

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARININ MEKANSAL AÇIDAN
DEĞERLENDİRİLMESİ

Özlem ÜNAL TOPKAYA

Mayıs, 2014
İZMİR

**TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARININ MEKANSAL AÇIDAN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Kentsel Tasarım Programı

Özlem ÜNAL TOPKAYA

Mayıs, 2014

İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

ÖZLEM ÜNAL, tarafından **PROF. DR. HÜLYA KOÇ** yönetiminde hazırlanan “TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ MEKANSAL AÇIDAN DEĞERLENDİRİLMESİ” başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



Prof. Dr. Hülya KOÇ

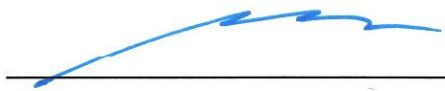
Yönetici

H. Gökmen
Y. Doç. Dr. Hilmet GÖKMEZ

Jüri Üyesi

Hayat Zengin
Doç. Dr. Hayat Zengin

Jüri Üyesi



Prof. Dr. Ayşe OKUR

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Öncelikle, tez hazırlama sürecim boyunca desteğini, bilgi ve birikimini benle paylaşan değerli tez danışmanım Prof. Dr. Hülya KOÇ' a ve değerli jüri üyeleri Doç. Dr. Hayat ZENGİN' e, Yrd. Doç. Dr. Hikmet SİVRİ GÖKMEN' e katkılarından dolayı gönülden teşekkür ederim.

Lisans ve yüksek lisans eğitimimin her anında yanımda olan ilk önce sevgilim daha sonra nişanlım ve en son eşim olan hayat arkadaşım Mustafa TOPKAYA teşekkürden çok daha fazlasını hak etmektedir. Değerli ailem; annem Ayşe ÜNAL, babam A. Levent ÜNAL hayatımın her anında verdikleri maddi manevi destek, anlayış ve sabırlarından dolayı saygı ile eğilerek sonsuz teşekkür ediyorum.

Özlem ÜNAL TOPKAYA

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ MEKANSAL AÇIDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

ÖZ

Sanayi devrimi, gelişmiş ülke kentlerinde mekansal organizasyonun zaman içinde değişim göstermesine neden olmuştur. Bu değişime bağlı olarak çeşitli mekansal sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunlara çözüm üretebilmek içinde ‘kentsel dönüşüm’ adı altındaki uygulamalar gündeme gelmiştir.

Kentsel dönüşüm, başka bir deyişle mevcut dokuya müdahale etme, bir yandan kentlerin büyüme problemlerinin üstesinden gelmek gibi fiziksel ve teknik nedenlerden dolayı, diğer yandan da 1980 sonrasının kentler yoluyla sermaye birikim süreçlerini aşmak için ortaya çıkmaktadır. Böyle bir çerçevede beliren kentsel dönüşüm olgusu son yıllarda yasal bir tabana da oturtularak kentlerin gündeminde geniş bir yer bulmuştur. Bu kavram modern bir kent görünümü veremeyen gecekondular için de gündeme gelmektedir.

Türkiye’de dönüşüm çalışmaları Avrupa’daki gibi kentin merkezinde, fiziksel bakımdan yıpranmış, ekonomik ömrünü tamamlamış, fonksiyonel açıdan işlevini kaybetmiş sanayi, küçük üretim, depo alanları ve liman gibi fonksiyonların yer aldığı alanları çok fazla kapsamamaktadır. Ayrıca kentin çeperlerinde, işlevsel açıdan değişikliğe uğramış, ekonomik kısıtlılığa bağlı fiziksel yetersizliğin söz konusu olduğu gecekondular olarak gelişen bölgeleri içine almaktadır.

Bu çalışmada ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreci ve uygulamaları fiziksel mekandaki sonuçları açısından ele alınmıştır. Kentsel dönüşümün hedef alanlarından biri olması itibari ile gecekondular alanlarındaki uygulamalar mekansal açıdan Türkiye özelinde irdelenmiştir. Bu amaçla çalışmada öncelikle kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili teorik çerçeve içinde, kentsel dönüşüm uygulamalarının literatür çalışması yapılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan projelerin başında özellikle son yıllarda ülkemizin birçok bölgesinde, Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan dönüşüm uygulamalarından 4 adet örnek niteliksel ve niceliksel

özellikleri belirlenen yaşanabilirlik kriterleri üzerinden incelenecektir. Elde edilen veriler ışığında bulgular sonuç bölümünde irdelenmiştir. Ayrıca bu çalışmanın yapılacak benzer çalışmalar için altyapı oluşturması amaçlanmıştır.

Anahtar kelimeler: Kentsel dönüşüm, Türkiye, mekansal özellikler, TOKİ

EVALUATION OF THE SPATIAL ASPECTS OF URBAN TRANSFORMATION PRACTICES IN TURKEY

ABSTRACT

The industrial revolution has been caused to alteration of spatial organisation in the cities of developed countries in time. Depending on this change, some spatial problems have been emerged. “Urban Regeneration” called applications have emerged to solve these problems.

Urban Regeneration in other words intervene to the current situation has been emerged to overcome the problems of urban growth as the physical and technical causes and also to exceed the process of capital accumulation through the cities after 1980. In this situation the urban regeneration fact, which is snapping a legal base, has found wide place on the agenda of cities. This concept is coming into question for a slum areas which are not look like modern cities.

Regeneration work in Turkey is not in the area of city centered, timeworn, life completed and dysfunctional industries, little warehouses and harbors like in Europe. It has been more takes into place like functionally modified, slums which are outside the city.

This study has been under debate about the urban regeneration of process and applications the results of physical spaces in our country. Urban transformation as being one of the target area that slum areas in spatial applications are dealt with in private in Turkey. Primarily literature working of urban renewal application has been made in the theoretical framework of related to the concept of urban renewal. At the beginning of project implementation, especially in urban transformation occurring in many regions of our country in recent years, implemented by the Housing Development Administration conversion applications qualitative and quantitative characteristics of the four samples out of the specified criteria will be examined livability. In the light of the data obtained were analyzed the findings in the results

section. In addition, this study is intended to build infrastructure for the similar studies.

Keywords: Urban transformation, Turkey, qualitative and quantitative properties, TOKİ

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZ	iv
ABSTRACT	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	x
TABLolar LİSTESİ.....	xiii
BÖLÜM BİR – GİRİŞ	1
1.1 Literatür Çalışması ve Amacı.....	3
1.2 Çalışmanın Kapsamı.....	3
1.3 Çalışmanın Hipotezi	4
1.4 Materyal ve Yöntem	4
BÖLÜM İKİ – KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	8
2.1 Kentsel Dönüşüm Tanımı.....	8
2.1.1 Kentsel Dönüşüm Amacı ve Kavramın İncelenmesi.....	8
2.2 Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gelişimi	12
BÖLÜM ÜÇ – TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....	16
3.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	16
3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüme İlişkin Yasal Düzenlemeler	23
3.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Değerlendirilmesi	32
3.3.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Konusunda Yapılan Tez Çalışmalarının Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
3.3.2 İstanbul’daki Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi.....	38
3.3.3 Ankara’daki Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi.....	40

3.3.4 İzmir’deki Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi	43
3.3.5 Diğer Kentlerimizdeki Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi	48

BÖLÜM DÖRT– TOKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI ÜZERİNE ÖRNEKLERİN İNCELENMESİ..... 51

4.1 Kuruluşundan Bugüne TOKİ’nin Geçirdiği Evreler	51
4.2 Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	57
4.2.1 Uygulamaların Mekansal Açıdan Değerlendirilmesi	75
4.3 Çalışma Alanı 1: Antalya - Kepez Gecekondu Dönüşüm Uygulaması 1. Bölge	76
4.4 Çalışma Alanı 2: Ankara - Yenimahalle Gecekondu Dönüşüm Uygulaması Demetevler TOKİ Konutları	96
4.5 Çalışma Alanı 3: Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap Gecekondu Dönüşüm Uygulaması.....	117
4.6 Çalışma Alanı 4: Ankara – Altındağ/Göltepe 2 Gecekondu Dönüşüm Uygulaması.....	134

BÖLÜM BEŞ–DEĞERLENDİRME..... 149

BÖLÜM ALTI–SONUÇ VE ÖNERİLER..... 159

KAYNAKLAR 163

EKLER..... 171

ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 3.1 İzmir Kadifekale dönüşüm uygulaması	46
Şekil 3.2 İzmir Kadifekale dönüşüm uygulaması	47
Şekil 3.3 Uzundere TOKİ konutları	47
Şekil 3.4 Uzundere TOKİ konutları	47
Şekil 3.5 Bursa Doğanbey TOKİ konutlarının konumu	49
Şekil 3.6 Bursa Doğanbey TOKİ konutları	49
Şekil 4.1 Ankara- Karacaören gecekond dönüşüm uygulaması.....	70
Şekil 4.2 Ankara- Kuzeykent gecekond dönüşüm uygulaması.....	70
Şekil 4.3 Denizli- Kurudere gecekond dönüşüm uygulaması.....	71
Şekil 4.4 Erzincan- Çarşı Mahallesi gecekond dönüşüm uygulaması	71
Şekil 4.5 Antalya- Kepez gecekond dönüşüm uygulaması.....	72
Şekil 4.6 Erzurum- Yakutiye gecekond dönüşüm uygulaması	72
Şekil 4.7 Gaziantep- Şahinbey gecekond dönüşüm uygulaması.....	73
Şekil 4.8 Karabük-Merkez gecekond dönüşüm uygulaması.....	73
Şekil 4.9 Samsun- Canik gecekond dönüşüm uygulaması	74
Şekil 4.10 İstanbul- Küçükçekmece gecekond dönüşüm uygulaması	74
Şekil 4.11 Uşak- Karaağaç gecekond dönüşüm uygulaması	75
Şekil 4.12 Antalya- Kepez gecekond dönüşüm uygulaması proje öncesi hali	77
Şekil 4.13 Antalya- Kepez 1. Bölge proje uygulama esnasındaki hali	77
Şekil 4.14 Antalya ili Kepez ilçesi kent içi konumu-hava fotoğrafı	79
Şekil 4.15 Antalya ili Kepez TOKİ konutları vaziyet planı.....	81
Şekil 4.16 Antalya ili Kepez 1. Bölge TOKİ konutları kent içi konumu.....	82
Şekil 4.17 Antalya ili Kepez 1. Bölge TOKİ konutları - perspektif görünüm	82
Şekil 4.18 Antalya ili Kepez 1. Bölge TOKİ konutları - genel görünüm	83
Şekil 4.19 Antalya ili Kepez ilçesi- alandaki yapıların durumu	85
Şekil 4.20 Antalya ili Kepez ilçesi- alandaki yapıların durumu	85
Şekil 4.21 Oturum alanı dağılımı	91
Şekil 4.22 Antalya ili Kepez 1. Bölge TOKİ konutları - genel görünüm	96

Şekil 4.23 Antalya ili Kepez 1. Bölge TOKİ konutlarının uygulama aşamasındaki hali.....	96
Şekil 4.24 Ankara-Yenimahalle gecekondü dönüşüm uygulaması proje öncesi hali..	97
Şekil 4.25 Ankara-Yenimahalle gecekondü dönüşüm proje sonrası hali	97
Şekil 4.26 Ankara-Yenimahalle ilçesi kent içi konumu- hava fotoğrafı.....	99
Şekil 4.27 Ankara-Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları vaziyet planı.....	101
Şekil 4.28 Ankara-Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları kent içi konumu	102
Şekil 4.29 Yenimahalle ilçesi- dönüşüm öncesi alandaki yapıların durumu	105
Şekil 4.30 Yenimahalle ilçesi dönüşüm sonrası alandaki yapıların durumu	106
Şekil 4.31 Oturum alanı dağılımı	111
Şekil 4.32 Ankara-Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları görünüm.....	115
Şekil 4.33 Ankara-Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları görünüm.....	115
Şekil 4.34 Ankara-Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları görünüm.....	117
Şekil 4.35 Ankara-Altındağ- Aktaş2. Etap gecekondü dönüşüm uygulaması proje öncesi hali – yıkım sırasında	118
Şekil 4.36 Ankara- Altındağ 2. Etap proje sonrası hali.....	118
Şekil 4.37 Ankara- Altındağ ilçesi kent içi konumu- hava fotoğrafı	120
Şekil 4.38 Ankara- Altındağ/Aktaş TOKİ konutları vaziyet planı	122
Şekil 4.39 Ankara- Altındağ/Aktaş TOKİ konutları kent içi konumu	123
Şekil 4.40 Ankara- Altındağ/Aktaş TOKİ konutları	124
Şekil 4.41 Dönüşüm sonrası alandaki Aktaş TOKİ konutları	126
Şekil 4.42 1. Ada için oturum alanı dağılımı	129
Şekil 4.43 2. Ada için oturum alanı dağılımı	130
Şekil 4.44 Ankara- Altındağ/Aktaş TOKİ konutlarının görünümü	133
Şekil 4.45 Ankara- Altındağ/Aktaş TOKİ konutları alanın genel görünümü	133
Şekil 4.46 Ankara-Altındağ- Gültepe 2. Etap gecekondü dönüşüm uygulaması proje öncesi hali – yıkım sırasında	134
Şekil 4.47 Ankara-Altındağ- Gültepe 2. Etap proje öncesi hali- yıkım sırasında....	135
Şekil 4.48 Ankara ili Altındağ ilçesi kent içi konumu- hava fotoğrafı	136
Şekil 4.49 Ankara-Altındağ- Gültepe 2. Etap TOKİ konutları vaziyet planı.....	137
Şekil 4.50 Ankara-Altındağ- Gültepe 2. Etap TOKİ konutları kent içi konumu	138
Şekil 4.51 Ankara ili Altındağ ilçesi proje alanı dönüşüm öncesi genel görünüm..	139

Şekil 4.52 Ankara ili Altındağ ilçesi proje alanı uygulama aşaması sırasında	140
Şekil 4.53 Ankara ili Altındağ ilçesi dönüşüm öncesi alandaki yapıların fiziksel görünümü	141
Şekil 4.54 Ankara ili Altındağ ilçesi dönüşüm sonrası alandaki yapıların fiziksel görünümü	141
Şekil 4.55 Oturum alanı dağılımı	145
Şekil 4.56 Ankara-Altındağ- Gültepe 2. Etap TOKİ konutları çevresi.....	147
Şekil 4.57 Ankara-Altındağ- Gültepe 2. Etap TOKİ konutları çevresi.....	148

TABLÖLAR LİSTESİ

	Sayfa
Tablo 2.1 Kentsel dönüşüm evrimi	13
Tablo 3.1 Türkiye’de kentsel dönüşüm tarihsel bakış.....	16
Tablo 3.2 Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yazılan tezlerin özeti	33
Tablo 4.1 Konut uygulamaları dağılımı-TOKİ	54
Tablo 4.2 Sosyal donatı uygulamaları-TOKİ.....	55
Tablo 4.3 Demografik konut ihtiyacı	57
Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri	58
Tablo 4.5 B1-2 konut tipinin çevre analizi.....	83
Tablo 4.6 C-2 konut tipinin çevre analizi.....	83
Tablo 4.7 B1-2 tipi konutların plan analizi	87
Tablo 4.8 B1-2 tipi konutların plan analizi	87
Tablo 4.9 B1-2 tipi konutların plan analizi	87
Tablo 4.10 B1-2 tipi konutların plan analizi	88
Tablo 4.11 C-2 tipi konutların plan analizi	88
Tablo 4.12 C-2 tipi konutların plan analizi	89
Tablo 4.13 C-2 tipi konutların plan analizi	89
Tablo 4.14 C-2 tipi konutların plan analizi	90
Tablo 4.15 Konut tipleri ve dağılım özellikleri.....	91
Tablo 4.16 B1-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	92
Tablo 4.17 B1-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	92
Tablo 4.18 B1-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	92
Tablo 4.19 B1-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	92
Tablo 4.20 C-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	93
Tablo 4.21 C- 2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	93
Tablo 4.22 C-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	93
Tablo 4.23 C-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	94
Tablo 4.24 C tip 2 konutların çevre analizi.....	103
Tablo 4.25 C2 tip-2 konutların çevre analizi	103
Tablo 4.26 B2 tip-2 tipi konutların çevre analizi	103

Tablo 4.27 C tip 2 konutların plan analizi.....	107
Tablo 4.28 C tip 2 konutların plan analizi.....	107
Tablo 4.29 C tip 2 konutların plan analizi.....	108
Tablo 4.30 C tip 2 konutların plan analizi.....	108
Tablo 4.31 B2 tip-2 tipi konutların plan analizi.....	109
Tablo 4.32 B2 tip-2 tipi konutların plan analizi.....	109
Tablo 4.33 B2 tip-2 tipi konutların plan analizi.....	110
Tablo 4.34 B2 tip-2 tipi konutların plan analizi.....	110
Tablo 4.35 Konut tipleri ve dağılım özellikleri.....	111
Tablo 4.36 C tip 2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	112
Tablo 4.37 C tip 2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	112
Tablo 4.38 C tip 2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	112
Tablo 4.39 C tip 2konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	113
Tablo 4.40 B2 tip-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	113
Tablo 4.41 B2 tip-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	113
Tablo 4.42 B2 tip-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	114
Tablo 4.43 B2 tip-2 konut tipinin doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	114
Tablo 4.44 C tipi konutların çevre analizi.....	124
Tablo 4.45 C tipi konutların plan analizi	127
Tablo 4.46 C tipi konutların plan analizi	127
Tablo 4.47 C tipi konutların plan analizi	128
Tablo 4.48 C tipi konutların plan analizi	128
Tablo 4.49 Konut tipleri ve dağılım özellikleri.....	129
Tablo 4.50 C tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	130
Tablo 4.51 C tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	131
Tablo 4.52 C tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	131
Tablo 4.53 C tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	131
Tablo 4.54 B2 tipi konutların çevre analizi.....	139
Tablo 4.55 B2 tipi konutların plan analizi	142
Tablo 4.56 B2 tipi konutların plan analizi	143
Tablo 4.57 B2 tipi konutların plan analizi	143
Tablo 4.58 B2 tipi konutların plan analizi	143

Tablo 4.59 Konut tipleri ve dağılım özellikleri.....	144
Tablo 4.60 B2 tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	145
Tablo 4.61 B2 tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	146
Tablo 4.62 B2 tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	146
Tablo 4.63 B2 tipi konutların doluluk- boşluk ve sirkülasyon oranı	146
Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerinin özeti	149

BÖLÜM BİR

GİRİŞ

Hızlı kentleşme ve küreselleşme kentin sosyal, siyasal, yönetsel, fiziksel yapısında bozulmalar meydana getirmekte ve mevcut yapıyı yaşanabilir ve sürdürülebilir bir kent olmaktan çıkartmaktadır. Küreselleşmenin kent yaşamına özellikle büyük kentlerde yaşam kalitesi açısından yaşanan kentsel alan sorununa çözüm olarak kentsel dönüşüm çalışmaları ortaya konmaktadır.

Gerek kentlerin fiziksel büyümesinin doğal bir sonucu olarak, gerekse de sermaye birikim süreçlerinin etkisiyle ortaya çıkan kentsel dönüşüm olgusu, son yıllarda ülkemizin gündeminde önemli bir yer tutmaktadır. Yasal düzenlemeler eşliğinde gelişen geniş bir gündemin parçası olarak, büyük kentlerimizde dönüşüm faaliyetleri hızlanmıştır. Bu çerçevede ortaya çıkan tüm uygulamalar, yasal ve yönetsel arayışlar içerisinde daha sağlıklı yaşama çevreleri yaratmaya yönelik vurgu, dönüşüm olgusunu kaçınılmaz bir süreç ve hatta bir zorunluluk olarak önümüze çıkartmaktadır. Böyle sağlıklı çevreler yaratma ideali içinde elbette Türkiye kentlerinin hedef alanlarından biri olan gecekondu bölgeleri öncelikli müdahale alanları olarak ön plana çıkmaktadır. Fakat kentsel dönüşüm kavramının dünya ve ülkemiz pratiklerinde anlamsal olarak birtakım farklılıklara sahip olduğunu belirtmek gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm dünya literatüründe, dönüşümü yapılması istenen alanın belli bir sürede geliştirilip o alanda iş imkanları yaratmak, altyapıyı oluşturmak ya da geliştirmek ve alanda yenilemeyi sağlamak gibi anlamları kapsar.

Ülkemiz pratiği açısından kentsel dönüşüm kavramı değerlendirildiğinde özellikle 1990'lar sonrası süreçte, dünya literatüründe yıkıp yeniden yapılandırma başlığına karşılık gelecek çerçevedeki uygulamaların yapıldığı gözlenmektedir.

Söz konusu ele alış biçimi gecekondu alanları için de geçerli olmuştur. Özellikle 1990'lı yıllardan itibaren gözlemleyebildiğimiz gecekondu dönüşüm projeleri, gerek ortaya çıkan sonuç ürünler, gerekse de gecekondu alanlarını ele alış biçimleri açısından birbirleri ile ciddi benzerlikler göstermektedirler. Bu benzerlik öncelikle

yaratılan konut çevresi tasarımının fiziksel unsurları ve aralarındaki ilişkiler açısından ortaya çıkmaktadır. Çok katlı apartman yapıları, büyük konut blokları bu düzenin belirleyici unsurları olarak her yerde yükselirken, bu düzene kimi yerde yeterli sayılabilecek kimi yerde ise, yetersiz kentsel donatılar ve yeşil alanlar eşlik etmektedir. Merkeze yakınlık ya da kent içinde stratejik bir konumda yer almak, projelerin prestijli alanlar olarak farklı yatırımları da içine çekecek biçimde gerçekleştirilmesine de aracılık edebilmektedir. Böylece kentsel dönüşüm projelerinin sonuç ürünleri olarak karşımıza toplu konut alanları çıkmaktadır. Ancak hangi biçimde ortaya çıkarsa çıksın, dönüşüm projelerinin benzer temel özelliklerinden biri de karşılanamayan değer ya da uyumlanamayan yaşama formları itibariyle neden oldukları yerinden etme süreçleridir. Bu durum bazen bilinçli tasfiye kararları biçiminde de ortaya çıkabilmektedir.

Gecekondu alanlarındaki sosyal yaşantıyı tamamen değiştiren yeni yapılanma, kendi yaşam biçimlerini devam ettirmek isteyen ve yeni yaşam çevresinin maliyetlerini karşılayamayacak olan gecekonduluları başka alanlara itmektedir. Dolayısıyla sorunlar çözülememekte, ötelenmektedir. Oysa kentsel dönüşüm, kentlerin mevcut dokularındaki birtakım sorunları çözmede kullanılabilecek önemli bir araçtır. Bu noktada uygulanacak kentsel dönüşüm modellerinin genel geçer, her yerde uygulanabilecek fiziksel şablon modeller olmak yerine, gerçekleşeceği bölgenin özelliklerini de içine alacak yerel koşulların bilgisi çerçevesinde ortaya çıkan modeller olması ve fiziksel mekânın yanı sıra sosyoekonomik yapıyı geliştirmeye yönelik birtakım önlemleri de bünyesinde bulundurması önem kazanmaktadır.

Kentler, oluştukları ilk günden bu yana, ekonomik, sosyal, politik bir takım dinamiklerin etkisiyle, sürekli bir değişim ve dönüşüm olgusu içinde yer almışlardır. Kentlerin dönüşümünü iki farklı açıdan değerlendirmek mümkündür. Bunlardan ilki söz konusu doğal süreçken, bir diğeri de dönüşümün planlama eylemi içerisinde bir ‘müdahale alanı’ olarak yer almasıdır. Kentlerin bugünkü karmaşık ve çok fonksiyonlu yapısı ve planlamanın evrimi göz önünde bulundurulduğunda, bugün

kentlerin dönüşümü hususunda önceki deneyimlere nazaran daha kapsamlı ve çok boyutlu bir eylem alanının oluşması beklenecektir.

1.1 Literatür Çalışması ve Amacı

Tez çalışmasına konu olan Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulama sürecini incelemek için, araştırma konusuna yakın tez çalışmaları araştırılıp özetlenmiştir. Bunun sonucunda literatürdeki gözlenen boşlukların doldurulması için bu araştırmaların çalışmaya sağlayabileceği katkılar değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelere göre, önceki çalışmalarda kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, fiziksel boyutlarının ele alındığı, kentsel dönüşüm projelerinin toplumsal etkileri, uygulama araçları, projenin uygulama süreci ve aktörler ile ilgili bilimsel araştırmalar yapıldığı görülmüştür. Ancak yapılan çalışmalarda kentsel dönüşüm uygulamalarının mekânsal açıdan değerlendirilmesiyle ilgili yeterli sayıda bilimsel çalışma bulunmamaktadır.

Bu çalışma ile kentsel dönüşüm projeleri üzerinde derin araştırmalar ve literatür taramaları yapılarak, çalışma alanı olarak seçilen örneklemin, mekansal açıdan analizleri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Bu çalışmanın amacı, ülkemizde kentsel dönüşüm sürecini ve uygulamalarını fiziksel mekandaki sonuçları açısından ele alarak değerlendirmektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, çalışmanın içeriğinin genel hatlarıyla ortaya konduğu giriş bölümü, literatür çalışması, çalışmanın amacı, kapsamı, materyal ve yönteminden bahsedilmiştir.

İkinci bölümde çalışmanın ana vurgusu olan “Kentsel Dönüşüm” kavramı kapsamlı bir şekilde irdelenmiş, kentsel dönüşümün geçmişten bugüne kadar olan gelişimi ve amaçları üzerinde durulmuştur.

Üçüncü bölümde ise; amacı ve boyutları ile birlikte ilgili yasal düzenlemeler anlatılmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının İstanbul, Ankara, İzmir, diğer kentlerimizdeki deneyim ve örnekleri incelenerek, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Konusunda Yapılan Tez Çalışmalarının sonuçları değerlendirilmiştir.

Çalışmanın dördüncü bölümünde; Kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan projelerin başında özellikle son yıllarda ülkemizin birçok bölgesinde, Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan dönüşüm uygulamaları istatistik veriler ışığında ele alınmıştır.

Ankara, Altındağ- Gültepe- Yenimahalle, Antalya Kepez ilçelerindeki dönüşüm uygulamaları çalışma alanı olarak seçilerek bölgenin mevcut durumunun analizi yapılmıştır. Şehre göre konumu, yerleşim düzeni, planlamaları, sosyal alanları ve donatıları vb. özellikleri irdelenerek, alanların kentsel dönüşüm kapsamında uygulanan bu uygulamaların mekansal açıdan pozitif ve negatif sonuçlarının genel değerlendirmesine ve önerilere son bölüm olan beşinci bölümde yer verilmiştir.

1.3 Çalışmanın Hipotezi

Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında ekonomik ve sosyal boyutun son derece önemli olduğu görülmüştür. Bununla birlikte bu kavramın mekansal boyutu yeteri kadar ele alınmamıştır. Uygulamaların mekansal açıdan standartların ve ilkelerin altında kaldığı ancak geliştirilebilir projeler olduğu bu çalışmanın hipotezini oluşturmaktadır.

1.4 Materyal ve Yöntem

Araştırmada öncelikle kapsamlı literatür çalışması ile kentsel dönüşümle ilgili kavramsal çerçeve belirlenmiştir. Çalışmada, daha önceki tezler ve kütüphanelerde konuyla ilgili bilimsel eserler araştırılmış ve ulaşılabilen bütün yerli ve yabancı

kaynaklardan faydalanılmıştır. Araştırmada yayınlanan makalelerden ve raporlardan yararlanılmıştır.

Yapılan araştırmalar doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan projelerin başında özellikle son yıllarda ülkemizin birçok bölgesinde, Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanan dönüşüm uygulamaları olduğu görülmüştür. Bununla birlikte kentsel dönüşümün hedef alanlarından biri olması itibari ile gecekondulu alanlarındaki uygulamalar örneklem alan olarak ele alınmıştır.

TOKİ'nin kendi web sitesinde “Gecekondulu Dönüşüm Uygulama Fotoğrafları” başlığı altında 12 adet olarak sayılan tamamlanmış uygulama tespit edilmiştir (TOKİ (a), 2014). Bunlar;

Ankara Karacaören
Ankara Kuzeykent
Antalya Kepez
Denizli Kurudere
Erzincan Çarşı Mahallesi
Erzincan Yakutiye
Gaziantep Şahinbey
İstanbul Küçükçekmece
Karabük Merkez
Samsun Canik
Trabzon Zağanos
Uşak Karaağaç projeleridir.

Türkiye'nin çeşitli illerinden seçilen gecekondulu alanlarındaki dönüşüm uygulamalarının mevcut çalışmada ele alınması amaçlanmıştır. Konut sayısı, proje büyüklüğü, farklı bölge olması vb. özellikler göz önüne alınarak yukarıda belirtilen 12 adet projeden 7 adet örnek proje seçilerek bu alanlarda inceleme yapılmasına karar verilmiştir. Ancak TOKİ ile yapılan tüm görüşmeler, yazışmalar doğrultusunda seçilen 7 adet projeden 4 adet örneğe ulaşılabilmektedir. Çalışma alanı

olarak ele alınan bu 4 örneklem Ankara, Altındağ- Gültepe- Yenimahalle, Antalya Kepez ilçelerindeki gecekondu dönüşüm uygulamalarıdır.

Planlar TOKİ arşivinden alınmıştır. Tez kapsamında incelenen konut alanlarına ait vaziyet planı, kat planları, fotoğraflar ile proje alanında ve kentsel dönüşüm bölgesindeki veriler araştırmanın materyalini oluşturmaktadır.

Çalışma yönteminde, öncelikle konu ile ilgili teorik bilgiler toplanmış, bu bilgiler ışığında alan çalışması olarak belirlenen bölgede gözlem ve araştırma yöntemine dayalı olarak sorun/durum tespitinde ve olumlu/olumsuz özellikler üzerinde durulmuştur. Alanlar niceliksel ve niteliksel özellikler bakımından incelenerek Türkiye’deki gecekondu alanlarındaki dönüşüm uygulamaları mekânsal olarak ele alınmıştır.

Ele alınan alanların niceliksel özellikleri, dönüşüm öncesi ve dönüşüm sonrası olarak iki farklı durumda da, aşağıdaki kriterlere göre incelenmiştir.

- a. Kent içindeki konumu
- b. Arazi kullanım durumu
- c. Donatı alanları
- d. Bina tipleri
- e. Kat adedi dağılımı
- f. Yapıların fiziksel durumu

Aşağıda belirtilen kriterler ise dönüşüm sonrası ele alınan niceliksel özelliklerdir.

- a. Doluluk- boşluk oranı
- b. Konut büyüklüğü
- c. Kat planları

Niteliksel özellikler ise; Clare Cooper MARCUS' un yazdığı Housing as if People Mattered adlı kitabında *mekansal niteliklerini değerlendirmede ölçütler* başlığı altında belirttiği kriterlere göre incelenmiştir. Bu kriterler;

- a. Binalara erişim, konuttan açık mekana görsel ve işlevsel erişim
- b. Özel, yarı özel ve kamusal mekanların tanımlanması ve geçişliliği
- c. Yeşille olan ilişkilerin tümü- peyzaj
- d. Alt birimlerin kimliği- konut alan tasarımında kimlik oluşturmaktadır.

BÖLÜM İKİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel dönüşüm başlıklı bu bölümde; Kentsel Dönüşüm tanımı, önemi ve amacı, Kentsel dönüşüm süreci ve gelişimi açıklanmıştır.

2.1.1 Kentsel Dönüşüm Amacı ve Kavramın İncelenmesi

Kentsel dönüşüm kavramının ne olduğuna geçmeden önce bu kavramın içinde barındırdığı kent, kentleşme ve dönüşüm kavramları incelenecek ve kentsel dönüşüm kavramının amacından, öneminden bahsedilecektir.

İlk olarak incelemesi yapılacak olan kent kavramının herkesin kabul ettiği tek bir tanımı bulunmamaktadır. Kent bilimciler, toplumbilimciler, tarihçiler bu kavram üzerine birçok söylemlerde bulunmuşlardır. Bundan dolayı yazılı kaynaklarda birçok kent tanımı görülmektedir.

Keleş ve Sarıbay'ın kent tanımlarında Keleş kenti, “İnsanların yaşamlarını sürdürdükleri mekan, toprak parçası” olarak tanımlamış ve kentlerin canlı varlıklar gibi doğan, büyüyen yapıları sürekli değişen toplumsal birimler olduklarını ifade etmiştir (Keleş, 2004). Sarıbay kent için “Kültürel biçimlenişin bir yansımasıdır” ifadesini kullanmıştır (Sarıbay, 2002).

Ülkemizde yazarlar tarafından kullanılan kent tanımlarının dışında, Türk Dil Kurumu'nun kabul ettiği iki kent tanımı bulunmaktadır. Bu tanımlar Toplumbilim Terimleri Sözlüğü'nde ve Kent Bilim Terimleri Sözlüğü'nde yapılmıştır. Kent, Toplumbilim Terimleri Sözlüğünde; “Tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 10,000 den daha kalabalık nüfuslu yerleşme yeri”, Kent bilim terimleri sözlüğünde; “Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin

karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” olarak tanımlanmıştır (Türk Dil Kurumu, 2008).

Kentsel dönüşümün içinde barındırdığı diğer bir kavramda Kentleşme kavramıdır. Kent bilim terimleri sözlüğünde; “İşleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci” (Türk Dil Kurumu, 2008), olarak tanımlanmıştır. Dönüşüm (transformasyon) kavramının anlamı ise; mevcut durumundan farklı bir hal alma, farklı bir biçime girme (Türk Dil Kurumu, 2008).

Kent, kentleşme ve dönüşüm kavramlarını içinde barındıran kentsel dönüşüm kentin;

Gecekondu alanları

Afet riskli alanlar,

Kent merkezleri/merkezi iş alanları,

Kentlerin ekonomik ömrünü doldurmuş/yıpranmış kesimleri,

Sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu oluşan yıkıntı alanlarında koruma, yenileme, iyileştirme, yenileşme, yeniden canlandırma ve soylulaştırma araçlarını kullanarak bu alanların toplum yararına düzenlenmesini amaç edinmektedir.

Avrupa ülkelerinde yıllardır bilinen ve kendine geniş uygulama alanları bulan ‘kentsel dönüşüm kavramı’, son yıllarda ülkemizde de yasal bir taban kazanarak büyük kentlerimizin gündemini belirler hale gelmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerin büyümesiyle birlikte kent içi dengelerin değişmesi sonucunda oluşan alanlarda kentin sosyo-ekonomik yapısını olumlu yönde etkileyecek yeni ortamlar oluşturmayı hedefler. Bunun oluşması sosyal, ekonomik ve fiziksel bazı amaçların gerçekleşmesine bağlıdır.

Sosyal amaçlar; sağlıklı ve güvenli, yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması, sosyal olarak eskimeyi engellemek amacıyla mahalleler arası farklılıkları azaltmak, kentsel alanların çöküntü haline gelmesini önlemek ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır.

Ekonomik amaçlar; kentteki ekonomik dengesizliği azaltarak iş hayatını canlandırmak, değeri düşen kent öğelerini tekrar kente kazandırmak, yaşam kalitesini yükselten ekonomik çözümler geliştirmek ve kent yönetiminin mali imkanlarını arttırmaktır.

Kentsel dönüşümün fiziksel amaçları; bölgedeki sosyal altyapı problemlerini çözmek, yoğunluğu dengelemek, ulaşım sorunlarını ortadan kaldırmak, doğal afetlere karşı çevrenin niteliğini artırmak, gereksiz kentsel yayılmaları engellemek ve kentte değişim ihtiyacına cevap verebilmektir.

Kısaca kentsel dönüşüm uygulamaları kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre, kent alanlarının yeniden geliştirilmesi amacını kapsamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin yaşanabilir planlı, sağlıklı kentleşmesi için oldukça önemlidir. Peki bu kadar önem arz eden kentsel dönüşüm nedir?

Kentsel dönüşüm kavramı, bazı kaynaklarda Türkçeye “Kentsel Yenileme” olarak çevrilen İngilizce “Urban Regeneration” kavramının Türkçe karşılığı olarak kullanılmaktadır. Fakat Türkçede kentsel yenileme kavramı İngilizce “Urban Renewal” kavramının karşılığı olarak kent planlama terminolojisine girmiştir. Regeneration sözcüğünün Türkçe sözlük anlamı ise, “yeniden hayat verme, canlandırma”dır. Kentsel dönüşüm kavramından farklı olan kentsel yenileme (Urban Renewal) kavramı; “fiziksel bir mekanın yer yer yıkılması eylemini de içerecek şekilde yeniden yapılandırılması uygulamalarını” ifade etmek için kullanılmaktadır (İnce, 2006, s.6). Şehircilik Literatüründe İngilizce “Urban Regeneration” kavramının yanında yine İngilizce olan “Urban Transformation ve Metamorphosis” kelimeleri de kentsel dönüşüm olarak Türkçeye çevrilen kavramlardandır (Eren, 2006, s.20).

Kentsel dönüşüm, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır (Özbek, 2005).

Kentsel dönüşüm, sosyal, fiziksel ve ekonomik açıdan bozulmuş, imar mevzuatına aykırı yapılaşmalar sonucunda kimliksiz ve niteliksiz hale gelen bir kentin ya da belirli bir alanının yeniden kente kazandırılması amacıyla yapılan planlı eylemlerdir.

Şehirlerde dönüşüm ihtiyacı, kentsel alanlarda, ekonomik ve sosyal sistemlerdeki bozulmalardan kaynaklanmaktadır. Kentsel alanlarda zamanla ortaya çıkan ekonomik gerilemeler, çevre kalitesinde ve sosyal yaşam kalitesindeki düşüşler, yapılaşmış mekana planlı bir müdahaleyi zorunlu kılmaktadır. Yalnızca kentsel problemlerin halledilmesinde değil, ekonomik büyüme ve sosyal refah sağlamaya yönelik geliştirilen politikaların sonucu ortaya çıkan yeni talep ve beklentilerin karşılanmasında da, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır (Eren, 2006, s. 21).

Bir başka tanım olarak Özden; kentsel dönüşümü, zaman içinde eskiyen, yıpranan, sağlıklı gelişen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi eylemi olarak tanımlamaktadır.

Keleş’e göre kentsel dönüşüm kendiliğinden gelişen bir süreç değildir. Kentsel dönüşüm kavramı, eskimiş kent kesimleri ile kaçak yapılardan oluşan gecekondu topluluklarının yenilenmesini anlatmak üzere kullanılmaktadır (Yerebasmaz, 2006).

Kocamemi’ye göre ise; Kent içindeki niteliksiz sağlıklı ve kaçak yapılaşmış alanların yenilenmesi, işlevini yitirmiş mekanlara yeni fonksiyonlar kazandırılması, doğal afetlerden etkilenecek yapıların farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi,

kentsel işlevlerin doğru tanımlanarak bir plan çerçevesine dönüştürülmesi, kentsel alt yapının bu gelişim süreci içinde yenilenmesidir (Kocamemi, 2006).

Ayrıca, çeşitli bilim insanlarına göre kentsel dönüşümün birçok farklı tanımı da yapılmıştır:

Linchfield, “Kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma”, Roberts ise, “Kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” olarak tanımlamışlardır (Linchfield,2000).

Bu tanımlardan yola çıkarak kentsel dönüşümü; kentsel çöküntü alanlarında, ekonomik, sosyal, yönetsel, fiziksel ve çevresel boyutlar düşünülerek planlanan, kapsamlı ve bütünlük, kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik çalışmaların rantsal düzenlemelerden uzak; bölgenin iklimsel, coğrafi, kültürel özellikleri göz önünde bulundurularak sürdürülebilir, yaşanabilir projelerle kentsel kalitenin arttırıldığı bir süreç olarak tanımlamak mümkündür.

2.2 Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gelişimi

Kentsel yoksulluk ve sosyal dışlanma, yapı yoğunluğunun azaltılması, çarpık kentleşmenin düzeltilmesi, kentsel standartların artırılması, deprem riskinin azaltılması, kullanım kararları yanlışlıklarının düzeltilmesi, kentsel büyüme hızının düşürülmesi, gelir grupları arasındaki makasın daraltılması, kültürel değerlerimizin korunması, kentsel standartların yeniden ele alınması gibi nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm gündeme gelmektedir.

Kentlerde dönüşüm süreçleri farklı zaman periyotlarında, farklı şekillerde gelişmektedir. Dönüşüm süreçleri zamana ve mekana göre farklı müdahaleler içermektedir.

Roberts (2000) dünyada olan kentsel dönüşümleri ‘Kentsel Dönüşümün Evrimi’ adlı çizelgesinde beş dönemde incelemiştir (Tablo 2.1). Bu dönemler;

1. 1950’ler yeniden inşa etme
2. 1960’lar yeniden canlandırma
3. 1970’ler yenileme
4. 1980’ler yeniden geliştirme
5. 1990’lar yeniden üretme olarak adlandırılmıştır.

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

Tablo 2.1 Kentsel dönüşüm evrimi (Yerebasmaz, 2006)

Kentsel Dönüşümün Evrimi					
Dönem	1950’ler	1960’lar	1970’ler	1980’ler	1990’lar
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yöneliş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950’lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, kent dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyonu	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi

Tablo 2.1 Kentsel dönüşüm evrimi (Yerebasmaz, 2006) (devamı)

Kentsel Dönüşümün Evrimi					
Dönem	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Üretim
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhn kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma

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

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

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

dönüşüm projesi uygulanmıştır. 2000’li yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleri her alanda ve her boyutta hayata geçirilmeye başlanmıştır (Eren, 2006).

Kentlerde farklı iktisadi yapılanma süreçlerine uygun mekansal dokuyu oluşturabilmek adına, birbirleri ile ilişkisiz ya da uygun olmayan (konumu, büyüklüğü, niteliği vb. açıdan) fonksiyonlar ile doldurulmuş veya doldurulmasına izin verilmiş, ulaşım, altyapı, sosyal tesis, konut üretimi gibi fiziksel mekan gelişimi kapsamında bir çok konuda sorunlar ortaya çıkmıştır.

BÖLÜM ÜÇ

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

3.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye’deki kentlerin mekansal yapısının oluşmasında ve dönüşüm süreçlerinin şekillenmesinde yaşadığı ekonomik ve siyasal koşulların yanı sıra tarihi, toplumsal ve kültürel yapısından da kaynaklanmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermektedir. Aşağıda Türkiye’deki uygulamaların bu dinamiklere paralel olarak gerçekleştiği tarihsel süreci anlatan tablo 3.1 de verilmiştir. Türkiye’deki kentsel dönüşüm dönemlerle incelenmek istenirse üç dönemde incelenebilir. Bu dönemler 1950-1980, 1980-2000 ve 2000-sonrası olarak sıralanır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Tablo 3.1 Türkiye’ de kentsel dönüşüm tarihsel bakış (Ataöv ve Osmay, 2007)

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSA	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonomik Büyüme <i>Demografik Değişim:</i> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme <i>Demografik Değişim:</i> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	<i>Ekonomik Politikalar:</i> Özelleştirme; AB ilişkileri <i>Demografik Değişim:</i> Doğudan batıya göç

Tablo 3.1 Türkiye’ de kentsel dönüşüme tarihsel bakış (Ataöv ve Osmay, 2007) (devamı)

SOSYO-EKONOMİK	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Yap- satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondusu ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	<i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondusu alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi <i>Planlama</i> <i>Uygulamaları:</i> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Belediye, Gecekondusu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 <i>Planlama</i> <i>Uygulamaları:</i> Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	<i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <i>Planlama</i> <i>Uygulamaları:</i> Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolen Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondusu bölgelerinin <i>sağlıklaştırılması</i>; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondusu alanlarının <i>yeniden yapılandırılması</i>; 4. Bu alanlarda <i>kentsel yenileme</i>.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda <i>kentsel yenileme</i>; 2. İyileştirmeye yönelik <i>sağlıklaştırma ve islah-imar uygulamaları</i>; 3. Tarihi değeri olan alanların <i>korunması ve soylulaştırılması</i>.	1. Kentsel alanlarda <i>yenileme</i>; 2. Apartman alanlarının <i>iyileştirilmesi</i>; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının <i>yeniden geliştirilmesi</i>; 4. Tarihi konut alanların <i>soylulaştırılması</i>.

1950-1980

II. Dünya savaşından sonra Türkiye'nin büyüyen ekonomisi ve sanayileşmesi ile birlikte ivmelenen kentleşme süreci, beraberinde kentlerin kontrolsüz bir şekilde büyümesini getirmiştir. Kentlerdeki altyapı yetersizliği ve sermayenin yanlış kullanımı, göçen kesimin konut ihtiyacının karşılanmasına engel olmuş, kırsaldan göçen nüfus ise çözüm olarak, barınma ihtiyacını, kentin çeperindeki hazine veya özel arazilere gecekondular yaparak karşılamışlardır.

Barınma ihtiyacının kısa vadede çözülmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıksız ve yasal olmayan konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük standartlar, sağlık ve beslenme şartlarında yetersizlikler bir araya gelerek kentsel yoksunluğun ve dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmuştur (zden, 2006).

Ekonomik büyümeyle beraber kentte birçok sorun oluşmuştur. Ekonomik büyüme ilk on yılda sanayileşmeyi, dış yardımları, liberal ekonomi modelini ve tarımsal modernleşmeyi beraberinde getirmiştir (şenyapılı, 2007). Bu ilk on yıllık dönemde uygulanan ekonomik büyüme modeli, büyük kentlere göçün başlamasına neden olmuş, kentlerin nüfusu toplam nüfusa göre %80 oranında artmıştır (Osmay,1999). Bu artış beraberinde konut, altyapı ve işsizlik sorunu getirmiştir. İkinci on yıllık dönemde ise kentlerdeki nüfus artışı en yüksek değerine ulaşmış ve kentteki gecekondulaşma problemi başa çıkılamaz bir hale gelmiştir. Bu dönemde artan gecekondulaşmaya en önemli tepki 1966 yılında oluşturulan 775 sayılı Gecekondular Yasası ile verilmiştir. Bu yasayla birlikte izinsiz yapılaşma olan gecekondular yasal hale getirilmiş ve gecekondular sahiplerinin konut sahibi olması amaçlanmıştır. Bu dönemde, konut ihtiyacını sağlamayı ve gecekondular alanlarından kaçmak isteyen st gelir gruplarına hitap eden konutlar yapmayı amaçlayan özel kuruluşlar oluşmaya başlamıştır.

Bu dönemdeki son periyodun 1970 yılında özel konut üretimiyle başladığı görülmektedir. Kent yenileme kavramının girişi 1970'li yıllara denk gelmiştir. Ancak ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı gerçek anlamıyla 1980 yıllarında kullanılmaya

başlanmıştır. ‘Kentsel yeniden yapılandırma ve sağlıklılaştırma’ metotlarının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli özelliğidir. 1980’lerdeki dönüşüm uygulamalarının amacı, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomiyi canlandırmak olmuştur. 1980 yıllarında gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarının birçoğu kamu-özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde, özel sektörün rolü ön plana çıkarken, kamu sektörü temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenmişlerdir (Akkar, 2006).

1950-1980 yılları arası dönemde, ekonomik gelişme ve göç büyük kentlerin hızla büyümesine, gecekondulaşmanın önemli derecede artmasına neden olmuştur. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm kent çeperindeki boş arazilerin gecekondu mahallelerine dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin sağlıklı hale getirilmesi, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007).

1980-2000

1980’lere kadar kentlerimizin planlamadaki sorunları, kente göç edenlerin kurduğu mahalleler bazında düşünülürken, 1980 sonrasında kent rantlarından elde edilen kazancın, kent yönetimleri ve özel sektör için giderek en önemli ölçüt olarak ortaya çıkmasıyla büyük kent merkezlerinde bir hareketlenme başlatmıştır. Sonuç olarak merkezi iş alanlarının kent içinde yer değiştirmesi, yeni ekonomik sektörlerin kentte yer edinmeye başlaması ile kentsel projeler de gündeme gelmeye başlamıştır (İnce, 2006).

1980’lerde kırdan kente göç niteliği değişerek devam etmiştir. Siyasal karışıklıklardan ve güvenlik kaygılarından dolayı doğudaki iller boşaltılmış ve bu da göçe neden olmuştur. Ancak kentlerdeki nüfus artışına rağmen doğum oranı azaldığı için kentsel nüfus artış hızı azalmıştır. Kent nüfus artış hızı azalmış olsa da konut ihtiyacı azalmamış, bu ihtiyacı karşılamak adına kooperatif birlikleri oluşturulmuş,

toplu konut uygulamaları yaygınlaştırılmıştır. 1984 yılında TOKİ (Toplu Konut İdaresi)’nin kurulmasıyla konut üretimi yeni bir boyut kazanmıştır.

1984 tarihli ve 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ve yine ardından 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı Kanun ile gecekondu afları kapsamı daha da genişlemiştir. Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapılması ile kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlanmıştır (Uzun, 2006).

Yaşam kalitesi düşük ve riskli alanlarda yapılan kentsel yenileme, iyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve ıslah-imar uygulamaları, tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması dönemin kentsel dönüşüm uygulamaları arasındadır. Ayrıca 1950-1980 arasındaki dönemden farklı olarak, bu dönemde yerel yönetimlere planlama yetkisi verilmiştir.

Kentsel yenileme radikal bir müdahale olarak eskisini yıkıp, yerine yenisini yapan dönüşüm uygulamalarını içerir. Bu dönüşüm türü, rantı ya da yaşam kalitesi çok düşmüş ve kullanımı riskli hale gelmiş bir alana yeni imar hakları verilerek rantın ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için başvurulmuş bir çare olarak sayılabilir (Ataöv ve Osmay, 2007).

İkinci dönüşüm müdahale biçimi ise; bir alanın mevcut fiziksel, sosyal ve ekonomik dokusunun iyileştirilmesine yönelik dönüşüm uygulamalarını içermektedir. Mevcut dokuyu koruyarak getirilen dönüşüm müdahale türleri arasında sağlıklaştırma ve ıslah-imar planları sayılabilir (Tekeli, 2003). Sağlıklaştırma alt yapısı yetersiz bir alanın sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmesidir. Bu tür dönüşüm müdahalesi genelde gecekondu ve ruhsatsız konut alanlarında uygulanmıştır. Islah imar uygulaması, yapılaşması yasal olmayan bir alanın yasal hale getirilmesi ve o alanda yapılaşma hakkı verilerek yaşayanlara güvence verilmesidir. Islah-imar planları gecekondu alanlarını düzenli konut stokuna dönüştürmeyi amaçlamaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Üçüncü dönüşüm müdahale biçimi tarihi değeri olan bir alanın ve soylulaştırılması olarak ortaya çıkmıştır.

2000 ve Sonrası

2000 ve sonrası dönemde, kentsel dönüşümün yasalarda yer alması en önemli gelişmedir. Ayrıca katılımcı profili bu dönemde ele alınmaya başlanmıştır. Ekonomik ilişkilerin yeniden yapılanması, ulaşım ve iletişim ağlarının güçlenmesi ile kentsel yönetim sınırları değişmiştir. Kente göç eden nüfus sayısında bu dönemde de hızla artış görülmektedir. Bir önceki dönemdeki konut üretimi artışı, bu dönemde talep fazlası olarak ortaya çıkmaktadır. Resmi konut fazlası rakamlarına kayıt dışı konut üretimi de eklendiğinde bu oranın gerçekleşen üretimin %30 - 50 üstünde olduğu görülmektedir (Balamir, 2004). Tüm konut sunum biçimlerinde artış gözlemlenmiştir. Belediyelerin oluşturdukları toplu konut kooperatifleri ve deprem riski olan alanlarda devlet kredisıyla afet konutları konut sunuş biçimleridir.

Ülkemiz pratiğine kentsel dönüşüm kavramı özellikle 1999 Marmara depremi sonrasında girmiş olduğundan, sonrası fiziki çevrelerin yeterli niteliklerde olmadığına ortaya çıkışıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyacı gündeme getirmiştir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinin temel problem konusu; kaçak yapılaşmış ve ıslah planları ile daha da sağlıklı hale gelmiş olan kentsel alanlardır. Tüm bu dinamikler ülkemizdeki kentsel dönüşüm sürecinin, sadece fiziksel dokuyu yıkıp yeniden inşa etme olarak algılanması sonucunu doğurmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları, gecekondularında, kent merkezlerinde, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan alanlarda, afet zararlarının ve kentsel risklerin bulunduğu alanlarda uygulanmaktadır.

1990'lara kadar kentlere göçle gelen ve gecekondularda yaşayan kesimin kente eklenmesi sorunu, kentsel dönüşümün ana konusu olarak görülmüş, yerel yönetimler 1990'lardan sonra gecekondularının dönüştürülmesine yoğunlaşmıştır.

Ülkemizde kırsaldan kente göç sonrasında barınma ihtiyacı için gecekonduların yapılması ile başlayan gecekondulaşma süreci dört döneme ayrılmaktadır. Bu dönemler sırasıyla; 1945-1960 yılları arasındaki dönem, 1960-1970 yılları arasındaki dönem, 1970-1980 yılları arasındaki dönem ve 1980 sonrası dönemdir.

1945-1960 yılları arasındaki birinci dönem; kırsaldan kente göç edenlerin sadece barınma ihtiyaçlarını karşılamak için barakalar kurması ile yani “barakalaşma” ile başlamıştır. İlk kuşak gecekondular denilen bu göçmenler şehirlerde düşük maliyetli iş gücü olmuşlardır. Zaman içinde kırsaldan kente göç çoğalmış ve yeni gelen gecekondular daha önceden kente göçmüş olan yakınlarının yanlarına gelerek konut sorunlarını kendilerine gecekondular yaparak çözmüşlerdir. Göçün artmasıyla sayıları hızla çoğalan bu gecekondular, zamanla siyasilerin oy karşılığında altyapı hizmetlerini götördükleri mahalleler haline gelmişlerdir (Mutlu, 2007).

1960-1970 yılları arasındaki ikinci dönemde kadın ve çocuklarında çalışmasıyla gecekondular halkının refah seviyesi artmıştır. Böylece gecekondulara ilaveler yapılmıştır. Birinci dönemden farklı olarak gecekondular barınma ihtiyacı olmaktan çıkarak yatırım olmaya başlamış ve gecekondular satılıp, kiraya vermeye başlanmıştır.

1970-1980 yılları arasındaki üçüncü dönemde, arsalardan gelecek değer artlarından yararlanabilmek için boş arsalar bekletilmiştir. Ayrıca bu dönemde gecekondular yapıp satan yasal olmayan şirketler ortaya çıkmıştır.

Dördüncü dönem olan 1980 sonrası ise Türkiye’deki gecekondular sayısı iyice artmış ve gecekonduların bulunduğu mahallelere yakın yerlerde oturan halkı rahatsız etmeye başlamıştır. 1983 yılında çıkartılan ve gecekondular affı ile ilgili ilk yasa olan 2805 Sayılı Yasa ile artan gecekondular sorununun çözülmesi hedeflenmiştir. Bu yasada gecekondular muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıktırılacak şeklinde üç bölümde sınıflandırılmıştır. ıslah İmar Planları gecekondular sorununu ortadan kaldırmak amacıyla çıkarılan gecekondular afları neticesinde ortaya

çıkmiştir. Son yıllarda önemi artan ve sıklıkla duyduğumuz kentsel dönüşüm uygulamaları ise ıslah imar planları gibi gecekonduların alanlarında uygulanmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve belediyeler kamu adına devreye girmekte, bu alanlardaki dönüşümlerin tetikleyicileri olmaktadır. Kendisine yasal çerçeve ile verilen rolle birlikte TOKİ bu alanlardaki kamu müdahalelerini gerçekleştirmektedir. Kentin boş alanlarında ya da özel mülkiyetteki büyük arazilerde sermaye şirketleri kendileri proje ve uygulama yaparken, kentte proje yapılması riskli gecekonduların alanlarında TOKİ’nin devreye girdiği görülmektedir.

Bu bölümde kentsel dönüşümle ilişkin yasal düzenlemeler ele alınacaktır. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda yapılan tez çalışmalarını boyutları, bulgular, öneriler vb. açıdan oluşturulan tabloyla özetlenerek, Türkiye’deki kentsel dönüşümün değerlendirilmesi İstanbul, Ankara, İzmir ve diğer kentlerimiz adlı başlıkta incelenecektir.

3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşümle İlişkin Yasal Düzenlemeler (2000-2013 yılları)

Türkiye’de ıslah imar planları ve kentsel dönüşüm projeleri ilk olarak yıllar içinde çıkartılan gecekonduların aflarıyla sorunları çözölemeyen gecekonduların alanlarında uygulanmıştır.

1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” başlıklı son af kanunu ile gecekonduların alanlarında Türkiye’deki ilk kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Gecekonduların alanlarında ıslah imar planı yapma imkanını ortaya çıkaran ve dolaylı olarak dönüşüm projelerinin yapılmasını sağlayan bu af kanunuyla, gecekonduların kat sayısının artması, gecekonduların alınıp satılması ve müteahhitlere verilmesi olanağı sağlanmıştır. Ancak kanun gecekondular

probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünü bulundurmaktadır. Bu kanunla gecekonduların alanlarında yalnızca fiziksel dönüşümler sağlanabilmiş, kentsel dönüşümün sosyal, ekonomik ve çevresel hedefleri gerçekleştirilememiştir (Uzun, 2006, s.24).

1948'den sonra çıkartılan gecekondular affı yasalarından başka, 1980'li yılların ortalarında yeni bir kentleşme sürecine giren Türkiye kentlerinde merkezi yönetimin çıkartılan yasalar yoluyla sorunların çözümüne yönelik attığı adımlar dikkat çekicidir. 1985 yılında çıkartılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun dan başka, 1982 yılında çıkartılan 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu", 1983 tarihli ve 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", 1984 tarihli "3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmüne Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa" Türkiye'de kent yenileme konusunu doğrudan etkileyen yasal düzenlemelerdir (Özden, 2008).

2004 yılından itibaren kentsel dönüşüm kavramı hukuki bir terim olmuştur. Ancak mevcut durumdaki yasa ve düzenlemelerle bu kavram yeterince tanımlanamamış ve ihtiyaçlara cevap verememiştir. Planlama konusunda en temel kanun olan 3194 sayılı İmar Kanunu, kentsel dönüşüm konusunda herhangi bir madde içermemekle birlikte, kentsel dönüşümü yönlendirici herhangi bir maddesinin olmayışı, planlama mevzuatının kentsel dönüşümün halen yetersiz düzeyde ele alındığının göstergesidir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler aşağıda belirtilmiştir:

Toplu Konut Kanunu- 2985 sayılı kanunla onaylanmıştır. (Resmi Gazete tarihi: 17.03.1984)

Büyükşehir Belediyesi Kanunu- 5216 sayılı kanunla onaylanmıştır. (Resmi Gazete tarihi: 23.07.2004)

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu- 5226 sayılı kanunla onaylanmıştır. (Resmi Gazete tarihi: 27.07.2004)

İl Özel İdareleri Kanunu-5302 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi Gazete tarihi: 04.03.2005).

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı- 01.03.2005 tarihinde TBMM’ nde gündeme getirilmiştir. Sonrasında almış olduğu tepkiler üzerine “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” olarak değiştirilmiştir (Resmi Gazete tarihi: 05.07.2005).

Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 5366 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi Gazete tarihi: 05.07.2005).

Belediye Kanunu 5393 sayılı kanunla onaylanmıştır (Resmi gazete tarihi: 30.05.2005).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, - 6306 sayılı 16.05.2012 tarihinde kabul edilerek yasalaşmıştır.

Türkiye’de son yıllarda kentsel dönüşümle ilgili düzenlenen mevzuata ilk olarak 2004 yılında çıkartılan 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” eklenmiştir. Kentin belirli bir alanını kapsayan bu kanunun kent planlaması açısından olumsuzluklar içermesi nedeniyle parçacı yaklaşımların önünü açtığı söylenebilir (Uzun, 2006).

2004 yılında yapılan başka bir düzenlemeyle birlikte, 1164 sayılı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” ile arsa ve konut konusunda merkezi düzeyde parçalanan yetkiler Toplu Konut İdaresi’ne verilmiştir. Böylelikle kamu hizmetlerinin daha etkin ve verimli yürütülmesine olanak sağlanmıştır.

Yine 2004 yılındaki kamu yönetimi reformuyla birlikte birtakım değişikliklere uğramış olan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile sağlıklı kentsel alanların dönüştürülmesi konusunda toplu konut uygulamaları önemli bir araç haline gelmiştir.

2985 sayılı kanunla 1984 yılında yasalaşan Toplu Konut Kanunu, 5162 sayılı kanunla yenilenmiş ve kanunun “Amaç ve Kapsam“ başlıklı 1 numaralı maddesinde;

“Konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler bu kanun hükümlerine tabidir.” şeklinde bahsedilmiştir.

Kanunun 5162 sayılı kanunla değiştirilen 4. maddesine göre Toplu Konut İdaresi (TOKİ) “mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlar veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlar” dışında ayrıca gecekondulu alanlarında da “her türlü ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil ettirmeye yetkilidir.”

Ayrıca, Ek Madde 6’ya göre TOKİ, “gecekondulu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondulu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir.” Bu kanunla TOKİ’ye planlama ve dönüşüm uygulaması yapma ve proje üretimi konusunda verilen geniş yetkiler de bu oluşumu desteklemiştir.

Toplu Konut Kanunu’nun değiştirilmesiyle birlikte merkezi hükümetin kentsel yenileme konusunu sahiplenmesi ilk aşamada olumlu bir gelişme olarak değerlendirilebilir; ancak söz konusu ek maddeyle TOKİ, Kentsel Dönüşüm kapsamında aslında Kentsel Yenileme uygulamaları açısından yetkili kılınmıştır.

Büyükşehir Belediyesi Kanunu (5216)

Büyükşehir belediyesi; 10.07.2004 kabul tarihli ve 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu” nun 3. maddesinde;

“En az üç ilçe veya ilk kademe belediyesini kapsayan, bu belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan; kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren,

yetkileri kullanan; idarî ve malî özerkliğe sahip ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisi” şeklinde tanımlanmaktadır.

Yine aynı kanunun 3. bölümünde “büyükşehir belediyeleri” nin yerine getirmesi gereken sosyal, ekonomik ve fiziksel yapıya ilişkin sorumluluklar ve sahip oldukları yetkiler tanımlanmıştır. Fakat belirtilen görev ve yetkiler arasında “büyükşehir belediyeleri” nin “kentsel yenileme/dönüşüm” konusunda sahip olduğu yetkilerden bahsedilmemektedir. Ancak; büyükşehir belediyelerine, 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu” nun 73. maddesinde yer alan;

“Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.” biçimindeki ifade doğrultusunda “kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri” uygulama yetkisi verilmiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (5226)

5226 sayılı kanunun amacı “korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir.”

5226 sayılı kanunla görev, yetki ve sorumlulukları tanımlanan Koruma Yüksek ve Koruma Bölge Kurulları, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” un 12. maddesiyle yenileme alanlarında görevlendirilmişlerdir.

Yenileme alanlarında hazırlanacak avan projeler 5366 sayılı kanun uyarınca oluşturulacak kurullar tarafından onaylanmak zorundadır. Ancak bu durum, yenileme

alanlarının aynı zamanda sit – koruma alanları içerisinde de bulunması nedeniyle Koruma Bölge Kurulları ile Yenileme Alanlarından Sorumlu Koruma Bölge Kurulları arasında yetki karmaşalarına neden olmaktadır.

İl Özel İdareleri Kanunu (5302)

Kentsel dönüşüm boyutundan önce, İl Özel İdaresinin hukuksal yapısına bakacak olursak, Madde 3’te de belirtildiği üzere İl Özel İdaresi, “İl halkının mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi” dir. Belediyelerden farklı olarak İdare’nin başında bulunan vali atamayla gelmektedir.

İl Özel İdarelerine, 05.07.2005 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanan, 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” un 2. maddesinde yer alan ifadeler doğrultusunda “kentsel yenileme” uygulaması yapma yetkisi verilmiştir.

Belediye Kanunu (5393)

Nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerde uygulanabilecek kentsel dönüşüm projelerine dair yasal çerçeveye 7 Aralık 2004 tarihli 5272 sayılı “Belediye Kanunu” nun 73. maddesi ile oluşturulmuştur. Bir sene sonra Belediye yasası değiştirilmiş ve 13 Temmuz 2005 tarihinde 5393 sayılı “Belediye Kanunu” olarak yürürlüğe girmiştir.

2005 yılında çıkartılan 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun da kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile ilgili 73. madde yer almaktadır. Buna göre, “... Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan

edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karar bağlanır” ifadeleri yer almaktadır.

Söz konusu madde ile belirtilen kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olmasına rağmen dönüşüm ve gelişim alanlarını belirleme ölçütü olarak yalnızca alan büyüklüğü ve nüfus açısından sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanı sıra, kentin eskiyen kısımlarının hangi kriterlere göre ve kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

5393 sayılı kanunun “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69. maddesi ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. maddeleri, bu kanunun kentsel dönüşüm ve yenileme konularındaki iki temel maddesini oluşturmaktadır. Bu kanunun 69. maddesi ile birlikte 775 sayılı Gecekondu Yasası’nın 25. maddesine uyan kişilere de arsa tahsisi, arsa ve konut temini sağlanabilmektedir.

Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (5366)

2005 yılında yürürlüğe giren diğer bir kanun ise 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’dur. Bu Kanun’un amacı “...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, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır” olarak belirtilmiştir.

Bu yasa kentin tarihi dokusundaki kentsel dönüşüm projelerini kapsamaktadır. Ancak yıpranmış ve özelliğini yitirmiş kent alanlarının nasıl ve hangi kriterlere göre ele alınacağı açıklanmamaktadır.

Yasadaki tanım bir sit alanında yer alan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarına öncelik vererek bunun yanı sıra yeni yapılacak yapıları da içerecek şekilde düzenlenmiştir. Buna karşın yönetmelikte tescilli yapılarla ilgili adımlar ikinci aşama olan uygulama projesi aşamasına atılmakta ve yenileme alanı ilan edilen bölgelerin mevcut dokusu düşünülmeden “yenileme avan projesi” hazırlanmasından söz etmektedir. Ancak “Yenileme Alanı” ilan edilen bölgelerde tipoloji analizleri yapılmadan ve tescilli yapılara müdahaleler yapılmasına karar verilmeden “yenileme avan projesi” hazırlanırsa bölgenin morfolojisi bozulacaktır (Dinçer, 2007).

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı

2006 yılında TBMM’ye, “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” adı altında bir düzenleme sunulmuştur.

Genel gerekçede “Fiziki mekânın güvenli, nitelikli, yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneleşme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme, iyileştirmeye tabi tutulması gerektiği” belirtilmektedir.

Tasarı, sadece kentlerin fiziksel sorunlarını incelemektedir. Kentsel dönüşümün, sosyal ve ekonomik boyutuna ilişkin hiçbir düzenlemeye yer verilmemiştir. Tasarıdaki diğer önemli bir eksiklik ise, dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve uygulanması aşamasına katılımcı profilini sağlayacak maddelere yer verilmemiş olmasıdır. Başlayan ve yasal dayanaktan yoksun olan “kentsel dönüşüm” girişimlerinin yargıda bozulması, engellenmesi ve dönüşüm alanında direnişlerin yaşanması iktidarı yeni arayışlara yöneltmiş ve 22 Kasım 2006 tarihinde komisyonda kabul edilmiş olmasına rağmen “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun

Tasarısı” yasalaştırılmamıştır. Daha sonra 2010 yılı içinde Belediye Kanunu’nun 73. maddesinde değişiklik yapılmış ve kentsel dönüşüm “Anayasaya aykırı” içerikte genişletilmiş biçimde yasal dayanak oluşturulmuştur. Bununla birlikte “Belediye Kanunu” nun 73. Maddesinde 17 Haziran 2010 tarihinde yapılan 5998 sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla yürürlüğe girmiş ve belediyelerin yetkileri genişletilmiştir. Bu maddeye 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” hükmü getirilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 16.05.2012 tarihinde kabul edilerek yasalaşmıştır (TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu / 2013, Özgür Hamdi Bal’ın Kentsel Dönüşüm Gerçeği Ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme yazısından). Yasalaşan bu kanunda afet riski altındaki alanlar ile sağlıklı ve güvenli yaşama imkanı sunmayan yapıların iyileştirmesi, tasfiyesi ve yenilemesine dair usul ve esaslar belirlenmiştir. Kanunun amacı, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, bu alanlarda yapılacak planlamaya ilişkin usul ve esasları belirlemektir. Böylelikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ gibi birçok kurum ve kuruluşa yetkiler verilmiştir.

Diğer yönden,

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı gibi önemli kamu kurumları 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün Kaldırılması Hakkında Kanun” ve 5609 sayılı “Gecekondu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunların da çıkartılmasıyla çok ciddi yetki aktarımları gerçekleştirilmiştir.

5793 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik yapılmasına Dair Kanun” - 24 Temmuz 2008: Büyükşehir Belediyelerine yetki

verilmiştir (TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu / 2013, Özgür Hamdi Bal'ın Kentsel Dönüşüm Gerçeği Ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme yazısından).

644 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname - 4 Temmuz 2011 (TMMOB, 2. İzmir Kent Sempozyumu / 2013, Özgür Hamdi Bal'ın Kentsel Dönüşüm Gerçeği Ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Bildirisinden).

648 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararnameler bunlar arasındadır. - 17 Ağustos 2011 (TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu / 2013, Özgür Hamdi Bal'ın Kentsel Dönüşüm Gerçeği Ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Bildirisinden).

2002-2012 yılları arasında konu ile ilgili olarak 18 Yasa, 1 Yasa tasarısı, 2 Kanun Hükmünde Kararname yayınlanmıştır. 2004 sonrası çıkartılan kentsel dönüşüm ilişkin yasal düzenlemeler; parçacı, dar gelirli projelerden dışlayıcı, sosyal, ekonomik ve fiziksel kentsel dönüşümü, yerel kalkınmayı göz ardı eden, yap-satçı/kat-karşılıkçı bir anlayışa sahip olduğu söylenebilir.

3.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Değerlendirilmesi

Ülkemizde Kentsel dönüşüm uygulamaları, kent içerisinde kalan işlevini yitirmiş alanlar, gecekondü bölgeleri ve çöküntü alanları gibi alanların dönüşümünü ele almaktadır. Bu bölümde, dönüşüm uygulamaları konusunda yapılan literatür araştırması ve tez çalışmalarının sonuçları üzerinden değerlendirilme yapılması amaçlanmıştır. Söz konusu tezlerin dönüşüm kavramını hangi yönleri ve nasıl bir yöntemle ele alışları incelenmektedir. Aşağıda oluşturulan tabloda tez çalışmasına konu olan Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulama sürecini değerlendirmek için araştırma konusuna yakın tez çalışmalarından birkaçı özetlenmiştir.

3.3.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Konusunda Yapılan Tez Çalışmalarının Değerlendirilmesi

Tablo 3.2 Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yazılan tezler

TEZİN ADI VE YAZARI	YAPILDIĞI ÜNV. / BÖLÜM / YIL	ELE ALDIĞI BOYUT	ÖRNEK ALAN	BULGULAR	ÖNERİLER
1. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ KAZLIÇEŞME ÖRNEĞİ Gaye NURENGİN KOCAMEMİ	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Ünv. / Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Planlama / İstanbul- Ekim 2006	Sosyal boyut	Zeytinburnu bölgesi- İSTANBUL	1.Gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın neden olduğu kalitesiz fiziksel çevre 2. Yetersiz ulaşım ağı ve donatılar 3. İmalathane ve diğer sanayi tesislerinin çevreyi etkilemesi 4. Kentin çağdaş yaşam standartlarının gerisinde kalan bütün alanları kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında olması	Birbirine yakın, benzer özellikler gösteren ilçelerin gruplandırılarak Model önerisi getirilmiştir. Bunlar Yeniden Dönüş - Yeniden Canlandırma - Yenileme - Yenileşme diye sıralanabilir. Yenilemeyi gerektiren sorunlar için getirilen uygulamalarda yetki paylaşımı ön şart getirilmiştir.
2.KENTSEL YENİLEME KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ Şebnem ÖNER	Zonguldak Karaelmas Ünv. / Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı Peyzaj / Bartın- Ocak 2007	Yaşanabilirlik fiziksel ve sosyal boyut	Küçükçekmece İlçesi- Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri- İSTANBUL	1.Kaçak ve plânsız yapılaşma, 2.Yaşama için olumsuz fizikî çevre, 3.Yetersiz donatılar ve ulaşım gücü, 4.İş alanlarının yetersizliği 5.Eğitim sorunları, yoksulluk.	Fiziksel düzenlemeler için yapılması planlanan çalışmaların yaşanabilir alanlar olması gerektiği ve bunun içinde konuta ağırlık verilerek, fizikî çevrenin yok sayılması ve zaten konut yoğunluğu bulunan bir alana, ikinci bir konut kümesinin yapılmasının ne kadar yanlış bir uygulama olacağı fikri getirilmiştir.

Tablo 3.2 Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yazılan tezler (devamı)

TEZİN ADI VE YAZARI	YAPILDIĞI ÜNV. / BÖLÜM / YIL	ELE ALDIĞI BOYUT	ÖRNEK ALAN	BULGULAR	ÖNERİLER
3. KENTSEL DÖNÜŞÜME AKTÖRLERİN BAKIŞI: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği Rukiye AŞIK	İstanbul Teknik Üniv. / Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Proje Ve Yapım Yönetimi Programı / Ekim 2007	Sosyal boyut süreçte yer alan aktörler ve aktörlerin bir araya geldiği ortaklıklar, modelleri, araçları, fayda ve sorunları	Zeytinburnu bölgesi- İSTANBUL	1. Alanın İstanbul içindeki konumu, 2. Gelişimi ve sosyoekonomik yapısı 3. Aktörler ile yapılan yarı-kurgulu görüşmeler	Süreci çok yönlü ve çok aktörlü kavramak gerektiği vurgulanmaktadır.
4. TÜRKİYE’DE YAŞANAN GECEKONDULAŞMA SÜRECİ VE ÇÖZÜM ARAYIŞLARI: Ankara Örneği Selcen MUTLU	Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ve Siyaset Bilimi (Kent Ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı / Ankara-2007	Ekonomik ve sosyal boyut	Ankara örneğinde Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi ve Kuzey Ankara Girişi (Esenboğa Protokol Yolu) Projesi	1. Gecekondulaşma süreci, kentleşme 2. Yasal çerçeve ve Ankara örnekleriyle çözüm değerinin ortaya konulması	Ekonomik ve sosyal sorunların çözümüne yönelik bir dönüşüm uygulaması getirilmesi gerektiği
5. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİZİKSEL VE SOSYAL MEKANA ETKİSİ: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Özge YÜKSEL	Gazi Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı / Ankara- Haziran 2007	Fiziksel ve sosyal boyut	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi	1. Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, soylulaştırma gibi kavramlar incelenmiştir. 2. Toplu Konut İdaresi Ankara Büyükşehir Belediyesi Anonim şirketiyle (TOBAŞ’ la) ve alanda yapılan görüşmelerden elde edilen veriler	Elde edilen bilgi ve bulguların hipotezlerle karşılaştırılması ile sonuçlara ulaşılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının mekanda sosyal ayrışma meydana getirdiği görüşüne ulaşılmıştır.
6. BELEDİYELERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ İZMİR BÜYÜKKENT BÜTÜNÜ İÇİN BİR ÇÖZÜMLEME Sinem DENGİZ	Dokuz Eylül Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Kamu Yönetimi Programı / 2010	Kentsel gelişimin son aşamasında öne çıkan dönüşüm projelerinin yerel ölçekte baş aktörü olan belediyelerin kentsel dönüşüm algısı	Kentsel Bölge Nazım İmar Planı özelinde	Program alanları dahilinde belirlenen dönüşüm alanları 3 farklı düzeyde ele alınarak plan kapsamında belirlenen Yenileme- Sağlıklı Hale Getirme Alanlarının oluşturulması	Çalışmaların müzakere ortamında, süreçte yer alacak tüm aktörlerin görüşleri alınarak gerçekleştirilmesi, sürecin sahiplenilmesi bağlamında önem taşıdığını belirtmektedir

Tablo 3.2 Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yazılan tezler (devamı)

TEZİN ADI VE YAZARI	YAPILDIĞI ÜNV. / BÖLÜM / YIL	ELE ALDIĞI BOYUT	ÖRNEK ALAN	BULGULAR	ÖNERİLER
7.İZMİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İZMİR-CENNETÇEŞME MAHALLESİ ÜZERİNDEN İRDELENMESİ Özgür Hamdi BAL	Dokuz Eylül Üniversitesi / Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı / İzmir-Kasım, 2008	Yoksulluk ve yoksunluk	Cennetçeşme Mahallesi	1.Mekansal analizler çerçevesinde yoksulluk ve yoksunluğa işaret eden özellikler 2. İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı kapsamında belirlenmiş dönüşüm alanlarının genel özellikleri Bu kapsamda ele alınan alanların sahip oldukları potansiyel ve karşılaşılabilecekleri riskler	Bir planda genellemeden kaçınan, alanların belirlenme sürecinde kullanıcıların katılımını sağlayan, mekansal ve sosyoekonomik analizlere olanak veren bir planlama sürecine göre müdahale biçimi belirleyen bir çalışma yürütülmesi ve sosyal, ekonomik açıdan öneriler getirilmiştir.
8.KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR MODEL ÖNERİSİ: İZMİR - FERAHlı MAHALLESİ ÖRNEĞİ Seçil SEKMEN	Dokuz Eylül Üniversitesi / Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı / Kasım, 2007 İzmir	Ekonomik ve sosyal boyut	Ferahlı Mahallesi	1.Mekânsal okumalara yönelik, arazide yapılan gözlemler, harita, istatistik, rapor ve benzeri bilgiler 2.Yerel toplumun tanımlanması, gereksinimlerinin ve gereksinimleri karşılayacak faktörlerin saptanması, toplumun sürece katılım koşullarının belirlenmesi	Sosyal ve fiziksel mekana yönelik yapılan analizlerin değerlendirilmesi sonucunda farklı müdahaleleri içeren birtakım bölgelemeler yapılmıştır.Fiziki Mekâna Yönelik Kararlar, Sağııklaştırılacak Alanlar İçin Geliştirilen Kararlar, Dönüştürülecek Alanlar İçin Geliştirilen Kararlar, Sosyoekonomik Yapıyı Geliştirmeye Yönelik Verilen Kararlar diye gruplandırılarak Yoksunluk ve yoksulluk temelli bir dönüşüm modeli önerilmiştir.

Tablo 3.2 Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yazılan tezler (devamı)

TEZİN ADI VE YAZARI	YAPILDIĞI ÜNV. / BÖLÜM / YIL	ELE ALDIĞI BOYUT	ÖRNEK ALAN	BULGULAR	ÖNERİLER
9.TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA SÜREÇ VE AKTÖRLER: SULUKULE ÖRNEĞİ Evrin YILMAZ	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Ünv. / Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Tasarım Programı / Mayıs, 2009	Dönüşüm uygulamaları nın hangi yaklaşımla, ne tür araçlar kullanılarak, kimler tarafından uygulandığını inceleyen bu çalışma, süreçteki yasal dayanakların ve kanunla tanımlı aktörlerin davranış biçimlerini ele almaktadır.	Hatice Sultan ve Neslisah Mahalleleri - Sulukule	1.Yanlı devlet politikaları sonucu kent çeperlerinde gecekondular kurulan mahalleleri ve kent merkezlerindeki eskimis tarihi dokuları yıkıp yeniden yapma, 2.Yaşayanların, yerel özelliklerinin, sosyal ve ekonomik yapısının hiçe sayıldığı,sadece mevcut sorunların artarak bir bölgeden başka bir bölgeye taşınması	Türkiye’de kentsel yoksunluk alanlarına kentsel dönüşüm aracıyla nasıl yaklaşıldığı ve başka bir yaklaşım biçiminin mümkünlüğü tartışılmıştır.
10.KENT MERKEZLERİNDEKİ KONUT ALANLARINDA ÇÖKÜNTÜLEŞME VE DÖNÜŞÜM “BURSA DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİ” Aslıhan UYAN	Gazi Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı / Eylül, 2008	Fiziksel, ekonomik ve sosyal boyut	Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi	Kentsel dönüşümün sadece bir fiziksel yenileme eylemi olmadığı, ekonomik ve sosyal boyutları da son derece önemli olan bu kavramın, çöküntüleşme sürecindeki konut alanlarının dönüşümünde diğer kentsel arazi kullanımlarından farklı bir yaklaşımla ele alınması	Çöküntüleşme sürecine girmiş mevcut kentsel alanlarda yeni arsa üretimi gereksinimiyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin, kent merkezlerindeki konut alanlarındaki dinamikler irdelenmeli .Örgütlenme ve finansman modeli gibi
11.GERZE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİNİN İNCELENMESİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA Hülya YEREBASMAZ	Gazi Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Bölümü / Ekim 2006	Fiziksel Boyut	Gerze-Sinop	1.Gerze kentsel dönüşüm süreçleri- 2.dönemsel kentsel değişimi - mimari yapısı 3.imar planları karşılaştırması 4.Mekansal gelişmeyi yönlendiren ana dinamikler	Kent gelişim planları yapılmalı, gerze yapılaşması için öngörülen ve öngörülmeyenler-örneğin Kent içinde yapılacak tüm apartmanlar kentin bütününe kapsayan imar planı dahilinde yapılmalıdır gibi planlama ve kent kimliği açısından öneriler getirilmiştir.

Tablo 3.2 Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yazılan tezler (devamı)

TEZİN ADI VE YAZARI	YAPILDIĞI ÜNV. / BÖLÜM / YIL	ELE ALDIĞI BOYUT	ÖRNEK ALAN	BULGULAR	ÖNERİLER
12.TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARIN DA YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ: BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ Senem DEMİRKIRAN	Trakya Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı / Kasım, 2008	Sosyal boyut	Bursa Büyükşehir Belediyesinde Kentsel Dönüşüm Projeleri	Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolüne ilişkin frekans dağılım tabloları, analizler ve anket yapılması	Kentsel Dönüşüm projeleri konusunda yapılan çalışmaların sayısı artırılmalıdır. Bu çalışmalarda konu bütün yönleriyle (teknik, sosyo-ekonomik, siyasal, yönetsel vb.) ele alınmalıdır. Kentsel Dönüşüm konusunda tek söz sahibi yerel yönetimler olmalıdır.
13.KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN MEKÂNSAL VE SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ: DIYARBAKIR İLİ SURİÇİ BÖLGESİ ÖRNEĞİ Funda ÇATALBAŞ	Ankara Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı / Ankara 2011	Mekansal ve sosyo-ekonomik etkiler	Diaryabakır İli Suriçi Bölgesi	1.Diaryabakır ili Suriçi Bölgesi’nin kentsel dönüşüme yönelik potansiyeli saptama, 2.Alanda yaşayanların beklentileri ile planlamadaki katkılarının ortaya koyulması, 3.Planlama alanında yapılan anketlerden kentsel dönüşümün alanda birçok mekânsal ve sosyo-ekonomik etkisinin varlığı	Mekansal, sosyal ve ekonomik boyutları ile tarihi merkezlerin korunmasında bölgenin iyi analiz edilmesi ve planlamaya katkı sağlaması önemlidir. Sur içi Bölgesi kentsel dönüşüm projesi, tarihi kentle entegre olmuş, bütüncül bakış açısı ve kapsamlı stratejileri içinde barındıran ve sürdürülebilir bir anlayış ile geliştirilmesi zorunlu görülmektedir.

Yapılan incelemeler sonucunda, önceki çalışmalarda kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, fiziksel boyutlarının ele alındığı, kentsel dönüşüm projelerinin toplumsal etkileri, uygulama araçları, projenin uygulama süreci ve aktörler ile ilgili bilimsel araştırmalar yapıldığı görülmüştür. Ancak yapılan çalışmalarda kentsel dönüşüm uygulamalarının mekansal açıdan değerlendirilmesiyle ilgili yeterli sayıda bilimsel çalışma bulunmamaktadır. Tez çalışmalarının daha çok İstanbul ve Ankara gibi büyük kentlerdeki uygulamalar üzerine oldukları görülmektedir. İzmir için ele alışlarda ise, sürece ilişkin araştırmalara yoğunlaşıldığı izlenmektedir. Ayrıca diğer kentlerimizde de gündeme gelmeye başladığı görülmektedir.

3.3.2 İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Değerlendirilmesi

1980’li yıllardan sonra küreselleşmenin etkisiyle dönüşmeye başlayan İstanbul’a bakıldığında, bir tarafta yıllarca yatırım yapılamamış altyapı, ulaşım, sağlık ve konut gibi metropollere ait yönetsel sorunlar altında ezilmiş ve yine kendi iç dinamikleriyle yayılmaya devam eden, kendi haline bırakılan İstanbul, diğer tarafta ise, küreselleşen dünyanın aktörlerinin tecrit edilmiş bir biçimde yaşayabilecekleri, uluslararası zincirin bir parçası olarak yapılandırılan ve kentsel çevreyle ilişkisi görselliğe indirgenmiş küresel İstanbul yer almaktadır. 80’lerden günümüze geçirdiği mekânsal farklılaşma ve buralara yansıyan yeni toplumsal yaşam biçimleri, kentin eşitsizlikler üzerinde bir kez daha bölünmüşlüğüne yansıtmaktadır. Bu eşitsizlikler İstanbul’da çok güçlü sosyal kutuplaşmaların oluşmasına sebep olmakta, kentsel dönüşümün de bu kutuplaşmaların bastırılmasında bir araç olarak kullanıldığı belirtilmektedir (Es ve Güloğlu, 2006).

1999 yılında yaşanan depremden sonra İstanbul’daki dönüşüm uygulamaları hız kazanmış ve kentsel alanlar depreme duyarlı arazilerde standartların altında inşa edilmiş gecekondur alanlarıdır.

2003 yılında tamamlanan İstanbul Deprem Master Planı’nın yanı sıra hem gecekondur mahallelerinde hem de tarihi kent parçalarında kentsel dönüşüm için günümüz yerel planlamasının bir çözümlemesini içeren Mahalle Yenileştirme (Dönüşüm) Stratejisi Çerçevesi ve Eylem Planı İstanbul’daki dönüşüm uygulamaları için yol gösterici nitelik taşımaktadır (Kocabaş, 2006).

İstanbul’da kentsel dönüşümün uygulama alanları belli mekânsal başlıklar altında toplanmaktadır. Kahraman (2006), İstanbul’daki dönüşüm uygulamalarını aşağıda belirtilen şekilde tariflemektedir.

Kamu Müdahalesi ile Gerçekleşen Kentsel Dönüşüm Proje ve Alanları

-Kıyı Alanları

-TEM ve E-5 Karayolları Arasında Kalan Gecekondur Konut Alanları

-Kent Merkezindeki Prestij Projeleri

Kamu müdahalesi Dışında Gerçekleşen Kentsel Dönüşüm Alanları

-Soylulaştırılan Alanlar

Kamu müdahalesiyle gerçekleşen kıyı alanlarındaki dönüşüme değinilirse, çoğunlukla mevcut mekansal kullanımda kentin üst sınıf yerleşimlerinin ve fonksiyonlarının yer aldığı bu kıyı alanlarını Tuzla'dan Beykoz'a, Sarıyer'den Silivri'ye tüm kentin kıyıları boyunca yeniden yapılanma göstermektedir.

TEM ve E-5 Karayolları arasında kalan konut alanlarında yaşanan dönüşüme bakıldığında, iç bölgelerde kentin iki önemli aksı arasında yer alan bu alanların kaçak yapılaşmanın olduğu bölgeler olduğunu söylemek gerekmektedir. Bu alanlarda mevcut konut dokusu sağlıklı bir kentsel altyapı sunduğu için, kentsel dönüşüm projeleri bu alanlar için kaçınılmaz olarak gündeme gelmektedir. Fakat gündemde olan bu projeler yerleşimci profillerini değiştirmek amaçlıdır. Bu alanlarda yapılması düşünülen projeler ve onaylı ya da onaysız plan çalışmaları yerleşimcilerin bu alanlardan taşınmasını öngörmektedir (Kahraman, 2006).

İstanbul'da 1950'lerde başlayan ve hızla artan sanayileşme sonucu kente göçle gelenler, barınma ihtiyaçlarını karşılamak için bu bölgelerde kendilerine seçtikleri yerlere gecekondularını inşa ederken oluşan kamu, sermaye, gecekondulu dengesi bugünlerde bozulmuştur. Bu yeni göçerlerin konut ihtiyacını karşılamak üzere kentsel altyapıya yatırım yapamayan kamu ve işgücü ihtiyacını bu yeni göçerler ile karşılayan sermaye yapıları; göçerlerin konut ihtiyaçlarını kendilerinin karşılamasına göz yummuştur. İstanbul kentleşmesi böyle bir denge üzerinde iken bu denge, 80 sonrası bozulmuş ve ilk olarak sermaye, sonrasında da kamu bu dengede aldıkları konumlarını terk etmişlerdir. 50 yıldır var olan bu dengenin bozulması da bu kaçak yapılaşan alandaki yerleşimci profilini değiştirmek eğilimli kentsel dönüşüm projelerini gündeme getirmektedir (Kahraman, 2006). Böylesi bir süreçte Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kamu adına devreye girmekte, bu alanlardaki dönüşümlerin tetikleyicisi olmaktadır.

Günümüzde İstanbul'daki uygulamalar, sosyal yapıyı değiştirmeye dönük bir amacı bünyesinde bulundurmaktadır. Son dönemlerde İstanbul gündeminde önemli bir yer tutan ve hatta yazılı basında da sık sık yer bulan 'Sulukule'nin dönüşümü, bölgede yaşayan Romanların bilinçli bir şekilde tasfiye edilerek, bu alanlarda yüksek gelirli kişilerin yaşamaları amaçlanmıştır. Sulukule olarak bilinen Neslişah ve Haticesultan mahalleleri proje kapsamında çöküntü alanları olarak tarif edilmiş ve yenileme alanı olarak belirlenmiştir.

İstanbul'da gecekondü önleme çalışmaları adı altında tespiti yapılan 85 bin gecekondunun yıkılarak burada yaşayan vatandaşların TOKİ tarafından yapılan konutlara yerleştirilmesi planlanmıştır. Örneğin; Küçükçekmece, Zeytinburnu, Halkalı, Ataşehir, Esenler, Maltepe gibi ilçelerdeki dönüşüm projeleri böylesine bir yaklaşımla ele alınmaktadır. Dönüşüm projeleri sonucunda yerel halkın bilinçli olarak tasfiye edildiği bölgelerin temel özelliği, kent merkezine yakın olmaları dolayısıyla bu alanlarda rantın yüksek oluşudur.

Günümüzde İstanbul'daki, büyük sermaye kuruluşlarının yükleniciliğini yaptığı dönüşüm uygulamalarının, parçacı bir yaklaşımla ortaya çıktığı söylenebilir.

3.3.3 Ankara'daki Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi

Ankara kenti planlı kentsel gelişmenin öncü örneği olmuştur. Kentsel dönüşüm projelerinin de ilk örneklerinin görüldüğü kentlerden biri olduğu söylenebilir.

Ankara, başkent kimliği kazandıktan sonra büyük bir değişim sürecine girmiştir. Bu değişim, öncelikle kentin siyasal bir kimlik kazanması gereği yenilenmesi ve bir başkente yakışır niteliğe kavuşmasını gerektiren mekansal anlamda olmuştur. Jansen planı ile başlayan dönüşüm, 1950 sonrasında yaşanan yoğun göç ile devam etmiş; 1980 sonrasında ıslah imar planı alanlarının oluşması ve sonrasında oluşan kentsel ve sosyal ayrışmalar, başkent kimliğinin etkilenmemesi, başkentin yaşam kalitesi yüksek ve sürdürülebilir nitelikte gelişen bir kent olması için kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmıştır.

Ankara’da dönüşüm uygulamaları 90’lı yıllarda yapılanlar ve 2000’li yılların dönüşüm uygulamaları olarak ikiye ayrılabilir. 90’lı yıllar, örnek olarak gösterilebilecek, diğer uygulamalara ışık tutabilecek projelerin uygulandığı bir dönemdir. 2000’li yıllarda ise kentteki dönüşüm anlayışı değişmiş, farklı bir boyut kazanmıştır. Bu bölümde öncelikle 90’lı yılların dönüşüm projeleri üzerinde durulacaktır.

1990’lı yıllarla birlikte kentsel dönüşüm, kentsel ranttan pay alma ve estetik kaygıları yansıtmaya rağmen kentsel dönüşüm kavramı tüm belediyelerde kullanılmaya başlanmıştır. Ankara özelinde uygulamada ortaya çıkan sonuçlar parçacı ve nitelikten çok niceliğe yönelik olmaktadır (Şahin, 2006). Ankara kentinde imar planları ile getirilen ayrıcalıklı imar hakları ve imar planı değişiklikleri yoluyla dönüşümün gerçekleşmesine zemin hazırlamıştır. Tamamen piyasa aktörleri eliyle gerçekleşen bu dönüşümün büyük sorunlara yol açan gecekondu alanlarının dönüşümü için bir erken dönüşüm biçimi olduğu söylenebilir.

Bu dönemde özellikle Ankara Büyükşehir Belediyesinin piyasa süreçlerine bir alternatif olarak geliştirdiği Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi Projesi özellikle Orta Doğu Teknik Üniversitesi (O.D.T.Ü.’ lü) akademisyenlerin destek vermesi ve kamu tarafından dönüştürülen gecekondu alanları olması nedeniyle kentsel dönüşümün bu tür benzer sorunlar için önemli bir çözüm yolu olarak ilk ve katılım, model üretme, kaynak yaratma, proje senaryosu geliştirme yönleri ile bundan sonra uygulanacak projeler için veri oluşturmaktadır.

1990’lı yıllarda gerçekleştirilen ve çeşitli tecrübeler edinilebileceği projeler olarak Portakal Çiçeği Vadisi Projesi, Dikmen Vadisi Projesi, Zafertepe Gecekondu Geliştirme Projesi ve GEÇAK (Gecekondudan Çağdaş Konuta) Projesi belirlenmiştir. Bu projelerin olumlu ve olumsuz yönleri sırasıyla ele alınacaktır.

Belediye, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi’ne herhangi bir kaynak ayırmamış, proje kendi kaynağını kendi yaratmıştır. Klasik kamulaştırma yerine proje değerinin paylaşımı yönteminin uygulandığı modelde, mülkiyetin toplulaştırılması,

finansmanın sağlanması, proje yönetim biçimi ile planlama stratejilerinin belirlenmesi konularını içeren bir dinamizm söz konusudur. Projede kamu-özel sektör işbirliği, PORTAŞ adındaki bir proje yönetimi sağlanmıştır. Ayrıca projede halkın katılımı gerçekleşmiştir (Göksu, F. 2004a; İnce, 2006).

Dikmen Vadisi Projesi, Ankara'nın önemli bir yeri olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadede yaşayan gecekondü sahiplerinin de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır. Üretilen modelin en büyük özelliği, bu bölgedeki gecekondularda yaşayan hak sahiplerine, projede yapılacak konutlardan hak ettikleri oranlarda verilmesidir. Ancak proje uygulandıktan sonra konutların değerlerinin artması sonucu, hak sahipleri konutlarını satarak alandan ayrılmıştır. Ayrıca projenin ilerleyen aşamalarında yeşil alan olarak ayrılan kısımlar konut alanına çevrilmiştir. Böylelikle projenin ilerleyen aşamaları rantı dayalı bir dönüşüm modeli niteliği kazanmıştır.

Zafertepe Gecekondü Geliştirme Projesi ise sağlıklaştırma projesidir. Projede, bölgede yaşayan halkın yerel yönetimle işbirliği söz konusudur. Projenin amacı, bu bölgedeki gecekonduların iyileştirmesini yaparken, halkın içindeki sosyal ilişki ağlarını ve dayanışma gücünü açığa çıkararak, var olan bu potansiyel güçten yararlanmaktır.

Ankara'da bir başka uygulama örneği de GEÇAK (Gecekondudan Çağdaş Konuta) projesidir. Dönüşüm sonrası başka bir bölgeye gönderilmesi mümkün olmayan gecekondü hak sahiplerinin mağdur edilmediği, üzerinde bulundukları arsaların bir kısmını kişilere satarak vermeyi ve boşaltılan arsaları da kamuya kazandırmayı amaçlayan bir proje tasarlanmış ve uygulanmıştır.

1990'lı yıllarda yapılan dönüşüm uygulamalarının ortak özellikleri, yörede yaşayan halkın bir şekilde projeye dahil edildiğini yani halkın katılımının sağlandığı projeler şeklinde olduğu söylenebilir.

Ankara metropoliten bir kent olmasının yanı sıra başkent olmasıyla son yıllardaki dönüşüm uygulamalarının diğerlerinden farklı nedenlere dayandırılmasına sebep olmaktadır. Özellikle Kuzey Ankara Girişi yani “Protokol Yolu” Ankara’nın başkent olması ve bölgenin süregelen politik ziyaretlerin Ankara içindeki önemli ulaşım güzergahı üzerinde yer alması gibi nedenlerden dolayı bu alana özel kanun çıkartılması ve yerel yönetime bu konu özelinde çeşitli yetkiler verilmesi ile projelendirilmiş ve uygulama aşamasına getirilmiştir.

Günümüzde Ankara kenti dönüşüm uygulamalarına genel anlamda bakıldığında, planlama kademelenmesinden kopuk, parçacı bir plan yaklaşımı görülmektedir. Gerçekleştirilmeye çalışılan kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel dönüşüm konu olabilecek gecekondulu alanlarının ya da çöküntü bölgelerinin sağlıklı dönüşümü için değil, daha çok kent çeperlerindeki, planlama yoluyla kentsel rantın elde edilemediği alanların yapılaşmaya açılması için kullanıldığı görülmektedir. 2000’li yıllarla birlikte her ölçekteki yerleşimde kısa vadeli amaçlar adına tek tip dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması yaygın hale gelmiştir (Şahin, 2006).

Günümüzde gecekondulu ve kaçak yapılaşmış alanlarının ya da çöküntü alanlarının 1990’lı yıllarda Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği gibi ilk ve öncü örneklerinde olduğu gibi dönüşüm olmadığı anlaşılmaktadır. Bu uygulamalar, kentsel dönüşümün planlamanın bir aracı konumunda olduğunu göstermektedir. Artık planlama kararları, senaryolar, stratejiler yerlerini hak sahipliliği, daire sayısı hesaplarına bırakmıştır. Bu süreçte uygulayıcı aktörler de farklılaşmış, önceki örneklerdeki gibi (Dikmen Vadisi örneği gibi) bölgede yaşayan insanların katılımı olmayan bir aktör profili görülmeye başlanmıştır.

3.3.4 İzmir’deki Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi

Bu bölümde İzmir’in geçmişten günümüze geçirdiği mekansal dönüşüm sürecine ve son dönemde kent gündemini meşgul eden kentsel dönüşüm projeleriyle kentsel dönüşüm konusunun ele alınış biçimine ilişkin değerlendirmelere yer verilecektir.

İzmir’de konut, sanayi alanları, ulaşım sistemi, alışveriş alanları kısaca kentsel sistemi oluşturan tüm unsurlar, bazıları daha yavaş bazıları daha hızlı olmak üzere sürekli değişip dönüşmektedir.

İzmir kenti, “Kentsel Dönüşüm” olarak gündeme damgasını vuran fiziksel müdahaleler açısından İstanbul ve Ankara’dan farklı olarak yavaş bir süreç izlenmekte ancak yoğunlaştığını söylemek mümkündür. Kentsel dönüşüm çeşitli kentsel sorunlar karşısında İzmir’de de ele alınan bir yaklaşım olmuştur. Kent içerisindeki gecekondulu alanları, tarihi alanlar, atıl durumdaki sanayi tesisleri ya da kent içinde kalmış büyük alanlar dönüşüme aday alanlar olarak görülmektedir.

1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Plan Revizyonu’nda dönüşüm yapılması planlanan alanlar İzmir Büyükşehir Belediyesinin 2006–2017 yılları arası döneme ilişkin hazırlamış olduğu ‘stratejik planın hedefleri arasında ‘Sağlıklaştırma-Yenileme Program Alanları olarak’ yer almaktadır. Planda bu doğrultuda 5233 hektar dönüşüm alanı olarak planlanmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin (BŞB) web sitesinde de yer aldığı üzere İzmir’in 25 kentsel dönüşüm alanı şu şekildedir (Ege’de son söz, 2006):

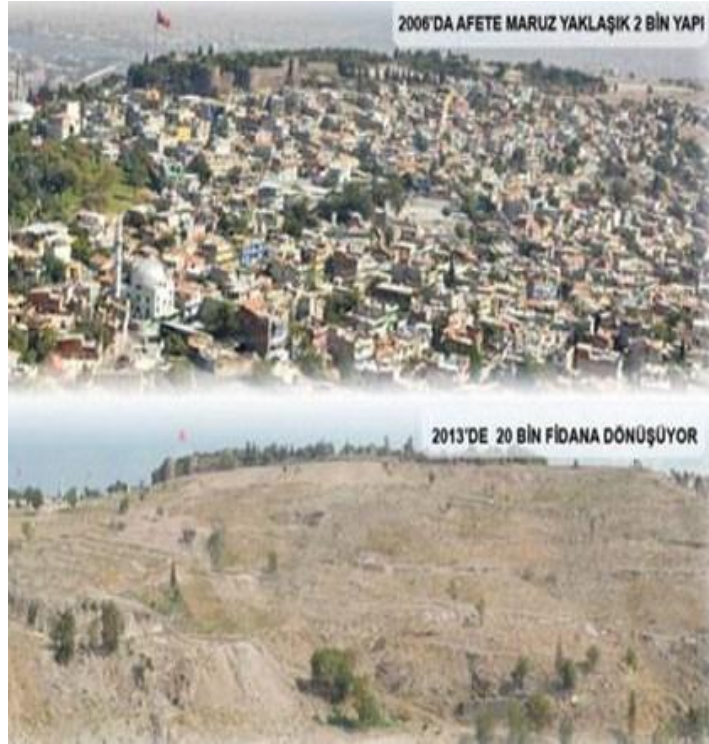
1. Çiğli(Küçük Çiğli, Köyiçi, Şirintepe, Güzeltepe, Maltepe toplam 242 hektar)
2. Karşıyaka (Cumhuriyet ve İnönü Mah. 12 hektar)
3. Karşıyaka (Örnekköy ve İmbatlı Mah. 115 hektar)
4. Karşıyaka (Şemikler, Yalı, Fikri Altay, Demirköprü 79 hektar)
5. Karşıyaka (Zübeyde Hamın Mah. 129 Hektar)
6. Bayraklı (Onur Mah. 59 hektar)
7. Bayraklı (Postacılar, Soğukkuyu, Organeral Nafiz Gürman, Emek, Gümüşpala Mah. 38 hektar)
8. Bayraklı (Refik Şevket İnce, Muhittin Erener, Cengiz Han, Alparslan, Çay, Osmangazi, Tepekule, Fuat Edip Baskil Mah 338 hektar)
9. Bayraklı (Adalet Mah. 4 hektar)

10. Bornova(Çınar, Yıldırım Beyazıt, Rafet Paşa, Barbaros, Yeşilova, Gaziosmanpaşa Mah. 364 hektar)
11. Bornova(Mevlana Mah 93 hektar)
12. Bornova (Doğanlar 85 hektar)
13. Bornova (Kemalpaşa ve Gürpınar Mah. 116 hektar)
14. Bornova (Tuna, Koşukavak, Birlik, Zafer, Serintepe, Merkez ve Meriç mahalleleri 249 hektar)
15. Konak (Ege Mahallesi 5 hektar)
16. Konak (Hilal ve Yenişehir Mah. 35 hektar)
17. Konak (Güney, Emir Sultan, Cengiz Topel, Zeytinlik, Huzur, Trakya, Murat, Levent, Zeybek, Anadolı, Millet, Yavuz Selim, 26 Ağustos, Saygı, Atamer, Ferahlı, Ulubatlı, Mehmet Akif, Çınar Tepe, Lale, Mehtap, İsmet Paşa Mahalleleri 648 hektar. Karabağlar mah, Çaldıran, Çamlık, Dicle ve Ufuk Mah. 56 hektar)
18. Konak (Ballıkuyu, İmariye, Hasan Özdemir, 1.Kadriye, Aziziye, Çimentepe, Akarcalı, Yeşildere, 19 Mayıs, Doğatepe, Selçuk, 2.Kadriye ve Kosova Mah. 132 Hektar)
19. Karabağlar(Ali Fuat Cebesoy, Vatan, Reis, Bahar, Çalıküşu, General Asım Gündüz, Gülyaka, Kazım Karabekir, Tahsin Yazıcı, Refet Bele, Bozyaka, Cennetoğlu, Sarıyer, Uğur Mumcu, Sevgi, Karabağlar ve Esenlik Mah. 392 hektar)
20. Karabağlar (Barış, Günaltay, Selveli, Kibar, Devrim, Abdi İpekçi, İhsan Alyanak, Aydın Mahalleleri ve Gaziemir'in Aktepe ve Emrez Mah. 558 hektar)
21. Karabağlar (Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Umut, Ali Fuat Erdem, Gazi, Yüzbaşı Şerafettin ve Özgür Mah. 435 hektar)
22. Karabağlar (Aşık Veysel Mah. 92 hektar)
23. Buca (Fırat, Seyhan, Göksu, Yeşilbağlar, Çamlıpınar, Çamkule, Kozağaç, Yenigün, Atatürk, Yıldız ve Kuruçeşme Mah. 864 hektar)
24. Narlıdere (Atatürk ve Çamtepe 67 hektar)
25. Narlıdere (Çatalkuyu ve Narlı Mah. 26 hektar)

İzmir’de gerçekleştirilen dönüşüm projelerinde Büyükşehir Belediyesi, TOKİ ile ilçe belediyelerinin işbirliği söz konusudur. Kentteki dönüşüm projeleri arasında ilk sayılabilecek ‘**Kadifekale Dönüşüm Projesi**’dir. Proje, yerleşim açısından sakıncalı

bir alan olan Kadifekale bölgesinde yaşayanların Uzundere’de TOKİ’nin inşa ettiği yeni konut alanına taşınmasını kapsamaktadır. Gerçekleştirilme amacının olumlu bir yaklaşıma sahip olduğu düşünülse de projenin yapılma sürecinde halkın beklentilerini tespit etme yönünde herhangi bir çalışmanın yapılmaması, yaratılan yaşama çevresinin bölgede yaşayan kesimin alışkın olduğu yaşam biçiminden çok uzak olduğu gibi sebepler projenin olumsuz yönlerini oluşturmaktadır. Sonuçta proje tamamlanmış kamulaştırma sorunları, yıkılacak konutlara biçilen değerler konusundaki sorunlar çözümlenmeden, bölgede yaşayanların bir kısmı yeni yaşama alanlarına yerleşmişlerdir. Projenin bu açmazlarına rağmen, olumlu birtakım açılımları da bulunmaktadır. Uzundere’de sosyal yapıyı dönüştürmeye yönelik bir çaba olarak değerlendirilebilecek bir uygulama yapılmıştır.

Planlamada ölçekler arası kurulması gereken ilişkiden kopuk ve noktasal olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm uygulamaları, kentte yerleşim açısından sakıncalı alanların tasfiye edilmesi ya da gecekondulular için sağlıklı yaşama çevrelerinin yaratılması söylemlerinin arkasına gizlenmektedir. İzmir’deki dönüşüm uygulamalarının böylesi bir çerçevede şekillendiğini söylemek mümkündür.



Şekil 3.1 İzmir Kadifekale dönüşüm uygulaması (İzmir Kadifekale, b.t)



Şekil 3.2 İzmir Kadifekale dönüşüm uygulaması (İzmir Kadifekale, b.t)



Şekil 3.3 Uzundere TOKİ Konutları (Uzundere TOKİ, b.t)



Şekil 3.4 Uzundere TOKİ Konutları (Uzundere TOKİ, b.t)

Bu uygulama Afet Riskini Azaltma Amacıyla Tamamlanan Kentsel Yenileme Projesidir. Ayrıca Yeşildere, Altındağ- Çamdibi yenileme alanı olarak belirlenmiştir.

Yerinde Dönüşüm Amacıyla Sürdürülen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerini ise; Bayraklı, Ege Mahallesi, Ballıkuyu, Aktepe- Emrez, Örnekköy, Torbalı, Bayındır ilçeleri oluşturmaktadır. Amaç Hak sahiplerinin mevcutta yaşadıkları çevrede kalmaları sağlanarak var olan “komşuluk ilişkilerinin” korunması prensibi taşımaktadır. Gerek yapısal dönüşümüyle, gerekse de ulaşım, alt yapı ve yeşil alanlarıyla sürdürülebilir bir çevre oluşturulması düşünülen projelerdir.

3.3.5 Diğer Kentlerimizdeki Dönüşüm Projelerinin Değerlendirilmesi- Genel Değerlendirme

Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusunun ele alınışına ilişkin genel bir değerlendirme yapılacak olursa, aşağıdaki çıkarsamaları yapmak mümkündür.

Ülkemizde kentsel dönüşüm sadece fiziksel mekanın düzenlenmesi olarak algılanmakta, söz konusu düzenleme de sağlıklaştırma, yeniden canlandırma, koruma, iyileştirme gibi müdahaleleri değil, tek başına yenilemeyi yani yıkıp yeniden yapılandırmayı kapsamaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm kavramının içeriği iyi sorgulanmalı ve ülkelerin ya da kentlerin dinamiklerine göre değerlendirilmelidir. Kentsel dönüşüm sürecinde konunun tüm aktörlerinin bilinçli bir şekilde ortaklaşa hareket etmeleri gerekmektedir. Çöküntü alanlarının tamamen yıkılıp, yok edilerek mekansal iyileşme yapılması mı gerektiği; yoksa alanları yıkmadan yenileyerek sağlıklaştırma mı yapılırsa daha uygun bir yöntem olacağı dönüşüm uygulamalarında en önemli yaklaşımı oluşturmaktadır. En doğru yaklaşım bu uygulamaların “her derde deva” projeler olarak görülmemesi olacaktır.

Aşağıdaki resimde de görüldüğü gibi Bursa’da Doğanbey TOKİ konutları kent merkezindeki bir konut alanında uygulanan bir dönüşüm projesi üzerine gerçekleşmiştir. Kentlerdeki dönüşüm projelerine örnek verilebilecek en çarpıcı uygulama olarak söylenebilir. Proje alanının çeperinde gelişmekte olan kentsel doku,

mevcut dokuyla uyumsuzluk göstermektedir. Kent merkezinin ticaret ve hizmet işlevlerini barındıran bu çok katlı yapılaşma, kentin silüetini bozmaktadır. Üst ölçekli plan kararlarıyla kentin merkezi iş alanı olarak tanımlanan yapılaşmanın, merkezin kentsel dokusuyla uyumlu olması gerekmektedir.



Şekil 3.5 Bursa Doğanbey TOKİ konutlarının konumu (Bursa Doğanbey (a), b.t)



Şekil 3.6 Bursa Doğanbey TOKİ konutları (Bursa Doğanbey (b), b.t)

Türkiye’de özellikle son yıllarda Bursa, Ankara, İzmir, İstanbul, Trabzon gibi belirlenen büyükşehirlerde kentsel dönüşüm hız kazanmıştır. Ancak son dönem

dönüşüm uygulamalarında parçacı yaklaşımların ve gecekondulular için bir yerinden edilme sürecinin söz konusu olduğunu söylemek mümkündür. Kent mekanı, yatırım odaklı girişimler olarak görülmekte, kamu yararı ve halkın katılımı dışlanmaktadır. Kentsel gelişim ve planlama süreci, mekansal bütünlükten uzak, yapı stokunu ve rantı artırmanın bir aracı olmuştur.

Kentsel dönüşüm adına toplu konut uygulamalarında TOKİ devreye girmektedir. Son yıllarda Toplu Konut İdaresi konut sunumunun ve kentsel dönüşümün en önemli aktörü olarak rol almaktadır. Bu bölümde konut üretim sektöründe etkin bir biçimde rol alan TOKİ'den ve kentsel dönüşüm uygulamalarından bahsedilecektir.

BÖLÜM DÖRT

TOKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI ÜZERİNE

ÖRNEKLERİN İNCELENMESİ

4.1 Kuruluşundan Bugüne TOKİ’ nin Geçirdiği Evreler

Ülkemizdeki hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sonucu oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması için, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye’de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetkileri arttırılmış, bağımsız hareket etme imkanına sahip olmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare oluşturulmuştur. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu’nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynakları azalmış ve İdare gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek vermeye başlamıştır.

İlk dönem olarak tanımlanabilecek 1984-2003 yılları arasında 19 yılda Toplu Konut Fonu’nun imkanlarıyla toplam 43 bin konut üretilmiştir. Ancak bu dönemde kurumun asli fonksiyonu konut üretmek değil, yapılmakta olan konutlara finansman desteği sağlayarak tamamlanmasına olanak vermektir. Bu dönemde çoğunluğu kooperatif konutu olmak üzere, 940 bin konutun üretimine kredi desteği sağlanmıştır.

TOKİ, 2003 yılında gerçekleştirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, kentsel dönüşüm projelerinde de faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiştir. Toplu Konut

İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik kapsamında, TOKİ “gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlamayı ” da yönetim kaynaklarının kullanılacağı alanlar arasına katmıştır. TOKİ 2003’ten bu yana belediyelerle işbirliği içinde yaşam alanları planlamaya ve çağdaş kentleşmeye yönelik kapsamlı bir politika izlemektedir. Belediyeler ile işbirliğine gidilerek kentsel yenileme projeleri başlatılmıştır (TOKİ Konut Programı, 2013).

Hızla artan konut talebine kentlerin, normal gelişme hızında yanıt verememesinden dolayı kentlerimizin kimliğini tehdit edecek bir biçimde yapılaşmasına sebep olmaktadır. Gecekondu ve kaçak yapıların yanında, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da, özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygun olmayan araziler üzerinde, kalitesiz malzemelerle, temel mühendislik ve yapım tekniklerinden yoksun, plan gözetilmeksizin inşa edilmiş konutlar, hem içinde yaşayanların sağlığını hem de kentlerimizin silüetini tehdit eder hale gelmiştir (TOKİ Konut Programı, 2013).

İkinci dönem olarak tanımlanabilecek 2003-2013 arasında ise; TOKİ verilerine göre, 515 bin konut üretimi gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde TOKİ hasılat paylaşımı, kat karşılığı gibi yöntemler kullanarak, büyük inşaat firmaları aracılığıyla toplu konut üretimine ağırlık vermiştir. Çok sayıda konut inşaatının kısa süreler içinde tamamlandığı bir dönem olmuştur. Ancak TOKİ’nin yaygın olarak kullandığı yeni yöntemlerle yapılan üretim, kent topraklarının kullanımında çeşitli sorunlara yol açmıştır (Ankara Enstitüsü Vakfı, 2012).

58., 59., ve 60. T.C. Hükümetlerinin Acil Eylem Planları ve Programları ile, “gecekondu sorununun çözümü” ve “alt gelir grubu ve yoksulların kira öder gibi taksitlerle ev sahibi olabilmesi” hedeflenmiştir. Bu doğrultuda TOKİ ile belediyeler görevlendirilmiştir.

6 Ağustos 2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla, Konut Müsteşarlığı kaldırılırken bazı görevleri TOKİ’ye devredilmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda bazı

değişiklikler yapan düzenlemeyle TOKİ'ye yeni görevler verilmiştir. Bu çerçevede TOKİ;

Konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere katılmak, doğal afet meydana gelen bölgelerde gerekli görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek, hazineye ait arazileri, Maliye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlıklarının teklifi ve Başbakan'ın onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur. Ayrıca TOKİ, Milli Eğitim Bakanlığı ve Sağlık Bakanlığı ile yapılan anlaşmalar doğrultusunda, ihtiyaç duyulan alanlarda eğitim, sağlık kuruluşları yapma görevini üstlenmiştir (Bayraktar, 2007).

61. Hükümet Eylem Planında da TOKİ' nin öncelikli faaliyet alanı, doğal afet riski taşıyan yerleşim yerlerinden taşınması veya yenilenmesi gerekenlere TOKİ tarafından uygun koşullarda konut ve işyeri yapılması şekilde tanımlanmıştır.

TC. 58.,59.,60.,61. Hükümetlerinin “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği” kapsamında;

81 İl ve 800 İlçede, 2,903 Şantiyede, 622,731 Konut Rakamına Ulaşılmıştır. Bu rakam 100 bin nüfuslu 23 adet şehir demektir. Üretilen konutların 527,531'i (%85,79) Sosyal Konut niteliğindedir. Satılan konut sayısı 505,679'dur.

Sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasında olan 479,902 konutun 471,338'i teslim edilmiştir.

Yapım ve proje işleri aşamalarında 64,2 milyar (KDV dâhil) TL'lik 5.0,185 ihale sonuçlandırılmıştır. Son yapılan güncellemedeki TOKİ verilerine göre;

Alt gelir gruplarına ve yoksullara yönelik sosyal konut üretimine, kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm projeleri ile afet konutları ve tarımköy uygulamalarına ağırlık verilecektir. TOKİ verilerine göre; üretilen konutların 249

bini dar ve orta gelir grubuna, 144 bini alt gelir ve yoksullara yönelik olarak yapılmıştır. Ayrıca, 89 bin konut gecekondü dönüşümü, 37 bin konut afet konutları, 35 köyde yapılan 5,5 bin konut da tarımköy uygulamaları kapsamında inşa edilmiştir. Bunların dışında 93 bin konuta da tamamlama kredisi sağlanmıştır. TOKİ, kurulduğu 1984 yılından 2002 yılı sonuna kadar geçen 19 yıllık süreçte kooperatif kredileri kapsamında 940 bin konuta kredi desteği ve 93,215 konuta tamamlama kredisi sağlamış ve toplam 43 bin 145 konutu bizzat üretmiştir (TOKİ Konut Üretim Raporu, 2014). Konut ve sosyal donatı uygulamalarının dağılımı aşağıda tabloda oluşturulmuştur.

Tablo 4.1 Konut uygulamaları dağılımı

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI %		
Dar ve Orta Gelir Grubu	249,335	40,55%
Alt-Yoksul Gelir Grubu	144,309	23,63%
Gecekondü Dönüşüm	89,461	14,55%
Afet Konutu Uygulaması	37,842	6,15%
Tarım Köy Uygulaması	5,584	0,91%
TOP. SOSYAL KONUT	527,531	85,79%
Kaynak Geliştirme(TOKİ)	22,974	3,74%
Kay. Gel.(E.G.Y.O+EPPY)	64,384	10,47%
TOP. KAYNAK GELİŞTİR	87,358	14,21%
TOPLAM	614,889	
Değerlendirme aşamasındakiler	2,017	
Tarih almış İhaleler	5,825	
GENEL TOPLAM	622,731	
Plan. Aşama. Konut Sayısı	252,341	
Nisan İhaleleri Konut Sayısı	4,379	
01.01.2014-03.04.2014 Konut Uyg.	10,958	

Tablo 4.2 Sosyal donatı uygulamaları dağılımı

SOSYAL DONATI UYGULAMALARI			
	TOKİ	PROTOKOL	TOPLAM
Okul	524	432	956 /21,524 derslik
Üniversite	-	14	14
Spor Salonu	527	454	981
Yurt Pansiyon	4	152	156 54,489 kapasite
Hastane	-	253	233
Sağlık Ocağı	90	4	94
Ticaret Merkezi	505	-	505
Kütüphane	41	-	41
Cami	495	-	495
Kamu Hiz. Binası		113	113
Stadyum		18	18
Sevgi Evi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Huzurevi, Eczane, Karakol, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitimi Merkezi, Kültür Merkezi, Toplum Merkezi, Sanayi Sitelerindeki İşyeri Sayısı, Uygulama Oteli ile birlikte tüm sosyal donatıların toplamı			5360
01.01.2013-03.04.2014 Sosyal Donatı Uyg.			123

Yerel yönetimlerle birlikte başlatılan büyük kapsamlı kentsel yenileme programı kapsamında 305 projede toplam 285,123 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları projelendirilmiştir. 200 farklı bölgede 99,613 konutluk ihale çalışmaları yapılmış olup, ihalesi tamamlanan 175 projede 87,796 konut başlatılmış ve 101 bölgede 53,503 konutun inşaatı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Yoksul Gruba yönelik 45-55 m² konutlar; peşinatsız 20 yıl vadeli, 100 TL'den başlayan taksitlerle satışa sunulmaktadır.

Alt Gelir Grubuna yönelik 65-87 m² konutlar; 6,000 TL peşin ve konut teslimiyle başlayan yaklaşık 300 TL taksitle, 15 yıl vadeli olarak satışa sunulmaktadır.

Çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 45 milyon metrekare yeşil alan düzenlemeleri 16 milyon adet ağaç dikimi ve çalı peyzajı yapılmaktadır.

TOKİ'nin uzun vadeli stratejisi, alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini, altyapılarını da tamamlayarak sunmaktır. Ülke genelinde, konut ihtiyacının en acil çözüm beklediği alanları belirlemek üzere araştırma yöntemleri uygulayan TOKİ, toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirmiştir. Bu kapsamda, son yedi yıllık dönemde, özellikle yoksulluğun da etkisiyle özel sektör yatırımlarının azaldığı Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgelerine odaklanılmıştır. Önümüzdeki yıllarda ise İstanbul, İzmir, Ankara, Diyarbakır ve Adana gibi, ülkenin kırsal kesimlerinden büyük ölçüde göç alan büyük kentlere daha fazla yoğunlaşılacağı TOKİ'nin 2013 tarihindeki konut programında yer almaktadır.

Türkiye olağanüstü bir hızla kentleşmeye devam etmektedir. 2007-2010 arasında ülke nüfusu yüzde 4,5 oranında artarken, il ve ilçe merkezleri nüfusu yüzde 13 oranında artmıştır. İl ve ilçe merkezlerinin toplam nüfus içindeki payı yüzde 70'den, yüzde 76'ya yükselmiştir. Kırsal kesimin toplam nüfustaki payı yüzde 25'in altına inmiştir ve yüzde 10 dolaylarına kadar ineceği anlaşılmaktadır. 2012 Yılı Programında Türkiye nüfusunun yılda binde 11 dolaylarında arttığı, kentleşme hızının da 2010 yılı itibarıyla binde 29 düzeyinde olduğu belirtilmektedir (Bu hesaplamalarda nüfusu 20,000'in üzerindeki yerleşmeler kent olarak tanımlanmaktadır). Söz konusu oranların önümüzdeki dönemde de devam edeceği ve ortalama hane halkı büyüklüğünün de 2000 Bina Sayımında olduğu gibi 3,8 kişi dolaylarında kalacağı varsayımlarıyla, gelecek beş yılın demografik konut ihtiyacı TOKİ verilerine göre aşağıda oluşturulan tablodaki gibi tahmin edilmiştir (TOKİ, 2009).

Tablo 4.3 Demografik konut ihtiyacı- konut programı

Yıllar	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Kentleşme Oranı	Artan Nüfus	Konut İhtiyacı
2011	74,533,000	53,858,000	72,20	1,518,000	399,000
2012	75,353,000	55,420,000	73,50	1,562,000	411,000
2013	73,182,000	57,027,000	74,90	1,607,000	423,000
2014	77,020,000	58,680,000	76,20	1,653,000	435,000
2015	77,867,000	60,382,000	77,50	1,702,000	448,000
2016	78,723,000	62,134,000	78,90	1,762,000	461,000

Demografik konut ihtiyacına mevcut konutların yenilenmesi ve afetler nedeniyle oluşan konut ihtiyacının eklenmesi gerekir. Bütün bu sayılar önümüzdeki yıllarda konut ihtiyacının artarak süreceğini, yaklaşan deprem tehlikesi nedeniyle konutların yenilenmesinin hızlanacağını göstermektedir.

4.2 Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı, yaşam kalitesinin yükseltilmesi, doğal afetlerle mücadele ve çevresel risklerin azaltılması gibi faktörler kentsel yenilemeye olan ihtiyacı artırmaktadır. Gecekondu Dönüşüm/Kentsel Yenileme projeleri kentsel yerleşim alanı içerisinde koruma, yenileştirme, sağlamlaştırma ve sağlıklaştırma amaçları ile belirli bir müdahale programı çerçevesinde yeniden düzenlenmesi gereken alanları kapsayan, temel olarak konut sorununu çözmeyi ve sorunlu alanların kente tekrar kazandırılmasını hedefleyen projelerdir. Ülkemizde çeşitli tarihlerde çıkarılmış kanunlar gecekondulaşmayı engelleyememiş hızla artan göçlerle de sorun daha da büyümüş ve kentsel dönüşüm uygulamaların en önemli kısmını oluşturmuştur.

Gecekondu dönüşüm çalışmaları kapsamında 2004 de yürürlüğe giren 5162 sayılı kanunla 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu' na eklenen maddeyle TOKİ'ye gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik gecekondu dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konusunda yetki verilmiştir.

Aşağıdaki Tablo 4.4 de Türkiye’deki TOKİ’ nin illere göre tamamlanan kentsel yenileme projeleri, TOKİ’nin kendi web sitesinden elde edilen veriler doğrultusunda oluşturulmuştur. Özellikle Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Bursa, Denizli, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon gibi nüfusun yoğun olduğu kentlerde büyük çaplı kentsel yenileme projeleri uygulamaya konmuştur (TOKİ (b), 2014).

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Yüzde
1 İzmir Konak Uzundere 3. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Kuzu Toplu Konut İnş. Ltd. Şti. & Bozoğlu İnş. Taah. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	616	100%
2 İzmir Karşıyaka Örnekköy	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Gül-İş İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	808	100%
3 İzmir Konak Uzundere 1. Etap	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Ve-Na İnş. Taah. İth. İhr. San. Ve Tic. Ltd. Şti	672	100%
4 İzmir Konak Uzundere 2. Etap (İkmal İnşaatı)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Can İnş. San. ve Tic. A.Ş.	1,176	99%
5 İzmir Konak Uzundere 4. Etap	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Kuzu Toplu Konut İnş. Ltd. Şti.& Bozoğlu İnş. Taah. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	616	93%
6	Aydın ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
7	Muğla ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
8 Denizli Kurudere 1.Etap (ilköğretim-24, cami, ticaret merkezi)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Ser İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. & Halis Çoban Ortak Girişim	496	100%
9 Denizli Kurudere 2.Etap (sağlık ocağı, ticaret merkezi, cami)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Merkez Yapı İnş. A.Ş & Biser İnş. Müh. Gıda Tek. Pet. Oto. Tur. Tic. Ve San. Ltd. Şti.	582	100%
10 Denizli Kurudere 3.Etap (ticaret merkezi)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Dio Dan. İnş. Org. Taah. Müm. San. Ve Tic. Ltd. Şti. - Yp İnş. A.Ş İş Ortaklığı	456	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
11 Denizli Merkez (Aktepe) Dokuzkavaklar 1. Etap	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Özgünsan Yapı Prj. Mim. San. Tic. Ltd. Şti.	256	100%
12 Denizli Merkez Dokuzkavaklar 2. Etap	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Özemekyapı İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	192	100%
13 Uşak Merkez 1.Etap Kentsel Yenileme Projesi Dokumacılar Sitesi 108 Adet Dükkan İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Avcılar Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Usaş Uğur Serdaroğlu İnş. Taah. San. Tic. A.Ş. İş Ort.		98%
14 Uşak Merkez Tabakhane 216 Adet Konut ile Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Esta İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	216	93%
15	Manisa ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
16	Kütahya ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
17	Balıkesir ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
18	Çanakkale ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
19 Bursa Osmangazi 3. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Meda İnş. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & İpek İnş. Malz. San. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı	774	100%
20 Bursa Osmangazi 4. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Güç-Ar İnş. Tic ve San. A.Ş.	400	100%
21 Bursa Osmangazi 2.Etap (Kentsel Yenileme)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Şentürkler Müh. Müth. İnş. Taah. Tur. San. Tic. Ltd. Şti.	204	98%
22 Bursa Osmangazi 1. Bölge (Kentsel Yenileme)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Güneş Konut San. Tic. Ltd. Şti.	208	97%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
23 Edirne İli Uzunköprü İlçesi 130 Adet Konut ve 1'er Adet Büfe ve Mescid İnşaatları İle Bursa İli Nilüfer İlçesi Hasanağa Mevkii 1 Adet Cami İnşaatı Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Cengiz YILMAZ İnş. Müt. Mim. Tic. Ltd. Şti.	130	92%
24	Yalova ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
25	Tekirdağ ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
26 Edirne İli Uzunköprü İlçesi 130 Adet Konut ve 1'er Adet Büfe ve Mescid İnşaatları İle Bursa İli Nilüfer İlçesi Hasanağa Mevkii 1 Adet Cami İnşaatı Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Cengiz YILMAZ İnş. Müt. Mim. Tic. Ltd. Şti.	130	92%
27	Kırklareli ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
28 İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 1. Kısım	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Tek-Art İnş. A.Ş.	912	100%
29 İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 2. Kısım + sosyal donatı (ilköğretim 32, Ticaret Merkezi, spor salonu)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Tek-Art İnş. A.Ş.	576	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
30 İstanbul Küçükçekmece Halkalı (182/1) 3. Kısım	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Tek-Art İnş. A.Ş.	1,152	100%
31 İstanbul Başakşehir Ayazma 300 Adet Konut, Sağlık Ocağı, Ticaret Merkezi, 16 Derslikli İlköğretim Okulu ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi (Gecekondu Dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Mustafa EKŞİ İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti.	300	98%
32 İstanbul Esenler Oruçreis Mahallesi 262 Adet Konut İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Tekçelik İç ve Dış Tic. San. A.Ş.	262	98%
33 İstanbul Maltepe 1. Etap Başbüyük	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Ak İnş. Harf. Taah. Tic. San. Ltd. Şti.	300	98%
34 İstanbul Tuzla Aydınli 2. Bölge (gecekondu dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Siyah Kalem Müh. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Hasan Ekşi Ortak Girişimi	984	98%
35 İstanbul Fatih Sulukule, ticari birimler, sığınak ve otoparklar	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Öz-Kar İnş. Tic. ve San. A.Ş.	577	96%
36	Burdur ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
37 Antalya - Merkez Sütçüler 1. bölge 336 konut	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Dibay İnş. Turz. Müh. Telek. Nak. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	336	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
38 Antalya Merkez Kepez 1.Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Özsinan İnş & Aytaş Çev. Sis. İnş. Ortak Girişimi	448	100%
39	Isparta ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
40	Afyon ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
41	Eskişehir ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
42 Konya İli Meram İlçesi Yenice HacıisaEfendi Mahallesi 1220 Adet Konut, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Mustafa EKŞİ İnş. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	1,220	98%
43 Konya İli Meram İlçesi Yenice Mahallesi 2. Etap 120 Adet Konut, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Erkut İnş. Yapı End. San. Tic. A.Ş.	120	97%
44	Karaman ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
45 Mersin Erdemli 1. Bölge	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Karataş İnş. Mak. Ve San. Tic. A.Ş.	480	99%
46 Mersin Erdemli-Koyuncu 2. Bölge + sosyal donatı (ilköğretim24, ticaret mrk.)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Garipoğlu Tur. İnş. İth. İhr. Ve Tic. Ltd. Şti.	160	100%
47	Aksaray ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
48	Niğde ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
49 Kocaeli Merkez Gündoğdu 1. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Eryapı San. Ve Tic. Koll. Şti. ve Ortağı	1,040	100%
50 Kocaeli Merkez Gündoğdu 2. Bölge (338 alt gelir) + sosyal donatı (ilköğretim36, spor salonu, cami, imamevi)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Seç Yapı İnş. Enj. Tur. Ve Tic. Ltd. Şti.	338	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
51 Kocaeli Bekirpaşa	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Özgürtaş İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti & Gürsel Selvi Ortak Girişim	84	98%
52	Bilecik ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
53	Sakarya ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
54 Adana Seyhan Gürselpaşa	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Aybu İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Sağır İnş. Gıda Teks. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	224	100%
55	Hatay ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
56	Kilis ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
57	Osmaniye ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
58 Gaziantep Merkez Beylerbeyi 1. Bölge (Gecekondu Dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Biat İnş. San. Ve Tic. A.Ş. & İspa İnş. San. Ve Paz. A.Ş. İş Ortaklığı	320	100%
59 Gaziantep Merkez Beylerbeyi 2. Bölge (Gecekondu Dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Durmaz İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti	824	100%
60 Gaziantep - Şahinbey (Kentsel Yenileme)+(2 cami, ticaret merkezi, kütüphane, sağlık ocağı)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Hasan Sever İnş. Müt. Taah. Tic. Ltd. Şti.	1,260	99%
61 Gaziantep Merkez Beylerbeyi İlköğretim 32, Cami, Ticaret Merkezi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Abdurrahman Şirin İnş. San. Tic. Ltd. Şti.		98%
62 Nevşehir Merkez Gecekondu Dönüşüm Projesi 2. Etap 976 Adet Konut ile 1 Adet Camii Genel, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Eryapı San ve Tic. Ltd. Şti.	976	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
63 Nevşehir Merkez 1. Etap ilköğretim-32, sağlık ocağı, cami, ticaret merkezi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Orma Uluslararası İnş. San. Tic. A.Ş.	704	98%
64 Nevşehir merkez 3. Etap 920 adet konut, 1 adet kreş ile adaiçi, genel altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı işleri	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Kom-Yapı Hazır beton Prefabrik İnş. A.Ş.	920	98%
65	Kahramanmaraş ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
66	Kayseri ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
67	Adıyaman ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
68	Şanlıurfa ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
69	Kırıkkale ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
70	Çorum ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
71	Çankırı ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
72 Ankara Altındağ Aktaş 2. Etap 442 Adet Konut (Gecekondu Dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Arda Müh. Elekt. İnş. Turz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	442	100%
73 Ankara Altındağ Gültepe Mah. 664 Adet Konut (gecekondu dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Özcan Çelik İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	664	100%
74 Ankara Mamak Yatıkmsuluk 2. Etap (kentsel Yenileme)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Üç-aş İnş. Turz. Taah. Proj. Müh. Müş. Ve Tic. Ltd. Şti.	176	100%
75 Ankara Protokol Yolu 1. Bölge 400 konut	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Mehmet Çelik İnş. Taah. Tic. Ve San. Ltd. Şti.	480	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
76 Ankara Pursaklar Karacaören Protokol Yolu 4. Bölge (1.008 konut) + (kreş, ticaret merkezi, cami-şad., sağlık ocağı, kütüphane, imamevi, kafeterya)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	İlsan İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & İlci İnş. San. Ve Tic. A.Ş İş Ortaklığı	1,008	100%
77 Ankara Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu (2. Bölge)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Kalyon İnş. Tic. Ve San. A.Ş.	496	100%
78 Ankara Pursaklar-Karacaören Mh. Protokol Yolu 3. Etap (480 konut) + sosyal donatı (ilköğretim, lise, 2 spor salonu)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Nuhoğlu İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	480	100%
79 Ankara Yenimahalle Pamuklar 422 Adet Konut, 61055-61056 Ada Gecekondu Dönüşüm İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Öz-Kar İnş. Tic. San. A.Ş.	422	100%
80 Ankara Altındağ Aktaş - Doğanstepe Konut + Sosyal Donatı, Ticaret Merkezi, Cami, Kütüphane	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti.	718	99%
81 Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 1. Etap ve ilköğretim 24 inşaatı	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Toprak Yapı İnş. Turz. Pet. Mad. Gıda Oto. Teks. İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti. & Özoğuz İnş. San. ve Tic. Koll. Şti.	720	99%
82 Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 2. Etap (Dönüşüm Alanı) Konut + Anaokulu	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Türkerler İnş. Tur. Mad. Enj. Ürt. Tic. Ve San. A.Ş	754	99%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
83 Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 4. Etap + 2 adet Ticaret Merkezi, İlköğretim 32	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Gestaş İnş. Tic. Ve San. A.Ş. & Hona Grup İnş. San. Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı	690	99%
84 Ankara Kuzey Kent Girişi Protokol Yolu 5. Etap	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Toprak Yapı İnş. Turz. Pet. Mad. Gıda Oto. Tekst. İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti. & Özoğuz İnş. San. ve Tic. Koll. Şti.	697	99%
85 Ankara Mamak Kusunlar Kentsel Yenileme Kapsamında 1374 Adet Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş (Gecekondular dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Akay İnş. Ltd. Şti.	1,374	99%
86 Ankara Kuzey Kent Girişi 6.Etap, ticaret merkezi, ilköğretim-32	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	İlerleyen Yapı İnş. Taah. Gıda Tur. Egt. Hiz. San. Tic. Ltd. Şti. & İnta Müh. Mim. İnş. San. Tic. Lt	591	98%
87 Ankara Kuzey Kent Girişi 7. Etap, ticaret merkezi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Özoğuz İnş. Turz. San. Tic. Ltd. Şti.	186	98%
88 Ankara Kuzey Kent Girişi 15. Etap 186 Adet Konut, Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı yapım işi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Gestaş İnş. Tic. ve San. A.Ş. & Ankara Beton San. Ve Tic. A.Ş. İş Ort.	186	96%
89 Kuzey Ankara Kent Girişi 3. Etap İkmal İnşaatı	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Aksu İnş. A.Ş.	540	95%
90 Karabük Cevizlidere 1. bölge 384 Konut ve Katlı Otopark İnşaatları ile Ada İçi Altyapı, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Nuhoğlu İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	384	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
91 Karabük Merkez Cevizlidere 2. bölge (432 konut) + sosyal donatı (ilköğretim 24, 2 ticaret, cami, şadırvan)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Girişimciler İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	432	100%
92	Düzce ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
93	Bolu ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
94	Zonguldak ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
95	Bartın ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
96	Kırşehir ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
97	Yozgat ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
98	Kastamonu ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
99	Sinop ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
100	Amasya ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
101 Samsun Canik 1. Etap 960	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Eryapı İnş. San. Tic. A.Ş.	960	100%
102 Samsun Merkez Kazım Karabekir Adalet Mh. + sosyal donatı (ilköğretim 24, ticaret merkezi)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Koçoğlu İnş. Ve San. Tic A.Ş.	672	100%
103	Tokat ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
104	Sivas ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
105	Malatya ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
106	Giresun ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
107	Ordu ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
108 Trabzon Bahçecik 1. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Özsınan İnş. Tur. Tic. San. Ltd. Şti.	382	100%
109 Erzincan Çarşı Mah. 2. Etap (konut+ticaret+semt konağı)	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Tepe İnş. San. A.Ş. & Tesan İnş. San. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı	512	100%
110 Erzincan Merkez Geçitköy Mengüceli Mah.	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Saka İnş. Tic. San. Ltd. Şti.	153	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
111 Erzincan Çarşı Mah. 1. Etap	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Ermit Mühendislik İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	368	98%
112	Gümüşhane ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
113	Tunceli ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
114	Elazığ ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
115 Diyarbakır Merkez Çölgüzeli 1.Etap ilköğretim-24, sağlık ocağı, cami, ticaret merkezi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Polen İnş. Müh. Nak. Gıda Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Dibay İnş. Tur. Müh. Telek. Nak. San. Ve Ti	816	97%
116 Diyarbakır-Merkez-Çölgüzeli 2.Etap(Kentsel Yenileme Projesi)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Hiperbol İnş. Paz. Ltd. Şti. + Fettah İnş. Ort. Girişimi	456	97%
117	Mardin ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
118	Siirt ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
119	Şırnak ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
120	Hakkari ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
121	Van ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
122	Bitlis ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
123	Batman ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
124	Bingöl ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
125	Muş ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
126 Ağrı Merkez Fırat Mahallesi 120 Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Binbay yapı İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	120	96%
127 Erzurum Merkez Dere Mah. Yıldızkent 1. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Pekerler İnş Ve Tic. Koll. Şti.	280	100%
128 Erzurum Merkez Dere Mah. Yıldızkent 2. Bölge + Sosyal Donatı (İlköğretim24), Ticaret merkezi, Cami, Kütüphane	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Haşemoğlu İnş. San. Ltd. Şti. & Pekerler İnş. Ve Tic. Koll. Şti. İş Ortaklığı	420	100%
129 Erzurum Merkez Yakutiye Hasani Basri	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Öz Er-Ka İnş. Turz. Elk. Taah. Tic. Ve San. Ltd. Şti.	512	100%

Tablo 4.4 TOKİ kentsel yenileme projeleri (devamı)

Proje adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut S.	Seviye
130 Bayburt 1. Bölge 36 Adet Konut, 24 Adet Dükkan ve 1 Adet Ticaret Merkezi ile Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı yapım işi	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Eryapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. & Bayburt İnş. Nak. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	36	100%
131 Iğdır Tuzluca 80 Adet Konut, 90 Adet Dükkan, 1 Adet Cami İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş (Gecekondu Dönüşüm)	Kentsel yenileme projesi	İnşaat aşamasında	Servet Ekinci İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Beymen İnş. Elekt. Tem. Gıda Akar. Em. İth. İhr. San. Tic. Ltd. Şti.	80	92%
132 Kars Merkez Yenimahalle 1. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Orma Uluslararası İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	224	100%
133 Kars Merkez Yenimahalle 2. Bölge	Kentsel yenileme projesi	Tamamlandı	Haşemoğlu İnş. San. Ltd. Şti.	528	100%
134	Ardahan ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
135	Artvin ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				
136	Rize ilinde kentsel yenileme projesi uygulanmamaktadır				

TOKİ' nin kentsel dönüşüm uygulamaları örnekleri ülkemizin hemen hemen her bölgesinde görülmektedir. Aşağıda TOKİ'nin yapmış olduğu gecekondu dönüşüm uygulamalarına örnek verilmiştir (TOKİ, b.t).



Şekil 4.1 Ankara- Karacaören gecekondur dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (a), b.t)



Şekil 4.2 Ankara- Kuzeykent gecekondur dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (b), b.t)



Şekil 4.3 Denizli- Kurudere gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (c), b.t)



Şekil 4.4 Erzincan Çarşı Mahallesi gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (ç), b.t)



Şekil 4.5 Antalya- Kepez gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (d), b.t)



Şekil 4.6 Erzurum- Yakutiye gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (e), b.t)



Şekil 4.7 Gaziantep- Şahinbey gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (f), b.t)



Şekil 4.8 Karabük- Merkez gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (g), b.t)



Şekil 4.9 Samsun- Canik gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (h), b.t)



Şekil 4.10 İstanbul- Küçükçekmece gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (ı), b.t)



Şekil 4.11 Uşak- Karaağaç gecekondu dönüşüm uygulaması (TOKİ konutları (i), b.t)

4.2.1 Uygulamaların Mekansal Açıdan Değerlendirilmesi

Ülkemizde kentsel dönüşüm deneyimi altında ele alınan konut uygulamaları dağılımında en önemli bir kısmını gecekondu alanlarındaki dönüşüm uygulamaları oluşturmaktadır. Bu süreç Türkiye’deki önemli aktörlerden biri olan TOKİ ile gerçekleşmektedir. Bu bölümde Türkiye’deki TOKİ konutlarından dört örneklem belirlenen mekansal görünüm ve mekansal yapı özelliklerine, yani niteliksel ve niceliksel özelliklerine göre ele alınacaktır.

Ele alınan alanların niceliksel özellikleri, dönüşüm öncesi ve dönüşüm sonrası olarak iki farklı durumda da, aşağıdaki kriterlere göre incelenmiştir.

- a. Kent içindeki konumu
- b. Arazi kullanım durumu
- c. Donatı alanları
- d. Bina tipleri
- e. Kat adedi dağılımı

f. Yapıların fiziksel durumu

Aşağıda belirtilen kriterler ise dönüşüm sonrası ele alınan niceliksel özelliklerdir.

- a. Doluluk- boşluk oranı
- b. Konut büyüklüğü
- c. Kat planları

Niteliksel özellikleri ise

- a. Binalara Erişim, Konuttan açık mekana görsel ve işlevsel erişim
- b. Özel, yarı özel ve kamusal mekanların tanımlanması ve geçişliliği
- c. Yeşille olan ilişkilerin tümü- peyzaj
- d. Alt birimlerin kimliği- konut alan tasarımında kimlik oluşturmaktadır.

Ele alınacak çalışma alanları; Antalya- Kepez, Ankara – Yenimahalle, Ankara – Altındağ, Ankara –Göltepe Gecekondu Dönüşüm Uygulamalarını kapsamaktadır.

Oluşturulan veriler tablo halinde sunulacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını bu bağlamda mekansal açıdan değerlendirilecektir. Elde edilen veriler ışığında sonuç ve öneriler oluşturulacaktır.

4.3 Çalışma Alanı 1: Antalya-Kepez Gecekondu Dönüşüm Uygulaması 1. Bölge

Antalya İli, Kepez İlçesi, Gazi Mahallesi Sütçüler TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulamasında C-2 ve B1-2 olmak üzere iki farklı tip toplam 8 blok ve ayrıca ilköğretim, lise, cami, yapıları yer almaktadır. Projenin uygulama esnasındaki ve öncesindeki halleri Şekil 4.12 ve Şekil 4.13’de bulunmaktadır.



Şekil 4.12 Proje öncesi hali (TOKİ Arşivi, 2013)



Şekil 4.13 Proje uygulama esnasında hali (TOKİ Arşivi, 2013)

Bu yapıların planlama, yönelim, cephe, sosyal alanlar, donatılar ve birbirleri ile aralarındaki mesafeleri, ortak alanları çalışmada temel araştırılacak kriterler olarak ele alınmıştır. Bunlar mekansal görünüm/niceliksel özellikler ve mekansal yapı/niteliksel özellikler olarak irdelenecektir.

Çalışma Alanının Belirlenmesi- TOKİ Verileri

Antalya, 1970’li yılların başından itibaren hızlı bir göç almıştır. Buna paralel sık sık ilan edilen imar afları gecekondulaşma sürecini doğurmuştur. Sonuçta kaçak yapılaşmanın oluşmasına sebep olmuş ve Kepez bölgesinde hızla bir gecekondulaşma başlamıştır.

Antalya’nın Kepez İlçesi Belediye Başkanı Erdal Öner ve TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar arasında, muhalefet partilerin meclis üyeleri bilgilendirilmesiyle, kentsel dönüşüm projesi kapsamında Gazi Mahallesi’nde yapılacak olan toplu konutlarla ilgili nihai protokol imzalanmıştır. Başkan Öner, toplu konut yapılacak alandaki hak sahibi gecekonduculara, bedava birer daire ve evleri yapıncaya kadar 300 TL kira yardımı yapılacağını söylemiştir.

Protokole göre TOKİ, Gazi Mahallesi’ne 13 kattan oluşan bin 400 toplu konut yapmıştır. Kepez Belediye Başkanı Erdal Öner, hak sahiplerine bedava birer daire vererek, kat karşılığı TOKİ ile anlaşılmıştır. İlk önce arazi üzerindeki hak sahiplerinin yerleştirileceği toplu konutların yapımına 2006 Kasım ayı içerisinde başlanılmıştır. 2009 Eylül ayında kat maliklerinin hizmetine sunulmuştur.

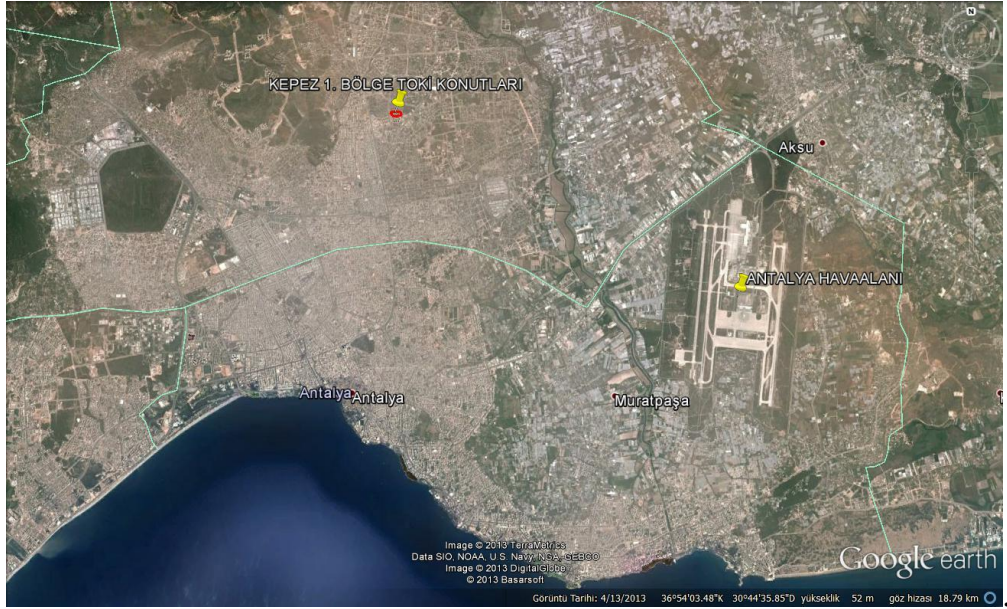
Başkan Öner, atılan imza ile Kepez’in gecekondur kirliliğinden kurtularak, çağdaş bir kent görünümü kazanacağını hedeflediklerini söylemiştir. Kepez Belediye Başkanı Öner, vatandaşları ikna edip onlarla uzlaşarak protokole imza attıklarını ve bu projeyle Kepez’in gecekondur alanından kurtulacağını, daha çağdaş konutlarda yaşama imkanına kavuşmuş olacaklarını söylemiştir. Ayrıca hak sahiplerini mağdur etmeden bir yöntem üzerinde çalıştıklarını sözlerine eklemiştir (Kepez, 2006).

Düşük gelire sahip grupların yaşadığı, az katlı yapıların bulunduğu yaklaşık 18 bin metrekairelik bölge Kepez belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. Bölge gecekondur olarak niteleyebileceğimiz bu konutlardan arındırılarak TOKİ tarafından 8 adet blok rekreasyon alanları ile birlikte yapılmıştır.

1) Mekansal görünüm/ Niceliksel özellikler

a. Kent içindeki konumu

Kepez ilçesi kentin kuzey bölgesindedir. Doğusunda Aksu İlçesi, güneyinde Muratpaşa İlçesi, güney batısında Konyaltı İlçesi, kuzey ve kuzey batısında Döşemealtı İlçesi bulunmaktadır. İlçenin tamamı büyükşehir sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin toplam yüzölçümü 397,869 dekar olup; 86,211 dekarında tarım yapılmaktadır. Bu miktar toplam yüzölçümün yaklaşık % 22' sini oluşturmaktadır. İlçede 6 Köy, 60 mahalle bulunmaktadır (Kepez Kaymakamlığı, b.t).



Şekil 4.14 Antalya ili Kepez ilçesi kent içi konumu

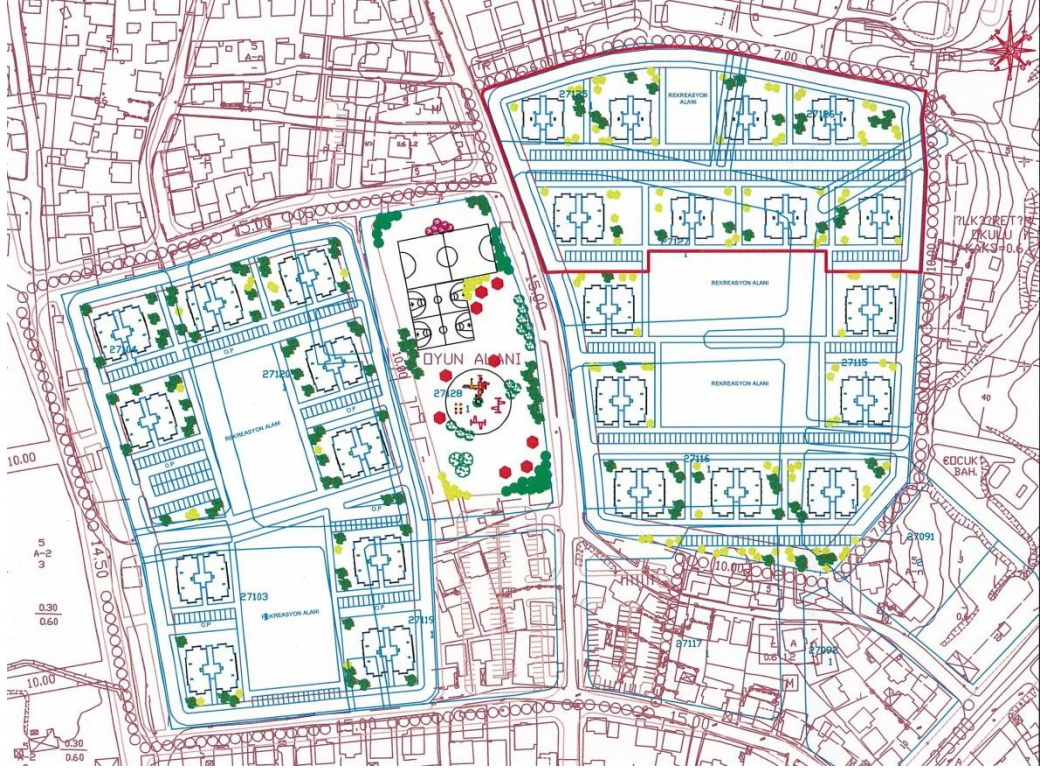
Gazi mahallesi sınırları içinde bulunan alanın mekansal olarak kuzey güney aksında planlı gelişen orta gelir grubunun yaşadığı konut alanları ve plansız ya da ıslah imar planlı gelişen orta ve düşük gelir grubunun yaşadığı konut alanları bulunmaktadır. Yukarıda verilen Şekil 4.14' te görüldüğü gibi alanın doğusunda Metin Çiviler Lisesi bulunmaktadır. Ayrıca doğusunda bulunan merkeze giden ana yollara ve bunların bağlantı noktalarına, güneydoğusunda bulunan havaalanına 16 km yakınlığı bulunmaktadır.

- **Alanın İklim Verileri**

Antalya ilinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazları sıcak ve kurak geçer. Yazın öğleden sonra meltem rüzgarı hakim olmakla birlikte sahiller biraz serinler. Kış bol yağışlı geçer. Sıcaklığı $-4,3^{\circ}\text{C}$ ile $43,4^{\circ}\text{C}$ arasında değişir.

Karakteristik bitki örtüsü makilerdir. Ovalarda her türlü Akdeniz ürünleri yetişir. Hakim rüzgar yönü genellikle kuzeydoğu, güneydoğu ve güneybatıdır. Faydalı rüzgar ve güneş yönü güneydoğu, faydasız rüzgar ve güneş yönü ise kuzeydoğudur. Yazın bir alçak basınç merkezi olan Kepez'e denizden ve Toroslar'dan hava akımı olur.

Çalışma alanı Kepez, “ılıman iklim kuşağında” yer almaktadır. Rüzgar, ısı ve nem etkileri, binalarda konforun sağlanması açısından önemli olduğundan uygun bina tasarımı yapılması gerekir. Buna göre; dönüşüm sonrası alanda konut birimleri araziye kuzey- güney aksında konumlandırılmıştır (Şekil 4.15). Her bloktaki bir katta 4 daire olduğundan dairelerden biri faydalı güneş ve rüzgar yönünden yararlanabilirken, diğer cepheye bakan daire olumsuz şartlara maruz kalmaktadır. Örneğin B1-2 tipinde salon ve mutfak cephesi faydalı rüzgar ve güneşe hakim iken, aynı tipteki arkasında kalan dairede salon ve mutfak cephesinde istenmeyen rüzgar ve faydasız güneş hakim olmaktadır. Aynı durum C-2 tipi içinde geçerlidir.



Şekil 4.15 Kepez TOKİ konutları vaziyet planı (TOKİ Arşivi, 2013)

b. Arazi kullanımım durumu

Alanın dönüşüm öncesi mevcut durumuna bakılacak olursa; genel olarak konut kullanımı mevcuttur. Ticari birimler küçük ölçekli ve mahalleye hizmet eden bakkal, manav, konfeksiyon, nalbur, kıraathane, büfe vb. kullanımlar sokak aralarında yer almaktadır. Alanın çevresinde sosyal kültürel tesis, cami, lise, ilköğretim yapıları bulunmaktadır. Söz konusu alanda dönüşüm sonrası konut ağırlıklı kullanım görülmektedir. Şekil 4.16 ve Şekil 4.17’de dönüşüm uygulanan alanın kent içindeki konumu verilmiştir.



Şekil 4.16 Kepez 1. Bölge TOKİ konutlarının kent içindeki konumu



Şekil 4.17 Kepez 1. Bölge TOKİ konutlarının kent içindeki konumu

c. Donatı alanları

Dönüşüm öncesi alanda donatı alanları açısından eksiklikler mevcuttur. Yeşil alanlar, çocuk parkları, yürüyüş yolları vs. alanda yer almamaktadır. Dönüşüm sonrası alanda kullanılan donatılar ise; pergolalar, çocuk parkları, çöp kutuları, sokak lambaları, banklardır. Şekil 4.18’de görüldüğü gibi proje kapsamında rekreasyon

alanları, çocuk parkı, yürüyüş yolları yapılmıştır. Aşağıda verilen Tablo 4.5 ve 4.6 da dönüşüm yapılan alandaki konutların çevre analizleri oluşturulmuştur.



Şekil 4.18 Kepez 1. Bölge TOKİ konutları (TOKİ Arşivi, 2013)

Tablo 4.5 B1-2 Konut tipinin çevre analizi

YAPI TÜRÜ	ADET	MESAFE	YAPIYA GÖRE YÖNÜ
OTOPARK	165 ARAÇLIK	5-20 m	GÜNEY
ÇOCUK PARKI	1	75-150 m	GÜNEY
CAMİ	1	110-300 m	KUZEYBATI
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	-	-	-
YEŞİL ALAN	1	20-100 m	GÜNEY
İLKÖĞRETİM OKULU	1	600-695 m	KUZEYDOĞU
LİSE	1	50-320 m	DOĞU

Tablo 4.6 C-2 Konut tipinin çevre analizi

YAPI TÜRÜ	ADET	MESAFE	YAPIYA GÖRE YÖNÜ
OTOPARK	165 ARAÇLIK	5-20 m	GÜNEY
ÇOCUK PARKI	1	115 m	GÜNEYDOĞU
CAMİ	1	170 m	KUZEYBATI
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	-	-	-
YEŞİL ALAN	1	70 m	GÜNEYDOĞU
İLKÖĞRETİM OKULU	1	620 m	KUZEYDOĞU
LİSE	1	240 m	DOĞU

d. Bina tipleri

TOKİ dönüşüm uygulamaların yer aldığı Gazi Mahallesi sınırları içinde bulunan binaların büyük bir kısmı tek katlı ve kiremit çatılı olarak inşa edilmiş, konut olarak kullanılan yapılardır. Konut adaları boşluklu yapısı ve kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Konut birimlerinin alan büyüklüğünün tipik gecekonduların karakteristik özelliklerine uygun bir biçimde küçük olduğu ve nüfusu 5-6 kişi olan ailelerin bu bölgede topografyaya uydurulmuş konut adalarına yerleşmiş oldukları söylenebilmektedir.

Proje kapsamında KEPEZ-TOKİ KONUTLARI C-2 ve B1-2 olmak üzere iki farklı tipte toplam 8 blok yapılmıştır. 7 blok B1-2 ve 1 blok C-2 tipleri her blokta katta 4 daire bulunmaktadır. Her bir blok zemin+ 13 kattan oluşmaktadır. EK 1, Antalya Kepez Gecekondu Dönüşüm Projesi 1.Bölge. Bloklar kuzey-güney cepheleli olarak konumlandırılmıştır. Projede blokların konumlandırılmasında sağlıklı dış mekan oluşumu ve her bir bloğun hâkim rüzgardan ve güneşten yeterince yararlanması ve kitleler arası boşlukların dengeli olması konuları öncelikli olarak ele alınmıştır.

e. Kat Adedi Dağılımı

Dönüşüm öncesi alanda konut adaları boşluklu yapısı ve kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Dönüşüm sonrası alanda yüksek katlı yapılar uygulanmıştır. Alanda bulunan 8 bloğun yükseklikleri aynı olup yapıların kat adedi 2B+ zemin+13 kattır.

f. Yapıların Fiziksel Durumu

Alansal dağılım olarak kat adedi ile benzer bir mekansal dağılım göstermektedir. Konutların genelde tuğla malzemeden, sıvasız ve yaşayanları tarafından üretilmiş yığma yapılardır (Şekil 4.19). Alanda betonarme yapılar olmakla birlikte bunlar

düşük nitelikteki konutlardır. Alandaki yapıların fiziksel durumu Şekil 4.20 de gösterilmiştir.



Şekil 4.19 Dönüşüm öncesi alandaki yapıların durumu (TOKİ Arşivi, 2013)



Şekil 4.20 Dönüşüm öncesi alandaki yapıların durumu (TOKİ Arşivi, 2013)

Dönüşüm sonrası alanda yığma yapıların yerini betonarme yapılara bırakmıştır. Yapılan konutlarda standardizasyon ve tipleşme olduğu görülmektedir.

Dönüşüm sonrası ele alınan niceliksel özellikler:

a. Kat planları

7 adet Z+13 katlı bloktan oluşan B1-2 konut tipinde her katta 2+1 4 adet daire olup; her daire salon 16,5 m²,mutfak 9,3 m² , oda 10,53 m²,oda 12,87 m² , antre 5,71 m², banyo 6 m², wc 2,44 m², balkon 3,8 m²,koridor 2,79 m² olmak üzere toplam net 69,94 m², brüt 90,07 m² den oluşmaktadır. Normal kat planı EK 2 de verilmiştir.

B1-2 Tipi dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 12,26'sını kapsamaktadır.

Kapıcı daireleri arazinin düşük kotunda yapılmıştır. Her blokta, apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak, yangın merdiveni, asansör, kömürlük gibi ortak alanlar bulunmaktadır.

1 adet Z+13 katlı bloktan oluşan C-2 konut tipinde her katta 3+1 4 adet daire olup; her daire salon 32,5 m²,mutfak 10,79 m² , oda 14,67 m²,oda 13,57 m² ,ebeveyn yatak odası 16 m² ,ebeveyn banyo 3,12 m², antre 8,41 m², wc 3,96 m², balkon 4,42 m²,5,73 m² banyo, koridor 8,72 m² olmak üzere toplam brüt 120,06 m² den oluşmaktadır. Normal kat planı EK 3 te verilmiştir.

C-2 Tipi dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 14,05 ini kapsamaktadır. Aşağıda verilen tablolarda mahallerin yön analizi yapılmıştır.

Tablo 4.7 B1-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B1-2 KUZEYBATI	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	16,5	√								
MUTFAK	9,3	√								
ODA 1	10,53						√			
ODA 2	12,87						√			
ANTRE	5,71									√
BANYO	6									√
KORİDOR	2,79									√
WC	2,44									√
BALKON	3,8	√								

Tablo 4.8 B1-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B1-2 KUZEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	16,5	√								
MUTFAK	9,3	√								
ODA 1	10,53					√				
ODA 2	12,87					√				
ANTRE	5,71									√
BANYO	6									√
KORİDOR	2,79									√
WC	2,44									√
BALKON	3,8	√								

Tablo 4.9 B1-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B1-2 GÜNEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	16,5		√							
MUTFAK	9,3		√							
ODA 1	10,53							√		
ODA 2	12,87							√		
ANTRE	5,71									√
BANYO	6									√
KORİDOR	2,79									√
WC	2,44									√
BALKON	3,8		√							

Tablo 4.10 B1-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B1-2 GÜNEYBATI	(m ²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	16,5		√							
MUTFAK	9,3		√							
ODA 1	10,53								√	
ODA 2	12,87								√	
ANTRE	5,71									√
BANYO	6									√
KORİDOR	2,79									√
WC	2,44									√
BALKON	3,8		√							

Tablo 4.11 C-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C-2 KUZEYBATI	(m ²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	32,5	√								
MUTFAK	10,79	√								
ODA 1	14,67						√			
ODA 2	13,57				√					
ODA 3	16				√					
EBV. BANYO	3,12									√
ANTRE	8,41									√
BANYO	5,73									√
KORİDOR	8,72									√
WC	3,96									√
BALKON	4,42	√								

Tablo 4.12 C-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C-2 KUZEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	32,5	√								
MUTFAK	10,79	√								
ODA 1	14,67					√				
ODA 2	13,57			√						
ODA 3	16			√						
EBV. BANYO	3,12									√
ANTRE	8,41									√
BANYO	5,73									√
KORİDOR	8,72									√
WC	3,96									√
BALKON	4,42	√								

Tablo 4.13 C-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C-2 GÜNEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	32,5		√							
MUTFAK	10,79		√							
ODA 1	14,67							√		
ODA 2	13,57			√						
ODA 3	16			√						
EBV. BANYO	3,12									√
ANTRE	8,41									√
BANYO	5,73									√
KORİDOR	8,72									√
WC	3,96									√
BALKON	4,42		√							

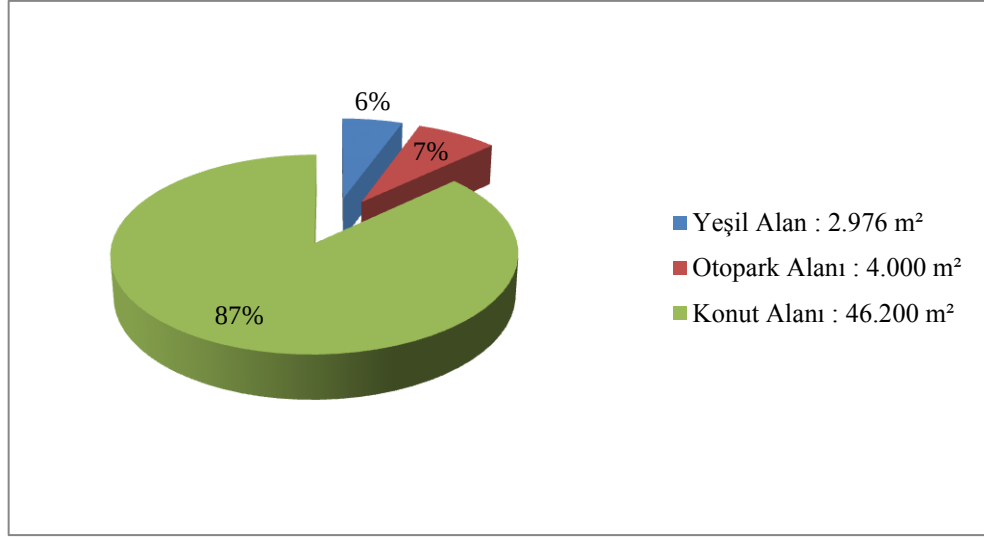
Tablo 4.14 C-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C-2 GÜNEYBATI	(m ²)	K	G	D	B	K D	KB	GD	GB	İŞİK ALMAYAN MAHAL
SALON	32,5		√							
MUTFAK	10,79		√							
ODA 1	14,67								√	
ODA 2	13,57				√					
ODA 3	16				√					
EBV. BANYO	3,12									√
ANTRE	8,41									√
BANYO	5,73									√
KORİDOR	8,72									√
WC	3,96									√
BALKON	4,42		√							

b. Konut büyüklüğü

Her katta 4 daire olduğundan 448 konut bulunmaktadır. 7 blok 2+1 ve 1 blok 3+1 dairelerden oluşmaktadır. Her evde ortalama 3 kişi yaşadığı varsayılırsa 1344 kişi bu proje kapsamında yapılan konutlarda yaşaması beklenen toplam nüfus olarak hesaplanabilir. Toplam alan 53,176 m² dir. Bu alanların dağılımı Şekil 4.21’de verilmiştir.

Yapılan hesaplamalar sonucunda TAKS oranı 0,183 olarak hesaplanmıştır. Dönüşüm alanında taban alanı 500 m² olan 1 blok ve 400 m² olan 7 blok bulunmaktadır. KAKS oranı ise 2,56 dır. Bu hesaplamalara göre brüt yoğunluk; 253 kişi/ha(alan) ve net yoğunluk ise 746,67 kişi/ha(alan) olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.21 Oturum alanı dağılımı

Konut tipleri ve dağılım özellikleri Tablo 4.15’de verilmiştir.

Tablo 4.15 Konut tipleri ve dağılım özellikleri

KONUT TİPİ	BLOK SAYISI	KAT YÜKSEKLİĞİ	1 KATTAKİ DAİRE SAYISI	KONUT SAYISI	BRÜT ALAN M2	ODA SAYISI
B 1-2	7	ZEMİN + 13 KAT	4	392	90,07	2+1
C-2	1	ZEMİN + 13 KAT	4	56	120,06	3+1
TOPLAM	8			448		

c. Doluluk- boşluk oranı

B1-2 tipi dairelerde salonlar ve mutfaklar kuzey ve güney, odalar genellikle kuzey ve batı cephelerine hakimdir. Pencerele dört cephede bulunmakta olup ağırlıklı olarak kuzey ve güney cephelerindedirler. Balkonlar kuzey ve güney cephesinde olup, salondan balkona geçiş bulunmaktadır. Doluluk boşluk ve sirkülasyon oranı C-2 ve B1-2 konut tiplerinin kat planları doğrultusunda, veriler 4.16, 4.17, 4.18, 4.19 B1-2 tablo haline getirilmiştir. B1-2 tipine ait ön görünüş EK 4’te bulunmaktadır.

Tablo 4.16 B1-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B1-2 KB	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	16,5	KUZEY	32%	12,26%
Mutfak	9,3	KUZEY	35%	
Oda 1	10,53	KUZEY	78%	
Oda 2	12,87	BATI	12%	

Tablo 4.17 B1-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B1-2 KUZEYDOĞU	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	16,5	KUZEY	32%	12,26%
Mutfak	9,3	KUZEY	35%	
Oda 1	10,53	KUZEY	78%	
Oda 2	12,87	DOĞU	12%	

Tablo 4.18 B1-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B1-2 GÜNEYDOĞU	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	16,5	GÜNEY	32%	12,26%
Mutfak	9,3	GÜNEY	35%	
Oda 1	10,53	GÜNEY	78%	
Oda 2	12,87	DOĞU	12%	

Tablo 4.19 B1-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B1-2 GÜNEYBATI	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	16,5	GÜNEY	32%	12,26%
Mutfak	9,3	GÜNEY	35%	
Oda 1	10,53	GÜNEY	78%	
Oda 2	12,87	BATI	12%	

C-2 tipi dairelerde ise salonlar ve mutfaklar kuzey ve güney, odalar genellikle doğu ve batı cephelerine hakimdir. Pencereleer dört cephede bulunmakta olup ağırlıklı olarak batı ve doğu cephelerindedirler. Balkonlar kuzey ve güney cephesinde olup, mutfak ve salondan balkona geçiş bulunmaktadır. Aşağıda verilen Tablo 4.20, 4.21, 4.22, 4.23 C-2 de doluluk boşluk ve sirkülasyon oranı oluşturulmuştur.

Tablo 4.20 C-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C-2	(m²)	DOLULUK		SİRKÜLASYON
KUZEYBATI		BOŞLUK ORANI		ALANI ORANI
SALON	32,5	KUZEY	30,39%	14,05%
MUTFAK	10,79	KUZEY	40,18%	
ODA 1	14,67	BATI	18,54%	
ODA 2	13,57	BATI	18,10%	
ODA 3	16	BATI	20,00%	

Tablo 4.21 C-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C-2	(m²)	DOLULUK		SİRKÜLASYON
KUZEYDOĞU		BOŞLUK ORANI		ALANI ORANI
SALON	32,5	KUZEY	30,39%	14,05%
MUTFAK	10,79	KUZEY	40,18%	
ODA 1	14,67	DOĞU	18,54%	
ODA 2	13,57	DOĞU	18,10%	
ODA 3	16	DOĞU	20,00%	

Tablo 4.22 C-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C-2	(m²)	DOLULUK		SİRKÜLASYON
GÜNEYDOĞU		BOŞLUK ORANI		ALANI ORANI
SALON	32,5	GÜNEY	30,39%	14,05%
MUTFAK	10,79	GÜNEY	40,18%	
ODA 1	14,67	DOĞU	18,54%	
ODA 2	13,57	DOĞU	18,10%	
ODA 3	16	DOĞU	20,00%	

Tablo 4.23 C-2 Konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN (m ²)	DİĞER ANALİZLER		
C-2 GÜNEYBATI		DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	32,5	GÜNEY	30,39%	14,05%
MUTFAK	10,79	GÜNEY	40,18%	
ODA 1	14,67	BATI	18,54%	
ODA 2	13,57	BATI	18,10%	
ODA 3	16	BATI	20,00%	

2) Mekansal yapı / niteliksel özellikler

Nitelikli yaşam çevreleri, sadece gerekli donatıların alan içerisinde sağlanmasıyla oluşmamaktadır. Nitelikli yaşam alanları, aynı zamanda çevre ve kent merkezi ile sağlıklı ilişkiler kurulmasına da dayanmaktadır. Bu nedenle bir konut alanının içerisindeki bağlantıları kadar, dışındaki bağlantıları da önemlidir.

a. Binalara Erişim

Bloklar, arazi üstünde belirli aralıklarla ve birbirlerine paralel bir şekilde konumlandırılmıştır. Binaların dizilimiyle dış çeperi oluşturan mekanlar rahatça tanımlanmakta ve binalar alana hakim olmaktadır. Binaları dıştan saran bir araç yolu ve bina aralarında yürüyüş alanları oluşturulmuştur. Otopark alanları arsanın orta kısmında yer almakta ve arsayı ikiye bölmektedir. Binalara erişim tek taraflı bir cepheden olup ön giriş kısmındadır.

b. Özel, yarı özel ve kamusal mekanların tanımlanması ve geçişliliği

Kamusal mekan (sokaklar), topluluğun mekanı (paylaşılan açık mekanlar ve oyun alanları gibi kullanımlar) ve özel mekan (konut birimleri ve özel açık mekanlar) açıkça tanımlanmadığı görülmektedir.

Proje kapsamında 1 adet çocuk oyun parkı reaksiyon alanıyla bütünleştirilmiş ve ortak dinlenme yerleri, yürüyüş yollarıyla yeşil örtü şekillenmiştir. Bu örtü yaya yolu kenarlarında, oturma-dinlenme alanlarında, spor sahalarının yakınında blok önlerinde kentsel alanlara geçişliliği sağlamaktadır. Dönüşüm sonrasında oluşturulan alanın kapalı bir site olmasından dolayı kamusal mekanlar özel ve yarı özel kamusal mekanlardan ayrılmıştır. Ancak kamusal yaya yolları ve sokaklar ile konutların özel iç alanı arasını ayıran bir geçiş tanımlanmamıştır.

c. Yeşille olan ilişkilerin tümü- peyzaj

Binaların dizilimi sonucu alt mekanlar arazinin ortasına dağılmıştır. Bu alanlar arasındaki bağlantılar farklı malzeme kullanılarak oluşturulan yollarla sağlanmıştır. Yolların izlerinin oluşumunda üst örtü sınırlayıcı olarak görev üstlenmiştir. Aydınlatma elemanları, oturma bankları, çöp kutuları, gibi kentsel donatılarla bu alanlar zenginleştirilmiştir.

Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 2,21 m²/kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 0,2 ha lık bir kısmını, otopark alanları ve yollar ise 0,4 ha lık kısmı oluşturmaktadır.

d. Alt birimlerin kimliği- konut alan tasarımında kimlik

Bir düzenlemenin her bir alt biriminde “yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmalıdır. Çevrelerini oluşturacak bu mekanlar ortak alanlar olarak da tanımlayabildiğimiz alanları oluşturmaktadır. Örneğin sosyal aktivite alanları vb. mekanlar bulunmalıdır. Dönüşüm yapılan alandaki alt birimlerin eksikliği olarak göze çarpmaktadır (Şekil 4.22).

Kepez TOKİ konutlarının uygulama aşamasındaki hali aşağıda Şekil 4.23’de gösterilmiştir.



Şekil 4.22 Kepez 1. bölge TOKİ konutları (TOKİ Arşivi, 2013)



Şekil 4.23 Kepez TOKİ konutları uygulama aşamasındaki hali (TOKİ Arşivi, 2013)

4.4 Çalışma Alanı 2: Ankara-Yenimahalle Gecekondü Dönüşüm Uygulaması

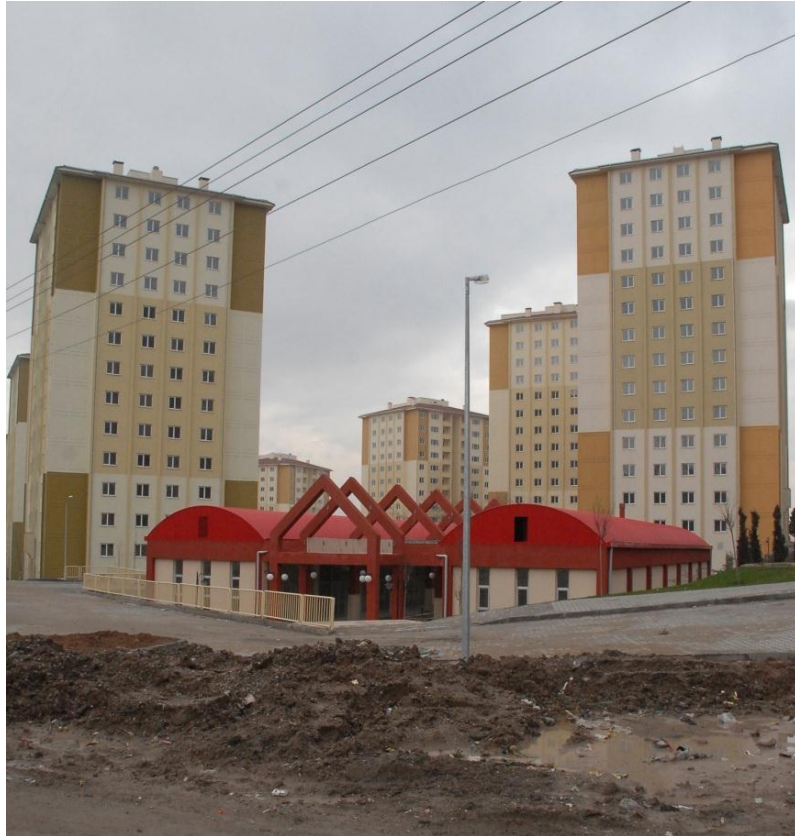
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yeşilevler Mahallesi TOKİ Yenimahalle Demetevler Konutları Kentsel Dönüşüm Uygulamasında B2 tip 2, C tip 2, C2 tip 2, olmak üzere üç farklı tip toplam 13 blok, 740 adet konut ve ayrıca ilköğretim okulu, karakol, ticaret merkezi ve sağlık ocağı yapıları yer almaktadır. Alanın önceki ve proje sonrasındaki hali Şekil 4.24 ve Şekil 4.25’de verilmiştir.

Bu yapıların planlama, yönelim, cephe, sosyal alanlar, donatılar ve birbirleri ile aralarındaki mesafeleri, ortak alanları çalışmada temel araştırılacak kriterler

olarak ele alınmıştır. Bunlar mekansal görünüm / niceliksel özellikler ve mekansal yapı/niteliksel özellikler olarak irdelenecektir.



Şekil 4.24 Proje öncesi hali (TOKİ Arşivi, 2013)



Şekil 4.25 Proje sonrası hali (TOKİ Arşivi, 2013)

Çalışma Alanının Belirlenmesi- TOKİ Verileri

Yer tesliminden itibaren 550 günlük süreyi kapsayan işin ihalesi, 23 Mayıs 2008 tarihinde saat 10.00'da TOKİ'de "açık ihale usulü" ile gerçekleştirilmiştir. TOKİ Ankara Yenimahalle Demetevler' de yaptırdığı 740 adet konutu 13 Nisan 2010 ile 26 Nisan 2010 arasında teslim etmiştir. Demetevler Mahallesi, Yenimahalle ilçesine bağlıdır.

Yenimahalle İlçesi yerleşim alanı olarak ön sıralarda bulunmaktadır. 1046-1949 yılları arasında da İlin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp TÜZÜN tarafından Yenimahalle Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak amacıyla ikişer katlı olarak kurulmaya başlamıştır. Bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline getirilmiştir.

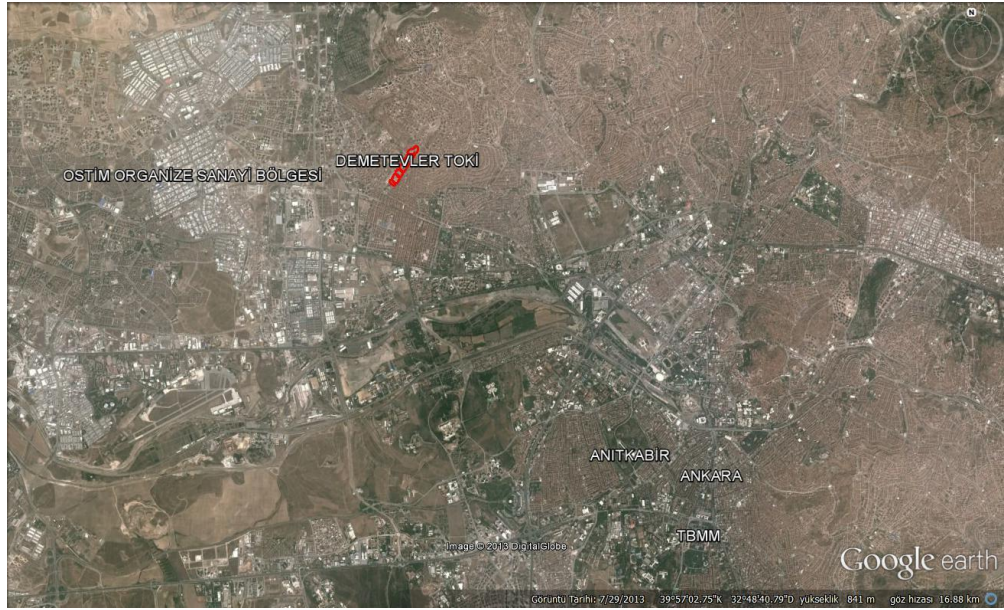
Yenimahalle'de, düşük gelire sahip olan insanların yaşadığı, az katlı yapıların bulunduğu bölge TOKİ tarafından uygulama alanı olarak seçilmiştir. Gecekondu bölgesi olarak da belirtilebilecek alan Yenimahalle belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. Kötü durumda olan bu konutların yıkılarak yerine TOKİ tarafından 13 adet blok ve ayrıca konutların dışında 1 adet ilköğretim okulu, 1 adet karakol ve 1 adet sağlık ocağı binası yapılarak gecekondu dönüşüm projesi uygulanmıştır (Yenimahalle Kaymakamlığı, b.t).

Mekansal görünüm/ Niceliksel özellikler

a. Kent içindeki konumu

Ankara' nın 8 merkez ilçesinden biri olan Yenimahalle, engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. Kuzeyinde Kazan ilçesi, güneyinde Polatlı ilçesi, güneydoğusunda Çankaya ilçesi, batısında Etimesgut-Sincan ilçesi, doğusunda Altındağ ilçesi, kuzeydoğusunda ise Keçiören ilçesi bulunmaktadır.

Yenimahalle ilçesi sınırları içerisinde yer alan Yeşilevler Mahallesi yaklaşık 70 hektar büyüklüğündedir. Yenimahalle bölgesinde orta gelir grubu aileler, Demetevler, Yeşilevler Şentepe, Karşıyaka ve Yahyalar bölgelerinde ise genel olarak orta veya alt-orta gelir grubuna mensup aileler yaşamaktadır. Yeşilevler Mahallesi konut ağırlıklı bir bölge olup, gecekondu bölgesi olarak nitelenebilecek alan içerisindedir (Şekil 4.26). Batısında OSTİM Organize Sanayi bölgesine ve Ankara merkeze 9,1 km yakınlığı ilçeyi önemli kılan özellikleridir.

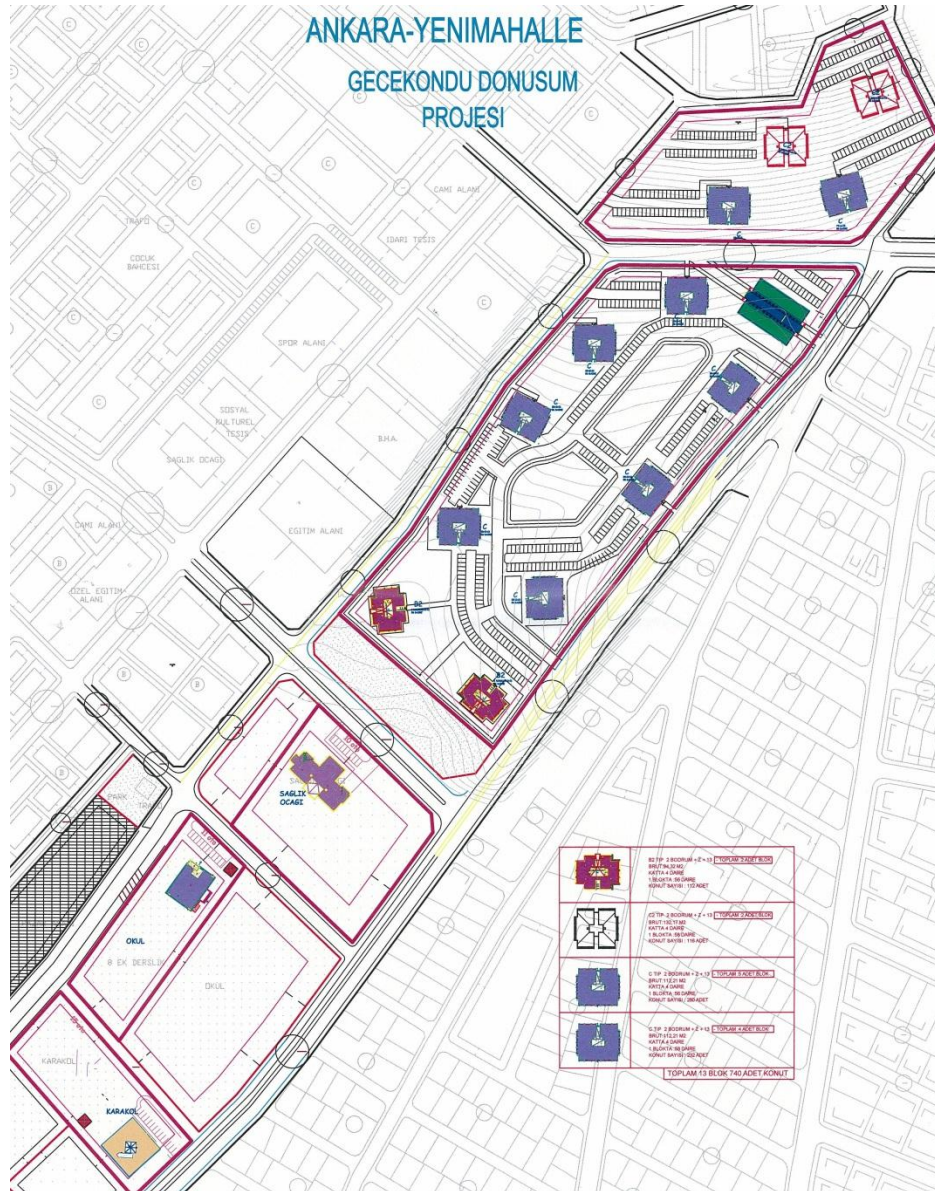


Şekil 4.26 Ankara ili Yenimahalle ilçesi kent içi konumu

- **Alanın İklim Verileri**

Ankara ilinde tipik karasal İklim hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 11,6° C' dir. En çok İlkbahar ve Kış aylarında yağış alır. Yıllık ortalama yağış miktarı 386,3 mm'dir. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu bozkırdır. Hakim rüzgar Ankara (merkez) Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle'de kuzeydoğu, Haymana (ikizce) Sincan, Dikmen ve Nallıhan'da batı, Kızılcahamam'da güneydoğu ve Beypazarı'nda kuzey, kuzeydoğudandır. Kuvvetli rüzgarların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarını içermektedir.

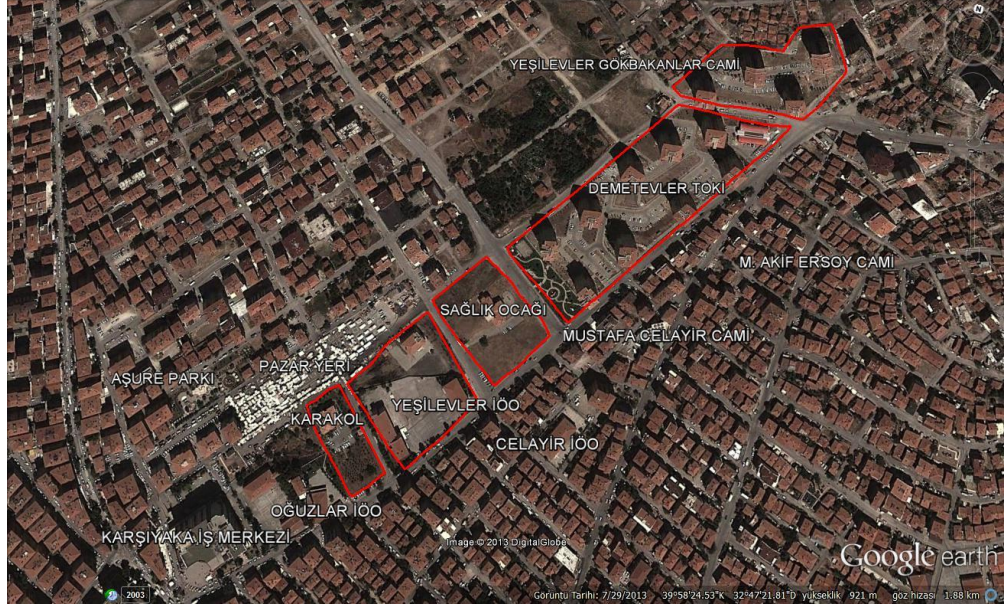
Çalışma alanı Kepez Yenimahalle, “karasal iklim kuşağında” yer almaktadır. Buna göre; dönüşüm sonrası alanda konut birimleri eğimli araziye dağınık bir biçimde, arazinin eğimine dik olarak konumlandırılmıştır (Şekil 4.27). Bir katta 4 daire olduğundan dairelerden biri faydalı güneş ve rüzgar yönünden yararlanabilirken, diğer daire olumsuz şartlara maruz kalmaktadır. Uygulamada faydalı rüzgar ve güneş yönü kuzeybatı ve güneydoğu, istenmeyen rüzgar ve faydasız güneş yönü kuzeydoğudur. Örneğin B2 tipinde salon ve yatak odası cephesi faydalı rüzgar ve güneşe hakim iken, aynı tipteki arkasında kalan dairede salon ve yatak odası cephesinde istenmeyen rüzgar ve faydasız güneş hakim olmaktadır. B2 tip 2 toplam 2 blok olup blokların biri kuzeydoğu-batı aksında, diğeri kuzeydoğu- güneybatı aksında konumlandırılmıştır. Alandaki diğer C tip 2 tipindeki konut birimlerinde ve C2 tip 2 deki konutlarda da aynı şey söz konusudur.



Şekil 4.27 Yenimahalle Demetevler TOKİ konutları vaziyet planı (TOKİ Arşivi, 2013)

b. Arazi kullanım durumu

Alanın dönüşüm öncesi mevcut durumuna bakılacak olursa; Yeşilevler mahallesinde genel olarak konut kullanımı mevcuttur. Yeşilevler alanındaki gecekondularda, bina tiplerinin ağırlıklı olarak yığma binalardan oluşmaktadır. Alanda yapılar çoğunlukla bir, iki ya da üç katlı yapılardır. Şekil 4.28’de görüldüğü gibi konutların dışında alan çevresinde pazar yeri, park alanları, ilköğretim binası, cami yapıları ve iş merkezi bulunmaktadır.



Şekil 4.28 Demetevler TOKİ konutlarının kent içi konumu

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

c. Donatı alanları

Dönüşüm öncesi alanda donatı alanlarını 3 adet cami, 2 adet ilköğretim okulu 1 adet iş merkezi, park, Pazar yeri oluşturmaktadır. Kültürel tesis, halk eğitim merkezi, idari tesis alanları anaokulu vb. sosyal donatı alanları bulunmamaktadır. Dönüşüm sonrası uygulamada kullanılan donatılar ise; 1 adet sağlık tesisi, 1 adet karakol, 1 adet sağlık ocağı tesis alanıdır. Ayrıca; pergolalar, çocuk parkları, çöp kutuları, sokak lambaları, banklar alandaki diğer donatıları oluşturmaktadır. Proje kapsamında rekreasyon alanları, çocuk parkı, yürüyüş yolları yapılmıştır. Aşağıda verilen Tablo 4.24, 4.25, 4.26' da alandaki dönüşüm sonrası yapılan konutların çevre analizleri oluşturulmuştur.

Tablo 4.24 C tip2 konutlarının çevre analizi

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

Tablo 4.25 C2 tip2 konutlarının çevre analizi

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

Tablo 4.26 B2 tip2 konutlarının çevre analizi

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

Bina tipleri

TOKİ dönüşüm uygulamaların yer aldığı Yeşilevler Mahallesi sınırları içinde bulunan binaların büyük bir kısmı tek katlı ve kiremit çatılı olarak inşa edilmiş, konut

olarak kullanılan yapılardır ve kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Konut birimlerinin alan büyüklüğünün tipik gecekonduların karakteristik özelliklerine uygun bir biçimde küçük olduğu ve nüfusu 5-6 kişi olan orta ve alt gelir grubu ailelerin yaşadığı bu bölgedeki konut adalarına yerleşmiş oldukları söylenebilmektedir.

Proje kapsamında **TOKİ YENİMAHALLE DEMETEVLER KONUTLARI C2** tip 2, C tip 2 ve B2 tip 2 olmak üzere üç farklı tip toplam 13 blok yapılmıştır. 2 blok C2 tip 2, 9 blok C tip 2 ve 2 blok B2 tip 2 tipleri bulunmaktadır. Her bir blok zemin+13 kattan oluşmaktadır. EK 5 Ankara-Yenimahalle Gecekondu dönüşüm Projesi Vaziyet Planı. 2 blok 2+1 ve 9 blok 3+1 dairelerden oluşmaktadır. Toplamda 740 adet konut bulunmaktadır. Her blokta sığınak olarak kullanılan bodrum kat mevcuttur.

Projede blokların konumlandırılmasında sağlıklı dış mekan oluşumu ve her bir bloğun hâkim rüzgârdan ve güneşten yeterince yararlanması ve kitleler arası boşlukların dengeli olması konuları öncelikli olarak ele alınması düşünülmüştür. Ayrıca bina girişleri, otopark alanları, yürüyüş yolları ve arazinin eğimi düşünülerek konumlandırılmıştır. Her blokta, apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak, yangın merdiveni, asansör, kömürlük gibi ortak alanlar bulunmaktadır.

d. Kat adedi dağılımı

Dönüşüm öncesi alan, kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Dönüşüm sonrası alanda yüksek katlı yapılar uygulanmıştır. Alanda bulunan 13 bloğun yükseklikleri aynı olup yapıların kat adedi 2B+ zemin+13 kattır.

e. Yapıların fiziksel durumu

Dönüşüm öncesi alandaki konutların genelde tuğla malzemeden, sıvasız ve yaşayanları tarafından üretilmiş yığma yapılardır. Alanda betonarme yapılar olmakla birlikte bunlar düşük nitelikteki konutlardır. Şekil 4.29'a bakılacak olursa yapı kalitesi durumunun alandaki dağılımı orta, düşük, çok düşük kalite olarak tanımlanabilmektedir.



Şekil 4.29 Dönüşüm öncesi alandaki yapıların durumu (TOKİ Arşivi, 2013)

Dönüşüm sonrası alanda Şekil 4.30'a bakılacak olursa; dönüşüm öncesi alandaki yığma yapılar yerini betonarme yapılara bırakmıştır. Yapılan konutlarda standardizasyon ve tipleşme olduğu görülmektedir.



Şekil 4.30 Dönüşüm sonrası alandaki yapıların durumu (TOKİ Arşivi, 2013)

Dönüşüm sonrası ele alınan niceliksel özellikler:

a. Kat planları

2 adet Z+13 katlı bloktan oluşan B2 tip 2 konutunda, her katta 2+1 4 adet daire olup; her daire salon 18,72 m², mutfak 7,46 m², oda 11,25 m², oda 13,65 m², antre 5 m², banyo 5,9 m², WC 2,44 m², balkon 3,51 m², koridor 3,48 m² olmak üzere toplam net 71,41 m², brüt 94,32 m² den oluşmaktadır. Normal kat planı EK 6 da verilmiştir.

B2 Tip 2 dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 11,88 ini kapsamaktadır. Aşağıda belirtmiş olduğum tabloda mahallerin yön analizi yapılmıştır.

Kapıcı daireleri arazinin düşük kotunda yapılmıştır. Her blokta, apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak, yangın merdiveni, asansör, kömürlük gibi ortak alanlar bulunmaktadır.

9 adet Z+13 katlı bloktan oluşan 5 adet C Tip 2 blok konut tipinde, her katta 3+1 4 adet daire olup; her daire salon 24,57 m², mutfak 9,1 m², oda 11,17 m², oda 8,88 m², ebeveyn yatak odası 12,9 m², antre 7,94 m², WC 2,94 m², balkon 3,69 m², banyo 5,7 m², koridor 8,36 m² olmak üzere toplam net alan 95,25 m² brüt alan 112,21 m² den

oluşmaktadır. 4 adet C Tip 2 bloğun kat planları aynıdır. Konut sayısı diğer C bloktan 8 daire fazladır. Her blok bodrum katında 2 daire bulunmaktadır. Normal kat planı EK 7 de verilmiştir.

C Tip 2 dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 17,11 ini kapsamaktadır. Aşağıda belirtilen tablolarda mahallerin yön analizi yapılmıştır.

Tablo 4.27 C tip 2 konutlarının plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C TİP 2 KUZEYBATI	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	24,57	√								
MUTFAK	9,1	√								
ODA 1	11,17	√								
ODA 2	8,88				√					
ODA 3	12,9				√					
ANTRE	7,94									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,36									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69	√								

Tablo 4.28 C tip 2 konutlarının plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C TİP 2 KUZEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	24,57	√								
MUTFAK	9,1	√								
ODA 1	11,17	√								
ODA 2	8,88			√						
ODA 3	12,9			√						
ANTRE	7,94									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,36									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69	√								

Tablo 4.29 C tip 2 konutlarının plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C TİP 2 GÜNEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	24,57		√							
MUTFAK	9,1		√							
ODA 1	11,17		√							
ODA 2	8,88			√						
ODA 3	12,9			√						
ANTRE	7,94									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,36									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69		√							

Tablo 4.30 C tip 2 konutlarının plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C TİP 2 GÜNEYBATI	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	IŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	24,57		√							
MUTFAK	9,1		√							
ODA 1	11,17		√		√					
ODA 2	8,88				√					
ODA 3	12,9									
ANTRE	7,94									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,36									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69		√							

Tablo 4.31 B2-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 TİP 2 KUZEYBATI	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,72				√					
MUTFAK	7,46				√					
ODA 1	11,25	√								
ODA 2	13,65	√								
ANTRE	5									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	3,48									√
WC	2,44									√
BALKON	3,51				√					

Tablo 4.32 B2-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 TİP 2 KUZEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,72			√						
MUTFAK	7,46			√						
ODA 1	11,25	√								
ODA 2	13,65	√								
ANTRE	5									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	3,48									√
WC	2,44									√
BALKON	3,51			√						

Tablo 4.33 B2-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 TİP 2 GÜNEYDOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,72			√						
MUTFAK	7,46			√						
ODA 1	11,25		√							
ODA 2	13,65		√							
ANTRE	5									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	3,48									√
WC	2,44									√
BALKON	3,51			√						

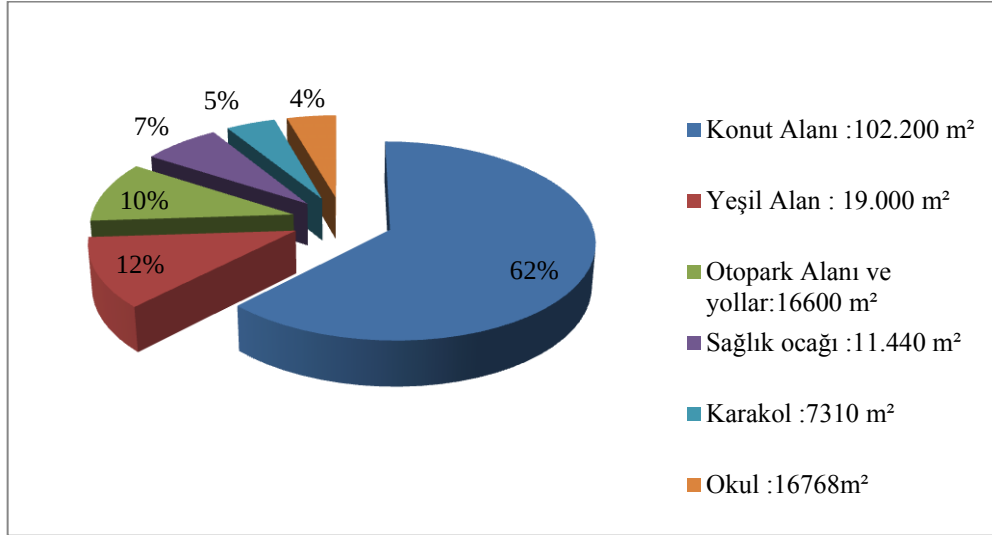
Tablo 4.34 B2-2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 TİP 2 GÜNEYBATI	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,72				√					
MUTFAK	7,46				√					
ODA 1	11,25		√							
ODA 2	13,65		√							
ANTRE	5									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	3,48									√
WC	2,44									√
BALKON	3,51				√					

b. Konut büyüklüğü

Alanda 13 blok ve toplamda 740 konut bulunmaktadır. 2 blok 2+1 ve 11 blok 3+1 dairelerden oluşmaktadır. Her evde ortalama 2+1 dairelerde 3 kişi yaşadığı ve 3+1 dairelerde ortalama 4 kişi yaşadığı varsayılırsa 2848 kişi bu proje kapsamında yapılan konutlarda yaşaması beklenen yaklaşık toplam nüfus olarak hesaplanabilir. Toplam alan 59,000 m² dir. Ayrıca proje kapsamında yapılan Karakol binası 7,310 m², Sağlık ocağı 11,440 m², Okul 16,768 m² dir. Toplam dönüşüm alanı 94,518 m² dir. Bu alanların dağılımı Şekil 4.31’ de verilmiştir.

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



Şekil 4.31 Oturum alanı dağılımı

Konut tipleri ve dağılım özellikleri aşağıda verilen tablo haline getirilmiştir. Tablo 4.35.

Tablo 4.35 Konut tipleri ve dağılım özellikleri

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

c. Doluluk- boşluk oranı

C tip 2 dairelerde salonlar ve mutfaklar kuzey ve güney, odalar genellikle doğu ve batı cephelerine hakimdir. Pencereleer dört cephede bulunmakta olup ağırlıklı olarak batı ve doğu cephelerindedirler. Balkonlar kuzey ve güney cephesinde olup, mutfak

ve salondan balkona geçiş bulunmaktadış. Doluluk boşluk ve sirkulasyon oranı C tip 2 konutlarının kat planları doğrultusunda veriler tablo haline getirilmiştir (Tablo 4.36, 4.37, 4.38 ve 4.39).

Tablo 4.36 C tip 2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkulasyon oranı

TİP	ALAN	DİğER ANALİZLER		
C TİP 2 KUZEYBATI	(m ²)	DOLULUK BOşLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	24,57	KUZEY	28,57%	17,11%
MUTFAK	9,1	KUZEY	41,86%	
ODA 1	11,17	BATI	20,59%	
ODA 2	8,88	BATI	16,67%	
ODA 3	12,9	BATI	18,42%	

Tablo 4.37 C tip 2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkulasyon oranı

TİP	ALAN	DİğER ANALİZLER		
C TİP 2 KUZEYDOğU	(m ²)	DOLULUK BOşLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	24,57	KUZEY	27,27%	17,11%
MUTFAK	9,1	KUZEY	41,86%	
ODA 1	11,17	DOğU	20,59%	
ODA 2	8,88	DOğU	16,67%	
ODA 3	12,9	DOğU	18,42%	

Tablo 4.38 C tip 2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkulasyon oranı

TİP	ALAN	DİğER ANALİZLER		
C TİP 2 GÜNEYDOğU	(m ²)	DOLULUK BOşLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	24,57	GÜNEY	27,27%	17,11%
MUTFAK	9,1	GÜNEY	41,86%	
ODA 1	11,17	DOğU	20,59%	
ODA 2	8,88	DOğU	16,67%	
ODA 3	12,9	DOğU	18,42%	

Tablo 4.39 C tip 2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C TİP 2 GÜNEYBATI	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	24,57	GÜNEY	27,27%	17,11%
MUTFAK	9,1	GÜNEY	41,86%	
ODA 1	11,17	BATI	20,59%	
ODA 2	8,88	BATI	16,67%	
ODA 3	12,9	BATI	18,42%	

B2-2 tipi dairelerde salonlar ve mutfaklar batı ve doğu, odalar genellikle kuzey ve batı cephelerine hakimdir. Pencereleer dört cephede bulunmakta olup ağırlıklı olarak batı ve doğu cephelerindedirler. Balkonlar batı ve doğu cephesinde olup, mutfak ve salondan balkona geçiş bulunmaktadır. Doluluk boşluk ve sirkülasyon oranı B2-2 konut tiplerinin kat planları doğrultusunda, veriler tablo haline getirilmiştir (Tablo 4.40, 4.41, 4.42 ve 4.43). B2-2 tipine ait ön görünüş EK 8’te bulunmaktadır.

Tablo 4.40 B2-2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 TİP 2 KUZEYBATI	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,72	BATI	24%	11,88%
Mutfak	7,46	BATI	30%	
Oda 1	11,25	KUZEY	21%	
Oda 2	13,65	KUZEY	18%	

Tablo 4.41 B2-2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 TİP 2 KUZEYDOĞU	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,72	DOĞU	24%	11,88%
Mutfak	7,46	DOĞU	30%	
Oda 1	11,25	KUZEY	21%	
Oda 2	13,65	KUZEY	18%	

Tablo 4.42 B2-2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 TİP 2 GÜNEYDOĞU	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,72	DOĞU	24%	11,88%
Mutfak	7,46	DOĞU	30%	
Oda 1	11,25	GÜNEY	21%	
Oda 2	13,65	GÜNEY	18%	

Tablo 4.43 B2-2 konut tipinin doluluk-boşluk ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 TİP 2 GÜNEYBATI	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,72	BATI	24%	11,88%
Mutfak	7,46	BATI	30%	
Oda 1	11,25	GÜNEY	21%	
Oda 2	13,65	GÜNEY	18%	

2) Mekansal yapı/niteliksel özellikler

a. Binalara Erişim

Bloklar, eğimli bir arazi üstünde belirli aralıklarla ve dağınık bir şekilde konumlandırılmıştır. Binaların dizilimi dış çeperi oluşturmaktadır. Alt mekanlar arazinin ortasına konumlandırılmıştır. Otopark alanları binaların aralarında ve yan cephelerinde oluşturulmuştur. Binalara erişim çift taraflıdır. Erişim otopark alanlarıyla bağlantılı olan yürüyüş yollarından ulaşılabilirdiği gibi proje alanı dışından da yönlendirilen yaya yoluyla da sağlanmaktadır. Demetevler TOKİ konutlarının arasında kalan boş alanlar, binaların giriş kısmından yapılan yürüyüş yollarıyla bağlantılı olarak ortak yaşam alanlarını oluşturmaktadır (Şekil 4.32 ve 4.33).



Şekil 4.32 Demetevler TOKİ konutları görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)



Şekil 4.33 Demetevler TOKİ konutları görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

b. Özel, yarı özel ve kamusal mekanların tanımlanması ve geçişliliği

Kamusal mekan (sokaklar), topluluğun mekanı (paylaşılan açık mekanlar ve oyun alanları gibi kullanımlar) ve özel mekan (konut birimleri ve özel açık mekanlar) açıkça tanımlanmadığı görülmektedir.

Proje kapsamında 1 adet çocuk oyun parkı reaksiyon alanıyla bütünleştirilmiş ve ortak dinlenme yerleri, yürüyüş yollarıyla yeşil örtü şekillenmiştir. Bu örtü yaya yolu

kenarlarında, oturma-dinlenme alanlarında, blok önlerinde kentsel alanlara geçişliliği sağlamaktadır. Dönüşüm sonrasında oluşturulan alanın kapalı bir site olmasından dolayı kamusal mekanlar özel ve yarı özel kamusal mekanlardan ayrılmıştır. Ancak kamusal yaya yolları ve sokaklar ile konutların özel iç alanı arasını ayıran bir geçiş tanımlanmamıştır. Ayrıca proje kapsamında yapılan 1 adet karakol ve 1 adet sağlık ocağı, ve ilköğretim okulu gibi kamusal mekanlar uygulama alanından ayrı 2 adada çözümlenmiş olsa da konut birimleri ile bağlantısı yapılmamıştır. Araç yolları, yaya yolları tanımlanmamıştır.

Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam sağlık tesisi alanı yaklaşık olarak 4,01 m²/kişi, eğitim alanı 5,88 m²/kişi olarak belirlenmiştir. Sağlık tesisi alanı dönüşüm alanının 1,1 ha lık bir kısmını, eğitim alanı 1,6 ha lık kısmı ve karakol binası 0,7 ha lık oluşturmaktadır.

c. Yeşille olan ilişkilerin tümü- peyzaj

Binalar dış çeperi oluşturmakta, yeşil alanlar binalar arasındaki yolları ayırmada sınırlayıcı eleman olarak görev yapmaktadırlar. Aydınlatma elemanları, oturma bankları, çöp kutuları, gibi kentsel donatılarla bu alanlar zenginleştirilmiştir.

Proje kapsamında 1 adet çocuk oyun parkı reaksiyon alanıyla bütünleştirilmiş ve ortak dinlenme yerleri, yürüyüş yollarıyla yeşil örtü şekillenmiştir. Bu örtü yaya yolu kenarlarında, oturma-dinlenme alanlarında, spor sahalarının yakınında blok önlerinde kentsel alanları oluşturmaktadırlar. Otopark alanları, yürüyüş yolları, blok girişleri düzenlenen yollarla, aşağıdaki Şekil 4.34' de verilmiştir.

Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 6,67 m²/kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 1,9 ha lık bir kısmını, otopark alanları ve yollar ise 1,66 ha lık kısmı oluşturmaktadır.



Şekil 4.34 Demetevler TOKİ konutları görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

d. Alt birimlerin kimliği- konut alan tasarımında kimlik

Bir düzenlemenin her bir alt biriminde “yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmalıdır. Çevrelerini oluşturacak bu mekanlar ortak alanlar olarak da tanımlayabildiğimiz alanları oluşturmaktadır. Dönüşüm yapılan alandaki alt birimlerin eksikliği göze çarpmaktadır.

4.5 Çalışma Alanı 3: Ankara- Altındağ/Aktaş 2.Etap Gecekondu Dönüşüm Uygulaması

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Aktaş Mahallesi ALTINDAĞ/AKTAŞ 2.ETAP TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulamasında C tipi konut tipinden toplam 10 blok eğimli bir arazide konumlandırılmıştır. Ayrıca yeşil alanları, otopark alanları ve çocuk oyun alanları yer almaktadır. Şekil 4.35 ve Şekil 4.36’ da proje öncesi ve sonrası halleri verilmiştir.

Bu yapıların planlama, yönelim, cephe, sosyal alanlar, donatılar ve birbirleri ile aralarındaki mesafeleri, ortak alanları çalışmada temel araştırılacak kriterler olarak ele alınmıştır. Bunlar mekansal görünüm /niceliksel özellikler ve mekansal yapı/niteliksel özellikler olarak irdelenecektir.



Şekil 4.35 Proje öncesi hali (TOKİ Arşivi, 2013)



Şekil 4.36 Proje sonrası hali (TOKİ Arşivi, 2013)

Çalışma Alanının Belirlenmesi- TOKİ Verileri

TOKİ, Altındağ Aktaş'a konut, ada içi ve genel altyapı ile çevre düzenlemesi inşaatını yaptırmak üzere Kasım 2008 de ihale açmıştır ve 15 Haziran 2011 tarihleri arasında, projenin Müşavir/Müteahhit firması Tümaş Eser İş Ortaklığı tarafından Ankara Altındağ Aktaş 2. Etap şantiyesinde yaptırılmıştır. 2012 yılında satışa hazır hale getirilmiştir (Altındağ Kaymakamlığı, b.t).

İlçenin yerleşim durumu plansız ve düzensizdir. Eski yapılar yıkılarak, genellikle çok katlı yapılara geçiş süreci başlanmıştır. TOKİ ve Altındağ Belediyesince uygulanan kentsel dönüşümle, Ankara'nın asayiş açısından problemli mahallelerinden, halk arasında "Çinçin" olarak bilinen Gültepe, Doğantepe ve Aktaş mahallelerinin çehresinin değiştirilmesi hedeflenmiştir.

Bu anlamda, Altındağ ilçesi, düşük gelire sahip olan vatandaşlarımızın yaşadığı, az katlı yapıların bulunduğu gecekondu bölgesi Altındağ belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. TOKİ tarafından 10 adet blok ve rekreasyon, çocuk oyun alanlarıyla alan içerisindeki gecekonduların yıkılıp yerine AKTAŞ konutları yapılarak gecekondu dönüşüm projesi uygulanmıştır.

1) Mekansal görünüm/ Niceliksel özellikler

a. Kent içindeki konumu

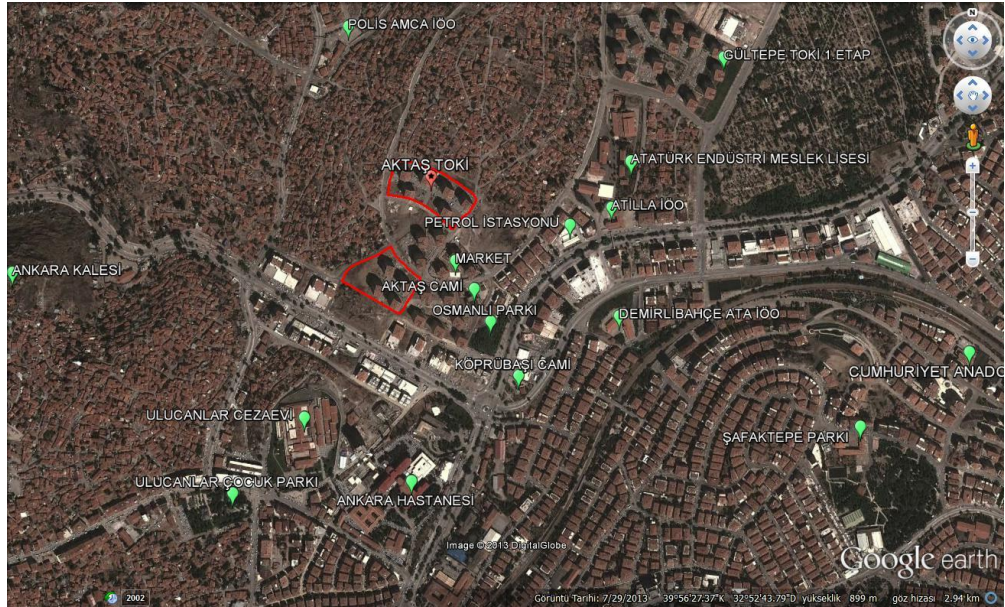
İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara İline bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Mürtet Ovaları arasındaki dağlık ve engebeli arazide kurulmuştur. Ova kısımları tüm arazinin az bir kısmını kapsamaktadır.

Kuzeyde Çubuk, batıda Keçiören ve Yenimahalle, güneyde Çankaya ve Mamak, doğuda ise Elmadağ ilçeleri ile çevrilidir. Kentin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Hıdırlıktepe, Karyağı Dağı ve Ankara Ovası ilçe sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği 850 m. olan ilçenin yüzölçümü 170 km² olup, 2000 Yılı genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 407,101'dir. Ankara'nın metropol ilçe merkezlerinin başında gelmektedir. İlçenin gelişimi Ankara ile bağlantılı olmuştur. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara'nın başkent olmasıyla hızlı bir nüfus artışı başlamış ve 1955 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur.

Altındağ'da Kale civarında Samanpazarı, At Pazarı, Çıkrıkçılar Yokuşu, Koyun Pazarı, Saraçlar Çarşısı gibi önemli ticaret merkezleri bulunmaktadır. Buralarda bakırcılar, hasırcılar, kunduracılar, yer almaktadır. Bunların yanı sıra bu pazarların en büyük özelliği; Ankara'ya özgü geleneksel el ürünlerinin satıldığı bu yerlerin tarihi yönden önem taşıyan binalar içerisinde olmalarından kaynaklanmaktadır.

Altındağ ilçe sınırları içerisinde yer alan Aktaş Mahallesi yaklaşık 48 ha büyüklüğündedir. Aktaş mahallesi konut ağırlıklı bir bölge olup, halk arasında "Çinçin" olarak bilinen asayiş açısından sorunlu mahallelerinden biridir (Emlak Kulisi, b.t).

Dönüşüm alanının güneyinde Ulucanlar Caezaevi, Ulucanlar Parkı ve Ankara hastanesi, doğusunda Atilla İlköğretim okulu ve Atatürk Endüstri Meslek Lisesi, güneydoğusunda Osmanlı parkı, Köprübaşı cami, güneybatısında Ankara Kalesi, kuzeydoğusunda ise bir diğer TOKİ' nin kentsel dönüşüm alanı olan Gültepe 1. Etap konutları bulunmaktadır (Şekil 4.37).

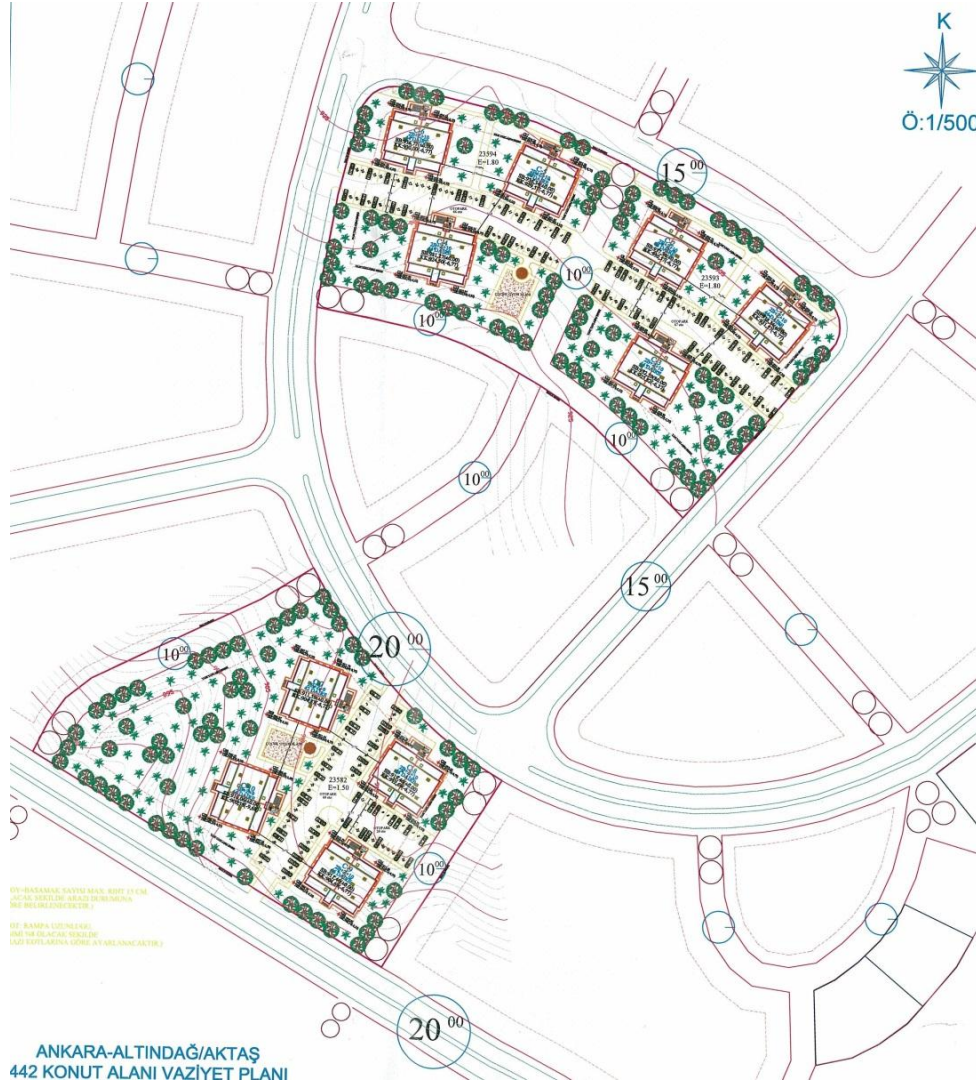


Şekil 4.37 Ankara ili Altındağ ilçesi kent içi konumu

- **Alanın İklim Verileri**

Ankara ilinde tipik karasal İklim hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve kar yağışlıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 11,6° C'dir. En çok İlkbahar ve Kış aylarında yağış alır. Yıllık ortalama yağış miktarı 386,3 mm. dir. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu bozkırdır. Hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur.

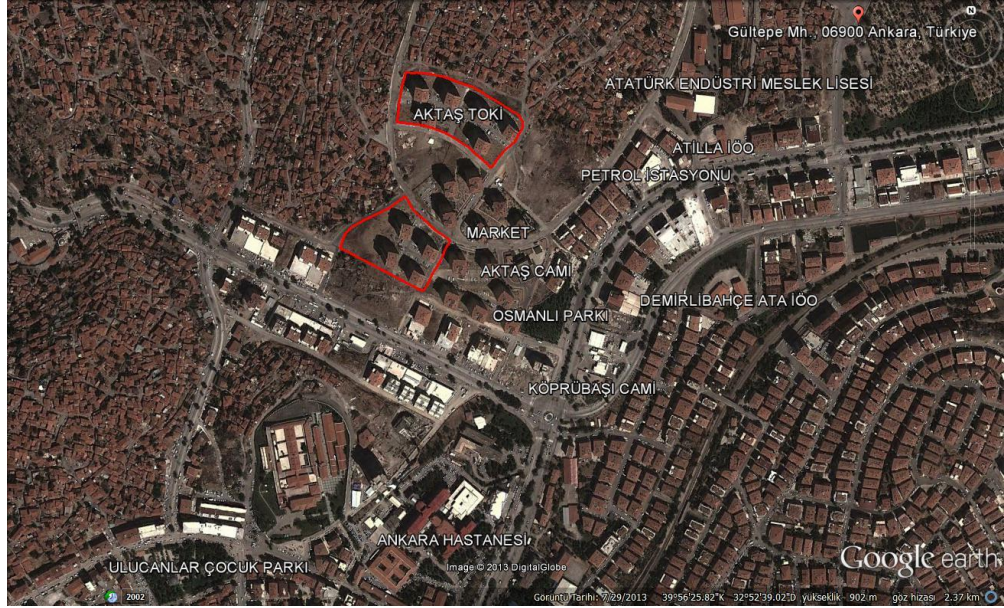
Çalışma alanı Altındağ “karasal iklim kuşağında” yer almaktadır. Binaların diziliminde rüzgar, ısı ve nem etkileri önemlidir. Dönüşüm sonrası alanda konut birimleri eğimli bir arazide dağınık bir biçimde konumlandırılmıştır (Şekil 4.38). Bunun yanı sıra yapılan blokların her katında 4 daire olduğundan dairelerden biri faydalı güneş ve rüzgar yönünden yararlanabilirken, diğer daire olumsuz şartlara maruz kalmaktadır. Faydalı rüzgar ve güneş yönü kuzeybatı ve güneydoğu, istenmeyen rüzgar ve faydasız güneş yönü kuzeydoğudur.



Şekil 4.38 Aktaş 2.etap TOKİ konutları vaziyet planı (TOKİ Arşivi, 2013)

b. Arazi kullanım durumu

Alanın dönüşüm öncesi mevcut durumuna bakılacak olursa; Aktaş mahallesinde genel olarak konut kullanımı mevcuttur. Aktaş alanındaki gecekondualarda, bina tiplerinin ağırlıklı olarak yığma binalardan oluşmaktadır. Alanda yapılar çoğunlukla bir, iki ya da üç katlı yapılardır. Alanda bazı konutların zemin katlarında tuhafiyeci, kıraathane, bakkal, gibi dükkanlar bulunmaktadır. Konutların dışında alan çevresinde pazar yeri, park alanları, ilköğretim binası, meslek lisesi, cami yapıları ve hastane, market bulunmaktadır. Arazinin dağlık ve engebeli olması çarpık ve düzensiz bir yerleşim sonucu doğurmuştur.



Şekil 4.39 Aktaş TOKİ konutlarının kent içindeki konumu

Söz konusu alanda dönüşüm sonrası konut ağırlıklı kullanım görülmektedir. Şekil 4.39 da dönüşüm uygulanan alanın kent içindeki konumu verilmiştir. Bu konut birimleri 2 adada çözümlenmiştir. Adaların biri 4 blok, yeşil alanları ve donatı alanlarıyla çözümlenmiştir. Bir diğer ada da ise 6 blok bulunmaktadır. Her iki ada için de otopark alanları ayrı ayrı düşünülmüş ve arazinin eğimine göre bloklar konumlandırılmıştır.

c. Donatı alanları

Dönüşüm öncesi alanda 1 adet sağlık tesisi, 2 adet dini tesis alanı, 1 adet ilköğretim, 1 adet endüstri meslek lisesi, park alanları, 1 adet hastane donatı alanlarını oluşturmaktadır. Kültürel tesis, halk eğitim merkezi, idari tesis alanları anaokulu bulunmamaktadır. Alandaki donatılar; pergolalar, çocuk parkları, çöp kutuları, sokak lambaları, banklardır. Dönüşüm sonrası alanda kullanılan donatılar proje kapsamında yapılan rekreasyon alanları, çocuk parkı, yürüyüş yolları, yeşil alanlardır (Şekil 4.40). Aşağıda verilen Tablo 4.44’de dönüşüm sonrası yapılan konutların çevre analizleri oluşturulmuştur.



Şekil 4.40 Aktaş 2.etap TOKİ konutları (TOKİ Arşivi, 2013)

Tablo 4.44 C tipi konutların çevre analizi

YAPI TÜRÜ	ADET	MESAFE	YAPIYA GÖRE YÖNÜ
OTOPARK	221	5-20 m	GÜNEY
ÇOCUK PARKI	2	15-100 m	GÜNEY
CAMİ	2	180-250 m	DOĞU
MARKET	1	110-270 m	DOĞU
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	-	-	-
AKARYAKIT İSTASYONU	1	360-420 m	DOĞU
CEZAEVİ	1	400-630 m	GÜNEYBATI
MEZARLIK	1	600-800 m	KUZEYDOĞU
HASTANE	1	500-680 m	GÜNEY
YEŞİL ALAN(PARK)	1	250-360 m	GÜNEYDOĞU
İLKÖĞRETİM OKULU	3	340-520 m	DOĞU-KB
LİSE	1	420-550 m	DOĞU

d. Bina tipleri

TOKİ dönüşüm uygulamaların yer aldığı Aktaş Mahallesi sınırları içinde bulunan binaların büyük bir kısmı tek katlı ve kiremit çatılı olarak inşa edilmiş, konut olarak kullanılan yapılardır. Mahallenin gecekondulaşma oranı %85 olup ve kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Konut

birimlerinin alan büyüklüğünün tipik gecekonduların karakteristik özelliklerine uygun bir biçimde küçük olduğu ve nüfusu 5-6 kişi olan orta ve alt gelir grubu ailelerin yaşadığı bu bölgedeki konut adalarına yerleşmiş oldukları söylenebilmektedir.

Proje kapsamında **TOKİ AKTAŞ 2. ETAP KONUTLARI** C tipi konutlar olmak üzere toplam 10 blok yapılmıştır. Her bir blok zemin+ 10 kattan oluşmaktadır. Toplamda 442 adet konut bulunmaktadır. Her blokta sığınak ve depo olarak kullanılan 2 bodrum kat mevcuttur. Ek 9 Ankara- Altındağ/Aktaş 2.Etap Konut Alanı Vaziyet Planı.

Projede blokların konumlandırılmasında sağlıklı dış mekân oluşumu ve her bir bloğun hâkim rüzgârdan ve güneşten yeterince yararlanması ve kitleler arası boşlukların dengeli olması konuları öncelikli olarak ele alınması düşünülmüştür. Ayrıca bina girişleri, otopark alanları, yürüyüş yolları ve arazinin eğimi düşünülerek konumlandırılmıştır. Her blokta, apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak, yangın merdiveni, asansör, kömürlük gibi ortak alanlar bulunmaktadır.

e. Kat Adedi Dağılımı

Dönüşüm öncesi alan, kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Dönüşüm sonrası alanda yüksek katlı yapılar uygulanmıştır. Alanda bulunan 10 bloğun yükseklikleri aynı olup yapıların kat adedi 2B+ zemin+10 kattır.

f. Yapıların fiziksel durumu

Dönüşüm öncesi alanda konutların genelde tuğla malzemededen, sıvasız ve yaşayanları tarafından üretilmiş yığma yapılardır. Alanda betonarme yapılar olmakla birlikte bunlar düşük nitelikteki konutlardır. Yapı kalitesi durumunun alandaki dağılımı orta, düşük, çok düşük kalite olarak tanımlanabilmektedir. Dönüşüm sonrası

alandaki yığma yapıların yerini betonarme yapılara bırakmıştır (Şekil 4.41). Yapılan konutlarda standardizasyon ve tipleşme olduğu görülmektedir.



Şekil 4.41 Dönüşüm sonrası alandaki Akteş 2.etap TOKİ konutları (TOKİ Arşivi, 2013)

Dönüşüm sonrası ele alınan niceliksel özellikler:

a. Kat planları

10 adet Z+10 kattan oluşan C konut tipinde her katta 3+1 4 adet daire olup; her daire salon 22,63 m², mutfak 8,89 m², oda 11,74 m², oda 8,88 m², ebeveyn yatak odası 11,9 m², antre 5,72 m², wc 2,94 m², balkon 3,69 m², banyo 5,7 m², koridor 8,32 m² olmak üzere toplam net alan 90,41 m² brüt alan 111,06 m² den oluşmaktadır. Blokların birinde bodrum katında kapıcı dairesi ve depo olarak kullanılmak 2 daire bulunmaktadır. Kapıcı daireleri arazinin düşük kotunda yapılmıştır. Her blokta, apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak, yangın merdiveni, asansör, kömürlük gibi ortak alanlar bulunmaktadır. Normal kat planı EK 10 da verilmiştir.

C Tipi dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 15,53 ünü kapsamaktadır. Aşağıda belirtilen tablolarda mahallerin yön analizi yapılmıştır.

Tablo 4.45 C Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C KUZİY	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞİK ALMAYAN MAHAL
SALON	22,63					√				
MUTFAK	8,89					√				
ODA 1	11,74					√				
ODA 2	8,88						√			
ODA 3	11,9						√			
ANTRE	5,72									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,32									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69					√				

Tablo 4.46 C Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C DOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞİK ALMAYAN MAHAL
SALON	22,63					√				
MUTFAK	8,89					√				
ODA 1	11,74					√				
ODA 2	8,88							√		
ODA 3	11,9							√		
ANTRE	5,72									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,32									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69					√				

Tablo 4.47 C Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C GÜNEY	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	22,63								√	
MUTFAK	8,89								√	
ODA 1	11,74								√	
ODA 2	8,88							√		
ODA 3	11,9							√		
ANTRE	5,72									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,32									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69								√	

Tablo 4.48 C Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
C BATI	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	22,63								√	
MUTFAK	8,89								√	
ODA 1	11,74						√		√	
ODA 2	8,88						√			
ODA 3	11,9									
ANTRE	5,72									√
BANYO	5,7									√
KORİDOR	8,32									√
WC	2,94									√
BALKON	3,69								√	

b. Konut büyüklüğü

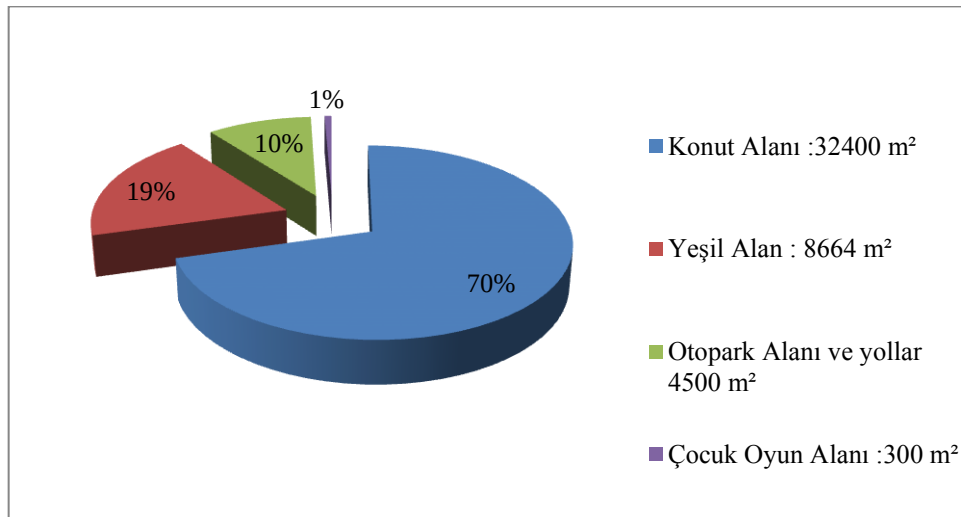
Alanda bulunan konutlara ilişkin tipi, kat adedi, büyüklüğü ve oda sayıları aşağıda oluşturulan Tablo 4.49’da belirtilmiştir.

Tablo 4.49 Konut tipleri ve dağılım özellikleri

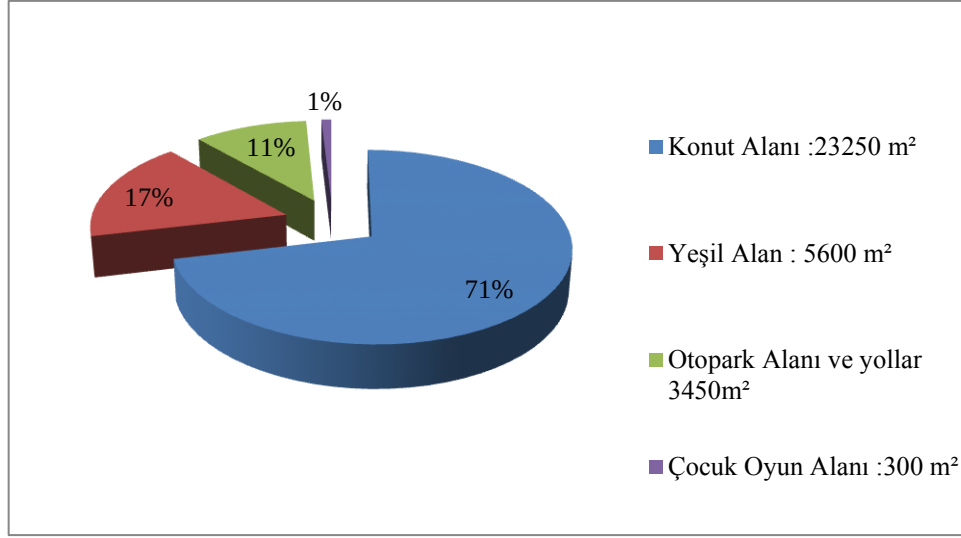
KONUT TİPİ	BLOK SAYISI	KAT ADEDİ	BİR KATTAKİ DAİRE SAYISI	KONUT SAYISI	BRÜT ALAN M2	ODA SAYISI
C	10	ZEMİN + 10 KAT	4	440	111,06	3+1
TOPLAM	10			440		

Alanda 10 blok ve toplamda 440 konut bulunmaktadır. 10 blok 3+1 dairelerden oluşmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projede uygulan konut alanları 2 adada konumlandırıldığı için her iki ada için ayrı ayrı hesaplamalar yapılmıştır. Her evde ortalama 3 kişi yaşadığı varsayılırsa; 1. ada da toplam 792 kişi bu proje kapsamında yapılan konutlarda yaşaması beklenen yaklaşık toplam nüfus olarak hesaplanabilir. 2. Ada ise 528 kişi olarak düşünülebilir. Toplam alan 33,500 m² dir. Bu alanların dağılımı Şekil 4.42 ve 4.43' de verilmiştir.

1. Ada 6 konut alanı için TAKS oranı 0,17 olarak hesaplanmıştır. KAKS oranı ise 1,8 dir. Bu hesaplamalara göre brüt yoğunluk; 173 kişi/ha(alan) ve net yoğunluk ise 440 kişi/ha(alan) olarak belirlenmiştir. 2. Ada 4 konut alanı için, TAKS oranı 0,13 olarak hesaplanmıştır. KAKS oranı ise 1,5 dir. Bu hesaplamalara göre brüt yoğunluk; 162 kişi/ha(alan) ve net yoğunluk ise 340,64 kişi/ha(alan) olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.42 1. Ada için oturma alanı dağılımı



Şekil 4.43 2. Ada için oturma alanı dağılımı

c. Doluluk- boşluk oranı

Doluluk boşluk oranı C konut tipinin kat planı doğrultusunda, veriler tablo haline getirilmiştir.

C tipi dairelerde ise salonlar ve mutfaklar kuzeydoğu ve güneybatı, odalar kuzeybatı, kuzeydoğu güneydoğu ve güneybatı cephelerine hakimdir. Pencerelem dört cephede bulunmakta olup ağırlıklı olarak güneybatı ve güneydoğu cephelerindedirler. Balkonlar kuzeydoğu ve güneybatı cephesinde olup, mutfak ve salondan balkona geçiş bulunmaktadır. C tipine ait ön görünüş EK 11 de bulunmaktadır. Aşağıda verilen Tablo 4.50, 4.51, 4.52 ve 4.53’de C tipi konutların doluluk boşluk ve sirkülasyon oranı oluşturulmuştur.

Tablo 4.50 C tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C KUZEY	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	22,63	KUZEYDOĞU	56,41%	15,53%
MUTFAK	8,89	KUZEYDOĞU	31,34%	
ODA 1	11,74	KUZEYDOĞU	16,67%	
ODA 2	8,88	KUZEYBATI	20,59%	
ODA 3	11,9	KUZEYBATI	48,29%	

Tablo 4.51 C tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C DOĞU	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	22,63	KUZEYDOĞU	56,41%	15,53%
MUTFAK	8,89	KUZEYDOĞU	31,34%	
ODA 1	11,74	KUZEYDOĞU	16,67%	
ODA 2	8,88	GÜNEYDOĞU	20,59%	
ODA 3	11,9	GÜNEYDOĞU	48,29%	

Tablo 4.52 C tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C GÜNEY	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	22,63	GÜNEYBATI	56,41%	15,53%
MUTFAK	8,89	GÜNEYBATI	31,34%	
ODA 1	11,74	GÜNEYBATI	16,67%	
ODA 2	8,88	GÜNEYDOĞU	20,59%	
ODA 3	11,9	GÜNEYDOĞU	48,29%	

Tablo 4.53 C tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
C BATI	(m ²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
SALON	22,63	GÜNEYBATI	56,41%	15,53%
MUTFAK	8,89	GÜNEYBATI	31,34%	
ODA 1	11,74	GÜNEYBATI	16,67%	
ODA 2	8,88	KUZEYBATI	20,59%	
ODA 3	11,9	KUZEYBATI	48,29%	

2) Mekansal yapı / niteliksel özellikler

a. Binalara Erişim

Bloklar, eğimli bir arazi üstünde belirli aralıklarla ve dağınık bir şekilde konumlandırılmıştır. Binaların dizilimiyle dış çeperi oluşturan mekanlar rahatça tanımlanmakta ve binalar alana hakim olmaktadır. Binaları dıştan saran bir araç yolu ve bina aralarında otopark alanları ve yürüyüş alanları oluşturulmuştur. Binalara

erişim tek taraflı bir cepheden olup ön giriş kısmındadır. Blok girişleri dzenlenen yollarla açık ve net değildir. Konut birimleri 2 ayrı ada da çözümlenmiş ve adaların birbiriyle bağlantısı yapılmamıştır. Ada çözümlemesi içinde binaları ayıran araç yolu arsanın tam ortasından ikiye ayrılarak otopark alanlarını oluşturmaktadır.

b. Özel, yarı özel ve kamusal mekanların tanımlanması ve geçişliliği

Kamusal mekan (sokaklar), topluluğun mekanı (paylaşılan açık mekanlar ve oyun alanları gibi kullanımlar) ve özel mekan (konut birimleri ve özel açık mekanlar) açıkça tanımlanmadığı görölmektedir. Kamuya ait taşıt yolu ve yaya yolunun bittiği noktadan özel mekana geçiş belirsizdir. Konut birimlerinin etrafındaki yeşil alanlar, rekreasyon alanları, otopark alanları gibi özel ve yarı özel mekanların birbiri içinde bile geçişliliği sağlanamadığı görölmektedir.

Proje kapsamında 1 adet çocuk oyun parkı reaksiyon alanıyla bütünleştirilmiş ve ortak dinlenme yerleri, yürüyüş yollarıyla yeşil örtü şekillenmiştir. Bu örtü yaya yolu kenarlarında, oturma-dinlenme alanlarında, blok önlerinde kentsel alanlara geçişliliği sağlamaktadır.

c. Yeşille olan ilişkilerin tümü- peyzaj

Yeşil alanlar alanın konturunu oluşturmaktadırlar. Proje kapsamında uygulanan peyzaj dzenlemesi ve bitki örtüsü çeşitliliği yeterli değildir. şekil 4.44 de dönüşüm sonrası alanın peyzaj dzenlemesine ait bir görsel verilmiştir. Aydınlatma elemanları, oturma bankları, çöp kutuları, gibi kentsel donatılarla bu alanlar zenginleştirilmiştir. Yürüyüş yollarını, taşıt yolunu ayırmada sınırlayıcı eleman görevi üstlenmektedir.

Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 2,21 m²/kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 0,2 ha lık bir kısmını, otopark alanları ve yollar ise 0,4 ha lık kısmı oluşturmaktadır.



Şekil 4.44 Aktaş TOKİ konutları görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

d. Alt birimlerin kimliği- konut alan tasarımında kimlik

Yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmamaktadır. Dönüşüm alanı içerisinde proje kapsamında uygulanan ortak yaşam alanlarını da oluşturan alt mekanlar sadece çocuk oyunları ve rekreasyon alanı olarak düşünülmüştür. Aşağıda verilen Şekil 4.45’de dönüşüm sonrası alanda uygulanan projeye ait alt mekanların eksikliği göze çarpmaktadır.



Şekil 4.45 TOKİ Aktaş konutları alanın genel görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

4.6 Çalışma Alanı 4: Ankara - Altındağ-Göltepe 2 Geceköndü Dönüşüm Uygulaması

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Göltepe Mahallesi ALTINDAĞ-GÖLTEPE TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulamasında C ve B2 tipi olmak üzere toplam 21 blok eğimli bir arazide konumlandırılmıştır. Ayrıca otopark alanları ve çocuk oyun alanları yer almaktadır. Yukarıda verilen Şekil 4.46 ve 4.47’ de proje uygulama alanına ait yıkım ve yapım aşamalarındaki haller bulunmaktadır.

Bu yapıların planlama, yönelim, cephe, sosyal alanlar, donatılar ve birbirleri ile aralarındaki mesafeleri, ortak alanları çalışmada temel araştırılacak kriterler olarak ele alınmıştır. Bunlar mekansal görünüm / niceliksel özellikler ve mekansal yapı/niteliksel özellikler olarak irdelenecektir.



Şekil 4.46 Proje öncesi hali- yıkım sırasında (TOKİ Arşivi, 2013)

Çalışma Alanının Belirlenmesi- TOKİ Verileri

İlçenin yerleşim durumu plansız ve düzensizdir. Eski yapılar yıkılarak, genellikle çok katlı yapılara geçiş süreci başlanmıştır. TOKİ ve Altındağ Belediye’since uygulanan kentsel dönüşümle, Ankara’nın asayiş açısından sorunlu mahallelerinden, halk arasında "Çinçin" olarak bilinen Göltepe, Doğantepe ve Aktaş mahallelerinin

çehresini değiştirilmesi hedeflenmiştir. Daha önceki çalışma alanı olan Aktaş Toki konutlarına Gültepe Mahallesi çok yakındır. Bu amaçla, düşük gelire sahip olan vatandaşlarımızın yaşadığı, az katlı yapıların bulunduğu gecekondu bölgesi olarak tarif edebileceğimiz Gültepe Mahallesinde de Altındağ belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. TOKİ tarafından 21 adet blok alan içerisindeki gecekonduların yıkılıp yerine GÜLTEPE TOKİ KONUTLARI yapılarak gecekondu dönüşüm projesi uygulanmıştır (Şekil 4.47).

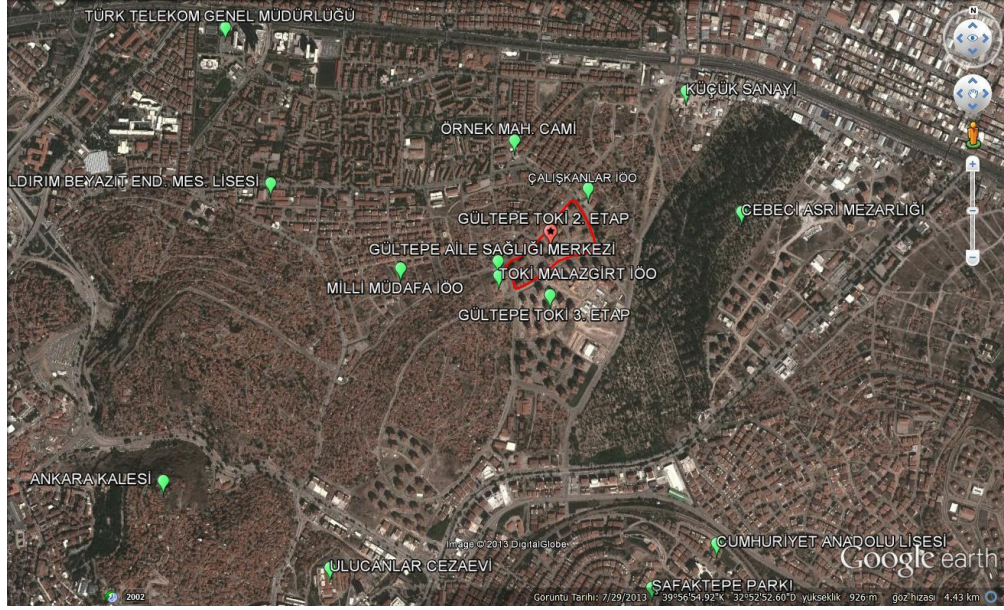


Şekil 4.47 Proje öncesi hali- yıkım sırasında (TOKİ Arşivi, 2013)

1) Mekansal görünüm/ Niceliksel özellikler

a. Kent içindeki konumu

Altındağ ilçe sınırları içerisinde yer alan Gültepe Mahallesi yaklaşık, 73 hektar büyüklüğündedir. Gültepe mahallesi konut ağırlıklı bir bölge olup, halk arasında "Çinçin" olarak bilinen asayiş açısından sorunlu mahallelerinden biri olarak görülmektedir. Gecekonduların yoğun olduğu bir bölgedir. Diğer bir çalışma alanı olan Altındağ/Aktaş TOKİ konutlarının kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm alanının güneyinde Gültepe Aile Sağlığı Merkezi, Milli Müdafa ve Malazgirt İlköğretim Okulu, kuzeyinde Örnek Mahallesi Camisi ve kuzeydoğusunda sanayi bölgesi bulunmaktadır (Şekil 4.48).



Şekil 4.48 Ankara ili Altındağ ilçesi kent içi konumu

- **Alanın İklim Verileri**

Ankara ilinde tipik karasal iklim hüküm sürmektedir. Hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Faydalı rüzgar ve güneş yönü kuzeybatı ve güneydoğu, istenmeyen rüzgar ve faydasız güneş yönü kuzeydoğudur. Dönüşüm sonrası alanda konut birimleri eğimli bir arazide dağınık bir biçimde konumlandırılmıştır (Şekil 4.49). Projede bulunan blokların her bir katında 4 daire olması, dairelerden birinin faydalı güneş ve rüzgar yönünden yararlanabilmesine, diğer dairenin ise olumsuz şartlara maruz kalmasına neden olmaktadır.



Şekil 4.49 Gültepe 2 TOKİ konutları vaziyet planı (TOKİ Arşivi, 2013)

b. Arazi kullanım durumu

Alanın dönüşüm öncesi mevcut durumuna bakılacak olursa; Gültepe Mahallesi genel olarak konut kullanımı mevcuttur. Gültepe alanındaki gecekondularda, bina tiplerinin ağırlıklı olarak yığma binalardan oluşmaktadır. Konut adalarının boşluklu yapısı ilk bakışta göze çarpmaktadır. Arazinin dağlık ve engebeli olması çarpık ve düzensiz bir yerleşim sonucu doğurmuştur. Alanda yapılar çoğunlukla bir, iki ya da üç katlı yapılardır. Konutların dışında alan çevresinde ilköğretim ve cami yapıları, aile sağlık merkezi bulunmaktadır. Sokak aralarında birkaç market, büfe gibi dükkanlar bulunmaktadır. Alanda Gültepe TOKİ 3. Etap konutları yer almaktadır. Aktaş TOKİ konutlarına göre kuzeydoğusunda yer alan ve merkezden uzakta kalan bir bölge niteliğindedir. Alanda eğitim tesisi, sağlık tesisi ve cami bulunmaktadır (Şekil 4.50).



Şekil 4.50 Ankara ili Altındağ ilçesi Gültepe 2. etap TOKİ Konutları kent içi konumu

Söz konusu alanda dönüşüm sonrası konut ağırlıklı kullanım görülmektedir. Bu konut birimleri tek adada çözümlenmiştir. Proje de iki farklı konut tipi uygulanmıştır. Farklı kat planlarına ait bloklar ayrı ayrı arazide eğime göre kümelenmiştir.

c. Donatı alanları

Dönüşüm öncesi alanda donatı alanlarını, 1 adet sağlık tesisi, 1 adet dini tesis alanı, 2 adet eğitim tesisi oluşturmaktadır. Kültürel tesis, halk eğitim merkezi, idari tesis alanları anaokulu bulunmamaktadır. Proje kapsamında rekreasyon alanları, çocuk parkı, yürüyüş yolları, yeşil alanlar bulunmamaktadır. Aşağıda verilen Tablo 4.54’de B-2 konut tipine ait çevre analizi yapılmıştır.

Tablo 4.54 B-2 tipi konutların çevre analizi

YAPI TÜRÜ	ADET	MESAFE	YAPIYA GÖRE YÖNÜ
OTOPARK	429 ARAÇLIK	5-20 m	K-G-D-B
ÇOCUK PARKI	1	30-120m	KUZEYDOĞU
CAMİ	1	320-510 m	KUZEY
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	-	-	-
YEŞİL ALAN	-	-	-
SAĞLIK MERKEZİ	1	70-420m	GÜNEYBATI
İLKÖĞRETİM OKULU	3	50m	G-D-K
LİSE	1	-	-

d. Bina tipleri

TOKİ dönüşüm uygulamaların yer aldığı Gültepe Mahallesi sınırları içinde bulunan binaların büyük bir kısmı tek katlı ve kiremit çatılı olarak inşa edilmiş, konut olarak kullanılan yapılardır. Mahallenin gecekondulaşma oranı %85 olup ve kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Konut birimlerinin alan büyüklüğünün tipik gecekonduların karakteristik özelliklerine uygun bir biçimde küçük olduğu ve nüfusu 5-6 kişi olan orta ve alt gelir grubu ailelerin yaşadığı bu bölgedeki konut adalarına yerleşmiş oldukları söylenebilmektedir (Şekil 4.51).



Şekil 4.51 Proje alanı dönüşüm öncesi genel görünüm (TOKİ Arşivi, 2013)

Proje kapsamında TOKİ GÜLTEPE 2 konutlarında C ve B2 konut tipleri olmak üzere toplamda 21 bloktan oluşmaktadır. Bu blokların C tipi konutlarından beş tanesi Z+6 katlı, dört tanesi Z+7 katlı, üç tanesi Z+8, B2 tipi konutlarından dokuz blok Z+7 katlıdan meydana gelmektedir. Toplamda 664 adet konut bulunmaktadır. Her blokta sığınak olarak kullanılan bodrum kat mevcuttur. Alanın vaziyet planı EK 12 de, Ankara-Altındağ Gültepe 2 Gecekondu Dönüşüm Projesi verilmiştir (Şekil 4.52).



Şekil 4.52 Proje alanı uygulama aşamasındaki konutların görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

e. Kat adedi dağılımı

Dönüşüm öncesi alan kat adedi durumu açısından oldukça düşük yoğunluklu bir yapıya sahiptir. Alanda binalar tek katlı, iki katlı bir bölümü de 3 ve daha çok katlı yapılardan oluşmaktadır. Dönüşüm sonrası alanda yüksek katlı yapılar uygulanmıştır. Alanda bulunan 21 bloğun yükseklikleri farklı olup alandaki konutların kat adedi C tipi 5 adet blok B+Zemin+6, C tipi 4 adet blok B+Zemin+7, C tipi 3 adet blok B+Zemin+8, B2 tipi 9 adet blok B+Zemin+7 kattır.

f. Yapıların fiziksel durumu

Konutların genelde tuğla malzemeden, sıvasız ve yaşayanları tarafından üretilmiş yığma yapılardır. Alanda betonarme yapılar olmakla birlikte bunlar düşük nitelikteki

konutlardır. Yapı kalitesi durumunun alandaki dağılımı orta, düşük, çok düşük kalite olarak tanımlanabilmektedir (Şekil 4.53).



Şekil 4.53 Dönüşüm öncesi alandaki yapıların fiziksel görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

Dönüşüm sonrası alanda yığma yapıların yerini betonarme yapılara bırakmıştır. Yapılan konutlarda standardizasyon ve tipleşme olduğu görülmektedir (Şekil 4.54).



Şekil 4.54 Dönüşüm sonrasında yapıların fiziksel görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

Dönüşüm sonrası ele alınan niceliksel özellikler:

a. Kat planları

9 adet Z+7 katlı bloktan oluşan B2 konut tipinde her katta 2+1 4 adet daire olup; her daire salon 18,58 m², mutfak 8,42 m², oda 11,25 m², ebeveyn yatak odası 14,65 m², antre 5,63 m², banyo 5,9 m², balkon 3,51 m², koridor 5,54 m² olmak üzere toplam net 73,48 m², brüt 94,27 m² den oluşmaktadır. Normal kat planı EK 13 te verilmiştir.

B2 Tipi dairelerde sirkülasyon alanı net alanın yaklaşık % 15,20 sini kapsamaktadır. Aşağıda belirtilen tablolarda mahallerin yön analizi yapılmıştır.

Kapıcı daireleri arazinin düşük kotunda yapılmıştır. Her blokta, apartman giriş holü, kapıcı dairesi, su deposu, sığınak, yangın merdiveni, asansör, kömürlük gibi ortak alanlar bulunmaktadır.

Tablo 4.55 B2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 KUZEY	(m ²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞİK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,58					√				
MUTFAK	8,42					√				
ODA 1	11,25						√			
ODA 2	14,65						√			
ANTRE	5,63									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	5,54									√
BALKON	3,51					√				

Tablo 4.56 B2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 DOĞU	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,58					√				
MUTFAK	8,42					√				
ODA 1	11,25							√		
ODA 2	14,65							√		
ANTRE	5,63									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	5,54									√
BALKON	3,51					√				

Tablo 4.57 B2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 GÜNEY	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,58								√	
MUTFAK	8,42								√	
ODA 1	11,25							√		
ODA 2	14,65							√		
ANTRE	5,63									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	5,54									√
BALKON	3,51								√	

Tablo 4.58 B2 Tipi konutların plan analizi

TİP	ALAN	YÖN ANALİZİ								
B2 BATI	(m²)	K	G	D	B	KD	KB	GD	GB	İŞIK ALMAYAN MAHAL
SALON	18,58								√	
MUTFAK	8,42								√	
ODA 1	11,25						√			
ODA 2	14,65						√			
ANTRE	5,63									√
BANYO	5,9									√
KORİDOR	5,54									√
BALKON	3,51								√	

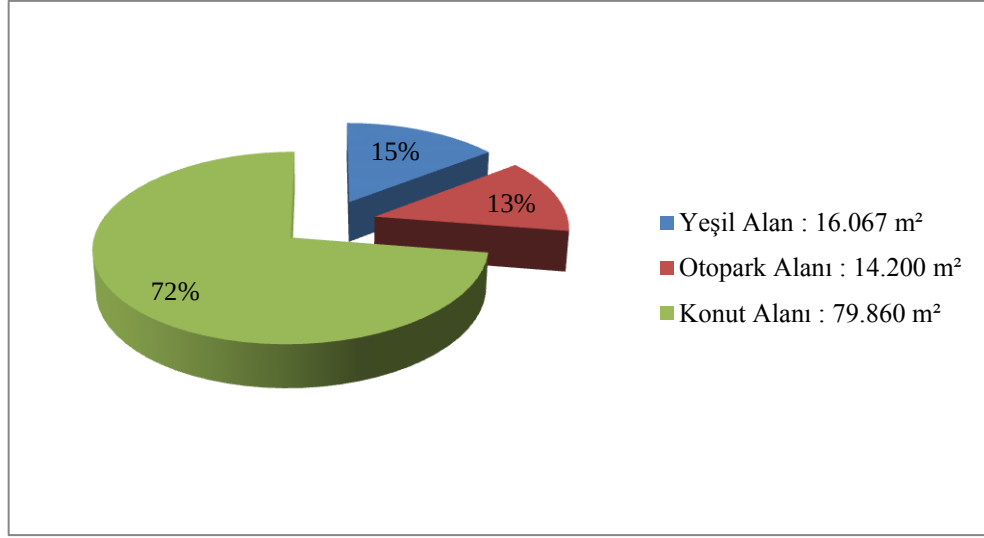
b. Konut büyüklüğü

Alanda 21 blok ve toplamda 664 konut bulunmaktadır. 12 blok 3+1 dairelerden,9 blok 2+1 dairelerden oluşmaktadır. Her evde ortalama 3 kişi yaşadığı varsayılırsa 1992 kişi bu proje kapsamında yapılan konutlarda yaşaması beklenen yaklaşık toplam nüfus olarak hesaplanabilir. Konut tipleri ve dağılım özellikleri aşağıda verilen tablo haline getirilmiştir. Tablo 4.59

Tablo 4.59 Konut tipleri ve dağılım özellikleri

KONUT TİPİ	BLOK SAYISI	KAT ADEDİ	1 KATTAKİ DAİRE SAYISI	KONUT SAYISI	BRÜT ALAN M ²	ODA SAYISI
B2	9	ZEMİN + 7 KAT	4	288	94,27	2+1
C	3	ZEMİN + 8 KAT	4	108	111,18	3+1
C	4	ZEMİN + 7 KAT	4	128	111,18	3+1
C	5	ZEMİN + 6 KAT	4	140	111,18	3+1
TOPLAM	21			664		

Toplam alan 53,240 m² dir. Bu alanların dağılımı Şekil 4.55’ de verilmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda TAKS oranı 0,225 olarak hesaplanmıştır. KAKS oranı ise 1,5 dir. Bu hesaplamalara göre brüt yoğunluk; 181 kişi/ha(alan) ve net yoğunluk ise 374,43 kişi/ha(alan) olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.55 Oturum alanı dağılımı

c. Doluluk- boşluk oranı

B2 tipi dairelerde salonlar ve mutfaklar kuzeydoğu ve güneybatı, odalar genellikle kuzeybatı ve güneydoğu cephelerine hakimdir. Pencereleer dört cephede bulunmakta olup ağırlıklı olarak kuzeydoğu ve güneybatı cephelerindedirler. Balkonlar kuzeydoğu ve güneybatı cephesinde olup, mutfaktan balkona geçiş bulunmaktadır. Doluluk boşluk ve sirkülasyon oranı B2 konut tiplerinin kat planları doğrultusunda, veriler tablo haline getirilmiştir (Tablo 4.60,4.61,4.62 ve 4.63). B2 tipine ait ön görünüş EK 14 te bulunmaktadır.

Tablo 4.60 B2 tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 KUZEY	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,58	KUZEYDOĞU	31%	15,20%
Mutfak	8,42	KUZEYDOĞU	34%	
Oda 1	11,25	KUZEYBATI	26%	
Oda 2	14,65	KUZEYBATI	19%	

Tablo 4.61 B2 tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 DOĞU	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,58	KUZEYDOĞU	31%	15,20%
Mutfak	8,42	KUZEYDOĞU	34%	
Oda 1	11,25	GÜNEYDOĞU	26%	
Oda 2	14,65	GÜNEYDOĞU	19%	

Tablo 4.62 B2 tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 GÜNEY	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,58	GÜNEYBATI	31%	15,20%
Mutfak	8,42	GÜNEYBATI	34%	
Oda 1	11,25	GÜNEYDOĞU	26%	
Oda 2	14,65	GÜNEYDOĞU	19%	

Tablo 4.63 B2 tipi konutların doluluk- boşluk oranı ve sirkülasyon oranı

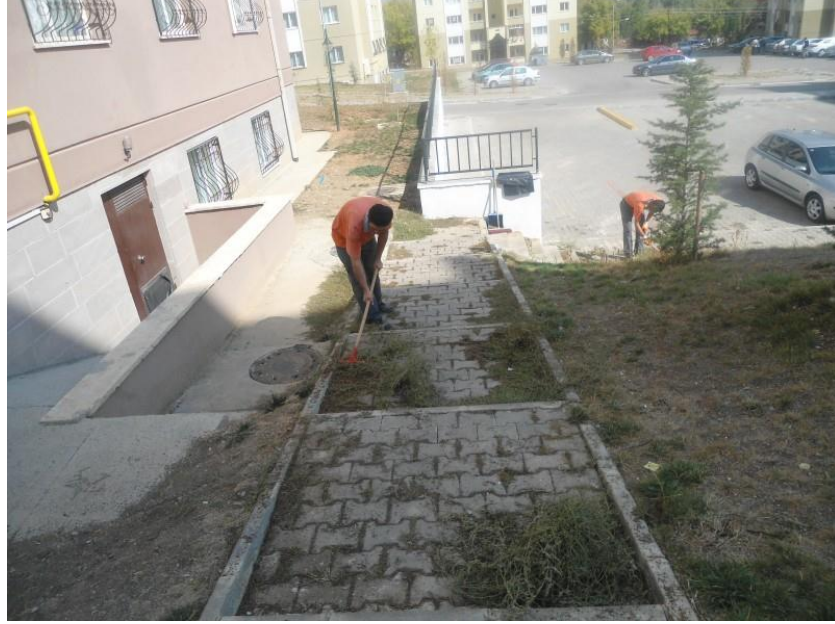
TİP	ALAN	DİĞER ANALİZLER		
B2 BATI	(m²)	DOLULUK BOŞLUK ORANI		SİRKÜLASYON ALANI ORANI
Salon	18,58	GÜNEYBATI	31%	15,20%
Mutfak	8,42	GÜNEYBATI	34%	
Oda 1	11,25	KUZEYBATI	26%	
Oda 2	14,65	KUZEYBATI	19%	

2) Mekansal yapı/niteliksel özellikler

a. Binalara Erişim

Bloklar, eğimli bir arazi üstünde belirli aralıklarla ve dağınık bir şekilde konumlandırılmıştır. Binaların dizilimiyle dış çeperi oluşturan mekanlar rahatça tanımlanmakta ve binalar alana hakim olmaktadır. Binaları dıştan saran bir araç yolu ve bina aralarında yürüyüş alanları oluşturulmuştur. Farklı plan tiplerine sahip bloklar ayrı ayrı konumlandırılmıştır. Otopark alanları bu blokların aralarında

bulunmaktadır. Binalara erişim tek taraflı bir cepheden olup, otopark alanlarından bağlanan yürüyüş yollarıyla sağlanmaktadır (Şekil 4.56).



Şekil 4.56 Gültepe 2. etap TOKİ Konutları çevresinin görünümü (TOKİ Arşivi, 2013)

b. Özel, yarı özel ve kamusal mekanların tanımlanması ve geçişliliği

Kamusal mekan (sokaklar), topluluğun mekanı (paylaşılan açık mekanlar ve oyun alanları gibi kullanımlar) ve özel mekan (konut birimleri ve özel açık mekanlar) açıkça tanımlanmadığı görülmektedir. Kamusal yaya yolları ve sokaklar ile konutların özel iç alanı arasını ayıran bir geçiş tanımlanmamıştır. Bloklar arasından kamuya ait ara yollar geçmektedir. Özel mekan yani sitenin giriş kısmı görünür değildir. Kamusal yaya yolları, araç yolları ve açık mekanların sınırları tanımlayıcı değildir.

Proje kapsamında 2 adet çocuk oyun parkı reaksiyon alanıyla bütünleştirilmiş ve ortak dinlenme yerleri, yürüyüş yollarıyla yeşil örtü şekillenmiştir. Bu örtü yaya yolu kenarlarında, oturma-dinlenme alanlarında, blok önlerinde kentsel alanlara geçişliliği sağlamaktadır.

c. Yeşille olan ilişkilerin tümü- peyzaj

Proje kapsamında uygulanan peyzaj düzenlemesi ve bitki örtüsü çeşitliliği yeterli değildir. Yeşil alanlar park ve çocuk oyun alanlarını oluşturmuştur.

Aydınlatma elemanları, oturma bankları, çöp kutuları, gibi kentsel donatılarla bu alanlar zenginleştirilmiştir. Yürüyüş yollarını, taşıt yolunu ayırmada sınırlayıcı eleman görevi üstlenmektedir.

Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 8,06 m²/kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 1,6 ha lık bir kısmını, otopark alanları ve yollar ise 1,42 ha lık kısmı oluşturmaktadır.

d. Alt birimlerin kimliği- konut alan tasarımında kimlik

Yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmamaktadır. Dönüşüm alanı içerisinde proje kapsamında uygulanan ortak yaşam alanlarını da oluşturan alt mekanlar sadece çocuk oyun alanları olarak düşünülmüştür. Aşağıda Şekil 4.57’de dönüşüm sonrası alanda yapılan Gültepe 2. Etap TOKİ konutlarının genel görünümü verilmiştir.



Şekil 4.57 Gültepe 2. etap TOKİ Konutları (TOKİ Arşivi, 2013)

BÖLÜM BEŞ

DEĞERLENDİRME

TOKİ tarafından yapılan uygulamaların çoğunlukla az katlı gecekonduların bölgelerinde uygulandığı ve bu bölgelerde yoğunluk artırımına gidilerek bölgelerin çok katlı konut alanlarının içinde yeterli fonksiyonların bulunduğu ve sosyal donatılara sahip kapalı sitelere dönüştürülmesinin amaçlandığı çözümler üretilmeye çalışılmıştır. Söz konusu ele alınan çalışma alanlarında, mahalle sakinlerini yaşadıkları bölgelerden uzaklaştırmadan proje sonrasında da aynı mevkide yaşamaları sağlanmıştır. Mevcut gecekonduların yıkılarak yerinde dönüşüm gerçekleştirilmiştir.

Bu çalışmada TOKİ tarafından uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarının mekansal açıdan değerlendirilmesinde birtakım ölçütler kullanılmıştır. Aşağıda oluşturulan Tablo 5.1’ de bu ölçütler açısından değerlendirme yapılan 4 tane çalışma alanına ait verilerin özeti bulunmaktadır.

Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerin özeti

Mekansal Görünüm / Niceliksel Özellikler	Antalya - Kepez Gecekondular Dönüşüm Uygulaması Toki 1. Bölge	Ankara - Yenimahalle Gecekondular Dönüşüm Uygulaması Demetevler Toki Konutları	Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap Toki Gecekondular Dönüşüm Uygulaması	Ankara – Altındağ/Gültepe Toki Gecekondular Dönüşüm Uygulaması
Kent İçindeki Konumu	Antalya Şehir Merkezinin Kuzeyindedir. Mekansal Olarak Kuzey Güney Aksında Gelişen, Orta Ve Düşük Gelir Grubunun Yaşadığı Konut Alanları Bulunmaktadır.	Ankara'nın 8 Merkez İlçesinden Biridir. Yeşilevler Mahallesi Konut Ağırlıklı Bir Bölge Olup, Gecekondular Bölgesi Olarak Niteleyebileceğimiz Alan İçerisindedir.	Ankara' nın Merkez İlçelerinden Biridir.Düşük Gelire Sahip İnsanların Yaşadığı, Az Katlı Yapıların Bulunduğu Gecekondular Konut Bölgesi Olarak Niteleyebileceğimiz Alan İçerisindedir.	Az Katlı Yapıların Bulunduğu Gecekondular Bölgesi Olarak Tariflenen Çiğir Adıyla Bilinen Ankara'nın Merkez İlçelerinden Biri Konumundadır. Diğer Çalışma Alanı Olan Aktaş Konutlarının Kuzeydoğusunda Bulunmaktadır.

Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerin özeti (devamı)

Mekansal Görünüm / Niceliksel Özellikler	Antalya - Kepez Gecekondü Dönüşüm Uygulaması Toki 1. Bölge	Ankara - Yenimahalle Gecekondü Dönüşüm Uygulaması Demetevler Toki Konutları	Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap Toki Gecekondü Dönüşüm Uygulaması	Ankara – Altındağ/Göltepe Toki Gecekondü Dönüşüm Uygulaması
Arazi Kullanım Durumu	Dönüşüm Sonrası Konut Ağırlıklı Kullanım Görülmektedir. 448 Adet Konut Bulunmaktadır. Projede İki Farklı Tip Blok Aynı Adada İçinde Yeşil ve Otopark Alanlarıyla Uygulanmıştır.	Dönüşüm Sonrası Konut Ağırlıklı Kullanım Görülmektedir. 740 Adet Konut Bulunmaktadır. Dönüşüm Olan Alan 5 Adada Çözümlemıştır. İki Ada Konut Alanlarını Oluştururken, Kalan Diğer Adalarda Karakol, İlköğretim Ve Sağlık Ocağı Binaları Gibi Sosyal Donatı Alanlarıdır.	Dönüşüm Sonrası Konut Ağırlıklı Kullanım Görülmektedir. Bu Konut Birimleri 2 Adada Çözümlemıştır. Adaların Biri 4 Blok, Yeşil Alanları Ve Donatı Alanlarıyla Çözümlemıştır. Bir Diğer Ada Da 6 Blok Bulunmaktadır. Her İki Ada İçin De Otopark Alanları Ayrı Ayrı Düşünülmüş Ve Arazinin Eğimine Göre Bloklar Konumlandırılmıştır.	Alanda Dönüşüm Sonrası Konut Ağırlıklı Kullanım Görülmektedir. Bu Konut Birimleri Tek Adada Çözümlemıştır. Proje De İki Farklı Konut Tipi Uygulanmıştır. Farklı Kat Planlarına Ait Bloklar Ayrı Ayrı Arazide Eğime Göre Kümelendirilmiştir.
Donatı Alanları	Pergolalar, Çocuk Parkları, Çöp Kutuları, Sokak Lambaları, Banklar Ayrıca Rekreasyon Alanları, Çocuk Parkı, Yürüyüş Yolları Yapılmıştır. Donatı Alanları Bakımından Eksiklik Göze Çarpmaktadır.	Pergolalar, Çocuk Parkları, Çöp Kutuları, Sokak Lambaları, Banklardır. Proje Kapsamında Rekreasyon Alanları, Çocuk Parkı, Yürüyüş Yolları Yapılmıştır. Donatı Alanları Bakımından Eksiklik Göze Çarpmaktadır.	Pergolalar ,Çocuk Parkları., Çöp Kutuları, Sokak Lambaları, Banklardır. Proje Kapsamında Rekreasyon Alanları, Çocuk Parkı, Yürüyüş Yolları, Yeşil Alanlar Yapılmıştır. Donatı Alanları Bakımından Eksiklik Göze Çarpmaktadır	Donatı Alanları Bakımından Eksiklik Göze Çarpmaktadır. Proje Kapsamında Sosyal Donatı Alanları Olarak Sadece Çocuk Parkları Uygulanmıştır.
Bina Tipleri	C-2, B1-2 Olmak Üzere 2 Farklı Tip, Toplam 8 Blok	B2 tip 2, C tip 2, C2 tip 2 Olmak Üzere 3 Farklı Tip, Toplam 13 Blok	C Tipi Tek Tip Konut, Toplam 10 Blok	C Ve B2 Olmak Üzere 2 Farklı Tip, Toplam 21 Blok

Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerin özeti (devamı)

Mekansal Görünüm / Niceliksel Özellikler	Antalya - Kepez Gecekondur Dönüşüm Uygulaması Toki 1. Bölge	Ankara - Yenimahalle Gecekondur Dönüşüm Uygulaması Demetevler Toki Konutları	Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap Toki Gecekondur Dönüşüm Uygulaması	Ankara – Altındağ/Göltepe Toki Gecekondur Dönüşüm Uygulaması
Kat Adedi Dağılımı	7 Blok B1-2, 1 Blok C-2 Konut Tiplerinin Kat Adetleri 2b+ Zemin + 13 Kattır.	2 Blok C2 tip 2, 9 Blok C tip 2, 2 Blok B2 tip 2 Konut Tiplerinin Kat Adetleri 2b+Zemin + 13 Kattır.	C Blok Konut Tipinde Kat Adedi 2b+ Zemin + 10 Kattır.	Konutların Kat Adedi C Tipi 5 Adet Blok B+Zemin+6, C Tipi 4 Adet Blok B+Zemin+7, C Tipi 3 Adet Blok B+Zemin+8, B2 Tipi 9 Adet Blok B+Zemin+7 Kattır.
Yapıların Fiziksel Durumu	Yığma Yapılar Yerini Betonarme Yapılara Bırakmıştır. Yapılan Konutlarda Standardizasyon Ve Tipleşme Olduğu Görülmektedir.	Yığma Yapılar Yerini Betonarme Yapılara Bırakmıştır. Yapılan Konutlarda Standardizasyon Ve Tipleşme Olduğu Görülmektedir.	Yığma Yapılar Yerini Betonarme Yapılara Bırakmıştır. Yapılan Konutlarda Standardizasyon Ve Tipleşme Olduğu Görülmektedir.	Yığma Yapılar Yerini Betonarme Yapılara Bırakmıştır. Yapılan Konutlarda Standardizasyon Ve Tipleşme Olduğu Görülmektedir.
Kat Planları	B1-2 Konut Tipinde, Her Katta 4 Daire 2+1, Brüt Alan 90,07 M ² Sirkülasyon Alanı % 12,26 , C-2 Konut Tipinde, Her Katta 4 Adet 3+1, Brüt Alan 120,06 M ² , Sirkülasyon Oranı % 14,05	B2-2 Konut Tipinde, Her Katta 4 Adet 2+1, Brüt Alan 94,32 M ² , Sirkülasyon Alanı % 11,88 C tip 2 Konutunda, Her Katta 4 Adet 3+1, Brüt Alan 112,21 M ² , Sirkülasyon Alanı % 17,11, C2 tip 2 Konut Tipinde, Her Katta 4 Adet 3+1, Brüt Alan 132,17 M ² .	C Konut Tipinde, Her Katta 3+1 4 Adet Daire Olup, Brüt Alan 111,06 M ² , Sirkülasyon Oranı % 15,53	9 Adet Z+7 Katlı Bloktan Oluşan B2 Konut Tipinde, Her Katta 2+1 4 Adet Daire Olup Brüt Alan 94,27 M ² . Sirkülasyon Oranı %15,20, C Konut Tipinde, Her Katta 3+1 4 Adet Daire Olup Brüt Alan 111,18 M ²

Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerin özeti (devamı)

Mekansal Görünüm / Niceliksel Özellikler	Antalya - Kepez Gecekondü Dönüşüm Uygulaması Toki 1. Bölge	Ankara - Yenimahalle Gecekondü Dönüşüm Uygulaması Demetevler Toki Konutları	Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap Toki Gecekondü Dönüşüm Uygulaması	Ankara – Altındağ/Göltepe Toki Gecekondü Dönüşüm Uygulaması
Konut Büyüklüğü	Her Katta 4 Daire Olduğundan 448 Konut Bulunmaktadır. Toplam Alan 53.176 M ² , Toplam Nüfus 1344 Kişidir. Taks Oranı 0,183,Kaks Oranı İse 2,56 dır. Brüt Yoğunluk; 253 Kişi/Ha(Alan) Ve Net Yoğunluk İse; 746,67 Kişi/Ha(Alan)	Alanda 13 Blok Ve Toplamda 740 Konut Bulunmaktadır. 2 Blok 2+1 Ve 11 Blok 3+1 Dairelerden Oluşmaktadır. Toplam Nüfus 2848 Kişidir. Toplam Alan 59.000 M ² dir. . Taks Oranı 0,124, Kaks Oranı İse 1,73 tür. Brüt Yoğunluk; 164 Kişi/Ha(Alan)Ve Net Yoğunluk İse 482,71 Kişi/Ha(Alan)	Alanda 10 Blok Ve Toplamda 440 Konut Bulunmaktadır. 10 Blok 3+1 Dairelerden Oluşmaktadır. 1. Ada Da Toplam Nüfus 792 Kişi, 2. Ada İse 528 Kişidir. Toplam Alan 33.500 M ² dir. 1. Ada 6 Konut Alanı İçin Taks Oranı 0,17, Kaks Oranı İse 1,8 dir. Brüt Yoğunluk; 173 Kişi/Ha(Alan) Ve Net Yoğunluk İse 440 Kişi/Ha(Alan) ,2. Ada 4 Konut Alanı İçin, Taks Oranı 0,13, Kaks Oranı İse 1,5 dir. Brüt Yoğunluk; 162 Kişi/Ha(Alan) Ve Net Yoğunluk İse 340,64 Kişi/Ha(Alan)	Alanda 21 Blok Ve Toplamda 664 Konut Bulunmaktadır. 12 Blok 3+1 Dairelerden,9 Blok 2+1 Dairelerden Oluşmaktadır. Toplam Nüfus 1992 Kişidir. Toplam Alan 53.240 M ² dir. Taks Oranı 0,225 dir. Kaks Oranı İse 1,5 dir. Brüt Yoğunluk; 181 Kişi/Ha(Alan) Ve Net Yoğunluk İse 374,43 Kişi/Ha(Alan)

Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerin özeti (devamı)

Mekansal Görünüm / Niceliksel Özellikler	Antalya - Kepez Gecekondü Dönüşüm Uygulaması Toki 1. Bölge	Ankara - Yenimahalle Gecekondü Dönüşüm Uygulaması Demetevler Toki Konutları	Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap Toki Gecekondü Dönüşüm Uygulaması	Ankara – Altındağ/Göltepe Toki Gecekondü Dönüşüm Uygulaması
Doluluk Boşluk Oranı	Projede B1-2 Tipi Dairelerde Salonlar Ve Mutfaklar. Balkonlar Kuzey Ve Güney, Odalar Kuzey Ve Batı Cephelerine Hakimdir. Pencereler Dört Cephede De Bulunmakta Olup Ağırlıklı Olarak Kuzey Ve Güney Cephelerindedirler. C-2 tipi dairelerde ise salonlar ve mutfaklar kuzey ve güney, odalar genellikle doğu ve batı cephelerine hakimdir.	Projede C tip 2 Dairelerde Salonlar Ve Mutfaklar, Balkonlar Kuzey Ve Güney, Odalar Doğu Ve Batı Cephelerine Hakimdir. B2-2 tipi dairelerde salonlar ve mutfaklar batı ve doğu, odalar genellikle kuzey ve batı cephelerine hakimdir. Pencereler her iki plan tipinde de dört cephede bulunmakta olup ağırlıklı olarak batı ve doğu cephelerine hakimdir.	C Tipi Dairelerde İse Salonlar Ve Mutfaklar, Balkonlar Kuzeydoğu Ve Güneybatı, Odalar Kuzeybatı, Kuzeydoğu Güneydoğu Ve Güneybatı Cephelerine Hakimdir. Pencereler Dört Cephede Bulunmakta Olup Ağırlıklı Olarak Güneybatı Ve Güneydoğu Cephelerindedirler.	B2 Tipi Dairelerde Salonlar Ve Mutfaklar, Balkonlar Kuzeydoğu Ve Güneybatı, Odalar Kuzeybatı Ve Güneydoğu Cephelerine Hakimdir. Pencereler Dört Cephede Bulunmakta Olup Ağırlıklı Olarak Kuzeydoğu Ve Güneybatı Cephelerindedirler.

Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerin özeti (devamı)

Mekansal Yapı / Niteliksel Özellikler	Antalya - Kepez Gecekondu Dönüşüm Uygulaması TOKİ 1. Bölge	Ankara - Yenimahalle Gecekondu Dönüşüm Uygulaması Demetevler TOKİ Konutları	Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap TOKİ Gecekondu Dönüşüm Uygulaması	Ankara – Altındağ/Göltepe TOKİ Gecekondu Dönüşüm Uygulaması
Binalara Erişim	Binaları dıştan saran bir araç yolu ve bina aralarında yürüyüş alanları oluşturulmuştur. otopark alanları arsanın orta kısmında yer almakta ve arsayı ikiye bölmektedir. Binalara erişim tek taraflı bir cepheden olup ön giriş kısmındadır.	Binaların dizilimi dış çeperi oluşturmaktadır. Alt mekanlar arazinin ortasına konumlandırılmıştır. Otopark alanları binaların aralarında ve yan cephelerinde oluşturulmuştur. Binalara erişim çift taraflıdır. Erişim otopark alanlarıyla bağlantılı olan yürüyüş yollarından olabildiği gibi proje alanı dışından da yönlendirilen yaya yoluyla da sağlanmaktadır.	Binaları dıştan saran bir araç yolu ve bina aralarında otopark alanları ve yürüyüş alanları oluşturulmuştur. Binalara erişim tek taraflı bir cepheden olup ön giriş kısmındadır. Blok girişleri düzenlenen yollarla açık ve net değildir. Konut birimleri 2 ayrı ada da çözümlenmiş ve adaların birbiriyle bağlantısı yapılmamıştır.	Binaları dıştan saran bir araç yolu ve bina aralarında yürüyüş alanları oluşturulmuştur. farklı plan tiplerine sahip bloklar ayrı ayrı konumlandırılmıştır. Otopark alanları bu blokların aralarında bulunmaktadır. Binalara erişim tek taraflı bir cepheden olup, otopark alanlarından bağlanan yürüyüş yollarıyla sağlanmaktadır.
Özel, yarı özel ve kamusal mekanların tanımlanması ve geçişliliği	Dönüşüm sonrasında oluşturulan alanın kapalı bir site olmasından dolayı kamusal mekanlar özel ve yarı özel kamusal mekanlardan ayrılmıştır. Ancak kamusal yaya yolları ve sokaklar ile konutların özel iç alanı arasını ayıran bir geçiş tanımlanmamıştır.	Kamusal yaya yolları ve sokaklar ile konutların özel iç alanı arasını ayıran bir geçiş tanımlanmamıştır. Ayrıca proje kapsamında yapılan 1 adet karakol ve 1 adet sağlık ocağı, ve ilköğretim okulu gibi kamusal mekanlar uygulama alanından ayrı 2 adada çözümlenmiş olsa da konut birimleri ile bağlantısı yapılmamıştır.	Kamusal mekan (sokaklar), topluluğun mekanı (paylaşılan açık mekanlar ve oyun alanları gibi kullanımlar) ve özel mekan (konut birimleri ve özel açık mekanlar) açıkça tanımlanmadığı görülmektedir.	Kamusal yaya yolları ve sokaklar ile konutların özel iç alanı arasını ayıran bir geçiş tanımlanmamıştır. Bloklar arasından kamuya ait ara yollar geçmektedir. Özel mekan yani sitenin giriş kısmı görünür değildir. Kamusal yaya yolları, araç yolları ve açık mekanların sınırları tanımlayıcı değildir.

Tablo 5.1 Çalışma alanlarında incelenen özelliklerin özeti (devamı)

Mekansal Yapı / Niteliksel Özellikler	Antalya - Kepez Gecekondu Dönüşüm Uygulaması TOKİ 1. Bölge	Ankara - Yenimahalle Gecekondu Dönüşüm Uygulaması Demetevler TOKİ Konutları	Ankara – Altındağ/Aktaş 2. Etap TOKİ Gecekondu Dönüşüm Uygulaması	Ankara – Altındağ/Göltepe TOKİ Gecekondu Dönüşüm Uygulaması
Yeşille olan ilişkilerinin tümü	Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 2,21 m ² /kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 0,2 ha lık bir kısmını oluşturmaktadır.	Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 6,67 m ² /kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 1,9 ha lık bir kısmını oluşturmaktadır.	Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 2,21 m ² /kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 0,2 ha lık bir kısmını oluşturmaktadır.	Oturum alanı dağılımına göre; projede toplam yeşil alanlar yaklaşık olarak 8,06 m ² /kişi olarak belirlenmiştir. Yeşil alanlar dönüşüm alanının 1,6 ha lık bir kısmını oluşturmaktadır.
Alt birimlerin kimliği	Yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmamaktadır. alt birimlerin eksikliği olarak göze çarpmaktadır.	Yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmamaktadır. alt birimlerin eksikliği olarak göze çarpmaktadır. Alt mekanlar çocuk oyunları, rekreasyon alanı, karakol binası, sağlık ocağı, ve okul yapıları	Yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmamaktadır. alt birimlerin eksikliği olarak göze çarpmaktadır. Alt mekanlar olarak sadece çocuk oyunları ve rekreasyon alanı	Yer duygusu” ve “kimlik” yaratacak özgün öğeler bulunmamaktadır. alt birimlerin eksikliği olarak göze çarpmaktadır. Alt mekanlar olarak sadece çocuk oyunları ve rekreasyon alanı

Uygulanan projelerde mevcut gecekondu alanları yıkılıp yerinde yapılan dönüşümle sosyal ilişkilerin devamlılığı sağlanması amaçlanmıştır. Ancak konut birimlerinin ve ortak kullanım alanlarının arazide iyi yerleştirilmemiş olmasıyla mekanlar açıkça tanımlanmamıştır. Kamusal görüş içinde kalan ancak açıkça hane halkının kişisel alanı ve sorumluluğunda kalan özel ve yarı özel mekanlar, kamusal bir alandan yani sokaktan veya yaya yolundan konut girişine uzanan yollardan geçişi vurgulayamadığı görülmektedir. Bununla birlikte alanlarda bilgilendirme, yönlendirme, tanımlama işaretleri belirtilmemiştir. Örneğin alanların ana giriş kapıları görülebilir değildir.

Arazi kullanımı, eğimi ve topografik özelliklerine binaların konumlandırılmasında dikkat edilmemiştir. Binaların dizilimi sonucu alt mekanların yetersiz kaldığı ve o

bölgede yaşayanlara yer duygusu ve kimlik yaratacak özgün öğeler kullanılmadığı gözlemlenmiştir.

Proje kapsamında, çocuk oyun alanları, spor alanları gibi konutlarda yaşayan kullanıcılara yönelik yapıların ve sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu görülmektedir. Spor alanlarının konutlarla ilişkilendirilmediği ve binalara erişimde sürekliliği olmayan yolların olduğu gözlenmektedir. Yeşil alanlar, park ve çocuk oyun alanlarını oluşturmuştur. Sosyal donatı ve rekreasyon alanlarıyla bütünleştirilmiş, yaya yolu kenarlarında, oturma-dinlenme alanlarında, blok önlerinde yeşil örtü şekillenmiştir. Araç yolları, kaldırımlar ve belirli alanların ağaçlandırılması yapılmıştır. Ancak projelerde uygulanan peyzaj düzenlemesi ve bitki örtüsü çeşitliliği yeterli değildir. Farklı arazi zemin kaplama malzemeleri, oturma grupları, farklı çeşitlerde aydınlatma elemanları, kafeterya, bisiklet parkı elemanları, gölgelik ve tenteler gibi peyzaj öğeleri alanlarda kullanılmamıştır. Bu nedenle kimi yerlerde bakımsız bir görüntü ortaya çıkmaktadır.

Projedeki yaya yolları, kullanıcı çeşitliliği göz önünde bulundurulmadan uygulanmıştır. Yaya yollarında, özellikle engelli ve yaşlıların site içi dolaşımına engel oluşturan obje ve elemanlara ya da yanlış tasarım uygulamalarına rastlamak mümkündür. Örnek olarak yaya yolu üzerinde yer alan direkler, çöp kutuları, ağaçlar, sokak aydınlatma elemanları kent mobilyası vb. bulunması verilebilir.

Fiziksel görünüm olarak kötü durumda olan gecekondu alanları yerini yüksek katlı betonarme yapılara bıraktığı ve dönüşüm öncesi konut ağırlıklı kullanımın dönüşüm sonrası alanlarda da yine konut ağırlıklı kullanım olduğu gözlemlenmiştir. Konut birimleri genellikle tek adada çözümlenmiş olup 2 farklı konut tipi ayrı ayrı bloklarda ve aynı kat adedi dağılımında uygulanmış bu da cephe düzeninde ve mekan boyutlarında tip tekrarı monotonluk etkisi yaratmasına neden olmuştur. Yapılan konutlarda standardizasyon ve tipleşme olduğu görülmektedir. Konut birimleri alanlarda ya dış çeperde ya da dıştan saran araç ve yaya yollarının arasında konumlandırılmıştır. Binalara erişim genellikle tek taraflı olup ön giriş kısmındadır. Ancak alanlarda kullanıcının erişmek istediği bina giriş noktası ile otopark bağlantısı

yakın ve doğrudan değildir. Alanlarda binalara erişimde sürekliliği olmayan yollar bulunmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda elde edilen verilerde ortaya çıkan yoğunlukların, alanlarda proje kapsamında yapılan arazi kullanım türlerinin eksik ve standartların altında tutulduğunu göstermektedir.

Kat planları açısından bakıldığında alanlarda 2+1 ve 3+1 tipi daireler ayrı bloklarda birbirinden kopuk bir şekilde konumlandırılmıştır. Farklı iklim bölgelerinde yapılmış olan konutlar, birbirine çok benzemekte ve o yörenin iklim koşulları yeterince göz önüne alınmamaktadır. Antalya, Ankara gibi farklı iklim şartlarına sahip kentlerimizde aynı tip projelerin uygulandığı görülmüştür. Mimari projelerin tek tip olması mahalleri oluştururken birtakım çözümsüzlükleri getirmiştir. Örneğin balkonlar bulundukları iklim bölgesinin elverdiği ölçüde kullanılan mekanlardır. Antalya gibi sıcak iklime sahip olan bölgede balkon, kullanıcıların tercih ettiği yaşama alanlarının başında gelirken, Ankara'da ise balkon kültürü gelişmemiştir. Ancak tüm projelerde balkonlar küçük yapılmıştır. Uygulanan projelerdeki mekanların planlandıkları cephelerin aynı yönler hakim olması, farklı yerlerde uygulanmış olmalarına rağmen yön analizlerinin yapılmadığını ve kullanıcı isteklerinin düşünülmediğini açıkça göstermektedir. Bununla birlikte bir katta 4 daire olmasından dolayı iklim için elverişli yönler mekanlarda farklılık göstermektedir. İklim için elverişli yönlerde açılan boşluklarla, elverişsiz yönlerde açılan boşluklar birbirine eşit olmamalıdır. Planlamada banyo, WC, koridor, antre gibi alanların ıstık almadığı görülmüştür. Projelerde sağır cepheler yerine pencereler açılarak bir çözüm getirilmesi kısmi de olsa mahallerin ıstık alabilmesine olanak sağlayacaktır. Ancak binaların yapımında kullanılan tünel kalıp yöntemi statik bakımdan olumlu bir yöntem olmasına rağmen mimari planlamaya kısıtlamalar getirmektedir.

Çalışma alanı olarak incelenen kentsel dönüşüm projelerinde, mekansal açıdan geliştirilebilir eksiklikler olmasına rağmen, oluşturulan yeni konutlarla çevrenin yeniden şekillendirilmesi sağlanmıştır. Yapılan yeni konutların, hak sahiplerinin yaşadığı eski gecekondularına göre daha kaliteli ve sağlıklı malzemelerden oluşturulmuş, yapı riskleri ve binalarda bulunan yangından korunma sistemleri

açısından daha güvenli hale getirilmiş olması kentsel dönüşüm uygulamalarının olumlu yönlerini oluşturmaktadır.

Kendine yeterli fonksiyonların bulunduğu ve sosyal donatılar içeren kapalı siteler olan bu dönüşüm alanlarının kendi içindeki çözümlemelerle iyi kurgulanmış ve birbirleriyle ilişkilendirilmiş olması gerekmektedir. Bu bağlamda mekansal görünüm ve mekansal yapı bakımından ele alınan özellikler iyi analiz edilmeli ve bu gecekondular alanlarındaki dönüşüm uygulamaları sonucu çıkan yaşam alanları planlı, projeli bir şekilde, teknik standartlara uygun konutların yer aldığı yaşanabilir mekanlara dönüştürülmelidir.

BÖLÜM ALTI

SONUÇ VE ÖNERİLER

Dönüşüm kapsamına alınan tüm bölgelerin kendine özgü mekansal dokusu, sosyal yapısı ve ekonomik ilişkileri bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgelerde uygulamaların nasıl yapılacağına ve sürecin nasıl yönetileceğine ilişkin proje geliştirme ve ayrıca arazi kullanım kararlarının, yapı yoğunluklarının, yapı güçlendirme/ yıkma koşullarının belirlenmesi gibi modeller oluşturulmalıdır.

Kentsel dönüşüm süreci tariflenmeli, senaryosu oluşturulmalı ve eylem planı hazırlanmalıdır. Uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre planda bulunması gereken esasları ve yapılacak araştırma, inceleme ve tespit konuları belirlenmelidir. Buna göre sunulan plan kararları değerlendirilir. Daha sonra plan onaylanırken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik kriterlerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinin basamakları;

1. Dönüşüm Senaryosu / Eylem Planı
2. Saha Çalışmaları ve Veri Toplama
3. Beklenti Analizi
4. Kavramsal ve Fonksiyonel Tasarım
5. Ön Fizibilite (Uygulama Alanın Belirlenmesi)
6. Kentsel Tasarım
7. Hak Sahibi Sözleşmeleri
8. Planların Onaylanması ve Tatbiki; şeklinde tarflenebilir.

Dönüşüm projeleri tek bir genelleme içinde değerlendirilmeyecek kadar farklı oluşum ve gelişim sürecindeki değişik nitelikleri bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bu açıdan dönüşüm uygulamasında alanlarının tespiti işleminden teslim işlemine kadar gerekli veriler toplanarak detaylı bir şekilde etüd edilmesi gerekmektedir.

Dönüşüm projeleri özellikle dönüşecek alanda yaşayan ve yaşayacak olan kişilerin yaşam şekline uygun olacak şekilde, yerel mimari ve yerel şartlara uygun olarak yapılmalıdır.

Yapılan konutlarda standardizasyon ve tipleşme mevcuttur. Cephe tasarımlarında çeşitlilik yoktur. Bu da ülkemizin birçok yerinde TOKİ tarafından yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının karakteristik bir özelliği haline gelmiştir.

Her yerde aynı tür projelerin oluşturuluyor olması, tek tipleşmeye ve yerel kimliklerin kaybolmasına neden olmaktadır. Proje ve stratejilerdeki yaklaşımlar, o alanda yaşayan kişilerin yaşayış tarzları, sosyal ilişkileri, toplumsal yerlerine ve mekansal özelliklerine göre oluşturulmalıdır.

Kentsel dönüşüm süreci kapsamında model adı altında belirlenmiş herhangi bir uygulama biçiminin, potansiyel bütün dönüşüm alanlarında uygulanmaması gerekmektedir.

Konut büyüklükleri ortalama 5- 6 kişiden oluşan hane halkının barınma ihtiyacına cevap verebilecek nitelikte değildir. Yeni konut alanlarının tamamı fiziksel anlamda yeterli büyüklüğe sahip değildir.

Alanlarda uygulanan kentsel dönüşüm projeleri tanımlanabilir ve erişilebilir değildir.

Kamusal mekan (sokaklar), topluluğun mekanı (paylaşılan açık mekanlar ve oyun alanları gibi kullanımlar) ve özel mekan (konut birimleri ve özel açık mekanlar) açıkça tanımlanmalıdır.

Açık alanların birbirinden bağımsız ve kopuk olarak tasarlanması mekanda kopukluklara sebep olmakta ve mekansal devamlılık yaratılamamaktadır. Yol ve parkların ayrı bir tasarım kurgusu ile oluşturulması konut yerleşimlerinde anlamlı bir bütün geliştirilmesinin önünde engel oluşturmaktadır.

Alanlarda binalara erişimde sürekliliği olmayan yollar bulunmaktadır. Kullanıcının erişmek istediği bina giriş noktası ile otopark bağlantısı yakın ve doğrudan olmalıdır. Açık ve algılanabilir erişim yolları sağlanmalıdır. Yapı alanı içindeki yol ağından yapı girişi ve sokağa erişim noktaları açık bir şekilde tasarlanmalıdır. Gerek araç gerekse yaya güzergahları kolay anlaşılabilir, uygun bir biçimde düzenlenmelidir. Bu yollar ayrıca engelli kişiler için de erişilebilir nitelikte olması gerekmektedir.

Alanlarda bilgilendirme, yönlendirme, tanımlama ve yasaklama işaretleri belirtilmemiştir. Kullanıcının çeşitli konularda bilgilendirilmesi ve yönlendirilmesi çeşitli grafik işaretlerin kullanımıyla sağlanmaktadır. Bu işaret sistemlerinin işlevsel nitelikte olması hem kişilerin alanı daha verimli kullanmalarına hem çevrenin görsel kalitesinin iyileştirilmesinde olumlu bir etken olacaktır.

Yerleşim alanlarının iç düzenlemesi, peyzajı yani görsel ortamın iyileştirilmesi uygulama alanlarında eksiktir. Binaların iç mekanları, cepheleri ne kadar özenli tasarlanmış ve uygulanmış olursa olsun yerleşim düzeni, peyzaj ve ortak kullanım alanı gibi özellikler ihmal edildiğinde sonuç başarılı olarak algılanamayacaktır.

Uygulama alanlarındaki sosyal donatı alanlarının eksikliği göze çarpmaktadır.

Oturum alanı dağılımında kişi başına düşen donatı miktarları kentsel standartların altında kalmıştır. Yeşil alanlar, otopark alanları, spor alanları, çocuk oyun alanları mekan tasarımı alanda yeterli sayıda planlanmamıştır. Bu bağlamda dönüşüm alanlarındaki net ve brüt yoğunluk değerlerinin birbirlerine yakın olması projelerdeki arazi kullanım türlerinin ve kentsel standartlarının yeterli olmadığını açıkça göstermektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları planlamanın altında bir uygulama aracı olarak kurgulanmalı ve özellikle kentsel tasarım projeleri ile de desteklenmelidir. Kent planlama sürecinin bir parçası olan kentsel tasarım, yaşanabilirliğin ve yaşam kalitesinin geliştirilmesinde önemli bir araçtır.

Sağlıklı ve yaşanabilir çevreler oluşturmak için ortaya çıkan kentsel dönüşüm uygulamalarında, kentlerdeki birçok sorunun kaynağı olarak görülen gecekondu alanları diğer müdahale alanlarına göre daha ön plana çıkmaktadır.

Çalışmada incelenen gecekondu dönüşüm alanlarında birbirine benzeyen çok katlı, blok tipi yapılaşmış, yaşanabilirlik kriterlerine göre tartışmalı çevrelerin oluşması, daha çok fiziksel müdahalenin ön planda olduğunu ve çalışmanın hipotezi olan kentsel dönüşüm uygulamalarının mekansal açıdan beklenen ilke ve standartların altında kaldığı ancak geliştirilebilir projeler olduğunu göstermektedir.

KAYNAKLAR

- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine batıdaki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, *Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, 2 (36), 28-39.
- Altındağ Kaymakamlığı, (b.t). *Altındağ ilçesi hakkında bilgi*. 16 Kasım 2013, http://www.altindag.gov.tr/default_B0.aspx?content=193.
- Ankara Enstitüsü Vakfı, (b.t). *2000’li yıllarda konut ve kentleşme, konut ihtiyacı*. 28 Ocak 2012, <http://aev.org.tr/ilhan-tekeli-ye-50-yil-armagani/>.
- Aşık, R. (2007). *Kentsel dönüşüme aktörlerin bakışı Zeytinburnu pilot projesi örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım, 31 Ekim 2010, http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf.
- Balamir, M. (2004). Aspects of urban regeneration in Turkey: The Zeytinburnu project, *The UK-Turkey Urban Renegeneration Symposium*, Ankara.
- Bayraktar, E. (2007). Türkiye’de konut ihtiyacının niteliği, 17 Mayıs 2012. http://www.emlakkulisi.com/88_Turkiye%27de-konut-ihtiyacinin-niteliği-_m.asp.
- Bal, Ö. H. (2008). *İzmir’de kentsel dönüşüm sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi üzerinden irdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Bursa Doğanbey, (a) (b.t). *Bursa Doğanbey TOKİ konutları*. 10 Kasım 2013, <http://www.emlakrotasi.com/2012/09/haber/bursa-doganbeyde-yasambasladi.html>

Bursa Doğanbey, (b) (b.t). *Bursa Doğanbey TOKİ konutları*. 10 Kasım 2013, <http://www.bursahaber.com/bursa/altepeden-doganbeye-cozum-mujdesih17221.html>

Çatalbaş, F. (2011). *Kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal ve sosyo-ekonomik etkileri: Diyarbakır İli Suriçi bölgesi örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.

Demirkıran, S. (2008). *Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Edirne.

Dengiz, S. (2010). *Belediyelerde kentsel dönüşüm projeleri İzmir büyükşehir bütünü için bir çözümleme*, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Dinçer, İ. (2007). Tarihi yarımada koruma süreci. *Tarihi Yarımada Sempozyumu*, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 15-16 Kasım.

Ege’ de Son Söz, (2006). *İzmir’in 25 kentsel dönüşüm alanı*. 01 Ekim 2013, <http://www.egedesonsoz.com/haber/IsteIzmirin25kensteldonusumalani/813872>

Emlak Kulisi, (b.t). *Altındağ/Aktaş TOKİ konutları hakkında veriler*. 15 Ağustos 2013, <http://emlakkulisi.com/tokiden-altindag-aktasta-442-konut/9764>.

Eren, F. (2006). *Kentsel dönüşümlerde kamu-özel ortaklıkları ve özel girişimin dönüşümdeki varlığı: Konya örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.

Es, M. ve Güloğlu, T. (b.t). *Bilgi toplumuna geçişte kentlileşme ve kentsel yoksulluk: İstanbul örneği*. 5 Mayıs 2006, <http://www.bilgiyonetimi.org/cm>

Göksu, A.F.(1993). Portakal Çiçeği Vadisi kentsel gelişme projesi, *Ankara Dergisi*, 5.

Göksu, A.F. (2004a). Kentsel dönüşüm: Yeni yaklaşımlar ve yenilikçi modeller. *Mimarist*,12, 81-86.

İnce E. K. (2006). *Kentsel dönüşümde yeni politika, yasa ve eğilimlerin değerlendirilmesi Kuzey Ankara girişi -protokol yolu- kentsel dönüşüm projesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.

İzmir Kadifekale dönüşüm uygulaması, (b.t). *İzmir 2023 kentsel dönüşüm projeleri*. 10 Kasım 2013, http://www.izmirde.biz/? Syf= 15&cat_id=622& baslik_ name=xLBaTcSwUiBQUk9KRUFUsSw.

İzmir TOKİ Uzundere konutları, (b.t). *İzmir 2023 kentsel dönüşüm projeleri*. 10 Kasım 2013, http://www.izmirde.biz/? Syf= 15&cat_id=622& baslik_ name=xLBaTcSwUiBQUk9KRUFUsSw.

Kahraman, T. (2006). İstanbul kentinde kentsel dönüşüm projeleri ve planlama süreçleri. *Planlama Dergisi*, 2006/2, 93–101.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim terimleri sözlüğü*, İstanbul: İmge Kitabevi.

Keleş, R. (2004). Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı, *Mimar İstanbul*, 4, 12.

Kepez Kaymakamlığı, (b.t). *Kepez ilçesi hakkında bilgi*. 16 Kasım 2013, http://www.kepez.gov.tr/default_B0.aspx?content=197.

Kepez, Yeni Şafak Beta, (2006). *Kepezin kaderi değişiyor*. 16 Kasım 2013, <http://beta.yenisafak.com.tr/yerel-haber/kepezin-gecekondu-kaderi-degisiyor-06.10.2006-7736>

- Kocabaş, A. (2006). *Kentsel Dönüşüm (/Yenileş(tir)me): İngiltere deneyimi ve Türkiye'deki beklentiler*. İstanbul: Literatür Yayınları.
- Kocamemi, G. N. (2006). *Kentsel dönüşüm süreci Kazlıçeşme örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- Lichfield, D. (2000). Organization and Management. *In Urban Regeneration a Handbook* edited by P. Roberts and H. Sykes, London: Sage Publications, 228-253.
- Mutlu, S. (2007). *Türkiye'de yaşanan gecekondulaşma süreci ve çözüm arayışları: Ankara örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Osmay, S. (1999). *1923' ten Bugüne kent merkezlerinin dönüşümü. 75 yılda köylerden şehirlere*, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.
- Öner, Ş. (2007). *Kentsel yenileme kapsamında kentsel dönüşüm projelerinin İstanbul Küçükçekmece kentsel dönüşüm projesi örneğinde irdelenmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Bartın.
- Özbek, S. (2005). Kentsel dönüşüm sürecinde aktörler- beklentiler- riskler. *Ege Mimarlık*, 1-53, 16-21.
- Özden, P.P. (2008). *Kentsel yenileme yasal yönetsel boyut, planlama ve uygulama*, İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları.
- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), *Urban regeneration a handbook* içinde (86-104). London: SAGE Publications.
- Sarıbay Y. (2002). *Kent: Modernleşme ve postmodernleşme arasındaki köprü, kentte birlikte yaşamak üstüne*, İstanbul: Demokrasi Kitaplığı Yayınevi.

- Sekmen, S. (2007). *Kentsel dönüşüm üzerine bir model önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Şahin, S. Z. (2006). Kentsel dönüşümün kentsel planlamadan bağımsızlaştırılması / ayrılması sürecinde Ankara. *Planlama Dergisi*, 2, 111–120.
- Şenyapılı, T. (2007). *Charting the "Voyage" of Squatter Housing in Urban Spatial "Quadruped"*, *European Journal of Turkish Studies*. 2 Mayıs 2007, <http://www.ejts.org>.
- TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (TOKİ). (2009). *Konut Programı*. 07 Ekim 2013. <http://www.toki.gov.tr>, 2013- konut programı.
- TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, (TOKİ). (2014). *TOKİ konut üretim raporu*. 04 Nisan 2014, <http://www.toki.gov.tr/TR/Genel/t.ashx?>.
- TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, TOKİ (a), (2014). *TOKİ gecekondü dönüşüm uygulama fotoğrafları*. 02 Mart 2014, <http://www.toki.gov.tr>, 2013- kentsel yenileme.
- TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, TOKİ (b), (2014). *TOKİ gecekondü dönüşüm uygulama fotoğrafları*. 02 Mart 2014, <http://www.toki.gov.tr>, 2013- illere göre TOKİ uygulamaları.
- Tekeli, İ. (2003). Kentleri dönüşümü mekan olarak düşünmek, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Türkiye Mühendisler Mimarlar Odalar Birliği (TMMOB), (2013). *Kentsel Dönüşüm Gerçeği ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme 2*. İzmir Kent Sempozyumu / 28-30 Kasım 2013, Özgür Hamdi Bal Bildirisinden, 445.

TOKİ Arşivi. (2013). *Gecekondu alanlarındaki kentsel dönüşüm projelerine ilişkin vaziyet planı, konut mimarisi, görünüş, fotoğraf verileri*, Ankara.

TOKİ konutları (a) (b.t). *Ankara Karacaören gecekondu dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/tokigecekondudonusumresimleri/ankarakaracaoren-gecekondu-donusum-uygulamasi>

TOKİ konutları (b) (b.t). *Ankara Kuzeykent gecekondu dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondu-donusumresimleri/ankarakuzeykent-kentsel-donusum-uygulamasi>.

TOKİ konutları. (c) (b.t). *Denizli Kurudere gecekondu dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondu-donusum-resimleri/denizlikurudere-gecekondu-donusumu>.

TOKİ konutları (ç) (b.t). *Erzincan Çarşı Mahallesi gecekondu dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondu-donusumresimleri/-carsimah-gecekondu-donusum-uygulamasi>.

TOKİ konutları (d) (b.t). *Antalya Kepez gecekondu dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondu-donusum-resimleri/antalyakepez-gecekondu-donusum>.

TOKİ konutları (e) (b.t). *Erzurum Yakutiye gecekondu dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondu-donusum-resimleri/erzurumyakutiye-gecekondu-donusumu>.

TOKİ konutları (f) (b.t). *Gaziantep-Şahinbey gecekondu dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondu-donusum-resimleri/gaziantepsahinbey-gecekondu-donusumu-toki>.

TOKİ konutları (g) (b.t). *Karabük Merkez gecekondü dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondü-donusum-resimleri/karabuk-merkez-gecekondü-donusumu-toki>.

TOKİ konutları (h) (b.t). *Samsun- Canik gecekondü dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondü-donusum-resimleri/tokisamsun-canik-gecekondü-donusumu>.

TOKİ konutları (ı) (b.t). *İstanbul-Küçükçekmece gecekondü dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/toki-gecekondü-donusumresimleri/istanbul-kucukcekmece-gecekondü-donusumu-toki>.

TOKİ konutları (i) (b.t). *Uşak- Karaağaç gecekondü dönüşüm*. 20 Ocak 2014, <http://www.tokitoplukonut.com/resimler/toki-usakaraagacgecekondudonustum-resimleri1.jpg>

Uyan, A. (2008). *Kent merkezlerindeki konut alanlarında çöküntüleşme ve dönüşüm Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesi örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.

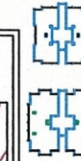
Uzun, C. N. (2006). Yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüme etkileri, *Planlama Dergisi*, 2, 49-53.

Yenimahalle Kaymakamlığı, (b.t). *Yenimahalle ilçesi hakkında bilgi*. 16 Kasım 2013, http://www.yenimahalle.gov.tr/default_B0.aspx?content=1007.

Yerebasmaz, H. (2006). *Gerze kentsel dönüşüm örneğinin incelenmesi üzerine bir araştırma*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Gazi Üniversitesi, Ankara.

Yılmaz, E. (2009). *Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında süreç ve aktörler: Sulukule örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel dönüşümün fiziksel ve sosyal mekana etkisi: Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.



KROKİ İÇERİSİNDEKİ TÜM
İMALATLAR YAPILACAKTIR.

[illegible][illegible]

T.C.
BAŞBAKALIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

ANTALYA KEPEZ GECEKONDU DÖNÜŞÜM PROJESİ 1. BÖLGE

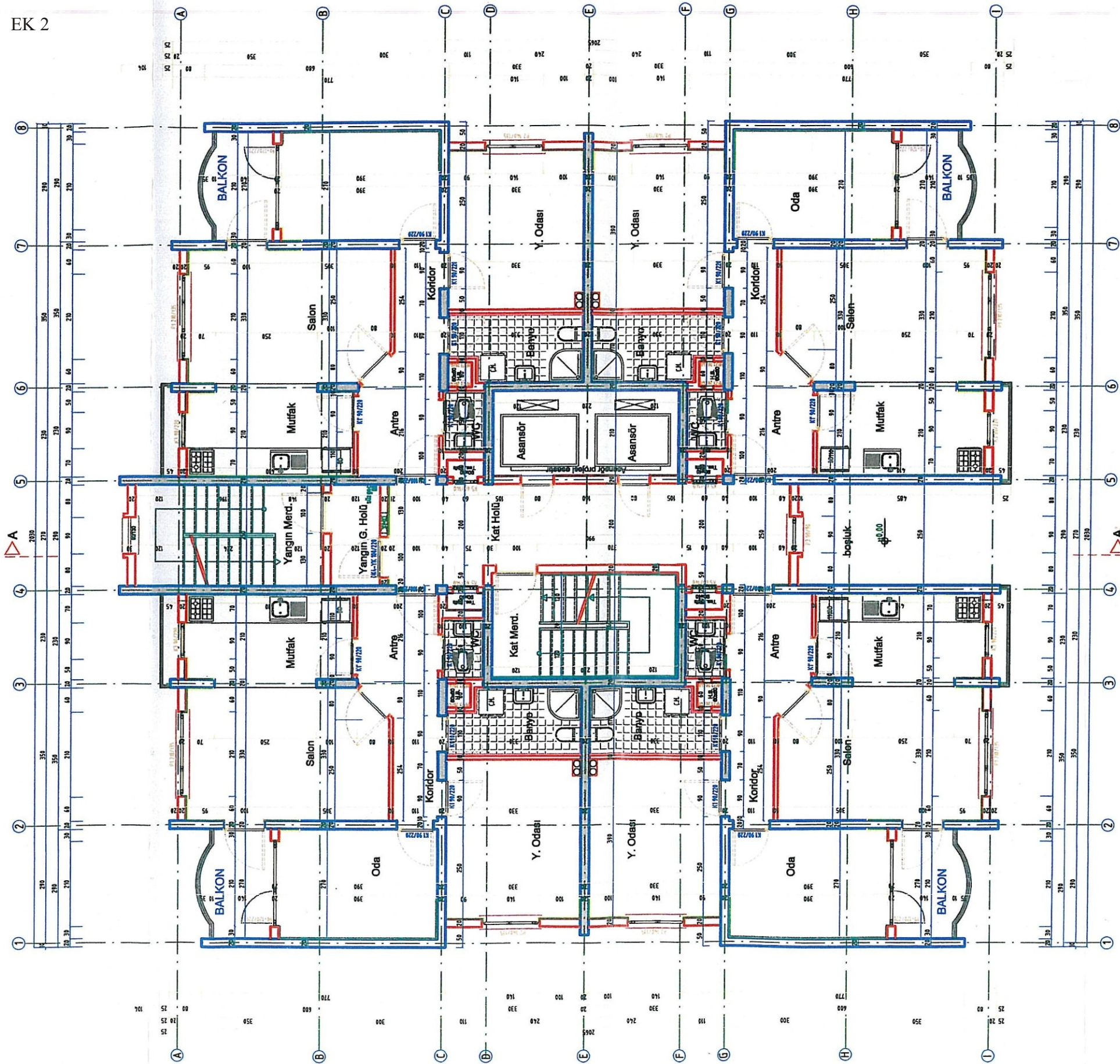
PROJE	YERLEŞİM AVAN PROJESİ
-------	-----------------------

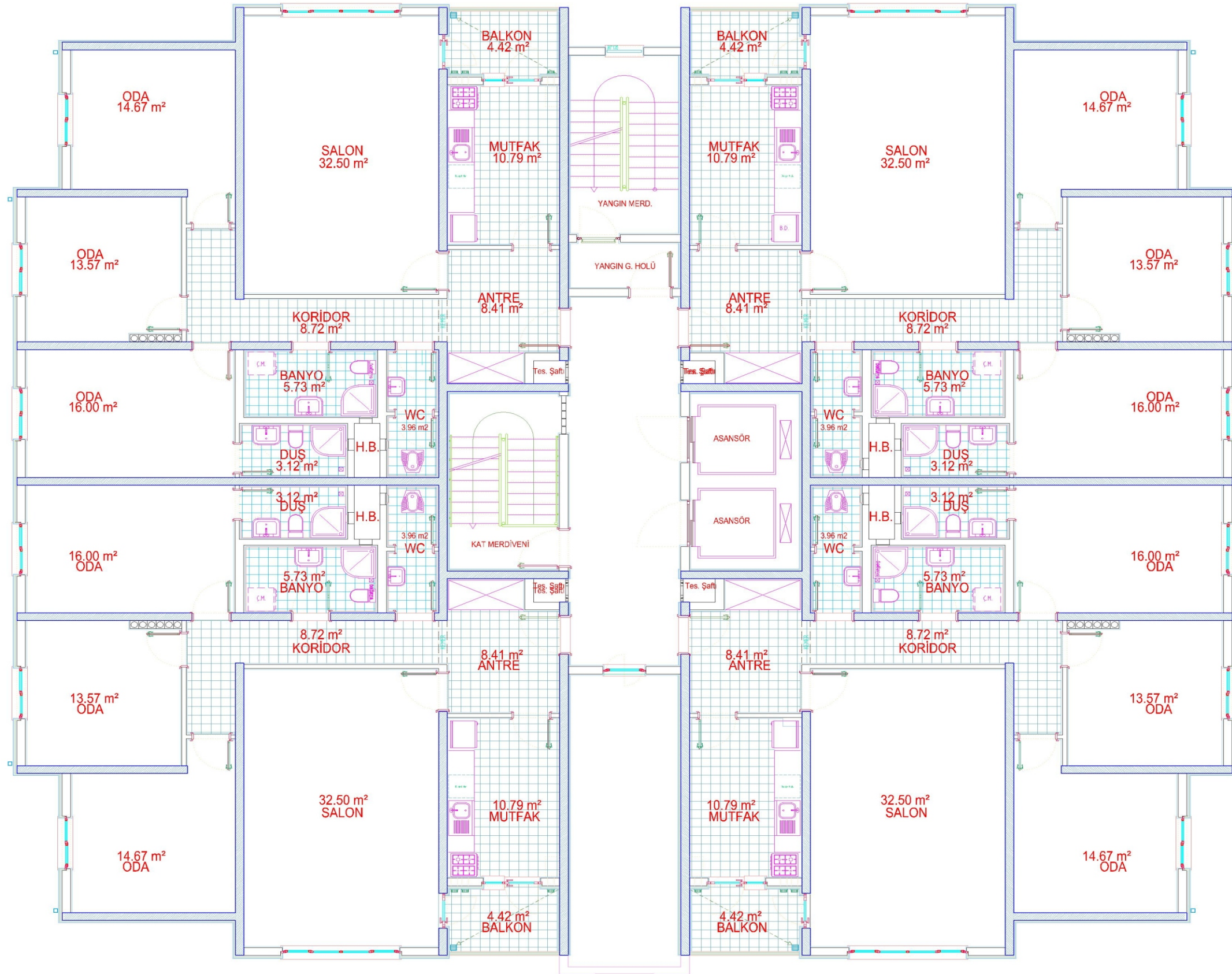
PROJE MÜŞAVİRİ

	İSM	İMZA	TARİH	PAFTA ADI		
YAPAN						
GİZİN						
KONTROL						
ÖLÇEK	1/1000					
GİZİM NO		YER	YÖRÜM	İLİŞİM	PAFTA	SEYİ NO
		ANTALYA				

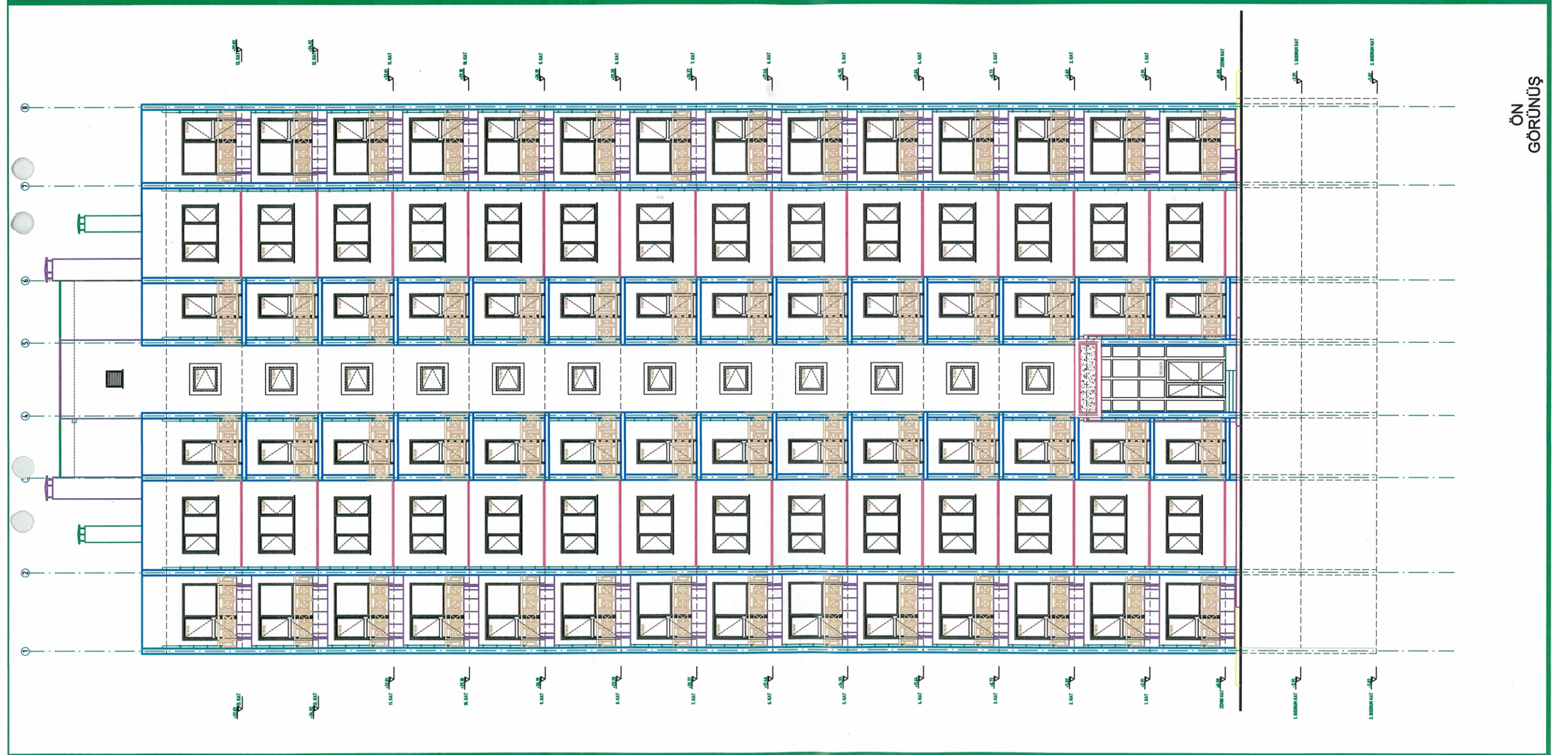
TOD ONAYI

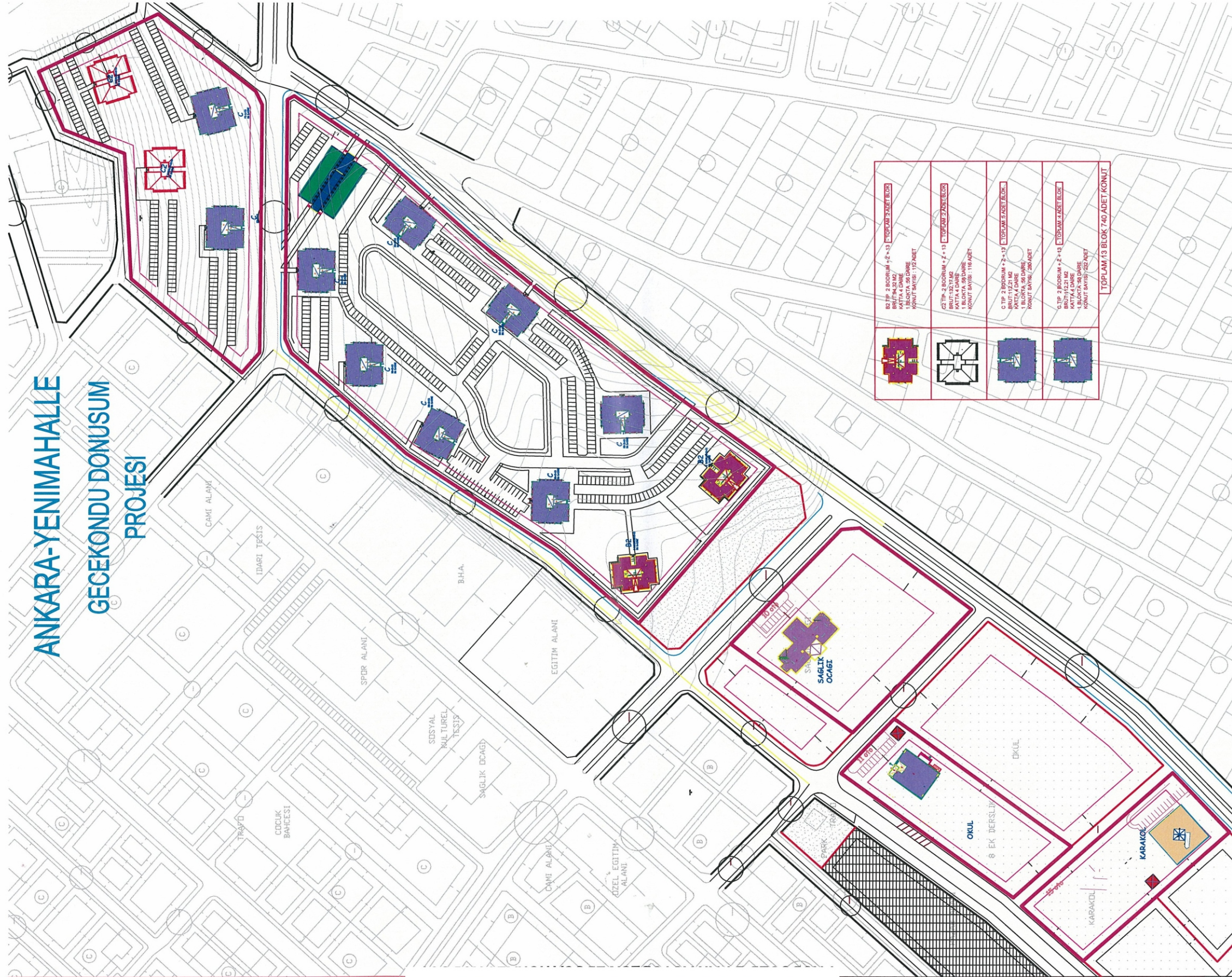
KURUM ONAYI

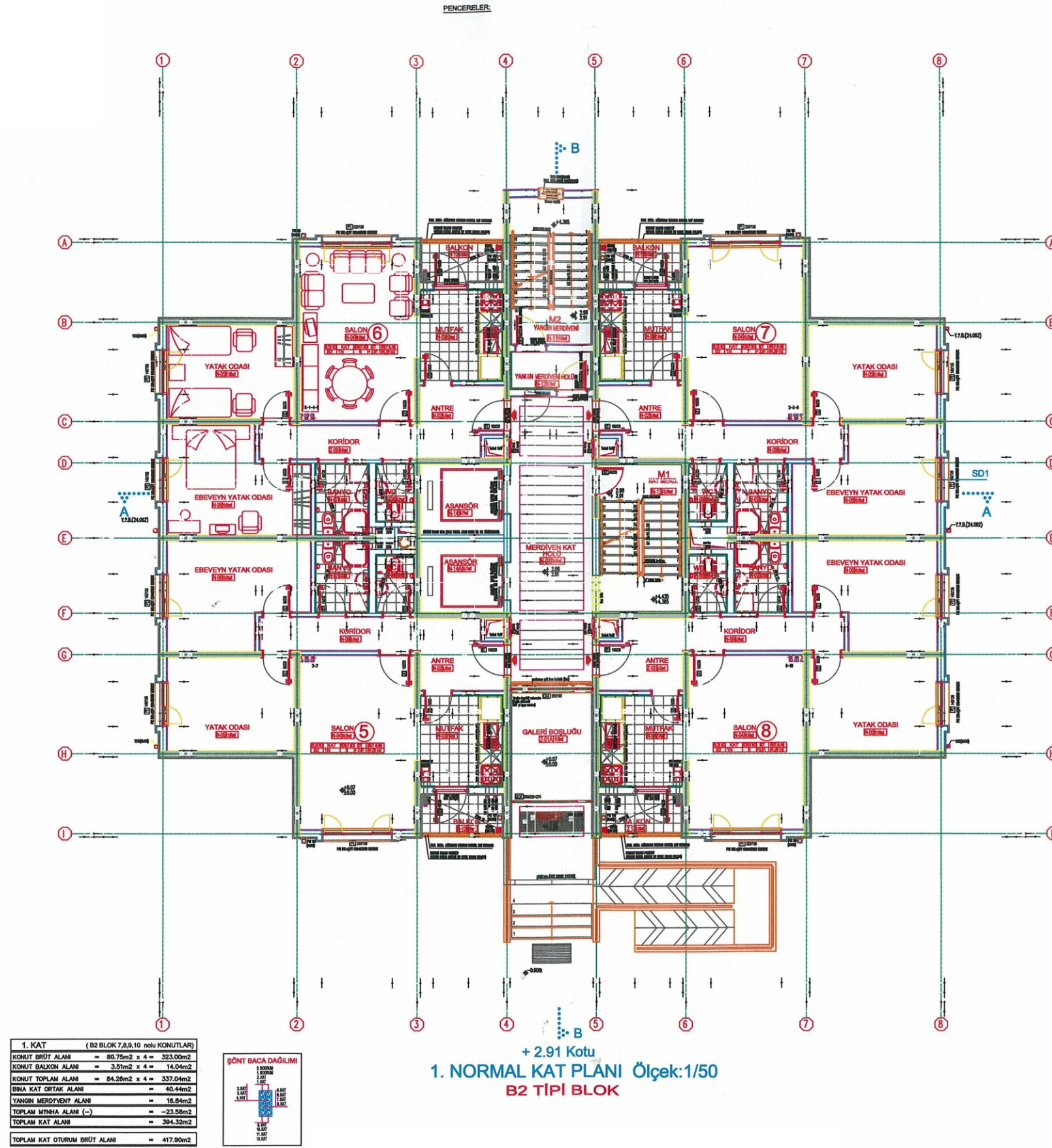


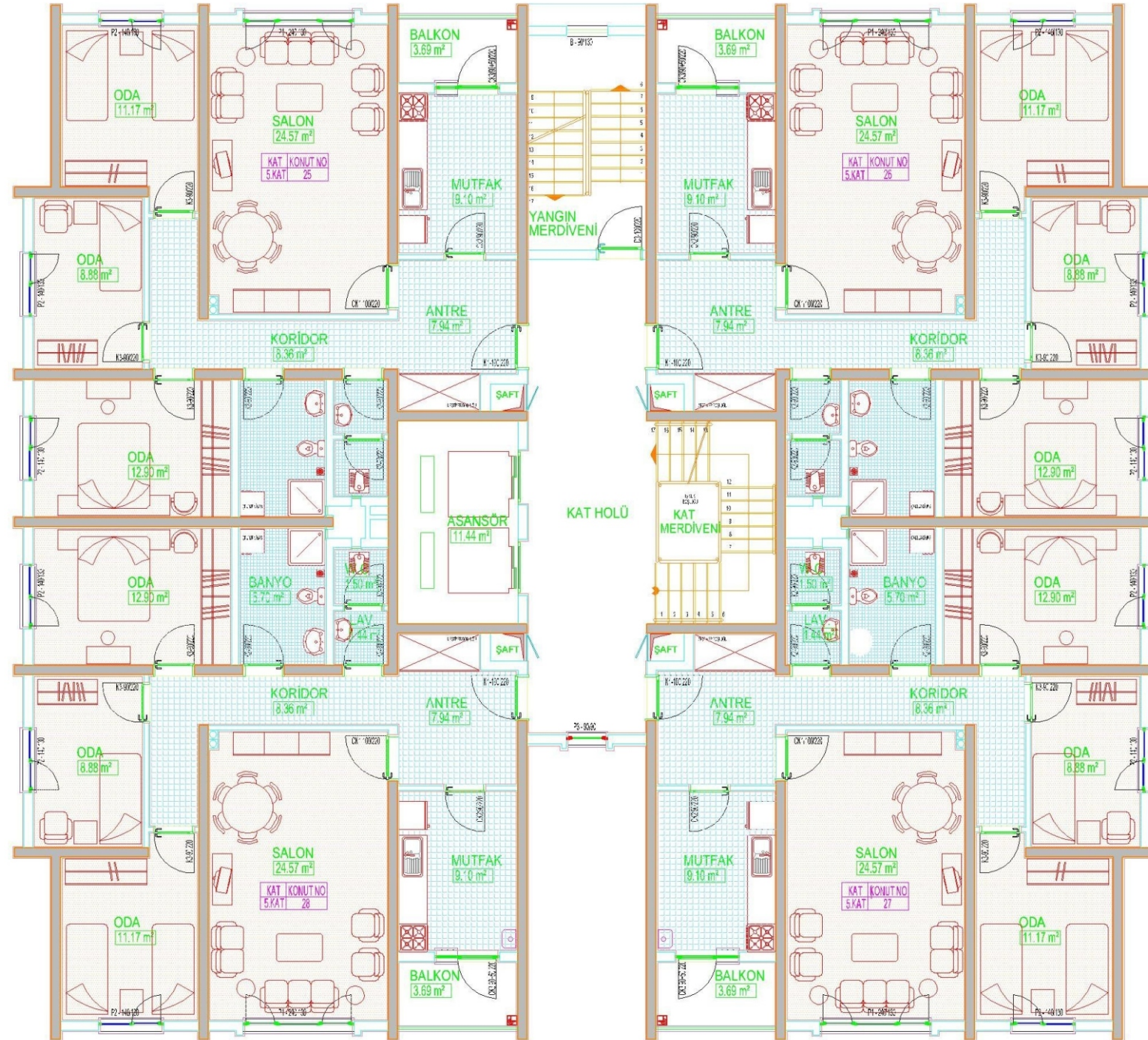


NORMAL KAT PLANI

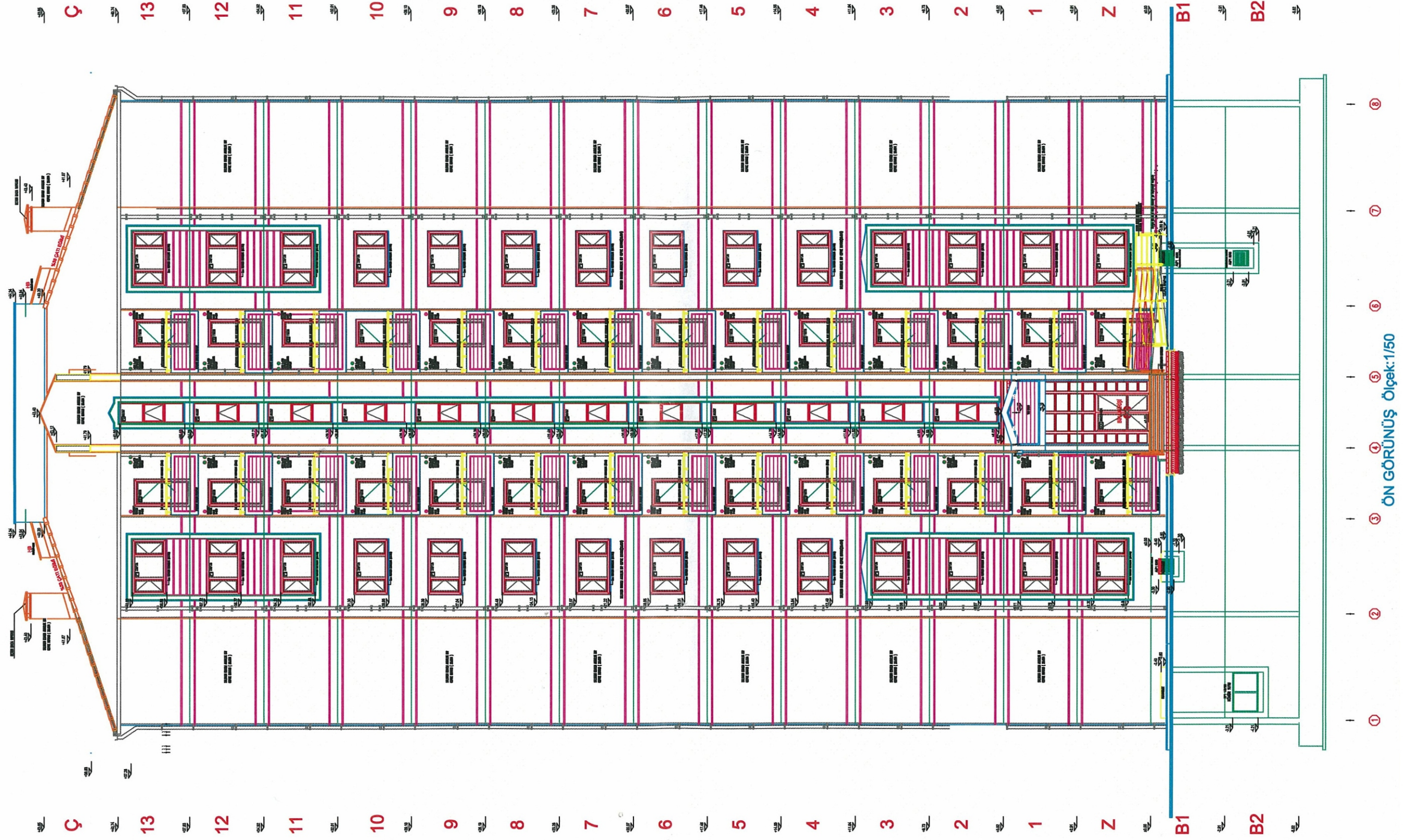


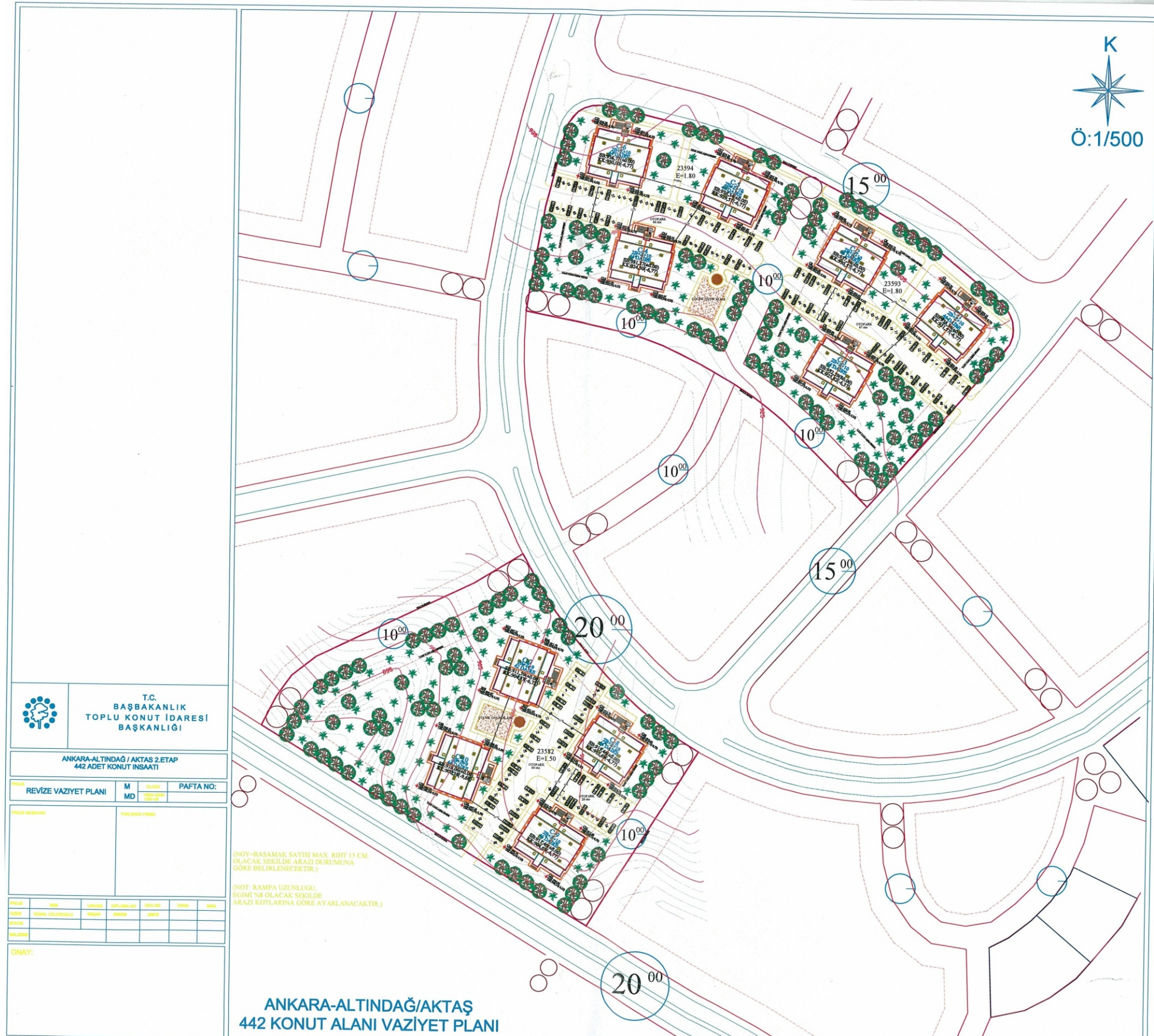




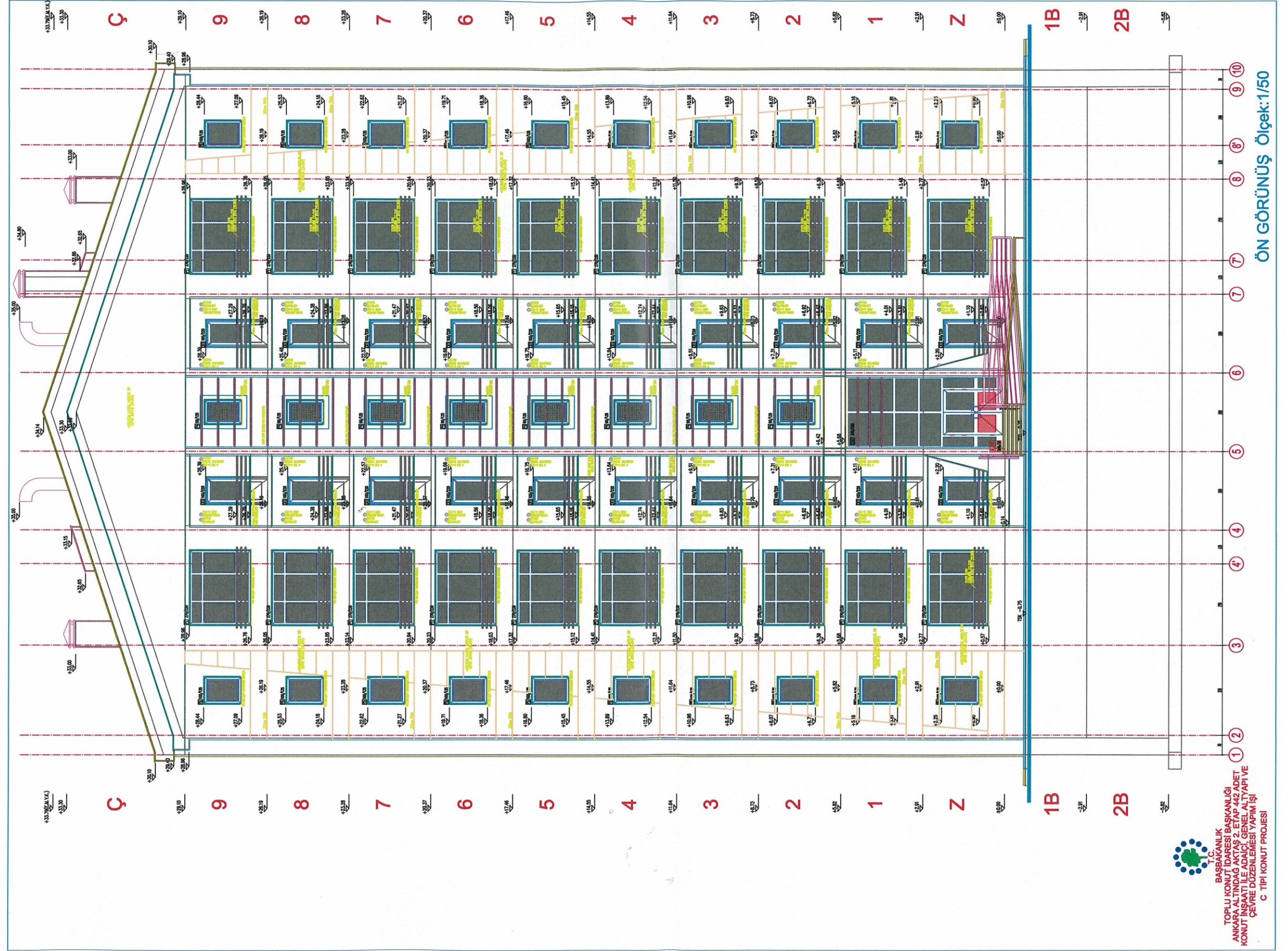


C TİPİ BLOK
KAT PLANI









KESİN MİMARİ PROJELER AVAN YERLEŞİM PROJESİNDE GÖSTERİLEN KAT ADESLERİNE GÖRE PLAN-KESİT VE GÖRÜNÜMLERİ DÜZELTİLEREK MİMARİ UYGULAMA PROJESİNE DÖNÜŞTÜRÜLECEKTİR. BAÇAKLAR VE PARAPETLER VERİLEN DETAYA GÖRE YAPILACAKTIR.

REVİZE	AÇIKLAMA



**T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI**

ANKARA - ALTINDAĞ-GÜLTEPE2
GEÇEKONDU DÖNÜŞÜM PROJESİ

PROJE YERLEŞİM AVAN PROJESİ

PROJE İNŞAAT

NO	İSİM	BAŞ	SOY	İMZA	PAZARLARI
1	YERLEŞİM				
2	İNŞAAT				
3	İNŞAAT				
4	İNŞAAT				
5	İNŞAAT				
6	İNŞAAT				
7	İNŞAAT				
8	İNŞAAT				
9	İNŞAAT				
10	İNŞAAT				
11	İNŞAAT				
12	İNŞAAT				
13	İNŞAAT				
14	İNŞAAT				
15	İNŞAAT				
16	İNŞAAT				
17	İNŞAAT				
18	İNŞAAT				
19	İNŞAAT				
20	İNŞAAT				
21	İNŞAAT				
22	İNŞAAT				
23	İNŞAAT				
24	İNŞAAT				
25	İNŞAAT				
26	İNŞAAT				
27	İNŞAAT				
28	İNŞAAT				
29	İNŞAAT				
30	İNŞAAT				
31	İNŞAAT				
32	İNŞAAT				
33	İNŞAAT				
34	İNŞAAT				
35	İNŞAAT				
36	İNŞAAT				
37	İNŞAAT				
38	İNŞAAT				
39	İNŞAAT				
40	İNŞAAT				
41	İNŞAAT				
42	İNŞAAT				
43	İNŞAAT				
44	İNŞAAT				
45	İNŞAAT				
46	İNŞAAT				
47	İNŞAAT				
48	İNŞAAT				
49	İNŞAAT				
50	İNŞAAT				
51	İNŞAAT				
52	İNŞAAT				
53	İNŞAAT				
54	İNŞAAT				
55	İNŞAAT				
56	İNŞAAT				
57	İNŞAAT				
58	İNŞAAT				
59	İNŞAAT				
60	İNŞAAT				
61	İNŞAAT				
62	İNŞAAT				
63	İNŞAAT				
64	İNŞAAT				
65	İNŞAAT				
66	İNŞAAT				
67	İNŞAAT				
68	İNŞAAT				
69	İNŞAAT				
70	İNŞAAT				
71	İNŞAAT				
72	İNŞAAT				
73	İNŞAAT				
74	İNŞAAT				
75	İNŞAAT				
76	İNŞAAT				
77	İNŞAAT				
78	İNŞAAT				
79	İNŞAAT				
80	İNŞAAT				
81	İNŞAAT				
82	İNŞAAT				
83	İNŞAAT				
84	İNŞAAT				
85	İNŞAAT				
86	İNŞAAT				
87	İNŞAAT				
88	İNŞAAT				
89	İNŞAAT				
90	İNŞAAT				
91	İNŞAAT				
92	İNŞAAT				
93	İNŞAAT				
94	İNŞAAT				
95	İNŞAAT				
96	İNŞAAT				
97	İNŞAAT				
98	İNŞAAT				
99	İNŞAAT				
100	İNŞAAT				



	C TIP BODRUM + Z + 6 - TOPLAM :5 ADET BLOK KATTA 4 DAİRE 1 DAİRE BRUT M2: 111.18 M2 1 BLOKTA :28 DAİRE 140 DAİRE
	C TIP BODRUM + Z + 7 - TOPLAM :4 ADET BLOK KATTA 4 DAİRE 1 DAİRE BRUT M2: 111.18 M2 1 BLOKTA :32 DAİRE 128 DAİRE
	C TIP BODRUM + Z + 8 - TOPLAM :3 ADET BLOK KATTA 4 DAİRE 1 DAİRE BRUT M2: 111.18 M2 1 BLOKTA :36 DAİRE 108 DAİRE
	B2 TIP BODRUM + Z + 7 - TOPLAM :9 ADET BLOK KATTA 4 DAİRE 1 DAİRE BRUT M2: 94.27 M2 1 BLOKTA :32 DAİRE 288 DAİRE
TOPLAM 21 BLOK 664 ADET KONUT	

