

ARAŞTIRMA / ARTICLE

Kentsel Dönüşüm Öncesi Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmasına Yönelik Yöntem Önerisi ve Ataşehir Barbaros Mahallesi Örnekleme

A Pre-application Method for Urban Regeneration Projects Using Qualitative and Quantitative Indicators of Urban Quality of Life in Istanbul's Atasehir Barbaros Neighborhood

Deniz Erdem Okumuş, Engin Eyüp Eyüboğlu

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, İstanbul

ÖZ

1999 Marmara Depremi, özellikle İstanbul'da kentsel dönüşüm kavramını her yönüyle tartışmaya açmış olup; 2012 tarihinde yürürlüğe giren, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ise kentsel dönüşüm faaliyetlerine hız kazandırmıştır. Faaliyetler kapsamında, kent merkezinde işlevini yitirmiş, çeşitli şekillerde bozulmaya uğramış afet riski taşıyan alanların/binaların yanında; kent çeperlerinde, çoğunlukla 1990'lı yıllarda imar ıslah planları ile meşrulaştırılmış alanların da dönüşümü söz konusu olmaktadır. Ne var ki, doğal afet riski seviyesinin yüksek ve kentsel yaşam kalitesi seviyesinin düşük olduğu durumlarda, kentsel riskleri azaltarak yaşam kalitesini arttırmak, kentleri yeniden canlandırmak ve yenilemek üzere başvurulması gereken kentsel dönüşümün, söz konusu yasa ve yönetmeliklerinden hareketle gerçekleştirilmeye çalışılan uygulamalarının, arazi geliştirme projelerinin bir aracı gibi kullandığı, toplumda yaygın bir kanı haline gelmiştir. Bunun nedeni mevcut dahi yetersiz olan kamusal mekânlar ve sosyal donatı alanlarının, söz konusu kanun çerçevesinde artırılan imar hakları ile öngörülen nüfus artışına karşılık sabit kalması; daha da ötesinde farklı fonksiyonlarda yerleşime açılabilmesi durumu ile daha da yetersiz hale getirilmesidir. Ayrıca, yapılacak uygulamaların kentlerdeki yaşam kalitesi seviyesini yükseltmek yerine düşüreceği; doğal afet zararlarını azaltmaya çalışırken sosyal afet risklerini arttıracığı yönünde şüpheleri gündeme getirmiştir. Bu çalışma kapsamında, dönüşüm sürecinin başlangıcı olarak, proje alanının kentsel yaşam kalitesi açısından mevcut durum incelemelerinin yapılarak sosyal ve fiziksel gerekliliklerin belirlenmesi ve kentsel dönüşüm projelerinin buna yönelik olarak geliştirilmesi düşüncesi öne çıkarılmaktadır. Buradan yola çıkarak; 6 temel alan altında sınıflandırılmış, 81 adet kantitatif ve kalitatif göstergesi ışığında 'dönüşüm öncesi kentsel yaşam kalitesi araştırma yöntem önerisi ortaya konulmaktadır. Ortaya konan model, afet odaklı kentsel dönüşüm proje çalışmalarının halen devam ettiği, İstanbul Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi'nde gerçekleştirilmiş olup; etkili ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm projeleri üretme konusunda uygulama alanına da katkıda bulunacağı düşünülmektedir.

Anahtar sözcükler: Ataşehir; İstanbul; kalitatif göstergeler; kantitatif göstergeler; kentsel dönüşüm; kentsel yaşam kalitesi; sosyal donatı alanları.

ABSTRACT

The Marmara earthquake in 1999 brought urban regeneration up for discussion. Regenerative activities were accelerated by a law that went into effect in 2012 (Law No. 6306) addressing risky urban areas, particularly in Istanbul. Due to these activities, not only have city centers lost their functions and been destroyed in several ways, areas surrounding the city that were only included in the 1990s have been regenerated due to unhealthy conditions. While the purpose of urban regeneration is to increase quality of life by decreasing urban risks, it is believed that current projects are used as tools for land development. For instance, within the framework of the law, upsizing the development rights of parcels may encourage investors, while currently insufficient public health and educational facilities, and urban services including cultural and recreational facilities may be neglected despite a rising population. Furthermore, facilities may be subjected to functional transformation, yielding functions like residential and commercial units. Thus, doubts regarding plans to regenerate have been raised, with concerns that such efforts will reduce rather than improve quality of life, increasing the risk of social disasters while attempting to reduce the risks of natural disasters. It is argued in the present report that analysis of urban quality of life to determine social and physical requirements should precede the initiation of urban regeneration projects. Proposed within this context is a method of analysis supported by 81 qualitative and quantitative indicators of the intersection of urban quality of life and urban regeneration. Current levels of quality of life are identified in the light of spatial values and personal assessments. Popular perceptions and expectations of urban transformation were questioned, and levels of satisfaction were determined based on sample applications. The proposed method of analysis was used in the Ataşehir Barbaros neighborhood in an effort to contribute to the production of effective and sustainable urban regeneration projects.

Keywords: Ataşehir; İstanbul; qualitative indicators; quantitative indicators; urban regeneration; urban quality of life; urban facilities; public services.

Bu makale 2014 yılında tamamlanan "Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği" isimli Yüksek Lisans tezinden üretilmiştir.

Geliş tarihi: 21.07.2015 Kabul tarihi: 13.12.2015

İletişim: Deniz Erdem Okumuş.

e-posta: deniz.erdem@gmail.com



Giriş

Kentsel yaşam kalitesi kavramı, çeşitli bilim insanının ortak görüşüne göre, bireyin ve toplumun gelişimini etkileyen sosyal, sağlık, ekonomik ve fiziksel çevre koşullarının etkileşimi olarak tanımlanmaktadır. Kentsel alanlarda, bahsi geçen toplumsal gelişim, etkileşim ve sağlığın temelini oluşturan unsurlar, konut ve çevresinin vaziyeti ile kişilerin algı ve memnuniyetleri çerçevesinde şekillenmektedir (Shookner, 1997). Dünya Sağlık Örgütü'ne göre, yaşam kalitesi, bireyin fiziksel sağlığı, özgürlük seviyesi, sosyal ilişkileri ve yaşadığı çevrenin özellikleri ile etkileşimleri gibi çok sayıda bileşeni içeren geniş kapsamlı bir kavramdır (WHOQOL, 1995). Perloff (1969) ise, "The Quality of the Urban Environment" isimli çalışmasında yaşam kalitesinin mekânsal boyutuna değinmekte; kentsel alandaki yaşam kalitesinin doğal ve yapısal çevre etkileşimiyle belirlendiğini vurgulamaktadır.

Dolayısıyla, toplumsal, ekonomik ve mekânsal öğeler açısından, kentsel altyapı, sosyal donatı alanları, iletişim, ulaşım, konut gibi olanakların, önceden belirlenen standartların üzerinde olması; kentte yaşayan bireylerin de kentin sunduğu bu olanak ve fırsatlardan eşit biçimde yararlanması durumu olarak da tanımlanabilmektedir (Geray, 1998; Üçer, 2009). Bir diğer deyişle, kentsel yaşam kalitesi kavramı, "bir kentte çağdaş kent ve çevre standartlarının sağlanmasının yanında, kentli haklarının herkese sağlanmış olmasıyla da doğrudan ilgilidir" (Torunoğlu, 1997; Üçer, 2009).

Kentsel dönüşüm kavramı ise bu noktada, çağdaş kent ve çevre standartlarının sağlanması, güvenli, fiziksel ve sosyal anlamda güçlü kentsel alanlar üretilmesi ve toplumun her kesiminin bu haklardan eşit şekilde faydalanabilmesi doğrultusunda kentsel yaşam kalitesini arttırmaya yönelik bir uygulama biçimi olarak ortaya çıkmaktadır (Lichfield, 1992; Akkar, 2006). Bu yönde Roberts ve Sykes (2000) tarafından, ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların iyileştirilmesini sağlamaya çalışan, kapsamlı ve bütünlük bir eylem olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün, birbiriyle entegre politikalar üretmekte ve buna bağlı projeler ortaya koymakta olup; yeni kentsel alanların üretilmesinden çok, mevcut alanların yeniden planlanması, düzenlenmesi ve mevcut alanlarda kaybolan/azalan yaşam kalitesinin artırılması ile ilgili olduğu anlaşılmaktadır.

Öte yandan, Roberts ve Sykes (2000), kentsel dönüşümün, dönüşüme konu olan alanların sahip olduğu niteliklere bağlı hedefler belirlediğini savunmuş; bu hedeflerin temel amaç üzerine hizmet ettiğini ortaya koymuştur. Roberts ve Sykes'e göre, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı ekonomik, sosyal ve çevresel bir kalkınma yaklaşımı ortaya koymanın, kentsel dönüşümün en önemli hedeflerinden biri olması ile birlikte; kentsel dönüşüm, kentteki yaşam kalitesini arttırmak

için bölgeyi yeniden canlandıracak stratejiler; ihtiyaç duyulan konut ve sosyal donatıların üretileceği plan ve projeler geliştirmeyi amaçlamaktadır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası (2013) tarafından kentsel dönüşüm uygulamalarının temel amaç ve hedeflere başarıyla ulaşabilmesi adına ortaya konulan ilkeler arasında ise, "dönüşüm projesine konu olan alanların yeniden yapılanmasında; konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınmalı, kentsel sosyal donatılar standartlara uygun olarak geliştirilmeli, teknik altyapının ve sosyal donatı tesislerinin konutlarla eş zamanlı biçimde kullanıma geçmesi sağlanmalıdır" maddesi dikkat çekmektedir. Kısacası; kentsel dönüşüm, kentsel bölgelerin afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltarak kentsel yaşam kalitesini arttırmak üzere dönüştürülmesini amaçlayan bir planlama aracı olarak değerlendirilmektedir.

Dünya'da uzun yıllardır, özellikle sanayinin desantralizasyonu sonrası, Batı'daki kentleşme politikalarında bir planlama aracı olarak yer edinen kentsel dönüşüm, Türkiye'de sürekli olarak farklı boyutlarıyla yorumlanarak ortaya konulmuş; yeni yasal ve yönetsel düzenlemelerle kentsel planlamada yer edinmiştir. Son dönemlerde ülkemizde, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" beraberinde afet odaklı dönüşüm söylemi ile yeni bir boyut kazanan kavram, afet riski yüksek kentsel bölgelerde, gerekli kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılarak bölgelerdeki risk azaltımının sağlanması şeklinde yorumlanmaktadır. Söz konusu yasa ve yönetmeliklerinin yayınlanması ile afet riski yüksek kentsel bölgelerin riskli alan ilan edilmesini takiben planlama yetkilerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmesi sürecinde ise yeni bir uygulama biçimi kazanmıştır. Bu sürece bağlı uygulamalar, özellikle İstanbul'da hızlı bir şekilde başlamış ve devam etmektedir. Ancak söz konusu alanların yenilenmesine yönelik üretilen/üretilecek olan yeni planlarda, dönüşüme teşvik amaçlı başvuru olan "bonus imar hakkı" yani kentsel dönüşüme konu parsellerin birleştirilmesi karşılığında verilen emsal artış hakkı uygulamalarının, bölgede nüfus baskısını arttırarak kamusal mekanlar ve sosyal donatı alanları konusunda yeni ihtiyaçlar doğuracağı düşünülmektedir. Kamusal mekanlar ve sosyal donatı alanlarının, bir yerleşim birimi içerisinde, kentsel yaşamın önemli bir boyutunu oluşturan olgular olduğu düşünüldüğünde; bu hizmetlerin yeterli düzeyde oluşu ve mekanda dengeli biçimde dağılışı kentsel yaşam kalitesinin önemli bir unsuru olmakla birlikte; bu tür hizmetlerin yetersizliği, toplumsal yapıyı da olumsuz etkilemektedir. Dolayısıyla dönüşüm uygulaması sonrası, mevcudun üzerinde bir nüfus yerleşiminin öngörüldüğü alanlarda, bu nüfusun ihtiyaçlarını giderecek düzeyde kamusal hizmetler sağlanamamış ise, bölgedeki kentsel yaşam kalitesini arttırmak temel amacı ile başvurulmuş olan kentsel dönüşüm uygulaması, yapıların

depreme dayanıklı hale getirilmesi ve ekonomik kazanımların haricinde başarıya ulaşamayacak ve aksine kentsel yaşamı ve toplumsal yapıyı olumsuz yönde etkileyecektir.

Henüz tamamlanan örneği olmadığı için ne tür sonuçlar doğuracağı ancak tahmin edilen projelerin, bu sebepler neticesinde kentlerdeki doğal afet risklerini yok etmek amacıyla, farklı türde ikincil afetlere sebebiyet vereceği tartışmaları sürmektedir. Beklenen doğrultuda kentsel yaşam kalitesini olumsuz yönde etkileyeceği endişesinden yola çıkarak, kentsel dönüşüm uygulanacak alanlarda öncelikle, toplumsal sağlık üzerinde önemli derecede etkili olan, kamusal mekânlar ve sosyal donatı alanları ile birlikte, kullanıcıların algı ve beklentilerini odağına alan bir kentsel yaşam kalitesi araştırması yapılması gerekli görülmüş ve önerilen parametreler ışığında bu çalışma ortaya konmuştur.

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”u temel alan kentsel dönüşüm çalışmaları, İstanbul’da, yoğun olarak özel yatırımcılar tarafından ya da kamu-özel yatırımcı ortaklığında yürütülmekte olup; birbirinden farklı uygulama modellerine konu olabilmektedir. Uygulayıcının özel yatırımcı olduğu modelde sürecin, genellikle 6306 sayılı yasadan bağımsız biçimde, standart bir arazi ve arsa geliştirme süreci niteliğinde geliştirilecek arsanın belirlenmesi ve malikler ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin yapılması şeklinde başladığı görülmektedir.

Ataşehir, 1990’lı yıllarda Emlak Bankası’nın başlattığı bir uydu kent projesi iken, son yıllarda küreselleşmenin de etkileriyle, çok katlı konut ve ofis projeleri konseptinde, TOKİ ve özel sektör yatırımlarının ilgi odağı ve 2012 yılı itibarıyla de kentsel dönüşüm projelerinin hedefi olarak İstanbul’un hızla gelişen bölgesi haline gelmiştir. Araştırma kapsamında incelenen Barbaros Mahallesi dahil, diğer mahallelerinde de farklı yatırımcılar ve inşaat şirketleri tarafından gerçekleştirilen, mahalle sakinleri ile anlaşma süreçleri devam eden bir çok kentsel dönüşüm girişimi bulunmaktadır.

İlçenin 1960’lı yıllardan bugüne gelişme grafiği incelendiğinde, sürekli yükselen 5 dönem ön plana çıkmaktadır. Bunlardan ilki, süreci başlatır nitelikte 1960 ve 70’li yıllarda artan sanayileşme ve hızlı şehirleşme ile küçük yerleşimlerden büyük kente yaşanan göçler sonucu nüfus artışı ve İstanbul’da mevcut konut sayısının bu artışa cevap verememesi neticesinde düzensiz yapılaşmaların ortaya çıkışıdır. 1980 öncesi dönemde, bugün Doğu Ataşehir olarak anılan bölgede parçacıl yaklaşımlarla konut talebi karşılanmaya çalışılırken, Batı Ataşehir’de göçle gelen nüfusun oluşturduğu yasal olmayan yapılaşmalar ve gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır (Özçelik, 2010).

1980-1990 yılları arasında yaşanan 3 gelişme ise ilçenin bugünkü vaziyetinin temellerini atar niteliktedir. Bunlardan iki-

si, 1984 yılında yürürlüğe giren, döneminde yapılan imar ıslah planlarının dayandırıldığı 2981 sayılı “İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” (R.G.:18335) ile 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” (R.G.:18344)dur. 2981 sayılı kanun kapsamında uygulanan ıslah imar planları ile özellikle Batı Ataşehir Bölgesi’ndeki gecekondu niteliğindeki yapılar meşru hale getirilmiştir. Bu alanların planlı hale gelmesi olumlu bir gelişme olarak algılsa da, bugün yaşanan mülkiyet problemlerinin temelini oluşturmaktadır (Okumuş, 2014). Öte yandan bu gelişmeyi, tek katlı gecekonduların, ileride yasal statüye kavuşacağı umidiyle, çok katlı apartman gecekondu haline geldiği sürecin başlangıcı olarak da değerlendirmek mümkündür. Aynı yıl yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu ise, Ataşehir’in uydu kent olma sürecinin temeli olan, daha sonra isim değiştirerek Ataşehir ismine kavuşan ilk toplu konut projesi “Anatepe Projesi”nin ve planlanan diğer toplu konut uygulamalarının dayandığı yasa niteliğindedir. Proje, inşaatının başlaması ile önceleri şehrin yapılaşmış alanının dışında kalan bu bölgeye nüfus çekilmesine ve bölgede yapılaşma hareketliliğine sebep olarak, zaman içerisinde çevresiyle entegre hale gelmiştir (Kılıç, 2006). Takip eden yıllarda ise, toplu konut uygulamaları, belli bir takım ihtiyaçları karşılamak amacıyla uzaklaşıp, yüksek gelir grubuna hitap eden, düzenli, güvenli, kaliteli bir yerleşim alanı ortaya koymak amacını benimsemiştir (Keleş, 1990).

Bölgedeki talebin giderek artması ile birlikte, 1995 yılında Kadıköy Belediyesi sınırları içerisinde, “uydu kent” olarak planlı biçimde yerleşime açılır (Okumuş, 2014). Anadolu Yakası’ndaki ilk uydu şehir olması ile birlikte Ataşehir, yeni bir gelişme dönemi içerisine girmiş ve aynı dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin bölgenin gelişimini hızlandırmaya yönelik çalışmaları sonucu nüfus yoğunluğu iki kat artmıştır (Erna, 2009). 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi ise, bölgenin, jeolojik olarak, yerleşim açısından çok uygun olan Kurtköy Formasyonunda bulunması sebebi ile çekim merkezi haline gelmesine ve ilk blokların yükselmesine sebep olmuştur. Bu dönemde lüks konut projelerinin planlanmaya başlaması, ilçede gayrimenkul olan talebin ve arz dengesine bağlı olarak da fiyatların artmasına sebep olmuştur (Özçelik, 2010). Talebin ve fiyatların hız kesmeyen artışı, 2005 yılından itibaren bölgeyi gayrimenkul yatırımcılarının da ilgi odağı haline getirmiştir; özellikle Batı Ataşehir’ in boş arsalarında kendi sosyal olanaklarını içeren, yüksek yoğunluklu, konut, karma kullanımlı ve üst-orta ve üst gelir grubuna hitap eden projeler üretilmeye başlanmıştır. Bu içerikte, 2005 yılında yapımına başlanıp, 2008 yılında tamamlanan ve Şekil 1’de görüleceği üzere araştırma alanı sınırlarına çok yakın 3 önemli proje göze çarpmaktadır.

Kentsel mekânda yaşanan bu değişimler, Ataşehir Bölgesi’ni İstanbul içerisinde daha da önemli bir konuma getirmiş ve 2008 yılında 351.046 kişilik nüfusu ile 5747 sayılı “Büyükşehir Beledi-

yesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a (R.G.:26824) dayanarak ilçe haline getirilmiştir. Bu sayede Ataşehir İlçesi, Doğu Ataşehir Bölgesi olarak adlandırılan, O2 Karayolu'nun doğusunda kalan, Atatürk, Küçükbakkalköy, İçerenköy, Yeni Çamlıca, Kayışdağı, İnönü, Ferhatpaşa Mahalleleri; Batı Ataşehir Bölgesi olarak adlandırılan, O2 Karayolu'nun batısında kalan Barbaros, Yenisahra, Mustafa Kemal, Aşık Veysel, Esatpaşa, Fetih, Örnek Mahalleleri olmak üzere 14 mahalleye sahip olmuştur.

Bu tarihten itibaren Ataşehir ilçesi, kentsel gelişmeye daha açık, yeni bir merkez olarak ön plana çıkmış ve 2009 yılında hazırlanan İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da I. derece üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak planlanmıştır.

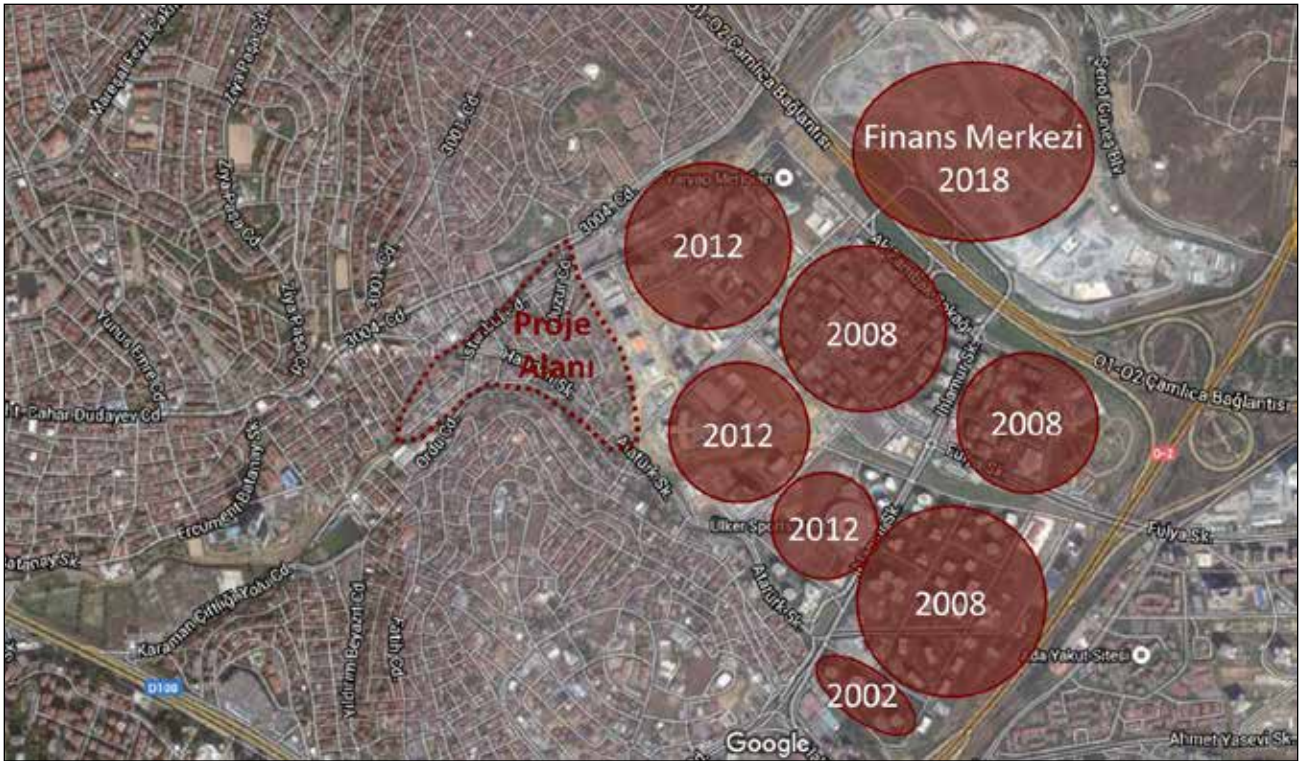
Aynı yılın Ekim ayında "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı" çerçevesinde ise sınır krokisi de verilerek Uluslararası Finans Merkezi Projesi için ilçe sınırları içerisinde yer gösterilmiştir. Bu kararlar, beyaz yakalılar diye tabir edilen, finans sektöründe çalışan, orta üst ve üst gelir grubu kesimin bölgeye yöneleneceği ve bölgedeki talebin artacağı öngörüsüne dayanarak yatırımcıların ve gayrimenkul geliştiricilerinin de bölgedeki yatırım taleplerinin artmasına sebep olmuştur. Buna bağlı olarak 2009 yılında, yine araştırma kapsamında incelenen bölgeye sınır teşkil eder nitelikte yeni bir projenin temelleri atılmıştır. Üretilen bu projeler, bölgede,

plansız ve düzensiz yapılaşmalarda ve sağlıksız mahallelerde kentsel dönüşümün gerekliliği konusunda farkındalığın artmasına sebep olmuştur (Şekil 1).

2012 yılına gelindiğinde, ilçede geliştirilmeye uygun boş arazilerin tükenmesi, inşaat şirketleri ve diğer müteahhitleri mevcut mahallelere yönlendirmiş ve Ataşehir'de kentsel dönüşüm faaliyetlerini ön plana çıkarmıştır. Bölgenin gecekondu niteliğinde gelişmesi ve sonradan yasal statüye kavuşması, çok parçalı bir mülkiyet yapısının oluşmasına sebep olduğu için, Ataşehir'de kentsel dönüşüm yatırımlarına da öncülük eden özel sektör, bu mülkiyet sorunları sebebi ile bölgede toplu arsa üretiminde zorlanmıştır. 2012 yılında 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"u (R.G.:28309) takiben uygulama yönetmeliklerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte, Ataşehir'deki kentsel dönüşüm faaliyetlerinde de artış gözlenmiştir.

Barbaros Mahallesi de, Şekil 2'de görülen proje yatırımlarının baskısı altında, 2012 yılı itibarıyla potansiyel kentsel dönüşüm proje alanı olarak yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir.

Henüz Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alan olarak ilan edilmemesine rağmen, son iki yıldır inşaat şirketleri tarafından kentsel dönüşüm projelendirme çalışmalarının devam ettiği bir alan olması itibarıyla araştırma örneklem alanı olarak seçilmiştir.



Şekil 1. Çalışma alanı ile yakın çevresinde gelişen gayrimenkul projeleri ve tamamlanma tarihleri.



Şekil 2. Çalışma alanı ve yakın çevresinin tarihsel gelişimi. (Okumuş, 2014).

Materyal ve Metot

Araştırma kapsamında, Ataşehir İlçesi Barbaros Mahallesi'nde sayısal ölçümler ile tespit edilen nesnel verilerin yanında; kullanıcıların algısını, beklentilerini ve ihtiyaçlarını ortaya koyan öznel veriler birlikte değerlendirmeye alınmış olup; alanın kentsel dönüşüm öncesi fiziksel koşullarının incelenmesine ek olarak; anket ve mülakat çalışmalarına dayalı hane halklarının memnuniyet düzeylerini, yaşam kalitesi algılarını ve kentsel dönüşümden beklentilerini dikkate alan bir yaklaşım biçimi benimsenmiştir.

Çalışmada yöntem olarak; kentsel dönüşüm ve kentsel yaşam kalitesi kavramları arasındaki ilişkiyi tanımlayacak ve test etmeye yarayacak gösterge setlerinin belirlenmesi ve sınıflandırılması; mevcut durumun bu gösterge setlerine göre analizi ve değerlendirilmesi aşamaları izlenmiştir. Söz konusu nesnel değerlendirmeler; mevcut mekânsal verilerin, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in EK-2'inde yer alan sosyal donatı alanlarına dair standartlarla karşılaştırılması biçiminde olup; kullanıcıların öznel değerlendirmeleri ise, anket ve mülakat çalışmaları sonucunda elde edilen verilerin, belirlenen göstergeler çerçevesinde incelenmesi şeklinde ilerlemektedir. Yapılan anket ve mülakat adetlerine karşılık gelen rakamları Tablo 1 ve Tablo 2'de izlemek mümkündür.

Tablo 1'e göre, %90 güvenilirlik seviyesi ve %10 güven aralığında, sağlıklı bir sonuç elde edilebilmesi için, toplamda 600 hane içerisinde 61 adet hane ile 85 soruluk anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Anket dahilinde demografik yapı, konut içi, konut çevresi, erişilebilirlik ve ulaşım, memnuniyet düzeyi, arazi kullanım biçimi ve yeterlilik düzeyi, algı düzeyi, beklenti düzeyi ile ilgili sorular sorulmuştur. Kullanıcılara, kentsel hizmetler konusundaki görüşlerini değerlendirmeye yönelik yöneltilen soru grubu 5'li Likert Ölçeği'ne göre hazırlanmış olup; göstergelerin ortalama değerlerine, kişilerin 1 (en kötü) ile 5 (en iyi) arası puanlamaları sonucu ulaşılmıştır. Kullanıcıların kentsel

dönüşüm konusundaki düşünceleri, algıları ve beklentilerine yönelik soru grubu ise 3'lü Likert Ölçeği'ne göre hazırlanmış olup; 1 (hayır), 2 (belki), 3 (evet) şeklinde puanlamaları ile sonuç değerlere ulaşılmıştır.

Kullanıcılardan güvenilir değerlendirmeler alabilmek amacı ile anket çalışmasının yanında mülakatlar da gerçekleştirilmiştir. Anket ve mülakat yapılan kişiler rastgele biçimde seçilmiş olup, açıklanan alt bölgelerde eşit sayıda olacak biçimde gerçekleştirilmiştir.

Tablo 2'ye göre ise, %90 güvenilirlik seviyesi ve %10 güven aralığında, doğru bir sonuca ulaşabilmek için toplamda 600 hane içerisinde yaşayan 2520 kişilik nüfustan 66 kişi ile mülakat yapılması yeterli olmasına rağmen; 130 kullanıcı ile mülakat gerçekleştirilmiştir.

Tablo 1. Anket sayısının belirlenmesi (Okumuş, 2014)

| | |
|--|----------|
| Güvenilirlik seviyesi (confidence level) (%) | 90 |
| Güven aralığı (confidence interval) (%) | 10 |
| Toplam hane sayısı | 600 adet |
| Gereken örneklem sayısı | 61 adet |
| Gerçekleştirilen örneklem sayısı | 61 adet |

Tablo 2. Mülakat yapılacak kişi sayısının belirlenmesi (Okumuş, 2014)

| | |
|--|-----------|
| Güvenilirlik seviyesi (confidence level) (%) | 90 |
| Güven aralığı (confidence interval) (%) | 10 |
| Toplam kişi sayısı (nüfus) | 2520 kişi |
| Gereken örneklem sayısı | 66 adet |
| Gerçekleştirilen örneklem sayısı | 130 adet |

Araştırmada kullanılan gösterge seti, 6 temel alan altında sınıflandırılmış olup; 16 alt alan ve 81 adet göstergeden oluşmaktadır. Söz konusu alt alanları, sınıflanma biçimlerini ve gösterge adetlerini Tablo 3'de izlemek mümkündür.

Araştırmanın Bulguları

TUİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi veri tabanına göre, çalışma alanının yer aldığı Barbaros Mahallesi, 2013 yılı toplam yerleşik nüfusu 30.316 kişidir. Sahada yapılan analizler doğrultusunda ise, proje alanının bu nüfusun, 2520 kişilik kısmını bünyesinde barındırdığı tespit edilmiştir. Proje alanının brüt 127.000 m² olduğu düşünüldüğünde; nüfus yoğunluğu yaklaşık 200 kişi/ha olarak hesaplanmıştır. Toplamda 600 adet hane halkı bulunduğu belirlenmiş olup; TUİK 2011 verilerine göre İstanbul İlinin ortalama hane halkı büyüklüğü 3,8 kişi iken, proje alanında, ortalama hane halkı büyüklüğünün 4,2 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu nüfus içerisinde, %17'sinin "okuyacak yaşta değil" ya da "ilkokul öğrencisi" olduğu, %41'inin "ilkokul mezunu", %14'ünün "ortaokul mezunu", %15'inin "lise mezunu", %6'sının "üniversite mezunu" olduğu, %8'inin ise okuma yazma bilmediği tespit edilmiştir.

Kullanıcıların ortalama %50 kadarının İstanbul dışından bölgeye göç ettiği bilgisine dayanarak, memleket dağılımlarının mekânsal yer seçimlerinde doğrudan belirleyici olduğu görülmüştür.

Net olarak 4 ayrı bölge oluşturacak biçimde, 1. alt bölge olarak nitelendirilen alanda yoğunlukla Kastamonu ve Amasyalıların yer aldığı; 2. alt bölgede Ordulular, 3. alt bölgede İstanbul doğumlu fakat kökenleri Kahramanmaraş'a dayanan bireylerin ve 4. alt bölgede ise Kars ve Ardahanlıların yer seçtiği görülmektedir. Bahsi geçen dört bölge kendi içerisinde incelendiğinde ise, işsizlik oranının en yüksek olduğu 4. bölge iken, gelir düzeyi 1. bölgede daha düşüktür. Uğraşılan meslekler ve eğitim durumlarının da değişiklik gösterdiği alanda, lise ve üniversite mezunu kişiler yoğunluklu olarak 3. ve 4. bölgelerde yer seçerken; okuma yazma bilmeyen, ya da ilkokul mezunu olan ve genellikle kâğıt toplayıcılığı gibi işlerle uğraşan kişilerin (roman vatandaşların) 1. bölgede yer seçtiği belirlenmiştir. Bireylerin sosyo ekonomik yapıları, sürdürdükleri yaşam tarzı ve içinde buldukları koşullar yaşam kalitesi algıları ve beklentileri üzerinde de belirleyici etkiye sahiptir.

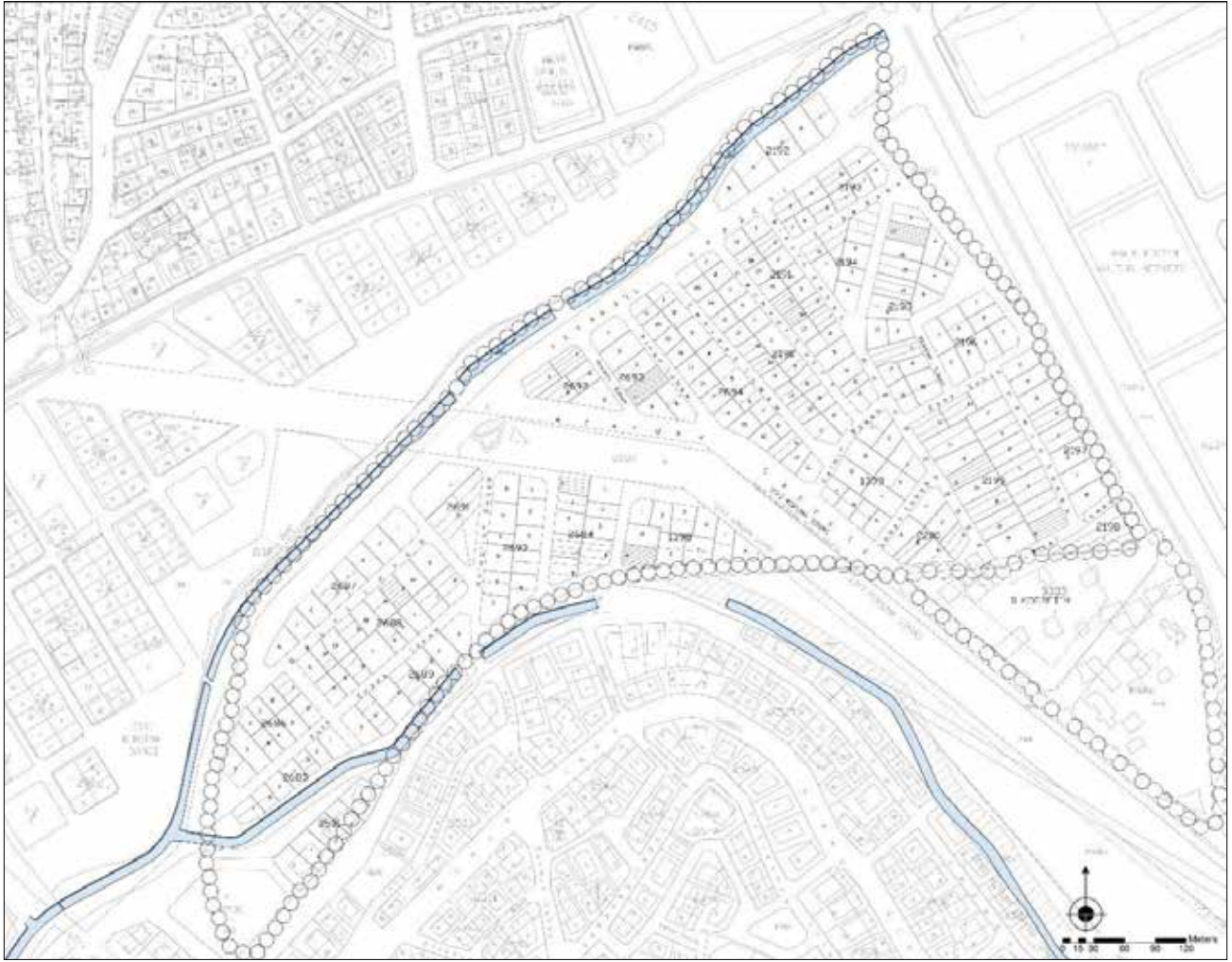
Ortalama bölgede oturma süresi 21 yıl olarak hesaplanırken; oturma sebebini ankete katılanların %9'u "işe yakın oluşuna", %37'si "bölgenin ucuz oluşuna", %2'si "iyi bir semt oluşuna", %37'si "tanıdıkların varlığına", %15'i de "evlilik"e bağlamıştır. Kişilerin bölgeyi, yoğunlukla ucuz olması sebebiyle seçtiklerini belirtmesi, bölgenin geçmişindeki gecekonduların yerleşimlerinin gelişim sürecini de destekler niteliktedir.

Mekânsal Yapıya Dayalı Bulgular

Araştırma alanı brüt 127.000 m²; net 97.259 m² olup, top-

Tablo 3. Araştırma göstergeleri (Okumuş, 2014)

| Temel alan | Alt alan | Gösterge adedi |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| 1. Demografik yapı | 1.A. Nüfus | 3 |
| | 1.B. Hanehalkı yapısı | 2 |
| | 1.C. Sosyo-ekonomik yapı | 6 |
| 2. Mekânsal yapı | 2.A. Arazi kullanımı | 13 |
| | 2.B. Bina | 13 |
| | 2.C. Konut içi | 3 |
| 3. Erişilebilirlik ve ulaşım | 3.A. Ulaşım | 3 |
| | 3.B. Erişilebilirlik | 7 |
| 4. Memnuniyet düzeyi | 4.A. Konut içi | 1 |
| | 4.B. Konut çevresi | 9 |
| 5. Algı düzeyi | 5.A. Konuta aidiyet algısı | 3 |
| | 5.B. Mahallege aidiyet algısı | 4 |
| | 5.C. Kentsel yaşam kalitesi algısı | 2 |
| | 5.D. Kentsel dönüşüm algısı | 4 |
| 6. Beklenti düzeyi | 6.A. Kentsel yaşam kalitesi beklenti | 1 |
| | 6.B. Kentsel dönüşüm beklentileri | 7 |
| 6 | 16 | 81 |



Şekil 3. Çalışma alanı yapı adaları ve parseller (Okumuş, 2014).

lan 24 adet yapı adası, 243 adet parselden oluşmaktadır. Şekil 3'de görüldüğü gibi, proje alanı, Kurbağalı dere hattının iki adet uzantısının arasında kalmaktadır (Şekil 3).

Toplam inşaat alanının 73.941 m² olduğu alanda, 97.259 m² konut alanı (%77), 2392 m² dini tesis alanı (%2), toplam 10.090 m² pasif yeşil alan (%8) ve 17.259 m² yol alanı (%13) bulunmaktadır (Şekil 4).

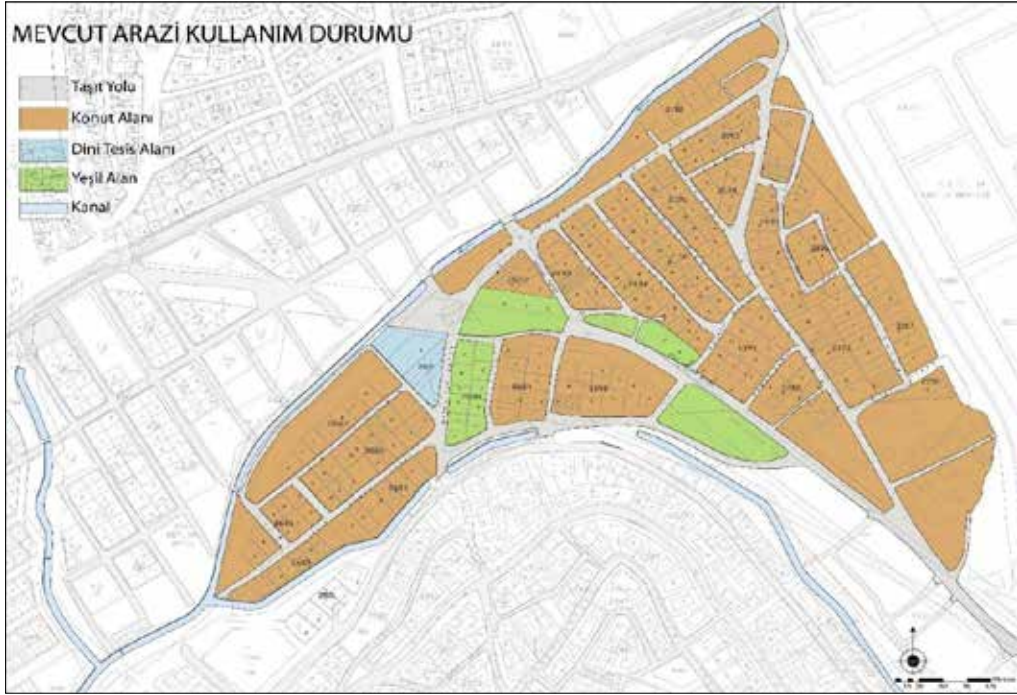
Proje alanı mevcut durumu yerleşik nüfus baz alınarak, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in EK-1 tablosunda belirtilen kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartları ile karşılaştırıldığında; Tablo 4'te yer alan rakamlara ulaşılmaktadır. Bu rakamlar çerçevesinde alanın, yüksek oranlarda eğitim tesis alanı, sağlık tesis alanı, idari ve kültürel tesis alanları ile aktif yeşil alan ihtiyacının olduğu görülmektedir.

Mekânsal ölçümlerden çıkan sonuca ek olarak yapılan anket ve mülakat sonuç tablosuna göre kullanıcılar mahallede mev-

cut durumdaki eğitim ve sağlık tesislerini yetersiz bulurken; mahallede yer almaması sebebiyle kültür ve spor tesislerinin yeterliliği ile ilgili soruları ise cevaplanmaya değer bulmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 5).

Erişilebilirlik ve Ulaşım Durumuna Dayalı Bulgular

Erişilebilirlik ve ulaşım temel alanının altında kentsel hizmetlere erişim ile yaya, araç ve toplu taşıma araçlarının vaziyeti ile ilgili kişilerin görüşlerine başvurulmuştur. Katılımcılar Tablo 6'da yer alan puanlamaları destekler biçimde, mahallede "arabaların gittiği yoldan" yürümek zorunda kaldıklarını, taşıt trafiğinin de çok yoğun olduğunu ve yaya olarak tedirgin olduklarını söylemişler; bu sebeple de çocuklarını tek başına sokağa bırakamadıklarını ve kendilerinin de mecbur kalmadıkça yürümediklerinden bahsetmişlerdir. "Bazen karşıdan karşıya geçebilmek için yarım saat bekliyoruz ve arabalar çok hızlı geçiyor" diye de ekleyerek, yollarda herhangi bir yaya geçidi, trafik ışığı ya da araçların hızını yavaşlatacak kasis uygulaması olmamasın-



Şekil 4. Çalışma alanı mevcut arazi kullanım durumu (Okumuş, 2014).

dan sıkıntı duyduklarını belirtmişlerdir. Toplu ulaşım araçları konusunda ise, taşıma araçlarının sayısının az olduğu, bu sebeple de çok kalabalık olduğu; duraklara erişebilmek için uzun süre yürümeleri gerektiği ve araçların uzun zaman dilimlerinde alandan geçtiği gibi yanıtlar alınmıştır.

Kentsel fonksiyonlara erişim konusunda ise, yakın mesafede okul olmaması sebebiyle bölgede taşımali eğitim yapıldığını,

alanda herhangi bir spor ve kültür tesisinin olmaması sebebiyle kullanıcıların çoğu spor yapmadıklarını ve tiyatro, sinema vb. kültürel etkinliklere katılmadığını; diğerleri ise bölge dışındaki tesisleri kullandığını ifade etmiştir. Park alanları ile ilgili olarak da alan sınırları itibarıyla dışında kalan Deniz Gezmiş Parkı'nı kullandıklarını, fakat ana caddenin karşı tarafında yer aldığı için erişimin çok zor ve tehlikeli olduğunu ifade etmişlerdir (Tablo 7).

Tablo 4. Arazi kullanımı göstergeleri rakamsal verileri ve standartlarla kıyası (Okumuş, 2014)

| Gösterge | Mevcut durum | Yönetmelik EK-I standartlarına göre olması gereken |
|----------------------|-----------------------------|--|
| Toplam inşaat alanı | 73.941 m ² | – |
| Toplam parsel sayısı | 243 adet | – |
| Konut alanı | 97.259 m ² (%77) | – |
| Ticaret alanı | 0 | – |
| Eğitim tesis alanı | 0 | 10.080 m ² |
| Sağlık tesis alanı | 0 | 5040 m ² |
| İdari tesis alanı | 0 | 7560 m ² |
| Dini tesis alanı | 2392 m ² (%2) | 1260 m ² |
| Kültürel tesis alanı | 0 | 1260 m ² |
| Aktif yeşil alan | 0 | 25.200 m ² |
| Pasif yeşil alan | 10.090 m ² (%8) | – |
| Yol alanı | 17.259 m ² (%13) | – |
| Otopark alanı | 0 | – |

Tablo 5. Kullanıcıların kentsel fonksiyonların yeterliliği konusundaki değerlendirmeleri (Okumuş, 2014)

| Gösterge | (en kötü) 1 | 2 | 3 | 4 | (en iyi) 5 |
|--------------------------|-------------|----|----|----|------------|
| Eğitim tesisleri (%) | 70 | 16 | 3 | 7 | 4 |
| Sağlık tesisleri (%) | 35 | 18 | 9 | 29 | 9 |
| İdari tesis alanı (%) | 7 | 7 | 5 | 46 | 35 |
| Dini tesis alanı (%) | 11 | 11 | 3 | 16 | 59 |
| Kültürel tesis alanı (%) | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spor tesis alanı (%) | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Yeşil alanlar (%) | 27 | 27 | 28 | 11 | 7 |

Tablo 6. Kullanıcıların ulaşım konusundaki değerlendirmeleri (Okumuş, 2014)

| Gösterge | (en kötü) 1 | 2 | 3 | 4 | (en iyi) 5 |
|---------------------------|-------------|----|----|----|------------|
| Yaya ulaşımı (%) | 59 | 13 | 17 | 9 | 2 |
| Araç ulaşımı (%) | 15 | 42 | 24 | 17 | 2 |
| Toplu taşıma araçları (%) | 37 | 13 | 18 | 28 | 4 |

Tablo 7. Kullanıcıların kentsel fonksiyonlara erişim konusundaki değerlendirmeleri (Okumuş, 2014)

| Gösterge | (en kötü) 1 | 2 | 3 | 4 | (en iyi) 5 |
|----------------------|-------------|----|----|----|------------|
| Eğitim Tesisleri (%) | 68 | 13 | 4 | 13 | 2 |
| Sağlık Tesisleri (%) | 33 | 17 | 9 | 28 | 13 |
| İdari Tesis (%) | 7 | 9 | 9 | 41 | 34 |
| Dini Tesis (%) | 13 | 11 | 9 | 17 | 50 |
| Spor Tesisleri (%) | 92 | 2 | 4 | 2 | 0 |
| Kültürel Tesis (%) | 94 | 4 | 0 | 2 | 0 |
| Açık Alanlar (%) | 35 | 20 | 15 | 13 | 17 |

Memnuniyet Düzeyine Dayalı Bulgular

Memnuniyet düzeyi temel alanının altında yer alan göstergeler doğrultusunda kullanıcıların konut çevresi, kentsel hizmetler ve sosyal donatı alanları konusundaki memnuniyet düzeyleri değerlendirilmiştir. Uzun yıllardır bu bölgede ikamet eden kişiler, bölgenin Ataşehir Belediyesi olarak ayrılmadan önce “çok berbat” bir durumda olduğundan, yolların “çamur içinde” olduğundan, “bakımsız gecekondü bölgesi” olduğundan bahsetmişler; fakat Ataşehir Belediyesi olarak ayrıldıktan sonra “çok güzelleşti”ğini söylemişler, bu sebeple yaşadıkları mahalleden çok memnun olduklarını belirtmişlerdir. Fakat kıyaslamayı bölgenin önceki durumu ile bugünkü üzerinden değil de; bugün bölgenin başka bir noktası ile yapmaları durumunda, mahallenin olumsuz koşullarını belirterek puanlamalarını yenilemek istemişlerdir. Sonuç olarak, kullanıcıların konumu ve yıllara bağlı gelişimi itibarıyla bölgede yaşamaktan memnun olduğu, fakat yetersiz kentsel hizmetler ve güvenlik problemleri

sebebiyle çocuklarını yetiştirmek için uygun bulmadıkları tespitinde bulunulmuştur. Anket sonuçlarını detaylı biçimde Tablo 8’de izlemek mümkündür.

Algı Düzeyine Dayalı Bulgular

Algı düzeyi temel alanının altında, 4 farklı alt alan 13 farklı gösterge ele alınmıştır. Bunlar, konuta, mahalleye karşı aidiyet algılarının ölçümünün yanında; kentsel yaşam kalitesi konusundaki algılarını ve uygulanması planlanan kentsel dönüşüm kavramı konusundaki algılarını anlayabilmek amacıyla sınıflandırılmıştır. Bu doğrultuda ilk etapta kullanıcılara, “konutunuzdan taşınmayı düşünüyor musunuz?”, “nereye taşınmayı düşünüyorsunuz?”, “herhangi bir nedenle konutunuzdan taşınmak zorunda kalsanız, üzülür müsünüz?”, “mahalleden taşınmayı düşünüyor musunuz?”, “herhangi bir nedenle buradan taşınırsanız, üzülür müsünüz?” soru grubu yöneltilmiştir. %60 oranında katılımcının konutlarının riskli ve hasarlı olduğunun bilincinde olup,

Tablo 8. Kullanıcıların memnuniyet durumu (Okumuş, 2014)

| Gösterge | (en kötü) 1 | 2 | 3 | 4 | (en iyi) 5 |
|--|-------------|----|----|----|------------|
| Konut çevresi (%) | 15 | 11 | 22 | 28 | 24 |
| Kentsel hizmetler (%) | 23 | 30 | 27 | 13 | 7 |
| Bölgede yaşamaktan memnun musunuz? (%) | 13 | 9 | 26 | 28 | 24 |
| Yaşamak için güzel bir yer mi? (%) | 30 | 27 | 15 | 20 | 8 |
| Yaşam koşulları nasıl? (%) | 42 | 24 | 17 | 15 | 2 |
| Çocuk yetiştirmek için iyi bir yer mi? (%) | 76 | 10 | 4 | 10 | 0 |
| Genel memnuniyet düzeyi (%) | 17 | 40 | 30 | 13 | 0 |

hayatlarının tehlikede olduğunu düşündüklerinden konutlarından taşınmak istedikleri; %25 oranında ise taşınmaktan üzüntü duymayacakları şeklinde tespitlerde bulunulmuştur. Buna karşın, kullanıcıların çoğunluğu taşınacaksa bile proje alanı ve yakın çevresinde bir yere taşınmayı istediğini belirtmiştir.

İkinci etap olarak ise, “kentsel yaşam kalitesi ne demek biliyor musunuz?”, “kentsel yaşam kalitesi nedir, ne olabilir?”, “kentsel dönüşüm ne demek biliyor musunuz?”, “kentsel dönüşüm nedir, ne olabilir?”, “kentsel dönüşümün gerekli olduğuna inanıyor musunuz?”, “yakın çevredeki kentsel dönüşüm projelerinden memnun musunuz?”, “yakın çevredeki projelerin sosyal tesislerini kullanıyor musunuz?” soru grubu yönlendirilmiştir. Buna göre, katılımcıların %72 oranında kentsel yaşam kalitesinin ne anlama geldiğini bilmediği, büyük bir oranının kavramı kentsel dönüşüm şeklinde algılayıp ona yönelik cevaplar verdiği görülmüştür. Geriye kalanlar ise, “ihtiyaçlarımızı karşılayacağımız yerlere yürüyerek ulaşabilme imkânı”, “sağlıklı, depreme dayanıklı, güzel evler”, “okul, sinema, park olanakları”, “alışveriş alanları” şeklinde açıklamalar getirmişlerdir. Kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili olarak ise, %70 oranında çoğunluk ne anlama geldiğini bildiğini belirtmiş; tanımlamaları istendiğinde ise “arsaların daire karşılığı müteahhite yaptırılması”, “binaların yıkılarak yeni binaların yapılması”, “binaların yenilenmesi/sağlamlaştırılması”, “binaların güçlendirilmesi”, “mahallenin gelişmesi”, “daha güzel bir çevre”, “daha sağlam, konforlu binalar”, “depreme dayanıklı binalar”, “devletin katkısıyla gecekonduların yıkılıp, yeni binaların yapılması”, “evlerin topluca müteahhite verilip yerine siteler yapılması”, “sağlam evler, kaliteli çevre”, “yenilenen binalar, yüksek aidatlar”, “kentsel yaşam kalitesi yüksek yer yapmak” gibi yanıtlar alınmıştır. Katılımcıların %89 oranında mahallelerinde kentsel dönüşümün gerekli olduğuna inandıkları fakat buna karşın %61 oranında da yakın çevredeki projelerden memnun olmadıkları belirlenmiştir. Bunun sebebi olarak ise, yapılmakta olan projelerin kendi yaşam tarzlarına, alışkanlıklarına ve maddi durumlarına uygun olmadığı, bu tür projelerin öngördüğü yaşam koşullarına uyum sağlayamayacaklarını belirtmişlerdir. Buna ek olarak, söz konusu projelerin sosyal tesislerini %100 oranında kullanmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 9).

Beklenti Düzeyine Dayalı Bulgular

Katılımcılara öncelikli olarak “kentsel yaşam kalitesi yüksek bir yerde ne gibi özellikler olabilir?” sorusu yöneltilmiştir. Soruların bu soruya karşılık, “çocukların okula yürüyerek gitmesi”, “çocuklarımızı rahatça sokağa, parka, bahçeye salabileceğimiz bir yer olması”, “eğitimin, sağlığın, kültürün hepsinin bir arada olduğu bir yer”, “temiz, sağlıklı bir çevre”, “yakın iş imkânlarının olması”, “kültürel seviyenin yüksek olması”, “evlerle beraber insanların da değişmesi”, “eğitilmiş insanların artması”, “kentsel dönüşüm yapıldıktan sonra kalite artar” gibi yanıtlar alınmıştır. Bu cevaplar, bireylerin yaşam kalitesi kavramının anlamını bilmediklerini düşünseler dahi sahip olmak istedikleri çevrenin kentsel yaşam kalitesi yüksek çevre tanımı ile örtüştüğünü göstermektedir.

Bireylerin kentsel dönüşüm uygulamasından beklentilerini ve dönüşüm sonrası sahip olmak istedikleri çevresel özellikleri öğrenebilmek adına “Bölgenin iyileştirilmesi için ne yapılması gerekir?” sorusuna %54’ü “bölgedeki eski, bakımsız ve kullanılmayan tüm binalar yıkılarak yerine farklı amaçlarda kullanılacak yeni binalar yapılmalı”; %35’i ise, “bölgedeki eski ve bakımsız tüm yapılar yıkılarak yerine parklar, çocuk oyun alanları, spor alanları, meydanlar yapılmalı” şeklinde görüş bildirmişlerdir.

“Bölge’nin iyileştirilmesi için bir kentsel dönüşüm uygulaması sonunda bölgede ne tür faaliyetlerin yer almasını istersiniz?” sorusu yöneltilindiğinde ise, bireylerin %2’si kültür ve eğitim tesisleri; %2’si yeşil alanlar; %11’i konut alanları seçerken; %85’i ise hepsi seçeneği ile bu seçeneklere “alışveriş, eğlence tesisleri ve iş merkezleri”ni de eklemişlerdir.

Katılımcılara yönlendirilen diğer sorularda ise, %85’inin kentsel dönüşüm sonrasında bölgenin fiziksel sorunlarının çözüleceğine %76’sı ise sosyal sorunların çözüleceğine inandıklarını belirtmişler; fakat %80 oranında da proje gerçekleştikten sonra bu bölgede yaşayanların bölgeden taşınacağını ve burada yaşamayacağını, bölgedeki sosyal profilin değişeceğini, hem bu sebeple sosyal sorunların çözüleceğini hem de genelde üretilen

Tablo 9. Kullanıcıların algı düzeyi (Okumuş, 2014)

| Gösterge | Evet | Belki | Hayır |
|---|------|-------|-------|
| Konutunuzdan taşınmayı düşünüyor musunuz? (%) | 60 | 0 | 40 |
| Konutunuzdan taşınmak zorunda kalsanız üzülür müsünüz? (%) | 25 | 15 | 60 |
| Mahalleden taşınmayı düşünüyor musunuz? (%) | 30 | 0 | 70 |
| Kentsel yaşam kalitesi ne demek biliyor musunuz? (%) | 20 | 8 | 72 |
| Kentsel dönüşüm ne demek biliyor musunuz? (%) | 70 | 20 | 10 |
| Kentsel dönüşümün gerekli olduğuna inanıyor musunuz? (%) | 89 | 7 | 4 |
| Yakın çevredeki kentsel dönüşüm projelerinden memnun musunuz? (%) | 20 | 19 | 61 |
| Yakın çevredeki projelerin sosyal tesislerini kullanıyor musunuz? (%) | 0 | 0 | 100 |

Tablo 10. Kullanıcıların beklenti düzeyi (Okumuş, 2014)

| Gösterge | Evet | Belki | Hayır |
|---|------|-------|-------|
| Kentsel dönüşüm uygulaması sonrası, bölgedeki fiziksel sorunların çözüleceğine inanıyor musunuz? (%) | 85 | 5 | 10 |
| Kentsel dönüşüm uygulaması sonrası, bölgenin sosyal açıdan daha yeterli hale geleceğine inanıyor musunuz? (%) | 70 | 15 | 15 |
| Kentsel dönüşüm uygulaması sonrası, bölgedeki sosyal sorunların çözüleceğine inanıyor musunuz? (%) | 76 | 9 | 15 |
| Uygulama sonrasında, bölgede yaşayan insanların değişeceğini düşünüyor musunuz? (%) | 80 | 7 | 13 |
| Uygulama sonrasında, çevredeki aileler bu bölgeden taşınırsa, siz de onlarla gitmek ister misiniz? (%) | 20 | 9 | 71 |
| Uygulama sonrası, bölgenin değer kazanacağını düşünüyor musunuz? (%) | 92 | 3 | 5 |

projelerin etrafı çevrili, güvenli siteler olduğu ve oralarda da sosyal problemlerin düşük olduğunu eklemiştir (Tablo 10).

Kişilere son olarak, "Peki, bu bölge, 5 yıl içerisinde, nasıl değişir?" diye sorulduğunda ise, %93'ü 'daha iyi', %7'si ise 'fark etmeyecek' seçeneğini işaretlemiştir. Kişiler cevaplarını konunun maddi boyutunu düşünerek verdiklerini açıklamışlardır. Kişilere yeniden bölgenin fiziksel ve sosyal anlamda nasıl bir hale geleceği sorulduğunda ise, çoğunluğu "buraya belki park, yeşil alan yaparlar ama okul, hastane yapacaklarını hiç zannetmiyorum. Ama binalar güzel, yeni olacak. Tabi ki daha iyi olacak" şeklinde cevaplar vermişlerdir.

Soruyu "farketmeyecek" şeklinde yanıtlayanlar ise, bölgede mevcutta bir yoğunluk olduğunu, yeni gelişen bir bölge olmasına rağmen trafik sorunları yaşandığını; bundan 5 yıl sonra da ekonomik anlamda ve konut kalitesi anlamında belki daha olumlu gelişmeler yaşanacağını fakat bölgenin daha da yoğunlaşacağını söyleyerek bu gelişmelerin farklı çevresel problemler, trafik problemleri yaratarak çevresel kaliteyi, yaşam kalitesini olumsuz etkileyeceğini belirtmişlerdir.

Tartışma ve Sonuç

Yapılan araştırmalarda kentsel dönüşüm kavramının temelde iki önemli noktaya işaret ettiği görülmüştür. İlki kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında ilişki kurmak;

ikincisi ise, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı sosyal ve çevresel bir yaklaşım ortaya koymaktır. Buna yönelik olarak, yapılacak uygulamalarda kentteki yaşam kalitesini arttırmak için bölgede ihtiyaç duyulan sağlıklı konut, barınacak nüfusa yetecek seviyede kamusal mekân ve sosyal donatı alanlarının üretileceği kentsel dönüşüm plan ve projeleri üretmenin esas olduğu düşünülmektedir. Afet odaklı kentsel dönüşüm adı altında yapılacak uygulamalara yönelik hazırlanan plan ve projelerin; geliştirilen kentsel politikaların; yasanın elverişli kıldığı bir takım uygulamaların kentsel mekâna, kentli yaşamına etkileri düşünüldüğünde; bölgelerde yoğun bir nüfus hareketliliğine sebep olacağı, artan nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal donatı alanlarının artmayacağı, mevcut donatıların ise fonksiyon değişikliğine konu edilerek kamu kullanımından çıkarılacağı konusunda endişe edilmektedir.

Hazırlanan çalışma kapsamında, kamusal alanlar ve sosyal donatı alanlarının toplumsal sağlık ve kentsel yaşam kalitesi üzerindeki önemine vurgu yapılarak; kentlerde doğal afet risklerini azaltmaya yönelik yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarıyla gelecekteki herhangi bir sosyal afet riski oluşturmamak gerektiğine dikkat çekilmektedir. Bu sebeple, söz konusu bölgelerde bina ya da yapı adası odaklı kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmeden önce mahalle ölçeğinde yapılacak bir kentsel yaşam kalitesi araştırmasının gerekliliği vurgulanmakta, dönüşümün mahalle ölçeğindeki etkilerinin hesaplanmasının

Tablo 11. Kişilerin mevcut yaşam kalitesi değerlendirmeleri (Değerler 1-2.50 kırmızı, 2.51-3.50 siyah, 3.51-5.00 mavi aralıklarına göre renklendirilmiştir. Kırmızı aralığa denk gelen değerler, söz konusu fonksiyona dair ihtiyacın çok yüksek olduğunu göstermektedir) (Okumuş, 2014)

| Durum | Gösterge | Mevcut yaşam kalitesi değerlendirmesi (Ort.) |
|--|------------------------------------|--|
| 2.A. Arazi kullanımı yeterlilik düzeyi | Eğitim tesislerinin yeterliliği | 1,57 |
| | Sağlık tesislerinin yeterliliği | 2,57 |
| | İdari tesislerin yeterliliği | 3,97 |
| | Dini tesislerin yeterliliği | 4,02 |
| | Kültürel tesislerin yeterliliği | 1,00 |
| | Spor tesislerinin yeterliliği | 1,00 |
| | Yeşil alanların yeterliliği | 2,44 |
| 3.A. Ulaşım | Yaya ulaşımı | 1,82 |
| | Araç ulaşımı | 2,50 |
| | Toplu taşıma araçları | 2,50 |
| 3.B. Erişilebilirlik | Eğitim tesislerine erişilebilirlik | 1,69 |
| | Sağlık tesislerine erişilebilirlik | 2,71 |
| | İdari tesislere erişilebilirlik | 3,86 |
| | Dini tesislere erişilebilirlik | 3,80 |
| | Spor tesislerine erişilebilirlik | 1,17 |
| | Kültür tesislerine erişilebilirlik | 1,11 |
| | Açık alanlara erişilebilirlik | 2,58 |
| 4. Memnuniyet düzeyi | Konut içi memnuniyet | 3,10 |
| | Mahalleden memnuniyet | 3,34 |
| | Kentsel hizmetlerden memnuniyet | 2,51 |
| | Eğitim tesislerinden memnuniyet | 1,64 |
| | Sağlık tesislerinden memnuniyet | 2,55 |
| | İdari tesislerden memnuniyet | 3,88 |
| | Dini tesislerden memnuniyet | 3,91 |
| | Spor tesislerinden memnuniyet | 1,08 |
| | Kültür tesislerinden memnuniyet | 1,00 |
| | Yeşil alanlardan memnuniyet | 2,54 |
| Genel çevre değerlendirmesi | Yaşamak için güzel bir yer | 2,50 |
| | Ulaşımı kolay | 3,13 |
| | Yaşam koşulları çok iyi | 2,13 |
| | Çocuk yetiştirmek için iyi bir yer | 1,50 |
| | Temiz çevreli bir yer | 1,60 |
| | Yolların aydınlatması | 2,90 |
| | Yolların bakımı | 2,13 |
| | Çöplerin toplanması | 4,08 |
| | Genel değerlendirme | 2,41 |
| Ortalama | | 2,45 |

önemi belirtilmektedir. Bu sayede kentsel dönüşüm, yeni yapılaşmalar ile kentlerdeki doğal afet risklerini azaltmanın yanı sıra kentsel alanlardaki donatı yetersizliklerini gidermek konu-

sunda bir araç niteliği kazanmış; hem de bireylere ihtiyaçlarını giderebilecekleri ortak yaşam alanları sunarak sosyal afet risklerinin de önüne geçmiş olacaktır.

Tablo 12. Kentsel dönüşüm algısı ve beklentisi değerlendirmeleri (Tablo, ortalama değer (2) altındaki değerlere sahip olan göstergelerde "risk ihtiva eden durum" anlamında kırmızı, ortalama değer üstündeki değerlere sahip olan göstergelerde ise mavi olacak şekilde renklendirilmiştir) (Okumuş, 2014)

| Durum | Gösterge | Seviye (Ort.) |
|----------------------------|---|---------------|
| Kentsel dönüşüm algısı | Bilgi düzeyi | 2,58 |
| | Gerekliliğine inanç düzeyi | 2,84 |
| | Mevcut memnuniyet düzeyi | 1,58 |
| | Mevcut kullanım düzeyi | 1,00 |
| Ortalama | | 2,00 |
| Kentsel dönüşüm beklentisi | Fiziksel açıdan yeterlilik | 2,82 |
| | Sosyal açıdan yeterlilik | 2,55 |
| | Sosyal sorunlara çözüm | 2,71 |
| | Kullanıcı profilinde değişim | 2,66 |
| | Bölgenin canlanması | 2,77 |
| | Arazi değerlerinde değişim | 2,88 |
| | 5 yıl içerisinde bölgede değişim beklentisi | 2,93 |
| Ortalama | | 2,76 |

Ataşehir Barbaros Mahallesi İstanbul'da sağlıklı bir kentleşme sürecinin yaşandığı bölgelerden biri olup, 1980'lerin sonu, 1990'ların başında uygulanan ıslah imar planları ile meşrulaştırılmış gecekondular niteliğindeki yapılarla sahiptir. Günümüzde gerçekleşmesi planlanan kentsel dönüşüm faaliyetlerine kadar bölgenin fiziksel ve sosyal durumunu iyileştirici ve kentsel yaşam kalitesini artırıcı herhangi bir uygulamada bulunulmamıştır. 1999 Marmara Depremi sonrasında ise, Ataşehir Bölgesi, yerleşim açısından uygun, sağlam bir zemine sahip olması ile bu bölgedeki konut inşaat faaliyetlerinin hızla artması sebepleriyle tam bir çekim merkezi haline gelmiştir. Ortaya çıkan bu talep ve Finans Merkezinin de bölgede yer seçmesi ile kentsel mekânda yaşanan değişimler Ataşehir Bölgesi'ni İstanbul içerisinde daha da önemli bir konuma getirmiştir. Bu gelişmeler ışığında, bölge içerisinde yapılması planlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının bölgenin ihtiyacı olan kentsel hizmetlerin sağlanması doğrultusunda bir fırsat olarak değerlendirilmesi gerekirken; aynı zamanda sağlanacak sosyal donatıların da dönüşüm sonrası öngörülen nüfusa yetecek düzeyde olmasına özen gösterilmelidir.

Ataşehir Barbaros Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı üzerinde gerçekleştirilen araştırmada, bölgenin kentsel hizmetler (eğitim tesisleri, sağlık hizmetleri, kültür ve spor tesisleri ve aktif yeşil alanlar), kentsel hizmetlere erişim, ulaşım konularında yetersiz olduğu mekânsal ölçümler ve kullanıcıların beyanlarından da görülmüştür.

Tablo 11'de görülen değerlere göre, "proje alanında mevcut durumda sağlık, eğitim, kültür, spor tesisleri ile yeşil alanlar yeterli değildir"; "proje alanının bugünkü durumunda, yaya,

araç ve toplu taşıma ulaşımı olanakları yetersizdir"; "proje alanının bugünkü durumunda, idari tesis ve dini tesisler dışındaki sosyal donatı alanları yetersizdir"; "proje alanının bugünkü durumunda, idari tesis ve dini tesisler dışındaki sosyal donatı alanları erişilebilir değildir" çıkarımlarında bulunulabilir. Olası bir projede bu tür fonksiyonların tanımlanması, kişilerin ihtiyaçlarının giderilerek kentsel yaşam kalitelerinde artışı ve uygulanan kentsel dönüşüm projesinin de başarıya ulaşması ile karşılık bulacaktır.

Tablo 12'ye göre ise, kişilerin "kentsel dönüşüm hakkında bilgi sahibi oldukları"; daha da yüksek düzeyde bölgelerinde bir "kentsel dönüşüm uygulamasının yapılmasının gerekli olduğuna inandıkları" sonucuna varılabilmektedir. Fakat kullanıcıların projelerin kamusal olmayan/özel olarak nitelendirilebilecek sosyal tesislerini "kesinlikle kullanmadıkları" bilgisinden hareketle, çevredeki örnek projelerden ortalamanın çok az üzerinde bir değer ile "memnun" oldukları sonucuna varılmıştır. Bu sonuç, kentsel alanlarda nüfus yoğunluğunu arttırdığı halde bölgedeki kamusal mekân ve sosyal donatı alanlarına herhangi bir katkıda bulunmayan projelerin, kendi bünyelerinde sosyal tesisleri olmasına dayanan savunma biçimine karşılık, bu alanların kamusal alan tanımı dışarısında kaldığını ve özel nitelikli olduğunu ifade eder niteliktedir.

Sonuç olarak, hazırlanan bu çalışma, kentsel yaşam kalitesini arttırmaya yönelik uygulanacak kentsel dönüşüm plan/projelerinin başarıya ulaşabilmesi ve sürdürülebilir olabilmesi adına, öncelikle, söz konusu alanlardaki sosyal ve fiziksel durumun tespitleri ile iyi analiz edilmesini, mekânsal eksikliklerin, ihtiyaçların, kişisel algının ve beklentilerin belirlenmesini takiben plan

ve proje çalışmalarının geliştirilmesini öngören, belirli bir takım gösterge setlerine dayanan bir araştırma önerisi ortaya koyarak uygulama alanına da katkıda bulunmayı hedeflemektedir.

Genel bir ifadeyle, kentsel dönüşüm yasası ve uygulama alanı kapsamında, arazi ve arsa geliştirme projesi niteliğinde gerçekleştirilen yatırımlar üzerinde ilgili denetleme ve yönlendirme eylemlerinin arttırılması ve uygulamaya geçirilecek projelerin fiziksel, toplumsal ve ekonomik anlamdaki etkilerinin yalnızca o mülkiyet alanı dahilinde geliştirici, yatırımcı ve mülkiyet sahibi gibi birincil aktörlerin ekseninde değil, kentsel ölçekte ve kentin bütün aktörleri boyutunda irdelenmesi ile; kentleri fiziksel anlamda doğal afete karşı dayanıklı hale getirirken, sosyal ve ekonomik hakların toplumda eşit dağılımı üzerinden toplumsal adaleti sağlayarak olası bir sosyal afetin de önüne geçilecektir.

KAYNAKLAR

- Akkar, M. Z. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, 36, 29-38.
- Editorial: Kentsel Dönüşüm İlkeleri [Editorial*]. (2013). Şehir Plancıları Odası Yayınları, İstanbul. Alındığı tarih:13.03.2013, adres: http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4748&tipi=1&sube=0#UjG1HsZT6TI.
- Erna, L. (2009). İstanbul Kentsel Gelişim Alanlarında Üst-Orta ve Üst Gelir Grubu Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörler (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Geray, C. (1998). Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler. *Türk İdare Dergisi*, 421, 323-346.
- Keleş, R. (1990). Housing Policy in Turkey, *Housing Policy in Developing Countries*, London.
- Kılıç, A. (2006). Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi ve Ataşehir Örneği (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Lichfield, D. (1992). Urban Regeneration for the 1990's, London Planning Advisory Committee, London.
- Okumuş, D. E. (2014). Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özçelik, A. D. (2010). En Erkin ve Verimli Kullanım Analizinin Ataşehir Örneğinde Uygulanması (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Perloff, H. S. (Ed.) (1969). *The Quality Of The Urban Environment, Resource For The Future*, Washington D.C.
- Roberts, P., Sykes, H., 2000. *Urban Regeneration, A Handbook*, London; Thousand Oaks, Calif.: SAGE Publications Ltd.
- Shookner, M. (1998). A Quality of Life Index for Ontario, Conference on the State of Living Standards and the Quality of Life in Canada, Ontario Social Development Council, Canada. Adres: <http://www.csls.ca/events/oct98/shook.pdf>
- Üçer, G. A. (2009). Kentsel Yaşam Kalitesinin Belediye Hizmetleri Kapsamında Belirlenmesine ve Geliştirilmesine Yönelik Bir Yaklaşım: Orta Ölçekli Kent Örnekleri, (Yayımlanmamış doktora tezi), Gazi Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara. Adres: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/TezGoster?key=7d53ed97e31a8bd370f03689c6a78935ab062a9fc06d6be95e7beea33025fc683496765e849eb681>.
- The WHOQOL Group (1995). The World Health Organization Quality of Life assessment (WHOQOL): Position paper from the World Health Organization. *Soc. Sci. Med.* 41, 1403.
- Torunoğlu, E. (1997). *Kentleşme, Çevre Sorunları ve Kentsel Yaşam Kalitesi*, Ankara: Öteki Yayınevi.