



Türkiye’de Büyük Ölçekli Kentsel Dönüşüm Projeleri Uygulama Sonuçlarının Değerlendirilmesi: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği

Esra Keskin¹ (ORCID: 0000-0003-2778-9024)

Harun Tanrıvermiş² (ORCID: 0000-0002-0765-5347)

Yeşim Tanrıvermiş³ (ORCID: 0000-0002-0859-7150)

Öz

Kentsel dönüşüm projelerinin önemli mekânsal, sosyal, ekonomik ve çevresel etkileri olmaktadır. Araştırma alanı olarak seçilmiş olan dönüşüm projesi 796 hektarlık alanda 3 farklı etaptan oluşmaktadır. Uygulama alanının büyüklüğü, uygulama yöntemleri, münhasır bir kanun ile geliştirilmiş olması ve merkezi idare ile yerel yönetim iş birliği ile proje uygulama için şirket kurulması yönlerinden diğer dönüşüm projelerinden farklı özelliklere sahiptir. Anket uygulaması sonucu toplanan veriler ve idari kayıtların birlikte değerlendirilmesi sonucunda dönüşüm projesi alanının yüzölçümü ve ölçeğinin çok yüksek olması, özel şirket yapılanması ile yürütülmesi, kendi içinden finansmanının sağlanması, fayda-masraf analizi sonuçlarının pozitif olması gibi avantajlarına karşın, yapı-çevre uyumu, mimari tasarım ve inşaat kalitesi gibi yönlerden hem paydaşlar hem de malik ve kullanıcılarda memnuniyetsizliğin olduğu gözlenmiştir. Dönüşüm projelerinin yapı yaşam döngüsü yaklaşımı ile ele alınmaması, gecekonduların yeniden geliştirilmesi ve yapıların teslimi ile proje yapılanmasının sınırlı olması, yapılı çevrenin sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, kent arazisi, proje geliştirme, dönüşüm projesi ekonomisi ve gayrimenkul piyasası etkileri

¹ Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: esrkeskin@ankara.edu.tr

² Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: tanrivermis@ankara.edu.tr, tanrivermis@gmail.com

³ Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: aliefendioglu@ankara.edu.tr



Assessment of the Impacts of Large-Scale Urban Transformation Project Practices in Turkey: The Case of the North Ankara Urban Transformation Project

Esra Keskin⁴ (ORCID: 0000-0003-2778-9024)
Harun Tanrıvermiş⁵ (ORCID: 0000-0002-0765-5347)
Yeşim Tanrıvermiş⁶ (ORCID: 0000-0002-0859-7150)

Abstract

Urban transformation projects have significant spatial, social, economic and environmental impacts. The transformation project selected as the research area consists of 3 phases on 796 hectares. The research area has different characteristics from other transformation projects in terms of the size of the implementation area, implementation methods, the fact that it was developed with an exclusive law, and the establishment of a company for project implementation in cooperation with the central administration and local government. As a result of the evaluation of the data collected as a result of the survey and administrative records together, it was observed that despite the advantages of the transformation project such as the area and scale of the transformation project area being very high, being carried out with a private company structure, providing financing from within, and positive cost-benefit analysis results, both stakeholders and owners and users were dissatisfied with aspects such as building-environment harmony, architectural design and construction quality. The fact that transformation projects cannot be handled with a building life cycle approach, the redevelopment of slum areas and the limited project structuring with the construction and delivery of structures negatively affect the sustainability and quality of life of the built environment.

Keywords: Urban transformation, urban land, project development, transformation project economics and real estate market impacts

⁴ Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: esrkeskin@ankara.edu.tr

⁵ Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: tanrivermis@ankara.edu.tr, tanrivermis@gmail.com

⁶ Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: aliefendioglu@ankara.edu.tr

Giriş

Türkiye’de gecekondular ve kaçak yapılar, kentsel yerleşimlerin yüzölçümü içinde önemli bir paya sahiptir. 1950’li yıllarda, tarımda modernleşme, hızlı sanayileşme ve köylerden şehirlere göçün bir sonucu olan gecekondular, özellikle kentlerde ve çoğu kamu arazilerinin üzerinde inşa edilen, ekonomik, sosyal, çevresel ve mekânsal sorunları barındıran alanlar olarak tanımlanmaktadır. Tarihsel gelişim sürecinde, gecekondulaşma ve beraberinde getirmiş olduğu sorunlara farklı projeler üretmek yoluyla çözüm aranmış, ancak gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir (Keleş ve Mengi, 2014, s. 172). Afet riskinin ve çarpık yapılaşmanın yoğun olduğu şehirlerde farklı ihtiyaçlar ve değişimler göz önüne alarak yapılan yasal düzenlemeler ile birlikte kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri kent mekânına ve yaşamına müdahalede kullanılan yaygın bir araç durumuna gelmiştir. Dönüşüm projelerinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı başta olmak üzere, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), belediyeler, diğer kamu kurumları ve özel sektörün iş birliği ile gecekondulaşmanın önlenmesi ve afet riskli yapıların hızla yenilenmesi amaçlanmıştır. Konutta ve kentleşmede sürdürülebilirliği, erişilebilirliği, dayanıklılığı, karşılabilirliği esas alan; sosyal adaleti ve gelişimi, sosyal bütünleşmeyi, yerel kalkınmayı, tarihi, kültürel mirası ve doğal çevreyi koruyan ve geliştiren bütünlük bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentsel mekan kalitesinin iyileştirilmesinde ve bu duruma paralel olarak yaşam kalitesinin artırılmasında kentsel dönüşüm önemli uygulama araçlarından biri olarak kabul edilmektedir. Dönüşüm ve yenileme uygulamalarında, binaların mevcut parselinde, parsel bazında yenileme, konut adası bazında yenileme, konut adaları bazında yenileme, mahalle bazında yenileme gibi farklı yöntemler izlenmektedir. Bu seçeneklerin her birinde kentsel dönüşümüne konu olan parsel ya da alanın özelliklerine bağlı olarak taraflar (belediyeler, bakanlıklar, yapımcı, mülk sahibi, kiracı gibi), anlaşma, örgütlenme, finansman modeli ve süreçleri ile bina ve yaşam çevresine ilişkin plan/proje/tasarım süreçleri farklılık göstermektedir. Geliştirilen projelerde tüm koşulların birlikte değerlendirilmesi, planlama kararlarının kent bütününe yönelik kararlar ile uyumlu hale getirilmesi, ulaşım kararları ile birlikte projelerin olası çevresel etkileri analiz edilerek, kent planı ile bütünlük bir şekilde ele alınması gerekmektedir.

Ankara'nın toplam 90.000 hektar dolayında olan yerleşik alanının yaklaşık %40'ı kentsel dönüşüm projesi uygulamasına gereksinim duymaktadır (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2021). Kentte dönüşüm alanı kapsamında olan yerleşimlerin yüzölçümlerinin çok yüksek boyutta olduğu dikkati çekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri hem mekânsal planlama, hem de konut ve diğer kentsel yapıların arzına etki etmekte ve gayrimenkul piyasalarında genellikle talep, piyasa fiyatı ve kira parasında artışa neden olmaktadır. Bu çalışma kapsamında incelenen örnek dönüşüm projesi; uygulama alanının büyüklüğü, uygulama yöntemleri, münhasır bir kanun ile geliştirilmiş olması ve merkezi idare ile yerel yönetim iş birliği ile proje uygulama için şirket kurulması yönlerinden diğer dönüşüm projelerinden farklılık göstermektedir. İncelenen proje alanında çok sayıda konut, ticari taşınmaz, sosyal ve kültürel alan ve açık yeşil alanlar ile altyapı yatırımları inşa edilmiş ve kullanıma açılmıştır. Dönüşüm sonrası alan veya mekan yönetimi modelinin geliştirilememiş olması ve mevzuat kısıtları, proje alanında yaşayan hanelerin refahındaki artışın sınırlı olmasına neden olmuştur. Proje uygulama süreçlerine ilişkin ilgili kurumların kayıtları, yargı kararları ile sahada yapılmış olan anket ve karşılıklı görüşme sonuçlarına göre malik ve kiracıların sosyal, fiziksel ve ekonomik beklentileri ortaya konulmuş, ihtiyaç ve eksikliklerin tespiti yapılmış ve çözüm önerileri sıralanmıştır.

Literatür Çalışması

Kentsel dönüşüm projelerinin ölçekleri ve uygulama alanlarının özelliklerine bağlı olarak mekânsal, sosyal, ekonomik ve çevresel etkileri gözlenmektedir. İncelenen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin yapılmış olan çalışmalarda genel olarak planlama açısından kentsel dönüşüm süreci işlenmektedir. Tatar (2015), Akalanın (2016) ile Korkmaz ve Balaban (2020) Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'ni sürdürülebilirlik ve sosyal açılardan değerlendirmekte iken, Görün ve Kara (2020) kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşması konusunda merkezi ve yerel karar vericilerin rolünü, Yüksel (2007) ise Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'ni; dönüşümün mekana etkilerini tartışmaktadır. Erman (2011) ise Ankara'nın kuzey çeperini, iskan edilmeyen alanlardan mahalleye dönüş çerçevesinde incelemektedir. Dündar (2001) An-

kara İli’nde mevcut dönüşüm projelerinde belediyelerin amaçlarından birinin, bu alanları dönüştürürken proje alanlarının orijinal nüfuslarını kaybetmemek olduğunun altını çizerken, Koçak (2014) dönüşüm ve göç ilişkisini sorguladığı makalesinde Kuzey Ankara’da temel amacın fiziksel koşulların ve çevre görüntüsünün geliştirilerek güzelleştirilmesi ve kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olduğunu belirtmektedir.

Sürdürülebilirlik kavramı literatürde birçok alan için tartışılırken kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, sosyal ve çevresel anlamda sürdürülebilirliğinin sağlanması önemli bir araştırma alanı olarak görülmektedir. Uzun ve Şimşek (2015); entegre planlama ve yönetim yaklaşımları ile şehirlerin ekonomik, sosyal ve çevresel açıdan sürdürülebilir toplumları destekleyebileceğini savunmaktadır. Addanki ve Venkataraman (2017), McCormick, Anderberg, Coenen ve Neij (2013), Ernst, Graaf-Van Dinther, Peeka ve Lorbach (2016) ve Schiller (2004); kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğini akıllı şehirler, sosyal sürdürülebilirlik çerçevesinde değerlendirmektedir. Anelli ve Sica (2021); kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğini finansal açıdan incelemektedir.

Bektaş (2014) kentsel dönüşüm kanunlarını ve yasal boyutta ortaya çıkan sorunlar ile yetki aktarımlarını tespit etmeye çalışmaktadır. Sezik (2018) ise kentlerin hafızasının silindiği tespiti ile beraber çözüm önerisi olarak kentsel dönüşümün rant merkezli bir yaklaşımdan uzaklaşılması gerektiğini vurgulamaktadır. Aydın ve Kaya (2013) kentsel dönüşüm uygulamalarından kaynaklanan sorunları, idari yargı kararları çerçevesinde inceleyerek uygulamaya konulan projelerin şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmamasından kaynaklandığını ve bu sorunların çoğunlukla kentsel dönüşüm uygulayıcısına geniş takdir yetkisi tanınmasından kaynaklandığını ileri sürmektedir.

Farklı ülkelerdeki dönüşüm modelleri ise uygulama örneklerini ve karşılaşılan sorunları anlayabilmek açısından araştırmaya katkı sağlamaktadır. Ma (2002) Çin’de 1949- 2000 yılları arasındaki dönüşüm sürecini inceleyen McGee (2008), Asya’nın doğusundaki dönüşümün sosyal ve ekonomik boyutlarının yönetiminde paydaşlarla iş birliğinin önemini vurgulamaktadır. Edger ve Taylor (2000), Young (2004), McDonald, Malys ve Maliene (2010) ve Madgin (2010) İngiltere’de dönüşüme ilişkin düzenlemeler ile Castlefield Projesini araştırma konusu yaparken; Colantonio ve Dixon (2009) Almanya Doğu Leipzig’i dönüşüm açısından değerlendirmektedir. Yau ve Kwon (2011) ise Kore’deki ve Sanchez ve Broudehoux

(2013) ise Rio de Janeiro'daki kentsel dönüşüm projelerinin uygulama süreçlerini incelemektedir. Önceki araştırmalarda genel olarak büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin başarısı ve koşulları, dönüşüm projelerinin ekonomik analizi ve proje finansmanı (Keskin vd., 2021) ile kentsel dönüşüm sonrası mekan veya yapılı çevre yönetimi konularının yeterince inceleme ve araştırma konusu yapılmamış olduğu dikkati çekmektedir (Keskin, 2023, s. 19; Keskin vd., 2023b, s. 515).

Yöntem

Türkiye'de büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin tarihsel gelişimi ve yapılan yasal düzenlemelerin öncelikle mevzuat ve önceki araştırmalara dayalı olarak incelemesi yapılmıştır. İkinci aşamada incelenen Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılan dönüşüm çalışmalarının gelişimi ve mevcut durumunun Toplu Konut İdaresi-Ankara Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje Anonim Şirketi (TOBAŞ) kayıtları ile sahada yapılan gözlemler ve anketlere dayalı olarak analizi gerçekleştirilmiştir. TOBAŞ kayıtlarına göre projenin yıllara göre uygulama maliyeti (arazi edinimi, inşaat ve altyapı maliyetleri) ile üretilen bağımsız bölümlerin satış gelirleri karşılaştırmalı olarak incelenmiş ve genel olarak fayda-masraf analizleri yapılmıştır. Buna ilave olarak proje alanında konut ve işyeri malikleri, kullanıcıları ve bina yöneticilerinden oluşan 540 kişiye uygulanan anketin sonuçlarına göre proje uygulamasından memnuniyet düzeyleri ve memnun olmama nedenleri irdelenmiştir. Örnekleme alınacak hane sayısını belirlemede, evrenin bilinmesi durumunda kullanılan klasik örnekleme metodu kullanılmıştır. Seçilmiş proje alanında ikamet edenler ve yöneticiler, örnekleme ve görüşme birimi olarak tanımlanmıştır. Araştırmada doğrudan veriler, örnek alınan hanelerde ve işyerlerinde bulunan malik ve kiracılar ile yöneticilerin bizzat kendilerinden alınmıştır. Buna göre iki kentsel dönüşüm projesi alanında anket çalışması yapılacak örnek hane sayısı, evrenin bilinmesi durumunda kullanılan örnekleme formülü yardımı ile 540 olarak saptanmıştır. Anket uygulamasında hane üyeleri, işyerleri ve yöneticiler ile yüz yüze görüşme yöntemi izlenmiştir. İşyeri ve konutlarda bulunamayanlar için posta kutularına anket metinlerini bırakmak ve belirli günlerde toplamak suretiyle anketlerin tamamlanması sağlanmıştır. Bu süreçte yöneticiler ile

irtibat sağlanarak süreç takibi yapılmıştır. Araştırmada hanelere ve yöneticilere ziyaret yapılarak standartlaştırılmış soru formları kullanılarak konutlarda ailenin yetişkin üyesine, işyeri sahipleri ve çalışanlarına ve yöneticilere anket uygulanması tercih edilmiştir. Anket ile toplanan bütün verilerinin analizinde SPSS paket programı kullanılarak özet çizelgeler oluşturulmuş, istatistiksel geçerlilik testi ve sonuçların anlamlılığı da değerlendirilmiştir. Saha çalışmasında görüşülecek hanelerin seçimi, adres listeleri yardımıyla sistematik biçimde gerçekleştirilmiştir.

Proje alanından toplanan nitel veriler ile idari kayıtlar birlikte kullanılarak kentsel tesis yönetimi⁷ gereksinimi ortaya konulmuş ve yeni yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi aşamasında proje geliştirme ve yatırım analizine yönelik sonuçlar ile proje uygulama süreçlerinin ekonomik ve sosyal sonuçları, yeni büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ve uygulanması süreçlerinde hem karar organları, hem projeden etkilenen haneler, hem de diğer paydaşlar için yararlı ve yol gösterici olabilecek sonuçlar ortaya konulmuştur. Dönüşüm projelerinin kapsamlı proje geliştirme ve yapı yaşam döngüsü bağlamında ele alınmasının proje başarısı üzerindeki etkisi de irdelenmiştir.

Türkiye’de Mevcut Durum Analizi

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 2019 yılında açıklanmış olan “Kentsel Dönüşüm Eylem Planı” çerçevesinde dönüştürülmesi gereken 6.7 milyon konuttan acil olarak 1.5 milyon konutun dönüşümünün 5 yıl içerisinde sağlanması ve bu çerçevede 100 bini İstanbul’da olmak üzere her yıl 300 bin konutun dönüşümünün gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Her şehrin bir kentsel dönüşüm master planının olması ve belediyelerin bu planlar doğrultusunda projelere onay vermesi, dönüşüm alanları ilan edilmeden önce bölgede yaşayan kişilerden talep toplanması, önceliğin yerinde dönüşüme verilmesi, dönüşüm alanlarında çok katlı yapılara izin

⁷ Kentsel tesis yönetimi; fiziksel çevrenin kalitesini iyileştirmek; istihdam fırsatları yaratmak ve toplulukların kentsel çevredeki hizmetlerin tasarımına ve yönetimine dahil edilmesini sağlamak amacıyla bütüncül bir yaklaşımı ifade etmektedir (Temeljo-tov Salaj ve Lindkvist, 2021, s. 530).

verilmemesi de eylem planı kapsamında alınmış olan kararlar arasında yer almaktadır.

2012 yılında başlatılmış olan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında bugüne kadar (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021); 53 ilde 557 bin bağımsız birimden oluşan 240 alan riskli ilan edilmiş, 41 şehirde yeni binalar için rezerv yapı alanları oluşturulmuş ve 81 ilde 609 bin konut ve işyeri yenilenmiş ve 560 bin bağımsız bölümün tahliyesi ve yıkım işlemleri gerçekleştirilmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, kentsel dönüşüm için 11.202 milyon TL destek ve yatırım yapmıştır. Bu çerçevede riskli alan ve riskli yapılarda bulunan yaklaşık 1 milyon 100 bin konutta ikamet eden 3 milyondan fazla kişinin projelerden etkilendiği söylenebilmektedir.

2021 yılına kadar kentsel dönüşüm kapsamında yatırım bedeli 39 milyar TL olan 110 bin konutun dönüşümüne başlanmış olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile bağlı kuruluşlarının 2021 yılı bütçe sunumunda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2021 yılı bütçesinin 3 milyar 378 milyon 164 bin lira olduğu belirtilmiştir. Yatırım bedeli yaklaşık 4 milyar lira olan 19 bin 766 konut yapımı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiş ve 30 milyar lira bedelli 85 bin konutun inşaa çalışmalarına devam edilmektedir. Kentsel dönüşüm için vatandaşlar ve belediyeler için, kira, taşınma ve kamulaştırma yardımı olmak üzere 15,5 milyar kaynak kullanılmıştır. Kanun'da 2B gelirlerinin %90'ına kadar dönüşüm hesabına aktarılabilceği öngörülmektedir. Bütün ülkedeki dönüşümün sadece bu kaynaktan finansmanı mümkün olmayıp, çevre cezalarının %50'si, uygulamada bulunacak belediye yatırım bütçelerinin %5'i ve harç gelirlerinin %50'si, İller Bankasının bazı faaliyetlerden elde edeceği karın %50'si ve Maliye Bakanlığınca aktarılacak ödeneklerin de dönüşüm bütçesine aktarılması mümkün kılınmıştır.

Toplu Konut İdaresi'ne ise 4966 Sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile kentsel yenileme ve gecekondü dönüşümü konusunda yetki ve finansman olanağı sağlanmıştır. TOKİ tarafından yürütölen projelerle yedi başlık altında konut üretimi gerçekleştirilmektedir. Toplam 2.166 proje altında toplam 891.810 adet konutun üretilmesi planlanmış olup, bunlardan 499.649 adet konuta ilişkin 1.255 adet proje tamamlanmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. TOKİ tarafından yürütülen konut amaçlı projeler ve konut sayıları (TOKİ 2023)

Proje Tipi (Konut)	Toplam Proje Sayısı	Tamamlanan Proje Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Yapımı Tamamlanan Konut Sayısı
Afet Konutu	258	94	140.526	26.530
Alt Gelir Grubu	101	85	42.667	37.626
Gelir Paylaşımli Proje	39	20	20.645	12.418
İdari Konut	885	519	339.671	195.749
Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi	270	159	126.851	77.724
Konut ve Sosyal Donatı	567	343	214.857	144.976
Tarım Köy	46	35	6.593	4.626
Genel Toplam	2.166	1.255	891.810	499.649

TOKİ “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri” altında 54 ilin 97 ilçesinde 270 adet projenin 159 adedi tamamlanmıştır. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri kapsamında 126.851 adet konutun yapımı planlanmış ve bunların 77.724 adet konut projesi tamamlanmış ve kalan 49.127 adet konutun yapım süreçleri devam etmektedir (Tablo 2).

Tablo 2. TOKİ tarafından “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri” kapsamında yapılan proje ve konut sayıları (TOKİ 2023).

Bölgeler	Proje Yürütülen İl/İlçe Sayısı	Tamamlanan Proje Sayısı	Toplam Proje Sayısı	Planlanan Konut Sayısı	Yapımı Tamamlanan Konut Sayısı
Akdeniz	8 il, 8 ilçe	10	19	10.047	5.091
Doğu Anadolu	10 il, 11 ilçe	27	46	20.635	11.721
Ege	5 il, 7 ilçe	18	20	8.575	8.414
Güneydoğu Anadolu	6 il, 7 ilçe	14	23	10.144	8.065
İç Anadolu	10 il, 19 ilçe	45	77	43.298	26.233
Karadeniz	10 il, 20 ilçe	23	35	12.740	8.537
Marmara	5 il, 25 ilçe	22	50	21.412	9.663
Genel Toplam	54 il, 97 ilçe	159	270	126.851	77.724

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Değerlendirilmesi

Alanın Dönüşüm Projesi Öncesi Durumu

Ankara İli'nde zaman içerisinde Esenboğa Havaalanı'ndan şehir merkezine uzanan protokol yolunun iki tarafında 1950 yılından 2005 yılına kadar oluşmuş olan iskansız veya kaçak yapıların sayısı artmaya başlamış ve plansız bir yerleşim bölgesi haline gelmiştir. Şehir merkezi ile havaalanı arasındaki iki odak noktasını birbirine bağlayan yol ve çevresinde gecekondulaşma artmıştır. Ülkede 21. yüzyılın ilk on yılında yaşanan ekonomik büyüme ve gelişen inşaat sektörü ile birlikte başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları bu bölgede gerçekleştirilen uygulama ile başlamıştır. Proje alanının uluslararası yolcuların kente giriş güzergâhı üzerinde olması, dönüşüm uygulaması için ayrı bir tetikleyici unsur olmuştur. Alanın uluslararası havalimanı-kent merkezi arasında ulaşımın sağlandığı bir yol ve Ankara çevre yolunun kesişim noktasında yer alması bölgenin erişilebilirliğinin yüksek olmasının bir göstergesidir.

Alanın Dönüşüm Projesi Sonrası Durumu

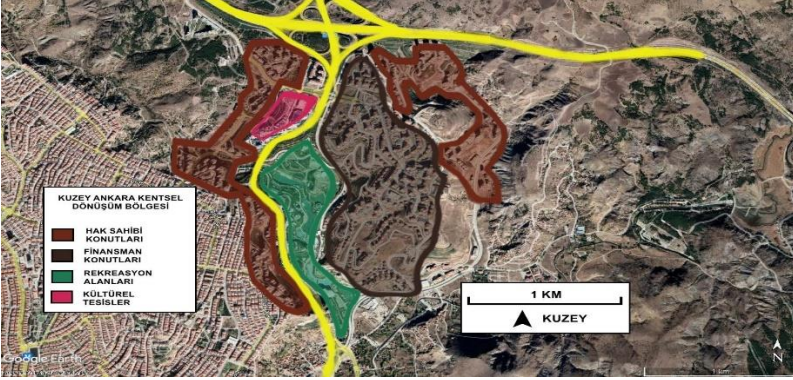
5104 Sayılı Kanun'un 04.03.2004 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte 1.582 hektarlık alanda Altındağ Belediyesi sınırları içinde bulunan 6.921 adet gecekondulu ile Keçiören Belediyesi sınırları içinde bulunan 2.521 adet olmak üzere toplam 9.442 adet gecekondunun yıkılarak, kentsel yenilemede sonrasında yapılacak binalarda gecekondulu sahiplerinin konutlara taşınacağı belirtilmiştir (Yüksel, 2007, s. 75-91). Ankara Büyükşehir Belediyesinin 15.04.2005 tarih ve 1025 sayılı Meclis Kararı ile uygulama esasları belirlenmiş ve belirlenen uygulama esasları çerçevesinde, bölgede bulunan arsa ve tesis sahipleri ile 4650 sayılı yasa ile değişiklik yapılan 2942 Sayılı Kanun çerçevesinde 2005 Mart ayından itibaren hak sahipleri ile konut karşılığı sözleşmeler yapılmaya başlanmıştır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği ise 14.04.2006 tarihinde kabul edilmiştir. İmar planları, kentsel tasarım, vaziyet planı, altyapı ve diğer projelerin onaylanması ile birlikte dönüşüm başlatılmıştır (Aluç, 2013, s. 1-49). Proje geliştirme sürecinde hak sahipleri ile yapılan görüşme sonuçlarına göre inşaat dönemi boyunca kira yardımı almak koşulu ile dönüşüm sonrası alandan konut almayı kabul eden gecekondulu sahibi 8.419 adet olmuş ve kalan 1.032 adet gecekondunun ise kamulaştırma işlemi yapılarak

malikine bedeli ödenmiş ve söz konusu kişiler proje alanının dışına taşınmıştır. Kamulaştırma ödemeleri 2005-2020 tarihleri arasında devam etmiş ve 1 Nisan 2019 tarihi itibarıyla kira yardımları durdurulmuştur (TOBAŞ, 2021).

İncelenen projenin önemli bir özelliği ise proje yürütücüleri olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi, TOKİ ve TOBAŞ iş birliğinde gerçekleşmiş olmasıdır. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinde önemli bir paya sahip olan TOBAŞ; %49’u Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, %1’i TOKİ Bağlı Şirketi, %49’u Ankara Büyükşehir Belediyesi ve %1’i Ankara Büyükşehir Belediyesine bağlı şirketlerinden oluşan özel hukuk hükümlerine tabi Kamu Şirketi Statüsüne sahiptir. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu çerçevesinde özel olarak kurulmuş olan TOBAŞ, kentsel dönüşüm projesinin müşavirlik hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla kurulmuş ancak tasarım, planlama, projelendirme, inşaat altyapı ve rekreasyon alanları gibi birçok aşamada etkin rol oynamıştır. İnşaat sonrası teslim, tapu ve devam eden süreçlerde de aktif rol oynamaya devam etmektedir. TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesinin yönetiminde gerçekleştirilen dönüşüm projesinde; Altındağ ve Keçiören ilçe belediyeleri olarak yer almıştır. Dönüşüm alanında bulunan tüm imar planları, parselasyon planları ve imar uygulamalarına ilişkin izin ve yetkiler, proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi ve yapı kullanma izni de Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içinde kalan bölgede Ankara Büyükşehir Belediyesine bırakılmıştır.

Proje ile Esenboğa Havaalanı’ndan Ankara şehir merkezine kadar bulvar boyunca uzanan bir yaşam alanı tasarlanmak amaçlanmıştır. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel dönüşüm Projesi Kanunu ekinde yer alan, Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmiş olan Kentsel Dönüşüm Alanı üç etaptan oluşmakta olup;

1. Etap; 4 Milyon m² (400 hektar), Güzelyurt, Şenyuva, Yeşiltepe, Yeşilöz ve Baraj Mahalleleri’nden oluşmaktadır.
2. Etap; 6 Milyon m² (600 hektar)
3. Karacaören/Karacaviran Etapı 220.000 m²’dir (Şekil 1).



Şekil 1: Araştırma alanının konumu, proje etapları ve ulaşım ağı ilişkisi

Belediye, 1. ve 2. etapta 18.000 konutu inşa etmeyi ve 6.760 adet konutu bölgedeki hak sahiplerine ulaştırmayı taahhüt etmiştir. Ancak projenin ilan edilmesi ve yasal düzenleme yapılmasından sonra parsellerin tapuda ifraz edilmesi veya hisse satılmasının önlenememesi nedeniyle hak sahiplerine 8.420 adet konut yapılması zorunlu olmuş ve bu da başlangıçta yapılan projenin fizibilitesinin tamamen değişmesine neden olmuştur. Dönüşüm projesi alanına ilişkin planlar konusunda Büyükşehir Belediyesi yetkili kılınmıştır. Bu çerçevede sadece fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar dışında kalan ve proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamunun mülkiyetinde yer alanların bedelsiz olarak Büyükşehir Belediyesine devredilmesi öngörülmüştür. Gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin 2981 Sayılı Kanun çerçevesinde, hak sahibi olan kişilerin haklarına ilişkin gayrimenkullerin ise yapılacak anlaşmalar doğrultusunda proje için kullanılması amaçlanmıştır. Anlaşma sağlanamaması durumunda söz konusu gayrimenkullerin Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırılacağı kararı alınmıştır (Yüksel, 2007, s. 67).

Proje alanının büyüklüğü ve maliyetinin yüksekliği nedeniyle geliştirme çalışmaları etaplar halinde yürütülmüştür. 12.01.2007 tarihinde 1/5000 planda revizyon yapılmış, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış, 23.01.2007 tarihinde de ilk plan iptal edilmiştir. 1/5000 imar planı, 1/1000 plana göre değiştirilmiştir. Planlar arasındaki uyumsuzluk ortadan kaldırılmıştır (Yüksel, 2007, s. 90; Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007). Bu alanda hak sahiplerine verilecek konutlar ve giderler için finansman sağlayan konutlar olmak üzere iki temel yerleşim bölgesi

oluşturulmuştur. Hak sahiplerine verilecek konutlar Keçiören bölgesinin vadiler ile ayrılmış Güney ve Kuzeybatı bölgeleri ile Karacaören Bölgesinde, giderler için finansman sağlayan konutlar ise, alanın Kuzeydoğu bölgesinde planlanmıştır. Finansman ve hak sahiplerine verilecek konut sayısındaki fazlalık nedeniyle yoğun bir yapılaşmaya ihtiyaç duyulmuştur. Bu nedenle katlardaki konut sayısı artırılmış ve konutlar yüksek katlı olarak yapılmıştır (TOBAŞ, 2021).

Hak sahibi konut teslimleri inşaatı bitmiş yaşamaya hazır hale gelmiş etaplara 2012 Aralık ayında başlanılmış olup, 2014 yılında tüm hak sahibi etaplarında imalatlar tamamlanmış ve yaşamaya uygun hale getirilmiştir. Teslim işlemi rızaen yapılmış olup, teslim için yasal süre sınırlandırılması yapılmamıştır. Yıllar içerisinde toplam 8.020 hak sahibine konut teslimleri yapılmış ve kalan 400 adete yakın konutların teslimi için hak sahiplerinin TOBAŞ’a başvuru yapması ve tapu devirlerinin yapılması beklenmektedir. Sonuç olarak proje sahası içinde hak sahiplerine 8.420 adet konut teslim edilmesi işlemi yapılmış olup, bunun toplam üretilen konut miktarı içindeki payı %62,42 gibi oldukça yüksek düzeyde olmuştur.

Proje ile çöküntü alanı haline gelmiş olan bölgenin sosyal ve fiziki anlamda yenilenmesi ve çevresine değer katması hedeflenmiştir. Toplam proje alanının 4.000.000 m², kamusal hizmetlere ayrılan alanların çıkarılmasından sonra net kullanım alanının 1.960.000 m² olduğu ve proje uygulama dönemi (2005- 2020 yılları arasında) toplam proje maliyetinin yaklaşık 3 milyar US \$ olduğu tespit edilmiştir (TOBAŞ, 2012). Dönüşüm kapsamında yıkılan gecekonduların sayısı 6.500 adet, dönüşüm projesi sonrasında üretilen hak sahibi konut sayısı 8.419 adet ve dönüşüm sonrası üretilen finansman konutu sayısı 5.070 adet olmak üzere dönüşüm sonrası üretilen toplam konut sayısı 13.489 adet olmuş ve yoğunluk artışı yaşanmıştır (Keskin vd., 2023a, s. 252). Dönüşüm projesi sonrası dönemde proje alanında yaşayan toplam nüfus 70.000 kişi dolayında olup, proje sonrası alanda 2,2 kat nüfus artışı gerçekleşmiştir. Proje alanında hak sahiplerine sağlanan avantajlar nedeniyle dönüşüm sonrası alanı terk eden hane sayısı çok sınırlı düzeyde kalmış ve soylulaştırmanın büyük ölçüde gerçekleşmediği gözlenmiştir.

Proje kapsamında ulaşım altyapısı güçlendirilerek 267.000 km. uzunluğunda su, elektrik, doğalgaz, telefon ve internet hattı ile 50 km. uzunluğunda ulaşım ağı üretilmiştir. Sosyal donatı alanları içerisinde anaokulu, ilköğretim ve ortaöğretim olmak üzere 11 okul ve toplam 364 derslik, 1 adet sağlık merkezi ve 4 adet aile hekimliği, 60.000 kişi kapasiteli 13 adet

camii ve 14 adet ticaret merkezi içerisinde 159 işyeri ile 12 adet market ve 5000 kişi kapasiteli kongre merkezi inşa edilmiştir. Villa, teras ev gibi az katlı bina modelleri yanında en düşük 6 katlı ve en yüksek 16 katlı binalar inşa edilmiştir (TOBAŞ, 2021). Alan içerisinde yaklaşık 22.000 araçlık otopark alanı bulunmakla birlikte mevcut ulaşım ağı trafik yoğunluğu üzerinde olumsuz bir etki yaratmamıştır (TOBAŞ, 2021).

Dönüşüm ile birlikte proje alanı içerisinde rekreasyon alanlarının oluşturulması ve çevresi için de cazibe merkezi haline getirilmesi planlanmıştır. Bu bağlamda 700.000m² yeşil alan üretilmiştir. Kuzey Yıldızı Parkı içerisinde 105.000 m² suni gölet ile park içerisinde 9 adet çay bahçesi, 1 adet Hanımlar Merkezi, 1 adet Gençlik Merkezi, 1 adet Yaşlılar Merkezi, 1 adet 5000 kişilik amfi, 1 adet konukevi, 1 adet Fitness Salonu, 1 adet Nikah Salonu, 1 adet Düğün Salonu, 10 adet Lokanta, 21 adet Fast-Food restoranı, 10 adet Kafe ve 817 araç kapasiteli açık otopark mevcuttur. Proje alanındaki park ve rekreasyon alanları ve tesisler halkın kullanımına açık olup, bu alanlardaki kamuya ait sosyal kültürel tesisler Ankara Büyükşehir Belediyesince, özel mülkiyete kiralanmış ya da satışı gerçekleşmiş tesisler özel mülkiyetçe işletilmektedir (TOBAŞ, 2021).

İncelenen proje alanında hak sahibi sayısı, nüfusun nispeten fazla olması ve dönüşüm sonrası soylulaştırma risklerinin azaltılması yanında projenin maliyetinin yüksekliği dikkate alınarak hak sahipleri için Karacaören Bölgesi proje geliştirme alanı olarak seçilmiştir. Kent merkezi ile havalimanını bağlayan karayolunun her iki tarafından inşa edilen konutların büyük çoğunluğunu "proje finansmanının karşılanması için inşa edilen konutlar" oluşturmakta olup, 5104 Sayılı Kanun gereğince bu konutların satışından elde edilecek gelir ile projenin finansmanının karşılanması hedeflenmiştir (TOBAŞ, 2021).

Projenin Finansmanı ve Kamulaştırma Maliyetleri

Proje; TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOBAŞ iş birliğinde gerçekleştirilmiştir. Projeyi gerçekleştiren alt kurumlar ise; Milli Eğitim Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Ankara Valiliği, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Diyanet İşleri Başkanlığı, Altındağ Belediyesi, Keçiören Belediyesi, Başkent Enerji Dağıtım A.Ş. ve Telekom şeklinde sayılabilmektedir.

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Uygulama Esasları Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği ile düzenlenmiştir:

- Tapusuz işgalci gecekondü sahipleri; işgal ettiği arazi kamu arzisi olması koşulu ile 1 Ocak 2000 tarihinden önce gecekondusunun yapıldığını ve üzerine Ankara İli sınırları içinde tapuda kayıtlı taşınmaz olmadığını beyan edenlere Karacaören Özel Proje Alanında 2+1 sosyal konut hakkı tanınmıştır. Şahıs arazilerini işgal etmiş gecekondü sahiplerine konut hakkı tanınmamıştır.
- Tapu Tahsis Belgeli gecekondudan hak sahipleri; 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında gecekondusu olduğunu beyan eden Tapu Tahsis Belgeli ya da 2.000 TL’lik makbuzu bulunanlara, tapu tahsis belgesinin yasal geçerliliği, 2.000 TL’lik makbuzunun yasal geçerliliği kontrol edilerek 1. Etap alanından 1 adet 80 m²’lik 3+1 konut hakkı tanınmıştır. Bu belgelere sahip gecekondü sahiplerinin belgede yazılı arsa yüzölçümü 400 m²’nin altında olanlar eksik arsa payı için 2005 yılı inşaat birim maliyeti 295 TL’den 48 ay borçlandırılmıştır. Enkaz/levazım bedeli (yeniden üretim maliyetinin %10’u) borçtan düşülmüştür.
- Tapulu konut ve tapulu boş arsa sahipleri için; arsa yüzölçümü esas alınarak proje alanında konut üretimi ve tahsisi yapılmıştır. Buna göre proje öncesi dönemde alanın sınırları içinde imarlı 200 m² ve kadastro 333 m²’ye kadar 1 adet 3+1 veya 80 m²’lik konut, imarlı 250 m², kadastro 416 m²’ye kadar 1 adet 4+1 veya 100 m²’lik konut, imarlı 300 m², kadastro 500 m²’ye kadar 1 adet 4+1 veya 120 m²’lik konut hakkı tanınmıştır. Hak sahibinin tapuda kayıtlı arsa m²’si konut m²’lerinin altında kalması durumunda eksik arsa payı 2005 yılı inşaat birim maliyeti 295 TL’den 24 ay taksitlendirilerek tamamlanmıştır. Taşınmazın imar/kadastrodaki yer durumuna göre enkaz/levazım bedeli %10 ya da %100 arasında değişen oranlarda hak sahibinin edineceği konutun bedeli olan borçtan düşülmüştür.

Uygulama kapsamında alanda gecekondü sahibi olan kişiler hak sahibi olarak tanımlanmış ve teslim sürecine kadar devlete ait lojmanlarda ücretsiz olarak ikamet etme olanağı sunulmuştur. Lojmanlarda kalmayanlar için ise kira yardımı yapılmıştır. Kira yardımı, konutların inşaat aşaması bitmiş ve teslimin önemli bir kısmı gerçekleşmiş olduğu için 2019 yılı nisan ayı itibarıyla sona erdirilmiştir.

Dönüşüm Projesi Uygulamasından Etkilenenlerin Memnuniyet Düzeyleri

Kentsel Dönüşüm Projesi alanında konut ve ticari işyeri sahipleri, kiracılar ile bina ve site yöneticilerinden seçilen 540 kişi ve kurum yöneticisine uygulanan ankette “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama sonuçlarından malikler ve diğer kullanıcıların memnuniyet düzeyleri ve projeden memnun olma veya olmama nedenleri açık uçlu sorularla irdelenmiştir. Görüşülen kişilerin %86,06’sı hem memnuniyeti hem de dönüşüm projesi uygulamasının olumlu ve olumsuz yönleri ile ilgili görüşlerini belirtmişler ve kalan %13,94’ü ise dönüşüm projesine ilişkin olumlu veya olumsuz bir fikir belirtmemiştir. Sorunun açık uçlu olması, insanların anlama durumuna göre değişkenlik göstermesi ve birden fazla husus için görüşlerini belirttikleri dikkate alınarak, verilen cevaplar içerisinde benzer ifadeler birlikte ele alınmıştır. Anket ile toplanan verilerin değerlendirilmesinde proje alanının; Karacaören Bölgesi ile Kuzey Ankara Bölgesinin (Keçiören ve Altındağ) ayrı olarak ele alınması gerekliliği aşağıda belirtilen nedenler dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir:

i. Karacaören Bölgesi’nde genellikle her binanın kat maliklerinden oluşan bir yöneticisinin bulunması ve anketin hedef kitesinin/yönetici sayısının fazla olması nedeniyle bu bölge yöneticilerinin soruya verdikleri cevap ile Kuzey Ankara Bölgesi’nde soruya verilen cevapların ayrıştırılmasının zor olması,

ii. Her iki bölgede yaşanan kişilerin demografik yapısının farklılığı nedeniyle memnuniyet ve memnuniyetsizlik durumlarının farklılaşması.

Proje alanında yapılan toplam anket sayısının 118 adedi Karacaören bölgesinde gerçekleştirilmiş olup, yapılmış anket sonuçlarına göre konut ve işyeri malikleri ve kiracıları ile site/bina yöneticilerinin dönüşüm projesinden “memnun oldukları hususlar” ve “memnun olmadıkları hususlar” tespit edilmiştir. Karacaören Bölge’sinde ikamet eden malikler, kiracılar ve bina yöneticilerinin “dönüşüm projesinden memnun olma” gerekçeleri incelendiğinde; kentsel dönüşüm projesi kapsamında planlı altyapı hizmetlerinin sağlandığı yapıları çevre oluşturulmasının ön plana çıktığı görülmektedir. Diğer cevaplarla birlikte genel olarak ele alındığında benzer şekilde cevaplar verildiği görülmektedir. Memnun olunan hususlar kentsel dönüşüm projelerinin amaçları içinde değerlendirilecek olursa, kaliteli yapıları çevrenin oluşturulması, mülkiyet sorunlarının çözülmesi, bireylerin altyapısı olan konutlara sahip olmalarının sağlanması gibi temel kentsel ihtiyaçların karşılandığı görülmektedir (Tablo 3). Dönüşüm

projesi ile inşa edilecek yapıyı çevrenin yüksek kaliteli olması için proje öncesi mevcut durum analizi yapılması ve etkilenen malik ve kiracıların istek ve eğilimlerinin dönüşüm projesinin geliştirilmesi sürecine yansıtılması gerekmektedir.

Tablo 3. Karacaören Bölgesi’ndeki malikler ve kiracıların projeden memnun olma gerekçeleri

Memnuniyet Gerekçeleri	(%)
Peyzaj açısından daha düzenli bir yapıyı çevrenin oluşturulması	48,29
Sosyal altyapı hizmetlerinin sağlanması	23,33
Konut sahibi olma imkânının elde edilmesi	13,33
Isınma, su, kanalizasyon, elektrik ve yol gibi altyapı imkânları olan konutlarda yaşama olanağına kavuşma	6,67
Eski mülkiyet sorunlarının çözülmesi	3,33
Diğer etkenler (yerleşimin düzenli olması, sosyal ve kültürel olanaklar ile diğer kentsel hizmetlerden yararlanma gibi)	5,05

Karacaören Bölge’sinde projeden “memnun olmama nedenleri” incelendiğinde; genel sorunların inşaat sürecine ilişkin olduğu görülmektedir. Genel işçilik düzeyinin kötü olduğu, binaların/bağımsız bölümlerin eksik olarak teslim edildiği, özellikle toplu yapı bölgelerine ilişkin altyapı sistemlerinin yetersiz olduğu şikâyetleri ön plana çıkmaktadır. İnşaat sürecine ilişkin şikâyetlerin yanında dönüşüm projesi içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin mimari tasarımının bölgede yaşayacak insanların ihtiyaçları dikkate alınmadan ve görüşlerine başvurulmadan gerçekleştirildiği diğer bir şikâyet konusudur. İncelenen dönüşüm projesi alanında yapılan toplam anket sayısının 422 adedi Kuzey Ankara bölgesinde gerçekleştirilmiş olup, bu bölgede konut ve ticari alan sayısının fazlalığı nedeni ile daha fazla sayıda anket yapılması zorunlu olmuştur. Anket sonuçlarına göre konut ve işyeri malikleri ve kiracıları ile site/bina yöneticilerinin dönüşüm projesinden “memnun oldukları hususlar” ve “memnun olmadıkları hususlar” aşağıda yer alan çizelgelere özetlenmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Karacaören Bölgesi'ndeki malikler ve kiracıların projeden memnun olmama nedenleri (sorunların önem sırasına göre cevaplanması istenmiştir)

Memnun Olmama Nedenleri	(%)
İnşaat işçiliğinin kötü olması	21,19
Binaların eksik imalatlı olarak maliklere teslim edilmesi	16,95
Başta kanalizasyon olmak üzere altyapı yatırımlarının yetersiz olması	11,86
Mimari tasarımının bölge insanının ihtiyaçları ve özellikleri gözeticiler tarafından gerçekleştirilmemesi	11,02
Toplu yaşamın gerektirdiği; aidat ödemesi, toplu yaşam kurallarına uyum ve anlayış eksikliği gibi sosyal anlamda yaşanan sorunların uygun bir şekilde görülmesi	8,47
Ticari alanlarının yetersizliği	7,63
Otopark alanlarının ihtiyaca cevap verebilecek şekilde planlanmaması	6,78
Sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterli düzeyde ayrılmaması	5,93
Ulaşım altyapısının yetersizliği ve ulaşım imkanlarının kısıtlı olması	4,24
Binaların toplu yapı olarak tasarlanması sonucu tesisat ve ortak alanların ortak projelendirilmesi nedeniyle sonradan gerçekleştirilen apartman bölümlenmeleri nedeniyle yaşanan tesisat, sığınak ve kapıcı dairesi ayırımına ilişkin sıkıntılar	3,39
Konut sahibi olmak için gerçekleştirilen borçlanmalarda ödeme planlarındaki taksit tutarlarında aşırı artış olması (10 yıl içinde taksitlerin 250 TL'den 750 TL'ye çıkması gibi)	2,54

Proje alanında toplam konut sayısı, ticari alan ve rekreasyonel tesisler yönünden en yüksek paya sahip olan bölge Kuzey Ankara Bölgesi olup, söz konusu saha proje alanı ve üretilen yapı varlığının %90'ına yakın kısmını oluşturmaktadır. Bölgede mülkiyet sahibi olanların oranı %74,8 iken, kiracıların oranı %25,2'dir. Görüşülen katılımcıların "dönüşüm projesinden memnun olma gerekçeleri" değerlendirildiğinde; kentsel dönüşüm projesi kapsamında planlı ve altyapı hizmetlerinin sağlanması ve yapıları bir çevre oluşturulmasının ön planda çıktığı görülmektedir (Tablo 5).

Tablo 5. Kuzey Ankara Bölgesi’nde malik ve kiracıların projeden memnuniyet düzeyleri

Memnuniyet Gereksinimleri	(%)
Daha planlı, düzenli ve altyapı hizmetlerinin sağlandığı bir yapı çevre oluşturulması memnuniyeti	31,99
Sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin sağlanması	29,61
Bölgede suç oranının azalması	19,20
Protokol yoluna estetik kazandırılması	19,20

Proje alanının Kuzey Ankara Bölgesi kesiminde yaşayanların proje uygulamasından memnun olmama nedenleri ele alındığında; binaların/bağımsız bölümlerin eksik olarak teslim edildiği, genel işçilik kalitesinin kötü olduğu, özellikle toplu yapı bölgelerine ilişkin altyapı sistemlerinin yetersiz olduğu şikâyetleri ön plana çıkmaktadır. İnşaat sürecine ilişkin şikâyetlerin yanında dönüşüm projesi içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin tasarımının bölgede yaşayacak insanların görüşleri ve ihtiyaçları dikkate alınmadan gerçekleştirildiği de diğer bir şikâyet konusudur (Tablo 6).

Tablo 6. Kuzey Ankara Bölgesi’nde malikler ve kullanıcıların memnun olmama nedenleri

Memnun Olmama Nedenleri	(%)
Bina eksik imalatlı olarak teslim edilmeleri	21,07
Mimari tasarımın bölge insanının ihtiyaçları ve özellikleri gözetenilerek gerçekleştirilmemesi	15,79
Toplu yaşamın gerektirdiği; aıdat ödemesi, toplu yaşam kurallarına uyum, anlayış eksikliği gibi sosyal anlamda yaşanan sorunların yoğun bir şekilde görülmesi	10,53
Sosyal ve teknik altyapı alanlarının yeterli düzeyde ayrılmaması	10,53
İnşaat işçiliğinin kötülüğü	5,26
Özellikle kanalizasyon başta olmak üzere altyapı yatırımlarının yetersiz olması	5,26
Ticari alanlarının yetersizliği	5,26
Otopark alanlarının ihtiyaca cevap verebilecek şekilde planlanmamış olması	5,26
Ulaşım altyapısının yetersizliği	5,26
Binaların toplu yapı olarak tasarlanması sonucu tesisat ve ortak alanların ortak projelendirilmesi nedeniyle sonradan gerçekleştirilen apartman bölümlenmeleri nedeniyle yaşanan tesisat, sığınak ve kapıcı daıresine ayrımlına ilişkin sorunların yaşanması	5,26
Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri arasında yetkinin diğer belediyeye ait olduğunun söylenmesi nedeniyle oluşan sıkıntılar	5,26
Proje sürecinin başında belirtilen sosyal alanlar, daire büyüklükleri gibi hususlarının gerçekleştirilmesi, eksik yapılması	5,26

Dönüşüm Projesinin Uygulama Sonuçları ve Ekonomik Faydasının Analizi

Kentsel koruma ve dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ve uygulanması, maliyeti yüksek olan ve uzun ömürlü projeler olarak görülmektedir. Birçok kentsel büyüme ve geliştirme projelerinde en önemli maliyet kalemi arazi edinimi ve kamulaştırma maliyeti olmasına karşın, inceleme konusu projenin toplam proje geliştirme maliyeti içinde kamulaştırma uygulamasının payı %0,03 gibi oldukça düşük düzeyde kalmıştır. Bunun temel nedeni, birçok hak sahibinin kamulaştırma yerine kira yardımı olarak dönüşüm sonrası konut verilmesi için projeye rızaen katılım yapmış olmasıdır. Proje alanındaki hak sahiplerine teslim edilen konut miktarının üretilen konut miktarı içindeki payı %62,42 gibi oldukça yüksek düzeyde olmuş ve projeye rızaen katılan hak sahiplerine verilen konutların değeri 336,31 milyar \$ olarak tespit edilmiştir. Proje uygulama alanı içindeki arazi ve konutları karşılığında projeye rızaen katılanların toplam arazi edinimi ile kaçak yapıların temizlenme maliyetinin toplam proje maliyeti içindeki payının %90,04 gibi en yüksek kalemi oluşturduğu saptanmıştır (TOBAŞ, 2021). Proje sahasının yeniden inşa edilmesinde inşaat işleri maliyetine, hak sahiplerine inşaat döneminde yapılan kira yardımları ve genel yönetim giderleri için %10 oranında yönetim giderleri ve diğer giderler eklenmiştir. Kentsel dönüşüm projesinin temel özelliği projenin kendi kendisini finanse etmesi ve proje işlerinin yönetim şirketi aracılığıyla proje işlerinin yürütülmesinin sağlanmasıdır. Proje alanında inşa edilen ve gelir amaçlı olan “finansman konutlarının satışı” ile “ticari alanların satışından” elde edilen gelirler de projenin temel faydaları olmuştur. Projenin parasal olarak ölçülen fayda ve maliyetleri birlikte 2021 yılının fiyatları üzerinden değerlendirildiğinde, projenin net ekonomik fayda sağladığı (NBD = 23.147.486.530,03 US \$) ve karlılık indeksinin (KE = 1,062) nispeten düşük olmakla birlikte projenin mali yönden yapılabilir ve sürdürülebilir olduğu tespit edilmiştir (Tablo 7).

Tablo 7. Kentsel dönüşüm projesinin maliyetleri ve faydalarının analizi

Projenin Maliyetleri (US \$)		Projenin Faydaları (US \$)	
Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Maliyetleri	96.854.405,30	Finansman Konutları	348.571.286.000
Proje ve Altyapı Maliyetleri	165.556.890,33	İdari, Sosyal ve Ticari Alanlar	48.185.692.900
İnşaat Maliyetleri	3.000.000.000,00	Diğer	-
Kira Yardımı	68.724.667,98	-	-
Hak Sahiplerine Verilen Konutlar	336.313.857.100,00	-	-
Genel Yönetim Giderleri (% 10)	33.964.499.306,36	-	-
Toplam	373.609.492.369,97		396.756.978.900,00
Net Ekonomik Fayda (NBD)		23.147.486.530,03	
Karlılık Endeksi (KE)		1,062	

Hak sahiplerine 2012-2021 döneminde teslim edilen konutların değerinde 2,5-3,0 kat değer artışı olduğu ve finansman konutlarına yatırım yapanların edindikleri konutların değerinde ise son dört yılda 1,5 kat ile 2,50 kat arasında artışın olduğu tespit edilmiştir. Proje alanında inşa edilen hak sahipleri ve yeni maliklerine teslim edilen konutların değer artışı kazanmış olduğu ve maliklerine avantaj sağladığı saptanmıştır.

Dönüşüm projesinin başarısını belirleyen birçok parametre bulunmaktadır. Her bir proje alanında; akıllı kurumsal yapılanma, proje kalitesi ve yaratıcı finansman konularının da ele alınması ve buna göre başarının değerlendirilmesi yararlı olacaktır (Rahimzad, 2018, s. 248). İncelenen projenin geleceğe yönelik öngörüsü yüksek olup, kentsel dönüşüm projesi olabilmek için yeterli alan büyüklüğüne sahiptir. Bununla birlikte dönüşüm ve yeniden geliştirme amacı ile proje alanı sınırları içinde kalan arazinin imar parseline dönüşümü ve yapılaşma kararlarının verilmesinde; enerji etkin planlama, sürdürülebilir yapılı çevre üretimi, erişilebilirlik, kentsel tesis yönetimi ve sosyal entegrasyon konularının ihmal edildiği ve bunun da projenin yaratıcılık özelliğini kısıtladığı dikkati çekmektedir. Ulaşımın kötü hava koşullarında kesintiye uğramaması için proje kapsamındaki ana yolda ısıtılmalı sistem kullanılmış ve akılcı bir yaklaşım benimsenmiştir. Proje ile kent girişinin çirkin ve yıkık görüntüsünü ortadan kaldırmak için görsel açıdan kente yakışır bir kent girişinin sağlanması ve kentsel mekana değer katılması hedeflenmiş ise de, özgün mimariden uzak standart yapılaşma tercih edilmiş ve bunu da perdelemek için peyzaj tekniği ve farklı aydınlatma sistemi tercih edilmiştir. Proje alanı içinde farklı par-

sellerin kullanım kararlarında etkin ve verimli kullanım analizi yapılmadan ve birbirlerini tamamlayacak fonksiyonlara yeterince yer verilmeden (çeşitliliğe gidilmeden) kullanım kararları verilmiş ve sonuç olarak projenin yaratıcılığı sınırlı düzeyde kalmıştır.

Proje ile üretilen konut sayısı ve hak sahiplerinin genellikle konut sahibi yapılmasındaki başarısı veya verimliliği yüksek olsa da, tasarım ve inşaat kalitesi zayıf olarak değerlendirilmektedir. Sosyal sorumluluk açısından temel olan yerel halkın proje süreçlerine katılımının yetersiz olması, mekânsal adalet (hakkaniyet) ve özellikler kiracılar ve diğer hak sahiplerinin proje sonrası dönemdeki durumlarının düşünülmemesi sonucunda etkili olmuştur.

Yaratıcı finansman açısından finansman konutlarının varlığı projeyi güvence altına almaktadır. Türkiye’de merkezi bir toplu konut finansman katılımının olmamasına rağmen, risklerden arındırılmış ve kendi kendini çevirebilecek nitelikte bir proje olarak ele alınmaktadır. Hak sahipleriyle anlaşma yoluna gidilmiş olması da bu başarıyı sağlayan bir unsurdur. Hak sahiplerinin çoğunun alt-orta ve alt gelir gurubunda olması, geri ödeme anlamında önemli bir risk oluşturmakta ve riski azaltma stratejisine gereksinim olduğu düşünülmekte olup, dönüşüm projesi yapılmış olan anket çalışması sonucunda farklı açılardan beş tam puan üzerinden değerlendirilmektedir (Tablo 8).

Tablo 8. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasının değerlendirilmesi

Akıllı kurumlar (öngörülebilirlik)	Akıllı kurumlar (kurumlar)	Kaliteli proje (yerellik açısından)	Kaliteli proje (proje açısından)	Yenilikçi finansman
Akıllı mekanlar	Yönetişim	Yerel toplum	Tasarım	İş birliği
1	3	3	2	4
Dirençlilik	Proje ölçeği	Uygunluk	Etkinlik	Riski azaltma (de-risking)
2	5	2	3	4
Yaratıcılık	Yerleş-tirme (fit)	Mevcut durum analizi	Mekansal adalet	Geri ödeme
1	2	3	4	4

Anket sonuçları ve paydaş görüşlerine göre kentsel yeniden geliştirme projesi uygulamasının SWOT (GZFT) analizi yapılmış olup, elde edilen sonuçlar aşağıda sunulmuştur:

Proje için özel bir Kanun ve uygulama yönetmeliğinin bulunması, yerel yönetim ve TOKİ işbirliği ile yapılması, hak sahiplerine yeni konutları yapılına kadar ihtiyaç duyacakları mali yardımın verilmesi, sorunlu kentsel mekânın iyileştirilmesi, farklı gelir gruplarına yönelik yaşam alanlarının oluşturulması ve yapı stokunun yenilenmesi gibi özellikler projenin öne çıkan güçlü yanları olarak görülmüştür. Bununla birlikte projenin yeni çalışma alanları önermemesi, sadece bir konut stoku yaratma projesi oluşu, sosyal sorumluluk bilincinden uzak oluşu, hak sahibi olmayan konut kullanıcılarının varlığı sebebiyle temel barınma hakkından yoksun kalmaları, katılımlı bir model kullanılmamış olması sebebiyle örgütlenmenin zayıf oluşu, şehirden uzak bir mesafede olması sebebiyle ulaşım sorunu gibi eksiklikler de projenin zayıf yönleri olarak değerlendirilmiştir.

Projenin yarattığı fırsatlar ise, Ankara’nın Kuzey bölgesine doğru kentsel gelişimi yönlendirecek potansiyelde bir proje oluşu, finansman konutlarının varlığı, projenin etaplar halinde yapılıyor oluşu, bölgeyi kent merkezine bağlayacak olan metro hattı projesi şeklinde sıralanabilmektedir. Projenin barındırdığı tehditler ise; yapılaşmaya uygun olmayan afet bölgesi olarak belirlenen alanın imara açılması, yüksek eğime sahip olmalarının inşaat maliyetlerini arttırıcı etkisi, daha önceden belediye veya diğer kamu kurumlarının arazilerini işgal edenlerin hak sahibi olarak, haksız kazanç sağlaması, hak sahibi olmayanların başka yerlerde muhtemelen yaratacağı yeni kentsel çöküntü alanları, kentsel dönüşüm projesi ile artan daire değerlerinin alanda soylulaşmaya sebep olma ihtimali şeklinde sayılabilmektedir.

Projenin kalitesini belirleyen verimlilik başarılı olsa da, proje standart ve tasarımı zayıftır. Mevcut yaşayanların proje sonrasında aynı yerde kalmasını hedefleyen bu yatırım, yerel topluluk açısından başarılıdır. Bir sosyal sorumluluk projesinde olması gereken yerel katılım yetersizdir. Mekânsal adalet (hakkaniyet), kiracılar ve hak sahiplerinin proje sonrasındaki durumları düşünülmediğinden sağlanamamıştır. Sokak ve genel kent dokusunun Türkiye’nin herhangi bir yerindeki yüksek katlı kentsel dönüşüm uygulamasından bir farkı bulunmadığından olumsuz olarak değerlendirilmektedir.

Dönüşüm projelerinin karar alma süreçleri uluslararası boyutta incelendiğinde, yenilenen çevrenin insanlar için yeni iş olanakları yarattığı, tasarımda sosyal sorumluluk projelerinin dikkate alındığı, sürdürülebilir yaklaşımların izlendiği ve finansal risklere karşı alternatiflerin yaratıldığı

gözlemlenmektedir (Tanrıvermiş vd., 2017; Rahimzad, 2018, s. 45). Bu çerçevede incelenen dönüşüm projesinin söz konusu faydaları yakalayamadığı, ancak çevresel anlamda iyileşme ve dönüşüm yaşandığı göz önüne alındığında, sosyal ve çevresel faydasının oldukça yüksek ve önemli görüldüğü açıktır. Dönüşüm projesinin kamu kesimine olan toplam maliyeti ve toplam faydası dikkate alındığı zaman net ekonomik fayda sağladığı açıktır. Ülke düzeyinde yürütülen diğer kentsel dönüşüm projelerinden farklı olarak incelenen projenin bütün aşamalarını yürütmek üzere kurulan firma proje geliştirme ve uygulama süreçlerinin şeffaf, bağımsız ve hesap verebilir olmasına olanak vermekte ve profesyonel şirketlerce yürütülen hizmetlerin başarısına işin başından projeden etkilenen kişilerin güven duymalarının ve paydaşların olumlu etkilenmesinin mümkün olduğu da gözlenmiştir. Özellikle TOKİ, Emlak Konut A.Ş. ve TOBAŞ gibi kurumlar ile belediye işbirliği olan şirketler aracılığıyla yürütülen kentsel gelişim ve dönüşüm projelerinde, proje geliştirme, uygulama ve proje sonrası yapı çevre yönetimi gibi bütün proje çevriminin ele alınması, proje geliştirme, değerlendirme ve proje yönetimi gibi alanlarda dikkate alınması gereken uluslararası standartların yakalanması ve sürdürülebilir proje geliştirme ve uygulama yapılmasına özen gösterilmesi gerektiği dikkati çekmektedir.

Tartışma ve Sonuç

5104 Sayılı Kanun ile sınırları belirlenen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ile mevcutta gecekondulu alanı olan Kuzey Ankara girişi ve çevresinde, dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Projenin öncelikli alanının uygulama süreci 2005 yılı Nisan ayında başlamış olup, yaklaşık 400 hektarlık bir alan olup, öncelikli proje alanı etabı üç etap halinde planlanmış ve uygulama yapılmıştır. Keçiören Etabı; planlama alanının batısında yer alan ve genel olarak hak sahibi konutlarının bulunduğu bölgede yaklaşık 116 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Rekreasyon alanı etabı ise; planlama sahasının ortasında, rekreasyon, belediye hizmet alanı ve bir otel alanını da kapsayan yaklaşık 63 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Projenin Altındağ İlçesi Etabı; planlama alanının doğusu ile rekreasyon alanı arasında kalan yaklaşık 217 hektarlık bir alanı

kapsamakta ve daha çok finansman konutları alanı olarak geliştirilmiştir. İnceleme konusu olan proje alanı toplam 796 hektarlık bir alanı ve ilin imarlı sahasının %1’ine yakın kısmını kapsamakta ve ülke ölçeğinde yapılan en önemli kentsel yenileme projesi olma özelliğini göstermektedir.

Projenin hedef kitlesi, hak sahipleri ve alana sonradan yerleşen ve yerleşecek olanlardan oluşmaktadır. Anlaşmalar sürecinde, hak sahiplerinin hakları göz önünde bulundurulurken, proje alanında yaşayan kiracılar göz ardı edilmiştir. Mevcut kentsel dönüşüm proje alanında ortalama %60 oranında hak sahipleri yaşamaktadır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi için 5104 sayılı Kanun’da TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkili kılınmıştır. Projenin özel sektör kanadını ise, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi için kurulan TOBAŞ oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi; kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak tasarlanmıştır. 5104 sayılı Kanun’da, proje için gerekli mali kaynağın, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı bütçelerinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve TOKİ’nin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dâhil her türlü proje geliriyle sağlanması, projeden elde edilen gelirlerin de projenin finansmanında kullanılması öngörülmüştür.

Proje alanında hem hak sahiplerine verilecek konutlar, hem de finansman sağlaması için satışa sunulacak konutlar nedeni ile yoğun yapılaşma zorunlu olmuştur. Konut blokları eğime uygun yönde ve biçimde düşünülmüştür. Konut mekânları mümkün olduğunca tek yönlü ve blokların genişlikleri mümkün olduğu kadar dar tutulmuştur. Proje sahası içinde hak sahipleri konutları ile yakın ilişkide çeşitli bölgelerde alışveriş merkezleri, dükkân ve çeşitli servisler ile mini market, büfe ve yarı açık çok amaçlı pazaryerleri düşünülmüştür. Alanda 18.000 konuta hizmet verecek, içinde her türlü aktivite merkezi ve çok sayıda işyerinin yer alacağı ünite merkezleri, büyük bir ticaret merkezi, otel, ilköğretim okulları ve lise, sağlık kurumları ve dini yapıların (cami ve mescit) yapılması planlanmıştır. Ayrıca kentin geneline hizmet edecek ve içinde bir göletin de bulunduğu yaklaşık 63 hektarlık rekreasyon alanı planlanmıştır.

5104 sayılı Kanun’a göre, TOKİ ve Belediye tarafından yapılacak konut ve işyeri satışları 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilmiştir. 2985 Sayılı Kanun’un 6/2. maddesine göre TOKİ tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı

aranmamıştır. Proje kapsamında gecekondusu bulunan ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ile sözleşme imzalayan hak sahiplerine kira yardımı yapılmakta olup, kira yardımları sözleşme yapılan şahıslara konutları teslim edilinceye kadar devam edeceği yapılan sözleşmelerde belirtilmiştir. Ayrıca çocuklu ailelere eğitim-öğretim için burs desteği sağlanmakta olup, belirtilen hususlar projenin yerel toplum ile ilişkisi ve sosyal yapının korunması bakımından özel önem taşımaktadır.

İncelenen dönüşüm projesi ve diğer projelerde genellikle proje geliştirme ve uygulama süreçlerine odaklanılmakta ve yapı yaşam döngüsü içinde proje geliştirme, uygulama ve işletme dönemlerinin birlikte ele alınması gerekmektedir. Gecekonudan apartman hayatına geçenlerin, yeni yaşantılarına alışamadıkları, hala gecekonduda yaşıyormuş gibi hareket ettikleri ve diğer insanların bu yüzden rahatsız oldukları görülmüştür. Ayrıca yıkımlardan sonra, alanda güvenlik problemleri çıkmaya başlamıştır. Projeden önce hayatlarından memnun olanların oranı oldukça yüksek olup, bu büyüklükteki proje alanlarında dönüşüm sonrasında yaşadıkları projeden memnun olanların oranının daha yüksek düzeye çıkarılması için mutlaka mevcut durum analizi ve katılımcı yaklaşımla proje geliştirme yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Büyük ölçekli projeler genelinde değerlendirildiğinde alanın özelliklerine uygunluk ile projelerin bir yaşam döngüsü içinde ele alınması halinde, memnuniyet oranının daha yüksek olması ve alanda soylulaştırma yaşanmasının önüne geçilmesi mümkün olacaktır.

Proje kapsamında yapılan ziyaretler sonucunda tasarlanan açık-yeşil alanlar ile rekreasyon alanları bakımından çevre dostu proje özelliğinin öne çıktığı ve yeşil alan miktarının fazla olmasının bölgeye önemli bir avantaj sağladığı vurgulanmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre dönüşüm projesinin fizibilitesi için 2021 yılına ilişkin analiz yapılmış olup, gerek TOBAŞ'tan temin edilmiş olan harcamalar icmali, gerekse diğer kurumlardan alınan veriler ile anket sonuçları birlikte kullanılarak ekonomik ve mali değerlendirme yapılmıştır.

Dönüşüm projesi alanının yüzölçümü ve ölçeğinin çok yüksek olması, özel şirket yapılanması ile yürütülmesi, kendi içinden finansmanının sağlanması, fayda-masraf analizi sonuçlarının pozitif olması gibi avantajlarına karşın, yapı-çevre uyumu, mimari tasarım ve inşaat kalitesi gibi yönlerden hem paydaşlar, hem de malik ve kullanıcılarda memnuniyetsizliğin olduğu dikkati çekmiştir. İnceleme konusu dönüşüm projesinin ülke

ve kent ekonomisine pozitif ekonomik katma değer sağladığı, ancak karlılık endeksinin düşük olduğu tespit edilmiştir. Dönüşüm projelerinin yapı yaşam döngüsü yaklaşımı ile ele alınamaması, gecekonduların yeniden geliştirilmesi ve inşaat ve yapıların teslimi ile proje yapılanmasının sınırlı olması, yapı çevrenin sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir.

Extended Abstract

Assessment of the Impacts of Large-Scale Urban Transformation Project Practices in Turkey: The Case of the North Ankara Urban Transformation Project

Esra Keskin⁸ (ORCID: 0000-0003-2778-9024)
Harun Tanrıvermiş⁹ (ORCID: 0000-0002-0765-5347)
Yeşim Tanrıvermiş¹⁰ (ORCID: 0000-0002-0859-7150)

Urban regeneration practices are an important tool for improving the quality of urban space and increasing the quality of life. In urban transformation practices, different financing models, planning, project development, design and construction processes can be developed according to the parties and the area's characteristics. On the other hand, it is also important for the project's sustainability to develop sustainable, income-generating opportunities that will enable the existing users to continue their lives in the same area after the transformation. It is noteworthy that in most provinces, including Ankara, the surface areas of settlements within the scope of urban transformation areas are very large. The North Ankara Urban Transformation Project analyzed in this study differs from other transformation projects in terms of the size of the implementation area, methods, developing with an exclusive law and the establishment of a private company. This study, aims to reveal the social, physical and economic expectations of the owners and tenants, to identify the needs and deficiencies and to suggest solutions according to the records of the relevant institutions, judicial decisions and the results of the surveys and interviews conducted in the field.

In previous studies on the transformation project under review, the planning, design and construction processes of the project are evaluated

⁸ Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-mail: esrkeskin@ankara.edu.tr

⁹ Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye;
E-mail: tanrivermis@ankara.edu.tr, tanrivermis@gmail.com

¹⁰ Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-mail: aliefendioglu@ankara.edu.tr

in terms of technical and sustainability aspects. In a few studies, the social situation, the success of the transformation project and the spatial effects of the transformation projects initiated by the decisions of central and local administrations are discussed. In addition, in the current transformation projects in Ankara, one of the objectives of the municipalities is not to lose the original population of the project areas while transforming these areas and the relationship between transformation and migration is questioned. In the studies on the economic, social and environmental sustainability of urban regeneration projects, it is argued that cities can support economically, socially and environmentally sustainable societies with integrated planning and management approaches, the sustainability of urban regeneration projects is evaluated within the framework of smart cities and social sustainability, the sustainability of urban regeneration projects is examined from a financial perspective, and social problems experienced in urban regeneration areas are discussed in terms of institutional, economic and spatial aspects through examples from different countries. It is noteworthy that the success and conditions of large-scale urban regeneration projects, economic analysis and project financing of regeneration projects, and post-urban regeneration space or built environment management issues have not been sufficiently examined and researched in previous studies.

In the study, the historical development of urban regeneration projects in Turkey and legal regulations were examined based on legislation and previous research. Research results were analyzed based on survey, TOBAŞ records, field observations and interviews. According to TOBAŞ records, the implementation cost of the project (land acquisition, construction and infrastructure costs) and the sales revenues of the independent units produced were examined comparatively and benefit-cost analyses were made in general. In addition to this, according to the results of the survey applied to 540 people consisting of housing owners, users and building managers in the project area, the level of satisfaction with the project implementation and the reasons for their dissatisfaction were analyzed. An economic analysis of the implementation results was made as a result of the evaluation of the survey, market research and administrative records. In addition, the reasons for the satisfaction and dissatisfaction of the current residents of the area with the project were also determined. Accord-

ing to the results of internal and external stakeholder interviews, the success of the project was evaluated under the headings of smart institutions, quality projects and innovative financing.

The North Ankara Urban Transformation Project aims to improve and beautify the physical condition and appearance of the environment within the framework of the transformation project and to increase the level of urban life by providing a healthier settlement order. TOKİ and Ankara Metropolitan Municipality were authorized by the Law, and TOBAŞ, which constitutes the private sector wing of the partnership, was established within the framework of the urban transformation project to carry out consultancy and supervision services in the project. The project area under review covers a total area of 796 hectares, close to 1% of the zoned area of the province, and is the most important urban renewal project in the country. The target audience of the project is the right holders and those who have settled and will settle in the area. It is noteworthy that in the transformation process, the right holders are taken into consideration, but the tenants living in the project area are ignored.

As a result of the study, it was observed that those who moved from slums to apartment life could not get used to their new lives, acted as if they were still living in slums, and other people were disturbed by this. Also, after the demolitions, security problems started to arise in the area. To increase the rate of those who are satisfied after the transformation in project areas of this size, it is necessary to conduct a current situation analysis and project development with a participatory approach. If the projects are handled in a life cycle and follow the local architecture and the characteristics of the area, it will be possible to increase the satisfaction rate and prevent gentrification in the area. It should be emphasized that according to the economic and financial valuation made for the feasibility of the housing project carried out in the area, using the evaluation report of TOBAŞ for 2021, the expenditure statement, data from other institutions and survey results, the project provides positive economic added value to the country and the city economy, and that the low profitability index is not sufficient to encourage the development and implementation of large-scale transformation projects by private organizations.

Kaynakça/References

- Addanki, S. C. ve Venkataraman, H. (2017). Greening the economy: A review of urban sustainability measures for developing new cities, *Sustainable Cities and Society*, 32(2017), 1-8. <http://dx.doi.org/10.1016/j.scs.2017.03.009>.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2021). *2023 Başkent Ankara nazım imar planı açıklama raporu*. Ankara Büyükşehir Belediyesi.
- Akalın, M. (2016). Kentsel dönüşümün sosyal boyutları. International Academic Research Congress Book, 247- 264.
- Aluç, Y. (2013). Türkiye Belediyeler Birliği için hazırlanan sunumda yer alan PDF dosyası. Ankara: Ankara Büyükşehir Belediyesi.
- Anelli, D. ve Sica, F. (2021). *The financial feasibility analysis of urban transformation projects: an application of a quick assessment model. New Metropolitan Perspectives, Knowledge Dynamics and Innovation-driven Policies Towards Urban and Regional Transition*. Springer. DOI: 10.1007/978-3-030-48279-4_44.
- Aydınlı, H. İ. ve Kaya, A. (2013). Yargı kararları örnekleri ile Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının sorun alanları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF Dergisi*, 15(2), 449- 468.
- Bektaş, Y. (2014). Bir kentleşme stratejisi olarak yasanın kentsel mekanı dönüştürmedeki etkisi: Ankara Örneği. *Planlama*, 24(3), 157-172. DOI: 10.5505/planlama.2014.83803.
- Colantonio, A. ve Dixon, T. (2009). *Measuring socially sustainable urban regeneration in Europe*. Oxford Institute for Sustainable Development School Of The Built Environment.
- Dündar, Ö. (2001). Models of urban transformation: informal housing in Ankara. *Cities*, 18(6), 391-401.
- Edger, B. ve Taylor, J. (2000). *Urban regeneration*. SAGE Publications.
- Erman, T. (2011). Ankara kent çeperinin dönüşümüne içeriden bakmak. *İdealkent*, 4(2011), 176-196.
- Ernst, L., Graaf-Van Dinther, R.E., Peeka, G. J. ve Loorbach, D.A. (2016). Sustainable urban transformation and sustainability transitions; conceptual framework and case study. *Journal of Cleaner Production*, 112(4), 2988-2999. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.10.136>.
- Ertaş, M. (2011). Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri. *Selçuk Teknik Dergisi*, 10(1), 1-18.
- Görün, M. ve Kara, M. (2020). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye’de kentsel yaşam kalitesinin artırılması, *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 10(2), 141-164.
- Keleş, R. ve Mengi, A. (2014). *İmar hukukuna giriş*. İmge Kitabevi.
- Keskin, E., Tanrıvermiş, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2021, Haziran 2-5). *Economic aspects of housing investments and the requirement of rational management strategies*

- for mass housing facilities in Ankara Province of Turkey. 27th Annual Conference of the European Real Estate Society (ERES), Almanya.*
- Keskin, E., Yang, E., Tanrıvermiş, H. ve Erdoğan, E. (2023a). Facility management perspective in urban transformation projects: the opportunities and challenges in Turkey, *Facilities*, 41(3/4), 248-264.
- Keskin, E., Temeljotov-Salaj, A. ve Tanrıvermiş, H. (2023b). Development trends and current status of facility management and professionalization of facility services in Turkey. *Facilities*, 41 (7-8), 510-525. DOI 10.1108/F-03-2022-0050.
- Keskin, E. (2023). *Kentsel dönüşüm projeleri uygulama alanlarında tesis yönetimi gereksinimi: Kuzey Ankara Girişi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri örneği çerçevesinde yönetim modelinin değerlendirilmesi* (Doktora tezi, Ankara Üniversitesi).
- Koçak, Y. 2014. (2014). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının göç üzerine etkisi: Kars 29 Ekim Mahallesi örneği, *Turkish Studies - International Periodical For The Languages, Literature and History of Turkish or Turkic*, 9(5), 1411-1432.
- Korkmaz, C. ve Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95(2020), 1-14. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>.
- Ma, L. J. C. (2002). Urban transformation in China, 1949 – 2000: a review and research agenda. *Environment and Planning*, 2002(34), 1545- 1569. <https://doi.org/10.1068/a34192>.
- McCormick, K., Anderberg, S., Coenen, L. ve Neij, L. (2013). Advancing sustainable urban transformation. *Journal of Cleaner Production*, 50(2013), 1-11.
- McDonald, S., Malys, N. ve Maliene, V. (2010). Urban regeneration for sustainable communities: A case study. *Technological and Economic Development of Economy*, 15(1), 49-59
- McGee, T.G. (2008). Managing the rural–urban transformation in East Asia in the 21st century. *Sustainability Science*, 2008(3), 155–167. DOI 10.1007/s11625-007-0040-y.
- Rahimzad, R. (2018). *Evaluating mega-urban regeneration projects: developing a new framework* (Unpublished Ph.D. thesis). Royal Agricultural University.
- Sanchez, F. ve Broudehoux, A. (2013). Mega-events and urban regeneration in Rio De Janeiro: Planning in a state of emergency. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 5(2), 131- 153.
- Schiller, S. (2004). Supporting sustainability issues in urban transformation. *Urban Design International*, 9, 53-60.
- Sezik, M. (2018). Kentlerin tarihi ve kültürel dokusunun korunması bağlamında kentsel dönüşüm uygulamaları. *Kent Akademisi*, 11(4), 600- 608.

- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F.N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M. (2017). *Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut durum analizi ve etki değerlendirme*. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Yayınları.
- Tatar, H. (2015). *Sürdürülebilirlik ölçütleri bağlamında kentsel dönüşüm projelerinin irdeelenmesi üzerine bir model: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. etap hak sahibi konutları* (Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi)
- Temeljotov-Salaj, A. ve Lindkvist, C. M. 2021. Urban facility management. *Facilities*, 39(7/8), 525-537.
- TOKİ. (2023). İllere göre projeler. <http://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler>.
- TOBAŞ (2021). <https://www.tobas.com.tr/>
- Uzun, B. ve Şimşek, N.C. (2015). Upgrading of illegal settlements in Turkey: The case of North Ankara Entrance Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 49(2015), 157-164.
- Yau, Y. (2011). Homeowners’ participation in management of multi-storey residential buildings: The Hong Kong’s case. *Property Management*, 29(4), 345-356.
- Young, T. (2004). *Castlefields: an Ambition for Regeneration and Plan for Action*. Taylor Young.
- Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel dönüşümün fiziksel ve sosyal mekâna etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi* (Yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi).

Esra Keskin

Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nden 2004 yılında mezun olan Dr. Esra Keskin, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında 2007 yılında yüksek lisansını ve 2023 yılında doktorasını tamamlamıştır. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü’nde araştırma görevlisi olarak çalışmakta olup, kentsel dönüşüm ve tesis yönetimi alanında çalışmalar yapmaktadır.

Dr. Esra Keskin graduated from Gazi University Faculty of Law in 2004, completed her master’s degree in 2007 and Ph.D. in 2023 in the Department of Real Estate Development and Management. She is currently working as a research assistant at Ankara University, Faculty of Applied Sciences, Department of Real Estate Development and Management, where she is studying urban transformation and facility management.

E-posta: esrkeskin@ankara.edu.tr

Harun Tanrıvermiş

Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü’nden 1991 yılında mezun olan Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı’nda 1991-1993 döneminde yüksek lisans ve 1993-1996 döneminde ise doktora öğrenimini tamamlamış ve ayrıca 1995-1996 döneminde

MED-CAMPUS Çevre Yönetimi Yüksek Lisans Programını da tamamlayarak çevre yönetimi dalında yüksek lisans derecesini almıştır. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü başkanıdır. Bugüne kadar gayrimenkul ve varlık değerlendirme, gayrimenkul ve tesis yönetimi stratejileri ve uygulamaları gibi konularda hakemli dergilerde çeşitli makaleler yayımlamıştır.

After graduating from Ankara University, Faculty of Agriculture, Department of Agricultural Economics in 1991, Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş completed his master's degree in 1991-1993 and his doctorate degree in 1993-1996 at Ankara University Institute of Science and Technology, Department of Agricultural Economics and also completed the MED-CAMPUS Environmental Management Master's Program in 1995-1996 and received his master's degree in environmental management. He is the Dean of Ankara University Faculty of Applied Sciences and Head of the Department of Real Estate Development and Management. He has published several articles in peer-reviewed journals on topics such as real estate and asset valuation, real estate, and facility management strategies and practices.

E-posta: harun.tanrivermis@ankara.edu.tr

Yeşim Tanrıvermiş

Ankara Üniversitesi Tarım Ekonomisi bölümünden 2002'de mezun olan Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş, 2004'te Tarım Ekonomisi ana bilim dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2011'de Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi ana bilim dalında ilk doktora mezunu olarak doktora derecesini almaya hak kazanan Tanrıvermiş, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü başkan yardımcısıdır. Lisans ve lisansüstü düzeyde; gayrimenkul değerlendirme ve uygulamaları, arazi ekonomisi ve yönetimi, taşınmaz değerlendirme teorisi ve uygulamaları, kamulaştırma ve yeniden iskân, taşınmaz ekonomisi ve yönetimi, koruma alanları yönetimi konularında dersler vermekte, araştırma projelerinde danışmanlık ve bilirkişilik faaliyetlerini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş graduated from Ankara University, Department of Agricultural Economics in 2002 and completed her master's degree in Agricultural Economics in 2004. In 2011, she became the first Ph.D. graduate in Real Estate Development and Management at Ankara University and is the Vice Chair of the Department of Real Estate Development and Management at Ankara University Faculty of Applied Sciences. She teaches courses on real estate valuation and applications, land economics and management, real estate valuation theory and applications, expropriation and resettlement, real estate economics and management, and protected areas management at undergraduate and graduate levels, and continues her consultancy and expert witness activities in research projects.

E-posta: yesim.aliefendioglu@ankara.edu.tr

Teşekkür

Çalışmanın ilk versiyonları; 2-5 Haziran 2021 tarihleri arasında Almanya’da yapılan 27’nci Avrupa Gayrimenkul Derneği Yıllık Konferansı’nda (27th Annual Conference of the European Real Estate Society) ve 16-17 Eylül 2021 tarihleri arasında Hollanda’da yapılan 6’ncı Gayrimenkulde Disiplinlerarası Araştırma Konferansı’nda (6th Conference of Interdisciplinary Research on Real Estate) bildiri olarak sunulmuştur. Her iki konferansın bilim kuruluna, görüş belirten hakemlere ve tartışmalara katılan değerli araştırmacılara kıymetli katkıları ve TOBAŞ’a araştırma konusu alan ile ilgili destekleri için teşekkürü bir borç biliriz.