

# TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE PAYDAŞLARIN KATILIMI: AKTAŞ VE YATIKMUSLUK TOKİ KONUTLARI PROJE ÖRNEĞİ

Araştırma Makalesi

Md Moynul AHSAN<sup>1</sup>

Cansu HELVACIOĞLU<sup>2</sup>

## Özet

Türkiye’de gecekondular alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, çevre ve konut kalitesinin yükseltilmesi ile konut sorununa çözüm getirmeye yönelik katkı sağlamaktadırlar. Bu gecekondular alanlarda gerçekleştirilen dönüşüm projelerinde bir örgütsel yapı ve oluşturulan ortaklık modellerinin iyi kurgulanması, aktörlerin aktif koordinasyonu, etkili rolleri ve katılımları ile mümkündür. Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan en önemli paydaşlar; merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve halktır. Bu süreçte paydaşların katılım ve rolü, beklentilerin karşılanabilmesi ve dengeli şekilde ilerleme kaydedilmesi için büyük önem arz etmektedir. Çalışma kapsamında, Altındağ İlçesi Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi I., II. ve III. Etap TOKİ Konutları ile Mamak İlçesi Yatıkmsuluk Kentsel Dönüşüm Projesi II. ve III. Etap TOKİ Konutları incelenmiş, katılım sağlayan paydaşlar ile ilgili çalışma gerçekleştirilmiştir. İkincil veriler kullanılarak elde edilen araştırma sonucunda kentsel dönüşüm projelerine paydaşların katılımının yeterli ölçüde sağlanmadığı, özellikle STK ve halkın katılımı hususunda zayıf kaldığı görülmüştür. İlave olarak idari işlevlerin ve yetkilerin daha az ön planda olduğu buna karşın sektörün merkezileştirilmesinin kentsel dönüşüm proje yönetiminde daha verimli bir şekilde ele alınabileceği görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, Paydaş katılımı, TOKİ, Ankara.

---

<sup>1</sup> Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, moynulurp01@gmail.com ORCID: [0000-0003-0822-3850]

<sup>2</sup> Lisans (Mezun), Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, [cansuhelvacio98@gmail.com](mailto:cansuhelvacio98@gmail.com) ORCID: [0000-0003-2665-5251]

# **STAKEHOLDER’S PARTICIPATION IN URBAN TRANSFORMATION PROJECTS IN TURKEY: A STUDY OF AKTAŞ AND YATIKMUSLUK TOKİ HOUSING PROJECT**

Research Article

Moynul AHSAN

Cansu HELVACIOğLU

## ***Abstract***

In Turkey, the urban transformation projects have been carried out in slum areas in order to enhance the environment and housing quality and solve the housing problem. It can only be possible with a well-established organizational structure and partnership models along with active coordination, effective roles, and participation of actors of transformation projects in slum areas. The most important stakeholders involved in the urban transformation process are; central government, local government, private sector, non-governmental organizations and the public. In this process, the participation and role of stakeholders are posing great importance in order to meet the expectations of the project and to make progress in balance. Within the scope of the study, Altındağ District Aktaş Urban Transformation Housing Project stages I, II. and III. and Mamak District Yatıkmusluk Urban Transformation Housing Project II. and III. in Ankara province of Turkey have been examined and carried out with the participating stakeholders. By using secondary data and information, it has found that the participation of stakeholders in the urban transformation projects was not sufficiently ensured, and participation of NGOs and public was very weak. It has also found that the centralization of administrative functions and powers to the less focused sector can efficiently address urban transformation project management.

**Key Words:** Urban transformation, stakeholder participation, TOKİ, Ankara

## GİRİŞ

Kentler, dinamik ve karmaşık bir sisteme sahip olup, sosyo-ekonomik ve fiziki geçişleri yansıtan süreçlere sahne olmaktadır (Has, 2016). Zamanla meydana gelen çarpık yapılaşma, göç, doğal afet, nüfus artışı vb. sebeplerle kentler yıpranmakta ve köhneleşmektedir. Bu durum, daha çağdaş ve planlı şekilde yeniden yapılanmanın sağlanması amacıyla kentsel dönüşüm kavramını gündeme getirmektedir (Haghrhmanı, 2017). Kentsel dönüşüm; kentsel açılımın, ekonomik, toplumsal ve mekânsal açıdan incelenmesi neticesinde ortaya çıkan sorunlu kısımların, yaşanabilir bir ortam sağlamak amacıyla yıkılması, yeniden yapılması, tamir edilmesi veya sağlamlaştırılmasıdır. Bir başka ifadeyle, çevresel ve fiziksel yönlerden bozulmaya uğramış, zamanla niteliğini kaybetmiş ve köhneleşmiş, ekonomik ve sosyal bakımdan dışlanmayla karşı karşıya kalan kentsel alanların dönüşüm veya yenileme uygulamalarıyla kente tekrar kazandırılmasıdır. Bu durumda kentsel dönüşüm, kültürel ve sosyal aktiviteleri, tüm bölge ve şehri etkileyen sorunları da kapsayan bir süreçtir (Yasin, 2005).

Türkiye’de 1950’li yıllarda başlayan gecekondu oluşumu, kentlerin ekonomik, sosyal ve fiziksel boyutlarda bozulmasını beraberinde getirmiştir (Tanrıvermiş ve Tanrıvermiş, 2021). Bu süreci önlemek konusunda, idare ve yerel yönetim yetersiz kalmıştır (Çatalbaş, 2011). Tarihi kent merkezleri, bir amaç için inşa edilmiş ve sonradan terk edilmiş, dokular, sanayi, depolama alanları el değiştirmiş, mahalleler kaybolup gitmiş ve sakinler değişmiştir. Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm konusu ilk olarak, ıslah imar planları ile gündeme gelmiştir. Son zamanlarda ise yalnızca kaçak yapılaşmanın meydana geldiği alanlarda değil, afet riskli alanlarda ve kentlerdeki imarlı kesimlerde de sık sık tartışılan ve üzerinde durulan bir konu olmuştur. Kentleşme sürecinin hızlanmasıyla, özellikle yoğun göç alan İstanbul, Ankara, İzmir gibi kentlerde, kontrolsüz bir büyümeyi beraberinde getirmiştir. Buna bağlı olarak, konuta dair problemler ortaya çıkmıştır. Göç eden kişiler, konut problemleri için kendileri çözüm bulmaya yönelmiş ve gecekondulaşma süreci başlamıştır.

Türkiye’de de diğer ülkelerde olduğu gibi, büyük ölçekli sermayede kâr güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri ön plana çıkmıştır (Sekmen, 2007). Bu durum, doğal, kültürel ve tarihi zenginliklerin tahrip olmasına, kentlerde gereksiz bir yayılmaya, kamu kaynaklarının israf edilmesine, toplumsal eşitsizlik ve dışlamanın artmasına sebep olmuştur (Sekmen, 2007). Türkiye’de neredeyse her ilde teknik altyapılardan yoksun, düzenli kent gelişimine aykırı, sosyal olarak çöküntüde ve ekonomik olarak zayıf alanlar bulunmakta olup, bu alanlar kentsel dönüşüme ihtiyaç duymaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm mekânın dönüşümüne ek olarak, ekonomik kalkınma, sosyal gelişme, sürdürülebilirliğin sağlanması ve çevrede doğal dengenin korunmasıyla beraber bütünleşik ve kapsamlı olarak ele alındığında başarılı bir sonuç verebilmektedir (Armağan, 2014).

Ankara, başkent kimliğini kazandıktan sonra büyük bir değişim sürecine girmiştir. Bu değişim, Ankara’nın siyasal bir kimlik kazanarak, başkente yakışır

bir nitelikte olması gerekliliğiyle, mekânsal anlamda gerçekteşmiştir. Ankara’da gerçekteşirilen kentsel dönüşüm uygulamaları; gecekonduların alanlarının dönüşümü ve ıslah imar planı uygulamaları çerçevesinde olup buna Altındağ, Mamak, Etimesgut, Dikmen ve Çankaya örnek gösterilebilmektedir (Ertas, 2011).

Kentsel dönüşüm ile fiziksel kalitenin, sosyal fonksiyonların ve ekonomik etkinliğin yitirildiği mekânların iyileştirilmesi ve tekrardan geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Gecekonduların dönüşürülmesi ve afet risklerinin azaltılması başta olmak üzere, çeşitli amaçlarla kentsel dönüşüm projeleri uygulamalarına başlanmış, bu uygulamalarda Büyükşehir Belediyeleri ve TOKİ başrolde olmuştur. TOKİ, gerçekteşirdiği uygulamalarla, konut sektörünün diğer aktörleri ve yerel yönetimler için model oluşturarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında sektöre öncülük etmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında, alan koşullarının ve düzenleme araçlarının net olarak ortaya konulması, sosyal, fiziksel ve ekonomik yapıya ilişkin durumlara uyum sağlayabilecek şekilde hedef geliştirilmesi, amacın sürdürülebilir gelişmeye yönelik olması, kaynakların en uygun biçimde kullanılması, tüm paydaşların katılım ve işbirliğinin sağlanması önem arz etmektedir. Genellikle kentsel dönüşüm süreçlerinde yer alan paydaşlar; merkezi ve yerel yönetim olmak üzere kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve sivil toplum kuruluşları (STK) olmaktadır. Merkezi yönetim, düzenleyici-denetleyici şekilde rol alırken, yerel yönetim ile özel sektör, uygulayıcı bir rol üstlenmektedir. Sivil toplum kuruluşları, tecrübe ve bilgileri ile fiziksel, kültürel ve sosyal anlamda dönüşümün sağlanabilmesi; halkın ise projenin benimsenmesi açısından beklenti ve görüşlerini bildirmesi önem arz etmektedir. Çünkü bir kentsel dönüşüm projesinin başarısı, merkezi yönetim ile yerel yönetimin işbirliği, özel sektör, Sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın bu sürece katılımının sağlanmasına bağlıdır.

Ankara’da Altındağ ve Mamak ilçeleri, en fazla gecekondular alanını barındıran ilçeler olup, en çok kentsel dönüşüm projeleri de bu alanlarda gerçekteşirilmektedir (Haghrhmanı, 2017). Altındağ, Ankara’ya göç etmiş insanların ilk durağı olması sebebiyle yaklaşık %85’ini gecekonduların oluşturduğu bir ilçedir (Gümüşboğa, 2009). Mamak, yoğun göç alan ilçelerden biri olup %90’a yakını gecekondularla dolmuştur (Haghrhmanı, 2017). Dolayısıyla ilgili çalışmada, bu iki ilçe ve bu ilçelerde gerçekteşirilen kentsel dönüşüm projeleri üzerinde durulmuş, Türkiye’de memnuniyet düzeyinin yüksek olduğu, başarılı bir kentsel dönüşüm projesi gerçekteşirilebilmesi için paydaşların etkin bir şekilde katılım sağlaması, özellikle halkın ve sivil toplum kuruluşlarının katılımına daha çok ağırlık verilmesinin gerekliliği, Ankara’da gerçekteşirilen Mamak İlçesi Yatıkmsuluk II. ve III. Etap TOKİ Konutları ile Altındağ İlçesi Aktaş I., II. ve III. Etap TOKİ Konutları örnekleri üzerinden aktarılmıştır.

### **1. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Yer Alan Paydaşlar**

Kentsel dönüşüm projeleri, değişime uğramış alanların politik, sosyo-kültürel ve ekonomik boyutları bünyesinde barındırması sebebiyle kurum, kuruluş ve kişilerin desteğiyle gerçekteşirilmektedir. Bu bağlamda, kentsel

dönüşüm uygulamalarında rol alan ve sorumluluk üstlenen önemli aktörler ise paydaşlardır. Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan paydaşlar; özellikle merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve halktır (Köroğlu, 2020). Kentsel dönüşüm projelerine bu paydaşların güç ve ilgi düzeyi, sektör ve ilgi türüne göre da gruplandırılabilir. Patton'un bahsettiği gibi tüm paydaşlardan alınan sonuç dört kategoriye ayrılabilir: Oyuncular (Players), konular (Subjects), bağlam belirleyicileri (context setters) ve kalabalıktır (crowds) (Patton, 2008). Zhuang vd. (2019)'e göre "Oyuncuların" karar verme konusunda güçlü bir söylem gücü vardır ve ilgi alanları da sonuçlardan kuvvetle etkilenir örneğin merkezi yönetim. "Konuların" ilgi alanları sonuçlardan güçlü bir şekilde etkilenebilir, ancak karar verirken nispeten daha az bir güce sahiplerdir, örneğin yerel yönetim, özel sektör. Tam tersine, bağlam kurucuların güçlü söylem gücü vardır ama karardan doğrudan etkilenebilecek çok az ilgi alanları vardır, örneğin STK. "Kalabalık" karar verme mekanizmasına fazla etki edememektedir ve sonuçlardan da güçlü şekilde etkilenmemektedir, örneğin halk (Zhuang vd., 2019).

İlave olarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında merkezi yönetim, düzenleyici-denetleyici şekilde rol almaktadır. Özel sektör ile yerel yönetim, uygulayıcı bir rol üstlenmektedir. Fiziksel dönüşümün yanında kültürel ve sosyal anlamda dönüşümün sağlanabilmesi için sivil toplum kuruluşlarının tecrübe ve bilgilerine ihtiyaç duyulmaktadır. Yerel halkın ise, beklenti ve isteklerin dikkate alınarak sürece dâhil edilmesi, dönüşüm projelerinin halk tarafından benimsenmesini sağlamaya yardımcı olmaktadır. Dolayısıyla bu araştırmada paydaşların katılımı, rolü, beklentilerin karşılanabilmesi konusunda aşağıda kısaca bahsedilmektedir.

### **1.1. Merkezi yönetim**

Dünyanın hemen hemen her yerinde kentsel dönüşüm çalışmalarında merkezi yönetim çok önemli bir rol üstlenmektedir. Merkezi yönetim, kentsel dönüşüme dair sürecin planlanması, koordinasyonunun ve ekonomik yönden gerekli desteğin sağlanması için lider paydaş rolündedir (Şen, 2017). Merkezi yönetim, paydaşlar arasındaki düzeni sağlama ve işbirliği açısından en önemli mercidir. Dönüşüm projelerinde, projelerin onaylarının ile son kararların verilmesi ve ekonomik olarak desteklerin sağlanması açısından büyük önem arz etmektedir. Merkezi yönetimler, çeşitli yerel birimlerden gelen yaklaşımları, gerektiği zaman inisiyatif kullanarak değerlendirmektedir. Buna ek olarak, girişimleri teşvik etmekte ve yasal düzenlemeler gerçekleştirerek projelerin verimliliklerini ve etkinliklerini arttırabilmektedir.

Devlet bünyesinde kurulan kuruluşlar aracılığıyla, projeleri yasallaştırmak, ekonomik açıdan destek sağlamak, halkın bilgilendirilmesi ve katılımının daha hızlı sağlanması mümkün olmaktadır (Şen, 2017). Türkiye'de bu kurumlardan Toplu Konut İdaresi (TOKİ), kentsel dönüşüm projelerinde büyük bir rol üstlenmesi bakımından en önemli örneklerden biridir. Genel olarak, merkezi yönetim tarafından belirlenen politikalar kapsamında, yetkileri artırılan ve belediyeler ile işbirliği içerisinde bulunan TOKİ, kentsel dönüşüm projelerinin

hayata geçirilmesi, dönüşüm kapsamında sürecin planlanması ve koordinasyonunun sağlanması açısından en önemli paydaştır.

### **1.2. Yerel yönetim**

Kentsel dönüşüm kavramının temel ilkelerinden biri olan kentlerin sürdürülebilirliğinin sağlanması için yerel yönetimler, en önemli paydaşlardan biridir. Yerel yönetim; düzenin sağlanması ve bölgesel olarak yönetimin sağlanması bakımından merkezi yönetimin yardımcı kuruluşudur. Merkezi yönetimin yardımcı kuruluşu olan yerel yönetim kuruluşlarına, il-ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyeleri ve il özel idareleri, Mahalle muhtarlıkları örnek verilebilmektedir. Günümüzde yerel yönetimler, bölgesel ihtiyaç ve problemleri yakından takip edebilmek, pratik çözüm yolları bulmak ve bu çözüm yollarını uygulayabilmek açısından daha çok imkânı bulunmaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri, halktan gelen istekler sonrasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ ve belediyeler arasında gerçekleşen protokoller aracılığıyla kararlaştırılarak uygulanmaktadır. Bu uygulamalar, belediyelerin finansal imkânlarının kısıtlılığı veya yetersizliği sebebiyle TOKİ desteğiyle gerçekleştirilmektedir. Finansal imkânlar yeterli olduğu durumlarda, bu uygulamalar sadece büyükşehir belediyeleri tarafından yapılabilmektedir. Yerel yönetimlerin, kentsel dönüşüm projelerinde aktif rol alması, uzun bir süreç olması, etaplar şeklinde gerçekleştirilmesi, farklı çıkar gruplarına maddi destek sağlanması gibi sonuçlara sebep olmaktadır.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında yerel yönetimlerin görevi ve rolü büyüktür. Yerel yönetimlerin; projelerin gerçekleşmesi amacıyla, yenilemeye dair programlar oluşturulması, kentsel yenileme projelerinin hazırlanması, kentsel dönüşüm ile ilgili ofislerin kurulması ve bu ofisler için uzmanların (mimar, mühendis, akademisyen vb.) istihdam edilmesi, destek sağlayacak ortaklık ve danışma kurullarının sağlanması, yerel yönetim ile çalışabilecek komitelerin kurulup, maliyetlerin karşılanması için fonların idare edilmesine dair yetkileri mevcuttur.

### **1.3. Özel sektör**

Özel sektör, kentsel dönüşüm projelerinde devletin yapı işlerini gerçekleştirmek amacıyla ortaklık kurduğu en önemli paydaştır (Şen, 2017). Bu hususta, özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde önemi büyük olmasına rağmen, başta özel sektör olmak üzere diğer aktörler göz ardı edilmektedir. Oysa Türkiye'de, kentsel dönüşüm uygulama ve politikalarında; işbirlikçi, girişimci ve rekabetçi yönetim anlayışıyla hareket etmesi sebebiyle özel sektöre ihtiyaç duyulmaktadır (Kalağan ve Çiftçi, 2012). Kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan kentlerde, işsizlik artış göstermekte ve sanayi sektöründe düşüş yaşanabilmektedir. Bu hususta özel sektör, ortaya çıkabilecek bu ve buna benzer olumsuz durumlarda, bu durumların finansal destek ile ortadan kaldırılması için önem arz eden paydaşlardan biridir.

Özel sektörün, kamu sektörüyle bir ortaklık içerisinde bulunması ve projelere dâhil edilmesi gerekmektedir. Kamu sektörüyle beraber, yapı, kentsel

pazarlama ve arazi kullanılabilirliğine dair yatırımlar da özel sektör aracılığıyla gerçekleştirilebilmektedir. Özel sektöre; binaların yapımını gerçekleştiren firmalar, vatandaşın memnuniyetini ölçen anket firmaları, konut almak isteyen kişilere maddi destek sağlayan finansal kuruluşlar ile kişilerin projelerden haberdar olabilmeleri için bilgilendirmeler yapan reklam firmaları ve özel sektör girişimcileri örnektir.

#### **1.4. Sivil Toplum Kuruluşları (STK)**

Dönüşüme uğrayan alanlardaki, sosyal, ekonomik ve kültürel problemlerin çözülmesi ve çözümlere ilişkin politikaların belirlenmesinde en büyük pay, halkın katılımını sağlayan sivil toplum kuruluşlarıdır (Şen, 2017). Bu kuruluşları, projelere dâhil olan gönüllü kuruluşlardır, kâr amacı gütmeyen, toplumsal temelleri esas alan ve güven ağlarından oluşan kuruluşlardır (Şen, 2017).

Kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleştiği bölgelerde, en önemli unsur o bölgede yaşayan halk ve halkın katılımıdır. Projeler hakkında yeterli bilgi ve veriyi toplamak için gerçekleştirilen görüşmeler maliyete ve zaman kaybına yol açmaktadır. Bu hususta, sivil toplum kuruluşlarına büyük sorumluluk düşmektedir. Çünkü sivil toplum kuruluşları, daha önce gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm projelerinden elde edilen deneyimlerin topluma katkı sağlaması, kamu yararının gerçekleştirilmesi, paydaşların haklarının savunulması ve korunması aşamasında önemli görevler üstlenmektedir.

#### **1.5. Halk**

Kentsel dönüşüm politika ve konut politikalarında en önemli paydaşlardan biri yerel halk ya da kişinin kendisidir (Mahmood ve Ahsan, 2019). Yerel halk, kentsel dönüşüm uygulamalarına olan inanç ve güvenin artması için en önemli etkidir. Her ne kadar yerel halk daha fazla katılım gösterse de kişinin kendisi de katılım sağlayabilmekte ve rahatsız olduğu, memnun kalmadığı veya yetersiz gördüğü durumlarda şikâyet etme hakkını kullanabilmektedir. Bu sebeple, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı bölgedeki sakinler, proje hakkında bilgilendirilmelidir. Bölgedeki sakinlerin, projelerden yeterince haberdar olması, proje hakkında bilinçlendirilmesi, bilgilendirilmesi ve isteklerinin öğrenilmesi ile bu projelerden yakından etkilenen yerel halkın memnuniyetleri sağlanarak, projelerinin sürdürülebilirliği ve meşruluğu artırılabilir (Zhuang et al., 2017; Mahmood ve Ahsan, 2019).

## **2. Çalışmanın Yöntemi ve Örnek Projeler hakkında**

Ankara'da Altındağ ve Mamak ilçeleri, en fazla gecekondu alanını barındıran ilçeler olup, en çok kentsel dönüşüm projeleri de bu alanlarda gerçekleştirilmektedir (Haghrasmani, 2017). Özellikle Mamak ilçesi Yatıkmusluk bölgesi ve Altındağ ilçesi Aktaş Mahallesi'nde gecekondulaşma, niteliksiz ve yoğun yapılaşma, bunlara ek olarak organize suç oranının yüksek olması sebebiyle, ilgili çalışmada Altındağ İlçesi Aktaş I., II. ve III. Etap TOKİ konutları ile Mamak İlçesi Yatıkmusluk II. ve III. Etap TOKİ Konutları örnekleri üzerinde durulmuştur. Mamak İlçesi Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap,

TOKİ'nin etap kapsamında bir görev üstlenmemesi sebebiyle ele alınmamıştır. Çalışmada, kentsel dönüşüm projeleri ve kentsel dönüşüm projelerine paydaşların katılımı ile ilgili makaleler, tezlerden yararlanılmış olup, sayısal veriler ve görsel materyallerle desteklenerek, literatür çalışması sonucu elde edilen bilgiler kullanılmıştır. Halkın katılımına ilişkin veriler, önceden gerçekleştirilmiş çalışmalar ile hane ve kişilere yapılan anket ve yorumlar temel alınmıştır.

## 2.1. Örnek-1: Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi: II ve III. Etap TOKİ Konutları

Ankara İli Altındağ İlçesi Aktaş Mahallesi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi, üç etapta uygulanmıştır. 2006 yılında başlayan birinci etap 2007 yılında tamamlanmıştır. 2009 yılında başlayan ikinci etap, 2011 yılında tamamlanmıştır. 2011 yılında başlayan üçüncü etap ise, 2015 yılında tamamlanmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi I., II. ve III. Etap TOKİ Konutları Hakkında Veriler

	Ada Parsel	Proje Alanı (Ha)	Protokol Tarihi	Örgütlenme	eslim Tarihi
I. Etap	2358 1/1 2359 0/1	2,2	14.06. 2005	TOKİ - Belediye	007
II. Etap	2358 2/1 2359 3/1 2359 4/1	3,5	05.06. 2008	TOKİ - Belediye	011
III. Etap	2428 5/1 2428 9/1	2	21.11. 2011	TOKİ - Belediye	015

Kaynak: Açıkgöz, 2014

**I. Etap:** İlk etap, 22.555 m<sup>2</sup>lik alanda ve 23581 Ada 1 Parsel ile 23590 Ada 1 Parselde gerçekleşmiştir. Proje kapsamında 173 adet gecekonduyu yıkılarak, yerine toplam 9 bloktan oluşan, 6 blok 10 katlı ve 3 blok 11 katlı olmak üzere 426 konutluk bir site inşa edilmiş, bu konutların 166 adedi hak sahiplerine verilmiştir. 23600 sayılı Adada, diğer etaplardan farklı olarak cami inşa edilmiştir. Buna ek olarak, iki adet çocuk oyun park alanı ile otopark mevcuttur.



**II. Etap:** II. etap, 35.303 m<sup>2</sup>'lik alanda, 23582 Ada 1 Parsel, 23593 Ada 1 Parsel ile 23594 Ada 1 Parselde gerçekleştirilmiştir. Proje kapsamında 207 adet gecekonduyu yıkılarak, yerine 9-10 katlı olacak şekilde toplam 10 bloktan oluşan 426 konutluk bir site inşa edilmiş, bu konutların 200 tanesi hak sahiplerine verilmiştir. Buna ek olarak; açık otopark ve üç adet çocuklar için oyun alanı mevcuttur.

**III. Etap:** III. Etap, 20.051 m<sup>2</sup>'lik alanda, 24285 Ada 1 Parsel ile 24289 Ada 1 Parselde gerçekleştirilmiştir. Proje kapsamında 200 adet gecekonduyu yıkılarak, yerine 6 bloktan oluşan 342 konutluk bir site ve 4 dükkân inşa edilmiş, bu konutların 132 tanesi ve 1 dükkân hak sahiplerine verilmiştir. Buna ek olarak; açık otopark ve iki adet çocuklar için oyun alanı mevcuttur.

Şekil 1 Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi



Kaynak: Toptaş, 2021

## 2.2. Örnek-2: Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi: II ve III. Etap TOKİ Konutları

Mamak İlçesi, nüfus artışı ve beraberinde meydana gelen gecekondulaşma ve suç oranlarının fazla olması sebebiyle bir çöküntü alanı haline gelmiştir. İlçede, ıslah imar planı ile dönüşüm pek mümkün olmadığı için Ankara Büyükşehir Belediyesi (ABB), TOKİ ve Mamak Belediyesi tarafından dönüşümüne dair adımlar atılmıştır. Mamak İlçesi Yatıkmusluk bölgesi, yapılaşma süreci bakımından geri kalmıştır. Bu sebeple bölge, kentsel dönüşümüne konu olmuştur. Proje, 37580 numaralı imar adasından başlayarak, 37607 numaralı imar adasına

kadar, toplam 220 bin m<sup>2</sup>'lik alanda gerçekleşmiştir. Çalışma kapsamında incelenen II. ve III. Etap TOKİ konutlarına ilişkin ada, protokol tarihleri ve örgütlenmeye dair veriler aşağıda ele alınmıştır (Tablo 2).

Tablo 2. Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi II. ve III. Etap TOKİ Konutları Hakkında Veriler

	Ada	Alan (m <sup>2</sup> )	Protokol Tarihi	Örgütlenme
<b>II. Etap</b>	37599 Ada 37600 Ada	18.272 m <sup>2</sup>	25.11.2004	TOKİ - Belediye
<b>III. Etap</b>	37580 Ada 37581 Ada 37582 Ada 37583 Ada 37586 Ada 37601 Ada 37602 Ada 37603 Ada 37604 Ada 37605 Ada 37606 Ada 37607 Ada	175.250 m <sup>2</sup>	07.12.2006	TOKİ - Belediye

Kaynak: Ekinci, 2019

Proje, Samsun Yolu, Asri Mezarlık, Plevne Caddesi ve Demirciler Sitesi bölgelerinde gerçekleşmiştir. Proje kapsamında, 678 gecekondur yıkılmış ve yerine 1 adet ticaret merkezi, 1 adet okul, 1 adet park, 1 adet sosyo-kültürel tesis ve 2000 konutu bünyesinde barındıran bir proje inşa edilmiştir

**II. Etap:** İkinci etap, 37599 Ada ile 37600 Ada olmak üzere, toplam 18.272 m<sup>2</sup> 'lik alanı kapsamaktadır. 37599 numaralı Ada, her bir blokta 44 adet daire olacak şekilde, 3 adet blok ve 132 adet konuttan oluşmaktadır. 37600 numaralı

Ada ise, her bir blokta 44 adet daire olacak şekilde, toplam 4 adet blok ve 176 adet konuttan oluşmaktadır.

**III. Etap:** Üçüncü etap, 37580, 37581, 37582, 37583, 37586, 37601, 37602, 37603, 37604, 37605, 37606, 37607 numaralı Adalar olmak üzere, toplam 175.250 m<sup>2</sup>lik alanı kapsamaktadır. Üçüncü etapta cami, okul, iş merkezi ve toplam 1412 adet konut yapılacak şekilde projelendirilmiştir.

Şekil 2. Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrası



Kaynak: emlaksayfasi.com.tr (Erişim: 30.04.2021)

### 3. Bulgular ve Tartışma

#### 3.1. Aktaş TOKİ ve Yatıkmusluk Proje Üzerinde Çalışmalar

Gümüşboğa (2009). “Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği” konulu yüksek lisans tezinde, Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramını açıklamak, uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin sosyal, mekânsal ve ekonomik olarak etkilerini incelemek, proje bölgesindeki yerel halkın planlama ve uygulama aşamalarındaki katılımını incelemektir. Bu hususta, halkın katılımını analiz etmek amacıyla, 10 kişiyle pilot uygulama ve 100 kişiyle anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Yapılan anket ile katılımcıların büyük bir çoğunluğunun proje hakkında ve proje ilerleme sürecinde bilgi sahibi olmadıkları sonucuna varılmıştır.

Kara (2012). “Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri Örneği” konulu doktora tezinde; Ankara İli Yatıkmusluk ve Gültepe Mahallelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde, çevre ve konut bakımından yeterli olup olmadığı, halkın düşünceleri ve tutumları, bilimsel olarak incelenerek ortaya konmuştur. Kentsel dönüşüm ile ilgili, halkın katılımı ve düşüncelerine yönelik bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Yapılan anket ile katılımcıların yarısından fazlasının kentsel dönüşüm projesini belediyenin yaptığı yazılı bilgilendirme ile öğrendiği ancak proje ile ilgili görüşlerine başvurulmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Sarp (2016). “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği” konulu yüksek lisans

tezinde, TOKİ tarafından Aktaş Mahallesi’nde uygulanan kentsel dönüşüm projesindeki hak sahiplerinin, yıkılmış gecekonduları ile mevcut durumda oturdukları TOKİ konutları arasındaki mekânsal ölçekteki farklılıkları ele alınmıştır. Araştırmada, memnuniyeti ölçmek adına anket çalışması uygulanmıştır. Yapılan anket ile ailelerin genellikle kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldığı sonucuna ulaşılmıştır.

Haghrhmani (2017). “Kentsel Dönüşümde Memnuniyet ve Sosyo-Mekânsal Ayrışma: Ankara Mamak Örneği” konulu yüksek lisans tezinde, Türkiye’de TOKİ projeleri ve uygulama alanları üzerinde durulmuştur. Mamak İlçesi Yatıkmsuluk bölgesinde, gecekonduların dönüşümüne yönelik TOKİ projesinde yaşayan sakinlerin memnuniyetleri, anket çalışması yöntemiyle ortaya konmuştur. Yapılan anket ile katılımcıların büyük bir çoğunluğunun projeden memnun oldukları; bu memnuniyetin en büyük sebebinin, belediye ile anlaşmaları ve projeden faydalanmalarından kaynaklı olduğu sonucuna varılmıştır.

Koçak (2019). “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Soylulaştırıcı Olarak TOKİ’nin Rolü: Ankara İli, Aktaş Mahallesi Örneği” konulu yüksek lisans tezinde, küreselleşmeyle değişime uğrayan ekonomik ve sosyal ilişkileri yöneten kentsel politikaların sonuçlarının, Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi örneği ile değerlendirilmiştir. Araştırma kapsamında, kentsel dönüşüm öncesinde ve sonrasında yaşayan toplam 200 kişi üzerinde rastgele seçim ve kartopu örneklem yöntemi kullanılarak anket çalışması yapılmıştır. Yapılan anket ile kentsel dönüşüm projesini katılımcıların yarısından fazlasının söylenti ile, diğer katılımcıların ise muhtar ve belediye aracılığıyla öğrendiği ve çoğunluğun proje ile ilgili görüşlerinin alınmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Ekinci (2019). “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Ankara Mamak Yatık Musluk Örneği” konulu yüksek lisans tezinde kentsel dönüşüm kavramı ve amaçları, uygulama yöntemleri, ilgili yasal mevzuatlar üzerinde durulmuştur. Kentsel dönüşüm projesi olarak Dünya’dan ve Türkiye’den çeşitli örnekler incelenmiş, Mamak İlçesi Yatıkmsuluk Kentsel Dönüşüm Projesi’ne ayrıntılı olarak değinilmiştir. Memnuniyetin ölçülmesi ve katılımcıların kentsel dönüşümden bilgi sahibi olma durumuna yönelik anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Yapılan anket ile katılımcıların büyük bir çoğunluğunun konutlardan memnun kaldığı ve yine katılımcıların büyük çoğunluğunun kentsel dönüşüm projesinden Belediye veya komşu aracılığıyla yüz yüze görüşme ya da belediye resmi yazısı ile bilgi sahibi olduğu sonucuna varılmıştır.

## **3.2. Örnek Projeler Üzerinde Paydaşların Katılımı**

### **3.2.1. Yatıkmsuluk TOKİ Projesi’nde merkezi yönetim**

Mamak Belediyesi, Yatıkmsuluk bölgesini kentsel dönüşüm alanı olarak ilan ettikten sonra ilgili dönüşüme TOKİ devam etmiştir. Mamak Belediyesi, ilgili alanı TOKİ’ye boş olarak devrettikten sonra, konutların inşaat aşamasına başlanmış, inşaat ihaleleri TOKİ tarafından gerçekleştirilmiştir. TOKİ tarafından, işgalci durumda olanlar, gecekondusu ya da tapu tahsis belgesi bulunanlar,

mülkiyet sahipleri, mülkiyet harici aynı hak sahipleri ve bir yapıya zilyet olanların değerlendirme ve tespiti yapılmıştır. Etapların uygulandığı ada ve parsellerde yaşayan, protokol kapsamında belirlenmiş olan hak sahipleri için inşa edilecek konutların, hak sahiplerinin ihtiyaçlarına yanıt veren nitelikte inşa edilmesine özen gösterilmiş ve konutların satışına ilişkin usuller ile fiyatlar, mahal listeleri, projelendirilmesi ve ihalesi TOKİ tarafından belirlenmiştir. Hak sahiplerine ait arsa ve binaların değer tespiti için oluşturulan komisyonda TOKİ'den bir kişi görevlendirilmiştir. Anlaşma sağlanamayan hak sahipleri ile ilgili kamulaştırma bedelleri yine TOKİ tarafından ödenmektedir.

### **3.2.2. Yatıkmusluk TOKİ Projesi'nde yerel yönetim**

Ankara Büyükşehir Belediyesi vasıtasıyla Yatıkmusluk bölgesinde gelişim ve yapılan yatırım potansiyelinin açıklanması hedeflenmiştir ve bölgenin gelişim potansiyeli, dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi için ekonomik fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmuştur. Yatıkmusluk bölgesi, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 09.01.1992 tarihinde onaylanan revizyon imar planı ile kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiş, Mamak Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir.

Mamak Belediyesi tarafından bölge, gecekondulardan temizlenip, yerine çağdaş standartlarda konut inşa edilerek kentsel dönüşüm projesi uygulamak amacıyla II. Etap için 25.11.2004 tarihinde, III. Etap için 07.12.2006 tarihlerinde TOKİ ile protokol imzalanmıştır. II. ve III. etap proje alanları içerisinde yer alan bütün gecekonduların ya da binaların yıkılması, molozların temizlenmesi, TOKİ'nin rızası dışındaki kullanımların kontrolü ve kentsel dönüşümüne konu alanda yaşayan hak sahiplerine konutların teslim edilmesi hususunda Mamak Belediyesi görev almıştır. Hak sahiplerine ait arsa ve binaların değer tespiti için oluşturulan komisyonda, Belediye'den iki kişi görevlendirilmiştir. Konutlar tamamlanana kadar, borçlanarak konutlardan faydalanan hak sahiplerinin geçici iskânı, Mamak Belediyesi sorumluluğunda olmuştur. Buna ek olarak, Mamak Belediyesi ile konut veya bedel karşılığı anlaşma sağlamayanlara karşı kamulaştırma davaları Mamak Belediyesi tarafından açılmış olup, davalar günümüzde de hala devam etmektedir.

### **3.2.3. Yatıkmusluk TOKİ Projesi'nde özel sektör**

TOKİ ile yüklenici inşaat firma (YDA Group) arasında proje kapsamında, konutların ve varsa cami ile okulların inşasının gerçekleştirilmesi konusunda anlaşma sağlanmıştır. TOKİ ile yüklenici inşaat firması arasında anlaşma, inşa edilen konutlar ile ilgili bir husus için iki yıl, konutlar dışında bir hususla ilgili ise beş ile on yıllık bir süre için gerçekleşmiştir.

Site içi hizmetler ve TOKİ Konutlarının yönetimi ile ilgili olarak TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş görev almaktadır. Herhangi bir problem, istek veya iletilecek bir görüş olduğu zaman, site sakinlerinin ilk olarak buldukları etap dâhilinde yer alan yönetim ofisindeki yetkili kişilerle iletişime geçilmektedir. Site sakinleri ise genellikle yeşil alan ve çocuk oyun alanlarının az olmasından şikâyetçidir.

### 3.2.4. Yatıkmusluk TOKİ Projesi’nde STK ve halkın katılımı

Toplum ve yönetim yapıları arasındaki ilişkinin sağlanması bakımından sivil toplum kuruluşlarının katılımının önemi büyük olsa da sivil toplum kuruluşları, proje kapsamında katılım gerçekleştirilmemiştir. Sonuç olarak halkın katılımına dair hususlar, Mamak Belediyesi’nin inisiyatifine bırakılmıştır.

Çalışmada Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi’ne halkın ve sivil toplum kuruluşlarının katılımının, insanların refah ve memnuniyeti ile projenin başarısına olan etkisinin aktarılması amacıyla, önceden gerçekleştirilmiş araştırmalar kapsamında elde edilen anket verileri değerlendirilerek sonuçlandırılmıştır:

Ekinci (2019) tarafından gerçekleştirilen “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Ankara Mamak Yatık Musluk Örneği” konulu çalışmada 185 kişiye anket çalışması yapılmıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen anket sonucunda; kentsel dönüşümden % 32 oranında komşu-arkadaş yoluyla, % 32 oranında belediye, %21 oranında TOKİ, % 8 oranında mahalle muhtarı, % 3 oranında basın ve % 2 oranında aracı firma ile bilgi sahibi olunduğu incelenmiştir. Katılımcılar, kentsel dönüşüm projesinden, % 51 oranda yüz yüze görüşme, % 21 oranda belediyenin resmi yazısı, % 16 oranda bilgilendirme toplantısı ve % 11 oranda tebligat ile bilgilendirilmişlerdir. Katılımcılar tarafından, kentsel dönüşüm projesinin % 88 oranda en baştan beri desteklediği % 12 oranda ise en baştan beri desteklenmediği sonucuna ulaşılmıştır.

Haghramani (2017) tarafından gerçekleştirilen “Kentsel Dönüşümde Memnuniyet ve Sosyo-Mekânsal Ayrışma: Ankara Mamak Örneği” konulu çalışmada 161 haneye anket çalışması yapılmıştır ve katılımcıların memnuniyet düzeyi incelenmiştir. Kentsel dönüşümden hak sahiplerinin % 59,3’ü memnun kalmış, % 40,7’si memnun kalmamıştır. Katılımcılardan % 57,1’i belediye tarafından, kendi öneri ve görüşlerinin dikkate alınmadığını düşünmektedirler.

### 3.2.5. Aktaş TOKİ Projesi’nde merkezi yönetim

Altındağ İlçesi Aktaş Mahallesi I., II. ve III. Etap konutların dönüşümüne ilişkin projeden sorumlu birimlerden biri, uygulamasını gerçekleştirmiş olan TOKİ’dir ve yüklenici inşaat firma ile inşaat ihalesini gerçekleştirmiştir. Yapılan anlaşmalar neticesinde, inşa edilen toplu konutların bir kısmını TOKİ almış ve kura yöntemi aracılığıyla satışını gerçekleştirmiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında I. Etapta yapılan 426 adet konutun 260 tanesi, II. Etapta yapılan 442 adet konutun 242 tanesi ve III. Etapta yapılan 4 dükkân ve 358 adet konuttan, dükkânların 3’ü ve konutların 226 tanesi TOKİ tarafından satılmıştır.

### 3.2.6. Aktaş TOKİ Projesi’nde yerel yönetim

Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, ilgili yerel yönetim kuruluşu Altındağ Belediyesi’dir. Altındağ Belediyesi, sorunlu alanları seçerek, kentsel dönüşümü etaplar şeklinde yürütmüştür. Her ne kadar projenin uygulamasını gerçekleştirecek olan TOKİ olsa da revizyon imar planını hazırlayan ve imar planlarına göre protokol hazırlıklarını takip etme

sorumluluğundaki birim Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'dür. Bu hususta İmar Planı çerçevesinde, Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'ne konu adalarda konut üretilerek, bölgede yaşayan hak sahiplerine verilmesi için Altındağ Belediyesi, TOKİ ile 14.06.2005, 05.06.2008 ve 21.11.2011 tarihlerinde protokol imzalamıştır. Bu protokoller gereği, gecekondular yıkılarak, yerine konutlar inşa edilmiştir. Her hak sahibinin, farklı m<sup>2</sup>'lerde arsalarla sahip olması sebebiyle payların dağıtımı, Altındağ Belediyesi'nin maliyet analizlerine bağlı ödeme planlarına uygun şekilde yapılmıştır.

### **3.2.7. Aktaş TOKİ Projesi'nde özel sektör**

Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, kamu-özel sektör işbirliği ile Ankara İli Altındağ İlçesi'nde başlatılan ilk kentsel dönüşüm projesidir. Altındağ Belediyesi tarafından, TOKİ'nin çalıştığı yüklenici inşaat firma (Akay İnşaat) ile görüşme sağlanmış, TOKİ dâhil edilmeden süreci tamamlama yoluna girilmiştir. Ancak yüklenici inşaat firma, TOKİ'nin vereceği güvencenin Altındağ Belediyesi tarafından verilemeyeceği ve bölgenin bir suç yuvası halinde olmasından ötürü güvenliğe bağlı tereddütler sebebiyle, öneriyi kabul etmemiştir. TOKİ ile yüklenici inşaat firma arasında, proje kapsamında konutların ve varsa cami ile okulların inşasının gerçekleştirilmesi konusunda anlaşma sağlanmıştır. Ayrıca, site içi hizmetler ve TOKİ Konutlarının yönetimi ile ilgili olarak Timtaş Yönetim A.Ş görev almaktadır. Herhangi bir problem, istek veya iletilecek bir görüş olduğu zaman, site sakinlerinin ilk olarak, buldukları etap dâhilinde yer alan yönetim ofisindeki yetkili kişilerle iletişime geçtiği öğrenilmiştir. Site yönetimine gelen şikâyetler çoğunlukla aidatların yüksek olması ve yeşil alanların az olmasına yöneliktir.

### **3.2.8. Aktaş TOKİ Projesi'nde STK ve halkın katılımı**

Toplum ve yönetim yapıları arasındaki ilişkinin sağlanması bakımından sivil toplum kuruluşlarının katılımının önemi büyük olsa da Aktaş TOKİ Projesi için sivil toplum kuruluşları ve halkın katılımına dair hususlar, Altındağ Belediyesi inisiyatifine bırakılmıştır.

Çalışmada Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi'ne halkın ve sivil toplum kuruluşlarının katılımının, insanların refah ve memnuniyeti ile projenin başarısına olan etkisinin aktarılması amacıyla, önceden gerçekleştirilmiş araştırmalar kapsamında elde edilen anket verileri değerlendirilerek sonuçlandırılmıştır:

Gümüşboğa (2009) tarafından gerçekleştirilen "Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği" konulu çalışmada 100 kişiye anket çalışması yapılmıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen anket sonucunda; katılımcılara, proje gerçekleştirilmeden önce veya projenin ilerleme sürecinde yeteri kadar haberdar olup olmadıkları sorulduğunda, % 0 oranda "Evet", % 100 oranda "Hayır" cevabı alınmıştır. Katılımcılara, proje ile ilgili verilen bilgilerin yeterli düzeyde olup olmadığına dair sorular sorulduğunda, verilen bilgilerin yeterli düzeyde olmadığına dair cevaplar verilmiştir: % 0 oranında "Evet" ve % 92 oranında "Hayır", % 8 oranda "Fikrim Yok" cevabı alınmıştır. Proje süresince

halkın kendi adına ya da yetkili kıldığı kişiler tarafından sunulan önerilerin dinlenip, projeye dâhil edilip edilmediği incelenmiştir. % 4 oranında öneri sunulmuş ancak bu öneriler, projeye dâhil edilmemiştir. % 62 oranında öneri sunulmadığı ve % 34 oranında yetkili mercii olmadığına dair cevaplar elde edilmiştir.

Koçak (2019) tarafından gerçekleştirilen “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Soylulaştırıcı Olarak TOKİ’nin Rolü: Ankara İli, Aktaş Mahallesi Örneği” konulu çalışmada 200 kişiye anket çalışması yapılmıştır. Çalışma kapsamında gerçekleştirilen anket sonucunda; ankete katılan kişilerin kentsel dönüşüm öncesi memnuniyet derecesinin %76, kentsel dönüşüm sonrası memnuniyet derecesinin % 80 olduğu incelenmiştir.

### **3.3. Aktaş ve Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projeleri’nin Paydaşların Katılımı Açısından Değerlendirilmesi**

Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde merkezi yönetim kapsamında TOKİ, yerel yönetim kapsamında Altındağ Belediyesi, özel sektör kapsamında konutların inşa edilmesi için yüklenici inşaat firma ile site yönetimi olarak Timtaş Yönetim A.Ş görev almıştır. Herhangi bir sivil toplum kuruluşu görev almamış ve halkın katılımına dair hususlar Altındağ Belediyesi inisiyatifine bırakılmıştır. İncelenen anketler sonucunda; halkın, proje gerçekleştirilmeden önce veya projenin ilerleme sürecinde yeterince haberdar olmadığı görülmüştür. Bu sebeple halk tarafından sunulan önerilerin çok az olduğu ve bu önerilerin projeye dâhil edilmediği incelenmiştir. Halkın memnuniyet düzeyi, kentsel dönüşümden sonra biraz daha artış göstermiştir ancak genellikle yeşil alanların az olması konusunda şikâyetçidirler (Sarp, 2016).

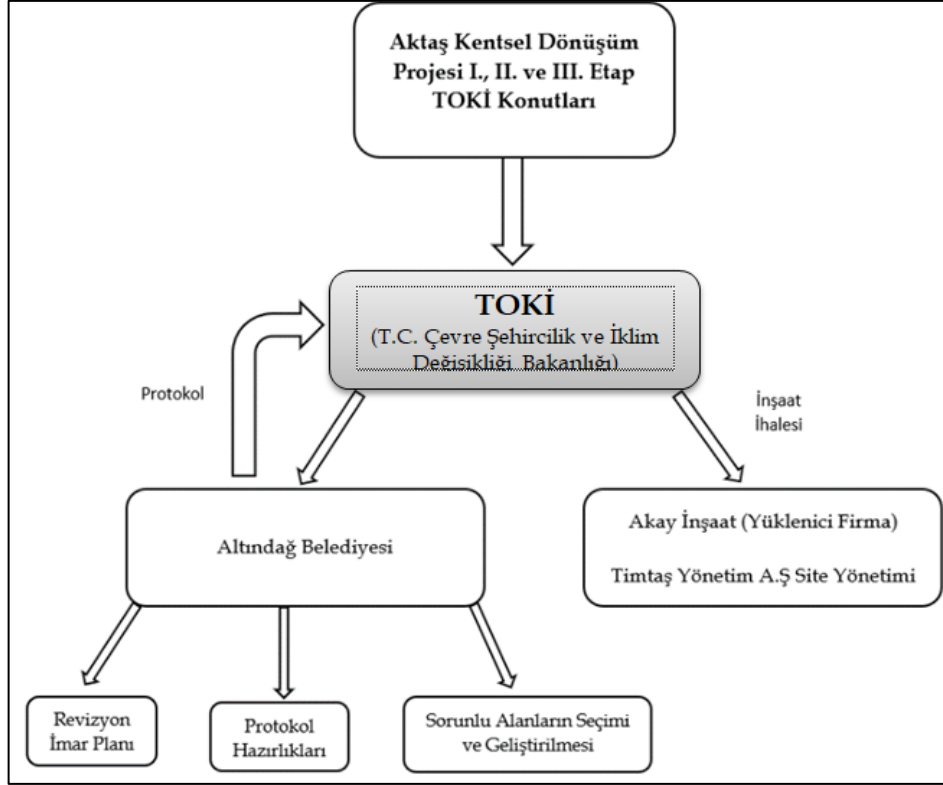
Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi’nde merkezi yönetim kapsamında TOKİ, yerel yönetim kapsamında Mamak Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi, özel sektör kapsamında konutların inşa edilmesi için yüklenici inşaat firma ile site yönetimi için Emlak Yönetim A.Ş görev almıştır. Herhangi bir sivil toplum kuruluşu görev almamış, halkın katılımına dair hususlar Mamak Belediyesi inisiyatifine bırakılmıştır. İncelenen anketler sonucunda; halkın, Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi’ne göre daha çok katılım gösterdiği sonucuna varılmıştır. Çünkü kentsel dönüşüm süreci halk tarafından en başından beri desteklenmiştir (Ekinci, 2019). Ancak halk, belediyenin kendi öneri ve görüşlerinin dikkate almadığını düşünmektedir (Ekinci, 2019). Buna ek olarak genellikle yeşil alanlarının yeterli olmadığından şikâyet etmektedirler (Haghrhmani, 2017).

Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ile Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi’nde sivil toplum kuruluşlarının katılım sağlamadığı dikkat çekmektedir. Kara (2012) tarafından çalışmada Aktaş Mahallesi ve Yatıkmusluk bölgesinde gerçekleştirilen ankette katılımcılara, mahallelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesiyle ilgili olarak bir sivil toplum kuruluşuna üyelikleri olup olmadığı sorulmuştur. Katılımcıların % 97,3’ü



“Hayır” cevabını verirken, % 2,7’si cevap vermemiştir. “Evet” cevabını veren ise % 0 oranındadır.

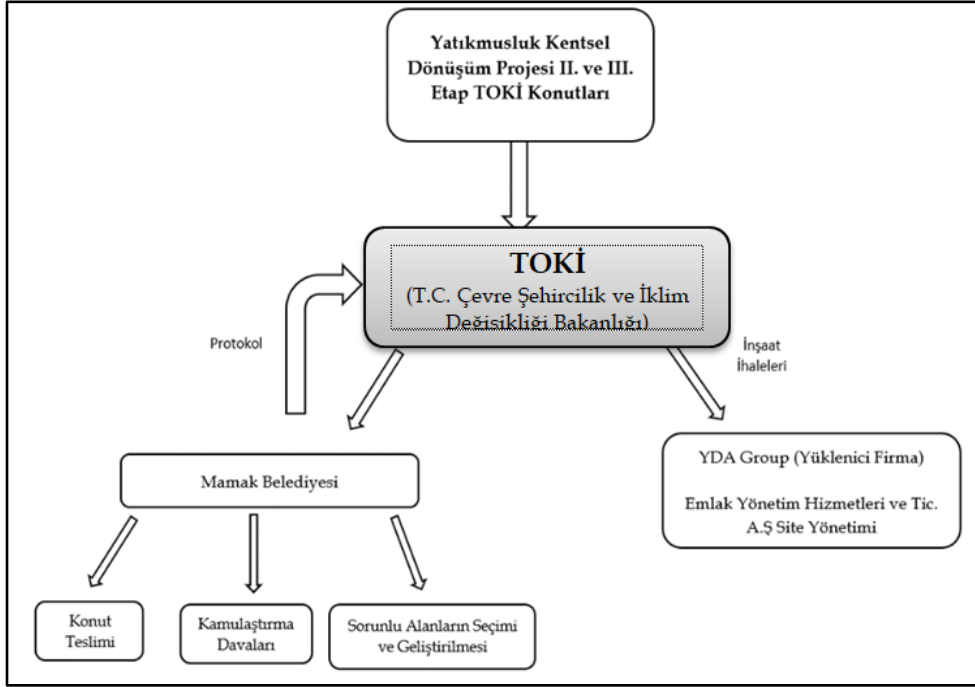
Şekil 3. Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi’nde Paydaşların Katılımı ve Rollerini



Altındağ İlçesi Aktaş Mahallesi I., II. ve III. Etap konutların projeden sorumlu birimlerden biri, uygulamasını gerçekleştirmiş olan TOKİ’dir. TOKİ ile yüklenici inşaat firma (Akay İnşaat) arasında, konutların ve varsa cami ile okulların inşası için inşaat ihalesi gerçekleştirilmiştir.

Altındağ Belediyesi, sorunlu alanları seçerek, kentsel dönüşümü etaplar şeklinde yürütmüştür. Revizyon imar planını hazırlayarak, imar planlarına göre protokol hazırlıklarını takip etmektedir. Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi’ne konu adalarda konut üretilerek, bölgede yaşayan hak sahiplerine verilmesi için Altındağ Belediyesi, TOKİ ile protokol imzalamıştır. Protokoller gereği, gecekondular yıkılarak, yerine konutlar inşa edilmiştir. İlave olarak, site içi hizmetler için ve TOKİ Konutlarının yönetimi ile ilgili olarak Timtaş Yönetim A.Ş görev almaktadır.

Şekil 4. Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi'nde Paydaşların Katılımı ve Rollerini



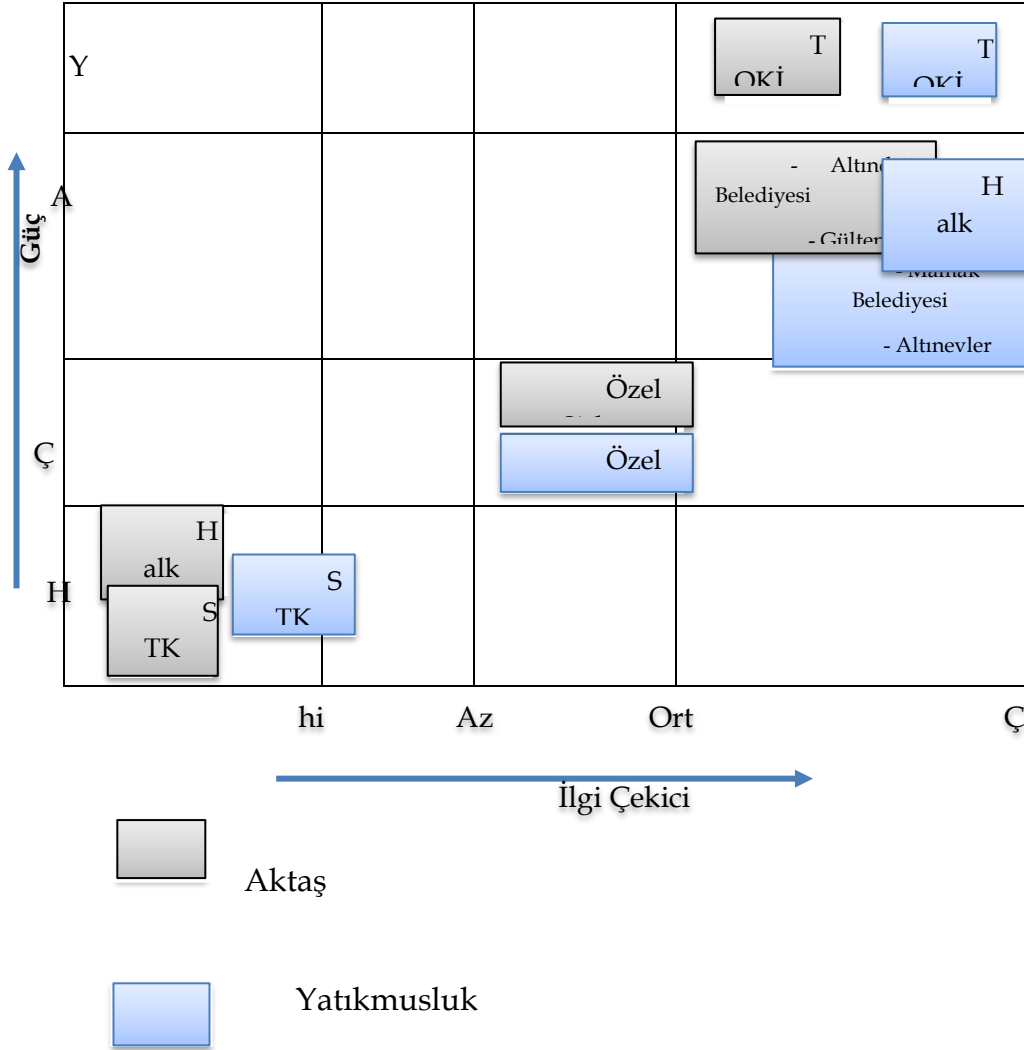
Mamak Belediyesi, Yatıkmusluk bölgesini kentsel dönüşüm alanı olarak ilan ettikten sonra ilgili dönüşüme TOKİ devam etmiştir. Mamak Belediyesi, ilgili alanı TOKİ'ye boş olarak devrettikten sonra, konutların inşaat aşamasına başlanmış, inşaat ihaleleri TOKİ tarafından gerçekleştirilmiştir. Mamak Belediyesi tarafından bölge, gecekondulardan temizlenip, yerine çağdaş standartlarda konut inşa edilerek kentsel dönüşüm projesi uygulamak amacıyla TOKİ ile protokol imzalanmıştır. II. ve III. etap proje alanları içerisinde yer alan bütün gecekonduların ya da binaların yıkılarak, kentsel dönüşüm alanı olarak yaşayan hak sahiplerine konutların teslim edilmesi hususunda Mamak Belediyesi görev almıştır. Konut veya bedel karşılığı anlaşma sağlamayanlara karşı kamulaştırma davaları Mamak Belediyesi tarafından açılmıştır. TOKİ ile yüklenici inşaat firma (YDA Group) arasında proje kapsamında, konutların ve varsa cami ile okulların inşasının gerçekleştirilmesi konusunda anlaşma sağlanmıştır. Site içi hizmetler ve TOKİ Konutlarının yönetimi ile ilgili olarak TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş görev almaktadır.

Çalışma kapsamında; Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde herhangi bir sivil toplum kuruluşu görev almamış, bu sebeple halkın katılımına dair hususlar Altındağ Belediyesi inisiyatifine bırakılmıştır. İncelenen anketler kapsamında; Altındağ Belediyesi'nin, tarafından halka haber verilmesi ve halkın katılımının sağlanması hususunda zayıf kaldığı görülmüştür. Dolayısıyla, proje ile ilgili halk tarafından sunulan öneriler çok azdır. Bu öneriler, projeye dâhil edilmemiştir ve halkın, kentsel dönüşüm projesine çok katılım gösteremediği sonucuna varılmıştır. Öte yandan, Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi'nde halkın memnuniyetinin, daha modern konutların yapılmış olması ve daha az

konut yoğunluğuna ulaşılması sebebiyle yüksek olduğu görülmüş, halk tarafından kentsel dönüşüm projesinin en başından beri desteklendiği incelenmiştir.

Aktaş ve Yatıkmusluk TOKİ Konutları projeleri incelemelerinde, merkezi yönetim ve yerel yönetimin karar verme konusunda güçlü bir söylem gücüne sahip olduğu ve ilgi alanlarının da sonuçlardan güçlü şekilde etkilendiği söylenebilmektedir. TOKİ tüm süreçteki en büyük güce sahiptir. Bölge ve belediyeden paydaşlar bile hem Aktaş hem de Yatıkmusluk ile daha fazla etkileşim içinde olma eğilimindedirler. Sektörün ilgi alanları (Özel sektör ve STK gibi) karar alma ve uygulama süreçlerinde nispeten düşük bir güce sahiptir. Güçlü bir söylem gücüne sahip olsalar da karardan etkilenebilecek doğrudan bir ilgi alanları yoktur. Halkın karar verme üzerinde fazla etkisi olamaz ve Aktaş Projesi'ndeki sonuçlardan güçlü bir şekilde etkilenmezken, devlet karar verme üzerinde bir miktar etkide bulunabilmektedir ve Yatıkmusluk projesinde sonuçlardan daha az etkilenebilmektedir.

Şekil 5. Aktaş ve Yatıkmusluk Projelerinde Paydaşlar ve Güçlerine Göre İlgi Düzeyleri



## SONUÇ

Kentler, zamanla meydana gelen çarpık yapılaşma, göç, doğal afet, nüfus artışı vb. sebeplerle yıpranmakta ve köhneleşmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında, sürdürülebilir gelişmeye yönelik amaçların ön planda olması ile fiziksel ve ekonomik yapıya ilişkin durumlara uyum sağlayabilecek şekilde hedef geliştirilmesi, kaynakların uygun biçimde kullanılması ve paydaşların katılımı, beklentilerin karşılanabilmesi ve dengeli şekilde ilerleme kaydedilmesi bakımından büyük önem arz etmektedir. Bir kentsel dönüşüm projesinin başarılı olabilmesi için paydaşlardan biri olan halkın, katılımının ve memnuniyet düzeyinin yüksek olması büyük önem arz etmektedir. Bu sebeple ilgili çalışmada incelenen Aktaş ve Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi arasında Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi’nin, halkın proje ile ilgili bilgilendirilmesi ve katılımın daha çok sağlanması, bu bağlamda halk tarafından projenin en başından beri desteklenmesi sebebiyle Aktaş Kentsel Dönüşüm Projesi’ne göre daha başarılı bir proje olduğu sonucuna varılmıştır. STK’ların katılımları, bilgi ve fikirleri ile uygulama sürecine yönelik işbirlikleri projenin bilinçlendirilmesinde, karar alınmasında ve dolayısıyla projenin sürdürülebilirliğinde aktif rol oynamaktadır. İlaveten kentsel dönüşüm projesinin uygulanmasından sonra ortaya çıkan sorunları azaltmak için devlet ile halk arasındaki ilişki daha resmileştirilerek entegre edilebilir. Son olarak halkın projelerle/hükümetle işbirliği yapma isteğini artırması gerektiği belirtilmelidir.

## KAYNAKLAR

- Açıkgöz, A. Tuğba (2014), Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Armağan, Vildan (2014), Toplum, Mekân İlişkisi Açısından Kentsel Dönüşüm: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Aşık, Rukiye (2007), Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Baydoğan, M. Çağlar (2013), “Talas’taki Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, sayı:35, s. 95-130.
- Çatalbaş, Funda (2011), Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Dayıoğlu, Onur (2006), Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, Yayınlanmamış Yüksek

Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, İstanbul.

Ekinci, Eray (2019), *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Ankara Mamak Yatık Musluk Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Aksaray.

Ertaş, Mehmet (2011), "Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri", *Selçuk Teknik Dergisi*, sayı:1, s. 1-18

Göközkut, Burcu (2016), *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Mekânsal Analizi: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Ana Bilim Dalı, Afyonkarahisar.

Gümüşboğa, Beste (2009), *Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Ana Bilim Dalı, Ankara.

Haghrahamanı, Seyedhadi (2017), *Kentsel Dönüşümde Memnuniyet ve Sosyo-Mekânsal Ayrışma: Ankara Mamak Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara.

Has, Özlem (2016), *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaklık Modelleri ve Örgütsel Yapı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, Bursa.

Kalağan, Gökhan ve Çiftçi Salih (2012), "Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler", *Sosyal ve Beşerî Filmler Dergisi*, sayı:2, ss:121-133.

Kara, Mustafa (2012), *Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatık Musluk Mahalleleri Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Isparta.

Keleş, Ruşen (2017), *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınevi, Ankara.

Köroğlu, Yusuf Emre (2020), *Kentsel Dönüşüm Uygulama Aktörlerinin Sürdürülebilir Bina Tasarım Yaklaşımı Konusundaki Farkındalık Düzeylerinin Değerlendirilmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans dönem projesi, Fen bilimleri enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara Üniversitesi.

Koçak, Eda (2019), *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Soylulaştırıcı Olarak TOKİ'nin Rolü: Ankara İli, Aktaş Mahallesi Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara.

- Mahmood, Shah S M., & Ahsan, Md Moynul (2019). Involuntary Relocation Process of Local People due to Private Land Development Projects: A Study of Eastern Fringe Area of Dhaka City. In Arzuhan Gültekin (Ed.). ISBS 2019- 4th International Sustainable Buildings Symposium. S. 337-348. London: IntechOpen. DOI: 10.5772/intechopen.87812
- Özdemir, Berna (2019), Kentsel Dönüşümün Farklı Uygulamalarının Mekânsal Örgütlenmeye Etkisi: Ankara İli Mamak İlçesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Patton, Michael Quinn (2008). Utilization-focused evaluation. Sage Publications.
- Sadioğlu, Uğur ve Eser Ergönül (2020), “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Anlamı, Aktörleri ve Amaçları”, Kent Araştırmaları Dergisi, sayı:30, ss:880-908
- Sarp, Nilüfer (2016), Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Sonuçları: Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Sekmen, Seçil (2007), Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir-Ferahlı Mahallesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Planlama Ana Bilim Dalı, İzmir.
- Şahin, Bahar (2016), Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yoksulluk ve Dışlanma Olguları Temelinde İncelenmesi: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Şahingür, Aylin (2005), Kentsel Yenileşme Projelerinin Katılım Boyutu: Cıutat Vella ve Fener Balat Örnekleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Şen, A. Tunga (2017), Kentsel Dönüşüm Sürecinde Paydaş Katılımının Etkisi: Samsun Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, Yeşim ve Tanrıvermiş, Harun (2021), Linkages between Urbanisation, Real Estate Investments and Sustainability in Turkey, Abdulai, R.T. and Baffour Awuah, K.G. (Ed.) Sustainable Real Estate in the Developing World, Emerald Publishing Limited, Bingley, s. 13-37. <https://doi.org/10.1108/978-1-83867-837-120211011>
- Toptaş, H. Göktuğ (2021), Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sürdürülebilirlik Göstergeleri Bağlamında İncelenmesi Ankara Aktaş Mahallesi Örneği, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Ankara.
- Yasin, Melikşah (2005), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, TBB Dergisi, s. 60, ss:105-138

Yıldırım, Hatice (2012), TOKİ'nin Sosyal Konut ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, Ankara.

Zhuang, Taozhi et al. (2017), "Stakeholders' Expectations in Urban Renewal Projects in China: A Key Step towards Sustainability", *Sustainability*, C. 9, 1640; doi:10.3390/su9091640

Zhuang, Taozhi et al. (2019), "The role of stakeholders and their participation network in decision-making of urban renewal in China: The case of Chongqing", *Cities*, c. 92, s. 47-58. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.014>