

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE TOKİ UYGULAMALARI VE HALKIN ALGILARINA GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

Halil İbrahim ALPASLAN¹

Abdullah TÜTER²

ÖZET

Kentsel dönüşüm, 1990'lerden beri kentsel politikayı oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm, birçok kentte sıkça ve genişçe uygulanan bir kentsel dönüşüm stratejisi haline gelmiştir. Böylesi projelerin ülkemizde artması kentsel dönüşüm yapılan alanların başarı düzeylerinin sorgulanmasını beraberinde getirmiştir. Sürdürülebilirlik esasında yapılandırılan kentsel dönüşüm uygulamaları fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlara sahip olduğunda daha başarılı olmaktadır. Günümüzde bir bölgenin sadece fiziksel dönüşürümü o bölgenin refahının sağlanması için yeterli olmamaktadır. Ekonomik, sosyal, kültürel ve teknolojik boyutların da hesapların içine katılması gerekmektedir. Bireyler aslında sadece ev almamaktadırlar, ev ile birlikte çevresi ve sosyal donatıları da birlikte almaktadırlar. Bunların biri ya da birkaçının eksikliği bireylerin memnuniyetlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Yapılan konutların merkeze yakınlıkları, alışveriş mekânlarının varlığı, hastane ve okul hizmetleri gibi faktörler artık kullanıcı beklentileri açısından önem taşıyan faktörler olmaktadır. Dolayısıyla şehir merkezinden uzakta yapılan toplu konutlar, burada yaşayan bireylerin her türlü ihtiyacını karşılama konusunda yetersiz kalmakta dolayısıyla memnuniyet durumlarının önemli ölçüde etkilenmesine sebebiyet vermektedir.

Anahtar Sözcükler: Kentsel dönüşüm, Kentsel politika, Sürdürülebilirlik, Fiziksel, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel boyutlar.

JEL Kodu: R51, R58

TOKI PRACTICES IN URBAN TRANSFORMATION AND ITS EVALUATION ACCORDING TO THE PUBLIC'S PERCEPTION

ABSTRACT

Since 1990s urban regeneration constitutes the urban policy. Urban transformation has become an urban renewal strategy in many cities frequently and widely. Such projects increase in our country has brought into question the success level of the area under urban transformation. As structured at the base of sustainability the urban regeneration applications become more successful when they have economical, social and cultural dimensions besides their physical dimension. Nowadays only physical transformation is inadequate to provide prosperity to an area. Economical, social, cultural and technological dimensions should be also taken into considerations. Individuals don't only buy home, they also buy its environment and social facilities together. They lack of one or more of these affect individuals satisfaction significantly. Center proximity of the houses, the presence of shopping malls, hospital and school services are important factors in terms of user expectations. Thus, the houses that overe made far from the city are inadequate in meeting the people who lives there so it causes a severe affecction about customer satisfaction.

Keywords: Urban regeneration, urban policy, Sustainability, Physical, Economical, Social and Cultural dimensions.

JEL Code: R51, R58

¹ Yrd.Doç.Dr. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu, halpaslan@marmara.edu.tr

² Marmara Üniversitesi, Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı Yüksek Lisans Öğrencisi, abdullahtuter@gmail.com

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, kentsel problemlerin çözülmesini sağlayan kapsamlı bir eylemdir. Kentsel dönüşüm uygulanacak alanın fiziki, sosyal, ekonomik ve çevre yönünden köklü iyileşme sağlama arayışıdır.

Sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel etkileşimin sonucu olan şehirler, hızla değişen ve dönüşen kent alanları için kentsel politikalar geliştirmişlerdir. Sadece dönüşümle birlikte ortaya çıkan kentsel problemler çözülmemiş insanın yeni kentsel ihtiyaçları da karşılanmıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramı bilhassa 1980’lerden sonra gündeme gelmiştir.

Türkiye’deki artan nüfusun konut ihtiyacında oluşturduğu talep, gerek ekonomik gerekse toplumsal faktörlerle olsun farklı tip konut modellerini üretilmektedir.

Konut üretimi konusunda Toplu Konut İdaresi(TOKİ) konut yapımında Türkiye’de bu işin amiral gemisi görevini görmektedir diyebiliriz. Konut yapımında TOKİ’nin yeri, gerek üretim kapasitesi gerekse sahip olduğu kaynaklar göz önünde bulundurulduğunda tartışılmaz bir üstünlüğe sahip olduğu görülmektedir. Devletin öncelikli olarak dar gelirli vatandaşlar daha sonra ise tüm vatandaşları için konut yapım uygulamasına başladığı 1980 yılı ve sonrasında bugüne kadar yapılan kanuni düzenlemelerle TOKİ’nin hukuki altyapısı güçlendirilmiş, bu alanda toplu konut ve sosyal donatım üretimi alanında tek yetkili kamu kurumu haline getirilmiştir.

TOKİ’nin yaptığı uygulamalardaki konut maliyet değerleri düşünüldüğünde, kurumun elinde bulunan arsa stokunun, konutların maliyetlerini etkilediği dolayısıyla konut edinmek isteyen bütün vatandaşlarına katkı sağladığı bilinmektedir. Ayrıca bu ekonomik katkı barınma sorununun ortadan kaldırılmasına olanak sağladığı göz önüne alındığında, yapılan konutlar ve bu konutları satın alan kullanıcıların (müşterilerin) memnuniyet durumlarının tespiti için yapılacak araştırma anketi bu önemin bir sonucunu göstermektedir.

Silivri İlçesi’nde Selimpaşa TOKİ konutları ve TOKİ’nin diğer yapmış olduğu konutlar ile KİPTAŞ’ın yapmış olduğu konutlar bu bölgedeki artan nüfus artışı ve yaşanan iç göçün etkisiyle bu bölgede oluşan konut açığına olsa çözüm olmayı amaçlamış ve bir nebze de olsa bunu başarmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kent, yalnızca yaşanılan ve çalıştığımız yer ya da okula gitmek gibi günlük işlerimizi yaptığımız bir yer olmanın dışında; birbirimizin ahlakından, duruşundan, ibret aldığımız, bir

düzen oluşturduğumuz, bizden farklı olanlardan kendi seviyemize göre hisse aldığımız yerdir. (Teber, 2004, s. 23)

Batı dillerinde kent kelimesi uygarlık anlamına gelmektedir. Arapçada da Medine kelimesi kent anlamına gelmekte ve bununda medeniyet kelimesinden ortaya çıktığı bilinmektedir. Yerleşik hayata geçmek için gerekli olan tarımı, yani üretimi kadınlar bulmuşlardır. Başka bir deyişle kenti icad edenler kadınlardır. “Bazı şehirler tüm uğraşlara rağmen kentleşme açısından zayıf kalmıştır”. (Kılıçbay, 2000, s. 14)

Kentleşme, ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-ekonomik nedenlerle kentleşen şehir çeşitli sorunları da beraberinde getirmektedir. Nüfus artışından, çarpık kentleşmeye, gecekondulaşmaya kadar birçok sorun gerçekleşmektedir. İşte bu noktada kentsel dönüşüm modelleri devreye girmektedir ve bu sorunların çözümlenmesi gerçekleştirilmektedir. Ayrıca ekonomik nedenlerden dolayı kentleşme, “Kentleşmenin ekonomik nedenleri olarak tarımda makineleşme, tarımda çalışan insan sayısını azaltmıştır. Bu durum göçü getirmiştir”. (www.acikerisim.aku.edu.tr) Teknolojik nedenlerden dolayı kentleşme, “Kentleşmenin teknolojik nedenleri olarak, Sanayi devrimi kente göçe sebebiyet vermiştir.” Siyasal nedenlerden dolayı kentleşme, “Kentleşmenin siyasal nedeni olarak, “Alınan siyasi kararlar kente göçü cezbetmiştir.”. (Yıldırım, 2004, s. 14)“Savaşlar göçe sebebiyet vermiştir.”.Sosyo-psikolojik nedenlerden dolayı kentleşme, “Kentlerdeki hizmetler ve kültürel olanaklar insanı kente çekmektedir.” (www.acikerişim.aku.tr)

Kentlileşme, “Kentlileşme kentleşme akımının içerisinde olan insan ilişkilerinde ve eylemlerinde, değer yargılarında kırılmalar oluşturma sürecidir”. (Kartal, 1992, s. 22)“Kentli, geçimini köy dışı faaliyetlerden kazanan köyün yaşam biçiminden farklı bir yaşam sürdüren, kişidir”. (Erten, 1999, s. 30) “Ekonomik bakımdan kentlileşme; kişinin geçimini tamamen kentten ve kente ait işlerden sağlıyor olmasıdır”. (kartal, 1992, s. 50) “Kentlileşme kültürel ve toplumsal olma önemlidir. Kentlileşme, kentli insanın davranışlarında altı boyutta gözlenebilir”. (Bal, 2002, s. 60)

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Köyden kente göç sonucunda yıpranan kentin yeniden yapılandırılması, canlandırılması ve dönüştürülmesi işlemleri için bir dizi dönüşüm projeleri gerçekleştirilir.

Kentsel dönüşümü bir oluşum olarak nitelendirdiğimizde, hızlı kentleşmeyle beraber kentlerde plansız gelişen alanlarda karşılığını bulur. Yani birçok tarım ve yeşil alanın gecekondulaşması ardından mahalleleşerek yerleşim alanları haline gelmesi plansız gerçekleşen bir dönüşümü anlatmaktadır. (Görgülü, 2005, s. 26-27)

Roberts'ın deyiimiyle kentsel dönüşüm, “Bir alanın toplumsal, fiziksel ekonomik ve çevresel koşullarının iyileştirilmesini sağlamaktır.” (www.ozkitap.com) Geniş bir tanımlama yapan Roberts, kentsel dönüşümü, salt fiziksel koşulların iyileştirilmesi olarak görmemiş, ayrıca ekonomik, toplumsal ve çevresel koşullarında iyileştirilmesi olarak tanımlamıştır.

Donnison için kenti dönüştürme, kentin yıkılan bölgelerinde artan problemlerin ortaklaşa bir şekilde çözümlenmesi için ortaya konulan bir yöntemdir.” (Akkar, 2006, s. 29-38)

Kentsel dönüşümün kültürel amaçlar, sosyal hedeflerle bütün olarak düşünülebilecek proje alanındaki kültürel değerleri korumak, varsa doğal ve tarihi zenginlikleri yaşatmaya devam etmek şeklindeki hedeflerdir. Bu hedefler kapsamında tarihi binaların ve tarihi eserlerin restorasyonu yapılmaktadır. Bu eserlerin gelecek nesillere aktarılması için gereken önlemler alınmaktadır.

Fiziksel ve çevresel amaçlar, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması düşünülen alanlarda elverişsiz konutların yerine daha kaliteli konutlar yapmak, sosyal donatı alanları oluşturmak altyapı sorunlarını gidermek, çevresel koşulları iyileştirmek başlıca fiziksel ve çevresel hedeflerdendir.

Ekonomik amaçlar, ilgili alanda yeni iş imkânları sayesinde ve istihdam oluşturmak ekonomik hedeflerdendir. Ayrıca ticari çekim alanı oluşturarak proje için yatırımcıları bu alana çekme konusunda çalışmalar yapılması amaçlanmaktadır. Ekonomik hedefler doğrultusunda özellikle göç eden ailelerin meslek sahibi yapılması ve ekonomik gücünün artırılması konusunda da çalışmalar yapılmaktadır.

Sosyal amaçlar, ilgili alanda toplumsal sorun haline gelen odakları ortadan kaldırmak, aktörler arası sosyal ilişkileri geliştirmek güvenliği sağlamak şeklinde özetleyebileceğimiz hedeflerdir. Bu doğrultuda kentsel dönüşümle yeni ortama giren ailelerin buldukları ortama adaptasyonunun sağlanması için çalışmalar yapılmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal boyut dikkate alınmadan yapılması beraberinde birtakım sorunları da getirecektir.

Kentsel dönüşüm metotları, “Kenti koruma, kenti iyileştirme, kentsel yeniden dönüşüm, kenti yeniden canlandırma, kenti yenileme-yenilenme, kentsel yeniden oluşum-

yenileşme ve soylulaştırma şeklinde açıklanmaktadır.”
(<http://193.255.140.18/Tez/0070843/METIN.pdf>) Bu metotlar sayesinde yıpranmış yapıların geri dönüşümü sağlanmakta ve kent modernleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm yöntemlerinden kentsel koruma, “Koruyucu bakışa sahip olan kentsel koruma tarihi yönden açıdan incelediğimizde ilk önce karsımıza gelmektedir.” (Demirsoy, 2006, s. 24) “Özgün vasfıyla muhafaza ve sınırlı değişimle muhafaza diye iki çeittir. Özgün muhafaza yapının özgünlüğüne zarar verilmemelidir. Sınırlı muhafazadaysa, yapının ekonomik kullanımının kalmasını sağlamak için mevcut zamanın şartlarına göre yapılmasıdır.” (Kocamemi, 2006, s. 14) “Özgün muhafazayla, insanların geçmiş yaşantısını değerini yansıtan fiziki yapının zamanla çürümesini engellemektir. Sınırlı muhafazaysa, var olan kültürel değerlerinin insanlığa yararlı bir şekilde sağlamlaştırılmasıdır.” (Polat, 2008, s. 54)

Kentsel iyileştirme, “. Sağlıklaştırma ya da iyileştirme, eski kent yapısının ve çöküntü alanı haline gelmiş yerlerin sağlıklaştırılması ile yeniden kullanıma açılmasını ifade etmektedir.” (Polat, 2008, s. 54)

Kentsel yeniden dönüş, “1990'lı yıllarda endüstri sonrası rant yönetimli kentsel Rönesans yaklaşımı, küresel kentlerin kültür ve tarihi kent-içi alanlarına yönelik yeniden yapılandırmasıdır.” (Güler, 2003, s. 113)

Kentsel yeniden canlandırma, “Canlılığı yitiren bazı kent yerlerinin özellikle tarihi kent merkezindeki alanların yeniden revize edilmesidir.” (Polat, 2008, s. 55) “Yeniden canlandırma ekonomik, sosyol, kültürel veya fiziki yönden bir çöküntü süreci yaşanan yerlerin çöküntüye sebebiyet veren kısımlarının ortadan kaldırılması veya değiştirilmesiyle canlandırmaktır.” (Genç, 2003, s. 414)

Kentsel yenileme- yenilenme Kentsel yenileme-yenilenme, “Kentsel yenilemek, kente zamanla yıpranmış yapıların yenisinin yapılmasıdır. Yenilenme ise çöküntü haline gelen bölgeyi baştan imar etmektir.” (<http://www.nedirnedemek.com/kent-yenileme-nedir-kent-yenileme-ne-demek>)

Kentsel yeniden oluşum-yenilemeyle, “Kentsel yenileşme kentsel yenilemeden farkı kentin yapılacak olan değişikliğine o bölgedeki insanları da katmaktır. Dönüşümün yapılacağı kent mekânına orada yaşayan insanla beraber ele almak, o mekandaki yaşayanların değerleriyle kentsel yaşamı yeniden canlandırmaktır.” (Demirsoy, 2006, s. 30-31)

2.2. Soylulaştırma

Soylulaştırma, geri kalmış eski kent içindeki yerlerin mekânsal ve sınıfsal ayrışmasını ifade eder. Soylulaştırma, gerilemiş kentsel dokuların iyileştirilerek eski tarihsel ve kültürel mirasın korunması çerçevesinde desteklenmektedir. Soylulaştırma, “en basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisinde eskimekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması sürecidir”. (İslam & Ciravoğlu, 2006, s. 57)“İlk kez 1950-1960’lı yıllarda New York ve Londra’da örneği olan “Gentification” ve 1911 yılında Edinburgh Stockbridge semtindeki işçilerin adına yapılan kötü durumda olan konutlara orta kesimin konutu durumuna gelmesinin yenileştirme sürecine verdiği addır.” (Kuban, 2006, s. 37)

2.3. Kentsel Dönüşüm Modellerinin Oluşturulması Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar

Sadece planlama yapılarak kentsel dönüşüm modellerinin gerçekleştirilemez. Projelerin gerçekleştirilebilmesi, problem alanında ve finansman sürecinde karşılaşılan bazı sorunların aşılabilmesine bağlıdır.

Kentsel dönüşüm bölgelerinde imar planlarının nasıl yapılacağına dair bir çalışmanın mevcut olmamasıdır. Mevcut koşullarda kentsel dönüşüm alanlarında imar planları genel kurallara göre düzenlenmektedir. Kentsel dönüşüm alanlarındaki imar planlarında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı esas alınmalıdır. Günümüzde pek çok belediye kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmektedir. Bu belediyelerin genelde amaçları belediyelere rant kazandırmaktır. (<http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=News&file=article&sid=1760>)

Yaşanan sorunlardan biri de arsa sahibinin ekonomik şartlarının yeterli düzeyde olmaması, bina onarım ve plan yatırımları için gerekli kaynağa sahip olamayışı ya da destek bulamayışıdır. (http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_Mimar_Ist.pdf),

Kentsel dönüşüm modellerinin ekonomik boyutu, Dönüşüm modelinin hayata geçirilmesi başlangıcında maliyet çalışmaları ve fizibilite analizlerinin iyi değerlendirilmesi gerekmektedir. Dönüşüm şeklinin seçiminden dönüşüm öncelik tercihinin yapılışına kadar birçok karar verme sürecinde etkili faktör maliyettir. Bu açıdan kentsel dönüşümün maliyetini oluşturan parametreleri sıralamak gerekir. (Baransu, 1989, s. 58)

- Ticari açıdan zarara uğrayanların maliyetleri
- İstimlak söz konusu ise arazilerin istimlak maliyeti

- Yerel yönetimlerin, dönüşüm sürecinde bölgeden vergi alamamasının getirdiği maliyet
- Yerlerinden edilenlerin yeniden yerleştirilmesi maliyeti
- Yeni inşaat maliyetleri
- Arazinin temizlenme maliyeti

Kentsel dönüşüm modellerinin yönetsel ve yasal boyutu, Kentsel dönüşüm modellerinin yönetsel boyutu, “Kentsel dönüştürme yerlerinin planlarla kent katılımı sağlanması hali bütün yönleriyle incelenmelidir.” (Erdumlu, 1982) Burada söz edilen ortaklıklarda aranması gereken bazı önemli özellikleri sıralamak yerinde olacaktır. (Roberts & Sykes, 2000, s. 257) Ortaklıklar;

- İçinde sorumlulukların net olarak paylaşıldığı bir örgütlenmeye ihtiyaç vardır.
- Stratejik vizyonlara ve net müdahale planlarına sahip olmalıdır.
- Zamanın getirdiği koşullara göre değişebilme esnekliğine sahip olmalıdır.
- Yerel koşullara uygun olmalı ve sınırları iyi çizilmelidir.
- Ortak hedefler ve müşterek istekler açısından uzlaşma ortamını sağlamalıdır.

Kentsel dönüşüm modellerinin yasal boyutu, “Ülkemizde 1950 yıllarındaki göç, kentin sıkıntılarının kaynağıdır.” (Keleş, 2003, s. 512) “5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununda Büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilirken, 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir” denilmektedir.

Kentsel dönüşüm modellerinin sosyal boyutu, Kent kimliği, binaların fiziksel niteliklerini içerdiği gibi kentlinin toplumsal yapısını da içerir. Dolayısıyla geliştirme kapsamında, dönüştürülmek üzere ele alınacak alanda (bu alan gecekondulu alanı dahi olsa) yaşayan halk göz ardı edilmemelidir. Şimdiye kadar yapılan kentsel yenileme örneklerinin çoğunda yenileme alanında sosyal nitelik değişmiş ve alanda yaşayan eski kesimin yerini yeni bir sosyal sınıf almıştır. Buradan tahliye edilen ya da buralarda yaşamını sürdüremeyen kişiler ise zamanında ihtiyaçları önemsenmediğinden yeni sorun alanları oluşturmuşlardır. Bu durum

yapılacak çalışmaya yerel halkın katılımının ileride yeni sorunlar oluşturmamak adına ne derece önemli olduğunu göstermektedir. Tüm bunların çıkış noktasına bakıldığında toplumun sosyal yapısını oluşturan ilişkilerin bazı gereksinimleri olduğunun vurgulanması yerinde olacaktır.

Kentsel dönüşüm modellerinin mekânsal boyutu ve kentsel tasarım, Tekeli kentsel tasarımı hem planlamadan hem de mimarlık tasarımından ayırıştırarak özgüllüğünü ortaya koymak adına dört farklılık tanımlamıştır.

- Tasarlanan çevrenin muhataplarındaki farklılıklar
- Tasarımcının denetim düzeyindeki farklılıklar
- Ölçekteki farklılıklar
- Bir binayı ya da kentsel çevreyi algılama ve bilişteki farklılıklar

Bu farklılaşmaların sağladığı nitel ve nicel özellikler, kentsel tasarım ölçeğinin kentsel dönüşüm projelerinin kullanıcıyla iletişime geçmesine aracılık ettiğini göstermektedir.

2.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Katılımcılar ve Roller

Kentsel dönüşüm projelerinde katılımcılar ve rolleri, “Kentsel dönüştürme sürecinde kentteki insanlar ve bu işin içindeki insanlar önemli görevler almaktadır. Katılım kavramının devreye girdiği süreç gerek kentteki insanların kendi sorumluluklarıyla yaptıkları gerekse yönetimin yapacağı görüşmelerin sonucunda gerçekleşmektedir.” (İncedayı, 2004, s. 60-61)

Kentsel dönüşüm sürecini de bir planlama ve tasarım problemi olarak incelediğimizde bu sürecin diğer tasarım süreçleriyle benzer birçok disiplinin ve aktörün etkileşimiyle oluştuğu görülmektedir. Bu açıdan planıcı ve tasarımcı değişimler içinde bulunan bu süreçte ürününü neden-sonuç ilişkileri kuvvetli bir altyapıyla oluşturmalıdır. (İncedayı, 2004, s. 60-61)

Merkezi yönetimin rolü, Merkezi yönetim, kentsel dönüşüm projelerinin her aşamasında tarafsız bir politika izlemeli, gerekli önerileri yapmalı ve projenin kendisi tarafından onaylanmasını sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm modeli ortaya konulurken finansman oluşumuna yönlendirici ya da bütçe ayırarak doğrudan katkıda bulunmalıdır.” (Erdumlu, 1982, s. 21)

Özel kuruluşların rolü, “Özel kuruluşların dönüşüm projelerinde üstlendiği rol, projelerin gerçekleştirilebilirliğini sağlayan bir nitelik taşımaktadır. Genellikle projeler yerel ve merkezi yönetimlerce finanse edilemediği için, özel teşebbüslere ihtiyaç duyulur. Gerekli

kriterleri yerine getirebilen kuruluşlar yerel yönetimlerin denetimlerinde projenin büyük bir kısmında olayı geliştirici, sürükleyici ve yönlendirici bir görev alırlar.” (Özdemir, 2005, s. 22-29)

3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel süreci,1960’lı yıllar Türkiye’de planlı kalkınma döneminin başlangıcı ve planlama kavramının önem kazandığı bir dönemdir. Geçmiş yılların aksine 1960’lı yıllarda makro ölçekli planlama anlayışı önem kazanmıştır. (Şahin, 2006, s. 89-101) Siyasi yapıda görülen planlama eğilimi, gecekonduların çoğalmasını ve gecekondulaşmayı önleme, gecekonduların iyileştirilmesi, belediyelerin gecekondulara hizmet götürmeleri amacıyla büyük kentlerdeki iş olanakları ile göç arasında bir denge sağlanması konularında yoğunlaşmıştır. 1970’li yıllarda Sosyal Demokrat hareketinin özellikle yerel yönetimlerde önem kazanması ile birlikte sosyal ağırlıklı kentsel hareketler başlatılmıştır. O dönem Batı’daki uygulamalarla benzer projeler yeterli kaynak bulunamaması nedeniyle durdurulmuştur. Merkezi yönetim ile yerel yönetim arasında yaşanan çatışmalarda uygulamaya dönük adımlar atılamamasında etkili olmuştur. (Aslan, 2007) Kentlerimizdeki çarpık yapılaşmanın önemli nedenlerinden biri de hızlı kentleşmeye cevap verecek yeterli konut arzının olmaması sebebiyle ortaya çıkan ve gelişen gecekondular alanları olmuştur. 1970’lerde İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerde bir taraftan kentleşme devam ederken bir taraftan da uydu kentler oluşmaya başlamıştır. Türkiye’de kentleşme ve planlama alanlarında kentsel dönüşüm kavramının girişi 1970’li yıllara rastlamaktadır. (Sönmez, 2006, s. 16-21)

1980’li yıllarda kentleşme hızı azalırken, kent merkezlerinin ve gecekondular alanlarının kentsel dönüşüm kapsamında yenileştirilmesi aşamasına geçilmiş ve sanayi alanları kent dışına çıkarılmıştır. (Uzun, 2006, s. 49-52) “1980’li yıllarda kentsel dönüşüm kavramı planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlamıştır.” (Sönmez, 2006, s. 16-21) 1980 yılından sonra kent merkezlerinin yenilenmesi işlevi, devlet kurumları, üniversite kampüsleri, sanayi bölgeleri, gecekondular alanları çevrelerinin değiştirilmesiyle büyümeye devam etmiştir. (Tekeli, 2001, s. 83) “Gecekondulaşma sorunu bu yıllardan itibaren sosyo-ekonomik yapıyla canlandırılarak kentsel bir olgu haline gelmiş ve yaygınlaşmıştır.” (Genç, 2008, s. 117)

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları daha yoğun olarak gecekondular alanlarında gerçekleştirilmektedir. “Dönüşümün gerçekleştiği diğer bir alan da kent içindeki sanayi

yapılarıdır. Bu yapılar yenilenecek ticari ve kültürel kullanımlar ve kimi zaman da konut kullanımını haline getirilmektedir. Diğer ülke uygulamalarından farklı olarak Türkiye’de özellikle 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski taşıyan yapılaşma alanlarının dönüştürülmesi söz konusudur. Türkiye’de meydana gelen depremler içinde 1999 Marmara ve Düzce Depremleri sebep oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkilediği alanın genişliği, sonrasında hayata geçirilen yenileme ve risk azaltımı uygulamaları yanında, İstanbul başta olmak üzere farklı kentlerde başlatılan risk azaltımına dayalı yenileme çalışmaları açısından da önemli bir dönüm noktası olmuştur.” (http://www.kentges.gov.tr/_dosyalar/sura_raporlari/kitap3.pdf)

90’lı yıllarla birlikte kent içinde yaşam kalitesinin düşmesi ve komşuluk birimlerinin/mahallelerin karakterlerini yitirmesi, tüketici hale gelen toplumu yeni arayışlara itmiştir. (http://www.kentges.gov.tr/_dosyalar/sura_raporlari/kitap3.pdf) Belirli harcama kapasitesi olan kesim için “alternatif” konut alanlarının oluşturulması ve pazarlanması gündeme gelmiştir. Arz talep koşulları içinde ortaya çıkan bu yeni konut üretim biçimlerinden “gated communities” dilimize geçtiği şekliyle “kapalı siteler” sosyal ayrışmanın mekânsal yansıması olarak kentlerde karşılığını bularak bu ayrışmayı görünür kılmıştır. Bu oluşum, yüksek duvarlar ardında korunan kesimi toplumun ortak ideallerinden ve gelecek fikirlerinden uzaklaştırırken toplumun geri kalanıyla toplumsal yaşamın gerektirdiği birliktelik açısından tehditkâr bir unsur olarak değerlendirilmektedir. (Özgür, 2006, s. 79-84) “2000’li yıllarla birlikte artan ve büyük bir rant kapısı açan lüks konut üretiminin, şehir makroformlarına bazı olumsuz etkileri olmuştur.” (http://www.kentges.gov.tr/_dosyalar/sura_raporlari/kitap3.pdf)

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Zeyreg-Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, Trakya’nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası’nın Marmara Denizi’ne bakan yamaçlarının denizle birleştiği yerde bulunmaktadır. Devlet İstatistik Enstitüsü’nün, 1960 yılındaki nüfus sayımına göre, ilçe nüfusu 89.297 kişi olarak saptanmıştır. Ancak daha sonra bu nüfus 294.914’e ulaşmıştır. Zeytinburnu, 170 fabrikası 25 bine yakın işyeri ve 10 bin civarındaki imalathanesi ile Türkiye’nin en çok üretim yapılan ilçelerinden birisidir. 1990 yılına kadar, gecekondulaşmadan kaynaklanan aşırı nüfus artışı, ilçede büyük değişimlere neden olmuştur.

Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Kuştepe, parsel bazında yoğun ve çarpık yerleşme, yetersiz teknik ve sosyal altyapı ile baraka görünümündeki sağlıksız yapı ve yerleşme biçimindedir. Sürdürülebilir Mahalle Yenileşme Projesi kapsamında, birtakım yenilikçi

yaklaşımlar uygulanacak ve deprem riskini de göz önüne alarak, sağlıklı yapı projeleri oluşturulacaktır.” (<http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/23-kustepe-kentsel-d-projes>)

Tarlabaşı Yenileme Projesi/Kentsel Dönüşüm Projesi, Taksim Meydanı ile Cumhuriyet Caddesi'nin kesiştiği yerde başlar ve Kalyoncu Kulluğu Caddesinde sona erer. Tarlabaşı, Taksim Meydanına çıkan bulvarın her iki yanındaki caddeyi ve Dolapdere'ye inen yamaçları kapsamaktadır. Sururi, Çukur, Şehit Nevres, Kalyoncu Kulluğu, Hüseyin Ağa, Kamer Hatun, Bostan ve Bülbül mahalleri Tarlabaşı'nın mahalleleridir.

Göçle gelen yoksul kentlinin yaşam alanı olan Tarlabaşı'nda ilk yıkım 1986-1988 yıllarında Dalan döneminde Tarlabaşı Bulvarı'nı açmak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde 167'si tescilli, 368 bina yıkılmış, Tarlabaşı Bulvarı'nın açılmasıyla da semtin Beyoğlu ile olan bağı kopmuştur. (<http://bianet.org/bianet/siyaset/114481-tarlabasinda-rantsal-kusatma>,) 2000'lere geldiğimizde ise Tarlabaşı büyük kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin hedef alanlarından biri haline gelmiştir.

3.2. Türkiye'de Kentleşme Durumları

Ülkemizde kentleşme durumları, “Nüfus sayısı, 10.000'nin üstündeki yer kenttir. Ülkemizde kent 1927 yılında 66, 1950 yılında 102, 1960 yılında 147, 1970 yılında 238, 1980 yılında 320, 1985 yılında 380, 1990 yılında 42 ve 1997 yılında 453 olmuştur..” (Keleş, 2006, s. 61-62)“Türkiye'deki nüfusun %65'den fazlasının kentlerde yaşadığı bilinmektedir.” (Mutioğlu, 2003, s. 331)

Türkiye'de, “1945 yılından itibaren artmıştır. 1940-1945 yılları arasında kentleşme savaştan dolayı yavaşlamıştır.” (Keleş, 2003, s. 61) “Kentleşme içinde bulunulan yönetime, zamana ve yere göre değişiklik göstermiştir.” (Yazıcıoğlu, 1995, s. 37)

1980 yıllarından sonra sermayenin kentleşmesiyle bir toplumsal grup oluşmuştur.” (Sirkeci, 1999, s. 14) “Ülkemiz sanayi ile kentleşemediğinden dev köyler halini almıştır.” (Görmez, 2004, s. 5) Bu dönemde, “Kentleşmede korumalı yerleşmeler önemsenmektedir.” Kentleşme hareketlerinden, “. Korumalı yerleşme dört farklı tiptir.” (Tüzin & Gülümser, 2004, s. 718)

Dikey korumalı yerleşmeler, “Kent merkezine yakındır. Kent merkezlerindeki arazi kısıtlılığı nedeni ile kent elitleri için üretilen çok katlı yapılarıdır.” (www.acikerisim.aku.edu.tr)

Yatay korumalı yerleşmeler, “Müstakil tek aile konutlarının oluşturduğu bu yerleşimler geniş alan gereksiniminden dolayı kent çeperlerinde konumlandırılmışlardır. Genellikle çocuklu üst ve üst-orta gelir grubuna mensup aileler tercih etmektedir.” (<https://wiki.zirve.edu.tr/sandbox/users/sinan.zeyneloglu/weblog/314ef/attachments/a981a/283-690-1-PB.pdf?sessionID=b23263c46aabd696234127449c7653a4751ff06c>)

Yarı yatay korumalı yerleşmeler, “Konaklar şeklinde yapılırlar. Ortalama 500 kişi civarında olan yerleşmelerdir. Farklı tip daireler mevcuttur. ” (www.acikerisim.aku.edu.tr)

Karma tip korumalı yerleşme, büyük arazilerde yapılırlar. “1990’ yıllarından sonra hızlı artış göstermiştir. ” (Sirkeci, 1999, s. 14) “Bu yerleşme kentsel yerde aşınmaya sebebiyet vermektedir”. (Kurtuluş, 2004, s. 738)

3.3. TOKİ Konut Programı ve Amacı

Toki’nin amacı, “Toki konut yapımının belirli bir kalitede yapmak, piyasayı yönetmek, ülkenin her tarafına adil şekilde konut üretmektir.” (www.toki.gov.tr)

“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 aksitlerle ev sahibi olabilmesi” hedeflenmiştir. Bu doğrultuda TOKİ ile belediyeler görevlendirilmiştir. ” (www.toki.gov.tr)

Özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde; birbirini tamamlayan ve destekleyen uygulamalarla, tasarruf gücü ve peşin ödeme imkânı bulunmayan alt gelir grubu ve yoksul vatandaşlarımızın, kira öder gibi uzun vadelerde ev sahibi olmalarına imkân sağlamaktır.” (Lök, 2009)

TOKİ’nin girişimi ve desteği ile kentlerde daha iyi barınma koşulları sağlamak ve doğal afet risklerini bertaraf etmek amacıyla, kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmektir. (www.toki.gov.tr)

Sosyal konut üretimi, “TOKİ sosyal devlet felsefesinin güçlenmesine, üretimdeki, insanlara adalet ve anlayışla yaklaşan bir devlet yapısının oluşmasına, yasalara saygılı olan kişilerin devlete olan güveninin artırılmasını temin etmek TOKİ’nin amaçları arasında yer almaktadır. Yenilenme ve dönüşüm adı altında hızla sosyal nitelikli konutları üretimine geçmiştir.” (<http://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>)

Uydu kent uygulamasında, ‘‘TOKİ, gerekli konut gereksiniminin yüzde beş ila onluk bölümünü karşılamaktır. Konut üretiminin yanında, kalite, sağlam olması, ekonomiklik gibi piyasayı disiplin altına almak ve spekülâtif yükselmeleri engellemek de TOKİ'nin ana görevleri arasındadır’’ (www.toki.gov.tr/uydu-kentler)

Kentsel dönüşüm projeleri, ‘‘TOKİ, kentsel dönüşüm planları, gecekondu yerlerinin dönüşümü, hızlı kentleşme ve yaşam seviyelerini yükseltmedir’’. (www.emlaksorgu.com)‘‘TOKİ bir taraftan gecekondu ve kaçak yapı alanlarını yaparken, diğer taraftan yoksul insanlar için yaptığı konutlarla gecekondu alanlarının oluşmasını engellemektedir.’’ (http://tokikenteseldonusum.weebly.com/)

Afet konutları, ‘‘TOKİ, afetlerde yıkılan yerlere ev altyapı yaparken aynı zamanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile işbirliği içinde, şimdi ise Bölge ve Şehircilik Bakanlığı ile afetlerden etkilenen bölgelere teknik yardım sağlamaya devam etmektedir. ’’ (http://www.toki.gov.tr/afet-konutlari)

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE TOKİ UYGULAMALARI ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Araştırmanın amacı ve önemi, konut yapımında TOKİ'nin yeri gerek üretim kapasitesi göz önünde bulundurulduğunda gerekse sahip olduğu kredi imkânları sayesinde tartışılmaz bir üstünlüğü bulunmaktadır. Devletin öncelikli olarak dar gelirli vatandaşlar daha sonra ise tüm vatandaşları için konut yapım uygulamasına başladığı 1980 yılı ve sonrasında bugüne kadar yapılan kanuni düzenlemelerle TOKİ'nin hukuki altyapısı güçlendirilmiş, bu alanda toplu konut ve sosyal donatım üretimi alanında tek yetkili kamu kurumu haline getirilmiştir. Ayrıca elinde önemli bir arsa stoku bulunan –ki gerektiğinde TOKİ bazı arsaların şahıslara ait olmasına rağmen kamulaştırabilmektedir.- TOKİ'nin yaptığı uygulamalarda maliyet ölçüsünü de düşündüğümüzde özellikle dar gelirli vatandaşlar için sosyal politika aracı olarak büyük önemi olmaktadır. Devletin vatandaşıyla kucaklaşmasının en önemli sebeplerinden birisi işsizliğe getireceği çözüm diğeri ise barınma sorununun ortadan kaldırılmasıdır. Bu kapsamda yapılan konutlar ve bu konutları satın alan kullanıcıların (müşterilerin) memnuniyetlerinin araştırılması son derece önemlidir.

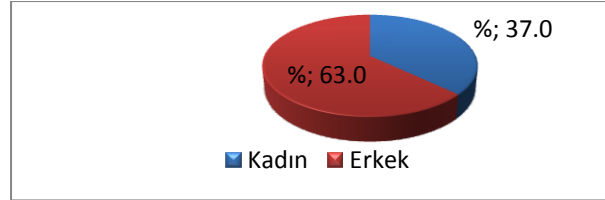
Konut yapımında TOKİ'nin yeri, gerek üretim kapasitesi gerekse sahip olduğu kaynaklar göz önünde bulundurulduğunda tartışılmaz bir üstünlüğe sahip olduğu görülmektedir. TOKİ'nin yaptığı uygulamalardaki konut maliyet değerleri düşünüldüğünde, kurumun elinde bulunan arsa stokunun ve kullanılan malzemelerin, konutların maliyetlerini

etkilediği bilinmektedir. Dolayısıyla konut edinmek isteyen bütün vatandaşlarına katkı sağladığı bilinmektedir. Ayrıca bu ekonomik katkı barınma sorununun ortadan kaldırılmasına olanak sağladığı göz önüne alındığında, yapılan konutlar ve bu konutları satın alan kullanıcıların memnuniyet durumlarının tespiti için yapılacak araştırma bu önemin bir sonucunu göstermektedir.

Araştırmanın hipotezi olarak, TOKİ kullanıcılarının konut ve çevresinden memnuniyetleri ile kullanıcıların sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel nitelikleri arasında anlamlı bir ilişki vardır. Araştırmada bilgi toplama metodu için anket kullanılmıştır. Anket “kullanıcıların kişisel özellikleri”, “konut ile ilgili bilgiler”, “konut çevresi ve komşuluk ilişkileri”, “TOKİ proje eksiklikleri” değişkenlerine göre değerlendirilmiştir. Bu kapsamda anket, 14 adet demografik ve 39 adet konut kullanıcılarının memnuniyetlerini etkileyen değişkenleri ölçmeye yönelik olmak üzere toplam 53 sorudan oluşmaktadır.

4.1. TOKİ Konutları Kullanıcılarının Demografik Özellikleri

Araştırmada katılımcıların cinsiyetleri, yaş aralıkları, medeni durumları, eğitim durumu, meslek durumu, sosyal güvence durumu, hane halkı gelirleri, konut mülkiyet durumu, hane halkı kişi sayısı bilgileri, TOKİ’de oturmada önceki ikametgâhı, TOKİ’de oturmada önce oturulan ev biçimi şekli gibi bağımsız değişkenlerin, konut kullanıcı memnuniyet düzeylerini etkilediği varsayılmıştır.



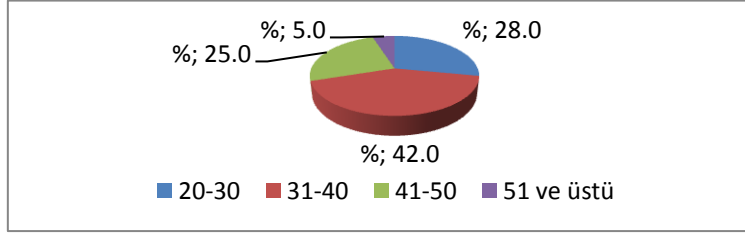
Şekil 1: Katılımcıların Cinsiyetlerine Göre Yüzdeleri Dağılışı

Ankete katılan katılımcıların cinsiyetlerine bakıldığında %37’sini kadın olduğu, %63’ünün erkek olduğu görülmüştür.

Tablo 1: Katılımcıların Medeni Durumuna Göre Durumu

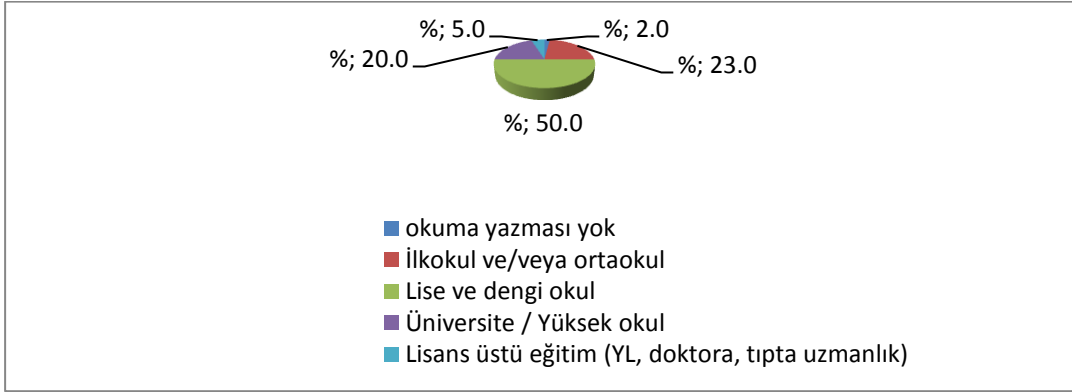
	n	%
Hiç Evlenmemiş	32	32,0
Evli	62	62,0
Eşi Ölmüş	3	3,0
Boşanmış	5	5,0
Total	100	100,0

Ankete katılanların medeni hallerinin dağılımına bakıldığında %32'sinin bekâr, %62'sinin evli, %5'inin boşanmış, eşi vefat etmiş olanların oranı % 3 olarak görülmektedir.



Şekil 2: Katılımcıların Yaş Aralıklarına Göre Yüzdeler Dağılışı

Ankete katılan katılımcıların yaş dağılımları incelendiğinde %28'inin 20–30 yaş aralığında olduğu, %42'sinin 31-40 yaş aralığında, %25'nin 41-50 yaş aralığında olduğu ve %5'inin 51 yaş ve üstünde olduğu görülmektedir. Ankete katılanların büyük oranda genç ve orta yaşta olanlardan oluştuğu görülmektedir. Bu tablodan anlaşılan ev sahibi olma arzu ve isteği genç ve orta yaşlarda daha fazla olduğu sonucu çıkarılabilir. Bu tablodan ileri yaşta ev sahibi olmaktan ümidini kesenlerin de olduğunu söyleyebiliriz.



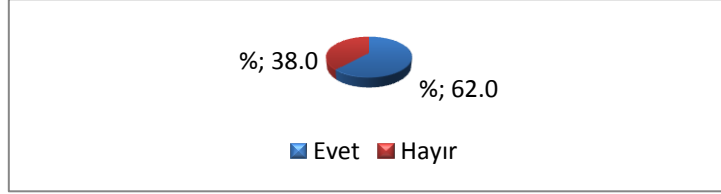
Şekil 3: Katılımcıların Eğitim Durumunun Yüzdeler Dağılışı

Şekilde eğitim durumları incelendiğinde okuma yazması olmayan kişi sayısı %2'dir. İlkokul ve/veya ortaokul mezunu olan kişi sayısı %23'tür. Lise ve dengi okul mezunu olan kişi sayısı %50'dir. Üniversite/yüksek okul mezunu olan kişi sayısı %20'dir. Lisanüstü eğitim mezunu olan kişi sayısı %5 olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Katılımcıların Meslek Durumuna Göre Dağılımı

	n	%
İşçi (Vasıflı-Vasıfsız)	18	18,0
Memur	31	31,0
Tüccar / Esnaf/ Ticaretle uğraşan	21	21,0
Yönetici	15	15,0
Diğer	15	15,0
Total	100	100,0

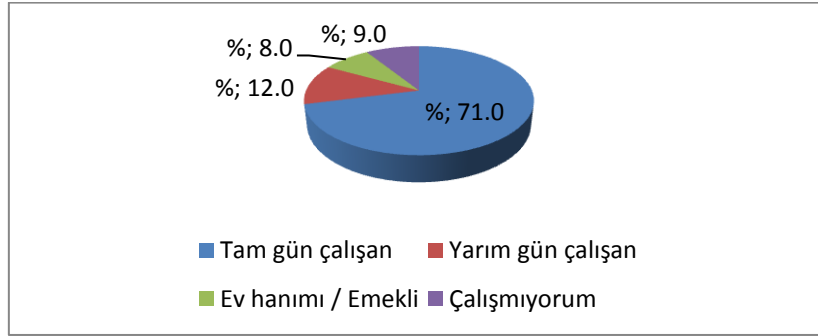
Mesleği işçi olan kişi sayısı %18'dir. Mesleği memur olan kişi sayısı %31'dir. Mesleği tüccar/esnaf/ticaretle uğraşan kişi sayısı %21'dir. Yönetici olan kişi sayısı %15'tir. Diğer mesleklere sahip olan kişi sayısı %15'tir. İşçi ve memur meslek gruplarında çalışanların (%49) TOKİ'den ev sahibi olma ya da burada yaşama isteklerinin daha fazla oldukları görülmektedir.



Şekil 4: Katılımcıların Yaşanılan Konutun Kendilerine Prestij Kazandırıp Kazandırmadığına Göre Yüzdeleri Dağılışı

Yaşanılan konutun kendilerine prestij kazandırdığını düşünen kişi sayısı %62'dir.

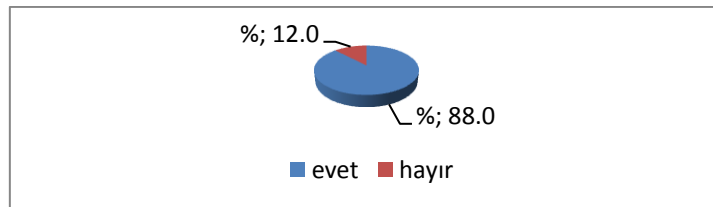
Yaşanılan konutun kendilerine prestij kazandırmadığını düşünen kişi sayısı %38'dir.



Şekil 5: Katılımcıların İş Durumuna Göre Yüzdeleri Dağılışı

Tam gün çalışan kişi sayısı %71'dir. Yarım gün çalışan kişi sayısı %12'dir.

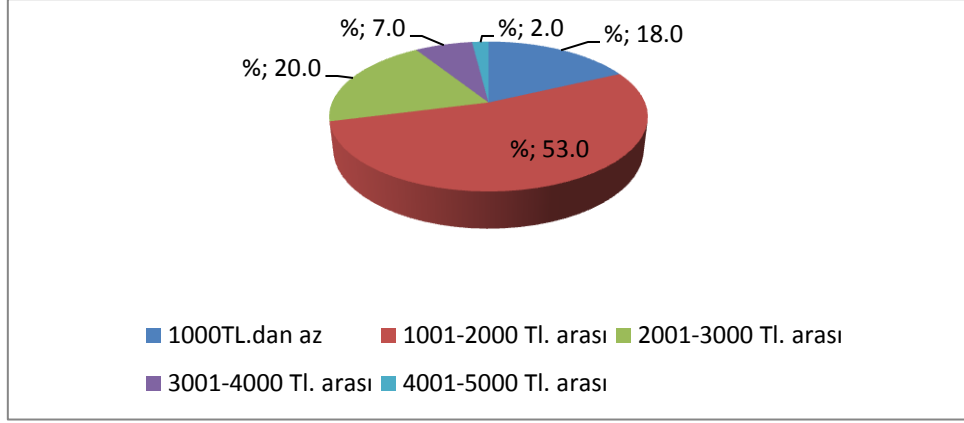
Ev hanımı/emekli olan kişi sayısı %8'dir. Çalışmayan kişi sayısı %9'dur.



Şekil 6: Katılımcıların Sosyal Güvencesinin Olup Olmadığının Yüzdeleri Dağılışı

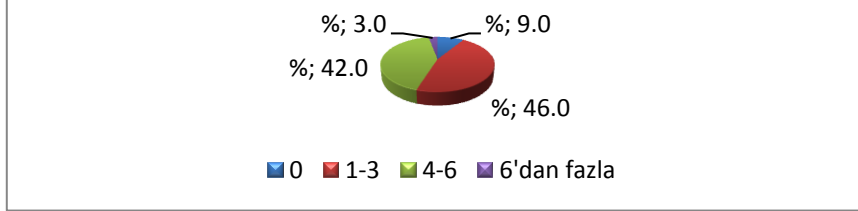
Herhangi bir sosyal güvencesi olan kişi sayısı %88'dir.

Herhangi bir sosyal güvencesi olmayan kişi sayısı %12'dir.



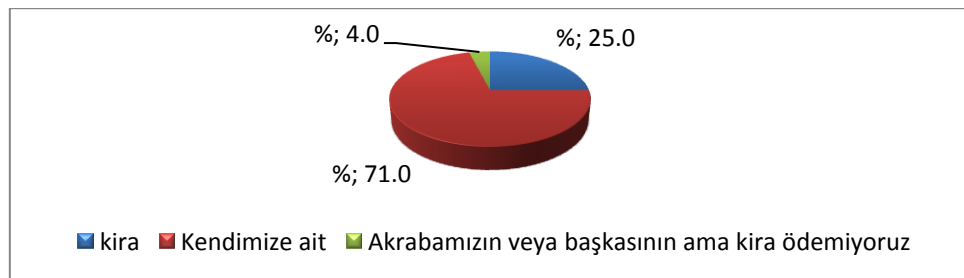
Şekil 7: Katılımcıların Aylık Gelirlerine Göre Yüzdelerle Dağılışı

Ankete katılan katılımcıların hane halkı gelir düzeyi Tablo 9'da görülmektedir. Aylık kazancı 1000 liradan düşük olan kişi sayısı %18'dir. Aylık kazancı 1001-2000 lira aralığında olan kişi sayısı %53'tür. Aylık kazancı 2001-3000 TL arasında olan kişi sayısı %20'dir. Aylık kazancı 3001-4000 TL arasında olan kişi sayısı %7'dir. Aylık kazancı 4001-5000 TL arasında olan kişi sayısı %2'dir. Buna göre TOKİ'de oturanların hane halkı gelir düzeyini toplamda %73 (%53+%20) ile 1001-3000 TL arasında kazananlar olduğu ve bunların büyük kısmı orta gelir grubunu oluşturdukları tespit edilmektedir.



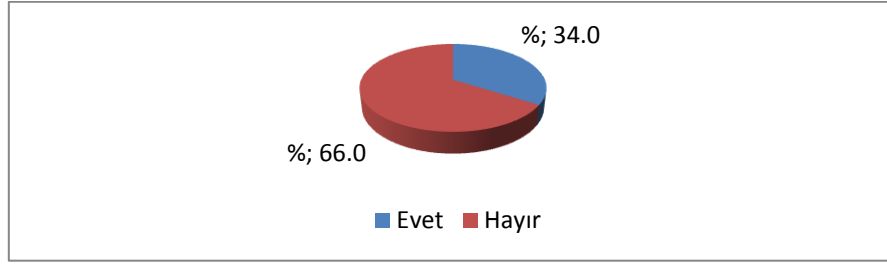
Şekil 8 : Katılımcıların Birlikte Yaşanılan Kişilerin Sayısına Göre Yüzdelerle Dağılışı

Kendileriyle birlikte evde yaşayan kişi sayısı 0 olanların sayısı %9'dur. Kendileriyle birlikte evde yaşayan kişi sayısı 1-3 arasında olanların sayısı %46'dır. Kendileriyle birlikte evde yaşayan kişi sayısı 4-6 arasında olanların sayısı %42'dir. Kendileriyle birlikte evde yaşayan kişi sayısı 6'dan fazla olan kişi sayısı %3'tür.



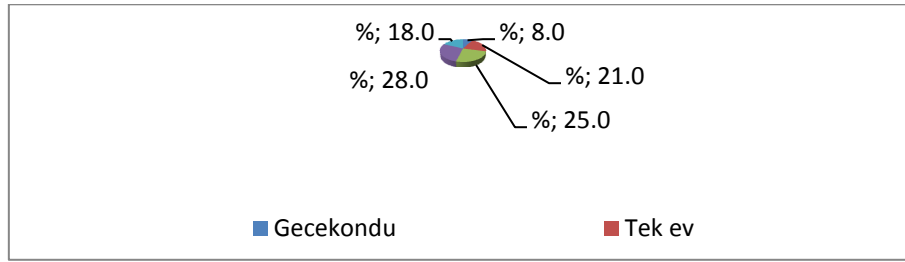
Şekil 9: Katılımcıların Yaşanılan Konutun Mülkiyet Durumuna Göre Yüzdelerle Dağılışı

Yaşadığı konut kira olan kişi sayısı %25'tir. Yaşadığı konut kendisine ait olan kişi sayısı %71'dir. Yaşadığı konut akrabasının veya başkasının olan ama kira ödemeyen kişi sayısı %4'tür.



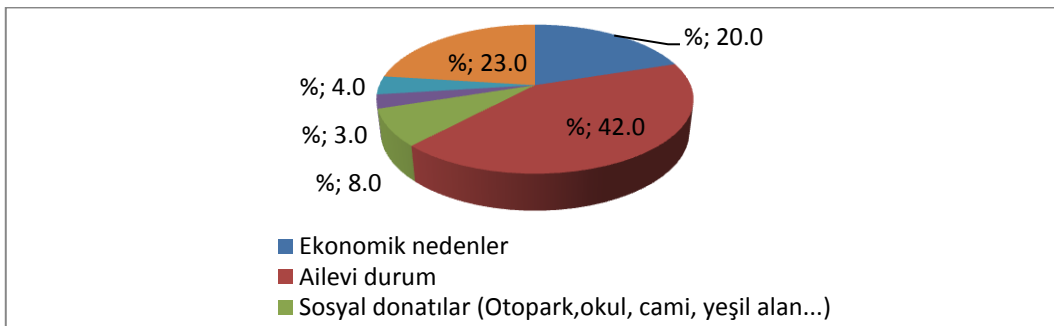
Şekil 10:Katılımcıların Aylık Geliriyle Kira Ödemelerinin Zorlukla Karşılanıp Karşılanmadığının Yüzdeleri Dağılışı

Aylık geliriyle konut ödemesini çok zorlanmadan karşılayabilen kişi sayısı %34'tür. Aylık geliriyle konut ödemesini çok zorlanmadan karşılayamayan kişi sayısı %66'dır.



Şekil 4:Katılımcıların Yaşanılan Konuta Taşınmadan Önce Nasıl Bir Konutta Yaşanıldığının Yüzdeleri Dağılışı

Yaşadığı konutu taşımadan önce gecekonduya yaşayan kişi sayısı %8'dir. Yaşadığı konutu taşımadan önce tek evde yaşayan kişi sayısı %21'dir. Yaşadığı konutu taşımadan önce az katlı apartmanda yaşayan kişi sayısı %25'tir. Yaşadığı konutu taşımadan önce çok katlı apartmanda yaşayan kişi sayısı %28'dir. Yaşadığı konutu taşımadan önce konut sitesinde yaşayan kişi sayısı %18'dir.



Şekil 11:Katılımcıların TOKİ Konutunun Neden Tercih Edildiğinin Yüzdeleri Dağılışı

Toki konutunu ekonomik nedenlerden dolayı tercih eden kişi sayısı %20'dir. Toki konutunu ailevi nedenlerden dolayı tercih eden kişi sayısı %42'dir. Toki konutunu sosyal donatılarından dolayı tercih eden kişi sayısı %8'dir. Toki konutunu konutun ve konut alanının fiziksel özelliklerinden dolayı tercih eden kişi sayısı %3'tür. Toki konutunu güvenlikten dolayı tercih eden kişi sayısı %4'tür. Toki konutunu işe yakınlıktan dolayı tercih eden kişi sayısı %23'tür.

4.2. Ölçek Sorularının Tanımlayıcı İstatistikleri

	N	Minimum	Maximum	Ortalama	Std. Sapma
Yaşadığım konut alanındaki sosyal donatılar (cami, ticari alan vb.) yeterlidir.	100	1,00	5,00	1,4200	,85493
Yaşadığım konut alanındaki açık alanlar (yürüyüş yolu, çocuk parkı vb.) yeterlidir.	100	1,00	5,00	3,7800	,88283
Yaşadığım konut alanındaki otopark yeterlidir.	100	2,00	5,00	4,0300	,65836
Yaşadığım konut alanındaki yeşil alanlar yeterlidir.	100	1,00	5,00	3,8500	,88048
Yaşadığım konut alanının kalabalık olduğunu düşünüyorum.	100	1,00	5,00	3,0000	1,21439
Yaşadığım konut alanında gürültüden rahatsız oluyorum.	100	1,00	5,00	2,6100	1,18828
Yaşamakta olduğum konut alanında blokların birbirine yakın olmasından rahatsızlık duyuyorum.	100	1,00	5,00	2,8100	1,33859
Yaşadığım konut alanının temiz ve bakımlı olduğunu düşünüyorum.	100	1,00	5,00	3,6800	1,27033
Yaşadığım konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir.	100	1,00	5,00	2,8900	1,61992
Yaşamakta olduğum konut alanının görünümünden genel olarak memnunum.	100	1,00	5,00	3,9900	,87033
Yaşadığım konuttaki oda sayısı yeterlidir.	100	1,00	5,00	3,9800	,89871
Yaşadığım konuttaki oda büyüklükleri yeterlidir.	100	1,00	5,00	3,9900	,90448
Yaşadığım konuttaki salon büyüklüğü yeterlidir.	100	2,00	5,00	4,1000	,70353
Yaşadığım konuttaki mutfak büyüklüğü yeterlidir.	100	1,00	5,00	3,9100	,93306
Yaşadığım konuttaki banyo büyüklüğü yeterlidir.	100	1,00	5,00	4,0000	,89893
Yaşadığım konuttaki balkon büyüklüğü yeterlidir.	100	1,00	5,00	4,1800	,85729
Yaşadığım konutun planı kullanışlıdır.	100	1,00	5,00	3,9700	,99955
Yaşadığım konutun yapım sistemi ve konutta kullanılan malzemeler kalitelidir.	100	1,00	5,00	3,0400	1,29428
Yaşadığım konutta rutubet oluşmuştur.	100	1,00	5,00	3,3500	1,21751
Yaşadığım konut gün ışığından iyi bir biçimde yararlanabilmektedir.	100	1,00	5,00	3,5400	1,41721
Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile günün her saatinde kent merkezine kolayca ulaşabiliyorum.	100	1,00	5,00	2,3500	1,47282
Yaşadığım konut alanından, günün her saatinde, toplu taşıma olanakları ile(veya yürüyerek)sağlık birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.	100	1,00	5,00	2,0500	1,32859
Yaşadığım konut alanından, günün her saatinde, para işlemlerini gerçekleştirebileceğim birim/birimlere kolayca ulaşabiliyorum.	100	1,00	5,00	1,8900	1,27045
Yaşadığım konut alanından alışveriş birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.	100	1,00	5,00	1,7600	1,14698
Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile iş yerime kolayca ulaşabiliyorum.	100	1,00	5,00	1,7500	1,10440
.Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile (veya yürüyerek) konutuma en yakın temel eğitim birimlerine (anaokulu, ilköğretim) kolayca ulaşabiliyorum	100	1,00	5,00	1,9100	1,24799
Yaşadığım konut doğal afetlere (deprem, sel, rüzgâr) karşı güvenlidir.	100	1,00	5,00	3,1900	1,27679
Yaşadığım konut yangına karşı güvenlidir.	100	1,00	5,00	3,0100	1,31422
Yaşadığım konutta can ve mal güvenliğinin sağlandığını düşünüyorum.	100	1,00	5,00	2,9500	1,40974

Yaşadığım konut alanı çocuklar için güvenlidir.	100	1,00	5,00	3,3300	1,26375
Yaşadığım konut alanının duvarlarla çevrili ve giriş kontrollü olmasını istedim.	100	1,00	5,00	4,1000	1,00000
Yaşadığım konutta iyi havalandırma sağlanabilmektedir.	100	1,00	5,00	3,7200	1,14662
Yaşadığım konut soğuktan iyi bir biçimde yalıtılmıştır.	100	1,00	5,00	3,4700	1,13222
Yaşadığım konut kış aylarında iyi bir biçimde ısınmaktadır.	100	1,00	5,00	3,5000	1,28315
Yaşadığım konut yaz aylarında çok sıcak olmaktadır.	100	2,00	5,00	4,1000	,82266
Yaşadığım konut alanındaki komşularımdan memnunum.	100	1,00	5,00	3,8700	1,12506
Yaşadığım konut alanında, gerektiğinde komşularımdan yardım alabiliyorum.	100	1,00	5,00	3,7800	1,14221
Yaşadığım konut alanındaki komşuluk ilişkilerinden memnunum.	100	1,00	5,00	3,7500	1,17529
Yaşadığım konut alanında genel olarak sosyal ilişkilerden memnunum.	100	1,00	5,00	3,6600	1,22450
Toplam	100				

Araştırmaya katılanların en fazla katıldığı ifade (Ort: 4,1800) “Yaşadığım konuttaki balkon büyüklüğü yeterlidir.” İfadesidir. En az katılım ortalamasına sahip ifade ise (Ort: 1,4200) “Yaşadığım konut alanındaki sosyal donatılar (cami, ticari alan vb.) yeterlidir.” İfadesidir.

4.3. Demografik Sorularla Ölçeğe Verilen Cevaplar Arasındaki İlişki

Tablo 3: Medeni durum ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	F	p
Hiç Evlenmemiş	28	3,1364	,47864	1,336	,267
Evli	63	3,3476	,46729		
Eşi Ölmüş	4	3,3397	,35181		
Boşanmış	5	3,3590	,61725		
Total	100	3,2887	,47696		

Medeni durum değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,267>0,05$) olduğundan Medeni durum değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır. Medeni durum ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişkiden her konu için ortalama olarak kararsız olma durumu ortaya çıktığı görülmektedir.

Tablo 4: Yaş ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	f	p
20-30	28	3,2473	,48128	1,912	,133
31-40	42	3,2387	,46732		
41-50	25	3,3262	,49975		
51 ve üstü	5	3,7538	,11118		
Total	100	3,2887	,47696		

Yaş değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,133>0,05$) olduğundan yaş değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır. Yaş ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişkiden her konu için ortalama olarak kararsız olma durumu ortaya çıktığı görülmektedir.

Tablo 5: Eğitim durumu ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	f	p
Okuma yazması yok	2	3,5897	,14505	,693	,599
İlkokul ve/veya ortaokul	23	3,3501	,46928		
Lise ve dengi okul	50	3,2179	,50510		
Üniversite / Yüksekokul	20	3,3333	,45558		
Lisansüstü eğitim (YL, doktora, tıpta uzmanlık)	5	3,4154	,37832		
Total	100	3,2887	,47696		

Eğitim durum değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,599>0,05$) olduğundan eğitim durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 6: Meslek ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	f	p
İşçi (Vasıflı-Vasıfsız)	18	3,1937	,49566	2,006	,100
Memur	31	3,4673	,44602		
Tüccar / Esnaf/ Ticaretle uğraşan	21	3,2430	,46837		
Yönetici	15	3,2906	,39849		
Diğer	15	3,0957	,53535		
Total	100	3,2887	,47696		

Meslek değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,1>0,05$) olduğundan meslek değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo7: İş durumu ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	f	p
Tam gün çalışan	71	3,3030	,44275	,450	,718
Yarım gün çalışan	12	3,2927	,64668		
Ev hanımı / Emekli	8	3,1026	,36314		
Çalışmıyorum	9	3,3362	,60873		
Total	100	3,2887	,47696		

İş durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,718>0,05$) olduğundan İş durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 8:Sosyal güvence ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	p	t
Evet	88	3,2681	,47733	,835	-1,175
Hayır	12	3,4402	,46577		-1,197

Sosyal güvence durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan bağımsız örneklem testi sonucunda ($p=0,835>0,05$) olduğundan Sosyal güvence durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 9:Aylık gelir ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	f	p
1000TL.dan az	18	3,0769	,53054	2,250	,069
1001-2000 TL. arası	53	3,2859	,47321		
2001-3000 TL. arası	20	3,5218	,35987		
3001-4000 TL. arası	7	3,2088	,50625		
4001-5000 TL. arası	2	3,2179	,38075		
Total	100	3,2887	,47696		

Aylık gelir durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,069>0,05$) olduğundan Aylık gelir durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 10:Sizinle birlikte evde yaşayan kişi sayısı değişkeni ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	n	Ort.	SS	f	p
0	9	3,3305	,29583	2,006	,100
1-3	46	3,3122	,50779		
4-6	42	3,2766	,48994		
6'dan fazla	3	2,9744	,12821		
Total	100	3,2887	,47696		

Sizinle birlikte evde yaşayan kişi sayısı değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,100>0,05$) olduğundan Sizinle birlikte evde yaşayan kişi sayısı değişkeni ile

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 11: Yaşanılan konutun kira olma durumu değişkeni ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	Standart Sapma	f	p
Kira	25	3,3528	,49991	,323	,725
Kendimize ait	71	3,2644	,47344		
Akrabamızın veya başkasının ama kira ödemiyoruz	4	3,3205	,47764		
Total	100	3,2887	,47696		

Yaşanılan konutun kira olma durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,725>0,05$) olduğundan yaşanılan konutun kira olma durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 12: Aylık gelirin konut ödemelerini zorlanmadan karşılama durumu değişkeni ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	p	t
Evet	34	3,2112	,49030	,859	-1,169
Hayır	66	3,3287	,46869		-1,152

Aylık gelirin konut ödemelerini zorlanmadan karşılama durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan bağımsız örneklem t testi sonucunda ($p=0,859>0,05$) olduğundan aylık gelirin konut ödemelerini zorlanmadan karşılama durumu değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 13: Yaşadığınız konuta taşınmadan önce nasıl bir konutta yaşıyordunuz? değişkeni ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	SH	f	p
Gecekondu	8	2,8590	,43644	,15430	2,439	,052
Tek ev	21	3,4603	,48110	,10498		
Az katlı apartman (5 kat ve altı)	25	3,2903	,51425	,10285		
Çok katlı apartman (5 katın üstü)	28	3,2875	,47379	,08954		
Konut sitesi	18	3,2792	,34758	,08192		
Total	100	3,2887	,47696	,04770		

Yaşadığınız konuta taşınmadan önce nasıl bir konutta yaşıyordunuz değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi

incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,052>0,05$) olduğundan yaşadığımız konuta taşınmadan önce nasıl bir konutta yaşıyordunuz değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır .

Tablo 14: TOKİ konutunu tercih etme nedeni değişkeni ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	SS	SH	f	p
Ekonomik nedenler	20	3,1179	,41773	,09341	1,414	,226
Ailevi durum	42	3,3053	,46195	,07128		
Sosyal donatılar (Otopark, okul, cami, yeşil alan...)	8	3,4327	,56683	,20041		
Konutun ve konut alanının fiziksel özellikleri	3	3,2308	,31508	,18191		
Güvenlik	4	3,7372	,58259	,29130		
İşe yakınlık	23	3,2865	,49615	,10346		
Total	100	3,2887	,47696	,04770		

TOKİ konutunu tercih etme nedeni değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan anova analizi sonucunda ($p=0,226>0,05$) olduğundan TOKİ konutunu tercih etme nedeni değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 15: Yaşanılan konut alanının prestij kazandırması değişkeni ile ölçeğe verilen cevaplar arasındaki ilişki

	N	Ort.	p	t
Evet	62	3,4376	,795	4,328
Hayır	38	3,0459		4,192

Yaşanılan konut alanının prestij kazandırması değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasındaki ilişkiyi incelemek için yapılan bağımsız örneklem t testi sonucunda ($p=0,795>0,05$) olduğundan Yaşanılan konut alanının prestij kazandırması değişkeni ile Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutları Algı Ölçeği arasında anlamlı bir farklılık bulunmamaktadır.

Araştırmanın bulgularına dayalı olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

Hipotezde TOKİ kullanıcılarının konut ve çevresinden memnuniyetleri ile kullanıcıların sosyo-ekonomik nitelikleri arasında anlamlı bir ilişki vardır durumu incelenmiş ankete katılan katılımcıların verdikleri cevaplara bakıldığında sosyo-ekonomik olan bu iki değişken arasında ekonomik gelir seviyesi arttıkça memnuniyet oranının düştüğü görülmüştür. TOKİ kullanıcılarının konut ve çevresinden memnuniyetleri ile kullanıcıların sosyo-kültürel nitelikleri arasında anlamlı bir ilişki vardır durumu incelenmiş ankete katılan

katılımcıların verdikleri cevaplara bakıldığında soyo-kültürel olan bu iki değişken arasında eğitim seviyesi arttıkça memnuniyet düzeylerinin azaldığı görülmüştür. Bu sonuca göre hipotez anlamlı kabul edilmiştir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm uygulamaları 1990'dan itibaren ülkemizde gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı sayılabilmesi için fiziksel boyutunun yanı sıra ekonomik, sosyal, çevre ve kültürel boyutlarının da olması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri, kent alanlarında var olan sorunları artırmamalı, çözmelidir. Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin olumlu yönleri olduğu gibi olumsuz yönlerinin de olduğu görülmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri iyi bir planlamayla hayata geçirilmeye ihtiyaç duymaktadır. Bunun için detaylı araştırmalar yapılması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri uygun şekilde gerçekleştirildiklerinde kentlerin hâlihazırdaki problemlerine çözüm oluşturabilmektedirler.

Özelleştirilme kapsamında satılan ya da kullanım hakkı devredilen KİT (Kamu İktisadi Teşekkülü)'lerin ardından, 1980'den günümüze kadar faaliyet gösteren ve her geçen gün büyüyen devam eden kamu kuruluşu Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'dir. Bu kapsamda 1984 yılında çıkarılan yasayla ilk şekli verilen bu kurum, gerek 1961 anayasası gerekse 1982 anayasasında belirtildiği gibi devletin "Sosyal Devlet" olma hüviyetinin belki de en büyük göstergesi olma yolunda ilerlemektedir.

Türkiye'de barınma ihtiyaçlarını karşılamada kamu gücünden yararlanan TOKİ, istihdam oluşturmada önemli bir etkisi bulunmasının yanında kentsel dönüşüme uğrayan kentlerin eski görüntülerinden kurtulmaları ve yeni bir görünüme sahip olmaları için önemini her geçen gün arttırmaktadır. Yerel yönetimlerin hazırladığı raporları da içeren ve kentlerdeki mimarlar odasının farklı görüşleri alınarak her şehrin kendi karakterine uygun bina tasarımında bulunulmalıdır.

Türkiye nüfusu göz önüne alındığında konut açığının giderilmesinde TOKİ'nin gayretleri büyük önem göstermektedir. Özel sektöre göre halkın daha ucuza edinebileceği konutlar TOKİ tarafından üretilmektedir. Yalnız son zamanlarda artan bir şekilde TOKİ'nin lüks konut yapma gayretlerinin olumsuz yansımaları diğer konut alımlarını da etkilemektedir. Ödemeler aynı alanda yaşayan alt gelir gurubu ile orta ve üst gelir gurubu arasında ayrımcılık oluşturmaktadır.

Selimpaşa TOKİ Konut alanındaki sosyal donatılar (cami, ticari alan vb.) anket sonuçlarına göre yetersiz olduğu belirtiliyor. Gerektiği kadar sosyal donatılar yapılabilir. Konut alanında bloklar arası daha mesafeli ve konutlar gün ışığından iyi bir biçimde yararlanabilecek şekilde yapılabilirdi. Konut alanında geceleri aydınlatma yeterli hale getirilebilir. Konutun yapım sistemi ve konutta kullanılan malzemeler daha kaliteli olabilirdi. Bazı konutlarda oluşan rutubet için inşaat yapım aşamasında rutubeti önleyici tedbirler alınabilirdi. Ya da yapılacak olan yeni binalarda bu durum dikkate alınması gerekir. Konut sakinlerinin alışveriş merkezlerine, iş yerlerine ulaşım, konutlarına en yakın temel eğitim birimlerine (anaokulu, ilköğretim) ulaşım noktasında toplu taşıma olanakları ve kent merkezine ulaşım durumları düşünülerek yapılabilirdi. Konutlar yapılırken doğal afetlere (deprem, sel, rüzgâr) karşı, yangınlara karşı güvenli olacak şekilde daha iyi yapılabilirdi. Site sakinlerinin can ve mal güvenliği, çocukların güvenliği için konut alanının duvarlarla çevrili ve giriş kontrollü olunması sağlanabilir.

Isınma ve ses izolasyonu ev alımında kullanıcıların dikkat ettikleri iki önemli husustur. Bu amaçla yapılan evlerin izolasyonlarına dikkat edilmeli, yaşayan insanların mahremiyetlerini ihlal eden ses ve gürültü kirliliği engellenmelidir. Bununla birlikte pencere ve çevresinde kullanılan yalıtım malzemeleri konusundaki hassasiyet arttırılmalıdır ki sokakta oynayan çocuklar ya da yoldan geçen araçların oluşturduğu ses kirliliği ev sakinlerinin memnuniyetleri olumsuz yönde etkilemesin.

Konutların yapımında enerji verimliliği göz önünde bulundurularak merkezi ısıtma ya da güneş enerjisi, varsa civarda bulunan jeo-termal ısı enerjisinden faydalanmak yerinde olacaktır. Bu maksatla konutların yapılırken bu durumların dikkate alınması yerinde olacaktır.

Bireyler aslında sadece ev almamaktadırlar, ev ile birlikte çevresi ve sosyal donatıları da birlikte almaktadırlar. Bunların biri ya da birkaçının eksikliği bireylerin memnuniyetlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Yapılan konutların merkeze yakınlıkları, alışveriş mekânlarının varlığı, hastane ve okul hizmetleri gibi faktörler artık kullanıcı beklentileri açısından önem taşıyan faktörler olmaktadır. Dolayısıyla şehir merkezinden uzakta yapılan toplu konutlar, burada yaşayan bireylerin her türlü ihtiyacını karşılama konusunda yetersiz kalmakta dolayısıyla memnuniyet durumlarının önemli ölçüde etkilenmesine sebebiyet vermektedir.

6. KAYNAKÇA

Kitaplar

ASLAN, Şükrü. **Kentsel Dönüşüm Projeleriyle Resmi Söylemde Yeniden İnşa Edilen Gecekondu ve Gecekondu İmgesi**, TMMOB İstanbul Kent Sorunları Sempozyumu, 13-15 Eylül, MSGSU Yayınlanmış Bildiri Özetleri, 2007.

BAL, Hüseyin. **Kent Sosyolojisi**, Isparta: Fakülte Kitapevi, 2002

BARANSÜ, Birol. **Şehir Yenileme**, İstanbul: Reyo Basımevi, 1989

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Kentleşme Şurası 2009, **Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu Kitap 3**, Ankara.

DEMİRSOY, Mustafa Sami. “Kentsel Dönüşümün Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan – Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)”, (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2006).

ERDUMLU, Güngör. “Türkiye’de Metropolitan Yönetim Sorunları ve Bir Sistem Önerisi”, (**Doktora Tezi**, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1982).

GENÇ, Neval. **Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi, Yerel ve Kentsel Politikalar**, Konya: Çizgi Kitabevi, 2003.

GENÇ, Neval. **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi**, Cilt: 15, Sayı: 1, Celal Bayar Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Manisa, 2008.

GÖRGÜLÜ, Zekai. **Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm**, Mimarlık, 2005, s.26-27.

GÖRMEZ, Kemal. **Bir Metropol Kent Ankara (Sosyal Yapı – Kimlik – Yaşam)**, Ankara: Odak Yayını, 2004.

GÜLER, Birgül. **Yerel Yönetimler**, Ankara: TODAİE Yayını, 1998.

HUNT, Carter. **Urban Renewal and Central Area Redevelopment In Great Britain The Participation of Private Enterprise, Architects**, Year Book 11, The Pedestrian in the City, (Editör: Lewis, D., Elek, Paul), London, 1965.

- İNCEDAYI, Deniz. “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine, Kentsel Dönüşüm ve Katılım”, **Mimarist**, 2004.
- KELEŞ, Ruşen. **Söyleşi: Yeni Küreselleşmenin Kısacasında Kent, Kentleşme ve Planlama**, Yıl: 3, Sayı: 9, İstanbul, 2003.
- KELEŞ, Ruşen. **Kentleşme Politikası**, Ankara: İmge Kitapevi, 2006.
- Kemal Kartal, **Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme**, Ankara: Adım Yayınları, 1992.
- KILIÇBAY, M. Ali. **Şehirler ve Kentler**, Ankara: İmge Kitapevi, 2000.
- KOCAMEMİ, Gaye Nürengin. “Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılçeşme Örneği”, (**Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2006).
- KURTULUŞ, Hatice. **Yeni Kentsel Ayrışmalar, Kapalı Yerleşmeler ve Özelleştirilen Kentsel Kamusal Mekân: İstanbul Örneği**, Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, Cilt: 2, Ankara: BRC Basım, 2004.
- LÖK, S.,2009, Kentsel Yenileme Dairesi, Kentsel Dönüşüm Adana Sempozyumu.
- MUTİOĞLU, Halil. Türkiye’de Kent Araştırmalarının Eklemlenmesi, **Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu**, Cilt: 1, Denizli, 2003.
- ÖZDEMİR, Didem Suat TURGUT ve Pınar ÖZDEN, **Konut Alanlarında Bozulma ve Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimleri**, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 2004.
- POLAT, Sibel. **Kentsel Dönüşüm: Tanımlar Nedenler, Uygulamalar**, Bursa Defteri, Bursa’da Kentsel Dönüşüm, Mayıs, Sayı: 31-32, 2008.
- ROBERTS, Peter ve Hugh SYKES, **Urban Regeneration: A Handbook**, Sage Publications, London, 2000.
- SİRKECİ, İbrahim. **Bir Ülke, Bir Aile, Bir Çok Göç: Cumhuriyet Döneminde Bir Toplumsal Dönüşüm Örneği; Göç Hareketleri**, 75. Yılda Köylerden Şehirlere, İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları, 1999.
- ŞAHİN, Savaş Zafer. İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, **TMMOB**

Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler, İstanbul, 2003.

ŞAHİN, Savaş Zafer. **Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara, Planlama,** TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006.

TEKELİ, İlhan. **Modernite Aşılırken Kent Planlaması,** Ankara: İmge Kitabevi, 2001.

TEKELİ, İlhan. **Bir Kentsel Tasarım Kuramının Geliştirilmesi Üzerine Düşünceler, Kent, Planlama, Politika, Sanat,** (Editör: Tekeli, İlhan), Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 1994.

TEKELİ, İlhan. **19. Yüzyılda İstanbul Metropol Alanının Dönüşümü, Modernleşme Sürecinde Osmanlı Kentleri,** İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını, 1996.

TEKELİ, İlhan. **Modernite Aşılırken Kent Planlaması,** 18.Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, Ankara, 2001.

TÜZİN, Levent ve GÜLÜMSER, Aliye. **İstanbul'un Değişen Yüzü: Korunmalı Yerleşmeler** Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, Cilt: 2, Ankara: BRC Basım, 2004

YAZICIOĞLU, Recep. **Bu Sistem Değişmeli,** Erzurum: Birey Yayıncılık, 1995.

YILDIRIM, Aziz. **Kentleşme Ve Kentleşme Sürecinde Göçün Suç Olgusu Üzerindeki Etkileri,** Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2004

YILDIRIM, Selahattin. “Türkiye’de Yerel Yönetimlerin Güçlendirilmesi”, **Yerel Yönetim Sisteminin Geliştirilmesi Sempozyumu,** İstanbul, 1994.

Sürelî Yayınlar

AKKAR, Z. Müge. “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, **Planlama Dergisi,** TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı: 2, 2006, 2006.

ERTEN, Metin. **Nasıl Bir Yerel Yönetim,** İstanbul: Anahtar Kitaplar Yayınevi, 1999.

İSLAM, Tolga ve Ayşen CİRAVOĞLU, “Soylulaştırma ve İstanbul”, **Mimarist,** Yıl: 6, Sayı: 21, 2006.

KUBAN, Dođan. “Soylulaştırma”, **Mimarist**, Yıl: 6, Sayı: 21, 2006.

ÖZDEMİR, A. Dilek P. Pınar ÖZDEN ve Sirma R. TURGUT. “Kentsel Dönüřümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Deđerlendirme”, **Ege Mimarlık Dergisi**, Cilt: 2005/1, Sayı: 53, 2005.

ÖZGÜR, Ebru Firidin. “Sosyal ve Mekânsal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlařma Eđilimleri: Kapalı Siteler, İstanbul, Çekmeköy Örneği”, **Planlama Dergisi**, TMMOB şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı: 4, 2006.

SÖNMEZ, İpek Özbek. “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler”, **Ege Mimarlık Dergisi**, Sayı: 53, 2006.

SÖNMEZ, İpek Özbek. “Kentsel dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler”, **Ege Mimarlık Dergisi**, Cilt: 2005/1, Sayı: 53, 2005.

TEBER, Sedvan. “Ankara’nın Taşına Bak!”, **Mimarlık Dergisi**, Sayı: 316, Ankara, 2004.

UZUN, Nil. “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel dönüşüme Etkileri”, **Planlama Dergisi**, TMMOB şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı: 2, 2006.

İnternet Kaynakları

<http://acikerisim.aku.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/11630/2636/12%20eyl%25c3%25bc1%20%5B1%5D...pdf?sequence=1&isAllowed=y> (04.05.2015)

<http://acikerisim.aku.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/11630/2636/12%20eyl%25c3%25bc1%20%5B1%5D...pdf?sequence=1&isAllowed=y>(03.05.2015)

<http://bianet.org/bianet/siyaset/114481-tarlabasinda-rantsal-%20kusatma> (02.01.2015)

www.emlaksorgu.com (05.03.2015)

<http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=News&file=article&sid=1760> , (05.02.2014)

<http://www.kentseldonusumdefarkindalik.com/sagdetay.asp?id=15> , (Eriřim Tarihi: 05.06.2014)

<http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/dikmen.pdf> (05.02.2015)

http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_Mimar_Ist.pdf, (03.02.2015)

<http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/23-kuepe-kentsel-d-projes>,
(05.01.2015)

<http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/23-kuepe-kentsel-d-projes>(20.03.2014)

<http://www.kentselyenileme.org/index.php/turkiyeden/16-portakal-vadproj>(04.03.2014)

<http://www.nedirnedemek.com/kent-yenileme-nedir-kent-yenileme-ne-demek> (05.03.2015)

http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/b0250793549726d_ek.pdf(:04.05.2014)

http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/c1d4df596d01da6_ek.pdf(25.03.2014)

<http://www.toki.gov.tr/> , (05.12.2014)

<http://www.toki.gov.tr/afet-konutlari>(12.04.2014)

<http://www.toki.gov.tr/tarimkoyler>(10.03.2014)

<http://www.toki.gov.tr/gocmen-konutlari>(02.03.2014)

<http://tokikenteseldonusum.weebly.com/>(10.06.2014)

<http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>(23.04.2014)

<http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/KonutEdinmeRehberi.pdf>(25.03.2014)

<http://www.toki.gov.tr/sosyal-donatilar>(23.04.2014)

<http://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>(23.04.2014)

<http://www.toki.gov.tr/uydu-kentler>(03.04.2014)

<http://www.toki.gov.tr/kaynak-gelistirme-ve-gelir-paylasimi-projeleri> (03.04.2014)

www.toplukonutum.com (03.04.2015)

www.file:///C:/Users/A/Downloads/110-802-1-PB.pdf (03.04.2014)

<http://193.255.140.18/Tez/0070843/METIN.pdf> (05.04.2014)

<https://wiki.zirve.edu.tr/sandbox/users/sinan.zeyneloglu/weblog/314ef/attachments/a981a/283-690-1-PB.pdf?sessionID=b23263c46aabdb696234127449c7653a4751ff06c>(19.02.2014)

7. EKLER

EK-1

Değerli katılımcı,

Bu anket, “Kentsel dönüşüm sürecinde TOKİ uygulamaları ve halkın algılarına göre değerlendirilmesi” konulu yüksek lisans tezi kapsamında kullanılmak üzere yapılmaktadır. Sizlerden anket sorularını yanıtlayarak yardımcı olmanızı istirham ediyorum. Ankette kimlik bilgileriniz ile ilgili soru bulunmamaktadır. O nedenle tüm soruları içtenlikle yanıtlayınız. Yardımlarınız ve katkılarınızdan dolayı teşekkür ederim.

1.Cinsiyetiniz:

1-Kadın

2- Erkek

2.Medeni durumunuz:

1 -Hiç evlenmemiş

2-Evli

3-Eşi ölmüş

4-

Boşanmış

3.Yaşınız?

20-30

31-40

41-50

51 ve üstü

4.Eğitim durumunuz (En son bitirilen okul dikkate alınmalıdır):

1- Okuma yazması yok 2- Okur yazar ama bir okul mezunu değil

3-İlkokul ve/veya ortaokul 4- Lise ve dengi okul

5-Üniversite / Yüksek okul 6- Lisans üstü eğitim (YL, doktora, tıpta uzmanlık)

5.Mesleğiniz (Ev hanımı / Emekli / İşsiz olanlar cevaplamayacaktır):

1 -İşçi (Vasıflı-Vasıfsız) 2-Memur 3-Tüccar / Esnaf/ Ticaretle uğraşan

4-Profesyonel meslek sahibi 5- Diğer (Yazınız):.....

6.İş durumunuz:

1-Tam gün çalışan

2-Yarım gün çalışan

3-Ev hanımı / Emekli

4-Çalışmıyorum

7.Herhangi bir sosyal güvenceniz var mı?

1-Evet

2-Hayır

8. Aylık geliriniz?

1. 1000 TL. dan az 2. 1001-2000 TL. arası 3. 2001-3000 TL. arası
 4. 3001-4000 TL. arası 5. 4001-5000 TL. arası 6. 5000 TL. dan fazla

9. Sizinle birlikte evde yaşayan kişi sayısı nedir?

1. Yok 2. 1-3 3. 4-6 4. 6 dan fazla

10. Yaşadığınız konut kira mı, yoksa kendinize mi ait?

- 1-Kira 2-Kendimize ait 3-Akrabamızın veya başkasının ama kira ödemiyoruz

11. Aylık gelirinizle konut ödemelerini çok zorlanmadan karşılayabiliyor musunuz?

- 1-Evet 2-Hayır

12. Yaşadığınız konuta taşınmadan önce nasıl bir konutta yaşıyordunuz?

- 1-Gecekondu 2-Tek ev 3-Az katlı apartman (5 kat ve altı)
 4-Çok katlı apartman (5 katın üstü) 5-Konut sitesi

13. TOKİ konutunu neden tercih ettiniz?

- 1-Ekonomik nedenler 2-Ailevi durum 3-Sosyal donatılar
(Otopark, okul, cami, yeşil alan...)
 4-Konutun ve konut alanının fiziksel özellikleri 5-Güvenlik
6-İşe yakınlık

14. Yaşadığınız konut alanının size ayrıcalık (prestij) kazandırdığını düşünüyor musunuz?

- 1-Evet 2-Hayır

Kentsel dönüşüm kapsamında yapılan TOKİ konutlarıyla ilgili aşağıdaki ifadelere katılım düzeyinizi belirtiniz.

LÜTFEN AŞAĞIDAKİ SORULARA SİZİ EN İYİ İFADE EDEN CEVABI VERİNİZ.	Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle katılıyorum
1. Yaşadığım konut alanındaki sosyal donatılar (cami, ticari alan vb.) yeterlidir.	1	2	3	4	5
2. Yaşadığım konut alanındaki açık alanlar (yürüyüş yolu, çocuk parkı vb.) yeterlidir.	1	2	3	4	5
3. Yaşadığım konut alanındaki otopark yeterlidir.	1	2	3	4	5

4. Yaşadığım konut alanındaki yeşil alanlar yeterlidir.	1	2	3	4	5
5. Yaşadığım konut alanının kalabalık olduğunu düşünüyorum.	1	2	3	4	5
6. Yaşadığım konut alanında gürültüden rahatsız oluyorum.	1	2	3	4	5
7. Yaşamakta olduğum konut alanında blokların birbirine yakın olmasından rahatsızlık duyuyorum.	1	2	3	4	5
8. Yaşadığım konut alanının temiz ve bakımlı olduğunu düşünüyorum.	1	2	3	4	5
9. Yaşadığım konut alanında geceleri aydınlatma yeterlidir.	1	2	3	4	5
10. Yaşamakta olduğum konut alanının görünümünden genel olarak memnunum.	1	2	3	4	5
11. Yaşadığım konuttaki oda sayısı yeterlidir.	1	2	3	4	5
12. Yaşadığım konuttaki oda büyüklükleri yeterlidir.	1	2	3	4	5
13. Yaşadığım konuttaki salon büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
14. Yaşadığım konuttaki mutfak büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
15. Yaşadığım konuttaki banyo büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
16. Yaşadığım konuttaki balkon büyüklüğü yeterlidir.	1	2	3	4	5
17. Yaşadığım konutun planı kullanışlıdır.	1	2	3	4	5
18. Yaşadığım konutun yapım sistemi ve konutta kullanılan malzemeler kalitelidir.	1	2	3	4	5
19. Yaşadığım konutta rutubet oluşmuştur.	1	2	3	4	5
20. Yaşadığım konut gün ışığından iyi bir biçimde yararlanabilmektedir.	1	2	3	4	5
21. Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile günün her saatinde kent merkezine kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
22. Yaşadığım konut alanından, günün her saatinde, toplu taşıma olanakları ile(veya yürüyerek)sağlık birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
23. Yaşadığım konut alanından, günün her saatinde, para işlemlerini gerçekleştirebileceğim birim/birimlere kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
24. Yaşadığım konut alanından alışveriş birimlerine kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
25. Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile iş yerime kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
26. Yaşadığım konut alanındaki toplu taşıma olanakları ile (veya yürüyerek) konutuma en yakın temel eğitim birimlerine (anaokulu, ilköğretim) kolayca ulaşabiliyorum.	1	2	3	4	5
27. Yaşadığım konut doğal afetlere (deprem, sel, rüzgar) karşı güvenlidir.	1	2	3	4	5
28. Yaşadığım konut yangına karşı güvenlidir.	1	2	3	4	5
29. Yaşadığım konutta can ve mal güvenliğinin sağlandığını düşünüyorum.	1	2	3	4	5
30. Yaşadığım konut alanı çocuklar için güvenlidir.	1	2	3	4	5
31. Yaşadığım konut alanının duvarlarla çevrili ve giriş kontrollü olmasını isterdim.	1	2	3	4	5
32. Yaşadığım konutta iyi havalandırma sağlanabilmektedir.	1	2	3	4	5
33. Yaşadığım konut soğuktan iyi bir biçimde yalıtılmıştır.	1	2	3	4	5
34. Yaşadığım konut kış aylarında iyi bir biçimde ısınmaktadır.	1	2	3	4	5
35. Yaşadığım konut yaz aylarında çok sıcak olmaktadır.	1	2	3	4	5
36. Yaşadığım konut alanındaki komşularımdan memnunum.	1	2	3	4	5
37. Yaşadığım konut alanında, gerektiğinde komşularımdan yardım alabiliyorum.	1	2	3	4	5
38. Yaşadığım konut alanındaki komşuluk ilişkilerinden memnunum.	1	2	3	4	5
39. Yaşadığım konut alanında genel olarak sosyal ilişkilerden memnunum.	1	2	3	4	5