

**T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**BATMAN İLİ İLUH DERESİ ISLAH ÇALIŞMASI VE
ETRAFINDA BULUNAN MAHALLELERİN YERİNDE,
YERLİSİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

Serhat KAYA

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**DANIŞMAN:
Prof. Dr. Ali HEPŞEN**

İSTANBUL, Haziran 2018

**T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**BATMAN İLİ İLUH DERESİ ISLAH ÇALIŞMASI VE
ETRAFINDA BULUNAN MAHALLELERİN YERİNDE,
YERLİSİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

**Serhat KAYA
(162013002)**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**DANIŞMAN:
Prof. Dr. Ali HEPŞEN**

İSTANBUL, Haziran, 2018

T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

BATMAN İLİ İLUH DERESİ ISLAH ÇALIŞMASI VE
ETRAFINDA BULUNAN MAHALLELERİN YERİNDE,
YERLİSİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Serhat KAYA
(162013002)

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarih :

Tezin Savunulduğu Tarih : 02.07.2018

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Ali HEPŞEN
(İstanbul Üniversitesi)

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL
(İstanbul Okan Üniversitesi)

Dr.Öğretim Üyesi Bülent GÜNCELER
(İstanbul Okan Üniversitesi)

İSTANBUL, Haziran 2018

ÖNSÖZ

Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme yüksek lisans bölümü tez çalışmamın her aşamasında önerileri, bilgi ve yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyen danışman hocam Prof. Dr. Ali HEPŞEN'e, Eğitim süresi boyunca ders aldığım çok değerli tüm hocalarıma, tez konusunda yapmış olduğum çalışmada Batman Belediyesi'nden aldığım veri yardımları ve konu hakkında yapılan ankette bilgi veren mahalle sakinlerine, Aile şirketi olmamız nedeni ile eğitim dönemlerinde yapacağım işler için büyük fedakarlık gösteren; başta çok değerli babam Şeyhmus KAYA olmak üzere eğitim esnasında desteğini benden esirgemeyen annem Elmas KAYA, abim Çınar KAYA, kardeşlerim Serdar KAYA, Sedat KAYA, eşim ve çocuklarıma yüksek lisans eğitim esnasında tanıdığım ve sürekli beraber çalıştığımız dostlarıma sonsuz teşekkür ederim.

Serhat KAYA

Ankara, Haziran 2018

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
ÖZET	iv
SUMMARY	v
SEMBOLLER	vi
KISALTMALAR	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
TABLO LİSTESİ.....	ix
BÖLÜM 1. GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ TANIMI VE AMACI.....	4
2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ GEREKTİREN NEDENLER.....	8
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULANAN YÖNTEMLER.....	12
2.2.1. Yeniden Geliştirme	12
2.2.2. Rehabilitasyon.....	13
2.2.3. Entegrasyon.....	13
2.2.4. Yeniden Canlandırma	14
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAKİ SORUNLAR.....	15
2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAN ÖRNEKLER	18
2.4.1. Kentsel Dönüşüm Dünya Örnekleri.....	20
2.4.2. Kentsel Dönüşüm Türkiye Örnekleri	21
2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI	24
2.5.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu.....	27
2.5.2. Kentsel Dönüşümün Yasal Boyutu	28
2.5.3. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu	39
2.5.4. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu	39
BÖLÜM 3. BATMAN İLİ, İLUH DERESİ ISLAH ÇALIŞMASI VE SOSYO- EKONOMİK BOYUTTAN İNCELENMESİ.....	44

3.1. BATMAN İLİNİN NİTELİKLERİ.....	44
3.2. BATMAN İLİNİN COĞRAFİ KONUMU	45
3.3. BATMAN İLİNİN TARİHİ VE KÜLTÜREL YAPISI	46
3.4. BATMAN İLİNİN METEOROLOJİK ÖZELLİKLERİ.....	48
3.4.1. Sel.....	48
3.4.2. Taşkın	49
3.5. BATMAN İLİNİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI.....	49
3.6. İLUH DERESİNİN ISLAH ÇALIŞMASI.....	50
3.6.1. İluh Deresinin Mekansal Gelişimi Ve Tarihsel Oluşumu	51
3.6.2. İluh Deresinde Kentsel Dönüşüm Uygulamasını Gerektiren	53
Nedenler.....	53
3.6.3. İluh Deresinin Taşma Nedenleri	55
3.7. İLUH DERESİ REHABİLİTASYON ÇALIŞMASI	55
3.7.1. İluh Deresi Kentsel Dönüşüm Alanı Ve Özellikleri.....	51
3.8. İLUH DERESİ REHABİLİTASYON ÇALIŞMASININ BOYUTLARI.....	59
3.8.1. Çalışmanın Fiziksel Boyutu	61
3.8.2. Çalışmanın Yasal Boyut.....	62
3.8.3. Çalışmanın Sosyo-Ekonomik Boyutu	633
BÖLÜM 4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	89
KAYNAKÇA.....	94
EKLER	100
ÖZGEÇMİŞ	1122

ÖZET

BATMAN İLİ MERKEZ İLÇESİ İLUH DERESİ ISLAH ÇALIŞMASI VE ETRAFINDA BULUNAN MAHALLELERİN YERİNDE, YERLİSİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Kentlerde hızlı büyümenin meydana getirdiği problemleri gidermek ve doğal afetlere dayanıklı kentler oluşturmak amacıyla, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bu projelerin temel amacı, insanların yaşam kalitesi ve refah düzeylerinin yükseltilmesi, sağlıklı ve nitelikli yerleşim alanlarının oluşturulması, altyapı ve sosyal donatıların iyileştirilmesi ve kamusal hizmetlere erişim kolaylığının sağlanması olarak bilinmektedir. Ancak, kentsel alanların kendine özgü sorunları ve nitelikleri ve ayrıca, dönemin koşullarına göre, dönüşüm projeleri fiziksel, yasal, sosyal, ekonomik ve çevresel faktörler olmak üzere çeşitli etkenler çerçevesinde şekillenmektedirler. Bu bağlamda, bu çalışmada, son yıllarda Türkiye de kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziksel dönüşüm olarak algılanmasına karşın, dönüşüm projelerinin sosyo-ekonomik boyuttan da incelenmesi gerekliliği ve önemi vurgulanmıştır. Çalışmada, İluh deresi ıslah çalışması ve kentsel dönüşüm projesi sosyo-ekonomik açıdan irdelenmiştir. Tezin kavramsal çerçevesine göre, İluh deresindeki ıslah çalışması ve kentsel dönüşüm projesinin amacı ve dönüşüm sürecinde yer alan faktörler incelenmiş, bölgede yapılan alan çalışması sonucunda, dönüşüm alanındaki sosyo-ekonomik yapı ortaya çıkarılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre, bölgenin sosyo-ekonomik yapısına uygun, kentsel dönüşüm stratejileri önerilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Sosyo-Ekonomik Boyut, İluh Deresi, Islah Çalışması, Doğal Afetler.

Tarih: Haziran 2018, 112 sayfa

SUMMARY

THE REHABILITATION OF BATMAN CITY MERKEZ DISTRICT İLÜH STREAM AND URBAN TRANSFORMATION PROJECT WITH RESIDENTS IN NEIGHBORHOODS LOCATED IN THE AROUND

In order to resolve the problems brought about by the fast growth in the cities and build cities resistant to natural disasters, urban transformation projects are applied. The main purpose of these projects is to raise the life quality of people and prosperity, create healthy and qualified residential areas, improve the infrastructure and social facilities and provide accessibility to public services. However, according to the specific problems and qualities of urban areas, and also according to the conditions of the time, transformation projects are shaped by various factors such as physical, legal, social, economic and environmental factors. Consequently, in this study, in spite of the urban transformation projects are perceived only as physical transformation in Turkey in recent years, the necessity and importance of examining the socio-economic dimension of the transformation projects is emphasized. In the study, the rehabilitation of İluh stream and the urban transformation project were examined socio-economically. According to the conceptual framework of the thesis, the rehabilitation of İluh stream and the purpose of the urban transformation project and the factors involved in the transformation process were examined, as a result of field work done in the region, the socio-economic structure of the transformation area has been revealed. According to the results obtained, urban transformation strategies suitable for the socio-economic structure of the region has been suggested.

Keywords: Urban Transformation, Socio-Economic Dimension, İluh Stream, Rehabilitation, Natural Disasters.

Date: June 2018, 112 pages

SEMBOLLER

%	: Yüzde
°C	: Celsius
m	: Metre
m²	: Metrekare
m³/sn	: Metreküp bölü saniye
Km	: Kilometre



KISALTMALAR

DSİ	: Devlet Su İşleri
KENTGES	: Kentsel Gelişme Stratejisi
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
R.G.	: Resmi Gazete
TL	: Türk Lirası
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TPAO	: Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı
TÜPRAŞ	: Türkiye Petrol Rafinerileri Anonim Şirketi



ŞEKİL LİSTESİ

	<u>SAYFA NO</u>
Şekil 2.1. Kentsel Dönüşümün Amacı Ve Sonucu.....	5
Şekil 2.2. Kentsel Dönüşüm Boyutları	26
Şekil 2.3. Kentsel Dönüşüm De Ağırlıklı Kapsam Ve Karar Vericilerin Değişimi.....	26
Şekil 2.4. Riskli Yapı Süreci	36
Şekil 3.1. Batman İli Coğrafi Konumu.....	46
Şekil 3.2. Hasankeyf Kalesi, Dicle-Tigris Sıfır Noktası.....	47
Şekil 3.3. Batman Kent Merkezi	47
Şekil 3.4. Sel Oluşum Sayılarının Yıllara Göre Değişimi.....	48
Şekil 3.5. Batman İli Merkez İlçesi, Batman Çayı,TPAO ve İluh Deresi	51
Şekil 3.6. İluh Deresi	53
Şekil 3.7. Sel Felaketi Fotoğrafları	54
Şekil 3.8. İluh Deresi Ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Bölgesi.....	56
Şekil 3.9. İluh Deresi Etrafındaki Yerleşim Alanları-1	57
Şekil 3.10. İluh Deresi Etrafındaki Yerleşim Alanları-2.....	58
Şekil 3.11. İluh Deresi Etrafındaki Mahalleler.....	58

TABLO LİSTESİ

SAYFA NO

Tablo 2.1. Kentsel Dönüşümün Girdi Ve Çıktıları	7
Tablo 2.2. 6306 Sayılı Kanuna İlişkin Yapılan Değişiklikler	33
Tablo 2.3. Afetlerin Getirdiği Hasarlara İlişkin Önemli Çalışmalar Ve Düzenlemeler	35
Tablo 3.1. Yıllara Göre, Batman İli Nüfusu	45
Tablo 3.2. Anketlerin Mahalle Dağılımı	63
Tablo 3.3. Görüşülen Kişilerin Cinsiyet Dağılımı.....	64
Tablo 3.4. Yaş Dağılımı	644
Tablo 3.5. Medeni Durum	65
Tablo 3.6. Hane Halkı Eğitim Durumu Dağılımı	65
Tablo 3.7. Hane Halkı Eğitim Durumu	66
Tablo 3.8. Hane Büyüklüğü Dağılımı	66
Tablo 3.9. Babanın Çalışma Durumu	67
Tablo 3.10. Annenin Çalışma Durumu.....	67
Tablo 3.11. Gelir Dağılımı	68
Tablo 3.12. İşyeri Sahiplerinin Yaş Dağılımı.....	68
Tablo 3.13. İşyerlerinin Faaliyet Gösterdikleri Alanlara Göre Dağılımı	69
Tablo 3.14. Kira Ortalamalarının Mahallere Göre Dağılımı	69
Tablo 3.15. İşyerlerinin Kira Dağılımı	70
Tablo 3.16. Konutun Türü	70
Tablo 3.17. Konut Türünün Mahallelere Göre Dağılımı.....	711
Tablo 3.18. İşyerlerinin Bina Tipi	711
Tablo 3.19. İşyeri Bina Tiplerinin Mahalle Dağılımı.....	72
Tablo 3.20. Hanelerin Mülkiyet Dağılımı	72
Tablo 3.21. Mülkiyetin Mahallelere Göre Dağılımı.....	73
Tablo 3.22. İşyerlerinin Mülkiyet Durumu	73
Tablo 3.23. İşyerlerinin Mülkiyet Durumunun Mahalle Dağılımı	74

Tablo 3.24. İşyeri Sahiplerinin Konutları İle İşyerlerinin Aynı Mahallede Olma Durumu	74
Tablo 3.25. Konutun Tapu Dağılımı	74
Tablo 3.26. Mahallelere Göre Tapu Dağılımı	75
Tablo 3.27. İşyerlerinin Tapu Durumu	75
Tablo 3.28. İşyerlerinin Tapu Bilgisinin Mahallere Dağılımı	76
Tablo 3.29. Konutun Malzeme Türü Dağılımı	76
Tablo 3.30. İşyerlerinin Bina Malzeme Türü	76
Tablo 3.31. Arsa ve Konut Metrekareleri	77
Tablo 3.32. Konut Metrekaresinin Mahallelere Göre Dağılımı	77
Tablo 3.33. İşyerlerinin Metrekare Dağılımı	78
Tablo 3.34. İşyeri Metrekarelerinin Mahallere Göre Dağılımı	78
Tablo 3.35. Konutların Kat Dağılımları	79
Tablo 3.36. Konut Katlarının Mahallere Göre Dağılımı	79
Tablo 3.37. Konuttaki Oda Sayısı Dağılımı	79
Tablo 3.38. Hane Sorumlusunun Dağılımı	80
Tablo 3.39. Memleket Dağılımı	80
Tablo 3.40. Batman'a Yerleşme Nedeni	81
Tablo 3.41. Konutta Bulunan Problemler	81
Tablo 3.42. Mahalleden Memnuniyet Algısının Dağılımı	82
Tablo 3.43. Mahallelerde Bulunan Sorunlar Dağılımı	82
Tablo 3.44. İluh Deresinin Olumsuz Etkilerinin Dağılımı	83
Tablo 3.45. İluh Deresinin Etkilerinin Mahalle Bazında Dağılımı	83
Tablo 3.46. Mahallenin Tercih Edilme Nedenlerinin Dağılımı	84
Tablo 3.47. Akrabalarla Aynı Mahallede Yaşama Dağılımı	85
Tablo 3.48. Komşularla Görüşme Yerlerinin Dağılımı	85
Tablo 3.49. Boş Zamanların Dağılımı	85
Tablo 3.50. Mahallede İyileştirme Yapılma Talebinin Dağılımı	86
Tablo 3.51. Mahalle Koşullarının İyileştirilme Taleplerinin Dağılımı	86
Tablo 3.52. Oturulmak İstenen Konutun Dağılımı	87
Tablo 3.53. Oturulmak İstenen Konutun Mahalleye Göre Dağılımı	87

Tablo 3.54. Kimlerle Yakın Oturmak İstersiniz.....	88
Tablo 3.55. Evin Konumuna ve Mahalleye İlişkin Beklentiler.....	88



BÖLÜM 1. GİRİŞ

1. Kentsel dönüşüm projeleri, dünya ülkelerinde bir ihtiyaç sonucunda ortaya çıkmış ve kentin planlama ve tasarım sürecinde pozitif bir etki yaratarak, kentlerin sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik düzeyini arttırmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı, birçok araştırmacı tarafından farklı biçimlerde tanımlanmasına rağmen, genel olarak, kentin çökmüş bölgelerinde ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarının iyileştirilmesi anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları, genellikle, yıpranmış ve işlevini kaybetmiş kent merkezlerinde, sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan bölgelerde, gecekondularında ve afet riskleri bulunan bölgelerde uygulanabilmektedir.

2. Kentsel dönüşüm projeleri, sürdürülebilir ve daha yaşanabilir kentlerin insanlara sunulması amacıyla, kentsel yenilenme yaklaşımları kapsamında, farklı yöntemler ile gerçekleştirilmektedir. Bu yöntemler, ulaşılmak istenilen hedefe, bölgenin ölçeği ve ihtiyaçlarına göre, değişmekte ve ana hatlarıyla, kentsel dönüşüm yöntemleri dört farklı yaklaşım ile gerçekleştirilmektedir; “Yeniden Geliştirme”, “Rehabilitasyon (iyileştirme)”, “Entegrasyon” ve “Yeniden Canlandırma”. Ancak, tüm bu yöntemlerde, kentsel dönüşüm projelerinin insanlar için yapıldığı ve dönüşüm sürecinde bölge halkı ile birlikte yürütülmesi gerektiği unutulmaması gereken bir husustur.

3. Ancak, genel olarak, siyasi tercihlerden kaynaklanan hızlı kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda, kentsel alanların oluşumuna yönelik geliştirilen stratejiler, kentlerin yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkesini dikkate almamakta ve sonuç olarak, kentlerin kimliği, doğal ve kültürel değerleri yok olmaktadır. Böylece, tekdüze ve birbirine benzer kentsel mekânlar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, rantsal amaçlara yönelik gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, mekândaki toplumsal, finansal, kültürel ve çevresel referansları göz ardı ederek, kent kimliğine zarar vermektedir. Günümüzde gelişen teknoloji, tek tip inşaat malzemeleri ve yapıların standartlaşmasına sebep olmakta ve yöresel mimari niteliklerini sergileyen yapılar hızlı planlama kararlarıyla yok edilmektedir (1).

4. Son yıllarda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, özellikle hukuki ve deneyim bakımından bazı sorunlar yaşanmaktadır. Kentsel dönüşüm

çalışmalarına ilişkin yasal mevzuatın eksik olması, uygulamaların sadece fiziksel dönüşüm olarak algılanması, planlama mevzuatı ve üst ölçekli planlar ile uyumsuz olması, birbirinden kopuk alanların ortaya çıkması, sadece yıkıp ve yeniden yapmak olarak algılanması, rant amaçlı yapılması ve kent kimliğinin göz ardı edilmesi yaşanan sorunlar arasında yer almaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm kavramının tanımında da ifade edildiği üzere, bu projeler kentlerin çeşitli ve farklı boyutlarını içererek, geniş kapsamlı ve bütüncül bir uygulama sistemi oluşturmaktadırlar.

5. Kentler canlı ve dinamik sistemler olarak, sürekli değişim ve dönüşüm göstermektedirler. Böylece, her dönemin sosyal, politik, ekonomik ve teknolojik koşullarına göre, kentsel dönüşümün yöntemleri ve boyutları da değişmektedir. Genel olarak, kentsel dönüşüm boyutları, “fiziksel”, “sosyal”, “ekonomik” ve “yasal” boyutlar olarak, dört farklı başlık altında incelenmektedir. Fiziksel boyut, kentlerdeki gelişim ve değişimi, temel altyapı, konut ve yerleşim alanları ve çevresel uygulamalar kapsamında ele almaktadır. Sosyal boyut, insanların yaşam kalitesi ve ekonomik boyut ise refah düzeylerini artırmayı hedeflemektedir. Son olarak, yasal boyut, bütüncül ve kapsamlı bir yaklaşım olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projelerinde, merkezi ve yerel yönetimlerin rolünü incelemektedir.

Türkiye de her kent ve her bölge farklı sorunlar yaşamakta ve bu sorunları çözmek için farklı dönüşüm projeleri uygulanabilmektedir. Böylece, projelerin tasarım ve uygulama sürecinde, bölgenin fiziksel, toplumsal, ekonomik ve çevresel koşullarını dikkate alarak bölgeye özel çözümler ve yerel stratejiler geliştirmek büyük önem taşımaktadır. Ancak, son yıllarda, Türkiye de gerçekleşen dönüşüm projelerinde, rantsal amaçlar ve siyasi tercihler ön plana çıkmakta ve çevrenin özellikle toplumsal ve kültürel koşulları göz ardı edilmektedir. Bu bağlamda, dönüşüm projelerinin hangi amaç ile yapıldığı ve toplumun hangi kesimlerine hizmet verdiği, ayrıntılı olarak cevaplanması gereken sorular arasında yer almaktadır. Bu çalışmada, Batman ili Merkez ilçesi İluh deresi ıslah çalışması ele alınmış ve bölgenin sosyal ve ekonomik boyutu, bölgede yapılan araştırmalar sonucunda detaylı olarak incelenmiştir. Bu çalışmada, kentsel dönüşüm projelerinin bütüncül bir yaklaşım ve tüm boyutları ile ele alınması gerektiğini göstermek ve bölgedeki fiziksel yenilenmenin yanı sıra, siyasi yaklaşımlar, finansal durumlar, sosyal bütünleşmeler, kültürel farklılıklar ve yerel halkın istekleri ve beklentilerini göz önünde bulundurarak, geniş kapsamlı ve bütüncül bir dönüşüm

projesi tasarlamak amaçlanmıştır.

Genel olarak, Batman kenti yakın geçmişte hızlı göç alması nedeniyle söz konusu nüfusun sağlıklı yaşama ortamlarına kavuşması açısından kent merkezi ile ilgili iyileştirme çalışmalarına ve süreçlerine ihtiyaç duymaktadır. Ancak, kentte, 2006 yılında yaşanan sel afeti sonucunda, İluh deresi sağ ve solundaki yerleşim yerlerinin çoğu selden etkilenmiş, can kaybı yaşanmıştır. Yapıların dere yatağında bulunması aynı zaman da niteliksiz malzemelerden yapılmış olması can ve mal kaybını artmasına sebep olmuştur. Bu çalışmada, İluh deresi alanındaki yapısal sorunların durumu irdelenmiş, sorunun iklimsel ve istatistikî veriler ışığında belediye ve ilgili diğer kurumların görüşleri ve çözüm önerileri incelenmiş, aynı zamanda, bölgedeki yerel halk ile yapılan anketler sonucunda mekândaki ekonomik ve toplumsal yapı araştırılmıştır. Sonuç olarak, çalışmanın amacı yönünde gereken analizler yapıldıktan ve uygulanması öngörülen kentsel dönüşüm projesinin sosyal yaşam üzerindeki yansımaları incelendikten sonra, mekândaki sosyo-ekonomik yapıya uygun çözümler geliştirilmiştir.

Çalışmanın birinci bölümü giriş kısmından oluşmuş ve ikinci bölümde, kavramsal olarak, kentsel dönüşümün tanımı, amacı ve kapsamı açıklanmıştır. Bu bölümde, dönüşümü gerektiren nedenler ve uygulama yöntemleri, “Yeniden geliştirme”, “Rehabilitasyon”, “Entegrasyon” ve “Yeniden canlandırma” başlıkları altında incelenmiş, Dünya ülkeleri ve Türkiye de uygulanan bazı dönüşüm projeleri detaylı olarak ele alınmış ve kentsel dönüşüm uygulamaları, “Fiziksel”, “Sosyal”, “Ekonomik” ve “Yasal” boyutları ile irdelenmiştir. Çalışmanın üçüncü ve uygulamalı bölümünde, Batman ili Merkez ilçesi İluh deresindeki ıslah çalışması, elde edilen veriler doğrultusunda analiz edilmiş ve bölgede yapılan anketler sonucunda, bölgenin sosyo-ekonomik yapısı ortaya çıkarılmıştır. Çalışmanın dördüncü bölümünde, elde edilen veriler ışığında, bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına uygun, dönüşüm stratejileri ve önerileri geliştirilmiştir.

BÖLÜM 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ TANIMI VE AMACI

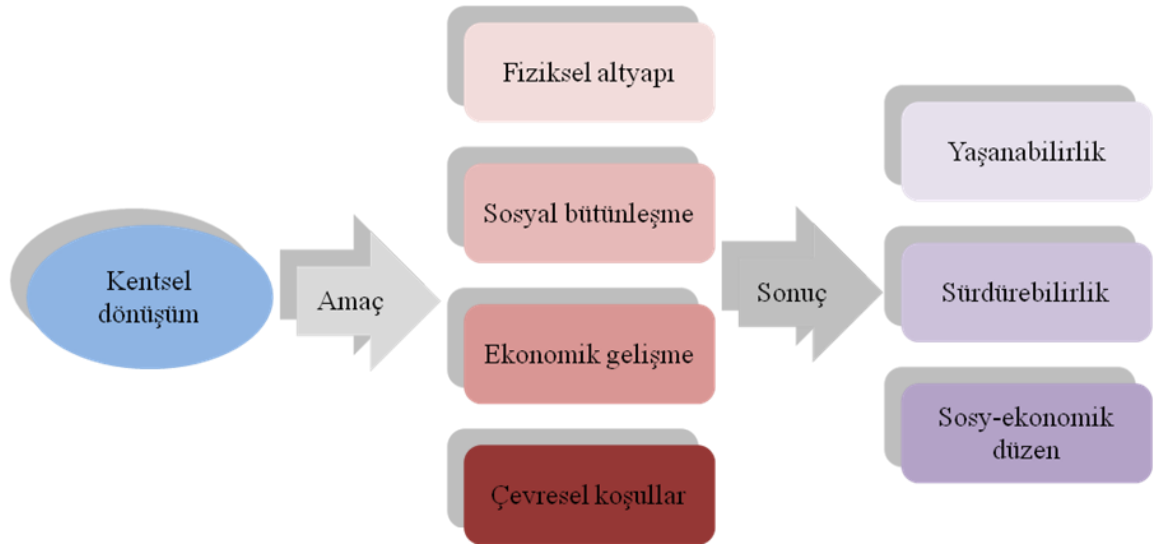
Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüme ilişkin temel kavramlar tanıtılmakta ve kentsel dönüşümü gerektiren nedenler ve yöntemleri detaylı olarak ele alınmaktadır. Aynı zamanda, kentsel dönüşüm uygulamalarındaki yaşanan sorunlar ve dünya ve Türkiye deki uygulanan örnek çalışmalar açıklanmakta ve kavramsal olarak kentsel dönüşümün önemli bölümünü oluşturan, kentsel dönüşüm boyutları fiziksel, yasal, sosyal ve ekonomik boyutlar başlığı altında detaylı olarak irdelenmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı, İngilizcede “Urban Regeneration” ve “Urban Renewal” terimlerinin çevirisi olarak, Türkçede “Kentsel Yenileme” terimi ile açıklanmaktadır. Ancak, genel olarak, “Regeneration” terimi, “yeniden canlandırma” ve “Urban Renewal” terimi, “fiziksel olarak bir mekânın yer yer yeniden yapılanma” uygulamalarını ifade etmektedir (2). Çökmüş, bozulmuş ve tamamen yok olmuş bölgeleri yeniden kente kazandırmak için, bu bölgelerde yeni bir doku oluşturmak veya mevcut dokunun iyileştirilmesine yönelik uygulamalar yapmak kentsel dönüşüm olarak tanımlanmakta ve Sanayi Devrimi sonrası, ortaya çıkan sosyo- kültürel ve ekonomik sorunların çözümlenmesi ve sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması amacı ile gündeme gelmektedir (3).

Dünyada bir ihtiyaç sonucu ortaya çıkan kentsel dönüşüm kent planlarında pozitif bir etki yaratmayı, kent imarına olumlu katkıda bulunmayı, insan refah düzeyini artırmayı amaçlamaktadır. Dünyada her geçen zaman içerisinde Kentsel Dönüşümün önemi artarak yayılmaya başlamış ve Türkiye’de de yıllardır devam etmekte olan bu süreç kent imarı ve insan refahına katkıda bulunmak ile beraber aynı zamanda doğal afetler gerçeğinin farkında olan ülkemizde can güvenliğini de en öncelikli konu haline getirmiştir (4). Kentsel dönüşüm kavramı, amaç ve stratejik olarak farklı şekillerde tanımlanabilmektedir. Donnison (1993), kentsel dönüşümü, kentin çökmüş ve yıpranmış alanlarında yoğunlaşan sorunları, koordine bir şekilde çözebilmek için bir araç olarak açıklamaktadır (5). Hasol (1998), kentsel dönüşüm kavramını, mevcut kentlerin, günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda, yeniden planlama ve düzeltme eylemi olarak tanımlamaktadır (6). Roberts’e (2000) göre, kentsel dönüşüm, entegre bir eylem olarak,

kentin sosyal, fiziksel, ekonomik ve çevresel koşullarını iyiye doğru yükseltme çalışması olarak tanımlanabilmektedir (7).

Kentsel dönüşüm, kapsamlı bir çalışma olarak, çoğu zaman kentin problemlerini çözmek amaçlı, yıpranan alanların ekonomik, toplumsal ve fiziksel koşullarında iyileştirme sağlama eylemidir (8). Kentsel dönüşüm bütünlük bir vizyon sağlayarak, bozulmuş ve çökmüş kent bölgelerinde, sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutları iyileştirmek ve geliştirmek amaçlı uygulanan eylemler ve stratejileri içermektedir (9). Kentsel dönüşümle, kentin oldukça iyi bir düzen içerisinde gelişmesi sağlanarak cazibesinin artırılması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm, genel olarak kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleşmekte ve rant değeri yüksek eski alanları kente bir daha kazandırmak amacıyla yaygın biçimde uygulanmaktadır. Böylece, daha yaşanabilir bir çevre oluşmakla birlikte hem sosyal açıdan hem de ekonomik açıdan ortaya çıkan pozitif sonuçlar taraflar arasında paylaşılmış olacaktır. Dönüşümün gerçekleşmesi, farklı ölçeklerdeki projeler aracılığıyla sağlanmaktadır. Gerek alt yapı konusunda gerek üst yapı konusunda her açıdan farklı değerlerdeki sürdürülebilir projelerin hayata geçirilmesine bağlıdır. Böylece daha kaliteli bir kent dizaynı yaratılarak cazibeli merkezler oluşturulabilmekte ve yaşam standartları da bu durumla orantılı bir şekilde artmaktadır (4,10). Özet olarak, kentsel dönüşüm süreci, Şekil 2.1’de açıklandığı üzere gelişmektedir.



Şekil 2.1. Kentsel Dönüşümün Amacı Ve Sonucu (11)

Kentsel dönüşüm, doğası gereği, mevcut kentin yapısı ve kentin fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarına etki etmektedir. Kentsel dönüşüm, genel olarak beş temel amaca yönelik hizmet vermektedir:

6. Toplumsal ve sosyal bozulmalar, kentsel alanların yıpranmasına neden olan önemli faktörlerden birisi olarak bilinmektedir. Bu yüzden, kentsel dönüşümün birinci ve temel amacı, kentin sosyal yapısındaki bozulmaları inceleyerek, bu sorunları ortadan kaldırmak ve kentsel bölgelerin yıpranmasını önlemektir. Toplumsal çöküntülerin nedenlerini araştırmak, kentsel dönüşümün temelini oluşturmakta ve bu çöküntüleri önlemek için öneriler sunmak ve kentsel bozulmayı çözümlenmek hedeflenmektedir.

7. Kentsel dönüşüm, fiziksel olarak, kent dokusundaki değişime yönelik gereksinimleri karşılamayı amaçlamaktadır. Kentler sürekli olarak gelişim ve değişim göstermektedirler ve bu gelişim ve değişimin neden olduğu bozulmaları gidermek ve ortaya çıkan ihtiyaçları fiziksel olarak karşılamak, kentsel dönüşümün bir diğer amacını oluşturmaktadır.

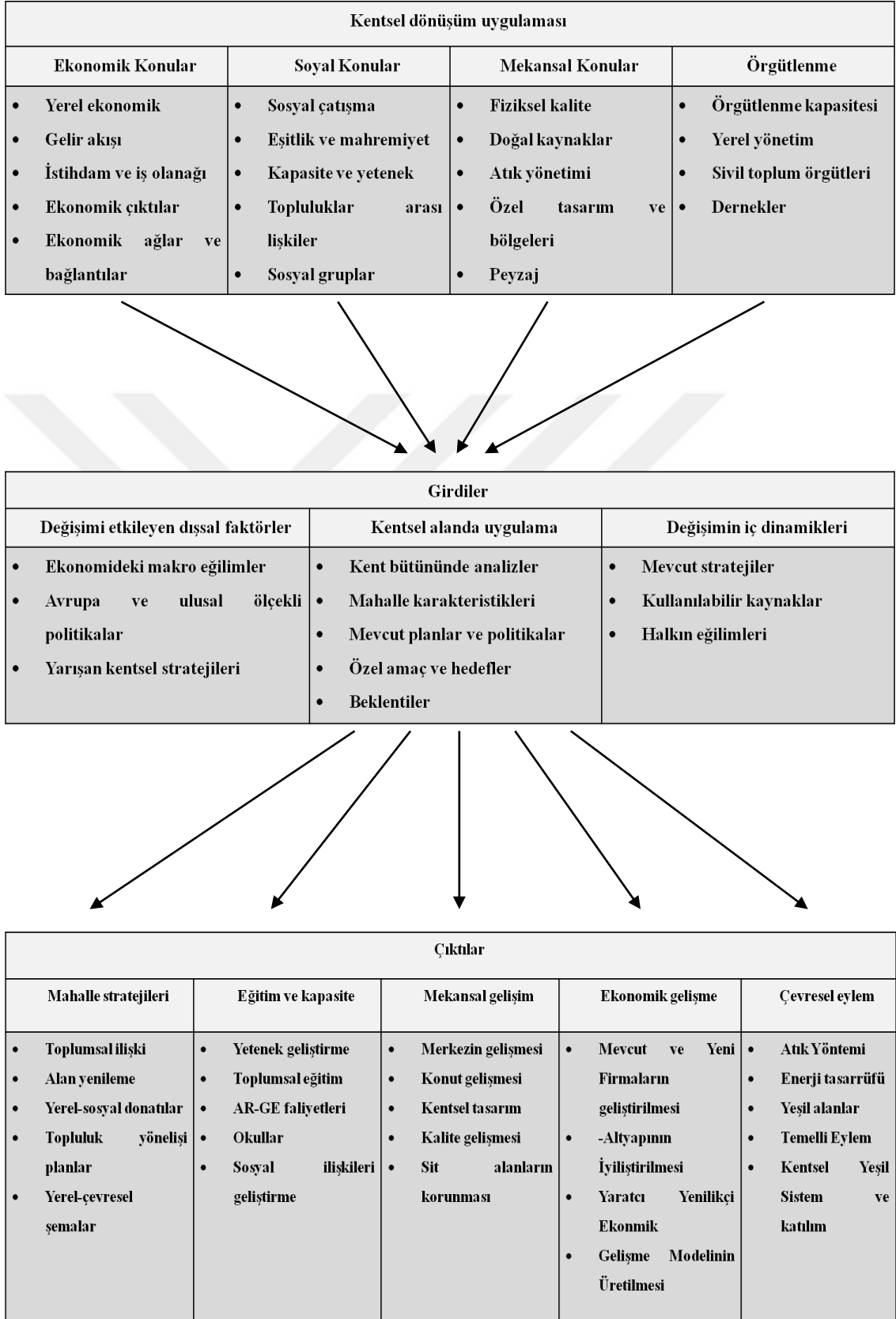
8. Kentsel dönüşüm eylemleri, kent sakinlerinin ekonomik olarak yaşam kalitesi ve refahını artırmak amaçlı, hizmetler sunmaktadır. Kentsel yıpranmaların en önemli nedenlerinden birisi, sosyal ve fiziksel bozulmaların yanı sıra, ekonomik çöküntüler ve hareketsizlikler olarak bilinmektedir. Bu açıdan, kentsel dönüşüm, bölgelerdeki ekonomik canlılığı arttırmak amaçlı stratejiler sunmaktadır.

9. Kentsel dönüşüm, kentsel alanların etkin kullanımı ve gereksiz yayılmaların önlenmesine yönelik stratejiler sunmaktadır. Sürdürülebilirlik hedefi ile, alanların tekrar etkin bir biçimde kullanılması ve kent büyümesinin sınırlandırılması, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hedeflenmektedir.

10. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, kent politikalarının biçimlendirilmesinde, politik güçlerin yanı sıra, toplumun farklı kesimleri planlama sürecine dahil olabilmektedirler. Böylece, çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreci gerçekleştirilebilmektedir (12).

Sonuç olarak, kentsel dönüşümün insanlar için yapıldığının farkında olmak ve bu süreci onlar ile birlikte yürütmek, büyük önem taşımaktadır (13). Kentsel dönüşümün girdileri ve çıktıları Tablo 2.1’de detaylı olarak açıklanmaktadır.

Tablo 2.1. Kentsel Dönüşümün Girdi Ve Çıktıları (14)



2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ GEREKTİREN NEDENLER

Genel olarak, kentsel dönüşümü gerektiren nedenler, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, sanayi devrimi sonrası ortaya çıkan sosyal, fiziksel ve finansal sorunları çözmek amaçlı, geniş kapsamlı yeniden yapılandırma uygulamaları olarak görülmekte, ancak, gelişmekte olan ülkelerde, doğal afetler sonucu hasar gören kentsel bölgelerin yeniden onarımı ve yapımı, göçle meydana gelen yasadışı yapılaşma, alt gelir gruplarına ait konut bölgelerinin iyileştirilmesi ve tarihi niteliği olan kent merkezlerinin tekrar işlevlendirilerek korunması biçiminde, dar kapsamlı ve noktasal bir seviyede tanımlanmaktadır. Ancak, kentsel dönüşümü gerektiren nedenler sosyo-ekonomik, makro-ekonomik, sosyo-kültürel, politik, fiziksel ve teknolojik değişimler olmak üzere altı grup altında incelenebilir (15). Kentsel dönüşüm projeleri, kent merkezleri, sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan bölgelerde, gecekondularında, afet riskinin olduğu bölgelerde uygulanmaktadır (16).

1. Kent merkezlerinde: Kent merkezleri, kentlerin en hareketli alanları olarak sürekli değişim göstermektedirler. Genel olarak, günümüz kentlerde kent merkezleri, çevre kirliliği, gürültü kirliliği, yoğunluk ve trafik gibi sebeplerden dolayı, başka merkezlerin gelişmesinde neden olmakta ve kent merkezlerine olan ilgi yeni merkezlere yoğunlaşarak azalmaktadır. Kent merkezlerinde olan ilginin azalması, bölgenin fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak olumsuz etkilenmesine sebep olmuştur. Bu olumsuzlukları gidermek amaçlı, bölgenin eski dokusunu korumak ve oluşan problemleri çözmek amaçlı, kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmektedir (16).
2. Sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan bölgelerde: Hızlı kentleşme, kentlerdeki sanayi bölgelerinin kent içinde kalmasına neden olmuştur. Bu bölgeler zamanla işlev ve canlılıklarını kaybederek, çökmüş ve boşaltılmış alanlara dönüşmüşler. Sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan bu yıkıntı alanlar, kentte yaşayan insanların sağlığını tehdit ettikleri için, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, tekrar düzenlenmeleri ve geri kazanılmaları düşünülmüştür (17).

3. Gecekondu alanlarında: Gecekondu, kente göç sonucunda, gelir düzeyi düşük grupların karşılaştıkları konut sorunlarını ve barınma ihtiyaçlarını gidermek amaçlı, kamu veya özel şahıslara ait araziler üzerinde izinsiz bir şekilde, plansız ve imar esaslarına uymadan inşa edilen yapılar olarak tanımlanmaktadır (18,19). Gecekondulaşma süreci dört döneme ayrılmaktadır. Birinci dönem, 1945-1960 yılları arasındaki dönemdir. Bu dönem göçlerden dolayı sadece barınma ihtiyacını karşılamak amaçlı “barakalaşma” ile başlamıştır. Ucuz iş gücü olanağı göçlerin artmasını neden olmuş ve yeni göç edenler akraba veya hem şehirlerinin yanlarına gelerek, inşa ettikleri gecekondu ile yeni barınma alanları oluşturmuşlar (20). Bu dönemde, gecekondu ile ilgili dört yasa çıkartılmıştır: 5218 Sayılı Yasa; Bu yasaya göre, Ankara Belediyesi’nin sınırları içindeki gecekondu alanlarını sağlıklılaştırma ve en geç iki yıl içinde yapılması şartı ile yeniden gecekondu yapacaklara arsa sağlamaktır, 5431 Sayılı Yasa; Bu yasada, mevcut gecekonduların yıkılması ve yeni gecekondu yapımının engellenmesi amaçlanmıştır. 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası; bu yasada, 1953 yılına kadar yapılan gecekondu yasalaştırılmış ve 1953 yılından sonra gecekondu yapımı yasaklanmıştır. Ancak bu yasa, amacına ulaşamamıştır, 7367 Sayılı Yasa; Bu yasa kapsamında, Belediye sınırları içerisinde kalan Hazine’ye ait arsaların belediyeye verilmesine karar verilmiştir (21). İkinci dönem, 1960-1970 yılları arasındaki dönemdir. Bu dönemde, kadın ve çocukların çalışma olanağı ve refah düzeyini arttırmak amaçlı, gecekondu ek odalar ile geliştirilmiştir. 1966 yılında çıkartılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası ile gecekondu resmen kabul edilmiş ve Yasası’nın ana politikaları, ıslah, tasfiye ve önlem olarak belirtilmiştir (20,21). Üçüncü dönem ise, 1970-1980 yılları arasındaki dönemdir. Bu dönemde, “Toprak spekülasyonu” başlatılmış ve insanlar arsalarını boş bekleterek, meydana gelen arsa değer artışlarından yararlanmışlardır ve dördüncü dönem, 1980 sonrası dönemdir (18). Bu dönem, Türkiye’deki gecekondu sayısı iyice artmış ve önemli bir sorun haline gelmiş dönemdir. Bu dönemin ilk yasası olan 2805 Sayılı Yasa gecekondu affi ile ilgili yasadır. Bu yasada, gecekonduların ıslah edilerek korunması ve yıktırılacak şekilde sınıflandırılması hedeflenmiştir (21). 2981 Sayılı İmar Yasası’nın 24.maddesi doğrultusunda yayınlanan “İmar Affi Yönetmeliği” ile ıslah İmar Planı’nı, Bir yerleşme veya yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondu bölgelerinde uygulanabilmektedir. Bu yasa doğrultusunda, 1981 yılına kadar yapılan

gecekondulara ait tapu tahsis belgelerinin tapuya dönüşebilmesi için, ilk önce İslah İmar Planı'nın uygulanması gerekmektedir (20). Bir diğer yasa, sanayi, ticari ve kamusal işlevi olan alanları da kapsamına alan 3290 sayılı yasa olmakta ve bu yasadaki sonar, gecekondular ile ilgili iki yasa daha çıkartılmıştır. 3366 Sayılı Yasa ile gecekondular kapsamı genişletilmiş ve askeri bölgelerde, kıyılarda, karayolları kamulaştırma alanı içinde kurulmuş olan gecekondulara da "ıslah bölgesi veya yakın çevresinden, bağımsız hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre boş imar parseli verilebileceği hususu getirilmiştir" (21). 3414 Sayılı Yasa ile de, 247 ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler yasalaşmıştır. Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde bulunan gecekondularla ilgili yetkiler ilçe belediyelerine verilmiştir. 775 Sayılı yasanın 34. maddesi 4 geçersiz kılınmıştır (20,21).

4. Afet risklerin bulunduğu alanlarda: Kentlerde kasırga, deprem, sel ve yangın gibi afetler sonucunda, imar kurallarına uygun inşa edilmeyen binalar dala çok zarar görmektedirler. Bu binaların mevcut durumları ile değil bir dönüşüm sonucunda, olası doğal afetlere karşı dayanıklı hale getirilmeleri gerekmektedir (17). Afet risklerin azaltılması için yapılan uygulamalarda olası bir afetten etkilenebilecek alanların belirlenmesinde, aşağıdaki sorulara verilen cevaplar bu alanlarda yapılacak uygulamaların seçiminde belirleyici rol oynamaktadır (16):

- Kentteki potansiyel doğal tehlikeler?
- Altyapının zarar görülebilirlik düzeyi?
- Kentteki riskler?
- Kabul edilebilir riskler?
- Öncelikli alanlar?
- Risklerin azaltılabilmesinde maliyeti en etkin yöntem?
- Belirlenen yöntemlerin politik hedeflere uygunluğu?
- Belirlenen yöntemlerin mevcut programlar ile bütünleşebilirliği?

Türkiye'deki kentsel dönüşüm, 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile mevzuatta doğrudan doğruya tanımlanmıştır. Uygulama alanları ve yetkiler bakımından aralarında doğal bir bağ bulunan 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2985 sayılı Toplu Konut İdaresi Kanunları da kentsel dönüşüm

kavramı özelinde değerlendirilmiştir. 6306 sayılı Yasanın çıkarılma amacı "...afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek..." şeklinde tanımlanmaktadır (Madde 1). Riskli alanların talebine ilişkin dosyada teklif alan için istenilen teknik bilgi ve belgelerin dışında; getirilen ek düzenleme (R.G.27.10.2016 tarih / 29870 sayı) ile riskli alan tespitlerinde kamu düzeninin olağan yaşamı durduracak veya kesintiye uğratabilecek biçimde bozulduğu riskli alanlarda kentsel dönüşümün hızlı bir şekilde sağlanması amacıyla ilave maddeler konulmuştur (Uygulama Yönetmeliği 5.Madde, 2.Fıkra). Kentsel dönüşümüne esas alanlarda riskli alan teklifi için, planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına uygun olmayan yapılaşmanın olması ile alt veya üstyapıda hasar olması nedenlerinden biri veya birkaçının bulunması yeterli olmaktadır. 27.10.2016 tarihinde yapılan düzenleme ile imar mevzuatına mevcut durumda uygun gözükse ancak başlangıçta ruhsatsız olarak inşa edilen, imar affı ve türevi düzenlemeler ile mevzuata uygun hale getirilmiş gecekonduların yoğunlaştığı bölgelerin doğrudan riskli alan ilan edilmesi mümkün hale gelmiştir. Bina sahiplerinin riskli yapı süreçlerinde olduğu gibi tek tek itiraz etmesi ve sürecin uzatılması ihtimalinin önüne geçilmesi de mümkün hale gelmiştir. 6306 sayılı Kanunun eski yönetmeliklerde riskli alan ilanlarının, istisnai durumlar haricinde, en az 15.000 m² büyüklükte bir alanı kapsamaması zorunlu idi. Yönetmelikte yapılan son düzenleme (R.G.27.10.2016 tarih / 29870 sayı) ile bu şart kaldırılmıştır. Böylece m² sınırı olmaksızın kentlerin her noktasının riskli alan ilan edilmesi mümkün hale gelmiştir. Yapılan değişiklik ile riskli alanların sayısının artması ve dönüşüm faaliyetlerinin hızlanması hedeflenmiştir.

Rezerv yapı alanının veya riskli alanların belirlenmesi sürecinde kamu kurum ve kuruluşlarının doğrudan yer aldığı görülmektedir. Buna karşın uygulama alanlardaki hak sahiplerinin, sivil toplum kuruluşlarının ve sair kişi ve kurumların planlama sürecine dâhil olamaması ciddi bir sorundur. Zira kentsel dönüşümün alan ölçeğinde gerçekleşebilmesi ancak yüksek oranda katılım ile gerçekleşebilir. Buna karşın; 6306 sayılı Yasanın riskli alanların ilan süreçlerinde, alan teklifini götüren ilgili kurum tarafından bölgede yaşayan vatandaşların bilgilendirilmesi yönünde alan teklifini götüren ilgili kuruma yönelik yaptırımın olmaması, ilan sürecinin ardından pek çok

sıkıntıyla karşılaşılma riskini de beraberinde getirmektedir. Vatandaşlara bir yerde dönüşüm yapılacağını henüz planlama aşamasında ifade etmek ile bir yerin dönüşüm alanı ilan edilmesine müteakip “bu alan kentsel dönüşüme tabidir” denilmesi arasında ciddi fark bulunmaktadır. Bir bölgenin riskli alan ilan edilmesinde bölgenin sosyo-ekonomik yapısına dair bilgi ve belgelerin teklif dosyasına eklenmesi ise zorunlu değildir. Oysa sosyo-ekonomik yapı dönüşüm kavramının asal boyutlarından biridir. Sosyo-ekonomik yapıya dair bilgi ve belgelerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından istenilmesi mümkündür. (Uygulama Yönetmeliği 5.Madde 1. Fıkra (f) bendi) Sosyo-ekonomik yapıya ilişkin politikaların belirlenmesinin bir nevi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın inisiyatifine kaldığını göstermektedir (22).

2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULANAN YÖNTEMLER

Genel olarak, kentsel dönüşüm kavramı, şehircilikte, “kentsel yenilenme” yaklaşımları kapsamında, planlama ve müdahale biçimi olarak bilinmekte ve kentte zamanla yıpranan, boşalan veya işlevini yerine getiremeyen bölgelerin yenilenme işlemini ifade etmektedir. Kentsel dönüşümün uygulandığı alanlar, özellikle fiziksel bakımdan bir çöküntü alanına dönüşmüş bölgeler olmanın yanı sıra, sosyal ve ekonomik açıdan canlılığını yitiren bölgeleri de kapsamaktadır (23). Kentlerin sürekliliğinin sağlanabilmesi ve insanlara daha yaşanabilir alanların sunulması için, oluşan problemleri çözmek amaçlı kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Ancak, problemleri çözmek amaçlı farklı ülkelerde, kentlerde ve bölgelerde farklı teknik ve stratejiler kullanılmaktadır. Kentsel dönüşümde uygulama yöntemleri, ulaşılmak istenen amaca, alanın ölçeğine ve ihtiyaçlarına göre değişmektedir. Bu bağlamda, genel olarak, dört başlık altında sınıflamak mümkündür:

- 1) Yeniden Geliştirme
- 2) Rehabilitasyon (iyileştirme)
- 3) Entegrasyon
- 4) Yeniden Canlandırma

2.2.1. Yeniden Geliştirme

Bu yöntem, çökmüş ve koruma değeri olmayan binaların bulunduğu alanlarda uygulanmaktadır. Yeniden geliştirme yöntemi, tümüyle yok olmuş ve köhnemiş,

dolayısıyla çöküntü alanlarında yeni bir dokunun oluşturulması ile bu alanların kente kazandırılması yöntemidir. Kentsel dönüşüm anlamında kullanılan bu kavram, yeni dokunun üretimi esnasında yeniden oluşum sürecinin bir parçasıdır (24). Bu yöntem ile, arazinin maksimum düzeyde kullanımı, kent merkezlerinde daha yüksek gelir gruplarının yerleştirilmesi ve bununla birlikte gereken aktivitelerin geliştirilmesi sağlanabilmektedir. Uygulama esnasında, genel olarak, bölgede yaşayan insanlar başka bir bölgeye yerleştirilmekte ve uygulama sonucunda, yüksek oranda kamulaştırma bedelleri, kamu tesislerinin yapıma maliyetleri, altyapı ve üstyapılarının yenilenmesi ve diğer toplumsal ve çevresel maliyetler harcanmaktadır. Kentin başka bölgelerinde yeni gecekonduların oluşumuna neden olan bu yöntem, artık gelişmiş ülkelerde kullanılmamaktadır. Ancak, bu yöntem, gelişmekte olan ülkelerde eski ve yıpranmış kent merkezlerini modern alanlara dönüştürmek ve sağlıksız yerleşim alanlarını iyileştirmek için uygun bir yaklaşım olarak görülmektedir (12).

2.2.2. Rehabilitasyon

Bu yöntem, planlı olarak gelişmiş ancak zaman içerisinde bozulmuş, yoğunluğu artmış ve işlevini kaybetmiş alanların yeniden değerlerini kazanma amaçlı kullanılmaktadır. Halkın katılımı ile yapılan bu yöntemde, toplumsal etkiler iki farklı biçimde gelişmektedir:

1. Kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı bölgenin yerlileri uzaklaştırılıp, bu bölgeye alt ve üst gruplara ait alıcılar yerleştirilmekte (Soylulaştırma),
2. Kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı bölgenin yerlileri aynı bölgeden konut edinmeye devam etmekte (Zorunlu iyileştirme).

Rehabilitasyon sözcük olarak “eski itibara iade, eski haline getirme” anlamına gelmekte ve bozulmaya başlayan ancak, özgün niteliğini henüz kaybetmeyen kentin eski bölgelerini düzeltme işlemi olarak tanımlanmaktadır. Rehabilitasyon yöntemi, yıpranmış yerleşim bölgelerinin fiziksel olarak sağlıklılaştırılması ve yenilenmesini amaçlamaktadır. Uygulama sürecinde, kentin özgün yapısına uygun olmayan yapılar yenilenmektedir (25).

2.2.3. Entegrasyon

Bu yöntemde, kentsel dönüşüm projesi kapsamında olan bölgelerde, mevcut

konutların yanına yeni konutların yapılması, zengin bir çevrenin oluşturulması ve kent kimliğinin korunması amaçlanmaktadır. Uygulama sürecinde, bölge sakinleri dönüşüm kapsamında olan alanda kalarak, dönüşüme katkı sağlamaktadırlar. Entegrasyon genel tanımıyla, çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak, yeniden yapılanma ve gerilemiş eski kentsel alanlarda, yeni bir mekânsal gruplaşma ve ayrışmayı ifade etmektedir (26).

2.2.4. Yeniden Canlandırma

Yeniden canlandırma yöntemi fiziksel, sosyal veya ekonomik yönden çökmüş ve yıpranmış alanlarda uygulanarak, bozulma ve çöküntüye neden olan etkenlerin değiştirilmesi veya ortadan kaldırılmasını ve alanın yeniden hayata döndürmesini hedeflemektedir (12). “Yenileme” terimi İngilizcede “Renovation” sözlüğü ile ifade edilmekte ve aynı zamanda, “Renewal” sözlüğü “yenileme, yenileşme, tamir, canlanma” anlamına gelmektedir. Sonuç olarak, “Urban Renewal” kenti yenileyerek tekrar yaşanabilir hale getirme eylemi olarak tanımlanmaktadır. Bu yöntem, mekânsal ve yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla uygulanmakta ve daha çok fiziksel müdahaleleri içermektedir. Bu yöntem ulaşım, altyapı ve üstyapı düzenlemeleri, kamusal ve açık alanların iyileştirmesine yönelik yapılmaktadır (24).

Bir kentsel dönüşüm yöntemi olarak tanımlanan “yeniden canlandırma” uygulamaları, kentin alt grup insanlarını olumsuz yönde etkilemekte ve dönüşüm alanlarında yapılan müdahaleler, genel olarak, bu bölgelerde yaşayan insanların etkisi dışında gerçekleşmekte ve insanlar alınan kararlara uymak zorundadırlar. Dönüşüm alanında yaşayan insanlar, uygulanan proje kapsamında pazarlık etme ve finansal yükümlülüğü kabullenip kabullenmeme fırsatı ve örgütsel donanımına sahip bulunmamaktadırlar (27). Kent mekânına yapılan fiziki ya da sosyal tüm müdahalelerin bir tarihsel geçmişi mevcuttur. Yeniden canlandırma kavramı ile 1950’li yıllar sonrası artan banliyöleşmenin kent merkezinde yarattığı olumsuz etkilerin sosyal bağlamda ele alınması ve canlılığını yitiren bu bölgelerin yeniden dirilmesinin amaçlandığı görülmektedir. 1970’li yıllarda, kentin eski ve kullanılmayan kısımlarında özel sektör ve yerel yönetimlerin işbirliğinde yapı üretimine katkıda bulunulması ve ekonomik anlamda canlılık kazandırılarak kentin boş arazilerinin yapı stoku olarak değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Çalışmalar kentin alt bölgeleri ölçeğinde yapısal ve

alansal olarak gerçekleştirilmiştir. Kentsel yenileme çalışmalarında, kamu sektöründeki kaynak sıkıntılarının yerini özel sektörün kapital birikimi almıştır (28).

Yeniden canlanma / yeniden canlandırma yöntemi, çöküntü dönemi yaşayan veya çöküntü sonucunda terk edilmiş, boş alanlarda, özellikle kent merkezlerinde uygulanmakta ve bu yöntem bölgede fiziksel, sosyal ve ekonomik çöküntüye neden olan faktörlerin giderilmesi ve değiştirilmesini amaçlanmaktadır. Uygulama sonucunda, dönüşüm alanı tekrar canlanarak, etkin bir kullanım alanına döndürülmektedir. Uygulanan yeniden canlandırma projeleri, özellikle, sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan boş ve çöküntü bölgelerde, kentin ekonomisini canlandırmak ve bölgenin fonksiyonlarını yeniden geri kazandırmak amaçlı kullanılmaktadır (24).

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAKİ SORUNLAR

Dünya ülkelerindeki kentsel dönüşüm uygulamaları, eski olmakla birlikte, Türkiye için yeni bir uygulama biçimi olarak bilinmektedir. Bu bakımdan, hukuki ve kentsel deneyim açısından, kentsel dönüşüm projelerinin uygulama sürecinde zorluklar yaşanmaktadır. Şehircilik Şurası Kentsel Dönüşüm Komisyon Raporuna göre; “Kentsel dönüşümün hızla hayata geçirilme baskısı sonucunda, mekânsal ve toplumsal bellek tahrip veya yok edilmektedir. Örneğin, sokak, cadde, mahalle, park, köprü, meydan gibi alanların isimleri kolaylıkla belediye meclis kararıyla değiştirilmektedir; kendi döneminin sivil mimari özelliklerini gösteren yapılar, kamusal açık alanlar hızlı planlama kararlarıyla yok edilmektedir. Koruma kurullarının yetki alanı dışında olduğu için bu tür alanlar korunamamaktadır; böylece mekânsal ve toplumsal belleğimiz yok edilmektedir. Gelişen ve değişen yaşam koşulları, araç sahipliğinin artması, kent çeperlerindeki yüksek katlı yapılarda barınma tercihleri gibi etmenlerle mahalle kültürünün aidiyet, yardımlaşma ve dayanışma duyguları yerini bireyselleşmeye bırakmaktadır; bu duygulardan yoksun bireylerin kente ve kent kimliğine sahip çıkmaları güçleşmektedir. Güçlü bir aidiyet için sosyal yapıyla etkileşim gerekir. İnsanların yaşamında bu etkileşimler toplumsal, ekonomik, kültürel nedenlerle yetersiz gelişmektedir. Bunun sonucunda toplumsal ayrışma ve dışlanma problemleri ortaya çıkmaktadır” (1).

Diğer taraftan, kentsel dönüşüm projeleri, özel mülkiyetin sınırlandırılması veya sona erdirilmesi sonucunu doğurabilmekte ve bu açıdan özel mülkiyeti olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Bu projeler kapsamında, özel mülkiyete getirilen sınırlamalar problemlere neden olabilmektedir. Ancak, toplumun genel yararına yapılan bu projelerde, mülkiyet hakkını ihlal etmeyerek, kentsel dönüşümün amacına uygun eylemlerin yapılmasına dikkat edilmelidir (29). Aşağıda, kentsel dönüşüm uygulamalarındaki yaşanan bazı sorunlar vurgulanmaktadır:

- Yasal Mevzuatının Eksik Olması: Türkiye de, Kentsel Dönüşüm projeleri İl ve İlçe Belediyeleri tarafından 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde istinaden, Büyükşehir Belediyesi tarafından ise, 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun 7/e maddesine istinaden gerçekleştirilmektedir. Ayrıca; Belediyelere ve İl Özel İdarelerine, 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında” Kanun ile Kentsel Yenileme yetkisi verilmiştir. Ancak, kavramsal olarak, bu kanun ve maddeleri içerik ve yasal mevzuat açısından eksik ve yetersiz olmaktadır.
- Kavramın Sadece Fiziksel Dönüşüm Olarak Algılanması: Daha öncede bahsedildiği üzere, kentsel dönüşüm, bütüncül bir yaklaşım ile ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan çökmüş, bozulmuş ve yıpranmış alanlarda, iyileştirmeye yönelik strateji ve eylemleri içermektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm fiziksel mekânın dönüştürülmesinin yanı sıra, sosyal ve ekonomik problemlerin çözümüne yönelik alternatifler sunmaktadır. Ancak, bazı durumlarda bölgenin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına uygun modellerin geliştirilmesi göz ardı edilmektedir. Bu açıdan, kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziksel dönüşümü içermemeli, aynı zamanda ekonomik ve toplumsal boyutların iyileştirilmesine yönelik bir eylem olarak algılanmalıdır (30).
- Planlama Mevzuatı ile Uyumsuz olması: Kentsel dönüşüm projelerinde, konut sayısı üzerinden ve rant amaçlı yapılan uygulamalar sonucu, sosyal ve teknik altyapı donatılarının yetersiz olduğu, sağlıksız kent alanları ve planlama mevzuatına uygun olmayan bölgeler oluşabilmektedir.
- Üst Ölçekli Planlarla Uyumsuz olması: Üst ölçekli planlar, genel olarak, kentin karakteristiği, gelişme ve büyüme yönü ve stratejilerini belirlemektedirler. Kentsel dönüşüm projelerinin İmar Mevzuatında açıklanması, ancak, dönüşüm bölgesinin

planlamanın hangi kademelenmesinde belirleneceğinin net olmaması bir sorun olarak, planlama kademelenmesinde uyumsuzluğa neden olmaktadır.

- *Kentte Birbirinden Kopuk Alanların Ortaya Çıkması:* Daha öncede bahsedildiği üzere, kentsel dönüşüm projelerinin üst ölçekli planlar ile uyumsuz olması ve kentsel dönüşüm bölge tespitinin üst ölçekli planlarda belirlenmiyor olması nedeniyle, belediyeler tarafından, birbirleriyle bütünlük sağlamayan farklı bölgeler kentsel dönüşüm bölgesi olarak ilan edilebilmekte ve bu durum kent içinde kopuk alanların oluşmasına neden olabilmektedir.
- *Sadece Yıkıp ve Yeniden Yapmak Olarak Algılanması ve Moda Olarak Düşünülmesi:* Kentsel dönüşüm projeleri farklı yöntemler ile uygulanabilmekte, ancak yerel yönetimler tarafından bu yöntemlerin yeterince araştırılmaması, kentsel dönüşüm ihtiyacı olan bölgelerde gerekli analizlerin ve finansal incelemelerin yapılmaması, sadece rant amaçlı ve arsa değeri üzerinden uygulamaların gerçekleşmesi, böyle bir algının oluşmasına neden olmaktadır. Bölge sakinlerinin uzaklaştırılması, mevcut dokunun bütünüyle yok edilmesi ve bu bölgelerde rantı yüksek projelerin uygulanması, kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yanlış düşüncelerin oluşmasına sebebiyet vermektedir.
- *Kentsel Ranta Dikkat Edilmemesi:* Kentsel dönüşüm projeleri sonucunda oluşan ekonomik değer, kent paydaşları tarafından paylaşılmalı ve kentin ihtiyaçları doğrultusunda kullanılmalıdır, ancak, bazı kentsel dönüşüm projelerinde bu husus dikkate alınmayarak, oluşan rant yanlış kullanılmaktadır.
- *Kentsel Kimliğin Göz Ardı Edilmesi:* Kentler mimari karakterleri, tarihi değerleri, yapılaşma stilleri, iklimsel, coğrafi ve çevresel nitelikleri ile bugüne kadar bir kimlik edinmişlerdir. Kentsel dönüşüm projeleri özellikle sosyo-kültürel açıdan kentin ve bölgenin kimliğine uygun olarak yapılması gerekmektedir. Ancak, Türkiye de, özellikle Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde kent kimliği tamamen göz ardı edilmekte, standart ve benzer yapılar ortaya çıkmakta ve sonuç olarak, kent kimliği yok edilmektedir.

Gereken Bölgelerin Yerine, Rant Bölgelerin Dönüşümünde Kullanılıyor Olması:

Kentsel dönüşüm projeleri, çarpık kentleşme ve sağlıksız yapılaşma sonucu ortaya çıkan alanlar ve aynı zamanda, zemin özelliklerinden dolayı taşkın, sel, deprem ve heyelan

riski taşıyan tehlikeli bölgelerde kurulmuş yerleşim alanlarında uygulanabilmektedir. Ancak, bazı kentsel dönüşüm projeleri bu bölgelerin iyileştirilmesi ve yenilenmesi yerine, insanların güvenliği ve sağlığı için değil, rant amaçlı ve arsa değeri üzerinden kent merkezlerinde uygulanmaktadır (12).

Türkiye'nin kentleşme sürecinde, gecekonduların ortaya çıkması ve gelişmesi önemli bir dönem olarak görülmektedir. Türkiye'de, gecekondu alanlardaki kentsel dönüşüm uygulamaları, genel olarak Toplu Konut İdaresi'nin etkisi ve onayı altında gerçekleşmekte ve kentsel dönüşüm uygulamaları, TOKİ konutları ile ilişkin bir kavram olarak bilinmektedir. Dünya ülkelerinde gelişen kentsel dönüşüm uygulama biçimlerinden farklı olarak Türkiye'de kentsel dönüşüm, gecekondu bölgelerinin dönüşümü olarak bilinmekte ve kentsel dönüşümün amacına hizmet etmeyen, kentlerin farklı sorunlarına karşın genellikle aynı çözümler uygulanmaktadır. Türkiye'de, kentsel dönüşüm sürecinde sosyal, mekânsal ve kültürel değerler göz ardı edilmekte ve kent sakinlerinin ihtiyaçları, rantsal düzenleme etkisi altında hiçe sayılmaktadır. Ekolojik mimari ve yerel değerlerin korunması, yaşam kalitesinin artırılması, hayatı kolaylaştıran ve yeniliklerin hayata geçirilmesine olanak tanıyan uygulamalar, sürdürülebilir ve yaşanabilir kent kavramı kapsamında dikkate alınması gerekmektedir (31).

Şehircilik şurası kentsel dönüşüm komisyon raporuna göre; "Küresel ölçekte izlenen yaklaşımlardan, kavramsal ve kuramsal gelişmelerden, deneyimlerden yeterince yararlanılmadığı, bu anlamda sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, insan odaklı olma dolayısıyla yalnızca güçlü aktörlerin değil, tüm aktörlerin ortaklığı ya da katılım, planlama, programlama, stratejiler ve tasarım gibi konular ile kavramların yeterince içselleştirilmediği ve dolayısıyla, bütünsel ve planlamaya dayalı ulusal bir politikanın henüz oluşturulmadığı", kentsel dönüşüm de başat sorunlar olarak görülmektedir (1).

2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAN ÖRNEKLER

19. Yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme sonucunda, ilk olarak kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel yenileme projeleri ile ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kentsel dönüşüm uygulama süreçleri iki farklı temel üzerinden gerçekleştirir (32):

1. 1851'de İngiltere'de çıkarılmış kentsel politikalar üreten Konut Kanunu,

2. 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann’ın operasyonları,

Genel olarak, dünyadaki kentsel dönüşüm gelişimi 4 farklı dönemde incelenebilmektedir (33). Bu dönemler;

1. 1910-1940 yılları arası ve sanayi dönemi sonrası: Avrupa’da Sanayi Devrimi sonrasında, kentlerde yaşam kalitesinin düşmesi ve işçi kentlerinde meydana gelen sorunlar sonucunda, yaşanan problemleri çözmek amaçlı, 1910-1940 yılları arasında, kentsel dönüşüm uygulamaları ve kentlerin yeniden yapımı ilk olarak gündeme gelmiştir.

2. 1940-1960 yılları arası ve sanayinin desantralizasyonu: “Buldozer Dönemi” olarak adlandırılan bu dönem, 1940-1960 yılları arasındaki dönemi içermektedir. 1950’li yıllarda savaş sonrası, ilk yenileme uygulamaları, işçiler için yapılan ve “slum” adı verilen sefalet barınaklarının tamamen yok edilmesi ile başlamıştır. Bu dönemde, yapılan yenileme uygulamaları, bölgenin tamamen yıkılıp ve yeniden yapılması politikası üzerinden gerçekleşmiştir (33).

3. 1960-1980 yılları arası, sanayinin desantralizasyonu ve fiziksel uygulamalar: 1960-1980 yılları arasındaki bu dönemde, savaş sonrası kentlerde yeniden yapılanmalar başlatılmıştır. Ancak, bölgenin tamamen yok edilmesi ve tekrar inşa edilmesi ağır maliyetler ile gerçekleşebildiği için, rehabilitasyon projeleri daha yaygın bir şekilde uygulanmıştır (33).

4. 1980 sonrası: 1980 sonrasında kentler yeniden yapılandırılmıştır. Bu dönemde, yerleşim alanlarında ortaya çıkan yeni sorunlar sebebiyle, kent yenileme konuları değişmiş ve dolayısıyla yeni kentsel dönüşüm politikaları ortaya çıkmıştır. Bu dönemde, kentsel dönüşüm uygulamaları ekonomik, fiziksel ve sosyal olarak ele alınmıştır (33).

11. Ancak, “Türkiye”de kentsel yenileme kavramı, 1970’li yıllarında, teorik ve 1980’li yıllarında uygulamalı olarak, kentleşme ve planlama sürecine dahil olmuş ve özellikle 90’lı yılların ortalarından itibaren sıkça tartışılmaya başlamıştır. Kentlerde yoğun göç nedeni ile oluşan sağlıklı yerleşim alanlarının yanı sıra, sel ve deprem gibi afet riski taşıyan bölgelerde de afetlerin meydana gelmeden önce muhtemel hasarları düşürmek için, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Türkiye de, 1999 yılında meydana gelen Marmara ve Düzce depremleri ve 2011 yılında meydana gelen Van

depremi sonrası, oluşan hasarlar nedeniyle, kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiş ve böylece, afet riskinin azaltılması ve gecekonduların iyileştirilmesi amacıyla, Türkiye de kentsel dönüşüm uygulamaları bazı yasal düzenlemeler ile gerçekleşmiştir (29). Alt bölümlerde, dünyada ve Türkiye’de uygulanan bazı kentsel dönüşüm projeleri detaylı olarak açıklanmaktadır.

2.4.1. Kentsel Dönüşüm Dünya Örnekleri

Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya): 1945’te Hiroşima kenti üzerine, atom bombası atılması sonucunda, bir alanın tamamen yerle bir olması, bölgeyi kaçınılmaz bir yeniden yapılandırma karşılığında bırakmıştır. Hiroşima kentsel dönüşüm projesi, dünyanın en güzel ve endüstriyel üretici kenti ve kültürü ile dünya barışına hizmet verecek örnek bir yerleşim yeri oluşturulmak için uygulanmıştır. Dönüşüm projesi 1973 yılında onaylanmış ve 1983 yılında başlatılmıştır. 1995 yılında tamamlanması hedeflenen proje kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir (9).

Elephant ve Castle Kentsel Yenileme Projesi (İngiltere): Londra’nın güneyinde bulunan Elephant ve Castle bölgesi’ndeki, kentsel yenileme uygulaması, kamusal alanlara ulaşımında bir bağlantı merkezi olması bakımından önem arz etmesidir. Bu bölge, artan işgücü talepleri nedeni ile ofis ve ticari merkezlerden oluşmaktadır. Bölgedeki ilk yenileme çalışmaları, II. Dünya Savaşı sonrasında büyük hasar gören Elephant ve Castle Bölgesi’ndeki yapıların yenilenmesi ve yeni ticaret alanlarının yanında yeni bir metro ağının kurulmasıyla başlatılmış ve daha sonra, fiziksel çevrenin sorunlarını çözmek amaçlı, yeni projelerin uygulanmasına yönelik karar alınmıştır.

Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya): Almanya’nın başkenti Berlin’de bulunan Postdam meydanı, savaş sonrası tamamen yok olmuş ve doğu ve batı Almanya’nın sınırında kalarak ikiye ayrılmıştır. Postdam meydanında uygulanan kentsel dönüşüm projesi, meydanın kaybettiği değerini geri kazanabilmesi için ele alınmıştır. Bu uygulama, büyük ölçekli bir dönüşüm projesi olarak, savaş öncesi meydan dokusuna uygun, çok disiplinli bir proje olmuştur (9, 34).

La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa): La Défense bölgesindeki kentsel dönüşüm projesinin yüksek binaları yaygınlaştırması, geleneksel yol dokusunu ortadan kaldırması ve yaya ve otomobil akışını birbirinden ayrılması şeklinde üç temel ilkesi

bulunmaktadır. Proje, kamu ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiş ve başlangıç sürecinde, kamu sektörü daha önemli rol oynamıştır. Dönüşüm projesi kapsamında, tarihi bölgedeki ekonomik aktivitelerin önemi düşürülerek, yeni bir alan oluşturulmaya çalışılmıştır.

Guangzhou Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin): Guangzhou bir sanayi kenti olarak, hızlı bir kentleşme ve dönüşüm süreci yaşamış ve bu dönüşüm sonucunda, arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar üzerinde büyük bir baskı oluşmuş ve devlet tarafından bir kentsel dönüşüm projesinin uygulanması uygun görülmüştür. Bu proje öncelikli olarak koruma ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuş ve bölgenin kültürel ve tarihsel değerlerinin vurgulamak amaçlı hazırlanmıştır. Projede, kamu önderlikli dönüşüm modelinin benimsenmiş ve oluşturulan sürdürülebilir kentsel dönüşüm modelin içeriği, tarım ve yeni gelişim alanları, turizm bölgeleri, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanlarından oluşmuştur. (34).

Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya): Brezilya'nın ikinci büyük kenti olan Rio de Janeiro'da yaşayan nüfusun yaklaşık üçte biri gecekondu ve kötü şartlarda yaşamaktadır. Gecekondu alanları genel olarak, kentin merkezi ve en değerli bölgelerinde yer almaktadır. Bu alanlarda yaşayan insanların ağır yaşam koşulları çeşitli sosyal sorunları da beraberinde getirmektedir. Yaşanan sosyal, ekonomik ve çevresel problemler sonucunda, bölgede bir sağlıklaştırma hareketi kaçınılmaz hale getirmiştir. Projede bölgedeki konutların iyileştirilmesi, sosyal sorunların çözülmesi, iş ve eğitim olanaklarının artırılması ve yaşam koşullarının düzeltilmesi amaçlanmıştır. Proje, kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir.

Docklands Londra Liman Bölgesi (İngiltere): Bu bölgede, gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi de İngiltere sınırları içerisinde gerçekleştirilen ve son derece başarılı olmuş bir kentsel dönüşüm örneğidir. Projenin başarısında yerel yönetimler ile merkezi hükümet arasındaki görev tanımlarının net bir şekilde ifade edilmesi ve kurumlar arası güçlü koordinasyon önemli rol oynamıştır (28).

2.4.2. Kentsel Dönüşüm Türkiye Örnekleri

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi: Kentsel dönüşüm uygulamalarında, bir örnek proje olarak gösterilen Dikmen Vadisi Projesi, uygulanabilirliği, imar planı,

finansman biçimi, halk ve kamu arasındaki sağladığı işbirliği ile öncü ve başarılı bir proje olarak tanımlanabilmektedir. Bu proje, kamulaştırma yaklaşımı ve yeşil alan uygulamalarıyla özgün bir proje olarak sayılmaktadır. Projenin 1. ve 2. Etap uygulamalarından, gecekonduların sağlıklılaştırılması amaçlanmıştır, ancak bu süreçte, kentsel rantlar ön plana çıkmış ve sosyo-kültürel amaçlar göz ardı edilmiştir. Bu yüzden, bölgenin eski yerlileri, yeni yaşam tarzına uyum sağlayamamış ve diğer gecekondularına taşınmışlar (35,36).

Aydın İlinde Kentsel Dönüşüm Projesi: Bu projenin uygulaması 1995 yılında başlamış ve kent merkezini içeren kapsamlı bir planlama süreci olmuştur. Proje kapsamında: 23 adet Kentsel Tarama Bölgesi, 8 adet Kentsel Islah Bölgesi, 5 adet Kentsel Yenileme bölgesi ve 1 adet Kentsel Tasfiye bölgesi yer almaktadır. Ancak, sosyo-ekonomik sorunlardan dolayı proje tamamlanamamıştır.

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi: Portakal Çiçeği Vadisi projesi, Ankara'ya modern ve kentsel standartları yüksek bir alan kazandırmayı hedeflemiştir. Bu projenin finansmanı kendi bünyesinde düşünülmüş ve kamu, özel sektör, arsa malikleri ve gecekonduların sakinlerinin işbirliği ile üretilen değer paylaşımı öngörülmüştür. Proje, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde, proje değeri üzerinden herkesin pay sahibi olmasını amaçlamıştır (37).

Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi: İzmir kentinin eski yerleşim alanlarından olan Kadifekale, çok sayıda tarihi ve kültürel değere sahip bulunmakta ve bu yüzden, bu alanın kent ile bütünleşmesi, arkeolojik ve tarihi değerler ve bölgenin kimliğinin korunması amacı ile bu alanda kentsel dönüşüm projesinin uygulanması uygun görülmüştür. Kadifekale kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında, Kadifekale bölgesi heyelan riski nedeni ile uygunsuz yerleşim alanı olarak belirlenmiş ve tamamen boşaltılmıştır. Böylece, bölge gecekondulardan arınırken, bölgenin tarihi ve arkeolojik değerleri ortaya çıkartılmıştır. Uygulamalar sonucunda, bölgeye turizme yönelik potansiyeller kazandırılmıştır. Kadifekale kentsel dönüşüm projesi fiziksel açıdan incelendiğinde, heyelan riski nedeni ile bölgenin tamamen boşaltılması başarıyla gerçekleşmiştir. Ancak, bu örnekte de görüldüğü gibi, afet riski nedeniyle yerinde dönüşüm gerçekleştirilemeyen bölgelerdeki insanların yerleştirilecekleri yeni bölgelerin yer seçimi büyük önem taşımaktadır. Kadifekale kentsel dönüşüm projesi kapsamında, heyelan riski nedeniyle gecekondular bölgesinden taşınan insanlar yine

“heyelan açısından riskli alan” olarak belirlenen ve Kadifekale bölgesinin çok yakınında olan Uzundere Toplu Konut alanı, Karabağlar ilçesine yerleştirilmişler. Bu konu proje kapsamında, önemli bir sorun ve çelişkiyi beraberinde getirmiştir (38).

Elazığ Kentsel Dönüşüm Projesi: Elazığ kenti, hızlı nüfus artışı ve kentleşme sonucu, hem ekonomik ve hem mekânsal açıdan bir dönüşüm ve gelişim süreci yaşamış ve bu değişiklikler sonucunda düşük yoğunluklu gecekondu bölgeleri ortaya çıkmıştır. Özellikle 1980 sonrası, yerleşim ve sanayi bölgeleri, alışveriş merkezleri ve kamusal alanlar kent çeperine doğru yayılmıştır. Ancak, 2000 yılları sonrası, belediye ve Elazığ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü aracılığıyla, kent çeperinde olan yerleşim alanları ve gecekondu bölgelerinin sağlıklılaştırılması amacı ile kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması uygun görülmüştür. Ancak, TOKİ'nin projeye dahil edilememesi ve özel sektörün belediye tarafından deprem riski nedeniyle kat yoğunluğu düşük tutulan Kesrik alanından istenilen düzeyde sermaye birikimini sağlayabileceği öngörüsünün oluşmaması nedenleriyle yerel yönetimin ve halkın talep ettiği yenileme süreci planlama aşamasında kalmış ve hayata geçirilememiştir. Ayrıca, Elazığ'da geleneksel kent dokusu üzerinden, kentin markalaştırılma sürecinde, Harput için kentsel koruma projeleri uygulanmamıştır (39).

Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi: Bursa'daki kentsel dönüşüm projeleri, 9 tanesi Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları ve 10 tanesi Bursa İli sınırları içerisinde olmak üzere farklı bölgelerde uygulanmıştır. Belediye ve Toplu Konut İdaresi işbirliğiyle yürütülen projeler; Bursa Karacabey Hamidiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Bursa Yıldırım Akçağlayan Bahçeleri Evleri Toplu Konut Projesi, Bursa Yıldırım Yiğitler Toplu Konut Projesi, Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi olarak bilinmektedir. Tarihi binaların restorasyonu, gecekondu alanlarının sağlıklılaştırılması ve sanayi bölgelerin yenilenmesi, Bursa'da uygulanan kentsel dönüşüm projeleri kapsamına yer almaktadır. Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında; rezidans tipi konutlar, alışveriş merkezi, 5 yıldızlı otel ve 2500 adet lüks konutun yapımı ve 50 bin metrekareyi aşkın bir meydanın oluşturulması amaçlanmıştır. Proje, kapsamında hak sahipleriyle sözleşme imzalanmış ve yıkım çalışmaları 1. ve 2. Etaplarında gerçekleşmiştir (12).

Eskişehir Kentsel Dönüşüm Projesi: Riskli bölgelerde, sel ve diğer doğal afetlere karşı, sağlıksız yapılaşma ve zemin durumundan meydana gelen tehlikelerin ortadan

kaldırılması; potansiyeli olan bölgelerin işlevselliğinin geliştirilmesi, ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik donatıların ve kaliteli yaşam alanlarının oluşturulması proje kapsamında yer almaktadır. Projenin amaçları aşağıda belirtilmektedir:

- Yaşanabilir ve güvenli kentsel alanların oluşturulması ve altyapı, sosyal ve teknik donatıların geliştirilmesi,
- Fiziksel mekânın korunma, iyileştirilme ve geliştirilmesine yönelik uygulamaların yapılması, bu bağlamda, Eskişehir için büyük önem arz eden Porsuk Çayı'nın yeşil alanlar ile geliştirilmesi ve korunması,
- Kent merkezinde, ekonomik aktivite ve fonksiyonlarını kaybeden yıpranmış boş ve çöküntü bölgelerin değerlendirilmesi
- Kent merkezini fonksiyonel olarak canlandırmak ve konut ve ticari kullanımları bir araya getirmek
- Potansiyel bölgelere işlev kazandırmak ve alana yeni kentsel fonksiyonlar getirmek
- Alanda afet riski taşıyan ve güvenlik açısından problem oluşturan, ekonomik ömrü bitmiş ve mühendislik hizmeti bakımında yetersiz binaların yenilenmesine yönelik uygulamalar gerçekleştirmek
- Ulaşım sorunlarını çözmek ve tüm bölgelere erişilebilirliği kolaylaştırmak amaçlı ulaşım sisteminde, yayalar, engelliler ve yaşlılara öncelik vermek
- Kentte meydanlar, nirengi ve odak noktalarının geliştirilmesi ve oluşturulması (40).

2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI

Kentler canlı ve dinamik organizmalar olarak, sosyal, kültürel, ekonomik, fiziksel ve teknolojik yönlerden sürekli değişim ve dönüşüm göstermektedirler. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm uygulamaları, kentin değişim ve dönüşüm sürecinde ortaya çıkan sorunlar ve insanların gereksinimleri doğrultusunda, çeşitli faktörler altında değerlendirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri sürdürülebilirlik temelinde, dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgelerde, farklı değişkenler etkisinde gerçekleştirilmekte ve bu süreçte, proje geliştiriciler, uygulayıcılar ve kullanıcıları tarafından geri beslenen bir sistem olarak bilinmektedir. Böylece proje tasarım sürecinde, bu tarafların her hangi birinin eksikliği ve projeye dahil edilmemesi büyük problemlere neden olabilmektedir. Kentlerdeki karmaşık ve çok fonksiyonel yapı ve

aynı zamanda, planlama disiplininin evrimi, kentsel dönüşüm uygulamalarını önceki dönemlere göre daha bütüncül, geniş kapsamlı ve çok boyutlu bir eylem alanı haline getirmektedir (1).

Genel olarak, kentsel dönüşüm projelerinde, kentin mekânsal koşulları ve sosyal sorunları arasındaki ilişkiyi kurgulamak, kentsel mekânlardaki çöküntüleri sosyal açılardan incelemek, kentin mekânsal gelişim ve değişimi yönündeki fiziksel, sosyo-ekonomik, altyapı ve çevresel ihtiyaçlarını karşılamak, yaşam kalitesini arttırmak, kentsel alanlardaki ekonomik canlılığı sağlamak, kentsel yayılmaları önleyerek kentsel alanları en etkin bir şekilde kullanmak ve bölgesel potansiyelleri ve sorunları ortaya çıkararak stratejiler üretmek hedeflenmektedir (14).

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde amaçlarına ulaşabilmeleri için, sağlıklı ve kaliteli konutların sağlanması yönünde gereken politikaların üretilmesi, sunulan konutlarda seçenek çeşitliliği, kentlerde ulaşılabilirlik ve erişebilirliğin sağlanması, çeşitli aktörler ve toplumun farklı gruplarının katılımına yönelik olanakların sağlanması, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik koşulların ve ihtiyaçların araştırılması ve sonuç olarak doğru tespitler ve çözümler üretilerek önerilerin sunulması gerekmektedir (27).

Türkiye de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, genel olarak, aşağıda belirtilen süreç içerisinde gerçekleşmektedir (38):

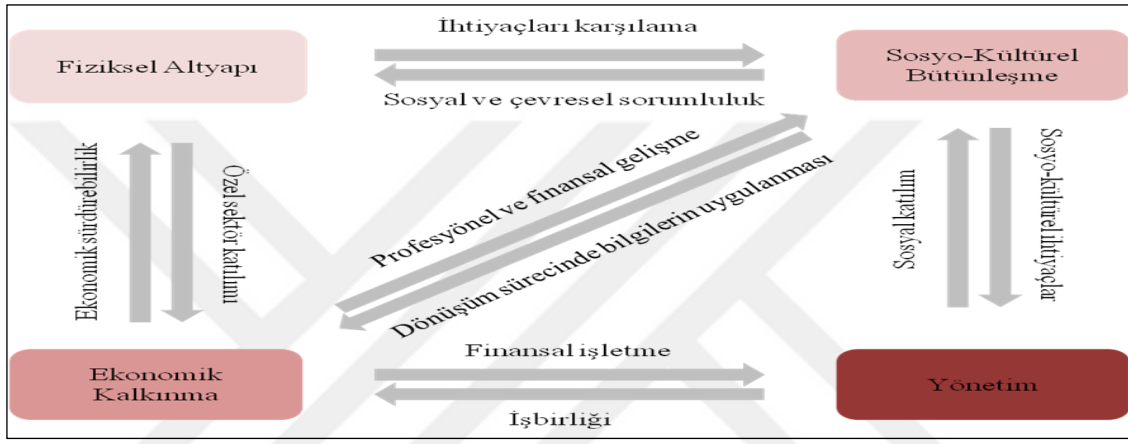
- Dönüşüm alanının belirlenmesi, alana ilişkin gereken sosyal, ekonomik, çevresel, topoğrafik ve coğrafi araştırmaların yapılması,
- Kentsel dönüşüm projesinin alanda gerçekleşmesine ilişkin gerekçelerin belirlenmesi Kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin yöntemin belirlenmesi ve bölge sakinlerinin nakledileceği yeni alanın belirlenmesi ve bölgenin niteliklerine ilişkin sosyo-mekânsal dengelerin araştırılması ve korunması,
- Dönüşüm bölgesinde öngörülen değişimlerin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik açıdan değerlendirilmesi,
- Dönüşüm sürecinde meydana gelebilecek sosyal problemlerin çözümüne ilişkin önerilerin sunulması ve olası mağduriyetlerin giderilmesi,
- Merkezi ve yerel yönetim ve yerel halkın işbirliği ve etkin katılımının sağlanması,

Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel dokunun tasarımı ve kalitesinin artırılması olarak ifade edilmekte ve aynı zamanda, sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, sosyal bütünleşme,

ekonomik kalkınma, çevresel korunma gibi planlamanın modernize edilmesine ilişkin parametreleri de içerebilmektedir (13).

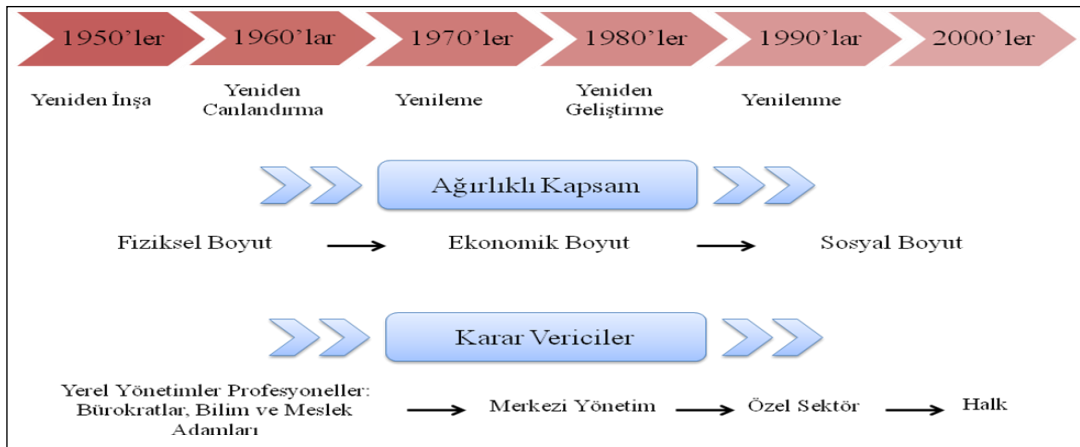
Böylece, kentsel dönüşüm uygulamaları, sadece fiziksel bir dönüşümü içermemekte, aynı zamanda, sosyal, ekonomik ve yasal boyutları da kapsayarak, çok yönlü bir eylem olarak tanımlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm boyutları, birbirleriyle örtüşen “Fiziksel”, “Yasal”, “Ekonomik” ve “Sosyal” boyut olmak üzere dört temel boyut üzerinden incelenmektedir (41).

Kentsel dönüşüm boyutları ve ilişkileri Şekil 2.2’de gösterilmektedir.



Şekil 2.2. Kentsel Dönüşüm Boyutları (42)

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için, dönüşümün temel boyutlarının bütüncül ve dengeli bir biçimde geliştirilmesi büyük önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm eylemlerinde ağırlıklı kapsam ve karar vericilerin değişimi dönemsel olarak Şekil 2.3’de açıklanmaktadır.



Şekil 2.3. Kentsel Dönüşüm De Ağırlıklı Kapsam Ve Karar Vericilerin Değişimi (14)

Çalışmanın alt bölümlerinde kentsel dönüşüm boyutları, “Fiziksel boyut”, “Yasal boyut”, “Ekonomik boyut” ve “Sosyal boyut” olmak üzere, dört temel boyut üzerinden, detaylı olarak incelenmektedir.

2.5.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, dönüşüm alanındaki yollar ve ulaşım sistemi, diğer kentsel alanlar ile bağlantıları, mevcut kent dokusu ve yerleşim alanının niteliği ve sayısal verileri, sosyal ve teknik altyapı ve çevresel sorunlar üzerine odaklanmaktadır. Projelerin tasarım boyutu, fiziksel olarak kentlerin korunması, gelişim ve değişimini belirleyen kentsel tasarım sürecini kapsamaktadır (42). Dönüşümün fiziksel boyutu, temel altyapı, konut ve yerleşim alanları ve çevre ile ilgili uygulamaları kapsamakta ve aynı zamanda, alanın çevresi ile olan ulaşım sistemi ve elektronik bağlantıları da içermektedir. Kentsel alanların fiziksel görünüşleri ve mekânsal kaliteleri, bölgenin refah seviyesi ve sosyal yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak bilinmektedir. Bu yüzden, mekândaki fiziksel değişim ve gelişim, dönüşüm projelerinin önemli bir boyutu olarak tanımlanmakta ve kentsel dönüşüm projelerinin başarı düzeyleri, mekânın fiziksel olarak doğru bir biçimde değişimi ve yenilenmesine bağlı bulunmaktadır. Fiziksel boyut, konutların mevcut durumu, arazi kullanımı ve parseller, açık yeşil alanlar, boşluklar, kentsel donatılar, altyapı ve üstyapı hizmetleri, su, ulaşım, telekomünikasyon, mekânsal kalite ve bölgenin fiziksel yapısı üzerine odaklanmaktadır. Fiziksel dönüşüm bütüncül bir yaklaşım olarak, dönüşüm sürecinde, fiziksel yenilemenin yanı sıra, mekânsal sorunları ortadan kaldırmak ve değişimlere öncülük etmek, toplumsal bütünleşmeyi sağlamak, finansal kaynaklar yaratmak ve fırsatları değerlendirmek gibi sorumlulukları üstlenmektedir (31).

Kentsel dönüşüm projeleri, bölgenin özgün yapılaşma ve nitelikleri üzerinden ve aynı zamanda, kullanıcıların mekânsal gereksinimleri dikkate alınarak tasarlanmalı ve dönüşümün fiziksel etkileri projenin başından itibaren projeye dahil edilmelidir. Ancak, alandaki fiziksel dönüşüm sonucunda, bölgede oluşan rantın yeniden paylaşılmasına imkan sağlanırken, aynı zamanda toplumsal grupların kentsel alanlarda ayrıştırarak üretimin sorunsuz bir şekilde devam etmesine olanak verilmektedir. Diğer taraftan, rant üzerinden elde edilen kazançlar ve gelirlerin artışlarından, genel olarak, toplumun orta ve üst gelir grupları yararlanmakta ve alt gelirli gruplar yatırımların yoğunlaştığı

alanlardan çeşitli yöntemler ile uzaklaştırılmaktadırlar (43).

Kentsel mekân yasal, toplumsal, yönetsel, finansal ve fiziksel açıdan sürekli değişip gelişmekte ve kentsel dönüşümün fiziksel tasarım süreci, kent dokusunun yeniden planlanması, değiştirilmesi ve daha yaşanabilir hale getirilmesi sürecini kapsamaktadır. Ancak, ülkemizde, kentsel dönüşümün fiziksel değişim boyutu göz ardı edilerek, dönüşüm projeleri kentin ihtiyaçları yerine yerel yönetimlerin isteklerine hizmet vermekte ve kentsel alanlarda standart ve birbirine benzer yapılar ortaya çıkmaktadır.

2.5.2. Kentsel Dönüşümün Yasal Boyutu

12. 2000'li yıllara kadar, Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinin gerekçeleri, mekânsal kalite ve yaşam standartlarının yükseltilmesi olarak bilinmektedir. Ancak, önceki bölümlerde belirtildiği üzere, kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziksel ve mekânsal değişim değil, aynı zamanda sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik bileşenleri de içeren bir uygulama sürecidir. Bu bağlamda, bütüncül ve kapsamlı bir yaklaşım olarak tanımlanan kentsel dönüşüm projelerinde, merkezi ve yerel yönetimler önemli rol üstlenmektedirler. Özellikle 1945 yılından sonra, uygulanan ilk kentsel dönüşüm projelerinde merkezi yönetim ve 1980'li yıllardan sonra yerel yönetimlerin yetkilerinin liberal ekonomi politikalarının uygulanmaya konmasıyla paralellik göstermektedir. 1980'li yıllardan sonra, yerel yönetimlerin dönüşüm projelerindeki yetkilerinin artmasına rağmen, yerel yönetimlerin etkinliği konusunda, yasal ve yönetsel olarak merkezi yönetimden bağımsız yetki süreci oluşturulmamış ve dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin kararları, merkezi yönetimin kontrolü altında gerçekleşmiştir (22).

Türkiye'de siyasi aktörlerin kentsel alanlarda müdahale veya yeniden yapım çalışmaları ve bu yöndeki politikaları, bazen merkezi hükümet ve bazen de yerel yönetimler tarafından uygulanmaktadır. Bu bağlamda, kentsel politikalar, kentlerin sadece ekonomik kalkınma ve gelişimini değil, aynı zamanda, ekonomik canlandırmanın yarattığı problemlerin çözümüne yönelik bir araç olarak ta düşünülmüştür. Kentlerdeki sosyal ve fiziksel gelişme ve ülke ekonomisinin yapılanma ve kalkınma sürecinde önemli rol oynayan kentsel politikalar, merkezi hükümetin gücünün mekân üzerinden uygulanmasına olanak verirken, başvurduğu kentsel dönüşüm projeleri ile ülkenin ekonomik sürekliliğini inşaat sektörü üzerinden

sağlamaktadır (44). Son yıllarda yönetimlere bağlı gelişen kentleşme hareketliliği, özellikle belediyeler ile ilgili yapılan yasal düzenlemeler ile değişmiştir. Bu bağlamda, merkezi hükümet tarafından atanan valilerin gücü azalmış ve seçimle gelen belediye başkanları çok güçlü bir iktidara ve karar yetkisine sahip olmuştur. Bu düzenleme sonucunda, belediye gelirleri artmış ve belediye başkanları kent yönetimi konusunda, önemli yetkilere sahip bulunmuştur (45). Böylece, kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen bölgelerde, dönüşüm çalışmaları ve projeleri belediyeler tarafından hazırlanmakta ve kamu kurumları ve kuruluşları, gerçek veya tüzel kişiler aracılığıyla uygulanmaktadır. Projelerin uygulama sürecinde, tüm denetim ve takip işlemleri belediyelerin ilgili birimleri tarafından yapılmakta ve aynı zamanda, dönüşüm alanında, belediyeler tarafından yapılaşma ve kullanım ile ilgili süreli ve süresiz kısıtlamalar uygulanabilmektedir.

2002 yılından itibaren, kentsel dönüşüm alanlarında, Toplu Konut İdaresi alt grup ailelerin konut sahibi olabilmeleri için, kentsel dönüşüm projelerinde ön ayak olmuştur. TOKİ kentsel dönüşüm projelerindeki amacını, yaşam kalitesini artırmak, ekonomik denge ve toplumsal eşitliği sağlamak ve konut sorunlarını çözmek olarak özetlemiştir. Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri dışında, özellikle Toplu Konut İdaresi, son yıllarda, İstanbul'da çok sayıda kentsel dönüşüm projesi uygulayıp onaylamakta ve kent dokusunun değişiminde önemli rol oynamaktadır. Yapılan yasal düzenlemeler sonucunda, merkezi yönetim, yerli ve yabancı sermayenin de desteğiyle, çok sayıda dönüşüm projesini başlatmıştır (43). Dönüşüm projelerinde belediyelere verilen yetki ile alanda dönüşüm sonrası artan değer farkına varan özel sektör, bu bölgelerde yatırımlar yapmaya başlamışlardır. Ancak son yıllarda, "644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 27'nci maddesi" çerçevesinde, mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler, kurumsal yapılanma, kentleşme sürecinde dünya ülkeleri ve Türkiye de ortaya çıkan sorunlar ve gelişmeler sonucunda, belediyelerin hizmet alanlarının geliştirilmesi kapsamında, bir düzenleme kararı alınmış ve sonuç olarak, "Şehircilik Şûrası" oluşturulmuştur. Planlama, kentlerin sürdürülebilirliği ve yaşanabilirliği çerçevesinde faaliyet gösteren kurumlar ve yerel yönetimlerin, faaliyet ve hizmet alanlarını tanımlayan bir araç olarak, 2009 yılında düzenlenen Kentleşme Şurası sonuçları kapsamında;

"151 kurum ve kuruluştan 500 uzmanın katılımıyla hazırlanan ve 2010 yılında kabul

edilen, Kentsel Gelişme Stratejisi Belgesi (KENTGES), Cumhuriyetin kuruluşunun 100'üncü yılı olan 2023 yılını hedef alan, Türkiye'nin kentleşme ve imar vizyonu olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda, 'Şehircilikte Yeni Vizyon' teması ile düzenlenecek olan Şehircilik Şûrasının temel olarak, Türkiye'nin yeni kentleşme vizyonunu, ulusal ve uluslararası gelişmeler çerçevesinde, katılımcı bir biçimde hedeflemektedir. Bu çerçevede, refah ve yaşam kalitesi, afetlere duyarlı yerleşme, doğal ve kültürel varlıkların korunması, kentsel dönüşüm, teknik ve sosyal altyapı, yerel kalkınma, kentlilik bilinci, yönetim ve yerel yönetimler konularında çalışmalar yapılmaktadır" (1).

Hızlı kentleşme sonucunda, ortaya çıkan sıkıntıları gidermek ve doğal afetlerden kaynaklı hasarları azaltmak için, 6360 sayılı "Büyükşehir Yasası" bir kentsel dönüşüm yasası olarak 2014 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu yasa kapsamında, büyükşehir belediyelerinin sorumluluk alanları, il sınırlarına kadar genişlemiş, planlama ve imar çalışmaları ile hizmet verme bakımından daha kapsamlı ve etkin bir yönetsel yapı oluşturulmuştur (1).

1950'li yıllardan sonra, ekonomik ve sanayi politikaları sonucunda, İstanbul, İzmir ve Ankara gibi kentler yoğun göç nedeni ile hızlı bir kentleşme süreci yaşamış ve bu süreç, hızlı nüfus artışına neden olmuştur. Dolayısıyla, göç edenler, barınma ihtiyaçlarını karşılamak amaçlı, kentin çeşitli bölgelerinde gecekondu alanlarının ortaya çıkmasına neden olmuşlar. Bu süreç, 1970'li yıllara kadar devam ederken, 1980'lerde, neoliberal yönetim ve kentleşme hızının azalmasıyla, gecekondu alanları bir sorun haline gelmiş ve bununla birlikte kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamaları gündeme gelmiştir. Sonuç olarak, ortaya çıkan kentleşme sorunlarını çözmek amaçlı, bazı yasal düzenlemeler tasarlanmıştır; Bu yasalar:

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 2981 sayılı İmar Affı Kanunu
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi (Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.)
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu

3194 Sayılı İmar Kanunu: Bu Kanun; “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir. Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz” (46).

2981 Sayılı İmar Affı Kanunu: Bu Kanunun amacı; “imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir. Bu Kanun; imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilen, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapıları, 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 103 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapıları ve bunların dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapıları kapsamaktadır” (46).

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu: Bu Kanunun amacı, “kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir. Kapsam Madde 2- Bu Kanun, ekli "Protokol Yolu Sınır Krokisi"nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsamaktadır” (46).

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu: Bu Kanunun amacı, “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabîî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz

varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsamaktadır” (46).

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi (Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.): 2005 yılında çıkarılan bu kanuna göre, “belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır” (46).

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu: 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve doğrudan mevzuatta tanımlanmıştır. Bu Kanunun amacı; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. Bu yasa, kentleşme ve kentsel dönüşüm projelerinde, önemli hukuki düzenlemeleri içermektedir” (46).

Bu kanun kapsamında, bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alan olarak belirlenen dönüşüm bölgelerinde, bu kanun çerçevesinde yürütülen çalışmalar ve uygulamalar sürecince, rezerv yapı alanlarında ve riskli olarak tespit edilen yapılarda, geçici olarak, her türlü imar uygulamaları ve yapım çalışmalarını durdurabilme yetkisinde sahip bulunmaktadır. Aynı zamanda, bakanlık, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu alanlardaki çalışmalardan yararlanılmak amacıyla, belirtilen alanlarda her tür ve her ölçekteki planlama uygulamalarına esas

teşkil edecek standartları, özel kanunlar ile belirleyebilmekte ve ihtiyaç duyulduğu takdirde, bu standartları plan kararları ile belirleme veya özel standartlar gerektiren planlar yapma, onaylama ve kentsel tasarımlar hazırlama yetkisine sahip bulunmaktadır.

Bu kanuna göre; Bakanlık, TOKİ veya İdare, dönüştürülmesi öngörülen taşınmazların üzerinde bulunan yıpranmış yapılar da dâhil olmak üzere, dönüşüm sonrası taşınmazların ve yapıların değer tespitini yapabilir veya bakanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yaptırabilir. 6306 sayılı Kanun, planlama hiyerarşisini yeniden düzenleyerek, imar mevzuatını etkileyen ve büyükşehir belediyelerinin yetkilerini yeniden tanımlayan maddeler içermektedir. Bu kanunda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile planlama hiyerarşisi ve aynı zamanda belediyelerin sorumlulukları yeniden tanımlanmış ve kentsel dönüşüm çalışmalarının belirli bir çerçeve içinde yürütülmeleri öngörülmüştür (47). Ancak, son yıllar içerisinde, bu kanunun bazı maddeleri iptal edilmiş veya değiştirilmiştir. Bu değişiklikler Tablo 2.2’de özetlenmektedir.

Tablo 2.2. 6306 Sayılı Kanuna İlişkin Yapılan Değişiklikler

Değişiklikler	6306 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
Anayasa Mahkemesi’nin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı	6, 9	1/3/2014
Anayasa Mahkemesi’nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı	3 üncü maddenin birinci fıkrasının yedinci ve sekizinci cümleleri, 4 üncü maddenin birinci fıkrası, 5 inci maddenin beşinci fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri 3 üncü maddenin dördüncü, yedinci fıkraları, 6 ncı maddenin dokuzuncu fıkrasının ikinci cümlesi ve 10 uncu fıkrası, 8 inci maddenin birinci fıkrası, 9 uncu maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi ve ikinci fıkrası	26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra 26/7/2014
6639	24	15/4/2015
6704	3, 4, 6, 7, Ek Madde 1	26/4/2016

Ancak, 6306 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından 2017 yılına kadar, dört defa değiştirilmesi ve düzeltilmesi, kentsel planlama ve uygulama açısından önemli sorunlar oluşturmakta ve farklı kuruluşlar ve akademisyenler tarafından eleştirilmektedir. Bu eleştiriler aşağıda özetlenmektedir:

- Merkezi hükümetin rolünün artması: Kanunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geniş yetkiler verilmiştir. Bu yetkiler kapsamında, “Riskli yapıların tespitinde Bakanlık tarafından kurum ve kuruluşlara yaptırılması”, “Riskli yapıların tespitine karşın itirazları değerlendiren 7 kişilik heyetin 3’ünün Bakanlık temsilcisi olması”, “Alanda her tür ve her ölçekteki planı yapma yetkisinin olması” ve “riskli yapılar dışında olan ve Bakanlık tarafından gerekli görülen yapıların da bu kanun hükümlerine tabi tutulması” gibi sorumluluklar, örnek olarak gösterilebilmektedir.
- Mülkiyet hakkının ihlali: Kanundaki bazı düzenlemeler sonucunda, mülkiyet hakkının sahibine verdiği tasarrufta bulunma yetkisi sınırlandırmaktadır. Bu sınırlamalar kapsamında, “Üzerindeki yapı yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlardaki mülkiyet haklarına ilişkin kısıtlamalar” ve “Proje süresince her türlü imar ve yapılaşma uygulamalarının geçici olarak durdurulabilme yetkisi” gibi sorumluluklar, örnek olarak gösterilebilmektedir.
- Uygulanmayacak Mevzuat: 6306 sayılı Kanuna koşulsuz üstünlük tanınması ve tüm bölgelerin yapılaşmaya açılacak olması, önemli doğal ve kültürel varlıkları koruma yönünde çıkan bir çok kanunu yok sayabilmektedir.

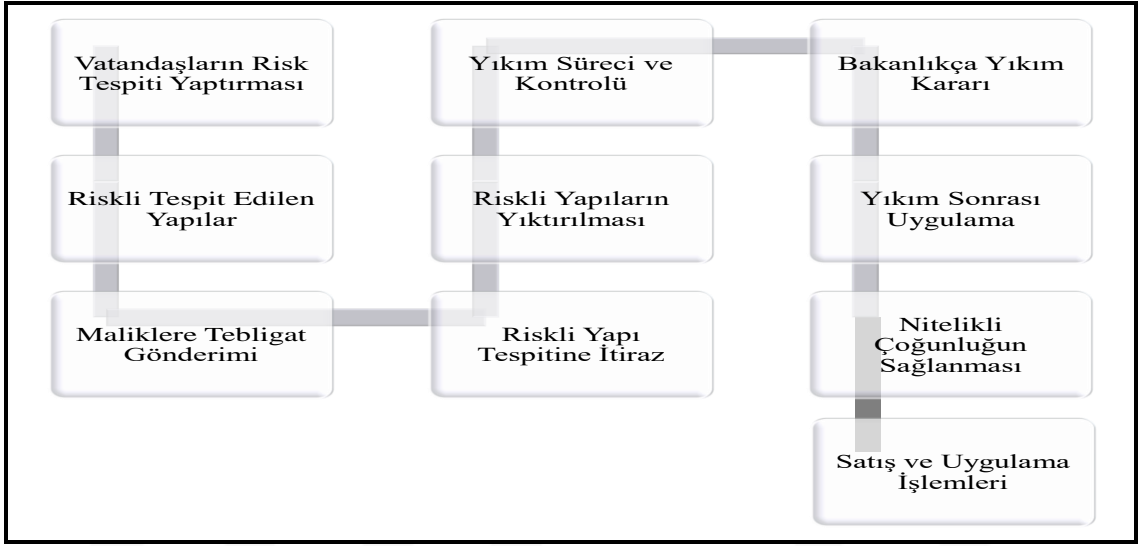
Sonuç olarak, dönüşüm sürecinde yerel yönetimler, halk, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve üniversitelerin katılımının sağlanması, kentsel dönüşümün sadece fiziksel ve ekonomik boyutu değil, aynı zamanda sosyal boyutunun da dikkate alınması ve yaşam kalitesinin artırılması, yaşanabilir ve sürdürülebilir kentlerin tasarlanması kentleşme ve kentleri iyileştirme sürecinde büyük önem arz etmektedir (48). 1999 yılı ve sonrasında meydana gelen, 17 Ağustos 1999 İzmit-Adapazarı Depremi ve 12 Kasım 1999 Düzce Depremi kayıplarının ardından, afetlerin getirdiği hasarlara ilişkin önemli yasal çalışmalar ve düzenlemeler yapılmıştır. Bu çalışmalar Tablo 2.3’de özetlenmektedir:

Tablo 2.3. Afetlerin Getirdiği Hasarlara İlişkin Önemli Çalışmalar Ve Düzenlemeler



6306 sayılı Kanun kapsamında, riskli yapıların tespiti, dönüşümü ve güçlendirilmesi büyük önem taşımakta ve bu konuda bazen zorluklar ve sıkıntılar yaşanabilmektedir. İnsan hayatını tehdit eden doğal afetlere karşı önlem alabilmek ve risklerden arınmış modern, güvenli ve yaşanabilir kentler oluşturabilmek amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Valilikler, Belediyeler ve kentlerde yaşayan insanların katılımı ile öncelikli

olarak, doğal afetler sonucunda hasar görme veya yıkılma riski taşıyan yapıların tespit edilmesi ve daha güvenli ve yaşanabilir yapılara dönüştürülmesi gerekmektedir. Riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm (riskli yapı) süreci, genel olarak, tespit, yıkım ve uygulama (yeniden yapım) süreçlerinden oluşmaktadır. Bu süreç Şekil 2.4'de detaylı olarak verilmektedir.



Şekil 2.4. Riskli Yapı Süreci (49)

Vatandaşların Risk Tespiti Yaptırması: Bu aşamada, Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara, vatandaşların müracaatı ile yapılarına ilişkin, riskli yapı tespiti yaptırılır. Müracaat için dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi gerekmektedir. “6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği”nin Ek-2’sinde yer alan “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar’a göre riskli yapıların tespiti yapılır.

Riskli Tespit Edilen Yapılar: Birinci aşamanın sonucunda, riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapan lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir. Gönderilen raporlar incelendikten sonra, eksik veya yanlış hususların bulunmadığı takdirde, tapu müdürlüğüne gönderilir.

Maliklere Tebligat Gönderimi: Bu aşamada, ilgili tapu müdürlüğü tarafından, tapu kütüğüne yazılan belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde riskli yapının olduğu bölgedeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz

edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren, İdarece 60 günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynı ve şahsı hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.

Riskli Yapı Tespitine İtiraz: Mülk sahipleri veya kanuni temsilciler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya İdare tarafından gerçekleşen riskli yapı tespitlerine karşı, 15 gün içinde, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine itiraz dilekçelerini sunabilirler. Gerektiğinde ihtiyaç görülen illerde ve uygun sayıda, Bakanlık tarafından, 4 üyesi Üniversiteden (ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi) ve 3 üyesi Bakanlıktan olmak üzere, bir teknik heyet teşkil edilir. İtirazlar, teknik heyet tarafından incelendikten sonra, karara bağlanır. Teknik heyetin idari işlemleri ve hizmetleri, heyetin kurulduğu ildeki müdürlük tarafından yürütülür. Teknik heyet ayda en az bir defa bir araya gelir, ancak, gereken durumlarda, teknik heyet müdürlük tarafından olağanüstü toplantılara çağırılabilir. Heyetin gündemi müdürlük tarafından belirlenir.

Riskli Yapıların Yıktırılması: Riskli yapı olarak tapu kütüğüne işlenen taşınmazların sahiplerine, 60 günden az olmamak üzere süre verilir ve riskli olarak tespit edilen yapıların yıktırılması istenilir.

Yıkım Süreci ve Kontrolü: Riskli yapıların verilen süre içinde malikleri tarafından yıktırılıp yıktırılmadığı, İdarece kontrol edilir ve malikleri tarafından bu süre içinde yıktırılmayan riskli yapıların yıktırılacağı idarî makamlar tarafından belirtilir. 30 günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligat gönderilir. Ancak, verilen süre bitiminde, riskli yapı malik tarafından henüz yıktırılmamış ise, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. Riskli yapıların tamamen boşaltılması ve yıkım işlemleri; mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılır veya yaptırılır.

Bakanlıkça Yıkım Kararı: İdare, yıkımı gerçekleşen riskli yapılara ait verileri elektronik yazılım sisteminde kaydeder. Ancak, yıkım veya tahliye çalışmaları gerçekleşmeyen riskli yapılara ait veriler ve belgeler, 2 aylık süreçler ile Müdürlüğe bildirir. Yıkım işlemleri yapılmayan riskli yapıların yıkımı, Bakanlık veya Müdürlük tarafından gerçekleşir. Bakanlık veya İdarece gerçekleşen yıkımların masraflarından malikler hisseleri oranında sorumlular. Yıkım masrafları mülk sahiplerinden hükümler gereğince tahsil edilir.

Yıkım Sonrası Uygulama: Bu aşamada, öncelikle, kat maliklerinin üçte bir çoğunluğunun isteği üzere (bu istek yöneticiler ve denetçiler tarafından da yapılabilir) kat malikleri tebligat ile toplanmak üzere çağırılırlar. Gerçekleşen toplantıda, kentsel dönüşüm kapsamında, proje sürecinde yürütülecek çalışmalar açıklanır. Ancak toplantı sonucunda, tüm katılanların oy birliği ile anlaşmanın sağlanamaması durumunda, anlaşma sağlanamayan maliklerin sahip oldukları hisselerin değeri lisanslı kurul ve kuruluşlar tarafından tespit edilir ve bu değer dikkate alınarak oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Ancak, yine de oybirliği ile anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınır ve toplantıya katılan tüm malikler tarafından imzalanır. Anlaşma sağlanıp karar alındıktan sonra, toplantıya katılmayanlara noter vasıtasıyla tebliğ gönderilir. 15 gün içinde, kararın Kabul edilmemesi durumunda, arsa paylarının, Bakanlık tarafından belirlenen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satılmadığı takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlık tarafından ödenerek, tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması: En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

Satış ve Uygulama İşlemleri: Satış işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir (49). Riskli yapıların imar düzenlemeleri ilgili İdareler tarafından, yeni imar planları olarak yapılır ve Bakanlık onayına sunulur. Uygun görülen yeni İmar planına göre, hak sahipleri, gereken uygulamaları yapabilir ve bunun için Bakanlık tarafından gerekli mali destekler verilebilir. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, meydana gelen bazı sıkıntılar, genel olarak, kentlerdeki yapısal sorunlardan ortaya çıkmakta, ancak bazı diğer sıkıntılar da siyasal tercihlerden kaynaklanabilmektedir. Yerel ve merkezi yönetim tarafından değersiz bulunan bölgelerin iyileştirilmesi, gecekondulardan arındırılması ve afet risklerine karşı güçlendirilmesi kapsamına uygulanan dönüşüm projeleri, “Psödö Projeleri” olarak tanımlanabilmektedir. Bu tür projelerin en önemli özellikleri, siyasal tercihlerden kaynaklanmış olmalarıdır (50).

Kentsel dönüşüme ilişkin idari yargı kararları incelendiğinde, Türkiye’de ortaya çıkan, dönüşüme ilişkin yasal sorunlar, genellikle, uygulanan projelerin kamu yararı ve kentleşme ve planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığından kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili mevzuatın soyut olması ve aynı zamanda, proje uygulayıcılarının geniş yetkiye sahip olmaları nedeniyle, bu yasal sorunlar yaşanabilmektedir. İmar mevzuatında ayrıntılara yer vermek ve dönüşüm çalışmalarında kesin ve somut kriterler geliştirmek, bu sorunlar kısmen çözümlenmesine yardımcı olacaktır. Bu doğrultuda, yapılan düzenlemeler, proje uygulayıcıları ve uygulamalardan etkilenecek grupları olumlu yönde etkileyecektir (29).

2.5.3. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu

Kentsel dönüşüm projelerinde, alanda yaşayan nüfusun ekonomik ve sosyal sorunlarına öncelik verilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, sadece fiziksel dönüşüm ve değişim, yıkım ve yapım projeleri değil, aynı zamanda, geniş kapsamlı, bölgedeki insanların ortak gereksinim ve niteliklerine uygun, sosyal ve ekonomik kalkınmaya yönelik programları da içermesi gerekmektedir (9). Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik boyutu, dönüşüm alanı ve çevresindeki iş olanaklarının nitel ve nicel olarak, yükseltilmesi anlamına gelmektedir (51). Ekonomik boyut, merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör ve halkın işbirliği ile kentsel refah ve yaşam kalitesinin artırılması ve bu amaçla, bölgesel ekonomiğin gelişme ve canlandırma yönünde gereken stratejilerin belirlenip uygulanması olarak tanımlanmaktadır (13). Ekonomik boyut, öncelikli olarak, yaşayan nüfusun iş olanakları ve gelir düzeyleri ile ilgilenmekte ve dönüşüm alanında, iş imkanlarını arttırmaya, yerel halkın becerilerini kullanmaya ve rekabet edebilmelerini sağlamaya çalışmaktadır (31).

2.5.4. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu

Kentsel dönüşüm çalışmaları, daha öncede tanımlandığı üzere, sadece fiziksel ve mekânsal müdahaleler ve uygulamaları içermemekte, aynı zamanda, bölgede yaşayan insanların sosyal ve toplumsal koşullarını da göz önünde bulundurarak, ortaya çıkan sorunları çözüm arayışında olarak, geniş kapsamlı bir yaklaşımdır. Kentsel dönüşüm projeleri, sağlıklı ve kalitesiz yapılaşma ve barınma koşulları içeren kentsel alanlarda, sosyo-ekonomik açıdan yoksul sınıflar için daha yaşanabilir ve sağlıklı bir kentsel çevre

oluşturmayı hedeflemektedir. Dönüşüm uygulamalarında, mekânsal ve aynı zamanda sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik açıdan iyileştirilmesi hedeflenen kentsel alanlarda, toplumsal ilişkilerin devamlılığını sağlamak, mekânsal ayrışma ve sınıfsal çatışmaları ortadan kaldırmak ve suç oranlarını en aza indirmek kentsel dönüşüm projelerinin öncelikli amaçları olarak tanımlanabilmektedir (27).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, bozulmuş ve çökmüş kentsel alanlarda yaşayan insanların yaşam kaliteleri, yararlanabilecekleri kamusal hizmetlerin en iyi şekilde sağlanması, çevresel koşulların iyileştirilmesi, yıpranmış konutlar ve yerleşim alanlarının düzeltilmesi ve onarılması ve bu bölgelerde meydana gelen toplumsal sorunların çözümlenmesi büyük önem arz etmektedir (52). Dünyada, 1980 yıllarından itibaren, kentler yeniden yapılandırılmaya başlatılmıştır. Ancak, bu dönemde, yerleşim alanlarında ortaya çıkan toplumsal ve çevresel sorunlar nedeniyle, kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal boyutu öne çıkmış ve dönüşüm projeleri daha geniş kapsamlı bir yenileme yaklaşımı olarak ele alınmıştır. Ancak, Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları, genellikle, sosyal ve çevresel boyutları göz ardı ederek, sadece mekânın fiziksel boyutuna odaklanmaktadır (33).

Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal boyutu, sağlık ve eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç oranlarının azaltılması, sosyal bütünleşme ve proje sürecinde kamu, özel sektör ve yerel halkın işbirliğinin sağlanması gibi koşullar ile ilgilenebilir. Dünya ülkelerinde, 20. Yüzyıldan itibaren gerçekleştirilen başarılı kentsel dönüşüm projelerinde, stratejik planlama ile çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlar yapılarak, yerel ilişkiler ve mekânsal nitelikler dikkate alınmış ve sosyo-kültürel bağlantılar öne çıkartılmıştır (53,54). Sosyal boyut, erişebilirlik, sürdürülebilirlik, yaşam kalitesi, toplumsal ilişkiler, işbirliği, yerel ve koşullar ile yakından ilgilenen çok yönlü bir yaklaşım olarak görülmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşümün sosyal açıdan başarılı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için aşağıdaki konuların detaylı olarak ele alınması ve incelenmesi gerekmektedir:

- Sosyal özellikler
- Toplumdaki alt sınıfların gereksinimleri
- Toplumun ekonomik durumunu ve iyileştirilmesi için stratejiler
- Toplulukların temsili
- Toplulukların yetkilendirilmesi

- Ortaklıklar ve işbirliği
- Kapasite artırımı (31).

Kentsel dönüşüm projelerinin tasarımı aşamasında, mekânın sosyal yapısına uygun stratejilerin oluşturulması için, dönüşüm alanlarında yaşayanların demografik yapıları, kültürel nitelikleri, mülkiyet durumları, bilinçlik seviyeleri, gelir, sağlık ve eğitim düzeyleri, ihtiyaçları ve yaşadıkları sorunların detaylı olarak incelenmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, toplumsal ihtiyaçlar ve istekleri belirlemek ve aynı zamanda, yerel halkın işbirliğini sağlamak amaçlı, bölgede çeşitli anketler uygulanmakta, elde edilen bilgilerin analizi sonucunda, sosyal sorunlar ve beklentilere bağlı olarak, projenin hedefleri ve tasarım kriterleri belirlenmektedir. Bu kriterler doğrultusunda, sosyal yapıda beklenen ve istenilen değişikliklerin fiziksel yapıya yansımaları, alanda fiziksel dönüşümün toplumsal dönüşümle desteklenmesine sebep olmaktadır (55). Kentsel dönüşümün sosyal boyutu, “Demografik özellikler”, “Ekonomik özellikler”, “Arazi kullanımı” ve “Kültürel ve toplumsal ilişkiler” olmak üzere dört farklı değişken üzerinden incelenebilmektedir.

Demografik özellikler: Kentsel dönüşüm projelerindeki demografik analizler, bölge sakinlerinin yaş, cinsiyet, gelir, eğitim, meslek ve istihdam, göç, hane halkı büyüklüğü, medeni durum ve çocuk sayısı gibi değişkenler üzerinden yapılan araştırmaları içermektedir (27).

Ekonomik özellikler: Kentlerde göç, işsizlik ve sağlıksız yapılaşma sonucunda ortaya çıkan bir diğer sorun, kentsel yoksulluk olarak bilinmekte ve kentsel yoksulluk, gelir azlığı, eğitim, sağlık, güvenlik ve kentsel hizmetler gibi hizmetlerden daha az yararlanma, varoşlarda yaşama ve kentsel şiddete daha açık olma gibi sorunları içermektedir. Kentsel yoksulluk kavramsal olarak, finansal ve toplumsal yaklaşımlar ile kentsel alanlarda yaşayan insanların belirli kaynaklardan yoksun olmaları anlamına gelmekte ve sonuç olarak, kentte dengesizlik ve düzensizliğe neden olmaktadır. Kentsel yoksulluk aynı zamanda, toplumsal etkinlikler ve kurumsal açıdan da yetersizlikleri ifade etmektedir (18, 30).

Arazi kullanımı: Düşük ücret ödeyebilme seviyelerine göre, kentin çeşitli bölgelerine yerleşen ve sağlıksız ve kalitesiz yerleşim alanlarının oluşumuna neden olan toplumun alt sınıf insanları, genel olarak altyapı ve üstyapı kamusal hizmetlerden ve aynı zamanda, kente özgü tüketim alışkanlıkları ve davranış kalıplarından da yoksun

olmaktadırlar. Bu bölgelerdeki yaşayan insanlar, kalitesiz çevresel koşullar ve niteliksiz yapılaşma nedeni ile sorun yaşamaktadırlar (56). Kentsel dönüşüm projelerinde, kentte yaşayan insanların sağlıklı ve kaliteli konutlarda yaşama, temel kamusal hizmet ve donatılardan yararlanma, cami, pazar, alışveriş merkezi, okul, sağlık ocağı, hastane, çocuk parkı, açık yeşil alan ve rekreasyon alanları gibi yerlere erişebilme, ulaşım sistemini etkin ve kolay bir şekilde kullanabilme olanağının sağlanması, önem verilen unsurlar arasında yer almaktadır (13).

Kültürel ve toplumsal ilişkiler: Kültürel kimlik ve toplumsal farklılaşma, kentsel dönüşüm projelerinin tasarım sürecinde en önemli belirleyici faktör olarak tanımlanabilmektedir. Yerleşim alanları değişen yerel halk, yeni mekânlarında, kültürel açıdan uyum sağlamakta zorlanabilirler. Sosyal kimlik, aidiyet duygusunun bilinç düzeyine çıkmasına neden olmakta ve kentlerin kültürel yapısı bu kimliklerin etkileşimi sonucunda oluşmaktadır. Ancak, son yıllarda, fiziksel dönüşüm ağırlıklı, sosyal kimliği göz ardı eden dönüşüm projelerinde, kentlerin kültürel yapısı değişime uğramakta ve alanda sosyal dönüşüm ve değişimler yaşanmaktadır. Sosyal dönüşüm, toplumdaki kurumsal dinamiklerin işlevlerini yerine getirmesini sağlayan ve ilişkilerin çözülmesine neden olan, “toplumsal çözülme” kavramı ile bağlantı kurmaktadır. Aşağıda belirtilen faktörler, Toplumsal çözülme meydana getirmektedir:

- 1- Yaşadıkları topluma aidiyet duygusunun bilinç düzeyine çıkmaması,
- 2- İş bölümü, toplumsal farklılaşma ve çeşitliliğin oluşmaması,
- 3- Bireysel çıkarların toplumsal çıkarların önüne geçmesi,
- 4- Geleneksel ve modern yaşam tarzı arasındaki dengesizlik ve uyumsuzluk (57).

Kentsel dönüşüm projelerinde mevcut yapıların korunması, rehabilite edilmesi ve iyileştirilmesi ile birlikte, bu yapılarda yaşayan insanların yaşam kalitelerinin yükseltilmesi ve topluma kazandırılması, dönüşüm sürecinde önemli yer kapsamaktadır. Türkiye deki dönüşüm projelerinde, sosyo-kültürel açıdan gösterilebilecek en iyi örneklerden birisi gecekondulaşma mekânizmasıdır. Toplumun sınıfsal yapısını ve aynı zamanda, sosyal ayrışmayı içinde barındıran, konut ihtiyacının giderilmesi amaçlı, ülkenin toplumsal normlarına uygunsuz bir şekilde ortaya çıkan gecekondu alanları, kentlerde, toplumun sınıfsal yapısını mekâna yansıtmaktadır (58). Kentlere göç eden insanlar tarafından ortaya çıkan, kamu veya kişilerin toprakları üzerinde izinsiz olarak kurulan, kalitesiz yapılar ve kendine özgü bir kültür oluşturan ve

genellikle marjinal işlerde çalışan alt gelir grupların barındıkları yerleşim birimi olarak tanımlanan gecekondu olgusu, başladığı ilk dönemlerden itibaren, sadece barınma sorunu olarak değil, sosyo-kültürel ve toplumsal sorunları da içeren geniş bir kentsel problem olarak görülmektedir. Böylece, kentleşmenin bir ürünü olan gecekondu, kentte fiziksel sorunlara neden olmakla birlikte, bu alanlarda yaşayan insanlar kendilerine özgü bir alt kültür oluşturarak, toplumsal sorunları da beraberlerinde getirmişlerdir (20).



BÖLÜM 3. BATMAN İLİ, İLUH DERESİ ISLAH ÇALIŞMASI VE SOSYO-EKONOMİK BOYUTTAN İNCELENMESİ

Çalışmanın bu bölümünde, Batman İli Merkez İlçesi İluh Deresindeki ıslah çalışması ve yerlisi ile kentsel dönüşüm projesi sosyo-ekonomik açıdan incelenmiştir. Alandaki fiziksel dönüşüm ve değişimin yanı sıra, uygulamanın sosyo-ekonomik açıdan da incelenmesi hedeflenmiştir. Bu amaçla, tezin çalışma alanı olarak belirlenen ve kentsel dönüşüm projesi kapsamında olan İluh deresinin ıslah çalışması, fiziksel dönüşüm yönünden değerlendirilmiş, belediyeden elde edilen veriler ve yerel halk ile yapılan anketler sonucunda, mekândaki sosyal ve ekonomik yapı irdelenmiştir. Analizler sonucunda, elde edilen veriler doğrultuda öneriler geliştirilmiştir.

2006 yılında yaşanan sel afetinde, İluh deresi sağ ve solundaki yerleşim alanlarının çoğu selden etkilenmiş, can kaybı yaşanmıştır. Yapıların dere yatağında bulunması, aynı zamanda da nitelsiz malzemelerden yapılmış olması, deprem unsurunu da dikkate aldığımızda, can ve mal kaybının artmasına sebep olmuştur. Ayrıca, çoğu yapıların ruhsatsız olması çözüm için olumsuz bir boyut kazandırmaktadır. Bu çalışmada, İluh deresi alanındaki yapısal sorunların durumu irdelenerek, sorunun iklimsel, istatistiki veriler ışığında belediye ve ilgili diğer kurumları eleştirileri ve çözüm önerileri konu edinilmiş, mekandaki ekonomik ve toplumsal yapı incelenip gereken analizler yapıldıktan sonra, mekandaki sosyo-ekonomik yapıya uygun çözümler geliştirilmiştir.

3.1. BATMAN İLİNİN NİTELİKLERİ

Batman, sahip olduğu zengin su varlığı, verimli toprakları, ana ulaşım bağlantılarının düğüm noktasında yer alması gibi coğrafi avantajlarından ötürü, çevresinde pek çok medeniyetin yaşamsal katmanlarına ev sahipliği yapmış, bu bağlamda bilimsel, kültürel, sanatsal alanda çeşitli ve zengin somut izlerin yer aldığı bir merkez olarak, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin önemli kentlerinden birisi olmuştur. Kent çok yakın geçmişte bir köy iken petrol sektörünün Batman'da yer alması sonucu hızla büyümüş ve nüfusu 100.000'i aşan kent haline gelirken, 81 il merkezinin nüfus büyüklüklerine göre

sıralanışında 27. sırayı almıştır. Yıllara göre, Batman ili nüfusu Tablo 3.1’de gösterilmektedir (59). 2025 yılı için yapılan projeksiyon değerleri 834,968 ile 2,130,228 arasında değişim göstermekte, ortalama değer 1,460,896 kişi olmaktadır. 2040 yılı için yapılan projeksiyon da Batman merkez nüfusu ise 851,028’dir.

Tablo 3.1. Yıllara Göre, Batman İli Nüfusu (59)

Yıl	Nüfus	Yıl	Nüfus	Yıl	Nüfus
1975	64,834	2003	436,165	2011	524,499
1980	86,172	2004	445,508	2012	534,205
1985	110,006	2005	455,118	2013	547,581
1990	344,669	2006	464,954	2014	557,593
1995	405,765	2007	472,487	2015	566,633
2000	408,820	2008	485,616	2016	576,899
2001	418,186	2009	497,998	2017	585,252
2002	427,172	2010	510,200		

3.2. BATMAN İLİNİN COĞRAFI KONUMU

Merkez ilçe konumunda olan Batman, doğusunda ve kuzeyinde Beşiri, güneyinde Hasankeyf ilçeleri, batısında ise Diyarbakır ili Bismil ilçesi tarafından çevrelenmiştir. İller açısından komşuları, kuzeyde Muş, kuzeybatıda Diyarbakır, kuzeydoğuda Bitlis, doğuda Siirt, batı ve güneybatıda Mardin illeri olmaktadır. Batman, Batman Çayının doğusunda uzanan ova düzlüğünde kurulmuştur. Dağlık arazisi en az, ovalık arazisi en fazla olan ilçe konumundadır. Kent, düz ve düze yakın bir alanda konumlanmıştır.

Kent merkezinin denizden yüksekliği 540 m’dir. Kentin güneydeki ve kuzeydoğusundaki arazisi giderek dalgalanmakta ve halihazır harita sınırları içinde kalan alanda yükselti 620 m’yi bulmaktadır. Kentin kesin konumu 37 derece 52 saniye kuzey enlem, 30 derece 10 saniye doğu boylamdır. Batman ili 1990 yılında il statüsüne kavuşmuştur. 2017 yılında Merkez nüfusu 439.667 ve İl nüfusu 585.252 kişidir.

Kent merkezinden 955 sayılı Diyarbakır, Mardin, Siirt karayolu geçtiğinden, Batman, bölgesel bağlantı ve transit geçiş bakımından önemli bir konuma sahip bulunmaktadır (Şekil 3.1) .Diğer bir deyişle, Batman, Habur gümrük kapısı transit yolu üzerinde kurulmuştur. Gerek doğu-batı ve gerekse kuzey-güney yönlerinde ana bağlantı arterleri üzerinde bulunmaktadır. Bu nedenle güçlü bölgesel karayolu bağlantılarının sağlayabileceği birçok avantajlara sahiptir.



Şekil 3.1. Batman İli Coğrafi Konumu (60)

3.3. BATMAN İLİNİN TARİHİ VE KÜLTÜREL YAPISI

Batman yöresi, diğer tüm Anadolu yerleşmelerinde görüldüğü gibi pek çok medeniyetin etkisi altında kalmıştır. Yapılan arkeolojik araştırmalara göre, Batman'ın Kozluk ilçesi Kaletpe Köyü sınırları içerisinde yer alan Hallan Çemi Höyüğünde bulunan süs eşyaları, hayvan figürü heykeller ve taş aletler yörenin yaklaşık 12.000 yıl önce iskân edildiğini göstermektedir. En eski yerleşim yeri Hasankayf kalesinin bulunduğu Dicle kenarındaki ören yeridir (Şekil 3.2). Dicle-Fırat nehirleri arasında yer alan bereketli Mezopotamya toprakları sayısız medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Yukarı Dicle'nin ilk uygar halkı olarak görülen Hurrilerden sonra, bölgeye Mitanniler, Asurlular, Urartular, İskitler, Medler ve Persler hakim olmuşlardır. Bir süre Büyük İskender'in yönetiminde kalmış, sonraları Roma topraklarına katılmış ve Roma'nın yıkılmasıyla Bizans'ın egemenliğine girmiştir. Hz. Ömer'in kuzey Mezopotamya'yı fethiyle İslam ordularını Emevi ve Abbasiler izlemiştir. Bölge sonraları Selçuklu ve Artuklu egemenliklerinin ardından, 14üncü ve 15inci yüzyıllarda Akkoyunlar ve Safaviler'in etkisinde kalmış ve 16. Yüzyılda Osmanlı topraklarına dahil edilmiştir.



Şekil 3.2. Hasankeyf Kalesi, Dicle-Tigris Sıfır Noktası

Han Obası anlamında Elekhan denilen yöre telaffuz değişikliğe uğrayarak halk dilinde Elah zamanla da İluh şeklini almıştır. 1926-27 yılı ilkbaharında bugünkü Batman Çayının taşması nedeniyle haritadan silinen İluh adlı köy Beşiri ilçesine (Siirt ili) bağlanmıştır. İluh köyü 1937 yılında bucak haline getirilmiş olup 1950’li yıllarda petrolün çıkarılmasıyla 1957 yılında Batman adıyla ilçe, 1990’da aynı adla il olmuştur (Şekil 3.3). Merkez ilçenin yanı sıra Beşiri, Gercüş, Hasankeyf, Kozluk, Sason Batman’ın ilçeleridir.



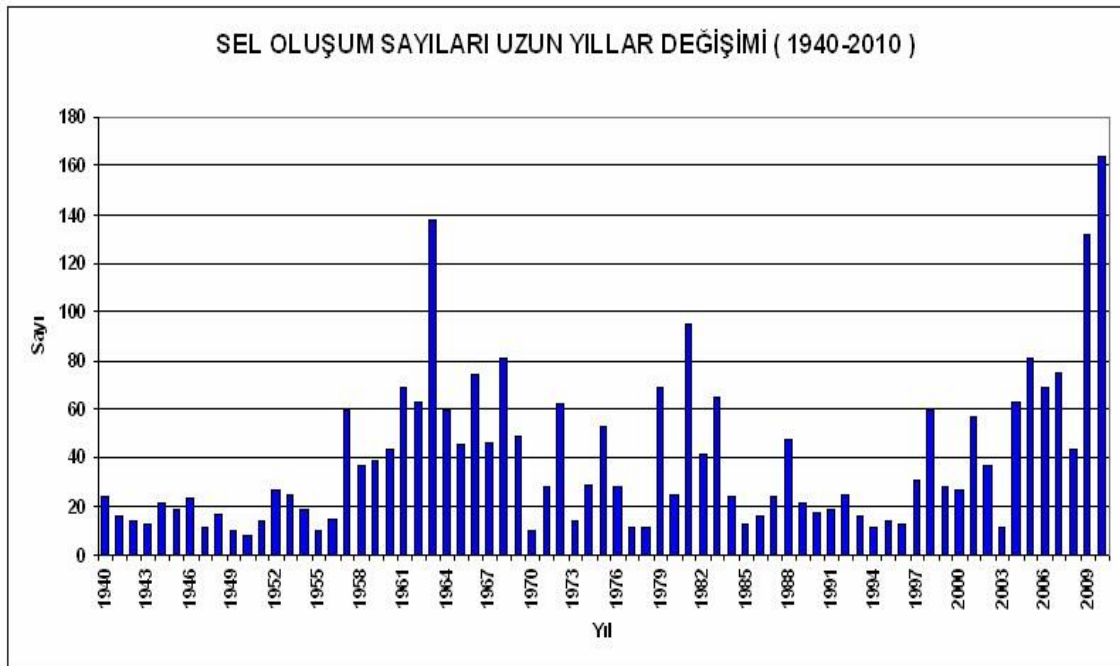
Şekil 3.3. Batman Kent Merkezi

3.4. BATMAN İLİNİN METEOROLOJİK ÖZELLİKLERİ

Batman ilinde genel anlamda Akdeniz iklim özellikleri görülmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise nispeten ılık ve yağışlıdır. Yağışlar yükseklerde kar, ovalarda yağmur şeklindedir. Senelik ortalama sıcaklık 16°C, yağış miktarı ise 552 milimetredir. Batman kent merkezinde yaşanan sel ve taşkınlar, doğal afet boyutunda, kentin geniş bölgelerini etkileyebilecek düzeyde olmakta ve büyük hasarlara yol açabilmektedir.

3.4.1. Sel

Selin en sık rastlanan sebebi, kuvvetli ve uzun süreli yağıştır. Seller, yağışla birleşen kar erimesi sonucu oluşan kuvvetli akışlar veya drenaj sistemlerindeki yetersizlik sonucu ana nehir kanallarının tamamen dolu olması ile meydana gelen taşmalar sonucu oluşmaktadır. Çok nadir olarak da barajların çökmesi ve taşmasından kaynaklanan sellere rastlanılmaktadır. Sel oluşum sayıları ve yıllara göre değişimi Şekil 3.4’de gösterilmektedir (61).



Şekil 3.4. Sel Oluşum Sayılarının Yıllara Göre Değişimi (61)

Şekil 3.4’deki grafiğe göre, sel oluşum sayısı 1997 yılından itibaren, ortalama olarak bir artış göstermiş ve 2009 yılında, en üst düzeye ulaşmıştır.

3.4.2. Taşkın

Bir nehir veya dere yatağındaki mevcut su miktarının, havzaya normalden fazla yağmur yağması veya havzada mevcut kar örtüsünün erimesinden dolayı hızla artması ve yatak çevresinde yaşayan canlılara, arazilere, mal ve mülke zarar vermesi olayına taşkın denilmektedir. Uzun süreli aşırı ve şiddetli yağışlardan sonra, özellikle fazla eğimli ve geçirimsiz topraklarda taşkın olayı meydana gelmektedir. Ayrıca kar yağışının da yoğun olarak yağdığı havzalarda ısının birden bire artması sonucu kar örtüsünün erimesi de taşkınlara yol açabilmekte ve taşkın debilerine etkimektedir. Her iki etkenin beraber meydana gelmesi ve yan kollardaki suyun aynı anda yükselmesi en tehlikeli taşkınları oluşturmaktadır. Taşkın oluşumuna etki eden bir diğer faktör de havzada hakim olan yağış rejimleridir. Türkiye’de, 1967-1987 yılları arasında akarsularda görülen sel (taşkın) olay sayısının tüm hidrometeorolojik afetler içindeki oranı % 33 iken; 1998-2008 yılları arasında bu oran % 14’e gerilemiştir. DSİ verilerine göre 1975-2010 yılları arasında 695 adet taşkın olayı yaşanmıştır. Bu taşkınlar sonucunda 634 can kaybı olmuş ve 810 000 hektar tarım arazisi taşkına maruz kalmıştır (62). Batman ilinde, kuvvetli ve uzun süreli yağlar nedeni ile dere yatağı içinde olan alanlar ciddi taşkın riski altında olmaktadır, böylece, bu bölgelerdeki yerleşim alanları, yaşayan insanlar için tehlike arz etmektedirler.

3.5. BATMAN İLİNİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI

Batman ili göç ve demografik yapısı nedeni ile çok kültürlü bir yapıya sahip bulunmaktadır. Batman’da ikamet eden kişilerin nüfusa kayıtlı oldukları iller, genel olarak Bitlis, Diyarbakır, Mardin, Siirt, Batman ve Şırnak gibi iller olarak görülmektedir. Bu durum, Batman yakın çevre iller tarafından tercih edilmesinden kaynaklanmaktadır. İş imkânları ve terör olayları gibi nedenler, Batman’a göç edilmesinin temel nedenleri arasında yer almaktadır. Batman ilinin göç durumuna göre, aldığı ve verdiği göçler arasında büyük farklılıklar gözükmemektedir. Batman’ın 2010 yılına ait, demografik verilerine göre, genç nüfus içersinde okuma yazma bilme oranı daha yüksek olmakta, ancak, 30 yaş üzerindeki içersinde okuma yazma bilme oranı düşmektedir. Okuma yazma oranı cinsiyet üzerinden incelendiğinde, okuma yazma bilmeyen kadınların oranı erkeklere göre daha yüksek olmaktadır. Ancak, Batman ilinde

okuma ve yazma bilen nüfusun oranı 1990 yılında erkek nüfus için %74.2 ve kadın nüfus için %40.3 iken, bu oran 2000 yılında erkeklerde %84.4'e kadınlarda %57.5'e yükselmiştir. Kadın nüfusun okuryazarlık oranı erkek nüfusunkinden daha hızlı artmakla birlikte cinsiyetler arası farklılık devam etmektedir. 1990-2000 döneminde, ilkokuldan sonraki eğitim düzeylerini bitiren nüfus oranında önemli gelişmeler yaşanmıştır. 1990 yılında eğitim çağını tamamlayan erkek nüfusun %20.9'u ilkokuldan sonraki eğitim düzeylerinden birini tamamlarken 2000 yılında erkek nüfusun %34.1'i ilkokuldan sonraki eğitim düzeylerinden birini tamamlamıştır. Kadın nüfusta da benzer bir gelişme yaşanmıştır. 2000 yılında erkek nüfusun %17.6'sı, kadın nüfusun %3.4ü lise mezunudur. Batman ilinin sahip olduğu medeni durum özelliklerine göre, evli nüfusun fazlalığı dikkat çekmektedir (63).

Batman kentinin en önemli ekonomik faaliyeti petrol sanayi olmaktadır. Kent ekonomisi, petrol sanayinin yanı sıra kent ve yakın çevresine hizmet üreten ticaret; il merkezi olması nedeniyle idari, sosyal, hizmetler sektörüne dayanmaktadır. Hayvancılık ve endüstriyel tarım (pamuk ve tütün) üretiminin yapılmasının yanı sıra, ülke çapında bir sanayi kolunun kentte yer alması kentin diğer merkezlerle iktisadi, ticari ilişkisini belirlemektedir. Kent ve çevresinde en çok pamuk, tütün, buğday, mercimek, karpuz ve sebze gibi ürünlerin tarımı yapılmaktadır. Yerleşmedeki imalat sanayi tesisleri de söz konusu tarımsal üretime yönelik kurulmuştur. Hizmet sektöründe: İlk sırada beden işçiliği mesleğinde çalışanlar bulunmaktadır. Toplam çalışanların %38,4'ü beden işçisidir. Cumhuriyet döneminde kurulmuş olan bu kent petrol sanayi sayesinde hızla gelişmiştir. İli çevreleyen Sason(Aydınlık)dağları, Meleto Dağı, Avcı Dağı, Meydanok Dağı ve Raman Dağı çok zengin maden ve petrol yataklarına sahiptir. Raman Dağı (Şekil 3.5) ve Garzan bölgesinde üretilen petrolü arıtmak için kurulan modern Batman Rafinerisi 1955'te işletmeye açılmış ve daha sonraki yıllarda genişletilmiştir.

3.6. İLUH DERESİNİN ISLAH ÇALIŞMASI

Çalışmanın bu bölümünde, Batman ilinde 2 köy ve 12 mahalleden geçen, Batman Çayı'na akan ve daha önce meydana gelen sel ve taşkın olaylarından dolayı can ve mal kayıplarına neden olan, İluh deresi ve bu bölgede yapılan ıslah çalışması detaylı olarak incelenmiştir. İluh Deresi'nde 2006 yılında yaşanan taşma sonucunda, yerleşim

alanlarının çoğu selden etkilenmiş ve can kaybı yaşanmıştır. Binaların dere yatağında olması ve niteliksiz malzemelerden yapılması, ayrıca bölgede sel ve taşkın riskinin olması, bu alanda ıslah çalışmalarının uygulanmasını gerekli kılmıştır.

3.6.1. İluh Deresinin Mekansal Gelişimi Ve Tarihsel Oluşumu

Batman ilinin en eski kuruluş yeri İluh Mahallesi ve mahallede yer alan İluh Tepesi olmaktadır. Kent, yerleşmenin çekirdeğini oluşturan İluh tepesi etrafında konsantrik halkalar halinde saran konut alanları şeklinde, kuzey ve kuzeydoğuya doğru büyümeye başlamıştır. İluh Tepesi etrafındaki eski doku bugün de mevcuttur. Ancak İluh Deresi'nin sanayi tesislerce sorumsuzca kirletilmesinin de katkısıyla mahalle bir "mezbelelik" görünümündedir.

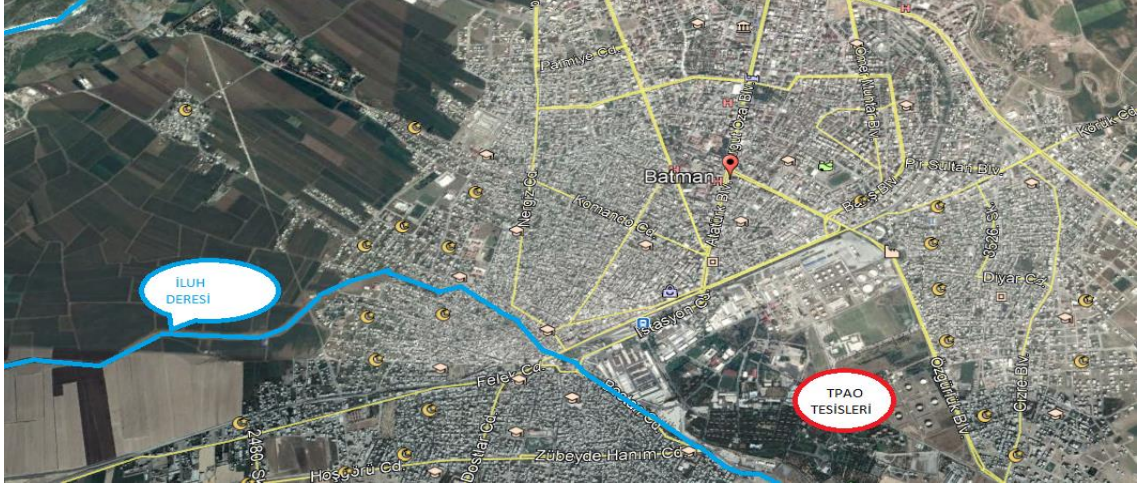
Batman kent merkezi yerleşmesi test rafineri tesisinin kuruluşunu takiben 1947 yılında kurulan TPAO tesislerine paralel olarak gelişmiştir. Batman yerleşmesi genelinde kentsel alan fonksiyonları çeşitlilik göstermemektedir. Kent makro formunda konut alanları baskın durumda olup konut alanlarının yer seçiminde TPAO (Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı) tesisleri önemli bir etken olmuştur. 1937 yılına kadar köy, 1957 yılına kadar bucak statüsüne sahip olan İluh yerleşmesi 1980'li yıllara kadar aynı merkez etrafında gelişimini sürdürmüştür. Ancak Batman ilçesi 1990 yılında il statüsüne kavuşunca kent İluh'a sığmamıştır. Bunun üzerine kentsel gelişmenin yönlendirilebilmesi amacıyla Turgut Özal Bulvarı aksı gelişme aksı olarak seçilmiştir (Şekil 3.5). Kentsel gelişme halen bu aks üzerinde lineer olarak devam etmektedir.



Şekil 3.5. Batman İli Merkez İlçesi, Batman Çayı,TPAO ve İluh Deresi (60)

Kent test rafineri tesisinin kuruluşunu takiben 1954 yılında kurulan TPAO tesislerine paralel olarak gelişmeye başlamıştır. 39 mahalleden oluşan merkez ilçede ilk yerleşim alanı, TPAO tesisleri ve Raman Mahallesi civarında olmuştur. Bundan sonraki kentsel gelişimler yine TPAO tesisleri ve Raman Mahallesi boyunca, kuzeye doğru kaymıştır. Yerleşik alanların kuzeyinde odaklanan Devlet Hastanesi ve Resmi Kurumlar kentin bu aks üzerinde gelişimini sağlamıştır. Kentin büyümeye başladığı 1950 yılında, yakın çevrede önemli toplu yerleşmelerin bulunmadığı camilerin kent içindeki dağılımlarından anlaşılmaktadır. Yerleşmenin il merkezi olması ile idari tesisler Diyarbakır yolu üzerinde konumlanmaya başlamıştır. Bu durumun, kent merkezinin geleneksel konumunu değiştirici etkisi hemen görülmeye başlamış ve Turgut Özal Bulvarı (Diyarbakır Caddesi) üzerinde de ticari birimler görülmeye başlamıştır. Özellikle yeni belediye ve hükümet binalarının tamamlanmasından sonra yeni idari ve perakende ticaret merkezi Diyarbakır Caddesi üzerinde konumlanacaktır. Kent dokusu homojen yapıdadır. Mahalleler sosyal tabakalaşma, dini ve ırksal farklılaşmalar gösteren kopuk üniteler değil, aynı türden kullanışları içeren mahalleler görünümündedir. Batman'ın yakın çevresi tarihi ve değerler yönünden zengin olmasına karşın kent merkezi ve halihazır harita içinde bu türden mimari, tarihi değerlere haiz yapı bulunmamaktadır. TÜPRAŞ'ın yüksek rafineri bacaları ve depolama tankları kenti karakterize eden yapılar olmaktadır.

İluh Deresi Batman'ın güneybatısından batısına doğru uzanarak Batman Çayına bağlanmaktadır. Kentin formunu etkileyen önemli doğal eşiklerden biri olan İluh deresi kenti ikiye bölmektedir. İluh deresinin toplam uzunluğu 15.5 km olup bunun 6.5 km'si Batman Belediyesi Mücavir alanından geçmektedir. Derenin şehir içinden geçen 4 km si kısmen duvarlı kenar yapılmış olup genişliği 10-15 metre arasında olup, kalan kısımlar 15-50 metre arasında tabii dere halindedir. İluh deresi Şekil 3.6'da harita üzerinde gösterilmektedir.



Şekil 3.6. İluh Deresi (60)

3.6.2. İluh Deresinde Kentsel Dönüşüm Uygulamasını Gerektiren Nedenler

Konut ve işyerlerinin Dere yatağındaki niteliksiz, depreme dayanıksız, imara aykırı yapılaşmaları ve bu durumun can ve mal değerlerini tehdit etmesi kentsel dönüşümün en büyük gerekçeleri arasında yer almaktadır. İluh Deresi ve çevresel özellikleri aşağıda verilmektedir:

- Bölge düşük 2 ve 3 katlı niteliksiz, çoğu ruhsatsız ve depreme de dayanıklı olmayan betonarme-yığma-kerpiç yapılardan oluşmaktadır.
- Bölgede halkının büyük bir bölümü düşük gelir grubuna aittir.
- Bölgenin büyük bir kısmında 18. Madde uygulaması yapılmamış olup mülkiyet sorunları yaşanmaktadır.
- Bölgedeki yapıların büyük bir kısmı plana uygun olarak yapılmamış olup kadastral parseller üzerine yapılmıştır.
- Bölgedeki yapılar plansız geliştiği için yol genişlikleri daralıp genişlemekte ve bazı bölgelerde çıkmaz sokaklar bulunmaktadır.
- Yol genişliklerinin yetersiz olması nedeniyle kentsel hizmetlerin kalitesini düşürmektedir.
- Kentsel donatılar (yeşil alanlar, eğitim alanlarında, sağlık tesis alanları, resim kurum alanları ve kentsel altyapı alanları vb.)bölge genelinde yetersiz kalmaktadır.
- Bölgedeki yapıların büyük bir kısmı ruhsatsız ve herhangi bir mimarlık, mühendislik hizmeti alınmadan yapılmıştır.

- Bölgedeki yapılar kerpiç, taş ve betonarme yapılardır.
- Bölgedeki arazi kullanımlarına baktığımızda konut alanları büyük bir yer tutmaktadır.
- Bölgedeki ekonomik faaliyetler ticaret, inşaat ve kent çeperlerinde geçimlik tarım ve hayvancılık yapılmaktadır.

Ayrıca, İluh deresi yaz aylarında kurumakta ve kışın ise 150 m³/sn'lik bir debiyle akmaktadır ve buda, sel ve taşkın olaylarına neden olmaktadır. Batman ilinde 31.10.2006-02.11.2006 tarihleri arasında aşırı sağanak yağmurlardan sonra; Batı Raman ve Raman dağlarından gelen çamurlu sular, dere yatağının taşması sonucu yıkıma yol açmıştır (Şekil 3.8). Selden dolayı 8'i çocuk 3'ü erişkin 11 kişi hayatını kaybetmiştir. Sel sonrası dönemde İnsanların çoğu selden etkilenmeyen bölgelerdeki akrabalarının yanına yerleşmiştir. Evsiz kalan kişilerin bir bölümü ise belediyeye ait konuk evi, merkez kapalı spor salonu ve çocuk yuvasına yerleştirilmiştir. Selden doğrudan etkilenen mahalleler İluh deresinin komşuluğunda bulunan Bayındır Mahallesi, Petrol Mahallesi, Kısmet Mahallesi, 19 Mayıs Mahallesi, Çay Mahallesi, Yeşiltepe Mahallesi, İluh Mahallesi, Huzur Mahallesi, Hürriyet Mahallesi, Karşıyaka Mahallesi ve Petrolkent Mahallesi'dir. Etkilenen toplam nüfus yaklaşık 78.000 kadardır. Su baskını ve Deprem afetlerinden etkilenme riski olan bu bölgenin dere yatağında olması ile buradaki yapılaşmanın niteliksiz ve ruhsatsız olmaları dikkate alındığında kentsel dönüşüm yapılması kaçınılmaz gözükmektedir.



Şekil 3.7. Sel Felaketi Fotoğrafları

3.6.3. İluh Deresinin Taşma Nedenleri

Batman'ı ikiye bölen 4 metre derinliğinde olan İluh Deresi, sel ve taşkından dolayı bir çok can kaybı ve hasarlara sebep olmuştur. İluh deresinin taşma nedenleri aşağıda özetlenmektedir:

- Dere üzerinde yapılan setler
- TPAO ve TÜPRAŞ duvarları
- Duvarlı kanalın en kesitinin bazı bölgelerde yetersiz oluşu
- Duvarlı kanalın zikzaklar çizmesi
- Dere üzerinde bulunan köprülerin yıkılarak dere yatağını kapatması (Dere üzerinde 1 adet köprü yıkılmış köprü bulunmaktadır.)
- Dere üzerinde 1 adedi demiryolu, 4 adedi araç ve yayalar için olmak üzere toplam 5 adet köprü bulunması ve bu köprülerin en kesitlerinin, kanal debisini düşürmesi

Derenin sağında ve solunda kolektörler bulunmaktadır. Belediyeye ait olanı aktif olarak çalışmakta TPAO (Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı) ait olanı ise çalışmamaktadır. Belediyenin devam eden altyapı projesi bittiğinde İluh deresine artırılmadan yağmursuyu ve kanalizasyon deşarj edilmeyecektir. Ayrıca İluh deresi DSİ Batman sağ sahil sulama kanalı projesinde tahliye kanalı olarak düşünülmektedir. İluh Deresi çevresinde yaşayanların kentsel katı atıklarını dereye atmalarından dolayı çevre kirliliği yaşanmaktadır. Belediye sık sık dere yatağını temizleme çalışmaları yürütmektedir.

3.7. İLUH DERESİ REHABİLİTASYON ÇALIŞMASI

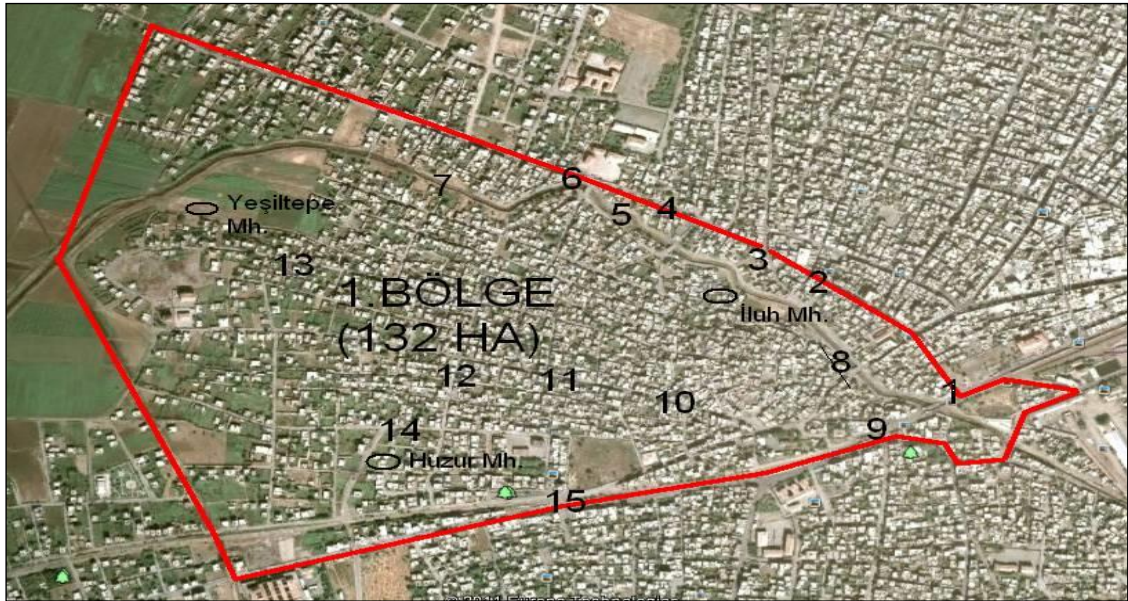
Batman merkezde yaşanan doğal afetler ve çevresel sorunlar doğrultusunda kentsel dönüşüm yapılması zorunlu alanların başında, İluh Deresi ıslah çalışması gelmektedir. 2006 yılında yaşanan taşma sonucu meydana gelen hasarların ardından, İluh deresi ve çevresinde iyileştirme çalışmaları başlatılmıştır. İluh deresi rehabilitasyon çalışmasının amaçları aşağıda belirtilmektedir:

- Kentsel kalitenin artırılması ve daha yaşanabilir bir bölge oluşturulması
- Kentsel açık alanların ve rekreasyon alanlarının yaratılması
- Bölgedeki kentsel donatı alanlarının artırılması
- İluh Deresi ve çevresini bir çekim alanı haline getirerek bölgenin canlanması

- Bölgedeki niteliksiz yapıların, etaplar dahilinde yıkılarak yerine planlı ve kaliteli kentsel mekânların yaratılması
- Yaratılacak rantın kamu ve bölge halkı tarafından paylaşılması
- Bölge halkının refahının artırılması ve bölgenin kent bütünü ile entegrasyonunun sağlanması
- Mevcut kentsel arazinin verimli şekilde kullanılması

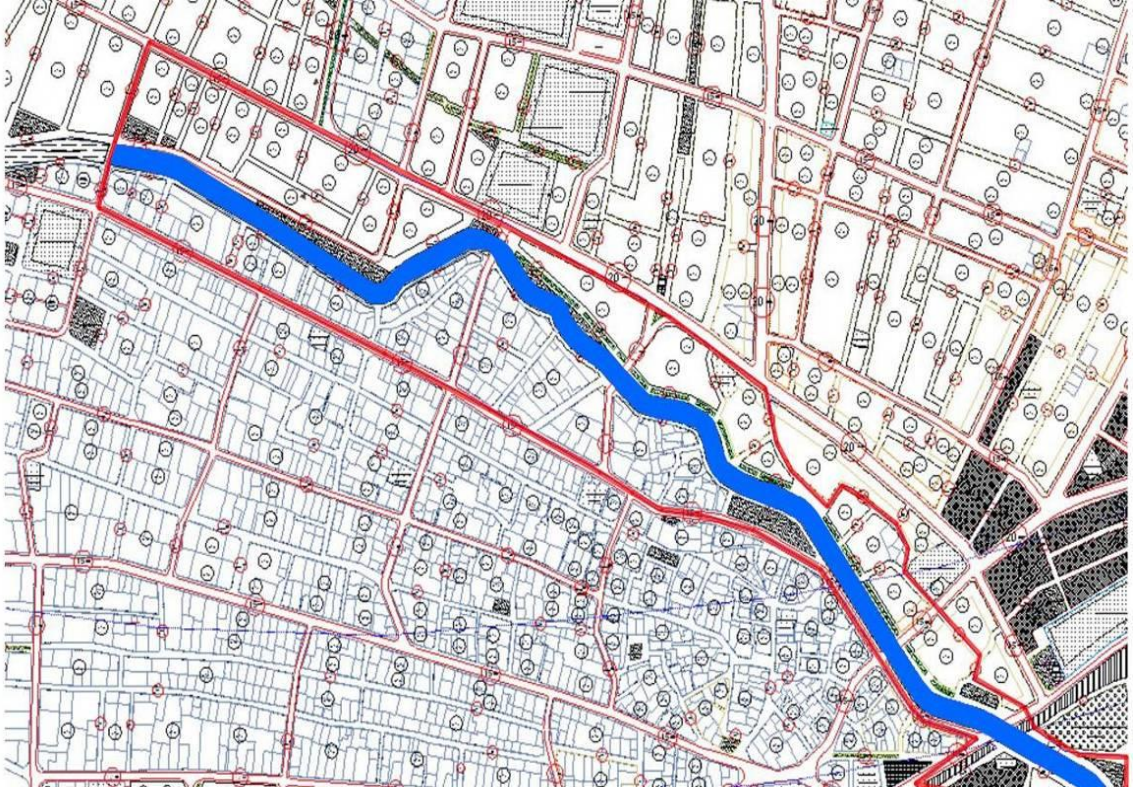
3.7.1. İluh deresi kentsel dönüşüm alanı ve özellikleri

Kentsel dönüşüm bölgelerinin belirlenmesinde tekelleşmenin önlenerek katılımcılığın sağlanabilmesi amacıyla Batman Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 14.12.2011 ve 30.12.2011 tarihlerinde iki adet toplantı yapılmıştır. 14.12.2011 tarihinde yapılan toplantıya Batman Belediyesi, Batman İl Özel İdaresi ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü temsilcileri katılmıştır. Kentsel dönüşüm alanları öneri bölgeleri tespiti konulu bu ilk toplantıda kentsel dönüşüme konu alanların nereler olacağı, konuları üzerine tartışmalar yapılmış olup kentsel dönüşüme konu 3 adet bölge tespit edilmiş olup bunlardan İluh Deresi kenarında yer alan İluh mahallesi alınmıştır. İkinci toplantıda belirlenen kentsel dönüşüm alanlarında ortaya çıkabilecek sorunlar ve uygulama biçimleri tespit edilmiştir. İluh deresi ve çevresi kentsel dönüşüm bölgesi Şekil 3.9'da gösterilmektedir (60).

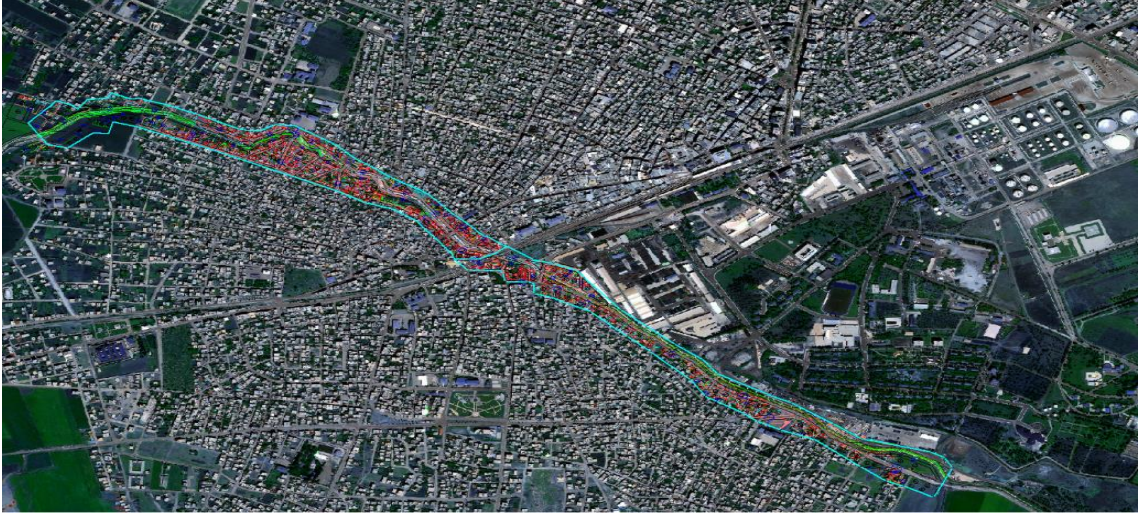


Şekil 3.8. İluh Deresi Ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Bölgesi (60)

Proje alanı tarihi kent merkezinde bulunmakla beraber kentin karmaşık ulaşım ağları arasında kentten soyutlanmış, ulaşılmaz bir konumdadır. Kentin en eski kuruluş yeri İluh mahallesi ve mahallede yer alan İluh Tepesi olmakta ve yerleşmenin çekirdeğini oluşturan İluh tepesi etrafında konsantrik halkalar halinde saran konut alanları şeklinde, kuzey ve kuzeydoğuya doğru büyümeye başlamıştır. İluh deresi etrafındaki yerleşim alanları Şekil 3.10 ve Şekil 3.11’de gösterilmektedir. İluh Tepesi etrafındaki eski doku bugün de mevcuttur. Planlama alanında İluh mahallesinin tepesinden başka tarihsel niteliği olan bir değer yoktur. Alan içerisindeki yapılar ortalama 2 ve 3 katlı, genel olarak kerpiç ve çoğu sel felaketinin de etkisiyle kullanım ömrünü tamamlamıştır. Buna karşılık yapılar ve çevre düzensiz görünümde olup altyapı ve donatı eksikliği büyük oranda görülmektedir.

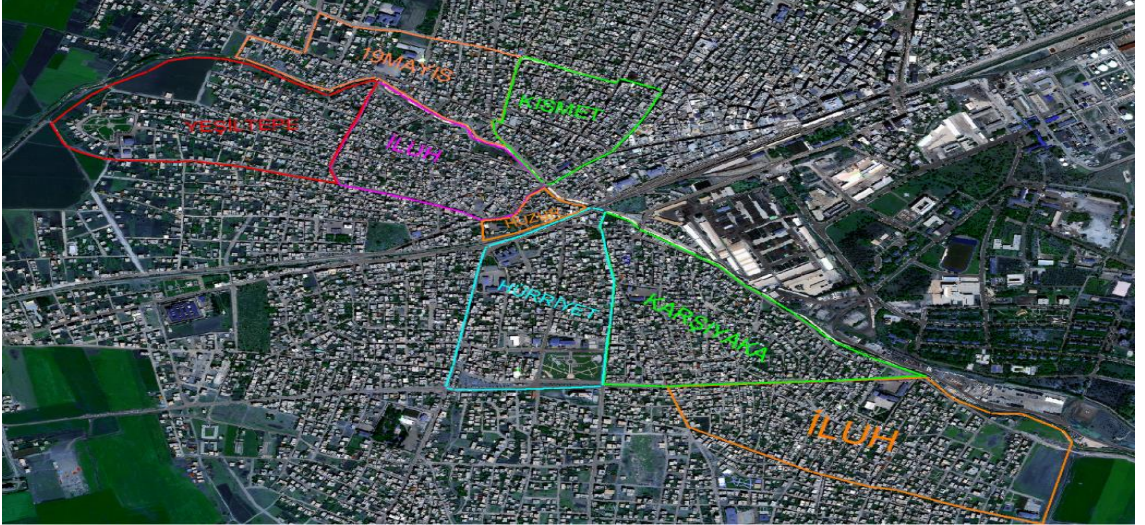


Şekil 3.9. İluh Deresi Etrafındaki Yerleşim Alanları-1 (65)



Şekil 3.10. İlüh Deresi Etrafındaki Yerleşim Alanları-2 (65)

Tespit edilen öneri kentsel dönüşüm alanı içerisinde, Çarşı Mahallesi, Çay Mahallesi, Huzur Mahallesi, Karşıyaka Mahallesi, Petrolkent Mahallesi, Kısmet Mahallesi, 19 Mayıs Mahallesi, Yeşiltepe Mahallesi, İlüh Mahallesi, Hürriyet Mahallesi, ve yer almaktadır (Şekil 3.11).



Şekil 3.11. İlüh Deresi Etrafındaki Mahalleler (65)

3.7.2. İlüh deresi kentsel dönüşüm uygulamasındaki sorunlar

Kentsel dönüşüm alanı olarak tespit edilen bölgelerde, alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarına göre, bölgeye mahsus bazı engeller ve sorunlar yaşanabilmektedir. İlüh deresi kentsel dönüşüm uygulamasındaki sorunlar aşağıda özetlenmektedir:

- Bölgede kamusal alanların yetersiz olması,
- Bölge halkının düşük gelir grubuna ait olması,
- Bölgedeki mevcut çevre kirliliği,
- Kent merkezine ve kentin diğer bölgelerine ulaşılabilirliğinin zayıf olması
- Kamu kurumları arasında koordinasyon ve işbirliğinin zayıf olması (Merkezi hükümet ve Belediyenin bağlı olduğu Parti arasındaki siyasi görüş farklılıkları),
- Birden fazla kurumun plan yapması ve planlar arasında eşgüdümün olmaması (TOKİ, Valilik ve Belediye tarafından yapılan planlar),
- 2008 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile afete maruz bölge olarak ilan edilen bölgedeki yapıların Belediye tarafından yıkılmaması,
- Yerel yönetimlerin, kentsel dönüşüm mevzuatına hakim olmamaları ve teknik altyapı eksikliklerinin bulunması,
- Batman'da eğitim seviyesinin düşük olması,
- Batman'daki mevcut yapı stokunun %80'lere varan kısmının ruhsatsız ve kaçak olması ve yapıların güçlendirilmesi durumunda karşılaşılabilecek sorunların olması,
- Dışarıdan yapılan güçlendirme, bina alanında genişlemeye neden olduğu için imar yönünden sıkıntıların oluşması,

3.8. İLUH DERESİ REHABİLİTASYON ÇALIŞMASININ BOYUTLARI

Kentsel dönüşüm uygulamaları, çok amaçlı ve çok yönlü projeler olarak tanımlanmaktadır. Dönüşüm projeleri mekânın fiziksel görünüşünü değiştirmekle birlikte, bölgenin toplumsal ve finansal yapısını da etkilemektedirler. İluh deresi ıslah çalışması, bölgede afet riskini ortadan kaldırmayı, aynı zamanda mekânın sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarını iyileştirerek, yerel halkın yaşam kalitesini ve refah düzeyini de yükseltmeyi hedeflemektedir. Çalışmanın bu bölümünde İluh deresi ıslah çalışması, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, fiziksel, yasal, ekonomik ve sosyal boyuttan detaylı olarak incelenmektedir. Ancak, kentsel dönüşüm projelerinde, dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgenin nitelikleri ve koşulları dikkate alınarak, uygun bir dönüşüm yöntemi belirlemek büyük önem taşımaktadır. İluh deresi kentsel dönüşüm projesi kapsamında, tespit edilen öneri kentsel dönüşüm alanı içerisinde, görülebilecek

afet durumlarının neler olabileceği aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

1. Taşkına bağlı sel afeti
2. Alanın yerleşim yeri itibariyle aluvyonel sahada ve Batman Çayı su toplama havzası içerisinde olmasından dolayı taban suyu seviyesine bağlı bina temellinde sıvılaşma neticesinde binaların yan yatma şeklinde yıkılması
3. Bölgenin aluvyonel sahada olmasından yerleşme çevresinde oluşacak herhangi bir deprem durumunda zemine bağlı deprem etkilerinin yıkıcı etkisinin fazla olması.

Yukarıda sıralanan doğal felakete alınabilecek tedbirler üzerinde yapılan tartışmalarda kentsel dönüşümde kullanılacak uygulama biçimleri üzerine alternatifler sunulmuştur. Bu bağlamda, İluh Deresi ve Bölgesi Kentsel Dönüşüm alanında kullanılacak uygulama biçimleri aşağıda belirtilmiştir:

- a) Sağlıklaştırma yoluyla kentsel düzenleme: Kentsel dönüşüm bölgesi yapı stokunun tek tek incelenerek parsel bazında yapılacak müdahaleleri kapsamaktadır. Bu uygulama biçiminde mevcut yasal çerçeveye uygun olarak her binaya kendi parseli içinde müdahale edilecektir. Ancak önerilen kentsel dönüşüm alanının taşkına bağlı afet riski bölgesi içinde olması bu uygulama biçimini zorlaştırmaktadır. Çünkü 2006 yılındaki sel felaketinden sonra afete maruz bölge ilan edilen alan içinde yapı yasağı bulunmaktadır. Yapı yasağı olan yerlerin kamulaştırma yoluyla kamu eline geçmesi ve söz konusu alanda taşkın önleyici tedbirler alınması gerekmektedir.
- b) Yeniden geliştirme yoluyla kentsel yenileme: Bu uygulama biçiminde yapı yasağı olan alanlar kamu eline geçtikten sonra alan içerisindeki yapı stoku kentsel standartlara uygun olarak yenilenebilecektir. Alan içerisinde imar haklarının farklı parsellere taşınması ile mülkiyet toplulaştırması yapılabilecek ve bu yolla kentsel sosyal donatı alanları oluşturabilecektir.
- c) Taşıma yoluyla yeni kent oluşturma: Zemin açısından aluvyonel sahada bulunan öneri kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunan hak sahiplerinin imar haklarının iyileştirilerek zemin açısından daha sağlam olan Batı Raman eteklerine taşınması yoluyla bu alanda bir uydu kent oluşturmak.

Yukarıda belirtilen öneri uygulama biçimlerinden sağlıklaştırma yoluyla kentsel düzenleme ve yeniden geliştirme yöntemi ile kentsel yenileme işlemleri yapı stokunun kendi içinde değişimini öngörülmüştür.

3.8.1. Çalışmanın Fiziksel Boyutu

İluh Deresi boyunca kent ile dere sınırları arasındaki mevcut planlama ve tasarım kararlarının irdelenmesi, yeni planlama kararlarının üretilmesi, dere boyunun daha estetik ve fonksiyonel kullanıma yönelik tasarım kararlarının üretilmesi, kentin sahip olduğu doğal ve fiziksel kaynakların uygun kullanımının yanı sıra tarihsel potansiyeller ve kente özgü değerlerin ön plana çıkarılmasına yönelik yaklaşımların yer alması projenin kapsamını oluşturmaktadır. Kent bütününde yeşil ve yaya sürekliliğini sağlamaya yönelik tasarım kararları geliştirilmeli, kentin karmaşık fiziksel dokusuna karşıt mümkün olduğunca net ve dingin mekânlar oluşturulmalıdır. Bu düşünce ile öncelikle bölgenin doğal afetlere karşı korunması, gerekli tedbirlerin alınması, bölgenin fiziksel yenilemesinin yapılması ve sosyal yapı kapasitesinin artması sağlanmalıdır. Aynı zamanda kentsel ekolojik yaşamın vazgeçilmez unsurlarından biri olan İluh Deresi doğal koridorunun yeni kullanım kararları ile ıslah çalışmasının yapılması, alanın kentsel yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmelidir.

Çalışmanın fiziksel boyutu incelendiğinde, sağlıklaştırma yoluyla kentsel düzenleme ve yeniden geliştirme yöntemi ile kentsel yenileme işlemleri kapsamında, bölgede sel ve taşkından dolayı meydana gelen hasarları azaltmak ve mevcut alandaki sınıvlaşmanın önüne geçebilmek için taban suyu seviyesinin düşürülmesi gerekmektedir. Taban suyu seviyesinin düşürülmesi ile ilgili olarak bölgenin yüksek noktalarında İluh Deresi kıyısında yapılacak park alanları içerisinde oluşturulacak havuz taban suyunun bu havuzun içinde toplanabileceği belirtilmiştir. Batman kentini kuzeydoğu-güneybatı ekseninde ikiye bölen İluh Deresi kentin rekreasyon ihtiyacını karşılamak konusunda önemli bir potansiyele sahip bulunmaktadır. Tarihi kent merkezinden başlayarak TPAO tesisleri ile yeni kent merkezi arasında devam eden ve daha sonra Batman Çayı ile birleşen İluh Deresi ve çevresinde ciddi bir planlama çalışması yaparak kentin nefes alması sağlanabilir. Kirliliğe karşı alınacak ciddi önlemlerle ve yeni planlama kararlarıyla Batman kentinin yeşil alan sistematığı yeniden kurgulanabilir. Söz konusu çalışmaların dinamik çalışmalar olması gerektiği vurgulanmakta, ancak, yasaya göre çalışmaların revizesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm için 2006 yılı sel afetinden sonra yapılan ilk ciddi çalışmalar olmalarına rağmen, bu çalışmalar kentsel dönüşüm 4708 sayılı yasa çıkmadan önce yapılmıştır. Başlangıç için iyi ama uygulama için yetersiz bir çalışmadır (66). Batman ili İluh deresi kentsel tasarım ve peyzaj projesi teknik

şartnamesi detaylı olarak EK 1’de verilmektedir.

3.8.2. Çalışmanın Yasal Boyut

İluh Deresi ve etrafında yer alan mahallelerde yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarında uyulması gereken yasa ve yönetmelikler, aşağıda özetlenmektedir:

- “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun: 16.05.2012 Tarih ve 6306 sayılı karar ile kabul edilmiş olup ve 31 Mayıs 2012 de Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.”
- “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliği: 28374 sayılı karar ile 4 Ağustos 2012 de Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.(Bu Yönetmelik, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 3 üncü, 6 ncı ve 8 inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır).”
- “ 644 sayılı Çevre ve şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi: kapsamındaki uygulamalara ilişkin her türlü altyapı, katlı ve köprülü kavşak gibi yapıların projelerini yapmak veya yaptırmak, bu alanlarda mülk sahiplerinden altyapı katılım bedellerinin tahsiline ilişkin düzenlemeleri yapmaktır.”
- “Gecekondu alanları ile vashının bozulmasından dolayı orman ve mera dışına çıkarılan alanlara ilişkin iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları ile afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat ve 775 sayılı Kanun uyarınca ıslah, tasfiye, dönüşüm ve iyileştirme bölgelerinin tespitine, ilanına, program ve öncelik sırasına dair usul ve esasları belirlemektir.”
- “Dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.”
- “5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin dönüşüm alanı ilanı ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.”
- “Riskli yapılar, İdarece veya müracaatları üzerine lisanslandırılacak üniversiteler,

inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odaları ve 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca faaliyet gösteren yapı denetimi kuruluşları ile bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları çerçevesinde lisanslandırılacak kurum, kuruluş ve şirketlerce tespit edilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.”

İluh Deresi alanındaki kentsel dönüşüm projesi için, yerel yönetimin (Batman Belediyesi) merkezi hükümetle diyaloga geçmesi ve yasal yetkilerinin belirlenmesi projenin başarılı bir şekilde yürütülebilmesi açısından büyük önem arz etmektedir.

3.8.3. Çalışmanın Sosyo-Ekonomik Boyutu

İluh deresi ve çevre mahallelerin toplumsal ve ekonomik yapısını ortaya çıkarmak amacıyla, kentsel dönüşümden etkilenecek 10 mahallede toplam 882 adet konut anketi ve 127 adet işyeri anketi uygulanmıştır. Konut ve işyeri olmak üzere iki şekilde hazırlanan ve uygulanan anketlerin örnekleri EK 2 ve EK 3 de verilmektedir. Bu mahallelerde yapılan anket sayıları ve dağılımı Tablo 3.2’de verilmektedir.

Tablo 3.2. Anketlerin Mahalle Dağılımı

Mahalle	Anket (Konut)		Anket (İşyeri)	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
İLÜH	156	17,7	6	4,7
YEŞİLTEPE	134	15,2	5	3,9
KARŞIYAKA	119	13,5	16	12,6
19 MAYIS	114	12,9	12	9,4
PETROLKENT	113	12,8	10	7,9
HÜRRİYET	96	10,9	34	26,8
KISMET	80	9,1	29	22,8
ÇAY	40	4,5	5	3,9
HUZUR	15	1,7	4	3,1
ÇARŞI	15	1,7	5	3,9
Cevaplanmayan	-	-	1	0,8
Toplam	882	100,0	127	100,0

Konut anketlerin mahalle dağılımı; mahallelerin büyüklükleri ve kentsel dönüşümden etkilenme alanlarına göre belirlenmiştir. Buna göre en çok anketin uygulandığı mahalleler İluh (%18) ve Yeşiltepe (%15) mahalleleri olmuştur. Anketler, o an evde bulunan kişiler tarafından yanıtlanmıştır. Buna göre anketlere yanıt verenlerin

çoğunluğunu evin anneleri oluşturmaktadır (%61). Anketler %18,8 oranla baba ve %16,7 oranla çocuk ve %3,5 oranla evin gelini tarafından yanıtlanmıştır. Araştırma kapsamında toplam 127 işyeri ile görüşülmüş ve anket uygulanmıştır. Görüşme yapılan işyerlerinin %27'si Hürriyet, %23'ü ise Kısmet mahallesinde bulunmaktadır. Görüşülen kişilerin cinsiyet dağılımı Tablo 3.3'de verilmektedir.

Tablo 3.3. Görüşülen Kişilerin Cinsiyet Dağılımı

Cinsiyet	Anket (Konut)		Anket(İşyeri)	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
Kadın	650	73,7	7	5,5
Erkek	232	26,3	120	94,5
Toplam	882	100	127	100

Konut anketlerine yanıt verenlerin cinsiyet dağılımına bakıldığında %74'ünün kadın, %26'sının ise erkek olduğu görülmektedir. İşyeri anketlerine yanıt veren işyeri sahiplerinin %95'i erkek, %5'i kadındır.

Demografik faktörler

Çalışmanın bu bölümünde uygulanan konut anketleri sonucunda, kentsel dönüşüm alanındaki mevcut demografik yapı incelenmektedir. Tablo 3.4 anketlere yanıt verenlerin yaş dağılımını göstermektedir.

Tablo 3.4. Yaş Dağılımı

Yaş Aralığı	Sayı	Yüzde (%)
15-25	173	19,6
26-36	289	32,8
37-47	212	24
48-58	97	11
59-69	65	7,4
70-80	43	4,9
81-91	3	0,3
Toplam	882	100

Araştırma kapsamında görüşülen kişilerin yaş ortalaması 38 olmuştur. Buna göre görüşme yapılanların çoğunluğu 26-36 yaş aralığında bulunmaktadır (%33). Görüşülen kişilerin medeni durumları Tablo 3.5'de verilmektedir.

Tablo 3.5. Medeni Durum

Medeni Durum	Sayı	Yüzde
Bekâr	136	15,4
Evli	680	77,1
Boşanmış	4	0,5
Eşi Ölmüş	58	6,6
Terk edilmiş	4	0,5
Toplam	882	100

Araştırmaya katılanların %77'sinin evli, %15'inin bekâr, %7'sinin ise eşi ölmüş olduğu görülmektedir. Hane halkı eğitim durumu dağılımı Tablo 3.6 ve Tablo 3.7'de verilmektedir.

Tablo 3.6. Hane Halkı Eğitim Durumu Dağılımı

	Hane Sorumlusu		Hane Sorumlusunun Eşi	
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde
Okur-yazar değil	280	32,1	430	53,7
Okur-yazar	58	6,7	51	6,4
İlköğretim terk	89	10,2	74	9,2
İlköğretim mezunu	193	22,1	148	18,5
Ortaöğretim terk	32	3,7	2	0,2
Ortaöğretim mezunu	76	8,7	15	1,9
Lise terk	13	1,5	36	4,5
Lise mezunu	82	9,4	7	0,9
Lise devam	16	1,8	25	3,1
Lisans-önlisans terk	2	0,2	8	1
Lisans-önlisans mezunu	29	3,3	1	0,1
Lisans-önlisans devam	1	0,1	4	0,5
Yüksek lisans ve üstü	1	0,1	0	0
Toplam	872	100	801	100

Görüşülen hane sorumlusu ve eşlerinin eğitim durumlarına bakıldığında hane sorumlularının çoğunlukla okur-yazar olmadığı (%32) ya da ilköğretim mezunu (%22) oldukları görülmektedir. Hane sorumlularının eşlerinin yarısından fazlasının (%54) ise yine okur-yazar olmadığı ya da ilköğretim mezunu (%19) oldukları dikkat çekmektedir. Her iki grupta da özellikle lise sonrası eğitimin yaygın olmadığı anlaşılmaktadır.

Tablo 3.7. Hane Halkı Eğitim Durumu

	Kız Çocuk		Erkek Çocuk	
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde
Okur-yazar değil	63	7,1	40	4,6
Okur-yazar	14	1,6	10	1,1
İlköğretim terk	33	3,7	36	4,1
İlköğretim mezunu	109	12,3	47	5,4
İlköğretim devam	325	36,8	304	34,4
Ortaöğretim terk	53	6	60	6,8
Ortaöğretim mezunu	75	8,5	65	7,4
Ortaöğretim devam	230	26,1	170	19,3
Lise terk	46	5,3	67	7,6
Lise mezunu	47	5,4	84	9,6
Lise devam	192	21,8	181	20,4
Lisans-önlisans terk	2	0,2	0	0
Lisans-önlisans mezunu	51	5,8	52	5,9
Lisans-önlisans devam	68	7,8	77	8,7
Yüksek lisans ve üstü	1	0,1	3	0,3

Görüşülen hanelerdeki çocukların eğitim durumlarına bakıldığında çoğunlukla hem kız (%37) hem de erkek (%34) çocukların ilkokula devam ettikleri görülmektedir. Kızların %7'si, erkeklerin ise %5'i okur- yazar değildir. Okul terklerinin de yaygın olduğu görülmektedir. Özellikle ortaokul ve lise terkleri göze çarpmaktadır. Hane büyüklüğü dağılımı Tablo 3.8'de verilmektedir.

Tablo 3.8. Hane Büyüklüğü Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
1-4	220	24,9
5-9	562	63,7
10-14	91	10,3
15-19	7	,8
20-24	1	,1
30-34	1	,1
Toplam	882	100,0

Hanelerin çoğunlukla 5-9 kişiden oluştuğu görülmektedir (%64). 1-4 kişiden oluşan hane oranı %25, 10-14 kişiden oluşan hane oranı ise %10'dur. Araştırma kapsamında Batman'daki hane Büyüklüğü ortalaması 6,29 'dur.

Ekonomik veriler: Çalışmanın bu bölümünde uygulanan anketler sonucunda, kentsel dönüşüm alanındaki mevcut ekonomik yapı incelenmektedir. Tablo 3.9 ve Tablo 3.10, ailelerdeki baba ve annenin çalışma durumunu göstermektedir.

Tablo 3.9. Babanın Çalışma Durumu

	Sayı	Yüzde (%)	Geçerli Yüzde(%)
Çalışmıyor	227	25,7	28,5
Kendi hesabına çalışan	65	7,4	8,2
Yevmiyeli-düzensiz çalışan	280	31,7	35,2
Mevsimlik kadrolu çalışan	1	0,1	0,1
Mevsimlik yevmiyeli çalışan	17	1,9	2,1
Düzenli sürekli çalışan	172	19,5	21,6
İŞKUR Programları kapsamında çalışan	23	2,6	2,9
Diğer	11	1,2	1,4
Toplam	796	90,2	100
Cevaplanmayan	86	9,8	
Toplam	882	100	

Hanedeki babaların **çalışmama** oranı %26'dır. Çalışanların ise yine çoğunlukla yevmiyeli olarak düzensiz bir işte çalıştıkları görülmektedir (%32). Düzenli ve sürekli bir işte çalışanların oranı ise %20'dir.

Tablo 3.10. Annenin Çalışma Durumu

	Sayı	Yüzde (%)	Geçerli Yüzde(%)
Çalışmıyor	846	95,9	96,7
Kendi hesabına çalışan	7	0,8	0,8
Yevmiyeli-düzensiz çalışan	10	1,1	1,1
Mevsimlik kadrolu çalışan	2	0,2	0,2
Mevsimlik yevmiyeli çalışan	4	0,5	0,5
Düzenli sürekli çalışan	4	0,5	0,5
İŞKUR Programları kapsamında çalışan	1	0,1	0,1
Diğer	1	0,1	0,1
Toplam	875	99,2	100
Cevaplanmayan	7	0,8	
Toplam	882	100	

Hanelerdeki annelerin tamamına yakını (%96) **çalışmamaktadır**. Çalışan kadınların ise çoğunlukla yevmiyeli olarak düzensiz bir işte çalıştıkları görülmektedir. Düzenli bir işte çalışanların oranı sadece %0,5'tir. Hanenin gelir dağılımı Tablo 3.11'de verilmektedir.

Tablo 3.11. Gelir Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)
Hiç geliri yok	11	1,3
0-250	43	4,9
251-400	55	6,3
401-600	109	12,4
601-750	88	10
751-1000	171	19,4
1001-1250	92	10,5
1251-1300	79	9
1301-1350	41	4,7
1351-1400	10	1,1
1401-1450	23	2,6
1451-1500	32	3,6
1501-1750	17	1,9
1751-2000	46	5,2
2001 TL ve üzeri	63	7,2
Toplam	880	100

Hanelerin %19'unun 751-1000 TL arası, %12'sinin 401-600 TL arası, %11'inin 1001-1250 TL arası, %10'unun 601-750 TL arası geliri bulunmaktadır. Hiçbir geliri olmayan hane oranı %1,3 iken, 2001 TL ve üzeri geliri olan hane oranı %7,2'dir. Araştırma kapsamındaki hanelerin gelirlerinin aritmetik ortalama cinsinden aylık ortalaması ise 1008 TL'dir. Uygulanan işyeri anketleri sonucunda, işyeri sahiplerinin yaş dağılımı Tablo 3.12'de verilmektedir.

Tablo 3.12. İşyeri Sahiplerinin Yaş Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)
15-25	35	27,6
26-36	44	34,6
37-47	19	15
48-58	20	15,7
59-69	6	4,7
70-80	1	0,8
Total	125	98,4
Cevaplanmayan	2	1,6
Toplam	127	100

İşyeri sahiplerinin çoğunlukla 26-36 yaş aralığında olduğu görülmektedir (%35). İşyeri sahiplerinin aritmetik yaş ortalaması ise 36'dır. İşyerlerinin faaliyet gösterdikleri alanlara göre dağılımı Tablo 3.13'de verilmektedir.

Tablo 3.13. İşyerlerinin Faaliyet Gösterdikleri Alanlara Göre Dağılımı

Faaliyet	Sayı	Yüzde(%)	Faaliyet	Sayı	Yüzde(%)
Ayakkabıcı Dükkanı	1	0,8	Kuaför	4	3,1
Bakkal	20	15,7	Kuruyemiş	1	0,8
Berber	4	3,1	Manifatura	2	1,6
Büfe	1	0,8	Marangoz	1	0,8
Camcı	2	1,6	Market	23	18,1
Çiçekçi	1	0,8	Pastahane	1	0,8
Dijital Uydu Sistemi	1	0,8	Pvc Doğrama	2	1,6
Dokumacılık	1	0,8	Sandelyeci	1	0,8
Eczane	1	0,8	Sihhi Tesisat	1	0,8
Elektrik-Elektronik	1	0,8	Şarküteri	1	0,8
Fırıncı	3	2,4	Tamirci	2	1,6
Giyim	2	1,6	Tavukçu Dükkanı	2	1,6
Gözleme	1	0,8	Tekstil	1	0,8
Halıcı	1	0,8	Telefoncu	3	2,4
Hurdacı	2	1,6	Terzi	6	4,7
İnternet Kafe	5	3,9	Tesisat Malzemeci	3	2,4
Kahvehane	1	0,8	Toptancı	2	1,6
Kasap	1	0,8	Tuhafiye	3	2,4
Kaynakçı	5	3,9	Tüpçü	1	0,8
Kebab Salonu	5	3,9	Yemci	1	0,8
Kıraathane	4	3,1	Zücakiye	1	0,8
Kırtasiye	2	1,6			

Buna göre bakkal (%16) ve market (%18) alanında faaliyet gösteren işyerlerinin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Kira ortalamalarının mahallere göre dağılımı Tablo 3.14’de verilmektedir.

Tablo 3.14. Kira Ortalamalarının Mahallere Göre Dağılımı

Mahalleler	Kira ortalaması
19 Mayıs	251 TL
Çarşı	238 TL
Çay	237 TL
Huzur	231 TL
Hürriyet	263 TL
İluh	219 TL
Karşıyaka	246 TL
Kısmet	265 TL
Petrolkent	236 TL
Yeşiltepe	246 TL

Araştırmada genel kira ortalaması 245,34 olup, en düşük kira ortalaması İluh mahallesine aittir. En yüksek kira ortalaması ise Kısmet Mahallesi sahiptir. İşyerlerinin kira dağılımı Tablo 3.15’de verilmektedir.

Tablo 3.15. İşyerlerinin Kira Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)	Geçerli Yüzde (%)
50-200	24	18,9	25,5
200-350	34	26,8	36,2
350-500	18	14,2	19,1
500-650	4	3,1	4,3
650-800	4	3,1	4,3
800-950	2	1,6	2,1
950-1100	2	1,6	2,1
1100-1250	3	2,4	3,2
1250-1400	2	1,6	2,1
1400-3000	1	0,8	1,1
Toplam	94	74	100
Cevaplanmayan	33	26	
Toplam	127	100	

Kiracı olan işyerlerinin %36'sı 200 ila 300 TL arasında, %26'sı 50-200 TL arasında, %19'u ise 350-500 TL arasında kira ödemektedir. Genel kira ortalaması ise 427 TL'dir. Araştırma kapsamında en düşük işyeri kira ortalaması İluh ve Yeşiltepe mahallelerine aittir. En yüksek kira ortalamasına ise Huzur Mahallesi sahiptir.

Arazi kullanımına ilişkin veriler

Çalışmanın bu bölümünde uygulanan anketler sonucunda, kentsel dönüşüm alanındaki arazi kullanımı incelenmektedir. Bölgedeki konut türü dağılımı Tablo 3.16'da verilmektedir.

Tablo 3.16. Konutun Türü

	Sayı	Yüzde (%)	Geçerli Yüzde(%)
Gecekondu	60	6,8	6,8
Apartman dairesi	201	22,8	22,9
Baraka	4	0,5	0,5
Müstakil ev (ruhsatlı)	168	19	19,1
Müstakil ev (ruhsatsız)	435	49,3	49,5
Sıralı Müstakil Ev (ruhsatlı)	6	0,7	0,7
Sıralı Müstakil ev (ruhsatsız)	5	0,6	0,6
Toplam	879	99,7	100
Cevaplanmayan	3	0,3	
Toplam	882	100	

İkamet edilen konutların çoğunluğu ruhsatsız müstakil evdir (%49). Apartmanda oturma oranı %23, ruhsatlı müstakil evde %19, gecekondu ise %7'dir. Konut türünün mahallelere göre dağılımı Tablo 3.17'de verilmektedir.

Tablo 3.17. Konut Türünün Mahallelere Göre Dağılımı

	19 MAYIS	ÇARŞI	ÇAY	HUZUR	HÜRRIYET	İLÜH	KARŞIYAKA	KISMET	PETROLKENT	YEŞİLTEPE
Gecekondu	4,4%	26,7%			8,3%	13,1%	3,4%	5,0%	4,4%	7,5%
Apartman dairesi	21,9%	40,0%	35,0%	53,3%	36,5%	13,1%	28,6%	32,5%	21,2%	6,7%
Baraka			2,5%			1,3%		1,3%		
Müstakil ev (ruhsatlı)	14,9%	13,3%	7,5%	6,7%	13,5%	13,1%	39,5%	17,5%	21,2%	20,1%
Müstakil ev (ruhsatsız)	58,8%	20,0%	55,0%	40,0%	39,6%	58,2%	24,4%	42,5%	53,1%	64,9%
Sıralı Müstakil Ev (ruhsatlı)					1,0%		3,4%	1,3%		
Sıralı Müstakil ev (ruhsatsız)					1,0%	1,3%	0,8%			0,7%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

19 Mayıs mahallesinde ruhsatsız müstakil ev (%60), Çarşı mahallesinde apartman dairesi (%40), Çay mahallesinde ruhsatsız müstakil ev (%55), Huzur mahallesinde apartman dairesi (%53), Hürriyet mahallesinde ruhsatsız müstakil ev (%40), İlüh mahallesinde ruhsatsız müstakil ev (%58), Karşıyaka mahallesinde ruhsatlı müstakil ev (%40), Kismet mahallesinde ruhsatsız müstakil ev (%43), Petrolkent mahallesinde ruhsatsız müstakil ev (%63) ve Yeşiltepe mahallesinde yine ruhsatsız müstakil evler (%65) yaygındır. Bu durumda Çarşı, Huzur, Karşıyaka mahalleleri dışındaki tüm mahallelerdeki en yaygın konut tipi ruhsatsız müstakil evler olmaktadır. İşyerlerinin bina tipi dağılımı Tablo 3.18’de verilmektedir.

Tablo 3.18. İşyerlerinin Bina Tipi

	Sayı	Yüzde(%)
Apartmanın giriş katında	86	67,7
Bağımsız çok katlı (ruhsatlı)	11	8,7
Bağımsız tek katlı (ruhsatlı)	7	5,5
Bağımsız çok katlı (ruhsatsız)	11	8,7
Bağımsız tek katlı (ruhsatsız)	10	7,9
Diğer	2	1,6
Toplam	127	100

İşyerlerinin büyük bir çoğunluğu apartmanların giriş katlarında bulunmaktadır (%68). İşyeri bina tiplerinin mahalle dağılımı Tablo 3.19’da verilmektedir.

Tablo 3.19. İşyeri Bina Tiplerinin Mahalle Dağılımı

Mahalle	İşyeri Türü						Toplam
	Apartmanın giriş katında	Bağımsız çok katlı (ruhsatlı)	Bağımsız tek katlı (ruhsatlı)	Bağımsız çok katlı (ruhsatsız)	Bağımsız tek katlı (ruhsatsız)	Diğer	
19 Mayıs	9,3%		28,6%		20,0%		9,4%
Çarşı	5,8%						3,9%
Çay	2,3%			9,1%	20,0%		3,9%
Huzur	4,7%						3,1%
Hürriyet	29,1%	9,1%	42,9%	18,2%	20,0%	50,0%	26,8%
İlüh	5,8%	9,1%					4,7%
Karşıyaka	12,8%	27,3%		9,1%		50,0%	12,6%
Kısmet	18,6%	36,4%	28,6%	54,5%	10,0%		22,8%
Petrolkent	8,1%	18,2%			10,0%		7,9%
Yeşiltepe	3,5%			9,1%	10,0%		3,9%
Mahalle Belli Değil							0,8%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bağımsız tek katlı (ruhsatlı) işyerleri 19 Mayıs, Hürriyet ve Kısmet mahallelerinde bulunmaktadır. 19 Mayıs, Çay, Hürriyet, Kısmet, Petrolkent ve Yeşiltepe mahallelerinde ruhsatsız tek katlı ve çok katlı işyerleri mevcuttur. Daha önce de belirtildiği gibi işyerleri çoğunlukla apartmanların giriş katında faaliyet göstermektedir; ancak bu apartmanların ruhsatlı olup olmadığına yönelik net bir bilgiye ulaşılamamıştır. 19 Mayıs mahallesindeki işyerinin %28,6 sının türü bağımsız tek katlı (ruhsatlı) olup, ruhsatsız çok katlı işyerlerinin en çok olduğu mahalle %54,5 ile Kısmet mahallesidir. Hanelerin mülkiyet dağılımı Tablo 3.20’de verilmektedir.

Tablo 3.20. Hanelerin Mülkiyet Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Ev sahibi	519	58,8
Kiracı	266	30,2
Kira vermeden oturuyor	97	11,0
Toplam	882	100,0

Görüşülen kişilerin çoğunlukla ev sahibi olduğu görülmektedir (%59). Kiracıların oranı %30, kira vermeden oturanların oranı ise %11’dir. Mülkiyetlerin mahallelere göre dağılımı Tablo 3.21’de verilmektedir.

Tablo 3.21. Mülkiyetin Mahallelere Göre Dağılımı

Mahalle	19 MAYIS	ÇARŞI	ÇAY	HUZUR	HÜRRİYET	İLÜH	KARŞIYAKA	KISMET	PETROLKENT	YEŞİLTEPE
Ev sahibi	58,8%	20,0%	70,0%	46,7%	56,3%	61,5%	53,8%	46,3%	68,1%	64,2%
Kiracı	27,2%	60,0%	22,5%	53,3%	35,4%	26,3%	34,5%	45,0%	22,1%	23,9%
Kira vermeden ikamet	14,0%	20,0%	7,5%		8,3%	12,2%	11,8%	8,8%	9,7%	11,9%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

19 Mayıs (%59), Çay (%70), Hürriyet (%56), İlüh (%62), Karşıyaka (%54), Kismet (%46), Petrolkent (%68) ve Yeşiltepe (%64) mahallelerinde ev sahibi olma durumu yaygındır. Ev sahipliği oranının en fazla olduğu mahalle Çay mahallesidir. Çarşı (%60) ve Huzur (%53) mahallelerinde ise kiracı olma durumu daha yaygındır. En fazla kiracının yaşadığı mahalle Çarşı mahallesidir. Kira vermeden oturmanın en yaygın olduğu mahalle ise yine Çarşı mahallesidir (%20). İşyerlerinin mülkiyet durumu Tablo 3.22’de verilmektedir.

Tablo 3.22. İşyerlerinin Mülkiyet Durumu

	Sayı	Yüzde(%)
Mülk sahibi	32	25,2
Kiracı	94	74,0
Kira vermeden kullanıyor	1	0,8
Toplam	127	100

Araştırma kapsamındaki işyerlerinin mülkiyet dağılımına bakıldığında çoğunlukla kiracılığın öne çıktığı görülmektedir. Kira veren işyeri oranı %74’tür. Mülk sahipliğinin oranı ise %25’dir. İşyerlerinin mülkiyet durumunun mahalle dağılımı Tablo 3.23’de verilmektedir.

Tablo 3.23. İşyerlerinin Mülkiyet Durumunun Mahalle Dağılımı

İşyerlerinin Mülkiyet Durumu					
Mahalle	Mülkiyet Belli Değil	Mülk sahibi	Kiracı	Kira vermeden kullanıyor	Toplam
Mahalle Belli Değil			1,1%		0,8%
19 Mayıs		12,5%	8,5%		9,4%
Çarşı		3,1%	4,3%		3,9%
Çay		6,3%	3,2%		3,9%
Huzur			4,3%		3,1%
Hürriyet		9,4%	33%		26,8%
İluh		15,6%	1,1%		4,7%
Karşıyaka	75,0%	9,4%	13,8%		12,6%
Kısmet	25,0%	15,6%	25,5%		22,8%
Petrolkent		21,9%	3,2%		7,9%
Yeşiltepe		6,3%	2,1%	100,0%	3,9%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

İşyerlerinde mülkiyet sahipliği mahallelere göre incelendiğinde, mülkiyet sahipliğinin en çok olduğu mahalle Petrolkent iken (%22), kiracılığın en yaygın olduğu mahalle Kısmet mahallesidir (%25). Yeşiltepe mahallesinde görüşme yapılan bir işyeri ise kira vermeden işyerinde faaliyet göstermektedir. İşyeri sahiplerinin konutları ile işyerlerinin aynı mahallede olma durumu Tablo 3.24’de verilmektedir.

Tablo 3.24. İşyeri Sahiplerinin Konutları İle İşyerlerinin Aynı Mahallede Olma Durumu

	Sayı	Yüzde(%)
Evet	70	55,1
Hayır	57	44,9
Toplam	127	100

İşyeri sahiplerinin %55’inin evi ve işyeri aynı mahallede bulunmaktadır. İşyeri sahiplerinin ortalama 30 yıldır Batman’da yaşadığı anlaşılmaktadır. Konutun Tapu Dağılımı Tablo 3.25’de verilmektedir.

Tablo 3.25. Konutun Tapu Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Tapu Var	220	42,6
Tapu Yok	186	36
Belediye Senedi	111	21,5
Toplam	517	100

Konutların tapu dağılımına bakıldığında, tapusu olan evlerin oranının %43, tapusu olmayanların oranının %36, belediye senedine sahip olanların oranının %22 olduğu görülmektedir. Mahallelere göre konut tapu dağılımı Tablo 3.26’da verilmektedir.

Tablo 3.26. Mahallelere Göre Tapu Dağılımı

	19 MAYIS	ÇARŞI	ÇAY	HUZUR	HÜRRİYET	İLÜH	KARŞIYAKA	KISMET	PETROLKENT	YEŞİL TEPE
Tapu Var	37,3%	33,3%	46,4%	85,7%	46,3%	32,6%	62,5%	62,9%	29,9%	39,1%
Tapu Yok	37,3%		28,6%		31,5%	38,9%	21,9%	5,7%	51,9%	49,4%
Belediye Senedi	25,4%	66,7%	25,0%	14,3%	22,2%	28,4%	15,6%	31,4%	18,2%	11,5%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tapulu evlerin en yüksek oranda bulunduğu mahalleler Huzur (%86), Kismet ve Karşıyaka (%63) mahalleridir. Tapusu olmayan evlerin en yüksek oranda bulunduğu mahalleler Petrolkent (%52) ve Yeşiltepe (%49) mahalleridir. Belediye senedine sahip evlerin en yüksek oranda bulunduğu mahalle ise %67 oranı ile Çarşı mahallesidir. İşyerlerinin tapu dağılımı Tablo 3.27’de verilmektedir.

Tablo 3.27. İşyerlerinin Tapu Durumu

	Sayı	Yüzde(%)	Geçerli Yüzde (%)
Evet	19	15	61,2
Hayır	10	7,9	32,3
Belediye Senedi	2	1,6	6,5
Toplam	31	24,5	100
Cevaplanmayan	96	75,5	
Toplam	127	100	

Araştırma kapsamında görüşme yapılan mülkiyet sahibi 32 işyerinin 19’unun (%61) tapusu bulunmaktayken, 10’unun (%32) tapusu bulunmamaktadır. 2 işyerinin ise Belediye Senedi bulunmaktadır (%7). İşyerlerinin Tapu Bilgisinin Mahallere Dağılımı Tablo 3.28’de verilmektedir.

Tablo 3.28. İşyerlerinin Tapu Bilgisinin Mahallere Dağılımı

	İşyerinin Tapusu				
Mahalle Adı	Tapu belli olmayan	Evet	Hayır	Belediye Senedi	Toplam
Mahalle Belli değil	1,1%				0,8%
19 Mayıs	8,4%	5,3%	20,0%	50,0%	9,5%
Çarşı	4,2%	5,3%			4,0%
Çay	3,2%	10,5%			4,0%
Huzur	4,2%				3,2%
Hürriyet	32,6%	15,8%			27,0%
İluh	1,1%	26,3%			4,8%
Karşıyaka	13,7%	10,5%	10,0%		12,7%
Kısmet	25,3%	15,8%	10,0%		22,2%
Petrolkent	3,2%	5,3%	50,0%	50,0%	7,9%
Yeşiltepe	3,2%	5,3%	10,0%		4,0%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tapu sahipliğinin en yoğun olduğu mahalle İluh mahallesi'dir (%26), bu mahalleyi sırasıyla %15 ile Hürriyet ve Kısmet mahalleri izlemektedir. Konutun Malzeme Türü Dağılımı Tablo 3.29'da verilmektedir.

Tablo 3.29. Konutun Malzeme Türü Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Betonarme	793	89,9
Kerpiç	21	2,4
Yığma (tuğladan örülü, kirişsiz-kolonsuz)	68	7,7
Toplam	882	100

Araştırma kapsamındaki konutların büyük bir çoğunluğu betonarmedir (%90). Yığma evlerin oranı %8, kerpiç evlerin oranı ise %2'dir. İşyerlerinin Bina Malzeme Türü Tablo 3.30'da verilmektedir.

Tablo 3.30. İşyerlerinin Bina Malzeme Türü

	Sayı	Yüzde(%)
Betonarme	119	93,7
Kerpiç	4	3,1
Yığma (tuğladan örülü, kirişsiz-kolonsuz)	3	2,4
Diğer	1	0,8
Toplam	127	100

İşyerlerinin faaliyet gösterdikleri binaların büyük bir çoğunluğu (%94) betonarme yapıya sahipken, %3'ü kerpiç, %2'si ise yığma yapıdadır. Bölgedeki arsa ve konut metrekareleri Tablo 3.31'de verilmektedir.

Tablo 3.31. Arsa ve Konut Metrekareleri

	Arsa Metrekaresi		Konut Metrekaresi	
	Sayı	Yüzde (%)	Sayı	Yüzde (%)
50 m ² altında	8	0,9	20	2,3
50-100 m ²	74	8,4	272	30,8
101-150 m ²	132	15	351	39,8
151-200 m ²	119	13,5	97	11
201-300 m ²	127	14,4	51	5,8
300 m ² den fazla	278	31,5	12	1,4
Fikrim Yok	144	16,3	79	9
Toplam	882	100	882	100

Konutların arsa metrekareleri çoğunlukla 300 m²'den fazla iken (%32), konut metrekarelerinin daha çok 101-150 m² arasında olduğu görülmektedir (%40). Konut metrekaresinin mahallelere göre dağılımı Tablo 3.32'de verilmektedir.

Tablo 3.32. Konut Metrekaresinin Mahallelere Göre Dağılımı

	19 MAYIS	ÇARŞI	ÇAY	HUZUR	HÜRRİYET	İLÜH	KARŞIYAKA	KİSMET	PETROLKENT	YEŞİL TEPE
50 m ² altında	3,5%				1,0%	3,2%		5,0%	1,8%	3,0%
50-100 m ²	36,0%	40,0%	25,0%	53,3%	26,0%	43,6%	22,7%	28,8%	20,4%	30,6%
101- 150 m ²	47,4%	60,0%	57,5%	40,0%	34,4%	40,4%	31,9%	35,0%	31,0%	46,3%
151- 200 m ²	9,6%		17,5%	6,7%	12,5%	5,8%	8,4%	17,5%	14,2%	12,7%
201- 300 m ²	0,9%				14,6%	0,6%	3,4%	13,8%	9,7%	6,7%
300 m ² den fazla	1,8%				3,1%		0,8%		4,4%	0,7%
FİKRİM YOK	0,9%				8,3%	6,4%	32,8%		18,6%	
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

19 Mayıs (%47), Çarşı (%60), Çay (%58), Hürriyet (%34), Karşıyaka (%32), Kısmet (%35), Petrolkent (%31) ve Yeşiltepe (%46) mahallelerinde evlerin çoğunluğu 101-150

m² arasındadır. Huzur (%53) ve İluh (%44) mahallelerinde ise daha çok 50-100 m² arası evler bulunmaktadır. İşyerlerinin metrekare dağılımı Tablo 3.33’de verilmektedir.

Tablo 3.33. İşyerlerinin Metrekare Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)
50 m ² 'nin altında	64	50,4
50-100 m ²	25	19,7
101-150 m ²	15	11,8
151–200 m ²	2	1,6
201–300 m ²	5	3,9
300 m ² 'den fazla	2	1,6
Fikrim yok	14	11
Toplam	127	100

Görüşme yapılan işyerlerinin metrekare dağılımlarına bakıldığında çoğunlukla 50 m²'nin altında olduğu görülmektedir (%50). 50-100 m² arası işyerlerinin oranı %20, 101-150 m² arası işyerlerinin oranı ise %12’dir. İşyeri metrekarelerinin mahallere göre dağılımı Tablo 3.34’de verilmektedir.

Tablo 3.34. İşyeri Metrekarelerinin Mahallere Göre Dağılımı

Mahalle	İşyeri Metrekaresi							Toplam
	50 m ² 'nin altında	50-100 m ²	101-150 m ²	151–200 m ²	201–300 m ²	300 m ² 'den fazla	Fikrim yok	
Mahalle Belli Değil	1,6%							0,8%
19 Mayıs	9,4%	16,0%	13,3%					9,4%
Çarşı		4,0%	26,7%					3,9%
Çay	6,3%	4,0%						3,9%
Huzur	4,7%					50,0%		3,1%
Hürriyet	25,0%	44,0%	13,3%	50,0%	20,0%		21,4%	26,8%
İluh	1,6%	4,0%					28,6%	4,7%
Karşıyaka	9,4%	8,0%	6,7%				50,0%	12,6%
Kısmet	23,4%	20,0%	33,3%		60,0%	50,0%		22,8%
Petrolkent	12,5%		6,7%	50,0%				7,9%
Yeşiltepe	6,3%				20,0%			3,9%
Toplam	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

50 m²'den küçük olan işyerlerinin en yoğun olduğu mahalle Hürriyet Mahallesi(%25), 50-100 m² arasındaki işyerlerinin en çok görüldüğü mahalle de %44 ile yine Hürriyet Mahallesi'dir. Konutların kat dağılımları Tablo 3.35'de verilmektedir.

Tablo 3.35. Konutların Kat Dağılımları

	Sayı	Yüzde (%)
Tek katlı	307	34,8
İki katlı	347	39,3
Üç katlı	177	20,1
Dört katlı	33	3,7
Dört kattan fazla	18	2
Toplam	882	100

Araştırma kapsamındaki konutlar çoğunlukla iki katlıdır (%39). Tek katlı konutların oranı %35, üç katlı konutların oranı ise %20'dir. Konut katlarının mahallere göre dağılımı Tablo 3.36 ve konuttaki oda sayısı dağılımı Tablo 3.37'de verilmektedir.

Tablo 3.36. Konut Katlarının Mahallere Göre Dağılımı

	19 MAYIS	ÇARŞI	ÇAY	HUZUR	HÜRİYET	İLÜH	KARŞIYAKA	KISMET	PETROLKENT	YEŞİLTEPE
Tek katlı	48,2%	26,7%	15,0%	40,0%	21,9%	43,6%	26,9%	22,5%	29,2%	47,8%
İki katlı	28,1%	33,3%	45,0%	13,3%	33,3%	37,8%	42,9%	43,8%	46,0%	45,5%
Üç katlı	14,9%	40,0%	40,0%	46,7%	29,2%	17,3%	21,0%	30,0%	16,8%	6,0%
Dört katlı	5,3%				9,4%	1,3%	5,0%	1,3%	8,0%	
Dört kattan fazla	3,5%				6,3%		4,2%	2,5%		0,7%
Toplam	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tablo 3.37. Konuttaki Oda Sayısı Dağılımı

Oda Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
	1	0,1
1	23	2,6
2	191	21,7
3	407	46,1
4	217	24,6
5	31	3,5
6	8	0,9
7	1	0,1
8	3	0,3
Toplam	882	100

Konutların %46'sı 3 odalı, %25'i 4 odalı, %21'i ise 2 odalıdır. Tek odalı konut oranı ise %3'tür. Ortalama oda sayısı 3,1'dir.

Kültürel ve toplumsal veriler

Çalışmanın bu bölümünde uygulanan konut anketleri sonucunda, kentsel dönüşüm alanındaki mevcut sosyo-kültürel yapı incelenmektedir. Tablo 3.38, cevaplanan anketler sonucunda hane sorumlusunun dağılımını göstermektedir.

Tablo 3.38. Hane Sorumlusunun Dağılımı

Hane Sorumlusu	Sayı	Yüzde (%)
Anne	79	9
Baba	699	79,3
Büyük Baba	10	1,1
Çocuk	94	10,7
Toplam	882	100

Görüşme yapılan hanelerde, hane sorumlularının çoğunlukla babalar olduğu görülmektedir (%80). Annelerin hane sorumlusu olma oranı %9, çocukların ise %11'dir. Konut anketlerine katılanların memleket dağılımı Tablo 3.39'da verilmektedir.

Tablo 3.39. Memleket Dağılımı

Memleket	Sayı	Yüzde (%)
Cevaplanmayan	2	0,2
Ağrı	3	0,3
Batman	623	70,6
Bitlis	4	0,5
Diyarbakır	105	11,9
Elazığ	1	0,1
Hakkâri	1	0,1
İğdır	1	0,1
Kars	1	0,1
Manisa	1	0,1
Mardin	48	5,4
Mersin	2	0,2
Muş	2	0,2
Siirt	42	4,8
Suriye	32	3,6
Şırnak	11	1,2
Türkmenistan	1	0,1
Van	2	0,2
Toplam	882	100

Görüşülen kişilerin çoğunluğunun memleketi Batman'dır(%71). Daha sonra sırasıyla Diyarbakır (%12), Mardin (%5), Siirt (%5) ve Suriye (%4)'den gelip Batman'a yerleşenlerin olduğu görülmektedir. Görüşülen kişilerin batman'a yerleşme nedenleri Tablo 3.40'da verilmektedir.

Tablo 3.40. Batman'a Yerleşme Nedeni

Batman'a Yerleşme Nedeni	Sayı	Yüzde
Buralyım/Burada Doğdum	394	44,7
Zorunlu Göç	129	14,6
Ekonomik Nedenlerle Göç	215	24,4
Kan Davası	12	1,4
Diğer	132	15
Toplam	882	100

Görüşülen kişilerin Batman'a yerleşme nedenlerinin çoğunlukla Batman'da doğmak ya da Batmanlı olmak olduğu görülmektedir (%45). Ayrıca, ekonomik nedenler (%24) ve zorunlu göç (%15) gibi nedenler de Batman'a yerleşme sebepleri arasında bulunmaktadır. Bölgedeki konutlar da bulunan problemler Tablo 3.41'de verilmektedir.

Tablo 3.41. Konutta Bulunan Problemler

	Sayı	Yüzde (%)
Hiçbir Problem yok	200	22,7
Şebeke/Musluk Suyu Sorunu	61	6,9
Elektrik Tesisatı Sorunu	59	6,7
Ev içi Tuvaletin Olmaması	133	15,1
Bağımsız Tuvaletin Olmaması	117	13,3
Bağımsız Banyonun Olmaması	144	16,3
Bağımsız Mutfağın Olmaması	43	4,9
Banyo, Tuvalet ve Mutfağın Bir Arada Olması	38	4,3
Evin Küçük Olması	408	46,3
Evin Rutubetli Olması	536	60,8
Pencere/Doğramaları Yalıtımsız Oluşu	331	37,5
Çatı ve Duvarların Problemlili Olması	390	44,2
Evin ve Binanın Yapımında Kullanılan Malzeme Kalitesinin İyi Olmaması	198	22,4
Akrep Olması	1	0,1
Balkonun Olmaması	1	0,1
Banyo ve Mutfağın Dışarıda Olması	3	0,3
Banyo ve Tuvalette Pencerenin Olmaması	1	0,1
Banyonun Dışarıda Olması	10	1,1
Banyonun Dışarıda Olması ve Mutfağın Olmaması	3	0,3
Güneş Görmemesi	1	0,1
Kanalizasyon Kokusunun Olması	2	0,2
Mutfağın Dışarıda Olması	3	0,3
Mutfağın Olmaması	1	0,1
Mutfak ile Banyonun Birlikte Olması	2	0,2
Tuvalet, Banyo ve Mutfak Dışarıda Olması	2	0,2

Hiçbir problemi olmayan konut oranı %22,7 olup, en çok problem de %60,8 ile evin rutubetli olmasıdır. Daha sonra %46,3 ile evin küçük olması ve %44,2 ile çatı ve tavan problemleri gelmektedir. Ev içinde tuvaletin, bağımsız banyo ve tuvaletin olmaması oranları da günümüz şartları ve konut kalitesi düşünüldüğünde son derece yüksek görülmüştür. Örneğin 133 evde tuvalet evin içinde değildi, yine 144 evde bağımsız banyo bulunmamaktadır. Bu soruların en yoğun görüldüğü mahaller ise İluh, Yeşiltepe

ve 19 Mayıs mahalleridir. Mahalleden memnuniyet algısının dağılımı Tablo 3.42’de verilmektedir.

Tablo 3.42. Mahalleden Memnuniyet Algısının Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Evet	637	72,2
Hayır	245	27,8
Toplam	882	100

Yapılan çalışmaya katılanların %72,2 ise yaşadıkları mahallelerden memnun olduklarını söylerken, %27,8’i ise memnun olmadıklarını belirtmiştir. Mahallelerde bulunan sorunlar dağılımı Tablo 3.43’de verilmektedir.

Tablo 3.43. Mahallelerde Bulunan Sorunlar Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)
Güvenlik sorunu var/Tehlikeli	462	52,4
Ahlaki ve Sosyal açıdan Sorunlu	311	35,3
Kıralar/Masraflar Yüksek	128	14,5
Çevre Kirliliği Var	646	73,2
İluh Deresiyle ilgili problemler var	609	69
Belediye Hizmetleri yetersiz	495	56,1
Altyapı hizmetleri yetersiz (kanalizasyon vs.)	306	34,7
Çirkin ve düzensiz ve çevre görüntüsü var	360	40,8
Park ve çocuk bahçesi gibi alanlar yetersiz	618	70,1
Kentsel hizmetlere uzak	216	24,5
Kültürel sanatsal faaliyetler eksik	211	23,9
Konuttan memnun değilim	219	24,8
Ulaşım imkânları yetersiz	126	14,3
Çok sorun var, hiçbir şeyinden memnun değilim	51	5,8
Diğer		
Çöp Konteynirinin Olmaması	2	0,2
Çöp Toplanmaması	5	0,6
Elektrik Sorununun Olması	1	0,1
Farelerin Çok Olması	1	0,1
Işıklıdırmanın Olmaması	6	0,7
Kaldırımın Olmaması	1	0,1
Siyasi Görüşün Mahalleye Yansıması	1	0,1
Su Kesintisinin Yaşanması	3	0,3
Taziye Evinin Bulunmaması	2	0,2
Trafik Sıkışıklığının Yaşanması	1	0,1

Mahallerde yaşamının memnuniyetinin yanında, mahallelerde birçok sorun da bulunmaktadır. En çok görülen sorun, %73,2 ile çevre kirliliğidir. Bu sorunu %70,1 ile park ve çocuk bahçesi gibi alanların yetersiz oluşu ve %69 ile İluh deresiyle ilgili problemler ve %56,1 ile belediye hizmetlerinin yetersiz oluşu takip etmektedir. %50

üzerinde görülen bir başka önemli sorunda mahallerde yaşanan güvenlik problemidir. İluh Deresinin olumsuz etkilerinin dağılımı Tablo 3.44’de verilmektedir.

Tablo 3.44. İluh Deresinin Olumsuz Etkilerinin Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Güvenlik/Can Güvenliği İçin Riskli	559	63,4
Görüntü Kirliliği Yaratıyor	611	69,3
Kötü Kokuyor	703	79,7
Sağlık/Hijyen Açısından Zararlı	602	68,3
Fikrim Yok	117	13,3
Diğer		
İlaçlama Yapılmaması	3	0,3
Uzak Olduğu İçin Bizi Etkilemiyor	45	5,1

İluh deresi ile ilgili en çok şikâyet edilen konulardan biri yaklaşık %80 ile derenin kötü kokmasıdır. Daha sonra görüntü kirliliği, sağlık açısından zararları ve %63 ile güvenlik riski gelmektedir. Genel olarak çıkan sonuçların birbirine yakınlığı, dere ile problemlerden genel olarak rahatsızlığı göstermektedir. Sadece %5 lik bir kesim derenin kendilerine uzak olması nedeniyle dereden rahatsız olmadıklarını dile getirmiştir. İluh deresinin etkilerinin mahalle bazında dağılımı Tablo 3.45’de verilmektedir.

Tablo 3.45. İluh Deresinin Etkilerinin Mahalle Bazında Dağılımı

	19 MAYIS	ÇARŞI	ÇAY	HUZUR	HÜRRİYET	İLÜH	KARŞIYAKA	KISMET	PETROLKENT	YEŞİL TEPE
Güvenlik/Can Güvenliği İçin Riskli	71,9%	86,7%	72,5%	66,7%	49,0%	73,7%	64,7%	62,5%	62,8%	48,5%
Görüntü Kirliliği Yaratıyor	72,8%	86,7%	70,0%	86,7%	52,1%	77,6%	68,9%	73,8%	68,1%	63,4%
Kötü Kokuyor	85,1%	86,7%	100,0%	93,3%	52,1%	88,5%	82,4%	82,5%	69,9%	80,6%
Sağlık/Hijyen Açısından Zararlı	73,7%	86,7%	77,5%	66,7%	42,7%	75,6%	74,8%	77,5%	59,3%	64,9%
Fikrim Yok	14,9%	13,3%		6,7%	24,0%	9,0%	10,9%	13,8%	13,3%	15,7%
İlaçlama Yapılmaması		6,7%					0,8%	1,3%		
Uzak Olduğu İçin Bizi Etkilemiyor	6,1%				13,5%	1,9%		13,8%	5,3%	3,7%

İluh deresinin yarattığı güvenlik riskinden en rahatsız olan Çarşı mahallesidir. Bu mahalledekilerin %86,7’si derenin can güvenliği için riskli olduğunu söylemiştir. Ondan sonra %73,7 ile İluh mahallesi gelmektedir. Görüntü kirliliği yarattığını söyleyenlerin büyük çoğunluğu Çarşı, Huzur ve İluh mahallesinde yaşamaktadır. Çay mahallesinde

ankete katılanların tamamı derenin kokusundan rahatsız olmaktadır. Bu mahalleyi yakın oranlarla Huzur ve İluh takip etmektedir. Çarşı mahallesinin %86,7'si derenin hijyen açısından zararlı olduğunu düşünmektedir. Bu mahalleyi %77,5 ile Çay ve Kısmet mahalleri takip etmektedir. Mahallenin tercih edilme nedenlerinin dağılımı Tablo 3.46'da verilmektedir.

Tablo 3.46. Mahallenin Tercih Edilme Nedenlerinin Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Akrabalara Yakınlık	279	31,6
Hemşerilere Yakınlık	22	2,5
İşyerlerine Yakınlık	19	2,2
Ucuz Arsa/ev bulma	305	34,6
Zorla Yerleştirildim, başka şansım yoktu	56	6,3
Ulaşım Kolaylığı	17	1,9
Ev/Semt Güzel	10	1,1
Ucuz Kira	148	16,8
Geçinmek Kolay	388	44
Diğer		
Aileden Uzak Kalmak İçin	1	0,1
Burada Doğdum	7	0,8
Okula Yakın Olduğu İçin	1	0,1
Evlilik	80	9,1
Fikrim Yok	8	0,9
Güvenlik Nedeniyle	1	0,1
Miras Kaldığı İçin	3	0,3
Sel Baskınından Dolayı	1	0,1
Tarım Alanı için	3	0,3
Zorunlu Göç	19	2,2

Çalışmaya katılanların oturdukları mahalleyi tercih etme nedenleri arasında %44 ile birinci sırada geçinmenin kolay olması gelmektedir. Çay, Huzur ve 19 Mayıs mahalleleri geçinmenin en kolay olduğu yerler olarak tespit edilmiştir. Tercih nedenlerinde ikinci sırayı %34'6 ile ucuz arsa/ev bulma nedeni almaktadır. Bu nedenin en yoğun olduğu mahalleler, Yeşiltepe ve Çay mahalleleridir. Akrabalara yakınlığın neden olarak söylenmesinin oranı % 31,6 olup, bu nedeni tercih edenlerin yoğun olarak yaşadığı mahalleler Huzur, Karşıyaka ve Hürriyet mahalleleridir. Akrabalarla aynı mahallede yaşama dağılımı Tablo 3.47'de verilmektedir

Tablo 3.47. Akrabalarla Aynı Mahallede Yaşama Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Evet	459	52,3
Hayır	414	47,2
Toplam	878	100

Akrabalarla aynı mahalle birlikte yaşamanın dağılımına bakıldığında hemen hemen yarı yarıya olduğu görülmüştür. %52,2 si akrabalarla birlikte aynı mahallede yaşarken %47,2'si ise birlikte yaşamaktadır. Komşularla görüşme yerlerinin dağılımı Tablo 3.48'de verilmektedir.

Tablo 3.48. Komşularla Görüşme Yerlerinin Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)
Evlerde	594	67,3
Dernekte	2	0,2
Kahvede	124	14,2
Camide	77	8,7
Cemevinde	0	0
Toplu Taşıma Araçlarında	9	1
Sokakta	617	70
Görüşmem	119	13,5
Diğer		
Bahçede	1	0,1
Damda	3	0,3
Parkta	5	0,6
Tandır	9	1

Mahallede yaşayanların sosyalleştiği ve en çok bir arada buldukları yerler % 70 ile sokak yani mahalle içinde evlerinin önüdür. Bir diğer yer ise %67,3 ile evler olarak tespit edilmiştir. Burada dikkate çeken önemli bir nokta ise %13,5 gibi bir oranla komşularla görüşülmediğidir. Boş zamanların dağılımı Tablo 3.49'da verilmektedir.

Tablo 3.49. Boş Zamanların Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)
Akraba, Dost Ziyaretine Gideriz	412	46,7
Sinemaya Gideriz	10	1,1
Pikniğe, Kıra Gideriz	112	12,7
Mahalle, Sokak veya Park	141	16
Alışveriş Merkezlerine Gideriz	57	6,5
Evde Geçiririz	810	91,8
Kahvehane/Kıraathane/Çayhane	101	11,5
Diğer		
Ava Gitmek	1	0,1
Spor Salonuna Gitmek	3	0,3
Seyahat Etmek	1	0,1

Mahallerde yaşayanların %90'dan fazlası boş zamanlarını evde geçirdiğini söylerken %47'si akraba, dost ziyaretine gittiğini söylemiştir. Boş zamanlarını sinema da geçirmek ise en düşük orana (%1,1) sahiptir. Mahallede iyileştirme yapılma talebinin dağılımı Tablo 3.50'de verilmektedir.

Tablo 3.50. Mahallede İyileştirme Yapılma Talebinin Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Evet	833	94,4
Hayır	49	5,6
Toplam	882	100

Ankete katılanların %95'e yakını oturdukları mahallede iyileştirme yapılmasını istemekte olup, %5,6'sı ise iyileştirme yapılmasını kabul etmemektedir. Mahalle koşullarının iyileştirilme taleplerinin dağılımı Tablo 3,51'de verilmektedir.

Tablo 3.51. Mahalle Koşullarının İyileştirilme Taleplerinin Dağılımı

	Sayı	Yüzde(%)
Mahallenin Çevresi Düzenlenmeli/İyileştirilmeli	722	87,5
Dere Islah Edilmeli	674	76,4
Sel ve Deprem Gibi Doğal Felaketlere Dayanıklı Hale Gelmeli	416	47,2
Sosyal Ortam Düzelmeli/Güvenlik Sağlanmalı	525	59,5
Kendi Evlerimiz ve Tapularımız Olmalı	405	45,9
Sosyal Alanlar (Park, oyun bahçesi vs.) Yapılmalı	679	77
Alışveriş Merkezi Yapılmalı	430	48,8
Çok Katlı Binalar Yapılmalı	139	15,8
Site İçinde Çok Katlı Binalar Yapılmalı	52	5,9
Site İçinde Bahçeli Müstakil Evler Yapılmalı	120	13,6
Diğer		
Kentsel Dönüşüm Yapılmalı	1	0,1
Kaldırım Yapılmalı	2	0,2
Çöpler Toplanmalı	2	0,2
İlaçlama Yapılmalı	1	0,1

Çalışmaya katılanların mahallelerin iyileştirilmesi ile ilgili taleplerin de önceliği %87,5 ile mahallenin çevre düzenlemesinin yapılması almaktadır. Bu talebi %77 ile sosyal donatı alanlarının yapılması ve %76,4 ile derenin ıslah edilmesi almaktadır. Alışveriş merkezi yapılmasını talep edenlerin oranı %50'nin altında kalırken site içerisinde çok katlı binaların yapılmasına talep %5,9 ile son derece azdır. Aynı şekilde

çok katlı bina yapılması isteği de sadece %15’lik bir kesim tarafından dile getirilmiştir. Oturulmak istenen konutun dağılımı Tablo 3.52’de verilmektedir.

Tablo 3.52. Oturulmak İstlenen Konutun Dağılımı

	Sayı	Yüzde (%)
Çok katlı apartman dairesi	63	9,4
Az katlı apartman dairesi	36	5,4
Müstakil ev	270	40,3
Bahçeli ev	273	40,7
Şu anda oturduğum ev gibi	26	3,9
Diğer	2	,3
Toplam	670	100,0

Çalışmaya katılanların %40’ı müstakil evlerde oturmak isterken diğer %40’ı bahçeli müstakil evde oturmak istediklerini söylemişlerdir. Apartman dairesinde oturmak isteyenlerin oranı ise %10’nın altında kalmaktadır. Oturulmak istenen konutun mahallege göre dağılımı Tablo 3.53’de verilmektedir.

Tablo 3.53. Oturulmak İstlenen Konutun Mahallege Göre Dağılımı

	19 MAYIS	ÇARŞI	ÇAY	HUZUR	HÜRRIYET	İLÜH	KARŞIYAKA	KISMET	PETROLKENT	YEŞİLTEPE
Çok katlı apartman dairesi	13,4%	8,3%			12,1%	8,2%	6,2%	14,3%	12,9%	7,7%
Az katlı apartman dairesi	2,4%			7,7%	12,1%	4,5%	7,2%	5,4%	7,1%	3,8%
Müstakil ev	47,6%	33,3%		7,7%	36,2%	39,6%	50,5%	25,0%	36,5%	55,8%
Bahçeli ev	35,4%	58,3%	96,6%	84,6%	37,9%	44,8%	29,9%	51,8%	32,9%	28,8%
Şu anda oturduğum ev gibi			3,4%		1,7%	3,0%	6,2%	3,6%	10,6%	2,9%
Diğer	1,2%									1,0%

19 Mayıs (47,6%), Karşıyaka (50,5%), Petrolkent (36,5%), Yeşiltepe (55,8%) mahallerinde yaşayanlar müstakil evde oturmak isterken, Çarşı (58,3%), Çay (96,6 %), Huzur (84,6%), Hürriyet (37,9 %), İlüh (44,8 %), Kısmet (51,8%) mahallerinde yaşayanlar bahçeli müstakil evde yaşamak istediğini belirtmiştir. “Kimlerle Yakın Oturmak İstersiniz” sorusuna veriler cevapların dağılımı Tablo 3.54’de verilmektedir.

Tablo 3.54. Kimlerle Yakın Oturmak İstersiniz

	Sayı	Yüzde(%)
Ailemle	492	55,8
Akrabalarımle	316	35,8
Şuandaki Komşularımle	158	17,9
Bu Mahalleden Tanıdığım Kimseyle Yakın Oturmak İstemem	41	4,6
Diğer		
Fark etmez	10	1,1
Hiç Kimseye Yakın Oturmak İstemiyorum	22	2,5

Çalışmaya katılanlar %55,8'i ailesine yakın oturmak isterken %35,8'i ise akrabalarıyla yakın oturmak istemektedir. Tanıdığı kimseyle oturmak istemeyenlerin oranı %4,6'dır. Evin konumuna ve mahalleye ilişkin beklentiler Tablo 3.55'de verilmektedir.

Tablo 3.55. Evin Konumuna ve Mahalleye İlişkin Beklentiler

	Sayı	Yüzde(%)
Şehir içi otobüs-minibüs vs. ulaşım duraklarına yakın	689	78,1
Sağlık Ocağı ve Eczanelere Yakın	721	81,7
Kültür, Sanat, Spor Merkezlerinin Olması	483	54,8
Kreş, temel ilköğretim kurumlarının olması	641	72,7
Oto park alanlarının olması	343	38,9
Geniş yolların yapılması	715	81,1
Parklar, yeşil alanların olması	789	89,5
Mevcut komşularınıza yakın	364	41,3
Semt pazarının olması	550	62,4
Alışveriş Merkezlerine Yakın	559	67,9
Mevcut İşyerime Yakın	224	25,4
Marketlere Yakın	550	62,4
Diğer	3	0,3

Çalışmaya katılanların yaşadıkları evin konumuna ve mahalleye ilişkin beklentilerinde 89,5% ile parklar ve yeşil alanların olması birinci sırada yer alırken, %81 ile geniş yolların yapılması ve sağlık ocağı ve eczanelere yakınlık ikinci sırada yer almaktadır. Şehir içi otobüs-minibüs ve ulaşım duraklarına yakınlık %78,1 ile üçüncü sırada görülmektedir. Alışveriş merkezlerine yakınlık ise %67,9 ile çok talep görmediği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Kentler, sürekli değişim ve dönüşüm gösteren canlı sistemler olarak tanımlanmaktadır. Kentlerde meydana gelen değişim ve dönüşümler, ait oldukları dönemin yasal, finansal, fiziksel ve toplumsal koşullarından etkilenmektedirler. Bu bağlamda, kentsel mekânlardaki dönüşüm projeleri, amaç, kapsam ve boyutları ile çok aktörlü bir uygulama sistemi olarak bilinmektedir. Yeni şehircilik yaklaşımına göre, bir dizi politikalar ve stratejiler üretilerek ve kentlerin tüm boyutları dikkate alınarak, kentsel dönüşüm projeleri planlama, kentsel tasarım ve uygulama bütünlüğünü entegre edecek şekilde tasarlanmalıdır. Ancak, son yıllarda, Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri politik kararlar ve rantsal amaçlardan dolayı, sadece fiziksel yenileme ve değişime dönüşmüştür (1).

Bu çalışmada, Batman İli Merkez İlçesi İluh Deresindeki ıslah çalışması ve yerlisi ile kentsel dönüşüm projesi sosyo-ekonomik açıdan incelenmiş ve alandaki fiziksel dönüşüm ve değişimin yanı sıra, uygulamanın sosyo-ekonomik açıdan da irdelenmesi hedeflenmiştir. 2006 yılında Batman ilinde yaşanan selde hem can kayıpları hem de büyük maddi hasarlar meydana gelmiş ve İluh deresi çevresinde 361 adet bina ağır hasar görmüştür. Böylece, İluh deresi kentsel dönüşüm projesi gündeme gelmiştir. Batman Kentsel Dönüşüm Projesinin temel amacı, sürdürülebilir kentleşme için işlevini yitirmiş ve çöküntü haline gelen alanların günün koşulları doğrultusunda katılımcı bir planlama ile çağdaş, güvenilir, sosyal, sağlıklı ve yaşanabilir bir kent parçası haline getirilmesi olarak belirlenmiştir.

İluh Deresi alanında kentsel dönüşüm projesi, bölgedeki sel ve taşkın tehlikesinin giderilmesi bakımından büyük fayda sağlayacağı görülmektedir. Bu ıslah çalışmasında izlenen bütüncül yaklaşımla, İluh deresinde meydana gelebilecek hasarların giderilmesinin yanı sıra, sosyo-ekonomik yönden de bölgenin tasarlanması ve güvenilir bir alan oluşturulması büyük önem taşımaktadır.

Bu amaçla çalışmada, İluh deresi ve kentsel dönüşümden etkilenecek 10 mahallede toplam 882 adet konut anketi ve 127 adet işyeri anketi uygulanmıştır. Yapılan anketler sonucunda; araştırma kapsamında, konut anketlerine yanıt verenlerin yaş ortalaması 38, işyeri anketlerine yanıt verenlerin yaş ortalaması 36 ve ayrıca, araştırmaya katılanların

%77'sinin evli ve %15'inin bekâr olduğu tespit edilmiştir. Görüşme yapılan hanelerde, hane sorumlularının çoğunlukla babalar olduğu görülmektedir (%80). Görüşülen hane sorumlusu ve eşlerinin eğitim durumlarına bakıldığında hane sorumlularının çoğunlukla okur-yazar olmadığı (%32) ya da ilköğretim mezunu (%22) oldukları görülmektedir. Hane sorumlularının eşlerinin yarısından fazlasının (%54) ise yine okur-yazar olmadığı ya da ilköğretim mezunu (%19) oldukları dikkat çekmektedir. Genel olarak, bölgede lise sonrası eğitimin yaygın olmadığı anlaşılmaktadır. Hanelerin çoğunlukla 5-9 kişiden oluştuğu görülmektedir (%64). Hanedeki babaların çalışmama oranı %26, annelerin çalışmama oranı %96 ve araştırma kapsamındaki hanelerin gelirlerinin aritmetik ortalaması aylık 1008 TL olarak tespit edilmiştir.

Elde edilen veriler doğrultusunda, İluh deresi kentsel dönüşüm alanına ait sosyal yapı incelendiğinde aşağıdaki sorunlar görülmektedir:

- Bölge sakinlerinin eğitim düzeylerinin düşük olması
- Hanedeki annelerin çalışmama oranının yüksek olması
- Hane gelirlerinin düşük olması

Böylece, proje kapsamında, bölge sakinlerinin eğitim düzeylerini arttırmak ve sosyo-kültürel yapısını iyileştirmek amaçlı kütüphane, eğitim merkezleri ve kültürel tesisler gibi alanların kurulması önerilmektedir. Ayrıca, bölgedeki hanelerin ekonomik ve gelir düzeylerini yükseltmek amaçlı, hanedeki anneler ve diğer bireyler için ev yapımı ürünlerin satışı gibi çalışma olanaklarının sağlanması büyük önem taşımaktadır.

Bakkal (%16) ve market (%18) alanında faaliyet gösteren işyerlerinin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Araştırmada konut kira ortalaması 245,34 TL ve işyerlerinin kira ortalaması ise 427 TL'dir. İkamet edilen konutlar çoğunluğu ruhsatsız müstakil evler (%49) ve işyerlerinin büyük bir çoğunluğu apartmanların giriş katlarında bulunmaktadır (%68). Görüşülen kişilerin çoğunlukla ev sahibi olduğu (%59) ve işyerlerinin çoğunlukla kiracılığın öne çıktığı görülmektedir (%74). Araştırma kapsamındaki konutların %90 ve işyerlerinin %94 betonarme yapıya sahiptir.

Konutların tapu dağılımına bakıldığında, tapusu olan evlerin oranının %43, tapusu olmayanların oranının %36, belediye senedine sahip olanların oranının %22 olduğu görülmektedir. Araştırma kapsamında görüşme yapılan mülkiyet sahibi 32 işyerinin 19'unun (%61) tapusu bulunmaktayken, 10'unun (%32) tapusu bulunmamaktadır. Konutların arsa metrekareleri çoğunlukla 300 m²'den fazla iken (%32), konut

metrekarelerinin daha çok 101-150 m² arasında olduğu görülmektedir (%40). İşyerlerinin metrekareleri çoğunlukla 50 m²'nin altında olduğu görülmektedir (%50). Araştırma kapsamındaki konutlar çoğunlukla iki katlıdır (%39). Tek katlı konutların oranı %35, üç katlı konutların oranı ise %20'dir. Konutların %46'sı 3 odalı, %25'i 4 odalı, %21'i ise 2 odalıdır. Tek odalı konut oranı ise %3'tür. Ortalama oda sayısı 3,1'dir. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, tasarlanan konutların 101-150 m² arasında olması, 4, 3 ve 2 oda sayısına sahip olması ve ayrıca, 1, 2, 3 katlı binalardan oluşması önerilmektedir.

Görüşülen kişilerin memleketi, sırasıyla Batman (%71), Diyarbakır (%12), Mardin (%5), Siirt (%5) ve Suriye (%4) olduğu, Batman'a yerleşme nedenleri ise çoğunlukla Batman'da doğmak ya da Batmanlı olmak (%45), ekonomik (%24) ve zorunlu göç (%15) gibi nedenler olduğu görülmektedir. Hiçbir problemi olmayan konut oranı %22,7, en çok problem %60,8 oran ile evin rutubetli, %46,3 ile evin küçük olması ve %44,2 ile çatı ve tavan problemleri olmaktadır. Ayrıca, 133 evde tuvalet evin içinde değil, yine 144 evde bağımsız banyo bulunmamaktadır.

Yapılan çalışmaya katılanların %72,2 ise yaşadıkları mahallelerden memnun olduklarını söylerken, %27,8'i ise memnun olmadıklarını belirtmiştir. Bölgede, en çok görülen sorun, %73,2 ile çevre kirliliği, %70,1 ile park ve çocuk bahçesi gibi alanların yetersiz oluşu ve %69 ile İluh deresiyle ilgili problemler ve %56,1 ile belediye hizmetlerinin yetersiz oluşu ve %50 ile güvenlik problemidir. İluh deresi ile ilgili en çok şikâyet edilen konulardan biri yaklaşık %80 ile derenin kötü kokmasıdır. Daha sonra görüntü kirliliği, sağlık açısından zararları ve %63 ile güvenlik riski gelmektedir. Genel olarak çıkan sonuçların birbirine yakınlığı, dere ile problemlerden genel olarak rahatsızlığı göstermektedir. Sadece %5 lik bir kesim derenin kendilerine uzak olması nedeniyle dereden rahatsız olmadıklarını dile getirmiştir. Çalışma kapsamında, bölgede yaşayan insanların yaşadıkları mahallelerden memnuniyet düzeylerini göz önünde bulundurarak, bölgede en çok görülen çevre kirliliği ve derenin kötü kokması, açık yeşil alanların yetersiz olması, İluh deresi etrafındaki afet riski ve güvenlik problemlerinin olması ve belediye hizmetlerinin yetersiz olması gibi sorunların giderilmesi bölge sakinlerinin memnuniyet düzeylerini arttıracaktır.

Mahallede yaşayanların %52,2 si akrabalarla birlikte aynı mahallede yaşarken %47,2'si ise birlikte yaşamaktadır. En çok bir arada buldukları yerler % 70 ile sokak,

%67,3 ile evler ve %13,5 gibi bir oranla komşularla görüşülmediğidir. Mahallerde yaşayanların %90'dan fazlası boş zamanlarını evde geçirdiğini söylerken %47'si akraba, dost ziyaretine gittiğini söylemiştir. Boş zamanlarını sinema da geçirmek ise en düşük orana (%1,1) sahiptir. Ankete katılanların %95'e yakını oturdukları mahallede iyileştirme yapılmasını istemekte olup, %5,6'sı ise iyileştirme yapılmasını kabul etmemektedir. Çalışmaya katılanların %40'ı müstakil evlerde oturmak isterken diğer %40'ı bahçeli müstakil evde oturmak istediklerini söylemişlerdir. Apartman dairesinde oturmak isteyenlerin oranı ise %10'nın altında kalmaktadır. Çalışmaya katılanlar %55,8'i ailesine yakın oturmak isterken %35,8'i ise akrabalarıyla yakın oturmak istemektedir. Tanıdığı kimseyle oturmak istemeyenlerin oranı %4,6'dır. İluh deresi kentsel dönüşüm projesi kapsamında, komşuluk ilişkilerini güçlendirecek şekilde kentsel tasarım ve bina mimarilerinin yapılması, tasarım sürecinde düşük katlı ve bahçeli konutlara öncelik verilmesi büyük önem taşımaktadır.

Çalışmaya katılanların yaşadıkları evin konumuna ve mahalleye ilişkin beklentilerinde 89,5% ile parklar ve yeşil alanların olması birinci sırada yer alırken, %81 ile geniş yolların yapılması ve sağlık ocağı ve eczanelere yakınlık ikinci sırada yer almaktadır. Şehir içi otobüs-minibüs ve ulaşım duraklarına yakınlık %78,1 ile üçüncü sırada görülmektedir. Alışveriş merkezlerine yakınlık ise %67,9 ile çok talep görmediği tespit edilmiştir.

Böylece, İluh deresi kentsel dönüşüm projesi kapsamında, bölgedeki açık yeşil alan oranının projedeki parsel alanlarının %50 -%60 oranına ulaşması, yolların genişletilmesi, sosyal donatılar, eğlence ve alışveriş merkezleri ve toplu taşıma sistemlerine erişebilirliğin artırılması projenin amaçları içerisinde ilk sıralarda yer almalıdır. Mahalleler içinden geçen demiryolunun taşınması, boşalan alanın iş ve alışveriş merkezi, çocuk parkı ve açık yeşil alanlar olarak değerlendirilmesi ve çevre kirliliğinin giderilmesi, bölgede yaşayanların mahalleye ilişkin beklentilerini kısmen karşılayabilmektedir. Aynı zamanda, mevcut demiryolunun hafif raylı sistemle üniversite kampüsüne bağlanması, bu bölgeyi ekonomik ve sosyal olarak canlandırabilmekte ve kent ekonomisine katkı sağlayabilmektedir.

Bölgede mevcut olan afet riski, çarpık ve kaçak yapılaşmanın yanı sıra, yerel halkın refah düzeyi ve eğitim standartlarının da düşük olduğu görülmektedir. Burada yaşayan insanlara güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel mekân sunmak için, göç

alan bu bölgede yaşayanların ihtiyaçları ve beklentileri, yaşam tarzları, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapıları dikkate alınmalı ve kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin planlama ve tasarım süreci bütüncül bir yaklaşım ile yürütülmelidir. Söz konusu alanda yaşayanların ekonomik gelirleri dikkate alınarak, Bakanlar kurulunun Maliyeti altında konut satışı ve fiyatları da dikkate alınması gereken hususlar arasında yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulaması, sadece fiziksel bir değişim ve dönüşümü içermemekte, bununla birlikte, bölgedeki ekonomik ve sosyal yapıya ilişkin değişimleri ve ayrıca merkezi ve yerel yönetimlerin politik boyutlarını da içeren, çok yönlü ve çok aktörlü bir eylem olarak bilinmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projelerinde, fiziksel yenilenmenin yanı sıra, bölgedeki sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapının detaylı olarak araştırılması, bölge halkının istek ve beklentilerinin analiz edilmesi, bölgede yaşanan sorunların giderilmesi için uygun stratejilerin incelenmesi ve mülkiyet ve hukuki durumlarının tespit edilmesi, projenin fiziksel, toplumsal, finansal ve yasal açıdan eşgüdümlü olarak yürütülmesine yardımcı olmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde, daha sağlıklı ve yaşanabilir kentsel mekânlar oluşturabilmek için, mümkün olduğunca bölgedeki mevcut yoğunluk değerini korumak, imar mevzuatına uygun kent bütünü ile entegre olan yüksek görsel kaliteye sahip alanlar tasarlamak, kentteki altyapı, sosyal ve teknik donatılar, ulaşım sistemi ve yeşil alanları dikkate alarak yaşam kalitesini arttırmak, bölgedeki sosyal yapı ve yerel özellikleri göz önünde bulundurarak bölgedeki insanlara hitap eden yapılar ve alanlar oluşturmak büyük önem taşımaktadır.

KAYNAKÇA

- (1) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2017), *Şehircilik Şurası Komisyon Raporları*, Ekim 2017.
- (2) İnce E. K, (2006), “*Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi -Protokol Yolu- Kentsel Dönüşüm Projesi*”, *Yüksek Lisans Tezi*, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gazi Üniversitesi.
- (3) Kılıç, H, (2014), “*Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi, Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Sütlüce (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örneği*”, Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.
- (4) Kayan, Y., Ayhan, E., Karaşin, A.H, (2017), “*Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci Ve Teknik Olarak Türkiyede Uygulama Esasları Ve Siirt Özelindeki Bir Örneği*”, *Bilim ve Gençlik Dergisi*, Cilt 5, Sayı 2,.
- (5) Donnison, D, (1993), “*Trickle Down on Bubble Up?*” *Agenda for the Future*, Campell McConnell(der.), London Community Development Foundation.
- (6) Hasol, D, (1998), *Ansiklopedik Mimari Sözlüğü*. YEM Yayınları, İstanbul.
- (7) Roberts, P, (2000), “*The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*”, Peter Roberts and Hugh Sykes (der.) *Urban Regeneration*, London, Thousand Oaks, New Delhi:Sage Publications.
- (8) Thomas, S, (2003), “*A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*”. Manchester, UK.: Local Economic Strategy Center.
- (9) Şisman, A., Kibaroglu, D, (2009), “*Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 11-15 Mayıs 2009.
- (10) Erden, Y. D, (2003), “*Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri*”. *Doktora Tezi*, Mimar Sinan Üniversitesi.
- (11) Mehdipanah, R., Manzano, A., Borrell, C., Malmusi, D., Rodriguez-Sanz, M.,

- Greenhalgh, J., Muntaner, C., Pawson, R, (2015), "*Exploring complex causal pathways between urban renewal, health and health inequality using a theory-driven realist approach*", Social Science & Medicine, Volume 124, January 2015: 266-274.
- (12) İlkme, M, (2008), "*Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu*". TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.
- (13) Kocabaş, A, (2006), *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*. Literatür Yayınları, 2-5 s., İstanbul.
- (14) Roberts, P., Sykes, H, (2000), *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi:Sage Publications.
- (15) Polat, S., Dostoğlu, N, (2007), "*Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri*", Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, 2007.
- (16) Kıyım, E, (2015), "*Sağlıklı Kent Projeleri*" Diğer Adıyla "*Kentsel Dönüşüm*" ve "*Bursa'da Kentsel Dönüşüm Adı Altında Gerçekleştirilmiş Ve Gerçekleştirilecek Projeler*", *Yüksek Lisans Tezi*, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Eğitimi Anabilim Dalı, Isparta.
- (17) Özden, P. P, (2002), "*Yasal Ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği*", *Doktora Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- (18) Ertürk, H, (2007), *Kent Ekonomisi*. Ekin Kitabevi, Bursa, 212-213.
- (19) Keleş, R, (2006), *Kentleşme Politikası*. İmge Kitabevi. Ankara.
- (20) Mutlu, S, (2007), "*Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği*", *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- (21) Karaaslan, Ş, (2005), "*Gecekondu Dönüşüm, Şehircilik Çalışmaları*", Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 20. Yıl Anısı, Ed: Çalgüner, T., Nobel Dağıtım, Ankara.
- (22) Tüfekçi, Y, (2017), "*Kentsel Dönüşüm: Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Yönelik Kurumsal Yapılanma ve Kapasiteleri*", *Yüksek Lisans Tezi*,

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- (23) Kayasü, S., Uzun, N, (2009), “*Kentsel Dönüşüm/Kentsel Yenileştirme Kavramlarına Genel Bir Bakış*”, içinde (Kayasü, Serap, Işık, Oğuz, Uzun Nil ve Kamacı Ebru), Gecekondu, Dönüşüm, Kent, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı.
- (24) Özden, P.P, (2008), *Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmel Boyut, Planlama ve Uygulama*. İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.
- (25) Uslu, A., Yetim, L, (2006), “*Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: ‘Ankara / Portakal Çiçeğı Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’*”, Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 3(2).
- (26) Şen, B, (2005), “*Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi, İstanbul’da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar İçinde*”. Bağlam Yayınları, İstanbul.
- (27) İçli, G, (2011), “*Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme-Denizli Örneğı*”, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Cilt 3, No 1.
- (28) Özden, P.P, (2016), *Kentsel Yenileme*. İstanbul: İmge Kitabevi.
- (29) Aydınli, H. İ., Kaya, A (2013), “*Yargi Kararlari Örnekleri İle Türkgye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanlari*”, Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF Dergisi, C. XV, S. II.
- (30) Aras, M. Ö., Alkan, L, (2007), “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi*”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2-6 Nisan 2007.
- (31) Çardak, F. S, (2011), “*Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğıir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Ve Aksantaş Toki Örneğı*”, Yüksek Lisans Tezi, Mimarlık Anabilim Dalı, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- (32) Gürler, E, (2003), “*Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı*

- Çalışma: İstanbul Örneği*”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.
- (33) Öztaş, N, (2005), “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme, Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi, İstanbul.
- (34) Demirsoy, M.S, (2006), “*Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi*”, *Yüksk Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- (35) Karayalçın, M, (2012), “*Kentsel Dönüşüm Projeleri için Kavramlaştırma Önerileri ve Dikmen Vadisi Projesi Deneyimi*”, Konut Sempozyumu, İTÜ Taşkışla.
- (36) Güngör, Z, (2012), “*Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları, Dikmen Vadisi Örneği*”, Okan Üniversitesi İstanbul.
- (37) Kara, G, (2007), “*Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*”, TMMOB, harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye harita Bilimsel ve teknik Kurultayı, Ankara, 2-6 Nisan 2007.
- (38) Karadağ, A., Mirioğlu, G, (2014), “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği*”, Ege Coğrafya Dergisi, 20/2 41-57, İzmir.
- (39) Polat, Y. A, (2015), “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği*”, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt: 25, Sayı: 1, Sayfa: 185-201, Elazığ.
- (40) Riskli Alan Projesi, (2018), <http://rap.eskisehir.bel.tr/> Erişim: 20 Nisan 2018.
- (41) Turok, I, (2004), “*Urban Regeneration What Can Be Done And What Should Be Avoidant*”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- (42) Esquinas, M. F., Pinto, H, (2014), “*The Role of Universities in Urban Regeneration: Reframing the Analytical Approach*”, European Planning Studies 22(7).
- (43) Türkün, A, (2014), “*Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*”, İstanbul

Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, Mart.

- (44) Uğurlu, Ö, (2013), “*Neoliberal Politikalar Ekseninde Türkiye’de Kentsel Mekânın Yeniden Üretimi*”, Türk Tabipleri Birliği Mesleki Sağlık ve Güvenlik Dergisi.
- (45) Göktürk, D., Soysal, L., Türeli, İ, (2011), *İstanbul Nereye? Küresel Kent, Kültür, Avrupa*, Metis Yayınları, İstanbul.
- (46) Mevzuat Bilgi Sistemi, (2018), www.mevzuat.gov.tr, Erişim: 20 Nisan 2018.
- (47) Ünal, Y, (2008), *Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel Dönüşüm ve Deprem Ağırlıklı İncelenmesi*, Yetkin yayınları.
- (48) Daşkiran, F., Ak, D, (2015), “*6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm*”, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 13(3).
- (49) Riskli Yapı Süreci, (2018), <http://webdosya.csb.gov.tr>, Erişim: 20 Nisan 2018.
- (50) Tekeli, İ, (2014), “*Türkiye’de Kent Yöneticileri/Kent Plancıları Kentsel Dönüşüm İçin Bir Ahlaki Çerçeve Oluşturmak Durumundadır*”, Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm içinde, İstanbul: Tarih Vakfı.
- (51) Gibson, M., Kocabaş, A, (2000), “*London: Sustainable Regeneration-Challenge and Response*”. 1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması Bildirisi. Küreselleşme Sürecin de Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 177-228.
- (52) Genç, N, (2003), *Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi*, Ed. Tekel, Ayşe, Çukurçayır M. Akif, Konya, Çizgi Kitabevi.
- (53) Atkinson, R, (2004), “*Urban Regeneration, Partnerships and Community Participation: Lessons from the UK*”, In D. Özdemir, P. Özden, S. Turgut, (Eds.), Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı, İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- (54) Şengül, T, (1997), *Yerel Üzerine Bir Tartışma, Dünya Yerel Yönetim ve Demokrasi*. Akademisi Yayınları.
- (55) Ertaş, M, (2011), “*Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun*

İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri”, Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik Dergi, 10(1).

- (56) Kıray, M, (1982), *Toplumsal Değişme ve Kentleşme, Kentsel Bütünleşme*. Ankara, TGAV Yayınları.
- (57) Tolanlar, M, (2007), “*Kentsel Dönüşüm Proje ve Toplumsal Yansımaları, Yüksek Lisans Tezi*, Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyonkarahisar.
- (58) Tekeli, İ, (1982), *Gecekondu Planlama Sorunları, Türkiye’de Kentleşme Yazıları*. Ankara, Turhan Kitabevi, 202.
- (59) TÜİK, (2018), Nüfus Sayımları, www.tuik.gov.tr, Erişim: 5 Mayıs 2018.
- (60) Image Landsat, Google Earth Pro, Erişim: 5 Mayıs 2018.
- (61) Meteoroloji Genel Müdürlüğü, T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Batman İli, 2010.
- (62) Efe, H., Önen, F, (2015), “*Batman Çayı’nın taşkın analizinin HEC-RAS programıyla yapılması*” 6(2), 3-9 Aralık.
- (63) Dikici, E., Sağır, A, (2012), “*2010 Yılı Demografik Verileri Bakımından Batman'a Sosyolojik Bir Bakış*”, Batman University Journal of Life Sciences, 1(1).
- (64) TPAO Batman Bölge Müdürlüğü, www.tpao.gov.tr, 5 Mayıs 2018.
- (65) Batman Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2012.
- (66) Batman Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü İmar İskan ve Kooperatifler Şube Müdürlüğü, (2012), *Kentsel Dönüşüm Raporu*.

EKLER

EK 1:BATMAN - İLUH DERESİ KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ PROJESİ TEKNİK ŞARTNAMESİ

İluh Deresi boyunca kent ile dere sınırları arasındaki mevcut planlama ve tasarım kararlarının irdelenmesi, yeni planlama kararlarının üretilmesi, dere boyunun daha estetik ve fonksiyonel kullanıma yönelik tasarım kararlarının üretilmesi projenin kapsamını oluşturmaktadır. Proje dahilinde kısa, orta ve uzun vadeli müdahale ve yaklaşımlara olanak veren, kentin sahip olduğu doğal ve fiziksel kaynakların uygun kullanımının yansısı tarihsel potansiyeller ve kente özgü değerlerin değerlendirilmesine yönelik çözüm ve yaklaşımların yer alması esastır. İluh deresi ve yakın çevresine ait (İluh, Kısmet, 19 Mayıs, Yeşiltepe ve Çarşı Mahallelerini kapsayan) yaklaşık 450.000 m2 alanda hazırlanacak kentsel tasarım planı ve peyzaj alan projesi ile uygulaması düşünülen kesimin peyzaj (çevre düzenleme) uygulama projeleri ve alan içinde yer alacak kafe/restoran yapısı ile ilgili mimari avan ve kesin proje aşamaları ve proje içerikleri aşağıdaki gibidir:

1. Kentsel Tasarım Planı (1/2000 ölçekli): Uygulama Projesi Hazırlanacak alana ait ön projede idare ve yüklenici arasında mutabakata varılmış olan konular ve kullanım önerilerinin geliştirilip, çözümlerin kesinleştirildiği ve onanmış ön projeyi temel alarak hazırlanmış ve ortaya konmuş projeleri kapsayan aşamadır. Bu aşamada hazırlanacak projeler idarenin ilgili birimlerince incelendikten sonra çalışmaya devam edilecektir. Projede açık alanlarla ilgili alınan tasarım kararları, yakın çevre ile entegrasyon, yaya, taşıt, bisiklet gibi ulaşım ve dolaşıma yönelik tasarım kararları, dış mekân kullanım kararları, toplanma ve etkinlik alanları, bitkisel düzenleme kararları, varsa yeni yapı önerileri vb tasarım kararlarına ilişkin bilgiler verilecektir. Plan üzerinde projenin uygulama etapları idareyle varılan mutabakat çerçevesinde gösterilecektir. Tasarlanan alanlara ait genel mevcut ve öneri düzenleme kotları belirtilecek mekânların fonksiyonları plan üzerinde gösterilecektir. İdare tarafından talep edildiği takdirde proje alanına ait kesit ve silüetler çizilecektir.

2. Kentsel Tasarım Uygulama Projesi (1/500 ölçekli): İluh Deresi çevresindeki rekreasyon alanlarına ve yakın çevresine ait, kesin proje aşamasında kararları verilmiş çözümlerin ve tasarım kararlarının kentsel tasarım dilinde peyzaj ve mimari uygulama projelerine esas teşkil edecek temel verilerin ve çözümlerin geliştirildiği, bölgesel olarak fonksiyonların tanımlandığı, yapısal ve bitkisel peyzaj alanlarının belirlendiği fonksiyonlarının tanımlandığı, gerektiğinde yapılaşma kararlarının alındığı, mimari kitle etütlerinin yapıldığı ve fonksiyonlarının belirlendiği aşamadır. Kesin projede belirtilen ulaşım kararlarıyla ilişkili duraklar, otoparklar ve kapasiteleri projede detaylı olarak gösterilecektir. Bu ölçekte tasarıma ait mevcut ve öneri düzenleme kotları ana hatlarıyla belirtilecektir. İdare tarafından talep edildiği takdirde peyzaj düzenlemesi ve mimari kitleler arasındaki ilişkileri gösteren kesit ve silüetler çizilecektir. Projeler mevcut altyapı ve uygulama imar planlarıyla uyumlu olacak şekilde idarenin görüşleri ve tavsiyeleri dikkate alınarak hazırlanacaktır.

3. Peyzaj Uygulama Projeleri (1/200 ölçekli): Kentsel tasarım uygulama projesi aşamasında kararları verilmiş ve idarece kabul görmüş ve onanmış (Güneyde İluh, Kuzeyde Çarşı ve Kısmet Mahalleleri arasında kalan) yaklaşık 110.000 m² alanın 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri esas alınmak üzere, peyzaj uygulama projeleri hazırlanacaktır.

4. Yapısal Peyzaj Uygulama Projeleri: Kullanım birimleri düzeyinde bu aşama için gerekli gelişmeleri; arazi biçimlendirme (grading), sirkülasyon, dış mekân kullanımları, peyzaj elemanları ve donatılar düzeyinde ayrıntıları içerecek biçimde hazırlanacaktır.

Yapısal uygulama projelerinin kesinleşen hali (onaylı paftalar) üzerinde ölçülendirme yapılarak; aplikasyona esas Lay-out plan elde edilecek; büyütme alanları, kesit çizgileri, detay referansları, malzemeler ayrıntılı olarak işlenecektir. Ayrıca, “detay referansları ve detay listesi”, “büyütme adaları ve kodları” ve “tüm peyzaj elemanlarının ölçü ve miktarları” verilecektir.

5. Bitkisel Peyzaj Uygulama Projeleri: Onaylı yapısal uygulama paftaları üzerine; kesin projede ortaya konulan ilkeler doğrultusunda bitkisel kitle oluşumu, estetik ve fonksiyonel ilişkiler kurulacak biçimde, uygun görülen bitki tür ve boylarına göre bitkilerin; yer, konum ve miktarları belirlenerek paftalarda kullanılan miktarlar liste olarak verilecektir. Onaylanarak sonraki aşamada kullanılmak üzere, bitki listesi ile birlikte fidanlara ait, boy, yaş ve kap standartları verilecektir.

6. Detaylar: Yapısal ve bitkisel uygulamalarda kolaylık sağlamak üzere; önceki proje aşamalarında mutabakata varılan kullanım ve malzeme tipi ile imalat sistemine uygun detaylar gerekli ölçeklerde hazırlanarak detaylandırılacaktır.

7. Kafe/Restoran Yapısı Mimari Avan ve Kesin Projesi: Proje kapsamında yaklaşık 400 m2 büyüklüğünde 2 katlı kafe/restoran yapısı tasarlanacak ve bu yapıya ait mimari avan projeleri hazırlanacaktır. Avan projenin uygunluğu idare tarafından onaylandıktan sonra mimari kesin projesi çizilecektir.

8. Üç Boyutlu Sunumların Hazırlanması: Tasarım alanına ait detayları tamamlanmış olan projelerin belirtilen peyzaj ve mimari donatılarını gösterir 3d görselleri hazırlanacaktır. 3D perspektif yüksek çözünürlükte hazırlanacak olup (1920x1280) basili medyada kullanılmaya uygun formatlar olan tiff ve jpeg formatlarında teslim edilecektir. Gerekli görüldüğü takdirde bu resimlerde görsel zenginleştirme yapılması amaçlanarak birden çok programla müdahale istenebilir (3dmx + Photoshop gibi).

EK 2: İLUH DERESİ ISLAHI ANKETİ (KONUT)

GÖRÜŞÜLEN KİŞİNİN ADI-SOYADI:.....
ADRES :.....

BÖLÜM I: DEMOGRAFİK BİLGİLER

S.1. Görüşülen kişi?

1	Anne	2	Baba	3	Çocuk	4	Büyük Anne
5	Büyük Baba	6	Gelin	7	Damat	8	Akraba

S.2. Görüşülen kişinin cinsiyeti?

1	Kadın	2	Erkek
---	-------	---	-------

S.3. Ailenin geçiminden esas olarak kim sorumludur?.....

S.4. Yaşınız?.....

S.5. Medeni durumunuz?

1	Bekar	2	Evli	3	Boşanmış	4	Eşi ölmüş	5	Terk edilmiş
---	-------	---	------	---	----------	---	-----------	---	--------------

S.6. Memleketiniz neresi?.....

S.7. Batman'a yerleşme nedeniniz nedir?

1	Buralıyım/burada doğdum
2	Zorunlu göç
3	Ekonomik nedenlerle göç
4	Kan davası
5	Diğer

S.8. Kaç yıldır Batman'da yaşıyorsunuz?..... yıl

S.9. Hanenin eğitim durumu nedir?

	9.1.Hane Sorumlusu	9.2.Hane Sorumlusunun Eşi	9.3.Kız Çocuk	9.4.Erkek Çocuk
1. Okur – yazar değil	[]	[]	[]	[]
2. Okur – yazar	[]	[]	[]	[]
3. İlköğretim terk	[]	[]	[]	[]
4. İlköğretim mezunu	[]	[]	[]	[]
5. İlköğretim devam	[]	[]	[]	[]
6. Ortaöğretim terk	[]	[]	[]	[]
7. Ortaöğretim mezunu	[]	[]	[]	[]
8. Ortaöğretim devam	[]	[]	[]	[]
9. Lise terk	[]	[]	[]	[]
10. Lise mezunu	[]	[]	[]	[]
11. Lise devam	[]	[]	[]	[]
12. Lisans-ön lisans terk	[]	[]	[]	[]
13. Lisans – ön lisans mezunu	[]	[]	[]	[]
14. Lisans-ön lisans devam	[]	[]	[]	[]
15. Yüksek lisans ve üstü	[]	[]	[]	[]

S.10. Hanede okula şu an devam eden çocukların okul dağılımı nasıldır?

<input type="checkbox"/> Hanede çocuk yok	<input type="checkbox"/> Hanede okula giden çocuk yok
1.Okul Öncesi (anaokulu, kreş vb.)çocuk	2.İlköğretim
3.Ortaöğretim	4.Lise
5.Üniversite	

S.11. Hanenin çalışma durumu nedir?

	11.1.Anne	11.2.Baba	11.3.Erkek Çocuk	11.4.Kız Çocuk
1. Çalışmıyor	[]	[]	[]	[]
2. Kendi hesabına çalışan	[]	[]	[]	[]
3. Yevmiyeli-düzensiz çalışan	[]	[]	[]	[]
4. Mevsimlik kadrolu çalışan	[]	[]	[]	[]
5. Mevsimlik yevmiyeli çalışan	[]	[]	[]	[]
6. Düzenli sürekli çalışan	[]	[]	[]	[]
7. İŞKUR Programları kapsamında çalışan	[]	[]	[]	[]
8.Diğer (belirtiniz.....)	[]	[]	[]	[]

S.12. Haneyi geçindiren kişinin mesleği nedir?.....**S.13. Haneyi geçindiren kişinin sosyal güvencesi nedir?**

1	BAĞ-KUR	5	Yeşil Kart (Genel Sağlık Sigortası)
2	SSK	6	Sosyal Güvenliği Yok
3	Emekli Sandığı	7	SSK ve Özel Sigorta
4	Özel Sigorta	8	Diğer.....

S.14.Haneye giren aylıklar aşağıdakilerden hangisidir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Hiçbir aylık alınmıyor	8	Gazi- malul aylığı
2	Yaşlılık aylığı	9	Engelli aylığı
3	Engelli yakını aylığı	10	Asker ailesi aylığı
4	Evde bakım aylığı	11	Yaşlılık-hastalık yardımı/aylığı
5	Dul aylığı	12	Öksüz-yetim aylığı
6	SHÇEK desteği (Çocuk parası)	13	Gebelik yardımı
7	Mahkum yakını aylığı	14	Diğer.....

S.15. Hane halkının aylık toplam geliri nedir?

1	Hiç geliri yok	5	601-750 TL	9	1301-1350 TL	13	1501-1750 TL
2	0-250 TL	6	751-1000 TL	10	1351-1400 TL	14	1751-2000 TL
3	251-400 TL	7	1001-1250 TL	11	1401-1450 TL	15	2001 TL ve üzeri
4	401-600 TL	8	1251-1300 TL	12	1451-1500 TL		

S.16. Hanede siz dâhil sürekli yaşayan kaç kişi vardır? kişi

S.17. Hanede eş ve evlenmemiş çocuklarınızdan başka sürekli olarak kimler yaşamaktadır?
(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Evli erkek çocuğum	3	Benim akrabalarım
2	Evli kız çocuğum	4	Eşimin akrabaları

BÖLÜM II. KONUT İLE İLGİLİ BİLGİLER

S.18.Yaşadığınız konutun türü?

1	Gecekondu	5	Müstakil ev (ruhsatlı)
2	Apartman dairesi	6	Müstakil ev (ruhsatsız)
3	Tarihi bina	7	Sıralı Müstakil ev (ruhsatlı)
4	Baraka	8	Sıralı Müstakil ev (ruhsatsız)

S.19. Yaşadığınız konutun (binanın) malzeme türü nedir?

1	Betonarme	5	Yığma (tuğladan örülü, kirişsiz-kolonsuz)
2	Kerpiç	6	Diğer

S.20.Konutunuzun mülkiyeti nedir?

1	Ev sahibi	3	Ücretsiz (terk edilmiş/boş) (26.soruya geçiniz)
2	Kiracı (25.soruya geçiniz)	4	Kira vermeden oturuyor (26.soruya geçiniz)

S.21.Konutunuzun tapusu var mı?

1	Evet	2	Hayır
3	Belediye Senedi		

S.22. Konutunuzun elde edilme biçimi nedir?

1	Yaptırdım	3	Satın aldım
2	Kendim yaptım	4	Miras kaldı
5	Valilik yardımı	6	Diğer

S.23.Konutunuzun bulunduğu arsanın elde edilme biçimi nedir?

1	Hazinenindi, çevirdim
2	Özel şahsın arazisini kendisinden satın aldım
3	Emlakçıdan aldım
4	Özel şahıs çevirmişti, ondan aldım
5	Miras kaldı
6	Diğer

S.24.Arsanın/Evin sahibi olduğunuzu gösteren belge aşağıdakilerden hangisidir?

Bu belgeyi hangi yıl aldınız?

		Arsa Tarih	Konut Tarih
1	Müstakil tapu		
2	Hisseli tapu		
3	Tapu tahsis belgesi		
4	(İskânı olmayan apartman dairesi ise) Toprak tapusu		
		Başlangıç Tarihi	
5	Satış Sözleşmesi		
6	Emlak Vergisi makbuzu		
7	Çevre Temizlik Vergisi makbuzu		
8	Su makbuzu		
9	Elektrik makbuzu		
10	Belgemiz yok		
11	Fikrim yok		
12	Diğer		

S.25. Kiracıysanız konutunuzun kira tutarı nedir? TL

S.26. Şu an yaşadığınız konuta taşınma döneminiz nedir?

1	1951-1960	5	1981-1990
2	1961-1970	6	1991-2000
3	1971-1980	7	2001-2010
4	2010 sonrası		

S.27. Konutunuz kaç katlı?

1	Tek katlı	4	Dört katlı
2	İki katlı	5	Dört kattan fazla
3	Üç katlı		

S.28. Konutunuz kaç metrekare?

1	50 m ² 'nin altında	4	151-200 m ²
2	50-100 m ²	5	201-300 m ²
3	101-150 m ²	6	300 m ² 'den fazla
7	Fikrim yok		

S.29. Arsanızın toplamı kaç metrekare?

1	50 m ² 'nin altında	3	101-150 m ²	5	201-300 m ²	6	Fikrim yok
2	50-100 m ²	4	151-200 m ²	6	300 m ² 'den fazla		

S.30. Konutunuzdaki oda sayısı nedir?

S.31. Konutunuz bahçesi var mı?

1	Evet	2	Hayır (38. Soruya Geçiniz)
---	------	---	----------------------------

S.32. Bahçeniz kaç metrekare?

1	50 m ² 'nin altında	4	151-200 m ²	5	201-300 m ²
2	50-100 m ²	3	101-150 m ²	6	300 m ² 'den fazla

S.33. Konutunuzun bahçesinde ortak kullanım alanı var mı?

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

S.34. Konutunuzun bahçesinde hayvan besiciliği ya da ekim yapılıyor mu?

1	Evet	2	Hayır (38. soruya geçiniz)
---	------	---	----------------------------

S.35. Konutunuzun bahçesinde yaptığınız ekim veya besicilikten para kazanıyor musunuz?

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

S.36. Bahçede hangi tür hayvan besiciliği yapılıyor?

1	Kümes	2	Ahır (Küçük baş)	3	Ahır (Büyük baş)	4	Diğer
---	-------	---	------------------	---	------------------	---	-------------

S.37. Bahçede genelde hangi tarımsal ürünleri ekiyorsunuz? (Boşluklara hangi ürü olduğunu yazınız)

1	Meyve
2	Sebze
3	Diğer

S.38. Konutunuzun ısınma biçimi nedir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Soba-odun-kömür	3	Kat Kaloriferi (Kombi)	5	Doğal gaz sobası	7	Katalitik Soba
2	Kalorifer (merkezi)	4	Klima	6	Elektrikli Isıtıcı	8	Diğer.....

**S.39. Konutunuzda aşağıdakilerden hangisi/hangileri bulunmaktadır?
(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)**

1	Şebeke suyu	3	Elektrik	5	Foseptik/Lağım çukuru	7	Banyo
2	Kuyu suyu	4	Kanalizasyon	6	Mutfak	8	Tuvalet

**S.40. Konutunuzda aşağıdaki problemlerden hangileri bulunmaktadır?
(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)**

1	Hiçbir problem yok	8	Banyo, tuvalet ve mutfağın bir arada olması
2	Şebeke/musluk suyu sorunu	9	Evin küçük olması
3	Elektrik tesisatı sorunu	10	Evin rutubetli olması
4	Ev içi tuvaletin olmaması	11	Pencere/doğramaların yalıtımsız oluşu
5	Bağımsız tuvaletin olmaması	12	Çatı ve duvarların problemlili olması
6	Bağımsız banyonun olmaması	13	Evin ve binanın yapımında kullanılan malzeme kalitesinin iyi olmaması
7	Bağımsız mutfağın olmaması	14	Diğer.....

BÖLÜM III. MAHALLE İLE İLGİLİ BİLGİLER

S.41. Kaç yıldır bu mahallede yaşıyorsunuz?.....

S.42. Daha önce hangi mahallede yaşıyordunuz?.....

S.43. Bu mahallede yaşamaktan memnun musunuz?

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

S.44. Mahallenizde hangi sorunlar bulunmaktadır? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Güvenlik sorunu var/tehlikeli	9	Park ve çocuk bahçesi gibi alanlar yetersiz
2	Ahlaki ve sosyal açıdan sorunlu	10	Kentsel hizmetlere uzak
3	Kiralar/masraflar yüksek	11	Kültürel santsal faaliyetler eksik
4	Çevre kirliliği var	12	Konuttan memnun değilim
5	İluh Deresiyle ilgili problemler var	13	Ulaşım imkânları yetersiz
6	Belediye hizmetleri yetersiz	14	Çok sorun var, hiçbir şeyinden memnun değilim
7	Altyapı hizmetleri yetersiz (kanalizasyon, vs.)	15	Diğer.....
8	Çirkin ve düzensiz bir çevre görüntüsü var		

S.45. Sizce İluh Deresi'nin en olumsuz etkileri nelerdir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Güvenlik/can güvenliği için riskli	3	Kötü kokuyor
2	Görüntü kirliliği yaratıyor	4	Sağlık/hijyen açısından zararlı
5	Fikrim yok	6	Diğer.....

S.46. Bu mahalleyi tercih etme nedeniniz nedir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Akrabalara yakınlık	6	Ulaşım kolaylığı
2	Hemşerilere yakınlık	7	Ev/Semt güzel
3	İşyerine yakınlık	8	Ucuz kira
4	Ucuz arsa/ev bulma	9	Geçinmek kolay
5	Zorla yerleştirildim, başka şansım yoktu	10	Diğer.....

S.47. Komşularınız içinde akrabalarınız var mı?

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

S.48. Komşularınızla nerelerde görüşürsünüz? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Evlerde	6	Toplu taşıma araçlarında
2	Dernekte	7	Sokakta
3	Kahvede	8	Diğer.....
4	Camide	9	Görüşmem
5	Cemevinde		

S.49.Boş zamanlarınızı nasıl geçirirsiniz? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Akraba, dost ziyaretine gideriz	5	Alışveriş merkezlerine gideriz
2	Sinemaya gideriz	6	Evde geçiririz
3	Pikniğe, kıra gideriz	7	Kahvehane/Kıraathane/Çayhane
4	Mahalle, sokak veya park	8	Diğer.....

BÖLÜM IV: MAHALLENİN VE KONUTUN FİZİKSEL KOŞULLARINA YÖNELİK DÜŞÜNCELER

S.50.Mahallenizin şu anki koşullarında iyileştirme yapılmasını ister misiniz?

1	Evet	2	Hayır (52.soruya geçiniz)
---	------	---	---------------------------

S.51.Sizce mahallenizin koşullarının iyileştirilmesi için neler yapılmalıdır? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Mahallenin çevresi düzenlenmeli/iyileştirilmeli	6	Sosyal alanlar (park, oyun bahçesi vs.) yapılmalı
2	Dere ıslah edilmeli	7	Alışveriş merkezi yapılmalı
3	Sel ve deprem gibi doğal felaketlere dayanıklı hale gelmeli	8	Çok katlı binalar yapılmalı
4	Sosyal ortam düzelmeli/güvenlik sağlanmalı	9	Site içinde çok katlı binalar yapılmalı
5	Kendi evlerimiz ve tapularımız olmalı	10	Site içinde bahçeli müstakil evler yapılmalı
11	Diğer		

S.52. Konutunuzun fiziksel koşullarında iyileştirme/yeniden yapılandırma yapılmasını ister misiniz?

1	Evet	2	Hayır (56.soruya geçiniz)
---	------	---	---------------------------

S.53.Konutunuzun fiziksel yapısında nasıl bir değişim istersiniz?

1	Şu anki halinde iyileştirme yapılmalı	2	Yıkılıp yeniden yapılmalı
---	---------------------------------------	---	---------------------------

S.54. Nasıl bir konutta oturmak isterdiniz?

1	Çok katlı apartman dairesi
2	Az katlı apartman dairesi
3	Müstakil ev
4	Bahçeli ev
5	Şu anda oturduğum ev gibi
6	Diğer.....

S.55. Kimlerle yakın oturmak istersiniz? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

1	Ailemle
2	Akrabalarımle
3	Şuandaki komşularımle
4	Bu mahalleden tanıdığım kimseyle yakın oturmak istemem
5	Diğer.....

**S.56. Evinizin konumuna ve mahalleye ilişkin beklentileriniz nelerdir?
(Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)**

1	Şehir içi otobüs-minibüs vs. ulaşım duraklarına yakın
2	Sağlık ocağı ve eczanelere yakın
3	Kültür sanat, spor merkezlerinin olması
4	Kreş, temel ilköğretim kurumlarının olması
5	Otopark alanlarının olması
6	Geniş yolların yapılması
7	Parklar, yeşil alanların olması
8	Mevcut komsularınıza yakın
9	Semt pazarının olması
10	Alışveriş Merkezlerine yakın
11	Mevcut işyerime yakın
12	Marketlere yakın
13	Diğer.....

ANKETÖR BİLGİLERİ:

Adı ve Soyadı:
Görüşme tarihi:
Anketin başlama saati/dakikası:

ANKET BİLGİLERİ:

Anketin yapıldığı mahalle:.....
Anketin yapıldığı sokak:.....
Anketin yapıldığı konutun kapı numarası:.....

ANKETÖRE NOT: Girilen avlu ya da binada kaç ayrı ev var?

EK 3: İLUH DERESİ ISLAHI ANKETİ (İŞYERİ)

GÖRÜŞÜLEN KİŞİNİN ADI -SOYADI:.....
ADRES :.....

BÖLÜM I: DEMOGRAFİK BİLGİLER

S.1. İşyeri Sahibinin Cinsiyeti?

1	Kadın	2	Erkek
---	-------	---	-------

S.2. Yaşınız?.....

S.3. Medeni Durumunuz?

1	Bekar	2	Evli	3	Boşanmış	4	Eşi ölmüş	5	Terk edilmiş
---	-------	---	------	---	----------	---	-----------	---	--------------

S.4. Eğitim Durumunuz Nedir?

1	Okur – yazar değil	2	Okur – yazar	3	İlköğretim	4	Ortaöğretim
5	Lise	6	Ön-lisans	7	Lisans	8	Yüksek lisans ve üstü

S.5. Memleketiniz Neresi?.....

S.6. Batman'a Yerleşme Nedeniniz Nedir?

1	Buralıyım/Burada Doğdum	4	Kan Davası
2	Zorunlu Göç	5	Diğer.....
3	Ekonomik Nedenlerle Göç		

S.7. Kaç yıldır Batman'da Yaşıyorsunuz?.....

S. 8. Yaşadığınız Konut Bu Mahallede mi?

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

BÖLÜM II: İŞYERİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

S.9. İşyerinizin Faaliyet Alanı Nedir?.....

S.10. İşyerinizin Türü Nedir?

1	Apartmanın giriş katında	2	Bağımsız çok katlı (ruhsatlı)
3	Bağımsız tek katlı (ruhsatlı)	4	Bağımsız çok katlı (ruhsatsız)
5	Bağımsız tek katlı (ruhsatsız)	6	Baraka
7	Diğer		

S.11. İşyerinizin Malzeme Türü Nedir?

1	Betonarme	3	Yığma (tuğladan örülmüş, kirişsiz-kolonsuz)
2	Kerpiç	4	Diğer

S.12. İşyerinizin Mülkiyet Durumu Nedir?

1	Mülk sahibi	3	Ücretsiz (terk edilmiş/boş) (18.soruya geçiniz)
2	Kiracı (17.soruya geçiniz)	4	Kira vermeden kullanıyor (18.soruya geçiniz)

S.13. İşyerinizin Tapusu Var mı?

1	Evet	2	Hayır	3	Belediye Senedi
---	------	---	-------	---	-----------------

S.14. İşyerinizin Elde Edilme Biçimi?

1	Yaptırdım	3	Satın aldım	5	Diğer
2	Kendim yaptım	4	Miras kaldı		

S.15. İşyerinizin Bulunduğu Arsanın Elde Edilme Biçimi Nedir?

1	Hazinenin, çevirdim	4	Özel şahıs çevirmişti, ondan aldım
2	Özel şahsın arazisini kendisinden satın aldım	5	Miras kaldı
3	Emlakçıdan aldım	6	Diğer

S.16.Arsanın/İşyerinin Sahibi Olduğunuzu Gösteren Belge Aşağıdakilerden Hangisidir?

Bu Belgeyi Hangi Yıl Aldınız?

		Arsa Tarih	Konut Tarih
1	Müstakil tapu		
2	Hisseli tapu		
3	Tapu tahsis belgesi		
4	(İskânı olmayan apartman dairesi ise) Toprak tapusu		
		Başlangıç Tarihi	
5	Satış Sözleşmesi		
6	Emlak Vergisi makbuzu		
7	Çevre Temizlik Vergisi makbuzu		
8	Su makbuzu		
9	Elektrik makbuzu		
10	Belgemiz yok		
11	Fikrim yok		
12	Diğer		

S.17.Kiracıysanız İşyerinizin Kira Tutarı Nedir? TL

S.18. Bu İşyerinizde Hangi Dönem Faaliyete Başladınız?

1	1951-1960	3	1971-1980	5	1991-2000	7	2010 sonrası
2	1961-1970	4	1981-1990	6	2001-2010		

S.19. İşyeriniz Kaç Metrekare?

1	50 m2'nin altında	3	101-150 m2	5	201-300 m2	7	Fikrim yok
2	50-100 m2	4	151-200 m2	6	300 m2'den fazla		

S.20. Arsanızın toplamı kaç metrekare?

1	50 m2'nin altında	4	151-200 m2
2	50-100 m2	5	201-300 m2
3	101-150 m2	6	300 m2'den fazla
7	Fikrim yok		

ANKETÖR BİLGİLERİ:

Adı ve Soyadı:
Görüşme tarihi:
Anketin başlama saati/dakikası:

ANKET BİLGİLERİ:

Anketin yapıldığı mahalle:.....
Anketin yapıldığı sokak:.....
Anketin yapıldığı konutun kapı numarası:.....

ANKETÖRE NOT: Girilen avlu ya da binada kaç ayrı ev var?

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı: Serhat KAYA

Doğum Yeri: Kozluk

Doğum Tarihi: 10.01.1977

Medeni Hali: Evli

Yabancı Dili: İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise: Kozluk Lisesi / 1993

Lisans: Yakınoğu Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık Bölümü / 2002

Yüksek Lisans: Ankara Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetimi Anabilim Dalı / Tezsiz Yüksek Lisans Eylül / 2015 -

Okan Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme Yüksek Lisans / Tezli / Temmuz / 2016 -

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Sertka Mühendislik A.Ş 2002 – devam