III. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı
ICREDM2023
1-4 Şubat 2023
Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

Kentsel Dönüşüm Sonrası Yapılı Çevre Yönetim Modelleri ve Yaşam Kalitesine Etkileri: Ankara İli Kentsel Dönüşüm Projeleri Örneği

Harun TANRIVERMİŞ[1], İlhan YILDIRIM[2], Esra KESKİN[3], Muhammed Said YILMAZ[4], Salih DEMİRKAYA[5]

Özet

Kentsel dönüşüm projelerinde proje öncesinde bölgede ikamet eden kişiler ve hak sahipleri ile bölgede taşınmaz edinimi ile gelen kişilerin beklentilerinin karşılanması ve sosyal boyutu da dikkate alınarak yönetilmesi; dönüşüm projelerinin sosyal, fiziksel ve ekonomik amaçlarına ulaşılmasına katkı sağlamaktadır. Dönüşüm projelerinde istenilen sonuçlara ulaşılabilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için bu alanların yönetimi ve seçilen yönetim modeli önemli bir etki oluşturmaktadır. Bu alanların ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirliği, yapılı çevrenin doğru bir şekilde yönetilebilmesi ile doğrudan ilişkilidir. Ankara ilinde seçilen dört kentsel dönüşüm alanında dönüşüm sonrasında ortaya çıkan yeni kent dokularında yaşam kalitesi ve mutluluk düzeyi ile bunların yönetim modelleri ile ilişkisi, sahada yapılan anket ve karşılıklı görüşme sonuçlarına göre malik ve kiracıların sosyal, fiziksel ve ekonomik beklentileri irdelenmiş, yönetimden kaynaklanan sorunlar tespit edilmiş ve çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Çalışma sonucunda kentsel dönüşüm bölgesinde bulunan hak sahiplerinin yaklaşık üçte ikisinin kentsel dönüşüm uygulamasından memnun olduğu, geri kalan kısmının memnun olmadığı görülmektedir. Diğer taraftan çalışmaya katılanların dörtte üçü, kentsel dönüşüm projelerinin başarısı için yönetimin önemli olduğunu belirtirken, yönetimin profesyonel yönetim şirketleri tarafından gerçekleştirilmesinin maliyet artışına neden olduğunu düşünenlerin oranı da oldukça yüksektir. Dönüşüm sonrası alan yönetiminde; özellikle dönüşümün sosyal etkisi ve toplu yaşama uyum sürecinin ele alınması, sabırlı ve doğru iletişim kanallarının kurulması, tasarımın yanında işçilik ve malzeme konularına ayrıca dikkat edilmesi ve fiziki yapının sosyal yapıyla adaptasyon sürecinin kontrol edilmesi gerektiği vurgulanmalıdır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Tesis Yönetimi, Toplu Yapı Yönetimi, Yapılı Çevre Yönetimi ve Yaşam Kalitesi

[1] Prof. Dr, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, tanrivermiş@ankara.edu.tr, Ankara, Türkiye.
[2] Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, yildirimilhan@ankara.edu.tr, Ankara, Türkiye.
[3] Araştırma Görevlisi, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, esrkeskin@ankara.edu.tr, Ankara, Türkiye.
[4] Öğretim Görevlisi Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, muhammedsaidyilmaz@outlook.com, Ankara, Türkiye.
[5] Doktora Öğrencisi, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, salihdkaya@hotmail.com, Ankara, Türkiye.

Built Environment Management Models After Urban Transformation and Their Effects on Quality of Life: The Case of Urban Transformation Projects in Ankara

Abstract

The management of the expectations of residents and property owners in the area before the initiation of urban transformation projects, as well as addressing the needs of those acquiring properties in the region, while considering the social dimension, contributes to achieving the social, physical, and economic objectives of transformation projects. The effective management of these areas and the chosen management model play a crucial role in achieving the desired outcomes and ensuring sustainability of transformation projects. The economic, social, and environmental sustainability of these areas is directly linked to the proper management of the built environment. The relationship between the quality of life and happiness levels in the new urban fabrics emerging after transformation in four selected urban transformation areas in Ankara, and their relation to management models, was examined based on field surveys and interviews. The social, physical, and economic expectations of property owners and tenants were analyzed, and problems arising from management were identified, along with proposed solutions. As a result of the study, it is seen that approximately two thirds of the right holders in the urban transformation area are satisfied with the urban transformation implementation, while the rest are not. On the other hand, while three quarters of the participants in the study stated that management is important for the success of urban transformation projects, the rate of those who think that the realization of management by professional management companies causes an increase in costs is quite high. In post-transformation area management, it should be emphasized that the social impact of transformation and the process of adaptation to collective life should be addressed, patient and accurate communication channels should be established, attention should be paid to workmanship and material issues as well as design, and the adaptation process of the physical structure with the social structure should be controlled.

Keyword: Urban Transformation, Urban Facility Management, Condominium Building Management, Built Environment Management and Quality of Life

1. Giriş

Kentsel dönüşüm projelerinde istenilen sonuçlara ulaşılması ve ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirliğini sağlayabilmesi için, dönüşüm sonrası alan veya yapılı çevre yönetiminin yönetimi projeye karar verme aşamasında kurgulanması zorunlu olmaktadır. Özellikle büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri alanlarında mekansal, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik büyük ölçüde dönüşüm sonrası inşa edilen kütlelerin birbirileri ile ilişkileri, iş geliştirme ve seçilen yapılı çevre yönetim modeli ile doğrudan ilişkilidir (Tanrıvermiş, 2017; Keskin, 2023; Keskin vd., 2023). Bu açıdan özellikle gecekondu alanlarında gerçekleştirilen dönüşümlerde hak sahiplerinin ihtiyaç ve beklentilerinin dikkate alınarak sosyal ve yaşamsal alanların belirlenmesi ile bu amaca uygun olarak stratejilerin oluşturulması gerekliliği bir zorunluluk halinde gelmiştir. Bu çalışmada, incelenen dört kentsel dönüşüm projesi kapsamında gerek proje alanlarında gerçekleştirilen yatırımlar gerekse yüz yüze görüşmeler, anketlerden elde edilen sonuçlar ve saha izlenimlerinden hareketle yaşam kalitesinin ortaya konulması amaçlanmıştır.

1.1 Araştırmanın Kapsamı, Önemi ve Metodolojisi

Gecekondu ve eski kent merkezlerinde yapılacak dönüşüm projelerinde inşaat sonrası dönemlerde inşa edilerek kullanıma açılan yapıların ihtiyaçları karşılayabilmesi ve sosyal boyut dikkate alınarak yönetilebilmesi, inşa edilen projelerin ömrünü uzatarak dönüşümden beklenen amaca ulaşılmasına katkı sağlayacaktır (Keskin vd., 2023). Bu açıdan malik ve kiracıların sosyal, fiziksel ve ekonomik beklentilerinin ortaya konulması ile ihtiyaç ve eksikliklerin tespit edilmesi projenin başarısı açısından önemlidir. Toplu yapıların yönetiminde mevzuat ve uygulamadan kaynaklanan önemli sorunların olduğu ve toplu yapıların karmaşık yapısı nedeniyle yönetim görevinin mutlaka uzmanlaşmış kişiler ile tesis ve gayrimenkul yönetimi işletmeleri tarafından yapılması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Kenti sadece barınma ve yaşam alanı olarak tanımlamak, kent ve sorunlarının saptanabilmesi açısından eksik kalmaktadır. Kent, mimarisi, planlaması, tarihi ve sosyolojik unsurları gibi birçok olguyu da içinde barındırmaktadır.

Çalışma kapsamında; Ankara İli Keçiören ve Altındağ İlçeleri sınırları içindeki Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, Çankaya İlçesi sınırları içindeki Dikmen Vadisi ve İlkbahar Mahallesi (Güneykent) Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Mamak İlçesindeki Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi alanlarında dönüşüm sonrasında ortaya çıkan yeni kent dokularında yaşam kalitesi ve mutluluk düzeyi ile bunların yönetim modelleri ile ilişkisi, alandaki konutlarda ikamet eden haneler, proje alanlarının sınırları içinde faaliyette bulunan işyeri sahipleri/kiracılar ile blok ve site yöneticileri ile yapılan derinliğine görüşme, anket ve gözlem çalışmaları ile sahadaki uygulamalara dayalı olarak analizi gerçekleştirilmiştir. Çalışma kapsamında; 1.030 konutta ikamet eden, 313 kiracı ve 392 site yöneticisi ile görüşülmesi hedeflenmiş

ancak pandemi nedeniyle birçok işyerinin kapalı olması ve sağlık nedenleri sonucunda istenilen örneklem hacmine ulaşılamamıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Kentsel dönüşüm projesi alanlarında birim ve örneklem sayısı (Tanrıvermiş vd., 2023)

Projeler	Blok Sayısı	Mesken Sayısı	Ticari Alan Sayısı	Toplam Birim Sayısı	Örneklem Hacmi (En Az)		
					Konut	Ticari	Toplam
Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi	182	8.152	78	8.230	296	78	**374**
Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	54	4.590	56	4.646	167	56	**223**
İkbahar Mahallesi (Güneykent) Kentsel Dönüşüm Projesi	89	10.430	153	10.588	381	153	**534**
Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi	67	5.150	26	5.176	186	26	**212**
Toplam	**392**	**28.322**	**313**	**28.640**	**1.030**	**313**	**1.343**

1.2 Literatür Taraması ve Kaynak Özetleri

Kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşüm sonrası yapılı çevre yönetimi alanlarında daha çok yasal çerçeve ve uygulamalarını konu edinen çalışmaların olduğu, dönüşüm projelerini yaşam kalitesi açısından inceleyen çalışmaların kısıtlı olduğu ve daha çok belirli hizmet alanlarının yaşam kalitesine etkisini inceleyen çalışmaların bulunduğu görülmektedir. Çalışmanın bu bölümünde dört kentsel dönüşüm projesi özelinde yaşam kalitesiyle ilgili çalışmalar hakkında bilgi verilmiştir.

Yüksel (2007) "Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi" isimli yüksek lisans tezinde; yeni yerleşimlerin alanda ekonomik değişim yarattığını, proje sonrasında, alt gelir grubundaki kişilerin uyum sürecine girdiğini ve bu kişiler arasında sadece uyum sağlayanların alanda yaşamaya devam edebildiği hipotezini savunmaktadır.

Türker-Devecigil (2010) "Urban Transformation Projects as a Model to Transform Gecekondu Areas in Turkey: The Example of Dikmen Valley – Ankara" isimli makalesinde, gecekondu sakinleri için nispeten daha iyi yaşam kalitesinin, her zaman kentsel ölçekte yaşam kalitesinde bir iyileşme anlamına gelmediğini, eski gecekondu sakinleri için daha iyi bir ortam sağlamasına rağmen, kent için bir hava koridoru olma işlevini yitirdiğini ileri sürmektedir. Sonuç olarak, Türkiye'nin tüm gecekondu dönüşümünden kaynaklanan sorunlarına çare olarak böyle bir model önermenin yanıltıcı olduğunu belirtmektedir.

Yaman'ın (2011) "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3. Etap Örneği" isimli doktora tezinde yapılan anket çalışması sonucunda alandaki büyük bir çoğunluğun hak kaybına uğradığı, proje kapsamında katılımın olmadığı, proje öncesinde konutların gösterilmediği, kamu yararının gözetilmediği ve gecekondularda yaşayanların kentle bütünleşemedikleri sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm alanları için kiralık konut uygulamalarının geliştirilmesi, eğitim programlarının uygulanması ve bir konut ve kırsal kalkınma politikası yayınlanması gibi çözüm önerileri sunulmaktadır.

Çiftçi (2016) "Toplum Temelli Bir Yaklaşım Olarak Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm: Ankara Dikmen Vadisi Örneği" isimli doktora tezinde Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi alanında 400 kişiye soru formu uygulanmış olup sürdürülebilirlik çerçevesinde katılım, şeffaflık, yönetişim, bilgilendirme ve iletişimin, proje sürecinde dikkate alınıp alınmadığı incelenmiştir. Yapılan araştırma sonucunda kentsel dönüşüm projesinde bu ilkelerin dikkate alınmadan gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Çalışmada, kentsel dönüşüm projeleri sonucunda daha yüksek gelir ihtiyacı duyulan bir yaşam alanı kurulduğu ve kentsel dönüşüm uygulamalarının, kişilerin sosyal hayatlarını da etkilediği görüşü savunulmaktadır.

Alizadeh (2018) "Kentsel Dönüşümün Yapı-Çevre İlkeleri Açısından İrdelenmesi: Ankara Örneği" isimli yüksek lisans tezinde Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde yapı-çevre ilişkisi mekan kalitesi açısından değerlendirerek dini yapılar, proje alanına erişim, yeşil alanların yeterliliği, park alanlarının yer seçimi ve mekanın herkes için kullanımı kriterleri kapsamında projenin başarılı, ancak yapılara erişim ve mimari özellikler gibi açılardan projenin başarısız olduğunu belirtmektedir.

Arıkan (2019) "Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Etkileri: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği" isimli yüksek lisans tezinde proje çıktılarını hak sahipleri açısından incelemektedir. Türkiye'de yapılacak dönüşüm projelerinin paydaşları arasında STK'ların da yer alması ve projelerin daha sürdürülebilir olması için proje öncesi, imalat esnasında ve sonrasındaki tüm süreçlerde yaşamsal hesaplamalarının yapılması gerekliliğini vurgulamaktadır.

Ökde'nin (2019) "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Yaşam Kalitesine Toplumsal Yansıması: Mamak Örneği" başlıklı doktora tezinde; kentsel dönüşüm uygulamalarının kentsel yaşam kalitesine farklı boyutlarda etkisi olacağından hareketle "Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi" kapsamındaki altı mahalledeki dönüşüm öncesi ve sonrası fiziksel, sosyal ve ekonomik göstergeler kullanılarak kentsel yaşam kalitesine etkisi incelenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının bireyin yaşadığı çevrede yarattığı değişimler sonucunda bireyin gündelik yaşamını kentsel yaşam kalitesi bağlamında olumlu etkilediği, ancak "komşuluk ilişkileri", "bağlılık- aidiyet", "güvenlik ve dönüşüm sürecine katılım unsurları"nın olumsuz

etkisinin olduğu, kentsel dönüşümün kentsel yaşam kalitesini artırabilmesi için katılımcı ve bütüncül bir yaklaşımla yürütülmesi gerektiği vurgulanmıştır.

2. Kavramsal ve Kurumsal Temeller

Kalite; somut (üretimle ilgili) ve psikolojik (müşteri algılamaları) yanı bulunan kullanıcı açısından memnuniyeti arttıran her şey olarak tanımlanmaktadır. Avrupa Kalite Kontrol Organizasyonu (European Organization for Quality Control-EOQC) kaliteyi, "belirli bir malın veya hizmetin, müşteri isteklerine uygunluk derecesidir" olarak tanımlamaktadır (Efil, 2015). Kalite kavramının temel özelliği bir malın ve hizmetin müşteri tatminine yönelik bazı önemli özellikleri kendisinde toplamasıdır. Söz konusu özellikler ise tasarımda, kullanımda, fiyatta, teslim süresinde ve satış süresinde kusursuzluktur (Şimşek, 2002; Erentürk, 2016). Bu özellikler kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yürütülen yapım ve teslim edilen konutların niteliği açısından oldukça tartışılmaktadır.

2.1 Yaşam Kalitesi Kavramı

Teknolojinin gelişmesi ve gelir düzeyinin yükselmesiyle birlikte, maddi zenginliğin yaşam kalitesinin tek başına bir göstergesi olmadığını; mekânsal, toplumsal ve hatta siyasal faktörlerin de yaşam kalitesinin belirleyicileri olduğuna işaret edilmektedir (Pheng, 1998'den aktaran Erentürk, 2016). Kentsel yaşam kalitesi algıya dayalı esenlik, sağlık, güvenlik, huzur gibi değerler ile yapılı çevre, doğal çevre, ekonomik ve sosyal fonksiyon alanları gibi somut değerleri de içine alan öznel ve nesnel öğelerden oluşmaktadır. Kentsel yaşam kalitesi, son olarak 1992'de Avrupa Konseyince kabul edilen Avrupa Kentsel Şartındaki Avrupa Kentli Hakları deklarasyonuyla geliştirilmiş ve güvenlik, istihdam, konut, dolaşım, sağlık, spor ve dinlence, kaliteli bir mimari ve fiziksel çevre, işlevlerin uyumu, katılım, ekonomik kalkınma, sürdürülebilir kalkınma, mal ve hizmetler, doğal zenginlikler ve kaynaklar, kişisel bütünlük ve eşitlik başlıkları altında sıralanmıştır (Şeker, 2011; Şeker, 2015; Erentürk, 2016).

Ekonomi, sosyal yapı ve politikaya güçlü etkileri olan yaşam kalitesi, fizyolojik sağlık, sanat, mimari ve şehir planlama gibi farklı disiplinlerin ilgi alanına girmektedir. Yaşam kalitesi, kişilerin hayatlarında memnun olmasını sağlayan, hayattan haz almasına yardımcı olan ve sürdürülebilir nitelik taşıyan objektif ve sübjektif her şeydir (Selma, 2005'ten aktaran Erentürk, 2016).

Yaşam kalitesi kavramının artan önemi uluslararası dokümanlara da yansımış ve HABITAT II'nin İstanbul Deklarasyonu'nda ifade bulmuştur. Yaşam kalitesi kavramı ve bu kavramdan ne anlaşıldığı Deklarasyon'un 30. maddesinde; "Tüm insanların yaşam kalitesi, diğer ekonomik, sosyal, çevresel ve kültürel faktörlerin yanı sıra, köy, kasaba ve kentlerimizin fizik koşullarına ve mekânsal karakteristiklerine bağlıdır. Kentlerin yerleşim düzeni ve estetiği, toprak kullanma biçimleri, nüfus ve yapı

yoğunlukları, ulaşım ve kamu hizmetlerine erişim kolaylığı yerleşmelerin yaşanabilirliğini hayati biçimde etkileyen unsurlardır…"; 36. maddesinde; "İnsan sağlığı ve yaşam kalitesi, sürdürülebilir insan yerleşmeleri geliştirme çabalarının merkezindedir. Bu nedenle kendimizi, kaliteli eğitimden evrensel ve eşit yararlanmaya, beden, ruh ve çevre sağlığında erişilebilecek en yüksek standartları gerçekleştirmeye, temel sağlık hizmetlerine eşit erişime, ırk, ulusal köken, cinsiyet, yaş ve özürlülük ayırımı gözetmeksizin, ortak ve özel kültürlerimize saygı duyarak ve geliştirerek konul dahil olmak üzere toplumsal ve ekonomik koşullara ilişkin eşitsizlikleri gidermek için özellikle gayret sarf etmeye adıyoruz…" şeklinde ifade edilmiştir (HABITAT II, 1996).

Kullanıcıların konutlara ilişkin gereksinmeleri; (i) psiko-sosyal ve (ii) fiziksel olmak üzere de iki grupta ele alınmakta olup, her iki gruba ilişkin kısa değerlendirme aşağıda özetlenmiştir:

(i) Psiko-Sosyal Gereksinimler: Toplumun konut ve yaşam alanlarında kendilerine karşı herhangi bir rahatsızlık uyandıran unsurların olmadığı çevresel koşullarda tesis edilmesidir. Bu gereksinimler; sosyal, estetik, davranışsal ve gizliliktir. Kullanıcıların konutlarından bekledikleri ve onlara sağlanması gereken psiko-sosyal gereksinimleri; *gizleme, ergonomik tasarımlar, estetik ve sosyal doku* şeklinde sıralamak mümkündür (Kellekçi ve Berköz, 2006; Erentürk, 2016).

(ii) Fizyolojik Gereksinimler: Birbiri ile yakından ilişkili olan ve biribirini tamamlayan; (I) mekânsal gereksinimler, (ii) fiziki ve çevresel koşullara dair gereksinimler ve (iii) güvenlik gereksinimleri olmak üzere üç alt başlıkta açıklanabilmektedir. Mekansal gereksinimler, kullanıcıların daha etkili ve verimli hareket edebilmesi için yapıların sahip olması gereken nitelikleri ifade etmektedir. Fiziki ve çevresel koşullara dair gereksinimler ise, mekansal gereksinimlerle kullanıcıların yaşam kalitesi ve konfor algısını yükselmesini ve böylelikle rahsatsızlık duymaması için yapıya ilişkin bölümlerin alacağı niteliklerle birlikte yaratılan değeri ifade etmektedir. Bunun yanında kullanıcının hem fiziksel hem de mekansal olarak dış etkenlere (kişiler, doğal afetler) karşı kendini güvende hissetmesini sağlayan güvenlik gereksinimidir (Erentürk, 2016).

2.2 Yapılı Çevre ve Yapılı Çevre Yönetimi

Kentlerin planlı gelişmesi, toplumun refahı ve sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması için, planlama süreçlerinde, konut, çalışma, yönetim, eğitim, sağlık hizmet alanları için yer seçimlerinin yapılması, alışveriş, rekreasyon olanaklarının hazırlanması ve bu kentsel işlevler arasındaki bağlantıyı sağlayacak yetkin bir ulaşım ağının kurulması hedeflenmektedir. Bu bağlamda, toplum adına yapılacak mekânsal organizasyonlar, planlama süreçleri ile başlamakta, sokak, cadde ve meydanlar, pazar yerleri, ulaşım ağları, bekleme ve durak yerleri vb. kamusal alanlar da planlama

süreçlerinde biçim ve boyut kazanmaktadır. Yapı biyolojisi, hasta bina sendromu ve ekolojik yapının sağlık yönü gibi konular da tartışılmaktadır (Elpek, 1999).

Ekonomik sürdürülebilirliğin yapı ölçeğinde sağlanabilmesi için yapının yaşam ömrü sürecinde doğru bir şekilde ele alınması gerekmektedir. Çevresel sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için yapıların enerji etkinlik stratejilerinin tasarım aşamasından başlayarak, uygulama sürecine, kullanım ve yeniden üretim sürecine kadar geniş bir açıdan ele alınmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Sürdürülebilir kriterlere uygun bir yapı yapmak yapının yaşam ömrünün sadece belirli bir kısmında değil, tüm yaşam döngüsünde oluşturduğu çevresel, kültürel ve sosyal sorunların anlaşılması ve bu sorunlara sistematik ve kapsamlı bir şekilde yaklaşmayı gerektirir (Emekci, 2021).

Avrupa Kentsel Şartı'nda kaliteli bir mimari ve fiziksel çevrenin bir kentli hakkı olduğu belirtilmiştir (Avrupa Kentsel Şartı, 1992). Sürdürülebilir Kalkınma İçin 2030 Gündeminde, kentleri ve yerleşim yerlerini, özellikle kamusal mekânları herkesi kucaklayan, güvenli, güçlü ve sürdürülebilir kılmak gerektiği ifade edilmiştir (United Nations, 2015). Yeni Kentsel Gündem'de ise, kentin sosyo-ekonomik işlevinin gerçekleşmesini sağlayan bir unsur olarak kamusal mekânların herkese açık, güvenli ve kaliteli olması, sosyal etkileşime, iktisadi faaliyetlere ve kültürel deneyime hizmet etmesi gerektiği belirtilmiştir (United Nations, 2017).

Ulusal ölçekte Dokuzuncu Kalkınma Planı Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda, yaşam kalitesinin sağlanmasında yerleşme ve/veya tasarım öğesi ölçeğinde tasarım rehberleri oluşturulması gerektiği belirtilmiştir (SBB, 2007). Onuncu Kalkınma Planı'nda da kent mimarisinin ve peyzajın insan üzerindeki etkisi göz önünde bulundurularak, yapılacak kentsel tasarımların ve imar planlarının peyzaja, şehrin dokusuna, estetiğine ve kimliğine katkı sağlamasına özen gösterilmesi gerektiği vurgulanmıştır (SBB, 2013).

Kentsel tasarım, kentsel mekanı düzenlerken çevresel sorumlulukları, sosyal eşitliği, ekonomik canlılığı bir bütün olarak ele alan bir uzmanlık alanıdır. Aynı zamanda yaşanılan kentlerdeki mekân kalitesi ve özgün kimlikle de yakından ilgilenmektedir. Yaşam kalitesini yükseltmek için kentin dinamik yapısı ile tasarımın yaratıcı özelliklerini kente birlikte sunan ve birlikte bütünleştiren bir alandır. Kentsel tasarım, disiplinler arası işbirliği ile tüm paydaşlarla birlikte entegre yaklaşımı gerektirmektedir. Kentsel tasarım sadece yapı düzenlemesi (bina) olmayıp, yapıların çevresi (peyzaj mekanı) ve ulaşım sistemleri ile birlikte bütüncül olarak organize edilmesini içermektedir. Kentsel tasarımın en önemli kısmını yapı dışındaki kamusal ve özel açık ve yeşil alanlar oluşturmaktadır (Gül ve Bostan, 2018). Kentsel tasarım yapılı çevrenin üretimini ve mekânsal organizasyonunu yaparken çevresel, sosyal, kültürel, ekonomik ve teknolojik boyutta mekân kalitesi, estetik ve özgün kimlikle ilişkilendirilmek suretiyle sürdürülebilirlik, eşitlik, katılımcılık ve sorumluluk ilkeleri

kapsamında bütün olarak ele alan bir uzmanlık alanı olduğunu ifade etmektedir (Gül ve Bostan, 2018).

Yapılı çevre yönetiminde yaşam kalitesinin önemini Noor ve Pitt'in (2009); "Konutlarda insan odaklı hizmetleri kendine konu edinmiş, müşteri gereksinimlerini gözeten ve müşteri memnuniyetini amaç edinen, zamanını, enerjisini ve kaynaklarını tümüyle bu amaçlara adayan, müşteri odaklı çözümler üreten, uluslararası ve ulusal düzenlemeleri iyi bilen bir yönetim işidir." şeklinde yaptığı tesis yönetimi tanımında da görmek mümkündür.

3. Saha Çalışma Sonuçlarının Yaşam Kalitesine Etkileri Açısından Değerlendirilmesi

3.1 Kentsel Dönüşüm Projeleri Saha Çalışması

Çalışma kapsamında kentsel dönüşüm alanlarında tüketici veya kullanıcı tatmini, dönüşüm alanlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması ve sitelerin ekonomik değerinin sürdürülmesi ile yönetim modelleri arasındaki ilişkinin analizi amacıyla dönüşüm projeleri alanlarında ikamet edenler, ticari ünite işletenler ve site/blok yöneticilerine yönelik üç farklı anket formu uygulanmıştır. Konutlarda ikamet edenlerle 925 adet, ticari alanları işletenlerle 52 adet ve site/blok yöneticileri ile 69 adet uygulaması gerçekleştirilmiştir (Tablo 2).

Tablo 2. Kentsel dönüşüm projesi alanlarında örneklem ve yapılan anket sayıları (Tanrıvermiş vd.,2023)

Projeler	Blok Sayısı	Profesyonel Şirket Tarafından Yönetilen Blok Sayısı	Yapılan Anket Sayısı		
			Konut	Ticari	Site/Blok Yöneticisi
Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi	182	17	457	31	43
Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	54	19	204	20	14
Yeni Güneypark (İlkbakar) Kentsel Dönüşüm Projesi	89	89	51	1	2
Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi	67	12	213	-	10
TOPLAM	**392**	**142**	**925**	**52**	**69**

3.2 Kentsel Dönüşüm Projeleri Saha Çalışması Sonuçlarının Yaşam Kalitesine Etkilerinin Değerlendirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde, dönüşüm alanlarında ikamet edenler, ticari alanları işletenler ve profesyonel tesis yönetim şirketleri yöneticileri ile yapılan saha çalışması ve sahada yapılan gözlem sonuçlarına göre kentsel dönüşüm sonrası yapılı çevre yönetim modellerinin yaşam kalitesine etkisi değerlendirilmiştir.

Dönüşüm alanlarında ikamet edenler arasında kiracı ile hak sahipliği oranları birbirine çok yakın iken ticari alanları işletenlerin yaklaşık üçte ikisinin kiracı olduğu görülmektedir. Bunun yanında alanda ikamet edenlerin yarısının 1-3 yıldır, %20'sinin 4-6 yıldır bölgede yaşıyor olması dikkati çekmektedir. 11 yıl ve üzeri ikamet edenlerin oranı ise %9'dur. Aynı şekilde doğduğu andan itibaren bu bölgede yaşayanların oranı %15, kentsel dönüşüm öncesinde de bu alanlarda yaşayanların oranı %21'dir. İkamet ettikleri konutları ya da işlettikleri ticari alanları kentsel dönüşümden edinenlerin oranı da %20 seviyelerindedir. Tüm hususlar birlikte değerlendirildiğinde, dönüşüm alanlarında uzun süreli yaşayanların çok az sayıda olduğu, dönüşüm öncesi bölgede yaşayanların dönüşüm sonrası dönüşümle elde ettikleri konutları ve ticari alanları satarak alanı terk ettiği, dönüşüm alanlarının ilin başka alanlarından göç aldığı görülmektedir.

Dönüşüm alanlarında konut edinmeyi iyi bir yatırım olarak değerlendirenlerin oranı %84,5 gibi yüksek bir düzeydedir. Araştırmaya katılanların dönüşüm alanından konut edinmeyi iyi bir yatırım olarak görmeme nedenleri olarak da konutların kullanışsız ve çok küçük olması, ortak yaşam alanlarının çok kalabalık olması ve yapıların beklendildiği kadar değer kazanmaması gösterilmiştir.

Bina/sitelerin yönetim şekli olarak en fazla kat maliklerince oluşturulan yönetim kurulu (%43) modelinin görüldüğü, onu profesyonel tesis yönetimi şirketlerinin (%40) takip ettiği tespit edilmiştir. Profesyonel tesis yönetimi şirketlerini %42,8'I proje aşamasından itibaren, %20'si oturuma başlandıktan sonra faaliyette bulunmuşlardır. Bunların yanında ruhsat aldıktan, proje ve inşaat aşamalarından sonra çalışmaya başlayan profesyonel tesis yönetim şirketlerinin olduğu da görülmektedir.

Yönetimsel anlamda yaşanan temel sorun alanı olarak "bakım/düzen ve temizlik" görülmektedir. Bu sorunların yönetimle ilgili olduğu ifade edilmiştir. Bunların yanında dört dönüşüm proje alanında, konutlar belediye tarafından yüklenicilere yaptırılmıştır. Finansman kaygısı olmayan konutlarda, dönemin kamu ihale mevzuatı ve şartnameleri gereğince eski teknoloji kullanılması ve denetim yetersizliği nedeniyle eksik imalatların olduğu ve bunların oluşturduğu sorunlar ile uğraşılmaktadır. Ayrıca bütün yönetimler için aidat toplanması sancılı bir süreç olarak değerlendirilmektedir. Yaptırım güçlerinin, sonuç alma kabiliyetinin yetersiz olduğu vurgulanmaktadır. Ayrıca, gecekondu alanlarından çok katlı yapılarda yaşamaya başlayan kişiler hem toplu yaşama kuralları hem de toplu yaşamın getirdiği ek ve yüksek mali yüklerle karşı karşıya kalmanın sıkıntıları ile karşılaşmaktadır. Bu sorunlarla baş etmek için gerek mevzuatta güncellemeler gerekse bölgede yaşayanların eğitilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Genel olarak gecekondu kültürü ve yaşam tarzının devam ettirilmeye çalışması eleştirilen bir diğer konu başlığı olup, bunun giderilmesi için toplumsal yaşam kurallarına ilişkin eğitimlerin, kursların

düzenlenmesi gerektiği ve bu amaçla belediyelere önemli görevler düştüğü vurgulanmıştır. Aynı zamanda ortaya çıkan ek mali yüklerin karşılanması için, bölgede ve yakın çevresinde yeni iş imkanlarının artırılmasının önemi ifade edilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Bina/site yönetiminde yaşanan temel sorunlar ve çözüm önerileri (Tanrıvermiş vd., 2023)

Temel Sorunlar	Önerilen Çözüm Yollari
TOKİ / Yüklenicilerin eksik teslimleri	
Kurallara uyulmaması ve daha fazla hizmet beklenmesi	
Toplu yaşama kurallarına adaptasyonun zor olması	Sosyal medyadan yararlanılarak eğitimlerin verilmesi
Yabancıların sayısının fazla olması	Türkçe öğrenmeleri gerekiyor
İşlerin yönetimi zor olması ve bilgi eksikliği	Profesyonel eleman alınmalı
Kalitesiz malzeme kullanımı nedeniyle gereken tadilat/bakım masraflarının fazlalığı	
Aidatların düzenli ödenmemesi	Yöneticilerin KMK'ya göre bilgilendirilmesi, bölge halkının iş imkanlarının artırılması
Bina eksik imalat nedeniyle gereken bakım ve onarım çalışmaları	Sigorta yapılmalı
Ortak alanlara zarar verilmesi, toplu yaşam kuralları bilinmemesi, gürültü yapılması, ortak alanların amaçları dışında kullanılması	Yaptırım yok
Temizlik sorunu ve ortak alan temizliğine katılımın olmaması	Eğitim verilmeli
Site ve çevresinde aydınlatma yok (sokakta yok),	Yönetici veya komşular müdahale ediyor
İstinat duvarı, kapı girişi, otopark, parke, sosyal alanların eksikliği	Belediye ile davalık
Yönetim yetkisi kısıtlı olması ve yaptırım uygulayamaması	Kanun ve yönetmeliklerde toplu yapılar özelinde yönetimlerin yetkileri ve yaptırımları belirlenmeli

Bina/site yönetimini katılımcıların yaklaşık üçte ikisi etkin ya da çok etkin olarak değerlendirmektedir. Yönetimin etkin olmadığını düşünenlerin %44'ü tüm yönetim işlerinin profesyonel tesis yönetimi şirketlerine bırakılması ile etkinliğinin artırılacağını düşünmektedir. Aynı şekilde bazı hizmetlerin dışarıdan temin edilmesi ya da bazılarının site yönetimine bırakılması, konu ile ilgili eğitim almış kişilerin çalıştığı işletmelerden hizmet alınması halinde de yönetimin etkinliğinin artacağı değerlendirilmektedir. Bunun yanında, site/bina yönetiminde yaşanan sorunların bir veya birkaçının profesyonel hizmet alımı yoluyla çözümlenebileceğini düşünenlerin

oranı %60 olup, yönetimin profesyonel şirketlere devredilmesi ile bu sorunların çözüleceği konusunda genel bir kanaat söz konusudur.

Diğer taraftan yaşanılan bölgedeki kentsel dönüşüm uygulamasından memnun olanların oranı ise %60, kısmen memnun olanların oranı ise %25 seviyelerindedir. Yaşadıkları bölgedeki kentsel dönüşüm uygulamasından memnun olmayanların ya da kısmen memnun olan katılımcıların memnun olmama sebepleri olarak ilk sırada çevre düzenlemelerindeki eksiklikler ileri sürülürken, bunun yanında hizmetlerde yetersizsizlik ve düzensizliğin olması ile alt yapı ve yeşil alan yetersizliği, çocuklar için sosyal alanlar/parkların yetersizliği, kalabalık ve güvenlik problemlerinin olması, değer katan faaliyetlerin olmaması, görselin iyi olmaması, kullanılan malzemenin kalitesiz olması gibi sebepler gösterilmiştir.

Araştırmaya katılanların %45'i kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu sosyal hayatının değişmediğini, %5'i ise kötü ya da çok kötü yönde değiştiğini ifade etmiştir. Ayrıca, kentsel dönüşüm çalışmaları sonrasında gayrimenkullerin değerlendiğini düşünenlerin oranı %90 gibi yüksek bir düzeydedir. Benzer şekilde katılımcıların yaklaşık %90'ıiİlin diğer ilçeleri ve mahallelerinde yaşayanlara kentsel dönüşüm uygulamalarını önermektedirler.

Katılımcıların %80'inden fazlası, kentsel dönüşüm sırasında bölgedeki halkın desteğinin / fikrinin alınmasının ileride doğması muhtemel sorunların önlenmesinde yardımcı olacağını ifade etmişlerdir. Ayrıca, dörtte üçü de kentsel dönüşüm projelerinin başarısı için yönetimin önemli olduğunu belirtmişlerdir. Yaklaşık yarısı mevcut yönetim çalışmalarını memnun edici bulurken, %35'i fikir beyan etmemiştir. Yönetimin profesyonel yönetim şirketleri tarafından gerçekleştirilmesinin maliyet artışına neden olduğunu düşünenlerin oranı %60 iken, %36'si görüş belirtmemişlerdir. Katılımcıların yarısı profesyonel yönetim şirketleri tarafından yönetimin gerçekleştirilmesinin gayrimenkul değerlerinde artışa neden olacağını düşünmektedir. Ayırca, hukuk ve maliye gibi bazı hizmetlerin dışarıdan alınmasının başarılı ve sorunsuz yönetim için gerekli olduğunu düşünenlerin oranı %60'lardadır. Diğer taraftan katılımcıların yaklaşık yarısı, toplu yapılarda kat maliki olan kişiler tarafından yönetimin gerçekleştirilmesini, profesyonel yönetim şirketleri ile çalışmaktan daha avantajlı görmektedir. Aidatların zamanında toplanmasını katılımcıların yaklaşık üçte ikisi tesis yönetimindeki en önemli sorun olarak değerlendirmektedir.

Katılımcıların %20'si dönüşüm sonrası yapılı çevrenin yönetiminde; çevre düzenlemesindeki eksiklikler, çevre sorunları ve temizliği, toplu yaşamayı bilmeyen kişilerin fazlalığı ve uyumsuzlukları, ulaşım sorunları, düzensizlik, apartman/site yönetiminden kaynaklanan sorunların varlığı ve iyi yönetilememesi, yapıların tek tip olması, kalabalık olması gibi sorunlarla karşılaştıklarını belirtmişlerdir. Katılımcılar dönüşüm sonrasında yerleşim alanlarında temizlik, sorunlarla başa çıkılması,

planlama yapılması, düzen sağlanması, çevre kalitesinin artırılması, adil hareket edilmesi, çevre düzeninin yapılması ve ortak alanların sağlıklı yönetilmesi ile yeşilin korunması konularına dikkat edilmesi gerektiğini belirtmektedir.

Kentsel dönüşüm sonrası dönemde bina yönetiminin daha iyi olduğu yönünde genel bir kanat bulunmakla birlikte, bölgede yaşayanların kentsel dönüşüm alanlarının yönetiminde; temizliğin ve planlamanın iyi yapılması, profesyonel ve güvenilir hizmet sunulması, hizmetlerin çeşitliliğinin ve kalitesinin artması, yeşil ve spor alanlarının bulunması gerektiği yönünde beklentileri söz konusudur.

Bölgedeki yöneticilerin yarısından fazlası yönetimini yaptıkları bina/sitenin kentsel dönüşüm alanında yer almasından dolayı sorunlarla karşılaşıldığını belirtilmiştir. Genel olarak; toplu yaşama uyum sorununun yaşandığı, farklı kültürde insanların bir arada yaşamasından kaynaklanan sorunların olduğu, çok katlı yaşam için uygun olmayan yapıların inşa edildiği, yüklenici firma tarafından eksik teslimlerin gerçekleştirildiği, mimari tasarımda halkın ihtiyaçlarının dikkate alınmadığı, toplu yaşamın komşuluk ilişkilerini bozduğu, aidat gibi bir olgunun kişilerin hayatına girdiği, bu durumun ise kişileri zor durumda bıraktığı, alt yapı sorunlarının olduğu, otoparkların yetersiz olduğu, yerleşim alanlarının sosyal alanlara (ticari, cami, market vb.) uzak olduğu, ulaşım sorunu, ticari alanların yetersizliği, proje planlanırken lişilerle konuşulmadığı ve onların görüşlerinin dikkate alınmadığı, ortak alanların kullanımından kaynaklanan sorunlarla karşılaşıldığı, yönetim planlarının bulunmadığı, genel kullanım alanlarının belli olmadığı, güvenlik sorunlarının devam ettiği, geçici yönetimden kalan mali sıkıntıların devam ettiği yönünde farklı sorunlarla karşılaşıldığı belirtilmiştir.

Dönüşüm alanlarında yerleşim sonrasında dikkat edilmesi gereken özel hususlar, aşağıda belirtilen konu başlıkları ifade edilmiştir;

- Yüklenici firma eksikliklerine dikkat edilmesi ve binanın şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi (özellikle yapıların ortak kullanım alanlarına ilişkin olanları),
- Yönetimin kapsamlı çalışması, kat malikleri/kiracıların ve aynı dairede ikamet edenlerin kayıt altına alınması ve aboneliklerinin düzenlemesi hususlarına dikkat edilmesi,
- Dönüşüm sonrası alan düzenlemesi ve yapının inşasında insanların yaşayış kültürü ile dönüşümün sosyal boyutu ve sosyal etkisinin dikkate alınması, toplu yaşama uyum süreci değerlendirilerek, o alanda yaşayanların görüşlerinin alınması,
- İnşaat sonrasında yönetimin seçimine önem verilmesi ve yönetimin (Boğaziçi) bağımsız ve şeffaf olmasının sağlanması,
- Yönetimin profesyonel şirketler tarafından yapılması,

- Yapı teslim sürelerinin daha kısa olması,
- Toplu yaşam kurallarına uyumda sorun yaşandığından ilgili mevzuatta (yasa, yönetmelik vb.) kuralların açıkça belirlenmesi,
- İnşaat kalitesinin iyi olmamasından kaynaklanan ortak alanlardaki tadilatlar, yerleşime geçildikten sonra kat malikleri tarafından karşılanması gerektiğinden Belediyelerce bu konularda dikkatli davranılması ve destek sağlanması,
- Yönetimin adaletli bir şekilde yapılması, saygılı, sabırlı ve doğru iletişim kanallarının kurulması,
- Tasarımın yanında işçilik ve malzeme konularına ayrıca dikkat edilmesi,
- Geçiş dönemindeki sorunlara kesin çözümler bulunması,
- Fiziki yapının sosyal yapıyla adaptasyon sürecinin kontrol edilmesi.

Katılımcıların, kentsel dönüşüm proje alanlarında yapım kalitesine, çevresel koşullara, yaşayanların ortak alanlardaki yaşam şekillerine, kamu kurumları tarafından yapılan ya da yapılması gereken hizmetler ile yönetimin kat malikleri ya da profesyonel tesis yönetim şirketleri tarafından nasıl yürütüldüğüne bakılmaksızın yönetim anlayışına ilişkin memnun oldukları ya da memnun olmadıkları hususlar, kentsel dönüşüm projeleri özelinde tablo 4'te belirtilmiştir.

Tablo 4. Kentsel dönüşüm projesinden memnun olunan ve memnun olunmayan hususlar (Tanrıvermiş vd., 2023)

Proje Alanı	Memnun Oldukları Hususlar	Memnun Olmadıkları Hususlar
Dikmen	– Temizlik ve güvenlik arttı, – Evlerin manzaraları güzel, – Daha modern, derli toplu binalarda ve evlerde yaşanılıyor, – Binalar birbirine uzak, her yerden güneş alıyor, – Planlaması iyi, – Düzenli yapılaşma oldu, – Kolaylıkla ev sahibi olundu.	– Otoparklar hesaplanarak yapılmamış, – Yeşil alan eksik, – Sitede 1 bina sonradan projeye eklenmiş, – Kanalizasyon, yalıtım ve ses sorunu var, – Proje ve uygulamas safhasında o alanda yaşayanların görüşlerine başvurulmadı, – Çevre kirliği söz konusu, temizlik ihmal ediliyor, – Sokak aydınlatması yetersiz ya da bazı alanlarda hiç yok, büyük araziler alındı, ancak küçük evler verildi, – Hak sahipleri konutlarının 3+1 olacağı söylenmesine rağmen, 2+1 teslim edildi, – Belediyenin mülkiyetindeki alanlarda sorunlar yaşanıyor, – İşçiliğin kötü olması sorunlarla ve ek maliyetlerle karşılaşılmasına neden oluyor, – Adaletli dağıtım yapılmadı, – Göçler çok oldu.

Tablo 4. Kentsel dönüşüm projesinden memnun olunan ve memnun olunmayan hususlar (Tanrıvermiş vd., 2023) (devamı)

Proje Alanı	Memnun Oldukları Hususlar	Memnun Olmadıkları Hususlar
Güneypark		– Toplu yapı yapım süreçlerinde sorunlar yaşanmış ve yapılar eksik imalatlı şekilde teslim alınmış, – Eksik imalatlı teslimler toplu yapılarda ortak alanların yönetiminde ve kullanımında sorunlara neden oluyor,
Kuzey Ankara	– Evler güzel, estetik açıdan iyileştirmeler oldu, – Bataklık ıslah edildi, – Suç oranı düştü, – Ortak alan (ısınma, asansör temizlik vb.) imatları tam olarak yapılmış, – Planlı bir alanda yaşanılıyor, – Isınma açısından sorun yaşanmıyor.	– Eksik imalatlı teslimler söz konusu, – Belediyeler çok büyük boyuttaki ortak alanlarında yönetiminde yetki almaktan kaçınmaktalar, – Mimari tasarımda halkın ihtiyacı gözetilmemiş, – Altyapı, otopark, sosyal alan eksikleri var, – Çok daire olmasından dolayı komşuluk ilişkileri kötüleşti, – Toplu yaşama uyum sürecinde yaşanan sorunlar halen devam ediyor, – Daha iyi koşullarda ve sahibi yapılacağı belirtildi, ancak öyle olmadı, haksızlıklar yaşandı.
Karacaören	– Ev sahibi olundu, – Konutlar konforlu, – Kaliteli malzemelere sahip evlere sahip olundu, – Planlı (bina mesafeleri, yeşil alanlar, çardakların olması vb.) bir alanda yaşanılıyor, – Daha temiz ve düzenli bir yapılı çevrede yaşınılmaya başlandı, – Genel olarak mahalle güzel, – Çocuk parkları, açık alanları var, – Seçilen alanların havası temiz, – Ortam olarak projenin genelini seviyoruz, özellikle yollar, aydınlatma, ulaşım gibi alanlarda, ancak daha iyi planlama yapılsaydı sorunsuz olarak kullanım sağlanabilirdi.	– Güvenlik sıkıntısı var, – Yapı malzemeleri kötü, montaj sorunları var, eksik imalatlı teslimler söz konusu, – Sosyal ve ticari alan eksiliği var, – Toplu yaşamaya uyum sıkıntısı yaşanıyor, toplu yaşam kurallarına uyulmuyor, – Aidat ödeme alışkanlığı yok, – Genel anlamda planlama yetersiz, – Altyapı eksikliği ve mimari yetersizlikler var, malzemeler kalitesiz, işçilik kötü, – Daireler çok küçük, binalar kalabalık, – Bloklarda ortak/tek altyapı sistemi yapılmış, bakım-onarım ve giderlerin ödenmesinde sorun oluşturuyor, – Ulaşımı zor, – Ortak alanların yönetimi sorunlu, – İnsanların görüşü alınmadı, konutlar insan düşünülerek yapılmamış, – Ortak kullanım alanları belli değil, – Otopark alanları eksik.

Tablo 4. Kentsel dönüşüm projesinden memnun olunan ve memnun olunmayan hususlar (Tanrıvermiş vd., 2023) (devamı)

Proje Alanı	Memnun Oldukları Hususlar	Memnun Olmadıkları Hususlar
Yeni Mamak	– Ev sahibi olundu, – Temiz bir ortamda yaşama imkanı sunuldu, – Sosyal alanlar oluşturuldu (park gibi), – Çevre düzenlemesi var, – Planlı bir yerleşim alanı oluşturuldu, – Altyapı hizmeti sağlandı (otobüs, tren, millet bahçesi gibi), – Kaliteli yapılarda yaşama imkanı tanındı, – Planlı ve yapılı daha düzgün alanda yaşınılmaya başlandı, – Köprüye (Mamak) yakın.	– Dönüşüm projesinin geç başlaması ve geç teslim edilmesi, – Yapı kalitesinin düşük olması, – Yüklenicinin teslim eksiklikleri var, – Altyapı sorunları (kanalizasyon) var, – Dere yatağında yapılmasından dolayı risk taşıması, – Hak sahibi olmasına rağmen evleri teslim edilmediği için hala kira yardımı alan kişiler var, – Projedeki alanların nasıl dağıtıldığı belirsiz, – Çevrede gecekondu alanları devam ettiği için, çevre insanından duyulan rahatsızlık (hırsızlık vakalarının olması), – Bölgede nüfus artışının çok fazla olması, – Bina yapılıyor ve bırakılıyor, okul, sosyal alan, ulaşım (otobüs hatlarının eksik olması) sıkıntıları ve eksiklikleri var, – Sokak köpeklerinden kaynaklanan sorunlar var.

Kentsel dönüşüm alanlarının yönetiminde; dönüşümün sosyal etkisi ve toplu yaşama uyum sürecinin ele alınması, sabırlı ve doğru iletişim kanallarının kurulması ve yönetimin adaletli yapılması gerektiği vurgulanmaktadır. Ayrıca hem dönüşüm alanlarının oluşturulmasında hem de yönetiminde insanların yaşayış alışkanlıklarının değerlendirilmesi ve görüşlerinin alınması, saygılı davranılması ve toplu yaşama kurallarına uyulması, tasarımın yanında işçilik ve malzeme kalitesine dikkat edilmesi ile fiziki yapının sosyal yapıyla adaptasyon sürecinin kontrol edilmesi gerektiği üzerinde durulmuştur.

Tesis yönetimi alanında ise; nitelikli eleman ihtiyacı ile kişilere bağlı yönetim anlayışının hâkim olduğu, aidat toplamada, organizasyonlarda ve toplanan aidatların kullanılmasında sorunlar yaşandığı, halkın ekonomik gücünün yetersizliğinin yönetim ve ilişkilerde belirleyici olduğu, bilinçli yönetici ve yetişmiş eleman eksikliklerin yaşandığı, bu durumun ise yönetimsel sorunlara yol açtığı belirtilmiştir.

4. Genel Değerlendirme ve Sonuç

Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal, fiziksel ve ekonomik açıdan sürdürülebilirliği için proje alanında yaşayan kişilerin yaşam kalitesinin sağlanması ve bunun devamlı kılınması önemlidir. Yaşam kalitesinden ne anlaşılması gerektiği, mekânsal, toplumsal ve siyasi faktörlere göre algıya dayalı olarak değişmekle birlikte esenlik, sağlık, güvenlik, huzur gibi temel değerler ile yapılı çevre, doğal çevre,

ekonomik ve sosyal fonksiyon alanları gibi somut değerleri de içine alan öznel ve nesnel öğelere göre belirlenmektedir. Bu kapsamda yaşanılan kentin yerleşim düzeni, estetiği, nüfus ve yapı yoğunluğuna, ulaşım, temel mal, hizmet ve kamu hizmetlerine erişim kolaylığı ile halka açık tesislere erişim imkanları gibi çeşitli etkenler yaşam kalitesi üzerinde belirleyici olmakta, kentsel planlama ve kentsel tasarım unsurları ön plana çıkmaktadır. Kentsel tasarım, disiplinler arası işbirliğini ve tüm paydaşların entegre yaklaşımını gerektirdiğinden yapılı çevrenin üretiminde ve mekânsal organizasyonunda çevresel, sosyal, kültürel, ekonomik ve teknolojik unsurların dikkate alınmasını gerekli kılmaktadır.

Kentsel dönüşüm ile, fiziki dönüşümün sağlanması yanında hak sahipleri de dahil olmak üzere proje ile oluşturulan alanlardan (yollar, parklar, eğitim ve sosyal yaşam alanları gibi) doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenenler için sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan ihtiyaçları karşılayan yaşam imkanları sunmak amaçlanmalıdır. Yapılı çevrenin sürdürülebilirliği ve insanların yaşam kalitesinin sağlanabilmesi ancak yönetimin uzmanlaşmış kişilerce/şirketlerce yapılması ile sağlanabilecektir. Diğer taraftan yapılı çevrenin yönetiminde, insan odaklı hizmetleri benimseyen ve onların memnuniyetini amaç edinen profesyonel tesis yönetimi şirketlerinin varlığı ön plana çıkmaktadır.

Özellikle büyük ölçekli gecekondu ve riskli yapı adalarının dönüşümü çok yönlü mekansal, sosyal, ekonomik ve çevresel etkileri olan projeler olarak değerlendirilmekte ve bu tür projelerin yapı yaşam döngüsü içinde ele alınması gerekli görülmektedir. Bu çerçevede Ankara ilindeki dört kentsel dönüşüm proje alanında oluşturulan büyük hacimli ve yoğun nüfusun yaşadığı yapılı çevrenin yönetim modellerinin yaşam kalitesi üzerindeki etkisi hem oluşturulan yapı kütlesi, hem de bu alanlarda belirlenen yönetim modelleri açısından o bölgelerde yaşayanlar, ticari alanları işletenler ve bina/site yöneticileri ile yapılan anket ve sahadan elde edilen gözlem sonuçlarına göre değerlendirilmiş ve büyük ölçekli proje alanlarında yönetim modellerinin geliştirilmesine olan gereksinim ortaya konulmuştur. Çalışma sonuçlarına göre kentsel dönüşüm bölgesinde bulunan hak sahiplerinin yaklaşık üçte ikisinin kentsel dönüşüm uygulamasından memnun olduğu, geri kalan kısmının memnun olmadığı görülmektedir. Memnun olmayanların düşük hizmet kalitesi ile altyapı ve yeşil alan yetersizliği, çevre düzenlemesinin iyi olmaması, çocuklar için sosyal alanlar/parkların yetersiz oluşu, güvenlik problemlerinin bulunması, değer katan faaliyetlerin olmaması, kalitesiz malzeme kullanılması ve bakım onarım faaliyetlerinin periyodik şekilde gerçekleştirilmemesi, ulaşım problemlerinin bulunması, cami, eğitim ve sağlık alanlarının eksikliği ya da erişimin zor olması gibi sebeplerden dolayı memnun olmadıklarını belirtmişlerdir. Diğer taraftan çalışmaya katılanların dörtte üçü kentsel dönüşüm projelerinin başarısı için yönetimin önemli olduğunu belirtirken, yönetimin profesyonel yönetim şirketleri tarafından gerçekleştirilmesinin maliyet artışına neden olduğunu düşünenlerin oranı da oldukça

fazladır. Kentsel dönüşüm projeleri sonucunda daha yüksek gelir ihtiyacı duyulan bir yaşam alanı kurulmuş ve kentsel dönüşüm uygulamaları kişilerin sosyal hayatlarını da etkilenmiştir. Ancak katılımcılar, kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanların ekonomik güçlerinin sınırlı olması ve dönüşüm öncesinde kavramsal olarak alışkın olmadıkları ve ek bir mali yük getiren "aidat" ödeme yükü ile karşılaşmaları nedeniyle bina/site yönetiminin tesis yönetimi şirketleri tarafından yapılmasını olumlu karşılamamaktadırlar.

Özellikle gecekondu alanlarının dönüşümünde, bölge halkının görüş ve beklentilerinin dikkate alınması, proje sürecine hak sahipleri ile diğer sivil toplum örgütlerinin dahil edilmesi, şeffaflık, yönetişim, bilgilendirme ve iletişimin projenin başarısı ve yaşam kalitesinin sağlanması açısından önemli olmasına rağmen; kaılımcılar, incelenen kentsel dönüşüm projelerinde genel olarak katılımın olmadığı, bölgede yaşayanların görüşlerine başvurulmadığı, halkın kentle bütünleşmesini sağlayacak sosyal ve ekonomik organizasyonların yetersiz kaldığı, şeffaflığın sağlanamadığı, yönünde eleştirilerde bulunmuşlardır.

Her ne kadar profesyonel yönetim şirketleri tarafından yönetimin gerçekleştirilmesinin gayrimenkul değerlerinde artışa neden olacağına ilişkin yaygın bir görüş olsa da toplu yapılarda kat maliki olan kişiler tarafından yönetimin gerçekleştirilmesini, profesyonel yönetim şirketleri ile çalışmaktan daha avantajlı görenlerin oranı da oldukça yüksektir. Bölgedeki yöneticilerin yarısından fazlası ise yönetimini yaptıkları bina/sitenin kentsel dönüşüm alanında yer almasından dolayı toplu yaşama uyum, düşük hizmet kalitesi ve yetersiz planlama gibi farklı sosyal ve fiziksel sorunlarla karşılaştıklarını belirtmiştir. Dönüşüm sonrası alan yönetiminde; özellikle dönüşümün sosyal etkisi ve toplu yaşama uyum sürecinin ele alınması, sabırlı ve doğru iletişim kanallarının kurulması, tasarımın yanında işçilik ve malzeme konularına ayrıca dikkat edilmesi ve fiziki yapının sosyal yapıyla adaptasyon sürecinin kontrol edilmesi gerektiği vurgulanmalıdır. Özetle dönüşüm projelerine karar verilmesi aşamasında uzun vadeli dönüşüm stratejisi oluşturulması ve bu stratejinin başarı araçlarından biri olarak da dönüşüm sonrası alan yönetim sisteminin kurulması ile proje alanının bir bütün olarak yönetimi veya kenstel tesis yönetimi yaklaşımına geçişin sağlanmasının gerekli ve yararlı olacağı vurgulanmalıdır.

Kaynaklar

Alizadeh, N. (2018). *Kentsel Dönüşümün Yapı-Çevre İlkeleri Açısından İrdelenmesi: Ankara Örneği*, Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, 92, Ankara.

Arıkan, A. (2019). *Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Etkileri: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği,* Yüksek lisans tezi, Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 105, Ankara.

Avrupa Kentsel Şartı. (1992). http://www.mimarlarodasiankara.org /?id=964, adresinden 30.10.2022 tarihinde alındı.

Çiftçi, S. (2016). *Toplum Temelli Bir Yaklaşım Olarak Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm: Ankara Dikmen Vadisi Örneği,* Doktora tezi, Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, 265, Sakarya.

Efil, İ. (2015). İşletmelerde Yönetim ve Organizasyon. 13. Baskı, İstanbul: Alfa Basımevi, 526 s.

Elpek, Ç.N. (1999). *Doğal ve Yapay Çevre Kapsamında İnsan-Çevre-Yapı Etkileşiminden Kaynaklanan Olumsuzlukların Araştırılması,* Yüksek lisans tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İç Mimarlık Anasanat Dalı, 112, Eskişehir.

Emekci, Ş. (2021). Çevreye Duyarlı Mimarlık Arayışında İnsan ve Doğa ile Uyumlu Yapı Üretme Süreci, *Mimarlık Bilimleri ve Uygulamaları Dergisi, 6*(2), 538-554. e-ISSN: 2548-0170

Erentürk, M.K. (2016). *Dış Kaynak Kullanımı ile Tesis Yönetiminin Konutlardaki Yaşam Kalitesine Katkıları ve Bir İnşaat Firması Üzerinde Çalışma,* Yüksek lisans tezi, Haliç Üniveritesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 269, İstanbul.

Gül, A. ve Bostan, Ç. (2018). Kentsel Tasarım Çalışmalarında İnterdisiplinler Arası İşbirliği, ISUEP2018 Uluslararası Kentleşme ve Çevre Sorunları Sempozyumu: Değişim/Dönüşüm/Özgünlük Tam Metin Bildiri Kitabı. ISBN: 978-605-01-1254-2 (4.c), 499-506, 2018.

HABITAT II. (1996). İstanbul Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu: Hedef ve İlkeler, Taahhütler ve Küresel Eylem Planı. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı HABITAT II Kent Zirvesi, 3-14 Haziran 1996.

Kellekçi, Ö.L. ve Berköz, L. (2006). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler. *Mimarlık, Planlama, Tasarım, 5*(2), 167-178.

Keskin, E. (2023). *Kentsel dönüşüm projeleri uygulama alanlarında tesis yönetimi gereksinimi: Kuzey Ankara Girişi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri örneği çerçevesinde yönetim modelinin değerlendirilmesi,* Doktora tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Bilimler Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 269 s., İstanbul.

Keskin, E., Tanrıvermiş, H. ve Tanrıvermiş, Y. (2023). Türkiye'de Büyük Ölçekli Kentsel Dönüşüm Projeleri Uygulama Sonuçlarının Değerlendirilmesi: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, *idealkent, 15*(42), 755-789,

Noor, M. and Pitt, M. (2009). A Critical Review on Innovation in Facilities Management Service Delivery, *Facilities, 27*; 211-228.

Ökde, F. (2019). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Yaşam Kalitesine Toplumsal Yansıması: Mamak Örneği,* Doktora tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, 322, Kırıkkale.

Pheng, L.S. (1998). Managing Total Service Quality, *Managing Service Quality, 8*, 34-45.

SBB. (2007). Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013): Yerleşme - Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu. (Yayın no: DPT: 2708- ÖİK: 661). https://www.sbb.gov.tr/wp-

content/uploads/2022/08/Dokuzuncu-Kalkinma-Plani-Yerlesme-ve-Sehirlesme-OIK.pdf, adresinden 10.01.2023 tarihinde alındı.

SBB. (2013). Onuncu Kalkınma Planı. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Onuncu_Kalkinma_Plani-2014-2018.pdf, adresinden 10.01.2023 tarihinde alındı.

Şeker, M. (2011). İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması. İstanbul: İTO Yayıları, 188 s.

Şeker, M. (2015). Quality Of Life Index: A Case Study of Istanbul. *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonometri ve İstatistik Dergisi, Ekonometri ve İstatistik, 23;* 1-15.

SELMA (Spatial Deconcentration of Economic Land Use and Quality of Life inEuropean Metropolitan Areas). (2005). Spatial Deconcentration of Economic Land Use and Quality of Life in European Metropolitan Areas, http://cordis.europa.eu/data/PROJ_FP5/ACTIONeqDndsessionq112362005919ndDOCeq1724ndTBLeqEN_PROJ.htm, adresinden 10.05.2015 tarihinde alındı.

Şimşek, M. (2002). İnsan Faktörü: TKY Başarısının Anahtarı. Babıali Kültür Yayınları, 316, İstanbul.

Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F.N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M., (2017). *Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Durum Analizi ve Etki Değerlendirme,* Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, 30, Ankara.

Tanrıvermiş, H., Keskin, E., Yıldırım, İ., Yılmaz, M. S, Demirkaya, S. ve Ezber Kurtar, S. (2023). Kentsel Dönüşüm Projeleri Uygulama Alanlarında Dönüşüm Sonrası Yapılı Çevre Yönetimi Modellerinin Analizi: Ankara İli Kentsel Dönüşüm Projeleri Örneği. Ankara Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri (BAP), Proje No: 21B0669001.

Türker-Devecigil, P. (2006). The Role of Local Actors in Transforming Informal Settlements in Turkey for Sustainable Urban Development: The Ankara-Dikmen Valley Case. *International Planning Studies, 11*(3–4), 167–186,

United Nations. (2017). New urban agenda. http://habitat3.org/wp-content/uploads/New-Urban-Agenda-GA-Adopted-68th-Plenary-N1646655-E.pdf, adresinden 30.01.2022 tarihinde alındı.

United Nations. (2015). Transforming our world: the 2030 agenda for sustainable development. https://sdgs.un.org/2030agenda, adresinden 30.01.2022 tarihinde alındı.

Yaman, M. (2011). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Ankara Büyükşehir Belediyesi: Dikmen Vadisi 3. Etap Örneği,* Doktora tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, 315, Ankara.

Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi,* Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 178, Ankara.