



## KENTSEL DÖNÜŞÜM ANKET ÇALIŞMASI RAPORU- 2

### İZMİR İLİ BAYRAKLI İLÇESİ

(Alpaslan Mahallesi, Cengizhan Mahallesi, Fuat Edip Baksı Mahallesi)

#### PROJE EKİBİ

**Dr. Haldun ERSEN**- Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı Kurucusu ve Genel Sekreteri /  
Management Plus CEO

**Prof. Dr. Hatice AYATAÇ**- Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi /  
İTÜ Şehir ve Bölge Planlama Öğretim Üyesi

**Deryanur ŞİMŞEK** - Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı Genç Kentsev Üyesi /  
İTÜ Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı Öğrencisi

**Yağmur DURAK** - Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı Genç Kentsev Üyesi /  
Berlin Teknik Üniversitesi Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı Öğrencisi

**Murat AYAN**- Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı Kurucusu /  
Arı Şehircilik Başkanı

**EYLÜL 2021**

# İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER LİSTESİ.....	3
1. ÇALIŞMANIN GENEL YAKLAŞIMI .....	4
1.1. Amaç ve Kapsam .....	4
1.2. Yöntem .....	4
2. ANKET ÇALIŞMASI .....	5
3. ANKET ÇALIŞMASI SONUÇLARI .....	5
4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....	27
EKLER.....	31

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Cinsiyetiniz .....	5
Şekil 2. Yaşınız.....	6
Şekil 3. Eğitim durumunuz nedir?.....	6
Şekil 4. Çalışma durumunuz nedir?.....	7
Şekil 5. Mesleğiniz ya da uğraş alanınız nedir? .....	7
Şekil 6. Aylık hane geliriniz ne kadardır? .....	8
Şekil 7. Hanede yaşayan toplam kişi sayısı kaçtır? .....	8
Şekil 8. Hanenizde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engeli olan var mıdır? .....	9
Şekil 9. Hanenizde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engeli sayısı .....	9
Şekil 10. Hanenizdeki 18 yaş ve altındaki çocuk sayısı .....	10
Şekil 11. Hanenizde işsiz olup iş aramakta olan 18 yaş üstü kişi sayısı.....	10
Şekil 12. Oturduğunuz konuttaki mülkiyet durumunuz .....	11
Şekil 13. Kaç senedir bu konutta yaşıyorsunuz? .....	11
Şekil 14. Mevcut konutunuzun oda sayısı nedir? .....	12
Şekil 15. Mevcut konutunuzun büyüklüğü nedir?.....	12
Şekil 16. Mevcut konutunuzun tipi nedir? .....	13
Şekil 17. Oturduğunuz binanın yapım yılı nedir?.....	13
Şekil 18. Oturduğunuz bina tescilli yapı/ tarihi bina mı? .....	14
Şekil 19. Binanızın geçirilen afetlerden sonra raporlanmış herhangi bir hasarı var mı?.....	14
Şekil 20. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Dini tesis / Cami] .....	15
Şekil 21. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Eğitim Tesisi / İlkokul / Ortaokul / Lise].....	15
Şekil 22. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Sağlık Ocağı].....	16
Şekil 23. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Semt Parkı].....	16
Şekil 24. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Otopark] .....	17
Şekil 25. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Trafik ve Ulaşım].....	17
Şekil 26. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Yeşil alan ve Park] .....	18
Şekil 27. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Altyapı] .....	18
Şekil 28. Sementinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Yollar ve kaldırımlar].....	19
Şekil 29. Sizde Kentsel Dönüşüm gerekli midir? .....	19
Şekil 30. Yaşadığınız çevre/semte devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarından haberdar mısınız? .....	20
Şekil 31. Yaşadığınız çevre/semte kentsel dönüşüm projeleri hangi ölçekte yapılmaktadır? .....	20
Şekil 32. Sizde mahallenizdeki kentsel dönüşüm projelerinin temel gerekçesi/gerekçeleri nedir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz.) .....	21
Şekil 33. Sizde kentsel dönüşüm bulunduğunuz yerleşkede ne kadar gereklidir? .....	21
Şekil 34. Sizde kentsel dönüşüm kentin hangi alanlarında yapılmalıdır? .....	22
Şekil 35. Sizde kentsel dönüşüm projeleri kimin tarafından uygulanmalıdır? .....	22
Şekil 36. Kentsel dönüşümde karar verme aşamasındaki olumlu/olumsuz düşünceleriniz nelerdir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz) .....	23
Şekil 37. Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut tipi nedir? .....	24
Şekil 38. Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut büyüklüğü nedir? .....	24
Şekil 39. Kentsel dönüşüm projesinde nasıl bir ev tercih edersiniz? .....	25

# 1. ÇALIŞMANIN GENEL YAKLAŞIMI

## 1.1. Amaç ve Kapsam

Bu araştırma, KENTSEV Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı tarafından deprem riski yüksek alanlar başta olmak üzere, Türkiye'nin farklı il ve ilçelerinde kentsel dönüşüm sürecinin özellikle gayrimenkul sahipleri tarafından mevcut durum algısını değerlendirmek ve sürecin halkın katılımıyla yönlendirmesi amacıyla geliştirilen aktif katılım önermelerini sunmayı planlamaktadır.

Bu plana bağlı olarak izleyen rapor kapsamındaki çalışmanın amacı kentsel dönüşüm gündemindeki devam eden uygulamaların paydaşlarının (kentsel dönüşüm sürecinde yer alan kullanıcı ve uygulayıcılar) katılımıyla değerlendirilmesi ve analiz edilmesidir.

Bu raporda detaylı sonuçları sunulan ikinci alan çalışması olan "İzmir ili, Bayraklı ilçesine ilişkin yapılan çalışmanın hedefleri ise;

- İzmir'in seçilen öncelikli ilçe ve yerleşmelerinde bulunan gayrimenkullerin ve gayrimenkul sahiplerinin kentsel dönüşüm ile etkileşimini ve ilgisini saptamak,
- İzmir'de 30 Ekim 2020'de yaşanan deprem öncesinde ve sonrasında hasar gören, yıkılan binaların hak sahiplerinin dönüşüm sürecine dair fikirlerini saptamak ve katılımlarını sağlamak,
- Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan gayrimenkul sahiplerinin bilgi ve farkındalık düzeylerini belirlemek,
- Bu alanlarda yapılacak olan uygulamaların katılımcı bir planlama ve tasarım anlayışına sahip olması için katılımcı uygulayıcı arasında bağlantı sağlamak,
- Kentsel dönüşüm sürecine ilişkin katılımcıların gayrimenkullerini de dikkate alarak temel sorunları ve beklentileri ortaya koymak,
- Kentsel dönüşümle ilgili politika ve stratejilerinin geliştirilmesini sağlamak / sağlamak bu konuda bir yönerge oluşturmak,
- Yüksek lisans ve doktora öğrencilerinin kullanabileceği bir veri seti oluşturmaktır.

## 1.2. Yöntem

Araştırmanın iki temel hedef gruba erişme hedefi bulunmaktadır.

1.Hedef Grup: Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan gayrimenkul sahipleri

2.Hedef Grup: Kentsel dönüşüm sürecindeki uygulayıcılar

Çalışma alanı içinde yer alan yukarıda ki iki hedef gruptan kişilerin anket çalışmasıyla kullanıcı profiline yönelik analizleri, katılımcıların mevcut mülkiyet durumlarının belirlenmesi, yaşadıkları çevrenin mevcut durumu hakkında fikir ve görüşleri alınması, kentsel dönüşümüne ve sürece bakış açılarının analiz edilmesi sağlanmıştır. Çalışma yapılırken online anket hazırlanmış ve katılımcıların dijital ortamda bu anketi doldurulması istenmiştir. Çalışmaya toplam 830 kişi katılmıştır.

### 1.3. Çalışma Alanı

Bu çalışma İzmir ili Bayraklı ilçesi Alpaslan Mahallesi, Cengizhan Mahallesi, Fuat Edip Baksı Mahallesi olmak üzere üç mahallede uygulanmıştır. İzmir ili Bayraklı ilçesi toplam 306,988.00 kişilik nüfusa sahiptir. Çalışmanın yapıldığı üç mahallenin nüfusları sırasıyla; Alpaslan Mahallesi 8,665.00 kişilik nüfusa, Cengizhan Mahallesi 12,543.00 kişilik nüfusa, Fuat Edip Baksı Mahallesi 11,681.00 kişilik nüfusa sahiptir. Bu üç mahalle Bayraklı belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanları olarak belirlenmiştir.

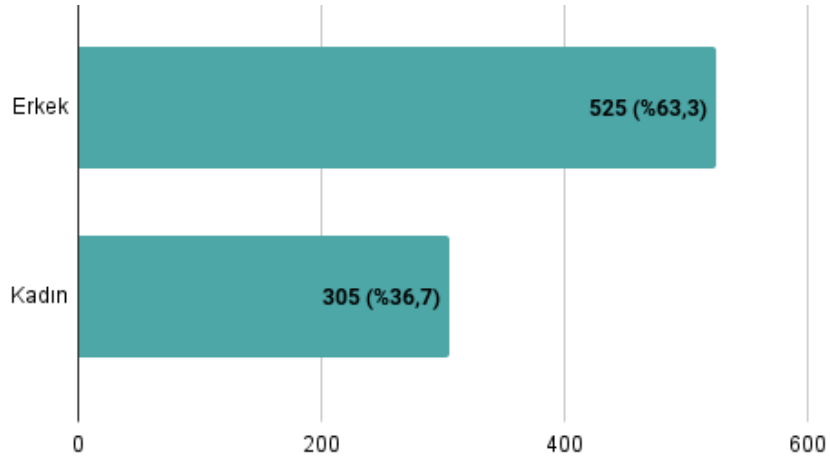
## 2. ANKET ÇALIŞMASI

Dijital ortamda hazırlanan anket çalışması ve soruları Ek1.de verilmiştir. Sorular 6 kategoride hazırlanmıştır. Bu kategoriler; katılımcı profili, mevcut mülkiyet durumu değerlendirme, mevcut semt/ ilçe durumu, semt ölçeğinde kentsel dönüşüm ile ilgili değerlendirme, kentsel dönüşümden beklentiler ve kentsel dönüşümden bireysel beklentilerdir. Anket çalışması dijital ortamda hazırlanmış, Bayraklı Belediyesi aracılığı ile katılımcılara dijital bağlantı linki mesaj olarak iletilmiştir.

## 3. ANKET ÇALIŞMASI SONUÇLARI

### A. KATILIMCI PROFİLİ

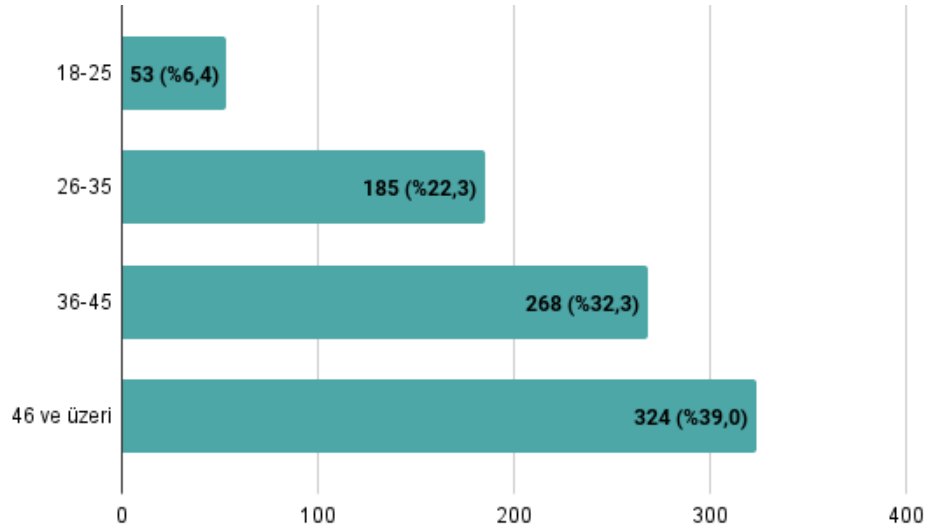
#### 1.Cinsiyetiniz



Şekil 1. Cinsiyetiniz

Katılımcıların %63,3'ünü erkekler oluştururken %36,7'sini kadınlar oluşturmaktadır.

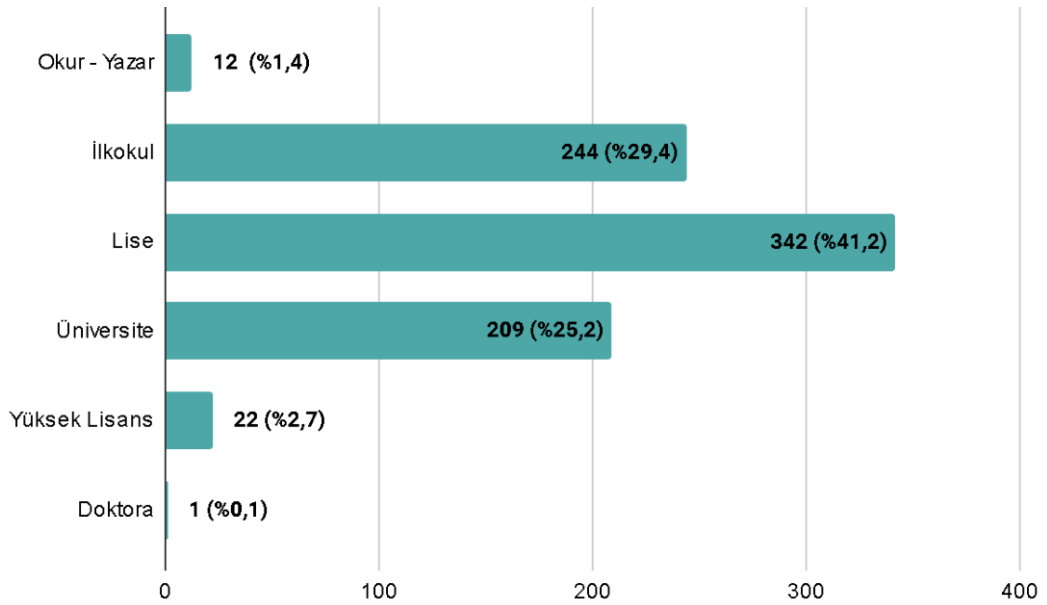
## 2. Yaşınız



Şekil 2. Yaşınız

Katılımcıların %39,0'u 46 ve üzeri yaşa sahip iken, %32,3'ü 36-45 yaş aralığında, %22,3'ü 26-35 yaş aralığında, %6,4'ü 18-25 yaş aralığındadır. Bu sonuca göre katılımcıların büyük çoğunluğu orta-geç yaş grubunda bulunmaktadır.

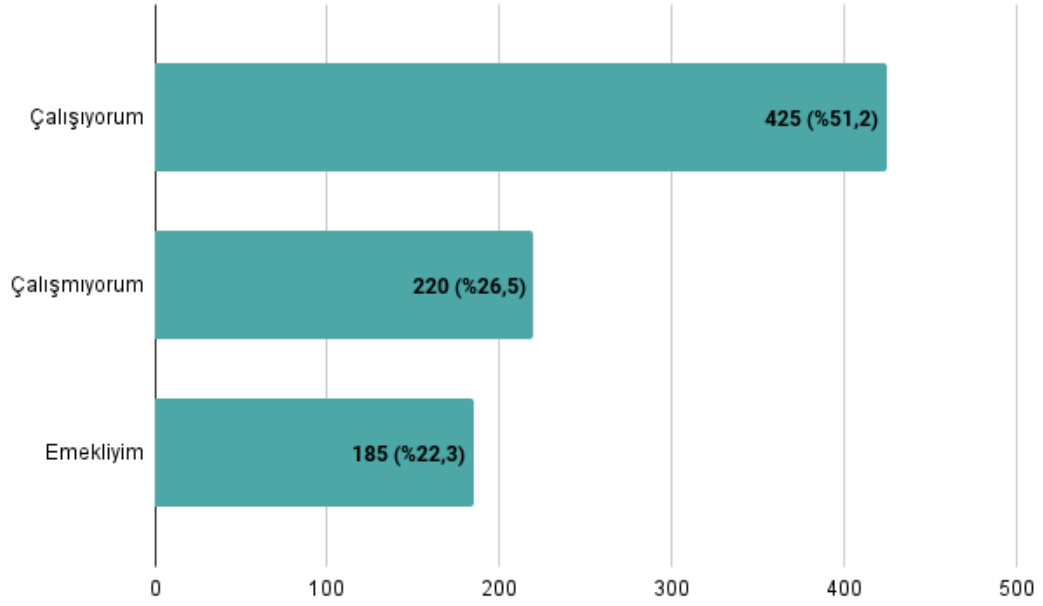
## 3. Eğitim durumunuz nedir?



Şekil 3. Eğitim durumunuz nedir?

Katılımcıların %41,2'sinin eğitim durumu lise iken, %29,4'ü ilkokul, %25,2'si üniversite, %2,7'si yüksek lisans, %1,4'ü yalnızca okur-yazar, %0,1'i ise doktora.

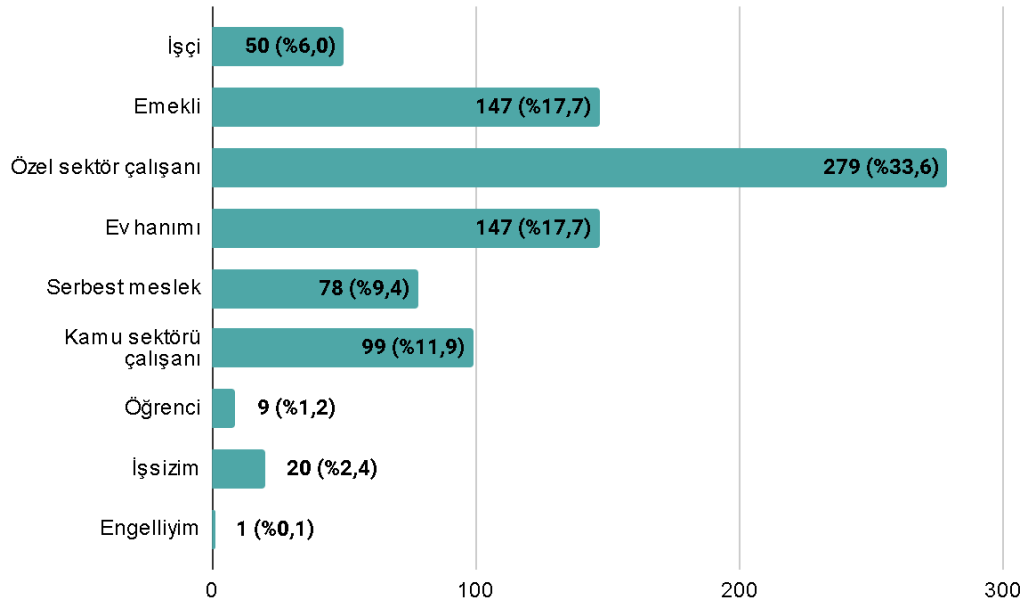
#### 4.Çalışma durumunuz nedir?



Şekil 4. Çalışma durumunuz nedir?

Katılımcıların %51,2'si çalışırken, %26,5'i çalışmıyor ve %22,3'ü ise emeklidir. Bu sonuca göre katılımcıların çoğunluğu çalışırken, çalışmayan kişi sayısı emekli kişi sayısından fazladır.

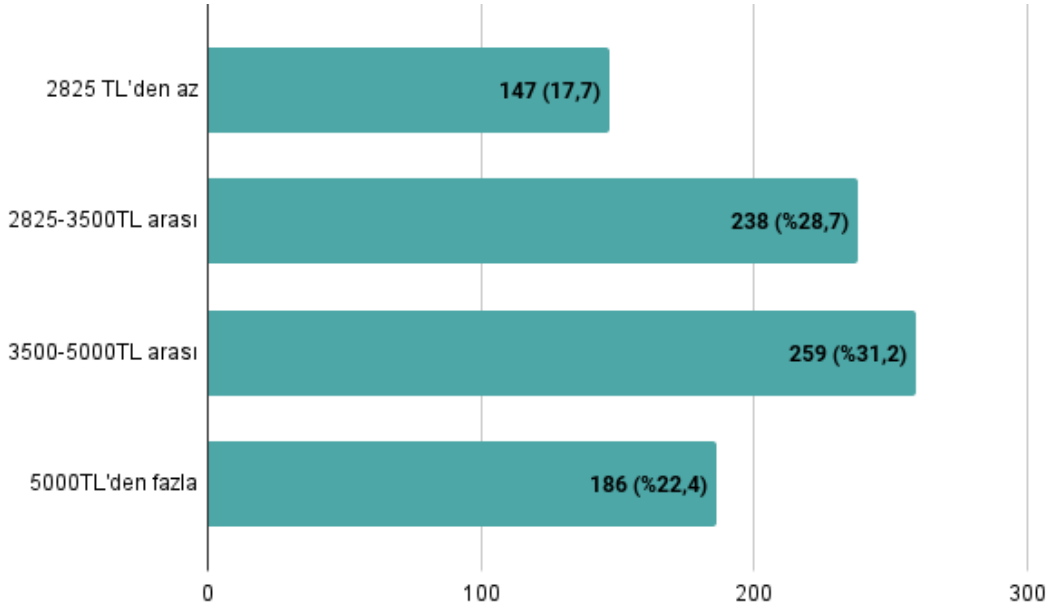
#### 5.Mesleğiniz ya da uğraş alanınız nedir?



Şekil 5. Mesleğiniz ya da uğraş alanınız nedir?

Katılımcıların %33,6'sı özel sektör çalışanı %17,7'si emekli, %17,7'si ev hanımı, %11,9'u kamu sektörü çalışanı, %6,0'sı işçi, %2,4'ü işsiz, %1,2'si öğrenci. %0,1'i engelli olduğunu ifade etmiştir.

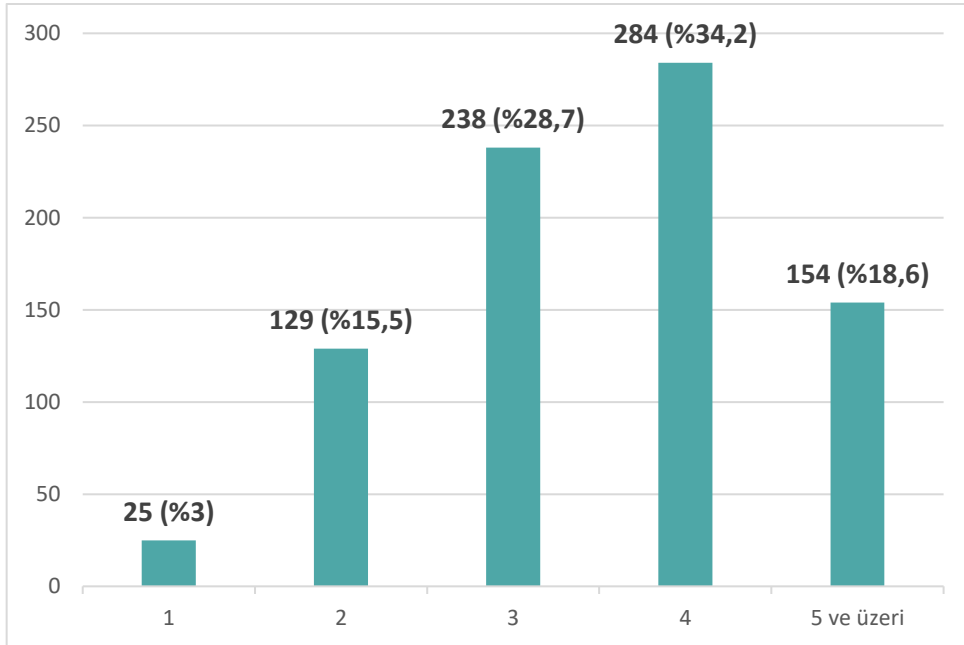
## 6. Aylık hane geliriniz ne kadardır?



Şekil 6. Aylık hane geliriniz ne kadardır?

Katılımcıların %31,2'si 3500-5000TL arası aylık gelire sahip iken, %28,7'si 2825-3500TL arası, %22,4'ü 5000TL'den fazla %17,7'si 2825tl'den az aylık gelire sahiptir. Bu sonuca göre ortalama gelir düzeyi asgari ücretin üzerinde bir katılımcı grubu profili vardır.

## 7. Hanede yaşayan toplam kişi sayısı kaçtır?

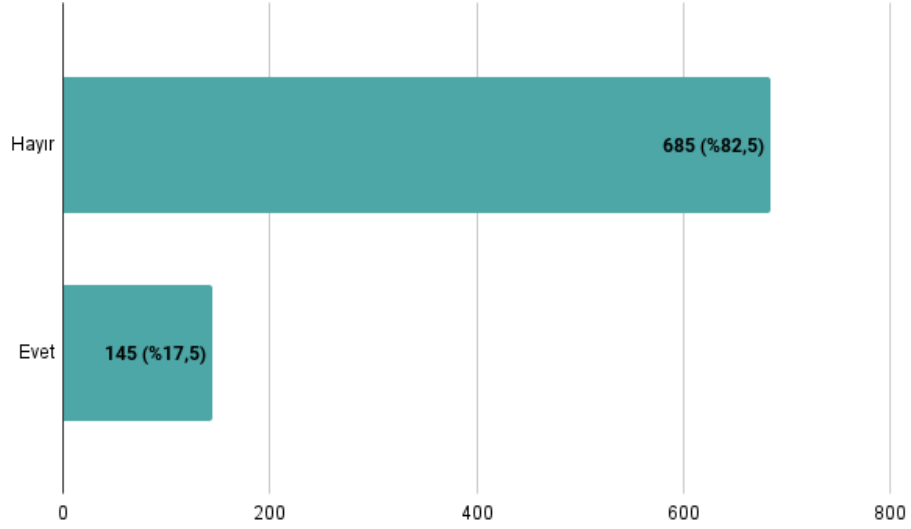


Şekil 7. Hanede yaşayan toplam kişi sayısı kaçtır?

Katılımcıların %34,2'si hanelerinde 4 kişi yaşadığını, %28,7'si 3 kişinin yaşadığını, %18,6'sı 5 ve üzeri kişi yaşadığını, %15,5'i 2 kişi yaşadığını %3'ü 1 kişi yaşadığını ifade etmiştir. Bu sonuca göre katılımcıların büyük çoğunluğunun hanesinde 3 ve üzeri kişi vardır.



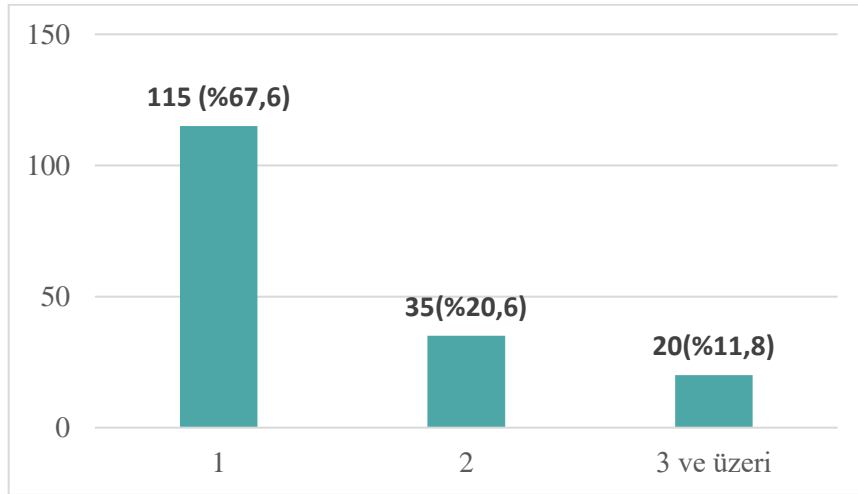
## 8.Hanenizde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engeli olan var mıdır?



Şekil 8. Hanenizde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engeli olan var mıdır?

Katılımcıların %82,5'inin hanesinde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engelli birey bulunmazken, %17,5'inde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engelli birey bulunmaktadır.

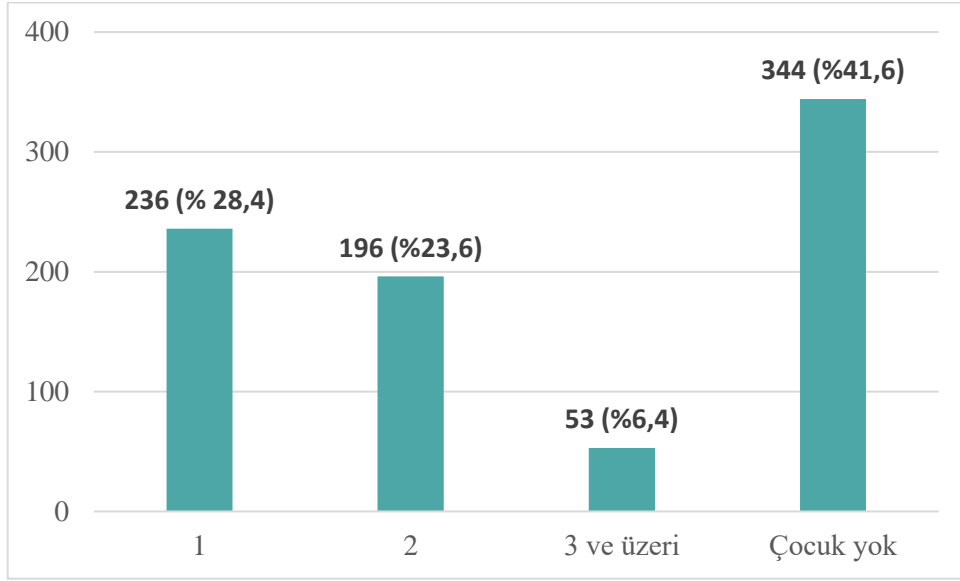
## 9. Yanıtınız Evet ise sayısını belirtiniz.



Şekil 9. Hanenizde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engeli sayısı

Katılımcıların hanesinde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engelli birey bulunan kişilerden 115 tanesinin(%67,6) evinde 1 kişi, 35 (%20,6) tanesinde 2 kişi, 20 (%11,8) tanesinde 3 ve üzeri bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engelli birey bulunmaktadır.

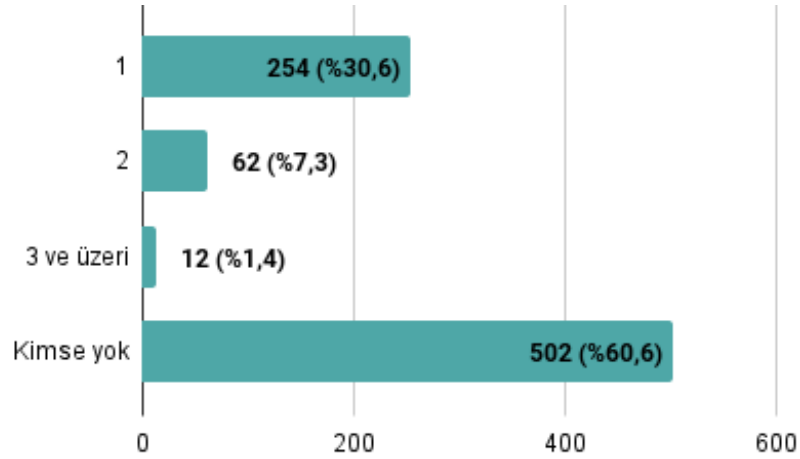
### 10.Hanenizdeki 18 yaş ve altındaki çocuk sayısı kaçtır?



Şekil 10. Hanenizdeki 18 yaş ve altındaki çocuk sayısı

Katılımcıların %41,6'sının hanesinde 18 yaş ve altı çocuk bulunmamakta, %28,4'ünün hanesinde 1, %23,6'sının hanesinde 2, %6,4'ünün hanesinde 3 ve üzeri çocuk bulunmaktadır.

### 11.Hanenizde işsiz olup iş aramakta olan 18 yaş üstü kişi sayısı kaçtır?

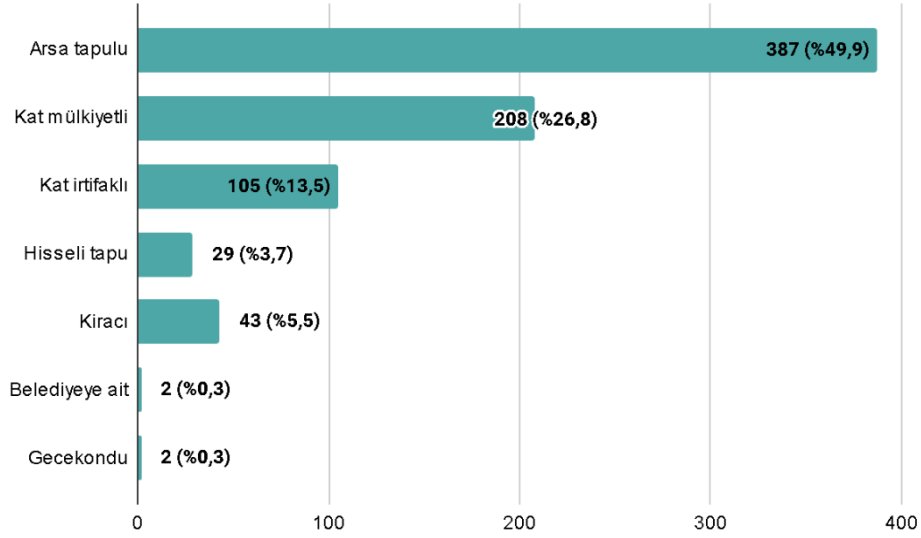


Şekil 11. Hanenizde işsiz olup iş aramakta olan 18 yaş üstü kişi sayısı

Katılımcıların %60,6'sının hanesinde işsiz olup iş aramakta olan 18 yaş üstü kimse bulunmamakta, %30,6'sının hanesinde 1, %7,3'ünün hanesinde 2, %1,4'ünün hanesinde işsiz olup iş aramakta olan 3 ve üzeri kişi bulunmaktadır.

## B. MEVCUT MÜLKİYET DURUMU DEĞERLENDİRME

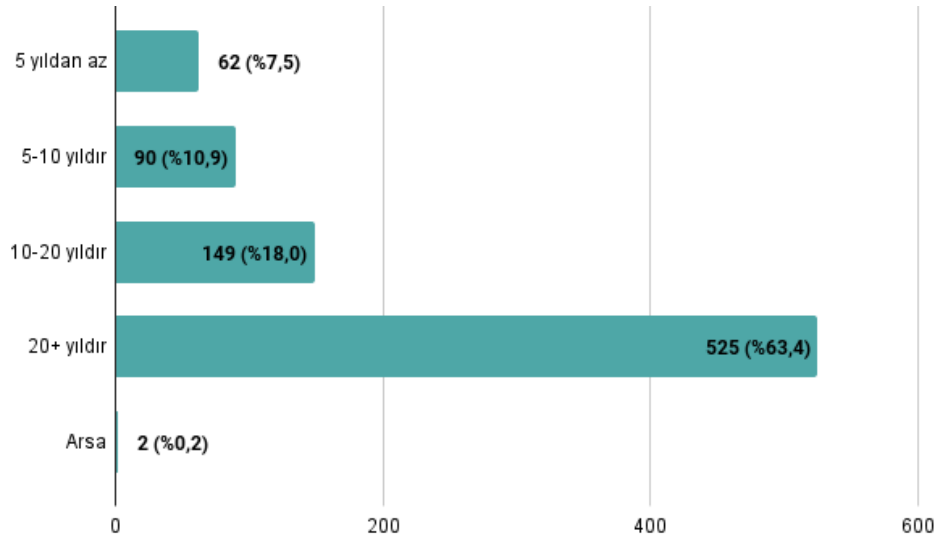
### 1.Oturduğunuz konuttaki mülkiyet durumunuz nedir?



Şekil 12. Oturduğunuz konuttaki mülkiyet durumunuz

Katılımcıların %49,9'u konut mülkiyetinin arsa tapulu olduğunu ifade ederken, %26,8'i kat mülkiyetli, %13,5'i kat irtifaklı %3,7'si ise hisseli tapuya sahip olduklarını ifade etmiştir. Katılımcıların %5,5'i kiracı olduğunu %0,3'ü kaçak gecekonduya yaşadığını, %0,3'ü ise belediyeye ait alanda yaşadığını ifade etmiştir.

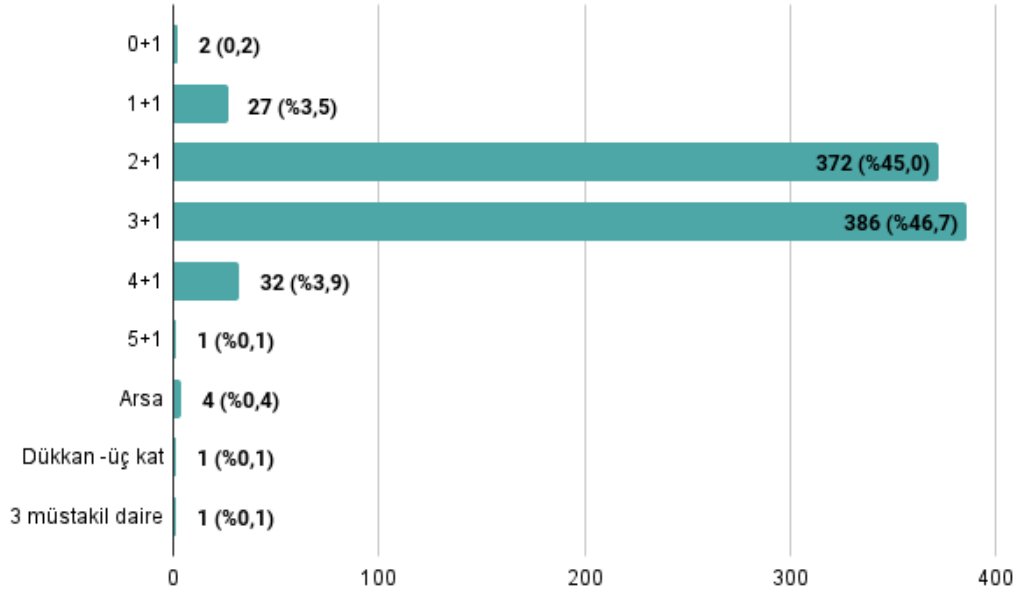
### 2.Kaç senedir bu konutta yaşıyorsunuz?



Şekil 13. Kaç senedir bu konutta yaşıyorsunuz?

Katılımcıların %63,4'ü 20 yıldan fazla süredir konutlarında yaşadıklarını ifade ederken, %18,0'i 10-20 yıl arası süredir konutlarında yaşadıklarını ifade etmişlerdir. Katılımcıların %10,9'u 5-10 yıldır yaşadıklarını, %7,5'i 5 yıldan az süredir konutlarında yaşadıklarını ifade etmiştir. Katılımcıların %0,2'si bu mahallelerde arsa sahibi olduklarını ifade etmiştir.

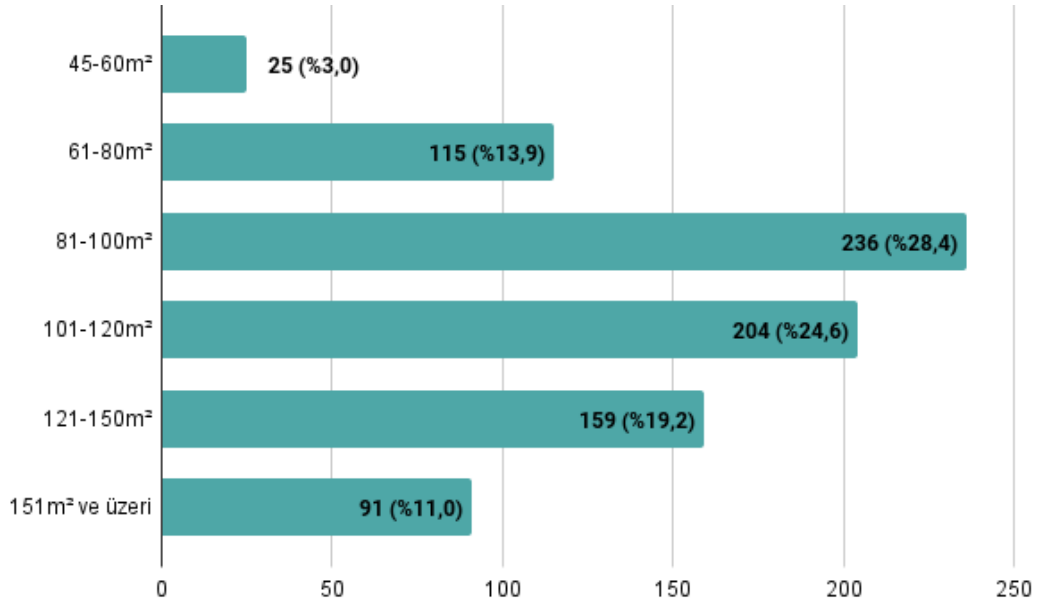
### 3.Mevcut konutunuzun oda sayısı nedir?



Şekil 14. Mevcut konutunuzun oda sayısı nedir?

Katılımcıların %46,7'sinin konutunun oda sayısı 3+1 iken, %45,0'inin konutunun oda sayısı 2+1, %3,9'unun 4+1, %3,5'inin 1+1, %0,2 sinin 0+1'dir. Katılımcıların %0,4'ü Arsa sahibi iken, %0,1'i 5+1 oda sayısına, %0,1'i Dükkan +3 kat daireye sahip olduğunu, %0,1'i 3 müstakil daireye sahip olduğunu ifade etmiştir.

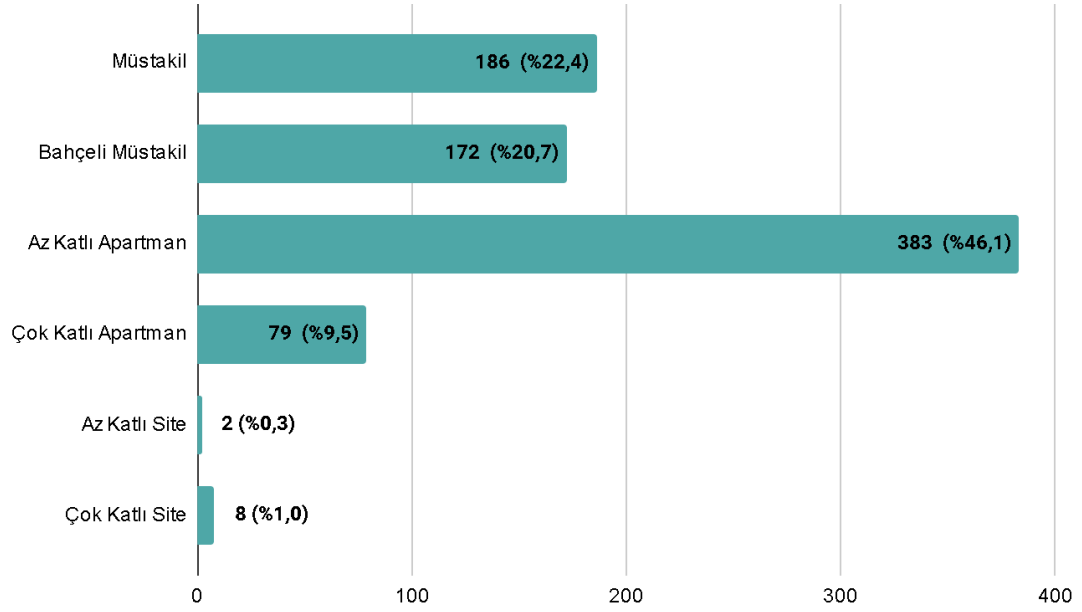
### 4.Mevcut konutunuzun büyüklüğü nedir?



Şekil 15.Mevcut konutunuzun büyüklüğü nedir?

Katılımcıların %28,4'ünün konutu 81-100m² arası büyüklüğe sahip iken, %24,6'sının 101-120m² arası, %19,2'sinin konut büyüklüğü 121-150m² arası %13,9'unun 61-80m² arasındadır. Katılımcıların %11'inin konutu 151m² ve üzeri iken %3'ünün 45-60m² arasındadır.

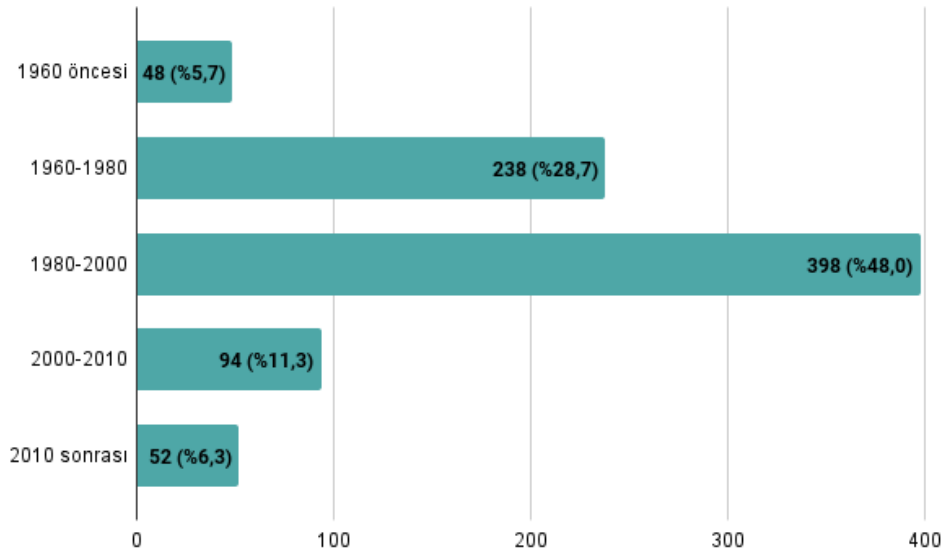
## 5.Mevcut konutunuzun tipi nedir?



Şekil 16. Mevcut konutunuzun tipi nedir?

Katılımcıların %46,1'inin konut tipi az katlı apartman iken, %22,4'ünün müstakil, %20,7'sinin bahçeli müstakil %9,5'inin çok katlı apartman, %1,0'inin çok katlı site, %0,3'ünün ise az katlı sitedir.

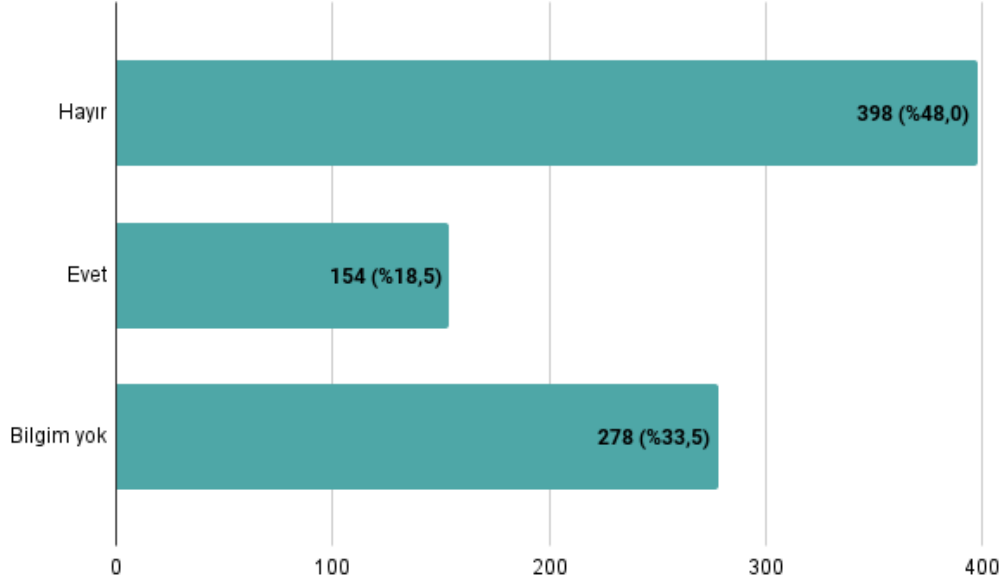
## 6.Oturduğunuz binanın yapım yılı nedir?



Şekil 17.Oturduğunuz binanın yapım yılı nedir?

Katılımcıların %48,0'inin oturduğu konutun yapım yılı 1980-2000 yılları arasında olup, %28,7'sinin 1960-1980 yılları arası, %11,3'ünün 2000-2010 yılları arası, %6,3'ünün 2010 sonrası, %5,7'sinin ise 1960 ve öncesidir.

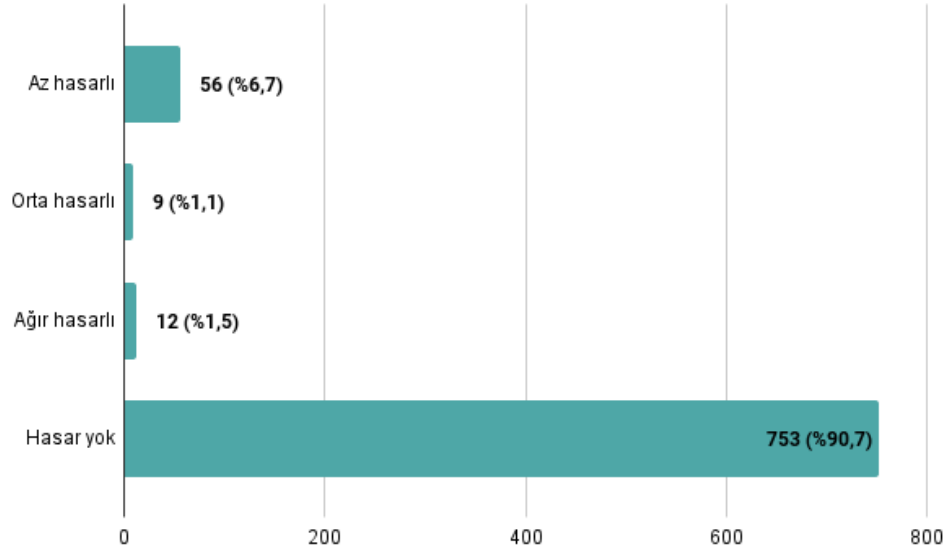
## 7.Oturduğunuz bina tescilli yapı/ tarihi bina mı?



Şekil 18.Oturduğunuz bina tescilli yapı/ tarihi bina mı?

Katılımcıların oturdukları binaların %48,0'i tescilli yapı/tarihi bina değilken, %18,5'i tescilli yapı/tarihi binada oturmaktadır. Katılımcıların %33,5'i ise binalarının tescilli veya tarihi olup olmadığı hakkında bilgi sahibi olmadığını ifade etmektedir.

## 8.Binanızın geçirilen afetlerden sonra raporlanmış herhangi bir hasarı var mı?

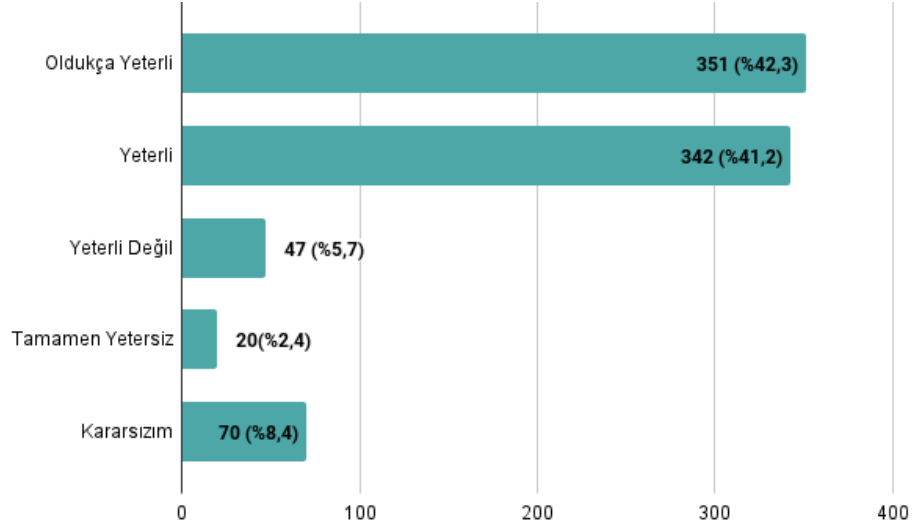


Şekil 19.Binanızın geçirilen afetlerden sonra raporlanmış herhangi bir hasarı var mı?

Katılımcıların %90,7'si binalarının geçirilen afetlerden sonra raporlanmış herhangi bir hasarı olmadığını ifade ederken, %6,7'si geçirilen depremlerden sonra binalarının az hasarlı olarak, %1,5'i ağır hasarlı olarak, %1,1'i orta hasarlı olarak raporlandığını ifade etmiştir.

## C. MEVCUT SEMT / İLÇE DURUMU DEĞERLENDİRME

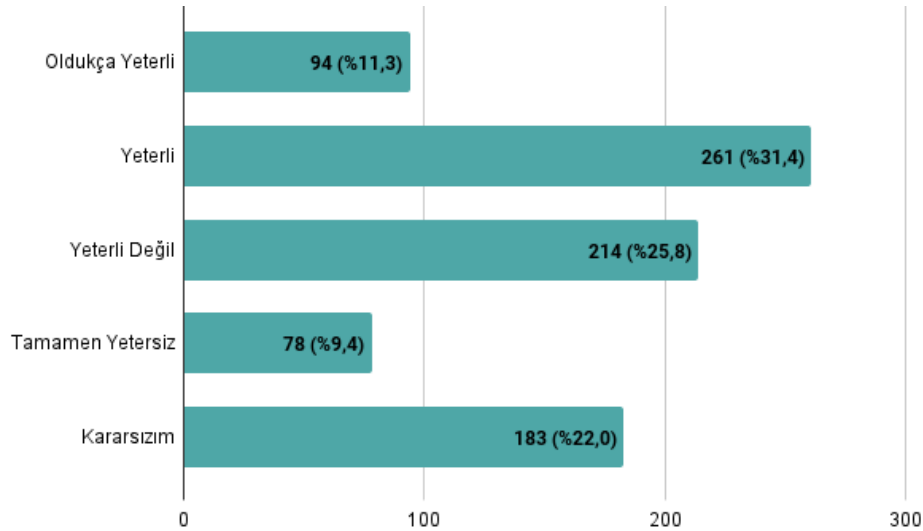
### 1.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Dini tesis / Cami]



Şekil 20.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Dini tesis / Cami]

Katılımcıların %42,3'ü Dini tesis ve camileri oldukça yeterli bulurken, %41,2'si yeterli bulmuş %8,4'ü kararsız kalmış %5,7'si ise yetersiz olduğunu ifade etmiştir. Katılımcıların %2,4'ü tamamen yetersiz bulmuştur.

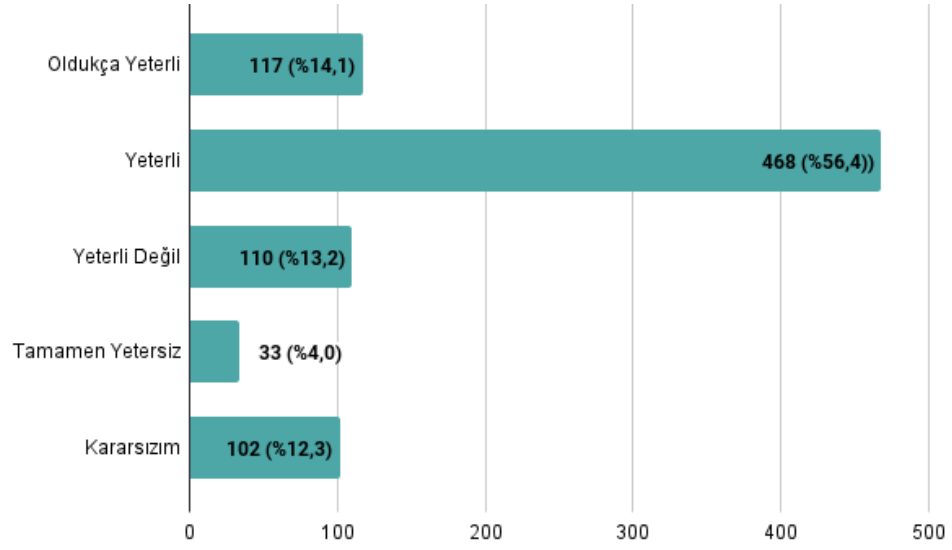
### 2.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Eğitim Tesisi / İlkokul / Ortaokul / Lise]



Şekil 21. Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Eğitim Tesisi / İlkokul / Ortaokul / Lise]

Katılımcıların %31,4'ü buldukları semtin Eğitim Tesisi / İlkokul / Ortaokul / Lise alanları yeterliliği bakımından yeterli bulurken %25,8'i yetersiz bulmuştur. Katılımcıların %22,0'si kararsız kalırken, %11,3'ü oldukça yeterli bulunduğunu ifade etmiş, %9,4'ü tamamen yetersiz bulmuştur.

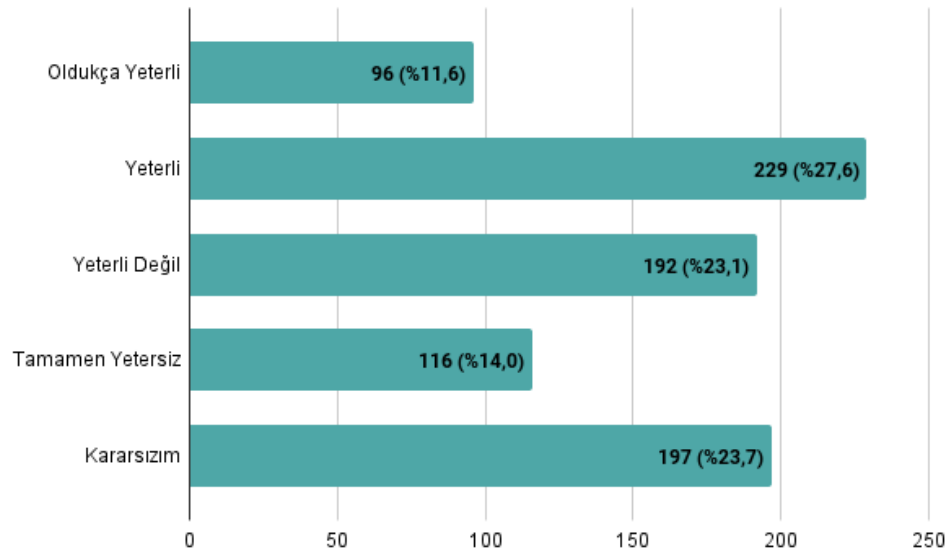
### 3.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Sağlık Ocağı]



Şekil 22. Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Sağlık Ocağı]

Katılımcıların %56,4'ü buldukları semtin sağlık ocağı alanları yeterliliği bakımından yeterli, %14,1'i oldukça yeterli bulmuştur. Katılımcıların %13,2'si yetersiz bulurken, %12,3'ü kararsız olduğunu ifade etmiş %4,0'ü tamamen yetersiz bulmuştur.

### 4.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Semt Parkı]



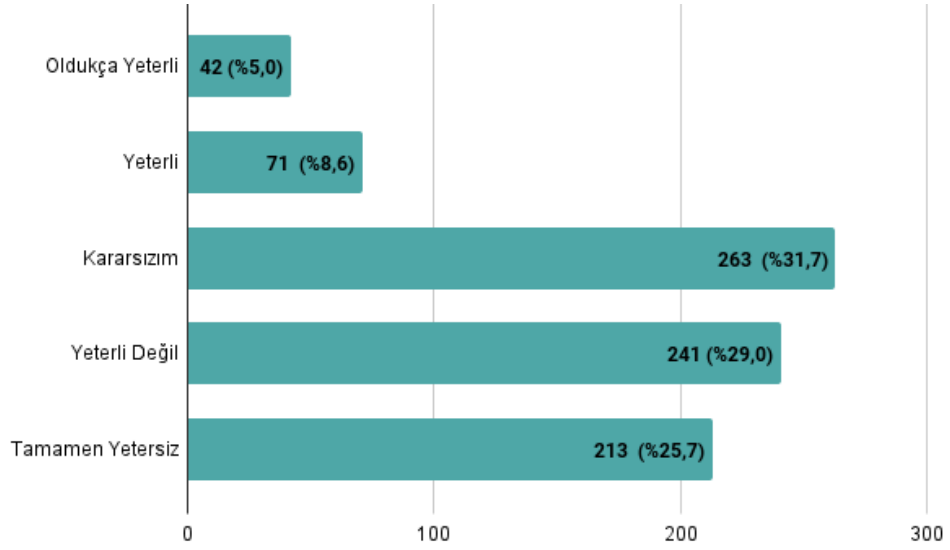
Şekil 23.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Semt Parkı]

Katılımcıların %27,6'sı buldukları semtin semt parkı alanları yeterliliği bakımından yeterli bulurken, %23,7'si kararsız kalmıştır. Katılımcıların %23,1'i yeterli olmadığını ifade ederken %14,0'ü tamamen yetersiz bulmuş, %11,6'sı ise oldukça yeterli bulmuştur.



## 5.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz.

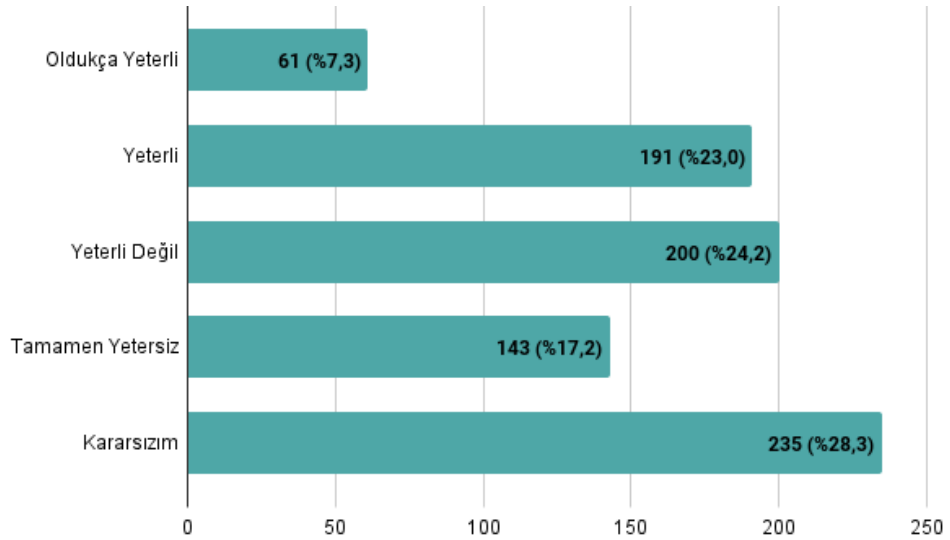
### [Otopark]



Şekil 24.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz.  
[Otopark]

Katılımcıların %31,7'si buldukları semtin otopark alanları yeterliliği bakımından kararsız kalırken, %29'u yetersiz bulmuştur. Katılımcıların %25,7'si tamamen yetersiz bulunduğunu ifade ederken, %8,6'sı yeterli, %5,0'i oldukça yeterli bulmuştur.

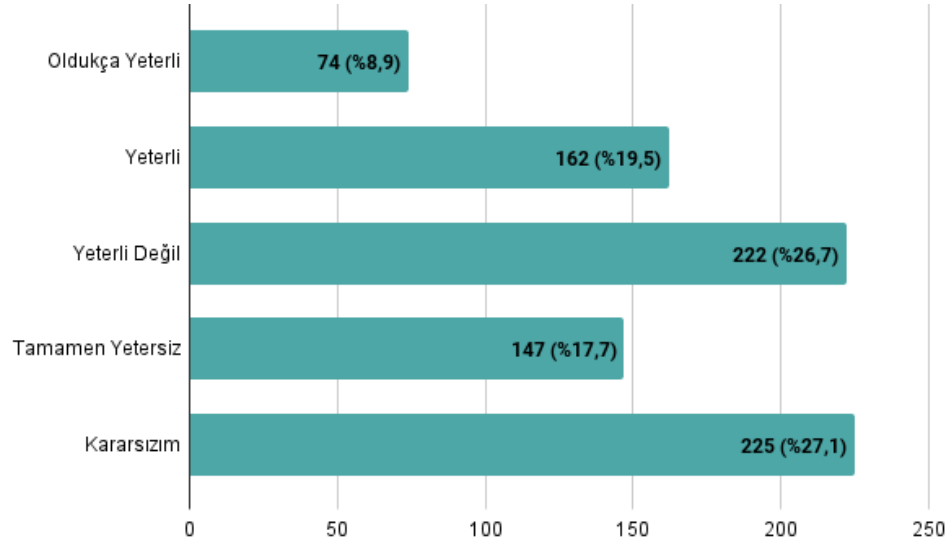
## 6.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Trafik ve Ulaşım]



Şekil 25.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz.  
[Trafik ve Ulaşım]

Katılımcıların %28,3'ü buldukları semtin trafik ve ulaşım yeterliliği bakımından kararsız kaldıklarını ifade ederken, %24,2'si yeterli bulmamıştır. Katılımcıların %23'ü yeterli bulurken, %17,2'si tamamen yetersiz, %7,3'ü oldukça yeterli bulmuştur.

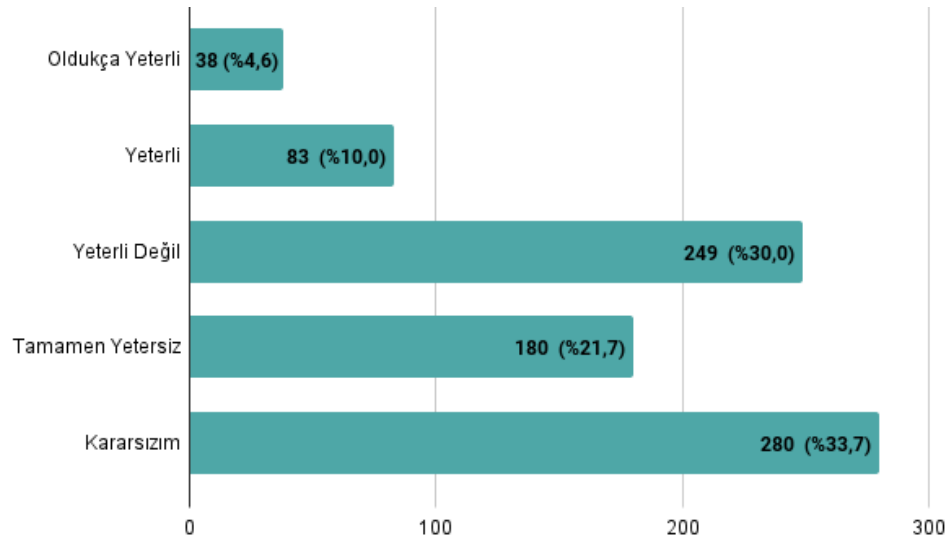
**7.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Yeşil alan ve Park]**



Şekil 26.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Yeşil alan ve Park]

Katılımcıların %27,1'i buldukları semtin Yeşil alan ve park alanları yeterliliği bakımından kararsız kalırken, %26,7'si yetersiz bulmuştur. Katılımcıların %19,5'i buldukları semtin Yeşil alan ve park alanlarını yeterli bulurken %17,7'si tamamen yetersiz, %8,9'u oldukça yeterli bulmuştur.

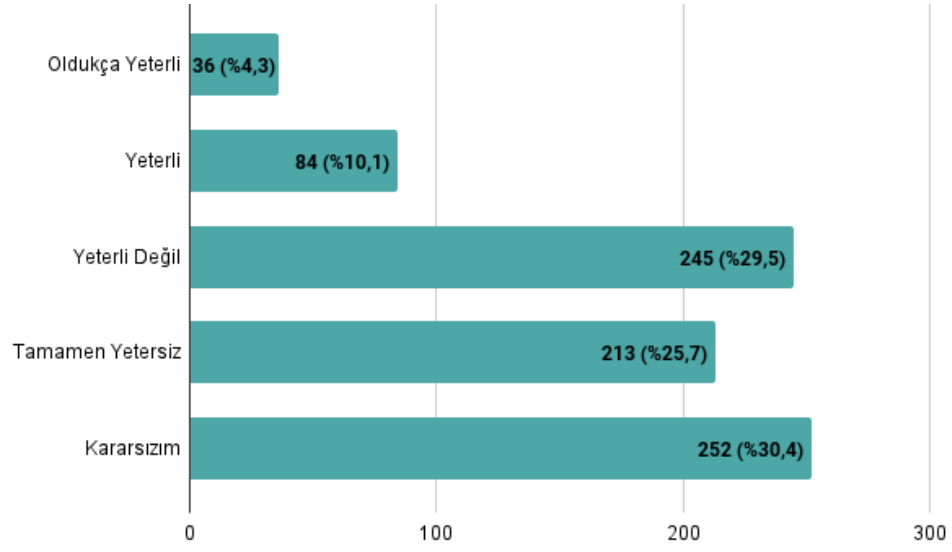
**8.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Altyapı]**



Şekil 27.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Altyapı]

Katılımcıların %33,7'si buldukları semtin altyapı alanları yeterliliği bakımından kararsız kalırken, %30,0'u yeterli bulmamıştır. Katılımcıların %21,7'si tamamen yetersiz olduğunu ifade ederken %10,0'u yeterli, %4,6'sı oldukça yeterli bulmuştur.

**9.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Yollar ve kaldırımlar]**

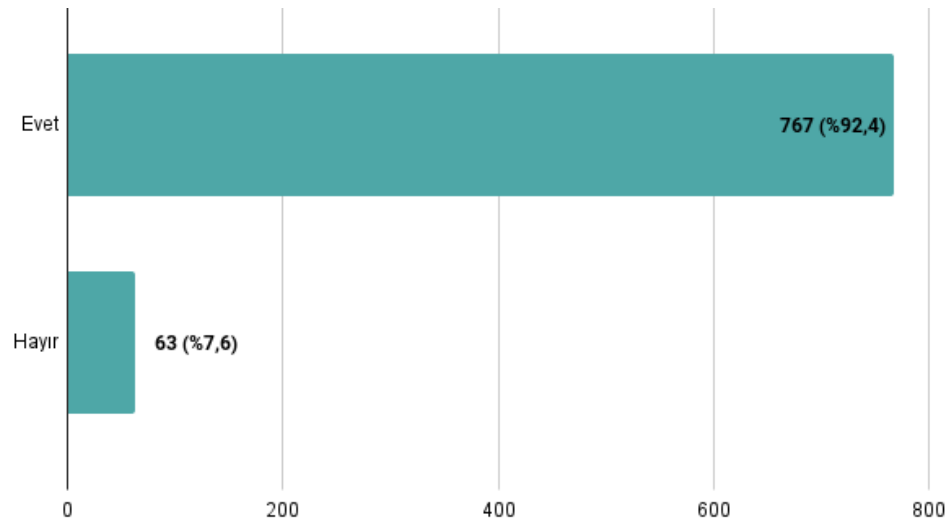


Şekil 28. Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz. [Yollar ve kaldırımlar]

Katılımcıların %30,4'ü buldukları semtin yollar ve kaldırımlar yeterliliği bakımından kararsız kalırken, %29,5'i yeterli bulmamıştır. Katılımcıların %25,7'si yeterli olmadığını ifade ederken %10,1'i yeterli, %4,3'ü oldukça yeterli bulmuştur.

**D. SEMT ÖLÇEĞİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRME**

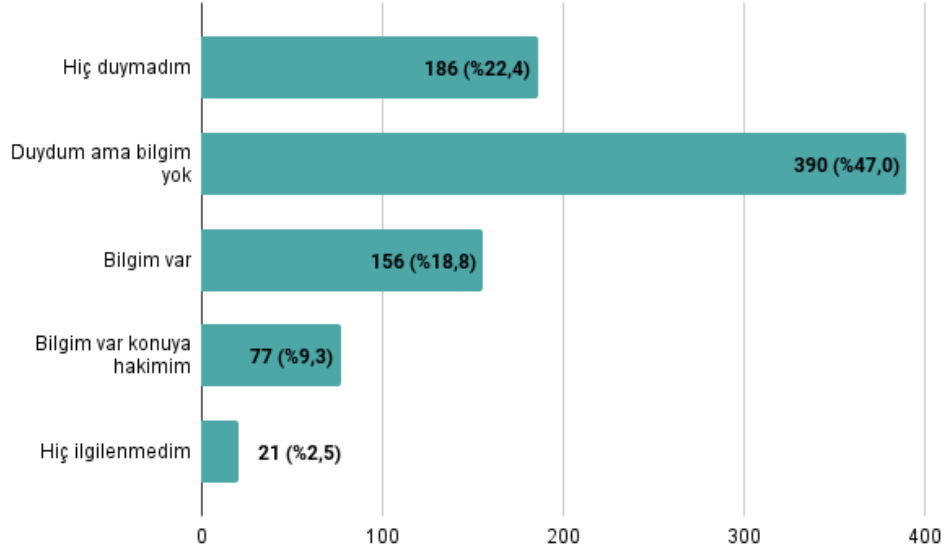
**1.Sizce Kentsel Dönüşüm gerekli midir?**



Şekil 29. Sizce Kentsel Dönüşüm gerekli midir?

Katılımcıların %92,4'ü kentsel dönüşümü gerekli olarak görürken %7,6'sı gerekli olmadığını düşünmektedir.

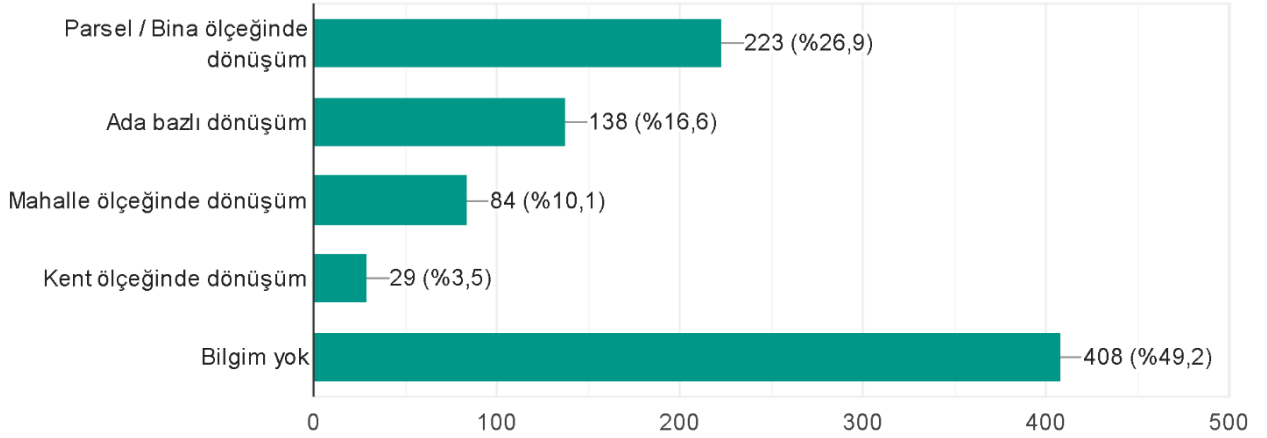
## 2.Yaşadığınız çevre/semtte devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarından haberdar mısınız?



Şekil 30. Yaşadığınız çevre/semtte devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarından haberdar mısınız?

Katılımcıların %47'si yaşadıkları çevre/semtte devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarından haberdar olduğunu fakat bilgisi olmadığını ifade ederken, %22,4'ü hiç duymadığını, %18,8'i bilgisi olduğunu, %9,3'ü bilgisi olup ayrıca konuya hâkim olduğunu, %2,5 hiç ilgilenmediğini ifade etmiştir.

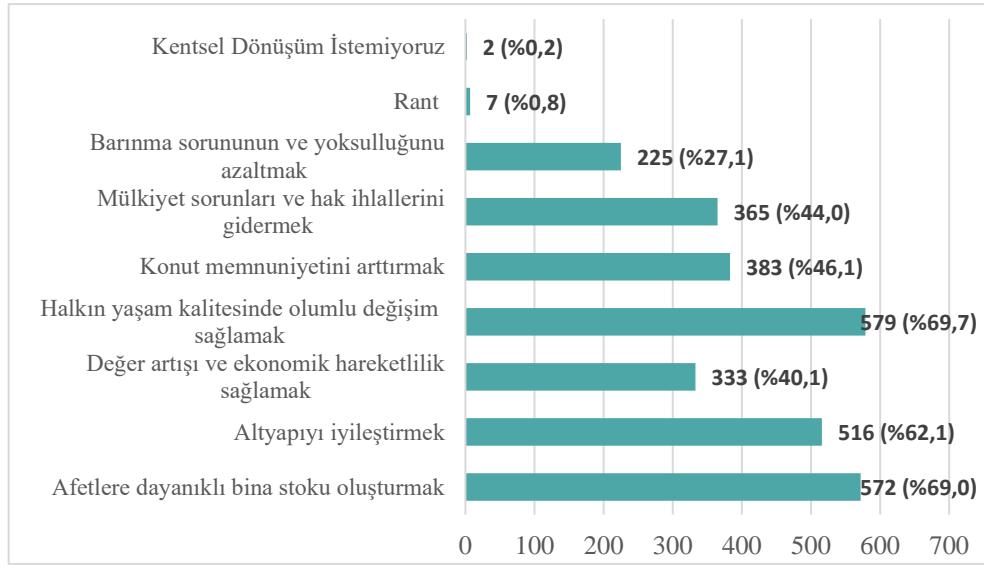
## 3.Yaşadığınız çevre/semtte kentsel dönüşüm projeleri hangi ölçekte yapılmaktadır?



Şekil 31. Yaşadığınız çevre/semtte kentsel dönüşüm projeleri hangi ölçekte yapılmaktadır?

Katılımcıların %49,2'si yaşadıkları çevre/semtte kentsel dönüşüm projelerinin hangi ölçekte olduğuna dair bilgi sahibi olmadıklarını ifade ederken, %26,9'u Parsel/Bina ölçeğinde dönüşüm yapıldığını, %16,6'sında ada bazlı dönüşüm yapıldığını, %10,1'i mahalle ölçeğinde dönüşüm yapıldığını, %3,5'i ise kent ölçeğinde yapıldığını ifade etmiştir.

**4.Sizce mahallenizdeki kentsel dönüşüm projelerinin temel gerekçesi/gerekçeleri nedir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz.)**

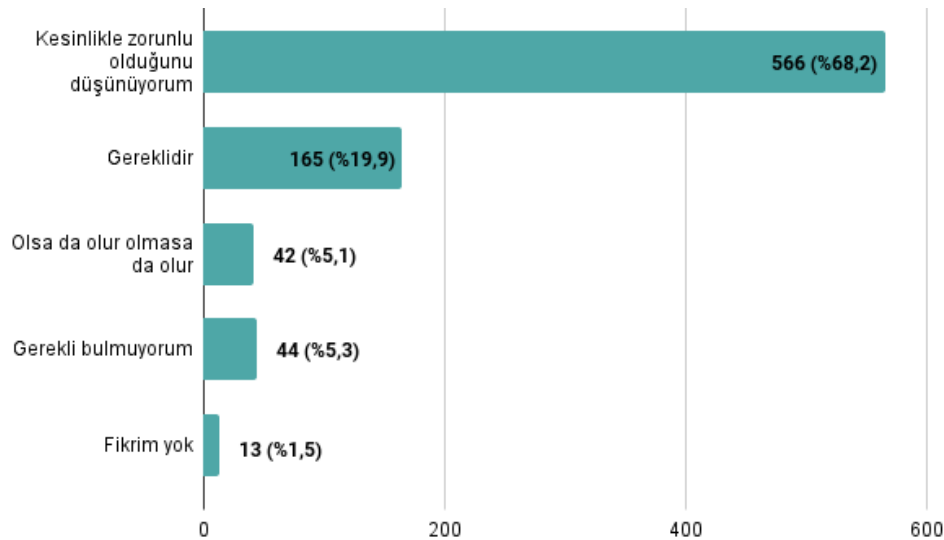


Şekil 32. Sizce mahallenizdeki kentsel dönüşüm projelerinin temel gerekçesi/gerekçeleri nedir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz.)

Katılımcıların %69,7'si mahallesindeki kentsel dönüşüm projelerinin temel gerekçesi/gerekçeleri olarak Halkın yaşam kalitesinde olumlu değişim sağlamak olarak, %69,0'u Afetlere dayanıklı bina stoku oluşturmak olarak görürken, %62,1'i Altyapıyı iyileştirmek, %46,1'i Konut memnuniyetini arttırmak, %44,0'ü Mülkiyet sorunları ve hak ihlallerini gidermek, %40,1'i değer artışı ve ekonomik hareketlilik sağlamak, %27,1'i Barınma sorununun ve yoksulluğunu azaltmak, %0,8'i rant olarak görmektedir. Katılımcıların %0,2'si ise kentsel dönüşüm istemediklerini ifade etmiştir.

## E. KENTSEL DÖNÜŞÜMDEN BEKLENTİLER

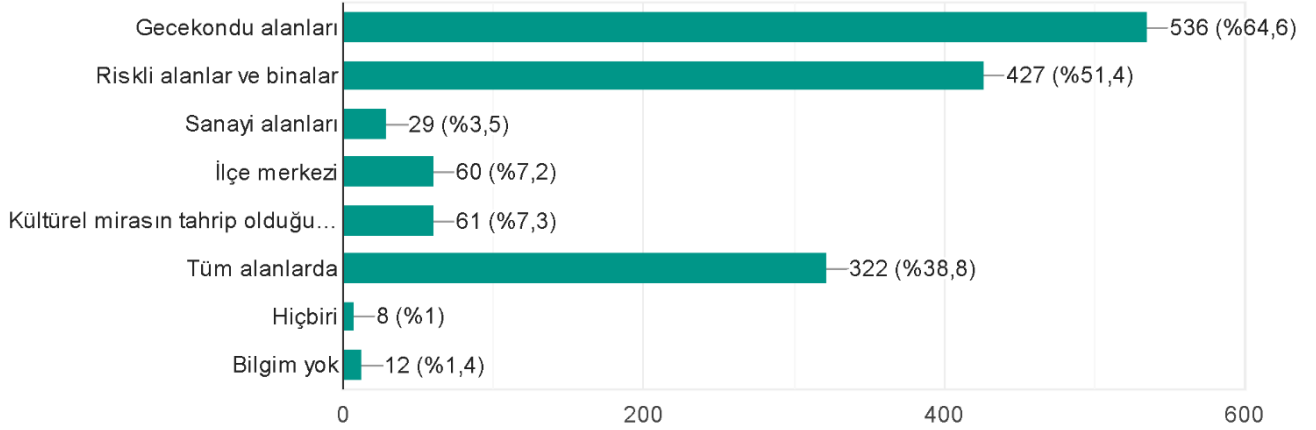
### 1.Sizce kentsel dönüşüm bulunduğunuz yerleşkede ne kadar gereklidir?



Şekil 33. Sizce kentsel dönüşüm bulunduğunuz yerleşkede ne kadar gereklidir?

Katılımcıların %68,2'si kentsel dönüşümün yaşadıkları çevre için kesinlikle zorunlu olduğunu düşünmektedir. Katılımcıların %19,9'u gerekli görürken %5,3'ü gerekli bulmamakta, %5,2'si olsa da olur olmasa da olur diye düşünmektedir. Katılımcıların %1,5'i bu konu hakkında bir fikirleri olmadığını ifade etmişlerdir.

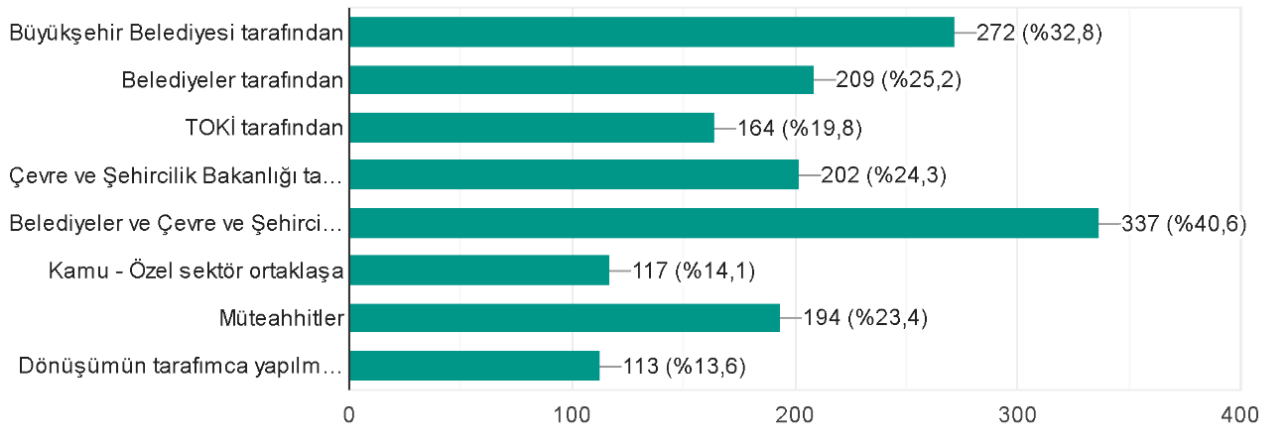
## 2.Sizce kentsel dönüşüm kentin hangi alanlarında yapılmalıdır?



Şekil 34. Sizce kentsel dönüşüm kentin hangi alanlarında yapılmalıdır?

Katılımcıların %64,6'sı kentsel dönüşümün gecekondu alanlarında, %51,4'ü riskli alanlar ve binalarda yapılmasını, %38,8'i tüm alanlarda yapılmasını, %7,3'ü kültürel mirasın tahrip olduğu alanlarda yapılmasını, %7,2'si ilçe merkezinde yapılmasını, %3,5'i sanayi alanlarında yapılmasını önermektedir. Katılımcıların %1,4'ü bu konu hakkında bilgi sahibi olmadığını ifade ederken %1,0'i ise hiçbir alanda dönüşümün yapılmamasını savunmuştur.

## 3.Sizce kentsel dönüşüm projeleri kimin tarafından uygulanmalıdır?



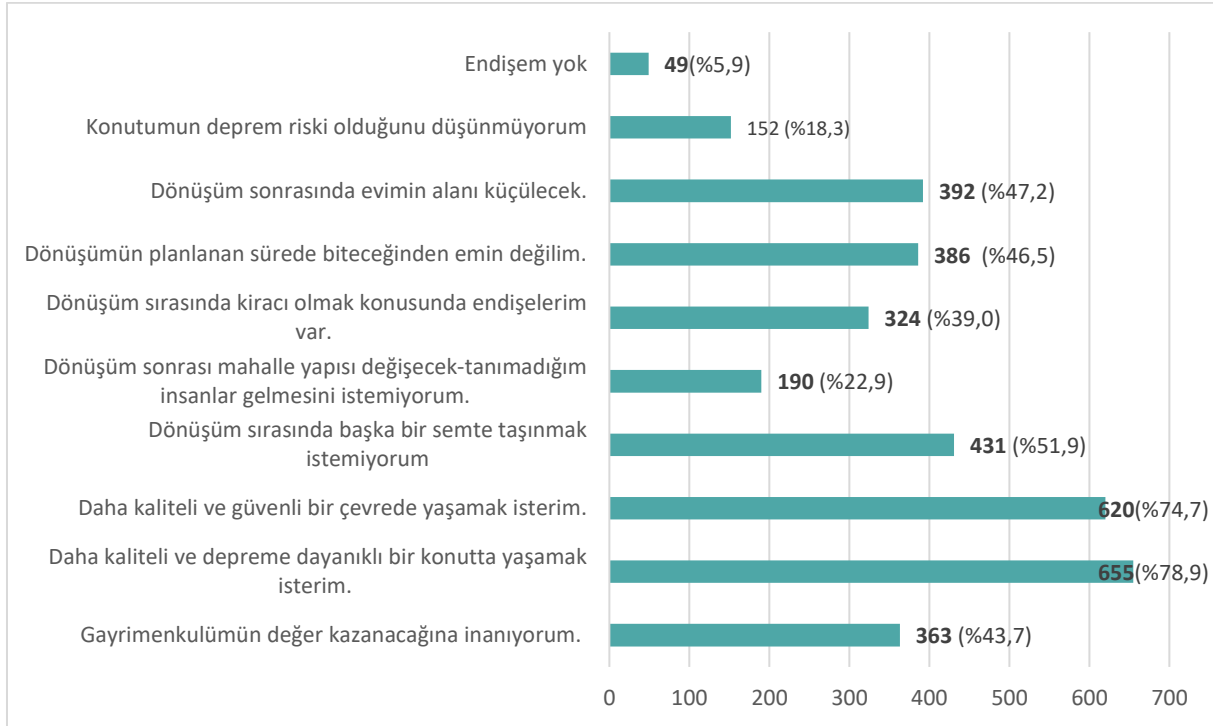
Şekil 35. Sizce kentsel dönüşüm projeleri kimin tarafından uygulanmalıdır?

Katılımcıların %40,6'sı kentsel dönüşüm projelerinin belediyeler ve Çevre ve şehircilik bakanlığı ortaklaşa uygulaması gerektiğini savunurken, %32,8'i büyükşehir belediyesi tarafından uygulanması gerektiğini,

%25,2'si belediyeler tarafından uygulanması gerektiğini, %24,3'ü çevre ve şehircilik bakanlığı tarafından uygulanması gerektiğini,%23,4'ü müteahhitler tarafından uygulanması gerektiğini, %19,8'i TOKİ tarafından uygulanması gerektiğini, %14,1'i kamu-özel sektör ortaklaşa uygulaması gerektiğini savunmuştur. Katılımcıların %13,6'sı ise dönüşümün kendileri tarafından uygulanması gerektiğini savunmuştur.

## F. KENTSEL DÖNÜŞÜMDEN BİREYSEL BEKLENTİLER

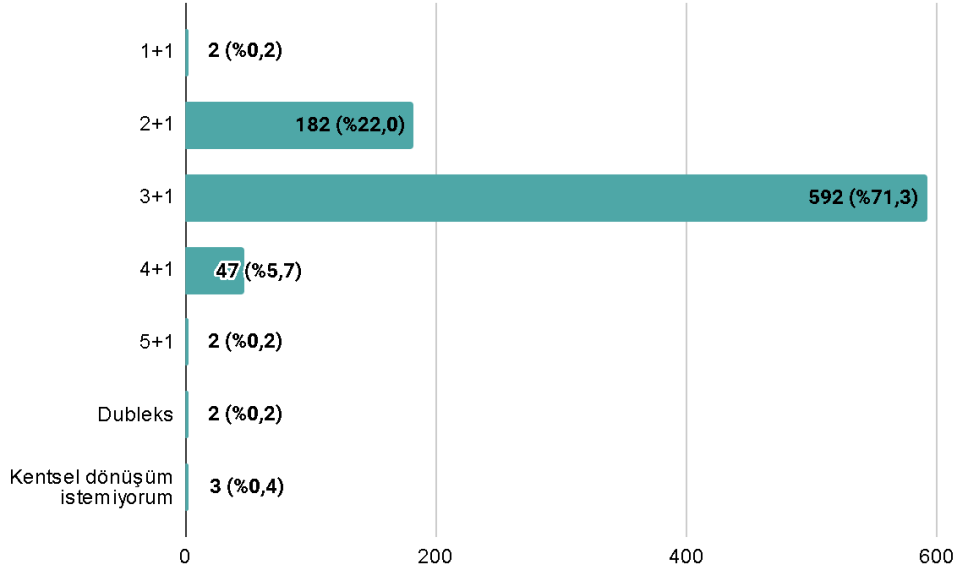
### 1.Kentsel dönüşümde karar verme aşamasındaki olumlu/olumsuz düşünceleriniz nelerdir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz)



Şekil 36. Kentsel dönüşümde karar verme aşamasındaki olumlu/olumsuz düşünceleriniz nelerdir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz)

Katılımcıların %78,9'u daha kaliteli ve depreme dayanıklı bir konutta yaşamak istediğini, %74,7'si daha kaliteli ve güvenli bir çevrede yaşamak istediğini, %51,9'u dönüşüm sırasında başka bir semte taşınmak istemediğini, %47,2'si dönüşüm sonrasında evinin alanının küçüleceğini, %46,5'i dönüşümün planlanan sürede biteceğinden emin olmadığını,%43,7'si gayrimenkulünün değer kazanacağına inandığını %, %39,0'u dönüşüm sırasında kiracı olmak konusunda endişeleri olduğunu, % 22,9'u dönüşüm sonrası mahalle yapısı değişeceği-tanımadığı insanlar gelmesini istemediğini, % 18,3'ü konutunun deprem riski olduğunu düşünmediğini ifade etmektedir. Katılımcıların % 5,9'u ise endişesi olmadığını ifade etmiştir.

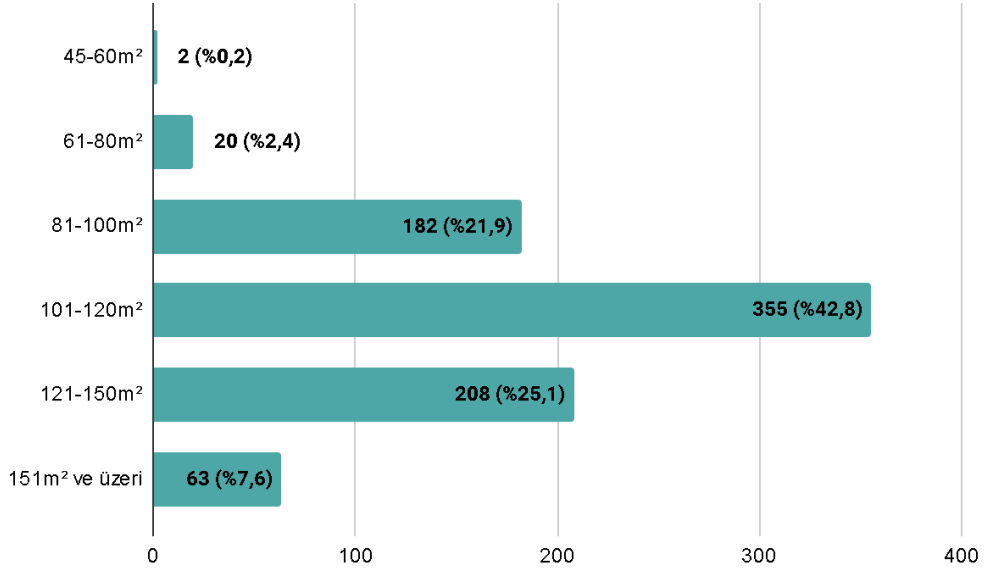
## 2.Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut tipi nedir?



Şekil 37. Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut tipi nedir?

Katılımcıların %71,3'ü Kentsel dönüşüm projesinde tercih edecekleri konut tipi olarak 3+1, %22,0'si 2+1, %5,7'si 4+1, %0,2'si ise 1+1 konut tipi tercih edeceklerini ifade etmişlerdir. Katılımcıların %0,2'si 5+1 daire, %0,2'si dupleks daire tercih edeceklerini ifade ederken, katılımcıların %0,4'ü bu soruya kentsel dönüşüm istemedikleri yanıtını vermişlerdir.

## 3.Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut büyüklüğü nedir?

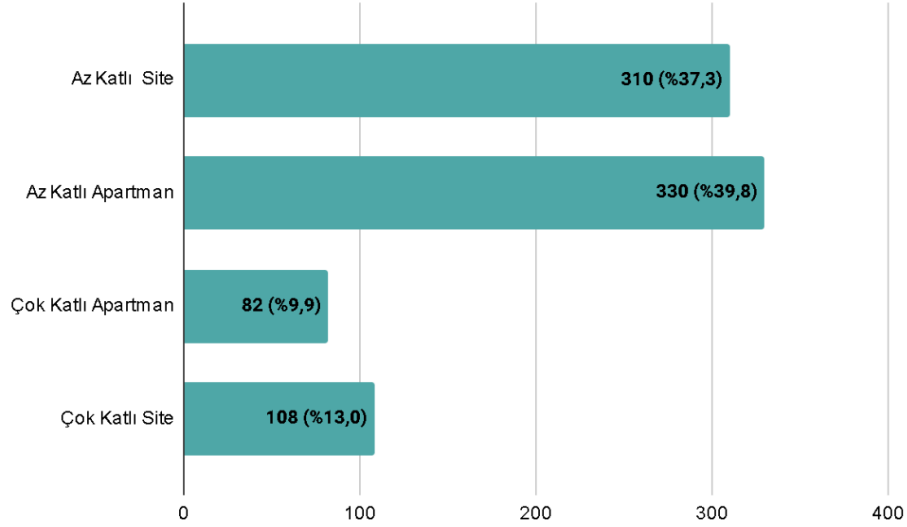


Şekil 38. Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut büyüklüğü nedir?

Katılımcıların %42,8'i kentsel dönüşüm projesinde tercih edecekleri konut büyüklüğü olarak 101-120m<sup>2</sup>, %25,1'i 121-150m<sup>2</sup>, %21,9'u 81-100m<sup>2</sup>, %7,6'sı 151m<sup>2</sup> ve üzeri, %2,4'ü 61-80m<sup>2</sup>, %0,2'si ise 45-60m<sup>2</sup> arası konut büyüklüğü tercih edeceklerini ifade etmişlerdir.



#### 4.Kentsel dönüşüm projesinde nasıl bir ev tercih edersiniz?



Şekil 39. Kentsel dönüşüm projesinde nasıl bir ev tercih edersiniz?

Katılımcıların %39,8'i kentsel dönüşüm projesinde tercih edecekleri ev olarak az katlı apartman tercih ederken, %37,3'ü az katlı site, %13,0'ü çok katlı site, %9,9'u ise çok katlı apartman tercih ettiklerini ifade etmişlerdir.

#### 5.Kentsel dönüşüm süreciyle ilgili bireysel önerinizi yazar mısınız?

Kentsel dönüşüm süreciyle ilgili olarak katılımcıların bireysel önermelerini tanımladıkları açık uçlu son soruya verilen yanıtlar izleyen iç başlıkta verilmiştir. Yanıtların ilk grubu (A) Kentsel Dönüşümün katılımcıların algısındaki tanımını ve kentsel dönüşümün temel gerekçelerini tanımlamaktadır. İkinci grup yanıtlar (B) Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan en önemli güçlükleri, üçüncü grup yanıtlar ise (C) Kentsel dönüşüm sürecinin uygulama ölçeği ve yöntemi konusunda sürecin paydaşı olan kullanıcıların önermelerini kapsamaktadır.

##### A. Kentsel dönüşümün tanımı ve gerekçesi:

Katılımcı algısındaki tanımını ve gerekçeleri ile Kentsel dönüşüm;

Mevcut yapıların hızlı, güvenli ve adil bir hak dağılımı ile,

- Depreme ve tüm doğal afetlere karşı dayanıklı ve bakanlık-belediyeler ortaklığında oluşturulan bir güvenceye temellenen, mekanları biçimlendiren,
- Kullanıcı mağduriyetlerinin önüne geçen,
- Ekolojik ve yeni yapı teknolojileriyle günceli yakalayan, ihtiyaçlara hizmet eden,
- Daha yaşanabilir, yeşil, erişilebilir ve güvenli yaşam alanlarını üretecek

bir uygulama olmalıdır.

## **B. Mevcut durumda karşılaşılan en önemli güçlükler**

Kentsel Dönüşüm süreci içerisinde olan İzmir; Bayraklı örneklemini üzerinden karşılaşılan güçlükler aşağıda özetlenmiştir.

- Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan en önemli güçlükler Uygulama süreci, uygulayıcılar, süreç muhataplarının beklentileri, yasal ve mevzuat içerikli olarak özetlenmiştir,
- Özellikle konut projelerinde önerilen yeni projelerdeki alan büyüklüklerinde hak kayıpları sorunu öne çıkartılmaktadır,
- Dönüşüme konu olan bazı alanların 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 18 uygulamasında hak kayıpları veya ortaklık sorunları yaşaması,
- Dönüşümün yapılacağı ölçüğe dair ortak müşterekte buluşulamaması,
- Müteahhit firmalara güvenilmemesi,
- Süreçte uzun süre kiralık konutta ikamet edilmesi ve geçici barınma sürelerinin uzaması ile yaşanan sorunlar,
- Maliklerden bazılarının hak sahibi olduğu konutun bulunduğu ada parselinin özel durumundan dolayı parsel bazlı dönüşüme izin verilememesi,
- Bayraklı 'da dönüşüm sürecinin uzun yıllardır gündemde olması, halkın uzun süreli mağduriyeti ve sürecin halen belirsiz olması,
- Ödenen kira desteğinin yeterli ve düzenli olmaması endişesi,
- Bayraklı'nın konum olarak merkez niteliği taşıması gerekirken kimlik kaybına maruz kalması,
- Halkın sürece dair ve sonuca dair yeterince bilgili olmaması,
- Kentsel dönüşüm sürecinde bireysel dönüşümü teşvik edecek daha hızlı süreçlerin geliştirilememesi,
- Bazı alanlarda uygulanan inşaat yasakları

## **C. Kentsel Dönüşümün Uygulama ölçüğü ve yöntemi için öneriler**

- Kentsel dönüşüm ada bazında veya parsel ölçüğünde olabilir. Kentsel dönüşüm sürecinden önce imar ve mekansal planlamaların en uygun şekilde yapılarak yaşanabilir bir çevre anlayışıyla altyapısı, peyzajı ve deprem toplanma alanlarıyla birlikte yapılması,
- Acil ve hızlı bir dönüşüm planlaması yapılması,
- Değer odaklı ve yaşanabilir mahalle ve kent odaklı çözümlerle ikna ve güvence yoluyla yapılarının yenilemesi konusunda tüm muhatap kullanıcılar teşvik edilmeli
- Kamunun bu konularda vatandaşlara sözlü beyanlardan ziyade yazılı ve daha şeffaf haklarını koruyucu beyanlarda bulunması,
- Maliklerin dönüşüm sürecine dahil edilmesi,
- Devlet garantörlüğü olması,
- Hak mağduriyeti yaşanmadan depreme dayanıklı ve akıllı şehircilik anlayışı ile yapılması,
- Yapılacak binaların 5 kattan fazla olmaması, Müteahhitler ve sözleşmeler devlet garantisi altında olmalı ve en önemlisi hak sahipleri bu konuda korunmalı,

- Kentsel dönüşümün müteahhitlere bırakılmadan Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından Belediye'nin katkıları ile yapılması
- Emlak vergilerinin ödenmesi ve kira yardımı düzenli olmalı,
- Kentsel dönüşümle birlikte sosyal ve teknik altyapılarında planlanmalıdır.

#### 4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Sonuç olarak, **katılımcı profili incelendiğinde;** erkek nüfusun ağırlıklı olduğu 46 ve üzeri yaş nüfus yoğunluğuna sahip orta- genç bir katılımcı profili görülmektedir. Eğitim seviyesi ağırlıklı olarak lise ve ilkokul düzeyinde olan bu grupta katılımcıların yarısından fazlası çalışırken; çalışmayan nüfus emekli nüfustan fazladır. Çoğu özel sektör çalışanı olan bu katılımcı grubunu, ev hanımları ve emekliler takip etmektedir. Katılımcıların aylık hane gelirleri çoğunlukla 3500-5000 TL arası olmakla beraber bu kişileri 2825-3500 TL arası gelire sahip kişiler takip etmektedir. Gelir düzeyi olarak bakıldığında orta üst gelir düzeyine sahip bir grup görülmemekte asgari ücret ve üzeri bir gelire sahip katılımcı grubu görülmektedir. Hanede yaşayan toplam kişi sayısı çoğunlukla 4 kişiden oluşmaktadır. Tek yaşayan kişi sayısının oldukça az oluşu bölgede aile yaşantısının yoğun olduğunu göstermektedir. Bu durum katılımcıların konut ihtiyaçlarını belirlerken göz önüne alınmalıdır. Katılımcıların çoğunluklu olarak hanesinde bakıma muhtaç yaşlı ve /veya engelli bulunmamasına rağmen 145 kişinin (% 17,5) hanesinde bulunan bu bireyler dönüşüm sürecinde hem konut bazında hem sosyal anlamda düşünülmelidir. Yapılacak fiziki ve sosyal müdahaleler herkes için tasarım anlayışı ile yapılmalıdır. Katılımcıların yarısına yakınının 18 yaş ve altında çocuğa sahip olmadığı görülürken, çocuk sahibi olan katılımcıların çoğunun 1 çocuğa sahip olduğu görülmektedir. Katılımcıların yarısından fazlasının ailesinde 18 yaş üzerinde iş aramakta olan kimse bulunmamakta bu oranı 1 kişinin iş aradığı yüzde takip etmektedir.

#### **Mevcut mülkiyet durumuna göre değerlendirme sonuçları incelendiğinde;**

Katılımcıların çoğunun arsa tapulu olduğunun bu kişileri kat mülkiyetli ve kat irtifaklı tapu sahiplerinin takip ettiği görülmektedir. Bu durumda arsa sahiplerine arsa değerleri gözetilerek yapılan dönüşümden pay verilmesi konusunda alan değeri göz önüne alınarak hak dağılımı sağlanmalıdır. Kat mülkiyeti ve kat irtifaklıların yanı sıra hisseli tapuya sahip olan katılımcıların varlığı hisseli katılımcıların dönüşüm için teşvik olması için anlaşma yollarına gidilmesi gerekmektedir. Katılımcıların çoğunluğunu 20 yıldan fazla süredir bu konutta yaşadıklarını ifade ederken bu kişileri 10-20 yıldır yaşayan kişilerin takip etmesi alanın konut sahiplerin düzenli kullanımı olan ve konut sahiplerinin yoğunluğunun fazla olduğu bir alan olduğunu gösterir nitelikte olduğu görülmektedir. Mevcut konutları çoğunlukla 3+1 olan katılımcıları 2+1 dairesi olan katılımcılar takip etmektedir. Bu konutların büyüklüğü büyük oranda 81-100 m<sup>2</sup>, 101-120m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Konut büyüklükleri 2+1 ve 3+1 daire büyüklüklerinde olduğu için yeni konut tasarımlarında hak kaybının önüne geçmek için mevcut konut oda sayısı ve büyüklükleri konut sahibinin ihtiyaçlarına göre ortak müşterekte hesaplanmalı ve tasarlanmalıdır. Bu konutların yarısından fazlasının tipi ise az katlı apartman olurken bunları müstakil be bahçeli müstakil konutlar takip etmektedir. Apartman

yaşamının ve müstakil yaşamın mevcudiyeti ağırlıklı olduğu bu katılımcı grubunda site yaşamının mevcutta az olduğu görülmektedir. Yapılacak yeni tasarımda çok yüksek katlı binalar yerine mahalle yaşamını destekleyen az katlı yatay mimariyi destekleyen tasarımlar yapılmalı ve sosyal toplumu ve yeşil peyzaj desteklenmelidir. Çalışma alanındaki katılımcıların binalarının büyük çoğunluğu 1980-2000 yılları arasında yapılmış olup bu binaları 1960-1980 yılları arasında yapılan binalar takip etmektedir. Mevcut konut stoku incelendiğinde yapı ömrünü tamamlamış birçok depreme maruz kalmış bu yapılar kullanıcı can ve mal güvenliği için tehdit oluşturmaktadır. Bu kayıpların önüne geçmek için ivedilikle dönüşümü sağlanmalıdır. Katılımcıların çoğunun binası tescilli değilken, binasının tescil durumunu hakkında bilgi sahibi olmayan kişilerin yüzdesinin fazla oluşu tescil konusunda bireylerin bilgilendirilmesi ve değerlendirmelerin yapılması gerektiğini göstermektedir. Katılımcılar arasında 154 kişinin binasının tescilli oluşunu ifade etmesi; tescilli binaların dönüşüm sürecine entegre edilmesi, koruma restorasyon ve restitüsyon süreçlerinin dönüşüm sürecinde göz ardı edilmeden kimliğin ve tarihsel kültürün desteklenerek yapılması gerekmektedir. Katılımcıların binalarının büyük çoğunluğunun geçirilen afetlerden sonra herhangi bir raporlanmış hasarı bulunmazken bu kişileri binaları az hasarlı olarak raporlanmış kişiler takip etmektedir. 12 katılımcı konutunun ağır hasarlı, 9 kişi ise orta hasarlı olarak raporlandığını dile getirmiştir. Raporlanmış hasarı bulunan bu binaların öncelikli müdahale alanları olarak ele alınması Belediye ve ilgili yönetimlerce bu binaların yıkımının bir an önce yapılması gerekmektedir. Yaşanacak can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi adına malik, kullanıcı ve ilgili idare çözüm masalarında bir araya getirilip katılımcı odaklı hızlı bir süreç planlaması yapılmalıdır.

### **Mevcut semt/ilçe durumuna göre değerlendirme sonuçları incelendiğinde;**

Katılımcıların büyük çoğunluğu semtini dini tesis/cami bakımından oldukça yeterli görürken bu kişileri yeterli görenler takip etmektedir. Semtini Eğitim tesisi/İlkokul/Ortaokul/Lise bakımından değerlendiren katılımcıların yeterli bulunanların oranı yeterli bulmayanlarla birbirine yakındır. Bu kişileri kararsız seçeneği işaretleyen kişilerin takip etmesi çalışma alanında eğitim tesislerinin yeterliliğinin tekrar gözden geçirilmesi ve yapılacak dönüşüm projelerinde eğitim tesislerinin ve bu tesislere erişim konularının dikkate alınması gerektiği sonucu çıkmaktadır. Buldukları semti sağlık ocağı alanları bakımından değerlendiren katılımcıların çoğu bu bakımdan semtlerini yeterli ve oldukça yeterli olarak değerlendirmektedir. Katılımcılar buldukları semti semt parkı bakımından değerlendirdiklerinde ise yeterli bulunan katılımcıların oranının kararsız kalan katılımcı oranından biraz yüksek olması ve bu oranları yeterli bulmayan katılımcı oranının takip etmesi semt parkı yeterliliği konusunun kentsel dönüşüm sürecinde ele alınması, aktif ve pasif yeşil peyzajın entegre olduğu bir tasarım anlayışıyla Bayraklı ilçe dokusuna kazandırılması gerekmektedir. Buldukları semtleri otopark yeterliliği bakımından değerlendiren katılımcıların çoğunluğu kararsız kalırken bu kişileri yeterli değil ve tamamen yetersiz fikrine sahip katılımcılar takip etmektedir. Otopark yeterliliğinin bölge için bir sorun olması dönüşüm sürecinde yapılacak tasarımda açık, kapalı semt otoparkları, konut otoparkları ve mekanik otoparklar önerilerek bu sorunun çözülmesi, toplu taşımaya teşvik edici yöntemler ile araç kullanımının ve taşıt sahipliğinin azaltılmasının önünün açılması gerekmektedir. Katılımcıların trafik ve ulaşım açısından semtlerini değerlendirme sonuçlarına göre katılımcıların çoğu bölgelerindeki trafik ve ulaşımın yeterliliği konusunda kararsız kalmakta bu kişileri yeterli bulmayan katılımcılar takip etmektedir. Yeterli bulunan katılımcılar ve bulmayan katılımcılar arasındaki yakınlık bölgede

bulunan trafik sirkülasyon ve sinyalizasyonunun, toplu taşıma güzergahları ve duraklarının, kentsel donatılara erişilebilirliğin tekrar analiz edilerek yapılacak uygulama projelerinde göz önüne alınarak tasarlanması gerekmektedir. Katılımcılar yaşadıkları semtleri yeşil alan ve park yeterliliği bakımından değerlendirdiklerinde kararsız olan çoğunluğu yetersiz gören katılımcılar takip etmektedir. Bölgenin mevcut yeşil dokusunun eksik olduğu sonucu yapılacak müdahalelerde yeşil dostu bir tasarım anlayışı benimsenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Altyapı yeterliliği bakımından değerlendiren katılımcıların çoğu kararsız kalmışken bu katılımcıları yetersiz bulan katılımcı grubu takip etmektedir. Altyapı alanlarındaki bu sonuç yaşanması muhtemel afetlerin ve altyapıya dair sorun oluşturabilecek olayların önüne geçilmesi adına yapılacak dönüşüm süreciyle birlikte yenilenmelidir. Katılımcılar yaşadıkları semti yollar ve kaldırımlar bakımından değerlendirdiklerinde ise katılımcıların çoğu kararsız kalmış, bu katılımcıları yetersiz ve tamamen yetersiz bulan katılımcı grubu takip etmiştir.

Bu sonuca göre yapılacak uygulamalarda yaya dostu, erişilebilir, toplu taşıma öncelikli bir ulaşım ağı ,çevre dostu ekolojik bir tasarım, desteklenmiş altyapı ve üstyapı faaliyetleri, yetersiz eğitim alanları ve otopark alanlarına yönelik çözümler gerekmektedir.

### **Semt ölçeğinde kentsel dönüşüm ile ilgili değerlendirme sonuçları incelendiğinde;**

Katılımcıların tümüne yakını kentsel dönüşümü gerekli görmektedir. Bu kişilerin çoğunun yaşadığı çevre/semtte devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarını duyduğu fakat bilgisi olmadığını ifade etmiştir. Bu kişileri hiç duymayan kişilerin takip etmesi katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bilgilendirilmesi gerektiğini göstermektedir. Katılımcılardan yaklaşık yarısı çevresinde yapılan dönüşümlerin hangi ölçekte yapıldığına dair bilgi sahibi değilken, bilgi sahibi olanlar çevresinde yapılan dönüşüm uygulamalarını parsel/bina ölçeğinde ve ada bazlı dönüşüm olarak belirtmiştir. Bu durum bilgi sahibi olmayan katılımcıların dönüşüm sürecinde sürece dahil edilmeden önce bir bilgilendirme ile süreçle ilgili detaylar paylaşarak kentsel dönüşüm bilinci aşılanmalıdır. Katılımcılar mahallelerinde yapılması planlanan veya yapılan kentsel dönüşüm projelerinin temel gerekçesi ve gerekçeleri olarak çoğunlukla halkın yaşam kalitesinde olumlu değişim sağlamak olarak görürken bu düşünceyi afetlere dayanıklı bina stoku oluşturmak, altyapı iyileştirilmesi yapmak, konut memnuniyetini arttırmak, mülkiyet sorunlarını çözmek ve hak ihlallerinin önüne geçmek, barınma sorunu ve yoksulluğu azaltmak olarak görmektedir.

### **Kentsel dönüşümde beklentiler ile ilgili sonuçlar incelendiğinde;**

Katılımcıların büyük çoğunluğu bulunduğu yerleşkede kentsel dönüşümün kesinlikle zorunlu olduğunu düşünmektedir. Bu katılımcı grubunu gerekli olduğunu düşünen katılımcı grubu takip etmektedir. Bu sonuca göre katılımcıların kentsel dönüşümde rol alma konusunda geri planda kalmak istemediği ve dönüşümün gerçekleşmesinde destekçi olduğu görülmektedir. Katılımcıların yarısından fazlasının bulunduğu bölgenin kentsel dönüşümüne girmesini zorunlu olarak görmesi dönüşüm önündeki malik ve kullanıcı sorunlarının katılımcı bir şekilde çözüme ulaştırılabileceği konusunda fikir oluşturmaktadır.

Bu dönüşümün öncelikli olarak gecekondular alanlarında ve riskli alanlar ve binalarda yapılması katılımcılarının çoğunun ortak fikri olarak görülmektedir. Bu grubu tüm alanlarda dönüşüm sağlanmasını isteyen grubun takip etmesi dönüşüm ile ilgili bölgesel değil, risk ve kentsel yapı düzeni gözetilerek yerel çözümler getirilmesi gerektiği görülmektedir. Dönüşümün uygulanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve belediyelerin ortaklaşa çalışması veya Büyükşehir Belediyesinin öncelikli olarak uygulamacı olması genel bir görüş olarak görülmektedir. Bu durum devlet güvencesi ve garantörlüğünde olası aksiliklerin önüne geçmek ve mağduriyetlerin yaşanmadığı bir dönüşüm süreci istemini göz önüne koymaktadır. Müteahhitler tarafından dönüşümün uygulanması isteyen katılımcıların takip ettiği bu oranlar ve dönüşümün tarafıma yapılmasını isterim şeklinde beyanda bulunan katılımcı sayısının azlığı dönüşümün bir uygulayıcı ve yüklenici tarafından yapılması istemini, ekonomik olarak dönüşüm maliyetinin malik tarafından karşılanamayacağı bir sosyo-ekonomik düzeyi de ortaya koymaktadır.

**Katılımcıların kentsel dönüşümden bireysel beklentileri ile ilgili sonuçlar incelendiğinde,** kaliteli ve depreme dayanıklı bir konutta yaşama isteği, güvenli bir çevrede yaşama isteği, gayrimenkulünün değer kazanacağına olan inancı olumlu düşünceleri oluştururken, dönüşümün planlanan süreden önce bitmeyeceği endişesi bölgeden taşınmak istenmemesi, dönüşüm sırasında kiracı olma durumu, dönüşüm sonrasında konutun m<sup>2</sup>sinde küçülme olması olumsuz düşüncelerdir. Dönüşümde katılımcıların büyük çoğunluğu 3+1 konut tipi istemekte bu kişileri 2+1 konut tercih edenler takip etmektedir. Mevcutta çoğunluğunun 3+1 ve 2+1 konuta sahip olması, sahip olduğu konut tipinde konut talep ettiklerini göstermektedir. Katılımcıların çoğunun talep ettikleri konut büyüklükleri 101-120m<sup>2</sup> arasında ve 121-150m<sup>2</sup> olması mevcutta olan büyüklerinde ve bu büyüklüklerin üzerinde konut talep edildiğini de göstermektedir. Katılımcıların çoğunun dönüşümde az katlı apartman ve az katlı site yaşantısını tercih etmesi mevcut apartmanlarından yaşantılarından çok uzaklaşmadan güvenli bir ortamda yaşama isteklerini göstermektedir.

Sonuç olarak bölgede dönüşüm talep edilmekte ama kaygılar göz önüne alınarak hak kayıplarının önüne geçilerek, kişilerin bu süreçte olası barınma problemlerine çözüm getirilerek, devlet destekli hızlı bir dönüşüm çalışması hazırlanmalı ve bu çalışma bölgedeki tüm vatandaşları bilgilendirecek şekilde önceden anlatılmalıdır. Yaşanan depremler sonrası konutların hasar durumları tekrar gözden geçirilmeli raporlu binalarda bir an önce yıkıma başlanmalıdır. Katılımcı odaklı bir çözümle bu bölgede bulunan dönüşüm sorunu tescilli ve tarihi binalar göz önüne alınarak tasarlanmalı semtin yaşam alanlarına yönelik çözümler getirilmelidir. Ekoloji ve sürdürülebilir destekli, yenilikçi tasarım anlayışı güdülerek yatay mimariyi, sosyal yaşamı destekleyen bölge halkının gündelik yaşam rutinine uygun, herkes için tasarım anlayışı ile yola çıkıp olası afetlerin ağır sonuçlarının bir an önce önüne geçilmesi gerekmektedir. Dönüşümün katılımcı bir süreç ile çözüme ulaşabileceği unutulmamalıdır.

## **EKLER**

### **Ek1.**

#### **İzmir Bayraklı Kentsel Dönüşüm Anketi**

Değerli Katılımcı,

Bu araştırma, Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı (KENTSEV) bünyesinde kentimizde, halen yaşadığınız ilçe ve semtte Kentsel Dönüşüm gündeminde devam eden uygulamalara ilişkin deneyim ve ilginizi değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

Bu araştırma Bayraklı Belediyesi sınırları içerisinde bulunan hak sahipleri ile Bayraklı Belediyesi'nin katkılarıyla yapılacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gelecekteki politika ve stratejilerin geliştirilmesine katkısı açısından önem taşıyan bu anketteki soruları tam olarak okuduktan sonra kendinize en uygun olan yanıtı /yanıtları veriniz. Anketi tamamladığınızda "gönder" kutusunu işaretleyiniz.

Araştırmaya katılımınız ve katkınız için teşekkür ederiz.

Ankete son katılım tarihi 31.08.2021 17.00'dır.

(Anket süresi toplam 3 dakikadır.)

### **A. KATILIMCI PROFİLİ**

#### **1.Cinsiyetiniz**

( ) Kadın

( ) Erkek

#### **2.Yaşınız**

( ) 18-25

( ) 26-35

( ) 36-45

( ) 46 ve üzeri

#### **3.Eğitim durumunuz**

( ) Okur-Yazar

( ) İlkokul

( ) Lise

( ) Üniversite

( ) Yüksek Lisans

Doktora

**4.Çalışma durumunuz nedir?**

Çalışıyorum

Çalışmıyorum

Emekliyim

**5. Mesleğiniz ya da uğraş alanınız nedir?**

Kamu sektörü çalışmanı

Özel sektör çalışanı

Serbest meslek

Ev hanımı

İşçi

Emekli

Diğer...

**6. Aylık hane geliriniz ne kadardır?**

2825 TL'den az

2825-35000 TL

3500-5000TL arası

5000 TL'den fazla

**7.Hanede yaşayan toplam kişi sayısı kaçtır?**

1

2

3

4

5 ve üzeri

**8.Hanenizde bakıma muhtaç yaşlı ve/veya engelli olan var mıdır?**

Evet

Hayır



**9.Yanıtınız ‘‘Evet’’ ise sayısını belirtiniz.**

( )1

( )2

( )3 ve üzeri

**10.Hanenizde 18 yaş ve altındaki çocuk sayısı kaçtır?**

( )Çocuk yok

( )1

( )2

( )3 ve üzeri

**11.Hanenizde işsiz olup iş aramakta olan 18 yaş üstü kişi sayısı kaçtır?**

( )Kimse yok

( )1

( )2

( )3 ve üzeri

## **B. MEVCUT MÜLKİYET DURUMU DEĞERLENDİRME**

**1.Oturduğunuz mülkteki hak sahipliği durumunuz nedir?**

( ) Arsa tapulu

( ) Kat irtifaklı

( ) Kat mülkiyeti

( ) Diğer

**2.Kaç senedir bu konutta yaşıyorsunuz?**

( ) 5 yıldan az

( ) 5-10 yıldır

( ) 10-20 yıldır

( ) 20+ yıldır

**3. Mevcut konutunuzun oda sayısı nedir?**

( ) 0+1

1+1

2+1

3+1

4+1

Diğer

**4.Mevcut konutunuzun büyüklüğünüz nedir?**

45-60m<sup>2</sup>

61-80m<sup>2</sup>

81-100m<sup>2</sup>

101-120m<sup>2</sup>

12-150m<sup>2</sup>

151m<sup>2</sup> ve üzeri

**5.Mevcut konutunuzun tipi nedir?**

Az Katlı Apartman

Çok Katlı Apartman

Az Katlı Kapalı Site

Çok Katlı Kapalı Site

Bahçeli 1-2 Katlı Konut

**6.Oturduğunuz binanın yapım yılı nedir?**

1960 öncesi

1960-1980

1980-2000

2000-2010

2010 sonrası

**7.Oturduğunuz bina tescilli yapı/ tarihi bina mı?**

Evet

Hayır

**8.Binanızın geçirilen afetlerden sonra raporlanmış herhangi bir hasarı var mı?**

- Hasar yok
- Az hasarlı
- Orta hasarlı
- Ağır hasarlı

**C.MEVcut SEMT/ İLÇE DURUMU**

**1.Semtinizi kentsel donatı ve kentsel altyapı alanlarının yeterliliği bakımından değerlendiriniz.**

<b>KENTSEL DONATILAR</b>	<b>Oldukça Yeterli</b>	<b>Yeterli</b>	<b>Kararsızım</b>	<b>Yeterli Değil</b>	<b>Tamamen Yetersiz</b>
Dini tesis / Cami					
Eğitim Tesisi / İlkokul / Ortaokul / Lise					
Sağlık Ocağı					
Semt Parkı					
Otopark					
Trafik ve Ulaşım					
Yeşil alan ve Park					
Altyapı					
Yollar ve kaldırımlar					

**D.SEMT ÖLÇEĞİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRME**

**1.Sizce kentsel dönüşüm gerekli midir?**

- Evet
- Hayır

**2.Yaşadığınız Çevre/semtte devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarından haberdar mısınız?**

- Hiç duymadım
- Duydum ama bilgim yok
- Hiç ilgilenmedim
- Bilgim var
- Bilgim var konuya hakimim

**3.Yaşadığınız Çevre/semtte kentsel dönüşüm projeleri hangi ölçekte yapılmaktadır?**

- Parsel/Bina ölçğinde  
 Ada bazlı dönüşüm  
 Mahalle ölçğinde  
 Kent ölçğinde  
 Bilgim yok

**4.Sizce mahallenizdeki kentsel dönüşüm projelerinin temel gerekçesi/gerekçeleri nelerdir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz.)**

- Afetlere dayanıklı bina stoku oluşturmak  
 Altyapıyı iyileştirmek  
 Değer artışı ve ekonomik hareketlilik sağlamak  
 Halkın yaşam kalitesinde olumlu değişim  
 Konut memnuniyetini arttırmak  
 Barınma sorununun ve yoksulluğunu azaltmak  
 Mülkiyet sorunları ve hak ihlallerini gidermek  
 Diğer

**E. KENTSEL DÖNÜŞÜMDEN BEKLENTİLER**

**1.Sizce kentsel dönüşüm mahallenizde ne kadar gereklidir?**

- Gerekli buluyorum  
Olsa da olur olmasa da olur  
Fikrim yok  
Gereklidir  
Kesinlikle zorunlu olduğunu düşünüyorum.

**2.Sizce kentsel dönüşüm kentin hangi alanlarında yapılmalıdır?**

- Gecekondu alanları  
 Riskli alanlar ve binalar

- Sanayi alanları
- İlçe merkezi
- Kültürel mirasın tahrip olduğu alanlar
- Tüm alanlarda
- Hiçbiri
- Bilgim yok

**3.Sizce kentsel dönüşüm projeleri kimin tarafından uygulanmalıdır?**

- Büyükşehir Belediyesi tarafından
- Belediyeler tarafından
- TOKİ tarafından
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından
- Belediyeler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ortaklaşa
- Kamu - Özel sektör ortaklaşa
- Müteahhitler
- Dönüşümün tarafımda yapılmasını istiyorum

**F. KENTSEL DÖNÜŞÜMDEN BİREYSEL BEKLENTİLER**

**1. Kentsel dönüşümde karar verme aşamasındaki olumlu/olumsuz düşünceleriniz nelerdir? (Bu soruya birden fazla yanıt verebilirsiniz)**

- Gayrimenkulümün değer kazanacağına inanıyorum.
- Daha kaliteli ve depreme dayanıklı bir konutta yaşamak isterim.
- Daha kaliteli ve güvenli bir çevrede yaşamak isterim.
- Dönüşüm sırasında başka bir semte taşınmak istemiyorum
- Dönüşüm sonrası mahalle yapısı değişecek-tanımadığım insanlar gelmesini istemiyorum.
- Dönüşüm sırasında kiracı olmak konusunda endişelerim var.
- Dönüşümün planlanan sürede biteceğinden emin değilim.
- Dönüşüm sonrasında evimin alanı küçülecek.
- Konutumun deprem riski olduğunu düşünmüyorum

Endişem yok

Diğer

**2.Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut tipi nedir?**

1+1

2+1

3+1

4+1

Diğer

**3.Kentsel dönüşüm projesinde tercih edeceğiniz konut büyüklüğü nedir?**

45-60m<sup>2</sup>

61-80m<sup>2</sup>

81-100m<sup>2</sup>

101-120m<sup>2</sup>

121-150m<sup>2</sup>

151m<sup>2</sup> ve üzeri

**4.Kentsel dönüşüm projesinde nasıl bir ev tercih edersiniz?**

Az Katlı Apartman

Çok Katlı Apartman

Az Katlı Site

Çok Katlı Site

**5. Kentsel dönüşüm süreciyle ilgili bireysel önerinizi yazar mısınız?**

.....  
.....