KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YAPIMCI FİRMALARIN KARŞILAŞTIĞI SORUNLARIN KALİTELİ BİNA ÜRETİMİ ÜZERİNE ETKİLERİNİN ARAŞTIRILMASI: BURSA ALAN ÇALIŞMASI

Özge KAMIŞ

T.C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YAPIMCI FİRMALARIN KARŞILAŞTIĞI SORUNLARIN KALİTELİ BİNA ÜRETİMİ ÜZERİNE ETKİLERİNİN ARAŞTIRILMASI: BURSA ALAN ÇALIŞMASI

Özge KAMIŞ
0000-0002-3927-9307

Prof. Dr. Nilüfer TAŞ
(Danışman)

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

BURSA – 2022
Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YAPIMCI FİRMALARIN KARŞILAŞTIĞI SORUNLARIN KALİTELİ BİNA ÜRETİMİ ÜZERİNE ETKİLERİNİN ARAŞTIRILMASI: BURSA ALAN ÇALIŞMASI

Özge KAMIŞ

Bursa Uludağ Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Nilüfer TAŞ

Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki asıl amaç; mal sahibi ve/veya kullanıcıların, belirlenen istekler ve hedefler doğrultusunda maliyet, süre ve kalite kısıtlarının dengelenerek kaliteli bina üretiminin gerçekleştirilmesi olmalıdır. Aksi takdirde, yeni bir konut üretme biçimi olarak kentsel dönüşüm kavramının asıl hedeflerine sadık kalınmadan uygulanan projeler kent kimliğinde büyük olumsuzluklara yol açmaktadır.

Türkiye'de kentesel dönüşümün finansal ve yönetsel boyutlarında yer alan yapımcı firmalar bu süreçte büyük bir rol oynamakta, ancak birçok disiplinin işe dahil olmasından dolayı farklı sorunlarla karşı karşıya kalmaktadır. Bunun nedeni ise kentsel dönüşüm projelerinde çoklu mal sahiplerinin bulunması, kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemelerdeki sorunlar, iletişim problemleri, finansal desteğin yetersizliği veya makroekonomideki olumsuz değişiklikler gibi birçok faktörün süreci uzatması ve proje hedeflerini engelleyici nitelikte olmasıdır. Bu tez çalışmasında kentsel dönüşüm süreci, önemli girişimciler olan yapımcı firmaların gözünden bakılması amacı ile ele alınmıştır. Bu kapsamda, kalite ve kaliteli bina, kentsel dönüşüm süreci, yapımcı firma kavramları irdelenmiş, yapımcı firmaların süreç içerisinde karşılaştıkları sorunlar yapım öncesi aşama, yapım aşaması ve yapım sonrası aşama olmak üzere yarı yapılandırılmış görüşme tekniği ile belirlenmiştir. Daha sonra elde edilen bu bulgular literatür karşılaştırmalarıyla analiz edilmiş, kentsel dönüşüm projelerinde maliyet, süre ve kaliteye olan olumsuz etkileri sonucu kaliteli bina üretimine engel oldukları saptanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Bursa, kaliteli bina üretimi, kentsel dönüşüm sürecindeki sorunlar, yapımcı firmalar

2022, viii + 134 sayfa.

ABSTRACT

MSc Thesis

INVESTIGATION OF THE EFFECTS OF PROBLEMS FACED BY CONSTRUCTOR COMPANIES IN URBAN TRANSFORMATION PROJECTS ON QUALITY BUILDING PRODUCTION: BURSA FIELD STUDY

Özge KAMIŞ

Bursa Uludag University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Architecture

Supervisor: Prof. Dr. Nilüfer TAŞ

The main purpose of urban transformation implementations should be the realization of quality building production by balancing the cost, time and quality constraints in line with the determined requests and targets of the owner and/or users. Otherwise, the projects implemented without adhering to the main objectives of the urban transformation concept as a new form of housing production lead to huge problems in the identity of the city.

Constructor companies involved in the financial and executive dimensions of urban transformation in Turkey play a major role in this process, but they face different problems. The reason for this is that many factors such as the presence of multiple owners in urban transformation projects, legal regulation problems related to urban transformation, communication problems, lack of financial support, negative changes in macroeconomics prolong the process and prevent the project objectives. In this thesis study, the urban transformation process is discussed with the aim of standing in constructor companies' shoes, which are important entrepreneurs. In this context, the concepts of quality building, urban transformation process, and the constructor company were examined, and the problems faced by the companies in the process were determined by semi-structured interview technique as pre-construction, construction and post-construction phases. Then, these findings were analyzed with literature comparisons, and it was determined that they prevented the production of quality buildings as a result of their negative effects on cost, time and quality in urban transformation projects.

Key Words: Bursa, constructor companies, problems in the urban transformation process, quality building production

2022, viii + 134 pages.

ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR

Kentsel dönüşüm sürecine yapımcı firmalar gözünden bakılarak karşılaştıkları sorunların incelenmesi ve bu sorunların kaliteli bir bina üretimine etkilerinin araştırılması amaçlanan tez çalışmasına ufak bir fikirle başladık ve peşinden gitmeye karar verdik. Bu fikrin filizlenmesine, gelişmesine ve bir amaç haline gelerek büyümesine yardımcı olan, her daim destekleyici tutumuyla deneyimlerini paylaşan, zamanını ayıran çok değerli tez danışmanım Prof. Dr. Nilüfer TAŞ'a teşekkürlerimi sunarım. Yüksek lisans programına başlamamda çok büyük etkisi olan, bu bölüme beni yönlendiren ve iki senelik eğitim süreci boyunca desteklerini, tecrübelerini aktaran saygıdeğer Prof. Dr. Murat TAŞ'a ayrıca teşekkür ederim.

Çalışma konusu üzerinden Bursa'da kentsel dönüşüm süreci ile ilgili bilgilerini esirgemeyen tüm kuruluşlara yardımlarından dolayı çok teşekkür ederim. Buna ek olarak alan çalışması boyunca görüşmeler yaptığım firma çalışanlarına ve sahiplerine beni güzel bir şekilde ağırladıkları, soruları dürüst bir şekilde cevaplayarak araştırmaya olan büyük katkıları için teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak, bu süreçte beni umutsuz olduğumda güçlendiren, sürekli dinleyen, destekleyen ve bana yol gösteren tüm aile fertlerime, arkadaşlarıma ve birlikte çalıştığımız yöneticilerime gösterdikleri anlayışlarından dolayı çok teşekkür ederim.

Özge KAMIŞ
18/01/2022

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET i
ABSTRACT ii
ÖNSÖZ ve TEŞEKKÜR iii
KISALTMALAR DİZİNİ v
ŞEKİLLER DİZİNİ vi
ÇİZELGELER DİZİNİ viii
1. GİRİŞ 1
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI 7
2.1. Kentsel Dönüşüm Süreci 8
2.1.1. Dünya'da ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci 10
2.1.2. Kentsel dönüşüm sürecinin farklı boyutları 16
2.1.3. Kentsel dönüşüm projelerindeki aktörler ve rolleri 19
2.2. Kalite ve Kaliteli Bina Üretimi 24
2.2.1. Kalite ve kaliteli bina 25
2.2.2. Bina üretiminde kaliteyi etkileyen faktörler 34
2.3. Yapımcı Firmalar 38
2.3.1. Kentsel dönüşüm sürecinde yapımcı firmaların yeri ve önemi 40
2.3.2. Yapımcı firmaların kentsel dönüşüm faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar 45
2.4. Kentsel Dönüşüm Süreci, Kaliteli Bina Üretimi ve Yapımcı Firmaların İlişkisi 55
3. MATERYAL VE YÖNTEM 59
3.1. Bursa'nın Kentsel Dönüşüm Süreci 59
3.2. Araştırmanın Yöntemi 66
3.2.1. Yapım öncesi aşamadaki sorun alanları 70
3.2.2. Yapım aşamasındaki sorun alanları 71
3.2.3. Yapım sonrası aşamadaki sorun alanları 72
4. BULGULAR VE TARTIŞMA 74
4.1. Yapımcı Firmaların Özelliklerine İlişkin Bulgular ve Analizi 74
4.2. Yapım Öncesi Aşamadaki Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi 80
4.2.1. İşin seçimi / Teklif öncesi 80
4.2.2. Teklif / Ruhsat öncesi 84
4.2.3. Ruhsat 86
4.3. Yapım Aşamasındaki Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi 89
4.4. Yapım Sonrası Aşamadaki Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi 99
4.5. Kaliteli Bina Üretimine Etki Eden Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi 104
5. SONUÇ 109
KAYNAKLAR 113
EK 1 123
ÖZGEÇMİŞ 134

KISALTMALAR DİZİNİ

Kısaltmalar	Açıklamalar
ASQ	Amerikan Kalite Topluluğu
BMO	Bursa Mimarlar Odası
BQA	Building Quality Assessment
BTSO	Bursa Ticaret ve Sanayi Odası
DQI	Design Quality Indicator
EOQC	Avrupa Kalite Kontrol Organizasyonu
HQI	Housing Quality Indicator
HQM	Home Quality Mark
İMSİAD	İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi ve İnşaat Müteahhitleri ve Sanayicileri Derneği
KDP	Kentsel Dönüşüm Projeleri
MATPUM	Yapılı Çevre ve Tasarım Uygulama ve Araştırma Merkezi
TDK	Türk Dil Kurumu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa

Şekil 1.1. Tez akış şeması 6
Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi 11
Şekil 2.2. Kentsel dönüşümün Türkiye'deki gelişimi 13
Şekil 2.3. Kentsel dönüşüm projelerine etki eden aktörlerin ilişkisi 21
Şekil 2.4. Yapı üretim süreci aşamaları 29
Şekil 2.5. Yapımcı firmaların kentsel dönüşümdeki yeri 40
Şekil 2.6. Yapımcı firmaları yatırıma teşvik eden unsurlar 41
Şekil 2.7. Türkiye'de kentsel dönüşüm aşamaları 43
Şekil 2.8. Kentsel dönüşüm yapı üretim süreci 45
Şekil 2.9. Kentsel dönüşüm süreci, yapımcı firma ve kaliteli bina üretimi ilişkisi 58
Şekil 3.1. Bursa'nın doğu-batı yönelimleri 61
Şekil 3.2. Bursa depremsellik haritası 61
Şekil 3.3. Bursa Yıldırım ve Osmangazi ilçelerindeki riskli alanlar 62
Şekil 3.4. Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi tarafından uygulanmış/uygulama aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri (KDP) .. 64
Şekil 3.5. Yıldırım Belediyesi tarafından uygulanmış/uygulama aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri (KDP) 65
Şekil 3.6. Araştırmanın yöntem şeması 68
Şekil 4.1. Firma sahiplerinin eğitim düzeyi ve meslek dağlımları 75
Şekil 4.2. Firma sahiplerinin Bursa'daki yaşam süreci 75
Şekil 4.3. Firmaların işletme büyüklüğü 76
Şekil 4.4. Firmaların çalışan personel sayısı 77
Şekil 4.5. Firmaların faaliyet süreleri 77
Şekil 4.6. Firmaların Bursa'da tamamlamış olduğu ada bazlı kentsel dönüşüm proje sayısı 78
Şekil 4.7. Firmaların yaptığı sözleşme türleri 79
Şekil 4.8. Firmaların seçtiği proje teslim sistemleri 80
Şekil 4.9. İşin temininde karşılaşılan ekonomik engeller 81
Şekil 4.10. İşi temin etmedeki stretijiyi belirleyen önemli kriterler 82
Şekil 4.11. İşin seçiminde yapımcı firmalar için önemli kriterler 83
Şekil 4.12. Toplam süreyi etkileyen teknik problemler 84
Şekil 4.13. Etüt projelerinde firmaların mal sahiplerinin beklentileri açısından sosyal çevreyle ilgili karşılaştıkları sorunlar 85
Şekil 4.14. Tasarımcılarla ilgili yaşanan sorunlar 86
Şekil 4.15. Yerel yönetimler ve yasal düzenlemelerle ilgili karşılaşılan sorunlar 87
Şekil 4.16. Mal sahipleriyle olan etkileşimde yaşanan zorluklar 88
Şekil 4.17. Yapımcı firmaların kentsel dönüşüm sürecinde ekipleri dışında özel bir çalışana veya danışmana ihtiyaç duyup duymadıklarına yönelik dağılım ... 89
Şekil 4.18. Yıkım işlemlerinde karşılaşılan sorunlar 90
Şekil 4.19. Verilen kararların uygulama aşamasında hayata geçirilmesi konusunda karşılaşılan sorunlar 91
Şekil 4.20. Uygulama aşamasında karşılaşılan yönetsel sorunlar 92
Şekil 4.21. Alt yükleniciler ve malzeme tedarikçileri ile ilgili karşılaşılan zorluklar 93
Şekil 4.22. Ekonomik anlamda süreci zorlayan sorunlar 94
Şekil 4.23. Resmi kurumlar ve kentsel dönüşümü içeren mevzuatlarla ilgili

yaşanan sorunlar 95
Şekil 4.24. Alt yükleniciler ve malzeme tedarikçilerinin seçimindeki önemli kriterler . 96
Şekil 4.25. Uygulama aşamasında süre, kalite ve maliyeti etkileyebileceği düşünülen sorunlar 98
Şekil 4.26. Yapımı biten kentsel dönüşüm projelerinin kalitesini olumsuz etkileyen çevresel ve teknik problemler 99
Şekil 4.27. Yapım sonrası aşamada karşılaşılan ekonomik engeller 100
Şekil 4.28. Mal sahipleriyle yaşanan zorluklar 101
Şekil 4.29. İskân alımı veya yapı kullanma izniyle ilgili karşılaşılan sorunlar 102
Şekil 4.30. Süreç sonunda elde edilen ve kaliteli bir bina üretiminde etkili olan bazı parametreler 103
Şekil 4.31. Yapımcı firmaların kentsel dönüşüm kavramı ve süreçle ilgili bilgileri 105
Şekil 4.32. Yapımcı firmaların bina üretiminde kaliteye etki edebilecek sorunlarla ilgili görüşleri 107

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 2.1. Kentsel dönüşüm kavramının tanımları 9
Çizelge 2.2. Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarını içeren bazı kanunlar 15
Çizelge 2.3. Kalitenin bazı tanımları 25
Çizelge 2.4. Bina kalitesi kriterleri 31
Çizelge 2.5. İnşatta gecikme nedenleri 37
Çizelge 2.6. Yapımcı firmaların yapım öncesi faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar ... 46
Çizelge 2.7. Yapımcı firmaların yapım aşaması faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar. 52
Çizelge 2.8. Yapımcı firmaların yapım sonrası faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar .. 54
Çizelge 2.9. Kentsel dönüşüm projeleri ile gayrimenkul geliştirme projeleri arasındaki temel farklar 56
Çizelge 3.1. Firmaların özelliklerine yönelik soru başlıkları 69
Çizelge 3.2. Kentsel dönüşüm sürecinin yapım öncesi aşamalardaki sorun alanları 70
Çizelge 3.3. Kentsel dönüşüm sürecinin yapım aşamasındaki sorun alanları..... 71
Çizelge 3.4. Kentsel dönüşüm sürecinin yapım sonrası aşamadaki sorun alanları 73

1. GİRİŞ

Kentler birçok canlıyı kapsayan yaşam alanları olarak tarihten günümüze farklı kültürleri, ırkları, değerleri bir araya getirmektedir. Bu alanlar, artan nüfus yoğunluğu, göçler, ekonomik, sosyo-kültürel, teknolojik ve politik gelişmelerle sürekli değişime uğramaktadır. Özellikle de sanayi devriminden sonraki değişiklikler kentlerin yerel dokusu ve kimliği üzerinde olumsuz sonuçlara yol açtığından farklı çözümler ve yenileme düşünceleri hakim olmuş, böylece kentsel dönüşüm kavramının temelleri atılmıştır. Bu kavram tarihi süreçte genel olarak, yeniden yapılandırma, yeniden canlandırma, yenileme, yeniden geliştirme, yeniden oluşum gibi başlıklar altında uygulanmaya devam etmiştir.

Kavramsal veya hedeflenen faktörler bazında çoğunlukla büyük değişiklikler yaşanmasa da dünyadaki örneklerine bakıldığında kentsel dönüşüm birçok alanda farklı ülkelere göre evrimleşmiştir. Bu evrimleşmeden dolayı kentsel dönüşüm adı altında farklı nitelikte ve kalitede konut üretimleri meydana gelmektedir. Kentsel dönüşümün belirlenen hedefleri ve amaçları göz önünde bulundurularak ülkelerin yerel özelliklerine uygun bir şekilde ele alınması durumunda binaların kalitesinde de aynı tutarlılığın sağlanması muhtemel olmaktadır. Ancak bahsedilen hedefler göz ardı edilerek hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri yarar sağlamanın aksine tek taraflı ekonomik rant oluşumlarına ve kentlerin bozulmasına yol açabilmektedir.

Yapılacak işlerin ve çalışmaların yoğun geçtiği inşaat sektöründeki projelerde yönetim unsuru ileride sorunların çıkmaması adına önemli bir eylem olarak ele alınmaktadır. Oluşturulan proje tiplerine göre yönetim anlayışı, hedefler ve performans, ortaya çıkan sorunlar, projedeki gruplar arası iletişim ve başarıyı etkileyen faktörler değişiklik göstermektedir. Bundan dolayı proje düzeyinde başarıyı oluşturması gereken ve kaliteyi oluşturan genel faktörler bilinmeli, ancak her proje tipine göre irdelenmelidir. Kentsel dönüşüm sürecinin yapısı farklı bir özelliğe sahip olduğundan projeyi ilgilendiren ve yönetim yapısını oluşturan tüm faktörler detaylandırılmalıdır.

Kentsel dönüşüm tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de bir süredir farklı alanlarda uygulanmakta ve uygulanmaya devam etmektedir. Bunlar genellikle; eskimiş, yıpranmış,

köhne alanlar, afet riski taşıyan alanlar ve ekonomik ranta bağlı olarak değeri artan kentsel alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'de dönüşüm stratejisi önceden plansız alanlarda uygulanırken son zamanlarda afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ile ilgili çıkarılan kanuna dayanarak planlı alanlardaki faaliyetleri hızlanmıştır. Dolayısıyla projelerin çeşitliliği ve sayısı artmış, kurgusu ve kontrol edilebilirliği zorlaşmıştır.

Planlı alanlarda yapılan kentsel dönüşüm faaliyetleriyle kentsel alanların değerine bağlı olarak ekonomik rant artışı oluşmakta, dolayısıyla bu alanlara olan eğilim artmaktadır. Dönüşüm projelerinin yönetsel ve finansal boyutunda yer alan yapımcı firmaların katkıları, süreçteki yeri ve önemi de bu noktada ortaya çıkmaktadır. Özellikle de kamuyla olan ortaklıkları sonucunda maliyet yükünün azalmasına yardımcı olan firmalar dönüşümün yapılacağı alanlarda yaşayan mal sahiplerinin seçimi ile sürece dahil olmaktadır. İki taraf arasında yapılacak olan sözleşme tipine göre görev ve sorumluluklar belirlenmektedir. Bu süreçte baştan sona yer alan yapımcı firmalar; tüm katılımcılarla olan ilişkilerin, bina üretim sürecindeki faaliyetlerin ve dönüşümün gerektirdiği bütün işlerin organizasyonunu sağlayarak yapıyı en yüksek kalitede ve kullanıcı memnuniyetini hedefleyerek bitirmekle yükümlüdürler. En başta kentin daha sonra kendilerinin ve tüm katılımcıların çıkarlarını en iyi şekilde birleştirmeleri, dengelemeleri ve uygulamaları gerekmektedir. Ancak süreç birçok konuyu kapsadığından ve dolayısıyla birçok katılımcıyı bir araya getirdiğinden bunu sağlamak zorlaşmaktadır.

Literatürde farklı çalışmalarda süreçte birçok alanda sorunlarla karşılaşıldığı ve bazen çözüm bulunamadığı ifade edilmektedir (Adair, Berry ve McGreal, 1996, s. 540; Akkoyunlu 2015, s. 84-90; Aydınlı ve Kaya, 2013, s. 450; Hague, 2004, s. 183; Koçak, 2006, s. 119; Rodney ve Clark, 2000, s. 4-5). Yapımcı firmaların karşılaştığı sorunlar dönüşümün yönetim boyutunda çatlak açtığından tüm proje sürecini etkileyerek kaliteli bir bina üretimine engel oluşturmaktadır.

Yapılan tez çalışması, Bursa ilindeki kentsel alanlarda değer kaybı ve ekonomik rant artışı sonucunda uygulanan kentsel dönüşüm projeleri kapsamında ele alınmıştır. Bu alanlarda faaliyet gösteren yapımcı firmaların gözünden kentsel dönüşüm süreci ve bahsedilen

sorun alanları incelenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecini bu kapsam doğrultusunda ele almanın karşılaşılan sorunların daha net tanımlanmasına ve çözüm arayışlarında yardımcı olacağına inanılmaktadır. Sonuç olarak da dönüşüm sürecindeki kaliteli bina üretimi hakkında çıkarımların oluşumuna ve firmaların bu konuya olan bakış açıları hakkında bilgi kazanımına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Problemin tanımı

Dünya'da ve Türkiye'de örneklerinin çokça görüldüğü kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıktığı dönemden bugüne küresel veya yerel hareketlenmelerden dolayı sürekli olarak değişime uğramaktadır. Bu değişim kriterleri içinde yasal düzenlemeler, göçe ve nüfus yoğunluğuna neden olabilecek durumlar, yerel siyasi otoriteler, makroekonomideki farklılıklar gibi başlıklar yer alabilmektedir (Dayıoğlu, 2006, s. 1). Tüm bu değişikliklerin dönüşüm sürecine olan olumsuz etkileri sonucunda projenin başarısı ve kaliteli bina üretiminin sağlanması zorlaşmaktadır. Bu durum ise çoğunlukla projelerin yönetim kısıtları olan maliyet, zaman ve kapsam üçlüsünden herhangi birine değen olumsuzluğun dengeyi bozmasından kaynaklanmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan olumsuzlukların birçok nedeni vardır (Cesur ve Gül, 2017, s. 228). Bunlar çoğunlukla, ülkelerin sosyo-kültürel ve ekonomik yapısına, belirlenen kentsel dönüşüm yasalarına göre değişiklik göstermektedir. Ancak kentsel dönüşümün tanımlanan hedeflerine ve amaçlarına baktığımızda böyle bir özelleştirmenin veya farklılaşmanın yer almadığı da açıktır. Çoğu zaman ortak amacın, dönüşüm yapılacak alanda toplumsal ve fiziksel bozulmalara çözüm niteliğinde, bu problemleri önleyici çalışmaların yapılması olduğu unutulmaktadır. Kentsel ihtiyaçların unutulduğu, bireysel ekonomik rantların öncelik olduğu projeler yaygınlaşmaktadır.

Buna ek olarak kentsel dönüşüm sürecinin yalnızca fiziksel mekanın dönüşümü olarak algılanması, toplumsal, kültürel, ekonomik, yasal ve çevresel boyutlarının göz ardı edilmesi projelerin niteliğinde önemli sorunlar meydana getirmektedir. Başarılı kentsel dönüşüm örneklerine bakıldığında ilk ele alınan konunun kolektif, bütüncül bir yaklaşımla ilerlenmesi gerektiği olmuştur (Polat, 2015, s. 192). Bu anlamda dönüşüm süreçlerinde özel firmaların, özel-kamu ortaklıkları, gönüllü kuruluşların ve toplumun

katılımları büyük önem taşımaktadır. Süreç içerisinde bu taraflar arasındaki anlaşmazlıklara neden olabilecek konular tartışılmalı ve çözülmelidir. Aksi takdirde süreç boyunca karşılaşılan sorunlar artmakta ve kentsel dönüşüm adı altında yapılan binaların kaliteleri azalmaktadır.

Türkiye'de riskli yapıların, gecekonduların ve çöküntü alanların artmasıyla kentsel dönüşümün önemi de aynı oranda artmakta, yapılan araştırmalarla sorunların belirlenmesi ve çözüm arayışları daha önemli bir hale gelmektedir. Aynı zamanda farklı konuları ve boyutları kapsamasıyla farklı disiplinleri bir araya getirmesi sonucunda kentsel dönüşüm üzerine büyük ölçüde çalışma yapılmış ve halen yapılmaktadır. Ancak kentsel dönüşümde oluşan sorunlar üzerine literatür taraması yapıldığında dönüşümde ekonomik ve sosyal anlamda ulusal ekonomiye katkıda bulunarak büyük oranda yer alan yapımcı firmalar odaklı çalışmaların eksikliği fark edilmiştir.

Yapımcı firmalar için dönüşüm sürecinin analiz edilmesi ve süreçteki faaliyetlerinden yola çıkarak sorunların ortaya konulması firmaların faaliyetlerdeki etkinliğini artırmak, nitelikli binalar üretmek açısından önemli olmaktadır. Ayrıca çalışmanın firmaların dönüşümdeki sayısal üstünlükleri de göz önüne alınarak sürecin genel yapısının anlaşılması açısından da yararlı olacağı öngörülmektedir. Son olarak tespit edilen bu sorunların kentsel dönüşüm projelerinde kaliteli bina üretimine etkilerinin belirlenmesi ile çalışmanın dönüşümde yapımcı firmalar ve kaliteli bina üretimi literatürüne katkı sağlayacak nitelikte olduğu düşünülmektedir.

Çalışmanın konusu ve amacı

Türkiye'de yapımcı firmalar kentsel dönüşüm sürecinin yönetsel boyutunda, dönüşümde ekonomik ve sosyal anlamda ulusal ekonomiye katkıda bulunarak büyük oranda yer almaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde de yöneten ve finanse eden taraf olarak dönüşüm projelerinde artışa ve hızlanmaya katkıda bulunmaktadır. Bu nedenle tez çalışmasında kentsel dönüşüm süreci yapımcı firmalar tarafından ele alınmaktadır.

Çalışmanın konusu, Bursa alan çalışması üzerinden yapımcı firmalar kentsel dönüşüm sürecindeki faaliyetlerinin ve karşılaştığı sorunların yapım öncesi, yapım aşaması ve

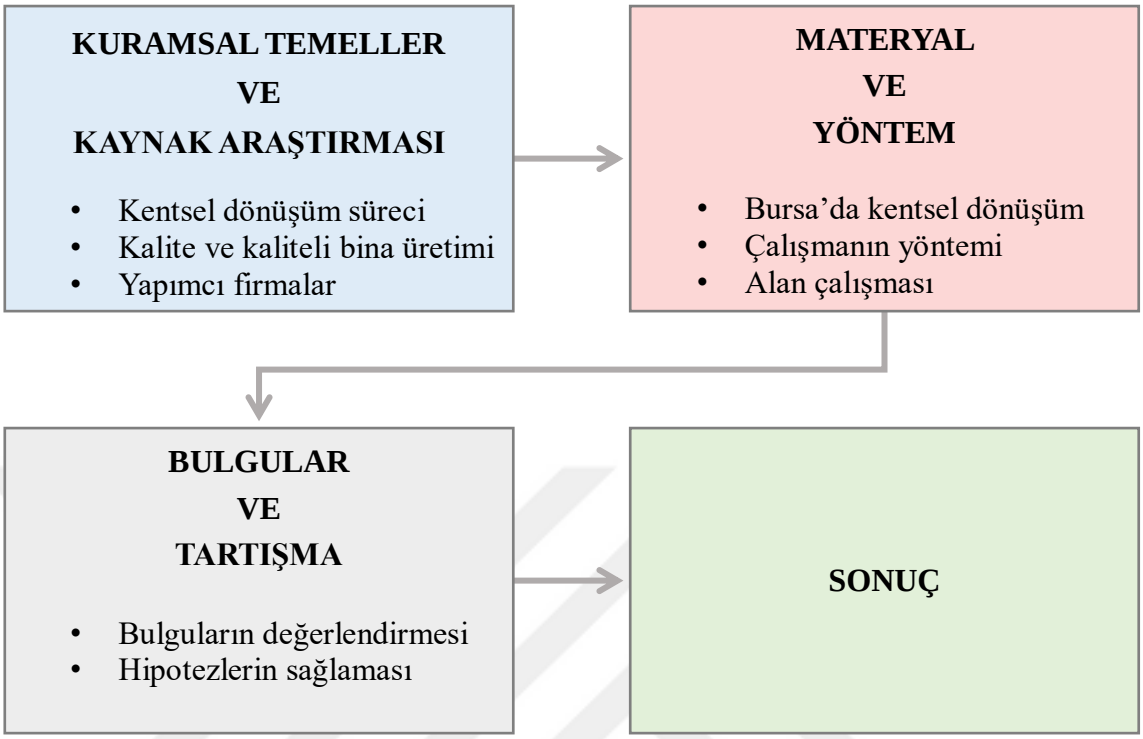
yapım sonrası olarak üç aşamada araştırılmasıdır. Bu anlamda yarı yapılandırılmış görüşmeler sorucunda yapımcı firmaların karşılaştığı ortak sorunlar ve bu sorunların kentsel dönüşümde kaliteli bina üretimi üzerine etkilerinin tespit edilmesi amaçlanmaktadır.

Çalışmanın kapsamı

Çalışma, Şekil 1.1'de de görüleceği üzere dört ana bölümden oluşmaktadır. Birinci kısımda kuramsal temeller ve kaynak araştırması adı altında, Dünya'da ve Türkiye'deki inşaat sektörüne önemli etkileri olduğu düşünülen kentsel dönüşüm kavramı ve sürecin parametreleri ele alınmıştır. Daha sonra proje yönetimi kısıtlarından biri olan kalite kavramı ve kaliteli bina üretimini oluşturan kriterlere yer verilmiştir. Süreçte birçok açıdan etkileyen ve etkilenen taraf olarak girişimci pozisyonunda yer alan yapımcı firmaların kimler olduğuna değinilmiş, dönüşümdeki varlığı incelenmiş, kimlerle etkileşime geçtikleri ve süreçte hangi aşamalarda yer aldıkları aktarılmıştır. Firmaların süreç içerisindeki faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar literatürdeki karşılıkları ile yapım öncesi, yapım aşaması ve yapım sonrası olarak üç aşamada incelenmiştir. Son olarak araştırılan bu üç konunun ilişkisini anlatan kısımla tezin kuramsal bilgileri aktarılmıştır.

İkinci kısım olan materyal ve yöntemde, çalışma alanı olarak belirlenen Bursa'nın kentsel dönüşüm süreci hakkında bilgiler verilmiş, araştırmaya nasıl başlandığı, literatür taramasındaki konu başlıkları ve alan çalışmasının oluşumu ele alınmıştır. Bursa'da faaliyet gösteren ve farklı kriterlere göre seçilmiş olan kentsel dönüşüm firmaları ile yapılan görüşme üzerine detaylı bilgiler verilerek çalışmanın yöntemi anlatılmıştır.

Üçüncü ve dördüncü kısımda ise görüşmeler sonucu elde edilen bulguların değerlendirmesi yapılmış, en başta ortaya atılan hipotezlerin sağlaması ile tartışma ortamı oluşturulmuştur. Bulgular ve tartışma sonrasında netleşen düşüncelerle bazı sonuçlara varılarak tez çalışması sonlandırılmıştır.



Şekil 1.1. Tez akış şeması

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkan ürünün, belirlenen hedeflerin yerine getirilerek beklentileri tüm taraflar açısından sağlıyor olması kaliteli bir bina üretimi için önemlidir. Kentsel dönüşümde ekonomik boyut dikkate alınması gereken bir faktördür. Bu anlamda süreçte tarafların farklı beklentileri oluşmaktadır. Örneğin, konut kullanıcıları veya mal sahipleri açısından binanın fiziksel özelliklerindeki beklentilere karşılık vermesinin yanı sıra ekonomik olarak tatmin edici olması da büyük önem arz etmektedir. Mal sahipleri açısından yapım aşamasında aksiliklerin yaşanması, makroekonomide olumsuz değişikliklerin olması veya işin sorumluluğunu alan yüklenici ya da taşeron firmaların süreci iyi yönetememesi gibi daha birçok sorun projelerin beklenen maliyette tamamlanamamasına neden olmaktadır. Bu da binanın kalitesiz çıkması veya mal sahiplerinin mağduriyeti ile sonuçlanmaktadır.

Kentsel dönüşümde projelerin ölçeğine ve büyüklüğüne, ekonomik rantın getirisine veya yapılacak olan konut miktarına göre girişimci veya taşeron firma olarak yer alan yapımcı firmalar süreçte yer alan en önemli taraflardandır. Tez kapsamında girişimciler olarak konu alınan yapımcı firmalar mal sahipleri ile yapılan sözleşmeye göre yer üzerinde işi tamamlayarak kat karşılığı hak elde etmekte, süreci başından sonuna takip etmektedir. Bu tarafların ekonomik olarak yeterli olmasının yanında süreçle ilgili deneyim ve tecrübeleri de büyük önem arz etmektedir. Aksi takdirde sürecin uzaması ve ekonomik sıkıntıların yaşanması olasıdır. Süreç boyunca yaşanacak her sorun firmaları ve mal sahiplerini doğrudan etkilemektedir. Çoğunlukla ekonomik zararların taraflar üzerindeki etkisi daha büyüktür.

Yapımcı firmaların projelerdeki temel beklentisi, ortaya çıkacak olan binanın kullanıcı memnuniyetini sağlaması ve başta hedeflenen kâr oranının elde edilmesidir. Girişimci olarak firmalar aldıkları işin getirisine ve sektörde devamlılığı sağlama, sektörel büyüme adına da kalitesine dikkat etmektedir. Bunu yaparken ortaya çıkabilecek sorunların minimum düzeyde olması için uğraşmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde özel sektörün yani girişimcilerin yeri proje, uygulama, finansal destek ve işletme konularındaki katkıları sebebi ile önemlidir. Bu anlamda devlet tarafından desteğin

sağlanması, yasal düzenlemelerde buna yer verilmesi gerekmektedir. Bunlar yapımcı firmaların kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmaları için teşvik edici unsurlardır.

Bu bölüm çalışmanın temel hedefi olarak, dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimine etki eden unsurların belirlenmesi için ele alınacak literatür kısmını içermektedir. Hedeflenen amaç için ilk olarak kentsel dönüşüm süreci, daha sonra kaliteli bina üretimi, son olarak da yapımcı firmalarla ilgili bilgiler aktarılmaktadır.

2.1. Kentsel Dönüşüm Süreci

Bu sürece başlangıçta kent kavramı ile yaklaşmak daha kapsamlı olacaktır. Kent kavramı tarih boyunca farklı anlamlar kazanmış değişken bir kavramdır. Orta Çağın en önemli kent tanımı: Marver'in "duvarlarla çevrili insan yerleşimleri" ifadesidir (Demirer, 1999, s. 29). Günümüzde ise "kent kavramının tanımlanmasında istihdam yapısı, ekonomik faaliyet, nüfus yoğunluğu gibi çok daha farklı kriterler kullanılmaktadır" (Cesur ve Gül, 2017, s. 227).

Kentleri oluşturan ana unsurlar yapılardır. Yapıların özellikleri toplumların sosyo-kültürel, ekonomik ve yönetsel oluşumuna göre değişmektedir. Bu anlamda konut yapı türlerinin etkisi büyüktür. Konut üretimi, dünyada olduğu gibi zengin bir tarihsel geçmişe sahip olan Türkiye'de de sosyo-kültürel ve ekonomik değişimler nedeni ile sürekli olarak farklılaşmaktadır. Bu nedenle konut sorunu üzerine birçok çözüm politikası geliştirilmiştir.

Kentlerde 20. yüzyıl ortalarında artan nüfus yoğunluğu, sanayileşme, yoğun göç ve globelleşmenin hızıyla ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı yeni bir konut üretim biçimi olarak karşımıza çıkan politikalardan biri olmuştur. Bu kavram belirli bir tanımı olmaması ile birlikte pek çok araştırmacı tarafından yorumlanmış, bunlardan bazıları Çizelge 2.1'de verilmektedir.

Çizelge 2.1. Kentsel dönüşüm kavramının tanımları

ARAŞTIRMACI / KURUM	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI
Thomas (2003, s. 46)	Değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel sorunlarına kalıcı çözümler sağlamaya çalışan sistemli bir eylem
Donnison (1993, s. 293-298)	Kentin bozulmuş alanlarında yoğunlaşan problemleri eş zamanlı bir şekilde çözmek için ortaya konulan yeni yöntemler
Roberts (2000, s. 17)	Bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak, bir bölgenin ekonomik, sosyal, çevresel ve fiziksel koşullarını sürekli iyileştirmeye çalışmak
Roberts (2000, s. 19)	Dezavantajlı kentsel alanların ekonomik gelişimlerinin desteklenmesi, bu bölgelerde toplumsal dışlanmanın azaltılması ve bütünleşmenin sağlanması, ekolojik açıdan problemli alanlarda çevresel kalitenin tekrar oluşturulması
Çevre Şehircilik Bakanlığı (2014, s. 4)	Kentsel dönüşüm kentle ilgili problemleri ve gereksinimleri dikkate alarak bozulmuş bir bölgenin ekonomik, sosyal ve mekânsal özelliklerinin iyileştirilmesini amaçlayan insan odaklı bir uygulamadır
Akkar (2006, s. 29)	Kentsel alanların mevcut hâlinden farklı bir hâle getirilmesi, değişikliğe uğraması

Bu tanımlardan da yola çıkarak kentsel dönüşüm, kentsel dokunun bozulmasına engel olacak şekilde gelişmenin devamlılığını sağlayarak kamu desteğine ihtiyaç duyulan kentsel alanlarda farklı olaylar sonucunda fiziksel koşulların düzeltilmesi, ekonomik hareketliliğin yeniden kazandırılması, sosyal ve kültürel etkinliklerin yeniden oluşturulması için yapılan uygulamalardır. Bu kavram birçok etmene bağlı olarak; afet riskinin arttığı, çöküntü, bozulma ve tahribatın yaşandığı alanlarda kent dokusu ve orada yaşayan toplum üzerine olumsuz etkilerin artmasına çözüm arayışı amacıyla ortaya çıkmıştır. Tüm bu tanımlamalar ve açıklamalar üzerine özetle kentsel dönüşüm beş temel amaca hizmet etmektedir (Roberts, 2000, s. 10):

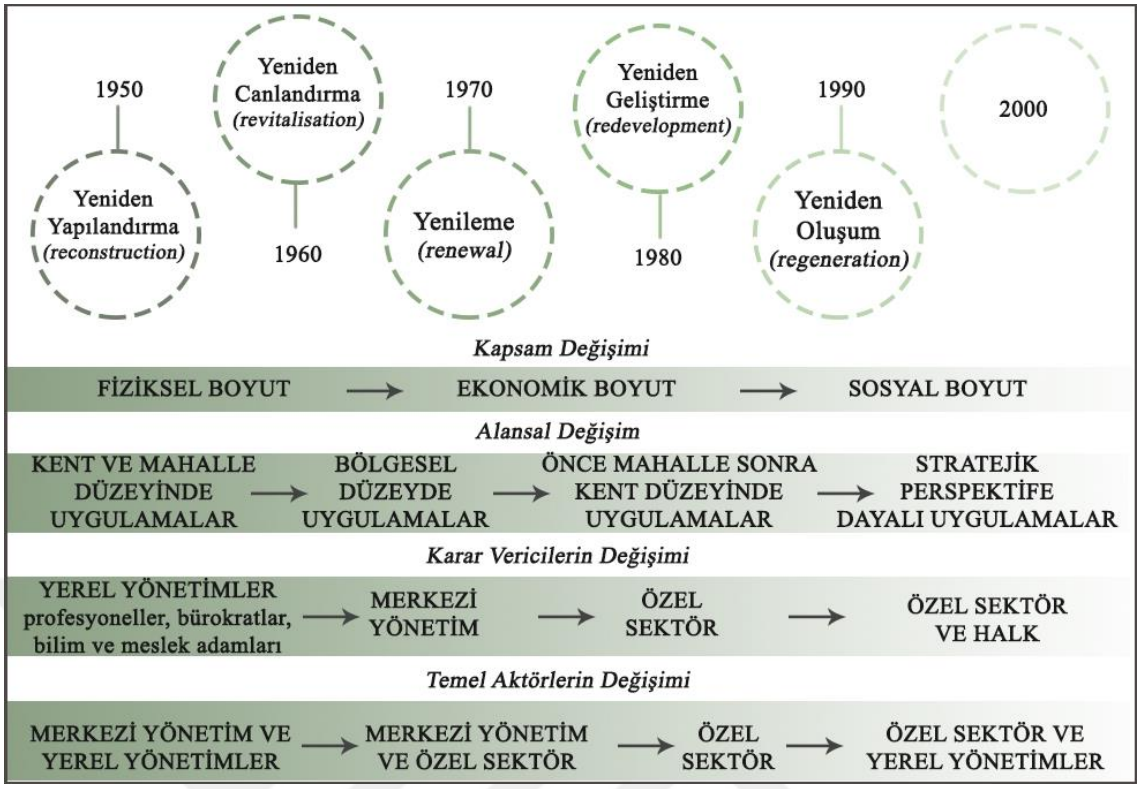
- Kentsel alanlarda belirgin olan fiziksel koşullar ile toplumsal ve politik tepkinin doğası arasındaki ilişki,
- Kentsel alanlarda barınma ve sağlık konularıyla ilgilenme ihtiyacı,
- Sosyal gelişmeyi ekonomik ilerleme ile ilişkilendirme isteği,
- Kentsel büyümenin sınırlandırılması,
- Kentsel politikanın değişen rolü ve doğası.

Bu bölümde kentsel dönüşüm süreci kavramsal tanımının ardından; dünyada ve Türkiye'deki yeri, farklı boyutları, süreçte yer alan aktörler ve rolleri üzerinden daha kapsamlı olarak incelenmektedir.

2.1.1. Dünya'da ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci

Kentsel dönüşüm uygulamalarının gelişim süreci ilk olarak Avrupa ve Amerika'da sanayileşmenin getirdiği hızlı değişim ve dönüşümlerin yaşandığı ülkelerde ortaya çıkmıştır. Burada en önemli faktör II. Dünya Savaşı sonucunda yıkılan ve harabeye dönen kentler olmuştur. Oluşan yıkımların onarılması amacıyla çözüm arayışı olarak, yeniden canlandırma, yenileme, dönüşüm, oluşum gibi kavramlar meydana gelmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinin gelişiminde ilk olarak fiziksel boyut etkili olmuştur. Çevresel kalitenin arttırılması amacı ana hedef tutularak bozulan, harabeye dönen alanların ve bunun sonucunda olumsuz etkilenen kentsel dokunun onarılması amaçlanmıştır (Şekil 2.1.). Bu kapsamdaki uygulamalar daha çok kent ve mahalle düzeyinde yapılmış, kentin yeniden inşası ve banliyölerin büyümesi öngörülmüştür. Bu süreçte kararlar yerel yönetim tarafından verilmiştir. Dönüşümde rol alan temel aktörler merkezi yönetim ve yerel yönetimlerdeki temsilciler olmuş, uygulamalar genellikle devlet bütçesinden karşılanmıştır.



Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi (Roberts ve Sykes, 2000, s. 14'ten değiştirilerek alınmıştır)

1960'lı yıllardan 1980'li yılların sonuna kadar kentsel dönüşüm faaliyetlerinde ekonomik boyut önem kazanmıştır. Bu dönemde dünyadaki ekonomik buhranlar ve küreselleşme sebebiyle kentler ekonominin merkezleri olarak görülmeye başlamıştır. Bölgesel düzeyde uygulamalar gerçekleşmiş, ülkeler ve bölgeler için önemli olan limanlar ve merkezlerin dönüşümleri yapılmıştır. Ülkesel çapta projelerin başlanmasıyla kararlar merkezi yönetim ve eyalet valileri tarafından verilmiştir. Bu dönemde özel sektörün varlığı önem kazanmış, merkezi yönetimle ortaklıklar kurulmuştur. Uluslararası şirketlerin kentlerdeki yetkisi çoğaldıkça karar verme yetkisi de özel sektöre devredilmiştir.

1990 sonrasında ise sosyal boyuta ağırlık verilmiş, kentlerdeki sınıfsal çatışmalar, suç oranlarındaki artış vb. sıkıntılar üzerine yoğunlaşılmıştır. Daha stratejik politika ve uygulamalarla dönüşüme bütüncül müdahalelerin edilmesi amaçlanmıştır. Uluslararası şirketlerin yatırımlarıyla seçilen mahallelerde gösterişli ve prestijli projeler hayata geçirilmiştir. Sosyal boyutun önem kazanmasıyla dönüşüm projelerine halkın katılımını arttırma anlayışı başlamıştır. Dönüşüm sürecinde yer alan temel aktörün sadece kamu

veya sadece özel sektör olmaması gerektiği düşünülerek kamu-özel ortaklıklarının esas alındığı projelere başlanmıştır.

2000'lerden sonra uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin çoğu, halkın pratik bilgi birikimini dikkate alan projeler olmuştur (Roberts ve Sykes, 2000, s. 6). Stratejik perspektife dayalı hem küçük, hem büyük mahalle, kent ve bölge ölçeğinde eylemler hayat bulmaya başlamıştır (Robert ve Sykes, 2000, s. 309; Beswick, 2001, s. 14). Yine halkın katılımı ve planlarda söz sahibi olması yaklaşımı 2000'li yıllar ve sonrasındaki dönüşüm projelerinin çoğunda dikkate alınmıştır.

Türkiye'de yaşanan kentsel dönüşüm süreci ise Ataöv ve Osmay (2007, s. 60) tarafından 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olarak üç bölümde tablo haline getirilmiştir (Şekil 2.2). Sürecin üç döneme ayrılmasının nedeni, ülkede yaşanan olayların ve yönetimde yapılan önemli değişikliklerin kendi dönemlerini farklılaştırmasıdır. Bunlar literatürde sırasıyla; 1963-1967 Kalkınma Planı, 1999 Marmara Depremi ve 2012 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olarak bahsedilmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 61; Kütükçüoğlu, 2015, s. 54).

	DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI		
	1950-1980	**1980-2000**	**2000 ve SONRASI**
YAPISAL BAĞLAMSAL	• Ekonomik Politikalar: Ekonomik büyüme • Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	• Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışa açılması; küreselleşme ve yerelleşme • Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	• Ekonomik Politikalar: Özelleştirme, AB ilişkileri • Demografik Değişim: Doğudan batıya göç
SOSYO EKONOMİK	• Konut sunum biçimleri: Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, toplu konut • İşgücü-konut ilişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	• Konut sunum biçimleri: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma • İşgücü-konut ilişkisi: Kent merkezlerinde çalışanların gecekondu ve merkez mahallelerde niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	• Konut sunum biçimleri: Belediye toplu konut kooperatifleri, lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konutlar, afet konutları • İşgücü-konut ilişkisi: Yüksek gelir grubunun kent dışında konut çevreleri oluşturması, gecekondu alanlarında konut biçim ve standartlarının değişmesi
YÖNETİM UYGULAMA	• Devlet Planlama Teşkilatı • İmar ve İskan Bakanlığı • Merkezi Planlı Kalkınma Modeli • Bütüncül Planlama Yaklaşımı • İmar ve Kat Mülkiyeti Kanunları	• Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi Kentsel gelişmeye desantralizasyon • Nazım İmar ve Uygulama Planları • Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	• Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi • Stratejik planlama; katılımlı planlama uygulamaları • Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları • Belediye Kanunu, • Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
KENTSEL MAKROFORM	• "Azman Kent": Merkezde yoğunlaşma, gecekonduların gelişimi	• Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme: Kentsel yayılma, ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması	• Bölgesel Yayılma: Merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	• Gecekondu bölgelerinin sağlıklaştırılması • Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü • Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması, kentsel yenileme	• Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme • İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve islah-imar uygulamaları • Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması	• Kentsel alanlarda yenileme • Apartman alanlarının iyileştirilmesi • Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi • Tarihi konut alanların soylulaştırılması

Şekil 2.2. Kentsel dönüşümün Türkiye'deki gelişimi (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 60'tan değiştirilerek alınmıştır)

İlk dönem 1950 ve 1980 yılları arasını kapsamakta olup, ekonomik büyüme düşüncesinin ve sanayileşmenin yaygınlaştığı dönemdir. 1950-1980 döneminde ekonomik bağımsızlık ve planlama için adım atılarak ilk Kalkınma Planı (1963-1967) resmi olarak kabul edilmiş, bütün sektörler için temel ilkeler ve hedefler belirlenmiştir. Bu planla birlikte sanayi sektörü canlanmış, milli gelir içerisindeki payı artırılmaya çalışılmıştır. Sanayileşme ile ülkede kırdan kente göç olgusu başlamış, kentlerde ekonomik, sosyal, fiziksel vb. birçok boyutta değişimler yaşanmış, çarpık ve kontrolsüz yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kentsel yenileme daha çok kent çevresinde bulunan boş alanların

gecekondu mahallelerine dönüştürülmesi ve sonrasında bu mahallelerin daha sağlıklı hale getirilmesi ve yeniden yapılandırılarak farklı toplumsal grupların ihtiyaçlarına uygun bir biçimde dönüştürülmesi şeklinde olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 58). Ayrıca yönetim açısından yetkilerin dağılımında değişiklikler yapılmış, "Devlet Planlama Teşkilatı" ve "Yeni Belediyecilik Hareketi" kapsamında işler yapılmıştır.

1980-2000 yıllarını kapsayan ikinci dönemde, metropol kentler küresel ekonomik liberalleşmeden etkilenmiştir. Ayrıca Türkiye'de bu yıllar arasında yaşanan 1999 Marmara depreminden sonra kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamaları hızlanmıştır. Bu dönemde büyük şehirlerde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar ortaya çıkmış, yerleşim alanları kent çeperlerine yayılmaya başlamıştır.

Son olarak 2000'li yıllar yerel yönetimin özel sektörle işbirliği halinde stratejik bir şekilde hareket ettiği dönemdir. Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar gibi yapılar bu yıllarda oluşmaya başlamış, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutlarına olan önem artmıştır. Bu dönemde yaygınlaşan yaklaşım gecekondu alanlarının yenilenerek kente katılmasını sağlamaya yöneliktir. Böylelikle yerel yönetimlere yetki, özel sektörle ortaklıklar, dar gelirlilerin konut edinme olanaklarını artırıcı kurumsallaşma ve yerel halkın dönüşüm hakkında bilgilendirilmesi, katılımlarının sağlanması gibi başlıklar önem kazanmıştır.

Bu dönemin kentsel dönüşüm uygulamaları için yönetsel anlamda büyük bir önem taşıyan ve Marmara depreminden sonra gündeme gelen 2012 tarihli "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile kentsel dönüşüm uygulamaları hızlanmıştır. Yetki dağılımı tanımlanmış, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın süreç üzerindeki yetki ve sorumlulukları artmıştır. Bakanlığın görevlendirdiği TOKİ, ilgili idareler ve belediyeler bu yetki çerçevesinde kentsel dönüşüm alanlarında çalışma yapabilmişlerdir. Bu kanuna göre kentsel dönüşüm sürecindeki faaliyetler daha sistematik bir hale gelmiş; belediyeleri, yapımcı firmaları, yer sahipleri ve kullanıcıları etkileyen muafiyetler, zorunluluklar ve istisnalarla ilgili maddeler detaylandırılmıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin amacına uygun yapılamaması ve ortaya çıkan binaların katılımcılar üzerindeki tatminsizliği gibi nedenlerle birçok yasal düzenlemenin getirilmesi kaçınılmaz olmuştur. 6306 sayılı kanun dışında imar ve toplu konut kanunları ile beraber kentleşme hakkındaki düzenlemelerde kısmen de olsa kentsel dönüşüm üzerine maddeler yer almaktadır. Bu maddelerin yer aldığı önemli kanunlar Çizelge 2.2'de kabul edildikleri tarihlere göre sıralanmış olarak gösterilmektedir.

Çizelge 2.2. Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarını içeren bazı kanunlar (Kütükçüoğlu, 2015, s. 47'den değiştirilerek alınmıştır)

Kabul Tarihi	Kanun No	Kanun Adı
20.07.1966	775	Gecekondu Kanunu
04.11.1983	2942	Kamulaştırma Kanunu
02.03.1984	2985	Toplu Konut Kanunu
10.07.2004	5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu
04.03.2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
16.06.2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
03.07.2005	5393	Belediye Kanunu (17.06.2010 tarihinde 73. maddesinde değişiklik yapılmıştır)
16.05.2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (21.06.2019 tarihinde 3. maddesinde değişiklik yapılmıştır)

Bu kanunlar incelendiğinde kentsel dönüşümün, fiziksel dönüşümü ifade etmekle sınırlı kaldığı, diğer boyutlar açısından ele alınmadığı uzmanlar tarafından belirtilmektedir. Dönüşümün çıkış noktasının yenileme ve onarım olmasına rağmen sadece yıkıp yeniden yapma olarak algılanması sosyal ve ekonomik boyutlarını düşünmeden hareket edilmesi

kent dokusunu ve kenti paylaşan herkesi olumsuz etkilediği düşünülmektedir. Bu anlamda yasal düzenlemelerin, kent ve kamu yararı için bahsedilen tüm boyutları kapsayacak şekilde oluşturulması, ayrıca dönüşümde yer alan aktörler açısından da çözümcül nitelikte olması sağlanmalıdır. Sürecin bu kapsamda daha net anlaşılması açısından çalışmaya, bahsedilen boyutlar üzerinden devam edilmektedir.

2.1.2. Kentsel dönüşüm sürecinin farklı boyutları

Kentler, yasal değişikliklerden, siyasi otoritelerden, nüfus değişikliklerinden, ekonomik ve sosyal hareketlenmelerden vb. her tür durumdan etkilenir ve sürekli değişim geçirir. Bu değişimin kontrol altına alınması sorumluluğuna birçok kişi bilinçli veya bilinçsiz bir şekilde katkıda bulunmaktadır. Dolayısıyla bu amaçla sorumluluk alan kişilerin dikkat etmesi gereken boyutlar oluşmaktadır. Bunlar çoğunlukla; ekonomik, sosyal, yönetsel, yasal ve sosyal boyutlar olarak ele alınmaktadır.

Ekonomik boyut

Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik boyutu yani finansman kaynağı ilerleyen aşamalar için devamlılığın problemsiz bir şekilde sağlanması açısından önemli etkenlerden biridir. Bu bağlamda projeleri finanse edecek kişi veya kurumların görüşleri, istekleri ve anlayışları bilinmeli, netleştirilmelidir.

Yapımcı firmaların gelir düzeyi düşük, onarım ve bakıma ihtiyacı olan alanlara yatırım yapmalarını ve bu yatırımlardan kazanç elde etmelerini sağlamak zor bir noktadır. Aynı zamanda yapılacak olan dönüşüm projesi kullanıcıların değerini karşılayabilecekleri biçimde planlanmalıdır. Bu yüzden kamu yararına yapılması amaçlanan alanlar için özel sektörün bu alanları yatırıma değer bulması sağlanabilmelidir. Buna ek olarak dönüşüm kapsamındaki maliyetlerin bilinmesi ve doğru bir şekilde planlanması gerekmektedir. Aksi takdirde projelerin yapılabilirliği ile ilgili sorunlar ortaya çıkabilmektedir.

Dönüşümün maliyetlerini oluşturan bazı parametreler şu şekilde sıralanmaktadır:

- "İstimlak söz konusu ise arazilerin istimlak maliyeti
- Yerlerinden edilenlerin yeniden yerleştirilmesi maliyeti

- Arazinin temizlenme maliyeti
- Araziye altyapı ve hizmetlerin getirilmesi maliyeti
- Yeni inşaat maliyetleri
- Ticari açıdan zarara uğrayanların maliyetleri
- Yerel yönetimlerin, dönüşüm sürecinde bölgeden vergi alamamasının getirdiği maliyet" (Baransü, 1989, s. 58).

Tüm bu sayılan maliyetlerin finansmanı genel olarak yerel yönetimin bütçeleri, merkezi yönetimin katkısı ve özel finansman kaynaklarından elde edilmektedir. Merkezi yönetimler çoğunlukla yönlendirici ve denetleyici düzeyde kalmakta, yatırımcı konumunda özel finansmanlar devreye girmektedir. Dönüşüm projelerinin bu şekilde stratejik bütünlük içinde gerçekleştirilmesi projelerin uygulanabilirliğinin önünü açmaktadır.

Yönetsel boyut

Yönetsel boyutu iyi yapılandırılmamış ve yasal desteği olmayan bir kentsel dönüşüm projesi, gerçekleştirilmesi açısından büyük olumsuzluklar içermektedir. Kentsel dönüşüm alanları bütüncül bir yaklaşımla ele alınırken, projeler ve yönetimler arasında kaçınılmaz bir güç birliği oluşmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde işin yönetsel boyutunda ilk olarak kamu kuruluşları ve ilgili bakanlıklar daha sonra da girişimci olarak yapımcı firmalar günümüze kadar çoğu dönüşüm sürecinde ortaklık kurarak karşılıklı kazanç elde etmişlerdir. Bu ortaklıklar, projeden asıl etkilenen paydaşların proje süreci içerisinde bir araya geldikleri oluşumlardır (Dayıoğlu, 2006, s. 44). Belirtilen kapsamda kentsel dönüşüm projelerinin iyi yönetilebilmesi açısından tarafların stratejik vizyonlara ve net müdahale planlarına sahip olmaları gerekmekte, ortak hedefler ve istekler açısından uzlaşma sağlamalılardır. Bu anlamda sorumlulukların bilinmesi ve bunların kentsel dönüşüm uygulamalarında iyi bir planlamayla gerçekleştirilmesi sürecin daha rahat bir şekilde ilerlemesine yardımcı olacaktır.

Yasal boyut

Kentsel dönüşüm yasasıyla oluşabilecek belirsizliklere engel olunmaktadır. Dönüşümlere ilişkin genel bir yasa yerel olarak geliştirilen kentsel dönüşüm projelerini de içine alacak şekilde tüm projeler için bütünlük oluşturmalıdır. Oluşturulan bu bağlılıkla dönüşümün uygulanma şekli kentteki her alanda değişiklik gösterse de bütünde sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutlarda dengesizliklerin oluşmasına engel olunabilmektedir. Sürecin kaos ortamına dönüşmesine neden olabilecek sorunların kesin çözümleri için yasal boyutun kentsel dönüşüm projelerinde önemi büyüktür.

Sosyal boyut

Kentsel dönüşümün barınma ihtiyacını karşılamak dışında en önemli amaçlarından biri de yeni oluşturulacak alanda yaşayacak olan halkın değerlerini koruyarak sosyal ve ekonomik hareketliliğinin canlandırılmasına katkıda bulunmaktır. Bu şekilde uygulanması düşünülen projelerde; ekonomik, fiziksel, sosyo-kültürel, tarihi ve idari tüm özellikler bütünsel bir bakış açısıyla ele alınmalıdır (Çiftçi, 2016, s. 33). Çünkü tüm ülkeler gibi kentlerin, mahallelerin hatta sokakların da birbirinden farklı özellikleri vardır ve hepsinin kendine özgü koşullar altında değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu anlamda kentsel dönüşüm alanın her özelliğini değiştirebilme gücüne sahip olduğundan toplumsal yaşama etkisi de büyüktür.

Türkiye'de çoğu kentsel dönüşüm alanında sosyal niteliğin değiştirilmesiyle yerel halk ve yeni kullanıcılar arasında uç sınıflar oluşmuştur. Buna ek olarak tahliye edilen veya burada yaşamını sürdüremeyen insanlar da yeni sorun alanları oluşturmuşlardır. Bu yüzden dönüştürülecek olan alanda yaşayan halk bu geliştirme kapsamında göz ardı edilmemeli, yapılacak olan projeye katılımları sağlanmalıdır.

Dönüşüm projeleri ayrıca sosyal boyutun alana sürdürülebilir bir gelişim sağlayarak toplumsal refahın arttırılmasına yardımcı olmakla yükümlüdür. Bunun için yapılacak olan projede yerel halka çeşitli iş imkanları oluşturulmalı, meslek edinme ve eğitime yönelik çalışmalar için alanlar oluşturulmalı ve bunlara katılımların sağlanması amaçlanmalıdır.

Fiziki boyut

Dönüşümün fiziksel boyutu bölgenin içinde bulunduğu kentle ulaşım bağlantıları, yapı stoku ve tipolojisi, çevre düzenleme, teknik ve sosyal altyapı gibi konularla ilgilenmektedir. Bir kentsel dönüşüm projesinde fiziksel boyutun önemine yeterince dikkat edilmezse ortaya çıkan projenin kalitesinde kent dokusu ve kullanıcı memnuniyeti açısından büyük sıkıntılar yaşanabilir. Örnek verilecek olursa, teknik ve sosyal altyapısı projeye uygun yeterli düzeyde sağlanmadığında kullanım sürecinde yapıda teknik aksaklıkların çıkması olasıdır. Ya da sosyal donatı alanı yetersizliği kullanıcıların sosyalleşme olanağını yok etmekte, tasarım içinde çevresel düzenlemenin oluşturulmaması ise büyük ölçekte dokunun bozulmasına neden olmaktadır. Bu tip sorunların oluşmaması için dönüşümde karar verici olan yönetsel boyutun ve projede yer alan plancıların gereken önlemi alması ve projeye uygulaması gerekmektedir.

Tüm bu anlatılanlara ek olarak kentsel dönüşüm sürecinde yer alan paydaşların tüm boyutlar üzerine bilinçlendirilmesi son derece önemlidir. Çünkü kentsel dönüşümün her bir boyutu temelde bu katılımcılardan ve onlara düşen sorumluluklardan oluşmaktadır. Bu kapsamda tez çalışmasına dönüşüm sürecindeki aktörler ve rolleri ile devam etmenin yararlı olacağı düşünülmektedir.

2.1.3. Kentsel dönüşüm projelerindeki aktörler ve rolleri

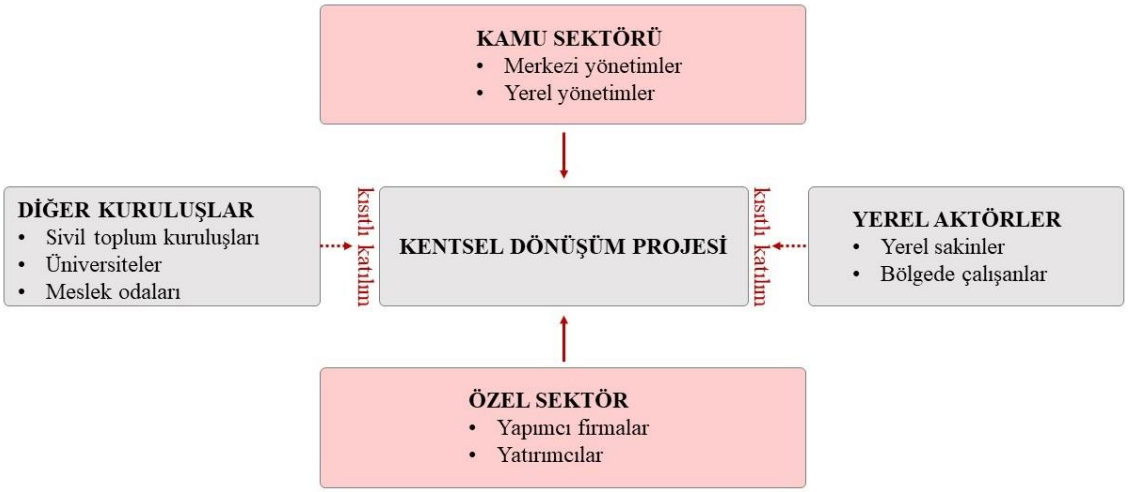
Farklı çıkar gruplarının oluşturduğu kentsel dönüşüm sürecinde aktörler arasındaki iletişim ve uzlaşma büyük önem taşımaktadır. Çalışma kapsamında aynı zamanda yapımcı firmalar odaklı dönüşüm sürecinden bahsedileceği için firmaların süreç boyunca sürekli etkileşim halinde olduğu aktörleri ve rollerini tanımanın faydası olacağı düşünülmektedir. Dönüşüm sürecine katılan aktörler ve rolleri birçok araştırmacıya göre farklı şekillerde gruplandırılmış, içerikte bunlardan bazılarına yer verilmiştir.

Avrupa Belediyeler ve Bölgeler Konseyi (Council of European Municipalities and Regions) (CEMR) kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörleri etkin oldukları alanlara göre sınıflandırmış ve 5 grupta incelemiştir;

- “Merkezi-bölgesel ve yerel aktörler (belediyeler ve alt birimleri) yönetsel anlamda etkindirler.
- Uzmanlar, özel sektör yatırımcıları, bankalar, kooperatifler, yapımcılar, mimarlık ve inşaat firmaları finansal anlamda etkindirler.
- Siyasi partiler, akademik odalar ve sivil toplum kuruluşları gibi bağımsız kuruluşlar ideolojik anlamda etkindirler.
- Yerel halk (kiracılar, ev sahipleri), sosyo-kültürel çalışanlar, bölge meclisleri sosyo-kültürel anlamda etkindirler.
- Sürece dışarıdan dahil olana uzmanlar ve akademisyenler profesyonel anlamda etkindirler” (Özden, 2008, s. 55-70).

Stoker (1995, s. 54) kentsel dönüşüm modelinin ana katılımcılarını yönetimler ve özel sektör olarak belirtmektedir. Mimarlar, plancılar, sivil toplum kuruluşları, profesyoneller, meslek odaları, yerel halk grupları gibi diğer aktörlerin de süreçte yer aldığını belirtmektedir. Has (2016, s. 30) dönüşüm sürecindeki aktörleri üç ana başlık altında; projeyi planlayan ve kurgulayan tasarımcılar, projenin yönetiminde, finansında ve uygulamasında yer alan kurum ve kuruluşlar, projeyi yönlendiren ve sonuç üründe yaşayacak olan kullanıcılar yani halk olarak ele almıştır. Nevin ve Shiner (2007, s. 308-309) ise aktör gruplarını; politikacıları içeren kurumsal ortaklıklar; yerel sakinleri, bölgede ikamet edenleri ve kar amacı gütmeyen kuruluşları içeren yerel topluluklar; işletmeler, yatırımcılar, inşaat firmalarını içeren özel sektör kuruluşları olarak üç başlık altında toplamıştır.

Beswick (2001, s. 95-96) kentsel dönüşüm uygulamalarındaki temel aktörleri dört ana başlık altında; kamu sektörü, özel sektör, gönüllü kuruluşlar ve yerel aktörler şeklinde gruplandırmıştır. Kentsel dönüşüm sürecindeki aktörlerin birbirleriyle olan etkileşimleri ve iletişimlerinin bilinmesi açısından temel aktörlerin bilinmesi önemlidir. Çalışma kapsamında aktörler bu gruplamadan yola çıkarak, merkezi ve yerel yönetimi içeren kamu sektörü; yatırımcılar ve yapımcı firmaları içeren özel sektör; sivil toplum örgütleri, üniversiteler ve meslek odalarını içeren diğer kuruluşlar; yerel sakinler, bölgede çalışanlar ve bölgeye yakın ikamet edenleri içeren yerel aktörler şeklinde dört grupta ele alınmıştır (Şekil 2.3).



Şekil 2.3. Kentsel dönüşüm projelerine etki eden aktörlerin ilişkisi

Bu şemadan da anlaşılacağı gibi Türkiye'deki dönüşümlerde kamu sektörü ve özel sektör en baskın grup olarak sürece tam katılım hakkına sahiptir. Projelerin ilerlemesinde büyük önem arz eden finansal ve yasal destek açısından bu aktiflik normaldir. Ancak diğer kuruluşların ve kullanıcı pozisyonunda olan yerel halkın kısıtlı katılımları birçok projede başarısızlığı getirebilecek niteliktedir. Dönüşüm projelerinden doğrudan etkilenen özel sektör ve yerel aktörlerin ilgili süreçlerde yer alması ve gerektiğinde uygulamalarda bulunması projelerin hedefleri ve sonuçları açısından önem arz etmektedir. Bu yüzden katılım dereceleri projelere göre dengelenmeli, ilgili her grubun katılımı sağlanmalıdır. Projelerin hedeflerine, ölçeklerine ve diğer koşullara göre süreçte yer alacak aktörler farklılık göstermektedir. Buna ek olarak aktörlerin beklentileri de birbirinden farklı olmaktadır. Dolayısıyla bu beklentilerin tüm taraflarca karşılanması ve ilişkilerin sorunsuzca yönetilmesi süreç boyunca sağlanması zor bir noktadır. Çalışmanın devamında kısaca bu aktörlerden bahsedilmiştir.

Kamu sektörü

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinde etkili bir aktör olarak kamu sektörünün yönetsel boyutta yer alması ile sürece önemli katkıları bulunmaktadır. Kamunun Şekil 7'de de anlaşılacağı üzere özel sektörle olan bağlantısı kuvvetli olmalı, tüm aktörlerle olan iletişimin koordinasyonunu iyi kurması gerekmektedir. Sürece olan katkıları Hague (2004, s. 178) tarafından şu şekilde ifade edilmektedir:

- Özel sektörün kentsel dönüşüm çalışmalarına katılmasını sağlamak,
- Diğer aktörlerle ilişkileri yönetmek,
- Dönüşüm sürecinde etik, eşit ve şeffaf yaklaşım geliştirmek,
- Verimli ve bütüncül bir hizmet sunmak,
- Sürdürülebilir adaletli politikalar izlemek ve uygulamaların denetlenmesini sağlamak.

Süreçte kamu sektörü başlığı altında merkezi ve yerel yönetimlerin önemi büyüktür. Merkezi yönetimlerin görev ve sorumlulukları açısından kentsel hizmetlerin yerine getirilmesinde yerel yönetimlere müdahale etme yetkisi bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin her aşamasında tarafsızlığını korumalı, gerekli yönlendirmeleri yapmalı ve projenin onaylanacak hale gelmesini sağlamalıdır (Hunt, 1965, s. 227). Dönüşümde finansman oluşumuna yönlendirici veya sağlayıcı nitelikte katkıda bulunmalıdır.

Yerel yönetimler ise merkezi yönetimin sahip olduğu sorumluluklar üzerinden yine yatırımcıları çekecek teşvik mekanizmaları sağlayarak kamu çıkarlarının zedelenmeden uygulamaların dikkatli ve sağlıklı kararlarla yapılmasını amaçlamaktadır. Projelerin alan seçimini stratejik, ekonomik ve politik olarak yapmakta, dönüşüme projenin kapsamına ilgili danışmanlık hizmetleri aldıktan sonra karar vermektedir. Bu danışmanlık hizmetlerinin raporları geliştirilecek stratejiler konusunda yönlendirici olmaktadır (Hunt, 1965, s. 227).

Özel sektör

Özel sektör kamudan farklı bir şekilde, tasarım becerisine sahip olarak hızlı operasyon gücü ve profesyonellik anlayışıyla kentsel dönüşümün kalitesini artırmaktadır (Haksever, 2019, s. 47). Projenin uygulanabilirliğini sağlayan bir nitelik taşımasından dolayı özel kuruluşlar anahtar role sahiptir. Öncelikli hedefleri projelerden elde edecekleri kâr oranı olmakla birlikte yerel halkın taleplerinin en iyi şekilde karşılanması için uğraşmaktadır. Dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesinde kamu sektöründen daha hakim konumda olması bu duruma yardımcı olmaktadır.

Genel olarak yerel ve merkezi yönetimler kentsel dönüşüm uygulamalarının maliyet yükünü azaltma veya proje risklerini paylaşma isteğinden dolayı özel sektöre ihtiyaç duymaktadırlar. Özel sektör de bu riski alabilmesi için vergi indirimleri, kira yardımları, onay süreçlerinin hızlı olması gibi teşviklerin sağlanmasını talep etmektedir. Gereken şartları sağlayan özel kuruluşlar projelerin geliştirilmesine, sürecin ilerlemesine ve yönlendirilmesine katkı sağlarlar (Hunt, 1965, s. 228). Dönüşümde yer alan özel kuruluşlar başta yapımcı/yüklenici firmalar olmak üzere, emlak şirketleri, mühendislik-mimarlık firmaları, finansmanın sağlandığı mal sahipleri ve şirketlerden oluşan özel girişimcilerden oluşabilmektedir.

Diğer kuruluşlar

Kentsel dönüşüm projelerinde gönüllü olarak faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları (STK), daha çok danışmanlık görevi gören üniversiteler, ilgili akademisyenler ve uygulamalar üzerine görüş bildiren meslek odalarının katılımları önemli bir yer kaplamaktadır. STK'ların planlama ve tasarımda önemi büyük olmakla birlikte gelişmiş ülkelerin çoğunda kamuoyunu yansıtmada görev almaları yasalarla desteklenmektedir. Bu anlamda STK'nın faaliyetleri genel olarak danışmanlık, halkı bilgilendirme ve arabuluculuk olarak belirtilmektedir. Halk ve otoritelerin bir araya gelmesine yardımcı olan, toplum içinde güvenilirlik oluşturan, halkın yaşam kalitesini arttırıcı aktiviteler oluşturan STK'ların dönüşüme katılması ve yerel halkla diğer aktörler arasında köprü görevi görmesi projenin başarısında artış sağlayabilmektedir.

Üniversitelerin ilgili bölümlerinde konuyla ilgili çalışmalar yapan ve tecrübe edinmiş akademisyenlerin görüşleri, bakış açıları ve önerileri kentsel dönüşüm projelerinin gelişiminde olumlu etkiler bırakmaktadır. Bilinmeyen konularla ilgili alanında uzmanlaşmış kişilerden yardım alınması ve çözümler üretilmesi sürecin hızlanmasına, çıkan ürünün kalitesine büyük katkıda bulunmaktadır. Aynı şekilde yapılacak olan dönüşüm projeleri için ilgili meslek odalarının görüşlerini almak ve teknik konularda uzmanların yardımıyla süreçte ilerlemek birçok konuda olumlu sonuçlar oluşturacaktır.

Yerel aktörler

Yerel halk ve kullanıcılar yönlendiren, denetleyen ve kullanan olarak kentsel dönüşümde verilen kararlardan doğrudan etkilenen aktörler olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm nerede yapılırsa yapılsın her alanda toplumu ilgilendiren bir sürece sahiptir. Bu anlamda dönüşüm alanında yaşayacak olan yerel halkın bilgilendirilmesi gerekmektedir. Kullanıcının hangi ürünlerden, hizmetlerden ve sosyal donatılardan ne şekilde yararlanacağını, gelecekteki yaşamını nasıl etkileyeceğini bilmesi önemlidir. Kentsel dönüşüm projelerinin tersine diğer inşaat projelerinin kullanıcıları inşaat bitiminde veya yapılan planlardan sonra da belirlenebilmektedir. Ancak dönüşüm projelerinde kullanıcılar ve istekleri belli olduğundan sürecin başından sonuna kadar onların katılımları ile projenin uygulanması başarı sağlanmasında büyük bir kriter olmaktadır.

Kullanıcıların rolünü tezin konusu olan yapımcı firmalar üzerinden alacak olursak, yapım sürecinde ve sonrasında bu iki aktör arasında iletişimin üst seviyede sağlanması gereken bir bağlılık oluşturulmalıdır. Çünkü biri projenin yönetiminde, yapımında ve finansında yer almakta, diğeri yapılacak olan ürünü kullanan ve bir bakıma denetleyen taraftadır. Kentsel dönüşümde iki ana grup olarak ele alınan bu aktörler arasında çoklu mal sahiplerinden kaynaklı sorunlar yaşanabilmektedir. Tarafların istekleri ve beklentileri bazı durumlarda çakışmakta, anlaşmazlık oluşmaktadır. Bunlara çalışmanın ilerleyen kısımlarında, yapımcı firmaların karşılaştığı sorunlarda daha detaylı bir şekilde değinilmektedir.

Bu bölümde tez kapsamında kentsel dönüşüm sürecinin daha net anlaşılması için tanımlamaları yapılmış, dünyada ve Türkiye'deki uygulamalarından kısaca bahsedilmiş, boyutları ve süreçte yer alan aktörler ele alınmıştır. Bir sonraki bölümde ise literatür kısmına devam edilerek tez konusunun diğer başlığı olan kaliteli bina kavramı, ilgili alt başlıklarıyla irdelenmektedir.

2.2. Kalite ve Kaliteli Bina Üretimi

Üretim süreci her sektörde olduğu gibi yapı sektöründe de birçok etkeni bir araya getiren, en başta karar verme aşaması ile başlayıp bu kararın planlandığı gibi uygulamasını gerektiren bir oluşumdur. Çoğunlukla karmaşık bir yapıya sahip olarak uzun zaman

gerektirebilen süreçlerdir. Bu anlamda sürecin aksamadan yürütülmesi ve sonuçlanması proje yönetimini gerektirmektedir. Ancak bu sayede ortaya çıkan ürün olan binanın kalitesi sağlanabilmektedir. Bu bölümde ilk olarak proje yönetimi kapsamında kalite ve kaliteli bina kavramları irdelenmekte daha sonra da yapılan araştırmalar üzerinden kaliteyi etkileyen başarı faktörleri değerlendirilmektedir.

2.2.1. Kalite ve kaliteli bina

Kalite, diğer sektörlerde olduğu gibi yapı sektöründe de ürün olan binanın her yönden değerini belirleyen önemli bir kriterdir. TDK'ya göre "bir şeyin iyi veya kötü olma özelliği, nitelik" olarak ele alınmaktadır (Türk Dil Kurumu [TDK], 2021). İnşaat açısından kalitenin tanımlanması zordur. Kalite, ele alınan konuya göre farklı kişiler için farklı tanımlar ifade edebilmektedir. Bazıları için müşteri memnuniyetini temsil ederken bazıları kaliteyi sözleşme gerekliliklerine uygunluk olarak yorumlayabilmektedir. Kalite ile ilgili bu tanımlar ve yorumlar Çizelge 2.3'te açıklanmaktadır.

Çizelge 2.3. Kalitenin bazı tanımları

ARAŞTIRMACI / KURUM	KALİTENİN TANIMLARI
Avrupa Kalite Kontrol Organizasyonu [EOQC]	"bir ürün veya hizmetin tüketicinin isteklerine uygunluk derecesi" "mal ve hizmetlerde, özellikle gereksinimlere uyma ve müşterileri tatmin etme derecesinde mükemmelliğin ifadesi" (Derbisher, 1971, s. 815)
Philip Kotler & Kevin Keller	"ürünün müşteriler tarafından değinilen veya ima edilen istekleri karşılayabilme yeteneğine sahip niteliklerinin toplamı" (Keller ve Kotler, 2011, s. 131)
Joseph Juran	"standartlara uygunluk" "kullanım için uygunluk" (Juran, 1998, s. 215)
Jha & Iyer, Chockalingam & Jha	"mal sahibi/kullanıcı ihtiyaçlarının bir bütçe ve belirtilen program dahilinde tanımlanan iş kapsamına göre karşılanması" (Iyer ve Jha, 2006, s. 1155-1156; Chockalingam ve Jha, 2009, s. 70)
Mustafa Pultar	"üstünlük, tercih edilebilirlik, mükemmellik" (Pultar, 1994, s. 7)
ISO 9000:2001	"doğal olarak var olan özelliklerin gerekleri ne ölçüde yerine getirebildiği" (International Organization for Standardization [ISO] 9000, 2001)
Philip B. Crosby	"gereksinimlere uygunluk" (Crosby, 1979, s. 31)

Çizelge 2.3. Kalitenin bazı tanımları (devam)

Amerikan Kalite Topluluğu (ASQ)	"her bir kişi ve sektörün kendi özgün tanımına sahip olduğu bir kavram, teknik anlamda ise belirlenmiş gereksinimlerin karşılanma becerisi ya da bir ürünün eksiksiz oluşu" (Amerikan Kalite Topluluğu [ASQ], t.y.)
W. Edwards Deming	"verimli üretim" "iyi kalite, müşteriye uygun bir kalite standardı ile öngörülebilir bir tekdüzelik ve güvenilirlik derecesi anlamına gelir" (Chandrupatla, 2009, s. 1)
Robert Pirsig	"önemsemenin ve bakımın sonucu" (Pirsig, 1974, s. 1)
Yeliz Olcay ve Nur Esin	"gereksinimleri müşteri tarafından ortaya konan ve ölçülen bir kavram" (Olcay ve Esin, 2010, s. 71)

Bu tanımlardan yola çıkarak kalite için özetle, verimli bir üretim olarak tanımlanan iş kapsamında standartlara uygun bir şekilde hizmet veya üründe taahhüt edilen gereksinimleri, talepleri ve beklentileri karşılama durumu denilebilir. Kavramın çok boyutlu yapısı yukarıdaki gibi birçok farklı bakış açısından değerlendirilmesine neden olmuştur. Kalite;

- "Bir önlemdir: Sorunlar ortaya çıkmadan önce çözümleri oluşturur, ürün ve hizmetlerin yapısına tasarım yoluyla üstünlük ve kusursuzluk arayışı katar.
- Müşterinin tatminidir: Ürün ve hizmetin ne kadar iyi olduğu konusundaki son kararın verdiği memnunluktur.
- Verimliliktir: İşlerini yapabilmek için gerekli eğitimden geçen ihtiyaç duyduğu araç, gereç ve talimatlarla desteklenen personelden elde edilir.
- Esnekliktir: Talepleri karşılamak için değişmeyi göze almak ve bu konuda istekli olmaktır.
- Etkili olmaktır: İşleri çabuk ve doğru olarak yapmaktır.
- Programa uymaktır: İşleri zamanında yapmaktır.
- Bir süreçtir: Süregelen bir gelişmeyi kapsar.
- Bir yatırımdır: Uzun dönemde bir işi ilk defa doğru olarak yapmak hatayı sonradan düzeltmekten daha ucuzdur.
- Kusursuzluk arayışına sistemli bir yaklaşımdır" (Kaya, 1999, s. 5-6).

Literatürde, inşaat projelerinin kalite tanımları benzer içeriklere sahiptir, ancak farklı doğaları nedeniyle zaman ve maliyete özel vurgu yapılmıştır. Kalite tanımları benzerlik gösterse de kapsamları bazı araştırmacılara göre değişmektedir. Örneğin Chung, bir binanın yaşam döngüsü boyunca tasarlandığı gibi çalışıyorsa iyi bir kaliteye sahip olduğunu savunarak tanımlamayı bina ile sınırlandırmıştır. Öte yandan Rumane, sadece projede kullanılan malzeme ve ekipmanın değil, aynı zamanda yönetim anlayışının da kaliteyi etkilediğini ve dolayısıyla tanıma proje yönetimi kavramını da dahil ettiğini belirtmiştir (Acıkara, Kazaz ve Ulubeyli, 2017, s. 204). Tuğal ve Coşgun (1997, s. 8) kaliteyi, "kaynakların verimli kullanımını sağlayan, ürüne kullanım uygunluğu kazandıran, kullanıcı gereksinmelerine uygun üretim anlayışını egemen kılan bir kavram" olarak tanımlamıştır. Buna ek olarak Taş, Coşgun ve Taş (2007, s. 3431) çalışmalarında "kalıcı konutların ve çevrelerinin, kullanıcıların sosyal, kültürel ve psikolojik ihtiyaçlarını ne düzeyde karşılayabildiği konut kalitesinin bir göstergesidir" sonucuna varmışlardır. İnşaat projelerinde istenilen kaliteye ulaşmak için kapsamı ne olursa olsun önce müşteri gereksinimleri belirlenmeli, daha sonra gereksinimleri karşılayacak gerekli faaliyetler planlanmalı ve son olarak inşaat aşamasında bu faaliyetler doğru bir şekilde gerçekleştirilmelidir.

Tasarım kalite bileşenleri, bir faaliyetin nasıl gerçekleştirilmesi gerektiğini belirleyen ve her faaliyet gerçekleştirildikten sonra beklenen durumu gösteren kriterlerdir. Benzer şekilde, inşaat süreci kalite bileşenleri, istenen kaliteye ulaşmak için kontrol faaliyetlerinin nasıl yapılması gerektiğini gösteren kriterlerdir. Tasarım kalitesi ne kadar iyi olursa olsun, kaliteye ulaşmak etkili kontrollere bağlıdır. Bu bağlamda yapı üretim sürecinde, hem tasarımcılar hem de uygulayıcılar, inşaat projelerinin kalitesinin belirlenmesinde büyük bir etkiye sahiptir (Acıkara ve diğerleri, 2017, s. 204).

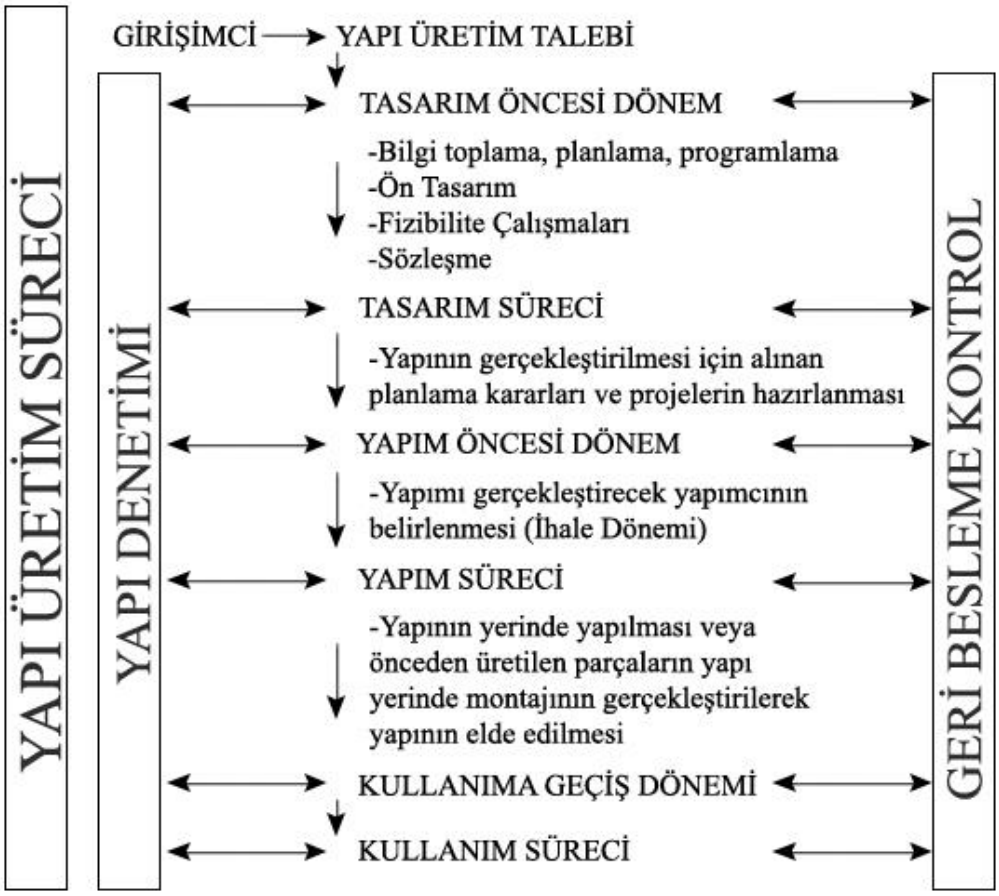
Yapıda kaliteyi elde edebilmek, kaliteli bir bina üretiminin oluşumu ile ilgili yapılan araştırmalar incelendiğinde yapı üretim sürecinin ve yapı/bina üretiminde kalite üzerine ele alınan konuların kavranması gerektiği anlaşılmaktadır.

İhtiyaç duyulan yapının gerçekleştirilmesi belirli bir süreci kapsayan iş ve işlemlerin yürütülmesini gerektirir. İhtiyaç duyulan yapının karar verildikten sonra elde edilebilmesi

için yürütülen faaliyetleri içine alan bu sürece yapı üretim süreci denmektedir (Taş, 2003, s. 48). Bu süreçte amaç, gerekli fiziksel mekanları süre, maliyet ve kalite bakımından uygun olarak koordineli bir sistemle oluşturmaktır. Yapı üretim sürecinin bileşenleri şu şekilde sıralanabilir (Paşalı Tuna, 2011, s. 7-8):

- "Girdiler (kaynaklar): Sistemin çevreden aldığı süreç ve içinde yararlandığı etmenlerdir. Bunlar; malzemeler ve araçların yer aldığı fiziksel kaynaklar; üretim sırasında yararlanılan bilgileri oluşturan enformasyon; yürüten, karar verici ve uygulayıcı kişiler olan işgücü ve üretim için gerekli olan parasal kaynaklar olarak finansman şeklinde tanımlanmaktadır".
- Çıktılar (ürün): Üretimin nihai amacını teşkil eden ve üretim sonucunda elde edilen ürün ya da ürünler sistemin çıktısıdır. Yapı üretim sürecindeki çıktılar "binalar, bina bileşenleri ve binaların oluşturduğu yapay çevredir".
- Süreç: Sistemin işlevinin planlanan şekilde yerine getirilebilmesi amacıyla, girdileri amaçlanan çıktılara dönüştürecek işlem ve eylemleri içeren süredir.
- Sınırlamalar: Her sistemin işleyişi süresince karşılaştığı belli sınırlar vardır. Bu sınırlar "hedef" ve "sorumluluk" olmak üzere ikiye ayrılır. "Hedef", ulaşılmak istenen sonuç olarak özetlenebilir. "Sorumluluk" ise hedeflenen sonuca ulaşmayı zorlaştıran ve o sonuca mana kazandıracak boyutlar katan bir kavramdır.
- Geri besleme ve kontrol: Sürecin çıktılarının, ya da başka bir deyişle sürecin sonucunda elde edilen ürünlerin, başlangıçta hedeflenen sonuçla kabul edilen kriterler ışığında karşılaştırılmasıdır.

Yapı üretim süreci ihtiyaç üzerine bir taleple başlayan ve yapı kullanım aşamasına kadar devam eden aşamaları oluşturmaktadır (Şekil 2.4). İnşaat sektöründe ürün olan binada kalitenin elde edilmesi bu süreçte gerçekleştirilen aşamaların sistematik bir biçimde planlanması, yürütülmesi ve kontrol edilmesine bağlıdır.



Şekil 2.4. Yapı üretim süreci aşamaları (Taş, 2003, s. 49)

Yapı üretim sürecini oluşturan her bir aşamada maliyet, zaman ve kalite kriterlerinin sağlanarak projenin ihtiyaçlarına yönelik hareket edilmesi kaliteli bir bina üretimi için önemli çıkarımlardır. Literatürde yapı üretim sürecinde kalitenin oluşturulmasına yönelik birçok yorum bulunmaktadır.

Yapı üretim sürecinde kalitenin 3 boyutla ele alınması gerektiği savunulmaktadır. Bunlar;

- Tasarım kalitesi: Tasarımda kalite anlayışı kullanıcı beklentilerine doğru analiz yapılarak cevap verilmesidir. Tasarım kalitesinin sağlanabilmesi için kullanıcı

gereksinimleri göz önünde bulundurularak arazi ve organizasyon verileri iyi şekilde analiz edilmelidir (Utkutuğ, 2006, s. 207).

- Uygunluk kalitesi: Uygunluk kalitesi yapının tasarım kalitesine ne derece uyduğu ile ilgilidir. Üretim sırasında uygunluk kalitesinin sağlanabilmesi için tasarım aşamasında belirlenen şartlara ve standartlara uyulması gereklidir (Utkutuğ, 2006, s. 207).
- Kullanım kalitesi: Yapının kullanım ömrü boyunca kalitesini devam ettirmesi gereklidir. Kullanıcı gereksinimleri belirlenerek yapılan yapılarda ürün kalitesi korunabilir ancak kullanıcı odaklı olmayan üretimlerde sorunlar çıkabilmekte ve kullanıcı kendi ihtiyaçlarına göre yapı üzerinde değişiklikler yapmaya yönelmektedir (Korur, Sayın, Oğuzalp ve Korkmaz, 2006, s. 180).

İngiltere'de başarılı mimari tasarımlara ödül veren ve örnek olarak sunan Better Public Building Kurumu kaliteli bir tasarımı;

- Kullanıcı memnuniyeti sağlamalı
- Fiziksel ve sosyal çevresine katkı yapmalı,
- Yaşam çevresine değer katmalı ve yaşam maliyetini düşürmeli,
- Yapım ve kullanımında güvenli bir çevre sunmalı,
- Kamu yararı için; esnek, uzun ömürlü, sürdürülebilir ve ekolojik çevreler yaratmalı,
- Yapım ve kullanım sırasında; atık materyalleri, enerji kullanımını ve kirliliği minimize etmeli,
- Kullanıcıları ve kamu için çekici/estetik ve sağlıklı olmalı,
- Yapımın hızlı ve güvenli, sonucun faydalı ve verimli olmasına katkı sağlamalı, kolayca ve düşük maliyetlerle başarılabilmeli ve sürdürülebilir olmalı şeklinde tanımlamaktadır (Gök, 2019, s. 61).

Yukarıda da bahsedildiği gibi binada kalitenin oluşturulması literatürde birçok kişiye göre farklılık göstermektedir. Bunlar Çizelge 2.4'te tablo haline getirilerek özetlenmiştir.

Çizelge 2.4. Bina kalitesi kriterleri

ARAŞTIRMACI / KURUM	BİNA KALİTESİ KRİTERLERİ
Recai Akdoğan	• Yönetmelik ve standartlara uyum • Çevresel kalitenin sağlanması • Tasarım kalitesi • Yapım kalitesi • İşletme kalitesi (Akdoğan, 2005, s. 69-70)
A. Tanju Gültekin	• Fiziksel Kriterler • Görsel Kriterler • Sosyal İletişim Kriterleri • Psikolojik Kriterler • Ekonomik Kriterler (Gültekin, 1999, s. 60)
Vildan Orhan	Objektif ve sübjektif kalite. Garvin anlayışı: • İşlevsellik, • Uygunluk, • Güvenilirlik, • Dayanıklılık, • Faydalılık, • Estetik, • Görünen (Algılanan) Kalite, • (Teknik) Özellikler (Orhan, 2008, s. 27)
Yeliz Olcay ve Nur Esin	• Lokasyon • Uygun fiyat • Çabuk teslim • Deprem güvenliği • Büyüklük • Kullanışlılık • Estetik • Teknik (su, elektrik, ısınma) • Hizmet • Otopark • Güvenlik • Sosyal olanaklar (Olcay ve Esin, 2010, s. 77)

Çizelge 2.4. Bina kalitesi kriterleri (devam)

Yapılı Çevre ve Tasarım Uygulama ve Araştırma Merkezi (MATPUM)	<u>Kentsel tasarım ölçeğinde:</u> • Kavramlar ve kimlik • Sürdürülebilirlik ve mekansal destek sist. • İletişim sistemleri • Nüfus yoğunluğu /konut yapısı biçimi • Yerleşim ve çevre düzeni • Doğal ekolojik yapı ve doğal peyzaj • Arazi değerlendirmesi ve yer seçimi • Peyzaj kullanımı ve çevresel etkiler • Güvenlik • Bütüncül sistem olarak açık alanlar • Doğal enerji • Kaynaklarının kullanımı • Yaya merkezli yollar • Evsel atıkların değerlendirilmesi • Spor alanları • Evrensel ve kapsayıcı tasarım (MATPUM, 2010) <u>Yapı tasarımı ölçeğinde:</u> • Apartman ortak alanlarında dolaşım • Toplu konutlarda sera, balkon, teras ve korkuluklar • Meskenlerde depolama • Meskenlerde yatak odaları • Meskenlerde mutfaklar • Meskenlerde banyo ve tuvaletler • Toplu konutlarda yalıtım • Toplu konutlarda enerji verimliliği • Toplu konutlarda güvenlik
Serpil Çerçi	"Yapının objektif (nesnel) kalitesi: Objektif kalite, her yapıda tamamen veya kısmen bulunmak zorunluluğunda olan ve yapının en küçük fonksiyonel elemanlarından bütününe kadar, dar anlamda madde ile ilgili kalitesidir. Yapının sübjektif (öznel) kalitesi: Subjektif kalite, toplumun sosyal, ekonomik kuruluşu, değer sistemi, gelenekleri, kendine has özellikleri ve çevrenin sanatkârı (mimar, mühendis) etkilemesiyle ve problemi ele alış şekline tesir etmesiyle oluşan kalitedir" (Çerçi, 1997, s. 22)
Serpil Çerçi	• Planlamadaki başarı ve verim (programın belirlenmesindeki, mühendislik ve şantiye çalışmalarındaki verim vb.) • Malzemenin durumu (malzeme seçilmesi, temin edilmesi, kontrolü, muhafazası vb.) • İnşaatın yapılması (personelin eğitilmesi, koordinasyonunun yapılması, kontrolü, inşaattaki bileşenlerin kontrol ve düzenlenmesi) (Çerçi, 1997, s. 27)

Çizelge 2.4. Bina kalitesi kriterleri (devam)

A. Tanju Gültekin	• Kullanıcı gereksinimleri • Kalite ölçümü ve ölçütleri • Kalite elde etme eylemleri gereksinimi • Elde edilen kalitenin sürdürülebilirliği • Elde edilen yapı kalitesinin çevresel kaliteye etkisi (Gültekin, 1999, s. 201)
Yıldız Sey	• İşlevsellik • Dayanıklılık • Güvenlik • Güvenilirlik • Estetik (Sey, 1994)
Design Quality Indicator (DQI)	• İşlevsellik (kullanım, erişim, mekan) • Etki (karakter ve yenilik, biçim ve malzeme, iç mekan çevresi, kente ve fiziksel çevreye uyum) • Yapı kalitesi (performans, mühendislik sistemleri, yapım sistemleri (Whyte ve Gann, 2003, s. 394)
Home Quality Mark (HQM)	• Maliyet, rahatlık, ayak izi ana başlıkları altında: • Çevre; ulaşım ve hareketler • Çevre; Açıkhava • Çevre; Güvenlik ve direnç • Bina; Konfor • Bina; Enerji ve Maliyet • Bina; Malzeme • Bina; Mekan • Bina; Su • Teslim; Kalite Güvence • Teslim; İnşaat Etkisi • Teslim; Kullanıcı Tecrübesi (HQM, 2015, s. 7)
Building Quality Assessment (BQA)	• Temsil • Mekan işlevselliği • Giriş ve dolaşım • İş hizmetleri • Ticari hizmetler • Çalışma alanı • Sağlık ve güvenlik • Yapısal değerlendirme • Yapı işleri (Best, Valence ve Langston, 2003, s. 274)
Housing Quality Indicator (HQI)	• Konum • Yerleşim: görsel etki, alan kullanımı • Yerleşim: yollar ve hareketler • Konut: büyüklük, plan, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik • Kullanım performansı (HQI, 2000, s. 3)

Kalitenin bu kavramsal ve yapısal anlamları incelendiğinde, yapı sektörü ve kentsel dönüşüm ölçeğinde farklı araştırmacıların yorumları ve çalışmaları üzerinden ele alınan tüm bu kriterlerin yapıda kalitenin sağlanması noktasında önemli referanslar olduğu düşünülmektedir. Çalışmanın çıkış noktası olan kentsel dönüşüm projelerinde de bu kriterlerin süreçte kentsel dönüşüm kavramının gereklilikleri ve bağlı olduğu boyutları ile ele alınması kaliteli bir bina üretimi için sağlam bir sistem oluşturacaktır.

Kentsel dönüşüm süreci çoklu mal sahipleri ve katılımcıları, farklı boyutları ve amaçları ile bir araya getirdiğinden birçok sorunla baş etme gücüne sahip olmayı gerektirmektedir. Kaliteli bir bina üretiminin gerçekleşmesi için projenin sağlam bir yönetim sistemine sahip olması ihtiyacını doğurmaktadır. Her aşamanın planlanması projenin başlangıcında yapılması gereken bir olgu olarak detaylı bir şekilde yapılmalı, ilerleyen aşamalarda gerçekleşebilecek olası sorunlar için çözümler üretilmelidir. Aksi takdirde projede başarının sağlanması ve kalitenin elde edilmesi zorlaşmaktadır. Projede kalite başarı demektir, bu anlamda başarının oluşmasını sağlayan veya projelerde olumsuz sonuçlara neden olan birtakım faktörler üzerinde durulmasının yararlı olacağı düşünülmüştür.

2.2.2. Bina üretiminde kaliteyi etkileyen faktörler

İnşaat sektörü, düşük maliyetli daha basit inşaat projelerinden yüksek maliyetli daha karmaşık inşaat projelerine kadar çok çeşitlidir. Ayrıca, her projenin amaçları, koşulları ve sonuçları bir yerden diğerine farklı olabilir. Ancak, proje yaşam döngüsü tüm proje türleri için aynı prosedürü izler. İnşaat projelerin süresi genellikle belirlenen hedeflere göre uzamak zorunda kalabilir. Bu nedenle, uzun bir görev süresi boyunca, düzgün çalışılmasını engelleyebilecek birçok engel olabilir. Bu bağlamda projede başarıyı ve dolayısıyla kaliteyi etkileyen faktörlerin neler olabileceğinin irdelenmesi, çalışmanın ilerleyen aşamalarında da bu kriterler üzerinden bulguların değerlendirilmesi amaca ulaşmada etkili olacaktır.

Bir projenin erken aşamalarında stratejik planlama, proje hedefine başarılı bir şekilde ulaşmak için önemlidir (Mashwama, Aigbavboa ve Thwala, 2017, s. 449). Bahsedilen planlama yine proje yönetiminde baş faktörler olarak maliyet, zaman ve kalite üzerinden değerlendirilmektedir. Burada gerçekleşebilecek herhangi bir maliyet ve zaman aşımı

veya kalitede düşüklük gibi başarısızlığa neden olabilecek olumsuz durumların önlenmesi için stratejik bir planlamanın proje hedeflerinin belirlendiği aşamada yapılması önerilmektedir. Bu konuda yardımcı olacak bilgi sahibi profesyoneller proje yöneticileridir. Proje yöneticilerinin projeye atandıkları noktada projenin planlanması, izlenmesi, geri bildirimlerin sağlanması, yürütülmesi ve kontrolü, düzeltici önlemlerin alınması ve eksiklerin gözden kaçmasının engellenmesi kolaylaşacak, sistem daha düzenli bir akışta devam edecektir.

Pek çok araştırmacı, kaliteli proje için uygun eğitim ve genişletme deneyiminin gerekli olduğu konusunda hemfikirdir. Proje sürecinde farklı aşamalarda yer alan katılımcıların, özellikle de inşaat kalitesi bakımından yapım aşamasında görev alacak olan işçilerin kalitenin ve kaliteli bina üretimi için yapılması gereken hususların ne olduğu konusunda bilgilendirilmesinin etkili olacağı düşünülmektedir. Buna ek olarak, kalitede sürekli iyileştirme ve geliştirmenin süreç boyunca sağlanması birçok noktada oluşabilecek olumsuz durumlara karşı bir önlemdir. Çünkü hataları düzeltmek genellikle ilk seferde doğru yapmaktan daha pahalıdır (Mashwama ve diğerleri, 2017, s. 450).

Chan, Scott ve L. Chan (2004, s. 153) tarafından bir inşaat projesi için kategorize edilen kritik başarı faktörleri 5 grupta incelenmiştir. Bunlar:

- insanla ilgili faktörler,
- projeyle ilgili faktörler,
- proje prosedürleri,
- proje yönetim aksiyonları
- dış çevredir.

Yazar en önemli faktörler olarak insanla ilgili olanları almıştır. İnsanla ilgili faktörler, projenin uyumlu ve gerilimin olmadığı bir ortamda başarıyla bitirilmesinde önemlidir (Chan ve diğerleri, 2004, s. 154). Müşteri/mal sahibi temsilcileri, mühendisler ve yükleniciler birbirlerine karşı üstünlük göstermeye çalışarak baskın olmak isterlerse projenin başarısı tehlikeye girmektedir. İnsan faktörü iş sürecinin düzenli ve kusursuz bir şekilde gitmesine en büyük yardımcı olarak görülmüştür. Buna ek olarak inşaat

projelerinde problemlerin çoğu arazi araştırmasının/ teftişinin/ gözleminin eksikliğinden meydana gelmektedir. Çoğu proje tasarımcıları ikincil bilgilere göre tasarım yaparlar, bu da inşaat problemlerinin başlangıç noktasıdır. Ayrıca değişen arazi koşulları projenin gecikmesinde öne çıkan bir faktör olarak belirtilmiştir.

Aynı şekilde inşaat projelerinin başarısı yüklenicilerin esneklik ve uyum yeteneklerine de bağlı görülmektedir (Chan ve diğerleri, 2004, s. 155). Genellikle, problemler onlarla olan etkileşimlerde meydana gelmektedir. Mühendislerin, mimarların talimatlarına uyarak ve işlerini kolaylaştırarak doğru tutumla hareket eden yükleniciler her zaman karışık durumları rahatlıkla çözebilirlerken, hırslı ve zor yükleniciler sözleşmede ve diğer çalışma şartlarında çoğu zaman yasal boşluk ararlar, böylece düşük çalışmayla yüksek yarar elde etme amacına girerler. Yüklenicilerin bahsedilen esnekliğe sahip olması için de proje sürecine yeterli zamanın verilmesi ve ilgili kanunlardaki koşulların sağlanması konusu ise kamuya değinilen bir nokta olarak görülmekte, aslında bu durumun baştan aşağı bir döngü olarak ele alınması gerektiği belirtilmektedir.

Maliyet, zaman ve kapsam kısıtlarının belirlenen hedeflere göre projeye uygun olarak gerçekleştirilmesi projede kaliteye ve başarıya ulaşmanın en önemli yoludur. Bu kısıtlarda meydana gelecek herhangi bir değişiklik projenin kalitesini büyük ölçüde etkilemektedir. Bu bağlamda inşaatta ortaya çıkabilecek gecikme nedenlerinin irdelenmesi çalışmanın ilerleyişi açısından katkı sağlayacaktır.

Ürdün'de gerçekleşmiş olan bir araştırma inşaatta gecikme nedenlerini ele almıştır. Bu çalışmanın amacı, inşaat sektöründeki gecikmelerin önemli nedenlerinin tanımlanması, yüklenicilerin ve danışmanların bakış açılarından geleneksel sözleşme tipi için bu nedenlerin öneminin incelenmesi olmuştur. Yüklenicilerin ve danışmanların yorumları alınarak anket yoluyla analizi sağlanan bu çalışmada 28 iyi bilinen gecikme nedenleri farklı katılımcılara ve konulara göre 8 önemli grup altında kategorize edilmiştir (Odeh ve Battaineh, 2002, s. 69) (Çizelge 2.5).

Çizelge 2.5. İnşatta gecikme nedenleri (Odeh ve Battaineh, 2002, s. 69)

Müşteriyi İlgilendiren Faktörler	• Bitmiş projenin finans ve ödemeleri • Mal sahibi müdahalesi • Yavaş karar alımı • Mal sahibi tarafından dayatılan ve gerçekdışı olan sözleşme süresi
Yükleniciyi İlgilendiren Faktörler	• Saha yönetimi • Hatalı planlama • Yetersiz yüklenici deneyimi • İnşaat sürecindeki hatalar • Taşeron yüzünden oluşan hatalı yapım yöntemleri ve gecikmeleri
Danışmanı İlgilendiren Faktörler	• Sözleşme yönetimi • Çizimlerin hazırlığı ve onayı • Kalite-kontrol güveni • Testler ve denetlemelerin onayı için uzun bekleme zamanı
Malzeme Faktörleri	• Kalite ve eksiklik
İşgücü ve Teçhizatla İlgili Faktörler	• İşgücü temini • İşgücü verimliliği • Teçhizat uygunluğu ve bozukluğu
Sözleşmeyle İlgili Faktörler	• Değişen istekler • Hatalar ve uyuşmazlık
Sözleşmede Etkili İlişkilerle İlgili Faktörler	• İnşaat sürecindeki büyük tartışmalar ve uzlaşmalar • Tüm projedeki tarafların uygun olmayan organizasyonel yapısal bağlantısı • Tarafların iletişim eksikliği
Dış Faktörler	• Hava durumu • Yönetmeliklerdeki değişimler • Komşularla ilgili problemler • Arazi koşulları

Bu faktörlere göre yapılan ankette yüklenicilere göre en önemli gecikme faktörü işgücü verimliliği olarak ortaya çıkmıştır. Danışmanlara göre de en önemli gecikme faktörü yetersiz yüklenici deneyimidir. Tüm taraflar ilk önemli beş faktörü; yetersiz yüklenici deneyimi, mal sahibiyle çatışmalar/müdahalesi ve işin finansmanı olarak tanımlamışlardır. Ayrıca, ilk on maddedeki önemli faktörler arasında; taşeronlar tarafından olan gecikmeler, mal sahipleri tarafından verilen yavaş kararlar, hatalı planlama ve işgücü verimliliği bulunmaktadır.

Verilen kriterler göz önüne alındığında, inşaat projelerinde başarıyı dolayısıyla kaliteyi etkileyen pek çok faktörün olabileceği görülmektedir. Proje süreçleri benzerlik gösterse de bu çalışmada ele alınan konu olarak kentsel dönüşüm projelerinde durum daha karmaşık bir hale gelebilmektedir. Sürecin uzunluğu, müşteri-kullanıcı tanımının farklılık göstermesi, farklı boyutların ele alınması, yapılan sözleşme tipleri, maliyetin belirlenmesindeki zorluklar gibi konularda diğer projelere nazaran daha çok sorunla karşılaşılmaktadır. Tez çalışmasının ana aktörü olan, kentsel dönüşüm proje sürecinde aktif olarak görev alan yapımcı firmalar da bu sorunların özellikle yönetsel ve finansal boyutunda önemli bir yere sahiptir. Bu bağlamda yapımcı firma kavramına, firmaların kaliteli bir bina üretimi için faaliyetlerine ve kaliteyle olan etkileşimlerine değinilmesi yararlı olacaktır.

2.3. Yapımcı Firmalar

Genel olarak "yapımcı firma" veya "yüklenici", "müteahhit" olarak da geçen kavram, inşaat sektöründe işverenlere bağımsız, profesyonel hizmetler sağlayan bir firma veya birey olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'deki bu kavramlar, Türk Dil Kurumu tarafından "yüklenici, kendi adına veya sözleşmeciden devraldığı inşaat işini yapmakla yükümlü gerçek kişi" şeklinde yapılmıştır (Bayraktar ve Bayraktar, 2017, s. 42). Yapı Denetim Hakkında Kanun'a göre ise "yapı müteahhidi" şeklinde "yapım işini, yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticarî amaçla ya da kendisi için şahsî finans kaynaklarını kullanarak üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı, gerçek ve tüzel kişi" olarak tanımlanmıştır (Yapı Denetimi Hakkında Kanun, 2001). Tüm bu tanımlara bakıldığında da anlaşılacağı gibi yapımcı firmaların birincil amacı kar etmek olmakla birlikte sosyal bilinç amacını da taşımaktadırlar.

Dünyada "contractor" olarak geçen yüklenici, müteahhit ve/veya yapımcı firmalar, projenin mimarının veya mühendisinin tavsiyesi üzerine bir müşteri tarafından işe alınan bir yönetici olarak belirtilmektedir. Genellikle sadece inşaat işleri ve ilgili işler için işe alınan kişi veya şirket olarak görev almaktadır. Türkiye'de ise yapımcı firmalar inşaatın uygulama faaliyetleri dışında aynı zamanda arsa satın alarak projenin başlangıcında ve uygulamasında olmak üzere her süreçte yer almakta, projenin sahibi olabilmektedir. Projenin amacına ve sözleşme biçimine göre bu işlevleri değişebilmektedir. Bahsedilen

bu işlevlerinden yola çıkarak yapılan tez çalışmasında yüklenici ve müteahhit kavramı da yapımcı firma adı altında birleştirilmiştir.

Yapımcı firmanın bir bina için inşaat sürecindeki rolü, zaman, maliyet ve kalite konularındaki başarısı için çok önemlidir. İnşaattaki en büyük sorumluluğu projenin tamamlanması için gerekli olan iş faaliyetlerinin yerine getirilmesidir. Yapı üretim sürecindeki genel sorumlulukları Fisk (1997, s. 348)'e göre kısaca şu şekilde ele alınmaktadır:

- Yetki ve sorumluluğu altındaki işi proje süresince yürütmek, bu kapsamda yeterli bilgi ve tecrübeye sahip personeli konumlandırmak ve bu personelin denetimini ve gözetimini yapmak,
- İnşaat projesinin yürütülmesi süresince tüm yasal yükümlülüklere riayet etmek zorunda olduğunun farkında olmak ve bu yükümlülüklerin gereklerinin yerine getirmek,
- İnşaat süreçlerine ait teknik detayları bilmek (işi üstlendiğinde bu teknik detayları bildiği kabul edilir),
- Konumlandırdığı personelin, kullanılan malzemelerin ve ekipmanların güvenliğini sağlamak, bu kapsamda gerekli tüm iş güvenliği tedbirlerini almak ve uygulamak, işyerinde sağlık ve güvenlik için gerekli sigortaların yapılmasını sağlamak,
- Projenin sözleşmede belirtildiği şekilde ilerlemesi için her türlü ayrıntıyı izlemek ve denetlemek,
- Müşteri ve taşeronlar gibi inşaatta yer alan tüm taraflar arasında iyi bir iletişim kurmak,
- Proje yönetiminde inşaat faaliyetlerinin tamamlanması için gerekli olan maliyet, zaman ve kalite yönetimlerinin doğru şekilde uygulanmasını sağlamak,
- Yasal mevzuatlara hakim olmalı, ruhsat başvurusu, imar yönetmeliği ve yasal düzenlemelerdeki değişikliklerin takibi gibi konularda bilgi sahibi olmak.

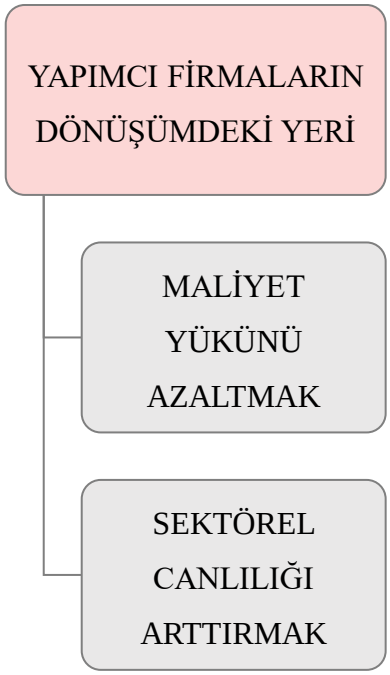
Proje düzeyinde bahsedilen tüm bu sorumluluklar yapımcı firmaların inşaat sürecinde neredeyse her konuda etkin bir şekilde yer alarak birçok konu üzerinde bilgi sahibi olması

gerektiğini göstermektedir. Ayrıca yapımcı firmalar birçok tarafla iletişime geçtiğinden, çoğu durumda oluşan anlaşmazlıklarda uzlaşmaya ve arabuluculuğa yönlendirme gibi arada köprü olma özelliğini de taşımaktadır. Çalışmaya tüm bu özellikler ve tanımlara dayanarak yapımcı firmaların Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecindeki yeri ve önemi ile devam edilmektedir.

2.3.1. Kentsel dönüşüm sürecinde yapımcı firmaların yeri ve önemi

Avrupa'nın aksine Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri kamu sektörü tarafından finanse edilmeye çalışılmıştır. Ancak yakın tarihimizde yaşanan sosyal ve kültürel değişimlerin de etkisiyle kamu sektörünün projeleri finanse edememesinden dolayı özel sektöre olan ihtiyaç artmıştır. Bu anlamda özel sektör kapsamında yapımcı firmalar da kentsel dönüşüm çalışmalarına proje, uygulama, finansal destek ve işletme konularında büyük katkı sağlamış, sağlamaya da devam etmektedir.

Yapımcı firmaların temel olarak kentsel dönüşüm projelerinde iki rolü bulunmaktadır (Şekil 2.5). Bunlar; finansal destekle kamudan proje maliyet yükünü azaltmak ve yapılan yatırımların çoğalmasıyla sektörel canlılığı arttırmak olarak belirtilebilir.



Şekil 2.5. Yapımcı firmaların kentsel dönüşümdeki yeri (Eren, 2006, s. 48'den değiştirilerek alınmıştır)

İnşaat sektöründe hizmet veren yapımcı firmaların kentsel dönüşüm projelerine olan ilgilerinin devam etmesi, bu alanlara olan yatırımlarının artması için gerekli teşviklerin yapılması gerekmektedir. Devlet desteğinin bu yönde arttırılması hem ekonomik canlanma için hem de yapılacak dönüşüm projelerinin arttırılarak halkın daha sağlıklı yapılara ve çevreye kavuşturulması adına büyük önem taşımaktadır. Bu anlamda yapımcı firmaların yatırımlara yönelik eğilimleri dışında kentsel dönüşüm alanlarında yatırımı teşvik eden unsurlar da firmaların davranışlarını etkilemektedir. Devlet desteğinin yanında bu unsurlar Şekil 2.6'da sıralanmaktadır.



Şekil 2.6. Yapımcı firmaları yatırıma teşvik eden unsurlar (Adair, Berry, McGreal, Deddis ve Hirst, 2000, s. 148-149'dan değiştirilerek alınmıştır.)

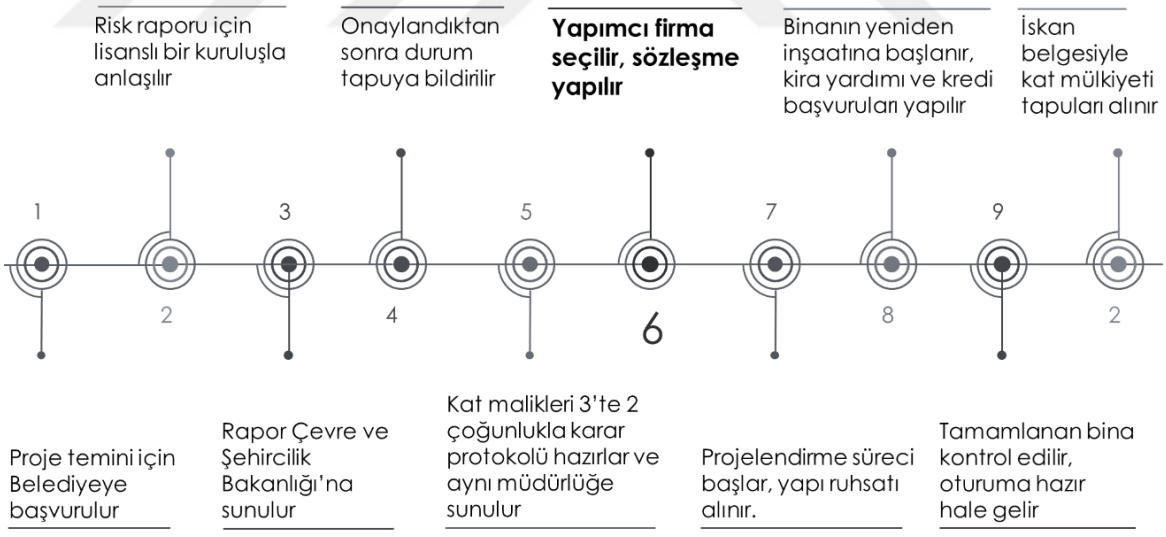
İlk olarak yukarıda da bahsedildiği gibi yapımcı firmaların en çok önem verdiği konulardan biri olan yatırımda kâr oranının yüksek olması ve maliyet planlamasıyla oluşacak masraflara karşı hazırlıklı olmak, finanse edilen projeden uygun geri dönüş sağlanmasını kolaylaştırmaktadır. Yapılacak yatırımın güvenli olması ve risk oranının azlığı da teşvik edici unsurlardandır. Bölgeye yapılacak yatırım sadece kendi pazar alanlarında değil, farklı sektörler için de yeni iş fırsatlarının doğmasını sağlayan bir olgudur. Buna ek olarak projenin başarıyla sonlanabileceğine karşı güven ve bilgilenme de motive edici olmakta, yatırımlarda etkili olmaktadır. Aynı zamanda bölgede daha önce yapılmış işlerdeki başarı düzeyi de firmaların yatırıma olumlu bakmasını sağlayan bir husustur.

Kentsel dönüşüm projelerinde karar vericiler ve yöneticiler olarak yerel yönetimlerin davranışları, dönüşümlere ilgi duyan firmalarla olan iletişimlerden etkilenmektedir. Bu anlamda diyalogların iyi olması yatırımı hızlandıracak hususlardandır. Firmaların sektörel bazda ön planda yer alma çabaları, liderlik istekleri, geri kalmama mücadeleleri vb. gibi rekabetçi tavırları sonucunda yatırımların çoğalması ve sektörün canlanması kaçınılmaz olmaktadır. Son olarak toplumun yatırımlara ihtiyaç duyuyor olması da kentsel dönüşüm uygulamalarında teşvik edici unsurlardan biri olarak belirtilmektedir.

Ülkemizde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisans verilen yapımcı firmalar, riskli görülen yapıların yeniden yapılması veya güçlendirilmesi ile ilgili faaliyetleri yürütmekle yükümlüdür. Mal sahipleri arasında çoğunluğun sağlanmasından sonra, anlaşılacak olan yapımcı firmaya ilgili yapının yeniden yapımı için görev ve yetki verilir. Kentsel dönüşüm kapsamında, riskli görülen binaların yenilenmesi ve güçlendirilmesi süreçlerindeki en kritik aktörler, bu faaliyetlerin sorumluluğunu üstlenecek olan yapımcı firmalardır. Bundan dolayı iyi bir firmayla anlaşma yapmak kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı yürütülmesi açısından oldukça önemlidir.

Yapımcı firmaların Türkiye'de kentsel dönüşümdeki yerinin anlaşılabilmesi için Şekil 2.7'de verilen dönüşüm sürecindeki adımların bilinmesi gerekmektedir. Bu adımlar ele alındığında ilk olarak proje temini için belediyeye başvuru yapılmasından sonra, deprem risk raporu almak için lisans sahibi bir kuruluş ile anlaşılır. Rapor için gereken

incelemeler ve analizler ışığında rapor hazırlandıktan sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı İl Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulur. Bakanlık risk raporunu onayladıktan sonra risk durumunu tapuya gönderir. Tapu idare, arsa kütüğüne riskli yapı şerhi koyarak yapıdaki tüm maliklere tebligatla durum bildirilir, 15 günlük itiraz süreci başlar. İtiraz işlemleri biter, mal sahiplerinin tapu hisselerinde en az 3'te 2 çoğunluğa ulaştıktan sonra bina Ortak Karar Protokolü hazırlanır ve binanın iyileştirme ya da yeniden yapımı üstlenecek yapımcı firmaya karar verilir. Bina Ortak Karar Protokolü İl Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulur, seçilen yapımcı firmayla kesin anlaşma sağlandıktan ve sözleşme yapıldıktan sonra verilen süreler sonunda bina yıkımı gerçekleşir. Tüm aşamaların tamamlanmasıyla birlikte gerekli projelendirmeler yapılır, yapı ruhsatı alınır ve yapımcı firmalarla mal sahiplerinin kontrolünde teknik şartnamede belirtilen usullere göre binanın yeniden inşaatına başlanır. Bu arada kira yardımı ve kentsel dönüşüm kredisi için başvurular yapılmış olur. Teknik şartnameye göre uygun bir şekilde tamamlanan binalar kontrol edilir ve gerekli izinler alınarak oturuma hazır hale gelir. Son olarak iskân belgesiyle kat mülkiyeti tapuları alınır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, t.y.).



Şekil 2.7. Türkiye'de kentsel dönüşüm aşamaları (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, t.y.'tan değiştirilerek alınmıştır)

Bu aşamalar genel sıralamayı tanımlamakta olup, dönüşüm projesinin amacına, büyüklüğüne ve yerine göre değişebilmektedir. Türkiye'deki çoğu dönüşüm projesinde Şekil 2.7'deki sıralamada 6. aşamada görülmesine rağmen yapımcı firmalar mal sahiplerinin dönüşüm konusundaki yetersiz bilgilere sahip olması nedeniyle sürecin en başında da yer alabilmektedir. Ayrıca mal sahipleriyle yapılan sözleşme türüne bağlı olarak da bu sıra değişebilmektedir. Bu sözleşmeler kısaca:

- **Hizmet sözleşmesi:** Bu sözleşme türünde hak sahipleri binanın yeniden yapımı için yeterli ekonomik sermayeye sahip olarak, kendi bünyelerindeki mimara çizdirilen projenin inşası veya güçlendirilmesi için yapımcı firmalarla anlaşmaktadır. Şekil 2.7'deki aşamalarda yapımcı firmanın yeri bu sözleşmeyi ifade etmektedir denilebilir.

- **Kat karşılığı inşaat sözleşmesi:** Bu sözleşme türünde ise hak sahiplerinin kendi imkanlarıyla inşaat yaptıracak güce sahip olmaması durumunda, yapımcı firmayla "kat karşılığı" üzerinden anlaşılmaktadır. Böylece firmaya yapılan ödeme, yenilenecek binadan sağlanabilmektedir. Kat karşılığı anlaşma türü dönüşüm alanlarında mal sahiplerinin ekonomik gücünün yetersiz olmasından ve kentsel dönüşüm süreci konusundaki bilgi yetersizliğinden dolayı Türkiye'de yaygın olarak görülmektedir. Bu durumda yapımcı firma süreci baştan sona yöneten olarak tüm aşamalarda yer almakta, dolayısıyla etkinliği artmaktadır.

Tüm bunlar göz önünde bulundurularak yapımcı firmaların özellikle de ekonomik ve yönetsel boyutu üzerinden kentsel dönüşümdeki sorumlulukları büyüktür denilebilir. Süreç içerisinde birçok parametre bulunduğundan olumsuzlukların yaşanması mümkün olmaktadır. Bundan dolayı da bazı durumlarda yapımcı firmaların kentsel dönüşüme olan ilgileri azalmaktadır. Tez çalışmasının amacı doğrultusunda firmaların yönelimlerindeki bu azalmaya neden olabilecek sorunlar irdelenmektedir. Bu sorunların belirlenmesi için yapımcı firmalarla olan birebir görüşmelerden önce kısaca kentsel dönüşüm yapı üretim sürecine, daha sonra da yapımcı firmaların bu süreçteki faaliyetlerine ve karşılaştıkları sorunlara değinilmektedir.

2.3.2. Yapımcı firmaların kentsel dönüşüm faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar



Şekil 2.8. Kentsel dönüşüm yapı üretim süreci

Çalışmanın 2.2.1. başlığında verilmiş olan yapı üretim süreci tüm projeler için geçerli olan döngüyü tanımlamaktadır. Buna, kentsel dönüşüm projeleri üzerinden ele aldığımızda yapılan faaliyetler veya vurgulanması gereken noktalarla ilgili bazı başlıklar eklenmiş, aşamalar bu başlıklara göre farklılaşmıştır. Çalışma kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm yapı üretim süreci bu şekilde yapım öncesi aşama, yapım aşaması ve yapım sonrası aşama olarak üç başlıkta tanımlanmıştır (Şekil 2.8). Bu bölümde, literatür taraması sonucunda elde edilen bilgilere göre yapımcı firmaların bahsedilen aşamalardaki faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar aktarılmıştır.

Yapımcı firmaların yapım öncesi faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar

Bu aşama, dönüşüm stratejilerinin saptandığı ve uygulama politikalarının belirlendiği ilk aşamadır. Bu süreçte, alanın özelliklerinin anlaşılmasını sağlayan çalışmalar

yapılmaktadır. Özellikle hedeflenen sonuca ilişkin olarak; projede yer alması planlanan disiplinlerin dönüşüm yaklaşım biçimleri netleştirilmeli ve kentsel dönüşümün amaçlarına yönelik, kullanıcıların ve bölgenin ihtiyaç ve talepleri doğrultusunda neler yapılması gerektiği tespit edilmektedir. Yapım aşamasından önceki faaliyetler genellikle; en başta işin seçilmesindeki faaliyetleri kapsayan teklif öncesi, seçim yapıldıktan ve taraflar belirlendikten sonra anlaşmaların netleştirildiği teklif/sözleşme aşaması ve son olarak projenin belirlenen maddeler doğrultusunda hayata geçirilmesi için gereken çizim süreci yani ruhsat aşamasını oluşturmaktadır. Çalışma kapsamında yapımcı firmalar gözünden yapım öncesindeki faaliyetler ve karşılaştıkları sorunlar olarak bu 3 aşama Çizelge 2.6'da özet olarak verilmekte, daha sonra başlıklar altında açıklanmaktadır.

Çizelge 2.6. Yapımcı firmaların yapım öncesi faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar

YAPIM ÖNCESİ AŞAMA		
	FAALİYETLER	**SORUNLAR**
İşin Seçimi / Teklif Öncesi	• Firma içi değerlendirme • Piyasa koşulları ve yer seçimi • Sözlü konuşmalar ve anlaşmalar • İmar durum tespiti • Sorunlar ve fırsatlar	• Piyasa koşullarındaki rekabet • Çoklu yer sahipleriyle olan iletişim ve görüşmelerin uzun sürmesi • Yer sahipleriyle uzlaşma sağlanamaması
Teklif / Ruhsat Öncesi	• İnşaat şekli, süresi ve malzeme temini gibi ilgili maliyet hesapları • Kat karşılığı veya hizmet sözleşmesi • Sözleşme maddelerinin belirlenmesi • Yer paylaşımı ve oturma planı	• Yer sahipleriyle iletişim ve uzlaşma zorluğu • Teklif projelerinin sürekli değişimi • Ön analizlerin ve sözleşmenin uzun zaman alması • Yer sahiplerinin hakkından fazlasını istemesi • Maliyet arttırıcı taleplerin olması

Çizelge 2.6. Yapımcı firmaların yapım öncesi faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar (devam)

Ruhsat	• Uzman tasarımcıların atanması • Yasal düzenlemelere uygun proje hazırlığı (fiziki ve yasal boyut) • Riskli yapı tespiti raporu (gerekli ise) • Yıkım projesi yapı ve yıkım metodu • Eski / yeni yapı kıyaslaması, artan konut sayısının analiz bilgisi	• Dönüşüm yasalarıyla ilgili bilgisizlik • Verimsiz çalışma ve gecikmelerin yaşanması • İsteklerin değişimlerinden kaynaklı fazla revizyon • Farklı isteklerle düşey simetrinin sağlanamaması • Değişen imar durumları ve emsal artışları

İşin seçimi / teklif öncesi aşama, mevcut durum tespitinin yapıldığı; proje alanına yönelik özelliklerin netleştirildiği ve bu özellikler arasındaki bağlantıların ortaya konulduğu; yer sahiplerinin sayısının, dönüşüm hakkındaki görüşlerinin ve anlaşmaya varma konusundaki taleplerinin belirlendiği; süreci başlatan en önemli aşamadır. Başlangıç aşamasında yapımcı firmalar tarafından yapılan faaliyetler şu şekilde sıralanmaktadır:

- Yapılacak işin firmanın uzmanlık alanında değerlendirilmesi
- Piyasa koşullarının belirlenmesi ve yer seçimi
- Projenin büyüklüğüne göre değerlendirme yapılması
- Yer sahipleriyle sözlü konuşmalar ve anlaşmalar, alanla ilgili görüşlerin tespiti
- İmar durum tespitinin yapılması
- Proje alanı ile ilgili kâr-zarar maliyet analizleri, pazarlanabilir olma durumu ve değerlendirmeleri
- Sorunların ve fırsatların ortaya konulması
- Kentsel ölçekte risk teşkil eden durumların belirlenmesi
- Finansal destek için kredi veya teşvik durumlarının değerlendirilmesi

Yaşanan sorunlar ise şu şekilde sıralanabilir:

- Tüm yer sahiplerine ulaşım ve iletişimin uzun sürmesi

- Yer sahipleriyle olan görüşmelerin uzun olması, uzlaşma sağlanamaması
- Mülkiyet değerlendirmesinde yanlış ve çelişkili yönlendirmeler
- Mülkiyet bilgilerindeki eksiklik
- Piyasa koşullarındaki rekabet
- Projenin doğru zamanda açıklanmaması ile çevredeki inşaat piyasasını etkilemesi ve kâr-zarar analizindeki ani değişiklik
- Sağlanan vergi kolaylıklarının ve kredilerin yeterli olmaması
- Kentsel ölçekte yerin risk teşkil ediyor olması veya tescilli bölgede kalıyor olması

Teklif / ruhsat öncesi aşama, kentsel dönüşüm süreci içinde yapımcı firmalar için zorlayıcı ve zaman alıcı bir aşamadır. Türkiye'de çoğu bölgede mülkiyet sınırları küçük parçalar halinde karışık bir düzene sahip olduğundan bir ada veya parsel bazında gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm alanında çoklu yer sahipleri bulunmaktadır. Bu durum iletişime geçilecek olan işveren sayısının diğer proje tiplerine oranla yüksek olmasından dolayı yapımcı firmaları daha çok zorlamaktadır. Bu aşamada yapımcı firmaların faaliyetleri maddeler halinde şu şekilde sıralanabilir:

- Teknik raporlar hazırlanır, bu bağlamda proje ilkeleri ve alternatif avan projeler belirlenir.
- Yapı çok eski olması sebebiyle strüktürel açıdan riskli ise mevzuata uygun olarak riskli yapı analizi yapılır ve buna uygun şekilde arsa sahiplerine detay projeye yakın bilgiler verilir.
- İnşaat şekli, süresi ve malzeme temini gibi ilgili maliyet hesapları sağlam bir şekilde yapılır (Akkoyunlu, 2015, s. 82).
- Maliyet hesaplamaları binanın yıkım aşaması da düşünülerek teklifte yer alır, doğru analizler için yakındaki binalarla birlikte modellemeler yapılır.
- Sözleşme tipi belirlenir ve hazırlanır. Diğer sözleşmelerde de olduğu gibi yapılacak tüm işler maliyetle ilgili (proje bedeli, ödeme şekli, ödeme süresi, faizler vb.); süre ile ilgili (proje süresi, gecikmeler, cezalar vb.); kalite ile ilgili (kalite konusuna uyum, kullanılacak malzemeler, vb.) temel konular ileride sorun çıkabilmesi durumuna karşın belirtilmektedir (Koçak, 2006, s. 36).

- İş sonunda hak talepleri bakımından sorun yaşanmaması için yer paylaşımı ve oturma planı detaylı bir şekilde işlenir ve yer sahiplerince kabul edilir.
- Hizmet sözleşmesi yapılan bir dönüşüm projesinde yapımcı firma yer sahipleri tarafından bir çalışan konumundadır. İnşaat sözleşmesi olarak uygulama aşamasında sorumluluk alınacak tüm işler yazılmalıdır.

Bu aşamada yapımcı firmalar tarafından yaşanan sorunlar ise şu şekilde sıralanabilir (Akkoyunlu, 2015, s. 82-87):

- Çok fazla yer sahibi olduğundan hepsiyle iletişime geçilmesi ve durumun anlatılması büyük çaba ve zaman gerektiren bir iş olmaktadır.
- Çoklu işverenle karşı karşıya gelindiğinden teklif projeleri sürekli değişime maruz kalmaktadır.
- İçinde bulunulan durumda çok miktarda binanın yenilenmesi gerektiği için yükleniciler normal şartlarda yapabilecekleri işlere bile teklif verememekten şikayetçi vaziyettedir.
- Bu teklif verememe probleminin üstesinden gelebilmek için çok sayıda proje ofisiyle çalışılıp iş başkalarına verilmekte fakat bu durum da maliyetlerde ciddi bir artışa sebep olmaktadır.
- Avan projeler yeteri kadar detay içermediği için işveren ile sık sık toplantı yapmak durumunda kalınmaktadır.
- Her paydaş farklı isteklerde bulunmakta, dolayısıyla çok fazla çatışma yaşanmaktadır.
- Ön analizler (imar durumu, cephe tayinleri, arsa sahiplerinin talepleri) çok fazla vakit almaktadır.
- Ön sözleşme hazırlığı, yer sahipleriyle sözlü anlaşmalar uzun zaman almaktadır.
- Yer sahiplerinin dönüşüm hakkında bilgi sahibi olmamasından kaynaklı süreç uzamakta, sözleşmeler zorlu geçmektedir.
- Sözleşme maddelerinde sürekli değişiklik yapılmaktadır.
- Sözleşme için tüm yer sahiplerinin toplanması uzun bir zaman almaktadır.

- Sözleşmede yer sahipleri hakkından fazlasını istediği için çatışmalar yaşanmaktadır.
- Yer sahiplerinin ısrarcı tavırları bazı kararların zorunlu olarak alınmasına neden olmaktadır.
- Sözleşmede yer alan inşaat uygulamasıyla ilgili maddelerde analizi yapılan maliyeti arttırıcı istekler talep edilebilmektedir.

Ruhsat aşamasında ise yapılan faaliyetlerin çoğu yapımcı firmaların veya yer sahiplerinin anlaştığı tasarımcılar (mimar, şehir plancı) tarafından gerçekleşmektedir. Yapımcı firmalar seçilen bu kişilerle yer sahipleri arasında köprü görevi görerek sürekli iletişim halinde olmaktadır. Belirlenen hedeflerle ve analizlerle projenin planlandığı ve kurgusunun yapıldığı süreçtir. Bu aşamada yapımcı firmalar tarafından gerçekleştirilen faaliyetler şu şekildedir:

- Projeye işi yapacak olan uzman tasarımcıların atanması,
- Atanan tasarımcıların kentsel dönüşüm hakkındaki uzmanlıklarının değerlendirilmesi,
- Projeyi şekillendiren teknik raporların hazırlanması ve proje ilkelerinin belirlenmesi,
- Projenin tüm hedefler ve yer sahiplerinin talepleri doğrultusunda planlanması ve kurgulanması,
- Avan projenin hazırlanması (bu kısım işin seçiminde de önceden anlaşılan bir mimar tarafından yapılabilmektedir),
- Taşeron firmaların seçilmesi ve anlaşılması (yapımcı firmaların veya mimarlık ofislerinin bünyesinde olabilir),
- Yasal düzenlemelere ve mevzuatlara uygun proje hazırlığı,
- Gerekli olması durumunda riskli yapı tespit raporunun oluşturulması,
- Mevcut yapı analizinin yapılması ve yıkım metodunun oluşturulması,
- Eski yapıların yıkımından dolayı ortaya çıkacak atık malzeme miktarının tespiti ve uygun atık yönetim stratejilerinin oluşturulması,

- Eski ve yeni yapıların kıyaslamasının yapılması ve konut sayısındaki artışın analizinin yapılması,
- Yeşil alanların ve sosyal donatı alanlarının analiz edilmesi.

Bu aşamada yapımcı firmalar tarafından yaşanan sorunlar ise şu şekilde sıralanabilir:

- Atanan tasarımcıların kentsel dönüşüm konusundaki bilgi eksiklikleri,
- Tasarımcıların belirlenen sürede verimli çalışmamaları ve gecikmelerin oluşumu,
- Yer sahiplerinin proje üzerindeki baskıları ve değişen istekleri ile projenin sürekli revizyonu,
- Yeni yapı ile ilgili çok sayıda mal sahibi tarafından farklı taleplerin oluşmasından dolayı ortak paydada buluşulamaması,
- Mekanik, statik ve elektrik projelerindeki uyumun kontrol edilememesi,
- Tasarımcıların proje ilgisizliği ve işlerini takip etmemeleri,
- Emsal artışlarının ve dönüşümle ilgili mevzuatların iyi bilinmemesi,
- Yerel yönetimlerde siyasi sebeplerle değişen otoriteler sonucu değişen imar durumları ve emsal artışları,
- Değişen imar revizyonları nedeniyle projede büyük değişikliklerin olması, revizyonların çoğalması ile ciddi bir zaman kaybının oluşumu,
- Yerel ve merkezi yönetimler tarafından belirlenen emsal artışının inşaat maliyetini ve tarafların haklarını karşılayacak nitelikte olmaması.

Belirtildiği üzere, firmalar ve taraflar için başlangıç niteliğinde olan bu aşamada kentsel dönüşüm sürecinin hayata geçirilmesi için gereken hedefler belirlenmekte, sonraki faaliyetlerde sorunların yaşanmaması adına tüm konular masaya yatırılmaktadır. Mal sahipleriyle olan diyaloglar en çok bu süreçte gerçekleşmekte, iletişim büyük önem taşımaktadır. Konular netleştirildikten, çizim aşaması da tamamlandıktan sonra ilgili belediyenin onayladığı ruhsatla birlikte yapım aşamasına geçilmektedir.

Yapımcı firmaların yapım aşaması faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar

Yapımcı firmaların hizmet sözleşmesi ile yapılacak olan kentsel dönüşüm projelerindeki faaliyetleri bu aşamada başlamaktadır. Yıkım ve inşa aşamasına geçmeden yer

sahiplerinin alanında uzman ve prestij sahibi yapımcı firmalarla anlaşma yapması önemlidir. Bu aşama, işlerin ve projelerin bir sözleşme düzenlenerek temin edilmesi ile başlanan ve projenin fiilî olarak yapımının tamamlandığı, teslim edilmeye ya da pazarlamaya hazır hale geldiği süreci ve faaliyetleri kapsamaktadır (Koçak, 2006, s. 42). Firmaların bu aşamadaki faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar Çizelge 2.7'de özetlenmiştir.

Çizelge 2.7. Yapımcı firmaların yapım aşaması faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar

YAPIM AŞAMASI	
FAALİYETLER	**SORUNLAR**
• Yıkımın tamamlanması • Uygulamaların ve işleyişin kontrolü • Değişikliklerin takibi • Dönüşüm kurallarına göre şantiye lojistik ve organizasyonunun yapılması • İnşaatın en hızlı şekilde bitmesinin sağlanması • Atık malzemelerin değerlendirilmesi	• Verilen sürenin yetersiz kalabilmesi • Kira desteğinin kesilmesi • Çoklu katılımcı yapının kontrol sorumluluğu • İmar durumunda değişiklik • Alan temizlemenin uzun ve pahalı olması • Makroekonomideki değişiklikler sonucu dairelerin satılamaması • Borçlanmaların oluşumu, binaların yarım kalması

Bu aşamada yapımcı firmalar inşaatı yönetmeliklerde belirtilen kurallara uyarak tamamlanması için tüm sorumluluğu almaktadır. Bu süreçte yapımcı firmaların faaliyetleri genel olarak şu şekildedir:

- Yıkımdan önce kentsel dönüşüm kira yardımı ve kredisi için başvurunun yapılması (bu yapım aşamasına gelinmeden önce de yapılabilmektedir),
- Yıkım önlemleri alınarak yıkım sürecinin tamamlanması,
- Verilen kararların uygulanma biçimlerinin, yöntemlerin ve işleyişin kontrolü,
- Belediye hizmetlerinin kontrolü (can ve mal güvenliğinin sağlanması, trafik düzenlemeleri, yıkım hizmeti, altyapı hizmetleri),
- Yapılan değişikliklerin takibinin ve uygulanmasının kontrol edilmesi,
- Yer sahipleri ile sürekli iletişimin devamlılığı,

- Dönüşüm kapsamındaki kurallara göre şantiye lojistik ve organizasyonunun yapılması,
- İnşaatın en hızlı şekilde bitmesinin sağlanması,
- Elde edilen atık malzemelerin değerlendirilmesi,
- Beton dökümü zamanlamalarının düzenlenmesi,
- Anlaşılan taşeron firmaların, malzeme tedarikçilerinin kontrolü ve izlemesi
- İnşa sürecinde proje yönetiminin sağlıklı ilerlemesini sağlama ve yönetimin gerektirdiği tüm kriterler (zaman, maliyet, kalite) üzerinden sürecin kontrolü,
- Yapılan sözleşmelerdeki ödeme biçimleri ve takipleri ve
- Hedeflenen sürede ve kalitede inşaatın bitirilmesi.

Süreçte karşılaşılan sorunlar ise şu şekilde sıralanabilir:

- İnşaatın bitmesi için verilen sürenin alınan sorumluluklar ve çıkabilecek sorunlar açısından yeterli olmaması,
- Sürenin uzamasından dolayı devlet tarafından verilen kira desteğinin kesilmesi ile yer sahiplerinin yapımcı firmalara olan baskıları,
- Yer sahipleri, taşeron firmalar, ilgili belediye ve tasarımcılar gibi çok fazla aktörün faaliyetinin kontrol sorumluluğu,
- İmar durumunda mevzuatlar veya seçimlerden dolayı yönetim sonrası emsal artışı gibi konulardaki değişiklikler ile projelerin de değişime uğraması ve binaların yarım kalması,
- Yıkım işlemlerinde belediyelerin gecikmesi veya gerekli önlemleri almadan yıkıma izin verilmesi,
- Alan temizleme işleminin uzun sürmesi ve pahalı olması,
- Yapım aşamasına geçilirken bazı yer sahiplerinin yapı elemanlarını sökmeleri ile yıkımdan elde edilebilecek olan kârın azalması,
- Alanda çevresel faktörler, kalitenin düşük olduğu yerlerde güvenlik sorunlarının çıkabilmesi,
- Makroekonomideki değişmeler sonucu yapım maliyeti için belirlenen dairelerin satılamaması ve

- Maliyet açığı sebebiyle borçlanmaların oluşumu, yerel veya merkezi yönetim desteğinin yetersizliği sebebiyle binaların yarım kalması.

Yapım aşaması başlangıçta belirlenen hedeflere, özellikle de harcanan maliyete ve zamana ne derecede uyulduğunu göstermektedir. Firmaların faaliyetler açısından en çok aktifleştiği, aynı zamanda da ekonomik anlamda en çok sorunla karşılaştığı aşamadır. Yapım aşaması tamamlandıktan sonra mal sahipleriyle tekrar bir araya gelinerek çıkan ürün üzerinden mal paylaşımlarının yapıldığı, sonuçların tartışıldığı ve kriterlere göre asıl amaç olan kalitenin belirlendiği yapım sonrası aşamaya geçilmektedir.

Yapımcı firmaların yapım sonrası faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar

Kentsel dönüşüm projelerinde yapım sonrasında elde edilen çıktının kalitesi hem kentsel doku hem de orada yaşayacak olan yerel halk için büyük önem arz etmektedir. Yapımcı firmalar, kaliteli bir bina üretimini gerçekleştirmesi halinde vizyon açısından da büyük bir referans kaynağına sahip olmaktadır. Bu kapsamda firmaların yapım sonrası aşamasındaki faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar Çizelge 2.8'de özetlenmektedir.

Çizelge 2.8. Yapımcı firmaların yapım sonrası faaliyetleri ve karşılaştıkları sorunlar

YAPIM SONRASI AŞAMA	
FAALİYETLER	**SORUNLAR**
• Yapının projeye uygunluğunun kontrolü • Onay ile binanın iskanının alınması • Kat mülkiyet tapularının yer sahiplerine teslimi	• Yer sahibinin kendi hakkı dışındakini isteyebilmesi • Yer sahiplerinin proje düzeyindeki memnuniyetsizliği • Makroekonomik değişimlerden kaynaklı mülklerin satılamaması • Hedeflenen kira bedeline ulaşılamaması • Kıymetten düşme (aşınma payı)

Bu aşamada yapımcı firmaların faaliyetleri şu şekilde sıralanabilir:

- Yapı denetim ve ilçe belediyesi tarafından yapının projeye uygunluğunun kontrolü
- Uygunluk onayı ile binanın iskânının alınması

- Sözleşmede belirlenen maddelere uygun olarak kat mülkiyet tapuları alınarak yer sahiplerine teslim edilmesi

Süreçte karşılaşılan sorunlar ise şu şekilde sıralanabilir:

- Yer sahiplerinin sözleşmedeki maddeleri reddetmesi ve anlaşmazlık yaşanması
- Yer sahiplerinin belirlenen daire konusunda kendi hakkı dışındakini isteyebilmesi
- Yer sahiplerinin kendi istekleri doğrultusunda yapılmadığı için proje düzeyindeki memnuniyetsizliği
- Dönüşüm alanının çevre kalitesindeki düşüklük, başarılı bir proje de olsa proje sonrası elde edilen değeri aşağıya çekebilmektedir.
- Makroekonomideki değişimler ile mülklerin satılamaması veya kiralanamaması
- Hedeflenen kira bedeline ulaşılamaması
- Kıymetten düşme (aşınma payı)
- Değerlendirme metodolojisindeki bilgilerin şeffaf olmamasından dolayı sonuç üründe beklenen değere ulaşılamaması

Bahsedilen faaliyetler ve karşılaşılan sorunlar üzerinden de anlaşılacağı gibi yapım sonrası ortaya çıkan bina dönüşüm alanında isteklere yanıt olabileceği gibi tam tersi büyük olumsuzluklara da yol açabilmektedir. Bu duruma tüm aşamalardaki sorunlar neden olmakta, yapı üzerinden kaliteli bir üretimin gerçekleşmesine engel niteliğinde görülmektedir. Çalışmanın devamında literatür kısmının sonucu olarak ele alınan konuların birbirleriyle olan ilişkisi ele alınmıştır.

2.4. Kentsel Dönüşüm Süreci, Kaliteli Bina Üretimi ve Yapımcı Firmaların İlişkisi

Kentsel dönüşüm süreci diğer projelere oranla çok daha karmaşık bir yapıya sahip olarak yönetsel anlamda büyük önem arz etmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri aşamaları açısından farklı bir tipolojiye sahiptir ve süreçte yaşanan sorunlar da diğer projelere nazaran farklılık göstermektedir. Yapılan bir araştırmada 10 farklı kentsel dönüşüm projesinden edinilen veriler doğrultusunda kentsel dönüşüm ve Türkiye'de büyük yer kaplayan gayrimenkul geliştirme projeleri arasındaki temel farklar saptanmıştır (Çizelge 2.9).

Çizelge 2.9. Kentsel dönüşüm projeleri ile gayrimenkul geliştirme projeleri arasındaki temel farklar (Akkoyunlu, 2015, s. 85)

	Kentsel Dönüşüm Projeleri	**Gayrimenkul Geliştirme Projeleri**
İşveren Sayısı	Büyük rakamlara ulaşabilir (Örn:>1000 kişi)	Genellikle tek ya da iki firma/resmi kurum
Şartname	Belirli bir şartname yoktur, çoğunlukla yüklenici tarafından hazırlanır.	Belirli bir şartname vardır. Teklif projesi bu şartnameye göre hazırlanır.
Teklif Teslim Süresi	Çok sayıda yere teklif verileceği için inşaat küçük de olsa iş geliştirebilmek için çok hızlı proje üretimi gerektirir.	Teklif teslim süresi ve koşulları bellidir. Önemli olan maliyet analizidir. Kentsel dönüşüm projelerine nazaran proje üretimi daha yavaştır.
Konsept Proje Detayı	Tefrişli kat planları, her daire için kesitler, görünüşler, betonarme metraj keşif için plan ve kesitler	Kat planları, enkesit, boykesit, betonarme plan ve kesitler
Görselleştirme	Konsept ya da teklif projesi kapsamında görselleştirme gerekli	Konsept ya da teklif projesi kapsamında görselleştirme gerekli değil
Alternatif Proje Sayısı	Alınan verilere göre ortalama 3 alternatif proje gerekmektedir.	Şartname dosyasında aksi belirtilmedikçe alternatif projeye gerek yoktur.
Revizyonlar	Arsa sahibi ve kat maliklerinin talepleri doğrultusunda çok sık revizyon gerekir.	Belirli tarihlerde kontrol takibinin istediği revizyonlar yapılır. Bu revizyonlar bir düzen içinde istenir.
Maliyet Tahmini	Anlaşmanın son aşamasına kadar maliyet tahmini yapmak zordur.	Edinilen şartnameye göre yaklaşık maliyet hesapları yapılabilir.

Bu tablodan da anlaşılacağı gibi kentsel dönüşüm projelerinde işveren sayısı, şartnameler, teslim süresi, proje detayları, revizyonlar ve maliyet tahminleri açısından temel farklılıklar bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde en çok sorun oluşturabilecek faktörlerden biri işveren sayısının oldukça fazla olmasıdır. Bu durum revizyonların fazla olması ve sözleşmenin birçok kişiyle uzlaşarak yapılması gibi diğer konuları birbirine bağlamaktadır. Dolayısıyla çoklu ilişkilerde farklı konularda çatışmalar ve anlaşmazlıklar yaşanmaktadır. Bahsedilen karşılaştırma, bu bölüm kapsamında kentsel dönüşüm sürecinin hangi açılardan farklı olabileceği, bu farklılıktan doğan sorunlar ve bunların kaliteli bina üretimi ile olan ilişkisi açısından ele alınmıştır.

Türkiye'nin coğrafi konumunun etkisiyle sanayi devriminden itibaren başlayan ve doğal afetler sonucu riskli yapıların çoğalmasıyla hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamaları günden güne değişim göstermektedir. Özellikle de güncel ihtiyaçların dönemsel farklılıkları kentsel dönüşüm projelerine olan algıları etkilemektedir. Örneğin günümüzde kâr amacı öncelik alınarak uygulanan birçok proje olduğu gibi kamu yararına yapılan, sosyal devlet anlayışına uygun projeler de görülmektedir. Ancak kentsel dönüşüm kavramının çıkış noktasında dönüştürülen alanın tüm boyutlarıyla ele alınması gerektiği yer almaktadır. Bundan dolayı projelerde tek boyutlu uygulamaların yapılmaması, alana ekonomik, yasal, yönetsel, fiziksel ve sosyo-kültürel yönleriyle yaklaşılması sürecin daha verimli ve doğru bir şekilde ilerlemesinde son derece önemlidir.

Kentsel dönüşüm sürecinin üst başlıklarda da bahsedildiği gibi daha çok fiziksel boyutunda görev alan tasarımcılar, yasal boyutundaki kamu ve kuruluşlar, sosyo-kültürel boyutundaki kullanıcılar gibi birçok aktör rol oynamaktadır. Ancak işin ekonomik ve yönetsel yönü başta olmak üzere tüm bu boyutların kapsadığı bir aktör olarak yapımcı firmalar çoğunlukla süreçte baştan sona hepsinden haberdar olan ve yönlendiren taraf olarak yer almaktadır. Bu da üstlenilen sorumluluğun artmasıyla daha etkin ve aktif bir role sebebiyet vermektedir. Projelerin baştan sona etkileyen ve etkilenen faktörlerini belirleyerek takibinin yapılması, taraflar arasındaki iletişimi sağlamak, belirlenen hedef ve amaçlara göre projenin ilerleyişini kontrol etmek gibi temel görevleri bulunmaktadır. Dolayısıyla yapımcı firmaların proje döngüsünde oluşan çıktının kalitesine etkisi büyük olmaktadır. Bahsedilen bu ilişki Şekil 2.9'da şematize edilmeye çalışılmıştır.



Şekil 2.9. Kentsel dönüşüm süreci, yapımcı firma ve kaliteli bina üretimi ilişkisi

Kentsel dönüşüm kapsamında ele alınması gereken ekonomik, yasal, yönetsel, fiziki ve sosyal boyutları sürecin iç katmanlarını oluşturmaktadır. Yapımcı firmalar ise bu faktörleri baz alarak sürecin ilerlemesine katkıda bulunmaktadır. Dönüşüm alanlarında yapımcı firmaların etkisiyle temel alınan faktörler; ilk olarak işin finans boyutuyla ilgili olan kâr oranın sağlanmasıdır. Bu durum firmaların sektörel açıdan en çok önemsediği nokta olarak bilinmektedir. Daha sonra yasal düzenlemelere uygunluğun sağlanması ile projenin yapılabilirliği artmaktadır. Projenin, başta hedeflenen maliyet ve zamanda bitirilmesi ile de yönetsel başarı ön plana çıkmaktadır. Son olarak yine başta hedeflenen amaçlara bağlı kalınarak ihtiyaçların karşılanması, projenin bina standartlarına uygun olarak yapılması ve dolayısıyla kullanıcı memnuniyetinin sağlanması ile kentsel dönüşüm projesinde başarıya ulaşılabileceği, kaliteli bir bina üretiminin gerçekleşebileceği belirtilmiştir (Şekil 2.9).

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Kentsel dönüşüm süreci birçok ülkede ve şehirde oraya özgü kombinasyonların birleşmesiyle farklı farklı şekillenmektedir. Türkiye'de önceki konu başlıklarında da bahsedildiği gibi bu süreç uzun soluklu ve zorlu geçmektedir. Özellikle de büyükşehirlerde artan nüfus yoğunluğu, ekonomik farklılıklar eskimiş ve köhne yerlerde depreme dayanıksız konut üretiminin gerçekleşmesine neden olmaktadır. Sağlıksız yapılaşmayı engellemesi amacıyla getirilen kentsel dönüşüm kavramı ise tarihten günümüze birçok nedenle değişime uğramıştır. Bu kavramla birlikte yenilenen binaların olumlu etkilerinin yanında kentsel alanın ve konutların kalitesi ile ilgili olumsuz sonuçlar da meydana gelmiştir. Araştırma kapsamında bu sonuçlara sebep olabilecek sorun alanlarının bulunması amaçlanmıştır.

Çalışma alanı olarak kentsel dönüşüm kavramının Türkiye'de ilk uygulamalarının görüldüğü büyükşehirlerden biri olan Bursa kenti seçilmiştir. Bu bölümde Bursa'yla ilgili bilgilerden kısaca bahsedilmiş, kentsel dönüşüm süreci incelenmiştir. Daha sonra çalışmanın yöntemi belirlenerek Bursa'daki belli kriterlere göre seçilmiş olan kentsel dönüşüm firmaları için projelerde karşılaştıkları sorun alanları üzerinden yarı yapılandırılmış görüşme formu oluşturulmuştur.

3.1. Bursa'nın Kentsel Dönüşüm Süreci

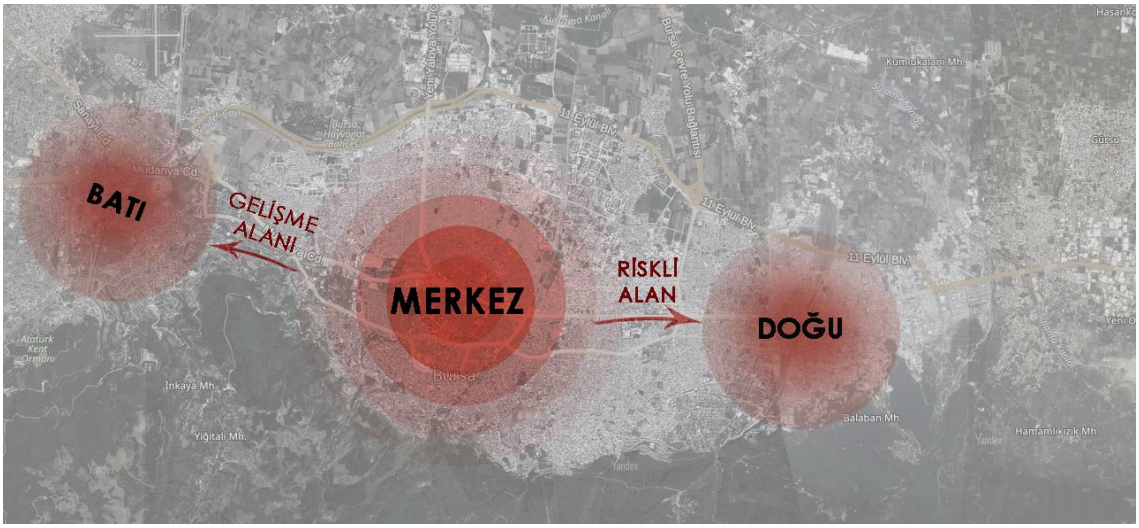
Bursa ili ülkenin kuzeybatısında yer almakta, 2020 yılı itibarıyla da 3.101.833 nüfusa sahip olarak Türkiye'nin en kalabalık dördüncü şehri olarak belirtilmektedir ("Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları", 2021). Şehirde geleneksel olarak faaliyet gösteren tekstil ve gıda sanayinin yanında 1960'ların sonlarında faaliyete başlayan otomotiv sanayi ile birlikte Bursa önemli bir sanayi şehri haline gelmiştir (Erez, 2020, s. 71). Özellikle bu yıllardan başlayarak sektörel anlamda işgücü alımının artması sonucu ortaya çıkan göçler ciddi bir şekilde şehirde yoğunluk oluşturmuş, kent kapsamında düzenlemelerin getirilmesine ortam hazırlamıştır.

Kentsel planlama anlamında şehrin haritaları tarihçi ve gezginlerin anlatımlarına göre 18. yüzyıldan başlayarak çizilmeye başlanmıştır (Güler, 2019, s. 46). İlk planlama çalışması ise 1924 yılında Alman plancı Karl Lörcher tarafından yapılmış ancak uygulamaya

geçememiştir. Bunu Fransız Mimar Henri Prost tarafından hazırlanan ve kısmen uygulandığı düşünülen bir başka plan takip etmiştir. Prost planında şehirde bulunan akslar güçlendirilmiş ve anıtsal yapılar baz alınarak şehrin merkezinde yer alan Ulu Cami'den Yeşil Cami'ye doğru açılan lineer bir aks oluşturulmuştur (Erez, 2020, s. 72-73). Ancak kentte öngörülemeyen hızlı yapılaşmadan dolayı planda geçen tarihi ticaret merkezi yoğun konut dokusunun içerisinde kaybolmuştur. Yine 1958 yılında gerçekleşen başka büyük bir yangından dolayı Bursa için İtalyan mimar Luigi Piccinato tarafından imar planı hazırlanmıştır. Bu plan ile Piccinato, Bursa şehri için büyük bir öneme sahip Hanlar Bölgesi'ni, kendine has dokusunun korunması gerektiğini düşünerek özel proje alanı olarak tasarlamış ve ticari merkez olarak kullanılmasını önermiştir (Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2020).

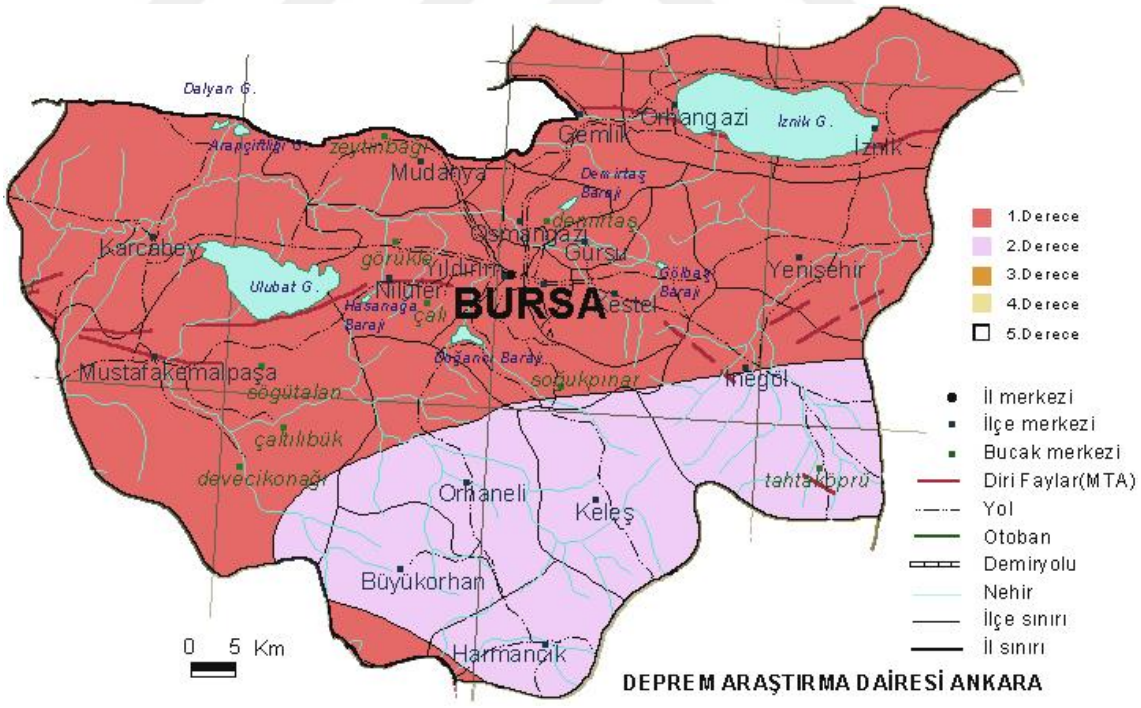
Kentin tarihsel sürecinde kentsel mekan ve konut üretim biçimi olarak kentsel dönüşüm üzerine yapılan planlamalar dönemsel olarak değişiklik göstermiştir. 1970'li yıllarda kente katılan otomotiv ve sanayi sektörünün hızlı gelişimi sonucunda yayılan bu planlamalarda 1999 Marmara depreminden sonra uygulanan düzenlemeler ve 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile yerel yönetimlerin kararları etkili dönüm noktaları olmuştur. Bursa'da kentsel dönüşüm sürecinin, 2000'li yıllarda ve özellikle 2012 yılında çıkarılan bu kanun sonrasında şekillendiği düşünülmektedir.

2000'li yıllarda Bursa'daki yoğun göç ve nüfus artışının devam etmesiyle konut üretimi sürekli olarak gelişmiştir. Doğuda çoğunlukla plansız ve kaçak yapılar gelişirken, batıda yap-sat usulüyle site oluşumları ve çok katlı konut alanları şeklinde artış gerçekleşmiştir. Mudanya'da ise hızlı feribot iskelesi kurulmuş, alternatif bir gelişme ekseni Geçit, Balat ve Bademli'yi içine alan bu aks etrafında oluşmaya başlamıştır. Üst gelir düzeyine sahip kullanıcılar bu bölgede iki katlı müstakil konut alanları ve yüksek güvenlikli, lüks sitelerde yaşamını sürdürmeye başlamıştır. Sonuç olarak kentin batısı gelişme yönü, doğusu da artan plansız ve kaçak yapılardan dolayı kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan bir bölge olarak gelişim göstermiştir (Şekil 3.1)



Şekil 3.1. Bursa'nın doğu-batı yönelimleri

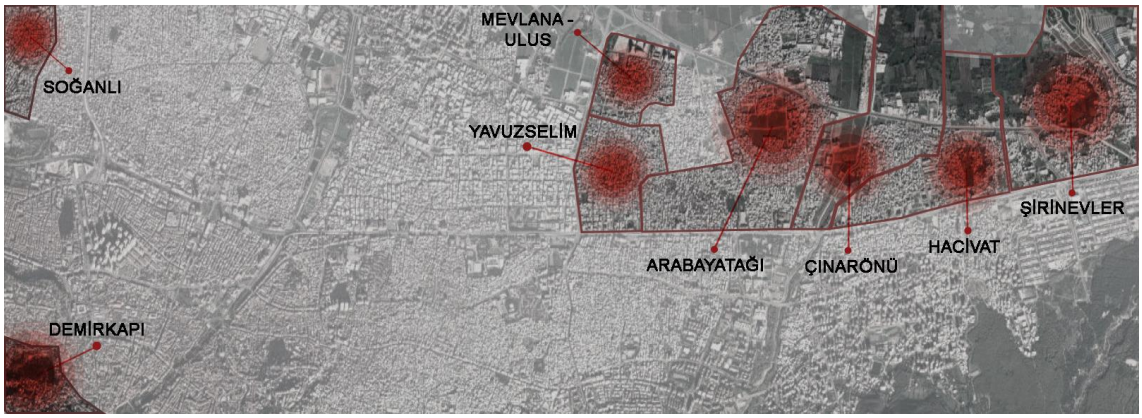
Bursa Şekil 3.2'de görüldüğü gibi deprem bölgesinde yer almakta, ilçelerinin çoğu 1. derecede deprem riskli alanlarda bulunmaktadır. Bu anlamda yapılan ve yapılacak olan konutlarda kullanıcıların can güvenliği sağlanarak depreme dayanıklılık esas alınmalıdır.



Şekil 3.2. Bursa depremsellik haritası (Osmangazi Belediyesi, 2019)

2000'li yıllarda Bursa'da özellikle de 1999 depremi sonrası konut alanı oluşturmak daha zor bir hale gelmiştir. Deprem sonrasında farklı konu başlıkları ile tedbirler ve düzenlemeler yürürlüğe girmiş, birçok alanda önemli kararlar alınmıştır. Yapı denetim sistemi getirilmiş, deprem yönetmelikleri değişmiş, konuyla ilgili eğitimler artmış, yaygın olarak kullanılan inşaat malzemelerinde değişiklikler olmuştur. 2012 yılında 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un yürürlüğe girmesiyle kentsel dönüşümün ana hatları çizilmiştir (Daşkıran ve Ak, 2015, s. 266). Bu anlamda kentsel mekanda "imar rantı" anlayışı "deprem korkusu" ile birleşmiştir. "Kentsel Dönüşüm Kanunu" olarak bilinen 6306 sayılı kanun, ülkedeki afet riskinin yüksek olmasına karşın yapı stokunun çoğunlukla güvensiz ve imara aykırı olarak yer alması konusunda ve dolayısıyla deprem gerçeği karşısında atılan önemli bir adım olarak ele alınmıştır. Günümüzde yapılan kentsel dönüşüm projeleri de halen bu kanun baz alınarak uygulanmaya devam etmektedir.

Bursa ili sınırları içerisinde 6306 sayılı Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi üzerine Yıldırım ve Osmangazi ilçelerinde riskli alan çalışmaları yapılmıştır. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (2019) tarafından verilen 2019 tarihli raporda; Şekil 3.3'te belirtilen alanlarda Yıldırım İlçesi kapsamında Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Yavuzselim, Çınarönü, Hacivat, Şirinevler; Osmangazi İlçesi'nde ise Soğanlı ve Demirkapı mahalleleri Bakanlar Kurulu tarafından en riskli alanlar olarak ilan edilmiştir.

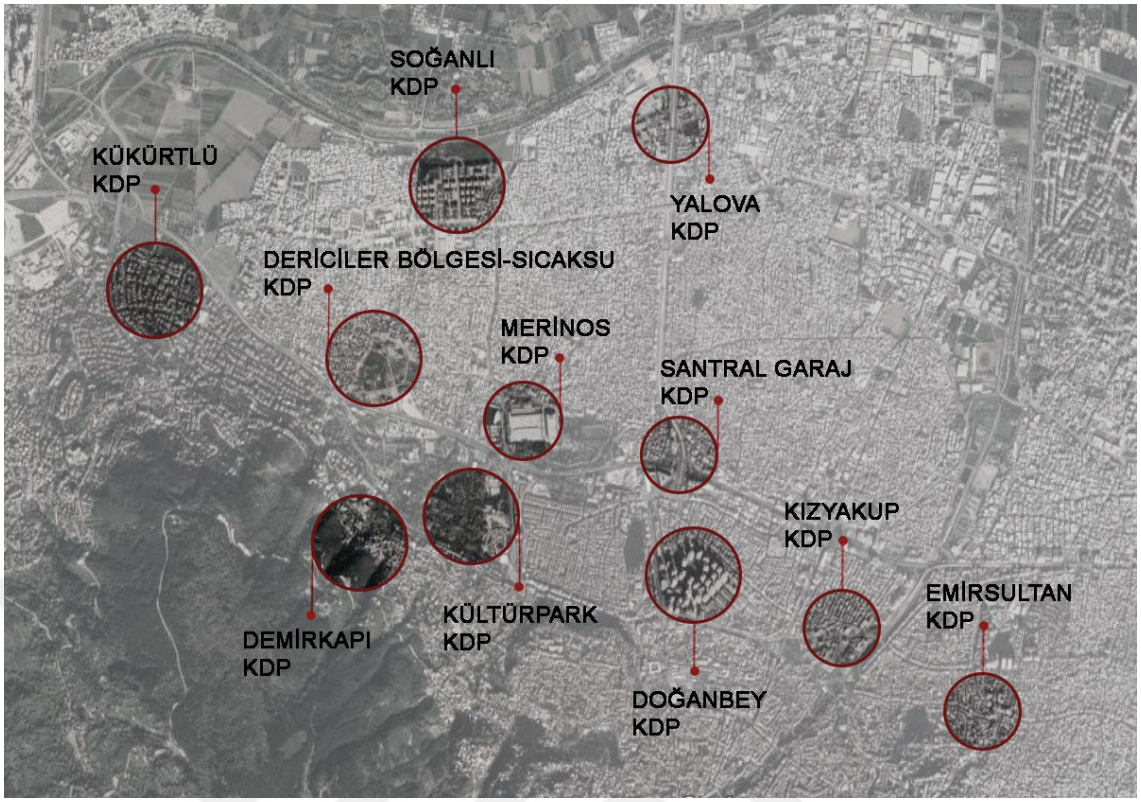


Şekil 3.3. Bursa Yıldırım ve Osmangazi ilçelerindeki riskli alanlar

Dolayısıyla deprem riskli yerlere sahip olması ve sanayi kenti olarak yoğun göç alması nedeniyle Bursa'da büyükşehir ve ilçe belediyeler tarafından uygulanan/uygulanmaya devam eden/uygulanması düşünülen birçok kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Özellikle 2012'de çıkarılmış olan kanundan sonra belediyeler tarafından uygulanmış/uygulama aşamasındaki ve çoğunluğu konut kullanımını içeren bazı büyük projeler Şekil 3.4'te ve Şekil 3.6'daki haritalarda gösterilmektedir.

İlk olarak Şekil 3.4'te kent mekanı kapsamında önem taşıyan Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi tarafından uygulanmış/uygulama aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri (KDP) ("Bursa Büyükşehir Belediyesi", t.y.; "Osmangazi Belediyesi", t.y.):

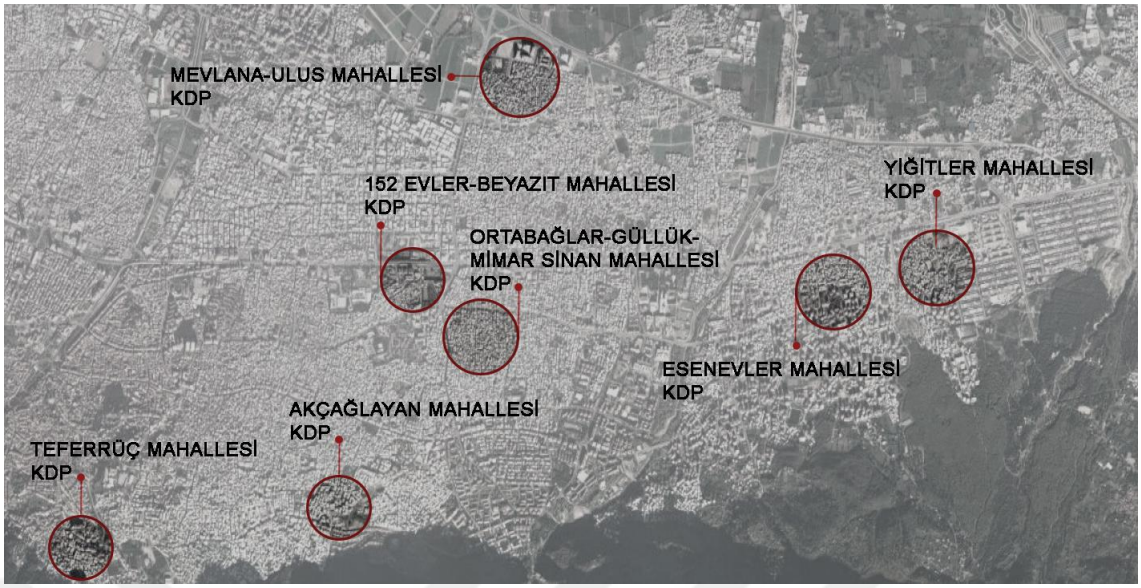
- Yalova Yolu KDP (Bursa Büyükşehir Belediyesi)
- Dericiler Bölgesi KDP (Bursa Büyükşehir Belediyesi)
- Merinos Kentsel KDP (Bursa Büyükşehir Belediyesi)
- Santral Garaj KDP (Bursa Büyükşehir Belediyesi)
- Kültürpark KDP (Bursa Büyükşehir Belediyesi)
- Emirsultan KDP (Bursa Büyükşehir Belediyesi)
- Soğanlı KDP (Osmangazi Belediyesi)
- Kükürtlü KDP (Osmangazi Belediyesi)
- Demirkapı KDP (Osmangazi Belediyesi)
- Doğanbey KDP (Osmangazi Belediyesi)
- Kızyakup KDP (Osmangazi Belediyesi) olarak belirtilmektedir.



Şekil 3.4. Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi tarafından uygulanmış/uygulama aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri (KDP)

Şekil 3.5'te ise Yıldırım Belediyesi tarafından uygulanmış/uygulama aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri (KDP) ("Yıldırım Belediyesi", t.y.):

- Mevlana ve Ulus Mahalleleri KDP
- Esenevler Mahallesi KDP
- 152 Evler ve Beyazıt Mahalleleri KDP
- Ortabağlar, Güllük ve Mimar Sinan Mahalleleri KDP
- Yiğitler Mahallesi KDP
- Akçağlayan Mahallesi KDP
- Teferrüç Mahallesi KDP olarak belirtilmektedir.



Şekil 3.5. Yıldırım Belediyesi tarafından uygulanmış/uygulama aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri (KDP)

Bursa'daki çalışmalarda parsel/ada bazlı ve alan bazlı kentsel dönüşüm uygulamaları görülmektedir (Bursa Mimarlar Odası [BMO], 2021, s. 2). Bu da kentsel dönüşüm uygulamalarında farklılıklara yol açmaktadır.

Sonuç olarak bu araştırmalar sonucunda günümüzde diğer bölgelerde olduğu gibi Bursa'daki kentsel dönüşüm sürecinin de sağlam bir sistem üzerinden devam etmediği görülmektedir. Dolayısıyla süreç içerisinde farklı paydaşlar farklı konularda birçok sorun alanıyla karşı karşıya kalmaktadır. Bursa'daki kentsel dönüşüm sürecinde oldukça aktif olarak yer aldığı düşünülen yapımcı firmalar çalışma kapsamında değerlendirilmiştir. Bu paydaşlar üzerinden çıkarılan sorun alanları çalışmanın yönteminde ele alınmaktadır.

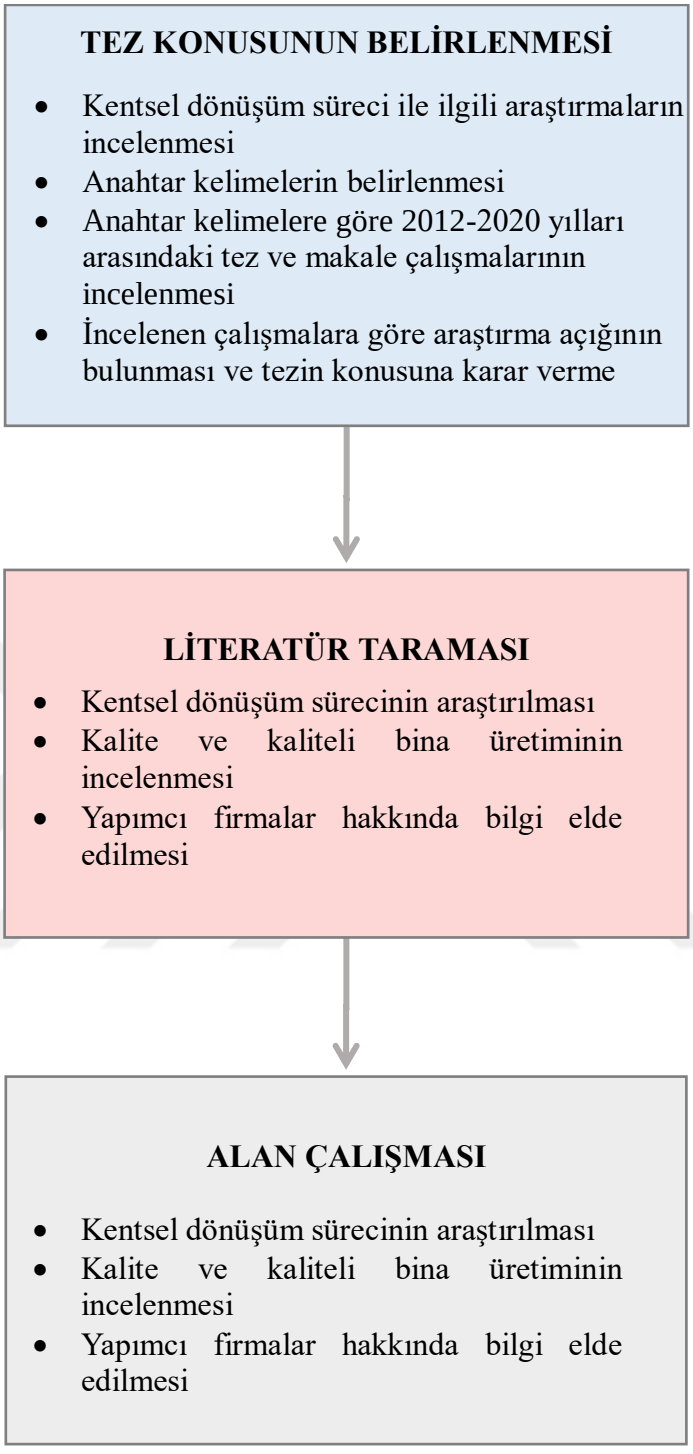
3.2. Araştırmanın Yöntemi

Araştırmada kentsel dönüşüm kavramı, boyutları ve bu süreçteki kaliteli bina üretimi konularına yapımcı firmalar gözünden derinlemesine bakılması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda konuya; derinlemesine betimleme, yorumlama ve kişilerin bakış açısını anlama amacı taşıyarak nitel araştırma yöntemiyle yaklaşılması gerektiği düşünülmüştür. Nitel araştırmalar, "nasıl" ve "neden" sorularına cevap verebilme, araştırmacıya araştırma sürecinde ortaya çıkabilecek değişikliklere adapte olabilecek bir esneklik sağlama ve "sosyal süreci anlamaya" elverişli olma gibi yönlere sahip bir yöntemdir (Koçak, 2006, s. 134). Buna ek olarak yapımcı firmaların girişimciler olarak kentsel dönüşümdeki varlığı üzerine detaylı bir irdeleme yapılarak süreç içerisinde karşılaştıkları sorunların tespiti hedeflenmiştir. Bu anlamda nitel araştırmada kullanılan veri toplama aracı olarak yarı yapılandırılmış görüşme yöntemi kullanılmıştır.

Yıldırım ve Şimşek (2018, s. 129) görüşmeyi, "önceden belirlenmiş ve ciddi bir amaç için yapılan, soru sorma ve yanıtlama tarzına dayalı karşılıklı ve etkileşimli bir iletişim süreci" şeklinde ifade etmektedir. Görüşme türlerinden biri olan yarı yapılandırılmış görüşme yapılandırılmış görüşmenin aksine içerisinde açık uçlu soruların da bulunduğu yöntem olarak belirtilmektedir. Bu yöntemde araştırmacı önceden sormayı planladığı soruları kapsayan görüşme formu hazırlamaktadır (Yıldırım ve Şimşek, 2018, s. 132). Araştırmada geçen firma sayısı az olduğundan yarı yapılandırılmış görüşme tekniği tercih edilmiştir.

Çalışmaya, Şekil 3.6'daki şematik anlatımda da görüleceği üzere ilk olarak kentsel dönüşümle ilgili yazılan yüksek lisans, doktora tezleri ve makalelerin incelenmesiyle başlanmıştır. Bu incelemelere göre hangi konuların daha sık ele alındığı ve hangi yöntemlerin uygulandığı hakkında bilgi sahibi olunmuştur. Daha sonra bunlar, kentsel dönüşüm sürecinin hızlanmasında ve yapımcı firmaların sürece katılımlarındaki artış noktasında önemli olduğu düşünülen 2012 tarihli "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" dan günümüze kadar olacak şekilde sınıflandırılmış ve çıkarımlarda bulunulmuştur. Bu değerlendirmeler sonucunda; kentsel dönüşüm kapsamında sorunlar, yapımcı firmalar ve nitelikli/kaliteli bina üretimi anahtar kelimelerini içeren bir çalışmanın yapılmasına karar verilmiş, bu kelimeleri içeren

araştırmalar irdelenmiştir. Ayrıca Bursa'yla ilgili yapılan çalışmalarda kaynaklar veya görüşülen kurumlar açısından bilgi kazanımı sağlanmıştır. Araştırma yöntemleri, alan çalışmaları, yapılandırılmış ve yarı yapılandırılmış görüşme ile ilgili örnekler incelenmiştir. Doğrudan yapımcı firmaların karşılaştığı sorunları hedef alan, aşamalara bölerek bu sorunları onlar gözünden inceleyen bütüncül bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu kapsamda araştırma açığı bulunmuş; araştırmanın konusu belirlenmiştir.



Şekil 3.6. Araştırmanın yöntem şeması

Konu üzerinden çalışma alanı olarak seçilen Bursa kentinde faaliyet gösteren yapımcı firmalar tarafından yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları aktif bir şekilde devam etmektedir. Sürecin incelenmesi için ilk olarak Bursa'da kentsel dönüşüm ile ilgili bilgi

sahibi olan bazı kişi ve kurumlarla sohbet ortamında görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmeler sonucunda bazı bilgiler edinilmiştir. Bunlardan biri, İMSİAD Kentsel Dönüşüm Komisyonu ve Bursa Ticaret ve Sanayi Odası (BTSO) tarafından verilen 2020 yılı verilerine göre Bursa'da ada bazında yaptıkları projeleriyle aktif faaliyet gösteren 33 kentsel dönüşüm firmasının listesi olmuş ve araştırmada örneklemin belirlenmesinde bir kaynak oluşturmuştur. İçlerinden görüşmeyi kabul eden ve kentsel dönüşüm proje sayısı ve alanları, bünyesinde çalışan personel sayıları referans alırnarak işletme büyüklüğüne göre seçilen 15 firmayla görüşülmüştür. Yüz yüze gerçekleştirilmesi planlanan görüşmelerin bazıları pandemi döneminde süreci hızlandırabilmek açısından mail yoluyla yapılmıştır. Sonuç olarak toplam firma sayısı ve görüşülen firma sayısı arasında yaklaşık %45'lik bir orana ulaşılmıştır.

Görüşme formu, belirlenen firmaların özellikleriyle ilgili sorular ve yapı üretim sürecinde karşılaştıkları sorunlara yönelik sorulardan oluşmaktadır. İlk olarak Çizelge 3.1'de verilen; işletme büyüklüğü, çalışan personel sayısı, faaliyet süresi, sözleşme türü ve proje teslim sistemi olarak firmaların özelliklerine yönelik soru başlıkları belirlenmiştir.

Çizelge 3.1. Firmaların özelliklerine yönelik soru başlıkları

FİRMALARIN ÖZELLİKLERİ
• İşletme büyüklüğü (ada bazında üretim kapasitesi) • Çalışan personel sayısı • Faaliyet süresi • Sözleşme türü (kat karşılığı alınan projeler / hizmet karşılığı alınan projeler) • Proje teslim sistemi

Daha sonra literatür taraması sonucu elde edilen ve firmalarla yapılan görüşme formunun üst başlıklarını belirleyen sorun alanları ile devam edilmektedir. Çalışmanın bulguları bu sorun alanları ışığında gelişmiştir. Literatür taraması sonucu firmaların kentsel dönüşüm sürecindeki faaliyetleri kapsamında farklı araştırmacılar tarafından tanımlanan bu alanlar, belirtilen kentsel dönüşüm yapı üretim süreci aşamalarını oluşturan üç başlık altında detaylandırılmıştır. Tespit edilen sorun alanlarının literatürdeki karşılıkları ile aktarılmasının araştırmanın güvenirliği açısından etkili olacağı düşünülmüştür.

3.2.1. Yapım öncesi aşamadaki sorun alanları

Bu aşama kapsamında tanımlanan sorun alanları araştırmanın literatür kısmında da ele alındığı gibi üç alt başlıkta: işin seçimi/teklif öncesi – teklif/ruhsat öncesi – ruhsat olarak tanımlanmış, Çizelge 3.2'de özetlenmiştir.

Çizelge 3.2. Kentsel dönüşüm sürecinin yapım öncesi aşamalardaki sorun alanları

YAPIM ÖNCESİ AŞAMA – İşin Seçimi / Teklif Öncesi
SORUN ALANLARI
• İşin seçimi • Piyasa koşullarının etkisi • Mülkiyet değerlendirmesi • Mal sahipleri ile ilk iletişim

YAPIM ÖNCESİ AŞAMA – Teklif / Ruhsat Öncesi
SORUN ALANLARI
• Ön hazırlık aşaması • Teklif aşaması • Mal sahipleri ile olan iletişim • Sözleşme / kabul etme aşaması

YAPIM ÖNCESİ AŞAMA – Ruhsat
SORUN ALANLARI
• Projelendirme aşamasındaki katılımcılar • Yasal düzenlemeler ve yerel yönetimler • Proje hazırlıkları • Mal sahipleri ile olan iletişim • Eski / yeni yapı kıyaslaması

Buradan anlaşılacağı üzere yapımcı firmalar gözünden bakılarak kentsel dönüşümdeki sorun alanları birçok araştırmacı tarafından çalışmanın literatür kısmında ele alınan aşamalarda gerçekleştirilen faaliyetler üzerinden belirlenmiştir. Akkoyunlu (2015, s. 82) çalışmasında bu sorunları teklif, ruhsat ve uygulama aşaması olmak üzere üç aşamalı olarak değerlendirmiştir. Teklif/ruhsat öncesi kısımda bahsedilen ön hazırlıkları imar

durumu, cephe tayinleri, arsa sahiplerinin istekleri şeklinde ele almış, bu faaliyetlerin çok uzun zaman aldığına değinmiştir. Buna ek olarak inşaat şekli, süresi ve malzeme temini ile ilgili maliyet hesaplarının yapılıp ona göre teklif verilmesi konusunda da zaman kaybının olabileceğinden bahsetmiştir. Aynı şekilde kentsel dönüşümde ruhsat aşamasındaki proje hazırlıklarının normal bir inşaat projesine kıyasla daha fazla olduğunu, ilave dökümanların farklı olduğunu belirtmiştir. İmar durumunun sürekli değişimini ruhsat sürecini uzatan nedenlerden biri olarak ele almıştır.

Aydınlı ve Kaya (2013, s. 457) ise çalışmasında teklif öncesi aşamada bahsedilen mülkiyet değerlendirmesi hakkında yargı kararlarının kentsel dönüşüm amacına uygun olmasına ve mülkiyet hakkının ihlali konusuna dikkat edilmesi gerektiğini vurgulamıştır. Konuyla ilgili sorunların fazla olduğuna dikkat çekmiştir. Valiev (2019, s. 70) çalışmasında mal sahipleri ile kurulan iletişimin sürece olan etkisinden bahsetmiş, iletişim eksikliğinin ve mal sahiplerinin farklı istekleri olmasının yapımcıları alanda yıpratan kriterler olarak ele almıştır.

3.2.2. Yapım aşamasındaki sorun alanları

Projenin uygulamasını kapsayan yapım aşaması için tanımlanan sorun alanları Çizelge 3.3'te verilmiş, literatürdeki karşılıkları aktarılmıştır.

Çizelge 3.3. Kentsel dönüşüm sürecinin yapım aşamasındaki sorun alanları

YAPIM AŞAMASI SORUN ALANLARI
• Yıkım öncesi yapılan işlemler, yıkım aşaması • Mevzuat veya yönetim değişiklikleri • Kira desteği, devlet teşvikleri • Projede verilen kararların uygulanması • Proje yönetimi • Taşeron firmalar • Çevresel faktörler • Makroekonomideki değişimler

Akkoyunlu (2015, s. 83) çalışmasında kentsel dönüşüm sürecindeki uygulama aşaması ile ilgili yüklenicinin, yıkım ve inşaat yapımı faaliyetlerindeki sorumluluklarından bahsetmiştir. Buna ek olarak Akgün (2020, s. 37) ev sahiplerinin evi boşaltmaması

tahliyenin gecikmesine ve yıkım aşamasının uzamasına sebebiyet verdiğini belirtmiştir. Bu gibi faaliyetlerin ilgili kurumlar tarafından önlem alınarak yapılması ve toplam süredeki gecikmelerin engellenmesi için çözüm arayışlarına gidilmesi gerektiğini vurgulamışlardır.

Cesur ve Gül (2017, s. 237) ise çalışmasında konut tesliminde yaşanacak gecikmenin, kira yardımının yetersiz kalmasına neden olduğunu belirtmiştir. Yasal düzenlemeler esnasında bu kira yardımlarının süresi belirlenirken konut tesliminde yaşanabilecek sorun ve gecikmeler de hesaba katılarak ek sürelerle ilgili kararlar alınmalıdır (Cesur ve Gül, 2017, s. 234). Böylelikle mal sahiplerinin mağduriyet yaşaması ve yapımcı firmalar üzerindeki baskısı da azalır.

Uygulama aşamasında gecikmelerin yaşanması bazı durumlarda kamudan kaynaklı da olabilmektedir. Örneğin Trabzon Zağnos Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamındaki uygulamalar incelendiğinde proje ortakları olan merkezi ve yerel idarelerin üzerine düşen sorumlulukları zamanında yerine getirmemesi sebebiyle uygulama aşamasında gecikmeler meydana gelmiştir (Kara, 2007, s. 7). Bu anlamda dönüşüm sürecinde projenin iyi yönetilmesi olası sorunlara engel niteliğindedir.

McGreal ve ark. (2000, s. 153) ise çalışmasında bir kentsel dönüşüm projesinde özel sektörün girişimde bulunmasına risk teşkil eden unsurlardan biri olarak makroekonomideki değişimlere değinmiştir. Bu değişimler sonrasında değerin düşmesi, düşük kazanç akışının gerçekleşmesi veya inşaatın bitirilememesi gibi kritik sorunlarla karşılaşabileceğinden bahsetmiştir. Sonuç olarak yapımcı firmaları ve mal sahiplerini ekonomik anlamda olumsuz etkileyen bir durum oluşmaktadır.

3.2.3. Yapım sonrası aşamadaki sorun alanları

Tüm sürecin çıktısı diyebileceğimiz yapım sonrası faaliyetler için oluşturulan sorun alanları Çizelge 3.4'te özetlenmiş, daha sonra literatür kapsamında açıklanmıştır.

Çizelge 3.4. Kentsel dönüşüm sürecinin yapım sonrası aşamadaki sorun alanları

YAPIM SONRASI AŞAMA
SORUN ALANLARI
• Projenin uygunluk kontrolü • Mal sahiplerinin beklentileri • Çevresel kalite • Makroekonomideki değişimler • Hedeflenen satış / kira bedeli • Kaliteli veya nitelikli bina üretimi

İlk olarak kentsel dönüşüm projelerini konu alan araştırmalarda bu aşamada kullanıcı memnuniyetini sağlamak ve mal sahiplerinin beklentilerini karşılamış olmak oldukça vurgulanan bir konudur. Bunun sağlanmış olması birçok açıdan diğer projelere göre daha zordur. Çoğu kentsel dönüşüm alanının çevresel kalitesindeki düşüklük bu zorluğa neden olan kriterlerden biridir. Yapılan projeler başarılı olsa da alandaki kalitesizlik, ortaya çıkan değeri aşağı çekecek niteliktedir, bu da projelerin getirisinde istenen seviyelere ulaşılamamasına neden olmaktadır.

Yapımcı firmalar ve mal sahipleri açısından kentsel dönüşüm sürecini sonuca ulaştıran bu aşama ekonomik yönden kâr-zarar karşılaştırmasıyla değerlendirilmektedir. Bu durumu Eren (2006, s. 53), düşük kazanç akışı olarak proje süresince ve proje sonrasında ortaya çıkabilecek risklerin içerisine katmıştır. Buna ek olarak Adair ve ark. (1996, s. 534) kentsel dönüşüm sürecindeki en büyük riski değişken arazi fiyatları olarak tanımlamaktadır. Çoğunlukla hem bu nedenden hem de makroekonomik değişimler sonucu kıymetten düşme olarak adlandırılabilecek durumun meydana gelmesiyle başta hedeflenen satış/kira bedeline ulaşılamaması gibi sorunlar yaşanmaktadır.

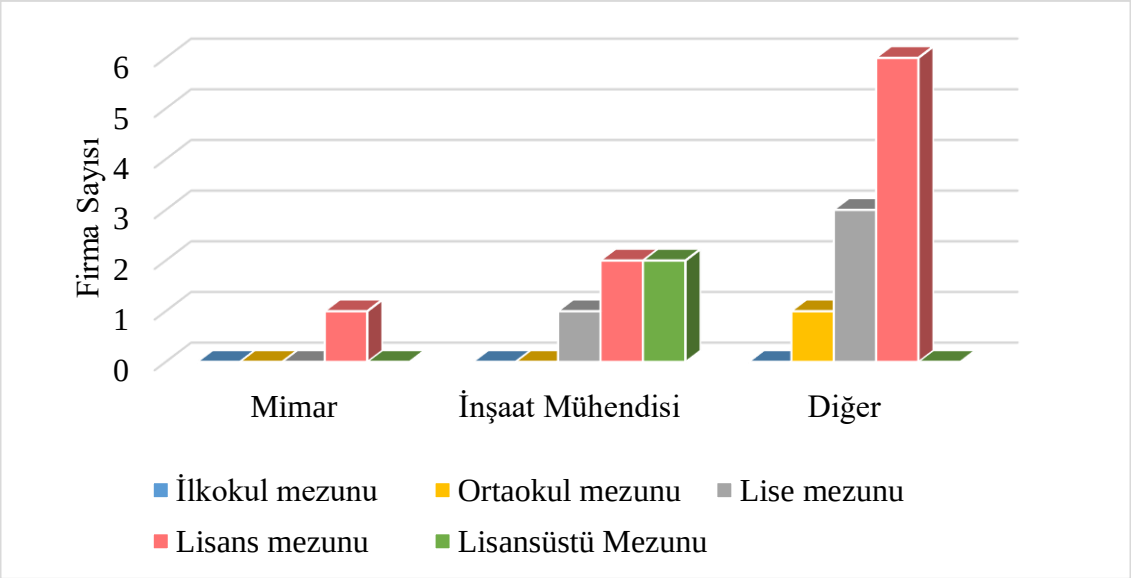
Kentsel dönüşüm süreci aşamalarında firmaların faaliyetlerine yönelik literatür taraması sonucu bazı araştırmacıların görüşleri ve tespit edilen sorun alanları bu başlık altında aktarılmaya çalışılmıştır. Sorun alanları ve firmaların faaliyetleri üzerinden hazırlanan sorular açık ve kapalı uçlu soruların yer aldığı görüşme formuyla firmalara aktarılmıştır. Bu sorular bir sonraki başlık olan bulgular ve tartışma kısmında yine kentsel dönüşüm sürecini oluşturan basamaklar olarak yapım öncesi, yapım aşaması ve yapım sonrası başlıkları altında üç aşamada analiz edilmiştir.

4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu bölümde ilk olarak görüşme yapılan kişilerin; cinsiyeti, yaşı, mesleği, eğitim durumu, Bursa'da yaşadığı süreçle ilgili ve 3.2.1. başlığında da bahsedilen; işletme büyüklüğü, çalışan personel sayısı, faaliyet süresi ve sözleşme türü kriterleri altındaki özellikleri kapsamında 9 soru sorulmuş, elde edilen bulgular excelde hazırlanan grafiklerle sunulmuştur. Daha sonra görüşme formunda kentsel dönüşüm sürecinin yapım öncesi, yapım aşaması ve yapım sonrası aşamasında görüşülen firmaların karşılaştıkları engellere yönelik olarak hazırlanan 23 soruya ait bulgular değerlendirilmiştir. Sorular yine 3.2.1. başlığında belirlenen sorun alanları kapsamında hazırlanmış, cevapları firma sayılarına ve yüzdeliklerine göre excelde hazırlanan grafikler üzerinden sunulmuştur. Yapımcı firmalar çoktan seçmeli sorularda birden fazla seçeneği işaretleme hakkına sahip olarak farklı yanıtlar vermişlerdir.

4.1. Yapımcı Firmaların Özelliklerine İlişkin Bulgular ve Analizi

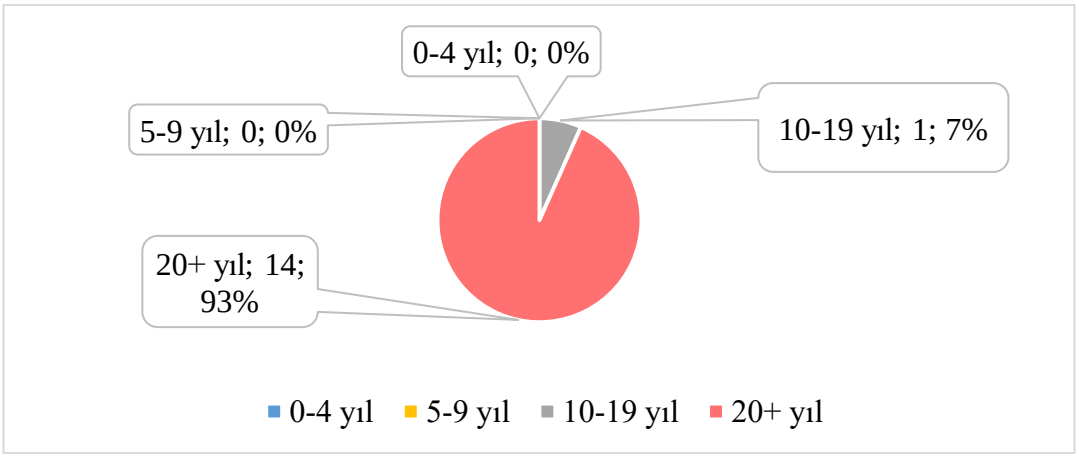
Bursa'da görüşme yapılan 15 yapımcı firma sahibi ve firmalarının özellikleriyle ilgili ilk olarak Şekil 4.1'de firma sahiplerinin eğitim durumları ve mesleklerinin aktarıldığı grafik verilmiştir. Türkiye'de inşaat sektöründe yapımcı firmaların çoğunlukla uzmanlık alanları olduğundan inşaat mühendisi veya mimarlar olmaları beklenmektedir. Ancak grafiğe bakıldığında kentsel dönüşüm firma sahiplerinin 10'unun farklı mesleklere sahip olarak "diğer" seçeneğini işaretlediği görülmüş, yalnızca 1 kişinin mimar, 4 kişinin de inşaat mühendisi olduğu yansıtılmıştır.



Şekil 4.1. Firma sahiplerinin eğitim düzeyi ve meslek dağlımları

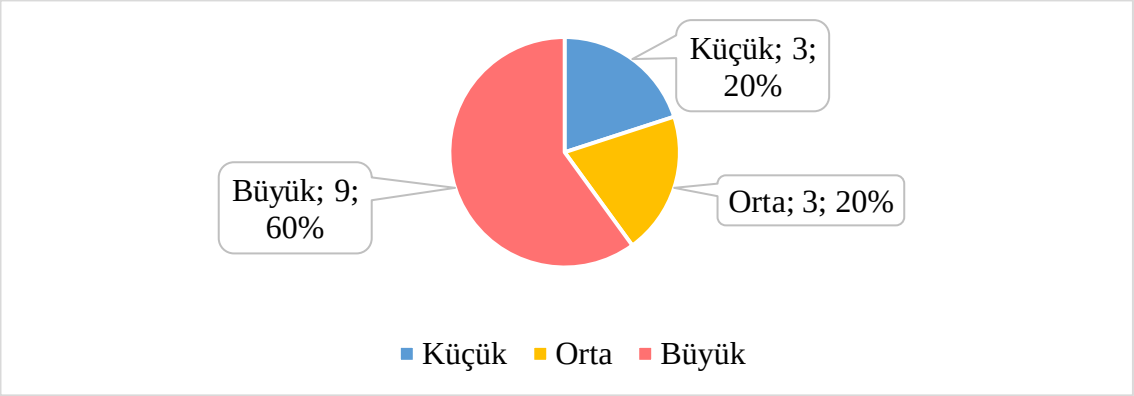
Şekil 4.2'de verilen grafikte Bursa'daki kentsel dönüşüm sürecine dahil olan firma sahiplerinin kentteki yaşam süreleri ele alınmış, %93'lük bir oranla neredeyse hepsinin 20 yılı aşkın süredir Bursa'da yaşadığı tespit edilmiştir.

Bursa'da görüşme yapılan 15 yapımcı firma sahibi ve firmalarının özellikleriyle ilgili elde edilen bu bulgulara göre özetle; firma sahiplerinin sadece biri kadın olup, 40-59 yaş ortalamasında farklı mesleklere sahiptir. Buna ek olarak 8 firma inşaat sektöründe 20 yılı aşkındır, 7 firma ise kentsel dönüşüm sürecinde 5-9 yıldır yani 6306 sayılı kanunla birlikte aktif bir şekilde yer aldığı görülmüştür.



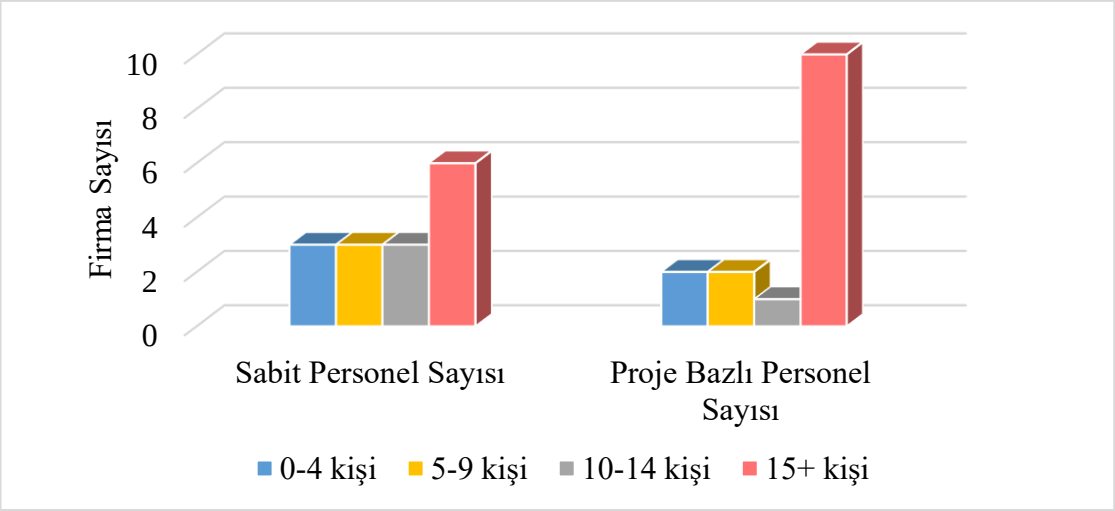
Şekil 4.2. Firma sahiplerinin Bursa'daki yaşam süreci

Firmaların özellikleriyle ilgili sorular üzerinden ada bazında yaptıkları kentsel dönüşüm proje sayısı ve alanları kriter alınarak oluşturulan işletme büyüklükleri ele alındığında görüşme yapılan 15 firmanın küçük, orta ve büyük olarak ölçekleri Şekil 4.3'te yer verilmiştir. Grafikte belirtildiği gibi firmaların 3'ü küçük, 3'ü orta ve 9'u büyük ölçekte faaliyet göstermektedir. Ankete katılan firmaların %60'ı, ada bazında gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm proje sayısı diğerlerine göre daha fazla olduğu ve daha büyük proje alanlarına sahip olduğu için büyük ölçekte faaliyet gösteren inşaat firmalarından oluşmaktadır.



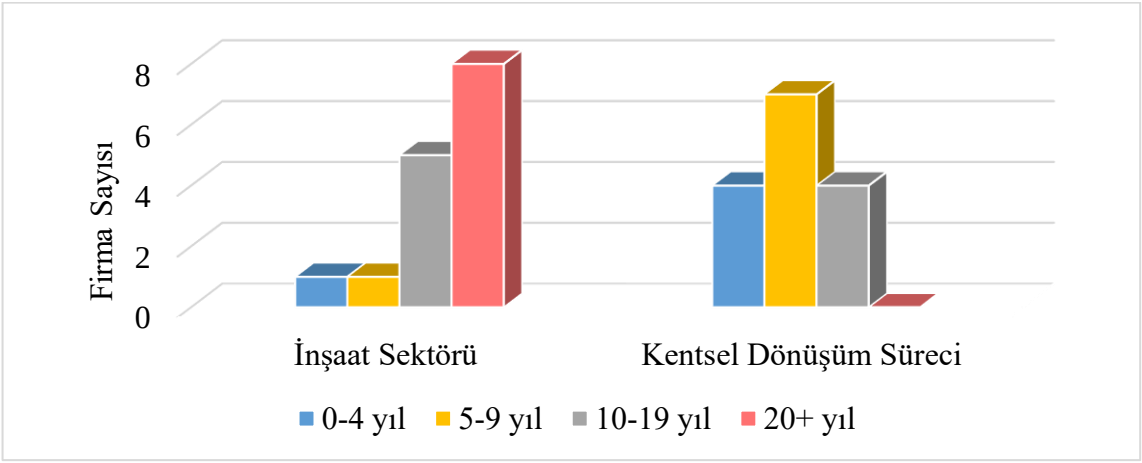
Şekil 4.3. Firmaların işletme büyüklüğü

Şekil 4.4'teki grafikte, görüşme yapılan yapımcı firmalardaki çalışan sayısı, sabit ve proje bazlı personel sayısı belirtilmektedir. Burada sabit personel sayısı sürekli olarak işe alınmış olan çalışanları, proje bazlı personel sayısı ise projelerin büyüklüğüne veya özelliklerine göre başlangıcından bitişine kadar olan süreçte işe alınmış olan çalışanları ifade etmektedir. Bu anlamda 15 firmanın 10'u proje bazlı personellerle birlikte 15'ten fazla çalışanı olduğunu, 6'sı ise 15'ten fazla sabit personel sayısına sahip olduğunu belirtmiştir. Projelerdeki ihtiyaca göre personel sayısının arttığı söylenebilir.



Şekil 4.4. Firmaların çalışan personel sayısı

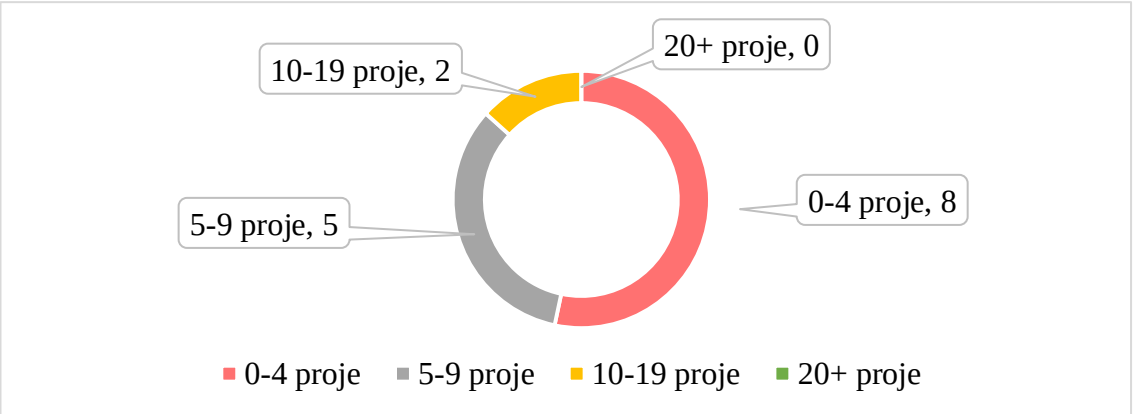
Ankete katılan yapımcı firmaların Bursa'daki faaliyet süreleri değerlendirildiğinde, 8 firma 20 yılı aşkındır inşaat sektöründe yer alırken, en yüksek oranla 7 firma 5-9 yıldır kentsel dönüşümde bulunmaktadır. Dolayısıyla Şekil 4.5'te verilen yanıtlardan, 2012 yılında çıkarılmış olan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"dan sonra firmalar tarafından kentsel dönüşüme eğilimin arttığı, bu kanundan sonra uygulamaların çoğaldığı sonucunu çıkarabiliriz.



Şekil 4.5. Firmaların faaliyet süreleri

Buna ek olarak görüşülen yapımcı firmaların Bursa ilinde tamamlamış olduğu ada bazlı kentsel dönüşüm projelerini ifade eden grafik Şekil 4.6'da yer almaktadır. 8 firma 0-4

proje, 5 firma 5-9 proje, 2 firma ise 10-19 aralığında projenin tamamlandığını belirtmiş, 20'yi aşkın proje sayısına ulaşan firma olmamıştır.

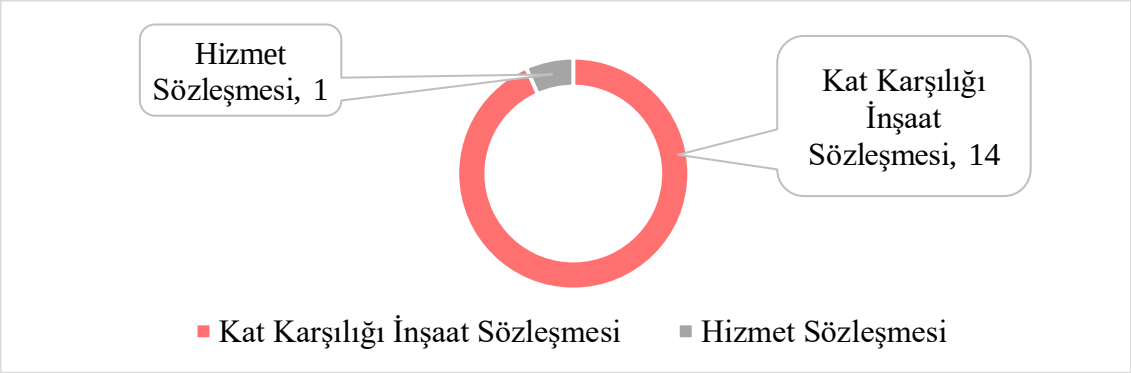


Şekil 4.6. Firmaların Bursa'da tamamlamış olduğu ada bazlı kentsel dönüşüm proje sayısı

Araştırma bulgularına göre 15 firmanın 9 tanesi büyük ölçeğe sahip ve önemli kentsel dönüşüm projelerine imza atmış olup, farklı mesleklere sahip olsalar dahi firma yetkililerin sektörde bulundukları sürelere bakıldığında kentsel dönüşüm süreci ile ilgili tecrübe kazanımının önemli olduğu sonucuna varılmıştır. Öztürk (2020) de çalışmasında benzer kriterlerin önemine vurgu yapmıştır. 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"da 2018 yılında yapılan değişiklikle kentsel dönüşüm projelerinde işi üstlenecek yapımcıların sahip olmaları gereken asgari iş tecrübesi, teknik donanımı ve mali durumunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirleneceği hükmünün getirildiğinden bahsetmiştir. Yeni yönetmelikle yapımcıların bu başlıklar altındaki yeterlilikleri üzerinden alabilecekleri işlerin sınıflara ayrıldığını ifade etmiştir.

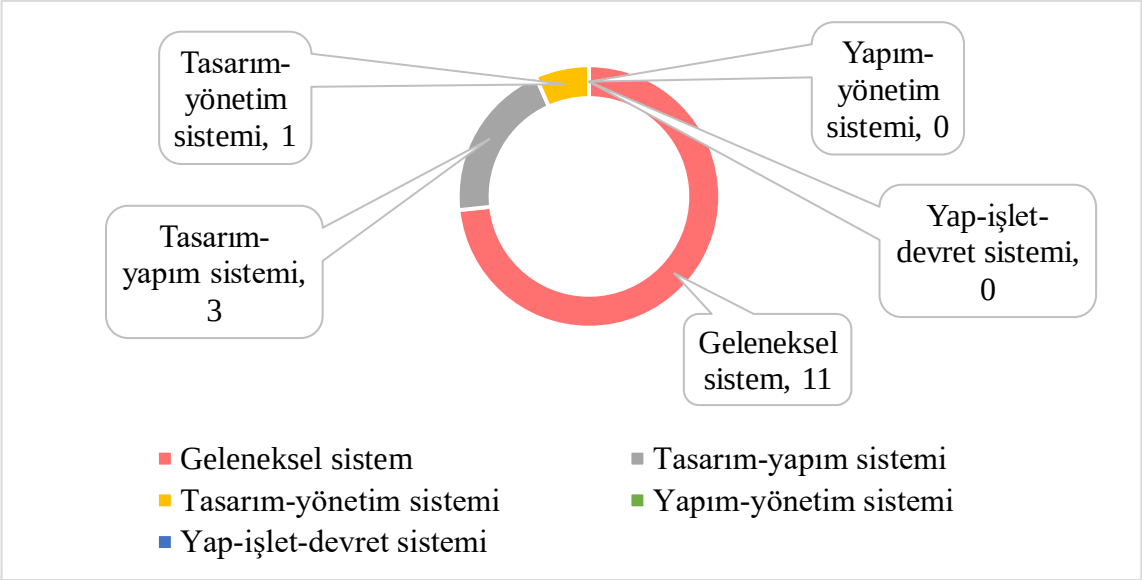
Firmalar genellikle kentsel dönüşüm uygulamaları için anlaşma aşamasında ilk olarak mal sahipleriyle sözlü görüşmeler gerçekleştirmekte, anlaşmanın sağlanacağı yönünde bir karara varıldığı noktada süreci resmileştirmektedir. Dolayısıyla Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci ele alındığında, projelerin başlangıç aşamasında ön görüşmeler yapıldıktan sonra kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hizmet sözleşmesi yapılarak taraflar arasında imzalanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yaygın olarak tercih edilen kat karşılığı inşaat sözleşmesinin Şekil 4.7'deki grafikteki araştırma bulgularında belirtildiği gibi 14 firma tarafından da tercih edildiği görülmüştür. Bu sözleşme tipini

Kocaağa (2009, s. 86) çalışmasında, "arsa sahibinin, arsasına ait belirli payları yükleniciye devretme, yüklenicinin de bu pay karşılığında arsa üzerinde bağımsız bölümler yapma ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına ait olan kısmı ona devretme borcu altına girdiği bir sözleşme" olarak ele almıştır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi 2.3.1. başlığında da ele alındığı üzere Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecinde mal sahiplerinin ekonomik gücünün yetersiz olmasından ve süreçle ilgili bilgi yetersizliğinden dolayı firmalar tarafından daha çok tercih edilmekte, firmalar tüm süreçte etkin bir şekilde yer almaktadır.



Şekil 4.7. Firmaların yaptığı sözleşme türleri

Şekil 4.8'de ise firmaların kentsel dönüşüm uygulamaları için seçtikleri proje teslim sistemleri ele alınmıştır. Sözleşme türü kadar projelerde teslim sistemlerinin bilinmesi ve doğru olanın seçilmesi de önemlidir. Yapılan görüşme sonuçları değerlendirildiğinde görüşmeye katılan 11 firmanın geleneksel proje teslim sistemini tercih ettiği görülmüştür. Projelerde tüm aşamaları kapsayan sistem yapımcı firmaların ilk tercihi olduğu tespit edilmiştir. Yaman (2017, s. 1) da çalışmasında benzer bir görüşle ele aldığı, "bir projenin konsept aşamasından tamamlanma aşamasına kadar ilerletme yöntemi" olarak geleneksel proje teslim sisteminin daha çok tercih edildiğini vurgulamıştır.



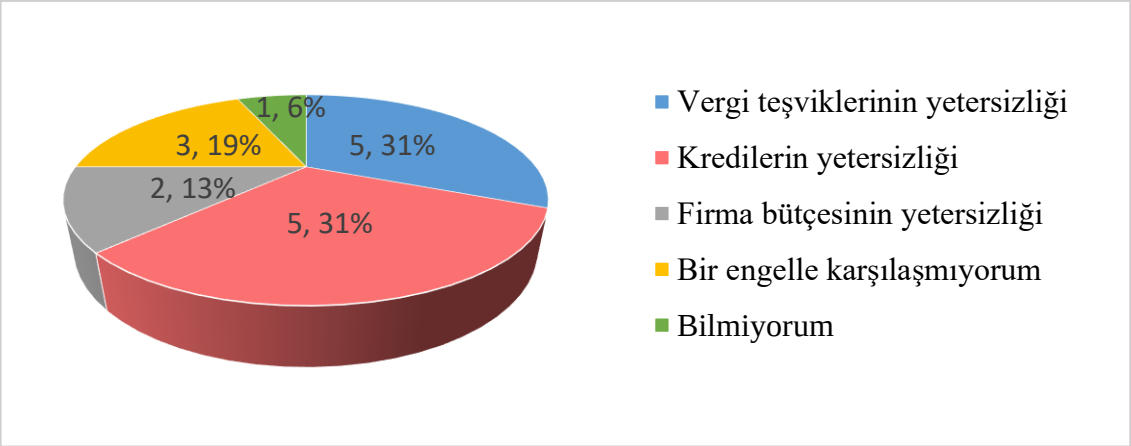
Şekil 4.8. Firmaların seçtiği proje teslim sistemleri

4.2.Yapım Öncesi Aşamadaki Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi

Kentsel dönüşüm sürecinde geliştirme ve ilerleme stratejilerinin saptandığı, planlama ve uygulama politikalarının geliştirildiği karar alma evresi olan yapım öncesi aşaması işin seçimi, ruhsat öncesi ve ruhsat olarak 3 ayrı grupta incelenmiştir. İlk grup olan işin seçimi yani teklif öncesinde firmalara ekonomik engeller, işi temin etmedeki önemli stratejiler ve işin seçimindeki önemli kriterleri belirleyen sorular sorulmuştur. Teklif/ruhsat öncesi başlığında teknik problemler ve mal sahiplerinin beklentileriyle ilgili sorunlar hakkında sorulara yer verilmiştir. Son grup olan ruhsat kısmında ise tasarımcılarla ilgili ve yerel yönetim/yasal düzenlemelerle ilgili problemleri hedef alan sorular sorulmuştur. Firmalarla yapılan görüşme sonucu elde edilen bulgular grafiklerle aktarılmıştır.

4.2.1. İşin seçimi / Teklif öncesi

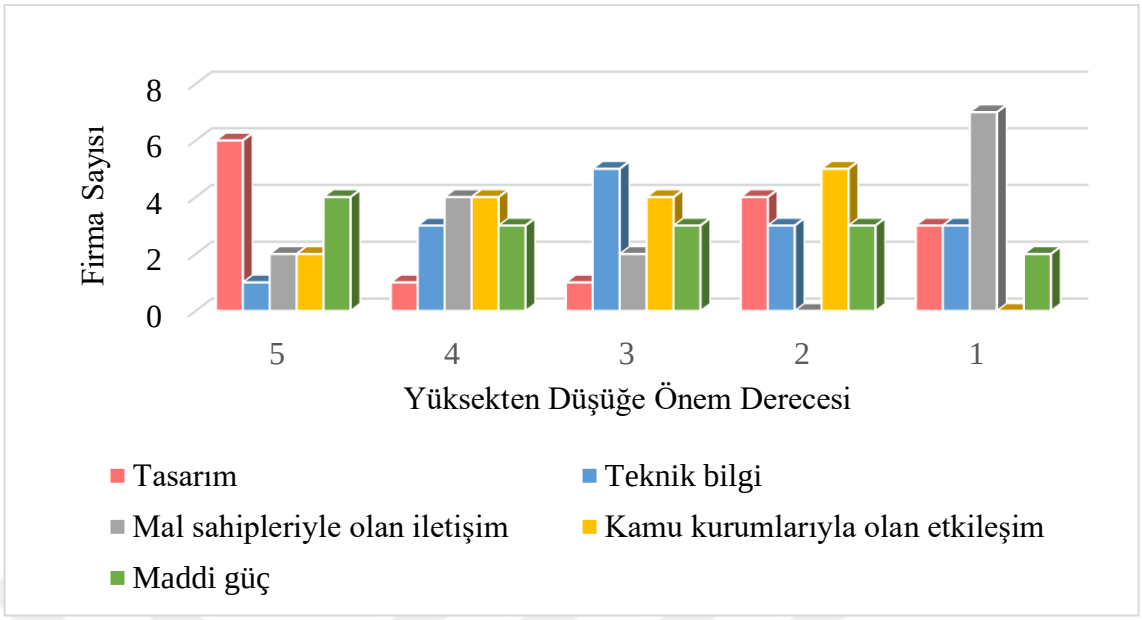
Yapım öncesi aşamasının teklif öncesi kısmında ilk olarak kentsel dönüşüm projelerinin temininde ne tip ekonomik engellerle karşılaştıkları sorulmuş; 5 firma vergi teşviklerinin, 5 firma kredilerin yetersizliği cevaplarını vermiştir. 3 firma bir engelle karşılaşmadıklarını belirtirken, 2 firma işletmelerin bütçelerindeki yetersizliğini işaretlemiştir (Şekil 4.9).



Şekil 4.9. İşin temininde karşılaşılan ekonomik engeller

Kentsel dönüşüm sürecinde işin temininde karşılaşılan ekonomik engellerle ilgili yapılan araştırmalara bakıldığında, bazı çalışmalarda Şekil 4.10'da bahsedilen maddelerin yer aldığı görülmüş, araştırmacılar tarafından farklı konular öne çıkmıştır. Eren (2006, s. 51) araştırma sonuçlarına benzer olarak özel sektör açısından vergi kolaylıklarının yeterli ve elverişli olmamasının girişimlerine engel niteliğindeki etmenler arasında yer aldığını belirtmiştir. Cochrane (1999, s. 2) de kentsel dönüşüm finansmanında firmalar ve mal sahipleri tarafından kullanılacak olan uzun vadeli kaynaklar adı altında bankalar tarafından verilen kredilerin yetersizliğinden ve geri ödemesindeki yüksek faizlerin sıkıntı oluşturduğundan bahsetmiştir. Ergun (2005, s. 403) ise kentsel dönüşümlerde finansal problemleri kritik faktörlerden biri olarak göstermekte, planların gerçekleştirilmesinin parasal kaynakların sağlanmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Bu anlamda firmaların yapılacak projeler için bütçe kontrolü yapmaları önerisinde bulunmuştur.

Şekil 4.10'da yer alan grafikte işi temin etmedeki stratejiyi belirleyen kriterler sorulmuş; tasarım, teknik bilgi, mal sahipleriyle olan iletişim, kamu kurumlarıyla olan etkileşim ve maddi güç seçenekleri firmalar tarafından önem derecelerine göre en düşük 1'den en yüksek 5'e kadar sıralanmıştır. Tasarımı işaretleyen 6 firma olmuş, 4 firma ise maddi gücün en önemli kriter olduğunu belirtmiştir.

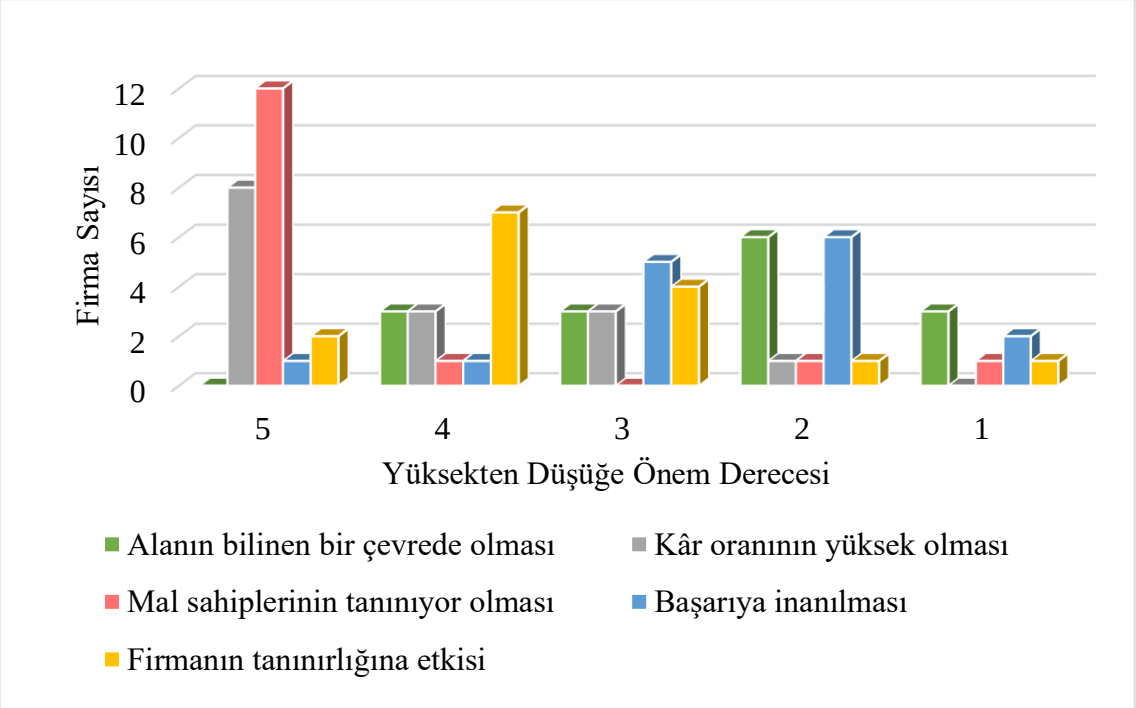


Şekil 4.10. İşi temin etmedeki stretijiyi belirleyen önemli kriterler

İşin teminindeki önemli kriterlere ilişkin elde edilen bulgularla ilgili Akkoyunlu (2015, s. 82) da çalışmasında benzer noktalara değinmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde işin alımı veya temini ile ilgili kısmı zorlayıcı ve zaman alıcı bir aşama olarak tanımlamaktadır. Bu noktada işin ilerlemesi ve uygulanması için gerekli olan kriterlerden bahsetmiş, işi alırken yapılacak olan projenin tasarım öncelikleriyle mal sahibi isteklerinin uyumlu olması gerektiğini vurgulamıştır. McGreal ve ark. (2000, s. 154) ise kentsel dönüşüme finansal açıdan önemli etkisi olan yapımcıların işin temini kısmında sahip olduğu maddi gücün kritik bir faktör olduğunu, yetersiz sermayeyle girilen işlerde mağduriyetin yaşanabileceğini belirtmiştir. Bunun dışında projenin temin edilme sürecinde mal sahipleriyle olan iletişimin güçlü olmasını stratejiyi belirleyen en önemli kriter olarak görmektedir.

Katılımcılara yapılacak kentsel dönüşüm projesinin seçiminde göz önünde bulundurdukları kriterler sorulmuş; alanın bilinen bir çevrede olması, kâr oranının yüksek olması, mal sahiplerinin tanınıyor olması, kaliteli bir kentsel dönüşüm projesinin çıkacağına olan inanç, firmanın tanınırlığını arttıracak nitelikte bir proje olması seçenekleri firmalar tarafından önem derecelerine göre en düşük 1'den en yüksek 5'e kadar sıralanmıştır. Şekil 4.11'deki araştırma bulgularında verilen kriterler firma

sahipleriyle yapılan sözlü görüşmeler sonucunda ortaya çıkmıştır. 12 firma tarafından en önemli kriter mal sahiplerinin tanınıyor olması seçilmiştir. İşin seçiminde mal sahiplerinin tanınıyor olmasını projenin başlangıç ve planlama sürecinde hızlandırıcı unsur olarak tanımlamış, projenin gelişimi açısından bir avantaj olarak görmüştür. 8 firma ise işin seçiminde kâr oranının kendileri için en önemli kriter olduğunu belirtmiş, projeden elde edilebilecek kâr oranı tahmininin yapıldığını, geri dönüşün yüksek olmasının işin seçiminde önemli olduğunu vurgulamışlardır.

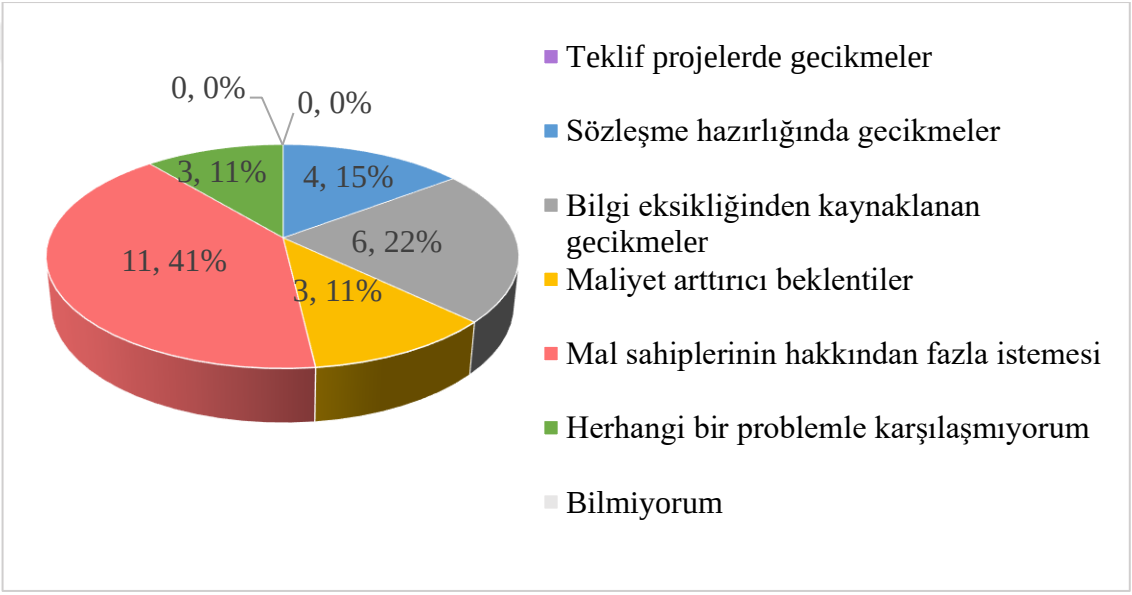


Şekil 4.11. İşin seçiminde yapımcı firmalar için önemli kriterler

Literatür taraması yapıldığında "Transport and the Regions Great Britain" (1997, s. 151) tarafından, özel sektördeki yapımcı firmaların birincil amacının kâr elde etmek olduğu belirtilmiş, sosyal bilincin de önemli olduğu ancak yine de kârdan sonra geldiği yansıtılmıştır. Dolayısıyla yapımcıların işi seçerken kâr oranının yüksek olmasını en önemli kriter olarak vurgulamıştır.

4.2.2. Teklif / Ruhsat öncesi

Yapım öncesi aşamaya dahil olan bu kısımda yapımcı firmalara teklif ve sözleşme sürecini, ruhsat öncesi hazırlıkları kapsayan sorular aktarılmıştır. İlk olarak ruhsat öncesi aşamada toplam süreyi etkileyen teknik problemlerin neler olabileceği sorulmuş, birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuştur. 11 firma mal sahiplerinin hakkından fazlasını istemesinden kaynaklı gecikmeleri, 6 firma konuyla ilgili bilgi eksikliklerinden kaynaklı gecikmeleri, 4 firma sözleşme hazırlığındaki gecikmeleri, 3 firma maliyet arttırıcı beklentilerden kaynaklı gecikmeleri işaretlemiş, 3 firma herhangi bir problemle karşılaşmadığını belirtmiştir (Şekil 4.12).

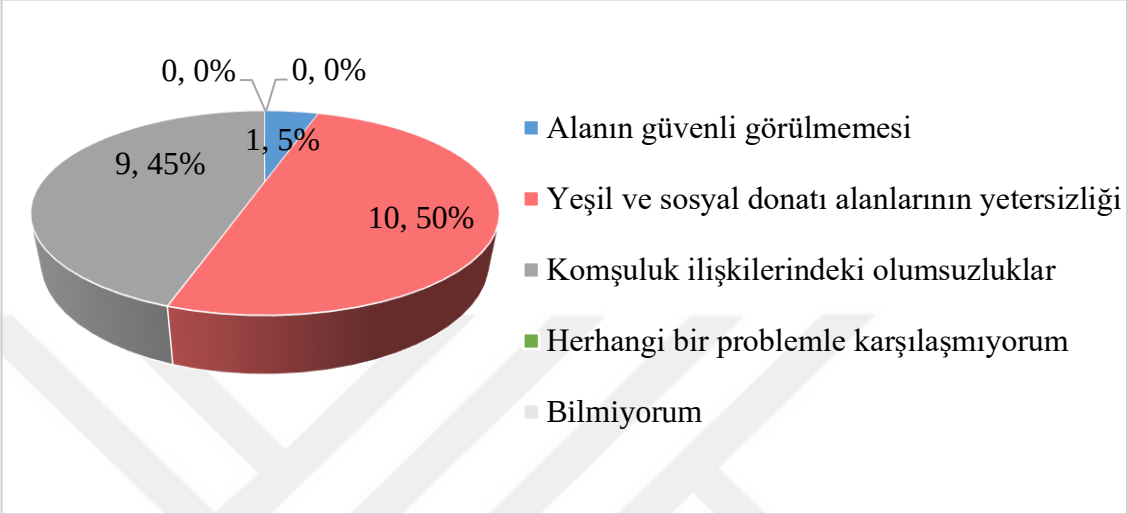


Şekil 4.12. Toplam süreyi etkileyen teknik problemler

Akkoyunlu (2015, s. 82) çalışmasında araştırma bulgularına benzer bir şekilde; imar durumu, cephe tayinleri ve mal sahiplerinin isteklerinin çok uzun zaman aldığına değinmiştir. Valiev (2019, s. 70) de mal sahiplerinin farklı istekleri olmasının yapımcıları alanda yıpratan kriterler olarak ele almıştır. Ancak Koçak (2006, s. 118) çalışmasında elde ettiği bulgulardan, resmi prosedürlerin fazla olmasının süreci uzatan en önemli kriter olduğu sonucuna varmıştır.

Şekil 4.13'teki grafikte ruhsat öncesinde hazırlanan etüt projelerde firmaların mal sahiplerinin beklentileri açısından sosyal çevreyle ilgili ne tip sorunlarla karşılaştıkları

sorulmuş, birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuştur. 10 firma yapılan tasarım üzerinden yeşil alan ve sosyal alanlarının yetersiz kaldığını, 9 firma komşuluk ilişkilerindeki olumsuzlukları, 1 firma alanın güvenli görülmemesini mal sahipleri açısından sorun olarak görmüştür.



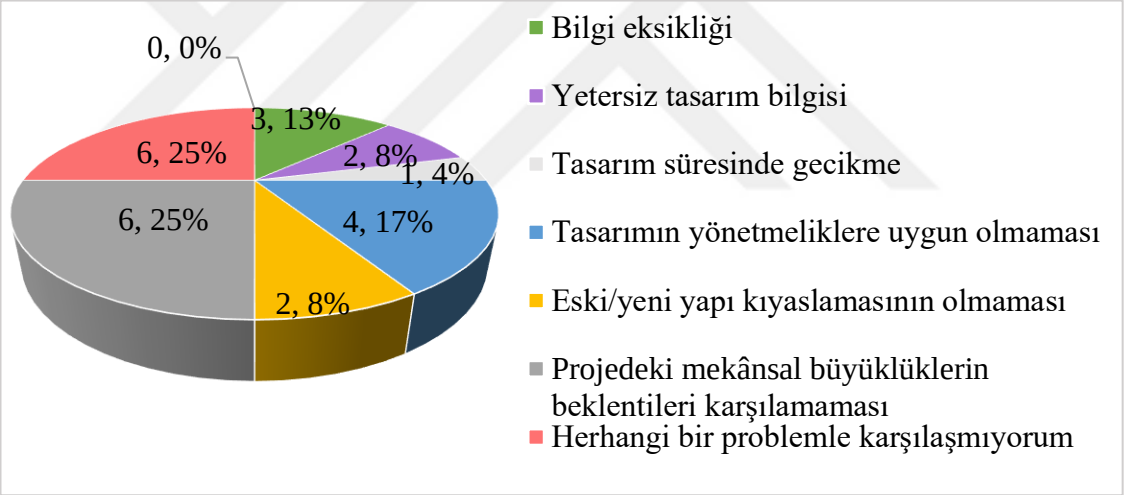
Şekil 4.13. Etüt projelerinde firmaların mal sahiplerinin beklentileri açısından sosyal çevreyle ilgili karşılaştıkları sorunlar

Liteatürde farklı yorumlar bulunsa da araştırma sonuçlarına benzer olarak etüt projelerinde karşılaşılan sorunlarla ilgili çoğunlukla mal sahiplerinin beklentileri açısından yeşil ve sosyal donatı alanlarının yetersiz bulunması kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir sorun olarak ele alınmıştır. Çünkü bu alanların sağlanması dönüşümün ilkelerinden biri olarak tanıtılmaktadır. Haksever (2019, s. 20) de çalışmasında kentsel dönüşüm ilkelerine değinmiş, fiziksel boyutunda sosyal donatı alanlarının yeterli olması gerektiğini vurgulamıştır. Bu anlamda kullanıcıların ve/veya mal sahiplerinin proje üzerinde tatmin olacağını savunmuştur. Aynı şekilde Onur (2018, s. 147) ve Arın (2013, s. 247) da araştırmasında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi üzerinden kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen bölgelerde sosyal donatı alanlarının büyütülmesi gerektiğine değinmiştir. Gök (2019, s. 33) kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan projelerde sosyal donatı alanlarının yetersizliğini süreçteki risklerden biri olarak ele almıştır. Onur (2018, s. 231) ise konuyla ilgili yaşam kalitesi adı altında incelediği bir kentsel dönüşüm projesinde görüşmeler sonucunda elde ettiği

bulgular doğrultusunda dönüşüm alanında komşuluk ilişkilerinin kalmamasına değinmiş, kullanıcıların ve/veya mal sahiplerinin bu konudaki rahatsızlıklarını dile getirmiştir.

4.2.3. Ruhsat

Yapım öncesi aşamanın son kısmı olarak ruhsat sürecinde yapımcı firmalara tasarımcılar, yerel yönetimler ve yasal düzenlemelerle ilgili karşılaştıkları problemler hakkında sorular sorulmuştur. Binanın kalitesinde etkili olan tasarım sürecinde projeye dahil olan tasarımcılarla yaşanan sorunlara yönelik veriler Şekil 4.14'te gösterilmektedir. 6 firma herhangi bir problem yaşamadığını belirtmiş, 6 firma projedeki metrekarelerin beklentileri karşılamadığı, 4 firma tasarımın yönetmeliklere uygun olmaması, 3 firma konuyla ilgili bilgi eksikliği, 2 firma yetersiz tasarım bilgisi, 2 firma eski/yeni yapı kıyaslamasının olmaması ve 1 firma tasarım süresindeki gecikmelerle ilgili sorunlar yaşadığını ifade etmiştir (Şekil 4.14).

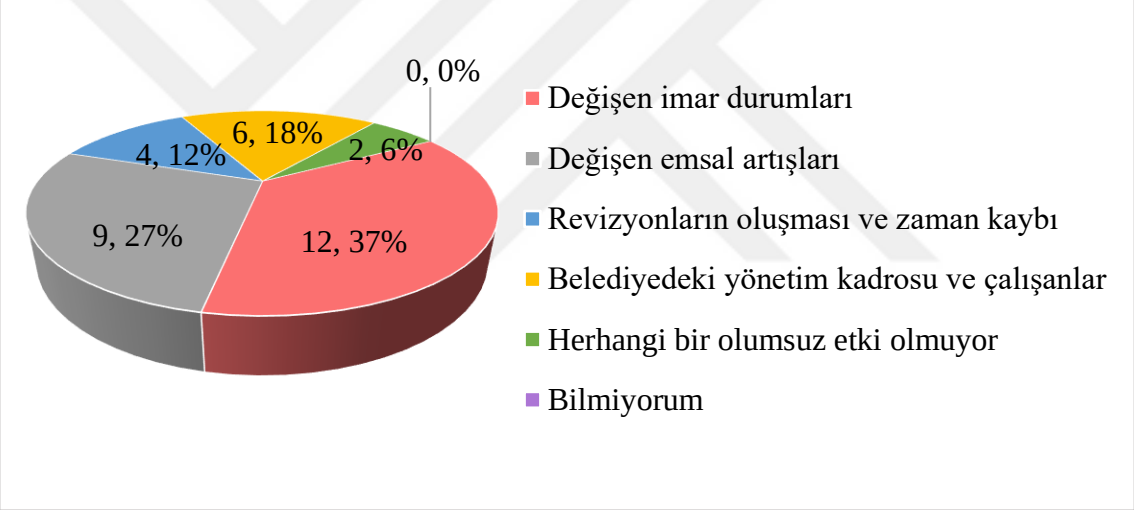


Şekil 4.14. Tasarımcılarla ilgili yaşanan sorunlar

Literatürde kentsel dönüşüm projelerinde tasarım aşamasının önemini vurgulayan çalışmalar görülmüştür. Özsoy (1983, s. 53) kentsel dönüşüm projelerinde nitelikli sonuçlar alınabilmesi için iyi bir tasarım sürecinin geçirilmesi gerektiğini, tasarımcıların seçiminde titiz davranılması gerektiğini önemli bulmuştur. Haksever (2019, s. 47) çalışmasında tasarım becerisinin, bilgisinin ve profesyonelliğinin kentsel dönüşümün kalitesini arttırdığını savunmaktadır. Ek olarak, Tuğal ve Coşgun (1997, s. 9) da çalışmasında konuttaki mekân boyutlarını ve ilişkilerini kullanıcı memnuniyeti açısından

dikkat edilmesi gereken hususlar olarak tanımlamıştır. Bu anlamda araştırmacılar tarafından, yetersiz tasarım ve ruhsat bilgisiyle çizilen projelerin hem yönetmeliklere uygun çıkmadığı, hem de oluşturulan mekânsal büyüklüklerin mal sahiplerini ve/veya kullanıcıları tatmin etmediği gibi sorunların yaşandığı düşünülmektedir.

Ruhsat kısmında karşılaşılan sorunlarla ilgili Şekil 4.15'te, yerel yönetimde ve kentsel dönüşümü içeren yasal düzenlemelerde verilen kararların ruhsat aşamasındaki olumsuz etkilerine yönelik soruların cevapları yer almaktadır. Bu noktada 12 firma değişen imar durumları, 9 firma ise değişen emsal artışlarını işaretlemiştir. 6 firma belediyedeki yönetim kadrosunun değişmesi ve çalışanların ilgisizliğine dikkat çekerken, 4 firma revizyonların oluşması ve zaman kaybının onlar için problem olduğunu belirtmiştir. 2 firma herhangi bir olumsuz etkinin yaşanmadığını ifade etmiştir.

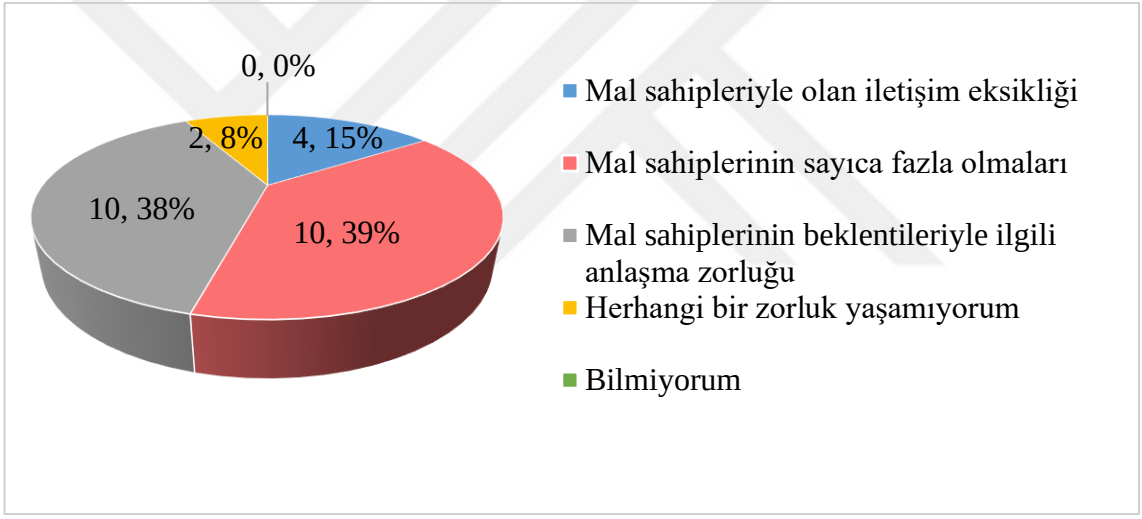


Şekil 4.15. Yerel yönetimler ve yasal düzenlemelerle ilgili karşılaşılan sorunlar

Yapılan araştırmalarda da benzer sonuçların elde edildiği görülmüştür. Kentsel dönüşüm hakkında çıkarılan kanun ve yasal düzenlemelerle ilgili değişiklikler üzerine görüşler yer almaktadır. Örneğin Kütükçüoğlu (2015, s. 58) çalışmasında, Türkiye'deki yasal sürecin bütünleşik bir yaklaşımla irdelenmediğini, proje yönetim metodolojisinin yetersiz kaldığını belirtmektedir. Yasal açıdan sağlam bir altyapı bulunmadan yönetim modeline göre değişen emsal artışları ve imar durumlarının olumsuz sonuçlarına değinmiştir. Benzer bir şekilde İMSİAD ve BMO tarafından oluşturulan Kentsel Dönüşüm İlke

Kararları Raporu'nda da yasal mevzuatın yetersiz olduğu, mevzuatta çakışmalar ve muğlaklıkların yer aldığı kabul edilmiştir (BMO, 2021, s. 4). Akkoyunlu (2015, s. 88) da çalışmasında imar durumlarında yapılan değişiklikleri proje üretme sorunu olarak belirtmiş, bu revizyonların projelerde büyük değişimlere neden olarak zaman kaybına yol açtığını vurgulamıştır.

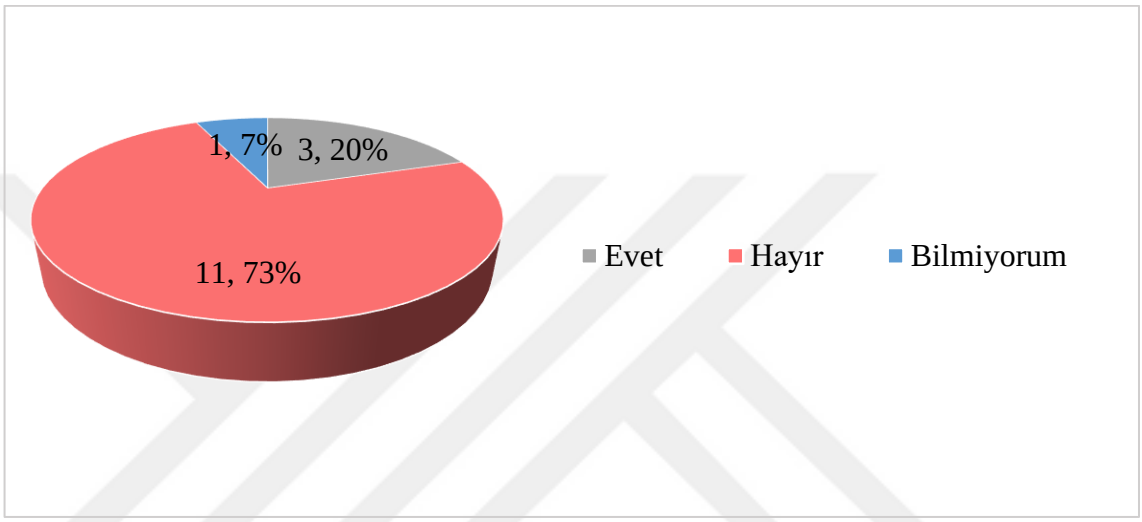
Yapımcı firmalara sorulan diğer bir soruda ise mal sahipleriyle olan iletişim veya etkileşimde yaşanılan zorluklar sorulmuştur (Şekil 4.16). 10 firma mal sahiplerinin sayıca fazla olmalarının, 10 firma mal sahiplerinin beklentileriyle ilgili anlaşma zorluğunun kendileri için problem niteliğinde olduğunu belirtmiştir. 4 firma mal sahipleriyle olan iletişim eksikliği cevabını vermiş, 2 firma ise herhangi bir zorluk yaşamadığını ifade etmiştir.



Şekil 4.16. Mal sahipleriyle olan etkileşimde yaşanan zorluklar

Araştırma bulgularına ilişkin benzer bir sonuç Haksever (2019, s. 124)'un çalışmasında da yer almaktadır. Alan araştırması sonucu elde ettiği bulgularda mal sahiplerinin aşırı istek ve taleplerinin yapımcılar tarafından işi yapamaz duruma soktuğu belirtilmekte, uzlaşmayla ilgili sorunların yaşandığı vurgulanmaktadır. Akgün (2020, s. 56) de anket çalışması sonucu elde ettiği bulgulardan yola çıkarak mal sahiplerinin beklentilerinin fazla olduğunu projelerin tasarımları üzerinden değerlendirmiştir. Mal sahiplerinin mevcut dairesiyle kentsel dönüşüm süreci sonunda sahip olacağı dairesinin metrekarelerinin aynı olması konusunda ısrarcı olduğunu gözlemlemiştir.

Belirtilen bulgulara ek olarak işin başlangıç aşamasında seçilen, firmaların kentsel dönüşüm süreciyle ilgili kendi ekipleri dışında özel bir çalışana veya danışmana ihtiyaç duyup duymadıkları sorulmuş, cevaplar Şekil 4.17'de grafikle ifade edilmiştir. 11 firma herhangi bir çalışana veya danışmana ihtiyaç duymadığını, 3 firma süreçle ilgili uzmanlaşmış olan bazı danışmanlara gerek duyduklarını belirtmiştir. 1 firma konuyla ilgili bilgisi olmadığını söylemiştir.



Şekil 4.17. Yapımcı firmaların kentsel dönüşüm sürecinde ekipleri dışında özel bir çalışana veya danışmana ihtiyaç duyup duymadıklarına yönelik dağılım

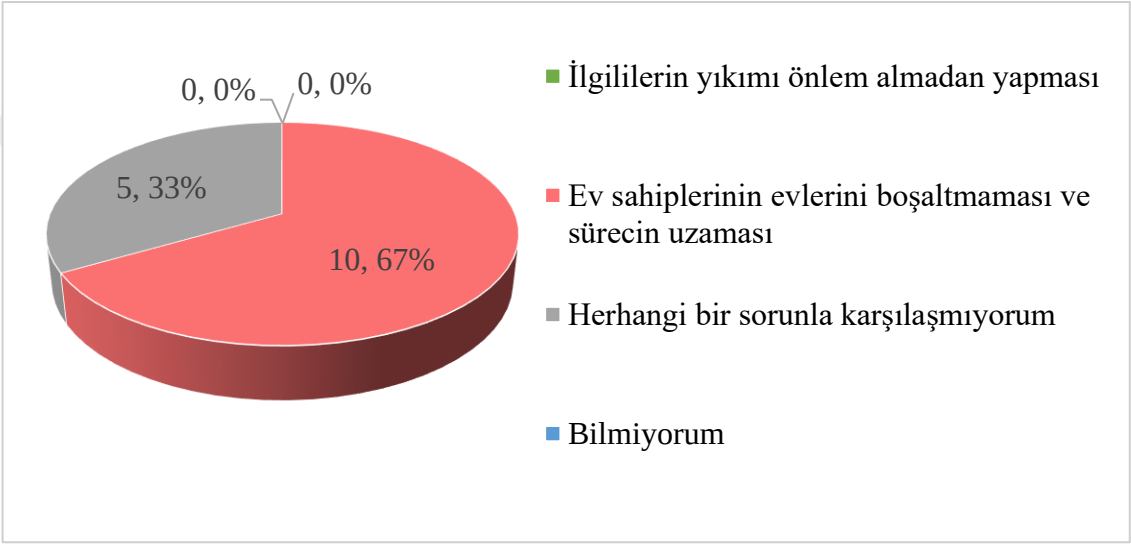
Ayrıca süreçte ekipleri dışında özel bir çalışana veya danışmana ihtiyaç duyduğunu söyleyen yapımcı firmalara hangi alanda kimlere ihtiyaç duydukları sorulmuştur. Peyzaj, sosyal donatı alanları, iç mimari ve finans alanında profesyonel uzmanların süreçte yardımcı danışmanlar olarak yer aldıklarını belirtmişlerdir. Bu alanlarda işleri iyi bilen birilerinin olması projeler için olumlu bir destek olarak görülmüştür.

4.3. Yapım Aşamasındaki Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi

Bu bölüm, uygulama faaliyetlerini içeren yapım ve yıkım işlemlerinin gerçekleştiği, taşeron firmaların yer aldığı, maliyet ve süre dengesinin daha kritik hale geldiği yapım aşamasını içermekte, yapımcı firmaların karşılaştıkları sorunlara ilişkin bulguları ve analizleri kapsamaktadır. Yıkım aşamasında kamu ve mal sahipleri tarafından kaynaklanan sorunlar, uygulama aşamasında karşılaşılan sorunlar; yönetsel, ekonomik ve

yasal açıdan ele alınmıştır. Buna ek olarak işin şantiye sürecinde alt yükleniciler ve malzeme tedarikçileri ile ilgili yaşanılan zorlukları içeren sorular bölüm içerisinde aktarılmıştır.

İlk olarak Şekil 4.18'deki yıkım işlemlerinde karşılaşılan sorunlarla ilgili ele alınan grafiğe bakıldığında en yüksek oranla 10 firmanın ev sahiplerinin evlerini boşaltmaması ve bunun süreci uzattığını belirtmiştir. 5 firma ise herhangi bir sorunla karşılaşmadığını ifade etmiştir.

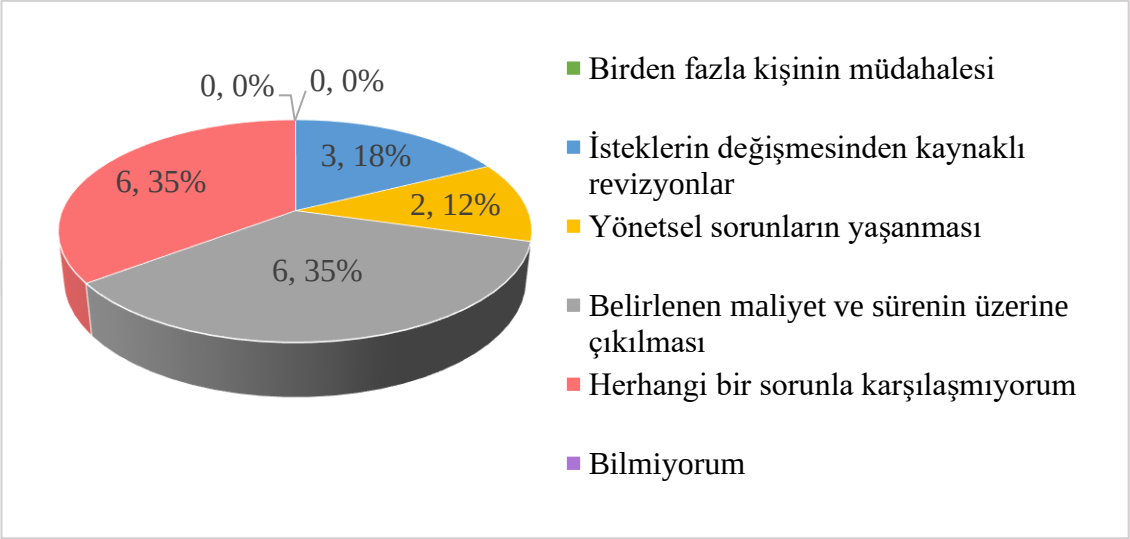


Şekil 4.18. Yıkım işlemlerinde karşılaşılan sorunlar

Firmaların yıkım aşamasında karşılaştığı sorunlarla ilgili araştırma sonuçlarına benzer olarak Cesur ve Gül (2015, s. 245) ev sahiplerinin evlerini boşaltmaması ve bundan dolayı yıkım sürecinin uzadığından bahsetmiş, tahliyeyi geciktirici engellerin ortadan kaldırılması gerektiğini önermiştir. Ayrıca, yıkım işlemlerinde Belediye, Kaymakamlık ve Emniyet birimlerinin gerekli tedbirleri aldığını ifade etmiştir. Yıkım aşamasında bazı yapımcıların bu birimleri yıkım süreci ile ilgili zamanında bilgilendirme yapmamasından dolayı tedbirlerin alınmaması ve kaza riskinin artması konusuna değinmiş, bu durumdan yapımcıları sorumlu tutmuştur.

İşin başında verilmiş olan tüm kararlar ve stratejilerin uygulama aşamasında hayata geçirilmesi konusunda firmaların karşılaştığı sorunlara yönelik sorulan soruya verilen

cevaplar ise Şekil 4.19'daki grafikte firma sayılarına ve yüzdeliklerine göre ele alınmıştır. Birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuş, 6 tanesi bu aşamada belirlenen maliyet ve sürenin üzerine çıkıldığından söz etmiştir. 6 firma herhangi bir sorunla karşılaşmadığını belirtmiş, 3 firma isteklerin değişmesinden kaynaklı revizyonların oluştuğunu, 2 firma yönetsel sorunlar yaşadığını ifade etmiştir.

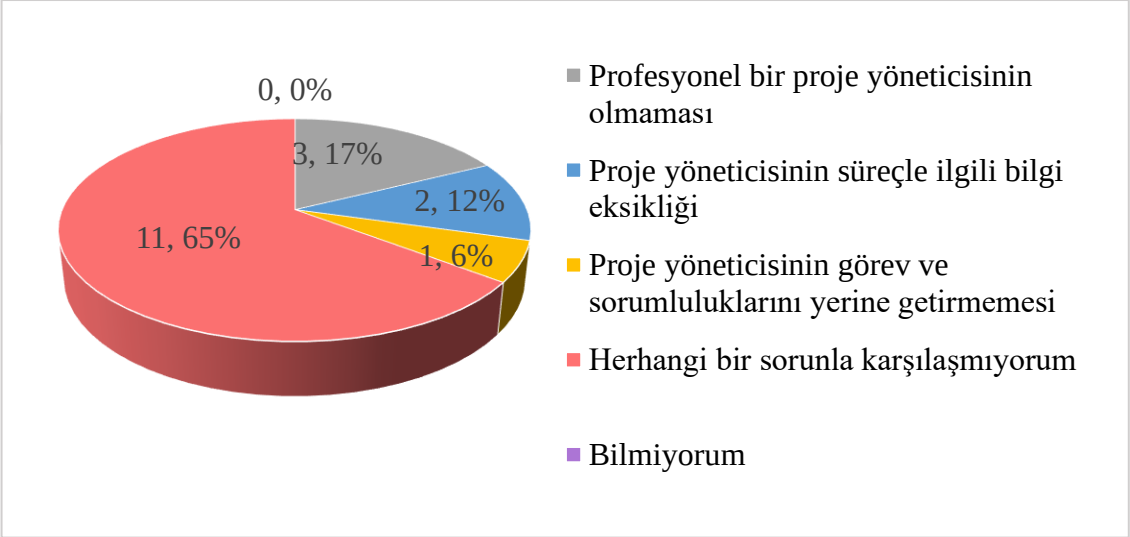


Şekil 4.19. Verilen kararların uygulama aşamasında hayata geçirilmesi konusunda karşılaşılan sorunlar

Projelerin başlangıç aşamasında verilen kararların uygulamada hayata geçirilmesinde yaşanan zorluklarla ilgili Akgün (2020, s. 121) çalışmasında, yapımcı firmaların güncel inşaat maliyetlerine göre mal sahipleri ve/veya kullanıcılardan ilave bedel istemesi sonucu bu konuda olumlu bir dönüş almadıklarına yönelik bir sorun yaşandığını belirtmiştir. Ancak proje süresiyle ilgili, mevzuatta kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanmasında yapımcılara verilen zamanın yeterli olduğunu düşünmektedir. Buna ek olarak Tuz (2010, s. 17) yapımcı firmaların projelerin uygulama aşamasında birçok unsuru göz önünde bulundurduğunu belirtmiş, bunların içinde maliyet, süre ve kalite riskinin en aza indirgenmesini ele almıştır. Molenaar, K. ve Songer, D. (1996, s. 52) da çalışmalarında firmaların yapım aşamasında özellikle de tasarımdaki değişiklikler sonucu ekonomik ve süre bakımından risk taşıyan unsurların farkında olamayabileceğini, bu etkilerin firmalara büyük mali ve süresel kayıplar olarak geri dönebileceğini

aktarmışlardır. Dolayısıyla başlangıçta belirlenen maliyet ve sürenin aşılması projenin hayata geçirilmesinde önemli bir sorun olarak görülmüştür.

Şekil 4.20'deki grafikte firmaların uygulama aşamasında karşılaştığı yönetsel sorunlara yönelik soruların cevap dağılımı gösterilmektedir. 11 firma süreçte herhangi yönetsel bir sorunla karşılaşmadığını belirtmiş, 3 firma profesyonel bir proje yöneticisinin olmaması, 2 firma proje yöneticisinin süreçle ilgili bilgi eksikliği, 1 firma da proje yöneticisinin görev ve sorumluluklarını yerine getirmemesi cevaplarını vermiştir.

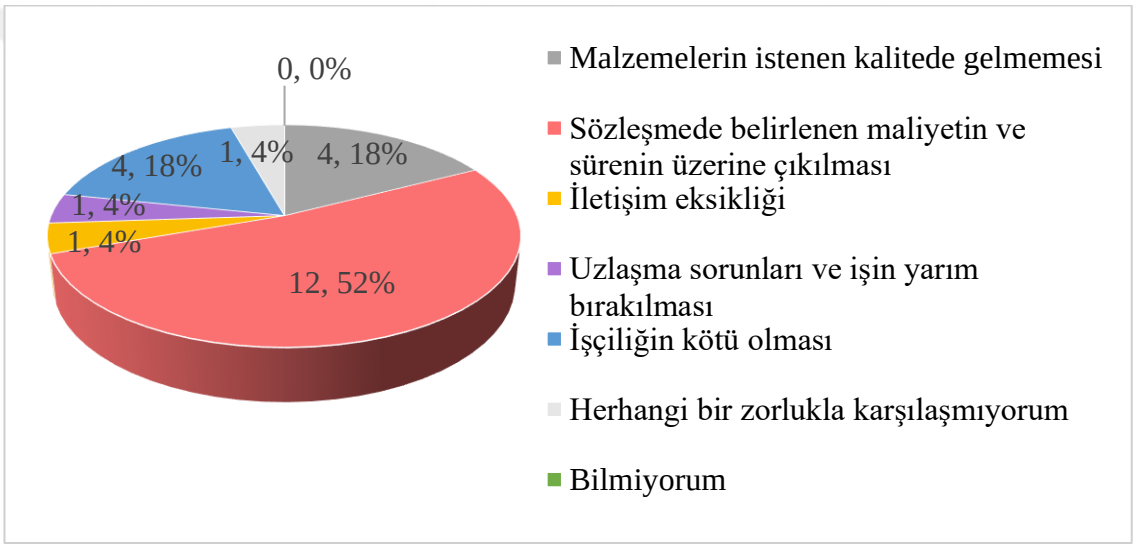


Şekil 4.20. Uygulama aşamasında karşılaşılan yönetsel sorunlar

Firmaların 11'i herhangi bir sorunla karşılaşmadığını belirtse de bu aşamada profesyonel bir proje yöneticisinin olmaması 3 firma için problem haline gelmiştir. Bu konuyla ilgili bazı araştırmacılar kentsel dönüşüm sürecinin uygulama faaliyetlerinde proje yöneticisinin öneminden bahsetmektedir. Çaçtaş Ceylan (2014, s. 38), Demirbaş ve Vayvay (2005, s. 370) çalışmalarında iyi bir projenin görev ve sorumluluklarını bilen, liderlik becerisine sahip, tecrübeli bir proje yöneticisi sorumluluğunda ortaya çıktığını vurgulamıştır. Özgün süreçlere sahip kentsel dönüşüm projelerindeki farklı sorunların aşılabilmesi için buna ihtiyaç duyulduğunu belirtmişlerdir. Benzer şekilde Kütükçüoğlu (2015, s. 159) kentsel dönüşüm projelerinde proje yönetimini konu edindiği araştırmasında, konuyla ilgili uzman bireylerin bir araya geldiği proje yönetim

metodolojisinin oluşturulması gerektiği, dönüşüm uygulama politikalarının bu şekilde kurgulandığı takdirde başarılı olabileceğini ifade etmiştir.

Uygulama aşamasında alt yükleniciler ve malzeme tedarikçileri ile de karşılaşılan zorluklar yer almaktadır. Verilen cevaplara göre; 12 firma bu tarafların sözleşmede belirlenen maliyetin ve sürenin üzerine çıktığını, 4 firma malzemelerin istenen kalitede gelmediğini, 4 firma işçiliğin kötü olduğunu, 1 firma uzlaşma sorunlarının yaşandığını ve işin yarım kaldığını, 1 firma iletişim eksikliğini belirterek bu konularda zorluk yaşadıklarını belirtmiş, 1 firma herhangi bir zorlukla karşılaşmadığını ifade etmiştir (Şekil 4.21).

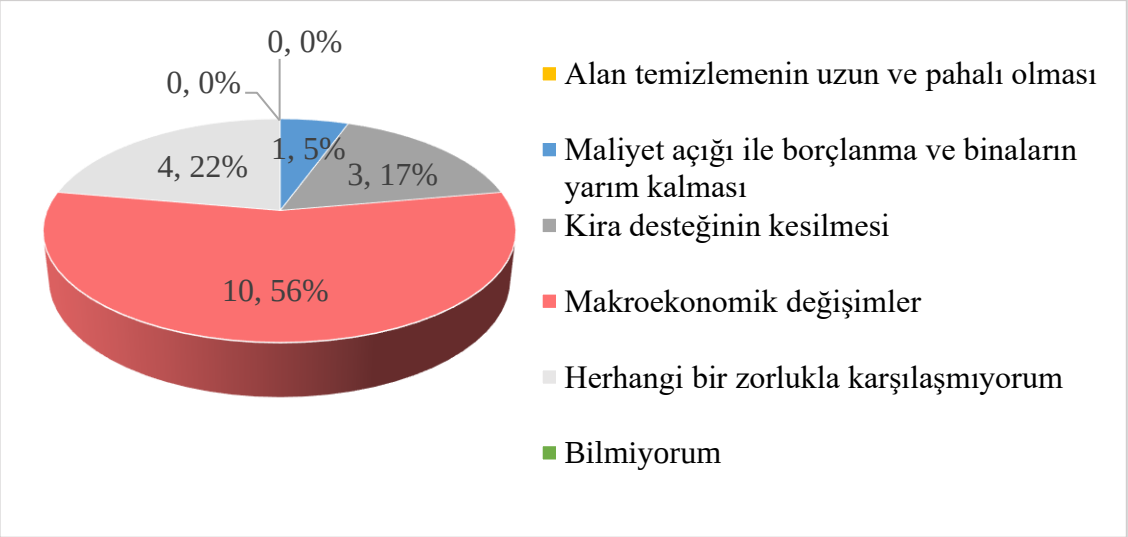


Şekil 4.21. Alt yükleniciler ve malzeme tedarikçileri ile ilgili karşılaşılan zorluklar

Konuyla ilgili araştırmalarda yapım aşamasında alt yükleniciler ve malzeme tedarikçileri ile ilgili konular da kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir sorun niteliğinde değerlendirilmektedir. Çoğunlukla, işçiliğin kötü olması ve malzemelerin kalitesizliği önemli kriterler olarak ele alınmaktadır. Örneğin Orhan (2008, s. 30), inşaatta kullanılan malzeme ve işçiliğin kalitesiz olmasını kullanım aşamasında ilave masraflar olarak ortaya çıkabilecek sorunlar niteliğinde görmüş, bunun uygunluk, güvenilirlik ve dayanıklılık kriterleri açısından yapıda kaliteye olumsuz etkileri olacağını belirtmiştir. Aynı şekilde Gür (2014, s. 224)'ün kentsel dönüşüm uygulamalarının araştırdığı bir çalışmada yapılan anket sonuçlarında katılımcıların çoğu malzeme ve işçilik kalitesinin ortaya çıkan yapının

kalitesini büyük bir oranda etkilediğini düşündüğü ifade edilmiştir. Koçak (2006, s. 109)'ın çalışmasında ise alt yüklenicilerle firmaların anlaşmazlık sebepleri irdelenmiş, elde edilen bulgular sonucunda ilk olarak yapım kalitesi, ikinci olarak malzeme kullanımı ve son olarak ödemeler konusunda anlaşmazlıklar yaşandığı ortaya çıkmıştır. Araştırmanın bulgularından proje kalitesini etkileyen en önemli kriterin işçilik (uygulama) kalitesi olduğu sonucuna varılmıştır (Koçak, 2006, s. 110).

Firmalara ekonomik anlamda süreci zorlayan sorunlar sorulmuş, bunların firmalar tarafından neler olabileceği tartışılmıştır. Birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuştur. 10 firma makroekonomideki değişimleri, 3 firma mal sahiplerine verilen kira desteğinin kesilmesini, 1 firma maliyet açığı ile borçlanmadan dolayı binaların yarım kalmasını karşılaştıkları önemli ekonomik sorunlar olarak görmüştür. 4 firma herhangi bir zorlukla karşılaşmadığını belirtmiştir (Şekil 4.22).

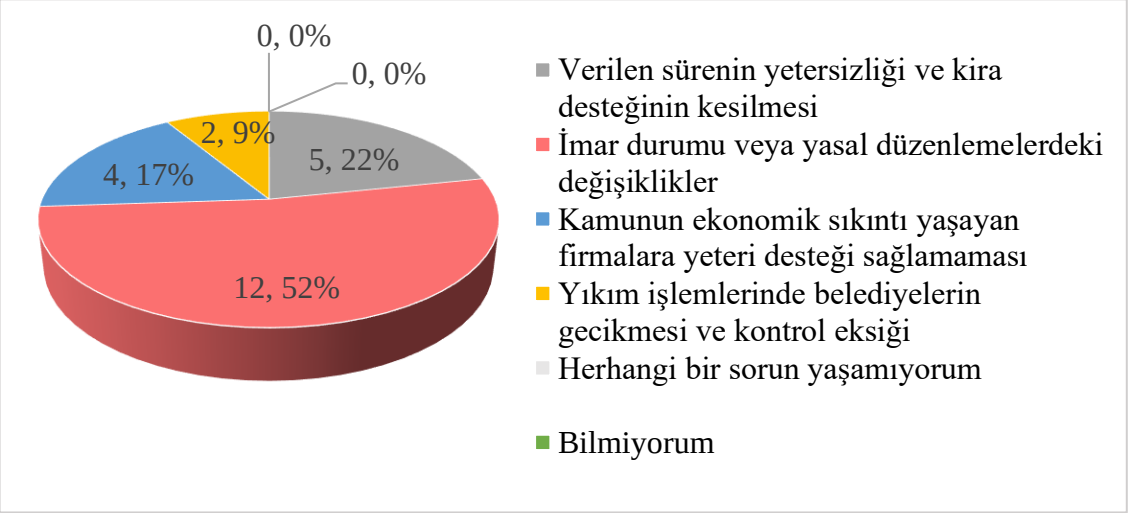


Şekil 4.22. Ekonomik anlamda süreci zorlayan sorunlar

Literatürde de ekonomik sorunlarla ilgili benzer sonuçlara varıldığı görülmektedir. Doğaner (2017, s. 75) araştırma bulgularında da olduğu gibi en önemli sorunu makroekonomideki değişimler olarak belirtmiştir. Küresel ekonomik krizlerin özellikle de en çok inşaat sektörünü olumsuz etkilediğini vurgulamıştır. Buna ek olarak Badurlar (2004, s. 223) ve Daşkıran (2016, s. 26) çalışmalarında konut fiyatlarının makroekonomik değişkenlerden etkilenerek dalgalanma gösterebildiğini ifade etmiştir. Haksever (2019, s.

150) ise konuyla ilgili yaptığı anket çalışmasından elde ettiği bulgular doğrultusunda çoğu katılımcının kira desteğini yetersiz bulduğundan bahsetmiştir. Firmaların da yapılan plan değişiklikler sonucu uzayan süreçten dolayı büyük masraflar ödemek zorunda kaldıklarını ve kamu tarafından kira yardımının yapılmasını talep ettiğini belirtmiştir. Aynı zamanda bu masraflardan kaynaklı birçok firmanın bütçesinin yetersiz kaldığını ve iflas ettiğini, bundan dolayı da yapımına başlanan binaların yarım kaldığını ifade etmiştir.

Firmaların resmi kurumlar ve kentsel dönüşümü içeren mevzuatlarla ilgili yaşanan sorunlara yönelik diğer bir sorudan elde edilen veriler Şekil 4.23'te yer almaktadır. Birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuştur. En yüksek oranla 12 firma imar durumu veya yasal düzenlemelerdeki değişiklikleri işaretlemiş, 5 firma verilen sürenin yetersizliği ve kira desteğinin kesilmesini, 4 firma kamunun ekonomik sıkıntı yaşayan firmalara yeteri desteği sağlamamasını ve 2 firma yıkım işlemlerinde belediyelerin gecikmesi ve kontrol eksiğini seçmiştir.

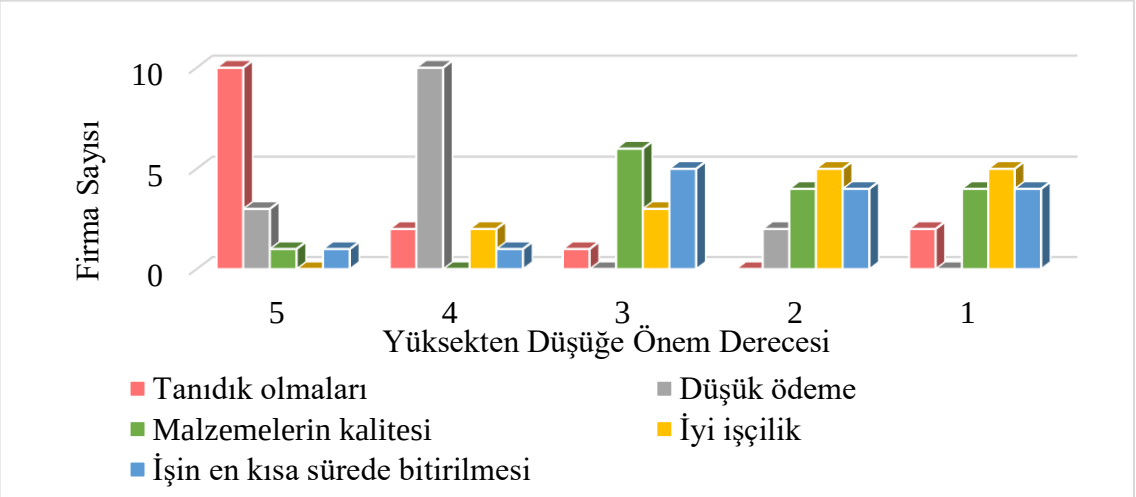


Şekil 4.23. Resmi kurumlar ve kentsel dönüşümü içeren mevzuatlarla ilgili yaşanan sorunlar

Literatür taraması yapıldığında da Şekil 4.24'teki dağılıma göre benzer sıkıntıların yaşandığı görülmüştür. Seydioğulları (2016, s. 61) çalışmasında mevzuat düzenlemelerinin birçok taraf açısından eleştirilen bir konu olduğunu belirtmiş, Türkiye'de mevcut düzenlemeler ve koordinasyon eksikliğinin kentsel dönüşüm uygulamalarında çıkan en önemli güçlüklerden biri olarak tanımlamıştır. Buna ek olarak

Genç (2013, s. 29) de, planlama anlayışının ve imar mevzuatının yetersiz kaldığını, bundan dolayı da planlama sisteminin değişime ihtiyacı olduğunu ifade etmiştir. Kısakürek (2019, s. 62) firmaların kamu kurumları ve diğer finansal destek konusunda olumlu düşüncelere sahip olmadıklarını belirtmiş, kira desteklerinin süreleri ve miktarlarının yetersiz olduğunu söylemiştir. Gök (2019, s. 32) ise kentsel dönüşüm kanunu ve ilgili yönetmeliklerin özellikle mal sahipleri ve/veya kullanıcılar ve yapımcı firmalar için finansal destekler sunduğunu, harç ve vergilerden olan muafiyetin firmalar tarafından cazip geldiğini ifade ederek bu konuda bir sorun yaşanmaması gerektiğini belirtmiştir.

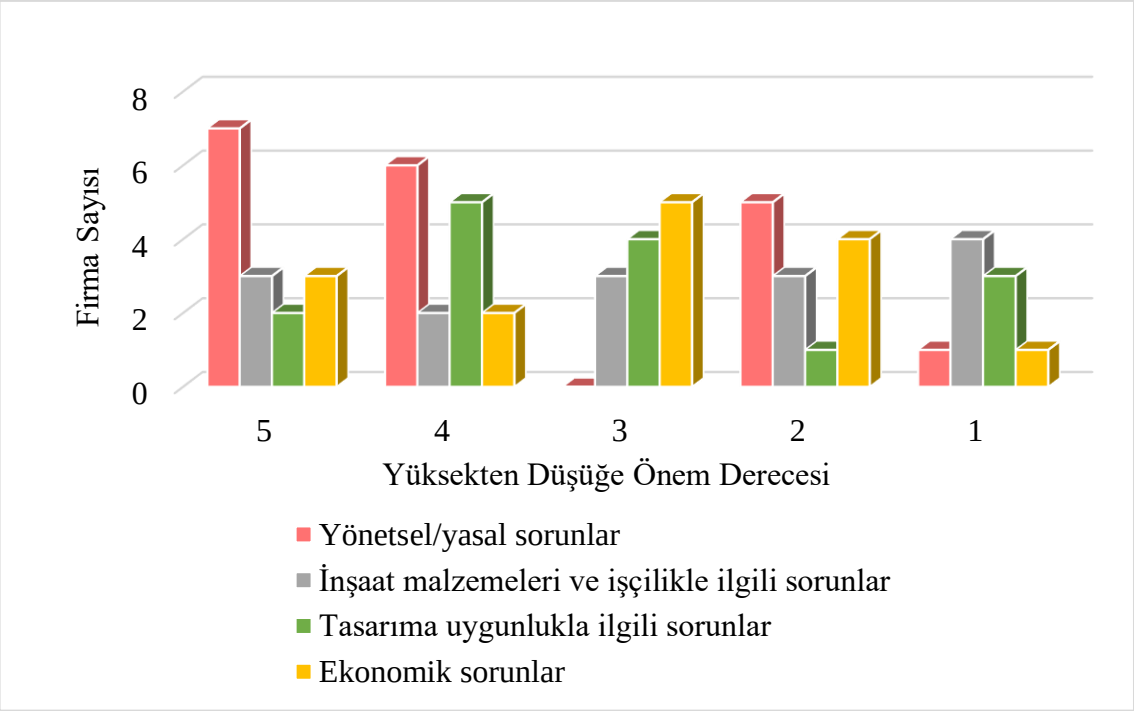
Firmalara uygulama aşamasında alt yüklenici ve malzeme tedarikçilerinin seçiminde önemli olan kriterler sorulmuştur. Bunlar; tanıdık olmaları, düşük ödeme, malzemelerin kalitesi, iyi işçilik ve işin en kısa sürede bitmesi seçenekleri arasından firmalar tarafından önem derecelerine göre en düşük 1'den en yüksek 5'e kadar sıralanmış, birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuştur (Şekil 4.24). En yüksek önem derecesine sahip seçenek olarak tanıdık olmaları seçeneği 10 firma tarafından işaretlenmiş, 3 firma düşük ödemeyi, 1 firma malzemelerin kalitesini ve 1 firma işin en kısa sürede bitirilmesini en önemli kriter olarak belirtmiştir. Taraflara yapılan düşük ödeme seçeneği ise 10 firma tarafından önemli bir kriter olarak görülmüştür. İyi işçilik, malzemelerin kalitesi ve işin kısa sürede bitirilmesi seçenekleri daha az önemli bulunmuştur.



Şekil 4.24. Alt yükleniciler ve malzeme tedarikçilerinin seçimindeki önemli kriterler

Uygulama aşamasında alt yüklenicilerin ve malzeme tedarikçilerinin seçimi dikkat edilmesi gereken unsurlardan biridir. Araştırmalarda bulguların sonuçlarına benzer görüşler yer almaktadır. Örneğin Koçak (2006, s. 100) da çalışmasında elde ettiği bulgular sonucunda görüştüğü firmaların alt yüklenici ve malzeme tedarikçilerin seçimlerinde önceden iş yapmış oldukları alt yüklenicileri ve tedarikçileri tercih ettiklerini belirtmiştir. Bunun denetim ve kontrol için kendilerine kolaylık sağladığını ifade ettiklerine yer vermiştir. Ulubeyli (2008, s. 141) de benzer şekilde çalışmasında yapımcı firmaların çoğunlukla geçmişte birlikte iş yaptıkları alt yüklenici ve malzeme tedarikçilerini seçtiği sonucuna varmıştır. Buna ek olarak yapımcı firmaların sadece maliyet odaklı bir seçim stratejisine başvurmadığını belirtmiş, işçilik ve malzeme kalitesini hiçe sayarak en düşük fiyat teklifini sunan alt yüklenicinin veya tedarikçinin seçilmesinin seyrek rastlanan bir durum olduğunu vurgulamıştır.

Toplam süre, kalite ve maliyeti etkileyebileceği düşünülen sorunlar değerlendirilmiştir (Şekil 4.25). Bunlar; yönetsel sorunlar, inşaat malzemeleri ve işçilikle ilgili sorunlar, tasarıma uygunlukla ilgili sorunlar, yasal ve ekonomik sorunlar olmak üzere firmalar tarafından önem derecelerine göre en düşük 1'den en yüksek 5'e kadar sıralanmış, birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuştur. 7 firma yönetsel/yasal sorunları, 3 firma inşaat malzemeleri ve işçilikle ilgili sorunları, 2 firma tasarıma uygunlukla ilgili sorunları, 3 firma ise ekonomik sorunları en önemli etken olarak tanımlamıştır. Buna ek olarak; 6 firma yönetsel/yasal sorunların, 5 firma da tasarıma uygunlukla ilgili sorunların süre, kalite ve maliyeti önemli derecede etkileyebileceğini düşünmüştür. 4 firma inşaat malzemeleri ve işçiliğin, 3 firma tasarıma uygunluğun, 1 firma yönetsel/yasal ve 1 firma da ekonomik sorunların en az derecede önemli olduğunu belirtmiştir.



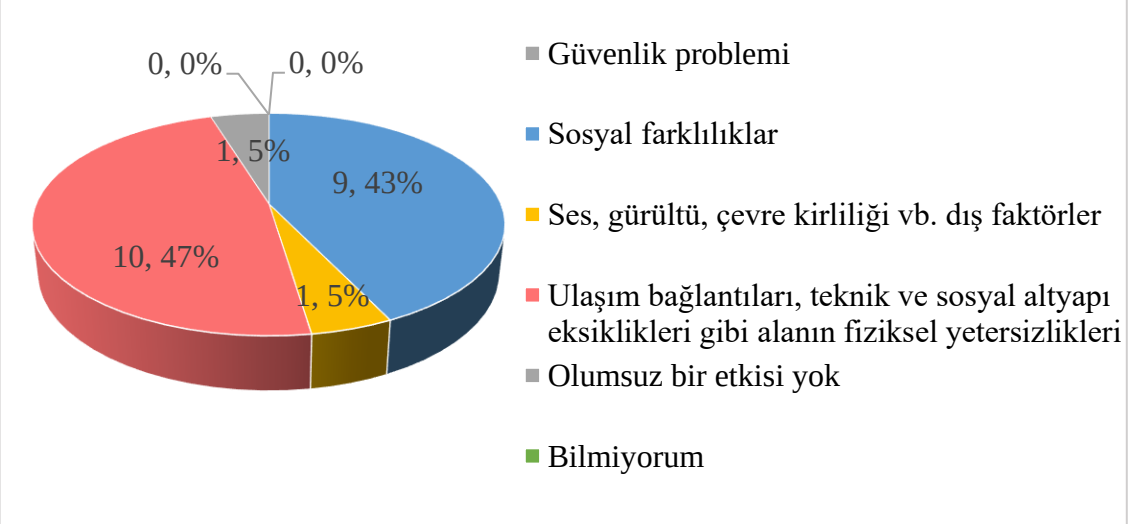
Şekil 4.25. Uygulama aşamasında süre, kalite ve maliyeti etkileyebileceği düşünülen sorunlar

Şekil 4.25'teki cevapların dağılımında 7 firma uygulama aşamasında süre, kalite ve maliyeti etkiyebilecek yönetsel/yasal sorunları en önemli kriter, 6 firma da önemli kriter olarak seçmiştir. Konuyla ilgili çalışmalarda da benzer sonuçlara varıldığı görülmüştür. Pestil (2015, s. 43-44) kentsel dönüşümü yönetsel yapıyla doğrudan ilişkili tanımlamış, yönetsel yapının örgütlenmesinde karşılaşılan sorunların dönüşüm sürecini ve uygulama aşamasını olumsuz yönde etkileyebileceğini belirtmiştir. Bunun olmaması içinse yönetimin iyi bir yasal sisteme dayandırılması ve düzenlenmesi gerektiğini düşünmüştür. Ökde (2019, s. 32) de çalışmasında kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli olan ve sorun yaşanan alanlardan biri olarak yönetsel/yasal durumları ele almıştır. Özellikle yetki paylaşımından kaynaklanan sorunlardan bahsetmiş, bunların yasalarla düzenlenmesi gerektiğini vurgulamıştır. Örgütsel anlamda güçlü olan ülkelerin kentsel dönüşüm sürecinin uygulama aşamalarında daha başarılı olduğunu ifade etmiştir. Özden (2001, s. 261) de benzer şekilde durumu kentsel dönüşümde yetki sorunsalının netleştirilmesinin uygulamalarda en önemli adım olacağı yönünde yorumlamıştır.

4.4. Yapım Sonrası Aşamadaki Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi

Sürecin son aşaması olan ve yapımı biten kentsel dönüşüm projelerinde kalitenin ortaya çıktığı yapım sonrası aşamada yapımcı firmalar açısından; kaliteyi olumsuz etkileyen çevresel ve teknik problemler, ekonomik engeller, mal sahipleriyle yaşanan zorluklar, ruhsat alımı ve yapı kullanma izniyle ilgili sorunlara yönelik sorular hazırlanmıştır. Aşama sonucunda elde edilen ve kaliteli bir bina üretiminde etkili olan parametrelerin neler olabileceği firmalara sorulmuş, cevaplar grafiklerle aktarılmıştır.

Öncelikle yapımı biten kentsel dönüşüm projelerinin kalitesini olumsuz etkilediği düşünülen çevresel ve teknik problemleri konu alan soruya verilen cevaplar Şekil 4.26'daki grafikte gösterilmektedir. Birden fazla seçeneği işaretleyen firmalar olmuştur. Grafiğe göre; 10 firma ulaşım bağlantıları, teknik ve sosyal altyapı eksiklikleri gibi alanın fiziksel yetersizliklerini, 9 firma sosyal farklılıkları, 1 firma ses, gürültü, çevre kirliliği vb. dış faktörleri ve 1 firma güvenlik problemini işaretleyerek bu maddelerin kaliteye olan olumsuz etkisini vurgulamıştır.

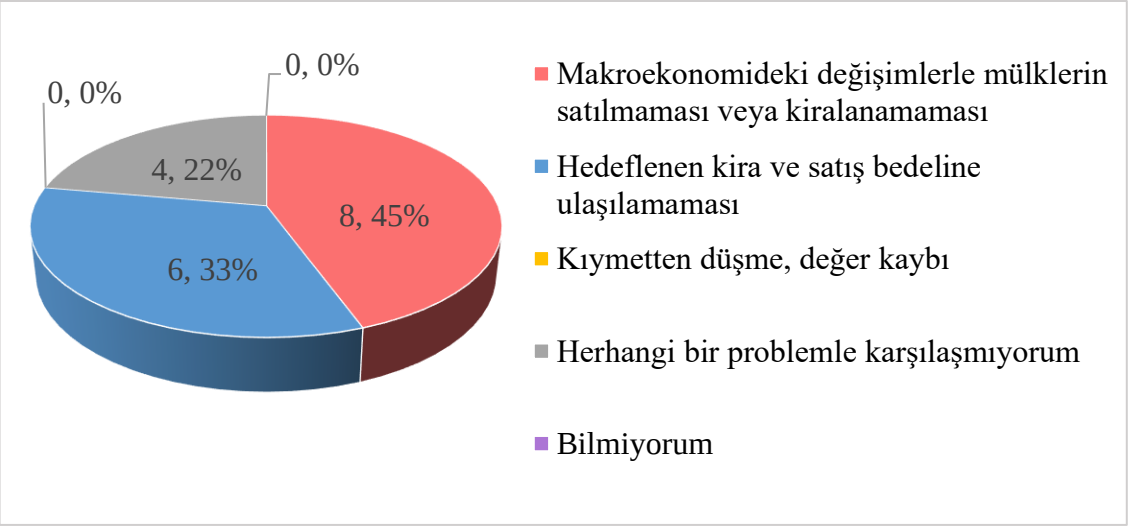


Şekil 4.26. Yapımı biten kentsel dönüşüm projelerinin kalitesini olumsuz etkileyen çevresel ve teknik problemler

Yapım sonrasında ortaya çıkan bina ürünün kalitesiyle ilgili yapılan araştırmalarda da Şekil 4.26'daki sorun alanlarına benzer görüşlerden bahsedilmektedir. İnam ve Sasalı (2021, s. 97) kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlarla ilgili

çalışmalarında, başta belirlenen hedeflerin yapım teslimi sonunda ne kadarının yerine getirildiği hususunu bir dönüşüm projesinin başarısını belirleyen temel kriter olarak ifade etmişlerdir. Bu anlamda bahsedilen hedefler yapımı biten projede; fiziksel koşulların sağlanması, sosyal doku ve kent kimliğinin korunması, ekonomik beklentilere erişilmesi olarak tanımlanmıştır. Ökde (2019, s. 276)'nin çalışmasında da araştırma bulgularına benzer sonuçlara rastlanmıştır. Anket sonuçlarından elde ettiği bulgularda katılımcılar tarafından; dönüşüm uygulamaları sonrasında sosyal farklılıkların yaşandığı ve ilişkilerin, bağlılık/aidiyet duygusunun azaldığı, bundan dolayı da güvenlik algısının olumsuz etkilendiği belirtilmiştir. Buna ek olarak, dönüşüm sonrasında yeni ulaşım bağlantılarının eklenmesi, yolların yapılması ve aydınlatılması sonucu fiziksel çevresel kalitenin arttığı söylense de açık ve yeşil alanların azalmasından dolayı katılımcıların bundan memnun kalmadığı ifade edilmiştir.

Yapım sonrası aşamada firmaların karşılaştığı ekonomik engellere yönelik soruda ise 8 firma makroekonomideki değişimlerle mülklerin satılamaması ve kiralanamaması, 6 firma hedeflenen kira ve satış bedeline ulaşılamaması problemlerini işaretlemiş, 4 firma herhangi bir problemle karşılaşmadığını ifade etmiştir (Şekil 4.27).

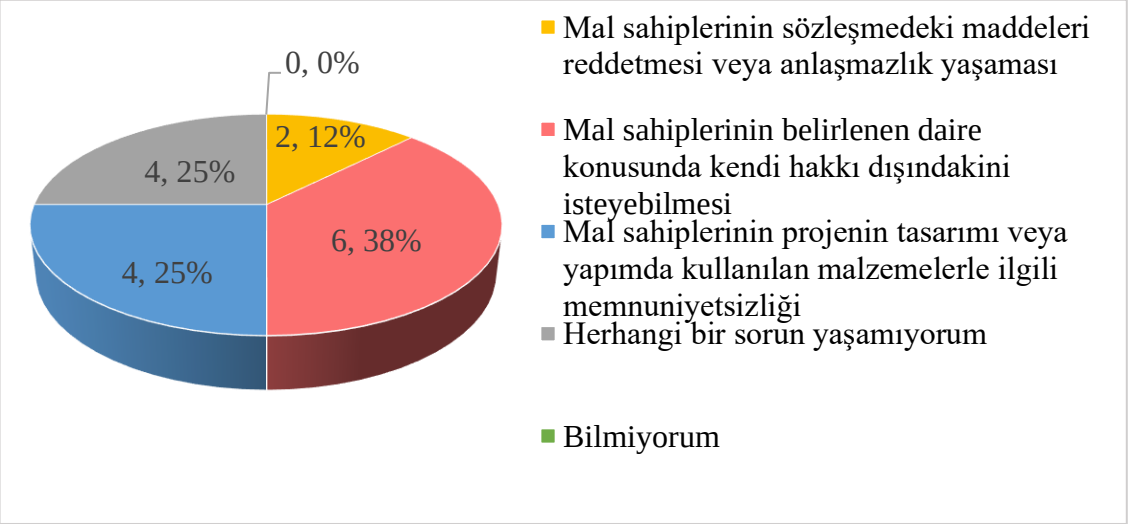


Şekil 4.27. Yapım sonrası aşamada karşılaşılan ekonomik engeller

Yapım sonrasında karşılaşılan ekonomik, finansal sorunların yer aldığı araştırmalarda da makroekonomideki değişimlerin önemi vurgulanmıştır. Örneğin Erbek (2019, s. 123)

çalışması için elde ettiği bulgular sonucunda ulusal anlamdaki ekonomik dalgalanmaların inşaat sektörüne olan etkilerinden bahsetmiş, bunun yatırımcı ve/veya yapımcılar için olumsuz sonuçlar doğurabileceğini ifade etmiştir. Benzer şekilde Valiev (2019, s. 76) çalışmasında müteahhit ve/veya yapımcılarla gerçekleştirdiği mülakatlar sonucunda firmaların ekonomik kriz nedeniyle kazanç sağlayamadıklarını, dövizin ve faizin yükselmesi ile satışların zorlaştığını, hatta durduğunu belirttiklerini vurgulamıştır. Dolayısıyla araştırma bulgularındaki gibi makroekonomide değişimlerin yaşanmasından kaynaklı hedeflenen kira ve satış bedellerine ulaşılamaması sonucuna varılmıştır.

Şekil 4.28'deki grafik referans alınarak mal sahipleriyle yaşanılan zorluklar açısından süreç değerlendirildiğinde yüksek oranda yer alan 6 firma mal sahiplerinin belirlenen daire konusunda kendi hakkı dışındakini isteyebilmesi cevabını vermiştir. 4 firma mal sahiplerinin projenin tasarımı veya yapımda kullanılan malzemelerle ilgili memnuniyetsizliği işaretlemiş, 2 firma mal sahiplerinin sözleşmedeki maddeleri reddetmesi veya anlaşmazlık yaşaması seçeneklerini vurgulamıştır. 4 firma ise herhangi bir sorun yaşamadığını belirtmiştir.

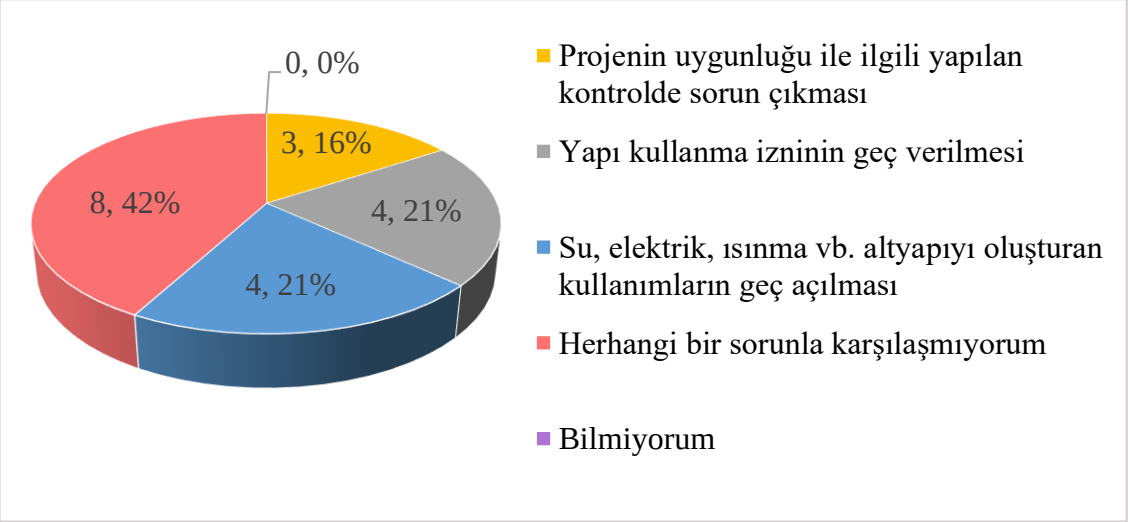


Şekil 4.28. Mal sahipleriyle yaşanan zorluklar

Yapımcı firmaların yapım sonrasında mal sahipleriyle yaşadığı bu sorunlar için 4.2. ve 4.3. başlıklarında yer alan süreçlerde başlayan sıkıntılar tekrarlanmakta veya devam etmekte denilebilir. Literatürde de bu sonuçlara benzer sorunların yer aldığı

görülmektedir. Akgün (2020, s. 56-57) çalışmasındaki bulgularda, mal sahiplerinin yapım sonrasında elde ettiği daireyle önceki dairesinin net alanlarını karşılaştırdığı ve bu alanların aynı olması konusundaki ısrarcı davranışları ele almıştır. Buna ek olarak Valiev (2019, s. 70) çalışmasında, mal sahiplerinin yapım sonrasındaki isteklerinin istikrarsızlıklarını, menfaat çatışmalarını ve herbirinin farklı beklentilere sahip olmasını müteahhit ve/veya yapımcıları dönüşüm alanlarında yıpratan süreçler kapsamında değerlendirmiştir.

Yapım sonrası aşamada iskân alımı veya yapı kullanma izniyle ilgili karşılaşılan sorunları kapsayan soruya verilen cevapların dağılımı Şekil 4.29'da verilmiştir. 8 firma bu konuda herhangi bir sorunla karşılaşmadığını belirtmiştir. 4 firma su, elektrik, ısınma vb. altyapıyı oluşturan kullanımların geç açıldığını, 4 firma yapı kullanma izninin geç verilmesini, 3 firma ise projenin uygunluğu ile ilgili yapılan kontrolde sorun çıkmasını seçerek bu maddelerin kendileri için daha fazla problem olduğunu açıklamışlardır.

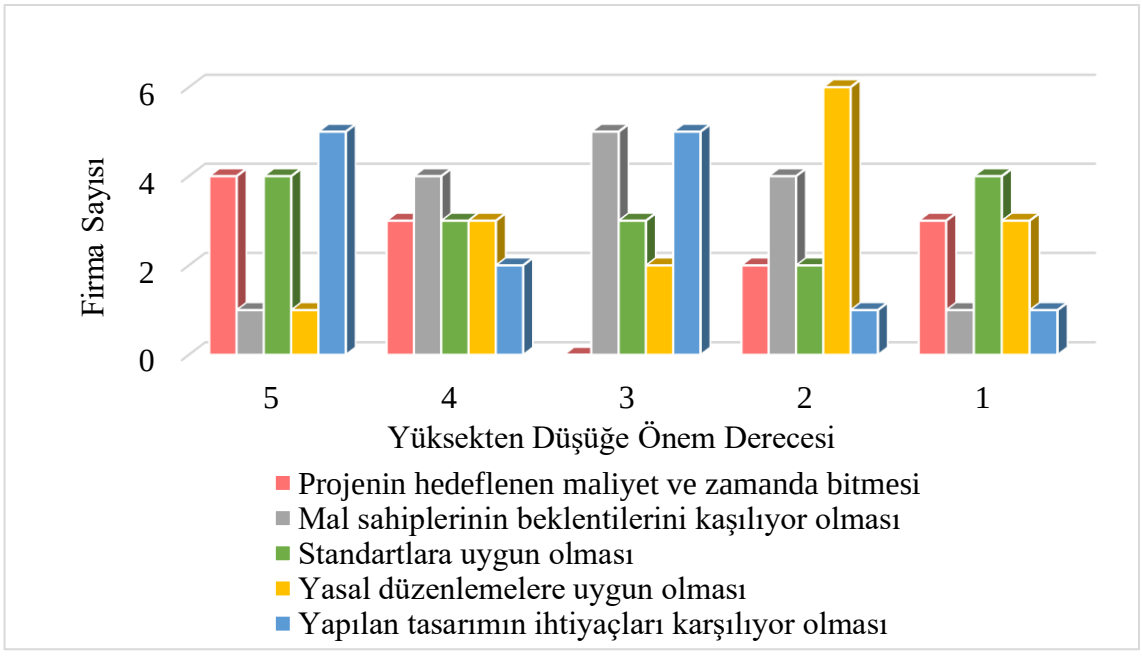


Şekil 4.29. İskân alımı veya yapı kullanma izniyle ilgili karşılaşılan sorunlar

Yapımcı firmalarla yapılan sözlü görüşmelerden yola çıkılarak, yapım sonrasında gerçekleştirilmesi gereken faaliyetlerin neler olduğu sorulmuştur. Kullanıcıların yapımı bitmiş olan binalarda yaşamlarını sürdürebilmeleri için Öngören ve Çolak (2015, s. 127) da çalışmasında bahsettiği gibi bina projeye uygun tamamlandıktan sonra belediyelerden iskân veya yapı kullanma izninin alınması gerektiği belirtilmiştir. Ancak firmalar bu konuda, bazen kullanıcıların yapı kullanma izninin alınamadığını, su ve elektrik gibi

kullanımların geç açıldığını, giderlerin maaşlarını geçtiğini, bu durumdan firmaları sorumlu tuttuklarını ifade etmiştir. Valiev (2019, s. 95) de benzer bir şekilde çalışmasında elde ettiği bulgular sonucunda yeni yapılan binalarda iskân alınamadığından ve tapularına kavuşamayan kullanıcıların olduğundan bahsetmiştir.

Kaliteli bir bina üretiminde etkili olan parametreler bazı kriterler üzerinden değerlendirilmiştir (Şekil 4.30). Bunlar; projenin hedeflenen maliyet ve zamanda bitmesi, mal sahiplerinin beklentilerini karşılıyor olması, standartlara uygun olması, yasal düzenlemelere uygun olması ve yapılan tasarımın ihtiyaçları karşılıyor olması seçenekleri firmalar tarafından kaliteli bina üretimindeki önem derecelerine göre en düşük 1'den en yüksek 5'e kadar sıralanmıştır. 5 firma yapılan tasarımın ihtiyaçları karşılıyor olmasını, 4 firma standartlara uygun olmasını, 4 firma projenin hedeflenen maliyet ve zamanda bitmesi maddelerini en önemli etken olarak görmüştür. 4 firma da mal sahiplerinin beklentilerini karşılıyor olmanın bina üretiminde kaliteye önemli bir etkisi olduğunu belirtmiştir. Firmalar tarafından projenin standartlara ve yasal düzenlemelere uygun olması kaliteli bir bina üretiminde en düşük önem derecesi olarak belirlenmiştir (Şekil 4.30).



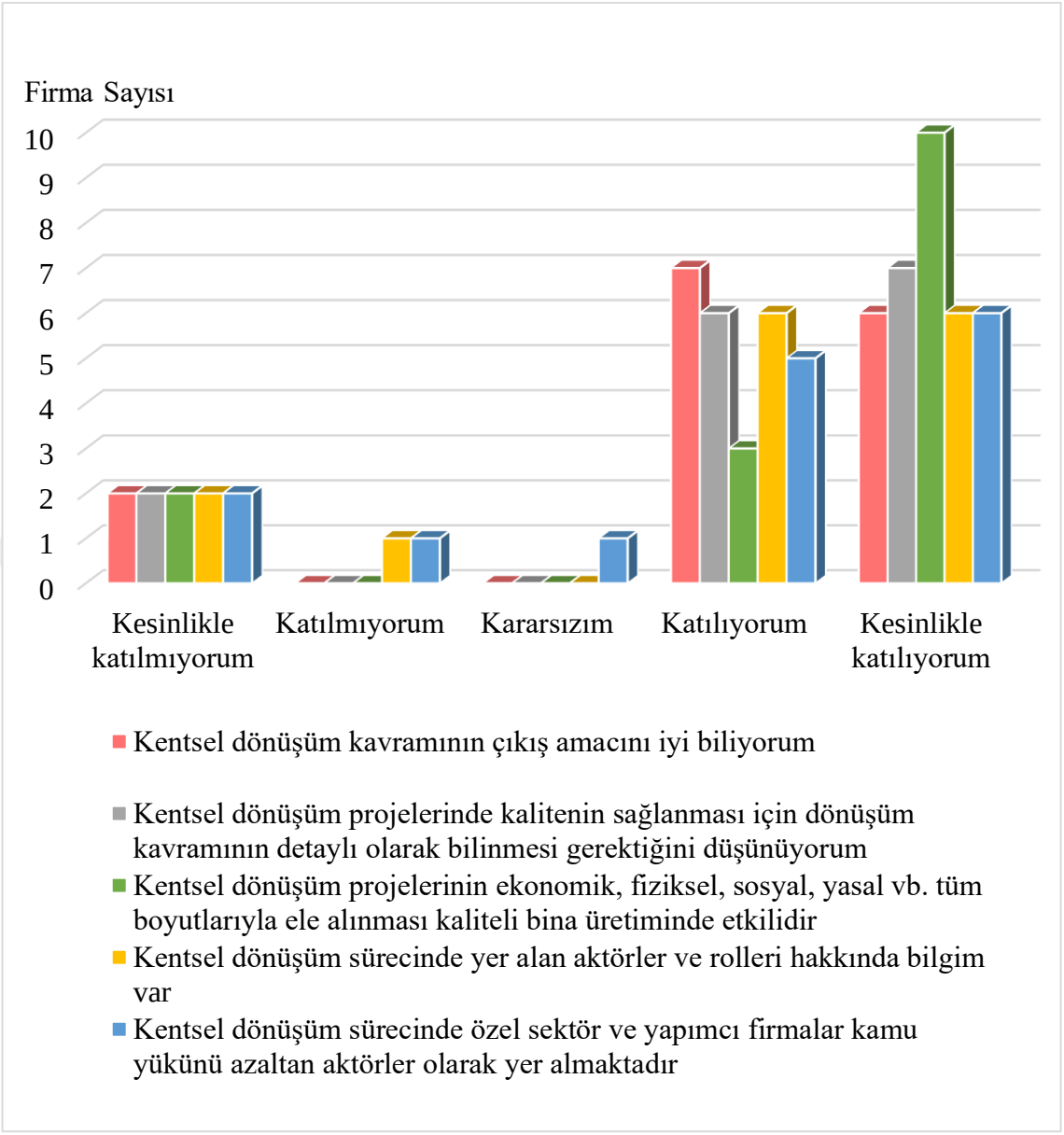
Şekil 4.30. Süreç sonunda elde edilen ve kaliteli bir bina üretiminde etkili olan bazı parametreler

Süreç sonunda kentsel dönüşüm uygulamalarında kaliteli bina üretiminin Şekil 4.30'daki parametrelere göre görüşme yapılan firmalar tarafından değerlendirilmesi yapılan tez çalışmasının hedeflerine yaklaşmada önemli bulunmaktadır. Verilen cevaplar doğrultusunda; yapılan tasarımın ihtiyaçları karşılıyor olması, projenin hedeflenen maliyet ve zamanda bitmesi ve mal sahiplerinin beklentilerini karşılıyor olması firmalar tarafından kaliteli bina üretiminde önemli görülmüştür. Haksever (2019, s. 105) de benzer olarak çalışmasında, kentsel dönüşüm uygulamalarında hedeflenen kitlenin beklentilerinin ve ihtiyaçlarının karşılandığı yaklaşımların önemli olduğunu vurgulamıştır. Buna ek olarak Kütükçüoğlu (2015, s. 167) yapılan tasarımın mal sahiplerinin ve/veya kullanıcıların ihtiyaç ve talepleri doğrultusunda yapılması gerektiğini, bu şekilde kentsel dönüşüm uygulamalarının nitelikli olacağını ifade etmiştir.

4.5. Kaliteli Bina Üretimine Etki Eden Sorunlara İlişkin Bulgular ve Analizi

Görüşme yapılan firmalara süreçte karşılaştıkları sorunlara ek olarak kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili bilgileri de sorulmuştur. Son olarak da karşılaştıkları sorunların bu süreçte bina üretiminde kaliteye olabilecek etkileri hakkında görüşleri alınmıştır.

İlk olarak kentsel dönüşüm kavramının çıkış amacı, neden bilinmesi gerektiği, boyutları, süreç içerisindeki aktörler ve rolleri, özel sektörün süreçteki yeri hakkında bilgileri sorulmuştur (Şekil 4.31). En yüksek oranla 10 firma kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, fiziksel, sosyal, yasal vb. tüm boyutlarıyla ele alınması kaliteli bina üretimini olumlu etkilediğini düşünmüştür. 7 firma kentsel dönüşüm projelerinde kalitenin sağlanması için dönüşüm kavramının detaylı olarak bilinmesi gerektiğini belirtmiştir. 6 firma kentsel dönüşüm sürecinde özel sektör ve yapımcı firmaların kamu yükünü azaltan aktörler olarak yer aldığı konusunda hemfikirdir. Kavramsal olarak ise, 6 firma kentsel dönüşüm kavramının çıkış amacını iyi bildiğini, 6 firma süreçte yer alan aktörler ve rolleri hakkında bilgi sahibi olduğunu belirtmiştir.

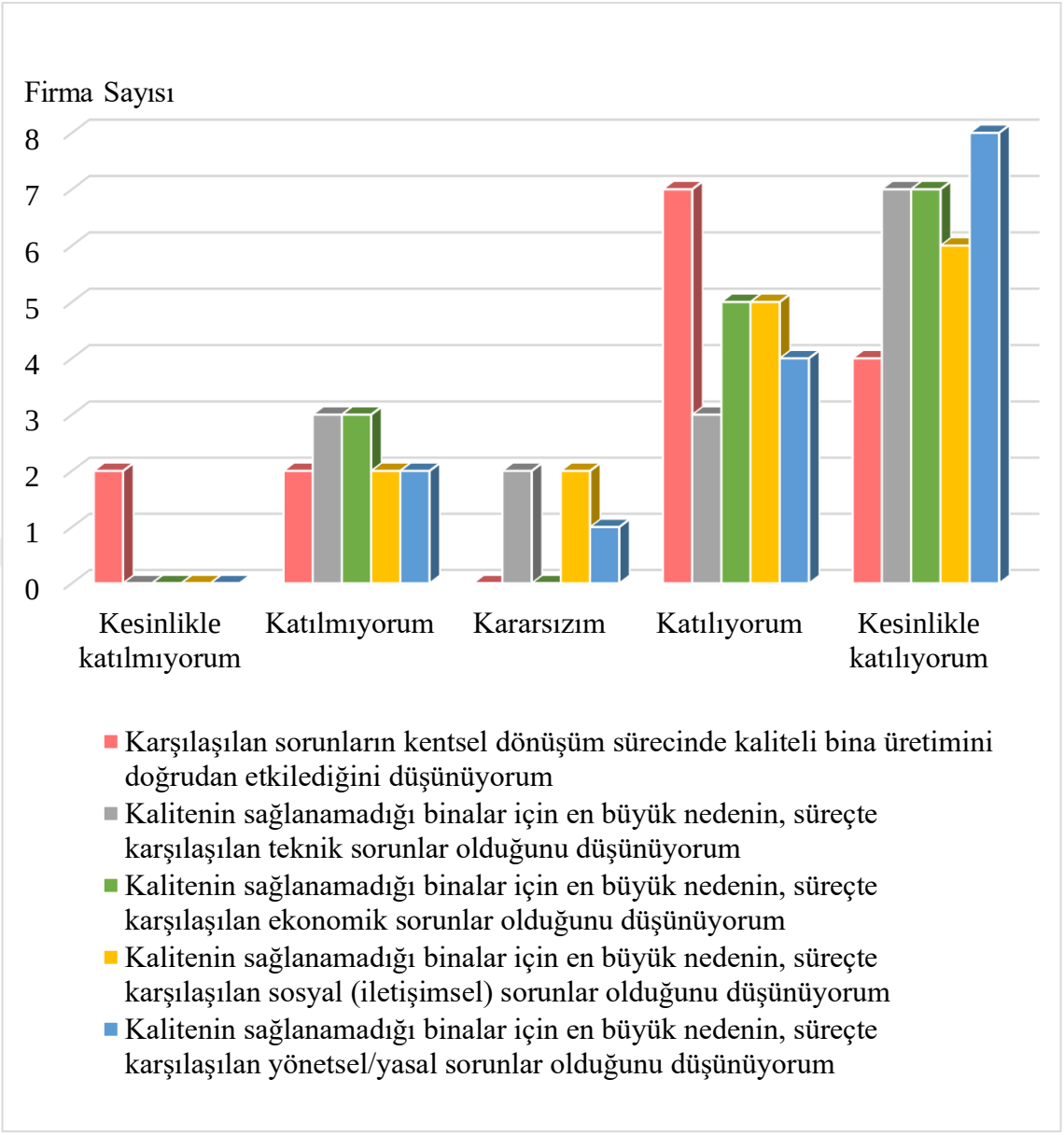


Şekil 4.31. Yapımcı firmaların kentsel dönüşüm kavramı ve süreçle ilgili bilgileri

Araştırma bulgularından çıkan sonuca göre 15 firmanın 10'u çoğunluğu oluşturarak kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, fiziksel, sosyal, yasal vb. tüm boyutlarıyla ele alınması gerektiğini, bu şekilde kaliteli bina üretiminin gerçekleşebileceğini belirtmiştir. 2.1. başlığında Thomas (2003, s. 46)'ın ifade ettiği gibi kentsel dönüşüm kavramı "kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem" olarak tanımlanmaktadır. Haksever (2019, s. 15) de çalışmasında kentsel

dönüşüm uygulamalarının ekonomik, fiziki ve sosyal meselelerin bütünleştirici bir yaklaşımı olarak ele alınması gerektiğini belirtmiştir. Bu anlamda araştırma bulgularının bahsedilen literatür çalışmalarını desteklediği görülmektedir.

Görüşmede tez çalışmasının hedefi olarak firmaların karşılaştığı sorunların kentsel dönüşümde kaliteli binaların oluşmasındaki etkisiyle ilgili hipotezin yapımcı firmalar tarafından değerlendirilmesi istenmiştir. Süreç içerisinde hangi sorun alanlarının kalite üzerinde daha etkili olabileceği hakkındaki fikirleri sorulmuştur. Firmaların 11 tanesi karşılaşılan sorunların kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimini doğrudan etkilediğini düşünmüş, 8 tanesi kalitenin sağlanamadığı binalar için en büyük nedenin, süreçte karşılaşılan yasal sorunlar, 7 tanesi teknik sorunlar, 7 tanesi ekonomik, 6 tanesi ise sosyal (iletişimsel) sorunlar olduğunu ifade etmiştir.



Şekil 4.32. Yapımcı firmaların bina üretiminde kaliteye etki edebilecek sorunlarla ilgili görüşleri

Yukarıda belirtildiği gibi Şekil 4.32'deki yapımcılar tarafından verilen cevap dağılımları tez içeriğinde bahsedilen tüm sorunların kaliteli bina üretimini doğrudan etkilediğini göstermektedir. Ayrıca 8 firma çoğunluğa sahip olarak kalitenin sağlanamadığı binalar için en büyük nedenin karşılaşılan yönetsel/yasal sorunlar olduğunu belirtmiş, dönüşümle ilgili yasa ve mevzuatların düzgün bir yönetim modeli altında düzenlenmesi gerektiğini ifade etmişlerdir. Bu anlamda teknik, ekonomik ve sosyal (iletişimsel) sorunlara oranla firmalar için yasal sorunların kentsel dönüşümde kaliteye etkisinin daha büyük önem arz

ettiği sonucuna varılmıştır. Kütükçüoğlu (2015, s. 58) kentsel dönüşüm uygulamalarının Dünya'da ve Türkiye'deki yasal süreçlerini karşılaştırdığında önemli farklılıkların açıkça görüldüğünü belirtmiştir. Türkiye'de yasal sürecin bütünleşik bir yaklaşımla irdelenmediğini, kurumlar tarafından genellikle ekonomik ve fiziksel açılardan dönüşümün değerlendirildiğini ve bu kavram için gerekli bir alt yapının oluşturulması gerektiğini ifade etmiştir. Bu bağlamda elde edilen araştırma bulgularının literatürü destekler yönde olduğu görülmektedir.

5. SONUÇ

Kentsel dönüşüm sürecinin, Türkiye'de uzun yıllardır çeşitli yasa ve mevzuatlarla devam eden, karmaşık sistemlere ve faaliyetlere sahip, kendine özgü bir yapısı vardır. Alt ölçekte uygulamaların yapıldığı yerel halkın, üst ölçekte tüm kentin yararı için ortaya çıkarılan bu kavramın amaçlarına ve hedeflerine uygun olarak gerçekleştirilmesi tüm ülkeler için önemli bir konudur. Bundan dolayı Türkiye'nin de önemli gündem maddelerinden birini oluşturmaktadır. Özellikle 2012 yılında çıkarılmış olan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile birçok şehirde hızlandığı açıkça bilinen bir gerçektir. Ancak bu hızlanmayla dönüşüm alanlarında, süreçte rol alan taraflar arasında çeşitli sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Yapılan araştırmalara göre; ekonomik, fiziksel, sosyal (iletişimsel), yönetsel/yasal sorunlar olarak şekillenen alanlarda karşılaşılan olumsuzlukların kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bir bina üretimini etkilediği görülmektedir.

Çalışmada, süreçte rol alan taraflar arasından yapımcı firmaların karşılaştığı sorunlar ele alınmaktadır. Tezin önceki bölümlerinde de anlatıldığı gibi, Türkiye'de yapımcı firmaların yeri ve önemi, kentsel dönüşüm sürecinin ekonomik, fiziksel, sosyal, yönetsel ve yasal olarak tüm boyutları açısından büyüktür. Çünkü yapılan bir kentsel dönüşüm projesinde yapımcılar; yapım öncesi, yapım aşaması ve yapım sonrası olmak üzere tüm aşamalarda yer alabilmektedir. Bu durum, sürecin aksamadan yönetilmesi ve başarıyla sonlandırılması konusunda firmalara ciddi bir sorumluluk yüklemektedir. Firmaların, kentsel dönüşüm süreci ile ilgili her konuda bilgi sahibi olması, tüm proje paydaşlarını sistematik bir biçimde koordine ederek işlerin takibini yapmakla yükümlü olması gibi yönetsel görevi bulunmaktadır. Bu bağlamda yapımcıların; maliyet, zaman ve kalite kısıtlarını projelerin başlangıcından tamamlanana kadar doğru bir şekilde yönetmesi, ortaya çıkan bina ürününün istenen kalitede gerçekleştirilmesini sağlaması süreçteki en önemli rolüdür.

Tez kapsamında, kentsel dönüşüm kavramının Türkiye'de ilk uygulamalarının görüldüğü ve hızlandığı büyükşehirlerden biri olan Bursa kentindeki süreç ele alınmış, bu kentte faaliyet gösteren yapımcı firmaların karşılaştığı sorunlar irdelenmiştir. Yapımcı firmaların yapım öncesi, yapım aşaması ve yapım sonrası aşamalarda karşılaştıkları

sorunlar irdelenerek, inşaat sektöründe dinamik bir yapıya sahip olan kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimine katkıları ve faaliyetlerdeki etkinlikleri araştırılmıştır. Literatür taraması sonucu elde edilen verilerle görüşme formu oluşturulmuş, sorular firmalar tarafından cevaplandırılmış ve literatürdeki karşılıklarıyla analiz edilmiştir. Analiz edilen sorunların kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimine olumsuz etkileri tartışılmış, bazı tespitlerde bulunulmuştur.

Yapım öncesi aşamada, yapımcı firmaların işi seçerken dönüşüm alanındaki mal sahiplerini tanıyor olmaları projenin gelişimi ve ilerleyişi için bir avantaj olduğu tespit edilmiştir. İşin temininde firmalar bünyesinde tasarım becerisinin ve maddi gücün yeterli olması diğer kriterlere oranla daha önemli bulunmuştur. Süreç içerisinde mal sahiplerinin beklentilerini karşılamayan mekânsal büyüklüklerin oluşması ve kamu tarafından verilen vergi teşviklerinin, kredilerin yetersizliği firmaların sık karşılaştığı problemler olmuştur. Yapımcı firmaların karşılaştıkları sorunlar; mal sahiplerinin sayısının fazla olması nedeniyle iletişimle ve beklentileriyle ilgili anlaşma zorluklarının yaşanması, sözleşmelerde haklarından fazlasını istemeleri olarak belirlenmiştir. Ruhsat öncesinde yasal mevzuatlar çerçevesinde hazırlanan etüt projelerinde mal sahiplerinin yeşil ve sosyal donatı alanlarını yetersiz bulması, eski komşuluk ilişkilerinin devam edeceğine dair söz istemeleri gibi firmaların elinde olmayan taleplerde bulunmaları da firmaların en çok zorlandığı sorunlar olarak saptanmıştır. Ayrıca, yasal düzenlemeler kapsamında değişen imar durumları ve emsal artışları bu aşamada projelerin gelişimini olumsuz etkileyerek süreci uzatan önemli sorunlar niteliğinde değerlendirilmiştir.

Yapım aşamasında, öncelikle firmaların yıkım işlemlerinde en çok ev sahiplerinin evlerini zamanında boşaltmaması ve bundan dolayı hem sürecin uzaması hem de maliyet konusunda zorlandıkları saptanmıştır. Projelerin başlangıcında verilen kararların bu aşamada hayata geçirilmesi konusunda yaşadıkları en büyük problem maliyet ve sürenin aşılması olarak belirlenmiştir. Bunun nedeni; süreçte tecrübeli bir proje yöneticisinin yer almaması, taşeronlar ve malzeme tedarikçileriyle yaşanan anlaşmazlıklar olarak görülmüştür. İnşaat sürecinde yönetsel açıdan çok sorun yaşamadıkları, ancak bahsedilen nedenler ve faaliyetlerin fazla olmasından dolayı tecrübeli proje yöneticilerinin süreçte yer almaları gerektiği tespit edilmiştir. Taşeron firmalar ve malzeme tedarikçileriyle ilgili

ise; getirilen malzemelerin istenen kalitede olmaması ve işçiliğin kötü olması hem işleri sekteye uğratan sorunlar hem de bu şekilde uygulandığı takdirde süreç sonunda elde edilen bina kalitesini olumsuz etkileyen sorunlar olarak değerlendirilmiştir. Buna ek olarak uygulama aşamasında karşılaşılan yönetsel/yasal sorunların süre, kalite ve maliyeti önemli ölçüde etkilediği sonucuna varılmıştır. İnşaat sürecinde imar durumu veya yasal düzenlemelerdeki ani değişimlerin faaliyetleri etkileyebilecek derecede olması, verilen sürelerin yetersizliği ve kira desteğinin kesilmesi gibi sorunların kritik olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca makroekonomik değişimlerin yaşanmasıyla, bütçelerin aşılması ve desteklerin kesilmesi sonucu firmaların büyük ölçüde zorlandığı, hatta projelerden çekilmek zorunda kaldıkları, dolayısıyla binaların yarım kaldığı sonucuna varılmıştır.

Yapım sonrası aşamada da makroekonomideki değişimler sonucu mülklerin satılamaması veya hedeflenen satış/kira bedeline ulaşılamaması firmaların sık karşılaştığı ekonomik sorunlar olarak değerlendirilmiştir. Buna ek olarak, yapımı biten kentsel dönüşüm projelerinde; teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarındaki eksikliklerin ve eski mal sahipleriyle dönüşümden sonraki yeni mal sahipleri arasındaki sosyal farklılıkların fiziksel ve sosyal açıdan bina kalitesini olumsuz etkilediği saptanmıştır. Bu anlamda kaliteli bir bina üretimindeki en önemli kriter, mekânların büyüklüğü ve mekân organizasyonun kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayan nitelikte olmasıdır. Ayrıca firmalar tarafından yönetsel/yasal sorunlar, tüm aşamaları etkileyebilecek güçte olduğundan dönüşüm projelerinde başarılı sonuçlar alınması için düzeltilmesi gereken en önemli sorun alanı olarak seçilmiştir.

Firmalarla yapılan görüşmeler sonucu elde edilen bulgular ve literatür karşılaştırmalarıyla tespit edilen tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapımcı firmalar tarafından kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimini olumsuz etkileyen sorunlarla ilgili en önemli faktörler bina kalitesi kriterleri kapsamında:

- Gerçekleştirilen uygulamaların yönetmelik ve standartlara olan uyumu,
- Özellikle yapım aşamasında karşılaşılan sorunlara dayandırılarak malzeme ve uygulama kalitesini içeren yapım kalitesi,

- Algılanan kaliteyle ilgili yaşanan sorunlar açısından kalitenin tanımlamalarında yer alan ve gerçekleştirilmesinde önemli bir etken olan kullanıcı memnuniyeti ve referansları,
- Mal sahipleriyle ilgili karşılaşılan sorunlar üzerinden sosyal iletişim kriterleri, uyumlu ve gerilimin olmadığı bir ortamda sağlanan iletişim olarak belirtilmiştir.

Sürecin tüm boyutlarında gerçekleştirilmesi gereken bu faktörlerde yaşanan sorunların projenin en önemli kısıtları olan süre, maliyet ve kaliteyi olumsuz etkilemesi sonucu kentsel dönüşüm sürecinde kalitesiz binalara neden olduğu tespit edilmiştir. Bu anlamda tez çalışmasının temel hipotezi olan *"kentsel dönüşüm projelerinde yapımcı firmaların karşılaştığı sorunlar kaliteli bina üretimini olumsuz etkiler"* ifadesi doğrulanmaktadır.

Sonuç olarak süreçte yer alan tarafların kentsel dönüşüm kavramının amaç, hedef ve ekonomik, fiziksel, sosyal, yasal, yönetsel olmak üzere tüm boyutlarını bilmesi gerekmektedir. Dönüşüm alanlarının Türkiye'de kamunun maliyet yükünü azaltan ve sektörel canlılığı arttıran yapımcı firmalar tarafından binada uygunluk, yapım kalitesi, algılanan kalite ve sosyal iletişimin sağlanmasına engel niteliğindeki tüm sorunlara yönelik çözüm arayışlarına odaklanılmasının yararlı olacağı düşünülmektedir. Buna ek olarak İnşaat Müteahhitleri Sanayici ve İş İnsanları Derneği (İMSİAD) Kentsel Dönüşüm Komisyonu, Bursa Ticaret ve Sanayi Odası (BTSO) gibi yapılan araştırmada alan çalışmasının gerçekleştirilmesinde de büyük etkisi olan kentsel dönüşümle ilgili organizasyonların sorun alanlarının tanımlanması ve çözümlenmesi için daha aktif olması, bu gibi kuruluşların sayısının kentlerde artması gerektiği önerilmektedir. Çalışma sonuçlarının literatürde eksikliği görülen yapımcı firma faaliyet ve sorunlarıyla ilgili araştırmalara teorik katkı sağlayacağı ve bahsedilen sorun alanlarına çözüm aranarak kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimi stratejilerini geliştirmeye yönelik olumlu bir etkisi olacağı öngörülmektedir.

KAYNAKLAR

Acıkara, T., Kazaz, A., ve Ulubeyli, S. (2017). Evaluations of construction project participants' attitudes toward quality management in Turkey. *Procedia engineering*, *196*, 203-210. doi: 10.1016/j.proeng.2017.07.192

Adair, A., Berry, J. ve McGreal, S. (1996). Regeneration processes in Northern Ireland: the public sector and partnership structures. *European Planning Studies*, 4(5), 527-543. doi: 10.1080/09654319608720364

Adair A., Berry J., McGreal S., Deddis B. ve Hirst S. (2000). The Financing Of Urban Regeneration. *Land Use Policy*, 17(2000), 147-156. Erişim adresi: https://www.researchgate.net/publication/222696519_The_financing_of_urban_regeneration

Adım Adım Kentsel Dönüşüm. (2012). DİPU İnşaat Proje ve Uygulama Limited Şirketi. Erişim adresi:https://www.dipukentseldonusum.com/kentsel-donusum-sureci/

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları. (2021, 4 Şubat). Erişim adresi: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2020-37210

Akdoğan, R. (2005). *Toplam Kalite Yönetiminin Bina Tasarım, Yapım ve Yapım Sonrası Süreçlerinde Uygulanmasına İlişkin Bütünleşik Model Önerisi* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Akgün, A. (2020). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yaşanan Sorunların Farklı Paydaşlarca Değerlendirilmesi* (Yüksek lisans tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama, 2,* 29-38. Erişim adresi: https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf

Akkoyunlu, T. (2015). *Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin BIM Uygulama Planı Önerisi* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Aktaş Polat, Y. (2015). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, *25*(1), 185-202. doi: 10.18069/fusbed.10461

Arın, S. (2013). Bursa'da 1960 Sonrası Kentsel Dönüşüm: Emek ve Akpınar Mahalleleri Örneği. *İdealkent, 4*(8), 228-249. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/pub/idealkent/issue/36692/417637

Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 24(2), 57-82. Erişim adresi: http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf

Aydın, M. K. (2014). İnşaat Projelerinde Kalite Yönetimi Uygulamaları. Erişim adresi: https://mustafakemalaydin.com/?p=528

Aydınlı, H. İ. ve Kaya, A. (2013). Yargı kararları örnekleri ile Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının sorun alanları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 15*(2), 449-468. Erişim adresi: https://acikerisim.aku.edu.tr/xmlui/handle/11630/1531

Badurlar, İ. Ö. (2004). *Makro Ekonomik Tüketim Fonksiyonu ve Türkiye İçin Bir Uygulama* (Doktora tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Baransü, B. (1989). *Şehir yenileme*. İstanbul: *Reyo Basımevi.*

Bayraktar, D. ve Bayraktar, E. A. (2017). Türkiye'de Yapı Müteahhitliği Tanımının Yasal Bir Çerçevede Tartışılması. *Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 4*(2), 41-49. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/pub/bseufbd/issue/33170/336276

Beswick, C. A. (2001). *Public-Private Partnerships In Urban Regeneration: The Case of London Docklands* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://prism.ucalgary.ca/handle/1880/39279

Best, R., Valence, G. ve Langston, C. (Ed.). (2003). *Workplace Strategies and Facilities Management*. Oxford: Butterworth Heinemann.

BRE Group. (2015). *Home Quality Mark ONE Technical Manual England* (Rapor No. SD239England). Erişim adresi: https://www.homequalitymark.com/wp-content/uploads/2018/09/HQM-ONE-Technical-Manual-England.pdf

Bumin, B. ve Erkutlu, H. (2002). Toplam Kalite Yönetimi ve Kıyaslama (Benchmarking) İlişkileri. *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4 (1), 83-100. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/pub/gaziuiibfd/issue/28349/301368

Bursa Büyükşehir Belediyesi. (t.y.). Projeler. Erişim adresi: https://www.bursa.bel.tr/projeler

Bursa Büyükşehir Belediyesi. (2020). *1960 Yılı Piccinato Planı*. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü Arşivi, Bursa.

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2019). *Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü 2019 yılı raporu*. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Bursa

Bursa Mimarlar Odası. (2021). *Kentsel dönüşüm ilke kararları*. Erişim adresi: https://www.bursamimar.org.tr/2021/12/24/kentsel-donusum-ilke-kararlari-toplantisi/

Cesur, B. ve Gül, A. (2017). *Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve İrdeleme*. K. Temurçin ve M. Dulupçu (Ed.), Türkiye'de Mekânsal ve Bölgesel Dönüşümler (227-242) içinde. Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi.

Chan, A. P. C., Scott, D., Chan, A. P. L. (2004). Factors affecting the success of a construction project. *Journal of Construction Engineering and Management, 130*, 153–155. doi: 10.1061/(ASCE)0733-9364(2004)130:1(153)

Chandrupatla, T. R. (2009). *Quality concepts*. Quality and Reliability in Engineering (s. 1-7) içinde. New Jersey: Cambridge University Press.

Cochrane, A. (1999). *Just another failed urban experiment? The legacy of the Urban Development Corporations*. British urban policy: An Evaluation of the Urban Development Corporations (s. 246-258) içinde. doi: 10.4135/9781446218907.n11

Crosby, P. B. (1979). Quality is free: The art of making quality certain. New York: New American Library.

Çaçtaş Ceylan, E. (2014). *Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Sürecinde Yaşanan Proje Yönetimi Sorunları: Küçükçekmece Örneği* (Yüksek lisans tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Çerçi, S. (1997). *Konut yakın çevresinin kullanıcı bilişsel duygusal ve davranışsal parametrelere bağlı olarak değerlendirilmesi* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Çiftçi, S. (2016). *Toplum temelli bir yaklaşım olarak sürdürülebilir kentsel dönüşüm: Ankara Dikmen Vadisi örneği.* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Daşkıran, F. ve Ak, D. (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 13*(3), 264-288. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/pub/yead/issue/21804/234328

Daşkıran, F. (2016). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği* (Doktora tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Dayıoğlu, O. (2006). *Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Demirbaş, A. ve Vayvay, Ö. (2005, Kasım). *Proje yönetiminde takım liderliği*. İstanbul Ticaret Üniversitesi V. Ulusal Üretim Araştırmaları Sempozyumunda sunulan bildiri, İstanbul.

Derbisher, A. B. (1971). Fifteenth Conference of the European Organization for Quality Control. *Measurement Techniques*, 14 (6), 815-819. doi: 10.1007/bf00978891

Doğaner, A. (2017). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri* (Doktora tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Donnison, D. (1993). The challenge of urban regeneration for community development. *Community Development Journal*, 28(4): 293-298. Erişim adresi: https://www.jstor.org/stable/44257106

Erbek, O. B. (2019). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Sorunların Aktörler Perspektifinden Değerlendirilmesi; Dönüşüm Meram Projesi Şükran Mahallesi Örneği* (Yüksek lisans tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Eren, F. (2006). *Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Erez, A. (2020). *Bursa Ataevler'de kentsel dönüşüm sürecinin değerlendirilmesi: Eğitimciler sitesi örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Ergun, N. (2005). *Şehir Yenileme Ders Notları*. Yayımlanmamış ders notu, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul. Erişim adresi: https://www.academia.edu

Faculdade de Economia da Universidade do Porto. (2007). *Housing Quality Indicators Form (Version 2)*. Erişim adresi: https://www.fep.up.pt/disciplinas/PGI914/Ref_topico2/hqicompletev2.pdf

Fisk, E. R. Ve Reynolds, W. D. (1997). *Construction Project Administration*. New Jersey: Prentice Hall.

Genç, F. N. (2013). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1*(1), 15-30. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/pub/adusobed/issue/17958/188800

Gök, S. F. A. (2019). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Konut Kalitesi Değerlendirme Modeli Önerisi* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Güler Z. E. (2019). *2000 Sonrası Süreçte Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Mekâna Etkisi: Bursa Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Gültekin, T. (1999). User Evaluation In The Determination Of Quality: Building Components In Mass-Housıng. *METUJFA, 19* (1-2), 57-70. Erişim adresi: http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/1999/cilt19/sayi_1_2/57-70.pdf

Gültekin, A. T. (1999). Yapı Kalitesi Elde Etmede Kullanım Sorunları Girdisi. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 12*(1), 199-205. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/pub/gujsc

Gür, M. (2016). Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, 21*(2), 341-364. doi: 10.17482/uumfd.278085

Haksever, T. S. (2019). *Aktörler arası ilişkilerin kentsel dönüşüm sürecine etkilerinin Fikirtepe örneğinde modellenmesi* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Has, Ö. (2016). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaklık Modelleri ve Örgütsel Yapı* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://acikerisim.uludag.edu.tr/bitstream/11452/1780/1/455520.pdf

Hunt, C. (1965). Urban Renewal and Central Area Redevelopment In Great Britain The Participation of Private Enterprise. D. N. Lewis (Dizi Ed.), *Architects' Year Book: Cilt 11. The Pedestrian in the City* (s. 226-230) içinde. Londra: Elek.

International Organization for Standardization (ISO). (2000). ISO 9000:2000 Quality Management Systems – Fundamentals and Vocabulary. Erişim adresi: iso.org/standard/29280.html

İnam, S. ve Sasalı, V. (2021). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar. *Ankara Barosu Dergisi,* 1, 76-110. doi: 10.30915/abd.931342

Jha, K. N. ve Chockalingam, C. T. (2009). Prediction of quality performance using artificial neural networks. *Journal of Advances in Management Research, 6*(1), 70-86. doi: 10.1108/09727980910972172

Jha, K. N. ve Iyer, K. C. (2006). Critical Factors Affecting Quality Performance in Construction. *Total Quality Management, 17*(9), 1155–1170. doi: 10.1080/14783360600750444

Juran, J. M. (1988). *Quality and Income.* R. E. Hoogstoel, E. G. Schilling (Ed.), Juran's Quality Control Handbook (s. 197-226) içinde. New York: McGraw-Hill.

Kalağan, G. ve Çiftçi, S. (2012). Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 4, 121-133. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/117315

Kara, G. (2007, Nisan). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunulan bildiri, Ankara.

Kaya, E. (1999). *Yapı Üretim Sürecinde Yapım Aşamasında Kaliteyi Etkileyen Faktörler ve İşgücünün Önemi* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Kısakürek, M. (2019). *Kentsel Dönüşüm Finansmanının Sorunları: Kahramanmaraş Örneği'nde Kentsel Dönüşüm Kredisi* (Yüksek lisans tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Kocaağa, K. (2009). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan "ilave İş" ve "İlave Bağımsız Bölüm" Sorunu. *TBB Dergisi, 85*, 86-104. Erişim adresi: http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2009-85-561

Koçak, İ. (2006). *İnşaat Sektöründe Faaliyet Gösteren KOBİ'lerin Proje Sürecindeki Tutum ve Davranışları* (*Doktora Tezi*). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Kotler, P. ve Keller, K. (2011). Marketing management. *14*, 131-132. Erişim adresi: http://eprints.stiperdharmawacana.ac.id/24/1/%5BPhillip_Kotler%5D_Marketing_Management_14th_Edition%28BookFi%29.pdf

Korur, S., Sayın, S., Oğuzalp, E. H. ve Korkmaz, S. Z. (2006). Konutlarda kullanıcı gereksinmelerine bağlı olarak yapılan cephe müdahalelerinin fiziksel çevre kalitesine etkisi. *Selçuk Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, *21*(3), 177-190. https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/215970

Körlü, E. (2015). Kentsel *Sağlıklaştırma Çalışmalarında Koruma Sorunlarına Kullanıcı Odaklı Yaklaşım "Osmaniye Rahime Hatun Meydanı" Analizi* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Kütükçüoğlu, A. G. (2015). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Proje Yönetimi, İstanbul'da Karanfilköy Örneği* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Mashwama, N., Aigbavboa, C. ve Thwala, D. (2017). An assessment of the critical success factor for the reduction of cost of poor quality in construction projects in Swaziland. *Procedia Engineering, 196*, 447-453. Doi: 10.1016/j.proeng.2017.07.223

Mcgreal, S., Adair, A., Berry, J., Deddis, B. ve Hirst, S. (2000). Accessing Private Sector Finance in Urban Regeneration: Investor and Non-investor Perspectives, *Journal of Property Research*, *17*(2), 109-131. doi: 10.1080/095999100367949

Molenaar, K. ve Songer, D. (1996). Selecting Design-Build: Public and Private Sector Owner Attitudes. *Journal of Management in Engineering*, *12*(6), 47-53. doi: 10.1061/(ASCE)0742-597X(1996)12:6(47)

Nevin, B. ve Shiner, P. (1995). Community Regeneration and Empowerment: A New Approach To Partnership. *Local Economy*, *9*(4), 302-322. doi: 10.1080/02690949508726248

Odeh, A. M. ve Battaineh, H. T. (2002). Causes of construction delay: traditional contracts. *International Journal of Project Management*, *20*(1), 67-7. doi: 10.1016/S0263-7863(00)00037-5

Olcay, Y. ve Esin, N. (2010). Toplu konut üretiminde kullanıcı tatmini yönelimli bir veri toplama modeli: kalite fonksiyon yayılımı. *İTÜ Dergisi/a*, *9*(2), 71-82. Erişim adresi: http://www.itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi_a/article/view/1053

Onur, D. (2018). *Kentsel dönüşüm ve tarihi alan koruma yönetimi Türkiye'de Ankara, Konya ve Edirne örneklerinde kentsel dönüşüm nedeniyle mekanda yaşanan sorunlar ve bir model önerisi* (Doktora Tezi). Erişim adresi: http://dspace.trakya.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/trakya/3169/0160208.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Orhan, V. (2008). *Toplu Konutlarda Kullanım Aşaması Kalite Değerlendirmesi Eryaman 7. Etap Toplu Konut Uygulaması* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Osmangazi Belediyesi. (t.y.). Projeler. Erişim adresi: http://osmangazi.bel.tr/tr/projeler/

Osmangazi Belediyesi. (2019). *Bursa Depremsellik Haritası*. Osmangazi Belediyesi Arşivi, Bursa.

Ökde, F. (2019). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisinin Toplumsal Yansıması: Mamak Örneği* (Doktora tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Öngören, G. ve Çolak, N. İ. (2015). *Kentsel Dönüşüm Rehberi*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.

Özden, P. P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (23-24), 255-270. Erişim adresi: https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/5460

Özsoy, A. (1983). *Gecekondu Biçimleme Süreci ve Etkenlerin Analizi* (Yayımlanmamış doktora tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Öztürk, Y. (2020). *Kentsel Dönüşümde Müteahhit Seçiminin Önemi*. Yayımlanmamış metin. Erişim adresi: https://yasarozturk.av.tr/?p=makaleler&id=341

Paşalı Tuna, T. (2011). *Yapı üretiminde zaman yönetiminin ürün kalitesine etkisi* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Pestil, M. Z. (2015). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Nitelikli Yapı Üretimi* (Yüksek lisans tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Pirsig, R. M. (1974). *Zen and the Art of Motorcycle Maintenance: An Inquiry into Values*. New York: William Morrow and Company.

Project Quality Management. (2000). *A Guide to the Project Management Body of Knowledge.* (s. 95-107) içinde. Pensilvanya: Project Management Institute.

Pultar, M. (1994). *Konutta kalite kavramı (The concept of housing quality).* T. Aktüre (Ed.), Konutta Kalite (s. 7-15) içinde. Ankara: MESA.

Quality. (t.y.). *Quality Glossary of Terms, Acronyms & Definitions with Letter Q | ASQ* içinde. Erişim adresi: https://asq.org/quality-resources/quality-glossary/q

Roberts, P. (2000). *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*. P. Roberts, ve H. Sykes (Ed.), Urban regeneration A Handbook (s. 9-36) içinde. Londra: Sage Publications.

Roberts, P. ve Sykes, H. (2000). *Current Challenges and Future Prospects*. P. Roberts, ve H. Sykes (Ed.), Urban regeneration A Handbook (s. 295-315) içinde. Londra: Sage Publications.

Roberts, P. ve Sykes, H. (2000). *Introduction.* P. Roberts, ve H. Sykes (Ed.), Urban regeneration A Handbook (s. 3-8) içinde. Londra: Sage Publications.

Rodney, B. ve Clark, P. (2000, Eylül). Property Investment in Urban Regeneration. *Financing Urban Regeneration* içinde. Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) toplantısında gerçekleştirilen seminer, Kuzey İrlanda.

Saraç, M. (2014). *Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar* (Yüksek Lisans Tezi). Erişim adresi: http://earsiv.cankaya.edu.tr:8080/handle/20.500.12416/130

Sey, Y. (1994, Nisan). *Konutta kalite ve maliyet*. Konutta Kalite Sempozyumunda sunulan bildiri, Ankara.

Seydioğullar, H. S. (2016). Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm. *Planlama*, 26(1), 51-64. doi: 10.5505/planlama.2016.54254

Sieracki, K. (1994). *The role of institutions in urban regeneration*. A. Adair, J. Berry, D. Fitzsimons (Ed.), Urban Regeneration Vision and Delivery, Occasional Paper No. 1 (s. 41-51) içinde. Birleşik Krallık: Land Use Policy

Smiralova, M. (2006, Mart). *Stakeholder Analysis Guidelines*. Faculty of Architecture of Slovak University of Technology, Bratislava.

Stea, D. (1984). *Participatory planning and design for the Third World*. W.G. Gilland ve D. Woodcock (Ed.), Architectural Values and World Issues.

Stoker, G. (1995). *Regime theory and urban politics*. D. Judge, G. Stoker ve H. Wolman (Ed.), Theories of urban politics (s. 54-71) içinde. Londra: Sage Publications.

Taş, M. (2003). *Türkiye'de yapı üretiminin yeniden yapılanması için model önerisi* (Doktora Tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Taş, N., Cosgun, N., Taş, M. (2007). A qualitative evaluation of the after earthquake permanent housings in Turkey in terms of user satisfaction-Kocaeli, Gundogdu Permanent Housing model. *Building and Environment*, 42(9), 3418–3431. doi:10.1016/j.buildenv.2006.09.00

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kütahya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Şubesi. (2014). *Kentsel Dönüşümle Afetlere Hazır Türkiye.* Erişim adresi: https://webdosya.csb.gov.tr/db/kutahya/webmenu/webmenu13943.pdf

Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*, Manchester: Centre for Local Economic Strategies.

Transport and the Regions Great Britain: Department of the Environment. (1997). *Building Partnerships for Prosperity: Sustainable Growth, Competitiveness and Employment in the English Regions*. Londra: The Stationery Office Books.

Tuğal, E., Coşgun, N. (1997). Toplu Konut Üretiminde Kullanıcının Kalite Kontrolündeki Etkisi. *Dünya İnşaat Dergisi*, 155(8), 8-10.

Tuz, A. (2010). *İnşaat Projelerinde Farklı Durumlar İçin Uygun Proje Teslim Sisteminin Belirlenmesi* (Yüksek lisans tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Ulubeyli, S. (2008). *Uluslararası İnşaat Projelerinde Alt Yüklenici Seçimi İçin Bulanık Çok Ölçütlü Karar Verme Modeli* (Doktora tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Utkutuğ, Z. (2006). Konutta kalite kavramı ve yapı hasarları. *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, *21*(2), 205-211. Erişim adresi:https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/76433

Valiev, L. (2019). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, Müteahhit ve Mülk Sahibi Arasındaki Uzlaşma Problemlerinin Değerlendirilmesi "Fikirtepe Örneği"* (Yüksek lisans tezi). Erişim adresi: https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp

Whyte, J. ve Gann, D. (2003). Design Quality Indicators: Work In Progress. *Building Research and Information, 31*(5), 387-398. doi: 10.1080/0961321032000107537

Yaman, H. (2017). *Proje Teslim Yöntemleri: Geleneksel (D-B-B)*. Yayımlanmamış ders notu, Mimarlık Fakültesi-Mimarlık Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul. Erişim adresi: https://web.itu.edu.tr/yamanhak/ders/ipg/IPG-H05-02.pdf

Yapı Denetimi Hakkında Kanun (2001, 29 Haziran). *Resmi Gazete*. (Sayı: 24461). Erişim adresi: https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010713.htm

Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2018). *Görüşme.* A. Yıldırım ve H. Şimşek (Ed.), Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri (s. 129-132) içinde. Ankara: Seçkin.

Yıldırım Belediyesi. (t.y.). Projeler. Erişim adresi: https://www.yildirim.bel.tr/projeler

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik. (2019, 21 Haziran). *Resmi Gazete* (Sayı: 30808). Erişim adresi: https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/06/20190621-1.htm

.

EK 1

Yapımcı Firmalarla Yapılan Yarı-Yapılandırılmış Görüşme Formu

Değerli katılımcı,

Bu form, Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı - Yapı Bilgisi Bilim Dalı kapsamında yürütülen yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere hazırlanmıştır. Bursa'daki yapımcı firmaların kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimine etki edebileceği düşünülen faaliyetleri ve karşılaştığı sorunlarını yapım öncesi, yapım aşaması ve yapım sonrası olarak üç aşamada tespit etmeye yönelik bir araştırmaya veri toplanması amaçlanmaktadır. Görüşme formunda kimlik bilgilerinize dair soru bulunmamaktadır. Araştırma kapsamında güvenilir ve doğru verilere ulaşılabilmesi açısından ifadelerin samimiyetle cevaplanması büyük önem arz etmektedir. Çalışmaya yapacağınız katkılardan dolayı şimdiden teşekkür ediyoruz.

Görüşme Sahibi: Özge KAMIŞ
Yüksek Lisans Öğrencisi
ozge.kamis@hotmail.com

Görüşmeyi yapan kişi tarafından doldurulacak
Tarih:
Anket Yapılan Firma No:

GÖRÜŞME YAPILAN KİŞİ VE FİRMANIN ÖZELLİKLERİ

Mesleğiniz: ( )Mimar
( )Mühendis (……..)
( )Diğer (…….)

Eğitim Durumunuz: ( )Okuma yazmam var ( )İlkokul mezunu ( )Ortaokul Mezunu
( )Lise Mezunu ( ) Lisans Mezunu ( )Lisansüstü Mezunu ( )Diğer……

Kaç yıldır Bursa'da yaşamaktasınız?
( )0-4 ( )5-9 ( )10-19 ( )20+

İşletme büyüklüğünüz nedir?
( )Küçük ( )Orta ( )Büyük

Firmada çalışan personel sayısı nedir?

( )Sabit teknik personel:( )0-4 ( )5-9 ( )10-14 ( )15+

( )Proje bazlı teknik personel:( )0-4 ( )5-9 ( )10-14 ( )15+

Firma kaç yıldır inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir?

( )0-4 ( )5-9 ( )10-19 ( )20+

Firma kaç yıldır kentsel dönüşüm projelerinde yer almaktadır?

( )0-4 ( )5-9 ( )10-19 ( )20+

Firmanın Bursa ilinde tamamlanmış kentsel dönüşüm proje sayısı nedir?

( )0-4 ( )5-9 ( )10-19 ( )20+

Firma bünyesinde kentsel dönüşüm projeleri daha çok hangi sözleşme türüyle alınmaktadır?

( )Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme (işin tamamını kapsayan)

( )Götürü bedel sözleşme (toplam bedel üzerinden)

( )Birim fiyat sözleşme (birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden)

( )Kat karşılığı inşaat sözleşmesi

( )Karma sözleşme (bir kısmı anahtar teslimi götürü bedel, bir kısmı birim fiyat yöntemi üzerinden)

( )Hizmet sözleşmesi

Firma bünyesinde alınan kentsel dönüşüm projeleri daha çok hangi proje teslim sistemi ile yapılmaktadır?

( )Geleneksel sistem ( )Tasarım-Yapım sistemi ( )Tasarım- Yönetim sistemi ( )Yapım yönetim sistemi ( )Yap-işlet-devret sistemi

YAPIM ÖNCESİ AŞAMA

1. Ruhsat öncesi aşamada toplam süreyi etkileyen ne tip teknik problemlerle karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Teklif projelerinin hazırlığındaki gecikmeler
( )Sözleşme hazırlığındaki gecikmeler
( )Konuyla ilgili bilgi eksikliğinden kaynaklanan gecikmeler
( )Belirlenen maliyeti arttırıcı beklentilerin olması
( )Mal sahiplerinin hakkından fazlasını istemesi
( )Ek olarak .....
( )Herhangi bir problemle karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

2. Binanın kalitesinde etkili olan tasarım sürecinde projeye dahil olan tasarımcılarla ilgili ne tip sorunlarla karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Kentsel dönüşümle ilgili bilgi eksikliği
( )Yetersiz tasarım becerisi
( )Tasarımın belirlenen süre içinde tamamlanmaması
( )Hazırlanan tasarımın yönetmeliklere uygun olmaması
( )Tasarımda eski/yeni yapı kıyaslamasına yer verilmemesi (yapı stoku)
( )Tasarımı yapılan projede metrekarelerin beklentileri karşılamaması
( )Ek olarak .....
( )Herhangi bir problemle karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

3. Kentsel dönüşüm projelerinin temininde ne tip ekonomik engellerle karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Vergi teşviklerinin yetersizliği
( )Kredilerin yetersizliği
( )Firma bütçesinin yetersizliği
( )Ek olarak .....
( )Herhangi bir engelle karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

4. Bu aşamada, mal sahipleri ile olan etkileşimde yaşadığınız zorluklar nelerdir? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Mal sahipleriyle olan iletişim eksikliği
( )Mal sahiplerinin sayıca fazla olmaları
( )Mal sahiplerinin beklentileri ile ilgili anlaşma zorluğu
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir zorluk yaşamıyorum ( )Bilmiyorum

5. Yapılması düşünülen kentsel dönüşüm projelerinde mal sahiplerinin sosyal çevreyle ilgili beklentileri açısından ne tip sorunlarla karşılaştınız? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Mal sahipleri tarafından alanın güvenli görülmemesi ve tasarımdaki önlemlerin yetersiz kaldığı düşüncesi
( )Yapılan tasarım üzerinden yeşil alan ve sosyal donatı alanlarının yetersiz bulunması
( )Komşuluk ilişkileri hakkındaki olumsuz düşünceler
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir sorunla karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

6. Yerel yönetimler ve kentsel dönüşümle ilgili yönetmeliklerin, verilen kararların ruhsat aşamasında işlerinize ne gibi olumsuz etkileri oluyor? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Değişen imar durumları
( )Değişen emsal artışları
( )Revizyonların oluşması ve zaman kaybı
( )Belediyede yönetim kadrosunun değişmesi veya çalışanların ilgisizliği
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir olumsuz etki olmuyor ( )Bilmiyorum

7. Aşağıda işi temin etmedeki stratejiyi belirleyen 5 temel nokta verilmektedir. Bunları firmanız üzerinden önem derecelerine göre en yüksek 5'ten en düşük 1'e kadar sıralar mısınız?

a)Tasarım
b)Teknik bilgi
c)Mal sahipleriyle olan iletişim
d)Kamu kurumlarıyla olan etkileşim
e)Maddi güç
1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( )

8. Yapılacak kentsel dönüşüm projesini nasıl seçiyorsunuz? Aşağıda projeye karar vermedeki 5 temel nokta verilmektedir. Bunları firmanız üzerinden önem derecelerine göre en yüksek 5'ten en düşük 1'e kadar sıralar mısınız?

a)Alanın bilinen bir çevrede olması
b)Kâr oranının yüksek olması
c)Mal sahiplerinin tanınması
d)Kaliteli ve başarılı bir kentsel dönüşüm projesinin çıkacağına inanılması
e)Firmanın tanınırlığını arttıracak nitelikte bir proje olması
1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( )

9. Firmanızda bu aşamada ekibiniz dışında, kaliteli bina üretimine olumlu etkilerinin olacağını düşündüğünüz özel bir çalışana veya danışmana ihtiyaç duyuluyor mu?

( )Evet ( )Hayır ( )Bilmiyorum
Evet ise hangi alanda kimlere ihtiyaç duyulduğunu aşağıdaki boşluğa yazınız.

YAPIM AŞAMASI

10. Yıkım işlemlerinde ne tip sorunlarla karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )İlgililerin yıkımı önlem almadan yapması
( )Ev sahiplerinin evlerini boşaltmaması ve sürecin uzaması
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir sorunla karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

11. Önceden verilen kararların şantiyede, uygulama aşamasında hayata geçirilmesi konusunda ne tip sorunlarla karşılaşıyorsunuz? Planlananla gerçekleşen arasında ne gibi uyumsuzluklar yaşanıyor? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Birden fazla kişinin müdahalesi
( )İsteklerin değişmesinden kaynaklı revizyonların sıklığı
( )Yönetsel sorunların yaşanması
( )Belirlenen maliyetin ve sürenin üzerine çıkılması
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir sorunla karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

12. Uygulama aşamasında ne gibi yönetsel sorunlarla karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Projeyi yöneten, planlayan ve denetleyen profesyonel bir proje yöneticisinin olmaması
( )Proje yöneticisinin kentsel dönüşüm ve şantiye yönetimiyle ilgili bilgi eksikliği
( )Atanan proje yöneticisinin görev ve sorumluluklarını yerine getirmemesi
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir sorunla karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

13. Yapım aşamasında kaliteyi etkilediği düşünülen alt yükleniciler (taşeron) ve malzeme tedarikçileri ile ilgili ne tip zorluklarla karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Malzemelerin istenen kalitede gelmemesi

( )Sözleşmede belirlenen maliyetin ve sürenin üzerine çıkılması

( )İletişim eksikliği

( )Uzlaşma sorunları ve işin yarım bırakılması

( )İşçiliğin kötü olması

( )Ek olarak.....

( )Herhangi bir zorlukla karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

14. Bu aşamada ekonomik anlamda süreci zorlayan ne gibi durumlar oluyor? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Alan temizlemenin uzun ve pahalı olması

( )Maliyet açığı ile borçlanma ve binaların yarım kalması

( )Kira desteğinin kesilmesi

( )Makroekonomik değişimler

( )Ek olarak.....

( )Ekonomik herhangi bir zorluk olmuyor ( )Bilmiyorum

15. Yapım esnasında resmi kurumlar (belediyeler, meslek odaları, bakanlıklar vb.) ve kentsel dönüşümü içeren mevzuatlarla ilgili ne gibi sorunlar yaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Verilen sürenin yetersizliği ve kira desteğinin kesilmesi

( )İmar durumu veya yasal düzenlemelerdeki değişiklikler

( )Kamunun, makroekonomik değişimler sonucu ekonomik sıkıntı yaşayan yapımcı firmalara yeteri desteği sağlamaması ve yarım kalan binaların oluşması

( )Yıkım işlemlerinde belediyelerin gecikmesi ve kontrol eksiği

( )Ek olarak.....

( )Herhangi bir sorun yaşamıyorum ( )Bilmiyorum

16. Aşağıda projelerin yapım aşamasında alt-yükleniciler (taşeron) ve malzeme tedarikçilerinin seçimi için belirli kriterler verilmektedir. Bunları firmanız üzerinden önem derecelerine göre en yüksek 5'ten en düşük 1'e kadar sıralar mısınız?

a)Tanıdık olmaları
b)Düşük ödeme
c)Malzemelerin kalitesi
d)İyi işçilik
e)En kısa sürede bitirilmesi
1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( )

17. Aşağıda projelerin yapım aşamasında süre, kalite ve maliyeti etkileyebileceği düşünülen bazı sorunlar verilmektedir. Bunları firmanız üzerinden önem derecelerine göre en yüksek 5'ten en düşük 1'e kadar sıralar mısınız?

a)Yönetsel sorunlar
b)İnşaat malzemeleri ve işçilikle ilgili sorunlar
c)Tasarıma uygunlukla ilgili sorunlar
e)Ekonomik sorunlar
1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( )

YAPIM SONRASI AŞAMA

18. Sizce yapımı biten kentsel dönüşüm projelerinin kalitesini olumsuz etkileyen çevresel ve teknik problemler nelerdir? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Güvenlik problemi
( )Sosyal farklılıklar
( )Ses, gürültü, çevre kirliliği vb. dış faktörler
( )Ulaşım bağlantıları, teknik ve sosyal altyapı eksiklikleri gibi alanın fiziksel yetersizlikleri
( )Ek olarak.....
( )Olumsuz bir etkisi yok ( )Bilmiyorum

19. Bu aşamada ne gibi ekonomik problemlerle karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Makroekonomideki değişimler ile mülklerin satılamaması veya kiralanamaması
( )Hedeflenen kira ve satış bedeline ulaşılamaması
( )Kıymetten düşme, değer kaybı
( )Ek olarak.....
( )Ekonomik bir problemle karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

20. Bu aşamada, mal sahipleri ile ilgili yaşadığınız zorluklar nelerdir? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Mal sahiplerinin sözleşmedeki maddeleri reddetmesi veya anlaşmazlık yaşanması
( )Mal sahiplerinin belirlenen daire konusunda kendi hakkı dışındakini isteyebilmesi
( )Mal sahiplerinin kendi istekleri doğrultusunda yapılmadığı için projenin tasarımı veya yapımda kullanılan malzemelerle ilgili memnuniyetsizliği
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir sorun yaşamıyorum ( )Bilmiyorum

21. İskân alımı ve yapı kullanma izni ile ilgili ne gibi sorunlarla karşılaşıyorsunuz? Birden fazla seçim yapabilirsiniz.

( )Projenin uygunluğu ile ilgili yapılan kontrolde sorun çıkması
( )Yapı kullanma izninin geç verilmesi
( )Su, elektrik, ısınma vb. altyapıyı oluşturan kullanımların geç açılması
( )Ek olarak.....
( )Herhangi bir sorunla karşılaşmıyorum ( )Bilmiyorum

22. Aşağıda kentsel dönüşüm süreci sonunda elde edilen kaliteli bir binayı oluşturan bazı parametreler verilmiştir. Bunları firmanız üzerinden önem derecelerine göre en yüksek 5'ten en düşük 1'e kadar sıralar mısınız?

a)Projenin hedeflenen maliyet ve zamanda bitmesi
b)Mal sahiplerinin beklentilerini karşılıyor olması

c)Standartlara uygun olması

d)Yasal düzenlemelere uygun olması

e)Yapılan tasarımın ihtiyaçları karşılıyor olması

1( ) 2( ) 3( ) 4( ) 5( )

23. Bahsedilen bu aşamalarda yapımcı firmaların karşılaştığı sorunların kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimine etki ettiği düşünülmektedir. Süreçte kaliteli bina elde edilmesi ile ilgili aşağıdaki soruları sizi en iyi ifade eden cevapla değerlendiriniz.

	Kesinlikle katılmıyorum	**Katılmıyorum**	**Kararsızım**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle katılıyorum**
Kentsel dönüşüm kavramının çıkış amacını iyi biliyorum.					
Kentsel dönüşüm projelerinde kalitenin sağlanması için dönüşüm kavramının detaylı olarak bilinmesi gerektiğini düşünüyorum.					
Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, fiziksel, sosyal, yasal vb. tüm boyutlarıyla ele alınması kaliteli bina üretiminde etkilidir.					
Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler ve rolleri hakkında bilgim var.					
Kentsel dönüşüm sürecinde özel sektör ve yapımcı firmalar kamu yükünü azaltan aktörler olarak yer almaktadır.					
Yapımcı firmaların karşılaştığı sorunların kentsel dönüşüm sürecinde kaliteli bina üretimini doğrudan etkilediğini düşünüyorum. *(katılıyorsanız bir sonraki 4 soruyu cevaplayınız.)*					
Kalitenin sağlanamadığı binalar için en büyük nedenin, süreçte karşılaşılan teknik sorunlar olduğunu düşünüyorum.					
Kalitenin sağlanamadığı binalar için en büyük nedenin, süreçte karşılaşılan ekonomik sorunlar olduğunu düşünüyorum.					

Kalitenin sağlanamadığı binalar için en büyük nedenin, süreçte karşılaşılan sosyal (iletişimsel) sorunlar olduğunu düşünüyorum.					
Kalitenin sağlanamadığı binalar için en büyük nedenin, süreçte karşılaşılan yasal sorunlar olduğunu düşünüyorum.					

Görüşme burada sona erdi, zaman ayırdığınız için teşekkürler.

Bu sorular dışında konuşulmayan ancak aklınıza gelen, eklemek istediğiniz bir konu var mı?