların yapılmasına sebebiyet verilmesi gibi hususlar ortaya çıkmaktadır.

Yeniden geliştirme yöntemi kullanılmaması için insanların ihtiyaçları ve zaman yönetimi açısından şehir planlamasının iyi yapılması gerekmektedir. Şehir merkezlerini geliştirmenin yerine önceden tasarlanmış orta veya küçük ölçekli yeni merkezler oluşturulması yerinde olacaktır. Bu konuda Almanya gelişimini tamamlamış ülkelerden biri olup sanayi, tarım veya ticaret bölgeleri ile konut alanları tasarımı yerindedir.

3.3.6. Eski Haline Getirme (Rehabilitation)

Kentsel rehabilitasyon ile eski şehir yapısındaki bozulmalar (köhnemeler) ve ayrışmaların önüne geçmek için problemlili alanların yenilenmesi şeklindeki çalışmalardır. Eskiyen, oturulamaz halde bulunan yerleşimler ile sosyal hayatın akışını engelleyen tüm yapıların temizlenmesi veya iyileştirilmesi şeklinde de ifade edilebilir (Yıldız, 2018: 23).

Türkiye’de altyapısı yetersiz, gecekondulu bölgeleri ve ruhsatsız binalarla ilgili ıslah imar uygulamaları yapılmak suretiyle Kentsel İyileştirme Yöntemi legalleştirilmektedir. İngiltere’de ise Londra gibi metropollerde yapılar tadilata girmeden evvel yerleşimler trafiğe kapatılarak, bazı tamir ve dekorasyon işleri yapılmak suretiyle daha yaşanabilir alanlar meydana getirilmektedir (Binici, 2018: 13).

Eski haline getirmeden kasıt fiziki olarak köklü değişimlerden çok temel birkaç düzenleme yapılarak eski günlerdeki kullanışlılığı sağlama manasındadır. Sadece binalar için değil trafik, liman ve yaşam alanının güzelleştirilmesi için gerekli her alanda çalışma yapılabilir.

Rehabilitasyon ile alanlarda bazı değişiklikler yaparak bölgenin canlandırılması düşünülürken, yeniden geliştirmede ise alanlarda fiziksel bir değişim yapmak lazımdır. Örneğin Ulus’un eski cazibe merkezi olması için bazı cadde ve sokakların trafiğe

kapatılması sonrasında yeni bisiklet ve malzeme taşıma yolları oluşturulabilir. Bu yollarda arabalı faytonların devreye sokulması ile rehabilitasyon yöntemine örnek verilebilir.

3.3.7. Koruma (Preservation)

Şehrin içinde bulunan alan veya yapının çevre faktörlerine etkileşimi dolayısıyla ortadan kaybolması veya tamamen tükenmesini engellemeye yönelik adımların atılması; özgür yaşam ile mekânın yapısını uyumlu hale getirilerek insan ve yaşayan canlılara faydalı hale getirilmesidir (Doğaner, 2017: 66).

Almanya'da tarihi ve kültürel mekanlar cazibe merkezleri olabilmeleri için bu bölgelerin etrafı şehir trafiğine açık olmakla birlikte iç kısımları belli saatlerde trafiğe kapatılmıştır. Alışveriş merkezleri, gösteri ve sanat merkezleri, ulaşım metro merkezleri gibi önemli yerler tarihi ve kültürel mekanlarla iç içedir. Bu şekilde turizm konusunda canlılık olmakla birlikte turistler eski tarihi evlerde konaklama hizmetleri alabilmektedir.

Kentsel koruma, gelişen teknolojilerde yaşam ile şehir bütünlüğü oluşturulması, sahip olunan doğal, tarihsel ve kültürel varlıkların kaybolmasının önlenmesi ve yeni nesillere ulaştırılması stratejisini taşımaktadır (Yıldız, 2018: 22).

Gerek tarihi mekanları gerekse diğer yok olmaya başlamış değerlerimizi koruyamazsak bizden sonraki nesillere bu emanetlerimizi teslim edemeyeceğimiz manasına gelmektedir.

3.4. Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları

Kentsel Dönüşüm projeleri dönüşüm yöntemlerine ve ülke mevzuatlarına göre değişmekle birlikte Japonya, Hollanda, Tayvan gibi bazı ülkelerde toprak sorunu nedeniyle her bölgeye dönüşüm yapılamamaktadır. Merkezi yönetimin karar alması sonrasında yerel yönetimle birlikte kentsel dönüşüm projeleri yapılabilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerini hangi başlıklara bölelim sorunsalında karşılaşılan değişimler aşağıda verilmiştir:

- Dönüşüm merkezi hükümet, yerel yönetim veya özel sektörler tarafından yapılabilmektedir.
- Kentsel dönüşüm yöntemlerine göre projeler uygulanmakta olup her proje aynı dönüşüm yöntemine göre yapılmayabilmektedir.
- Ülke yasalarına göre kentsel dönüşüm projelerinde değişiklikler olabilmektedir.

- Dönüşüm yapılacak bölgede proje öncesi yapılması gerekenler ülkelere göre yerel yönetim/merkezi yönetim ekseninde değişmektedir; İmar mevzuatı uygulama yetkisi bakımından değişiklik ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir.

Kentsel dönüşümde projenin yeri, zemin etüdü, trafik yoğunluğu ve ulaşım hesabı, kamulaştırma giderleri, krediler, kira yardımları, harçlar, ruhsat sorunları, altyapı maliyetleri ve ilgili ülkenin bu masrafları karşılaması gibi nedenler projeye doğrudan etki etmektedir.

Projeleri dünya ülkelerinde yapılan dönüşümler ile Türkiye’de yapılan dönüşümleri daha yakından incelemek yerinde olacaktır.

3.4.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları

Dünyada birçok ülkede kentsel dönüşüm yöntemlerinin farklı türleri, farklı projelerde uygulanmaktadır. Bu projelerden Güney Afrika Cumhuriyetindeki Alexandra Projesi, Brezilya’daki Curitiba Projesi ile Japonya’daki Hiroşima-Danbara Projesi incelenecektir.

Dünyada Birleşmiş Milletlerden ödül almış proje olan Alexandra kentsel yenileme projesi ile 8500 ailelik geçici konutlar (transit villa) yapılarak altyapısı yetersiz ve dere yatağı olan yerlerdeki aileler tahliye edilmiştir. Tahliye edilen alanlara konut yapılmayıp park alanı olarak değerlendirilmiştir. Alexandra projesi 7 yıl içinde bitirilmesi planlanmakla birlikte projede bulunan uzmanların altyapı ve diğer sorunların çözümü için 20 yılın üzerinde zaman geçmesi gerektiği bildirilmiştir (Binici, 2018: 49).

Güney Afrika ülkesinde Johannesburg bölgesinde Alexandra kentsel dönüşümü, bölgede iş için farklı ülkelerden gelen ve kalacak yer temin edilen alanda altyapısı çökmüş bir bölge oluşmuştur. 1996-2000 yıllarında ülke tarafından politika belirlenerek 2001 yılında JDA (Johannesburg Development Agency) kurulmuştur (Mapette, 2006: 42-49).

2010 yılında dünyadaki “En Yeşil Kent” ve “Sürdürülebilir Kent” ödüllerini Brezilya’nın Curitiba kenti almıştır. Sürdürülebilirlik ödülü için kentlerde; planlama, çevre şuuru, atık yönetimi, toplu taşıma sistemleri, yayaların önceliği ve sosyal hayattaki adil yaklaşımlar incelenmiştir. Brezilya’da trafiğe kapalı yollar olduğu gibi yaya yollarında da düzenlemeler yapılmıştır. Ulaşım imkânına göre kat yüksekliklerine izin verilen kentin ulaşımı otobüslerle sağlanmaktadır. 1974 ve 1982 yılları arasında iki şeritli yollar beş şeritli yol haline getirilmiştir (Coşkun ve Esin, 2017: 131-132).



Resim 3.2. Curitiba Ulaşım ve Yoğunluk Bölgeleri

Kaynak: Coşkun ve Esin, 2017: 132

1945 yılında atılan atom bombası sonrası 15.000'e yakın kişi ölmüş olan Hiroşima'daki Danbara kentsel dönüşüm projesinde dünya barışına katkı sağlamak için yeni nesil şehir tasarlamak ve yeni bir endüstri şehri oluşturmak istenmiştir. 1995 yılında bitirilmesi planlanan proje 1973 yılında onaylanmış ve 1983 yılında başlatılmıştır. Hedeflenen tarihte yapıların %62'si tamamlanmıştır. Bu Projenin önemi yalnız kamu destekli olmayıp özel sektör ve yerel halkın katılımı ile gerçekleşmesidir. 7 ile 10 kat arasında inşa edilen binaların 461 tanesi özel sektör eliyle yapılması sivil toplum kuruluşları, devlet ve yerel yönetimlerin ortaklığı sonucu başarılabilmiştir. Birçok oyun alanı ve dinlenme parkının yanında binalar, ana yollar üzerinde inşa edilmiş, yerleşim yeri ile iş yerleri olarak kullanılmaktadır (Aydın ve Çamur, 2016: 58-60).



Resim 3.3. Dambara Dönüşümünde Tarihi Figürlere Dokunulmamıştır

Kaynak: Financial Times, May23, 2016, Erişim 10.10.2018

Çizelge 3.2. Dünyada Kentsel Dönüşüm

Ülke/Proje	Alan (Ha)	Amaç	Katılım	Yöntem	Kişi Sayısı	Baş./Bit Tarihi
Alexandra	800	Bölge İyileştirilme, Sosyal ve Teknik Altyapı Sağlamak	Kamu, STK, Özel	Sağlıklaştırma, Yeniden Geliştirme	70.000	2001-2008
Curitiba	1200	Sağlam Konutlar, İyi Yaşam Koşulları	Kamu	Yeniden Canlandırma	50.000	1974-1982
Hiroşima	1300	Kentin Yeniden İnşası, Konut ve Yeşil Alan	Kamu, STK, Özel	Yeniden Canlandırma, Yenileme	-	1983-1995
K.A.K.D.P.	360	Gecekondu bölgesinin inşası, Konut ve Yeşil Alan	Kamu	Yeniden Canlandırma, Temizleme	70.000	2005-2012

Kaynak: projects.worldbank.org

Dünyada moda olan bu kentsel dönüşüm projeleri gün geçtikçe artması düşünülmektedir. Göçler, ekonomik problemler, küresel değişimler, su problemleri ve de değişik problemler nedeniyle dünyada dönüşümlerin artması yadsınamaz bir gerçektir.

3.4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Proje Uygulamaları

Cumhuriyet döneminde 1924-25 Lörcher planı tam olarak uygulanamamış olup benzer yapıda 1928-1932 arasında Herman Jansen Planı yapılmış olup Lörcher planına benzemektedir. Eski şehir mekânında parsel yenileme, yol ve altyapı çalışmaları, okul ve kütüphane planları geliştiren Lörcher Planı (150 ha), Jansen planına (710 ha) göre daha küçüktür. Jansen Planında Cumhurbaşkanlığı Köşkü etrafının elçiliklerce doldurulması sonrasında Atatürk Bulvarı çevresindeki yerleşim alanlarının artırılması için bitişik nizam ve yüksek yoğunluklu binalar tasarıları dikkat çekmiştir. Jansen planındaki sokak genişlikleri, kat yükseklikleri ve yoğunluk oranları, Türkiye’de farklı şehirlerde uygulanmıştır (<http://www.goethe.de/ins/tr/ank/prj/urs/geb/sta/trindex.htm>).

Dikmen Vadisi I. Etapın yapımı 1989 ile 1994 yılları arasında olup etap alanı 201.500 m² dir. Bu projenin yapılabilmesi için yıkılan gecekondu sayısı 408 olup, Tapu Tahsisli Hak Sahiplerine 404 adet 80 m² konut tahsis edilmiştir. Tapulu gayrimenkul sahiplerinin taşınmazlarına karşılık daire tahsis edilmemiş, taşınmazlara karşılık kamulaştırma bedeli ödenmiştir (ABBEİDB, 2016: 106).



Resim 3.4. Dikmen Vadisi I. Etap Yapılmadan Evvelki Fotoğrafi
Kaynak: ABBEİDB, 2016

Dikmen Vadisi 1. Etap sonrasında 2. ve 3. Etaplar yapılmış olup 4. Etap için kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir.



Resim 3.5. Dikmen Vadisi I. Etap Yapıldıktan Sonra Fotoğrafi
Kaynak: ABBEİDB, 2016

1999 depreminde İstanbul Avcılar'daki yapıların birçoğunun yıkılması ve İstanbul'da büyük bir deprem beklentisi oluşması nedeniyle buradaki vatandaşların evlerinin durumlarını sorgulatmış ve fevkalade dönüşüme elverişli bir sosyal doku oluşturmuştur. Ankara'da ise Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Projeleri ile deprem öncesi kentsel dönüşüm açısından iyi çalışmalar yürütülmüştür. 2004 yılında Esenboğa Havalimanı yolu (Protokol Yolu) üzerinde bulunan gecekonduların yenilenmesi ve Ankara'ya gelen yabancı misafirlerin şehre girişteki ilk intibalarının olumlu olması için çıkarılan 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile gecekonduların

yıkılması ve kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için yetki Ankara Büyükşehir Belediyesine bu kanunla verilmiştir.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi ile diğer belediyelere de kentsel dönüşüm açısından dayanak oluşturulan bu kanun bir yıl sonra 5393 sayılı Belediye Ankara Büyükşehir Belediyesince yapılan dönüşümlerden örnekler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Çizelge 3.3. Ankara Büyükşehir Belediyesince Yapılan Dönüşümlerden Örnekler

Proje İsmi	Tarihi	Proje ile ilgili bilgiler
Dikmen Vadisi I. Etap	1989-1994	I.Etap alanı 201.500 m ² , Yıkılan gecekonduların sayısı 408, Tapu Tahsisli Hak Sahiplerine 404 adet 80 m ² konut verildi.
Dikmen Vadisi II. Etap	2000-2003	II.Etap alanı 385.000 m ² , Yıkılan gecekonduların sayısı 810 adet, 810 adedi Hak sahibi ve 244 adedi finansman konutu yapıldı.
Dikmen Vadisi III. Etap	2007-2009	III.Etap 311.000 m ² , Yıkılan gecekonduların sayısı 384 adet, inşa edilen 1132 adet konutun 303 adedi hak sahiplerine kura ile teslim edilmiştir.
Ulus Tarihi Kent Alanı	2005-...	Toplam Proje Alanı 129.849,45 m ² dir. 2013'e kadar açılan Tescil davaları 104.000.000,00 TL ödendi. Toplam 150 adet yapı ve 13.500 m ² arsa alanı üst hakkı ile ihale edilmiştir.
Yeni Mamak	2007-	Proje Alanı 7.000.000 M2, Toplam Konut Sayısı 50.000 Adet, Proje Alanı Nüfusu 200.000 Kişi, Gecekonduların Sayısı 13.807. 6451 adet Hak Sahiplerine bugüne kadar 21,921,458,00 TL Kira Yardımı yapılmıştır. 2958 adet Gecekondular yıkılmıştır.
Güneypark	2012-2016	TOPLAM İNŞAAT ALANI 1.232.322,65 m ² ve 5831 adet Bağımsız Bölüm yaptırılmıştır. Yüklenici SİMPAŞ Gayri Yatırım Ortaklığı (GYO)
Atlantis City	2009-2011	Kat Karşılığı İnşaat Yaptırılması İşleri karşılığında 485 adet konut elde edilmiştir.

Kaynak: <https://www.ankara.bel.tr/genel-sekreter-yardimcisi/emlak-ve-stimlak-dairesi-baskanligi/yeni-yerlesimler-sube-mudurlugu/hayat-sebla/dikmen-vadisi>.

3.4.3. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması

Sorunsalı

Bu başlık altında tüm dünya insanların yaşam şekilleri aynı olmuş olsaydı bir karşılaştırma yapmak veya farkları izah etmek olası idi. Değil dünyada Türkiye’deki bölgelere göre de değişiklik gösteren konut alışkanlıkları sayesinde dönüşümdeki konut özellikleri farklıdır.

Dünya ülkeleri ile Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının karşılaştırılması aşağıda maddeler halinde verilmiştir:

- Japonya, Avustralya ve İngiltere gibi ülkelerde kentsel dönüşüm çalışmalarına sivil toplum kuruluşları ve halk bizzat katkı sağlamakta olup Türkiye’de ise halk veya Sivil Toplum Kurumları (STK) dönüşüm çalışmalarında yer almamaktadır.
- Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilk akla gelen rant ve çıkar olmakta diğer ülkelerden Japonya’da ise hesap verilebilirlik ilkesi uygulanmakla birlikte rant mefhumundan bahsedilmemektedir.
- Brezilya ve İngiltere’de yapılan dönüşümlerde kentsel sorunlara yönelik bir dönüşüm yapılmış olup Türkiye’de ise kentsel sorunlardan çok siyasi karar alıcıların istekleri doğrultusunda dönüşüm stratejisi uygulanmaktadır.
- Kentsel dönüşüm toplumun sorunlarını giderecek şekilde yapılması ve halk, STK ile beraber hareket edilmesi sonucunda sosyal dönüşüm de sağlanmış olacaktır. Ülkemizde merkezi yönetim olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ eliyle dönüşümün yönetilmesi, yerel yönetimlerin ve STK’ların oyuncu olmaması diğer ülkelerden ayıran özelliklerimiz arasındadır.

3.5. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu

Kentsel dönüşümde 1980’li yıllar sonrasında etken kurumlar olarak bakanlık (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı), TOKİ, Yerel yönetimler ve Emlak Kredi Bankasının etkili olduğu görülmektedir. Devlet Planlama Teşkilatı ise 2011 yılından sonra Kalkınma Bakanlığı olarak hizmet vermektedir. Bu kurum, bölgesel gelişim ve ihtiyaçlar doğrultusunda kamu kurumlarına tavsiye niteliğinde bölge kalkınma planları yapmıştır. Türkiye’de 1985 yılında imar kanunu yürürlüğe girmiş ve bölge planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin 8. Maddesi’nde "bölge planları; sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde devlet planlama teşkilatı yapar veya yaptırır" ifadesi yer almaktadır.

Kentsel Dönüşümün hukuki mevzuat konusunu sırasıyla Anayasa ve kanunlar boyutu ile inceleme yapılacaktır.

3.5.1. Anayasa Açısından Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşümde hukuki boyutu incelenirken öncelikle anayasa hükümleri gelmektedir. 1982 Anayasamızda aşağıdaki hükümler bulunmaktadır (Gözler, 2016: 8-113):

- 17.maddesinde herkes maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir.
- 35. Maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkını kullanabileceği, bu hakkın kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği ve toplum yararına aykırı olarak kullanılmayacaktır.
- 56.maddesinde herkes yaşamını, sağlıklı ve dengeli bir çevrede sağlama yükümlülüğü vardır.
- 57.maddesinde ise devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.
- 171. Maddesinde Devlet, milli ekonominin yararlarını dikkate alarak, öncelikle üretimin artırılmasını ve tüketicinin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır.

Yukarıda sayılan hükümlerle ilgili uygulamalarda aksi yönde bir girişim olması durumunda dava açma hakkı bulunmakta olup bu hak da anayasamızın amil hükümleri arasındadır. Kentsel dönüşüm ile yukarıda ifade edilen temel yasalarımızın yanında, etken olan veya dolaylı şekilde birçok kanun da bulunmaktadır. Kentsel dönüşüme etki eden kanunların hepsini incelemek yerine önemli kanunlar alt başlıklar halinde incelenecektir.

1961 Anayasası 49. Maddesinde “Devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır” ifadesi 1982 Anayasasında 57. Maddesinde “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” getirilmiştir. Burada konutu sadece sağlık açısından incelenmemesi gerekliliği, ulaşım, çalışmada verimlilik ve çalışanın daha verimli olması gözetilmiştir (Keleş, 2017: 430).

1982 anayasasını 1961 anayasasına göre gereksinimler biraz daha göze alınarak hazırlanmış olup yapılacak yeni bir anayasada ise çalışanın ruh sağlığına uygun binalar yapılmasından bahsedilmesi beklenmektedir. Sadece evlerin dönüştürülmemesi, projelere bahçe, insanlar arası iletişimi güçlendirecek ve insanları yalnızlığa iten nedenleri ortadan kaldıracak sosyal mekanlar, çocuklarımızın sorumluluk alabilecek ve olayları tam analiz edebilen sevgi dolu nesiller yetiştirebilmek ve son olarak yaşlılarımıza sahip çıkabilecek yapıda dönüşümün anayasamıza girmesi gerekmektedir.

3.5.2. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Tez konuma ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm mevzuatında önemli paya sahip bu kanunda tüm yetkiler Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ’ye devredilmiştir. Yerel yönetim ve halkın ulaşılabilirliği hususları göz önüne alındığında, projenin başına Büyükşehir Belediyesinin geçmesi yerinde olmakla birlikte kanunun hangi alanlarda düzenleme yaptığı aşağıda ifade edilmiştir (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>):

- Plan ve ruhsata ilişkin hükümler,
- Arazi ve arsa düzenlemesi,
- Proje yönetimi,
- Finansman ve gelirler konuları
- Hüküm bulunmayan hallerde 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun uygulanması gerekliliği
- Belediye ve İdare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 2.3.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Yukarıdaki son hüküm ve proje yönetimi hususlarında Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında bir şirket kurulması kanunda belirtilmiştir. Bu gerekçeyle 2004 yılı sonrasında, Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ arasında Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnş. Eml. Mim. ve Pro. A.Ş (TOBAŞ) isimli şirket kurulmuştur.

Kentsel dönüşüm yapılabilmesi için gerekli şartlar genellikle yerel yönetimler sağlamaktadır. Bölge planları, altyapı projeleri, asfalt ve yol çalışmaları, dönüşüm sonrası ulaşım hizmetleri, alanı bilen kontrol teşkilatları ve izinler belediyelerce yapılmaktadır. TOKİ’nin böyle devasa projelere yetecek ekipleri bulunmadığı gibi alan hakimiyeti, imar çalışmaları, uzlaştırma ekipleri ve gerekli izin, proje revizyonları, altyapı çalışmalarının takibi, hasta hane, trafik ve otopark hesapları ile yeşil alan hesap ve çalışmalarını devam ettireceği uzmanlara sahip değildir. En iyi yöntem Büyükşehir Belediyesi ile ortak çalışma yaparak uzun olan sürecin kısa zamanda bitirilmesini sağlamak olduğu düşünülmektedir.

3.5.3. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu

Resmi gazetede 31.05.2012 tarihinde yayınlanmış olup depreme dayanıksız bölgeler ve binalar ile kentsel dönüşüm alanındaki yapıların yıkılması, boşaltılması ve kira yardımları hakkındaki kanun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına belediyeler ve özel

idareler tarafından uygulaması söz konusudur. Bu kanunda 55 defa bakanlıktan ve 62 defa idare (Belediyelerden) bahsedilmiştir.

Bu kanunla (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>):

- Kanun'un 2.Maddesinde, Riskli yapı ve alan, Rezerv yapı alanı ifadeleri tanımlanmıştır.
- Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemlerinin nasıl olması gerektiği kanunda belirlenmiştir.
- Değer Tespiti ve Uygulama Alanında taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemlerinin nasıl yapılacağı,
- Yapılacak Kira ve diğer Yardımlar ve Tahliye işlemlerinin şekli,
- Planlama ve Bakanlık adına yapılacak işlemlerin tarifi yapılmıştır.

3.5.4. Diğer Kanunlar

Bu kanunlardan biri olan 5393 sayılı Belediye Kanunu 2005 yılında yürürlüğe girmiştir. Kanunun 69. Maddesi “Arsa ve Konut Üretimi” ile 73. Maddesi “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” hususları açıklanmıştır. En önemli hususlar (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>):

- Alanın en az 5 ve en çok 500 hektar olması
- Uygulamada büyükşehir belediyelerinin, ilçe belediyelere kentsel dönüşüm alanı konusunda tek başına işlem yapması konusunda izin vermesi veya vermemesi hükmü
- Yapı yüksekliği ile yoğunluğun Belediye Meclisi tarafından karar verileceği
- Alanların dönüşüm için yıkılması ve kamulaştırılması hususları Belediye Meclisi yetkilendirilmiştir.

Bir diğer kanun ise 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunudur. Bu kanun kentsel dönüşüm esas alınarak çıkarılmış bir yasa değildir ve içeriğinde dönüşümle ilgili doğrudan bir madde bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm ile ilgili kullanılan birkaç önemli maddesi bulunmaktadır: 18. Maddesi arsa düzenlemesi ve kamulaştırma hususlarını, 30. ve 32. Maddede imara aykırı binalar ve ruhsat konusu bildirilmektedir. Resmî gazetede 20.05.2018 tarihinde yayımlanan 3194 sayılı imar kanununun bazı maddeleri değişmiştir (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>).

3.6. Türkiye’deki Kentsel Dönüşümdeki İdareler

3.6.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; yaşam alanları, çevre ve yapılaşma ile ilgili yasalar hazırlamak, uygulamak, denetlemek, kentsel dönüşüm çalışmalarını yapmak, mesleki hizmetlerin tekâmülü, çevre düzeni ve sağlığı ile tabiat varlıklarının muhafazası olmak üzere, 04.07.2011 tarihli ve 27984 sayılı Resmî Gazete ’de yayımlanan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile kurulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın birçok görevi olmakla beraber kentsel dönüşüm hususlarındaki görevleri şunlardır (2017 Yılı İdare Faaliyet Raporu):

- Türkiye’de yapısı bozulan gecekondularından, orman ve mera dışına çıkarılan alanlara kadar her nevi yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında merkezi ve yerel yönetimlerce uyulacak esasların belirlenir.
- Afetlere dayanmayacak yapılar ile imar mevzuatına uymayan yapıların ve bu yapıların bulunduğu bölgelerin dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak.
- Dönüşüm, yenileme ve diğer özel yapı alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki yapıların tespiti ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamak.
- Kentsel dönüşüm işlemleri için ayrı bir genel müdürlük “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü” üzerinden işlemler tesis etmek.
- Bakanlık İl Müdürlükleri tarafından, İmar ve planlama işlemlerinin takibi, Kooperatiflerin işlemleri, Proje ve Yapım İşlemleri, Yapı Denetim işlemleri, Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) İzinleri ve Çevre Denetim işleri, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri ile ilgili olarak 6306 sayılı Kanun kapsamındaki İşlemler yürütülür.

Ayrıca Bakanlığın yayınladığı 2013-2017 Stratejik Planına göre; Kentsel dönüşüm ve planlama, sağlıklı, güvenli ve yüksek yaşam standartlarına uygun yerleşmeler için; mekânsal planlama, kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları ile altyapı hizmetlerini yürütmek, ulusal coğrafi bilgi sistemleri kurmak (2017 Yılı İdare Faaliyet Raporu).

Devlet birinci dereceden kentsel dönüşüm görevini Çevre ve Şehircilik Bakanlığına vermiş olup yerel yönetimlere ise Bakanlık İl Müdürlükleri ile istişareli olunması ve

yapılacak işlerin buraya bildirilmesini istemiştir. Dikkat edilirse bakanlık politika belirleyerek işi yerel yönetimlerin üzerine yıkmış ama uzaktan takip ediyorum hissiyatını vermektedir.

3.6.2. TOKİ

2018 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanan TOKİ'nin ortaya çıkmasında 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ilk faktördür. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlendi. Toplu Konut İdaresi, 2002 yılına kadar 19 yılda 43.145 konutu tamamlamış, yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiştir. 58. Hükümetimizin yürürlüğe koyduğu Acil Eylem Planı çerçevesinde “Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliğinin başlamasıyla TOKİ, yeni bir vizyona kavuşmuştur. Bu kapsamda 59. Hükümet ile birlikte 28.6.2001 tarihi ve 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun yürürlükten kaldırılması üzerine Toplu Konut İdaresi, 2003 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 2004 yılında ise Başbakanlığa, Cumhurbaşkanlığı'nın 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamesi ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır (<https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>)

Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan/belirlenmiş görevleri şunlardır (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>):

- Türkiye içinde veya diğer ülkelerde direk yâda şirketleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatılar yapmak veya yaptırmak.
- Emlak sektörüyle ilgili şirketleşmelerde bulunmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.
- Konut inşaatı ile alakalı piyasa elemanlarının teknik olarak desteklenmesi ve geliştirilmesini desteklemek.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.
- Bakanlıkların istemesi halinde söz konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- İdareye kaynak sağlanma amacı güdülerek, farklı uygulamalar yapmak veya yaptırmak.

- Yabancı kuruluşlardan, Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü alınarak, kredi alınıp alınmaması hususlarına karar vermek.
- Binaların finansmanı ile ilgili bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak ve finansman işlemlerinin geliştirilmesini sağlamak.

Merkezi hükümetin icra organlarından olan TOKİ son yıllarda politikasını değiştirerek tüm gelir gruplarına göre müteahhitlik yapmaya başlamıştır. TOKİ tarafından yaptırılan işlerin takibinde Kamu İhale Kurumu (KİK) tarafından yönetilen Elektronik Kamu Alımları Platformu (EKAP) üzerinden ücretsiz takip edilebilir. TOKİ devlet eli ile müteahhitlik yapılması, arsa temini, yapılacak konutlar için kredi temini, belli yapılara uygun fiyata konut satışı, bakanlıkların istekleri doğrultusunda yapıların yapılması gibi hususlarda projelerine devam etmektedir. TOKİ konut yapımında öncelik sırası; 1. sırada şehit aileleri, harp ve vazife malulleri ile dul ve yetimlerin konut sahibi yapılması, 2.sırada engelli vatandaşlarımızın konut sahibi yapılması, 3.sırada emekli vatandaşlarımızın konut edinimi, 4.sırada diğer başvuru sahiplerinin konut edinmesi sağlanmaktadır. Ayrıca internet ortamında alış-satış, ihale başvuruları ve kredi işlemleri devam etmektedir. 2018 Ekim ayı içerisinde Ankara ilinde ihalesi yapılmış olan, Etimesgut İlçesi, Etiler Mahallesi Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi örnek olarak gösterilebilir (<https://ekap.kik.gov.tr/EKAP/Ortak/IhaleArama/index.html>).

3.6.3. Belediyeler

Belediyelerin kentsel dönüşüm ve altyapı hizmetlerine girmesi 19. Yüzyılda Osmanlı Devleti'nin başşehirinde İstanbul Şehremaneti vasıtasıyla olmuştur. 1850'li yıllarda İstanbul'un yangın yeri haritaları hazırlattırılmıştır (Ortaylı, 2017: 203-205).

Cumhuriyet döneminde merkezi hükümet vasıtasıyla kamulaştırmalar yapılmış fakat 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere ucuz konut yapması ve kiraya vermesi amaçlanmıştır (Karasu, 2009: 247-256).

5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile kentsel yenileme yapılarak dönüşümün gerçekleşmesi için Türkiye'de tüm belediyelere yetki verilebilmesi öncesinde Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bu kanunla tam yetki verilmiştir. Bu kanun sonrası ve 2005 yılında tüm belediyelere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. ve 73. üncü maddelerindeki dönüşüm yetkileri verilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. Maddesinde "Arsa ve konut üretimi" başlığı ile düzenli şehirleşmenin temini için, bölgelerin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyaçlarının karşılanması amaç edinilmiştir. Konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afetzedeye kimselere belli ölçüler konularak yardım yapılabilirliği ifade edilmiştir. Aynı kanunun 73. Maddesinde "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı maddesinde kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinde belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanının kararı şarttır denilmektedir. Aynı zamanda 3194 sayılı kanun yönünde işlem yapmaya, anlaşmaya varmaya, kamulaştırma yapmaya gibi birçok hususta tam yetki verilmiştir.

TOKİ belediye sınırlarında bulunan arsaları özgür bir şekilde kullanmasıyla, belediye yetkilileri bu durumdan rahatsız olmaktadır. Örneğin, bir kişi bina yapacak ise yapması gereken prosedürler ile belediyeler adına yaptırılan binalar arasında farklılıklar bulunur; her bina yapan gerçek kişi yapı denetim ile çalışması mecburi iken belediyeler kendi personellerine takip ettirmektedir. Burada kontrol açısından bir düzensizlik oluşmaktadır. Arsaların imar planları yapılmadan TOKİ, belediyeler, karayolları, havayolları, demiryolları gibi birimler ortak bir masada buluşarak ülkemizin ihtiyaçlarına göre planlamalar yapılması gerekmektedir (Yılmaz, 2016: 38-39).

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 2011 yılından sonra kentsel dönüşüm uygulamalarında belediyelerin yanlış yapmamaları ve uzaktan bir denetim yapılması için bakanlığa abi rolü verilmiştir. 31.05.2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da tespit, tahsis ve tapu işlemleri, devir işlemleri, yıkım işlemleri, gelir işlemleri ile uygulama işlemleri hakkında belediyelere kentsel dönüşüm hakkında görevler vermiştir. Bu kanunda idare "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini" şeklinde tanımlanmıştır.

Burada tartışılması gereken en önemli husus belediyelere imar yetkisi verilmesi doğru mudur?

Türkiye şartlarındaki ülkelerde, devlet işlerinde denetim ve kontrol sistemleri herkese adil bir şekilde işletilememektedir. Belediyelerle irtibatlı kimselerin imar çalışmaları öncesinde ve sonrasında gayrimenkul alım-satımı, imar planlarında kavşak ve değerli yerlere sahip olunması gibi hususlar oluşabilmektedir. Örneğin parselasyon

çalışmaları sonrasında kişinin asıl yerinden başka bölgelere gönderilmesi söz konusu iken çok az bir yeri olan bireylerin alanları belediye parselleriyle aynı alan içinde olması anlamlı bir tesadüf olmamalıdır. Burada yapılan plan yapılması esnasında, emlak piyasasına haber uçurularak kısa yoldan zengin olmak isteyenlerin ellerindeki tüm paralara arsa ve tarla almaları ve sonrasında diğer alıcılara yüksek bedellerle satmaları sonucu haksız kazançlara sebebiyet verilebilmektedir.

Kısa yoldan para kazanmak isteyen bir siyasi irade, belediyenin kamulaştırma çalışmaları yaptığı alanda bulunan parselleri başkaca yerlere gönderme yetkisi bulunmaktadır. Eğer mahkeme sürecine girilmemesi isteniyorsa su altyapısını bu bölgeden geçirerek ki kanun bu konuda geniş yetkiler tanımıştır, oluşabilecek hukuki problemlerin önüne geçilebilmektedir. Arazi kamulaştırması sonrasında belli istekliler ile Kamu İhale Mevzuatına göre ihale edilerek yandaşlara bina yaptırma, çıkar sağlama gibi imkanlar verilebilmektedir. Türkiye’de bu yöntemlerle iş yapanlara yönelik denetim ve sorgulama geliştirilmesi gerekmektedir.

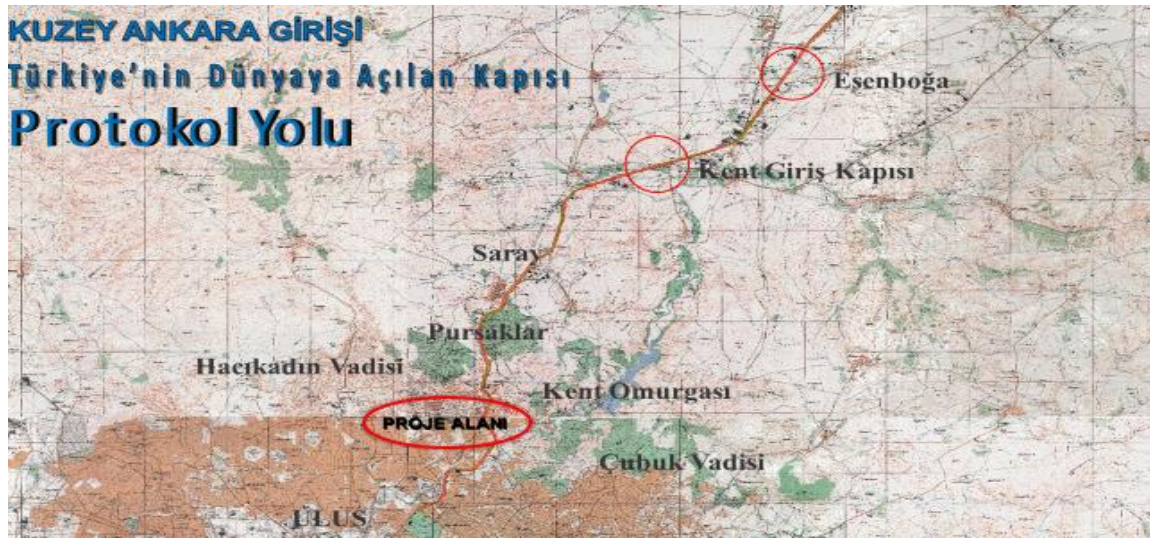
Kentsel dönüşümle ilgili belediyelerin ve bakanlık birimlerinin, yetkilerini doğru şekilde kullanıp kullanmadığı hususunda denetim yetkisi bulunan başkaca bir idare bulunmamaktadır. Belediyeler kanunları istekleri doğrultusunda kullanabilmenin önüne geçilebilecek tek kurum T.C. Mahkemeleri olmaktadır. Örneğin, 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi gereği kamulaştırma yapılacak bir yer, uzman belediye personelleri ile 32. Madde kapsamına sokularak yıktırılması Altındağ Belediyesi sınırlarındaki Önder Mahallesinde ve 2018 yılında gerçekleşmiştir. Bu hadiseler sonrasında kanunda belirtilmiş hak arama süresinin 30 gün olması ve mahkemeye gidilmesi şartı bulunmakta fakat çok az kişi hakkını savunmuştur. Buradaki çözüm yolu devlet tarafından belirlenmemesi ve gerekli önlemlerin alınmaması neticesinde vatandaşların haklarını veremediği görülmektedir. Bu şekilde aksamalar yaşanması ile devlet idarelerinde dejenerasyonların yaşanmasına sebebiyet verilmekte ve toplumsal şiddet meydana gelebilmektedir.

3.7. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi

Kuzey Ankara Girişi bölgesi yukarıda Pursaklar ilçesi ile Keçiören ve Altındağ ilçelerinin kesişiminden oluşan bölge olarak tarif edilebilir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinden başlayarak yapı imalatlarının tamamlanması sonrası çevre düzenlemeleri ve sosyal donatı alanlarının hizmete girmesi ile

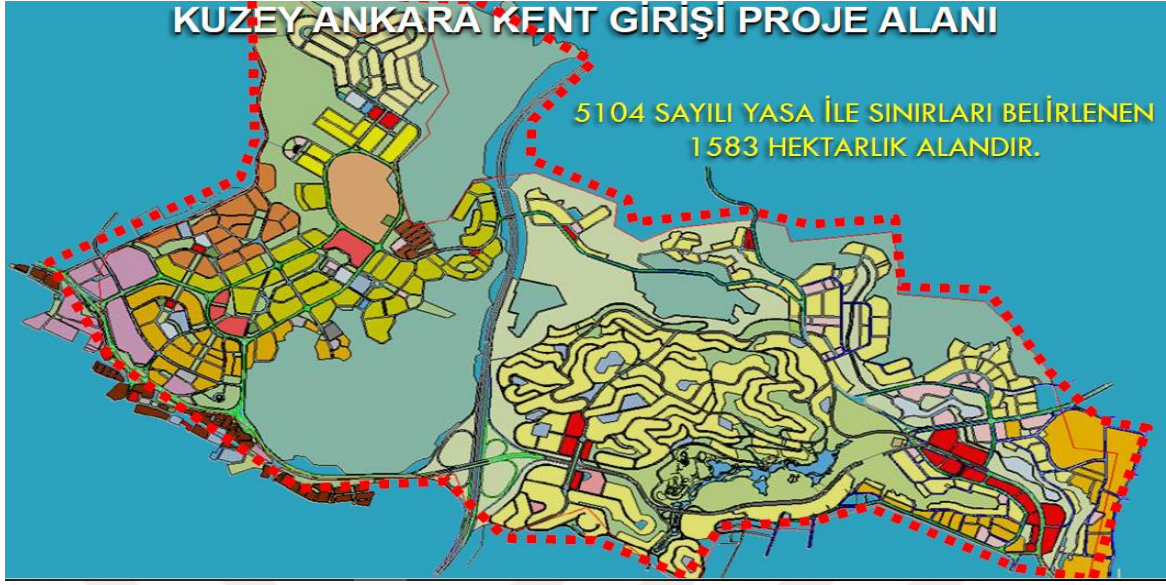
yöre halkın bölgede yaşam kalitesi ve kentsel dönüşüm öncesi yaşam kalitesi arasındaki değişimin ifade edilebilmesi için öncelikle proje alanının tanıtılması, proje öncesi yöre halkın düşünceleri ile proje tamamlanması sonrası düşüncelerinin değişip değişmediği, projenin faaliyete girmesi ve sonrası durumlarında yöre halkının olaya katılıp katılmamasına kadar hadiselerin değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu bölgede yapılan yüksek lisans ve doktora çalışmaları incelenmiş, proje hakkında aşağıda önemli bilgiler arz edilmiştir.



Resim 3.6. Protokol Yolu Haritası
Kaynak: ABBEİDB

3.7.1. Kuzey Ankara Projesine Giriş

Bölgede yaşayan halkla yapılan anketlerde ve mülakatlarda edinilen bilgilere göre, 1970'li yıllarda bölgede yoğun yerleşmelerin başladığı, Ankara'nın ilçelerinden Akyurt, Çubuk, Kalecik ile Çankırı, Kırıkkale ve Çorum illerinden göç almıştır. Buraya yerleşmeye çalışan vatandaşların konut yapmaları ve belediye altyapıları konularında denetim ve icra faaliyetleri zayıf kalmıştır. İdarenin inşa faaliyetlerine kayıtsız kalması sonucunda 1980'li yıllar sonrasında siyasi olarak çıkarılan kanunlarla hazine arazilerine yapılan gecekondular legal hale getirilmiştir. 1990'lı yıllar sonrası bu çirkin yapılaşma ve düzensizlik durumunun düzeltilebilmesi için ilgili belediyelerce bazı çalışmalar yapılsa da çözüm gerçekleşmemiştir. Temelde birçok yöre halkı hazine arazilerinin üzerine yapı yaparak haksız bir şekilde ama mevzuata uydurularak mülkiyet hakkına kavuşmuştur.



Resim 3.7. 5104 Sayılı Yasa ile Projedeki Sınırlar
Kaynak: ABBEİDB

2000’li yıllar sonrası Ankara Esenboğa Havalimanı yolu (Protokol yolu) üzerinde bulunan gecekondu bölgesinin, havalimanını kullanan yerli ve yabancı misafirlerin görmeleri ve Türkiye’nin tanıtımına eksi yönde etki etmesi nedeniyle, bu alanın düzenlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Kuzey Ankara Giriş Projesi 04.03.2004 tarihinde 5104 sayılı yasa ile mecliste kanun olarak çıkarılmış olup Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ’nin beraber yürüteceği proje olarak tanımlanmıştır. Bu proje aynı zamanda kentsel dönüşümün Ankara merkezinde başlatılan ve daha sonraki yıllarda tüm vilayet ve bölgelere yayılması sağlanacaktır. Örnek teşkil edecek olan bu projedeki sıkıntılar daha sonra çıkarılacak kanun ve yönetmeliklerle şimdiki kentsel dönüşüm mevzuatının oluşmasına yardımcı olmuştur.

Ankara Büyükşehir Belediyesinde görevli Genel Sekreter Yardımcısı Yunus ALUÇ’un Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümdeki yaptıkları aşamaları belirtirken aşağıdaki sıralamayı Büyükşehir Belediyesinin baz aldıklarını bildirmiştir (Aluç, 2013: 1-49).

- Kentsel yapıya eksi yönde tesiri olan veya yapıyı bozan yerleşim alanların tespit edilmesi
- Bu tespit edilmiş alanlarla bir sınır oluşturulması
- Bu arazi ve yapıların mülkiyetlerinin tespit edilmesi
- Buradaki yapılarla ilgili anket ve yöre halkı ile ilgili çalışmaların yapılması, rızai anlaşmaların yapılması ve kamulaştırma çalışmaları
- Bölgenin imar planları ve mimari projelerinin son şeklini alması

- Yapılacak binalar için yer temini şartlarının tamamlanması
- İnşaat, altyapı ve donatı yapılarının tamamlanması
- Tamamlanan dönüşüm sonrası kura çekimi ve konutların teslim edilmesi şeklindedir.

3.7.2. Proje Öncesi Kuzey Ankara

1980 yılı sonrasında Türkiye'nin ve Ankara'nın tanıtımına etki eden Protokol yolunda iyileştirme çalışmaları yapılarak yol, çift şeritli hale getirilmiştir. Kuzey Ankara bölgesindeki protokol yolunun her iki yanında oluşmuş 1980 yılı öncesinden 2005 yılına kadar oluşmuş iskânsız/kaçak yapılarda yaklaşık 32.000 kişi yaşantısını idame ettiriyordu (Aluç, 2013: 1-49).



Resim 3.8. Kentsel Dönüşüm Öncesi Genel Görüntü
Kaynak: ABBEİDB

Düzenleme çalışmaları sadece yol yapmakla mümkün olmadığını anlaşılması üzerine, etkileşim; mimari yapı, donatı alanları ve kaliteli hizmetlerin verilmesi gibi faktörlerin öne çıkarılması ve başkente yakışır görünüme kavuşması için Resim 4'te görüldüğü gibi alanın modernizasyonu açısından Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm projesi için kanun çıkarılmıştır.



Resim 3.9. Uygulama Öncesi Keçiören ve Hasköy'den Bir Görünüş
Kaynak: ABBEİDB

Proje, 1582 hektarlık alanda Altındağ Belediyesi sınırlarında kalan 6921 gecekondunun ve Keçiören Belediyesi sınırlarında kalan 2521 gecekondunun yıkılması, kentsel yenilemede sonrasında yapılacak binalarda gecekondunun sahiplerinin konutlara taşınacağını belirtmiştir (Yüksel, 2007: 75-91):

- 1983 Keçiören Belediye Meclisinde 29.12.1983 tarih ve 181 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Şenyuva-Güzelyurt İslah İmar Planı onaylanmıştır.
- Ankara Büyükşehir Belediyesince tasarlatılan “Kuzey Ankara Kent Girişi Protokol Yolu Konut ve Çevre Geliştirme Projesi” sonrası projenin
- 1991 Keçiören ve Altındağ Belediyeleri’nce yapılan uygulamaların 1 / 5000 ölçekli paftalara işlenmesi ve TOKİ’nin finansörlüğü istenmiştir. Buradan bir netice çıkmamıştır.
- 1996 10.04.1996 gün ve 65 sayılı İslah İmar Planı Revizyonu yapılmış olup ıslah plan notlarında 1,6 emsal ve 4 kat yapılaşma hakkı tanınmıştır.
- 2004 “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” 04.03.2004 tarihinde 5104 sayılı kanun olarak TBMM’de yasalaşmıştır.
- Nazım imar planı olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Kuzey Ankara Pursaklar-Karacaören Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediye
- 2005 Meclisinin 12.01.2005 gün ve 170 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2005 gün ve 1025 sayılı kararıyla 1. Etap Projesi düzenlenmiştir.

3.7.3. Proje esnasında Kuzey Ankara

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesiyle, önceki yıllarda modern yaşam süremeyen buradaki vatandaşlar; depreme dayanıklı, ısı ve ses yalıtımlı, çağdaş yaşama uygun konutlarıyla, altyapısıyla, yeni yolları ve ulaşım ağıyla, sosyal donatıları, eğitim, sağlık, kurumları, ticaret, ibadet yerleri, kültürel-sanatsal etkinlik merkezleri, rekreasyon ve oyun parklarıyla yaklaşık 70 bin kişi istihdam kapasiteli yaşam merkezine dönüştürülmüştür (İşçi, 2017: 1).

2004 yılında kanun çıkmasıyla başlayan planlama çalışmaları, 2005 yılının başlarında kamulaştırılma çalışmalarına hız verilmesi sonrasında, 2007 yılı sonlarında altyapı ve binaların yapılmaya başlanmasına geçilmiştir (Ayyıldız, 2010: 98).

Ankara Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında TOBAŞ isimli şirket kurulacak olup iş bölümü çalışmalarında Büyükşehir Belediyesi; hak sahipleri ile hukuki ve sosyal ilişkilerin sağlanması, imar plan çalışmaları yapılması, kamulaştırma çalışmaları, rekreasyon alan düzenleme ve altyapı çalışmalarının takibini yapması istenmiştir. TOKİ'den ise teslim edilmesi gereken konut yapımı, konut bölgesinde alt ve üst yapıların teşkili ile bununla ilgili ihale usullerinin tertibi, hak sahiplerine ait mülkler ve ticarethane yapılarının satılması istenmiştir. TOBAŞ firmasından ise Belediye ve TOKİ arasındaki işlerle ilgili müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin takibi istenmiştir (Tatar, 2015: 138).

Projede yer alan paydaş kamu kurumları arasında: Milli Eğitim Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Ankara Valiliği, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Diyanet İşleri Başkanlığı, Altındağ Belediyesi, Keçiören Belediyesi, Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (EDAŞ) (Enerjisa), TELEKOM gibi kurumlar bulunmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Projesinde alanın büyük olması nedeniyle I. Etap öncelikli proje alanı olarak ayrılmış, bu alanın düzenlemesi ve tasarımı onaylanmıştır; imar ve parselasyon işlemleri, mekanik ve inşaat projeleri ile zayıf ve kuvvetli akım projeleri tamamlanmıştır. Bu onaylanmış altyapı projeleri doğrultusunda işlemlere başlanılmış ve yol açma çalışmaları için start verilmiştir. Bu çalışmalar esnasında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylı 1/5000 planında revizyona gidilmiş, 23.01.2007 tarihinde yargı kararına göre plan iptal edilmiştir. İptal işlemi sonrasında 1/5000 imar planı, 1/1000 plan doğrultusunda düzenlenmiştir. Planlar arasındaki uyumsuzluk ortadan kaldırılmıştır. Planlar için birçok kez idare mahkemesinden 'yürütmeyi durdurma' kararları alınmış, bu kararlar ile çalışmalarda 5-6 aylık gecikmeler meydana gelmiştir (Yüksel. 2007: 90).

Belediye Meclisinin 14.01.2005 tarih ve 237 sayılı Kararınca; tapulu imarlı arsa sahiplerinden, arsa alanı 200 m² olanlara 80 m², 250 m² olanlara 100 m², 300 m² olanlara 120 m² büyüklüğünde daireler, kadastro arsa sahiplerine; arsa alanı 333 m² arsası olanlara 80 m², 416 m² arsası olanlara 100 m², 500 m² arsası olanlara 120 m² büyüklüğünde daireler, tapu tahsis belgesi olanlardan; arsa alanı 400 m² olanlara 80 m² büyüklüğünde daireler tahsis edilmiştir (İşçi, 2017: 1).

2006-2007 yıllarında projede konut sahibi yapılan 5 alternatif tanımlanmıştır (Yüksel, 2007: 85-86):

1. **Arsası sahipleri:** Proje alanında bulunan arsaların mülkiyet sahiplerine imarlı 100 m², imarsız 167 m² olmak üzere konut karşılığı sözleşme yapılmıştır. 2401 kişi 2007 yılının Nisan ayına kadar sözleşmeyi imzalamıştır.
2. **Arsa ve Bina Sahipleri:** Proje alanında arsası ve binası olanlar sözleşme yapılırken bina bedelleri varsa borçlardan düşülmekte yoksa yeni bina bedeli olarak ek konut almışlardır. Aylık kira yardım bedeli olarak 200 YTL verilmiş olup 2516 kişi 2007 Nisan ayına kadar sözleşmeyi imzalamıştır.
3. **Tapu Tahsis Belgesi Sahipleri:** Proje alanında tapu tahsis belgesi sahipleri 80 m²'lik konut sözleşmesi yapılmıştır. Aylık kira yardım bedeli olarak 200 YTL verilmiş olup 824 kişi 2007 Nisan ayına kadar sözleşmeyi imzalamıştır.
4. **Kaçak Yapı Sahipleri:** Kentsel Dönüşüm Projesi içinde Maliye veya Hazine Arsalarına kaçak yapı yapmış ve vergisini ödemiş vatandaşlar da bina sahibi olmuşlardır. 1204 kişi 2007 Nisan ayına kadar sözleşmeyi imzalamıştır.
5. **Ticari Faaliyette Bulunan İşyeri Sahipleri:** Proje alanında esnaflık yapan işyeri sahiplerine, proje kapsamında inşa edilecek ticarethanelerden tahsis edilmesi kararı çıkmıştır. 29 kişi 2007 Nisan ayına kadar sözleşmeyi imzalamıştır.

Projenin I. Etap kısmının kamulaştırma işlemleri ilçe belediyelere ait alanlar ve hazine arazileri dahil %99 oranında bitirilmiştir. 2005 Temmuz ayından 2007 yılına kadar, 18 aylık sürede 6500 gecekondun yıkılması ve rehabilitasyonu tamamlanmış olup bu gecekondulardaki yaklaşık 30 bin kişinin tahliye işlemleri belediye geçici konutlarına ve diğer yaşam alanlarına ikamesi gerçekleşmiştir (Tatar, 2015: 131).

Tahliye işlemlerinden bil itibar I. Etap Uygulama bölgesindeki konut sahiplerine 16 ihale bölgesinde (bu yerler etap olarak adlandırılmıştır), 182 blokta,

- 3810 adeti 80 m²'lik konut,
- 2080 adeti 100 m²'lik konut,
- 2262 adeti 120 m²'lik konut,

Toplamda 8152 adet konut sahiplerine teslim edilmek üzere yapılmıştır.

Çizelge 3.4. Alanın Mülkiyet Durumu

Projedeki Pay Sahipleri	Alan(m2)
Ankara Büyükşehir Belediyesi	1.358.600
Vatandaş	2.095.000
Tescil Harici	146.400
Toplam proje alanı	3.600.000

Kuzey Ankara Projesinde planlanan yapılar ve maliyet durumu (Zeydanlı, 2007: 90-96);

- Öncelikli Proje Alan Büyüklüğü 3.600.000 M²
- Hak sahibi Konut Sayısı 6.760 Adet
- Toplam Konut Sayısı 18.000 Adet
- Özel Rekreasyon Alanı 470.000 M²
- Gölet Alanı 180.000 M²
- Otel ve Kongre Merkezi 2 Adet
- Yol+Tünel+Viyadük Uzunluğu 3 Km
- Proje Alanı Nüfusu 70.000 Kişi
- Proje Toplam Maliyeti 1,5 Milyar \$



Resim 3.10. Kuzey Ankara I. Etapın Maketi TOBAŞ binasındadır
Kaynak: ABBEİDB



Resim 3.11. Gecekonduların Yıkım Süreci Sonrası
Kaynak: ABBEİDB

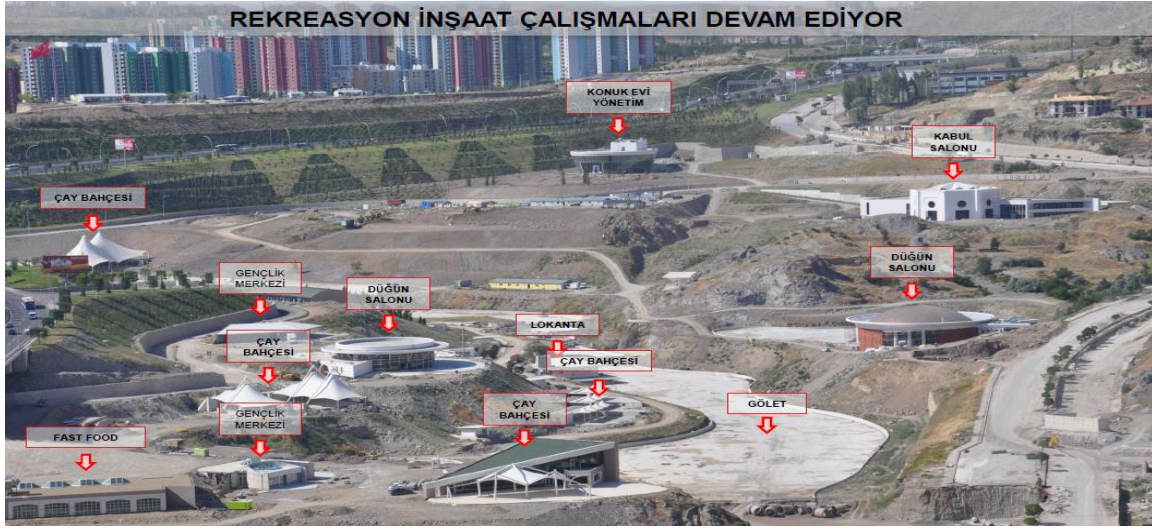
Hak sahiplerinin konutları 2011 yılında yüzde doksan oranında tamamlanmış olup kura çekim törenleri 2012 yılından itibaren sürmüştür (<https://www.emlaktasondakika.com/haber/toki/toki-kuzey-ankara-girisi-projesinde-konut-teslimleri-devam-ediyor/41574>).

Başbakanın 20 Ocak 2012 tarihinde katıldığı törende, hak sahiplerine 3.500 konutun tesliminin gerçekleştiğini ve teslim edilecek 8.100 dairenin inşasının devam ettiğini bildirmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin çevre düzenlemesi ve donatı alanlarını en kısa zamanda yapacağını bildirerek "İnşaat ve çevre düzenleme çalışmalarının tamamlanmasının ardından vatandaşlar, bu konutlarda da en kısa zamanda oturmaya başlayacak." demiştir (<http://www.ilgazetesi.com.tr/kuzey-ankarada-hak-sahipleri-konutlarına-kavusuyor-181539h.htm>).

Büyükşehir Belediyesi olarak TOBAŞ şirketi haricinde yapılan yapısal imalatlar aşağıda sıralanmıştır ((<https://ekap.kik.gov.tr/EKAP/Ortak/IhaleArama/index.html>):

1. Kuzey Ankara Rekreasyon Alanına 2 Adet Ahşap Köprü ve 1 Adet Asma Köprü (18.04.2014) 1.187.000,00 Türk Lirası (TRY)
2. Kuzey Ankara Rekreasyon Alanında İkinci Etap Kuzey Kuşaklama Atık su Kolektör Hatları Yapım İşİ 29.095.154,06 TRY tarih 25.11.2013
3. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Rekreasyon Alanı Havuzları Fıskiye Sistemleri Yapılması İşİ 15.02.2013 15.890.000,00 TRY

4. Kuzey Ankara Kent Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi 2. Etap Rekreasyon Alanı Binaları Yapımı İşi (9 Adet Çay Bahçesi, 24 Adet Fast Food, 1 Adet Fitness, 1 adet gençlik merkezi, 1 adet hanımlar merkezi, 10 adet kafe, 1 adet nikâh salonu,1 adet düğün salonu, 3 adet giriş yapıları, 1 adet kabul salonu, 1 adet konukevi, 10 adet lokanta, 1 adet yaşlılar merkezi,1 adet amfi ve 8 adet genel WC) 18.10.2011 47.487.561,00 TRY
5. Kuzey Ankara Kent Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kabul Salonu İçi, Dernek Binası ve Çevre Düzenleme Yapım İşi 02.11.2016 7.865.000,00 TRY
6. Kuzey Ankara Kültür ve Kongre Merkezi Yapım İşi 29.06.2016 87.500.000,00 TRY
7. Kuzey Ankara Cami, Külliye, Otopark ve Kongre Merkezi Yapım İşi 13.11.2013 119.000.000,00 TRY
8. Kuzey Ankara Niyaziye Cami İnşaatı Yapım İşi 26.04.2013 2.161.000,00 TRY
9. Elektrik ile Yol Isıtma Sistemi Yapım İşi 08.08.2012 5.610.000,00 TRY



Resim 3.12. 2013 Yılında Rekreasyon Alanı Çalışmaları Başlamıştır
Kaynak: ABBEİDB



Resim 3.13. Rekreasyon Alanı 2015 Yılında Tamamlanmıştır
Kaynak: ABBEİDB

Büyükşehir Belediyesi Şirketi olan ANFA Altınpark İşletmeleri Ltd. Şti.'nin 2012-2016 yılları arasında, Büyükşehirden ihalesini aldığı “İl Sınırları İçerisinde Bulunan Parklar, Refüjler, Yan Bantların Yeşil Alanları, Piknik Alanları, Rekreasyon Alanları, Mezarlıklar, Havuzlar ve Göletler ile Belediyemize Ait Tesislerin Bitkisel, İnşaat, Tesisat, Elektrik Bakım ve Onarım” işi kapsamında Kuzey Ankara Bölgesinde ne kadar harcama yapıldığı tam bilinmemekte olup yukarıdaki listeye dahil edilmemiştir. Bu listede bir milyon TL tutarının altında yapılanlar, sıralamaya konmamıştır.



Resim 3.14. Keçiören Bölgesinden bir Görünüş (2012)
Kaynak: ABBEİDB

3.7.4. Proje Sonrası Kuzey Ankara

Projenin tamamlandığı bölgelerde konut kuraları çekilmiş konutlarda, dairesinin inşaat yapım şartnamesine uygun olmadığı dolayısıyla bazı hak sahipleri mahkemeye gitmiş ve yürütmeyi durdurma kararları almışlardır. Belediye ve TOKİ yetkilileri, yerel halkın ayrıntılı bilgileri www.tobas.com.tr internet adresinden alabileceklerini ifade etmişlerdir.



Resim 3.15. Devam Eden Altyapı Çalışmaları (2012)
Kaynak: ABBEİDB

Alanda park alanlarında, ticari parseller ile DOP alanlarında, asıl projesinde yer almayıp, olması gerekli birimler ve yapılar daha sonraki yıllarda meclis kararları ile değiştirilebilmektedir. 14.02.2018 tarihli ve Karar No:282 numaralı Meclis Kararına göre; Öneri değişiklik ile 90732 ada 4 parsel ile 90731 ada 2 parsel arasında kalan yaklaşık 902 metrekare park alanının, E:1:00 Hmax:10 kat yapılaşma koşulları ile Karakol alanı kullanımına dönüştürülmesi oyçokluğu ile kabul edilmiştir (<https://www.ankara.bel.tr/meclis-kararlari>).



Resim 3.16. Tünel ve Yol Çalışmaları 2013 Yılında Hizmete Girmiştir
Kaynak: ABBEİDB

Kuzey Ankara Projesi sonrası protokol yolunda değişmiştir. Eski yol iptal edilerek yeni yol ve tünel yapılmıştır.



Resim 3.17. I. Etaptaki Nuri Pakdil Anadolu Lisesi Eğitime Devam Ediyor
Kaynak: ABBEİDB

Yapılan Eğitim-Öğretim Kurumlarından; anaokulu, ilköğretim ve ortaöğretim kurumları 11 okul ve toplam 364 derslik. Ayrıca 1 adet imam hatip lisesi öğrenci yurdu ve uygulama camisi, 1 adet kız meslek lisesi ve öğrenci yurdu, 1 adet ticaret meslek lisesi ve atölyesi (İşçi, 2017: 1).



Resim 3.18. I. Etapta Bulunan Sağlık Merkezi
Kaynak: ABBEİDB

Yapılan sağlık merkezi ve Aile Hekimliği: 1 adet Sağlık Merkezi, 5 adet Aile Hekimliği Merkezi ile



Resim 3.19. Rekreasyon Alanındaki Niyaziye Camii Eski Yerinde Hizmetine Devam Ediyor
Kaynak: ABBEİDB

Yapılan ibadet yerleri, 60.000 kişi kapasiteli olup toplam 13 adet camii bulunmaktadır (İşçi, 2017: 1).



Resim 3.20. Protokol Yoluna Cepheli Cami ve Külliye Hizmete Açılmıştır
Kaynak: ABBEİDB

3.7.5. Proje Sonrası Kuzey Ankara'daki Sosyal Dönüşüm

Proje sonrası Kuzey Ankara'da ekonomik olarak bölgenin sanayi, alışveriş merkezi veya ticaret merkezlerine yakın olmaması nedeniyle büyük değişimler yaşanmamıştır. Proje öncesinde de yöre halkı ekonomik canlılık açısından da bir söz verilmemiştir. Projenin asıl amacı protokol yolu üzerinde bulunan yapıların göze hoş görünmesi ve 21. Yüzyıla uygun bir duruş göstermesidir.

Bölgede mahalleler içinde, ulaşım açısından Ego otobüsleri ile Ulus ve Sıhhiye'ye kadar gidebilmektedir. Protokol yolu üzerinde otobüs durakları bulunmakta fakat konutlara uzaklığı sebebiyle yöre halkı tarafından tercih edilmemektedir. Bölgenin eğimli ve engebeli olması nedeniyle her yere otobüs durağı konamamıştır. İlerde havaalanı bölgesi ile Ulus arasında Metro (Havaray) yapılırsa, bölgenin yaşam alanı olarak tercih edilebilirliği artacaktır.

Kuzey Ankara bölgesi toplumsal ve kültürel değişim adına çok renklidir. Dönüşüm öncesi yabancı uyruklu insanlar bölgede yaşamamaktaydı. Bölge insanı 1970 yılı sonrasında çevre ilçe ve illerden gelenlerden oluşmaktaydı. Dönüşüm sonrası bölgeye yabancı uyruklu insanlar, özellikle Altındağ bölgesindeki etaplara fazlaca yerleşmişler ve toplu şekilde hareket etmektedirler. Suriye, Irak ve Afganistan bölgelerinden gelip Kuzey Ankara bölgesine yerleşen aileler bulunmakta ve çalışan insanlar evleri otel olarak kullanmaktadır.

Bölge esnaflarından Arıkan Emlak ile yapılan görüşmede bazı yapıların günlük kiraya verildiğini ve bu yapıların komşu dairelerinde yaşayan insanların bu olaylardan mağdur olduklarını ifade etmiştir. Bu yapılar genellikle gayrimeşru ilişkilerin yaşandığı mekanlar olması sebebiyle kendini bilen emlak işi yapan esnafların böyle daire kiralama işine girmediklerini fakat bazı insanların bu işleri yaptığını belirtmiştir. Bu tip olaylar nedeniyle bölge, sosyal çöküntü yaşamaya devam etmekte olup fırsatı olanlar bölgeden uzaklaşmaktadır.

Protokol yolu üzerine Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Külliye ve Cami Diyanet İşleri Başkanlığı'na devredilmiştir. Burada bölge insanı ve ilçe Müftülüğü ile yaptığım görüşmeler neticesinde sabah namazında cemaat olmadığı ve insanların evlerinden külliye gelmelerinin zor olması nedeniyle günde dört vakit hizmet verildiğinden bahsedilmiştir. Caminin cuma günleri yoğun olduğu diğer zamanlarda ise mütevazı bir cemaatinin olduğu bildirilmiştir.

Dönüşüm öncesinde gecekondü sahipleri bahçelerinde küçük bostanlar sayesinde birtakım sebze ve meyve yetiştirdiklerini ifade etmiş olup dönüşüm sonrasında bu imkanları ortadan kalkmıştır. Maddi seviyesi orta-üst durumdakiler başkaca mahallere gitmişler ve orta-alt gelir seviyesinde bulunan aileler alanda yaşamaya devam etmektedirler.

Kuzey Ankara bölgesinde binaların otopark alanları ile daire sayıları arasında tutarsızlıklar bulunmakta olup örneğin 94 dairelik 3 etapta 39 otopark yeri mevcuttur. Güzelyurt Mahallesi muhtarı Hüseyin Alver ile yapılan görüşmede 3,4 ve 14 numaralı TOKİ etaplarının kendi mahallesi sınırlarında kaldığını ifade eden muhtar; bölgede alışveriş ve ticaret konusunda mağduriyetler, otopark-daire sayısındaki eşitsizlik, donatı ve sosyal alanların yetersizliği gibi hususlarda problemler yaşadıklarını belirtmiştir.

Binaların yapımı öncesinde planlama çalışmalarının aceleye getirildiği düşünülmekte olup bu planlamada; yağmur suları drenaj ve tahliye hesapları, otopark hesabı, bölge insan trafik-ulaşım hesabı, ticarethane-alışveriş merkezi hesabı, yeşil alanların orantılı dağıtım hesabı, kamu kurumları (okul-hastane vb.) hesapları, ibadet yerleri hesapları, sosyal donatı hesapları yapılıp yapılmadığı konusunda bir belge veya bulguya tarafımca rastlanılmamıştır. Zemin etütleri, yapı uygulama, detay projeleri, mimari, mekanik, elektrik, statik hesapları, mühendislik projeleri ve ataşman çizimleri görülmüştür.

Bahse konu altyapı projelerde drenaj ve tahliye hususu gözden kaçtığını aşağıda fotoğrafı bulunan 19.05.2019 tarihinde sosyal medyadan yayınlanmış videoda 10. Etap bölgesinde dolu ve yağmur yağışı sonrasında binanın sulara teslim olduğu görülmektedir.



Resim 3.21. 19.05.2019 Tarihli Fotoğraf
Kaynak: Ankara son dakika adlı instagram hesabı



4. KUZEY ANKARA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN YÖRE HALKINA ETKİLERİ ANKETİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu çalışmada; “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Yöre Halkına Etkileri” üzerine bir araştırma yürütülmüş ve Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi incelenerek kentsel dönüşümün bu bölgede dönüşüm öncesi tarihten itibaren yaşayan yöre halkının dönüşüm sonrası memnuniyet/memnuniyetsizlik durumları belirlenmeye çalışılmıştır. 113 kişiye uygulanan anket çalışmasının durumların analizi ile sonraki yıllarda yapılacak kentsel dönüşümlerin başarılı ve sürdürülebilir olabilmesi için model ve tavsiyeler oluşturulmaya çalışılmıştır. Araştırmalar sonucunda ortaya çıkan bütün bilgiler değerlendirilmiş ve yöre halkına etki eden tüm faktörler hakkında tespit ve tavsiyelerde bulunulmuştur.

4.1. Araştırmanın Yöntemi

Bu araştırmanın amaç ve önemine binaen alt başlıklar halinde sırayla, araştırma problemlerine, amaç ve önemine, veri toplama biçimi ve analiz yöntemleri şeklindedir. Katılımcıların anket sorularını değerlendirdikleri cevap dağılımı yüzde-frekans analiziyle irdelenmiştir. Katılımcıların cevapladığı bazı sorular arasındaki bağıntıları görmek için ki-kare analizi uygulanmıştır.

4.1.1. Araştırmanın Problemleri

Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesinin yöre halkına etki eden sebeplerin araştırılmasında ekonomik, sosyal ve kültürel açılardan incelenmesi sonucunda sebepler tespit edilmesidir. Bu sebeplerin tayininde belirlenen ikincil sorular aşağıda belirtilmektedir.

- Kuzey Ankara Projesinde yapılan konutlar ihtiyaçlara cevap verebiliyor mu? Donatı alanları ihtiyaçları karşılayabiliyor ve yöre insanı durumdan memnun mu?
- Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin kentsel dönüşüm projesinin etkin olmasının sağlanmasında dönüşüm projelerinde yöre halkı ile yakınlaşma ve yaklaşımlar nasıl olmalıdır?

- Yöre halkının dönüşüm projesi ile ilgili sorunlarının çözümü proje bitimi sonrasında mıdır? Çözüm dönüşüm projesi başlangıç aşamasında Hiroşima Dönüşüm Projesinde olduğu gibi midir?
- Bölgede gayrimenkul sahipleri, kentsel dönüşüm yapılması sonucunda kar mı, yoksa zarar mı etmişlerdir?
- Kentsel dönüşüm sonrası yaşam alanında olumlu değişiklikler, olumsuz değişiklikler üzerine baskın mıdır?
- Dönüşüm öncesi yaşam ile dönüşüm sonrası yaşam arasında farklılıklar nelerdir? Bu dönüşüm ile yöre halkının hayatlarında ne gibi değişimler yaşanmıştır?
- Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin Kuzey Ankara'da kentsel dönüşüm kapsamında kurduğu TOBAŞ şirketinin, kentsel dönüşümün icrasında üzerine düşen görevler nelerdir?
- Bu Proje yerine imar izni verilmesi uygun olur muydu? Bu proje yerine alana ne yapılmasını isterdiniz?

4.1.2. Araştırmanın Amacı

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, TBMM tarafından çıkarılan kanun ile yapılması, Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ ortaklığında kurulan TOBAŞ şirketi hizmetlerde aksama yaşanmaması için kontrol vazifesini yerine getirmeye devam etmektedir. TOBAŞ'ın varlığı hizmetlerin optimizasyonu açısından Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ sorumluluklarını yerine getirmesinde önem arz ettiği gibi bölgedeki işin takip edilerek hak sahiplerine zamanında konut teslimi açısından da önemlidir.

Araştırma bağlamında şu sorular cevaplar aranmıştır:

1. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi ile yöre halkının yaşam koşulları çağdaş bir düzeye evrilmiş midir?
2. Kuzey Ankara Projesi sonrasında bölgede gayrimenkul piyasa değerleri hususunda nasıl bir değişim olmuştur?
3. Proje sonrası hak sahiplerine verilen evlere ödenen aidat ücretleri yüksek midir, bunu nasıl yorumluyorsunuz?
4. Kuzey Ankara Projesinde değer artış/kayıp hususunda hak sahipleri nasıl etkilenmiştir?

5. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi ile bölgede hırsızlık, sosyal şiddet, istenmeyen olaylar vb. gibi durumlarda artış/azalış değişimi nasıldır?
6. Kuzey Ankara Projesi öncesi, uygulama aşaması ve sonrası ile ilgili olarak örnek bir proje olarak değerlendirilebilir mi?

4.1.3. Araştırmanın Önemi

Türkiye’de son yıllarda artan kentsel dönüşüm projeleri ile kentleşme süreci artmış, özellikle dikey yapılaşma bu projede de kendini göstermiştir. Son yıllarda her ne kadar yatay yapılaşmaya geçilmesi tavsiye edilse de rant ve kar marjları açısından müteahhit firmalarca dikey yapılaşma tercih sebebidir. Son yıllarda kentsel dönüşümde de yenilikler ortaya çıkmakta; insan hakları, İnsan sağlığı, çevre sorunları, yangınların önlenmesi, insan yaşamındaki teknolojik gereksinimler vb. gibi sebeplerle sosyal donatıların ve mimari yapıların değişmesine neden olmaktadır.

Türkiye’de yerel yönetimler eliyle yapılan hizmetler bölgelere göre farklılık arz etmemelidir. Hizmetlerin her bölgeye eşit ve kaliteli olarak sunulması ile sosyal sistemin telakkisi olup demokratik ve gelişmekte olan ülkelerin ortak özelliğidir.

Kentsel dönüşüm sadece mekânın güzelleştirilmesi için yapılmamalıdır. Yöre halkın ihmal edilmesi sonrası göç etmelerine sebebiyet vermek, devletin sıcak ve şefkatli babalık görevini yerine getirmeyip evladını evden atması manasındadır. Gelecek Türkiye’inde bu gibi projelerin eksi yönleri giderilmek suretiyle ve projenin artı yönleri geliştirilebilmesi sonucunda Türkiye vatandaşlarının daha müreffeh yaşantıya geçmesi anlamına gelir.

4.1.4. Veri Toplama Araçları

Araştırma verileri hususunda anket formu düzenlenmiş, katılımcılar alanda yaşayan gayrimenkul sahipleri ve esnaflardır. Kuzey Ankara bölgesinde, alanda yaşamaya devam eden Şenyuva Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi ve Baraj Mahallesi’nde bulunan vatandaşlarla görüşülmüştür. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi öncesi ve sonrasında Etap-1’deki yöre halkının yaşam koşulları, sosyal donatılar, bölgede gerçekleşen şikâyet konuları ve alana yönelik kişisel gözlem ve inceleme sonuçları elde edilmiştir. Anket ile Kuzey Ankara Proje öncesine vakıf olan mülk sahipleri ile dönüşüm esnasında ve dönüşüm sonrası memnuniyet durumları ile problem olma ihtimali konular tespit edilmeye çalışılmıştır.

Alanda birçok esnaf, öğrenci, güvenlik görevlisi, belediye görevlileri, TOBAŞ yetkilileri ve vatandaşlarla birebir görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

4.1.5. Verilerin İstatistiksel Analizi

Araştırmanın amacı doğrultusunda, katılımcıların anket sorularına vermiş olduğu cevapların dağılımı yüzde-frekans analizi ile incelenmiştir. Ankette yer alan bazı sorular arasındaki ilişkileri incelemek için ise ki-kare analizi gerçekleştirilmiştir. Ki-kare analizinde hücrelerin %20'den fazlasında 5'ten küçük frekans olduğu durumlarda bazı gruplar birleştirilerek analize dahil edilmiştir. Birleştirmenin mümkün olmadığı durumlarda ise bazı gruplar analizden çıkarılmıştır. Veriler SPSS 25.0 kullanılarak analiz edilmiştir. Analiz sonuçları %95 güven düzeyinde ele alınarak yorumlanmıştır.

4.2. Bulgular ve Yorumlar

Bu bölümde araştırmanın amacı doğrultusunda katılımcılardan elde edilen anket verilerinin analiz edilmesi ile ulaşılan sonuçlara yer verilmiştir. Sonuçlar; demografik değişkenler ile ilişkili bulgular, ikamet ile ilişkili bulgular, katılım ile ilişkili bulgular, kullanım ile ilişkili bulgular, öneriler ile ilişkili bulgular, ankette yer alan bazı sorular arasındaki ilişkilerin incelenmesi ile elde edilen bulgular başlıkları altında sıralanarak sunulmuştur.

4.2.1. Demografik Değişkenler ile İlişkili Bulgular

Çizelge 4.1. Katılımcıların Demografik Özelliklerine Göre Dağılımı

		f	%
Cinsiyet	Kadın	41	36,3
	Erkek	72	63,7
Yaş	35 yaş ve altı	25	22,1
	36-50 yaş	44	38,9
	51 ve üzeri	44	38,9
Medeni durum	Evli	79	69,9
	Bekar	16	14,2
	Dul	18	15,9
Eğitim durumu	Okuma Yazar Değil	5	4,4
	Okur ve Yazar	18	15,9
	İlkokul Mezunu	14	12,4
	Ortaokul Mezunu	21	18,6
	Lise Mezunu	27	23,9
	Yüksekokul ve Üzeri	28	24,8

Çizelge 4.1. (devam) Katılımcıların Demografik Özelliklerine Göre Dağılımı

		f	%
Şu anda herhangi bir işte çalışıyor musunuz?	Evet	55	48,7
	Hayır	58	51,3
Meslek	Profesyonel Meslekler (uzman, doktor, mühendis ...)	5	4,4
	Hemşire	3	2,7
	Öğretmen	3	2,7
	Polis	3	2,7
	Memur	8	7,1
	İşçi	23	20,4
	Müzisyen	1	0,9
	Öğrenci	8	7,1
	Esnaf	22	19,5
	Diğer	37	32,7
	Toplam	113	100,0

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %36,3'ünün kadın, %63,7'sinin ise erkek olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcılar yaş gruplarına göre incelendiğinde, %22,1'inin 35 yaş ve altında, %38,9'unun 36-50 yaş aralığında ve %38,9'unun ise 51 yaş ve üzerinde yer aldığı belirlenmiştir. Katılımcıların büyük bir oranı (%69,9) evli olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların eğitim durumlarına göre incelendiğinde, %4,4'ünün okuyabildiği fakat yazamadığı, %15,9'unun okur-yazar olduğu, %12,4'ünün ilkokul mezunu olduğu, %18,6'sının ortaokul mezunu olduğu, %23,9'unun lise mezunu olduğu ve %24,8'inin ise yüksekokul ve üzeri eğitim kurumlarından mezun olduğu anlaşılmıştır. Herhangi bir işte çalışmadığını belirten katılımcıların oranı %51,3'tür. Katılımcıların büyük bir oranı işçi (%20,4) ve esnaf (%19,5) olarak çalışmaktadır.

Çizelge 4.2. Katılımcıların Demografik Özelliklerine Göre Dağılımı

		f	%
Aylık gelir	1400 TL'den az	13	11,5
	1400-2000 TL arasında	38	33,6
	2001-3000 TL arasında	40	35,4
	3001-4000 TL arasında	15	13,3
	4000 TL'den fazla	7	6,2
Çalıştığınız işin niteliği nedir?	Ücretli Çalışan	55	48,7
	İşveren	14	12,4
	Kendi hesabına çalışan	18	15,9
	Diğer	26	23,0
Herhangi bir sosyal güvence sistemine bağlı mısınız?	Genel Sağlık Sigortası	1	0,9
	Sosyal Sigortalar Kurumu	71	62,8
	BAĞ-KUR	33	29,2
	Emekli Sandığı	5	4,4
Dışarıdan yardım alıyor musunuz?	Diğer	3	2,7
	Evet	12	10,6
Kaç Kişilik Bir Aileniz Var?	Hayır	101	89,4
	1 Kişi	2	1,8
	2 Kişi	14	12,4
	3 Kişi	30	26,5
	4 Kişi	33	29,2
	5 ve üstü Kişi	34	30,1
Toplam	113	100,0	

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %11,5'inin aylık geliri 1400 TL'den az, %33,6'sının 1400-2000 TL arasında, %35,4'ünün 2001-3000 TL arasında, %13,3'ünün 3001-4000 TL arasında ve %6,2'sinin ise 4000 TL'den fazla aylık gelire sahip olduğu anlaşılmıştır. Katılımcıların büyük bir oranı (%48,7) ücretli çalışan olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların büyük bir oranı (%62,8) sosyal güvence sisteminin olarak sosyal sigortalar kurumu olduğunu belirtmiştir. Dışarıdan yardım almadığını belirten katılımcıların oranı %89,4'tür. Katılımcıların %1,8'i 1, %12,4'ü 2, %26,5'i 3, %29,2'si 4 ve %30,1'i ise 5 ve daha fazla kişilik aileye sahip olduğunu belirtmiştir.

Çizelge 4.3. Katılımcıların Demografik Özelliklerine Göre Dağılımı

		f	%
Ailenizdeki Çocuk Sayısı	1 Kişi	34	30,1
	2 Kişi	42	37,2
	3 Kişi	27	23,9
	4 Kişi	7	6,2
	5 Kişi ve üstü	3	2,7
Ailenizde işsiz olup, iş aramakta olan kaç kişi var?	1 Kişi	33	29,2
	2 Kişi	7	6,2
	Kimse yok	72	63,7
	Diğer	1	0,9
Konutunuzun Mülkiyeti Kime Ait?	Kira	11	9,7
	Kendimizin	91	80,5
	Akrabamın	10	8,8
	Bedelsiz	1	0,9
Şu Anda Yaşamakta Olduğunuz Evin M ² Büyüklüğü Ne Kadardır?	50 M ² 'Den Küçük	1	0,9
	50- 100m ²	32	28,3
	100- 125 M ²	61	54,0
	125- 150m ²	16	14,2
	150 M ² ve Üzeri	3	2,7
Toplam		113	100,0

Tablo incelendiğinde, katılımcıların ailelerinin %30,1'inde bir, %37,2'sinde 2, %23,9'unda 3, %6,2'sinde 4 ve %2,7'sinde 5 ve daha fazla çocuk bulunduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların büyük bir oranı (%63,7) ailesinde işsiz olup iş aramakta olan herhangi bir kişinin bulunmadığını belirtmiştir. Katılımcıların büyük bir oranı (%80,5) konutlarının mülkiyetinin kendisine ait olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların büyük bir oranının 100- 125 M² (%54) ve 50- 100m² (%28,3) konutlarda yaşadığı anlaşılmıştır.

Çizelge 4.4. Katılımcıların Sahip Olduğu Farklı Mülkiyetlerin Dağılımının İncelenmesi

		Çoklu Cevaplar		Durumların
		f	%	Yüzdesi
Arabanız, başka bir yerde bir eviniz ya da arsanız var mı?	Arabamız var	69	51,1%	61,1%
	Evimiz Var	30	22,2%	26,5%
	Arsamız Var	14	10,4%	12,4%
	Hiçbiri yok	22	16,3%	19,5%
Toplam		135	100,0%	119,5%

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %51,1'inin arabaya, %22,2'sinin eve, %10,4'ünün ise arsaya sahip olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların %16,3'ü ise hiçbir mülkiyete sahip olmadığını belirtmiştir.

4.2.2. İkamet ile İlişkili Bulgular

Çizelge 4.5. Katılımcıların Kuzey Ankara'daki konumlarının ve Kuzey Ankara'ya Geldiği Yerleşim Birimlerinin Dağılımının İncelenmesi

		f	%
Yandakilerden hangisi sizin bu bölgedeki konunuza uygundur?	Daha önce Kuzey Ankara'da ikamet etmiş ve kamulaştırma sonrasında bölgeden göç edenlerdenim	8	7,1
	Şu anda Kuzey Ankara'da ikamet etmekteyim.	92	81,4
	Kuzey Ankara'ya yakın bir mahallede ikamet etmekteyim	9	8,0
	Diğer...	4	3,5
Kuzey Ankara'ya nereden gelmişsiniz?	Ankara'nın başka bir mahallesinden ya da semtinden	10	8,8
	Ankara'nın bir köyü ya da beldesinden	4	3,5
	Ankara'nın bir ilçesinden	39	34,5
	Başka bir şehirden	23	20,4
	Başka bir büyükşehirden	7	6,2
	Doğma büyüme Kuzey Ankara'dayım	27	23,9
	Diğer	3	2,7
Toplam	113	100,0	

Tablo incelendiğinde, katılımcıların büyük bir oranının Kuzey Ankara'da ikamet ettiği anlaşılmaktadır (%81,4). Katılımcıların Kuzey Ankara'ya geldiği yerleşim birimleri incelendiğinde, %8,8'inin Ankara'nın başka bir mahallesinden ya da semtinden, %3,5'inin Ankara'nın bir köyü ya da beldesinden, %34,5'inin Ankara'nın bir ilçesinden ve %20,4'ünün başka bir şehirden, %6,2'sinin başka bir büyükşehirden geldiği anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.6. Katılımcıların Kuzey Ankara'daki İkamet Sürelerinin, Oturduğu Konutun Mülkiyet Durumlarının ve Toplu Konut Projelerinden Etkilenme Durumlarının İncelenmesi

		f	%
Kuzey Ankara'da ne kadar süredir ikamet ettiniz ya da etmektesiniz?	0-5 yıl	35	31,0
	6-10 yıl	31	27,4
	11 -15 yıl	14	12,4
	16 yıl ve daha fazla	33	29,2
Kuzey Ankara'da oturulan konutun mülkiyet durumu neydi/nedir?	Kiracısı	13	11,5
	Sahibi	63	55,8
	Sahibi ya da kiracısı değil, bedelsiz oturuyor	4	3,5
	Kiracıydım	6	5,3
	Sahibiydım	25	22,1
TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili, kamulaştırma bedellerinin tespitinde mülk sahibi biri olarak mağdur olduğum düşünüyorum	Diğer	2	1,8
	Evet	65	57,5
	Hayır	38	33,6
	Fikrim yok	10	8,8
Toplam	113	100,0	

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %31'inin 0-5 yıl, %27,4'ünün 6-10 yıl, %12,4'ünün 11-15 yıl ve %29,2'sinin 16 yıl ve daha fazla süre ile Kuzey Ankara'da ikamet ettiği anlaşılmaktadır. Katılımcıların büyük bir oranı (%55,8) Kuzey Ankara'da oturulan konutun mülkiyetinin kendisine ait olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların büyük bir oranı (%57,5) TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili, kamulaştırma bedellerinin tespitinde mülk sahibi biri olarak mağdur edildiğini düşünmektedir.

Çizelge 4.7. Katılımcıların TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile İlgili, Konut Edinme Bedellerinin Tespitinde Mağdur Edilme Durumlarının, Adetler ve Alışkanlıklar Açısından Kuzey Ankara Mahallesi Hakkındaki Görüşlerinin ve TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi

		f	%
TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili, konut edinme bedellerinin tespitinde mağdur olduğumu düşünüyorum.	Evet	61	54,0
	Hayır	40	35,4
	Fikrim yok	12	10,6
Adetler ve alışkanlıklar açısından Kuzey Ankara Mahallesi Ankara'dan farklı mıydı?	Evet	31	27,4
	Hayır	82	72,6
TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile mülk sahibi olarak kar sağladığımı düşünüyorum.	Evet	40	35,4
	Hayır	56	49,6
	Fikrim yok	17	15,0
Toplam		113	100,0

Tablo incelendiğinde, katılımcıların büyük bir oranı (%54) TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili, konut edinme bedellerinin tespitinde mağdur edildiğini düşünmektedir. Katılımcıların %72,6'sı adetler ve alışkanlıklar açısından Kuzey Ankara Mahallesinin Ankara'dan farklı olmadığını belirtmiştir. Katılımcıların %49,6'sı TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile mülk sahibi olarak kar sağladığını düşünmektedir.

Çizelge 4.8. Katılımcıların Günlük İhtiyaçları Dışındaki Gereksinimlerini Nereden Karşıladıklarının İncelenmesi

			Çoklu Cevaplar		Durumların
			f	%	Yüzdesi
Günlük İhtiyaçlarınızı Gereksinimlerinizi Karşıyorsunuz?	Dışındaki Nereden	Semt pazarı	37	30,8%	33,9%
		Alışveriş Merkezi	44	36,7%	40,4%
		Mahalle esnafı	33	27,5%	30,3%
		Seyyar satıcı	4	3,3%	3,7%
		Diğer	2	1,7%	1,8%
Toplam			120	100,0%	110,1%

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %30,8'i semt pazarından, %36,7'si alışveriş merkezlerinden, %27,5'i mahalle esnafından ve %3,3'ü ise seyyar satıcılardan günlük ihtiyacı dışındaki gereksinimleri karşıladığını belirtmiştir.

4.2.3. Katılım ile İlişkili Bulgular

Çizelge 4.9. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi İle İlgili Kentsel Dönüşüm Projesinden Haberdar Olma Kaynaklarının İncelenmesi

	Çoklu Cevaplar		Durumların Yüzdesi	
	f	%		
Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili kentsel dönüşüm projesinden haberdar oldunuz?	Komşudan & Arkadaştan	23	20,9%	21,7%
	Gazete TV & broşür	11	10,0%	10,4%
	Belediyeden	44	40,0%	41,5%
	TOKİ'den	16	14,5%	15,1%
	Mahalle Muhtarından	11	10,0%	10,4%
	Diğer	5	4,5%	4,7%
Toplam		110	100,0%	103,8%

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %20,9'u komşudan & arkadaştan, %10'u gazete TV & broşürden, %40'ı belediyeden, %14,5'i TOKİ'den ve %10'u ise mahalle muhtarından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili kentsel dönüşüm projesinden haberdar olduğunu belirtmiştir.

Çizelge 4.10. Katılımcıların Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili Bilgilendirilme Durumlarının İncelenmesi

		f	%
Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili yeterli düzeyde bilgilendirildiğimi düşünüyorum	Evet	41	36,3
	Hayır	67	59,3
	Fikrim yok	5	4,4
Projeye ilişkin nasıl bilgilendirildiniz?	Yüz yüze görüşmeler	20	48,8
	Toplantılarla	11	26,8
	Resmi Yazıyla	7	17,1
	Diğer	3	7,3
Belediye tarafından taşınmazların kamulaştırmada bilgilendirme	Evet	36	31,9
	Hayır	55	48,7
	Fikrim yok	22	19,5
Projesinin maliyetine ilişkin bilgilendirildiniz mi?	Evet	28	24,8
	Hayır	48	42,5
	Fikrim yok	37	32,7
Konut, dükkân, çocuk parkı ve otopark vb..) ilişkin yeterli düzeyde bilgilendirildiniz mi?	Evet	38	33,6
	Hayır	53	46,9
	Fikrim yok	22	19,5
Proje yapılmasını desteklediniz mi?	Evet	58	51,3
	Hayır	37	32,7
	Fikrim yok	18	15,9
Toplam		113	100,0

Tablo incelendiğinde katılımcıların %36,3'ü Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili yeterli düzeyde bilgilendirildiğini düşünmektedir. Bilgilendirildiğini düşünen katılımcıların büyük bir oranı (%48,8) yüz yüze görüşmeler ile bilgilendirildiğini belirtmiştir. Katılımcıların %31,9'u belediye tarafından taşınmazların kamulaştırması konusunda bilgilendirildiğini belirtmiştir. Katılımcıların %24,8'i Projesinin maliyeti ile ilgili bilgilendirildiğini belirtmiştir. Katılımcıların %33,6'sı Konut, dükkân, çocuk parkı ve otopark vb. ile ilgili yeterli düzeyde bilgilendirildiğini ifade etmiştir. Son olarak, katılımcıların %51,3'ü projeyi desteklediğini belirtmiştir.

Çizelge 4.11. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesini Desteklerken Dikkate Aldığı Faktörlerin İncelenmesi

		Çoklu Cevaplar		Durumların Yüzdesi
		f	%	
Bu projeyi desteklemenizde aşağıdakilerden hangisi sizce en önemlidir?	Mevcut Yapılar eski ve yıpranmış	49	53,3%	55,1%
	Alanın Güvenliğinin Sağlanması için Dönüşüm Şartı	13	14,1%	14,6%
	Alanda Park, Sağlık Ocağı ve Otopark eksikti	3	3,3%	3,4%
	Alanda Kamu Hizmetleri Yetersizdi	5	5,4%	5,6%
	Mahalleden Memnun Olunmaması	15	16,3%	16,9%
	Diğer	7	7,6%	7,9%
	Toplam	92	100,0%	103,4%

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %53,3'ü mevcut yapıların eski ve yıpranmış olmasından, %14,1'i alanın güvenliğinin sağlanması için dönüşümün şart olmasından, %3,3'ü alanda park, sağlık ocağı ve otopark eksikliğinden, %5,4'ü alanda kamu hizmetleri yetersizliğinden ve %16,3'ü mahalleden memnun olunmamasından dolayı Kuzey Ankara Toplu Konut Projesini desteklediğini ifade etmiştir.

Çizelge 4.12. Katılımcıların Mahallelerinden Duydukları Memnuniyetsizliklerinin Nedenlerinin İncelenmesi

		Çoklu Cevaplar		Durumların Yüzdesi
		f	%	
Mahalleden duyulan memnuniyetsizliğin sizce en önemli nedeni nedir?	Kavga ve küfür gibi olayların sık yaşanması	4	5,1%	5,4%
	Gürültünün çok olması	10	12,7%	13,5%
	Gayrimeşru işlerin olması	12	15,2%	16,2%
	Fiziksel çevrenin kötülüğü	26	32,9%	35,1%
	Kamu hizmetlerinden yeterince faydalanamama	17	21,5%	23,0%
	Diğer	10	12,7%	13,5%
Toplam	79	100,0%	106,8%	

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %5,1'inin kavga ve küfür gibi olayların sık yaşanmasından, %12,7'sinin gürültünün çok olmasından, %15,2'sinin gayrimeşru işlerin olmasından, %32,9'unun fiziksel çevrenin kötülüğünden, %21,5'i kamu hizmetlerinden yeterince faydalanamamasından dolayı mahallesinden memnun olmadığını ifade etmiştir.

Çizelge 4.13. Katılımcıların Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili Görüşlerinin İncelenmesi

		f	%
Örnek bir proje mi?	Evet	60	53,1
	Hayır	45	39,8
	Fikrim yok	8	7,1
Projede yöre halkı olarak önerileri dikkate alındı mı?	Evet	23	20,4
	Hayır	55	48,7
	Fikrim yok	35	31,0
Projenin eksikliklerine karşın başarılı bir proje mi?	Evet	53	46,9
	Hayır	48	42,5
	Fikrim yok	12	10,6
	Toplam	113	100,0

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %53,1'i Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinin örnek bir proje olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların sadece %20,4'ü projede yöre halkı olarak önerilerinin dikkate alındığını ifade etmiştir. Katılımcıların %46,9'u projenin eksikliklerine karşın başarılı bir proje olduğunu düşünmektedir.

4.2.4. Kullanım ile İlişkili Bulgular

Çizelge 4.14. Katılımcıların Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) Tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinin Olanakları ile ilgili Görüşlerinin İncelenmesi

		f	%
Proje uygulamasının sonucunda yapılan konutlardan memnunuz.	Evet	56	49,6
	Hayır	55	48,7
	Fikrim yok	2	1,8
Oda sayısı ve büyüklüğünün yeterli mi?	Evet	58	51,3
	Hayır	55	48,7
Konutlara kolaylıkla ulaşabiliyor musunuz?	Evet	91	80,5
	Hayır	22	19,5
Konutlarda otopark yeterli düzeydedir	Evet	19	16,8
	Hayır	85	75,2
	Fikrim yok	9	8,0
Bölgede eğitim kurumları (kreş, anaokulu, ilköğretim, lise vb...) yeterli mi?	Evet	51	45,1
	Hayır	42	37,2
	Fikrim yok	20	17,7
Konutlarda dükkânlar (bakkal, manav, kasap, kuaför vs) yeterli mi?	Evet	48	42,5
	Hayır	61	54,0
	Fikrim yok	4	3,5
Konutları'nda çocuk oyun alanları yeter düzeyde mi?	Evet	77	68,1
	Hayır	22	19,5
	Fikrim yok	14	12,4
Konutlar güvenli mi?	Evet	58	51,3
	Hayır	53	46,9
	Fikrim yok	2	1,8
	Toplam	113	100,0

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %49,6'sının proje uygulamasının sonucunda yapılan konutlardan memnun olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların %51,3'ü konutların oda sayısı ve büyüklüğünün yeterli olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların %80,5'i konutlara kolaylıkla ulaşabildiğini belirtmiştir. Katılımcıların sadece %16,8'i konutlardaki otoparkın yeterli olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların %45,1'i bölgede eğitim kurumları (kreş, anaokulu, ilköğretim, lise vb..) yeterli olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların büyük bir oranı (%68,1) konutlardaki çocuk oyun alanlarının yeterli düzeyde olduğunu belirtmiştir. Son olarak, katılımcıların %51,3'ü konutların güvenli olduğunu ifade etmiştir.

Çizelge 4.15. Katılımcıların TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda Karşılaştığınız En Önemli Güvenlik Sorunlarının İncelenmesi

	Çoklu Cevaplar		Durumların Yüzdesi	
	f	%		
TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda karşılaştığınız en önemli güvenlik sorunu sizce nedir?	Hırsızlık	24	26,1%	27,3%
	Dilencilik	2	2,2%	2,3%
	Kavga ve küfür	16	17,4%	18,2%
	Gürültü	7	7,6%	8,0%
	Serseriler ve Psikopatlar	15	16,3%	17,0%
	Gayrimeşru işler	20	21,7%	22,7%
	Diğer	8	8,7%	9,1%
Toplam	92	100,0%	104,5%	

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %26,1'i hırsızlık, %2,2'si dilencilik, %17,4'ü kavga ve küfür, %7,6'sı gürültü, %16,3'ü serseriler ve psikopatlar ve %21,7'si gayrimeşru işlerin TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda karşılaşılan en önemli sorunlar olduğunu ifade etmiştir.

Çizelge 4.16. Katılımcıların TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda Karşılaştığınız En Önemli Güvenlik Sorunlarının İncelenmesi

		f	%
Konutlarda komşuluk ilişkilerinin yeterli mi?	Evet	43	38,1
	Hayır	54	47,8
	Fikrim yok	16	14,2
Mahalle'ye sonradan yerleşenlerle eski komşu ilişkileri sorunlu mu?	Evet	48	42,5
	Hayır	46	40,7
	Fikrim yok	19	16,8
Mahalleli arasında yaşanan bu sorunun sebebinin sebebi?	Sosyo-ekonomik fark	8	7,1
	Yaşam tarzı farkı (Kültür farkı)	24	21,2
	Diğer	9	8,0
	Boş	72	63,7
Toplu Konutları'nda site yönetiminin başarılı	Evet	55	48,7
	Hayır	49	43,4
	Fikrim yok	9	8,0
Konutları'nda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi?	Evet	55	48,7
	Hayır	58	51,3
Toplu Konutlar yeterince temiz mi?	Evet	88	77,9
	Hayır	20	17,7
	Fikrim yok	5	4,4
Toplam		113	100,0

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %38,1'i konutlarda komşuluk ilişkilerinin yeterli olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların %42,5'i mahalleye sonradan yerleşenlerle eski komşuların ilişkilerinin sorunlu olduğunu ifade etmiştir. Komşuluk ilişkilerinde sorun olduğunu belirten katılımcıların %21,'si sorunun yaşam tarzından kaynaklandığını düşünmektedir. Katılımcıların %48,7'si toplu Konutları'nda site yönetiminin başarılı olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların %%48,7'si toplu konutlarda belirlenen aidat bedellerinin yüksek olduğunu ifade etmiştir. Son olarak, katılımcıların %77,9'u toplu konutların yeterince temiz olduğunu düşünmektedir.

4.2.5. Öneriler ile İlişkili Bulgular

Çizelge 4.17. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi Yerine Bu Alanda Yapılabilecekler İle İlgili Görüşlerinin İncelenmesi

		Çoklu Cevaplar		Durumların Yüzdesi
		f	%	
Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi yerine bu alanda ne yapılmasını isterdiniz?	Toplu konut projesi en uygun projeydi	56	50,5%	51,4%
	Mahalle aynen kalmalıydı	18	16,2%	16,5%
	Alışveriş-Ticaret merkezi	6	5,4%	5,5%
	Kent parkı	5	4,5%	4,6%
	Diğer	26	23,4%	23,9%
Toplam		111	100,0%	101,8%

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %50,5'i toplu konut projesinin en uygun proje olduğunu, %16,2'si mahallenin değişmeden kalması gerektiğini, %5,4'ünün alışveriş-ticaret merkezi olması gerektiği ve %4,5'i ise kent parkı olmasını gerektiğini ifade etmiştir.

Çizelge 4.18. Katılımcıların Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi Yerine İmar İzni Verilmesi ve Kura Çekimi ile İlgili Görüşlerinin İncelenmesi

		f	%
Kd yerine yapılaşma imar izni verilmesini ister miydiniz?	Evet	93	82,3
	Hayır	20	17,7
Dairelerin kura çekimi ile dağıtılması adil miydi?	Evet	18	15,9
	Hayır	95	84,1
Toplam		113	100,0

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %82,3'ünün Kd yerine yapılaşma için imar izninin verilmesini istediği anlaşılmaktadır. Katılımcıların büyük bir oranı (%84,1) dairelerin kura çekimi yöntemi ile dağıtılmasının adil olmadığını düşünmektedir.

Çizelge 4.19. Katılımcıların KD Uygulanmasıyla Haksız Maddi Kazanç Sağlayan Kişilere İlişkin Görüşlerinin İncelenmesi

		Çoklu Cevaplar		Durumların
		f	%	Yüzdesi
KD uygulanmasıyla haksız maddi kazanç sağlayan kimlerdir?	TOBAŞ	46	33,8%	59,7%
	Emlakçılar	25	18,4%	32,5%
	Müteahhitler	4	2,9%	5,2%
	Diğer	61	44,9%	79,2%
Toplam		136	100,0%	176,6%

Tablo incelendiğinde, katılımcıların %33,8'i TOBAŞ, %18,4'ü emlakçılar, %2,9'u müteahhitler ve %44,9'u ise diğer şahıs ve kurumların KD uygulanmasıyla haksız maddi kazanç sağladığını düşünmektedir.

4.2.6. Ankette Yer Alan Bazı Sorular Arasındaki İlişkilerin İncelenmesi ile Elde Edilen Bulgular

Çizelge 4.20. Katılımcıların Eğitim Durumları ile Konutlarda dükkânlar Yeterli Mi? Sorusuna Verilen Cevaplar Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Konutlarda dükkânlar (bakkal, manav, kasap, kuaför vs) yeterli mi?		Toplam	X ²	p	
		Evete	Hayır				
			n				
Eğitim durumu	Sadece Okuması var & Okur ve Yazar	n	12	10	22	6,32	0,18
		%	54,5%	45,5%	100,0%		
	İlkokul Mezunu	n	5	9	14		
		%	35,7%	64,3%	100,0%		
	Ortaokul Mezunu	n	11	9	20		
		%	55,0%	45,0%	100,0%		
	Lise Mezunu	n	13	13	26		
		%	50,0%	50,0%	100,0%		
	Yüksekokul ve Üzeri	n	7	20	27		
		%	25,9%	74,1%	100,0%		
Toplam		n	48	61	109		
		%	44,0%	56,0%	100,0%		

Tablo incelendiğinde, sadece okuması var & okur ve yazar olan katılımcıların %54,5'i konutlarda dükkânlar yeterli mi? Sorusuna evet, %45,5'i ise hayır cevabını vermiştir. İlkokul mezunu olan katılımcıların %35,7'si konutlarda dükkânlar yeterli mi? Sorusuna evet, %64,3'ü ise hayır cevabını vermiştir. Ortaokul mezunu olan katılımcıların %55'i konutlarda dükkânlar yeterli mi? Sorusuna evet, %45'i ise hayır cevabını vermiştir. Lise mezunu olan katılımcıların %50'si konutlarda dükkânlar yeterli mi? Sorusuna evet, %50'si ise hayır cevabını vermiştir. Yüksek okul ve daha yüksek eğitim düzeyinde bulunan katılımcıların %25,9'ı konutlarda dükkânlar yeterli mi? Sorusuna evet, %74,1'i ise

hayır cevabını vermiştir. Katılımcıların eğitim durumları ile konutlarda dükkânlar yeterli mi? Sorusuna verilen cevaplar arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır ($p>0,05$).

Çizelge 4.21. Katılımcıların Site Yönetimini Başarılı Bulma Durumları ile Konutlarda Belirlenen Aidat Bedelleri ile İlgili Görüşleri Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi?		Toplam	X^2	p	
		Evet	Hayır				
Toplu Konutları'nda site yönetiminin başarılı	Evet	n	19	36	55	5,34	0,02
		%	34,5%	65,5%	100,0%		
	Hayır	n	28	21	49		
		%	57,1%	42,9%	100,0%		
Toplam		n	47	57	104		
		%	45,2%	54,8%	100,0%		

Tablo incelendiğinde, konutlarda iste yönetimini başarılı bulan katılımcıların %34,5'i konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi? Sorusuna evet, %64,5'i ise hayır cevabını vermiştir. Konutlarda iste yönetimini başarılı bulmayan katılımcıların %57,1'i konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi? Sorusuna evet, %54,8'i ise hayır cevabını vermiştir. Katılımcıların site yönetimini başarılı bulma durumları ile konutlarda belirlenen aidat ile ilgili görüşleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır ($p<0,05$). Site yönetimini başarısız bulanların aidat bedellerini yüksek görme oranı daha fazladır.

Çizelge 4.22. Katılımcıların Aylık Gelirleri ile Konutlarda Belirlenen Aidat Bedelleri ile İlgili Görüşleri Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi?		Toplam	X^2	p				
		Evet	Hayır							
Aylık gelir	1400 TL'den az	n	8	5	13	1,86	0,60			
		%	61,5%	38,5%	100,0%					
	1400-2000 TL arasında	n	17	21	38					
		%	44,7%	55,3%	100,0%					
	2001-3000 TL arasında	n	21	19	40					
		%	52,5%	47,5%	100,0%					
	3001 TL'den fazla	n	9	13	22					
		%	40,9%	59,1%	100,0%					
	Toplam		n	55	58			113		
			%	48,7%	51,3%			100,0%		

Tablo incelendiğinde, 1400 TL'den az aylık gelire sahip katılımcıların %61,5'inin konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi? Sorusuna evet, %38,5'inin ise hayır cevabını verdiği anlaşılmaktadır. 1400-2000 TL arasında aylık gelire sahip katılımcıların %44,7'sinin konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi? Sorusuna evet, %55,3'ünün ise hayır cevabını verdiği anlaşılmaktadır. 2001-3000 TL arasında aylık gelire sahip

katılımcıların %52,5'inin konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi? Sorusuna evet, %47,5'inin ise hayır cevabını verdiği anlaşılmaktadır. 3001 TL'den fazla aylık gelire sahip katılımcıların %40,9'unun konutlarda belirlenen aidat bedelleri yüksek mi? Sorusuna evet, %59,1'inin ise hayır cevabını verdiği anlaşılmaktadır. Katılımcıların aylık gelirleri ile konutlarda belirlenen aidat bedelleri ile ilgili görüşleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

Çizelge 4.23. Katılımcıların Konut Projesi ile İlgili Bilgilendirme Durumları ile Projede Yöre Halkının Önerilerinin Dikkate Alınıp Alınmadığına İlişkin Görüşleri Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Projede yöre halkı olarak önerileri dikkate alındığını		Toplam	X ²	p	
		Evet	Hayır				
Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili yeterli düzeyde bilgilendirildiğimi düşünüyorum	Evet	n	19	14	33	23,24	<0,01
		%	57,6%	42,4%	100,0%		
	Hayır	n	3	40	43		
		%	7,0%	93,0%	100,0%		
Toplam	n	22	54	76			
	%	28,9%	71,1%	100,0%			

Tablo incelendiğinde, proje ile ilgili bilgilendirildiğini belirten katılımcıların %57,6'sı projede yöre halkının önerilerinin dikkate alındığını, %42,4'ü ise dikkate alınmadığını ifade etmiştir. Proje ile ilgili bilgilendirilmediğini belirten katılımcıların %7'si projede yöre halkının önerilerinin dikkate alındığını, %93'ü ise dikkate alınmadığını ifade etmiştir. Katılımcıların konut projesi ile ilgili bilgilendirme durumları ile projede yöre halkının önerilerinin dikkate alınıp alınmadığına ilişkin görüşleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır (p<0,05). Proje ile ilgili bilgilendirilmediğini belirten katılımcılarda projede yöre halkının önerilerinin dikkate alınmadığı görüşü hakimdir.

Çizelge 4.24. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Projenin Örnek Bir Proje Olarak Değerlendirilme Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Örnek bir proje mi?		Toplam	X ²	p	
		Evet	Hayır				
Eğitim durumu	Sadece Okuması var & Okur ve Yazar	n	11	10	21	1,22	0,88
		%	52,4%	47,6%	100,0%		
	İlkokul Mezunu	n	7	7	14		
		%	50,0%	50,0%	100,0%		
	Ortaokul Mezunu	n	12	6	18		
		%	66,7%	33,3%	100,0%		
	Lise Mezunu	n	14	11	25		
		%	56,0%	44,0%	100,0%		
	Yüksekokul ve Üzeri	n	16	11	27		
		%	59,3%	40,7%	100,0%		
Toplam	n	60	45	105			
	%	57,1%	42,9%	100,0%			

Tablo incelendiğinde, sadece okuması var & okur ve yazar olan katılımcıların %52,4'ü, ilkokul mezunu olan katılımcıların %50'si, ortaokul mezunu olan katılımcıların %66,7'si, lise mezunu olan katılımcıların %56'sı ve yüksekokul ve daha yüksek eğitim düzeyinde bulunan katılımcıların ise %59,3'ü yapılan projeyi örnek bir proje olarak görmektedir. Katılımcıların eğitim durumu ile projenin örnek bir proje olarak değerlendirilme durumu arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır ($p>0,05$).

Çizelge 4.25. Katılımcıların Aylık Gelirleri ile Projenin Örnek Bir Proje Olarak Değerlendirilme Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Örnek bir proje mi?		Toplam	χ^2	p	
		Evet	Hayır				
Aylık gelir	1400 TL'den az	n	7	6	13	0,73	0,86
		%	53,8%	46,2%	100,0%		
	1400-2000 TL arasında	n	22	14	36		
		%	61,1%	38,9%	100,0%		
	2001-3000 TL arasında	n	21	15	36		
		%	58,3%	41,7%	100,0%		
3001 TL'den fazla	n	10	10	20			
	%	50,0%	50,0%	100,0%			
Toplam	n	60	45	105			
	%	57,1%	42,9%	100,0%			

Tablo incelendiğinde, 1400 TL'den az aylık gelire sahip katılımcıların %53,8'i, 1400-2000 TL arasında aylık gelire sahip katılımcıların %61,1'i, 2001-3000 TL arasında aylık gelire sahip katılımcıların %58,3'ü ve 3001 TL'den fazla aylık gelire sahip katılımcıların %50'si yapılan projeyi örnek bir proje olarak görmektedir. Katılımcıların aylık gelirleri ile projenin örnek bir proje olarak değerlendirilme durumu arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır ($p>0,05$).

Çizelge 4.26. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Kd Yerine Yapılaşma İmar İzni Verilmesini İsteme Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Kd yerine yapılaşma imar izni verilmesini ister miydiniz?		Toplam	
		Evet	Hayır		
Eğitim durumu	Sadece Okuması var & Okur ve Yazar	n	19	4	23
		%	82,6%	17,4%	100,0%
	İlkokul Mezunu	n	10	4	14
		%	71,4%	28,6%	100,0%
	Ortaokul Mezunu	n	19	2	21
		%	90,5%	9,5%	100,0%
	Lise Mezunu	n	26	1	27
		%	96,3%	3,7%	100,0%
	Yüksekokul ve Üzeri	n	19	9	28
		%	67,9%	32,1%	100,0%
Toplam	n	93	20	113	
	%	82,3%	17,7%	100,0%	

Tablo incelendiğinde, sadece okuması var & okur ve yazar olan katılımcıların %82,6'sı, ilkokul mezunu olan katılımcıların %71,4'ü, ortaokul mezunu olan katılımcıların %90,5'i, lise mezunu olan katılımcıların %96,3'ü ve yüksekokul ve daha yüksek eğitim düzeyinde bulunan katılımcıların ise %67,9'u kd yerine yapılaşma imar izninin verilmesini istemektedir. Özellikle ortaokul ve lise mezunu katılımcılarda kd yerine yapılaşma imar izninin verilmesini isteme oranı daha yüksektir.

Çizelge 4.27. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Dairelerin Kura Çekimi ile Dağıtılmasını Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

			Dairelerin kura çekimi ile dağıtılması adil miydi?		Toplam
			Evet	Hayır	
Eğitim durumu	Sadece Okuması var & Okur ve Yazar	N	3	20	23
		%	13,0%	87,0%	100,0%
	İlkokul Mezunu	N	3	11	14
		%	21,4%	78,6%	100,0%
	Ortaokul Mezunu	N	2	19	21
		%	9,5%	90,5%	100,0%
	Lise Mezunu	N	4	23	27
		%	14,8%	85,2%	100,0%
	Yüksekokul ve Üzeri	N	6	22	28
		%	21,4%	78,6%	100,0%
Toplam	N	18	95	113	
	%	15,9%	84,1%	100,0%	

Tablo incelendiğinde, sadece okuması var & okur ve yazar olan katılımcıların %13'ü, ilkokul mezunu olan katılımcıların %21,4'ü, ortaokul mezunu olan katılımcıların %9,5'i, lise mezunu olan katılımcıların %14,i ve yüksekokul ve daha yüksek eğitim düzeyinde bulunan katılımcıların ise %21,4'ü dairelerin kura çekimi ile dağıtılmasını adil bulmaktadır. Ortaokul mezunlarında dairelerin kura çekimi ile dağıtılmasını adil bulmama oranı daha yüksek bulunmuştur.

Çizelge 4.28. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Dairelerin Kura Çekimi ile Dağıtılmasını Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

			Kd yerine yapılaşma imar izni verilmesini ister miydiniz?		Toplam
			Evet	Hayır	
Aylık gelir	1400 TL'den az	N	10	3	13
		%	76,9%	23,1%	100,0%
	1400-2000 TL arasında	N	30	8	38
		%	78,9%	21,1%	100,0%
	2001-3000 TL arasında	N	33	7	40
		%	82,5%	17,5%	100,0%
	3001 TL'den fazla	N	20	2	22
		%	90,9%	9,1%	100,0%
	Toplam	N	93	20	113
		%	82,3%	17,7%	100,0%

Tablo incelendiğinde, 1400 TL'den az aylık gelire sahip katılımcıların %76,9'u, 1400-2000 TL arasında aylık gelire sahip katılımcıların %78,9'u, 2001-3000 TL arasında aylık gelire sahip katılımcıların %82,5'i ve 3001 TL'den fazla aylık gelire sahip katılımcıların %90,9'u kd yerine yapılaşma imar iznin verilmesini istemektedir. 3001 TL'den fazla aylık gelire sahip katılımcılarında kd yerine yapılaşma imar iznin verilmesini isteme oranı daha yüksek bulunmuştur.

Çizelge 4.29. Katılımcıların Eğitim Durumu ile Dairelerin Kura Çekimi ile Dağıtılmasını Adil Bulma Durumu Arasındaki İlişkinin İncelenmesi

		Dairelerin kura çekimi ile dağıtılması adil miydi?		Toplam	
		Evet	Hayır		
Aylık gelir	1400 TL'den az	N	4	9	13
		%	30,8%	69,2%	100,0%
	1400-2000 TL arasında	N	7	31	38
		%	18,4%	81,6%	100,0%
	2001-3000 TL arasında	N	4	36	40
		%	10,0%	90,0%	100,0%
	3001 TL'den fazla	N	3	19	22
		%	13,6%	86,4%	100,0%
Toplam	N	18	95	113	
	%	15,9%	84,1%	100,0%	

Tablo incelendiğinde, 1400 TL'den az aylık gelire sahip katılımcıların %30,8'i, 1400-2000 TL arasında aylık gelire sahip katılımcıların %18,4'ü, 2001-3000 TL arasında aylık gelire sahip katılımcıların %10'u ve 3001 TL'den fazla aylık gelire sahip katılımcıların %13,6'sı kd yerine yapılaşma imar iznin verilmesini istemektedir. 1400 TL'den az aylık gelire sahip katılımcılarında kentsel dönüşüm yerine yapılaşma imar iznin verilmesini isteme oranı daha yüksek bulunmuştur.

4.3. Kuzey Ankara'da Yöre Halkı ile Yapılan Görüşmeler ve Değerlendirilmesi

Yapılan anket çalışmasında katılımcıların üçte biri kadın, yarısından fazlası herhangi bir işte çalışmamakta olup çalışanların büyük çoğunluğu işçi ve esnaftır. Kuzey Ankara'da 2018 yılı Mart-Eylül aylarında yapılan anket çalışmasına katılan katılımcıların yarıya yakını 2019 yılı net asgari ücretin altında yaşamlarını sürdürürken, dışardan yardım alanların oranı ise %10 civarındadır. Ailelerin sahip oldukları çocuk sayıları genellikle 3 çocuktan azdır, araba veya başkaca bir gayrimenkul sahibi olanlar %85 olup %10 civarında kiralık dairede oturmaktadırlar.

Bu bölgede yaşayan katılımcıların demografik özellikleri üst paragrafta özetlenmekle birlikte bölge halkı alt gelir grubundan olduğu görülecektir. Emlakçılar ile

yapılan şifahi görüşmelerde 2018 aidat bedellerinin (3+1 ve 120m2 bir daire için) daire başına 50-75 TL olduğu ve yakıt bedelinin ise ortalama 300 TL olduğunu ifade edilmiştir. Bölge engebeli ve kot farkları nedeniyle ihtiyaçlarını yakında bulunan esnaf ve pazarlardan karşılamaktadır. Belli etaplarda ulaşım problemi varken, bazı etaplarda ise alışveriş problemleri bulunmaktadır. Örneğin I.Eapta bulunan 5.etap katılımcıları ile yapılan şifahi görüşmelerde projeden son derece memnun olmalarına rağmen 12.-14. etapta yaşayanlar genellikle ulaşım, alışveriş ve Suriyeli halkla ilgili problemlerinden bahisle memnuniyetsizliklerini ifade etmişlerdir.

Kuzey Ankara Projesi TOKİ tarafından ihale edilmiş olup I. Etap bölgesi kendi içinde de etaplara ayrılmış, hak sahiplerine teslimi hususunda da etaplar halinde teslimatlar yapılmıştır. Ulaşım her bölgeden geçmemesi sebebiyle ve ticarethaneler her bölgede planlanmadığı için bazı etaplarda yaşayanlar ulaşım, alışveriş gibi hususlarda sıkıntı yaşamaktadır.

Gerek Büyükşehir Belediyesi gerekse TOKİ tarafından halk ile karşı karşıya gelmek istememesi ve iki idare tarafından kurulan TOBAŞ şirketinin hak sahiplerine yönelik planlama ve bilgilendirme faaliyetleri hakkında katılımcıların %60'a yakını yeterli düzeyde bilgilendirilmediğini ifade etmiştir. Katılımcıların %33'ü proje yapılmasını desteklemediğini ifade etmekle aslında çoğunluk bu projeye destek vermiştir. Projenin eksiklerine rağmen katılımcıların %47'si projenin başarılı olduğunu ifade etmiştir.

Katılımcılar ile yapılan şifahi görüşmelerde binaların otopark ihtiyaçları konusunda mağduriyet yaşandığını, planlama çalışmalarının düzgün yapılmadığını ve daire sayısı/otopark hesabının bölgelere göre farklılık gösterdiğini ifade etmişlerdir. Ankette katılımcıların %17'si otoparkın yeterli düzeyde olduğu ifade etmiştir.

Katılımcıların %42'si yöre halkının ihtiyaçları karşılamak için bölgede bulunan dükkânların yeterli olduğunu ifade etmiş olup çoğunluk ise dükkânların yeterli olmadığını ifade etmiştir. Yapı plancılarının projeleri kot farkı olmayan bölgelere göre hazırladıklarını, Kuzey Ankara'ya uygun projelerin hazırlanmadığı yönünde katılımcıların şifahi itirazları olmuştur. Mimari plan ve projelerin TOKİ'nin sorumluluğunda olduğu Büyükşehir Belediyesinin bir sorumluluğunun olmadığını TOBAŞ yetkilileri ifade etmiştir.

Katılımcıların %51'i konutların güvenilir olduğunu ve oda sayısı ile beraber büyüklüklerinin uygun olduğunu ifade etmişlerdir. Katılımcılar en önemli güvenlik sorununun hırsızlık (%26), gayri meşru ilişkiler (%22), kavgacı ve serseri kimseler (%33)

olduğu ifade edilmiştir. Kuzey Ankara’da güvenlik birimleri ile yaptığım mülakatta, 2014 yılında güvenlik birimlerine ait binanın elektrik kablosunu hırsızların çaldığını güvenlik amiri ifade etmiştir. Kentsel dönüşüme uğrayan yerleşimler neticesinde kötü meslek sahipleri de dönüşüme uğramış ve hırsızlar için de mekân değişikliği ve çevre değiştirmelerine neden olmuştur. Adi olayların çözümü için toplumsal olarak düşünel tasarlanmış bir sistem veya sistemlerimiz bulunmamaktadır. Bu olayları yapan şahıslar belli olup bu şahısların düzenli iş sahibi olmaları ve uzaktan takibi hususlarında çalışmalar yapılmalıdır.

Kuzey Ankara Projesi öncesi alanda yaşayan maddi durumu orta ve üst seviyedeki bölge halkı, proje sonrası bölgeye yerleşmediğini fakat alt gelir seviyesinde bulunan yöre halkının proje sonrası alana yerleştiği katılımcılar ile yapılan görüşmeler neticesinde söylenmektedir. Bölgede yapılan konutların hak sahiplerinin bir kısmı konutlarını kiralamış olup bir kısmı ise yeni konutlara yerleşmişlerdir.

Kuzey Ankara Projesi, iyi bir konut projesi olduğunu ifade eden katılımcılar (%51) çoğunlukta olup Kuzey Ankara Proje’nin II. Etap Projesi gibi TOKİ ve Büyükşehir Belediyesi şeklindeki idarelerin yapımına kalkmadığı fakat imar izni vermesi sonucunda kişilerin veya müteahhitlerin yapabildiği proje gibi olmasını isteyen katılımcıların oranı %82 şeklindedir. Bundan sonraki yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde idarelere yapı yapma sorumluluğunun verilmeyip sadece kontrol etme yetkisi verilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

Buradan idarelerin yaptıkları yapı veya işlere güvenmeyip kişilerin kendilerince yapacakları işlem veya yapıların daha iyi olacağı sonucu çıkarılmaktadır. Burada güven hadisesine çapraz bir bakış açısıyla bakarsak “Dairelerin kura çekimi ile dağıtılması adil miydi” sorusuna %84 adil olmadığını ifade etmiştir. Bu karar, idarelere karşı halkın bakış açısının güvenilmez olarak değiştiği anlamını yükleyebiliriz.

Dünyada kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olmalarındaki önemli etkenlerden bir tanesi de dönüşüm yapılan bölgedeki halkın, derneklerin veya vakıfların katılımının sağlanmasıdır. Bahse konu projede veya projenin takibini yapan müşavir şirket olan TOBAŞ’ın yapısında böyle bir hisse veya katılım bulunmamaktadır. Yöre halkının yapılacak kentsel dönüşüm projelerine katılımının sağlandığı ve karar merciine girmesi demek Türkiye’nin kentsel dönüşümde çağ atlaması manasına gelecektir.

Katılımcıların aylık gelirleri yüksek olanlar ile imar izni isteyenlerin oranı aylık geliri düşük olanlara göre daha yüksektir. Aylık geliri yüksek olanlar “Dairelerin kura çekimi ile dağıtılması adil miydi?” sorusuna da aylık geliri düşük olanlara göre yüksek oranda hayır cevabını vermişlerdir.

Yukarda belirtilen hususlara ek olarak yöre halkı ile yaptığım şifahi görüşmelerde dile getirilen hususlar şöyledir:

- Yönetim olarak karar mercii olan TOBAŞ’ın yöre halkının istemediği hususlarda karar vermemesi gerekliliğidir. Bu hususta önemli örneklerden biri olan yüksek binalarda bulunan renkli aydınlatmaların Büyükşehir Belediyesince ödemesidir ki bu aydınlatmalardan binalarda yaşayan halk rahatsız olduğu ifade edilmiştir.
- Protokol yoluna yapılan büyük cami ve külliye ye yöre halkının ulaşım problemleri bulunmaktadır. Bu yapıların küçük olması ihtiyacı giderebilecekken, büyük yapılması ihtiyaç dışı olduğu düşünülmektedir.
- Esenboğa’ya yapılması düşünülen metro hattı mutlaka KAKDP yakınından geçmelidir. Bölgenin ulaşım sorununun azaltılması için bunun gerekli olduğudur.
- Ostim, İvedik ve Siteler sanayi bölgesinde çalışan yöre halkı için sabah ve akşam belli saatlerde ulaşım açısından çekilen sıkıntının giderilmesi istenmektedir.
- Rekreasyon alanı içerisinde bulunan yaşam merkezlerinden ulaşım imkânsızlıkları yüzünden faydalanılmadığı ve alana hiç gidemeyenlerin olduğu belirtilmiştir.
- Projede yapılan görüşmelerde hak sahipleri (ev ve arsa sahipleri) faydalandırılmıştır. Bu bölgede yaşayan kiracılar hakkında bir görüş veya madde bulunmadığından, kiracılar ihmal ve mağdur edilmişlerdir.
- 01/01/2011 tarihinden itibaren her binada Enerji Performansı Yönetmeliği uyarınca yapı kullanma izin belgesi mecbur hale gelmiştir. Kuzey Ankara Projesindeki tüm binalar enerji kimlik belgesi alması gerekirken bu koşul yerine getirilmemiştir

4.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Tavsiyeler ve Tartışma

Kentsel dönüşümde öncelikli yapılacaklar ile zaman içerisinde yapılması gerekli olanların belirlenerek yerel yönetimler eliyle veya merkezi yönetim kalkınmada öncelikli strateji planları olarak belirlenmesi gerekmektedir. Bu planlamalar hakkında sürdürülebilirlik, alanların özelliklerine göre kullanımı sağlanmalı; verimli ve alüvyal alanların bitki ve meyve yetiştiriciliğinde kullanılması, diğer alanların asfalt, yol, bina ve yerleşim yerleri olarak

değerlendirilmesi ile afet alanlarına ise bina ve yerleşim yerlerinin yapılmaması gerekliliği planlara işlenmelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinde yapılan uygulamalar genellikle 4734 sayılı kanun ile yapıların ihale edilerek yaptırılması şeklindedir. Bu kanun çerçevesinde kontrol teşkilatı, kabul teşkilatı ve denetim elemanları projenin yapımı ve süreçler hakkında sorumluluk sahibidir. Yapım sürecinde yöre halkının projede herhangi bir imtiyaz hakkı bulunmamaktadır. Yapı imalatlarını yapan veya yaptıran ile kullanıcılar arasında yapım sürecinde herhangi bir irtibat kurulmaması geri dönülemez problemler üretmektedir. Bu sorunsalın çözümü konusunda ortaya çözüm yolları konulmamış, yüzlerce 4734 sayılı kanuna istisnalar getirilmiştir. Dünya ülkelerinde yapılan dönüşümlerde STK ile ortak çalışma yapmakta olup ülkemizde de yapılabilmesi için düşünce şekli ve mevzuat değişikliği gerekmektedir.

Osmanlıda mahallelerin yönetiminden, emniyetinden, sokakların bakım ve onarımından, temizlikten, yeni yapılaşmadan ve çevresel konulardaki kararlardan mahalleli sorumlu idi. Mahalleli bütün bu beledî işlemleri yaparken ortaklaşa görev yaptığı loncalar ve vakıflarla beraberdir (Yaylı ve Pustu, 2010:152). Kentsel dönüşümlerde STK, yöre halkı ve yerel yönetimlerin ortaklaşa hareket etmesi gerekmektedir.

Bakanlık, yerel yönetimler ve son kullanıcı olarak yöre halkın kentsel dönüşüm üzerine yapmaları gerekli çalışmalar, güncel mevzuat hükümlerinin dışına çıkılarak ve Kuzey Ankara Projesinde karşılaşılan problemlerin çözümü şeklinde aşağıda başlıklara ayrılmıştır. Türkiye’de imar çalışmaları, merkezi idarenin elinde olması tavsiye edilmekle birlikte rant kavramıyla birlikte anılan imar izinlerinde yetkiler yerel yönetimlerin elinden alınmalıdır.

Çizelge 4.30. Kentsel Dönüşümde Yapılması Gerekenler (Yazara aittir)

BAŞARILI BİR KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARANAN TEMEL ŞARTLAR		
PROJE ÖNCESİ	PROJE YAPIM ESNASI	PROJE BİTİMİ SONRASI
Zemin etütleri hazır mı? Elektrik-su-doğalgaz-data altyapı projeleri hazır mı? Cadde, sokak, altgeçit ve üstgeçit, yapıların yerleri belirlendi mi? Kamulaştırma, imar durumu ile ilgili çalışmalar tamamlandı mı? Ön uygulama projesi hazır mı? Bu proje için diğer kurumlardan onay alındı mı? Proje öncesi son aşama elektrik-su-doğalgaz ve data hatları ilişik kesmeler tamam olup deplase yapıldı mı? Muhtar, STK ve esnaflarla bilgi alışveriş toplantıları yapıldı mı?	Çalışma yapılacak etabın çevresi kapatıldı mı? Alanda İSG çalışmaları başlatılıp kapı girişinden şantiye alanı kamera ile izlenebiliyor mu? Malzeme giriş, hafriyat çıkış gibi zaman planlaması yapıldı mı? Projeye sadık kalınarak uygulama yapılabilir mi? Kontrol ne sürede sağlanıyor? İmalat yapan firmaların ödeme ve alacakları kurumca izleniyor mu? İmalat yapan firmaların kabul aşamalarını geçemeyenlere ve binanın tamamlanabilmesi için neler yapılmaktadır?	Daire kuraları proje yapılmadan önce mi yoksa yapıldıktan sonra mı çekildi? Binaların tamamlanması sonrasında evlere exper hizmeti verilerek yapılan imalatlar anlatıldı mı? Apartman yönetimi konusunda 6/12 ay yetki istendi mi? Asansör hizmeti ve evin eşyası taşınmasında yardım aldınız mı? Ulaşım, belediyeye müracaat etmeden sağlanabildi mi? Otopark Sıkıntısı yaşadınız mı? Diğer sosyal donatılardan memnun kaldınız mı?

4.4.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Öneriler

Aşağıda genel olarak merkezi yönetimin kentsel dönüşümdeki icra organı olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılan tavsiyeler sıralanmıştır:

1. Yerleşim yerlerinin, fabrika alanlarının, hassas bölgelerin afet alanları içerisinde bulunmaması gerekmektedir. Deprem fay hatları, sel ve heyelan alanları gibi yerlerde yaşam alanları kurulmaması, eğer böyle alanlara kurulmuş olan yerleşim yerleri varsa en kısa zamanda planlama işlemleri yapılarak, tahliye işlemlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
2. Olası deprem ve heyelanlar sonrası toplanma alanları olarak kullanabilecek park, saha ve kamuya açık alanların artırılması gerekmektedir. Şehir hayatında yeşil alanlar, dinlenme alanları, kütüphaneler ile eğlence alanlarının artırılması insanlara dinginlik ve huzur hissi verecektir. Kişilerin mutluluğu artarsa sırasıyla aile, mahalle, ülke ve dünya huzuru artar böylece daha yaşanabilir ortamlar oluşacaktır.
3. Yaşamda en önemli faktörlerden ulaşımın metro, otobüs ve diğer araçlar kullanılarak bekleme yerlerinin dizaynından araç içi internet kullanımı ve düzenine kadar birçok hususun irdelenerek optimum kararlar çerçevesinde dizayn edilmelidir. Motorlu araçların kullanımının azaltılması için elektrikli ve insan gücü ile çalışan araçlar için bisiklet yolları ve araç şarj istasyonlarının tasarımı hususlarında mevzuat ve politikalar üretilmelidir.
4. Bakanlığın planlama çalışmalarında kütüphane ve çalışma salonları, ibadet alanları, lavabo ve tuvaletler, bilgisayar salonları, kafeler, marketler ve iş yerleri ihtiyaca binaen birbirine yakın mekânlar olması sağlanmalı ihtiyaçların bir arada ve çabuk giderilmesi hedeflenmelidir. Bu hizmetlerin ifasında yaşlılarımız için alanlarda oturma ve dinlenme yerlerinden çocuklar için oyun ve eğlence yerlerine, servis alanlarının belirlenmesi ile yön tabelaları ve istikametlerinin belirtilmesi (kullanılacak tabela ve yazıların belli bir standart çerçevesinde yapılması ile göze hitap edebilmesi), otoparkların dizaynı gibi birçok husus kentsel dönüşümün parçasıdır.
5. Çevrenin korunması açısından atık alanları; kâğıt, kimyasal atık ve evsel atık belirlenmeli ve çöp konteynırlarının yanı sıra kâğıt ile kimyasal konteynırlar da konulmalıdır. Mahalledeki yeşil alanlarda belirlenmiş alanlarında vatandaşların her yıl belli zamanlarda ağaç dikme etkinlikleri düzenlenerek ağaçların ve

mekânın sahiplenmesi ve vatandaşlar arasında birliktelik sağlanmalıdır. Enerjide ise yenilenebilir enerji; rüzgâr ve güneş enerjisi teşvik edilmelidir.

6. Kentlerde engelli yurttaşlarımız için hayatlarının kolaylaştırılması açısından yapılması gerekli olanların yaptırılması ile kimsesiz çocuk evleri ve şefkat evleri gibi yapıların belli bölgelerde kurulması ve işletilmesi sağlanmalıdır.
7. Yatırımların sürekli belli bölgelere yapılmasından çok ekonomik eşitsizliğin giderilmesi açısından zayıf bölgelerin desteklenmesi sağlanmalıdır.

Türkiye’de hala toprak reformu yapılmamış veya yaptırılmamış olup arazi toplulaştırılması ise istenilen düzeyde gerçekleştirilememiştir. Almanya, Fransa, Tayvan gibi ülkelerde tarım alanlarına istediğiniz yapıyı yapamıyorsunuz, 1970’li yıllarda Tayvan’da toprak reformu yapılması ile bu kararlar uygulanmaktadır (2017 Tayvan gayrimenkul eğitimi ICLPST 134. grup);

- Sahip olunan tarım arazinize yapı ihtiyacınız olduğunda merkezi hükümete başvuru yapıyor,
- Görevliler yapı ihtiyacının olup olmadığına bakıyor ve yerel yönetimlere bilgi veriyor,
- Yerel yönetimler keşfe gelerek, tarım arazisinde en verimsiz yer ile ihtiyaç bölgesi analizi sonrasında optimum yer tespit ediyor,
- İlgili yere ankraj beton özellikleri bildirim ve koordinatları tespit sonrası yapı müsaadesi veriliyor.

Türkiye’de merkezi hükümetin olayda dahil olmayıp yerel yönetimler ile yapı ruhsatı ve gerekli işlemler gerçekleştirilmektedir.

Gelecek nesillerimize bırakacağımız yaşam alanlarının güzelleştirilmesi ve sürdürülebilirlik/yaşanabilirlik mekânlar oluşturmada, Şehircilik Bakanlığının yapması gerekli hususlar aşağıda verilmiştir;

- Mevzuat açısından imar planlarına karar verici bakanlık olmalıdır, belediyelerden imar hakkının alınması gerekmektedir.
- Bakanlıkça 10/30/50 yıllık muhtemel yerleşim planları yapılmalıdır; bu mekanların afet alanları içerisinde bulunmaması gerektiğinden deprem fay hatları, sel ve heyelan alanları gibi yerlere kurulmaması, tarım alanlarının yok edilmemesi, teknolojik ve optimum alanlar seçilmesi gereklidir.

- Belediyeler imar taleplerini bakanlığa iletmeli, bakanlık belediyelerce yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarında arazi planlaması ve imar çalışmaları hususunda hamilik yapması gerekmektedir.
- Bakanlık, Türkiye’de tarım arazilerinin verimliliğine katkıda bulunmak adına şehir planlaması ile ilgili kurulda diğer bakanlıklarla ve sivil toplum kuruluşlarıyla birlikte göstermelik olmayacak şekilde aktif olarak kararlar alabilmelidir.
- Bakanlık olarak Türkiye’de olası depremlerde yıkılması muhtemel yerleşim yerlerinin tespitini yaparak rehabilite çalışmaları yapması gerekmektedir. Bu konuda Ankara’ımızda önemli yerleşim yerlerinden olan Demetevler 1. Cadde ve civarında yapılaşma 8-14 kat olup 5.5 şiddetin üzerindeki muhtemel bir depremle facia yaşanması an meselesidir. Kendi vatandaşlarımızın canlarının ve mallarının korunması devletimizin görevidir. Bu meselede gerek Büyükşehir gerekse ilçe belediyesinin bir dahli olmamış, Bakanlık ise bu olayı değerlendirmemektedir. Burada olası facia sonrası bazı vatandaşlara ceza kesilerek olayın kapatılması söz konusu olacaktır.
- Bakanlık yukarıda sayılan işler için personelinin olmadığı, gerekli analizlerin yapılamayacağından bahsetmek isterse, E-Devlet üzerinden yapacağı bilgi sistemler ve il-ilçe belediyelerinden yardım alarak tüm binaların sınıflandırılması, zemin etütlerinin bilgi sistemlere girilmesi gibi hususlar kayıt altına alınacaktır.
- Türkiye’de hala yeni asfalt atılması sonrası asfalt kazılması olayları ile karşı karşıya gelinmektedir. Bu husus altyapı işleri yapan kurum ve kuruluşlarca dile getirilmesine rağmen çözüm bulunmaması anlamsızdır. Çözüm Şehircilik Bakanlığınca oluşturulacak “Altyapı Bilgi Bankası” gibi bir sistemle yönetilmelidir.
- Bakanlık olarak eskiden çıkarılmış kanunların güncellenmesi veya yürürlükten kaldırılması gerekmekte olup imar affı kanunu gibi kanunlar çıkarılması imar adaleti kavramlarının zedelenmesine sebebiyet vermemesi gerekmektedir.
- Ankara’daki bir belediyede yıkılan binalara yıkım bedeli ödenmezken, Büyükşehir Belediyesince yıkılan Mamak Kentsel Dönüşüm Projesindeki evlere yıkım bedeli ödenmesi konusu arasında halkın adalet duyguları yaralanmaktadır. Kentsel dönüşümde yasal dayanakların fazla olması ve dönüşüme etki eden kanunlara atıflarda bulunulması ile bunları uygulayanlarca yolsuzluğa kapı aralanmaktadır. Örneğin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. madde kapsamında idarenin, vatandaşa

eski yapısının yıkım bedelini veya kamulaştırma bedelini ödemesi gerekmektedir. Ankara'da bir belediyenin tahsisli bir yapıyı kamulaştırma yapmaksızın İmar Kanunu 32. Maddesine dayanarak zabıt kararı göndermesine müteakip 60 gün sonra idare mahkemesine başvuru olmaması nedeniyle yıkabilmektedir. Olması gereken temel hedef politika birimlerinin, yetkili uygulama mercilerin, itirazlar olduğunda hukuki olarak yetkili mahkemelerin belirlenerek, takdir yetkisini esas almayan uygulamalarla birlikte siyasi davranmayan bir yapı oluşturulmalıdır.

Yapılacak kentsel dönüşümlerde ekonomiklik, bölge sanayi ve üretimine katkı, alışveriş merkezi veya ticaret merkezlerine yakınlık veya kolay ulaşılabilirlik, fiziki açıdan yolların ve binaların görünüşünün düzenlenmesi, kamu ve bankacılık işlemlerinin yerelde tamamlanması, eğitim ve sosyal ihtiyaçların giderilmesi hususlarında çözüm getirilmesi gerekmektedir. Yalnız bir meseleyi halletmek için dönüşüm yapılırsa diğer meseleler çözülmeyeceğinden dolayı bu şekildeki dönüşüm çalışmaları yapılmaması için kontrol sistemi kurulmalıdır.

Gayrimeşru yaşamın önüne geçilmez ise dönüşüm sonrası sosyal yozlaşma ve tecavüz olaylarının önüne geçilmeyecektir. Burada tespit kentsel dönüşümlere etkisinin azaltılmasında alınacak önlemler açısından bakıldığında, aile kurumlarının yalnızlaştırıldığı, ekonomik nedenlerle ahlaksızlık yapılması için baskı oluşturulması, işsizlik ve kolay yoldan para kazanma kavramlarıdır. Bu meselelerin çözümü için merkezi ve yerel bazda adli ve idari düzenlemeler, medya, eğitim, reklamlar, ekonomik gibi düzenlemeler yapılmaktadır.

4.4.2. Büyükşehir ve İlçe Belediyelerine Öneriler

Büyükşehir belediyeleri ile ilçe belediyeleri arasında yukarıda zikredilen görev dağılımı hususundaki çatışma konularının bakanlıkça giderilmesi elzemdir. Yerel yönetimler bakanlık ile her ay yapılan meclis çalışmalarında bir araya gelmelidir ve olası problemler hakkında çözüm üretilebilmelidir. Her belediyede çalışanlarından oluşturulan, vatandaşlarımızın yaşadığı problemler analiz edilmesi ile iyileştirme, güzelleştirme (ar-ge) çalışmalarının yapılması ve bu iş neticesinde halka dokunan projelerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Belediyeler göze hitap eden, reklam kokan işler yerine ihtiyacın giderilmesi ve yapılması önem arz eden hususlarında çalışma yapmalıdırlar.

Belediyelerin kentsel yapıyı kuvvetlendirmek için şehircilik hususlarında yapması gereken çalışmalarını sıralayacak olursak:

- Bakanlığın yardım istemesi durumunda gerekli belediye personeli ile belediye alanında bulunan altyapı veya üstyapı alanlarına, binaların sınıflandırılması, zemin etütlerinin ortak bilgi sistemlerine girilmesini sağlamaktır.
- Bakanlık imar planları ve parselasyon çalışmalarını uygulamadan evvel belediyeler ilgili dernekler, vakıflar ve uzmanlar ile bir araya gelerek durum değerlendirilmesi yapılması suretiyle çalışma ve planlara itirazlarını ifade edeceklerdir.
- Bakanlığın tespit ettiği bölgelerde bulunan binaların olası depremlerde yıkılma ihtimali olup olmadığı hususunda teknik bilgi verilmesine yardım edilmesi ve yerleşim yerlerinde gerekli tespitleri yapmak.
- Altyapı ve üstyapı çalışmalarında Şehircilik Bakanlığı ile işlerin daha sağlıklı yürütülmesi planlamak ve çalışmaların ulusal bilgi sistemine kaydedilmesidir. Ayrıca ilgili mahaldeki çalışmada kimlerin, ne kadar süre ile çalışma yaptığı ve ilgili izinlerin takibi, sistemdeki kayıt işlemleri belediyece yapılmalıdır. Elektrik, doğalgaz, telefon, internet ve su gibi büyük çaplı çalışmaların planlaması onaylanmadan çalışma izni verilmemelidir. Altyapısı yeterli olmayan yerlerle ilgili yeni konutlar yapılmaması hususunda belediyeler sorumlu olmalıdır.
- Belediyeler kaçak ve imar izni gayrı yapılaşmaya müsaade edilmemesinin teminini sağlamalıdır.
- Atık ve bertaraf sistemleri hususunda halkımız ile içselleştirilmiş bir yapının oluşması için politikalar geliştirmek.
- Olası deprem tatbikatları konusunda diğer idari birimler ile iş birliği yaparak, eksik olan meselelerin tespiti ve çözüm bulunmasına yardım etmek.
- Belediyeler kendi yaptıkları hizmetlerdeki, imar, kentsel dönüşüm ve şehircilik alanlarındaki yapılan yanlışlıkların denetlenmesi ve çözüm bulunması gerekmektedir. Bu konuları bakanlıklarla ortak çalışma yaparak giderebilmelidir.
- Belediyeler hizmet binaları haricinde vatandaşlarının ihtiyaçları doğrultusunda kütüphane, muhabbet hane, kurs merkezleri, alışveriş merkezleri gibi donatı alanları hususunda Şehircilik Bakanlığı ile görüşmelerini yaparak ve aylık olağan meclisinde karar alarak halkın istifadesine sunmalıdır. Yapılan hizmetlerin yıllık geri dönüşümlerinin alınması ve analiz edilerek gerekli çalışmaların da yapılması gerekmektedir.

Ulaşım hususunda belediyeler ve ilgili bakanlıklar araştırma/geliştirme hususlarında çalışma yapmaları gerekmektedir. Tren, otobüs, dolmuş ve metro saatleri, güzergahları hakkında vatandaşlarımızın memnun olmadığı ve memnun olduğu hususlar tespit edilerek optimum hizmet kullanımı sağlanmalıdır. Dolmuş, otobüs çalıştırmadaki rant hususları da vatandaşın ihtiyacının karşılanması yönünde karar alınmalıdır. Yeni yerleşim yerlerinin ulaşım güzergâhları bakanlığın sorumluluğundaki; şehir genişleme alanları, tarım alanları, altyapı planları doğrultusunda karar verilmelidir.

Dönüşüm öncesi yapılması düşünülen binaların planlama çalışmaları aceleyle getirilmemelidir, yeni yaklaşım planlama ilkeleri olan; yağmur sularının ve tahliyesinin hesapları, otopark yoğunluk hesabı, bölge araç trafik-ulaşım hesabı, ticarethane-alışveriş merkezi hesabı, yeşil alanların orantılı dağıtım hesabı, kamu kurumları (okul-hastane vb.) hesapları, ibadet yerleri ve büyüklüğü hesapları, sosyal donatı hesapları yapılmalıdır. Dönüşüm için gerekli olan mühendislik plan ve projelerinin bu hesaplar çerçevesinde yapılması uygun olacaktır.

Belediyeler eliyle Türkiye’de altyapı plan ve projelerinin saklandığı bilgi bankası hala oluşturulamamış olup ülkemizdeki kazı ve altyapı çalışmalarında birçok hasar meydana gelmektedir.

Büyükşehir Belediyelerinin görsel şov yapmak için cami, park, aydınlatma, yapı ve yol yapmasının önüne geçilmelidir. Boşa harcanan her kuruş ülkemizin geleceğinden çalınmaktadır. Yeni metro belediyciliği adıyla bir düşünce sistemi oluşturulmalı ve eski belediye mantığından uzaklaşmalıyız. Cami yaparak daha çok müslüman olunmadığı gibi temel ihtiyaçlar göz önünde tutulması ve ihtiyaçların belirlenmesi sonrasında kullanışlı yapılar yapılarak bu ihtiyaçların giderilmesi gerekmektedir.

4.4.3. Yöre Halkına Öneriler

Bir yerleşim yerinde yaşayan insanlar ile bu yere hizmet götüren idareler arasında samimiyet ve yardımlaşma oranında şehircilik kalitesi orantılıdır. Yöre halkına da şehircilik hususunda yapması tavsiye edilen hususlar aşağıda ifade edilmiştir:

- Bir yerleşim alanına dönüşüm veya yapılaşma söz konusu olması durumunda gerekli bilginin alınması her yöre insanının üzerine vazife olmalıdır.
- Muhtar ve belediye başkanı seçiminde adayların yapıları, hizmete duyarlılıkları gibi hususların incelenmesine ve diyalog kanallarının kullanımına kadar eldeki

olanakları kullanarak bölgeye gerçekten hizmet edecek kişilerin ortaya çıkmasını sağlayarak olayların takipçisi olmak

- Yaşanılan bölgede ihtiyaç duyulan hizmetlerin gelebilmesi için gerekli girişimlerde bulunmak ve gerekirse mahalleli birlikteliğini sağlayarak yetkililere ihtiyaçların anlatılmasını temin etmek.
- Yöre halkının yaşadığı bölgede yapılan bir imalat veya çalışmada yanlışlık olması durumunda çalışma yapanlara bildirmek, netice alınmaması durumunda gerekli fotoğraf ve bilgileri ilgili idarelere iletmek.
- 4982 sayılı Bilgi Edinme Kanunu çerçevesinde yöre halkını ilgilendiren konularda bilgi istemekten imtina etmemek.



5. SONUÇ

Kuzey Ankara Projesi ile çarpık kentleşme sorununun çözümüne katkı sağlama ve protokol yolunu kullanan yerli, yabancı misafirler için görüntü ve şekil yönünden bölgenin iyileştirilmesi, sağlıklı hale getirme ve Türkiye'nin imajının yükseltilmesi olarak değerlendirilmektedir. Burada esas sorun projenin tasarımı, uygulanması ve konutların yöre halkına dağıtım konularında sorunlar yaşanmıştır.

Kentsel dönüşümün temel felsefesi; yaşamı tehdit eden faktörlerin düzenlenmesi, afet riski olan mahallerin düzenlenerek ıslah edilmesi, şehirlerin tarihsel ve kültürel yapılarının muhafazası ile üretim ve pazarlamanın geliştirilmesi sağlanmalıdır. Bu bölgedeki yapılan dönüşüm ile bu şartların hiçbiri tam olarak karşılanamamıştır.

Tasarıma etki eden teknik personellerin, hayatın olağan akışına ters olacak şekilde yaşam alanlarını detaylandırmaları sonucunda ortaya bu manzara çıkmıştır. Bu pahalı tecrübesizliklerin önlenmesi için kentsel dönüşüm yapan ekibin içine yöre halkının, sivil toplum kuruluşlarının katılması, yapılması gereken hesapların yapılarak projenin bitmesi sonrasında analizleri yapılmalıdır. Bu analizler sonrasında kentsel dönüşüm projelerine başlanması daha gerçekçi ve daha az maliyetli olacaktır.

Kentsel dönüşüm mevzuatları açısından yatay mimari ve dikey mimari farklı iki düşünce sistemidir. Son yirmi yıldır ülkemizde hızlı rant elde etme açısından dikey yapılaşma yapılmakta olup 2018 yılından itibaren yatay mimariye geçilme sinyalleri verilmektedir. İmar affı yasaları gibi giderilemeyecek problemlere sebebiyet vermemek için yapısal problemler ve çözüm yolları tespit edilmelidir. Bu tespitler doğrultusunda ve acil bir şekilde politika oluşturulmalı ve düğmeye basılmalıdır.

Merkezi hükümet, devlet binalarının TOKİ tarafından yapılması için diğer bakanlık ve yerel yönetimlerin ihtiyaçlarını değerlendirmelidir. Yapılması gerekli metro belediye yaklaşımı ile yeni binalar projelendirilmeli ve inşaat çalışmaları yapılmalıdır. Özellikle Ankara'da bulunan kamu binalarının belli şirketlerden kiralanması yöntemi ile kamunun zarara uğratılmasının önüne geçilmesi gerekmektedir.

Büyükşehir Belediyesinin, Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinde yaptığı harcamalar ile ilgili olarak bütçesel olarak kar edip etmediği konusunda net bir cevap alınamamıştır. Büyükşehir Belediyesi ve İstimlak Dairesi Başkanlığında görevli personeller ile yapılan şifahi görüşmelerde, Kuzey Ankara Projesi ile kar edilmediği

yönünde bilgiler alınmıştır. Buraya yapılan çalışmaların aceleye gelmesi, planlama çalışmalarının kısa bir zamanda yapılması bu zararın temelini oluşturmaktadır.

Dünyada başarılı olan Hiroşima, Alexandra gibi bir kentsel dönüşüm projelerinde kamu, STK ve özel teşebbüsler beraber çalışmışlardır. Türkiye’de başarılı bir dönüşüm için öncelikli şartlar; yerel halk ve STK’ların projelerde yer almasının temini, ön fizibilite çalışmaları yapılması, yaklaşık maliyetlerin belirlenmesi, yaşama dair hesaplamaların yapılması şeklinde ifade edilebilir.

Bakanlık ve yerel yönetimler birbirlerinden farklı çalışmakta olup inşaat kontrollerini kendi personelleri tarafından yapılmaktadır. İnşaat kontrolörleri veya yapı denetim teşkilatları genelde proje üzerinden ve yaşama dair hesaplamalar açısından denetim icra etmemektedir. Bu konuda toplumsal zihniyetimiz firmaların yapılardan kar elde etmesinden çok yapılan imalatların sağlıklı ve kullanışlı olmasının tercih edilmesi şeklinde olmalıdır. Kuzey Ankara’da iş yapan veya yaptıran firmalardan bazıları tarafından “bu projelerin değişiminden dolayı yaptığımız imalatlar sürekli sökülüyor” denmesinin önüne ancak politika ve teknik gereklilikler ile önüne geçilebilecektir.

Atatürk Orman Çiftliği (AOÇ) temapark olarak dönüştürülmesi işinde yapılan bazı hatalar ve 2019 yılında yapılması planlanan Dikmen 4.Etap Dönüşüm Projesinde yapılacak hataların temel sebepleri bu projede sayılmıştır. Proje öncesi, proje esnasında ve proje sonrasında yapacaklarımız belli olursa vatandaş olarak, yönetim olarak ve taşeron olarak yaptığımız işten övünerek bahsedebiliriz.

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde en önemli örneklerinden Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi (KAKDP) hem merkezi yönetim ve hem de yerel yönetimin ortaklaşa çalıştığı projedir. Merkezi yönetim adına TOKİ ile yerel yönetim olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ortak kurulan şirket TOBAŞ, projenin müşavirliğini yapmaya çalışmıştır. Bu projede işlerin farklı yönetimler tarafından yapılması, işlerin parçalanarak alt taşeronlara verilmesi, taşeronların muhataplarının farklı yönetimler olması gibi sebeplerle proje kendi içinde sekteye uğramıştır. Bu proje sonrasında TOKİ tarafından başka bir yerel yönetim ile şirket kurulmaması ve ortak iş yapılmaması Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin (KAKDP) başarısını göstermektedir.

KAYNAKLAR

- ABBEİDB. (2016). *Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı Tarafından Sunulan PowerPoint Sunusu*. Ankara.
- Akbulut, Ö. (2016). *Örsan Akbulut'a ait 2016-17 güz yarıyılı ders notları*. TODAİE Yerel Yönetimler Bölümü, Ankara.
- Akdemir-Özkara, B. (2018). *Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları: Ankara-Yenimahalle örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Akkoç, Y.S. (2014). *Kentsel dönüşüm projelerinin çevre etiği bağlamında değerlendirilmesi: Ankara örneği*. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Aluç, Y. (2013). *Türkiye Belediyeler Birliği için hazırlanan sunumda yer alan PDF dosyası*. Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara.
- Avaner, T. ve Hasanoğlu, M. (2019). *İkibinlerin başında kooperatifçilik ve konut kooperatifçiliği politikası sorunu*. Makale, Ankara.
- Aydınlı, H.İ. ve Turan, H. (2012). *Kuramsal ve yasal çerçevede Türkiye'de kentsel dönüşüm*. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28, 61-70.
- Ayvazoğlu, B. (2012). *Dünyayı güzelleştirmek: Turgut Cansever'le konuşmalar*. İstanbul: Timaş Yayınları.
- Binici, P. (2018). *Kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarında mekân ve aktörler arası ilişkiler*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Daşkıran, F. (2016). *Kentsel dönüşüm sürecinde deprem riski altında gayrimenkul değerlemesi: Denizli örneği*. Doktora Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla.
- Demirel, D. (2018). *Kentsel dönüşüm*. Tezsiz Yüksek Lisans Dönem Projesi, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli.
- Doğaner, A. (2017). *Kentsel dönüşüm politikaları ve finansman modelleri*. İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.
- Ertan, K.A., (2014). *Kent ve kentli hakları*. Ankara: TODAİE Yayınları.
- Florida, R. (2018). *Yeni kentsel kriz*. İstanbul: Doğan Kitap Yayınları.
- Gözler, K. (2016). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*. Bursa: Ekin Yayınevi.
- İnternet: 2985 sayı ve 17.03.1984 tarihli TOKİ Kanunu. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>, Erişim Tarihi 13.10.2018.

- İnternet: 3194 sayı ve 09.05.1985 tarihli İmar Kanunu. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>, Erişim Tarihi 13.10.2018.
- İnternet: 5104 sayı ve 12.03.2004 tarihli Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (2004). <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>, Son Erişim Tarihi 13.10.2018.
- İnternet: 5393 sayı ve 13.07.2005 tarihli Belediye Kanunu. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>, Erişim Tarihi 13.10.2018.
- İnternet: 6306 sayı ve 16.5.2012 tarihli Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>, Erişim Tarihi 13.10.2018
- İnternet: Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin uyguladığı projeler. <https://www.ankara.bel.tr/genel-sekreter-yardimcisi/emlak-ve-stimlak-dairesi-baskanligi/yeni-yerlesimler-sube-mudurlugu/hayat-sebla/dikmen-vadisi> Erişim Tarihi 13.10.2018.
- İnternet: Aydın, A.H. ve Çamur, Ö. (2016). Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı dünya örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro. <http://iibfdergisi.ksu.edu.tr/download/article-file/227175> Erişim Tarihi 03.10.2018.
- İnternet: Cengizkan, A. (2010). *Bir başkentin oluşumu: Avusturyalı, Alman ve İsviçreli mimarların izleri.* Goethe-Institut, Ankara. <http://www.goethe.de/ins/tr/ank/prj/urs/geb/sta/trindex.htm>, Erişim Tarihi 17.10.2018.
- İnternet: Coşkun, K. ve Esin, N. (2017). Kentlerde ulaşım dönüşümü: Yeşil ulaşım altyapısı. http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/17999_40_14.pdf, Erişim Tarihi 17.11.2018.
- İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2018). 2017 yılı idare faaliyet raporu. https://webdosya.csb.gov.tr/db/strateji/icerikler/csb_ifr_07_mart_2018-20180307134616.pdf, Erişim Tarihi 17.11.2018.
- İnternet: Elektronik Kamu Alımları Platformu (EKAP) (2018). <https://ekap.kik.gov.tr/EKAP/Ortak/IhaleArama/index.html>, Erişim Tarihi 11.12.2018.
- İnternet: Es, M. ve Ateş, H. (2010). *Kent yönetimi, kentleşme ve göç: Sorunlar ve çözüm önerileri.* <https://dergipark.org.tr/download/article-file/9112>, Erişim Tarihi 17.10.2018.
- İnternet: Gülmez, N. ve Uraz, T. (2010). *Metropolde çeşitlenen hane halkları ve konut.* İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimari Tasarım Programı. http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi_a/article/view/1040/994, Erişim Tarihi 30.06.2019.

- İnternet: Japonya Dambara Kentsel dönüşümü fotoğrafı (Resim 2).
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hiroshima_Peace_Memorial,_May_2017_1.jpg, Erişim Tarihi 04.10.2018.
- İnternet: Monyane, M. (2006). *City of Johannesburg*.
http://wiredspace.wits.ac.za/bitstream/handle/10539/5332/RESEARCH%20REPORT_INNERCITY%20REGENERATION_Monyane%20Mapetla%2C%200512247j.pdf?sequence=1&isAllowed=y, Erişim Tarihi 03.10.2018.
- İnternet: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2018). *TOKİ tarihçesi*.
<https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi 17.11.2018.
- İşçi, Ş. (2017). *TOBAŞ bilgilendirmesi için hazırlanan PDF dosyası*. Kuzey Ankara TOBAŞ Binasında Yönetici Sekreter, Ankara.
- Kaplan, O. (2017). *İdare hukuku yönünden afet riski altındaki alanların kentsel dönüşüm süreci*. (1. Baskı). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Karasu, M.A. (2009). Devletin değişim sürecinde belediyelerin konut politikalarında farklılaşan rolü. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(3), 45-264.
- Kaya, E. (2017). *Kentleşme ve kentlileşme*. İstanbul: İşaret Yayınları.
- Keleş, R. (2016). *Şehirciliğin kuramsal temelleri*. Ankara: İdealkent Yayınları.
- Keleş, R. (2017). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitapevi.
- Kiper, P. (2006). *Küreselleşme sürecinde kentlerin tarihsel-kültürel değerlerinin korunması*. İstanbul: Sosyal Araştırmalar Vakfı Yayınları.
- Kurt, N. (2011). Kent hizmetlerinin geleceğinde kentsel sorumluluklar ve kent kültürünün geliştirilmesi stratejileri. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 9(2), 261-278.
- Ortaylı, İ. (2018). *Tanzimat devrinde Osmanlı mahalli idareleri (1840-1880)*. (3. Baskı). Ankara: Türk Tarih Kurumu.
- Özden, P.P. (2016). *Kentsel yenileme*. Ankara: İmge Yayınevi.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Polat, Y.A. (2015). Türkiye’de kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış: Elazığ Örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(1), 185-201.
- Tatar, H. (2015). *Sürdürülebilirlik ölçütleri bağlamında kentsel dönüşüm projelerinin irdelenmesi üzerine bir model: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap hak sahibi konutları*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- Tekeli, İ. (2011). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. ve Ataöv, A. (2017). *Sürdürülebilir toplum ve yapılı çevre*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Tolanlar, M. (2007). *Kentsel dönüşüm projeleri ve toplumsal yansımaları*. Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyonkarahisar.
- Türk Dil Kurumu. (1998). *Türkçe sözlük*. (9. Baskı). Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Yaylı, H. ve Pustu, Y. (2010). Klasik dönem Osmanlı'da kent yönetimi ve kentliler. *Muhafazakâr Düşünce*, 6(23), 139-162.
- Yıldız, S. (2018). *Sürdürülebilir kentsel dönüşüm değerlendirme modeli oluşturulması*. Doktora Tezi, Eskişehir Anadolu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Eskişehir.
- Yılmaz, E. (2006). Konut sorunu ve toplu konut üretiminde TOKİ'nin ve belediyelerin rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7), 31-50.
- 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.
- Zeydanlı, H. (2007). *Kentsel dönüşüm projeleri ve Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.



Ek-1. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi

Anket Ve Değerlendirme Sorularını Cevaplayacak (Proje Üzerindeki Hak Sahipleri) Sayın Katılımcı;

Bu çalışma; TODAİE'nin Yerel Yönetimler Tezli Yüksek Lisans Programında hazırlamakta olduğum “**Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Yöre Halkına Etkileri**” konulu yüksek lisans tezimin bir parçası olup, kentsel dönüşüm projesinin fiziksel, sosyal ve kültürel etkilerini araştırmak amacıyla kullanılacaktır. Anket çalışmasında kişisel bilgiler istenmeyecektir fakat isteyen katılımcılar bilgi verebilecektir. İlginiz ve sabrınız için şimdiden teşekkür ederim.
Abdurrahim ARIKAN

TODAİE Yerel Yönetimler

Görüşmenin yapıldığı tarih ... /..... /2018

Görüşmenin yapıldığı saat :

Görüşmeyi yapan:

A. DEMOGRAFİK BİLGİLER

1. Cinsiyetiniz; (1) Kadın (2) Erkek

2. Yaşınız ;

3. Medeni Durumunuz: (1) Evli (2) Bekar (3) Dul (4) Diğer.....

4. Eğitim Durumunuz: (1) Okuma-Yazar Değil (2) Okur-Yazarım (3) İlkokul

(4) İlköğretim/Ortaokul (5) Lise (6) Yüksekokul ve üzeri

5. Şu anda herhangi bir işte çalışıyor musunuz?

(1) Evet (2) Hayır

6. Mesleğiniz ya da uğraş alanınız nedir?

(1) Profesyonel Meslekler (Uzman, Avukat, Doktor, Mühendis vs) (10) Diğer.....

(2) Hemşire (4) Polis (6) İşçi (8) Öğrenci

(3) Öğretmen (5) Memur (7) Müzisyen (9) Esnaf

7. Aylık hane halkı geliriniz ne kadar (TL)?

(1)1400 TL'den az (2) 1400 -2000 TL (3) 2001- 3000 TL (4) 3001 -4000 TL

(5) 4000 TL'den fazla

8. Çalıştığınız işin niteliği nedir?

(1) Ücretli (2) İşveren (3) Kendi hesabına çalışan (4) Diğer

9. Hangi sosyal güvence sistemine bağlısınız?

(1) GSS (2) SSK (3) BAĞ-KUR (4) Emekli Sandığı (5) Diğer

Ek-1. (devam) Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi

10. Dışarıdan yardım (para, yiyecek, gıda veya yakacak vb....) alıyor musunuz?

(1) Evet (2) Hayır

11. Kuzey Ankara Projesinde sahip olduğunuz (2005 Öncesi) mülkiyet nevi nedir?

(1) Arsamız vardı (2) Evimiz vardı

12. Kaç Kişilik Bir Aileniz Var? ()1 ()2 ()3 ()4 ()5 Ve Üstü

13. Ailenizdeki Çocuk Sayısı Kaçtır? ()1 ()2 ()3 ()4 ()5 Ve Üstü

14. Ailenizde işsiz olup, iş aramakta olan kaç kişi var?

(1) 1 kişi (2) 2 Kişi (3) Kimse yok (4) Diğer.....

15. Konutunuzun Mülkiyeti Kime Ait?

1)Kira 2)Kendimizin 3)Akrabalara Ait 4)Lojman 5)Bedelsiz 6)Diğer....

16. Arabanız, başka bir yerde bir eviniz ya da arsanız var mı? (Birkaç tanesi varsa birden fazla kutu işaretlenebilir)

(1) Arabamız var (2) Evimiz var (3) Arsamız var (4) Hiçbiri yok

17. Şu Anda Yaşamakta Olduğunuz Evin M² Büyüklüğü Ne Kadardır?

() 50 M²'Den Küçük () 50 - 100m² () 100 - 125 M² () 125 - 150m² () 150 M² Ve Üzeri

B. İKAMET

18. Aşağıdakilerden hangisi sizin bu bölgedeki konumunuza uygundur?

(1) Daha önce Kuzey Ankara'da ikamet etmiş ve kamulaştırma sonrasında bölgeden göç edenlerdenim.

(2) Şu anda Kuzey Ankara'da ikamet etmekteyim.

(3) Kuzey Ankara'ya yakın bir mahallede ikamet etmekteyim.

(4) Diğer

19. 2009 yılı öncesinde Kuzey Ankara'ya nereden gelmişsiniz?

(1) Ankara'nın başka bir mahallesinden ya da semtinden (belirtiniz).....

(2) Ankara'nın bir köyü ya da beldesinden (belirtiniz).....

(3) Ankara'nın bir ilçesinden (belirtiniz).....

(4) Başka bir şehirden (belirtiniz).....

(5) Başka bir büyükşehirden (belirtiniz).....

(6) Doğma büyüme Kuzey Ankara'dayım

(7) Diğer (belirtiniz)

Ek-1. (devam) Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi

20. Kuzey Ankara’da ne kadar süredir ikamet ettiniz ya da etmektesiniz?

(1) 0-5 yıl (2) 6-10 yıl (3) 11 -15 yıl (4) 16 yıl ve daha fazla

21. Kuzey Ankara’da oturulan konutun mülkiyet durumu neydi/nedir?

(1) Kiracısı

(2) Sahibi

(3) Sahibi ya da kiracısı değil, bedelsiz oturuyor

(4) Kiracısıydım

(5) Sahibiydim

(6) Diğer.....

21.1. Adetler ve alışkanlıklar açısından bu Mahallesi Ankara’dan farklı mıydı?

(1) Evet (Sebebini belirtiniz) (2) Hayır

C. TOKİ –Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile ilgili görüşünüz nedir?

22. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili, kamulaştırma bedellerinin tespitinde mülk sahibi biri olarak mağdur edildiğimim düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

23. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili, konut edinme bedellerinin tespitinde mağdur edildiğimi düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

24. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi’nde tespit edilen konut bedellerinin geri ödemelerinde taksit sayısı ve belirlenen sürenin yeterli olduğunu düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

25. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile mülk sahibi olarak kar sağladığımı düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

26. Günlük İhtiyaçlarınız Dışındaki Gereksinimlerinizi Nereden Karşılıyorsunuz?

(1) Semt Pazarı (2) Alışveriş Merkezi (3) Mahalle Esnafı (4) Seyyar Satıcı (5) Diğer

27. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesiyle birlikte Kuzey Ankara bölgesinden taşınanların yerine kimlerin geldiğini düşünüyorsunuz? (Belirtiniz)

D. KATILIM

28. Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili kentsel dönüşüm projesinden nasıl haberdar oldunuz?

- (1) Komşumdan, arkadaşlardan
- (2) Gazete, televizyon veya broşürlerden
- (3) Belediyeden
- (4) TOKİ'den
- (5) Mahalle Muhtarından
- (6) Diğer

29. Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile ilgili yeterli düzeyde bilgilendirildiğimi düşünüyorum.

- (1) Evet (30. Soruyu cevaplayınız) (2) Hayır (3) Fikrim Yok

30. Projeye ilişkin nasıl bilgilendirildiniz?

- (1) Yüz yüze görüşmeler (2) Toplantılarla (3) Resmi Yazıyla (4) Diğer

31. Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından taşınmazların kamulaştırma bedellerinin tespitine ilişkin yeterli düzeyde bilgilendirildiğimi düşünüyorum.

- (1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

32. Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinin maliyetine (konut edinme bedeli ve geri ödemelerine) ilişkin yeterli düzeyde bilgilendirildiğimi düşünüyorum.

- (1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

33. Belediye veya TOKİ (Proje uygulayıcısı) tarafından Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinde yer alacak kullanımlara (konut, dükkan, çocuk parkı ve otopark vb..) ilişkin yeterli düzeyde bilgilendirildiğimi düşünüyorum.

- (1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

Ek-1. (devam) Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi

34. Kuzey Ankara Mahallesinde böyle bir Toplu Konut Projesi yapılmasını baştan beri destekledim.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

35. Bu projeyi desteklemenizde aşağıdakilerden hangisi sizce en önemlidir?

- (1) Mevcut yapıların eski ve yıpranmış olması
- (2) Alanın güvenliğinin sağlanması için dönüşüme ihtiyacının olması
- (3) Alanda çocuk parkı, sağlık ocağı, otopark gibi donatıların eksik olması
- (4) Alandaki kamu hizmetlerinin yetersiz olması
- (5) Mahalleden memnun olunmaması (36. Soruyu cevaplayınız)
- (5) Diğer

36. Mahalleden duyulan memnuniyetsizliğin sizce en önemli nedeni nedir?

- (1) Kavga ve küfür gibi olayların sık yaşanması
- (2) Gürültünün çok olması
- (3) Gayrimeşru işlerin olması
- (4) Fiziksel çevrenin kötülüğü
- (5) Kamu hizmetlerinden yeterince faydalanamama
- (6) Diğer

37. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinin diğer kentsel dönüşüm projeleri için örnek bir proje olduğunu düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

38. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi ile yöre halkı olarak önerilerimizin dikkate alındığını düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

39. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinin kimi eksikliklerine karşın başarılı bir proje olduğunu düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

Ek-1. (devam) Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi

E. KULLANIM

40. Kuzey Ankara Toplu Konut projesinin uygulamasının sonucunda yapılan konutlardan memnunum.

(1) Evet (2) Hayır (41. Soruyu cevaplayınız) (3) Fikrim Yok

41. Konutunuzun oda sayısı ve büyüklüğünün yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

42. Kuzey Ankara Toplu Konutlarına kolaylıkla ulaşabiliyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

43. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda otopark yeter düzeydedir.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

44. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda eğitim kurumları (kreş, anaokulu, ilköğretim, lise vb..) yeter düzeydedir.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

45. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda ticari dükkanlar (bakka, manav, kasap, kuaför vs...) yeter düzeydedir.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

46. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda çocuk oyun alanları yeter düzeydedir.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

47. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nın güvenli olduğunu düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (48. Soruyu cevaplayınız) (3) Fikrim Yok

48. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda karşılaştığınız en önemli güvenlik sorunu sizce nedir?

- (1) Hırsızlık
- (2) Dilencilik
- (3) Kavga ve küfür
- (4) Gürültü
- (5) Serseriler, psikopatlar vb.
- (6) Gayrimeşru işler (uyuşturucu, fuhuş vb.)
- (7) Diğer

49. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda komşuluk ilişkilerinin yeterli düzeyde olduğunu düşünüyorum.

- (1) Evet (2) Hayır (50. Soruyu cevaplayınız) (3) Fikrim Yok

50. TOKİ Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda eski Mahalle sakinleri ile projeye birlikte Mahalle'ye sonradan yerleşenler arasındaki komşuluk ilişkilerinde bir sorun olduğunu düşünüyorum.

- (1) Evet (51. Soruyu cevaplayınız) (2) Hayır (3) Fikrim Yok

51. Mahalleli arasında yaşanan bu sorunun sebebinin en önemli sebebi sizce nedir?

- (1) Sosyo-ekonomik fark
- (2) Yaşam tarzı farkı (Kültür farkı)
- (3) Diğer (belirtiniz)

52. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda site yönetiminin başarılı olduğunu düşünüyorum.

- (1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

53. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nda belirlenen aidat bedellerinin yüksek olduğunu düşünüyorum.

- (1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

Ek-1. (devam) Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi

54. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nın yeterince temiz olduğunu düşünüyorum.

(1) Evet (2) Hayır (3) Fikrim Yok

F. ÖNERİLER

55. Kuzey Ankara Toplu Konut Projesi yerine bu alanda ne yapılmasını isterdiniz?

- (1) Toplu konut projesi en uygun projeydi
- (2) Mahalle aynen kalmalıydı
- (3) Alışveriş-Ticaret merkezi
- (4) Kent parkı
- (5) Diğer

56. Kuzey Ankara Toplu Konutları'nın en önemli 3 sorunu sizce nedir?

- (1) Altyapı yetersiz (15) Aydınlatma yetersiz
- (2) Ulaşım (16) Kent mezarlığına yakın olması
- (3) Güvenlik (17) Kamu hizmetlerinin yetersizliği
- (4) Komşuluk ilişkileri (18) Meslek edindirme kurslarının olmayışı
- (5) Gürültü kirliliği
- (6) Spor alanlarının yetersizliği
- (7) Çocuk oyun alanlarının yetersizliği
- (8) Sosyal donatıların yetersizliği
- (9) Otopark yetersizliği
- (10) Konutların kullanışsızlığı
- (11) Site yönetiminin yetersizliği
- (12) Kira bedellerinin yüksek olması
- (13) Aidatların yüksek olması
- (14) Konut bedellerini ödeme güçlüğü

57. Kuzey Ankara Toplu Konut Projesinde yapım aşamasında dikkate alınmayan önerileriniz varsa bunlar nelerdir belirtiniz?

58. Konutlarda elektrik, su, doğalgaz, altyapı, telefon, tv yayın, asansör, ısınma ile ilgili sorunlar varsa bu sorunların çözümü nasıl hızlı gerçekleştirilebilir?

Ek-1. (devam) Kuzey Ankara Kentsel Dönüşümde Yöre Halkı Durum Anketi

59. Konut teslimi gereğinden fazla uzamaması için ne yapılabilirdi?

60. Kd yerine yapılaşma imar izni verilmesini ister miydiniz? (1) Evet (2) Hayır

61. Dairelerin kura çekimi ile dağıtılması adil miydi? Daha adil nasıl olabilirdi?

(1) Evet (2) Hayır

62. Kentsel dönüşümün uygulanmasıyla haksız maddi kazanç sağlayan kimler olmuştur (Birden fazla işaretleme yapılabilir)?

(1) Vatandaşlar (2) Belediye (3) TOKİ (4) Emlakçılar (5) Müteahhitler (6) Diğer
(.....)

63. Kuzey Ankara Toplu Konutlarının mevcut durumuyla ilgili başka değerlendirmeniz varsa belirtiniz

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Abdurrahim ARIKAN
Doğum tarihi ve yeri : 17 Eylül 1977/Bolu
Medeni hali : Evli
Telefon : 505 580 99 48
E-mail : abdurrahimarikan@gmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek Lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi/ Yerel Yönetim Anabilim Dalı	Devam ediyor
Lisans	Gazi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik Elektronik Mühendisliği	2002
Lise	Ankara Kurtuluş Lisesi	1993

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2010 – devam	Büyükşehir Belediyesi, Ankara	Mühendis
2003-2010	Proje ve Yapı Denetim	Mühendis

Yabancı Dil

İngilizce ve Arapça





le.ahbv.edu.tr