



Kentsel Dönüşüm Sürecinde Konut Kullanıcısının Memnuniyeti, Beklentileri ve Hanehalkı Hareketliliğinin Araştırılması: Elbistan Yunus Emre Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği

Hüsne TEMUR^{1*}

^{1*}Yozgat Bozok Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yozgat/Türkiye.
ORCID No: 0000-0002-1735-7132, e-mail: husnetemur2@gmail.com

(Alınış/Arrival: 23.05.2022, Kabul/Acceptance: 14.09.2022, Yayınlanma/Published: 15.12.2022)

Özet

Kentsel dönüşüm kavramı 1950'li yıllardan günümüze kadar gerek tanım gerekse yasal dayanakları bakımından geliştirilerek gündelik hayatımızda yer edinmiştir. Kentsel dönüşüm sadece fiziki yenileme değil aynı zamanda hanehalkı ve onların yaşam tarzlarını da ilgilendiren bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinde kullanıcıların memnuniyetleri ve beklentileri de göz önüne alınmalıdır. Bu bakış açısıyla bu çalışmada Elbistan Yunus Emre Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında kullanıcıların memnuniyet ve kentsel dönüşüme ilişkin beklentilerinin incelenmesi amaçlanmaktadır. Kullanıcıların istekli olma durumları, memnuniyet düzeyleri, beklentileri ve hanehalkı hareketliliklerine yönelik yarı yapılandırılmış görüşme ve alan çalışması yapılmıştır. Proje kapsamında konut kullanıcılarının ev sahibi ve kiracılık durumunda olmaları sebebiyle görüşmeler ev sahibi ve kiracılar ile yapılmıştır.

Görüşmeler sonucunda Elbistan Yunus Emre Mahallesi kentsel dönüşüm projesinde konut memnuniyet bileşenlerinin olumlu/olumsuz etkileri kullanıcıların kentsel dönüşüm projesine yaklaşımını etkilediği görülmüştür. Farklı beklentileri olan ev sahibi ve kiracıların yüksek oranda konut memnuniyet bileşenlerinin olumsuz etkilerinden dolayı dönüşüm projesini istemedikleri ortaya çıkmıştır. Beklentileri karşılanmayan ev sahibi ve kiracılar, kentsel dönüşüme isteksiz durumdadır. Bu durumda beklentileri karşılanmayan ve memnuniyet düzeyi düşük ev sahibi ile kiracıların hanehalkı hareketliliğine yol açan bir kentsel dönüşüm projesi ortaya çıkmıştır.

Anahtar kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Konut Memnuniyeti, Kentsel Dönüşümde Beklentiler, Hanehalkı Hareketliliği, Elbistan

Investigation of Residential User's Satisfaction, Expectations and Household Mobility in the Urban Transformation Process: The Example of Elbistan Yunus Emre Mahallesi Urban Transformation Project

Abstract

The concept of urban transformation has been developed in terms of both definition and legal bases from the 1950s until today and has taken a place in our daily lives. Urban transformation emerges as a process that concerns not only physical renewal but also households and their lifestyles. For this reason, the satisfaction and expectations of the users should also be taken into account in urban transformation projects. From this point of view, in this study, it is aimed to examine the satisfaction and expectations of the users regarding urban transformation within the scope of the Elbistan Yunus Emre Mahallesi urban transformation project. Semi-structured interviews and field studies were conducted on users' willingness, satisfaction levels,

expectations and household mobility. In the scope of the project, interviews were held with the landlord and the tenants, since the users of the residences are in the position of landlord and tenancy.

As a result of the interviews, it was seen that the positive/negative effects of the housing satisfaction components in the Elbistan Yunus Emre District urban transformation project affected the approach of the users to the urban transformation project. It has been revealed that landlords and tenants with different expectations do not want the transformation project due to the negative effects of the housing satisfaction components. Landlords and tenants, whose expectations are not met, are reluctant to urban transformation. In this case, an urban transformation project emerged, which led to household mobility of the landlords and tenants, whose expectations were not met and whose satisfaction level was low.

Keywords: Urban Transformation, Housing Satisfaction, Expectations in Urban Transformation, Household Mobility, Elbistan

1.GİRİŞ

Roberts, kentsel dönüşüm kavramını "kentsel sorunların çözümüne yol açan ve değişime uğramış bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında kalıcı bir iyileşme sağlamayı amaçlayan kapsamlı ve bütünlük vizyon ve eylem" olarak tanımlamaktadır [1]. Türkiye Bilimler Akademisi (TÜBA)'nin Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü'nde ise daha geniş bir anlamla, "belediyelerce, kentin yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden yapıım ya da özüne uygun biçimde yenilenerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü" şeklinde tanımlanmıştır [2]. Keleş'e göre kentsel dönüşümün amacı, gecekonduların ıslahı olarak bildiğimiz şeyin genişletilmiş bir şekli olup gecekonduların bölgelerinin göze daha hoş görülmesidir. Tanımın her ne kadar afet ve yapı çevresinin düzenlenmesi gibi kavramlarla genişletilmeye çalışılmış olsa da bu durumun gecekonduların alanlarının temizlenmesi olduğunu belirtmiştir [3].

Ülkemizde kentsel dönüşüm 1950'li yıllardan beri gecekondular ve gecekondular bölgelerinin iyileştirilmesi şeklinde gündeme gelmiş bir konudur. 5218 (1948), 5228 (1948), 6188 (1953) ve 7367 (1959) sayılı gecekondular alanlarının affına ilişkin yasaların tamamı bir periyoda kadar, yapılmış olan gecekondular topluma kazandırmayı hedeflemiştir [4]. Gecekondulardaki artışın temel sebepleri 1950'li yıllarda kırdan kente göç ve hızlı kentleşme sürecidir. Gecekonduların topluma kazandırılması hedefi 1966 yılında 775 sayılı Gecekondular Yasası ile yasal boyut kazanmıştır. Fakat bu yasayla birlikte imara aykırı yapı sayısında artış gözlenmiş ve plansız kentleşme gündeme gelmiştir [5]. 1980'li yıllarda imar affı, ıslah imar planı mevzuatları uygulanmış ve böylece kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde daha fazla gündeme gelmeye başlamıştır. 2000'li yıllarda ise kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılabilmesi için yasal düzenlemeler yapılmış ve sonrasında yaygın olarak uygulanmıştır. 2004 yılında çıkan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ilk kentsel dönüşüm yasası niteliğindedir [6]. Kentsel dönüşüm konusuna ilişkin yaşanan son yasal gelişme ise 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. Kanunun temel amacı "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde; fen, sanat, norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir" [7].

Tüm bu yasal süreçle birlikte gelişen kentsel dönüşüm kavramı günümüzde aynı zamanda hanehalkı, yaşam tarzı ve kentsel alan konularını da ilgilendirmeye başlamıştır. Fakat kentsel dönüşüm projeleri; kişilere sunduğu olanaklar, oluşturduğu yeni kimlik ve kentle bütünleşmesinin yanında proje kapsamında kullanıcıların kentsel dönüşüme ilişkin memnuniyetleri, beklentileri, uyum süreçleri, yaşam kalitesi, yaşam tarzı üzerindeki etkileri gibi konular üzerinde de tartışılan ve eleştiri alan uygulamalardır [8]. Konut memnuniyeti, bireylerin ve toplulukların mutluluğuyla birlikte başarısı ve üretkenliğiyle de ilgili önemli ipuçları vermektedir. Aynı zamanda konut ve çevresinden duyulan memnuniyet yaşam kalitesi göstergelerinden biridir. Kullanıcının konut ve çevresinden fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda memnun olmaması kent içi yer değiştirmeye sebep olmaktadır. Bu durum konut kullanıcısı hareketliliği olarak tanımlanmaktadır. Konut kullanıcısı hareketliliği, kullanıcının süreç ve sonucuna göre konut ve çevresiyle ilgili memnuniyet algısıyla ilişkilidir. Konut kullanıcısı hareketliliği gönüllü ya da zorunlu olarak ortaya çıkabilmektedir [9].

Türkün (2013)'ün İstanbul'un kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen ya da dönüşümün baskısı altında kaldığı mahallelerde yapmış olduğu kapsamlı araştırma kentsel dönüşüm hedefinin olduğu günümüzde dönüşümün hangi toplumsal sorunlara ve mağduriyetlere yol açacağını saptama imkânı vermiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde düzenli ve modern mekânlar oluşturma gibi olumlular ile aslında alanda yaşayanların ihtiyaçlarının karşılanabilirliği, yaşam kalitesini artırabilme gibi konuları tartışma dışında bırakmaktadır. “Böyle bir zaman diliminde, dönüşüme uğraması beklenen konut alanlarında yaşayanların ekonomik güçlerini, donanımlarını, kentte var olma stratejilerini, yaşadıkları mahallelerin günlük yaşamlarındaki önemini ve kentsel dönüşüm konusundaki algı ve taleplerini araştırmak önemli görülmüştür” [10].

Bu araştırmada da kentsel dönüşüm uygulaması üzerinden konut memnuniyeti konusu ele alınacaktır. Çünkü konut memnuniyeti, konut kullanıcının yaşam kalitesini etkilemekle birlikte kent içi hanehalkı hareketliliğine de sebep olabilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının en dar anlamıyla konut ve çevresinin yeniden dönüşümünü ifade etmesi nedeniyle değişim ve dönüşüm içerisinde olan konut kullanıcılarının; konut memnuniyetleri, beklentileri ve hanehalkı hareketlilikleri Elbistan Yunus Emre Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi örnek alanı üzerinden açıklanacaktır. Elbistan ilçesi merkez mahalleler içerisinde en yüksek oranda kentsel dönüşüm talebi Yunus Emre Mahallesi'nde olması sebebiyle örnek alan seçilmiştir.

Literatürde konut memnuniyeti üzerine yapılmış araştırmalarda memnuniyet; konuta dair nitelikler, konut çevresine dair nitelikler ve konut kullanıcılarına dair nitelikler olmak üzere 3 temel bileşenden oluşmaktadır. Konut büyüklüğü, yapıdaki kat sayısı, konutun yaşı, yapı kalitesi, kira bedeli gibi değişkenler konuta dair nitelikleri oluşturmaktadır. Kentsel hizmetlere uzaklık, iş yerine uzaklık, komşuluk ilişkileri, eğitim ve sağlık tesislerinin yeterliliği, otoparkların yeterliliği gibi değişkenler ise konut çevresine dair niteliklerdendir. Eğitim seviyesi, meslek, etnik köken, ev sahibi/kiracılık durumu, hanehalkı geliri ve büyüklüğü gibi değişkenler ise konut kullanıcısına dair nitelikleri oluşturmaktadır [8]. Bu araştırmada konut memnuniyetinin 3 temel bileşeni kapsamında alt değişkenler oluşturularak kentsel dönüşüm sürecinde konut memnuniyeti ve hanehalkı hareketliliğinin ortaya çıkarılması amacıyla kentsel dönüşüm projesi içerisindeki konutlarda yaşayan ev sahipleri ve kiracılar tarafından yarı yapılandırılmış görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmelerin değerlendirilmesiyle birlikte konut kullanıcılarının memnuniyeti, beklentileri ve hanehalkı hareketliliğine yönelik sonuçlar yazılmıştır.

2.MATERYAL VE METOT

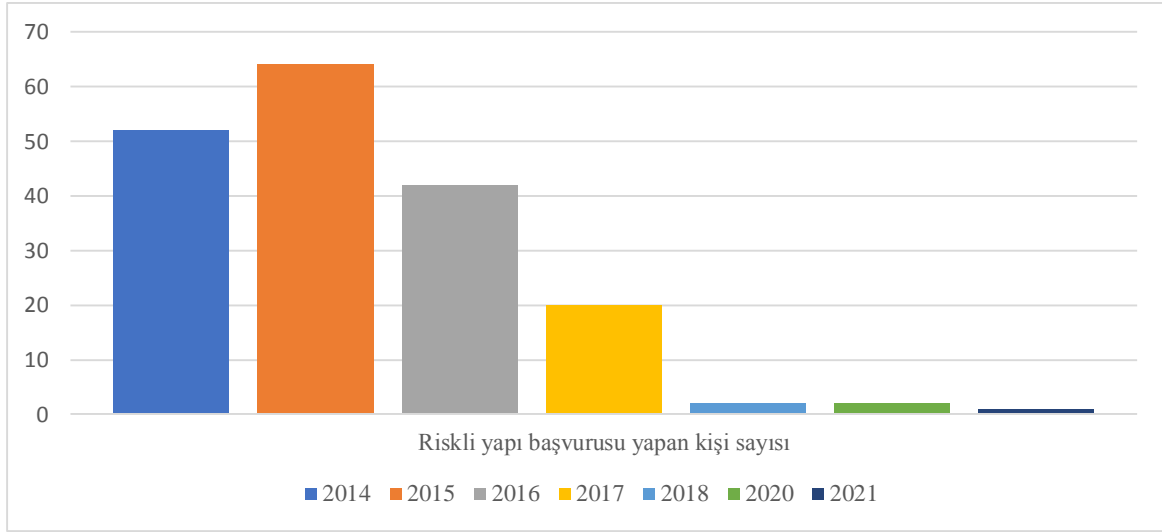
Bu araştırmada veriler; doküman inceleme, yerinde araştırma ve yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşme yoluyla toplanmıştır. Araştırma Eylül 2021-Nisan 2022 tarihleri arasında gerçekleşmiştir. Elbistan kentinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerine yönelik bir çıkarım elde edilmesi amacıyla Elbistan Belediyesi'ne gelen riskli yapı talepleri incelenmiştir. Aynı zamanda Elbistan Belediyesi arşiv taraması yapılmıştır. Alanda yerinde incelemeler sonucunda fotoğraflar çekilmiş ve analiz çalışmaları 2010 yılı onaylı hâlihazır harita üzerine işlenmiştir. Yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşmeler 11.12.2021 tarihinde mevcutta bulunan 14 blokta yaşayan ev sahibi ve kiracılar tarafından yapılmıştır. Görüşmeciler farklı bloklardan rastgele ve gönüllülük esasına dayalı olarak 10 ev sahibi ve 10 kiracı ile toplamda 20 kişiyle yapılmıştır. Ev sahibi ve kiracıların araştırma konusuna yönelik görüşlerini detaylı bir şekilde dile getirebilmeleri için nitel araştırma yönteminden yarı yapılandırılmış görüşme yöntemi seçilmiştir. Bu yöntemle tasarlanan araştırmalarda asıl amaç araştırma konusuna yönelik derin bir kavrayışa ulaşmaktır [11]. Çalışma alanının planlı dönemde mekânsal gelişimini değerlendirebilmek için İller Bankası ve Elbistan Belediyesi aracılığıyla imar planlarına ulaşılmış ve değerlendirilmiştir. 11.12.2021 tarihinde 2. Mesken Yapı Kooperatifi konutları müteahhiti ve Yunus Emre Mahallesi muhtarıyla da sözlü görüşme gerçekleştirilmiştir.

Bu alışma giriş, materyal ve metot, sonuç kısımları hariç üç temel bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde Elbistan'daki kentsel dönüşüm projeleri konusunda genel değerlendirmelere yer verilmiştir. İkinci bölümde Elbistan Yunus Emre Mahallesi 2. Mesken ve Saraykent Yapı Kooperatifleri Konutları Kentsel Dönüşüm Proje alanları mevcut durum analizleri, planlı dönem mekânsal gelişim süreci, kentsel dönüşüm konusunun gündeme geliş ve uzlaşma süreci açıklanmıştır. Üçüncü bölümde ise proje kapsamında konut kullanıcıları ev sahibi/kiracı olarak ayrı ayrı ele alınarak görüşme sonuçlarına ve kentsel dönüşümden memnuniyet durumlarına yer verilmiştir.

3.ELBİSTAN'DAKİ KENTSEL DÖNÜşÜM PROJELERİ KONUSUNDA GENEL DEğERLENDİRME

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesine göre riskli alan, "zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı" riskli yapı ise, "riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı" ifade eder şeklinde tanımlanmıştır [7]. Elbistan ilçesinde kentsel dönüşüme yönelik projeler riskli alan tanımı kapsamında olmayıp riskli yapı tanımı kapsamındadır. Yani yapılmış veya yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde bu projelerin parsel bazında (tek yapı odaklı) olduğu görülmüştür. 2014 yılı itibariyle birçok vatandaş konutunun riskli yapı olduğu düşüncesiyle ilgili kurumlara başvurularda bulunmuşlardır. Bazı konutlar için birden fazla kullanıcı riskli yapı tespiti başvurusu yapmıştır (Grafik 1).

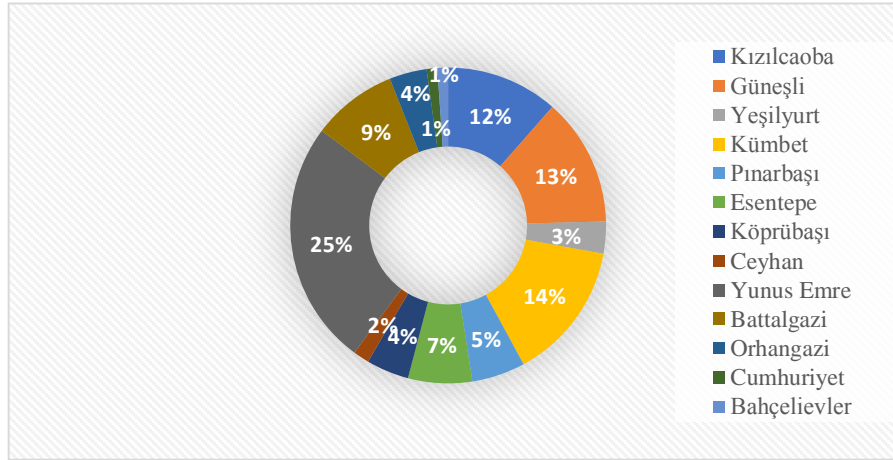
Grafik 1. Yıllara Göre Riskli Yapı Başvurusu Bulunan Yapı Sahibi Sayısı (2014-2021)



Kaynak: Elbistan Belediyesi, 2021

Elbistan'ın 14 merkez mahallesi bulunmaktadır ve mahallere göre riskli yapı başvuruları incelendiğinde 13 mahallede başvuru olduğu ve Tepebaşı Mahallesi'nden başvuru olmadığı görülmektedir. Yunus Emre Mahallesi'nin ise en yüksek riskli yapı başvuru oranına (%25) sahip olduğu dikkat çekmektedir (Grafik 2). Elbistan'da kentsel dönüşüm çalışmaları hak sahipleri başvurusuyla parsel bazında gerçekleştirilmektedir.

Grafik 2. Mahallelere Göre Riskli Yapı Başvurusu Bulunan Yapı Sahibi Sayısı



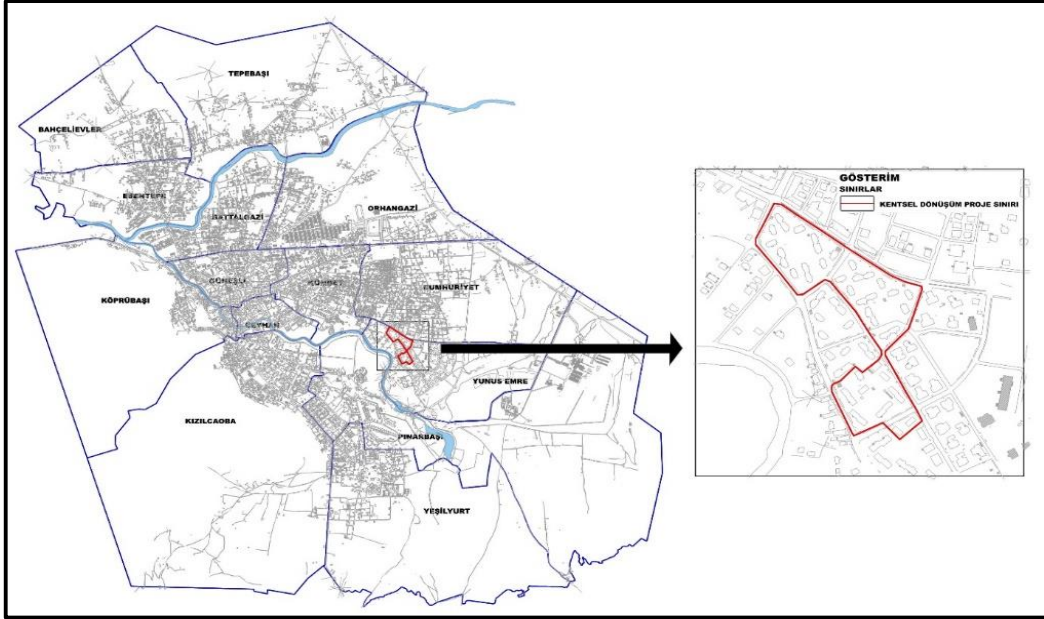
Kaynak: Elbistan Belediyesi, 2021

4.ELBİSTAN YUNUS EMRE MAHALLESİ 2. MESKEN VE SARAYKENT YAPI KOOPERATİFLERİ KONUTLARI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Yunus Emre Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm projesi de kent bütünündeki örnekler gibi parsel bazlı riskli yapı tanımı kapsamında gerçekleştirilmektedir. Önceki plan kararlarında bu alanda emsal kararı olması parseldeki yapı sayısını artırmıştır.

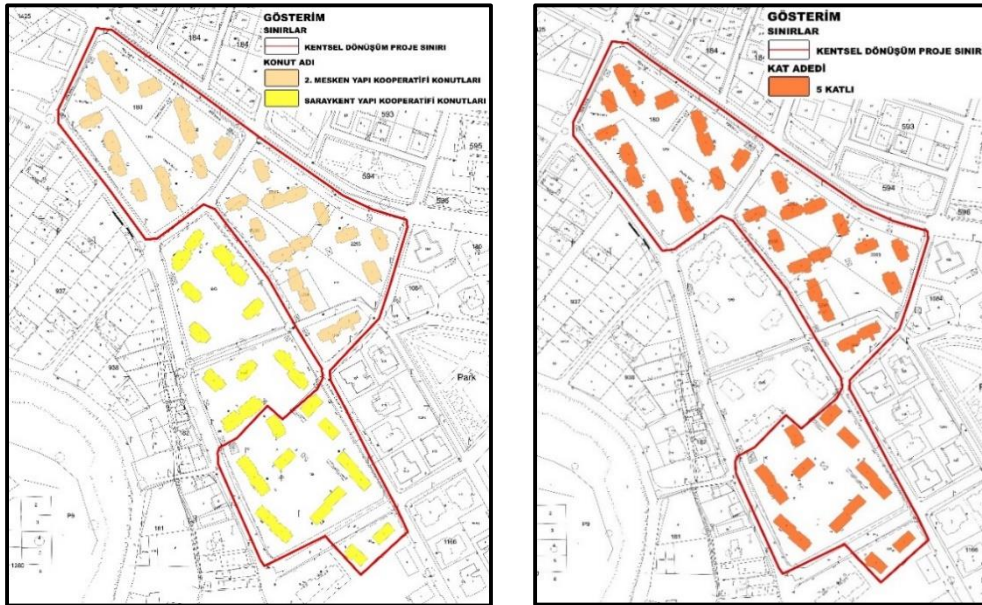
4.1.Proje Alanının Konumu ve Mevcut Durum Analizi

Kentsel dönüşüm proje alanı Elbistan (Kahramanmaraş) İlçesi Yunus Emre Mahallesi'nde yer almaktadır. 180 ada 95, 97, 99, 102 ve 103 nolu parsellerden oluşmaktadır. Proje toplamda 5.7 hektar alandan oluşmaktadır (Şekil 1).



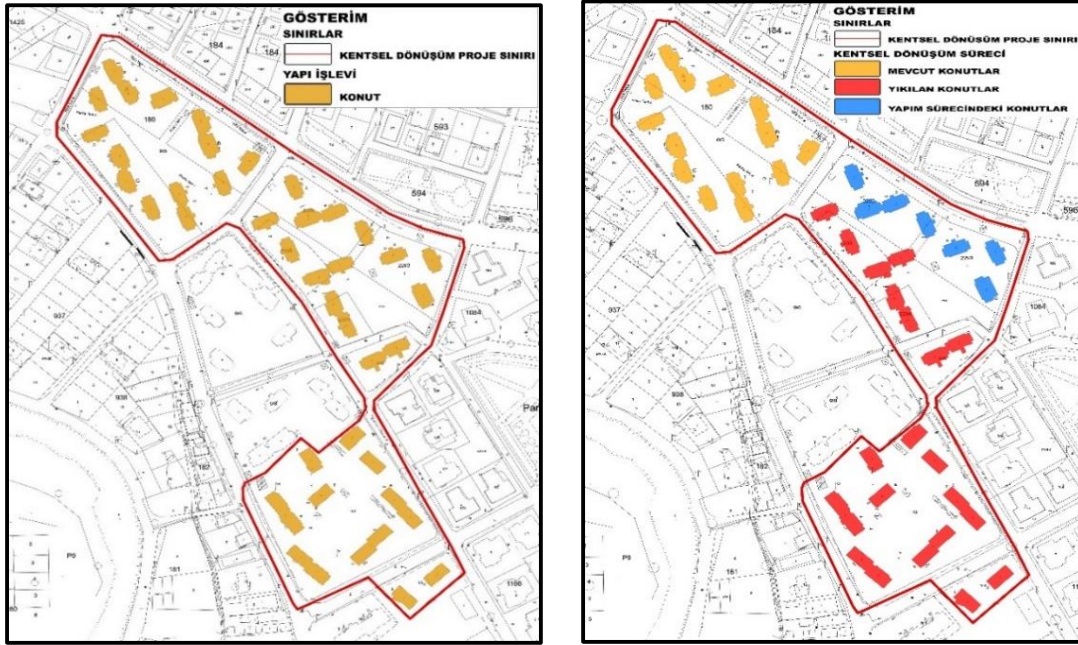
Şekil 1. Elbistan (Kahramanmaraş) Kentsel Dönüşüm Proje Sınırını Gösterir Harita (2010 yılı Elbistan hâlihazır haritası altlık olarak kullanılmıştır).

Günümüzdeki Yunus Emre Mahallesi'nde kentsel dönüşüme konu olan alan Kümbet Mahalle sınırları içerisinde kalmakta olup 30.11.1983 tarihinde Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) ilan edilmiştir. Daha sonra ise 30.10.1985 tarihinde bu alanın "Toplu Konut İlan Edilmesi"ne yönelik karar çıkmıştır. Bu alanda 2. Mesken ve Saraykent Yapı Kooperatifi Konutları inşa edilmeye başlanmıştır. Kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde kalan 2. Mesken Yapı Kooperatifi Konutları 42 blok, 5 katlı ve her katta 2 daire olacak şekilde toplamda 420 daireden oluşmaktadır. Fakat kentsel dönüşüm alanı içerisine giren blok sayısı 29'dur. Her blok 5 katlı ve her katta 2 daire olacak şekilde toplamda 290 daire kentsel dönüşüm projesi içerisinde bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi içerisinde kalan Saraykent Yapı Kooperatifi Konutları ise 14 blok, 5 katlı ve her katta 2 daire olacak şekilde toplamda 140 daire bulunmaktadır. Bu yapıların tamamı kentsel dönüşüm projesi içerisindedir [12] (Şekil 2).

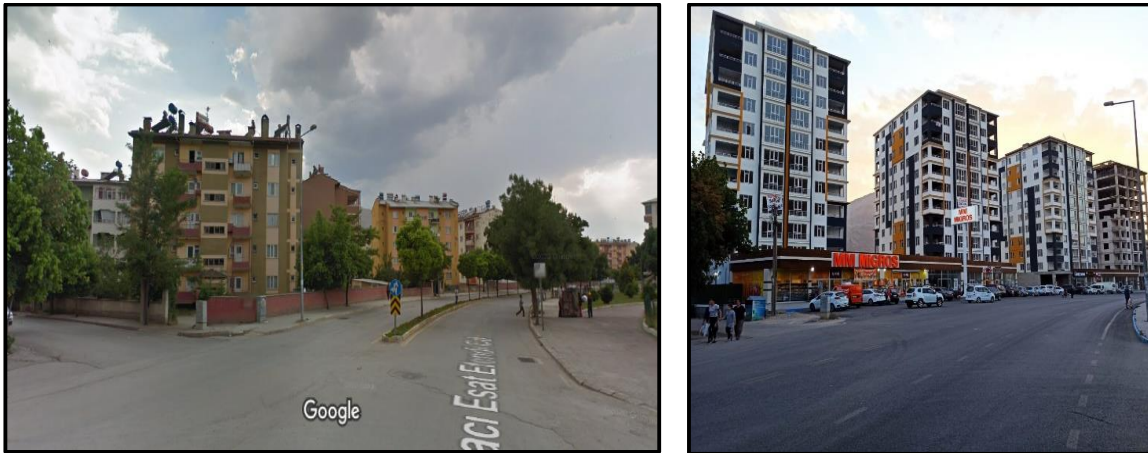


Şekil 2. Kentsel Dönüşüm Öncesi Konut Adı ve Kat Adedi (2010 yılı Elbistan hâlihazır haritası altlık olarak kullanılmıştır)

Kentsel dönüşüm kararı öncesi bu konutların tamamının konut işlevli olduğu bilinmektedir. Günümüzde 29 adet yapının yıkıldığı ve bu yapılardan 7 adedinin bulunduğu alanda yeni yapılar yapılmaya başlanmıştır (Şekil 3) (Fotoğraf 1).



Şekil 3. Kentsel Dönüşüm Öncesi Konut İşlevleri ve Kentsel Dönüşüm Sürecinde Konutların Günümüzdeki (2021) Durumu (2010 yılı Elbistan hâlihazır haritası altlık olarak kullanılmıştır)



Fotoğraf 1. Aynı Açıdan Kentsel Dönüşüm Öncesi [14] ve Kentsel Dönüşüm Sonrası Konutlar (21.09.2021)

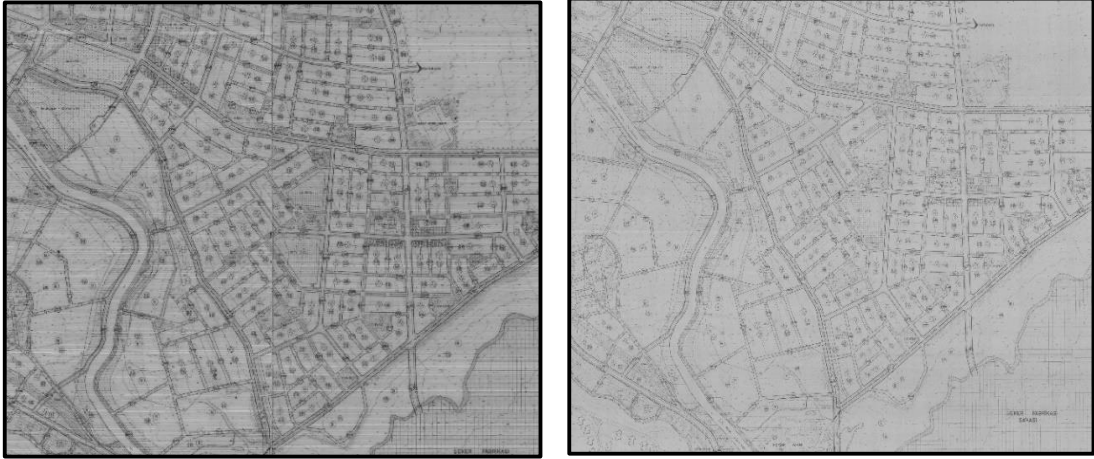
2010-2021 yılları arası Google Earth görüntüleri incelendiğinde konutların 2017 yılı görüntülerinde bir kısmının yıkılmış olduğu ve 2018 yılı itibariyle yapım çalışmalarına başlandığı görülmektedir (Şekil 4).



Şekil 4. Kentsel Dönüşüm Projesi Google Earth Görüntüleri, 2010-2021

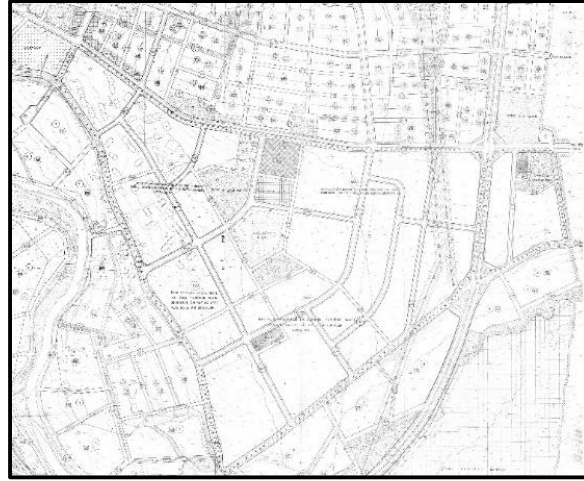
4.2.Elbistan Yunus Emre Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Planlı Dönem Mekânsal Gelişimi

Günümüzdeki kentsel dönüşüm projesi alanı 1980 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre 2 katlı inkişaf (gelişme) konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 5).



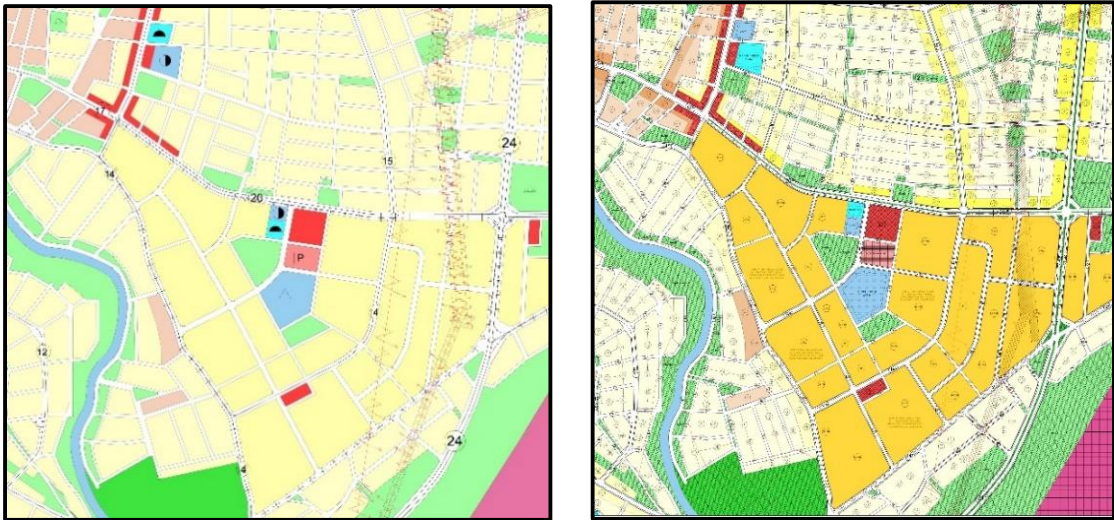
Şekil 5. 1980 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Günümüzdeki Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yakın Çevresi (İller Bankası Arşivi)

Günümüzdeki kentsel dönüşüm projesi alanı 1988 yılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiş olup yakın çevresi 2 katlı gelişme konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 6).



Şekil 6. 1988 Yılı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Günümüzdeki Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yakın Çevresi (İller Bankası Arşivi)

Günümüzdeki kentsel dönüşüm projesi alanı 2006 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yakın çevresi ise 2-3 katlı gelişme konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 7).



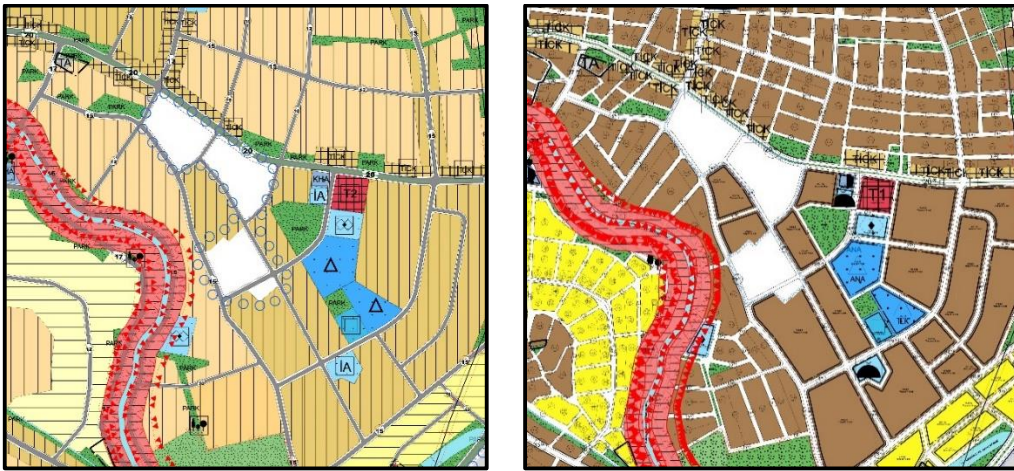
Şekil 7. 2006 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Günümüzdeki Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yakın Çevresi (Elbistan Belediyesi)

Google haritaların 2015 yılı görüntüleri incelendiğinde bu alandaki konutların 5 katlı, konut işlevli yapılar olduğu görülmektedir (Fotoğraf 2).



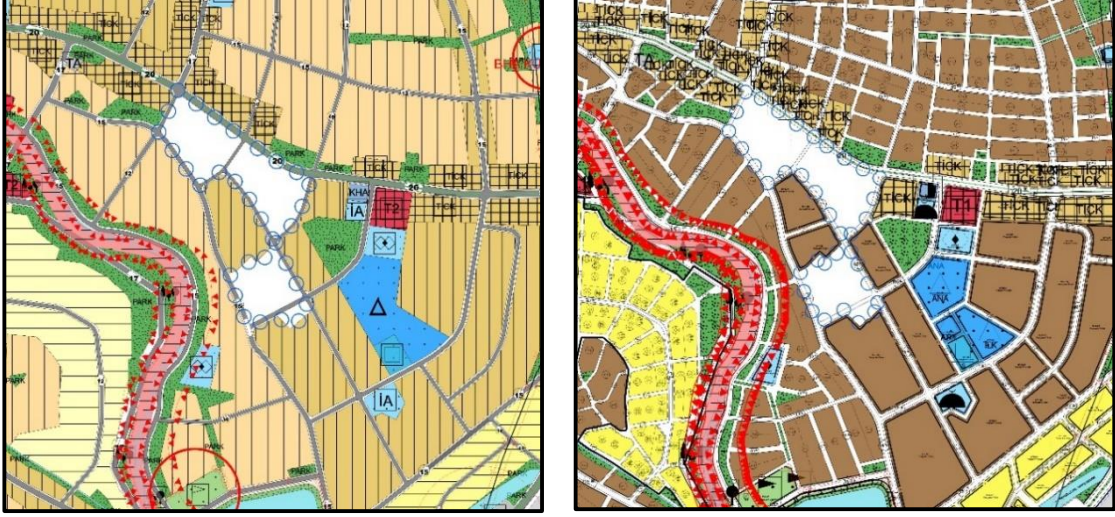
Fotoğraf 2. Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamındaki Konut Örnekleri [13]

Kentsel dönüşüm projesi alanı 2018 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre Gecekondu Önleme Bölgesi kararı kaldırılmıştır. Bir önceki planda yakın çevresinin gelişme konut alanı olarak imara açıldığı görülmektedir. Bu planla birlikte yakın çevresi düşük ve orta yoğunluklu mevcut konut alanları şeklinde planlanmıştır. Bir önceki planda gecekondu önleme bölgesi olarak gösterilen alan içerisinde kalan adalar bu planla birlikte 5 katlı mevcut konut alanı ve yakın çevresindeki konutlar 4 kata kadar çıkartılmıştır. Kentsel dönüşüm proje alanı 2018 yılı imar planlarında plan onama sınırı dışında bırakılmıştır (Şekil 8).



Şekil 8. 2018 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yakın Çevresi (Elbistan Belediyesi)

Kentsel dönüşüm projesi alanı 2020 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda mevcut düşük ve orta konut alanları kararı devam etmektedir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda da bir önceki plandaki kararların devam ettirilerek 5 katlı ve yakın çevresinde 4 kata kadar mevcut konut alanı olarak planlandığı görülmektedir. Bir önceki plana göre konut-ticaret kararlarında artış görülmektedir (Şekil 9).



Şekil 9. 2020 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yakın Çevresi (Elbistan Belediyesi)

4.3. Proje Alanının Kentsel Dönüşüm Süreci

180 ada 95, 97, 99, 102 ve 103 nolu parseller için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu yapı analizinde “planlama alanı içerisinde genellikle 5 katlı eski binalar bulunmaktadır. Alan içerisindeki binaların kentsel dönüşüm kapsamında yıkılıp yenilenmesi gerekmektedir. Deprem Yönetmeliği'nden önce yapılan bu binalar olası depreme dayanıksız yapılardır” ifadesi yer almaktadır. Kentsel dönüşümün gerekçesi ise, “180 ada, 95, 97, 99, 102 ve 103 no'lu parseller içerisinde bulunan yapıların eski ve dayanıksız olması sebebiyle kentsel dönüşüm kapsamında binaların ivedi olarak yenilebilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır” şeklinde ifade edilmiştir [14].

2. Mesken Yapı Kooperatifi Konutları'nın bulunduğu alanın (dönüşüm sonrası Nezih Kent Konutları) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; “konut alanı tanımlı 180 ada, 95, 97, 99 nolu parseller içerisinde ticaret+konut alanı, park alanı ve otopark olarak tanımlanarak alan içerisindeki yapılaşma şartları; Emsal=2.30, Yençok: Zemin+10 kat, yol cephelerinden 5'er metre, diğer cephelerden 3'er metre çekme mesafesi verilerek düzenleme yapılmıştır” ifadesi bulunmaktadır [14] (Şekil 10).

Saraykent Yapı Kooperatifi Konutları'nın bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; “konut alanı tanımlı 180 ada, 102 ve 103 nolu parseller içerisinde ticaret+konut alanı ve park alanı tanımlanarak alan içerisindeki yapılaşma şartları; Emsal=2.30, Yençok: Zemin+6 kat, yol cephelerinden 5'er metre, diğer cephelerden 3'er metre çekme mesafesi verilerek düzenleme yapılmıştır” ifadesi bulunmaktadır [14] (Şekil 10).



Şekil 10. 2. Mesken ve Saraykent Kooperatif Konutları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları [14].

Fotoğraf 3 ve 4’te kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında konut örnekleri görülmektedir.



Fotoğraf 3. Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamındaki Konut Örnekleri (21.09.2021)



Fotoğraf 4. Dönüşümü Tamamlanmakta Olan Konut Örnekleri (21.09.2021)

Tablo 1’de kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasında blok sayısı, kat yükseklikleri, toplam daire sayısı ve yapı işlevleri görülmektedir.

Tablo 1. Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrasında Yapı Değişimi

| Yapı Kooperatifi | Yapı Özellikleri | Kentsel Dönüşüm Öncesi | Kentsel Dönüşüm Dâhil Edilen | Kentsel Dönüşüm Sonrası |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 2.Mesken Yapı Kooperatifi | Toplam Blok Sayısı | 42 | 29 | 14 |
| | Kat Yüksekliği | 5 | 5 | Zemin+10 Kat |
| | Toplam Daire Sayısı | 420 | 290 | 580 Konut+100 İş Yeri |
| | Yapı İşlevi | Konut | Konut | Ticaret-Konut |
| Saraykent Yapı Kooperatifi | Toplam Blok Sayısı | 14 | 14 | Yüklenici firma projeyi bırakmıştır. |
| | Kat Yüksekliği | 5 | 5 | |
| | Toplam Daire Sayısı | 140 | 140 | |
| | Yapı İşlevi | Konut | Konut | |

Kaynak: Yazar tarafından alan araştırması ve yüklenici firma görüşmeleri sonucundan oluşturulmuştur.

4.4. Uzlaşma Süreci

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında müteahhit ve mahalle muhtarı ile uzlaşma sürecine yönelik sözlü görüşme yapılmıştır. Müteahhit ile yapılan görüşme sonucu şu şekildedir:

“Bu alanda yaşayanlar kentsel dönüşüm konusunda bilinçli değiller. Biz yüklenici firma olarak buradaki yapıların depreme dayanıklı olmaması nedeniyle dönüşümünün gerektiğine karar verdik. 2016 yılında konutların yıkımına başladık. 2017 yılı itibariyle plan değişikliği çalışmalarımıza başladık ve sene sonunda temel atma çalışmalarımız başladı. Bu alandaki konutların, imar planı değişikliğinde ticaret-konut işlevli olmasının temel sebebi Hacı Esat Efendi Caddesi’nin işlevini artırabilmek idi. Asıl amacımız Elbistan kent merkezine alternatif bir alt merkez oluşturmak. Bu noktada ticaret alanlarını kurumsal firmalara (Migros, bankalar gibi) satış/kiralama yapıyoruz. Uzlaşma sürecinde burada yaşayanları ikna etmek kolay olmadı. Yaklaşık 1 yıllık bir çalışma içerisinde kişilerle iletişime geçildi. Konutunun riskli yapı olduğunu düşünenler de vardı. Bu alanda konutu olan kişilerin yaklaşık %30’u yurtdışında yaşamaktadır ve bunlar dünyanın farklı ülkelerindedir. Bu alanda yaşayan kişilerden vekâletname alınmasıyla birlikte süreç başlamış oldu. Halkın ikna edilmesinde süreci zorlayan durumlardan biri Saraykent Yapı Kooperatifi konutlarının yıkılıp yeniden yapılmamasından dolayı oldu. Yüklenici firma konutları yıkıp yapamayınca burada yaşayan kişiler mağdur oldu. Bu nedenle 2. Mesken Yapı Kooperatifi konutlarında yaşayan kişilerde sürece önyargılı yaklaştılar. Proje kapsamında mevcutta 290 daire bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm sonrasında bu alanda toplamda 580 daire ve 100 adet iş yeri olacaktır. Mevcuttaki konutlar 5 katlı, her katta 2 daire şeklindeyken şu anda zemin+10 katlı, her katta 4 daire olacak şekilde projesi hazırlanmıştır. Konutların geneli şahıs mülkiyetindedir” (Müteahhit ile sözlü görüşme, 11.12.2021).

Mahalle muhtarıyla yapılan görüşme sonucu ise şu şekildedir:

“Burada süreç hala devam ediyor. Yıkım için karar geldi. Vatandaşın bir kısmı konutun kentsel dönüşüme girmesini istiyorken bir kısmı istemiyor. Burada yaşayanlar genellikle düşük gelirli ya da emekli kişiler. Kentsel dönüşüm sürecinde kalacakları yerlerle ilgili kaygıları var. Evlerinden ayrılıp kiraya çıkmak istemiyorlar” (Yunus Emre Mahalle Muhtarı ile sözlü görüşme, 11.12.2021).

5. PROJE ALANININ YAŞAYANLARI

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında toplamda 14 blok mevcutta bulunmaktadır. Bu bloklardaki konut kullanım durumu incelendiğinde konutların %46,4 oranda boş, %30,7 oranında ev sahibi tarafından ve %22,9 oranında kiracılar tarafından kullanıldığı görülmektedir (Tablo 2). Ev sahiplerine yakın zamanda konutun boşaltılması gerektiğiyle ilgili gelen yazı konutların boşaltılmasında önemli etken olmuştur.

Tablo 2. Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Mevcut Konutlarda Konut Kullanım Durumu, 2021

| Blok | İşlev | Ev Sahibi | Kiracı | Boş |
|---------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| 1.Blok | Konut | 4 | 3 | 3 |
| 2. Blok | Konut | 4 | 2 | 4 |
| 3. Blok | Konut | 3 | 2 | 5 |
| 4. Blok | Konut | 3 | 3 | 4 |
| 5. Blok | Konut | 4 | 4 | 2 |
| 6. Blok | Konut | 4 | 2 | 4 |
| 7. Blok | Konut | 6 | 1 | 3 |
| 8. Blok | Konut | 4 | 2 | 4 |
| 9. Blok | Konut | 2 | 1 | 7 |
| 10. Blok | Konut | 2 | 2 | 6 |
| 11. Blok | Konut | 1 | 2 | 7 |
| 12. Blok | Konut | 2 | 3 | 5 |
| 13. Blok | Konut | 0 | 3 | 7 |
| 14. Blok | Konut | 4 | 2 | 4 |
| TOPLAM | | 43 | 32 | 65 |

Kaynak: Alan çalışması, 2021

Yunus Emre Mahallesi 2. Mesken Yapı Kooperatifi kentsel dönüşüm projesi kapsamında mevcutta bulunan toplam 14 blokta 10 ev sahibi ve 10 kiracı ile toplamda 20 kişiyle yarı yapılandırılmış görüşme yapılmıştır. 2. Mesken Yapı Kooperatifi kentsel dönüşüm çalışmaları devam ederken Saraykent Yapı Kooperatifinde bulunan konutların yıkımı gerçekleşmiş ve yüklenici firma projeyi bırakmıştır. Bu nedenle görüşmeler 2. Mesken Kooperatifi konutları üzerinden değerlendirilmiştir. Görüşme sonuçları ev sahipleri ve kiracılar olmak üzere iki başlıkta değerlendirilmiştir.

5.1. Ev Sahiplerinin Kentsel Dönüşüme İlişkin Değerlendirmeleri

Görüşmeye katılan ev sahiplerinin büyük bir kısmı (%70) 40 yaş ve üzerindedir. Görüşmecilerin %90'ı kadın ve ev hanımıdır. Görüşmecilerin %50'i ilkokul, %40'ı ortaokul ve %10'u ön lisans mezunudur. Doğum yerleri %90 oranda Elbistan'dır. Görüşmeye katılan kişilerin ortalama hanehalkı geliri incelendiğinde %60'ının 1000-1500 TL arası, %40'ının ise 2000-2500 TL arası gelire sahip olduğu görülmüştür.

- **Hanehalkı Özellikleri**

Hanede %40 oranında 3 kişi, %20 oranında 2 kişi, %20 oranında 4 kişi ve %20 oranında 6 kişi yaşamaktadır. Hanelerin %30'unda kendileriyle birlikte geçici olarak yaşayanlar bulunmaktadır. Bu kişiler 85 yaş ve üzeri kişiler bulunmaktadır. Bu kişiler hanehalkı reisinin bakımına muhtaç anne ya da babalarıdır. Hane reislerinin %50'si 50 yaş ve üzerinde olup %70 oranında ilkökul mezundur. Okuma yazma bilmeyen hane reisi ve eşi bulunmamaktadır. Hane reislerinin %70'i emeklidir ve çalışan %30'luk kısım ise inşaat işçisi, terzi gibi emek gücü gerektiren işlerde çalışmaktadır. Alanda yaşayan en küçük çocuk 7 yaşında ve en büyük çocuk 17 yaşındadır. Çocukların %60'ı ortaokul çağındadır. Alanda yaşayanların %70'i çekirdek aile yapısındaiken %30'u geniş aile olarak yaşamaktadır.

- **Konut ve Çevresi**

Konutta 5-10 yıl arasında yaşayanların oranı %20, 11-20 yıl arasında yaşayanların oranı %70, 21 yıl ve üzerinde yaşayanların oranı %10'dur. En eski konut sahibi 35 yıldır yaşamaktadır. Ev sahiplerinin hiçbirinin ikinci konutu bulunmamaktadır. Hanehalkı günlük aktiviteleri; işe gitmek, parkta oturmak, yürüyüş yapmak, alışveriş yapmak, okula gitmektir. Günlük aktivitelere yaya ya da toplu taşıma ile erişmektedirler. Konut kullanıcıları konut ve çevresini alışmış oldukları kişilerin yaşamasından dolayı güvenli bulmaktadırlar. Bu nedenle komşuluk ilişkileri de iyi durumdadır.

- **Kentsel Dönüşüm Süreci**

Ev sahiplerine kentsel dönüm kavramını %80 oranında “evlerin yıkılıp yeniden yapılması” şeklinde tanımlamıştır. Ev sahiplerinden biri ise kentsel dönüşümü “insanların ocaklarının yıkılıp mağdur edilmesi” şeklinde tanımlamıştır. Konutun kentsel dönüşüm proje kapsamında olduğunu bilmeyen ev sahibi bulunmamaktadır. Konut kullanıcıları kentsel dönüşüme girecek olan konutunu müteahhit firmanın başlatmış olduğu süreç dahilinde binalardan alınan örnekler dahilinde öğrenmişlerdir (Fotoğraf 5). Ev sahiplerinin %40'ı konutunun kentsel dönüşüme girmesini istememektedir. İstememe nedenleri arasında; proje sürecinin çok fazla uzamasından dolayı oluşan güvensizlik ve kentsel dönüşüm sürecinde kiraya çıkmak istememe şeklindedir.

“Kentsel dönüşüme istekli değilim çünkü uzun süredir konu gündemde ve hiçbir gelişme olmuyor. Evim yıkıldıktan sonra tekrar yapılmaz diye kaygılarım var. Evimden memnunum. Özellikle konumu çok iyi. Tek sorun ısınma şeklimiz. Birlik olup doğalgaza geçmiş olsak hiçbir sorun kalmayacak. Yeni yapılan evlerin şu an oturduğumuz evlerden daha büyük ve sağlam olduğunu da düşünmüyorum.”



Fotoğraf 5. Müteahhit firma tarafından binalardan alınan örnekler (11.12.2021)

Ev sahiplerinin %60'ı ise konutun eski olması, daha konforlu bir konutta yaşama isteği, soba ile ısınan konuttan doğalgaz ile ısınmaya dönmesi gerekçeleriyle kentsel dönüşüme isteklidir. Ev sahiplerinin konutla ilgili hazırlanan/hazırlanmakta olan plan ve projelerle ilgili bilgisi bulunmamaktadır.

“Konutla ilgili hazırlanan/hazırlanmış olan plan ve projelerle ilgili hiçbir bilgimiz bulunmuyor. Yapılan toplantılardan haberdar değiliz. Toplantılara sadece seçilmiş olan başkanlar katılıyor onlarda alınan kararlarla ilgili bizleri bilgilendirmiyorlar.”

Mevcuttaki konutlarda fiziksel sorunlar da görülmektedir (Fotoğraf 6).



Fotoğraf 6. Fiziksel sorunlu yapı örnekleri (11.12.2021)

Ev sahiplerinin hazırlanan/hazırlanmakta olan plan ve projelere yönelik görüşleri ise; alan içerisinde park, otopark, spor salonu, çocuk oyun alanı, toplantı salonu ve ortak giderlerin karşılanması amaçlı ticaret alanlarından pay şeklindedir. Ev sahiplerinden hiçbiri konutun riskli yapı olabileceğine dair ilgili kurumlara başvuruda bulunmamışlardır. Dönüşüm süreciyle ilgili yasal haklardan sadece 18 ay kira yardımı konusunda bilgililerdir. Ev sahipleri dönüşüm sürecinde yine konutunun bulunduğu yakın çevrede kiralık daire arayışı içerisinde olacağını dile getirmiştir (%100). Yani ev sahipleri dönüşüm sürecinde yine Yunus Emre Mahallesi'nde yaşamak istemektedirler.

- **Kentsel Dönüşüm Sonrası**

Ev sahipleri kentsel dönüşüm sonrasındaki konutlarını kiralama/satış şeklinde değerlendirmeyip tekrardan yeni yapılan konuta taşınacaklarını belirtmişlerdir (%100). Konut ve çevresinde kentsel dönüşüm sonrasındaki beklentileri ise; geniş ve sıcak ev, eski komşuluk ilişkileri, yeşil alanlar şeklindedir. Kentsel dönüşümde şu anda tamamlanmış olan konut kısmı ev sahiplerinin ihtiyacını büyük oranda karşılamamaktadır (%80). Yapılmış olan konutların merdiven girişlerinin ters olduğu ve yeşil alanlarının olmaması gibi gerekçelerle yapılmış olan konut ve çevresinin beklentileri karşılamadığı belirtilmiştir.

“Müteahhit bize ev değil arsamızı kullanarak kendine dükkân ve ev yaptı. Yapılan dükkânlardan ortak giderlerde kullanılmak üzere ev sahiplerine de verilebilirdi.”

Kentsel dönüşümü gerçekleştirilmemiş konutlarda otopark ve yeşil alan eksiklikleri görülmektedir. Dönüşümü tamamlanmış konutlarda yol kenarı otopark alanları görülmektedir. Yeşil alan ile ilgili çalışmalar bulunmamaktadır ya da henüz tamamlanmamıştır (Fotoğraf 7).



Fotoğraf 7. Dönüşüm öncesi ve sonrasında otopark alanları (11.12.2021)

5.2. Kiracıların Kentsel Dönüşüme İlişkin Değerlendirmeleri

Görüşmeye katılan kiracıların %60'ı 40 yaş ve altındadır. Görüşmecilerin %80'i kadın ve ev hanımıdır. Görüşmecilerin %20'si ilkökul, %30'u ortaokul, %40'ı lise ve %10'u üniversite mezunudur. Doğum yerleri %80 oranda Elbistan'dır. Görüşmeye katılan kişilerin ortalama hanehalkı geliri incelendiğinde %10'unun geliri yok, %40'ı 1000-1500 TL arası, %40'ı 2000-2500 TL arası ve %10'unun 10000 TL üstü olduğu görülmüştür.

• Hanehalkı Özellikleri

Hanede %20 oranında 2 kişi, %50 oranında 3 kişi, %20 oranında 4 kişi ve %10 oranında 5 kişi yaşamaktadır. Hanede geçici olarak yaşayan bulunmamaktadır. Hane reislerinin %60'ı 50 yaş ve altındadır. Hane reisleri %60 oranda ortaokul mezunudur. Okuma yazma bilmeyen hane reisi ve eşi bulunmamaktadır. Hane reislerinin %60'ı işçi olarak (hademe, kahvehane çalışanı gibi) çalışmaktadır. %30'u serbest meslek ve %10'u memurdur. Alanda yaşayan en küçük çocuk 9, en büyük ise 18 yaşındadır. Çocukların %40'ı ilkökul, %30'u ortaokul ve %30'u lise çağındadır. Alan yaşayanlarının %90'ı çekirdek aile yapısında iken %10'u aile olmayan, paylaşımlı ya da paylaşısız (tek kişi) hane yapısındadır.

• Konut ve Çevresi

Son 6 ay içerisinde konut kiralayanların oranı %20'dir. Alanda 1-2 yıl arasında kiracı olarak yaşayanların oranı %30, 3-5 yıl arasında yaşayanların oranı %20 ve 5-7 yıl arasında yaşayanların oranı %30'dur. İkinci konutu olan kiracı sayısı 1 olup %10'nu kapsamaktadır. Bu konut hane reisinin köydeki konutudur. Konut kiralama nedenleri; iş yerlerine ve çocuklarının okullarına yakınlık, yeni evlilerin ucuz kira arayışı, ailesiyle birlikte aynı binada oturma isteği, köyden kente iş bulma umuduyla gelerek ucuz kiralık konut arayışı şeklinde olmuştur.

“Doğduğumdan beri köyde yaşıyordum. Köyde çiftçilik ile geçimimi sağlıyordum. Çocuklarım büyüdüktan sonra okula ulaşmaları sorun olmaya başladı. Yeni iş arayışım oldu şu an hala çiftçilik yapıyorum fakat çocukların okulu için buraya taşındık. Buraya taşınmamızdaki en önemli sebeplerden biri kiralaların ucuz olmasıydı. Burası yıkıldıktan sonra nereye gideriz bilmiyorum. Ucuz kiralık ev bulmak çok zor. Büyük ihtimalle tekrar köye döneceğiz.”

“Annem ve babamla altılı üstlü oturuyoruz. Birlikte oturabilmek için kiralık konutu burada tercih ettim. Konutlar yıkılınca yine aynı binada kiraya çıkacağız.”

“Biz yeni evliyiz. Ben çocuk gelişim öğretmeniyim. Eşim Afşin-Elbistan Termik Santrali’nde memur. Ortalama hanehalkı gelirimiz 14000 TL. Kendimize başka bir yerde konut yaptırıyoruz. Şu an inşaat halinde yapımı devam ediyor. Bu süreçte bizi idare edebilecek ucuz kiralı bir konut aradık. Burayı bulduk. Geçici kullanım için kullanacağımız için sobalı olmasını sorun etmedik. Yüksek kiralı konutlarda sözleşme yapan ev sahipleri vardı. Sözleşmemiz olmadığı için burayı tercih ettik. Bu civarda en iyi durumda olan konut bizimkiydi. İçine 7000 TL masraf yaptık. Kentsel dönüşüm projesi içerisinde olduğunu taşıdığımızda bilmiyorduk. 3 ay önce konutların 60 gün içerisinde boşaltılması gerekiyor diye yazı geldi. Bu şekilde öğrendik. Şu an havalar soğuk olduğu için müteahhit yaza kadar oturmamızı söyledi. Yaza kadar evimizin inşaatı bitmeyeceği için yine kiralık konut arayışımız olacak. Yıkılmayan blok olursa oraya geçebiliriz.”

Kiracıların tamamı kira bedelini aylık olarak ödemektedir. Kiracıların %30’u 250 TL, %50’si 350 TL, %20’si 450 TL kira bedeli ödemektedir. En düşük kira bedeli 250 TL, en yüksek kira bedelinin 450 TL olduğu görülmektedir. Kiracıların önceki konutlarındaki kira bedelleri incelendiğinde yine 450 TL’yi geçmeyen ücretler görülmüştür. Bir önceki konut kiralama nedenleri %90 oranında yine ekonomik sebeplerdir. Kiracıların bir önceki konutu Elbistan sınırları içerisinde kırsal mahallelerde ya da merkez mahallelerde (Güneşli Mahallesi, Yunus Emre Mahallesi gibi) bulunmaktadır.

“Ben yan blokta 5. katta kiracıydım. Kalp, şeker ve tansiyon gibi kronik hastalıklarımın bulunmasından dolayı üst kata çıkıp inmem zor oluyordu. Bloklarda asansör olmadığı için ben de hemen yan bloktaki 1. kata taşındım. Özellikle 3 ay önce ev sahiplerine gelen konuttun boşaltılması gerektiği yazısından sonra konutlar boşaltılmaya başlandı.”

Kiracıların hanehalkı günlük aktiviteleri; parkta oturmak, çocuklarını okula götürmek, alışveriş yapmak ve işe gitmektir. Günlük aktivitelere yaya ya da toplu taşıma ile erişmektedirler. Kiracıların bazılarının yeni taşınmış olmalarından dolayı komşuluk ilişkileri gelişmemiştir. Konut ve çevresini güvenli bulmaktadırlar.

• **Kentsel Dönüşüm Süreci**

Kiracılar kentsel dönüşüm kavramını, “yıkıp yeniden yapmak, sağlam olmayan yapıların yenilenmesi, kullanım bakımından bozuk yapıların sağlıklı hale getirilmesi, acer (yeni) ev yapmak” şeklinde tanımlamışlardır. Kiracıların %60’ı konutun kentsel dönüşüm projesi kapsamında olduğunu bilmeyerek konutu kiralamış ve yakın zamanda komşular aracılığıyla öğrenmişlerdir. Çocuklarının okuluna yakın, işyerlerine yakın, ucuz kiralık konut bulamadıkları için kiracıların %90’ı kentsel dönüşüme istekli değildir. İstekli olan kiracı ise konutun eski ve bakımsız olmasını gerekçe göstermiştir. Kiracıların tamamı kentsel dönüşüm projesi kapsamında hazırlanan/hazırlanmakta olan plan ve projelerle ilgili bilgisi olmadığını söylemiştir.

“Hem konutla ilgili süreci öğrenmek hem de görüşlerimi belirtmek amacıyla kiracı olarak kentsel dönüşüm projesi toplantısına gittim. Fakat sen kiracısın karışma denildi. Kiracı olarak bizim söz hakkımız yok. Bu nedenle ne bilgilendiriliyoruz ne de görüşlerimiz önemseniyor.”

Kiracıların kentsel dönüşüm projesi kapsamında hazırlanan/hazırlanmakta olan plan ve projelere yönelik görüşleri ise; kiracıların da konut bulması konusunda yardımcı olunması ve

desteklenmesi, park, oyun alanı olan konutların oluşturulması şeklinde olmuştur. Kentsel dönüşüm süreciyle ilgili kiracı olarak haklarının olup olmadığını bilmemektedirler. Kentsel dönüşüm projesi sürecinde kiracılar nerede kalacaklarını bilmemektedir ve ayrıca her geçen gün konut bulamama kaygıları artmaktadır.

“Bizlere yaza kadar süre verdiler. Kiralık konut arayışımız devam ediyor. Fakat kira fiyatları çok fazla artmış durumda. Bütçemize uygun kiralık konut bulamıyoruz. Burası iş yerimize yakın, okullara yakın. Köye dönelim desek çocuklarımız istemiyor. Ne yapacağımızı bilmiyoruz. Son güne kadar burada oturmayı düşünüyoruz.”

“Bu durumu çok sıkıntı yapıyorum. Kiralık ucuz konut bulamıyorum. Başka kentsel dönüşüm bölgesi varsa oralara bakacağım.”

Kiracılar kentsel dönüşüm sürecinde bulacakları kiralık konutu yine Yunus Emre Mahallesi’nde arayacaklarını dile getirmişlerdir. Konutu satın alma durumunda olan kiracıların tamamı konutu satın almak istediklerini söylemiştir.

“Konutun eski ve bakımsız olmasından dolayı düşük fiyata satılacağı için imkânım olsa alırdım.”

Konutun riskli yapı ilan edildikten sonra kira bedellerinde herhangi bir azalış olmadığını aksine kira bedelinin arttığını belirtmişlerdir.

“Ev kirası 250 TL idi bu sene 350 TL oldu. Azalmadı aksine arttı.”

“Ev sahibine evin yıkılacağını bu nedenle kirayı artırmaması için ricada bulduk. Yıkılmazsa artırırım dedi.”

• **Kentsel Dönüşüm Sonrası**

Kiracılara kentsel dönüşüm sonrasında yeni konutlarda kiralama/konut edinme imkânları sorulduğunda tamamı *“ne alabilirim ne de kiralayabilirim fiyatlar çok yüksek olur”* ifadesini kullanmışlardır.

“Yeni yapılan evlerin kirasının yüksek olacağını düşünüyoruz. Bu nedenle kiralayamayız ama bizlere hitap eden bir kira bedeli olursa bu çevrede yeniden yaşamak istediğimiz için geliriz.”

Kiracıların kentsel dönüşüm sonrasında beklentileri; uygun fiyatlı kiralık konutlar şeklindedir. Kiracılar kentsel dönüşüm sonrasında uygun fiyatlı kiralık konut bulabilirlerse yine Yunus Emre Mahallesi’nde yaşayacaklarını belirtmişlerdir. Kentsel dönüşüm süreci henüz tamamlanmamış fiziksel açıdan sorunlu yapılar ile kentsel dönüşüm sonrasında yapılan konutlar karşılaştırıldığında dokunun değişmiş olduğu görülmektedir (Fotoğraf 8).



Fotoğraf 8. Kentsel dönüşüm öncesi mevcut konutlar ve dönüşüm sonrası doku değişimi (11.12.2021)

Kentsel dönüşü gerçekleştirilmemiş konutlarda yaşayan dar gelirli hanehalklarının sebze bahçeleri oluşturdukları dikkat çekmektedir (Fotoğraf 9).



Fotoğraf 9. Dönüşümü gerçekleştirilmemiş konutlarda bahçe örneği (11.12.2021)

5.3.Kentsel Dönüşümden Memnuniyet Durumu

- **Konuta Dair Niteliklerden Memnuniyet Durumu**

Konuta dair nitelikler; konut büyüklüğü, yapıdaki kat sayısı, ısınma/havalandırma/aydınlatma biçimi ve yeterliliği, konuta ait bahçenin ve balkonun varlığı, konutun yönelimi/cephesi/manzarası, depolama alanlarının varlığı, konutun yaşı, konutun ve tesisatın tadilat gereksinimi, yapı kalitesi ve kira bedeli değişkenlerine göre değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm öncesi ve sürecinde konut büyüklüğü ortalama 100 m² iken kentsel dönüşüm sonrasında 140 m²'ye yükselmiştir. Yapı kat sayısı 5 iken dönüşüm sonrasında zemin+10 kat olmuştur. Aynı zamanda dönüşüm öncesinde yapılar sadece konut iken dönüşüm sonrasında ticaret-konut olmuştur. Kentsel dönüşüm öncesi ve sürecinde konutlar soba ile ısınırken kentsel dönüşüm sonrasında konutlar doğalgaz ile ısınmaktadır. Konutta mevcutta bulunan balkon ve bahçeler kullanıcılar tarafından yetersiz bulunmaktadır. Konutlardaki balkonların küçük olması sebebiyle bazı bloklarda belediyeden izin alınarak balkonlarını kendi imkânları ile büyüttükleri

(bazıları balkonun bir kısmını bazıları ise balkonun tamamını odalarına katmış) ve böylece yaşam alanlarını genişletmişlerdir (Fotoğraf 10).



Fotoğraf 10. Küçük ve genişletilmiş balkonlar (21.09.2021)

Dönüşüm sonrasında konut balkonları ve bahçeleri ise bazı kullanıcılar için hala yetersiz durumdadır. Konutların yönelimi ve cephesi dönüşüm sonrası yola cepheli olacak şekilde değişmiştir. Dönüşüm öncesi konutların zemin katında her daireye ait depolama alanlarının olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Fakat yeni yapılan konutlarda depolama alanları bulunmamaktadır. Dönüşüm öncesi konutlar 30+ üstü yaşındayken dönüşüm sonrası yapılar 0-3 yaş aralığındadır. Bina yaşından dolayı dönüşüm öncesi konutlar tadilata gereksinim duyarken dönüşüm sonrası konutlar tadilata ihtiyaç duymamaktadır. Yapı kalitesi bakımından dönüşüm öncesi konutlar kötü durumdayken dönüşüm sonrası konutlar iyi durumdadır. Dönüşüm öncesi konutlarda kira bedelleri 250-450 TL arasındayken dönüşüm sonrasında konutlardaki kira bedelleri 1500-3000 TL arasında değişmektedir.

Yunus Emre Mahallesi hanehalkı, kentsel dönüşüm projesi kapsamında konuta ait bahçe ve balkonları hala yetersiz görmekte, yeni konutlarda depolama alanlarının olmayışı ve kira bedellerinin artması konuta dair memnuniyeti olumsuz yönde etkilemektedir. Isınma şeklinin doğalgaz olarak değişiyor olması, havalandırma ve aydınlatma biçiminin yeterliliği, konut yaşının düşük olması, konut m²lerinin yükseliyor olması, yapı kalitesi bakımından iyi durumda ve tadilat gerektirmiyor olması ise konutta memnuniyet durumunu olumlu etkilemektedir. Yapıdaki kat sayısının artmış olması, cephe ve manzaradaki değişiklikler konutta memnuniyeti etkilememiştir.

- **Konut Çevresine Dair Niteliklerden Memnuniyet Durumu**

Konut çevresine dair nitelikler; konutun yer aldığı kent ve kent içindeki yeri, kentsel hizmetlere uzaklık, işyerine uzaklık, kent merkezine uzaklık, eğitim ve sağlık tesislerinin yeterliliği, çevre temizliği/kalitesi, sınıfsal aidiyet, komşuluk ilişkilerinin niteliği, alanda akrabalarının ve arkadaşlarının varlığı değişkenlerine göre değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm projesi Yunus Emre Mahallesi'nde bulunmaktadır. Bu mahallede konut kullanıcı tercihlerini dönüşüm öncesi, süreci ve sonrasında kentsel hizmetlere ve işyerlerine yakınlık etkilemektedir. Aynı zamanda eğitim ve sağlık tesislerinin yeterliliği de tercih sebepleri arasındadır. Yeşil alanlar ve çevre temizliği dönüşüm öncesi, süreci ve sonrasında da

yeterli görülmemektedir. Dönüşüm öncesinde konutlarda otopark alanları ayrılmamışken dönüşüm sonrasında yol kenarı otopark alanları olduğu görülmektedir. Dönüşüm öncesi ve sürecinde uzun dönem aynı alanı paylaştıkları ve alana alıştıkları için kendilerini bu alana ait hissetmekte ve sınıfsal farklılaşmanın oluşmadığı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşüm sonrasında farklı gelir grubundan gelen kişiler ile birlikte alanda sınıfsal farklılaşmaların yaşandığı bilgisine ulaşılmıştır. Kentsel dönüşüm öncesi ve sürecinde komşuluk ilişkileri samimi iken dönüşüm sonrasında komşuluk ilişkilerin samimi olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Dönüşüm öncesi, süreci ve sonrasında kullanıcılar arkadaş ve akrabalarına yakın olmak amacıyla konutu tercih edebilmektedirler.

Yunus Emre Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında yeşil alanların eksikliği, otopark alanlarının yetersizliği, çevre temizliği ve kalitesinin kısmen yeterli olması, nüfus yoğunluğunun artmasıyla birlikte farklı sosyal statüdeki kişilerin alana gelmiş olmasından kaynaklanan sınıfsal farklılıkların meydana gelmiş olması, komşuluk ilişkilerindeki kopukluklar konut çevresinde memnuniyet durumunu olumsuz etkilemektedir. Konutun kent içindeki yeri, kentsel hizmetler ve işyerine yakınlık, kent merkezine uzaklık, eğitim ve sağlık hizmetlerinin yeterliliği, alanda bulunan akraba ve arkadaşların değişmemiş olması konut çevresinde memnuniyet durumunu olumlu etkilemektedir.

• Konut Kullanıcılarına Dair Niteliklerden Memnuniyet Durumu

Konut kullanıcılarına dair nitelikler; eğitim seviyesi, meslek, hanehalkı geliri ve büyüklüğü, ev sahipliği/kiracılık durumu, konutu kullanım süresi, etnik köken, hanede çalışan eşin varlığı değişkenlerine göre değerlendirilmiştir.

Dönüşüm sonrasında konut kullanıcılarının eğitim seviyesi dönüşüm öncesi ve sürecindeki konut kullanıcılarına göre daha yüksektir. Dönüşüm öncesi ve sürecinde ev sahiplerinin %70'i emekliyen kiracıların %60'ı işçidir. Dönüşüm sonrasında meslek grupları incelendiği zaman yeni konut kullanıcılarının yüksek oranda (ev sahipliğinde %50, kiracılıkta %70) memur kesim olduğu öğrenilmiştir. Bu durum hanehalkı gelirlerini de etkilemektedir. Dönüşüm sonrası konut kullanıcılarının hanehalkı gelirleri dönüşüm öncesi ve sürecinde yaşayan konut kullanıcılara göre daha yüksektir. Dönüşüm öncesi, süreci ve sonrasında da konut kullanımında ev sahipliği ve kiracılık durumu bulunmaktadır. Konutu kullanma süresine bakıldığında ise dönüşüm öncesindeki konutların 30+ üstü olması sebebiyle dönüşüm sonrasına göre daha uzun süreli kullanım görülmektedir. Dönüşüm öncesi ve sürecinde birbirine benzer etnik kökenli kişiler alanda yaşıyorken dönüşüm sonrasında farklı etnik kökene sahip kişilerin de alanı paylaştığı bilgisine ulaşılmıştır. Dönüşüm öncesi ve sürecinde hanede eşler genellikle çalışmazken dönüşüm sonrasında eşlerin de çalıştığı bilgisine ulaşılmıştır.

Yunus Emre Mahallesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında etnik kökende farklılaşmalar ve konut kullanım süresinin azalmasıyla birlikte alana yeni kişilerin geliyor olması konut kullanıcılarına dair memnuniyeti olumsuz etkilemektedir. Dönüşüm sonrasında eğitim seviyesinin yükselmesi, farklı meslek gruplarının alanı paylaşıyor olması, hanehalkı gelirin artıyor olması, hanelerde çalışan eşin varlığı ve kiralık konutların bulunuyor olması konut kullanıcılarına dair memnuniyeti olumlu yönde etkilemektedir. Tablo 3'de kentsel dönüşüm öncesi, süreci ve sonrasında konut memnuniyetine yönelik, konuta dair nitelikler, konut çevresine dair nitelikler ve konut kullanıcılarına dair nitelikler gösterilmektedir.

Tablo 3. Kentsel Dönüşüm Öncesi, Süreci ve Sonrasında Konut Memnuniyetine Yönelik Nitelik ve Değişkenler (Kahraman ve Özdemir, 2017’den geliştirilerek yarı yapılandırılmış görüşme sonuçlarına göre hazırlanmıştır).

| Konut Memnuniyeti Bileşenleri | Konut Memnuniyeti Değişkenleri | Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Süreci | Kentsel Dönüşüm Sonrası |
|---|--|---|--|
| Konuta Dair Nitelikler | Konut büyüklüğü | Ortalama 100 m ² | Ortalama 140 m ² |
| | Yapıdaki kat sayısı | 5 | Z+10 |
| | Isınma/havalandırma/aydınlatma biçimi ve yeterliliği | Isınma: soba Aydınlatma, havalandırma yetersiz | Isınma: doğalgaz Aydınlatma, havalandırma yeterli |
| | Konuta ait bahçenin ve balkonun varlığı | Mevcut balkon yetersizliğinden değiştirilmiş ve yetersiz bahçe | Ortak kullanım alanları oluşturulmuş ve balkonlar kullanıcılar tarafından küçük görülmektedir. |
| | Konutun yönelimi/cephesi/manzarası | Bazıları yola cephe | Yola cephe |
| | Depolama alanlarının varlığı | Zemin katlarda dairelere özel depolama alanları bulunmaktadır. | Kişiye özel depolama alanı bulunmamaktadır. |
| | Konutun yaşı | 30+ | 0-3 |
| | Konutun ve tesisatın tadilat gereksinimi | Tadilat gereksinimi bulunmaktadır. | Tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. |
| | Yapı kalitesi | Kötü durumdadır. | İyi durumdadır. |
| | Kira bedeli | 250-450 TL arası | 1500-3000 TL arası |
| Konut Çevresine Dair Nitelikler | Konutun yer aldığı kent ve kent içindeki yeri | Yunus Emre Mahallesi | Yunus Emre Mahallesi |
| | Kentsel hizmetlere uzaklık | Kentsel hizmetlere yakınlık | Kentsel hizmetlere yakınlık |
| | İşyerine uzaklık | İşyeri konut ve çevresinde bulunmaktadır. | İşyeri konut çevresinde uzaklaşabilmektedir. |
| | Kent merkezine uzaklık | 3.2 km | 3.2 km |
| | Eğitim ve sağlık tesislerinin yeterliliği | Konut çevresinde eğitim, sağlık, ibadet ve yeşil alanlar bulunmaktadır. | Konut çevresinde mevcut sosyal donatılara ek olarak ortak kullanım alanları oluşturulmuştur. |
| | Yeşil alanların yeterliliği | Yetersiz | Kısmen yeterli |
| | Otoparkların yeterliliği | Otopark alanları ayrılmamış durumdadır. | Otopark alanları bulunmaktadır. |
| | Çevre temizliği/kalitesi | Yeterli değil | Kısmen yeterli |
| | Sınıfsal aidiyet | Konut ve çevresine ait hissedilmektedir. | Konut ve çevresine ait hissetmeyen kullanıcılar bulunmaktadır. |
| | Komşuluk ilişkilerinin niteliği | Samimi | Birbirinden kopuk |
| Alanda akrabaların ve arkadaşların varlığı | Aynı konut ve çevresinde akraba ve arkadaşlar bulunmaktadır. | Aynı konut ve çevresinde akraba ve arkadaşlar bulunmaktadır. | |
| Konut Kullanıcılarına Dair Nitelikler | Eğitim seviyesi | Ev sahipliğinde %50 ilköğretim Kıracılıkta %40 lise | Ev sahipliğinde %60 lise Kıracılıkta %50 üniversite |
| | Meslek | Ev sahipliğinde %70 emekli Kıracılıkta %60 işçi | Ev sahipliğinde %50 memur Kıracılıkta %70 memur |

| | | | |
|--|--------------------------------------|--|---|
| | Hanehalkı geliri ve büyüklüğü | Ev sahipliliğinde %60 1000-1500 TL Kiracılıkta %10 gelir yok | Ev sahipliliğinde %50 7000-10000 TL Kiracılıkta %60 5000-7000 TL |
| | Ev sahipliği/kiracılık durumu | Ev sahipliliği ve kiracılık durumu bulunmaktadır. | Ev sahipliliği ve kiracılık durumu bulunmaktadır. |
| | Konutu kullanım süresi | Ev sahipliliğinde %70 11-20 yıl arası Kiracılıkta %30 5-7 yıl arası | 0-3 yıl arası |
| | Etnik köken | Benzer etnik köken | Farklı etnik köken |
| | Hanede çalışan eşin varlığı | Ev sahipliliğinde %90 ev hanımı Kiracılıkta %80 ev hanımı | Eşler çalışmaktadır. |

6.SONUÇ VE ÖNERİLER

Konut memnuniyetini konuta dair, konut çevresine dair ve konut kullanıcılarına dair nitelikler belirlemektedir. Bu nedenle bu niteliklerin alt değişkenleri belirlenmiştir ve dönüşüm öncesi, süreci ve sonrası olmak üzere değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değişkenlerin olumlu ve olumsuz etkileri kentsel dönüşüm projelerine yaklaşımı da etkilemektedir.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında ev sahiplerinin %60'ı kentsel dönüşümü konuta dair, konut çevresine ve konut kullanıcılarına dair niteliklerin olumsuz etkileri nedeniyle (komşuluk ilişkilerindeki değişiklikler, yeşil alan eksiklikleri gibi) istememektedir. Geriye kalan kişiler ise konuta dair, konut çevresine ve konut kullanıcılarına dair niteliklerin olumlu etkilerinden dolayı kentsel dönüşümü istemektedirler. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında kiracıların %90'ı kentsel dönüşümü istememektedir. Bu durumun temel sebebi dönüşüm sonrası kira bedellerinin artıyor olmasıdır. Kentsel dönüşüm projesine istekliliği, konut memnuniyet durumu etkilemektedir. Görüşme sonuçlarına göre kentsel dönüşümünden daha geniş, sıcak, eski komşuluk ilişkilerinin devam ettiği, kiracılara da hitap edebilecek düşük kiralı konut beklentileri bulunmaktadır. Fakat memnuniyet durumları da göz önüne alındığında kentsel dönüşümün %80 oranda beklentiyi karşılamadığı sonucuna ulaşılmıştır. Konut kullanıcılarının memnuniyet düzeylerini artırmaya yönelik beklentileri bulunmaktadır.

Beklentisi karşılanmayan ev sahipleri kentsel dönüşüm sürecinde kiracı olarak yine Yunus Emre Mahallesi'nde yaşayacağını, dönüşüm tamamlandıktan sonra yeni bir konut alamayacağı için yeni konutuna geleceği sonucuna ulaşılmıştır. Kiracılar ise artan kira bedellerinden dolayı yine alışmış oldukları Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisinde düşük kira bedelli konutlarda yaşayacaklarını belirtmişlerdir.

Dönüşüm sonrasında ev sahipleri yapılan konutlara tekrar dönecekken kiracılar artacak olan kiralardan dolayı tekrar dönmeyeceklerdir. Ev sahiplerinin dönüşüm sonrasındaki beklentileri yaşam kalitelerini artıracak şekilde teknik altyapı ve kentsel üstyapı alanları şeklindeyken kiracıların beklentisi ucuz kiralı konut şeklindedir. Nihayetinde ev sahiplerinin sosyal anlamda dönüşüm beklentileri varken kiracıların beklentileri ekonomik temellidir. Ev sahipleri ve kiracılar dönüşüm sürecinde iş yerine yakınlık, okula yakınlık, çevreye alışkanlık gibi gerekçelerle yine Yunus Emre Mahallesi'nde yaşamak istediklerini belirtmişlerdir. Fakat ekonomik bir dönüşümünde meydana geldiği bu projede kiracıların kent içi hareketliliğe mecbur bırakıldığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde başarı elde edebilmek için kullanıcıların beklentilerinin tespit edilmesi aynı zamanda memnuniyet oranlarını artıracak şekilde düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Böylece kentsel dönüşüm projelerinin kullanıcılar tarafından da yüksek oranda istenmesi sağlanacaktır. Yenilenecek olan konutlarda memnuniyet düzeyini artıracak ve konut kullanıcılarının beklentilerini karşılayacak bir model benimsenmesi gerekmektedir. Aksi takdirde kentsel dönüşüm sadece fiziksel bir yenilenmenin yapıldığı; konutun, konut çevresinin ve konut kullanıcısının düşünülmediği, yaşam kalitesini artırmayan bir projeden öteye gidemeyecektir. Benimsenen yeni kentsel dönüşüm modelinde kiracıların da düşünülmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan plan ve projelerde halkın katılımının sağlanmadığı görülmektedir. Yapılan toplantılara belirli kişilerin katılımı ve kiracılara söz hakkı verilmemesi kiracıların dışlanmasına neden olmaktadır. Oysa proje sürecinde ve sonrasında alanda yaşayanlar sadece ev sahipleri olmayacaktır. Bu proje kapsamında mevcutta bulunan 290 konut yıkılıp yerine 580 konut inşa edilecektir. Bu durumda dönüşüm sonrasında mevcuttaki daire sayısında %100'lük bir artış olacak demektir. Bu artışla birlikte yeni yapılacak olan 290 dairede sadece ev sahipleri değil onlarla birlikte yeni ev sahibi ve kiracılar da yaşayacaktır. Bu nedenle kiracıların da görüşleri ve proje sürecine katılımları sağlanmalıdır. Konutların yenilenmesi günümüzde yaşayan düşük gelirli kiracıların kentsel dönüşüm sonrasında yüksek gelirli kiracıya dönüşümünü beraberinde getirecektir. Bu nedenle yapılan konutların herkes için yapılması, farklı gelirdeki hanehalkı kullanıcılarına hitap etmesi günümüz kiracıları için kaygıları azaltacak ve yaşayanları ayırtmamış olacaktır. Bu durumla birlikte Habitat II'de belirtilen "yeterli konut" imkânına farklı gelir grupları da erişmiş olacaktır. Kentsel dönüşüm projelerinin "rantsal dönüşüm" projesine dönüşmemesi, proje kapsamında yaşayan hanehalklarının ihtiyaçlarına cevap verecek, onların kaygılarını azaltacak şekilde "herkese hitap eden dönüşüm" projeleri olması gerekmektedir. Bu da ancak konut kullanıcısının memnuniyet ve beklentilerini karşılayan, hanehalkı hareketliliğine sebep olmayan kentsel dönüşüm projeleriyle gerçekleşecektir.

KAYNAKÇA

- [1] Roberts, P., (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, in P. Roberts and H. Sykes, Urban regeneration, SAGE, 9-36, London.
- [2] TÜBA Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü, 2022. (Web Sayfası: <http://terim.tuba.gov.tr/>), (Erişim Tarihi: 26.04.2022).
- [3] Can, N., Tercan (2007). "Prof. Dr. Ruşen Keleş ile Söyleşi: Bu Dönem, Plana Karşı Tavırların Ağırlık Kazandığı Bir Dönemdir, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2007/2, 49-63.
- [4] Keleş, R., Mengi, A., (2014). İmar Hukukuna Giriş. İmge Kitabevi Yayınları, Genişletilmiş 2. Baskı.
- [5] Erman, T. (2010). Kent ve Gecekondu. Ö. (Der) Uğurlu, N. Pınarcıoğlu, A. Kanbak, & M. Şiriner içinde, Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları (s. 227-265). İstanbul: Örgün Yayınevi.
- [6] Yenice, M. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16(1), 76-88.
- [7] 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2012. (Web Sayfası: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>), (Erişim Tarihi: 12.11.2021).

- [8] Kahraman, Z., E., Özdemir, S. S., (2017). A Housing Satisfaction Study in an Area of Urban Transformation: The Case of the Türk-iş Apartment Blocks. *Megaron*. 2017; 12(4): 619-634.
- [9] Markoç, İ., (2017). Konut Kullanıcısı Hareketliliğinde Kalite ve Memnuniyet Değerlendirmesi: Sarıgöl Konut Dönüşüm Alanı. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programı, Doktora Tezi. s. 197.
- [10] Türkün, A., (2013). “11 Sonuç: Mevcut “Dönüşüm ve Yenileme Politikaları” Dar Gelirli Toplumsal Kesimlerin Barınma Sorununu Çözebilir mi?” Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm. Der. Asuman Türkün. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- [11] Karataş, Z., (2015). Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri. *Manevi Temelli Sosyal Hizmet Araştırmaları Dergisi* Cilt 1, Sayı 1, s. 62-80, Ocak 2015.
- [12] Elbistan Belediyesi Arşivi, 2022.
- [13] Google Haritalar, 2015. (Web Sayfası: https://www.google.com.tr/maps/@38.1968034,37.2120389,3a,75y,235.82h,97.25t/data=!3m7!1e1!3m5!1sdAOBLYH6W30bAN9VQ8e4Zw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DdAOBLYH6W30bAN9VQ8e4Zw%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D210.40366%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656?hl=tr), (Erişim Tarihi: 14.11. 2021).
- [14] 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu, 2017.