

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE
KENTSEL KALİTE VE DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN KULLANICI ALGISI :
İZMİT-SEKAPARK ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Bahar GEMİCİ**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ferhan GEZİCİ

HAZİRAN 2011

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE
KENTSEL KALİTE VE DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN KULLANICI ALGISI :
İZMİT-SEKAPARK ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Bahar GEMİCİ
(516061005)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 06 Mayıs 2011

Tezin Savunulduğu Tarih : 08 Haziran 2011

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ferhan GEZİCİ (İTÜ)

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Ş. Şence TÜRK (İTÜ)

Jüri Üyesi : Yrd. Doç. Dr. Ayfer YAZGAN (YTÜ)

HAZİRAN 2011

*Oradan da bana hala varlıklarını hissettiren sevgili annanem merhum Zeynep
GEÇ ve babam Mehmet ÖZDEMİR'e,*

ÖNSÖZ

Tez çalışmamın hazırlanmasında emeğini ve desteğini hiçbir zaman esirgemeyen Sayın Ferhan Gezici'ye, üniversite eğitim hayatım boyunca desteğini aldığım İstanbul Teknik Üniversitesi hocalarına teşekkürlerimi bir kez de burda sunmak isterim.

Ayrıca bu çalışma boyunca maddi manevi her anlamda yanımda olduklarını bildiğim mesai arkadaşlarıma, benimle aynı heyecan içerisinde uykusuz gecelerimi paylaşan sevgili eşim İlker Özdemir'e, eğitim hayatım boyunca her zaman desteklerini hissettiğim aileme bu vesileyle tekrar teşekkür ederim

Haziran 2011

Bahar Gemici
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE KENTSEL KALİTE VE DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN KULLANICI ALGISI: İZMİT-SEKAPARK ÖRNEĞİ.....	xv
ÖZET.....	xv
USER PERCEPTION ON THE INCREASING URBAN QUALITY AND REAL ESTATE VALUE OF THE REDEVELOPMENT OF OLD INDUSTRIAL AREAS: A CASE STUDY ON İZMİT-SEKAPARK.....	xvii
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Amaç	1
1.2 Kapsam.....	1
1.3 Yöntem	2
2. ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜNÜN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ	5
2.1 Kentsel Dönüşüm	5
2.2 . Kıyı Alanlarında Dönüşüm	8
2.3 Eski Endüstri Alanlarının Dönüşümü	11
2.4 Endüstriyel Miras ve Endüstri Mirasına İşlev Kazandırma	13
2.5 Bölüm Sonucu	16
3. ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARINDA ULUSAL VE ULUSLARARASI DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEKLERİ.....	19
3.1 Kop van Zuid.....	19
3.2 Ruhr Bölgesi.....	21
3.3 Bursa Merinos Fabrikası	23
3.4 Rahmi Koç Müzesi.....	26
3.5 Bölüm Sonucu	27
4. YENİDEN İŞLEV KAZANDIRILAN ALANLARDA KENTSEL YAŞAM KALİTESİ ve DEĞER ARTIŞI.....	29
4.1 Kentsel Yaşam Kalitesi	29
4.2 Gayrimenkullerde Değer Artışı.....	34
4.3 Bölüm Sonucu	36
5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KIYILARLA İLGİLİ GERÇEKLEŞEN YASAL SÜREÇ	39
5.1 Kentsel Dönüşümde Yasal Süreç	39
5.2 Kıyı Alanlarında Yasal Süreç.....	41

5.3 Özelleştirme.....	42
5.4 Bölüm sonucu	43
6. SEKA KAĞIT FABRİKASINDAN SEKAPARKA.....	45
6.1 Seka Kağıt Fabrikasının Kuruluşu.....	45
6.2 Seka Kağıt Fabrikasının Geçirdiği Süreç	46
6.3 Sekaparkın Oluşumu	47
6.4 Sekaparkın Fiziksel Dönüşümü.....	50
6.5 Sosyal Dönüşüm.....	63
6.6 Ekonomik Dönüşüm.....	65
6.7 Bölüm Sonucu	66
7. ANKET ÇALIŞMASI VE SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	69
7.1 Kullanıcı Profil Soruları	70
7.2 Sekaparkın Kullanımı ve Dönüşümüne Yönelik Sorular	74
7.3 Kullanıcıların Sekaparkı Algılamasına Yönelik Sorular	79
7.4 Bölüm Sonucu	97
8. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	99
KAYNAKLAR.....	101
EKLER.....	105

KISALTMALAR

KAİP	: Koruma Amaçlı İmar Planı
SEKA	: Türkiye Selülöz ve Kağıt Fabrikası
TICCIH	: Uluslararası Endüstri Mirasını Koruma Komitesi(The international committee for the conservation of the industrial heritage)
ICOMOS	: Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi(International Council on Monuments and Sites)
NRTEE	: Kanada Ulusal Çevre ve Ekonomi Yuvarlak Masası (Canada's National Round Table on the Environment and the Economy)
ÖYK	: Özelleştirme Yüksek Kurulu
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Merinos Kültür Merkezi alan dağılımı	25
Çizelge 4.1 : Yaşanabilirliğin boyutu	30
Çizelge 6.1 : 1.Dönem : 1934 - Ağustos 1945 yılları arasındaki devreyi kapsar....	57
Çizelge 6.2 : 6. Dönem: Mart 2005 – mevcut durum	59
Çizelge 7.1 : Eğitim durumları	71
Çizelge 7.2 : Mesleklere göre dağılım	72
Çizelge 7.3 : Gelir dağılımları	72
Çizelge 7.4 : Bireylerin yaşadıkları ile göre dağılım	73
Çizelge 7.5 : Bireylerin Kocaeli’de yaşadıkları ilçelere göre dağılımı	73
Çizelge 7.6 : Ulaşım türü	74
Çizelge 7.7 : Ziyaret sıklığı	74
Çizelge 7.8 : Ziyaret etme amaçları	75
Çizelge 7.9 : Sekaparkta düzenlenen etkinliklere katılma durumu	75
Çizelge 7.10 : Sekaparkın III. Etap dönüşüm sürecini hangi yolla öğrendikleri bilgisi	76
Çizelge 7.11 : Seka fabrikası kapatılmadan önce faydalanılan sosyal etkinlik	76
Çizelge 7.12 : Sekapark ve çevresine yakın bir yerde oturma istek durumu.....	77
Çizelge 7.13 : Sekapark ve çevresine yakın bir evde oturmak isteyen bireylerin verecekleri kira değeri	77
Çizelge 7.14 : Sekaparkın rekreasyon fonksiyonu dışında önerilen diğer fonksiyonlar	78
Çizelge 7.15 : Algılamaya yönelik sorulara verilen yanıtların dağılımı.....	80
Çizelge 7.16 : Gelir düzeyi ile Sekaparkta yakın bir eve verilebileceki kira değeri arasındaki ilişki-1	87
Çizelge 7.17 : Bireylerin gelir düzeyleri ile Sekaparkta yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişkinin dağılımı -2	88
Çizelge 7.18 : Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artışı ile sekaparkta yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişki-1	89
Çizelge 7.19 : Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artışı ile Sekaparkta yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişki-2	90
Çizelge 7.20 : “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’in rekreasyon ihtiyacını karşılama önemli bir yere sahiptir” cevabının ilişkisi	91
Çizelge 7.21 : “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’te yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır” cevabının ilişkisi	92
Çizelge 7.22 : “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark gerek taşıt gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır” cevabının ilişkisi	93
Çizelge 7.23 : “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna verilen cevap ile “Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur” cevabının ilişkisi.....	94

Çizelge 7.24 : Sekaparkın Başarılı Bir Dönüşüm Olduğunu Düşünen Bireyler İle Kentin Yaşam Kalitesinin Arttığını Düşünen Bireyler Arasındaki İlişkinin Dağılımı.....	95
Çizelge 7.25 : Sekapark Bölge Genelinde Başarılı Bir Dönüşümdür Sorusuna Verilen Cevap İle Sekaparkın Rekreasyon Fonksiyonu Dışında Hangi Fonksiyonu Önerirdiniz Sorusuna Verilen Cevabın İlişkisi.....	96

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Kop Van Zuid-Erasmus köprüsü.....	20
Şekil 3.2 : Emscher Vadisi, Oberhausen	22
Şekil 3.3 : Duisburg-Norde Landschaftparke	23
Şekil 3.4 : Merinos fabrikasının eski görünüşü	24
Şekil 3.5 : Merinos Kültür Merkezi ve parkından görünüş	25
Şekil 3.6 : Rahmi Koç Müzesi.....	28
Şekil 6.1 : 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı örneği.....	48
Şekil 6.2 : 1/25000 ölçekli nazım imar planı örneği.....	49
Şekil 6.3 : 1/25000 ölçekli nazım imar planı örneği.....	49
Şekil 6.4 : 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı örneği.....	50
Şekil 6.5 : Fabrikanın konumu-2005 öncesi.	51
Şekil 6.6 : Sekapark I.Etap	52
Şekil 6.7 : Sekapark I.Etap uçurtma tepesi	52
Şekil 6.8 : Sekapark I.Etap çocuk oyun alanları.....	53
Şekil 6.9 : II.Etabın yapım öncesi hali.....	53
Şekil 6.10 : II.Etap	54
Şekil 6.11 : II.Etap-piknik alanları.	54
Şekil 6.12 : Düzenlenen kavşaklar.....	55
Şekil 6.13 : Sekapark etaplamaları ve fonksiyonlar.	55
Şekil 6.14 : Sekapark I.Etap alanı.....	56
Şekil 6.15 : Sekapark II.Etap alanı	56
Şekil 6.16 : 1. dönem yapıları.....	58
Şekil 6.17 : 6. dönem yapıları.....	60
Şekil 6.18 : III.Etap -İzmit- Seka ve çevresi 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanı.....	61
Şekil 7.1 : Cinsiyet dağılımı	70
Şekil 7.2 : Yaş dağılımı.....	71
Şekil 7.3 : Soru 17 değerlendirmesi.....	81
Şekil 7.4 : Soru 18 değerlendirmesi.....	81
Şekil 7.5 : Soru 19 değerlendirmesi.....	82
Şekil 7.6 : Soru 20 değerlendirmesi.....	82
Şekil 7.7 : Soru 21 değerlendirmesi.....	83
Şekil 7.8 : Soru 22 değerlendirmesi.....	84
Şekil 7.9 : Soru 23 değerlendirmesi.....	84
Şekil 7.10 : Soru 24 değerlendirmesi.....	85
Şekil 7.11 : Soru 25 değerlendirmesi.....	85

ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE KENTSEL KALİTE VE DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN KULLANICI ALGISI: İZMİT-SEKAPARK ÖRNEĞİ

ÖZET

Zaman birçok şeyi değiştirdiği gibi yaşadığımız, ürettiğimiz, tükettiğimiz mekanları da değiştirmekte ya da değiştirme ihtiyacı uyandırmaktadır.

Herhangi bir işlev ilk kurulduğu zamanki koşullarda en ideal konumda yer seçse dahi, değişen çevresel kullanımlar, ulaşım olanakları, teknolojik gelişmeler zaman içinde o alanı, işlerliği azalan bir konumda bırakabilmekte; işte bu durumda, atıl kalan bu alanların yeniden işlevlendirilmesi -basit anlamıyla- kentsel dönüşüm örneklerini ortaya çıkarmaktadır.

Kentsel Dönüşüm, oluşumunda bir çok aktörün rol aldığı, birden fazla uygulama aracıyla sağlanabilen genel bir kavram olup değişmesi gereken fonksiyonun tarihi özelliklerine, kullanım amacına, bulunduğu mekana göre şekillenmektedir.

Kentsel Dönüşüm projeleri sadece fiziksel mekanın değişimi, bir fonksiyondan başka bir fonksiyona dönüşüm, ya da yıkıp yeniden yapmayla sınırlı kalan bir fiziksel olgu ekseninde gelişmez, gelişmemelidir.

Fiziksel mekan değişiminin yanı sıra, Kentsel Dönüşüm aynı zamanda alandan faydalanan kullanıcıların ve alanda yaşayan kesimin yaşayışını, alanı kullanımını, sosyal ve kültürel yaşam anlayışını yeniden şekillendiren; önemli noktalara erişebilirliklerini, aidiyet duygularını, kısacası kentsel yaşam kalitesini arttıran bir değişim sürecidir. Alana kazandırılan yeni işlevler yeni özellikleri de beraberinde getirerek kentsel yaşam kalitesini arttırmakta, artan yaşam kalitesi de o mekana artı bir değer katmaktadır. Çünkü eskiden atıl, işlevsiz olan alanlar getirilen yeni işlevlerle kullanılmaya başlanmakta, sağlıklı hale getirilmektedir. Sağlıklı hale gelme durumu o alanın daha fazla kullanıcıya hitap ederek değerinin artmasında önemli bir rol oynamaktadır.

Özetle, bu tez kapsamında literatürdeki genel tanımlardan ve kentsel dönüşüm projeleri sonucu oluşan kentsel kalite ve değer artışından bahsedildikten sonra, örnek alan olan Sekapark Endüstriyel Alanına ilişkin Dönüşüm Projesi ve alanda yapılan anket çalışması bu bilgiler ışığında değerlendirilerek Sekaparkın dönüşümüyle meydana gelen kentsel kalite ve değer artışı istatiki analizler kullanılarak ortaya konulmuştur.

USER PERCEPTION ON THE INCREASING URBAN QUALITY AND REAL ESTATE VALUE OF THE REDEVELOPMENT OF OLD INDUSTRIAL AREAS: A CASE STUDY ON İZMİT-SEKAPARK

SUMMARY

As time changes many things, it also changes the places we live, we produce and we consume in, or it evokes the need to change them at least.

Although, any function is located in the most ideal site at first, changing factors as peripheral land-uses, transportation facilities, technological innovations may cause the utility value of that area to decrease in time; at that point, examples of urban regeneration arise in terms of the re-use of that abandoned sites.

Urban Regeneration is a general concept in which many actors take part, different application tools can be used and that changes according to the historical features, purpose of use and location area of the function.

In the context of this thesis, -related to the features of the sample area- general definitions, statements and case studies in literature about regeneration -in other words the re-use- of urban, coastal and industrial areas are handled.

Urban Regeneration projects are -and also should- not developed around a physical fact restricted only by changes in physical area, changes from one function to another or destroying and rebuilding.

Besides re-forming physical environment; Urban Regeneration is a change process that re-shapes daily life, social and cultural life concepts, using of the area; increase the ability to access, feeling of belonging and in short, life quality of the people who use the area or live in there. New functions gained to the area bring new features and increase the life quality, and accordingly the increasing life quality adds to the the value of the area. The reason is that, formerly abandoned, disfunctional areas start to be used and to be healthier by the help of the new added functions. Becoming a more healthier site has a very efficient role in terms of increasing value resulted from the appeal of more people.

In conclusion; after dealing with the general definitions and increasing urban quality and value resulted from Urban Regeneration Projects; Sekapark Industrial Area Regeneration Project and surveys made in the case study area were discussed in the light of this literature review and increasing urban quality and value caused by regeneration of Sekapark revealed by the help of statistical analysis.

1. GİRİŞ

1.1 Amaç

Kent içinde yer alan bazı sanayi alanlarının zaman içinde geçirdiği fiziksel değişimle beraber bu alanların gerek çevresine verdikleri kirletici etkileri ve teknolojik gelişmelere ayak uyduramaması gerekse şehirleşmenin değiştirdiği boyutla birlikte yer seçimlerinin artık uygun olmadığı sonucu ortaya çıkmıştır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm olgusu içerisinde endüstriyel alanların dönüşümü konusu da üzerinde çalışmaların arttığı bir alan olmuştur. Türkiye’de Kocaeli İli sınırları içerisinde, kamuya ait bir alanın özelleştirilmeden yeniden kamunun hizmetine rekreasyon alanı olarak sunulduğu endüstriyel dönüşüm projesine örnek olan “Sekapark” Endüstriyel Dönüşüm Alanının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel açıdan dönüşümü de irdelenerek kentte meydana getirdiği değer artışı ve yaşam kalitesi kavramlarının değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

1.2 Kapsam

Giriş bölümü olan birinci bölümde, konunun belirlenmesi ve tanıtılması, amaç, kapsam ve yöntem açıklamaları yer almaktadır.

İkinci bölümde, eski endüstriyel alanlardaki dönüşümün kavramsal çerçevesi başlığı altında kentsel dönüşüm ve yenileme, kıyı alanları dönüşümü, endüstriyel miras ve endüstriyel alanların dönüşümü tanımlanmıştır.

Üçüncü bölümde ise bir önceki bölümde yer alan kavramsal tanımlara uygulamada örnek olmuş, Sekapark Dönüşüm Projesi ile benzer nitelikler taşıyan ulusal ve uluslararası örneklere yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde, Seka Fabrikasının dönüşümüyle tez kapsamında değerlendirilen ve dönüşümle birlikte gerçekleşmesi beklenen kentsel yaşam kalitesi ve değer artışı kavramlarına yer verilmektedir.

Beşinci bölümde, dönüşüm projeleri gerçekleşirken, ikinci bölümde çizilen kavramsal çerçeveyi destekleyici yasal süreç Kentsel Dönüşüm Yasası, Kıyı Yasası ve Özelleştirme Yasası ile birlikte anlatılmaktadır.

Altıncı bölümde örnek alan olarak belirlenen Sekapark'ın, Seka kağıt fabrikasından Sekapark'a dönüşüm süreci değerlendirilmekte ve Sekaparkın dönüşümüyle birlikte gerçekleşen ekonomik, sosyal ve çevresel (fiziki) dönüşümler yerinde yapılan tespitler, planlarla ele alınmakta ve alan çalışmasının altyapısı oluşturulmaktadır.

Yedinci bölümde, Sekaparkın kentte oluşturduğu kalite ve değer artışı ile ilgili algılamaları ortaya koymak üzere kullanıcılar ile yapılan anket çalışmasının sonuçları yer almaktadır.

Sekizinci bölümde ise yapılan anket çalışması sonuçları literatür araştırmasında elde edilen bilgiler ışığında değerlendirilerek Sekapark örneğiyle birlikte gerçekleşen kentsel kalite ve değer artışının incelenmesine yönelik bir sonuç ve değerlendirme bölümü yer almaktadır.

1.3 Yöntem

Kentsel Dönüşüm Projesi olarak gerçekleşen Sekapark'ın geçirdiği süreç literatür taraması yapılarak ortaya konulmuş ve kullanıcılara yönelik anket çalışması ile kente kattığı değer artışı ve kalitenin nasıl algılandığı değerlendirilmiştir.

Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, kıyı alanlarında dönüşüm, endüstriyel alanlardaki dönüşüm ve endüstri mirası ile ilgili literatür araştırması yapılmıştır ve bu tanımlara örnek olabilecek ulusal ve uluslararası örnekler incelenmiştir.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan ilgili müdürlüklerden Sekapark alanına ilişkin veri ve dökümanlar toplanmıştır. Ayrıca Sekapark çalışma alanı içerisinde ziyaretçilere Sekaparkın Dönüşümüyle birlikte gerçekleşen kentsel yaşam kalitesi ve değer artışı kavramlarını ortaya çıkartmak amacıyla haftasonu 104 adet anket çalışması yapılmış ve anketlerden alınan sonuçların değerlendirilmesiyle söz konusu dönüşüm projesinin kullanıcılar üzerindeki etkisi incelenmiştir. Anket çalışmasına başlamadan önce ilk olarak 15 kişilik, ikinci olarak da 25 kişilik bir pilot çalışma gerçekleştirilmiştir. Pilot anket çalışmaları sonucunda kentsel yaşam kalitesi ile ilgili daha fazla soru ve dönüşümün başarılı olup olmadığı ile ilgili dolaylı

bağlantıları olan soruların eklenmesi gerektiği sonucuna varılarak anketin son hali oluşturulmuştur. Bu kapsamda anket soruları 3 bölümde oluşturulmuştur. İlk bölüm kullanıcının profil bilgilerini belirleyen sorulardan, ikinci bölüm Sekaparkın dönüşüm süreci ve kullanım amacına yönelik sorulardan, üçüncü bölümdeki sorular ise dönüşümün başarısına yönelik, kentsel yaşam kalitesini ve değer artışına ilişkin algılamaları ortaya çıkartacak öğelerle ilgili likert ölçeğine dayalı sorulardan oluşmaktadır.

Anket sonuçları değerlendirildikten sonra, tezin hipotezlerini sınamaya yönelik olarak sorular arasında ikili ilişkiler, çapraz sorgulamalar yapılmıştır.

2. ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜNÜN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

Sekapark Alanı eski kullanımından yeni bir kullanıma dönüşmesi sebebiyle bir kentsel dönüşüm örneği, kıyıda yer alması sebebiyle kıyı alanında dönüşüm örneği ama en önemlisi endüstriyel bir alanın rekreasyon alanına dönüştürülmesi nedeniyle endüstriyel bir alana yeniden işlev kazandırma örneğidir. Dolayısıyla kavramsal olarak açıklamalarda öncelikle kentsel dönüşüm, sonrasında ise kıyı dönüşümü ve endüstriyel dönüşüm kavramları sırasıyla ele alınacaktır.

2.1 Kentsel Dönüşüm

Literatür araştırmaları sonucunda günümüzde de birçok tartışmaya konu olmuş olan Kentsel Dönüşüm kavramını ilk olarak sözlük anlamıyla incelemek gerekir. Türk Dil Kurumunun Büyük Türkçe Sözlüğündeki “Kentsel Dönüşüm” tanımı “Kentın imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” şeklindedir (<http://tdkterim.gov.tr/bts/>).

Türkçe Sözlük’te, “dönüşüm”, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir duruma alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla “kentsel dönüşüm”, bir kentin tümünün ya da belli kesimlerinin değişmesi, form değiştirmesi anlamına gelmektedir. Şehir plancıları arasında, kentsel dönüşüm, kentlere yeni yerleşim alanlarının eklenmesinden farklı olarak, kentin eskiden beri var olan kesimlerinin iç yapısında ve başka yerleşim birimleriyle ilişkilerinde yer alan değişimleri anlatmak üzere kullanılmaktadır (Keleş, 2004).

Kentsel Dönüşümün ayrıca bir diğer sözlük anlamı da “Terkedilmiş geniş alanlar endüstriyel arazi ve yıkık konut alanlarında yeniden toplum için başarılı hale getirme süreci” olarak tanımlanmaktadır ([http:// www. sciencedictionary. com/definition/ urban-redevelopment.html](http://www.sciencedictionary.com/definition/urban-redevelopment.html)).

Bir başka tanımda ise Kentsel Dönüşüm-Yenileştirme “Toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel

alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişimin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık-tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreçtir.” ifadesiyle tanımlanmıştır (Kocabaş, 2006). Bu tanım ve aşağıda yer alan diğer tanımlar inceleme alanının tam olarak niteliklerine uygun olmasa da dünyada “Kentsel Dönüşüm” bakış açısını yakalayabilmek adına önemli bir penceredir. Çünkü her dönüşüm-yenileştirme alanı kendine özgü nitelikler taşıdığından kendine özgü çözüm yolları ve planlama anlayışı gerektirir.

Bir başka kaynakta ise kentsel dönüşüm yeni alanlara yayılmak yerine varolan arazi üzerinde gelişme göstermektir (Fan, 2008).

Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenilenme olarak da tanımlanmakta olup öncelikle köhnemiş alanlarda eski binaların tümünün temizlenmesi, sonrasında ise alanın yeniden geliştirilerek canlandırılmasını ifade etmektedir (Klein, 2003). Temel olarak bu süreç bu kentsel alanlara daha fazla yaşam ve canlılık getirmektedir (Efere, 2004). Bu tanımlardan da anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm sadece fiziksel değişimin yaşandığı bir süreç değil, fiziksel değişimle birlikte köhnemiş alanların yeniden sağlıklı bir şekilde yaşanabilir ortama getirilme halidir.

Gün geçtikçe daha da büyüyen ve tarih boyunca süregelen merkezi alanlarının işlevsiz hale gelerek çöküntü alanları olmasını engellemek amacıyla bu alanlarda yapılan düzenlemeler; tarihi kent alanlarında yapılan koruma,restorasyon ve yeniden işlevlendirme çalışmaları kentsel alanda yer alan işlevlerini yitirmiş olan eski sanayi, liman ve demiryolu alanlarının yeniden kent yaşamına kazandırılma projelerinin tümü kentsel yenileme kapsamı içerisinde değerlendirilebilir. Kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kavramları birbirleriyle iç içe geçmiş yakın anlamlar içeren kavramlardır. Dünyanın çeşitli metropollerinden çok sayıda örneklenebilecek bu türden kentsel yenileme projelerinde bir yandan beşeri çevrenin mekansal/fiziksel niteliğinin yükseltilmesi ile bu alanlarda ekonomik değer yaratılması amaçlanırken, diğer yandan yeni kamusal mekanlar yaratılarak bu alanların kentlilerin toplumsal yaşamını destekleyecek biçimde kente ve kentliye kazandırılması amaçlanmaktadır. Batıdaki anlamıyla kentsel yenileme (urban regeneration)kamu ve özel sektör eliyle yeni yatırım olanakları yaratarak ekonomik canlanmayı sağlarken, toplum ve kamu yararını gözetken, kentsel yaşamı canlandırarak kentselliği, kentsel yaşam kültürünü

ön plana alan bir kent planlama ve tasarım yaklaşımını politikalar bütünü ve uygulamalarını tanımlar (Bilsel, 2005). İşte bu noktada tezin araştırma konusu olan Sekapark dönüşüm projesiyle kentte gerçekleşen değer artışı ve kentsel kalite bileşenlerinin aslında kentsel yenileme-kentsel dönüşüm olgusunun amaçları arasında olduğu ortaya çıkmaktadır.

Türkiye’de dönüşümün oluşmasına ve buna paralel yasal düzenlemelere bakıldığında, kentsel dönüşümün ‘yenileme’ olarak tanımlandığı ancak zaman içerisindeki uygulamalarda kendi içerisinde farklılaştığı ve yeni boyutlar kazandığı gözlemlenmektedir. İlk dönemler dönüşüm müdahaleleri yıkıp yeniden inşa etme iken, daha sonra mevcut yapının korunarak fiziksel özelliklerinin altyapı getirilmesiyle sağlıklılaştırılması aşamasının gerçekleştiği gözlemlenmektedir. Diğer yenileme müdahaleleri ise fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşümü öngören geliştirme müdahaleleridir (Ataöv ve Osmay, 2007).

Kentsel dönüşümün amacı aşağıda belirtilen dört temel kriteri yerine getirmektir. Bunlar;

- Tarihi dokuyu koruyarak fiziksel anlamda çökmeyi durdurmak ,
- Ekonomik dinamikleri harekete geçirmek,
- Kültürel yaşamı canlandırarak kentsel yaşam kalitesini arttırmak,
- Tüm aktörlerin rol aldığı bir katılım süreci gerçekleştirmektir.

Bölgenin sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu hedeflerden biri veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Çeşitli kaynakların kentsel dönüşüm hakkında tanımları incelendiğinde aslında her tanımın farklı kelimelerle aynı şeyi ifade ettiği ve kentsel dönüşümün amaçları arasında da ortak bileşenin kentsel yaşam kalitesi ve değer artışı olduğu görülmektedir.

Keleş (2004) kentsel dönüşüm karşılığında daha önce kullanılmış ve kullanılmaya devam eden, kentsel yenileme (urban renewal, urban renovation), kentsel yeniden canlandırma (urban revitalization, urban rehabilitation), kentsel yeniden yaratma (urban regeneration), kentsel yeniden doğuş (urban renaissance), kentsel yeniden geliştirme ya da imar (urban redevelopment), kentsel yeniden yapılandırma (urban restructuring), kentsel koruma (urban conservation), kentsel soylulaştırma (urban

gentrification) gibi kavramlardan da bahsederek, kentlerin eskimiş ya da eskimeye yüz tutmuş kısımlarının ekonomik ve sosyal anlamda değer kazandırılmasında fonksiyonları, konuları, amaçları ve yöntemleri birbirinden az ya da çok farklılıklar gösteren bu kavramların hepsinden faydalanma olanağı olduğunu, kentlerin eskiyen kesimlerinin, zamanla yenilenme gereksinmesi duyduğunu ve bu yenilenmenin kendiliğinden olabildiği gibi, planlı bir biçimde de olabildiğini ifade etmektedir.

2.2 . Kıyı Alanlarında Dönüşüm

Kıyı-kent ilişkisi ilk yerleşim alanlarının oluşmasından beri ayrılmaz bir bütünlük içermektedir. Kıyı gerek ulaşım açısından kolaylığı, gerekse stratejik konumu, bitki örtüsü ve doğa koşulları açısından yaşama en elverişli konum sayılmaktadır. Bu özellikler sadece o alanı yaşam alanı seçmek için değil, o alanlarda ticaret ve sanayi gibi faaliyetlerin de gelişmesi için olanak sağlamıştır.

Kıyıyı ilk olarak sözcük anlamıyla incelemek gerekirse;

Kentbilim Terimleri Sözlüğünde “Denizlerin, yapay ve doğal göllerin kıyı çizgisi boyunca uzanan kara parçası.” ifadesiyle tanımlanmaktadır (<http://tdkterim.gov.tr/bts/>).

İnsan yerleşimleri genelde su kaynaklarına yakın bir şekilde yer almakta ve ister istemez bunların gelişimi kıyıları ve kıyı boyunca yer alan yapılaşmış alanları da etkilemektedir. Dünyadaki insanların neredeyse yarısı deniz veya nehir kenarında yüksek oranda kentleşmiş alanlarda yaşamaktadır. Nüfusu yarım milyondan fazla olan çoğu dünya şehri kıyı boyunca yer almaktadır. Tüm bu su kenarlarındaki yerleşimler incelendiğinde gerek bitki örtüsü ve hayvanların zenginliği sonucunda besin kaynağı oluşturması, gerekse saldırılara karşı savunma bölgesi oluşturması nedeniyle çoğu arkeolojik kalıntının kıyı alanları, eski göl ve nehir kenarlarında yer alması şaşırtıcı değildir (Hudson, 1996).

Su kenarında konumlanmış bazı kentler teknolojik, kültürel ve sosyal anlamda gelişmesini tamamlamadığından geçirdikleri süreç doğrultusunda boşalan şehir merkezleri turizm, rekreasyon gibi yeni etki alanlarının oluşturulması açısından önemli potansiyellere sahiptir. Bu doğrultuda kentsel nitelik taşıyan bölgelerde gerçekleşmiş dönüşüm projeleri incelendiğinde, bu tür projelerin büyük bir kısmının kıyı alanlarında konumlandığı tespit edilmiştir. Sanayinin merkezden

desantralizasyonu süreciyle birlikte büyük bir kısmı işlevsiz konuma gelen kıyı alanlarında yer alan endüstri dönemine ait kullanım fonksiyonları globalleşmeye çalışan şehirlerin potansiyel yeni fonksiyon alanları olarak ortaya çıkmaktadır (Yerliyurt ve Aysu, 2008).

Kıyı alanlarını incelediğimizde özellikle işlev olarak tersanelerin yer aldığı ancak bunların zaman içerisinde işlevini yitirmesi, erişilebilirliğin azalması, ulaşım ağının güçlenmesi sonucu kullanımlarının değişmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Artık kullanılmayan ve şehir dışına taşınarak daha modern teknolojilerle donatılıp yeniden yapılandırılan ya da tamamen kapatılan tersaneler, işlevsiz ve yeni kullanımlara açık alanlar haline gelmişlerdir. Bu durumla karşılaşılacak her kentte, böylesi önemli bölgelerin tekrar kullanımı gündeme gelmektedir. Hemen ardından, bölgedeki bir döneme ait sanayi ve teknolojinin ürünleri olan teknik anıtların nasıl korunacağı ve değerlendirileceği, boş alanların hangi yeni yapılar için kullanılacağı, alanın kimlere hizmet edeceği, kent kültürüne nasıl katkıda bulunulacağı, beklentilerin ne olduğu ve su kültüründen nasıl faydalanılabileceği gibi konular, ulusal ve uluslararası sempozyumlar, toplantılar ve uzmanlarca irdelenmektedir. Ancak söz konusu tersanelerin yeniden kullanımlarında konut, iş merkezi, kültür merkezi, rekreasyon alanı gibi kamuya açık işlevler öncelikle tercih edilmektedir. Söz konusu alanları kentin günlük yaşamına katmak ve kent kültürüne katkıda bulunmak ilk hedef olmaktadır. Bir yapıyı ya da alanı korumanın en başarılı yolunun, özgün işlevinin sürdürülmesi ve düzenli bakım-onarım olduğu bilinen bir gerçektir. Londra, Liverpool, Amsterdam, Antwerp, Oslo, Lübeck, Venedik, Barselon gibi şehirdeki tersaneler için devletler, birbirlerinden bağımsız ancak neredeyse ortak bir çözüm olarak bunları kamuya açmayı ve kültürel, sanatsal etkinliklere mekân olmalarını sağlayarak kent kültürüne katkıda bulunmayı tercih etmişlerdir (Köksal, 2001).

Demiryolları deniz ulaşımı için iki ucu keskin kılıç niteliği taşımaktadır. Bir tarafta diğer eski kara ulaşım çeşitlerinden daha hızlı ve ucuz bir şekilde nakliyat sağlanmakta, diğer yandan da kara tarafıyla deniz-liman tarafının bağlantısını sağlamada önemli bir unsur oluşturmaktaydı. Demiryolunun gelişmesiyle kıyıda yer alan fonksiyonlar etkilenmiş olup zamanla kullanımları azalmıştır. Bu durumdan da en çok etkilenen kısım tersaneler ve endüstri alanları olmuştur (Fisher ve diğerleri, 2004).

Kıyılar kentler için hem tasarım açısından hem de sosyal, kültürel ve ekonomik potansiyelleri açısından diğer alanlardan farklılık gösteren ayrıcalıklı alanlardır. Bu özel konumlarıyla tarih içinde uygarlıkların öncelikli yerleşim alanları olmuşlardır. Günümüzün güncel konusu olan dönüşüm projelerinde, fiziksel, sosyal ve kültürel çöküntü alanlarına dönüşmüş bölgelerde yeni kentsel yaklaşımlar tanımlanmakta ve kentle kıyının bütünleşme arayışları sürdürülmektedir. Projelerde, işlevsel gereksinimlere yanıt verme ve yapısal kaliteyi yükseltmenin ötesinde, kamusal alan olarak kıyının yeniden değerlendirilmesi tartışılmaktadır. Bu yeniden değerlendirme projeleri genelde halkın rahat bir şekilde kullanabileceği yeşil alanlar, oyun alanları, rekreasyon alanları, kültürel ve sosyal tesislerin yer aldığı kompleksler, spor alanları gibi direk kamunun hizmetine sunulan alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu süreçte kıyı, sadece tasarımcının değil, yöneticilerin, siyasi otoritelerin hatta kentlinin kendisini ifade etme alanı olmaktadır. Birçok Batı örneğinde, kentsel mekânın, yeniden ele alınırken politik süreçlerin bir parçası olarak uzun erimli planlandığını görmekteyiz. Bugün meslek alanında çeşitli platformlarda tartışılan kavramlar (şeffaflık, çoğulculuk, çok kültürlülük, katılım vb. gibi), özellikle kıyı mekânında karşılık bulmaktadır. Bunun nedeni, kıyının kamu alanı ve toplumsal buluşma noktası olarak taşıdığı değerdir. Su ile kentin ilişkisini kuran kıyı mekânını değerlendirmek mimarlar, kentsel tasarımcılar, sanatçılar ve bilim insanları için düşünsel bir platformdur. Bu platform politik kararlarla desteklendiğinde kıyılar kültürel gelişmenin çekim merkezlerine dönüşebilir. Kıyı gibi kentin birinci dereceden çekim alanlarını kamu yararına değerlendirmek, kentlinin kullanımına sunabilmek, toplumsal etkileşimi geliştirmektir. Bu nedenle “kıyı” ve “özelleştirme” kavramlarının kentsel mekânda karşıtlık (tezat) içerdiği söylenebilir. Kıyı işlevsel olarak, sosyal ve kültürel etkinlik, eğlence, rekreasyon, ticaret, konaklama vb. gibi farklı alanları kapsadığı ölçüde yaşayan bir kent parçasına dönüşür. Kıyılardaki dinlence, eğlence birimleri, pazarlar, alışveriş alanları, müzeler, konaklama birimleri, lokaller vb. gibi işlevler birçok kentin önemli kültürel alanlarını oluşturmaktadır (İncedayı, 2006).

Kent için büyük önem taşıyan kıyılarda kenti güzelleştirme ve kent halkını bir araya getirme amaçlı kamu alanları oluşturulması gerekmektedir. Özellikle sanayinin desantralizasyonu sonrası ekonomik anlamda kenti ve bölgeyi canlandırma amacıyla yeni fonksiyon arayışları gerçekleşmektedir ve bu fonksiyonlar arasında turizm

değeri ön plana çıkmaktadır. Kent içinde değerini ve işlevini kaybeden kıyı alanlarının rekreasyon ve turizm amaçlı yeniden değerlendirmeleri hem kent imajını belirlemek hem de ekonomik canlanmayı sağlamak adına gerçekleşmektedir. Bu alanlar, kentsel alanlarda yer aldığı yapısıyla kıyı önü/waterfront olarak tanımlanmakta ve genelde eski liman ve endüstri fonksiyonlarının yer aldığı bu kıymetli alanlarda gerçekleşen projeler kıyı önü yeniden geliştirme/waterfront redevelopment olarak planlama gündeminde yer almaktadır (Gezici, 2009).

Kıyı dönüşüm sürecinde evrensel gerçekler olabilecek temel planlama prensipleri;

-Kıyı dönüşümü gerçekçi ekonomik potansiyeller üzerine temellendirilmelidir.

-Kıyının tarihi değerlerini korumak ve yerel halk ve ziyaretçiler için kıyı deneyimlerini arttırmak başarılı bir dönüşüm için önemlidir.

-Su ile ilişkili ticari aktiviteler kıyıdaki canlılığı arttırmak ve korumak adına önemli bir rol oynamaktadır.

-Gelişme kıyı boyunca kısıtlı toprak kaynaklarının dengeli kullanımını hem kamu hem de özel amaçlar için sağlamalıdır (Craig-Smith ve Fagence, 1995).

Ayrıca kıyı dönüşümünün temel amaçları halkın kıyıya ulaşımını sağlamak, terk edilmiş kıyı alanlarının görünüşünü düzeltmek ve benzer alanlarda yeni bir nefes oluşturarak ekonomik canlanmayı sağlamaktır (Craig-Smith ve Fagence, 1995).

2.3 Eski Endüstri Alanlarının Dönüşümü

Yukarıda kısaca bahsedilen kentsel dönüşüm ve kıyı dönüşüm tanımlarının da içinde yer alan eski endüstri alanlarının dönüşümü-yeni işlev kazandırılması konusunu tezin kapsamı yönünden daha ayrıntıda ele almak gereği vardır.

1950'lerden sonra özellikle gelişmiş ülkelerin çoğunluğunda ağır endüstri, çeşitli nedenlerle (kaynak ve işgücü kıtlığı, çevrede oluşan ses, hava, su kirliliği, farklılaşan sosyal ihtiyaçlar, yaşam kalitesinin artması, teknolojik ilerlemeler) gelişmekte olan ülkelere ötelenmiştir. Bu dönemde, endüstri alanları kent dışı planlanmış organize sanayi bölgelerinde, şehir içinde ya da dışında kurulmuş ağır sanayi tesisleri ve onların eklentileri olan diğer oluşumlar, belli bir süreçte atıl kalarak bu halleri ile kentsel sistemin değerlendiremediği, kentsel boşluklara, kullanımı mümkün olmayan çöküntü bölgelerine dönüşmüşlerdir. 1975lerden sonra birçok Avrupa ülkesinde atıl

kalmış, işe yaramayan ve çevreye zarar veren , şehir içinde yer alan endüstri alanları o şehrin büyümesi ve şehir içinde yer alacak yeni istihdamların oluşmasını da engeller nitelik taşımaktaydı (Işıkkaya, 2008).

Bugüne kadar tüm şehir merkezlerinin odak noktasında yer alan sanayi yerleşimleri ve onların uzantısı olan limanların günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda büyük bir kısmı şehir merkezi dışına taşınmıştır. Ancak taşınma işlemi gerçekleşmeyen endüstri alanlarının ise işlevsiz kalmaları sebebi ile yer aldıkları alanı birer eskime bölgesine çevirdiği tespit edilmiştir. İşlevsiz kalan bu endüstriyel alanlarda çöküntü evrelerinden her bir basamağı olan durağanlaşma, eskime, köhneme ve yıpranma basamakları gerçekleşir. Şehirle kuvvetli bir fiziksel ve sosyal bağa sahip olan bu alanlar bu özelliklerini yitirerek bulundukları mekansal konum itibari ile bir tür tarihi kent niteliği taşımaktadır. Sonuç olarak; nitelikli bir kentsel yenileme ve dönüşüm politikası ile yenilenecek ve fonksiyon değişikliğine uğrayacak bu bölgeler şehirle içiçe bir konum kazanıp bu şekilleri ile bulundukları mekanı hatta üst ölçekli alanları toplumsal açıdan ve fiziki açıdan etkileyebilirler (Işıkkaya, 2008).

Eskiden endüstriyel anlamda binlerce kişiye istihdam sağlayan alanlar yeniden üretken hale getirilebilir. Rehabilite edilerek endüstriyel atıklardan temizlenen bu alanlar gelişen teknoloji ve üretim süreçlerini taşıyabilecek ev sahipliği için potansiyel alanlardır. Bu alanları yeni kullanımlara hazırlamak sadece binaları ve onların fiziksel çevresini geri kazandırma değil aynı zamanda o alanları çevreleyen mesleklerin ve toplulukların canlılığını da sağlamaktır. Çünkü bu alanlar şehir merkezlerinde yer almakta ve yeniden canlandırma boş binalarda ve kirlenmiş endüstriyel topraklarda yaşayan özellikle düşük gelirli bireylerin ekonomik ve sağlık durumlarında da fayda oluşturacaktır. Yeniden kullanma işlemleri ile varolan altyapı sistemleri kullanılabilir ve bu şekilde banliyöleşme dağılımı azalır. Bu şekilde bu alanları yeniden verimli hale getirme işlemi şehri yeni iş alanları oluşturan, vergi gelirlerini arttıran, sosyal, çevresel ve estetik birçok faydanın sağlandığı bir duruma getirir (Collaton and Bartsch, 1996).

Eski endüstri alanlarının dönüşüm süreçlerine üzerlerinde bulunan yapılar korunarak genelde mimari özelliklerine en uygun fonksiyon olan kültürel ve sosyal mekanlar ile açık yeşil alanlar olarak kullanılmaktadır. Bu alanlarda üzerlerinde bulunan yapıların fiziksel yıpranma durumuna göre yeniden yapma yerine daha az maliyetli olan yeniden işlevlendirme metodu seçilmektedir.

Yurtdışındaki endüstriyel dönüşüm süreçleri ve uygulamaları incelendiğinde “Brownfield Redevelopment” adı altında tanımlandığı görülmektedir. Kanada Ulusal Çevre ve Ekonomi Yuvarlak Masası (Canada’s National Round Table on the Environment and the Economy-NRTEE), “Brownfield”ı metruk, terk edilmiş, sahipsiz veya kullanımdışı, ticari ve endüstriyel özellikli geçmişe sahip veya etkilenmiş yeniden gelişmeye potansiyeli olan alanlar olarak tanımlamaktadır. Bu tür alanların konumlarını incelediğimizde ise bu eskimiş endüstri alanlarını geliştirme anlamında konut, ticari ve yeşil alan olarak kullanım fonksiyonuna dönme potansiyeli mevcut olup bu alanlar çoğu zaman yerleşik toplumların bulunduğu alanda ya da yakınlarında faaliyetine son verilmiş rafinerileri, eski demiryolu istasyonları, eski endüstriyel kıyıları ve nehir yatakları, kullanım dışı servis istasyonları ve eski kurutma alanlarını kapsar (<http://www.gov.bc.ca/env/>).

Bir başka kaynakta ise “brownfield redevelopment” kavramıyla ilgili olarak “Kahverengi olarak tanımlanan alanlar, kent merkezi kısımlarında veya kent içi çevresinde kalmış kalkındırılması gereken eski endüstri bölgelerini kapsamaktadır. Bu alanlarda bölge genellikle kirlenmiştir ve bu sebeple gelişme, kalkındırma, bölgenin tertiplenmesi, temizlenmesi, binaların yenilenmesi ve/veya konut alanı veya alışveriş bölgesi olarak değerlendirme yoluyla işlevsel duruma getirilebilir” ifadesi yer almaktadır (Thorns, 2004).

Başarılı bir Endüstri Dönüşümünün esas bileşenleri

- Finansmanı bulmak
- Titiz bir düzenleme (temizleme) çalışmaları ile ilgili tahmin
- Etkili toplum katılımı
- Düzenleyicilerle başarılı bir iletişim
- Hesaplı ve etkili temizleme yöntemler olarak belirlenmiştir (Smith, 2010).

2.4 Endüstriyel Miras ve Endüstri Mirasına İşlev Kazandırma

Tüm bu kavramların yanısıra Türkiye’nin ilk yerli sermayesiyle kurulmuş fabrikaları arasında yer alan Seka Kağıt Fabrikası ülkemiz adına endüstriyel miras niteliği de taşımaktadır. Bu bölümde endüstriyel miras ile ilgili genel tanımlardan ve özelliklerden bahsedilecektir.

Köksal (2008-a) öncelikle endüstri arkeolojisinin tanımını, “Endüstri arkeolojisi, endüstri kültürünün somut ve soyut bütün kalıntılarını, belgelerini, endüstriyel üretimle inşa edilmiş olan, ya da endüstriyel işlemlerle oluşturulan bütün yapıları, kentlerin peyzajını, doğal alanları, yerleşimleri, yani bütün bu tarihsel katmanlaşmayı ele alan bir konudur” şeklinde yaparak, “Endüstri mirası da, endüstri arkeolojisi ile oluşturulan tarihi, teknolojik, sosyal, mimari, bilimsel meselelerin oluşturduğu mirası inceleyen bir bilim dalıdır.” ifadesiyle endüstriyel mirası da genel olarak tanımlamıştır.

Uluslararası ve hükümetler dışı bir organizasyon olan ve amacı tarihi anıtlar ve sitelerin korunması ve değerlendirilmesine yönelik ilkeler, teknikler ve siyasetler geliştirmek ve ilgili her türlü araştırmayı desteklemek ve yönlendirmek olan ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) ile işbirliği içinde olduğu TICCIH (Endüstri Mirasını Koruma Uluslararası Komitesi) ile 2003 Temmuz ayında imzalanan Endüstriyel Miras İçin Nizhny Sözleşmesi’ne (The Nizhny Tagil Charter For The Industrial Heritage, July 2003) göre Endüstriyel Miras; “tarihi, teknolojik, sosyal, mimari ve bilimsel değeri olan endüstriyel kültürden kalanları içermektedir. Arta kalanlar ya da endüstriyel kalıntılar, endüstri ile ilişkili yapılar ve makineler, imalathaneler, fabrikalar, maden ocakları, rafineriler gibi üretim alanları, depolar ve dükkanlar, enerjinin üretildiği, dağıtıldığı ve kullanıldığı alanlar, ulaşım ve buna ilişkin tüm altyapılar ve bunların yanı sıra konut, eğitim vb endüstri ile ilişkili tüm sosyal aktivite alanlarından oluşurlar” şeklinde ifade edilmektedir. (<http://www.international.icomos.org/18thapril/2006/nizhny-tagil-charter-e.pdf>)

Nizhny Sözleşmesinde yer alan ifadelere göre derlenen endüstriyel mirasın özellikleri aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

Endüstriyel miras önemli tarihi sonuçların gerçekleştiği ve gerçekleşmeye devam ettiği olayların kanıtıdır. Endüstriyel mirası koruma isteği ve gereksinimi, benzersiz olan alanların tekilliğinden çok, bu kanıtın evrensel değerlerine temellenmektedir.

Endüstriyel miras sıradan insanların yaşamlarına ait olayların bir parçası olarak sosyal bir değer içerir ve önemli ölçüde bir kimlik bilinci oluşmasına katkıda bulunur. Üretim tarihi, mühendislik ve inşaat faaliyetleri açısından teknolojik ve bilimsel değer taşıdığı gibi, mimari kalite, tasarım ve planlama açısından da estetik değere sahiptir.

Endüstriyel peyzaj, yazılı belgeler ve ayrıca endüstrinin beşeri bellek ve alışkanlıklarını da içeren somut olmayan kayıtları açısından, bu değerler, alanın kendi yapısı, bileşenleri, makineleri ve ortamının içsel nitelikleridir.

Üretime ilişkin belirli süreçler, üretim alanı peyzajları ve tipolojileri açısından “enderlik” endüstriyel miras alanlarına özel değer katarlar ve bu açıdan değerlendirilmeleri gerekir. Erken ve öncü örneklerin özel değeri vardır.

Her bölge, gelecek nesiller için endüstriyel kalıntıları tanımlamalı, belgelemeli ve korumalıdır.

Tarihi endüstriyel alanlara yönelik arkeolojik araştırmalar, araştırma için temel yöntemdir. Bu araştırmalar, diğer tarihi ve kültürel süreçlerdeki gibi yüksek standartlarla yürütülmelidir.

Tarihi araştırmalara yönelik programlar, endüstriyel mirasın korunmasını destekleyecek politikalara ihtiyaç duyarlar. Birçok endüstriyel faaliyetin karşılıklı bağımlılığı nedeniyle, uluslararası araştırmalar dünyaca önemli sayılan alanları ve türlerini tanımlamaya yardımcı olurlar ([http:// www.spoist.org/ dokuman /raporlarimiz/ haydarpasa_gar_liman_geri_sahasi_kaip_hk_odamiz_gorusu_.pdf](http://www.spoist.org/dokuman/raporlarimiz/haydarpasa_gar_liman_geri_sahasi_kaip_hk_odamiz_gorusu_.pdf)).

Ülkelerin ekonomik gelişimine katkı sağlayan endüstri tesisleri, endüstri geçmişinin izleri olarak, kent ve kamu yararına kullanılmak üzere yeniden değerlendirilebilir. Bu konuda çoğu Avrupa ülkesinde önemli çalışmalar yapılmaktadır. Öncelikli olarak Endüstri Devrimi’nin sadece teknolojik bir devrim olmadığı, aynı zamanda insanların düşünce ve yaşam biçimini değiştiren, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutlarıyla çevresel etki yaratan bir dönüşüm olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle endüstri mirasını koruma çalışmalarında, teknik anıtlar sosyal çevreleri ile birlikte ele alınmaktadır. 1950’lerde ortaya çıkan ve endüstri mirasını inceleyen “endüstri arkeolojisi”, koruma, mimarlık tarihi, sosyoloji-teknoloji tarihi, tasarım, kent, bölge ve peyzaj planlama, makine, inşaat ve elektrik mühendisliği, ekonomi gibi çok sayıda meslek alanını ilgilendirdiği, dolayısıyla disiplinlerarası bir çalışma gerektirdiği açıktır. Eski bir fabrikanın ve endüstri tesisinin korunması, sadece bir mimari mirası koruma işi olarak değil, kentin kültürel önemi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi açısından da ele alınması gerekli bir konudur (Köksal ve Ahunbay, 2006).

Seka Fabrikasının Sekaparka dönüşümü sürecinde temel alınan konu da yukarıdaki ifadeye dayanmaktadır. Kent için önemli bir tarihi yere sahip olan fabrika yeniden işlevlendirilerek hem fabrika anlamında eski yapılarıyla yerini korumakta hem de getirilen yeni işlevlerle kente rekreasyon ve kültür anlamında hizmet ederek yaşam kalitesinin artırılmasında büyük bir rol oynamaktadır.

Endüstri anıt ve sitinin müze olarak kullanımı ile sıklıkla karşılaşılmaktadır. Özellikle Avrupa ülkelerinde teknik veya endüstri müzesi konusunda doygunluk olmuştur. Örneğin Almanya genelinde, kağıt müzesinden fotoğraf makinesi müzesine kadar çeşitlenen 519 adet doğal bilimler ve teknik, 98 adet ulaşım ve teknik ve sayıları 42'yi bulan endüstri müzesi kurulmuştur. Bu nedenle işlevlerini yitiren endüstri yapılarının müze dışı işlevlerle yeniden kullanımı ile, eski havagazı, tekstil ve makine fabrikaları şık bürolara, konutlara; su kuleleri, hal binaları, depolar kültür merkezlerine, sergi alanlarına, müzelere dönüşmeye başlamıştır. Ancak yeniden işlevlendirme uygulamalarının çoğunda endüstri anıtının ya özellikleri kaybolmakta, ya donanımını yitirmekte, ya da ses, toz, koku ve sıcaklık gibi çevresindeki gerçeklik yok edilmekte, bu nedenle anıtın tanıklık değerini yitirdiği gözlemlenmektedir. Endüstri yapısının bir kabuk, ya da boş bir kutu gibi sadece cephelerinin dikkate alındığı, içinin tamamen yeniden inşa edildiği durumlar karşısında korumacı bakış açısı ve yeniden kullanımın çıkış noktasının tanımlanması önem kazanmaktadır. Eski bir deponun veya fabrikanın korunması sadece anıt koruma işi olarak değil, kentin karakteri ve alanın kalitesini yükseltme açısından da ele alınması gerekli bir konudur. Uygun işlev seçimi, dikkatle yapılacak basit ve geri dönülebilir değişiklikler, teknik donatının yerinde sunulması ve özellikle endüstri yapılarının mekânsal ve strüktürel niteliklerinin doğru değerlendirilmesi, başarılı uygulamalara olanak sağlamaktadır (Köksal, 2006).

2.5 Bölüm Sonucu

Kentsel Dönüşüm çok geniş bir tanım olup içerisinde hem kıyı dönüşümlerini hem de endüstriyel alanların dönüşümünü kapsamaktadır. Kentsel Dönüşümün en yaygın kullanım alanı genellikle konut alanları olmasına rağmen çalışma alanı olan Sekapark Dönüşüm Projesinde konut alanı yer almaması nedeniyle konut alanlarındaki dönüşüm süreçlerinden bahsedilmemiştir. Bu bölümde Sekaparkın genel anlamda üst ölçekten baktığımızda bir kentsel dönüşüm örneği olduğu ancak alana

özgü nitelikleri incelendiğinde deniz kenarında olması nedeniyle hem bir kıyı alanı dönüşümü hem de eski bir endüstriyel alana işlev kazandırılması nedeniyle endüstriyel dönüşüm örneği olduğundan kavramsal açıklamalarda hepsine yer verilmiştir. Kentsel dönüşüm tanımlarını incelediğimizde bozulan, kullanılmayan, elverişsiz hale gelen alanların yeniden kullanıma kazandırılması olarak özetleyebiliriz. Eski fabrika alanları taşıdıkları tarihsel önemleri nedeniyle endüstriyel miras niteliği taşıdığından yöntem olarak korumak ya da aslına uygun olarak yeniden yapmak uygundur. Dünyadaki uygulamaların ortaya koyduğu ortaklıklar, bu tür alanların genelde tekrar halkın kullanımına kazandırılması gerektiğinden sosyal amaçlı kültür merkezleri, müzeler, sergi ve konferans salonları ve rekreasyon alanları gibi kamusal alanlar olarak planlanması şeklinde belirginleşmektedir.

3. ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARINDA ULUSAL VE ULUSLARARASI DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEKLERİ

Yukarıda genel anlamda kentsel dönüşümün ve kentsel dönüşüm içerisinde yer alan kıyı alanları ve endüstriyel alanların dönüşümüyle ilgili tanımlamalara yer verildikten sonra Seka Fabrikasının Sekaparka dönüşümü olayının daha iyi anlaşılabilmesi için ulusal ve uluslararası örnekler verilerek konunun desteklenmesi gerektiği düşünülmektedir. Dolayısıyla dönüşüm süreçlerinde, mekansal yapılarında ve fonksiyon değişimlerinde benzer nitelikler taşıyan ulusal ve uluslararası proje örneklerine yer verilmiştir.

3.1 Kop van Zuid

İkinci Dünya Savaşı sırasındaki ağır bombardımanlarla yerle bir olan Rotterdam'ın yeniden yapılanma projesinde, Maas nehrinin güneyinde konumlanmış Kop van Zuid bölgesinin de canlandırılması ve nehrin kuzeyindeki şehir merkezinin devamı niteliğinde bir bölge kazanılması söz konusudur. Geçen yüzyılın ikinci yarısında, Avrupa'nın en büyük liman hizmetlerine sahip olan Rotterdam'da, liman bölgesinin şehir dışına ve daha batıya kaydırılması ile Kop van Zuid rıhtımı fonksiyonunu yitirirken, bu gelişime paralel olarak kentin konut, ofis, kamusal mekan ihtiyacı ve kent merkezini çevreleyen yerleşimlerin ekonomik açıdan kalkındırılma ihtiyacı da artmıştır.

Kop van Zuid projesi ile kent, Maas Nehri'nin iki yakasındaki yerleşimiyle nehir tarafından bölünmemiş bir şehir oluşturacaktır. Maas Nehri üzerindeki Erasmus Köprüsü Kop van Zuid'i şehir merkezine bağlar. Liman işletmelerinin yer değiştirmesinden sonra ıssız kalan Kop van Zuid'in yeniden yapılandırma projesinde, bölgenin karakteristiklerini oluşturan tarihi iskeleler, vinçler ve antrepolar korunarak modern yaşam gereksinimleriyle, çalışma ve eğlence mekanlarıyla birleştirilmiştir. Liman işletmelerinin yer değiştirmesi sonucu ıssız kalan Kop van Zuid için ilk öneri belediyenin 1978 tarihli master planındaki dört bin konuttu. İlk sosyal konutlar 1980lerde inşa edilmeye başladı. Aynı dönemde, kaliteli konut ve iş merkezleri için de yerleşim yerleri ihtiyacı doğmuştu. 1986 yıllarında sosyal, ekonomik, idari ve

yerleşim alanındaki gelişmeler ilgi uyandırmaya başladı ve kent yönetimi daha ciddi olarak eski liman bölgesinin yeniden planlanması üzerine çalışmaya başladı. Şehir plancısı Teun Koolhaas ile birlikte çalışılarak, tutarlı bir kentsel planlama yapıldı. Koolhaas'ın tasarımında kolay ulaşımı salayacak bir köprü, yeni bir metro istasyonu ve bir viyadük önemli altyapı elemanlarıydı. Bölgenin gelişimi üzerine kalitenin sürdürülebilirliği açısından üç ana alan belirlendi: kentsel planlama ve tasarım, kamusal açık alanlar ve Kop van Zuid gelişim planı. Sonuncusu kentin bu bölgesinin ileriki fonksiyonlarını belirleyip; temel olarak konut, iş alanı ve eğlence mekanları barındırmaya yöneliktir.



Şekil 3.1 : Kop Van Zuid-Erasmus köprüsü (<http://nl.wikipedia.org/wiki/Bestand>)

Şehir idaresinin ve özel kuruluşların beraber çalıştığı bir proje olan Kop van Zuid, çok kapsamlı, uzun vadeli ve her ölçekte düşünülmüş bir projedir. Mimarlığın, tüm organizasyonun içinde bir düğüm noktası olduğunun ve ancak tüm diğer düğüm noktalarıyla beraber bir sistem oluşturduğunun bilinciyle hareket edilen bir yeniden yapılanma projesidir. Kop van Zuid, tüm bu özellikleri ve ayrıca mimarlığın daha büyük bir sistemdeki konumunu ve bu sistemle koordinasyonlu olarak nasıl çalıştığını göstermesi açısından da çok önemlidir.

Bu proje kapsamında, bölgenin kamusal imajının oluşturulması için çalışan ve bölgeye kendine özgü bir kimlik kazandırmayı amaçlayan bir İletişim Grubu, ve amacı; doğal iş imkanı ve temizlik görevlisinden en üst düzey yöneticiye kadar her alanda

oluşan personel gereksinimini, öncelikli olarak çevre yerleşimlerden karşılamak olan Ortak Çıkar Proje Grubu da bulunmaktadır.

3.2 Ruhr Bölgesi

Ruhr bölgesi Almanya'nın Kuzey Ren-Vestfalya eyâletinde bulunan, 5.3 milyonluk nüfusu ve 4.435 km²'lik alanıyla Almanya'nın en büyük metropolitan yerleşim merkezidir. Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Bochum, Oberhausen, Bottrop ve Dortmund bu bölgenin belli başlı kentleridir ([http:// tr.wikipedia.org/ wiki/ Ruhr_b%C3%B6lgesi](http://tr.wikipedia.org/wiki/Ruhr_b%C3%B6lgesi)).

53 kentten oluşan bu bölgenin temsilcisi olarak da 2010 da kültür başkenti unvanı taşıyan 580 bin kişilik nüfusuyla Essen Şehri bulunmaktadır.. Zengin metal rezervleri nedeniyle ekonomisi yüzyıllarca madencilik ve demir-çelik endüstrisine dayanan Ruhr Bölgesi, savaş yıllarından sonra rezervlerin tükenmesi ve sağlık koşullarını tehdit edecek düzeye ulaşan çevre kirliliği nedeniyle yaşanılmaz hale geldikten sonra, uzun yılları kapsayan aşamalı bir rehabilitasyon programına tabi tutulmuştur. Tasarımın bir parçası olan Duisburg-Nord Landscape Park, geçtiğimiz yüzyılın en kaydadeğer dış mekan tasarımlarından biri olup aynı zamanda istihdam ve ekonomik sorunların çözülmesini kentsel kullanım ve sosyal hayat bağlamlarında çözümlemeyi amaçlayan bir proje olarak, hem Ruhr Bölgesi'nin tekrar kazanılmasını sağlamış, hem de dünyaya endüstriyel kullanım sonrası terkedilen unutulmuş alanların dönüştürülmesine ilişkin önemli bir örnek oluşturmuştur.Duisburg-Nord Landscape Park Projesi 1989 - 99 yılları arasında Ruhr'un Emscher bölgesinin dönüşümünü konu alan birçok peyzaj tasarımı projesinin sergilendiği "IBA (Internationale Bauausstellung - International Building Exhibition) Emscher Park" kapsamında yer alıyordu. Plan genelinde bakıldığında, çıkış noktasını alanda var olan endüstriyel tesis ve altyapılardan almaktadır. Tasarımın bileşenlerini birbiriyle ilişkilendiren demir yolu ağı, çelik iskeleler, kanal sistemi ve anıtsal özellik taşıyan kömür ambarları, tamamen korunarak ancak fonksiyonları değiştirilerek tasarımın ana parçaları haline gelmiştir. Yeni yürüme yolları ve yükseltilmiş yaya köprüleri, var olanlarla birleştirilerek kullanıcının alanı farklı yüksekliklerden deneyimlemesi amaçlanmıştır. Tüm yollar, eski tesislere kazandırılan yeni fonksiyonlarla oluşturulmuş plaza, bahçe ve diğer rekreasyonel alanları birbirine bağlamaktadır. Bitkisel elemanlar ise, strüktür elemanı olarak görev yapmaktadır. Alandaki kanal

ise, tasarımın ana fikrini anlatan bir simgedir. Önceki yıllarda lağım suyunu ileten kanal, arıtılarak ve yeri değiştirilerek temiz suyun depolandığı su yolu ve gölcüklere bağlanmaktadır. Tasarımın estetik ve etik değerlerini yükselten bu ayrıntı, aynı zamanda alandaki çevresel iyileşmeyi sembolize etmektedir.



Şekil 3.2 : Emscher Vadisi, Oberhausen (<http://www.arkitera.com/h35430-ruhr-bolgesini-basariyla-donusturen-projenin-sirlari.html>)

Zollverein Kömür İşletmesi / Endüstri Müzesi: 2001’de UNESCO Dünya Kültür Mirası listesine eklenen Essen’deki Zollverein Kömür İşletmesi, kentin kuzeyinde 100 hektara yayılmış devasa bir yapı. 1847’de kurulan madenden 1986’ya kadar kömür çıkarılmış. Maden sektöründeki kriz nedeniyle 1993’te kapatılmış. Üretime son verilmesinin ardından koruma altına alınan maden, bugün bölgedeki çok kültürlüğü yansıtan bir müze olarak işlev görmektedir. Havalandırma sistemi bugün dahi birçok madene örnek teşkil eden Zollverein, bu konuda çalışan akademisyenlerin de uğrak alanıdır. Oberhausen Gaz Deposu / Uzay Müzesi: Eskiden gaz deposu olarak kullanılan 117 metre yüksekliğindeki yapı, kapandığından beri sergi alanı olarak kullanılıncaya bölgenin simgelerinden biri haline gelmiştir. Dortmund Bira Fabrikası / Ostwall Müzesi: Dortmund’un en eski bira fabrikası Dortmund U, özel ve geçici sergiler açılması amacıyla Ostwall Müzesi olarak yenilenmiştir

(<http://www.aksiyon.com.tr/aksiyon/haber-27214-186-komur-havzasindan-kultur-baskentine.html-mesut-çevikalp19072010>).



Şekil 3.3 : Duisburg-Norde Landschaftparke (<http://www.arkitera.com/h35430-ruhr-bolgesini-basariyla-donusturen-projenin-sirlari.html>).

3.3 Bursa Merinos Fabrikası

Sümerbank Merinos Yünlü Sanayi Dokuma Fabrikası, Türkiye'nin ilk sanayileşme atılımları çerçevesinde 'yünlü tekstil girdileri fabrikası' olarak kurulmuştur. Temeli 28 Kasım 1935 tarihinde atılan Merinos Fabrikası'nın açılışı, 2 Şubat 1938 tarihinde, Cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk tarafından yapılmıştır.

Bursa'da 16 bin 140 eğirme ve 7 bin katlama iğlik bir iplik fabrikası olarak üretimine başlayan Merinos Fabrikası, 1963 yılından sonra hızlanan sanayileşme sürecinin başlamasından gelişimine dek Bursa ekonomisine en önemli katkıyı sağlayan kurum haline gelmiştir. Faaliyet geçsterdiği 66 yıllık sürecin sonunda 14 Kasım 2004 tarihinde Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından "Merinos Yünlü Sanayi İşletmesi'nin toplam 314 bin 569 metrekarelik arazisi ve üzerinde bulunan taşınmazların eğitim, halka açık kültür, sanat, spor ve rekreasyon amaçlarında kullanılması için kamu yararı göz önüne alınarak, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na bedelsiz devredilmesine karar verilmiştir. Merinos Fabrikası'nı yaşatma hedefiyle , Merinos'ta planlanan kentsel dönüşüm çalışması ile kente vizyonkatakacak Atatürk Kongre Kültür Merkezi'nin oluşumu tamamlanmıştır.



Şekil 3.4 : Merinos fabrikasının eski görünüşü (www.arkitera.com)

Cumhuriyet tarihinin sembol işletmelerinden olan Merinos İplik Fabrikası, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen kapsamlı bir restorasyon ve yeniden yapılandırma çalışmasıyla Türkiye'nin sayılı kongre ve kültür komplekslerinden biri haline getirilmiştir. Sadece tarihsel değil, mimari açıdan da pek çok özelliği olan Atatürk Kongre Kültür Merkezi Projesi, 2007 yılında Tarihi Kentler Birliği “Başarı Ödülü”ne layık görülmüştür.

Atatürk Kongre Kültür Merkezi, Merinos Parkı içinde bulunan iki önemli ana yapıdan oluşmaktadır. Bunlar, restore edilerek Kültür Merkezi'ne dönüştürülen tarihi Merinos Fabrikası ve yeni yapılan Kongre Merkezi'dir. Birlikte veya ayrı ayrı kullanılacak şekilde esnek olarak tasarlanan binalar, küçük ya da büyük çaplı her türlü organizasyonun düzenlenebileceği bir kompleks olma özelliği taşımaktadır.

Atatürk Kongre Kültür Merkezi'nin içerisinde bulunduğu yeniden düzenlenen Merinos Parkı ise, 307.100 m²'lik yeşil alanı ile Merinos Parkı, asırlık ağaçları, göleti, koşu ve bisiklet yolları, dinlenme ve çocuk oyun alanları ile önemli bir kamusal rekreasyon merkezi haline getirilmiştir.

Park içerisinde açık hava etkinlikleri için düzenlenen 16 bin m²'lik alanın yanı sıra birçok kafe, restoran ve sosyal tesis de bulunmaktadır. Ayrıca Merinos Fabrikası'ndaki elektrik santralinin restore edilmesiyle kurulan Enerji Müzesi de Bursa'nın ilk ve tek enerji müzesi olma özelliğini taşımaktadır.

Çizelge 3.1 : Merinos Kültür Merkezi alan dağılımı

MERİNOS PARKI	307.100 m2
Fabrika Parseli	260.000 m2
Lojmanlar Parseli	46.500 m2
TABAN ALANLARI	ALAN
Kültür Merkezi	44.720 m2
Kongre Merkezi	11.135 m2
Nikah Salonu	1.750 m2
Restoran	320 m2
Kafe	135 m2
G�l Kafe	635 m2
Lokanta	1460 m2
Kafe Kule	345 m2
Seyir Kule	---
Enerji Müzesi	1650 m2
T aban Alanı	62.150 m2



Şekil 3.5 : Merinos Kültür Merkezi ve parkından görünüş
(<http://www.merinosakkm.com.tr/>).

Projede, Cumhuriyet tarihine ışık tutan ve belge niteliği taşıyan Merinos Fabrikası, yapıları ve bitki örtüsü, mevcut fiziksel mekan özelliklerini bozmayacak biçimde, içindeki özgün kimliğini koruyan donanımları (sanayi makinaları, mobilyalar, yönlendirme-uyarı levhaları gibi...) ile birlikte i levlendirildi. Projede, Koruma

Kurulu tarafından tescillenen yapılardan İplik İşletmesi, Kongre ve Fuar Merkezi olarak kullanıldı. Soğutma Kulesi, Kafe ve Gezinti Alanı olarak kullanılırken, su kulesi seyir kulesine dönüştürüldü. 1944 yılında inşa edilmiş olan Müdür Evi, Alakart Lokanta olarak işlevlendirildi. Puantörlük yapısı, danışma, yemekhane ise nikah salonu olarak düşünüldü. Koruma Kurulu tarafından tescil edilmemesine karşın üç yapı, belirli özelliklerinden dolayı proje kapsamında korundu ve değerlendirmeye alındı. Güç Merkezi, içindeki donanımları ile birlikte Enerji Müzesi olarak, Dokuma-Apre İşletmesi de Gençlik ve Çocuk Merkezi olarak yeniden işlevlendirildi. 31 Temmuz 2006 tarihinde yanan Salaş Ambarları'nın, projeye göre, mevcut hali korunarak çay evi olarak kullanılması planlanıyordu. Bursa'ya bu alanda kazandırılması istenen Opera ve Bale Salonu ile Tiyatro Binası, güç merkezi bitişiğinde yer alan ham madde deposunun bulunduğu yerde mevcut yapının gabarisine uygun biçimde tasarlandı ve yapının alan içindeki kütle etkisi diğer yapılarla uyumlu hale getirildi ([http:// www.arkitera.com/ news.php?action=display NewsItem&ID=11752](http://www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=11752)).

Gerek kurulduğu dönem, gerek geçirdiği tarihsel süreç, gerek özelleştirme programına alınması ve kamu yararına kullanılmak üzere Büyükşehir Belediyesine devredilmesi gibi özellikler Bursa Merinos Fabrikası ile Seka Fabrikasının aynı kaderi paylaştığının göstergeleridir.

3.4 Rahmi Koç Müzesi

Sultan III. Ahmet (1703-1730) zamanında 12. yüzyıldan kalma bir Bizans binasının temelleri üzerine kurulmuş olan Osmanlı Lengerhanesi, şu anda ikinci sınıf tarihi eser kapsamındadır ('Lenger' 'çipa ve zincir', 'hane' ise 'ev' anlamındadır). Bina Sultan III. Selim (1789-1807) zamanında Maliye Bakanlığı'nın kontrolüne verilmeden önce restore edilmiş ve Cumhuriyet'in kurulmasından sonra ise binaya Cibali Tütün Fabrikası sahip olmuştur. Lengerhane binasının çatısı 1984 yılında çıkan bir yangında ciddi hasar görmüş ve bina 1991 yılında Rahmi M. Koç Müzesi ve Kültür Vakfı tarafından satın alındığı tarihe kadar terk edilmişti (<http://www.rmkmuseum.org.tr/turkce/index.htm>).

Haliç kıyılarındaki Lengerhane Binası ve Hasköy Tersanesi Rahmi M. Koç Müzecilik ve Kültür Vakfı tarafından satın alınarak Türkiye'nin ilk ve tek sanayi müzesi haline getirilmiştir. Vakıf 1991'de 3. Ahmet Dönemi'nde tersane tesisleri için

kurulan ve daha sonraki yıllarda Tekel–Cibali Tütün Fabrikası tarafından ispiroto deposu olarak kullanılan Lengerhane Binası’nı satın alarak yaklaşık 2,5 yıl süren Garanti Koza firması tarafından yapılan restorasyon çalışmasının ardından 1994’te müze olarak ziyarete açılmıştır. Bu süreçte orijinal binaya camlı bir rampa ile geçilen yeraltı galerisi ilave edilmiştir.

1996’da ise 1861’de hizmete giren Osmanlı Deniz Hatları Şirketi’nin (Şirket-i Hayriye) en küçük tersanesi olan Hasköy Tersanesi satın alınarak aslına uygun bir şekilde 14 terk edilmiş bina ve tarihi kızak restore edilmiş, ve müzenin ikinci kısmı Temmuz 2001’de açılmıştır. Müze halihazırda 11.250 m²’lik kapalı alana sahiptir. Hasköy Tersanesi’nde bugün Rahmi M. Koç Galerisi, sualtı, ne-nasıl çalışır, dene-öğren, bilgisayar tarihi, tarım, bisikletler-motosikletler, bebek arabaları, sakat arabaları, at arabaları, otomobiller, dizel motorları-buhar makineleri, zeytinyağı fabrikası, ahşap atölyesi, gemi makineleri, kızak, çarşı (eski döneme ait çarşı dükkanları), gemi buhar makinesi, denizcilik ve raylı ulaşım bölümleri yer almaktadır. (<http://www.vsdergi.com/200808/03/01.asp>)

2004 yılında Rahmi M. Koç Müzecilik ve Kültür Vakfı Müze’nin kuzey tarafından bitişiğinde bulunan ve önceden Tekel’e ait olan parsel ihaleyle alınmış ve bir süre otopark ve çocuk oyun alanı olarak kullanılan bu 7000 m²’lik alan yapı izinlerinin alınmasından sonra Hasköy-Sütlüce Demiryolu ve İstasyonu (60cm darhat), Koç Üniversitesi kürek takımı tesisi, Elmalı Barajı buharlı pompa motorları, aralarında kurtarılmış B-24 ‘Hadley’s Harem’ de bulunan klasik uçaklar, rüzgarla çalışan su pompası, Turgut Alp’ gemisi maçunası, Atıklarınca ve çocuk oyun alanı ve otopark ilavelerinden sonra 2007 yılında açılmıştır (<http://www.rmkmuseum.org.tr/turkce/index.htm>).

3.5 Bölüm Sonucu

Literatürde yer alan açıklamalara dayanarak ulusal ve uluslararası birkaç örneğe değinilmiştir. Bu örnekler tez kapsamında çalışma alanı olan Sekaparkla benzer yönler taşıyan dünya ve ülke örneklerinden seçilmiştir. Tüm bu dönüşüm projelerinin ortak özelliği, kent içerisinde yer alması dolayısıyla kentin kalitesi ile doğrudan ilişkili olmasıdır. Ayrıca bu fonksiyonların herhangi bir alanda gerçekleşmesi sonucu oluşan kalite artışı, o alan ve çevresinde değer artışına da neden olabilmektedir.

Dolayısıyla bir sonraki bölümde kentsel dönüşüm projeleriyle gerçekleşen kentsel kalite ve değer artışından söz edilmektedir.



Şekil 3.6 : Rahmi Koç Müzesi (www.izafet.com.fotografcilik/245243)

4. YENİDEN İŞLEV KAZANDIRILAN ALANLARDA KENTSEL YAŞAM KALİTESİ ve DEĞER ARTIŞI

4.1 Kentsel Yaşam Kalitesi

Kentsel dönüşüm projelerinin asıl amacı mekansal anlamda fiziksel bir dönüşümden çok alanda yaşayanlara fiziksel mekanın değişmesiyle birlikte daha fazla yaşam kalitesi sunmak, kültürel ve sosyal anlamda destek vererek bu açıdan da dönüşümlerini sağlamaktır.

Bilim adamları tarafından 1960’lardan beri ‘yaşam koşulları’ olarak kullanılan ve birçok konuyu içeren (ulaşım, kentlerdeki hijyenik koşullar, halk sağlığı gibi) “yaşam kalitesi” terimi 90’lı yıllardan itibaren sosyologlar tarafından araştırmalarda kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde ise, tek bir tanımı olmayan ve farklı bakış açılarına (ekonomik ve sosyal) göre anlamı değişen bir kavram haline gelmiştir. Yaşam kalitesi, çok genel olarak, kentlinin ihtiyacı olan hizmetlerin ve tüm koşulların arz ve talebi arasındaki oran olarak açıklanmakta ve karmaşık bir göstergeler dizini olarak:

- Açık ve kapalı mekân standartları (çevresel kirlilik, doğal çevre nitelikleri, yeşil alan kullanımları gibi);
- Vatandaşların refahı (gelir seviyesi, işsizlik oranı, suç oranları);
- Hizmet çeşitliliği ve kalitesi (eğitim, eğlence, halk sağlığı, toplu taşıma, belediye hizmetleri, iyi yönetim); gibi konuları içermektedir (Turgut Yıldız, 2007).

Dünya Sağlık Örgütü, "hedefleri, beklentileri, standartları, ilgileri ile bağlantılı olarak, kişilerin yaşadıkları kültür ve değer yargılarının bütünü içinde durumlarını algılama biçimi" olarak tanımlar yaşam kalitesini (quality of life). Bir diğer ifadeyle; yaşam kalitesi, kişinin içinde yaşadığı sosyokültürel ortamda kendi sağlığını öznel olarak algılayışını tanımlamaktadır (http://tr.wikipedia.org/wiki/Yasam_kalitesi).

Bir başka tanımda ise insanın ve toplumun, kendini ifadesi şeklinde yaratmış olduğu kentte amaç, bu bütünlük içinde barışsal yaşama anlam veren mal ve hizmetlerin

(iktisadi); yaratıcılıkların artırılmasını sağlamak için yaşam kalitesinin, dolayısıyla, donatıların geliştirilmesidir (Ünal, 2007).

Yaşam kalitesinin ölçülmesi ve izlenmesine ilişkin güvenilir bir sistemin kurulabilmesi, ekonomik ve özellikle sosyal eğilimlerin ve gelişimlerin kapsamlı bir şekilde anlaşılmasını gerektirmektedir. Bu gereklilik doğrultusunda, politikacılar ve karar mekanizmaları, ulusal, bölgesel ve yerel kaynakların belirlenmesi amacıyla, yaşanabilirlik (liveability), çevresel kalite, yaşam kalitesi, sürdürülebilirlik gibi kentsel yaşama ilişkin unsurları konu alan bilgi birikimlerini geliştirmeye yönelmişlerdir.

İnceoğlu ve Aytuğ (2009) araştırmalarında, Llewelyn Davies Yeang'in, Şehir Raporlarının durumu için "yaşanabilirliği" araştırırken hazırladığı bir dizi kriterden oluşan taslak bir tablo kullanmışlardır. Bu tabloda dört geniş konu ve 13 parametre önerilmektedir.

Çizelge 4.1 : Yaşanabilirliğin boyutu (Dimensions of Liveability) (İnceoğlu ve Aytuğ, 2009).

A. ÇEVRESEL KALİTE (Environmental Quality) 1. Gürültülü mü? - Sessiz mi? (Noisier-Quieter?) 2. Kirliliği mi? - Temiz mi? (Dirtier-Cleaner?) 3. Kalabalık ya da az kalabalık (More or less congested?) 4. Yapım kalitesi, iyi ya da kötü (Building quality, Better or Worse?)
B. Yer in Fiziksel Kalitesi (Place Quality (Physical)) 5. Yapılı Çevrenin kalitesi "ürün" (Quality of the built environment 'product') 6. Terkedilmiş mekânın seviyesi (Levels of derelict land) 7. Parkların ve yeşil mekânların kalitesi (Quality of parks and green spaces) 8. Halk mekânının kalitesi (Public realm quality)
C. Yer in İşlevsel Kalitesi (Place Quality (Functional)) 9. Yayıların gezileri kolay-zor (Pedestrian journeys: easier-or harder?) 10. Halk ulaşımı kalitesi (Public transport quality) 11. Servislerin canlılık ve yaşanabilirliği, (Vitality and viability of services)
D. Güvenli Yerler (Safer Places) 12. Suç oranları (Crime levels) 13. Sosyal olmayan davranışlar (Anti-social behaviour)

Yukarıda yer alan çizelgedeki parametrelerden anket sorularının oluşturulması esnasında kentsel kaliteyi ortaya çıkartabilmek için faydalanılmıştır.

Diğer yandan, yaşam kalitesinin önemi, sürdürülebilirlikle yakından ilişkisi ve sürdürülebilirliği konu alan araştırma ve uygulamaların öneminin giderek artmasına bağlı olarak da yükselmektedir. Yaşam kalitesi araştırmaları, özellikle planlama, dönüşüm ve konut alanlarının planlanması alanlarında, bilimsel veriye dayalı

politikalara dayanan sürdürülebilir uygulamaların gerçekleştirilmesine yönelik uygun bir araç olmaktadır. Yaşam kalitesi araştırmalarının bu özelliği, politikalar ve uygulamalar arasındaki etkileşimi bir bütün olarak ele alıp analiz edebilmesinden kaynaklanmaktadır (Marans, 2007).

Bu bağlamda vurgulanması gereken diğer kavramlardan biri de “özeleştirme” tartışmalarıdır. Toplumsal yaşam ve kentsel mekân üzerindeki kamusal mal/hizmet talebi ve arzı, birbirleriyle sürekli ilişki içinde olan kavramlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Kamusal mal ve hizmetlerin sunulmasından sorumlu yerel yönetimler ekonomik, kurumsal, politik, sosyal, teknolojik vb. unsurların etkileri ve yetersizlikleri sonucunda gerek nitelik ve gerekse nicelik olarak kent toplumunun farklılaşan mal ve hizmet talebini etkin olarak karşılayamaz duruma gelmiştir. Hızlı kentleşme, teknolojik, sosyal, kültürel vb. gelişmeler, küreselleşme, uluslararası ilişkiler ve yaratılan diğer zincir reaksiyonlar, yerel yönetimlerin kamusal mal ve hizmet sunum sorumluluğunu sürekli genişletmektedir (Ünal, 2007).

Bu tür çalışmalara yönelik temelde iki önemli eleştiri bulunmaktadır. Birincisi, bir yerleşmenin kalitesini değerlendirirken hangi ölçütlerin kullanılacağı, genelde bu çalışmaları yapanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Araştırmacının etkisi, özellikle göstergelerin seçilmesi ve ağırlıkların verilmesinde görülmektedir. Daha önemli olan ikinci bir eleştiri ise, elde edilen sıralamanın, yerleşme sakinlerinin yaşam kalitesini nasıl değerlendirdiklerini ölçmüyor olmasıdır. Zira, bu çalışmalar, halkın yaşadığı yerleşmenin yaşam kalitesini neyin oluşturduğuna ilişkin görüşlerini kapsamamaktadır. Ayrıca, bir yerleşmenin kalitesinin, yerleşmedeki değişik nüfus kesitleri için değişik olabileceğini de varsaymamaktadır. Örneğin, bir yerleşmede iyi lokantaların bulunmasının, söz konusu yerleşmede yaşayan alt gelir grubundaki nüfus kesiti için ne derece önemli olabileceği sorgulanmamaktadır. Görüldüğü gibi, yaşam kalitesini değerlendirirken, bir yerleşmenin objektif özelliklerinin önemi yanı sıra, bu objektif özelliklerin kullanıcılar için ne anlam taşıdığını anlamakta önemlidir. Bir yerin yaşam kalitesini ölçerken bu tür algısal ve davranışsal göstergeleri gözönüne almak birçok açıdan yararlıdır. Birincisi, bu tür göstergeler, bir yerde yaşayanların deneyimlerine dayanan gerçek kaliteyi yansıtmaktadır. Bu tür göstergelerin, seçmenlerine kulak veren politikacılar ve seçilmiş yöneticiler tarafından da gerçek ölçütler olarak kabul edilme olasılığı daha yüksektir. Ayrıca, bu tür göstergeler, yansıttıkları objektif özelliklerin göreceli önemini incelemek için fırsat

yaratmaktadır. Örneğin, eğer bir yerde yaşayanların, trafik yoğunluğunu, gürültülü mahalleleri ve yapı yoğunluğunu nasıl algıladıkları ile şehirdeki mahallelerin bu özelliklerine ilişkin ölçütler mevcutsa, sübjektif ve objektif ölçütlerin arasındaki ilişkiyi incelemek mümkün olacaktır. Böylelikle yeni konut bölgelerinin planlamasında kullanılacak gelişme ilkelerinin belirlenmesine yardımcı olacak eşikler belirlenebilecektir (Marans, 2007).

Francis Tibbald-Kraliyet Şehir Planlama Enstitü Başkanının kentsel kalite alanında 10 kural sayılabilecek ifadeleri şu şekilde açıklamıştır;

- 1-Binalardan önce mekanları düşünölmeli.
- 2-Geçmişten ders çıkarma konusunda tevazu gösterilmeli ve binalar ile etrafına saygı gösterilmeli.
- 3-Kasaba ve şehirlerde karma kullanım cesaretlendirilmeli.
- 4-İnsan ölçeğinde tasarım yapılmalı.
- 5-Özgürce gezinme konusunda cesaretlendirilme sağlanmalı.
- 6-Toplumdaki her kesimin ihtiyaçlarını karşılayıp onlara danışılmalı.
- 7-Okunaklı çevreler inşa edilmeli.
- 8-Sonuna kadar(inşası bitene kadar) inşa edilmeli ve adapte edilmeli.
- 9-Herhangi bir zamanda çok büyük ölçekte bir değışiklikten sakınmalı.
- 10-Yapı çevresinde müsait olunan her zamanda karışıklık, neşe ve görsel sevinci iletmeli (Parfect ve Power, 1997).

Kentsel yaşam kalitesini etkileyen faktörler çok boyutlu bir yapı sergilemektedir. Evans, bu çok boyutlu yapıyı kuramsal bir model çerçevesinde incelemiştir. Modelde yaşam kalitesi boyutları şöyle tanımlanmaktadır:

1. Hosnutluk: Yasamdan hosnutluk veya isinden hosnutluk, ailesinden hosnutluk gibi herhangi bir alanla ilgili hosnutluk bireyin yaşam kalitesini etkilemektedir.
2. Yetenekler: Sosyal ilişki kurabilme, problem çözebilme gibi genel ve özel olarak incelenebilecek yetenekler.
3. Sosyal çevre
4. Bireyin karakteri ve yetenekleriyle ilgili kisisel faktörlerin etkisi:

Bu gruptaki faktörlerin kişinin algılamasıyla ilgili olduğu kanıtlanmıştır.

5. Biososyofiziksel (biosociophysical) çevre faktörleri/olayları:

Biyolojik, sosyal ve fiziki çevre bireyin yaşam kalitesini etkilemektedir. Örneğin, fakirlik/zenginlik, kirli/temiz hava, risk/sağlık faktörleri gibi (Savaş Yavuzçehre ve Torlak, 2006).

Kentsel yaşam kalitesi fiziksel çevre, sosyal çevre ve ekonomik çevre kalitesine yönelik bileşenlerden oluşmaktadır. Ekonomik çevre kalitesi yaşam maliyeti ve alım gücü gibi özellikler ile tanımlanırken; Sosyal çevre kalitesi yaşam biçimi (life style), eğitim ve sağlık hizmetlerine erişim (ulaşılabilirlik/ödenebilirlik), örgütlülük ve gönüllülük esasına dayalı toplumsal faaliyetler, güvenlik, bir yerde topluma ait olma duygusu, kimlik (fiziksel ve sosyal çevrenin kesişme noktası), yerellik (bağlılık açısından) vb. özellikler ile tanımlanabilir. Fiziksel çevre kalitesi ise açık ve yeşil alan varlığı, ulaşım ağı (erişebilirlik) - ulaşım türü - toplu ulaşım, altyapı ve belediye hizmetleri, iletişim (erişebilirlik), sosyo-kültürel aktiviteler, doğal ve tarihi değerlerin korunması, konut ve yaşam çevresinin planlı olması, konut tipi ve kalitesi, çalışma alanlarının çevresel etkilerinin azaltılması, rekreasyon alanlarının varlığı gibi özellikler ile tanımlanabilir. Açık ve yeşil alanlar, doğal yaşamla ilişkilendirilmesine rağmen, aynı zamanda sosyal ve ekonomik değeri olan mekanların da yaratılmasını sağlamaktadır. Çevrelerinde bulunan yerleşim alanlarına belirli hizmet mesafeleri içinde hizmet vermeleri hedeflenmektedir. Park alanları, kent içinde “yeşil” sistemi oluşturma özelliği ve bu sistemin devamlılığını sağlama açısından hem bir kentsel öge hemde sosyal bir mekan olma özelliğine sahiptir. Kentsel kültür birikiminin yansıdığı ve toplumsal iletişimin gerçekleştiği odak noktalarıdır. Parklar, işlevlerine, hizmet alanlarına ve konumlarına göre çeşitli sınıflara ayrılırlar. Hem ekolojik açıdan hem de sosyal açıdan bu sınıflama, parkların ayrışmasını sağlamasının yanı sıra, parkların hizmet kalitesi, donatıları, peyzaj değeri, erişebilirliği ve estetik değeri, parkların kentsel yaşam kalitesine katkısını da belirlemektedir. “Yeşil” kavramının, doğallığı çağrıştırmasının yanında, kentsel yaşamın “kaliteli” yanını da sergilemesi, kentsel yaşam kalitesi üzerinde hem ekolojik, hemde sosyal etkisini ortaya koymaktadır (Emür ve Onsekiz, 2007).

Yukarıda da bahsedildiği üzere açık ve yeşil alanlar bulundukları mekanın fiziksel bir ögesi olmanın dışında o mekana sosyal bir buluşma alanı oluşturarak kentsel

yaşam kalitesinin unsurlarından birini meydana getirmekte ve sonuç olarak da bulunduğu çevreye kattığı fiziksel olgular kendisiyle birlikte çevresinin de değerinin artmasına neden olur.

Şehir merkezi yapılanmasının kamusal alanların bir parçası olan serbest alanların kalitesi, bir şehrin konut ve iş alanı olarak çekiciliğinin bir belirtisidir. Konut alanı yapılanmasında geleceğe yönelik eğilimler göstermektedir ki, bu mekanın konforu, yeşil alanlara ve kullanılabilir kamuya açık alanlara yakınlığına bağlıdır. Daha önceki iş ve sanayi alanlarının yeniden kazanılması varolan eksikliklerin giderilmesi ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesinde önemli bir rol üstlenebilmektedir (Reicher, 2005).

Örnek vermek gerekirse, Gevelsberg Şehrini Geliştirme ve Yenileme Projesi çerçevesinde eski sanayi alanında kurulan yeni bir park, şehrin gelişiminde motor rolü üstlenmiştir. Bu yeşil alan kullanımı, kentsel elemanların kullanım kalitesini yükseltmekle kalmamakta; aynı zamanda kentsel mekana bir rahatlık kazandırmaktadır (Reicher, 2005).

Yukarıdaki ifadeler yeşil alanların ve kamuya açık alanların bulundukları mekana çekicilik kazandırdığını ve o mekanın konforunu arttırdığını göstermekte olup, Sekaparkın dönüşümü de bu çerçevede gerek bulunduğu bölgenin gerek İzmit'in yeşil alan ihtiyaçlarını karşılayarak bu doğrultuda kentsel elemanların kullanımlarının ve kalitesinin arttığı da gözlemlenmektedir.

4.2 Gayrimenkullerde Değer Artışı

Üçüncü bölümün başında da bahsedildiği üzere kentsel dönüşüm projelerinin, yeni kazandırılan işlevlerin asıl amaçlarından biri kentsel kaliteyi arttırmak diğeri de o bölgede bir değer artışı sağlamaktır. Literatürde değer artışı veya rant olarak incelediğimiz kavram üretim faktörlerinden biri olan doğanın, ekonomik gelirden aldığı pay, kira ya da getirim anlamında kullanılmaktadır (www.tdk.gov.tr, 2011). Geniş anlamda rant kavramı “gayrimenkul değerinde meydana gelen ve emeğe dayanmayan artış” olarak tanımlanabilir (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

Bir alanda değer artışı olabilmesi için yeni imar planlarının hazırlanması, çeşitli alanlarda dönüşüm projelerinin, iyileştirme, koruma amaçlı uygulamaların gerçekleşmesi gerekmektedir (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

Bir şehri dönüştürmek oldukça kapsamlı ve makro planlar dâhilinde ele alınması gereken bir süreçtir. Bir şehrin dönüşümü gerçekleştirilirken, şehrin altyapı sorununu çözmeye, depreme karşı yapıların güvenliğini arttırmaya, yeşil alanlarını zenginleştirmeye, otopark ve trafik yükünü azaltmaya, kaçak yapıları azaltmaya, kültürel dokusunu korumaya ve o bölgeye yeni bir kimlik ve değer katmaya ortak bir çözüm sunması gerekmektedir (Ekşi, 2010).

Toprağın tarımsal kullanımından kentsel kullanımına geçilmesi arsa olarak altyapısının hazırlanması, yol, yeşil alan ve benzeri kamusal hizmetlerin sunulması, arsa değerini artıran yönetsel işlemlerdir. Değer artırıcı bu doğal etmenlerin yanı sıra çoğaltılamayan ve taşınamayan bir mal olarak toprak sahibine tekel niteliğinde bir konum ve gelir sağlar. Yerel yönetim ve çevre ilişkileri açısından kentlerin değişen ekonomik fonksiyonları ve bunlara bağlı olarak değişen kent içi ekonomik faaliyetler ve kentin her türlü kapasitesini zorlayan, aşan insan akınları özel öneme sahiptir. Bu durum, değişen süreçlerle kentsel topraklar üzerindeki baskıları giderek arttırırken, bir yandan, mevcut kent yapısı üstünde yoğunlaşma yaratıp, diğer yandan kentin periferiye doğru yayılmasını getirmektedir.(Ökmen ve Yurtsever, 2010)

Bir şehri dönüştürürken, maddi külfetini karşılamak doğrultusunda aynı zamanda bununla paralel bölgeye yönelik rant üretimi de sağlamak gerekmektedir. Ancak maalesef ülkemizde rant üretimini sadece imar artışlarıyla sağlamak gibi yanlış bir anlayış da mevcuttur. Oysa bir bölgeye, yeşil alan kazandırarak, sosyal doku kazandırarak ve hepsinden daha önemlisi marka bir değer ve kimlik kazandırarak da değer artışı sağlamak mümkündür (Ekşi, 2010).

İşte bu noktada seçilen Sekapark örneği de hem bir yeşil alan, hem bir sosyal alan niteliği taşımakta, hem de geçmişten bugüne gelen özellikleriyle kent kimliğinde önemli bir yere sahiptir. Tüm bu özellikler de Sekapark ve çevresinin değer artışında önemli birer rol oynamaktadırlar.

Kentsel değer artışı, sadece tarım arazilerinin imara açılarak konut, ticaret ve sanayi amacıyla kullanımı ile değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm planlamaları çerçevesinde tasfiye edilen taşınmazların, belediyece yapılan parklar, bahçeler, cadde düzenlemeleri sonucunda değerinin artmasıyla da ortaya çıkmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

Ancak Sekapark gibi büyük bir kamusal alan ve aynı zamanda rekreasyon alanının değerinin ölçülmesi zor bir analizdir. Bu tür alanlar için literatürde birçok yöntem geliştirilmiştir. Hedonik Fiyatlandırma yöntemi de bunlardan birisidir ve bu yöntem, pazarı olmayan bir malın değerini tespit etmek için o mala ait çevresel verileri kullanan ve genel olarak çevre kalitesinin değerini belirlemek için geliştirilen bir yöntemdir (Kaya, 2002). Hedonik fiyat modeli heterojen bir malı oluşturan farklı özelliklerin zahiri fiyatlarını tahmin etmek için kullanılmakta olup literatürde, gayrimenkul, otomobil, bilgisayar gibi bir çok alanda uygulanmıştır (Yankaya ve Çelik, 2005). Alkay ve Ocakçı (2003), Tiebout'un "Bireyler kendileri için en uygun olanı tercihleri doğrultusunda seçerler." hipotezini ortaya koyarak bu hipotezin gözlemsel verilere dayandığından, tercih sebebi olan kentsel kalite faktörlerinin ölçülebilecek nitelikte değerler olmaması nedeniyle genellikle ölçümün ödemeye yönelik gönüllülük düzeyi kavramına dayandığını, dolayısıyla kamusal yeşil alanların değeri ve çevreye kattıkları değerin bireylerin kamu mekanlarına yönelik tercihleriyle belirlenmekte olduğunu ifade etmişlerdir. Hedonik fiyat yöntemi de bu tür ödemeye yönelik gönüllülük düzeyine dayalı olarak analiz edilebilen ve konut alanlarının fiyatlarını belirlemede çevre kalitesi unsurlarını göz önünde bulunduran, konut alanlarına yakın rekreasyon alanlarının kullanım ve kullanım dışı faydalarını ölçmeye yarayan bir fiyat analiz yöntemidir (Alkay ve Ocakçı, 2003).

4.3 Bölüm Sonucu

Kentsel dönüşüm projeleri, özellikle tez kapsamındaki örnek alanda olduğu gibi kıyı alanlarında ve eskimiş endüstri alanlarına işlev kazandırma eylemleri fiziksel çevrenin dönüşümünü sağlamakla kalmayıp o alanda ve etkilenen alanda yaşayan insanların yaşam koşullarını da değiştirmektedir. Bu değişim genelde getirilen yeni işlevlerle birlikte alandaki donatı alanlarını fazlaştırmakta dolayısıyla kamusal alanların artmasını sağlayarak olumlu bir nitelik taşımaktadır. Dönüşüm projeleriyle birlikte yeni ulaşım aksları oluşturularak mevcut trafik sorunları çözümlenmekte, yeni yeşil alanlar oluşturulmakta, çevre, hava ve ses gürültüsüne sebep olan fonksiyonlar yenileriyle yer değiştirmekte, insanlar için yeni sosyal ve kültürel mekanlar oluşturulmakta ve tüm bu sayılan işlevlerle kentsel yaşam kalitesinin arttırılmasında öncü adımlar atılmaktadır. Yapılan çalışmalar bir yerin kentsel kalitesiyle o yerin değeri arasında doğru orantılı bir ilişki olduğu yönündedir. Alanda

gerçekleşmiş bir dönüşüm sonucu kentsel kalitenin arttırılmasına yönelik yapılan aktivite ve yapılanmalar o alanın değer artışına da sebep olmaktadır. Dolayısıyla bilinçli ve programlı yapılan ve alana özgü niteliklere göre hazırlanan dönüşüm projeleri sonucunda kentsel kalite ve değer artışları beklenmektedir. Tez kapsamında ele alınan Sekapark örneği de eski bir endüstri alanı iken kendisine kazandırılan rekreasyon alanı, çocuk oyun alanları, yeşil alanlar, kafe ve restaurantların yer aldığı alanlar, eski yapılara verilen kültürel ve sosyal fonksiyonlar gibi yeni işlevlerle çevresinde oluşturduğu kentsel kalite ve değer artışı sonraki bölümlerde incelenecektir. Sonuç olarak öncelikle örnek alanın bulunduğu konum ve niteliğine göre etkilendiği yasal süreçten ve ilgili mevzuatlardan bahsetmek gerekmektedir.

5. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KIYILARLA İLGİLİ GERÇEKLEŞEN YASAL SÜREÇ

Önceki bölümlerde kentsel dönüşüm, endüstriyel alanlardaki dönüşüm ve kıyı alanlarındaki dönüşümle ilgili literatürdeki kavramlardan ve tanımlardan bahsedilmiştir. Bu bölümde Sekaparkın niteliğine bağlı olarak ülkemizde gerçekleşmiş olan kentsel dönüşüm alanlarında ve kıyı alanlarındaki yasal süreçten bahsedilmektedir. Sekapark endüstriyel bir alana yeniden işlev kazandırılma projesi olmasına rağmen, ülkemizde bu süreçle ilgili düzenlenmiş olan bir yasal çerçeve bulunmamaktadır. Ancak bu olguyu destekleyen diğer mevzuatlar hakkında kısaca bilgi aktarılması gereği vardır.

5.1 Kentsel Dönüşümde Yasal Süreç

Yukarıda ifade edilen tanımlamalar ve açıklamalardan sonra Türkiye’de kentsel dönüşümün çıkış noktasından günümüze kadar geçen süreç, oluşum gerekçeleri, uygulama yöntemleri ile ilgili verilecek bilgiler dönüşüm örneklerinin incelenmesi açısından aydınlatıcı bir unsur olacaktır.

Bu bağlamda Türkiye tarihinde kentsel dönüşüm süreci incelenmeye başlandığında, İkinci Dünya Savaşından sonra 1950’lerden bugüne metropoliten kentlerde kentsel dönüşümün üç farklı döneme yayıldığı tespit edilmiştir. İlk dönem ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı ve endüstrileşmenin yaşandığı *1950 ve 1980 yılları* arası dönem olup ekonomik gelişme ve göç sonucu gecekondulaşmanın gerçekleşmeye başladığı dönemdir. Bu süreçte en önemli kentsel dönüşüm kent çeperinde oluşan gecekondu mahallelerin sağlıklaştırılması, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya temizlenerek farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007).

İkinci dönem serbest piyasanın ve globalleşmenin etkin olduğu 1980 ve 2000 yılları arasını kapsamakta olup, Bu dönemde bir yandan kent içinde yasal ve yasal olmayan yapılanma meydana gelmiş, öte yandan yerleşim alanları merkezin çeperine

yayılmıştır. Dönüşüm kentiçi konut alanlarının yanı sıra, sanayi, merkez ve kıyı alanlarında da gözlemlenmektedir. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanların yenilenmesi, sağlıklılaştırılması veya yeniden canlandırılması şeklinde olmuştur. Ayrıca, tarihi değeri olan alanların soylulaştırılarak korunduğu örnekler yer almaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Son dönem, yani 2000’li yıllar, kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırmanın olduğu dönemdir. Bu dönemde kamu ve özel sektör bir arada çalışarak çok aktörlü ve çok sektörlü bir şekilde yapısını koruyarak aynı zamanda, gönüllü kuruluşlar, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerin de projeye dahil olduğu örnekler yer almıştır. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki bağın öneminin anlaşılmasıyla da bu dönemde, “kentsel koruma” kavramı da “kentsel dönüşüm”de ön plana çıkmıştır (Şahin, 2008).

Yönetmelik ve mevzuat açısından kentsel dönüşümü ele almak istersek somut anlamda herhangi bir sonuca gidilemediği, yasaların kentsel dönüşüm için sınırlarıyla tam bir tanım yapmadığı, yalnızca uygulama yöntem ve araçları konusunda şartları oluşturduğu ortaya çıkmaktadır. Yasal açıdan kentsel dönüşümün en ayrıntılı şekilde uygulama koşullarını ve sınırlarını belirleyen kanun 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine ilişkin değişikliği içeren 17.06.2010 tarihli 5998 sayılı kanundur. Bu kanunda yer alan 1.maddede Kentsel Dönüşüm ile ilgili olarak “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında

olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir....” ifadesi yer almaktadır.

(www.alomaliye.com/2010/5998_sayili_kanun).

5.2 Kıyı Alanlarında Yasal Süreç

Ülkemiz üç tarafı denizlerle çevrili olması nedeniyle kıyı alanlarının büyük bir önem taşıdığı ülkelerden biridir. Dolayısıyla kıyı alanlarının korunması ve kullanılmasıyla ilgili oluşan problemleri çözmeye yönelik yasal bir çerçeve çizilmeye çalışılmıştır. Kıyıya ilişkin bu düzenlemelerde kıyının ortak kullanımı, genellik, serbestlik, eşitlik, bedelsizlik, kamu yararı ve sürdürülebilirlik gibi ilkeleri ön plana çıkmaktadır (Türk, 2009).

1930’lu yıllarda oluşmaya başlayan bu çerçeve 2000’li yıllara kadar gelişimini devam ettirmiştir. Eke ve Ataç (2008) bu süreci beş dönemde incelemiş ve aşağıdaki gibi tanımlamıştır:

1930-1960 Dönemi

Kıyı alanlarına yönelik ilk yasal karar 1933-1957 yılları arasında yürürlükte olan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası 4F maddesi ile kıyıdan ilk 10 metre içerideki alanı “Koruma Kuşağı” olarak belirlenmiştir. 1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Yasasında yer alan 25. Madde ile yapıların yol kenarlarına ve su kenarlarına uzaklıklarının saptanmasına yönelik ifadeler yer almaktadır.

1960-1980 Dönemi

1961’de kabul edilen anayasanın 49.maddesinde yer alan “sağlık hakları” kapsamında dolaylı olarak değerlendirilerek 1972 yılında yürürlüğe giren 1605 sayılı yasa ile 6785 sayılı imar yasasının kapsamı genişletilmiş ve kıyı alanlarında kamu faydası gözetilmesi gerektiği vurgulanmıştır. 1974 yılında çıkartılan yönetmelikle koruma kuşağı 100 m.’ye çıkartılmıştır. Ayrıca bu yönetmelikte kıyı çizgisi, kıyı ve

kıyı kenarı tanımları getirilerek kıyıların yalnızca eşit şekilde kamu kullanımına açılması sağlanmıştır.

1980-1990 Dönemi

Bu dönemde dışa açılım, özelleştirme ve yabancı sermaye gibi kavramlar ortaya çıkmıştır. 1982’de çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu ile kıyılardaki turizm tesisleri yaygınlaştırılmaya başlamış ve kıyıların çekiciliği artmıştır.

1984’te yürürlüğe giren 3086 sayılı Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği kıyılarda pek çok kullanıma izin vermiştir.

1990’lı yıllar

1990’da 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği çıkarılmıştır. Kıyı şeridi yeniden tanımlanarak 20 m.’ye düşürülmüş ancak kararın iptali ile 100 m. olarak devam etmiştir. İlk 50 m.’de yapılaşmada getirilen kısıtlılık da bu dönemde gerçekleşmiştir.

2000’li yıllar

Bu dönemde 1990 ve 1992 yıllarındaki yasalar kullanılıyor olsa da küreselleşmenin getirdiği koşullar çerçevesinde ihtiyaçları karşılayabilecek yeni yasa tasarıları oluşturulmaya başlanmıştır.

5.3 Özelleştirme

Sekaparkın dönüşüm sürecinde bir önemli unsur da özelleştirme kapsamına alınmasıydı. Dolayısıyla bu kısımda çok kısa bir açıklamaya yer verilmektedir.

Türkiye’de özelleştirme 1980’lerden itibaren ithal ikamesi gelişme modelinin terk edilip devlet kontrollerinin azaldığı, piyasa mekanizmasının kaynak dağılımında başat rolü oynadığı, dış ticaret ve uluslararası sermaye akımlarının serbestleştiği yeni bir ekonomi politikası rejiminin bir parçası olarak gündeme gelmiştir. Özelleştirmeye yönelik ilk yasal adımlar 1980’li yılların ortalarında atılmıştır. Ancak bu çabalar büyük ölçüde sonuçsuz kalmış, özelleştirmeler esas olarak 2004 yılından itibaren hız kazanmıştır (Oder ve Atiyas, 2008). Yasal sürece baktığımızda ise 1994 yılında 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun yürürlüğe girmiş, 2003 yılında 4971 sayılı Bazı Kanunlarda ve Milli Piyango İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun olarak değiştirilmiş ve dönemsel bazı değişikliklerin sonunda 2005 yılında

onaylanan 5398 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun özelleştirme ile ilgili en son yasal durumu ifade etmektedir. Özelleştirme Kanunuyla birlikte 1980'lerden bu yana devletin birçok işletmesi özelleştirilmiş ve ekonomik olarak kötüye gitmekte olan çoğu kurum yeniden yapılandırılmıştır. Özellikle Cumhuriyetimizin kuruluşundan beri varolan çoğu sanayi alanı, bankalar, hizmet sektöründe yer alan kuruluşlar gibi nitelikli alanlar özelleştirilmiştir. Seka Kağıt Fabrikası da bu özelleştirilen alanlardan birisi olarak Türkiye tarihinde yer almaktadır. Planlama yetkisi merkezi yönetimde olan Sekapark alanının özelleştirme programı tamamlandıktan sonra yetki devriyle planlama yetkisi yerel yönetimin eline geçmiştir.

5.4 Bölüm sonucu

Çalışma alanı olan Sekapark kavramsal olarak birçok açıdan incelendiği için mevzuat açısından ele alındığında da hem Kentsel Dönüşümün hem de kıyı alanlarındaki yasal süreç kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Aynı zamanda bahse konu alanın özelleştirme kapsamına alınması sebebiyle de ilgili mevzuat açısından incelenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Önceki bölümlerde genel tanımlardan bahsedildikten sonra bir sonraki bölüm olan 6.bölümde tez kapsamında çalışma alanı olarak belirlenmiş olan Seka Fabrikası ve Sekaparkın dönüşüm süreci hakkında bilgi verilmektedir.

6. SEKA KAĞIT FABRİKASINDAN SEKAPARKA

İzmit, Marmara Bölgesinde İstanbul ile diğer Anadolu illeri arasında bağlantıyı sağlayan karayolu hattı üzerinde kurulmuş eski bir yerleşim alanıdır. Karayolunun ve demiryolunun kenti ikiye bölmesi nedeniyle denizden uzak kalmış ve kıyı alanları günümüze dek sanayi alanları, konut alanları ve askeri alanlar olarak değerlendirilmiştir. Ancak son yıllarda kıyı kesiminde yeşil alan olarak değerlendirilen projelerin arttığı gözlemlenmektedir. İzmit Kenti yüzyıllar boyu kıyıda var olması sebebiyle bir liman kenti olarak hizmet etmiş ve önemli bir şehir halini almıştır.. Ekonomik anlamda Türkiye sanayisinin büyük bir kısmı İzmit sınırları içerisinde yer almakta ve yapılan yeni plan çalışmalarıyla birlikte konumları itibarıyla işlerliğini kaybeden sanayi alanları yer değiştirmekte, merkezi iş alanları, yeşil alanlar gibi kentin yaşam kalitesini arttıracak fonksiyonlar getirilmektedir. Seka Kağıt Fabrikası da bu değişim geçiren alanlardan biri olarak Sekaparka dönüşüm sürecini yaşamıştır.

6.1 Seka Kağıt Fabrikasının Kuruluşu

Cumhuriyetimizin kurulmasıyla birlikte sanayileşme süreci de hız kazanmış olup Osmanlı Döneminde ithal edilen birçok ürün ülke topraklarında üretilmeye başlanmıştır. Dışarıdan ithal edilen ve ülke ekonomisine pahalıya mal olan en önemli ürünlerden birisi de “Kağıt” dır. Ülkemizde kağıt için en önemli çabayı sarfeden ve Seka Kağıt Fabrikalarının kurulmasını sağlayan Mehmet Ali Kağıtçı 22 Kasım 1928’de Türk Ocağı’nda yaptığı konuşmasında kağıt ithalatına ülke olarak yılda harcanan 5.5 milyon liranın beşte biri ile kağıt fabrikası kurulabileceğini ifade ederken Vakit gazetesinde yazmış olduğu kağıt sanayinde tüketen değil üreten olmalıyız başlıklı makalesi ile bu sektör için gerekli olan ihtiyaçları belirterek kağıt fabrikası kurulması ile ilgili tüm çabalarını sergilemiştir ve bu çabalar 8 aralık 1929 Ankara’dan resmi bir davetle sonuç almıştır (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Yayınları, 2010).

Devlet tarafından kağıtla ilgili her türlü işin başına getirilen Mehmet Ali Kağıtçı Kağıt fabrikasının kurulmasını üstlenecek Sümarbank'da göreve başlar. 1934 yılında fabrikanın temeli atılır ancak bazı aksaklıklar nedeniyle 1936'da ancak tamamlanabilir. Deneme üretimini nisan 1936'da yapan fabrikanın, 6 Kasım 1936'da açılışı yapılabilmektedir.

6.2 Seka Kağıt Fabrikasının Geçirdiği Süreç

İzmit Kağıt/karton fabrikasının hizmete açılmasıyla aşağıdaki tarihsel süreç izlenmiştir.

06.11.1936-2.Kağıt Selüloz Fabrikasının Temelinin atılması.

1938-1940-I.Tip Lojman/İşçi Evlerinin tamamlanması

24.07.1944-2.Kağıt Fabrikasının İşletmeye açılması

01.09.1950-3.Kağıt Fabrikasının temelinin atılması

21.04.1954-3.Kağıt Fabrikasının İşletmeye açılması

21.06.1955-(Türkiye Selüloz ve Kağıt Fabrikaları)SEKA Müessesesi'nin kurulması

06.07.1957-4.Kağıt Fabrikasının temelinin atılması

09.11.1961-4.Kağıt Fabrikasının İşletmeye açılması

1960'lı yıllardan 1980'li yıllara kadar geçen süreçte Seka Gelişimini tamamlamış ve en güzel çağını yaşamıştır. Bu süreçte fabrika kapasite olarak en üst düzeyde çalışarak elde edilen karla diğer illerde kağıt fabrikalarının açılmasına zemin hazırlanmıştır. Fabrika içerisinde düzenlenen sosyal aktiviteler ve çalışan personel için geliştirilen lojmanlar hem fabrika çevresinin hem de çalışanların sosyal yaşantılarının gelişmesini sağlamıştır (Kocabaşoğlu ve diğerleri, 1996).

1980'li yıllardan sonra fabrika bünyesinde bulunan makinelerin eski olması, üretimde yetersiz kalması, işçi yoğunluğu, özel sektördeki rekabet gibi durumlar Seka Fabrikasının ilerlemekten çok geriye gitmesinin başlıca sebepleri olmuştur.

Zaman içerisinde Sekada gerçekleşen geriye gidiş 06.12.1997 tarih ve 97/54 sayılı ÖYK Kararı ile Özelleştirme Kanunu kapsamına alınmasına yol açmış ve 15.07.1998 tarih ve 98/51 sayılı ÖYK Kararı ile özelleştirme programına alınmıştır (www.oib.gov.tr).

Ö.Y.K'nun 06.10.1998 tarih ve 98/72 sayılı kararı ile İzmit Seka İşletmesinin kapatılmasına dair kararın işçilerin istihdam sorunu çözülünceye kadar durdurulmasına karar verilmiştir. Sonuç olarak Seka İşçilerinin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi bünyesinde çalıştırılması kararı verilerek İzmit İşletmesi, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 08.11.2004 tarih 2004/110 sayılı kararı ve bu karara ek 06.06.2005 tarih 2005/46 sayılı kararla Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne devretmiştir (Kocaeli Dergisi, 2007).

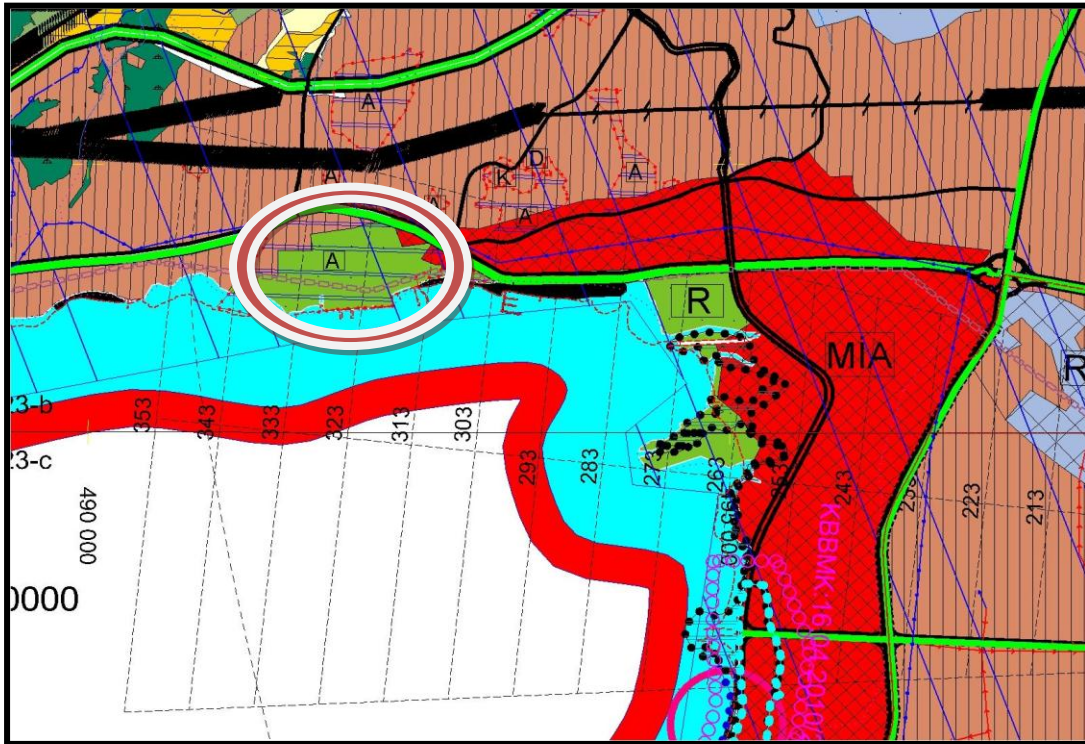
6.3 Sekaparkın Oluşumu

İzmit üzerinden karayolu ve demiryolu geçmesi nedeniyle kıyısıyla yaşayan bir kent değil, kıyıdan koparılmış bir kent haline gelmiştir. İzmit bir sanayi şehri olmasına rağmen sanayi ile birlikte artması beklenen kentsel kalite anlayışından çok çevre kirliliği gibi olumsuzluklardan etkilenmiştir. Özellikle 1950'lerden sonra gerçekleşen plansız yerleşimler kıyıyı olumsuz olarak etkilemesiyle özgün niteliklerini yitiren kentlerin, günümüzde kıyı alanlarını yeniden kamuya sundukları dönüşüm alanlarının gerçekleştiği görülmektedir (Köksal-b, 2008). İşte Sekapark da bu dönüşüm örneklerinden birisidir.

Seka Mülkiyetinin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne devir işleminden sonra alandaki tesislerin ne yapılacağı yolunda Büyükşehir Belediyesi çalışmalara başlamıştır. Merkezi Yönetimin kararıyla kamu yararına rekreasyon alanı yapılması amacıyla Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen SEKA'nın 1 milyon 156 bin metrekarelik arazisi üç etaba ayrılarak projelendirilmiştir (Kocaeli Dergisi, 2007). Bu tarihle birlikte Türkiye'nin ilk geniş çaplı endüstriyel dönüşüm projesi uygulama süreci başlamıştır.

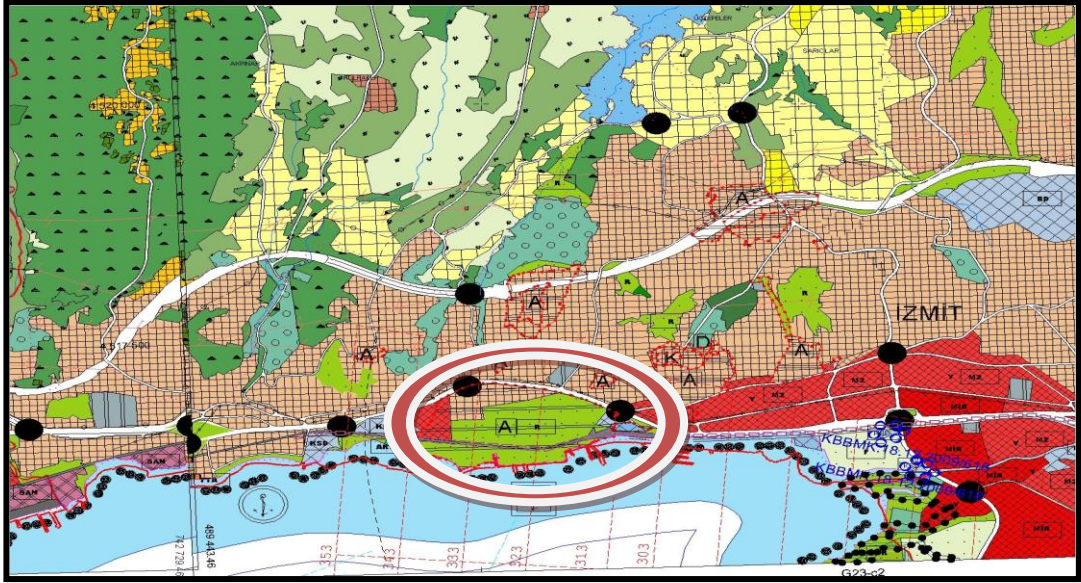
Ancak Seka tesislerinin bulunduğu alan fabrika ilk kurulurken yüzeysel araştırmalarda ortaya çıkan fakat o dönem geçirilen tarihi eserler nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.06.2003 tarih ve 9849 sayılı kararı ile 3. derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiştir. Seka mülkiyeti haricindeki bölgede yapılan koruma amaçlı imar planı Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 11.02.2005 tarih ve 412 sayılı karar ile onaylanmış olup şu an Büyükşehir Belediyesince Revizyon çalışmaları yapılmaktadır. İlk 2 etabı tamamlanan Sekaparkın 3.etabı koruma amaçlı imar planı çalışmaları sona erdiğinde tamamlanabilecektir. Sekapark'ın kente hatta bölgeye

hizmet veren bir yeşil alan olarak değerlendirilmesi ve gerekçeleri ancak üst ölçekli planlama çalışmalarından alt ölçekli planlama çalışmalarına kadar incelendiğinde anlaşılabilir.

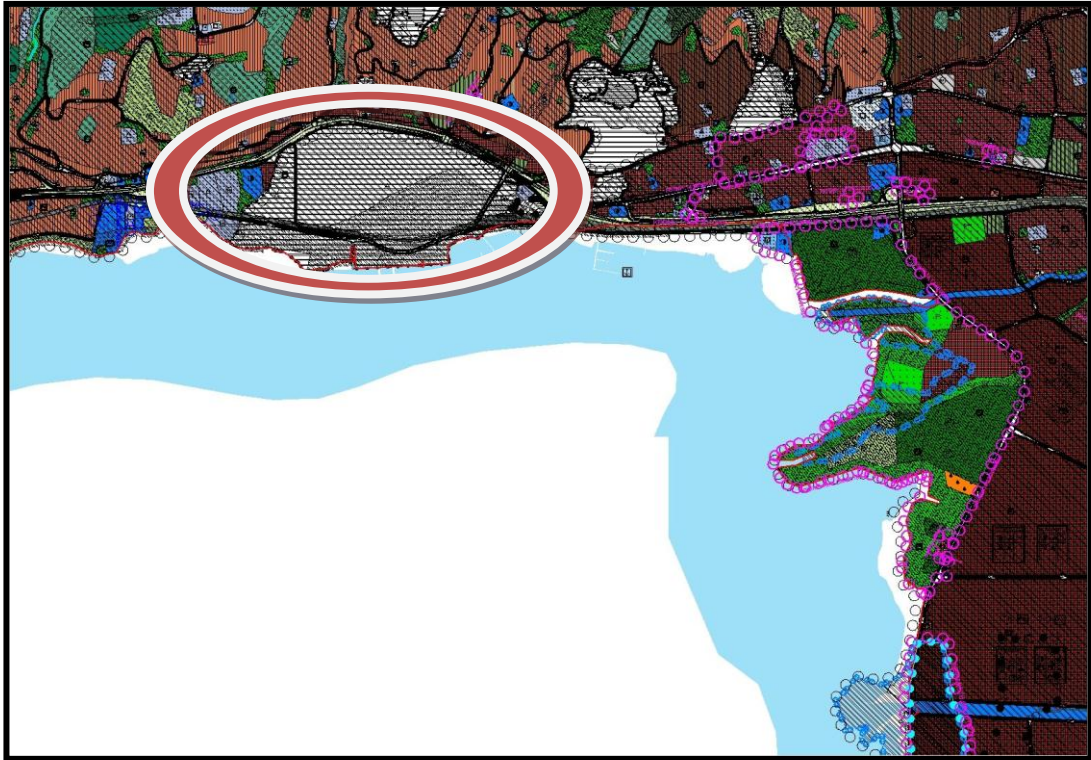


Şekil 6.1 :1/50000 ölçekli çevre düzeni planı örneği (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Plan arşivi-2011).

16.01.2009 tarihli Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planı'nda ise bahse konu alan “Arkeolojik Sit Alanı-Rekreasyon Alanı ve Borusan Mannesman Fabrikasının bulunduğu alan Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.



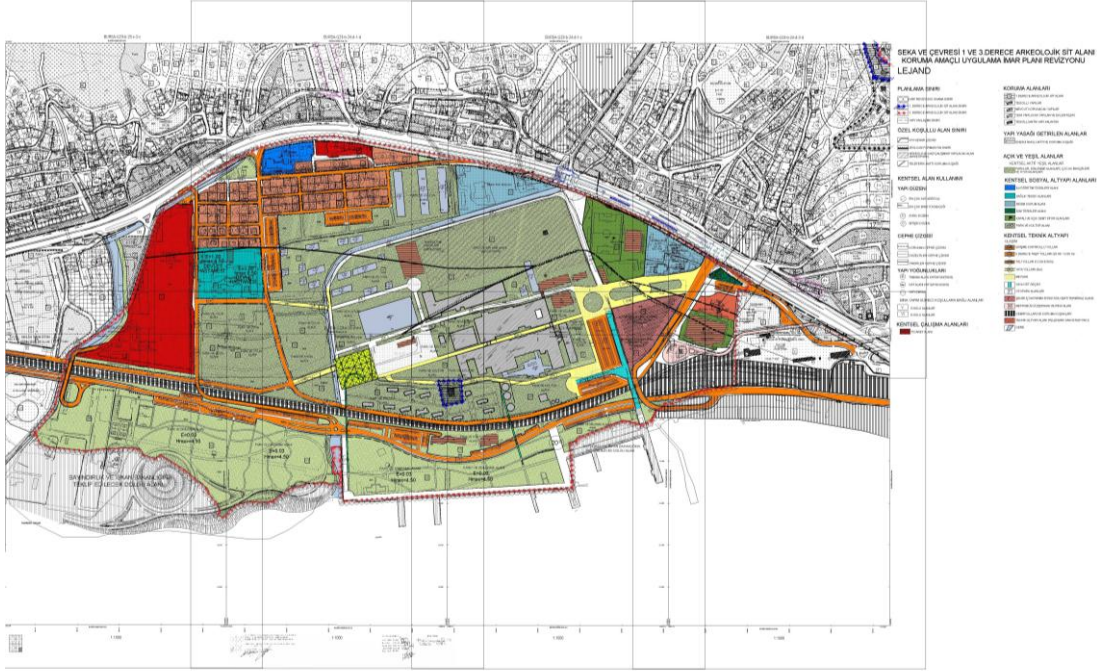
Şekil 6.2 : 1/25000 ölçekli nazım imar planı örneği (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Plan arşivi-2011)



Şekil 6.3 : 1/25000 ölçekli nazım imar planı örneği (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Plan arşivi-2011)

İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Arkeolojik sit” alanında kalması dolayısıyla plan onama sınırı dışında tutulmuştur. Alanda 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı onaması ise Büyükşehir Belediyesi yetkisinde olmadığı için Koruma Kurulu tarafından onaylanmaktadır.Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin

15.10.2010 tarih ve 565 sayılı kararla Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kuruluna gönderilen koruma amaçlı imar planı kurul tarafından 15.03.2011 tarih ve 1871 sayılı kararla onaylanmıştır.



şekil 6.4 :1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı  rneği (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Plan arşivi-2011)

Sekapark Dönüşüm Projesi literatürdeki tüm dönüşüm projeleri gibi çok yönlü bir değişim süreci geçirmektedir. Bu süreci etkileriyle birlikte incelediğimizde Sekapark hem fiziksel, hem ekonomik hem de sosyal bir dönüşüm evresinden geçmektedir.

6.4 Sekaparkın Fiziksel Dönüşümü

Seka Fabrikası yaklaşık 1.200.000 m²'lik bir alanda 1936 yılında kurulmasından itibaren gerek teknolojik gelişmeler gerekse alanda duyulan ihtiyaç doğrultusunda yeni ilavelerle büyüyerek İzmit Kent merkezinde D-100 ile kıyı arasında kalmış bir bölgede konumlanmıştır. Alanın büyüklüğü ve içerisinde yer alan yapılar dolayısıyla etaplamaya gidilmiş ve Sekapark öncelikle rekreatif amaçlı duzenlenmiş olan I. Etap ve II. Etap Projeleri tamamlanmış, asıl Fabrika binalarının, siloların, lojmanların bulunduğu aynı zamanda sit alanı olarak koruma amaçlı imar planı hazırlanan alanın dönüşümü ise III.Etap çalışmalarında gerçekleşecektir.

2007’de tamamlanarak açılışı yapılan Sekapark I.Etabını halkın hizmetine sunmuştur. I.Etap Seka Fabrikasının mülkiyetinde yer alan kıyı ile demiryolu arasındaki bölgeyi kapsamakta olup, bu alan kentin rekreatif ihtiyacını karşılamak üzere çok amaçlı çim sahaları, deniz içinde ahşap iskeleler, çocuk oyun alanları, yeme içme ihtiyacı için kafe ve restoranlar, uçurtma tepesi, futbol, tenis ve basketbol sahaları, mini golf sahası, bisiklet yolu, koşu yolları, kondisyon sahaları, otoparklar, denizin üzerinde yer alan bir sahne, iskele üzerinde köprüler, dere kenarı köprüleri, yapay çim tepeciklerinden oluşmaktadır.



Şekil 6.5 :Fabrikanın konumu-2005 öncesi (Kocaeli Büyükşehir belediyesi Arşivi).

Sekapark’ta kullanım olarak I.Etabın devamı niteliğini taşıyan II.Etap kısmı 2010 yılında açılmıştır. Bu alan restaurant ve kafelerden, yürüyüş ve bisiklet yolları, oyun alanları, kondisyon sahaları, otopark ve 25 adet piknik alanından oluşmaktadır. Bir de alana simgesel bir çeşme yaptırılmıştır. Aslında projenin ilk başlangıcında fabrika binaları ve lojmanlarının bulunduğu bölge II.Etap olarak belirlenmişken Koruma Amaçlı İmar Planı yapım sürecinin uzaması sonucu uygulamaya gecilememiş ve kısıtlar oluşmuştur. Bu sebeple Borusan Mannesman fabrikasının bulunduğu tarafta Plajyolu ile yürüyüş yolu bağlantısını tamamlamak amacıyla bu bölge değerlendirmeye alınmış ve II.Etap olarak bu bölge hizmete sunulmuştur.



Şekil 6.6 :Sekapark I.Etap (Kocaeli Büyükşehir belediyesi Arşivi-2008)



Şekil 6.7 :Sekapark I.Etap uçurtma tepesi (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Arşivi-2008)



Şekil 6.8 :Sekapark I.Etap çocuk oyun alanları (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Arşivi-2008).



Şekil 6.9 :II.Etabın yapım öncesi hali (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Arşivi).



Şekil 6.10 :II.Etap (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Arşivi-2010)

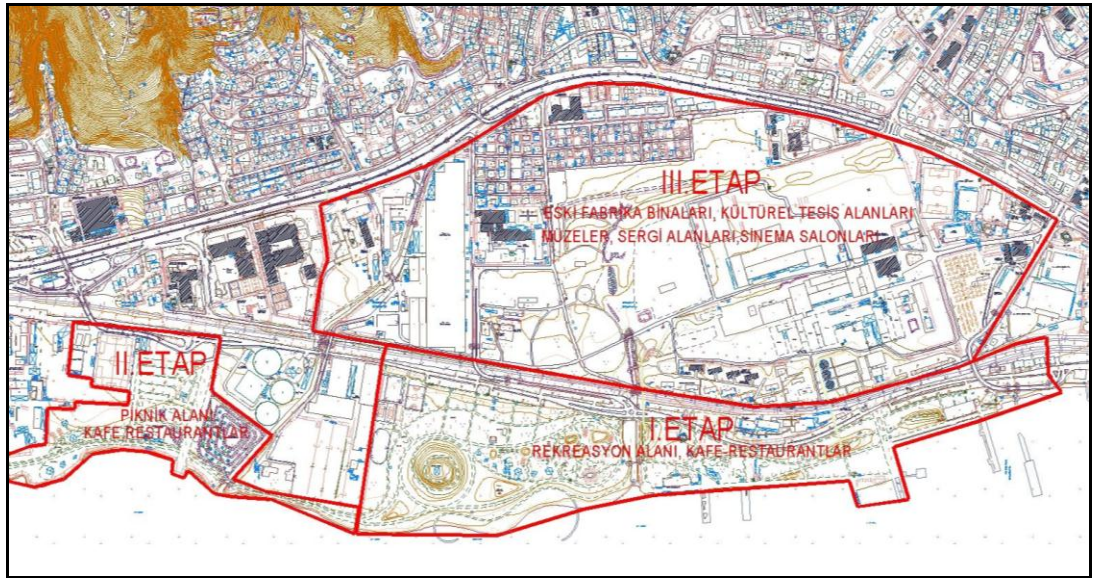


Şekil 6.11 :II.Etap-piknik alanları (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Arşivi-2010).

Sekapark etap etap tamamlanırken kent bütünü içindeki yerini alabilmesi ve kullanıcılar tarafından algılanabilmesi amacıyla da ulaşım konusunda ciddi çalışmalar yapılmıştır. Kentin içinden geçen D-100 karayoluna alternatif yan yol bu alandan geçirilerek erişilebilirliği ve algılanabilirliği arttırılmıştır. Kentiçi D-100 Geçiş Projesi kapsamında Sekaparka girişi sağlayan yeni kavşaklar düzenlenmiştir. Bu oluşumlar altta yer alan gösterimde daha detaylı bir şekilde görülmektedir.



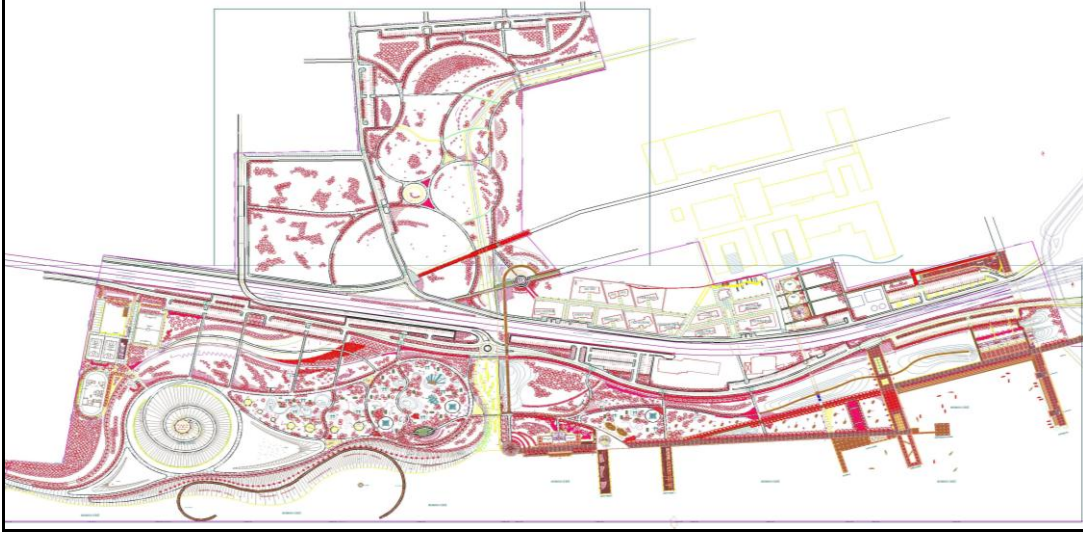
Şekil 6.12 :Düzenlenen kavşaklar (KAİP açıklama raporu, 2010 Utta).



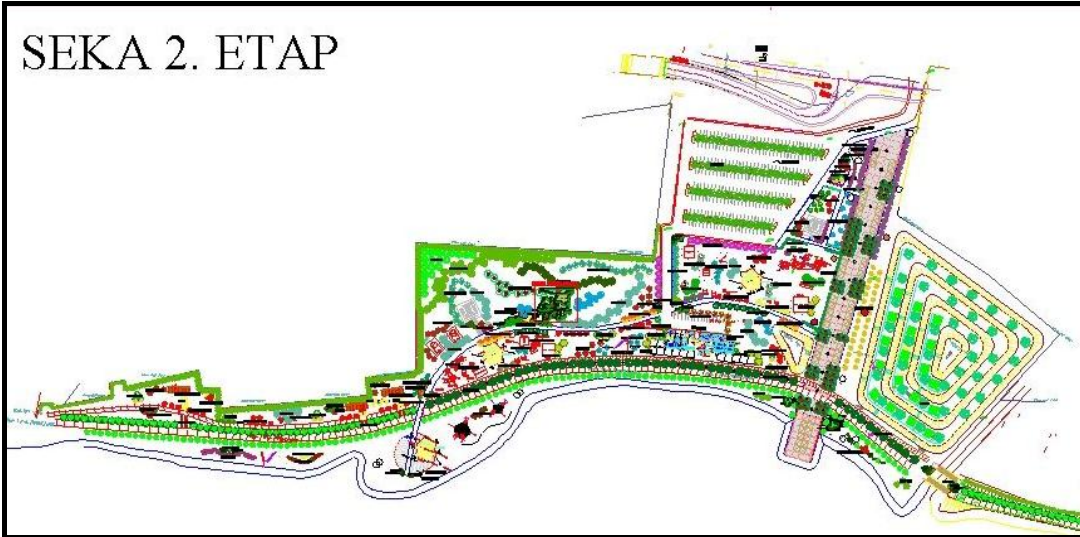
Şekil 6.13 :Sekapark etaplamaları ve fonksiyonlar.(2011)

Projenin ilk aşamasında yapılan etaplamaya göre Rekreasyon Alanı olarak kullanılabilecek ve dönüşümü daha kolay sağlanabilen bölümler I.etap, eski fabrika binalarının bulunduğu bölge II. Etap, Borusan Mannesman Fabrikasının bulunduğu bölge ise III.etap olarak belirlenmiştir. Ancak ilk etap gerçekleşikten sonra II.etap olarak yeşil alanın devamı niteliği taşıyan bir başka bölüm açılmıştır. Sekapark'ın I. ve II. Etapında kente hizmet edecek rekreatif alanlar peyzaj öğeleriyle desteklenerek hizmete sunulmuş, III. Etapda ise Seka mülkiyetinde bulunan eski fabrika binaları,

silolar, depolar ve lojmanlar yeniden işlevlendirilerek kentin kültürel, sanatsal ve sosyal alan ihtiyacını karşılayacaktır.



Şekil 6.14 :Sekapark I.Etap alanı

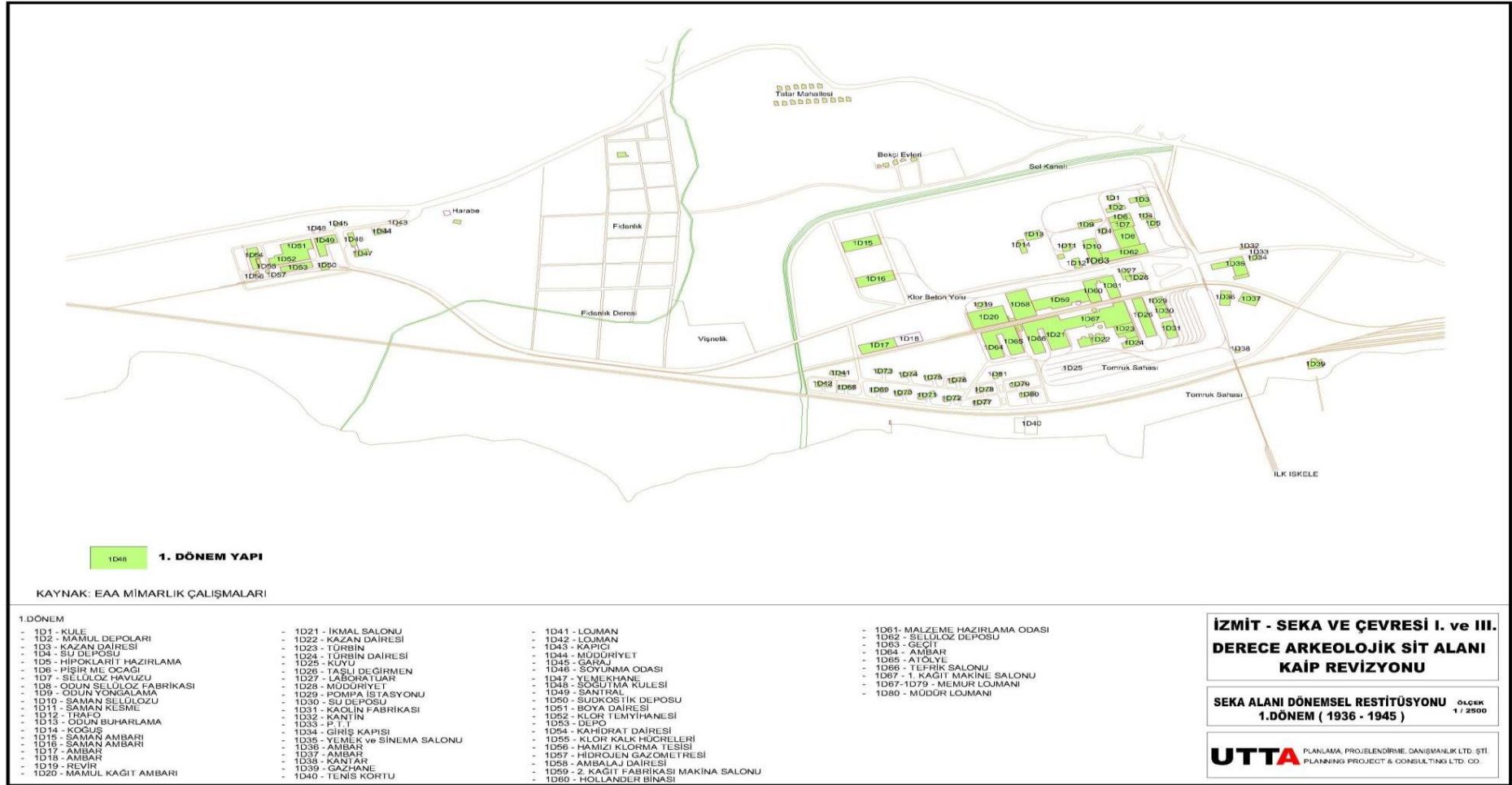


Şekil 6.15 :Sekapark II.Etap alanı

Fabrikanın yer aldığı alandaki yapılaşma sürekli devam etmiş ve Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanırken 6 döneme ayrılmıştır.

Çizelge 6.1 : 1.Dönem : 1934 - Ağustos 1945 yılları arasındaki devreyi kapsar.

03.06.1933	Sümerbank kurulmuştur.
10.07.1934	Sümerbank' a kâğıt fabrikası kurma ve işletme yetkisi veren kararname kabul edilmiştir.
14.08.1934	İzmit Kâğıt Fabrikası'nın (1. Kâğıt Fabrikası) temeli atılmıştır.
18.04.1936	İzmit'te Cumhuriyet döneminin ilk kâğıt numunesi üretilmiştir.
06.11.1936	İzmit Kâğıt ve Karton Fabrikası işletmeye alınmış; İkinci Kâğıt Fabrikasının temelleri atılmıştır.
10.07.1938	Klor-Alkali Fabrikası'nın temeli atılmıştır.
01.03.1941	Kaolin Tesisi işletmeye alınmıştır.
23.06.1943	Sapanca Su Tesisatı devreye girmiştir.
10.02.1944	Paçavra Selülozu Fabrikası üretime başlamıştır.
31.05.1944	Saman ve Paçavra Selülozu Fabrikaları işletmeye alınmıştır.
24.07.1944	İzmit 2. Kâğıt Fabrikası işletmeye alınmıştır.
23.04.1945	Odun Selülozu Fabrikası deneme üretimine başlamıştır.
17.08.1945	Odun Selülozu ve Klor-Alkali Fabrikaları işletmeye alınmıştır.

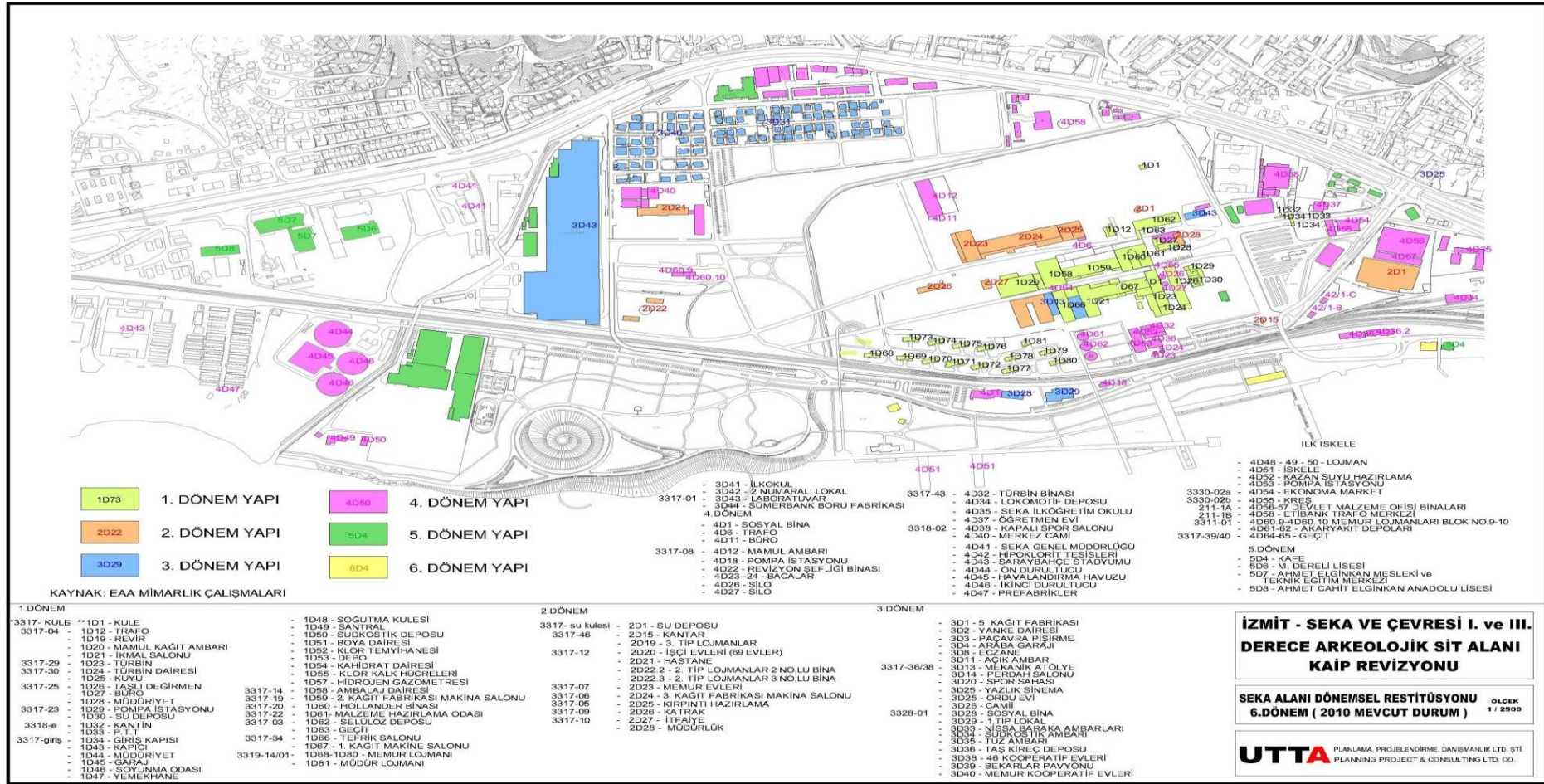


Şekil 6.16 :1. dönem yapıları (KAİP açıklama raporu, 2010 Utta).

Birinci dönemle başlayan yapılaşma süreci yıllar içinde gerçekleşen fabrika eklenmeleri ve tesislerle altıncı döneme kadar devam etmiştir ve fabrika bugünkü halini almıştır. Ara dönemde gerçekleşen eylemleri sıralamak yerine birinci dönemle son dönem olan altıncı dönem bilgileri verilerek gerçekleşen değişim ortaya konulmuştur.

Çizelge 6.2 : 6. Dönem: Mart 2005 – mevcut durum (Nisan 2011)

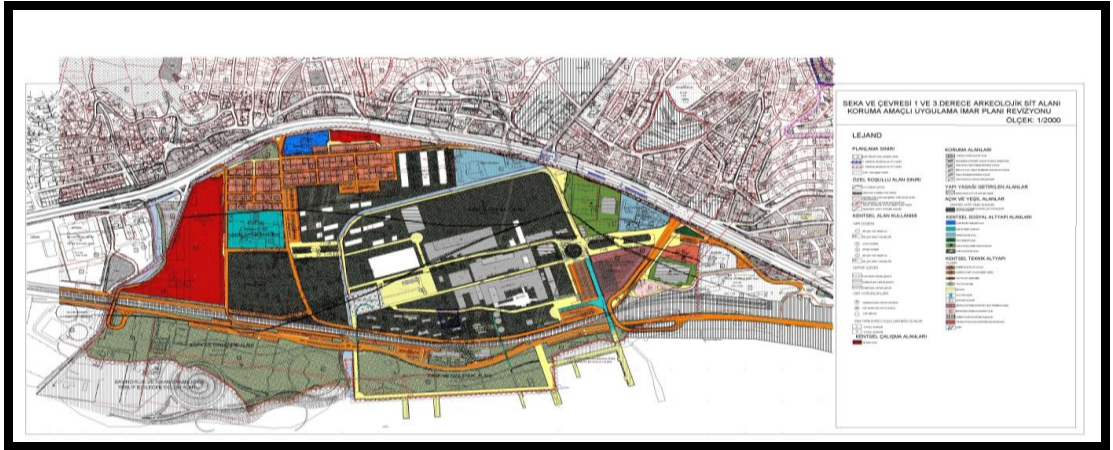
2005-2009	Fabrika'nın işçi konutları, vazife evleri, 4. kağıt fabrikası, çok sayıda atölye binası, kıyıdaki üretim yapılarının bileşenleri ve bazı donanımlar Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından yıkılmış veya hurda olarak satılmıştır.
2005-2006	SEKA'nın demiryolu ile Körfez arasındaki kısmı SEKA Park olarak düzenlenmiş ve kullanıma açılmıştır.
2008-....	SEKA 1. Kağıt Fabrikası'nın kağıt müzesi ve bilim merkezi olarak projelendirilme süreci başlamıştır.
2009 - 2011	SEKA Koruma Amaçlı İmar planının revizyonu süreci



Şekil 6.17 :6. dönem yapıları (KAİP açıklama raporu, 2010 Utta).

Yukarıdaki tarihsel süreç ve haritalar (İzmit- Seka ve çevresi 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanı KAİP (koruma amaçlı imar planı) revizyonu araştırma raporu-2010-utta) dan derlenmiştir.

Tüm bu tarihsel sürecin ve mevcutta bulunan yapıların değerlendirmesi sonucunda şu an onay aşamasında olan İzmit-Seka ve Çevresi I. Ve III. Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar planı oluşmuştur. Sekaparkın III.Etap kısmı da bu Koruma Amaçlı İmar Planının uygulamaya geçilmesiyle son bulacak ve rekreatif amaçlı kullanılan ilk etaplar sosyal ve kültürel anlamda desteklenmiş olacaktır.



Şekil 6.18 :III.Etap -İzmit- Seka ve çevresi 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanı KAİP -2011

Sekapark III. Etabında sit alanında yer alan eski fabrika alanı içerisinde yeniden işlevlendirilen alanlar ve yeni fonksiyonlar aşağıda yer almaktadır.

1) Selüloz Kulesi

Yeni Fonksiyonu:

Seka anıtı ve seyir kulesi

2) Mekanik Atölye

Yeni Fonksiyonu:

Spor merkezi

Spor kulüpleri temsilcilikleri

Fitness salonu

Masa tenisi/ Güreş / Uzakdoğu Sporları

3) Silolar

Yeni Fonksiyonu:

Kafe

Çatıda seyir terasları

Bu üç silo çelik bir köprü ile birbirine bağlanıp sahil ile bağlanmıştır.

4) Lojmanlar Bölgesi

Yeni fonksiyonu:

Kafeler sokağı

İnternet kafe

Kitap/müzik satış yerleri

Hediyelik eşya satış birimleri

Sosyal kulüpler/dernekler

5) Enerji Santralleri ve Bacaları

Bacalar simgesel olarak korunacaktır ve özel aydınlatma projesi

hazırlanmıştır.

6) İtfaiye Binası

Kültür/ sanat merkezi/ tematik müze olarak düzenlenmiştir

7) 1 Numaralı Kâğıt Fabrikası:

Yeni Fonksiyonlar:

Seka Kâğıt Müzesi.

Görsel sanatlar merkezi.

Sinema, tiyatro, fotoğrafçılık, modern dans atölyelerinin yer aldığı kültür merkezi

Endüstriyel tasarım galerileri

Eğitim merkezi

8) 2 Numaralı Kâğıt Fabrikası

Yeni Fonksiyonları:

Sanat atölyeleri

Konferans salonu ve toplantı salonları

Halk oyunları gösteri merkezi

Sahne sanatları gösteri merkezi

Kafe ve restoranlar

Cep tiyatrosu

Kütüphane

9) 3 Numaralı Kâğıt Fabrikası

Yeni Fonksiyonları:

Toplantı ve seminer salonları

Konser ve Sergi salonu

Restoran ve Kafeler

10) 4 Numaralı Kâğıt Fabrikası

Yeni Fonksiyonlar:

Sosyal amaçlı toplanma salonları

Düğün ve nikâh salonları

Eğlence merkezi

Bowling salonu

Restoran ve kafeler

6.5 Sosyal Dönüşüm

Bu dönüşüm projesi ile kent ve kıyı arasındaki ilişki farklı fonksiyonlarla sağlanmaktadır ve daha sonraki etaplarda gelişecek yeniden işlevlendirilme çalışmalarıyla fiziksel ve mekansal dönüşümün yanısıra sosyal ve kültürel boyutta da kentli üzerinde değişime neden olacaktır (Utta, 2010).

Söz konusu dönüşümün tamamen gerçekleşmesi durumunda yıl boyu, 7/24 aktif olarak kullanılacak farklı fonksiyonlarla geliştirilen , sadece alan içinde değil, kent içerisinde yer alan diğer fonksiyonlarla da kurulacak güçlü ilişkilerin yer alması kaçınılmaz bir durumdur.

Fiziksel Dönüşümde çevrenin gelişimi, yapılaşma durumu ile büyük bir etki yaratan Seka Kağıt Fabrikasının aşağıda yer alan kronolojik sıralamadaki olaylarla da sadece Seka alanında değil kente sosyal hizmetler ve iletişim yoluyla kültürel anlamda katkı sağladığı ortaya çıkmaktadır.

1937 İzmit Kağıtspor Kulübü kuruldu. .

1941 İşçilere ücretsiz öğle yemeği verilmeye başlandı.

04.09.1944 Selüloz Sanayi Müessesesi Çırak Okulu açıldı.

21.06.1956 SEKA POSTASI yayın hayatına başladı.

01.07.1961 SEKA Çocuk Dostları Derneği kuruldu

24.05.1967 SEKA Memurları Hizmetlileri Sağlık ve Koruma, Yardımlaşma Derneği kuruldu.

05.08.1970 SEKA Yönetim Kurulu'na ilk işçi temsilcisi katıldı.

07.05.1973 T.C. SEKA Memurları Yardımlaşma Vakfı kuruldu.

05.08.1983 Çırak Okulu'nun adı "SEKA Mehmed Ali Kâğıtçı Meslek Kursu" olarak değiştirildi

1984 SEKA Dergisi yayın hayatına başladı.

20.06.1994 Türkiye Selüloz ve Kâğıt Sanayii Kamu Çalışanları sendikası (SEJAM-SEN) kuruldu.

06.11.1994 SEKA Mehmed Ali Kâğıtçı Müzesi açıldı.

Her ne kadar alanda gerçekleşen sosyal aktivitelerden bahsediliyorsa en büyük sanayi kuruluşlarından birisiyle birlikte gecekondulu alanlarının gelişimi de kaçınılmaz bir sonuç olmuştur ve İzmit için ilk gecekondulaşma süreci başlamıştır.

Tüm bunların yanısıra fabrika içerisinde çırak kursu, kalfa kursu, usta kursu olmak üzere ilk eğitim 1938'de başlamıştır Ayrıca, ilk kâğıtçılık okulu burada açılarak yetişen çocuklar fabrikada daha sonra işçi olmuşlardır. Bir yandan da kadın ve erkeklerin aynı ortamda çalışmaları kadın-erkek ilişkisi bağlamında toplumsal yapının düşünce eğilimini değiştirmiştir. Fabrika içerisinde yer alan sinema salonu, bu salonda düzenlenen partiler, konferanslar, düğünler fabrika içerisinde yaşayan ve çalışan kesimin kent içerisinde yer alan diğer yaşayanların da kaynaşmasını sağlayan etkinlikler olmuştur. Ayrıca 1937 yılında iyi sporcular yetiştirmeyi amaçlayan

Kağıtspor Kulübünün kurulmasıyla zamanla kulübe hizmet edecek futbol ve basketbol sahalarının, tenis kortlarının, yüzme havuzlarının açılmasına sebep olmuş ve düzenlenen spor etkinlikleri kent içinde yaşayan kitlenin bir araya gelmesine olanak tanımıştır.

Sekapark bugünkü kullanım fonksiyonları ile tüm Kocaeli kentine hizmet eden sosyal bir buluşma mekanı olmuştur. Sekapark bünyesinde düzenlenen resmi bayramlarda özellikler 19 Mayıs'da düzenlenen Gençlik Şölenleri ve 23 Nisan'da düzenlenen birçok yabancı ülkeden de gelen çocukların da katılımıyla gerçekleşen 23 Nisan Şenliği, Yemek Yarışması, Güreş Gösterileri, Lale Festivali, konserler gibi halkın katılımını ve kaynaşmasını sağlayan etkinlikler düzenlenmektedir. Haftasonu ve haftaiçi İzmit halkı için yeme-içme mekanlarıyla bir buluşma noktası, dinlenme mekanı niteliği taşıyan Sekapark spor alanları, yürüyüş parkurları, bisiklet yolları ve yeşil alanları ile de kamunun yirmidört saat hizmetine açık bir alandır. Üçüncü Etapın gerçekleşmesiyle birlikte kurulacak olan müzeler, kültür ve sergi salonları gerek Sekapark Çevresinde yaşayanların gerekse Kocaeli genelinde yaşayan tüm halkın kültürel ve sosyal anlamda gelişmesi için önemli bir adım olması beklenmektedir.(Kocabaşoğlu ve diğerleri,1996)

6.6 Ekonomik Dönüşüm

Seka Fabrikası ekonomik anlamda irdelendiğinde, hergün borcu artarak devletin üstünde ağır bir yük olmaya başlamıştır. Bu sadece Seka için geçerli bir durum olmayıp o sıkıntıların yaşandığı dönemde eskiden kurulmuş devlet bünyesinde bulunan çoğu endüstri kuruluşunun genel bir sorunu olmaktaydı. Yapılan özelleştirme girişimleri işçilerin grevleri sonucu başarılı olmayınca merkezi yönetim Seka ve arazisini büyükşehir belediyesine devretmiştir. Fabrikanın kapatılmaması için büyük mücadele veren yaklaşık 700 fabrika çalışanının mağdur edilmemesi için tüm çalışanlar meslekleri ve iş tecrübelerine göre Kocaeli Büyükşehir Belediyesi bünyesinde farklı birimlere yerleştirilmişlerdir. Her ne kadar işsiz kalmamış olsalar da fabrika ortamındaki aynı ekonomik koşullar sağlanmadığı için ekonomik anlamda sarsıntıya yol açılmıştır.

SEKA Alanı'nın kıyı kesiminde yapılan I. ve II. Etaptaki düzenlemeler dinlence-eğlence odaklı olup söz konusu mekanların işletme gelirleri bu alana yapılan yatırımın geri dönüşüne neden olmuştur. Ancak buradaki açık alan düzenlemeleri

geri dönüşü hemen sağlayamadığından projenin çok da fizibil olması mümkün değildir.

III.Etap kapsamında ise düşünülen fonksiyonlar halkın kullanımına açık sergi salonları, kongre salonları, müzeler gibi fonksiyonlar içerdiğinden fizibilite açısından değerlendirmek daha da zor olacaktır. (İzmit- Seka ve çevresi 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanı kaip revizyonu araştırma raporu (koruma amaçlı imar planı-utta))

6.7 Bölüm Sonucu

Seka Fabrikası tarihsel sürecinde Cumhuriyetimizin başlangıç yıllarında temeli atılan önemli bir sanayi kuruluşuyken zaman içerisinde gerek teknolojik ilerlemeler gerek özel sektörün daha ucuz üretim sağlaması ve daha yeni donanımlara sahip olması, gerekse farklı rakiplerinin oluşması sonucu sürekli zarar eden bir fabrika durumuna gelmiştir.Tüm bu sebepler sonucunda fabrika 2004 yılında özelleştirme kapsamına alınmış ancak özelleştirme işlemi gerçekleşmeden tüm fabrika ve arazisi Kocaeli Büyükşehir Belediyesine kamusal amaçla kullanılmak üzere devredilmiştir. Söz konusu alan eskiden sanayi alanı olarak planlı iken yeni projeyle birlikte üst ve alt ölçekli planlarda Rekreatyon Alanı olarak tanımlı aynı zamanda arkeolojik sit alanı ilan edildiğinden koruma amaçlı imar planı bulunmaktadır. Seka Kağıt Fabrikasının gücünü elde etmesi ve ayakta durma süreci yaklaşık 70 yıllık bir süreci kapsarken Sekanın Sekaparka dönüşümü 2005 yılından günümüze kadar 6 senelik bir süreci kapsamaktadır ve hala etapların yapımı devam etmektedir.

Bir dönüşüm projesi sadece gerçekleşen fiziksel değişimi ifade etmez aynı zamanda ekonomik ve sosyal yönden değişimleri de kapsar. Sekapark Endüstri Alanı Dönüşümü de fiziksel mekanda kıyının kent için rekreatif amaçlı kullanımına açılmasıyla fiziksel mekanda başlamış, ancak etkileşimleriyle birlikte hem ekonomik hem de sosyal anlamda değişimleri de beraberinde getirmiştir. Rekreatyon alanı olarak kamuya hizmet ediyor olması, eski fabrika alanında verilen yeni işlevlerle daha fazla sosyal olanak oluşturması sosyal değişimi destekleyici unsurlardır. Fabrika alanının kapatılması ile istihdam kaybı gibi gözükken durum söz konusu işçilerin Büyükşehir Belediyesi bünyesinde çalıştırılmasıyla bir sorun olmaktan çıkmıştır. Alanda oluşturulan yeni düzenlemeler sonucu temizlik, bakım, güvenlik, hizmet gibi alanlarda yeni

istihdam grupları da oluşturulmuştur. Sekaparkla birlikte çevresinde de bir değişim söz konusu olup yakın çevresinde parsel bazında olmak üzere yeni konut birimleri oluşmaktadır. Alanda oluşan ekonomik anlamda değer artışı ise anket çalışması ile sorgulanmaya çalışılmıştır. Bu amaçla bir sonraki bölümde anlatılan anket çalışması yapılmış ve Sekaparkla birlikte gerçekleşen değer artışı ve kentsel yaşam kalitesi ortaya konulmuştur.

7. ANKET ÇALIŞMASI VE SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapılan anket çalışmasının amacı Seka Fabrikasına yeniden kazandırılan Sekapark işlevinin başarılı olup olmadığının, kullanıcıların bu alan için ne düşündüklerinin, alanda oluşan kentsel kalite ve değer artışının ortaya çıkartılmasıdır. Bu amaçla alanda haftasonu gerek zaman gerekse maliyet kısıtlılığı nedeniyle 104 adet ziyaretçi anket görüşmesi yapılarak, SPSS programında veritabanı oluşturulmuş ve tez kapsamında belirlenen hipotezler test edilmiştir. “Sekapark Kentsel Dönüşüm Projesi kentte kentsel kalite ve değer artışı yaratmıştır.” ifadesi tezin temel hipotezi olup aşağıdakiler de alt hipotezler olarak yer almaktadır.

-“Sekapark Dönüşüm Projesi başarılı bir dönüşüm örneği olduğunu düşünenler ile kentsel yaşam kalitesi ve gayrimenkul değerlerinin arttığını düşünenler arasında pozitif bir ilişki vardır.”,

- “Kullanıcıların gelir düzeyi ile verebilecekleri kira oranı arasında bir ilişki vardır”,

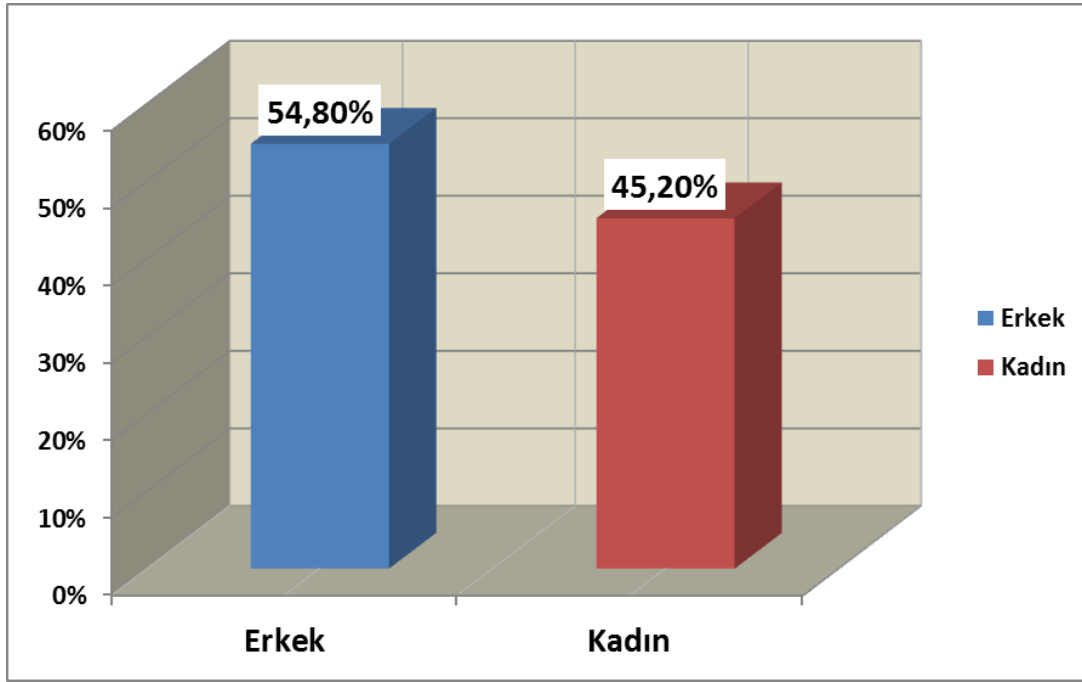
- “Rekreasyon ihtiyacını karşılaması, ulaşımın kolay olması, çevre kirliliğinin azalması, sosyal buluşma mekanı olması Sekaparkın kentsel yaşam kalitesini arttırdığının göstergeleridir.”

Ankette yer alan 1.sorudan 7.soruya kadar olan kısım kullanıcıların profilini ortaya koyan sorulardan oluşmaktadır. İkinci kısım, 7.sorudan 17.soruya kadar olan kısım olup Sekaparka ziyaret sıklığı, ulaşım türü, hangi amaçla kullanıldığı, Seka Fabrikası döneminde kullanım amacıyla şimdiki amacının karşılaştırılması, dönüşüm sürecinden haberdar olup olunmadığı, oluşan değer artışının kira değeriyle tespitine yönelik sorulardan oluşmaktadır. Üçüncü kısım ise 17.sorudan 25.soruya kadar kullanıcının algılamasının değerlendirildiği likert ölçeğine göre hazırlanmış sorulardan oluşmakta olup bu sorular kentsel yaşam kalitesini ortaya koyan öğelerden sosyal buluşma mekanı, ulaşım kolaylığı, çevre kirliliğinin azalması, yeşil alan ihtiyacını karşılaması gibi faktörlerden oluşmaktadır.

7.1 Kullanıcı Profil Soruları

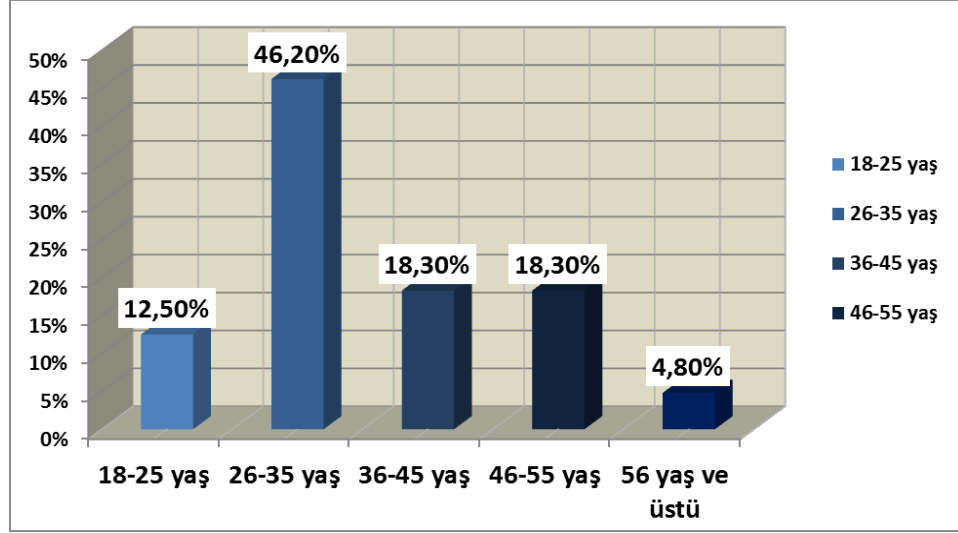
Yukarıda da bahsedildiği gibi ilk bölüm soruları 1.sorudan 7.soruya kadar olan kısmı kapsamaktadır. Bu bölümde kullanıcının yaşı, mesleği ve gelir durumu gibi demografik yapıyı ortaya koyacak genel sorular yer almaktadır.

İlk sorunun cevabı olan cinsiyete göre bireylerin dağılımları aşağıdaki Şekil 7.1'e yansıtılmıştır. Buna göre ankete katılanların %45,2'si Kadın (47 kişi) ve %54,8'i Erkektir (57 kişi).



Şekil 7.1 :Cinsiyet dağılımı

Anket yapılan bireylerin yaşlarına göre dağılımları Şekil 7.2'ye yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %12,5'i 18-25 yaş(13 kişi), %46,2'si 26-35 yaş (48 kişi), %18,3'ü 36-45 yaş (19 kişi) ve %18,3'ü 46-55 yaş(19 kişi) aralığındadır. Bireylerin %4,8'i 56 yaş ve üstündedir. (5 kişi) Sonuçta anket yapılan bireylerin %50'sinden fazlasının 18-35 yaş aralığında olduğu tespit edilmiş olup ziyaretçilerin büyük çoğunluğunun genç nüfus aralığında olduğu söylenebilir.



Şekil 7.2 :Yaş dağılımı

Çizelge 7.1 : Eğitim durumları

Eğitim	N	%
İlkokul altı	4	3,8
İlkokul	6	5,8
Ortaokul	4	3,8
Lise	32	30,8
Üniversite	46	44,2
Yüksek Lisans ve Üstü	12	11,5
Toplam	104	100,0

Anket yapılan bireylerin eğitim durumlarına göre dağılımları Çizelge 7.1'e yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %3,8'i ilkokul altı yani okur-yazar düzeyinde ancak ilkokuldan mezun olamamıştır (4 kişi). %5,8'i ilkokul (6 kişi), %3,8'i ortaokul (4 kişi), %30,8'i lise (32 kişi), %44,2'si üniversite (46 kişi) ve %11,5'i yüksek lisans ve üstü (12 kişi) mezunudur. Anket yapılan örneklem kapsamında, Sekaparkı ziyaret eden bireylerin büyük çoğunluğunun lise, üniversite veya yüksek lisans mezunu olması sebebiyle ziyaret edenlerin eğitim seviyelerinin yüksek olduğu söylenebilir.

Çizelge 7.2 :Mesleklere göre dağılım

Meslek	N	%
Öğrenci	4	3,8
Memur	21	20,2
Serbest Meslek	7	6,7
Emekli	6	5,8
İşçi	38	36,5
Diğer	28	26,9
Toplam	104	100,0

Anket yapılan bireylerin mesleklerine göre dağılımları yukarıdaki Çizelge 7.2’ye yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %3,8’i öğrenci (4 kişi), %20,2’si memur (21 kişi), %6,7’si serbest meslek (7 kişi), %5,8’i emekli (6 kişi), %36,5’i işçi (38 kişi) ve %26,9’u diğer meslek gruplarında çalışmaktadır.(28 kişi) Diğer meslek gruplarında ise muhasebeci, evhanımı, mühendis, kaptan, iletişim danışmanı, ilaç mümessili, mimar gibi meslekler yer almaktadır. Dolayısıyla örneklem çok fazla kullanıcı çeşitliliğine sahiptir.

Çizelge 7.3 :Gelir dağılımları

Gelir	N	%
0-1000 TL	23	22,1
1001-1500 TL	28	26,9
1501-2000 TL	27	26,0
2001-2500 TL	16	15,4
2501 TL ve üstü	10	9,6
Toplam	104	100,0

Anket yapılan bireylerin gelir dağılımları yukarıdaki çizelgeye yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %22,1’i 0-1000 TL (23 kişi), %26,9’u 1001-1500 TL (28 kişi), %26’sı 1501-2000 TL (27 kişi), %15,4’ü 2001-2500 TL (16 kişi) aralığında gelire sahiptir. Bireylerin %9,6’sı ise 2501 TL ve üzeri gelire sahiptir. (10 kişi) Sonuç olarak ziyaretçilerin büyük bir kısmı 1000-1500 lira ve 1500-2000 lira gelir aralığında yer almaktadır. En son istatiki verilere gre Türkiye’de kişi başına düşen yıllık gelir 12 bin 321 dolar olması nedeniyle kişi başına düşen aylık gelir yaklaşık

olarak 1600 liradır. Dolayısıyla katılımcıların çoğunun aylık geliri Türkiye ortalaması düzeyinde ve üstünde yer almaktadır.

Çizelge 7.4 :Bireylerin yaşadıkları ile göre dağılım

İl	N	%
Kocaeli	101	97,1
İstanbul	2	1,9
Sakarya	1	1,0
Toplam	104	100,0

Anket yapılan bireylerin yaşadıkları il merkezlerine göre dağılımları Çizelge 7.4'e yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %97,1'i Kocaeli'de (101 kişi), %1,9'u İstanbul'da (2 kişi) ve %1'i Sakarya'da yaşamaktadır(1 kişi). Sekapark genelde İzmit sınırlarındaki bireylerin kullandığı bir alan olmakla birlikte zaman zaman şehir dışından- komşu illerden de ziyaret edenlerin olduğu bir rekreasyon alanıdır.

Çizelge 7.5 :Bireylerin Kocaeli'de yaşadıkları ilçelere göre dağılımı

İlçe	N	%
İzmit	74	74,1
Körfez	8	7,7
Derince	7	6,7
Kartepe	3	2,9
Gölcük	5	4,8
Başiskele	4	3,9
Toplam	101	100,0

Ankete Kocaeli ilinden katılan bireylerin yaşadıkları ilçeye göre dağılımları Çizelge 7.5'e yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %74,1'i İzmit (77 kişi), %7,7'si Körfez (8 kişi), %6,7'si Derince (7 kişi), %2,9'u Kartepe (3 kişi), %3,9'u Başiskele (4 kişi) ve %4,8'i Gölcük (5 kişi) ilçesinde yaşamaktadır. Dolayısıyla anket yapılan bireylerin büyük çoğunluğunun İzmit Merkezde yaşadığı sonucu çıkmıştır. Alanın İzmit Merkezde yer alması nedeniyle kullanıcıların çoğunluğunun da yakınlık sebebiyle İzmit Merkezden olması doğal bir sonuçtur.

7.2 Sekaparkın Kullanımı ve Dönüşümüne Yönelik Sorular

İkinci bölüm soruları 7.sorudan 17.soruya kadar olan kısmı kapsamaktadır. Bu sorulardan alınan cevaplarla Sekaparka gelen kullanıcıların ulaşım türleri, hangi sıklıkla ziyaret ettikleri, katıldıkları festivaller, dönüşüm sürecinden haberdar olup olmadıkları, Sekaparka yakın oturmak isteyip istememeleri, yakın bir eve ne kadar kira verebilecekleri, başka bir fonksiyon önerip önermemeleri ile ilgili bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır.

Çizelge 7.6 :Ulaşım türü

Ulaşım	N	%
Belediye Otobüsü	23	22,1
Özel Halk Otobüsü	8	7,7
Özel Araç	57	54,8
Ticari Taksi	4	3,8
Yaya	12	11,5
Toplam	104	100,0

Ankete katılan bireylere “Sekaparka ulaşımınızı hangi ulaşım aracı ile sağlıyorsunuz” sorusu sorulmuş bireylerin vermiş olduğu cevapların dağılımları yukarıdaki Çizelge 7.6’ya yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %22,1’i Belediye Otobüsü (23 kişi), %7,7’si Özel Halk Otobüsü (8 kişi), %54,8’i Özel Araç (57 kişi), %3,8’i Ticari Taksi (4 kişi) ve %11,5’i Yaya (12 kişi) cevabını vermiştir. Dolayısıyla özel araç kullanımının toplu taşıma araçlarının kullanımına göre daha yoğun olduğu gözlemlenmektedir.

Çizelge 7.7 :Ziyaret sıklığı

Ziyaret Sıklığı	N	%
Haftada 1 den Fazla	18	17,3
2 Haftada 1 den Fazla	22	21,2
Ayda 1-2 kez	47	45,2
Yılda birkaç kez	17	16,3
Toplam	104	100,0

Ankete katılan bireylere “Sekaparkı hangi sıklıkta ziyaret ediyorsunuz” sorusu sorulmuş bireylerin vermiş olduğu cevapların dağılımları yukarıdaki Çizelge 7.7’ye yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %17,3’ü haftada 1 den fazla (18 kişi), %21,2’si 2 haftada 1 den fazla (22 kişi), %45,2’si ayda 1-2 kez (47 kişi) ve %16,3’ü yılda birkaç kez (17 kişi) cevabını vermiştir. Katılanların büyük çoğunluğu Sekaparkı ayda bir-iki kez kullandığını ifade etmiştir.

Çizelge 7.8 :Ziyaret etme amaçları

Ziyaret Amacı	N(%)	
	Evet	Hayır
Yemek	51(49,0)	53(51,0)
Spor	18(17,3)	86(82,7)
Eğlence	15(14,4)	89(85,6)
Gezinti	83(79,8)	21(20,2)
Festival	7(6,7)	97(93,3)

Araştırma kapsamındaki bireylere Sekaparkı ziyaret etme amaçları sorulmuş, bireylerin vermiş oldukları cevapların dağılımları yukarıdaki Çizelge 7.8’e yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %49’u ziyaret amacının yemek (51 kişi), %17,3’ü spor (18 kişi), %14,4’ü eğlence (15 kişi), %79,8’i gezinti (83 kişi) ve %6,7’si festival (7 kişi) olduğunu belirtmiştir. Anket yapılan bireylerin büyük çoğunluğunun Sekaparka gezinti ve yemek yemek amacıyla geldikleri belirlenmiştir.

Çizelge 7.9 :Sekaparkta düzenlenen etkinliklere katılma durumu

Etkinlik Adı	N(%)	
	Evet	Hayır
Güreş Festivali	22(21,2)	82(78,8)
Lale Festivali	43(41,3)	61(58,7)
Yemek Yarışması	7(6,7)	97(93,3)
23 Nisan Şenliği	15(14,4)	89(85,6)
Gençlik Festivali	12(11,5)	92(88,5)
Konser vb.	30(28,8)	74(71,2)

Anket yapılan bireylerin Sekaparkta düzenlenen etkinliklere katılma durumlarına göre vermiş oldukları cevapların dağılımları Çizelge 7.9’a yansıtılmıştır. Verilen

cevaplar birden fazla seçenek içerebildiği için değerlendirme sadece bir etkinliğe katılım üzerinden gerçekleştirilmiştir. Buna göre bireylerin %21,2'si sadece Güreş Festivaline (22 kişi), %41,3'ü sadece Lale Festivaline (43 kişi), %6,7'si sadece Yemek Yarışmasına (7 kişi), %14,4'ü sadece 23 Nisan Şenliğine (15 kişi) ve %11,5'i sadece Gençlik Festivaline (12 kişi) katılmıştır. Bireylerin %28,8'i ise sadece Konser vb.(30 kişi) etkinliklere katılmıştır. Anket yapılan bireylerin büyük çoğunluğu Lale Festivaline katılmıştır.

Çizelge 7.10 :Sekaparkın III. Etap dönüşüm sürecini hangi yolla öğrendikleri bilgisi

Bilgi	N(%)	
	Evet	Hayır
Yerel Basın	37(35,6)	67(64,4)
Belediyenin Duyuruları	21(20,2)	83(79,8)
İnternet	9(8,7)	95(91,3)
Sivil Toplum Kuruluşlarıyla Toplantılar	5(4,8)	99(95,2)
Ulusal Basın	1(1,0)	103(99,0)

Anket yapılan bireylerin Sekaparkın III. Etap dönüşüm sürecini hangi yolla öğrendiklerine göre dağılımları Çizelge 7.10'a yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %35,6'sı Yerel Basın (37 kişi), %20,2'si Belediyenin Duyuruları (21 kişi), %8,7'si İnternet (9 kişi), %4,8'i Sivil Toplum Kuruluşlarıyla Toplantılar (5 kişi) ve %1'i Ulusal Basın (1 kişi) aracılığıyla bilgi edindiklerini ifade etmişlerdir. Sonuç olarak halkın bilgilendirilmesi konusunda yerel basın ve belediye duyuruları önemli bir yer tutmaktadır.

Çizelge 7.11 :Seka fabrikası kapatılmadan önce faydalanılan sosyal etkinlik

	N(%)	
	Evet	Hayır
Sosyal Etkinlikten Faydalanma	19(18,3)	85(81,7)

Anket yapılan bireylerin Seka Fabrika kapatılmadan önce faydalandıkları sosyal etkinliklerin olup olmadığına göre dağılımları Çizelge 7.11'e yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %18,3'ü sosyal etkinliklerden faydalandığını ifade ederken (19 kişi),

%81,7'si Seka fabrikası kapatılmadan önce sosyal etkinliklerden faydalanmadığını belirtmiştir (85 kişi).

Seka fabrikası kapatılmadan önce sosyal etkinliklerden faydalandığını belirten 19 bireyin tamamı sosyal etkinlik olarak Sinema Salonlarını kullandığını belirtmiştir.

Çizelge 7.12 :Sekapark ve çevresine yakın bir yerde oturma istek durumu

	N(%)	
	Evet	Hayır
Sekapark ve çevresine yakın oturma isteği	76(73,1)	28(26,9)

Anket yapılan bireylerin Sekapark ve çevresine yakın bir yerde oturma isteklerine göre dağılımları Çizelge 7.12'ye yansıtılmıştır. Buna göre anket yapılan bireylerin %73,1'i Sekapark ve çevresine yakın bir yerde oturmak istediğini belirtmiştir (76 kişi). Bireylerin %26,9'u ise Sekapark ve çevresine yakın bir yerde oturmak istemediğini belirtmiştir (28 kişi).

Çizelge 7.13 :Sekapark ve çevresine yakın bir evde oturmak isteyen bireylerin verecekleri kira değeri

Kira	N	%
250 TL	2	2,6
350 TL	2	2,6
400 TL	12	15,8
450 TL	1	1,3
500 TL	21	27,6
600 TL	15	19,7
650 TL	1	1,3
700 TL	5	6,6
750 TL	8	10,5
800 TL	6	7,9
1000 TL	3	3,9
Toplam	76	100,0

Anket yapılan bireylerin “Sekapark ve çevresine yakın bir evde oturursanız ne kadar kira verirsiniz” sorusuna vermiş oldukları cevapların dağılımları Çizelge 7.13'e yansıtılmıştır. Buna göre Sekapark ve çevresine yakın bir yerde oturmak isteyen 76

bireyin %5,2'si 250 ve 350 TL (2 kişi), %15,8'i 400 TL (12 kişi), %2,6'sı 450 ve 650 TL (1 kişi), %27,6'sı 500 TL (21 kişi), %19,7'si 600 TL (15 kişi), %6,6'sı 700 TL (5 kişi), %10,5'i 750 TL (8 kişi), %7,9'u 800 TL (6 kişi) ve %3,9'u 1000 TL (3 kişi) kira vereceğini ifade etmiştir.

Emlakçılardan alınan bilgilere göre Sekapark çevresinde yer alan mevcut yerleşim alanlarında şu an kira değerleri ortalama olarak 400-500 lira arasındır. Ancak ankete katılan bireylerin %76,2'si 500 lira ve üstü kira değerinde karar vermiştir. Bu yüksek kira değerlerini verebilecek katılımcılar mevcutta da oturdukları kira değerlerine yakın rakamları ifade etmişlerdir. Bu rakamları veren kullanıcılar genellikle İzmit'de kira değerlerinin yüksek olduğu İzmit Merkez, Armada Evleri, Derince Sahili, Erenler Cedit, Yahyakaptan gibi alanlarda yaşayan kullanıcılardır. Verilen rakamlar kullanıcıların buraya yakın bir alana verdikleri değerle, yaşadıkları alanı eşdeğer tuttuklarını göstermektedir. Sonuçta İzmit'in kira değeri yüksek olan alanlara verilen rakamlar buraya yakın yapılacak yerlere verilecek kira değeriyle neredeyse aynı olduğundan bu bölgeye yakın yapılacak konut alanlarının da değerinin yüksek olacağının göstergesi olmaktadır.

Çizelge 7.14 :Sikaparkın rekreasyon fonksiyonu dışında önerilen diğer fonksiyonlar

Diğer Fonksiyonlar	N	%
Turizm	17	16,3
Ticaret (AVM)	7	6,7
Konut	1	1,0
Yine Rekreasyon	79	76,0
Toplam	104	100,0

Anket yapılan bireylere “Sikaparkın Rekreasyon fonksiyonu dışında önerdiğiniz diğer fonksiyonlar nelerdir” sorusu sorulmuş bireylerin vermiş olduğu cevapların dağılımları Çizelge 7.14'e yansıtılmıştır. Buna göre bireylerin %16,3'ü Turizm (17 kişi), %6,7'si Ticaret (AVM) (7 kişi), %1'i Konut (1 kişi) ve %76'sı Yine Rekreasyon (79 kişi) cevabını vermiştir. Sonuç olarak ankete katılan bireylerin %76'lık gibi büyük bir çoğunluğu rekreasyon alanı olmasından memnun olduklarını ifade ederek rekreasyon alanı dışında bir önerileri bulunmamıştır.

7.3 Kullanıcıların Sekaparkı Algılamasına Yönelik Sorular

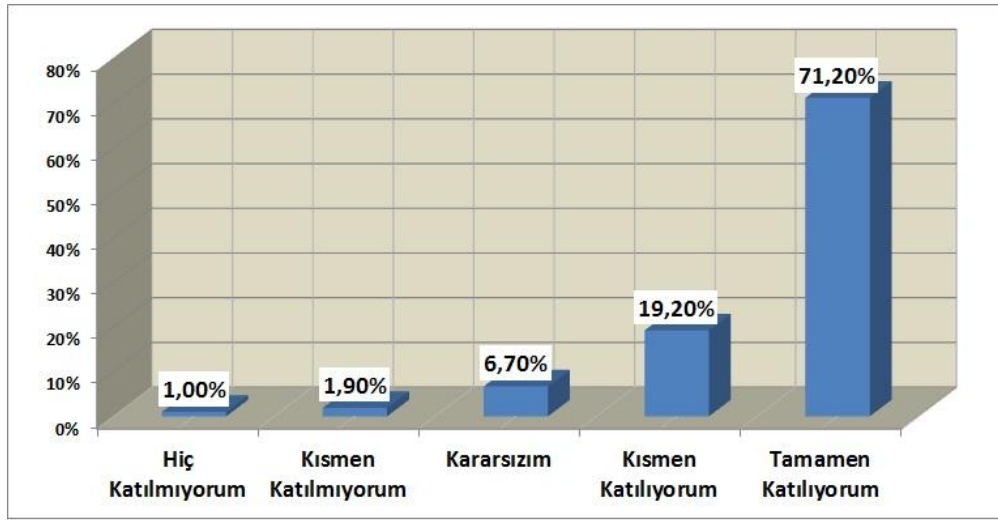
Bu bölüm 17.sorudan 25.soruya kadar likert ölçeğine göre hazırlanan sorulardan oluşmaktadır. Ankete katılan bireyler her soruya 1'den 5'e kadar bir puan vererek verilen ifadeye katılıp katılmama derecelerini ifade etmektedirler. Söz konusu sorular Sekaparkın başarılı bir dönüşüm olup olmadığı, Kocaelinin sembolü olup olmadığı, çevresindeki gayrimenkul değerlerini ve yaşam kalitesini arttırıp arttırmadığı, çevre kirliliğinin azalıp azalmadığı, ulaşımın kolay olup olmadığı, önemli bir sosyal buluşma mekanı olup olmadığı ile ilgili kullanıcıların algılamasına yönelik cevapları almayı amaçlamaktadır.

Çizelge 7.15 :Algılamaya yönelik sorulara verilen yanıtların dağılımı

Maddeler	Hiç Katılmıyorum		Kısmen Katılmıyorum		Kararsızım		Kısmen Katılıyorum		Tamamen Katılıyorum		$\bar{X}$	S.s.
	n	%	n	%	N	%	n	%	n	%		
S17	1	1,0	2	1,9	7	6,7	20	19,2	74	71,2	4,58	0,78
S18	47	45,2	15	14,4	20	19,2	7	6,7	15	14,4	2,31	1,46
S19	3	2,9	8	7,7	10	9,6	32	30,8	51	49,0	4,15	1,07
S20	4	3,8	3	2,9	17	16,3	37	35,6	43	41,3	4,08	1,02
S21	-	-	2	1,9	4	3,8	25	24,0	73	70,2	4,63	0,65
S22	-	-	3	2,9	12	11,5	26	25,0	63	60,6	4,43	0,81
S23	6	5,8	10	9,6	7	6,7	35	33,7	46	44,2	4,01	1,19
S24	8	7,7	7	6,7	15	14,4	18	17,3	56	53,8	4,03	1,28
S25	3	2,9	3	2,9	8	7,7	28	26,9	62	59,6	4,38	0,95

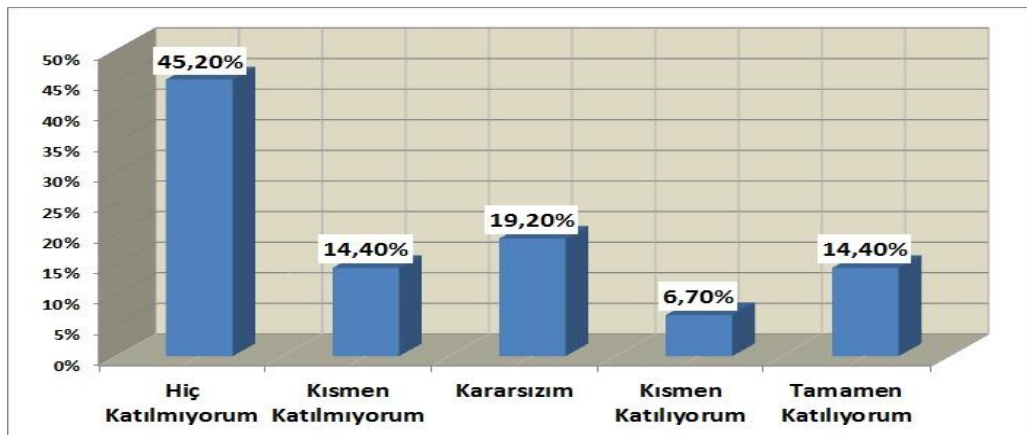
Çizelge 7.15'te bireylerin kentsel dönüşüm başarısı, kentsel değer artışı, kentsel yaşam kalitesinin bileşenleri ve doğrudan kentsel yaşam kalitesi ile ilgili sorulan sorulara vermiş oldukları cevaplar,

Buna göre; Soru 17: “Sekapark bölge genelinde gerçekleşmiş başarılı bir dönüşüm örneğidir” maddesine bireylerin %1'i (1 kişi) Hiç Katılmıyorum, %1,9'u (2 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %6,7'si (7 kişi) Kararsızım, %19,2'si (20 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %71,2'si (74 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



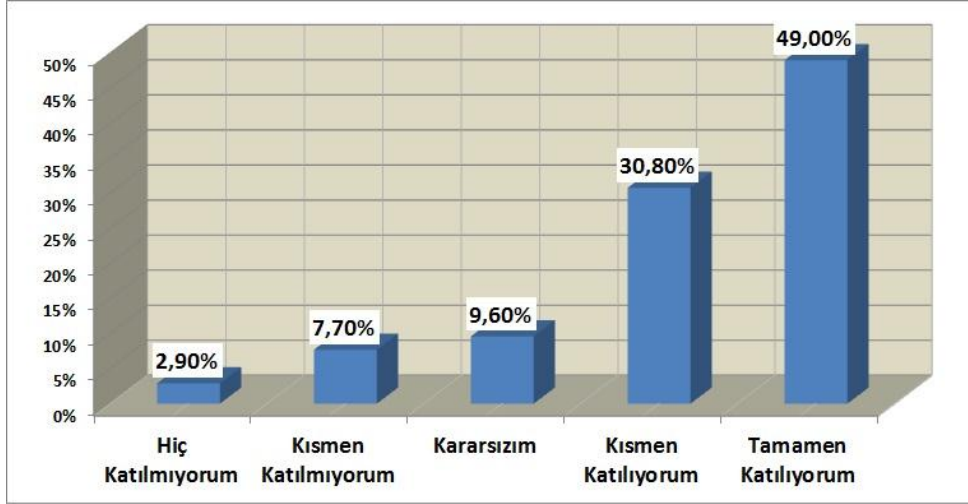
Şekil 7.3 :Soru 17 değerlendirmesi

Soru 18: “Seka Fabrikasının kapatılması İzmit için büyük bir kayıptır” maddesine bireylerin %45,2'si (47 kişi) Hiç Katılmıyorum, %14,4'ü (15 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %19,2'si (20 kişi) Kararsızım, %6,7'si (7 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %14,4'ü (15 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



Şekil 7.4 :Soru 18 değerlendirmesi

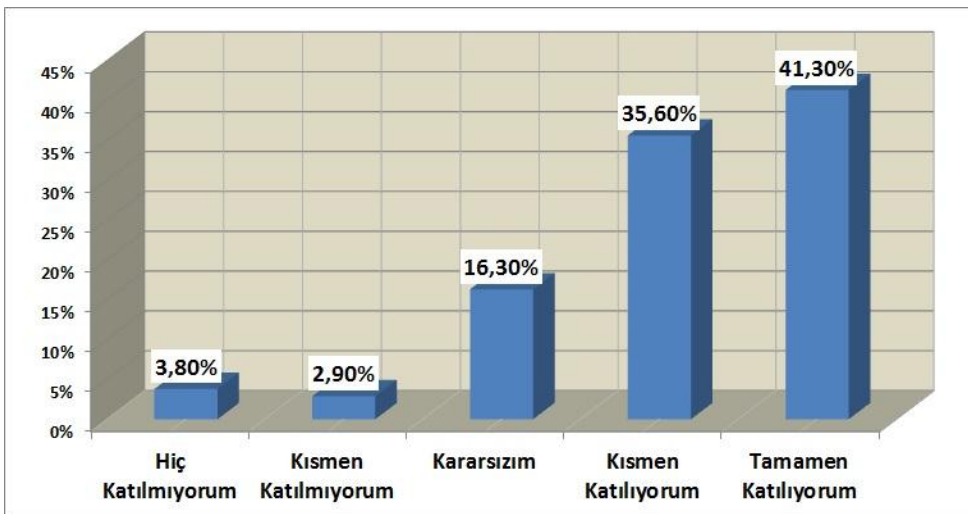
Soru 19: “Sekapark Kocaeli’nin sembolüdür” maddesine bireylerin %2,9’u (3 kişi) Hiç Katılmıyorum, %7,7’si (8 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %9,6’sı (10 kişi) Kararsızım, %30,8’i (32 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %49’u (51 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



Şekil 7.5 :Soru 19 değerlendirmesi

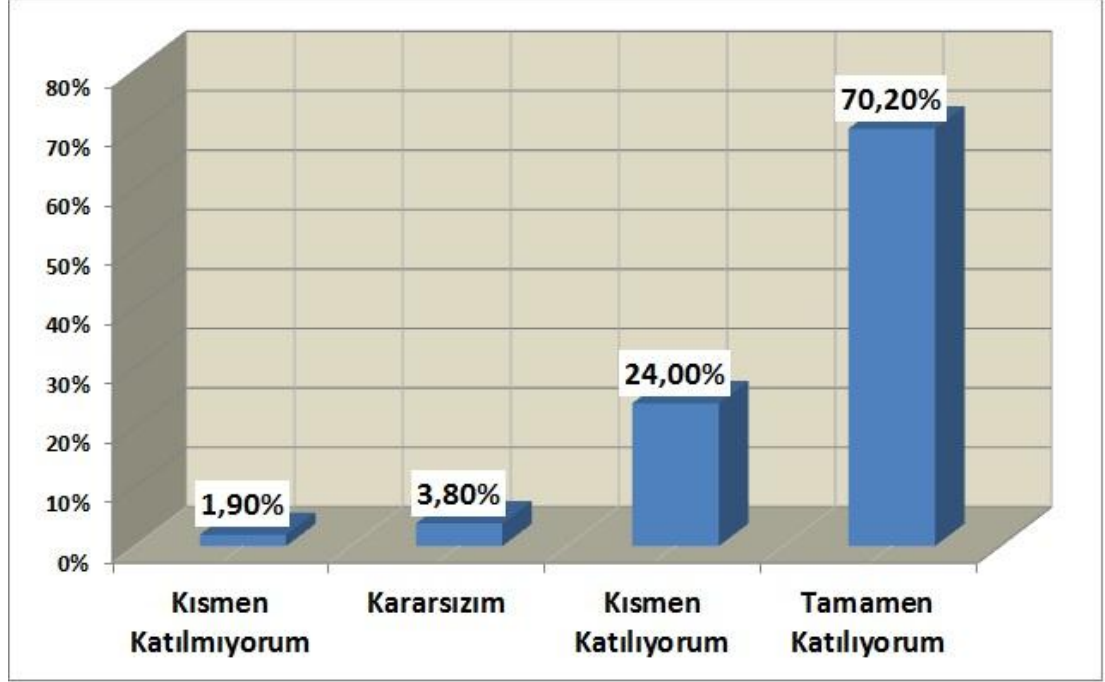
Soru 20: “Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerleri arttı” maddesine bireylerin %3,8’i (4 kişi) Hiç Katılmıyorum, %2,9’u (3 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %16,3’ü (17 kişi) Kararsızım, %35,6’sı (37 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %41,3’ü (43 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.

Bu sorunun somut verilerle karşılaştırması yapılacaktır. Emlak değerlerindeki artışları burada vermen bekleniyor



Şekil 7.6 : Soru 20 değerlendirmesi

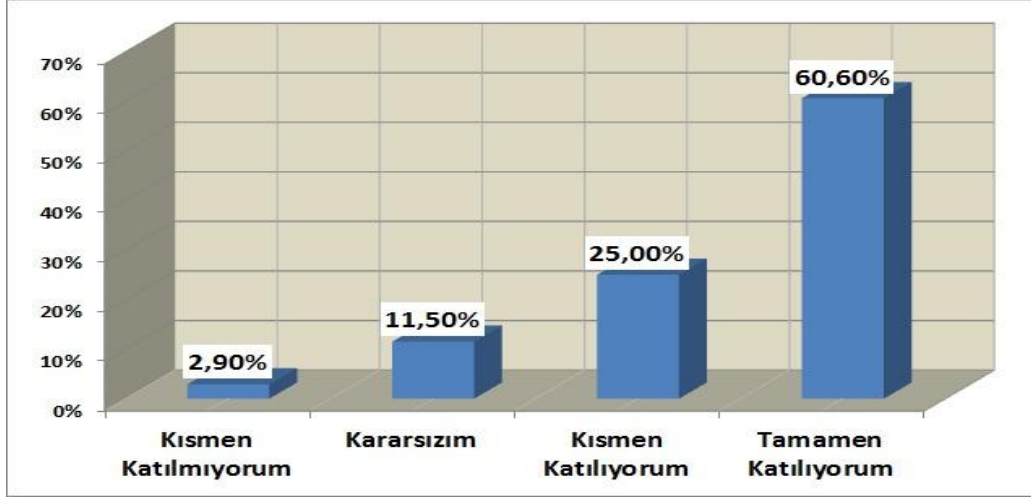
Soru 21: “Sekapark İzmit’in rekreasyon (Yeşil alan, Eğlence, Oyun alanı vb.) ihtiyacını karşılamada önemli bir yere sahiptir” maddesine bireylerin %1,9’u (2 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %3,8’i (4 kişi) Kararsızım, %24’ü (25 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %70,2’si (73 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



Şekil 7.7 :Soru 21 değerlendirmesi

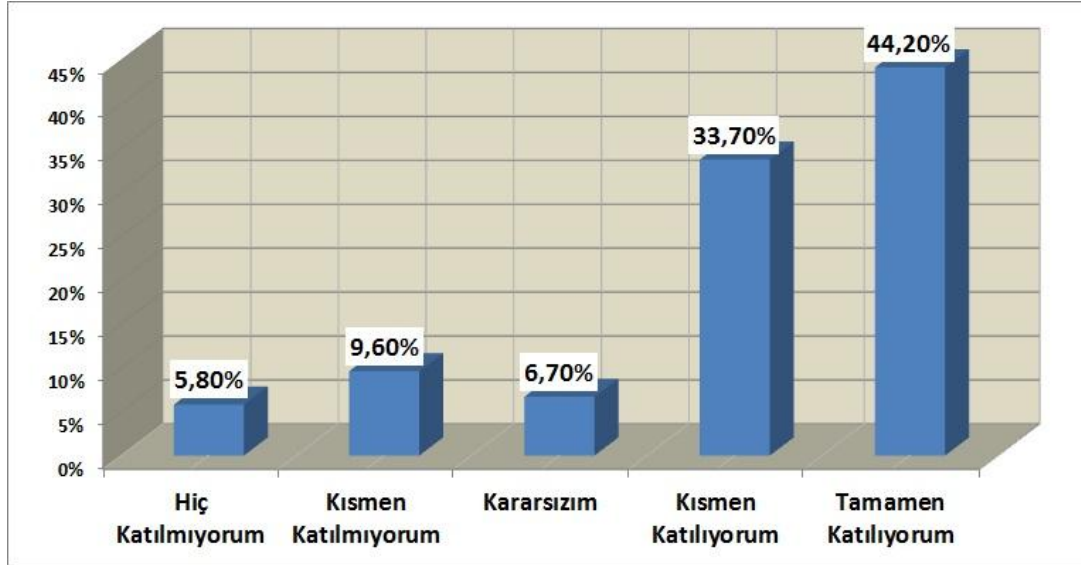
Sekapark öncesinde İzmit genelinde kişi başına düşen yeşil alan miktarı 3,5 m² iken Sekapark Dönüşüm projesi sonrasında 7 m²’ye çıkmıştır. Aynı zamanda İzmit Merkez için yeşil alan miktarı ise 4 kat artmıştır. Bu soruya ankete katılanların yaklaşık %70’nin cevabının tamamen katılıyor olması bu nedene dayanmaktadır.

Soru 22: “Sekapark İzmit’te yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır” maddesine bireylerin %2,9’u (3 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %11,5’i (12 kişi) Kararsızım, %25’i (26 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %60,6’sı (63 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



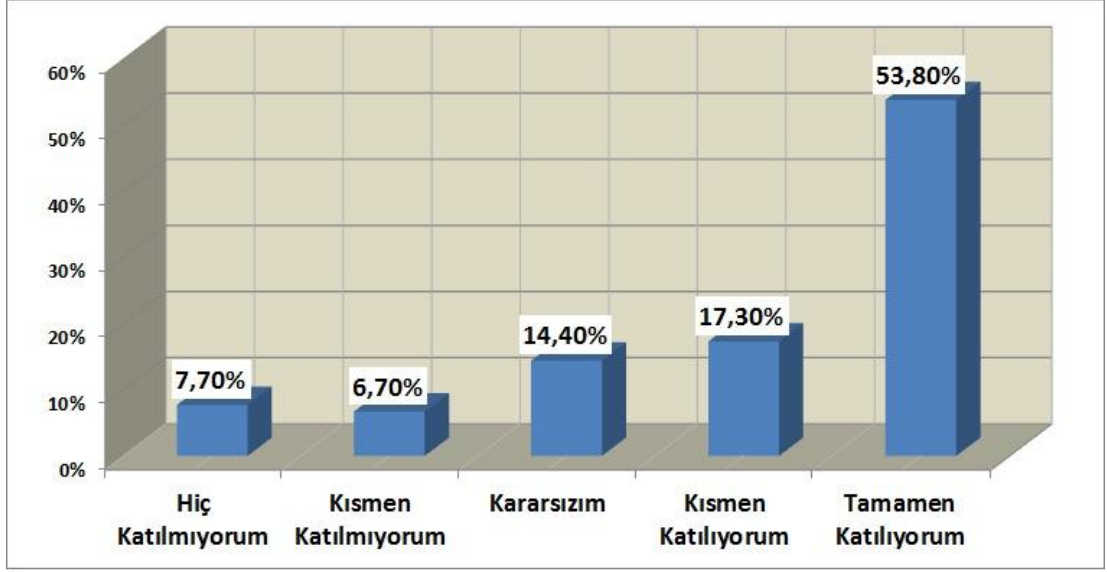
Şekil 7.8 :Soru 22 değerlendirmesi

Soru 23: “Sekapark gerek taşıt gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır” maddesine bireylerin %5,8’i (6 kişi) Hiç Katılmıyorum, %9,6’sı (10 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %6,7’si (7 kişi) Kararsızım, %33,7’si (35 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %44,2’si (46 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



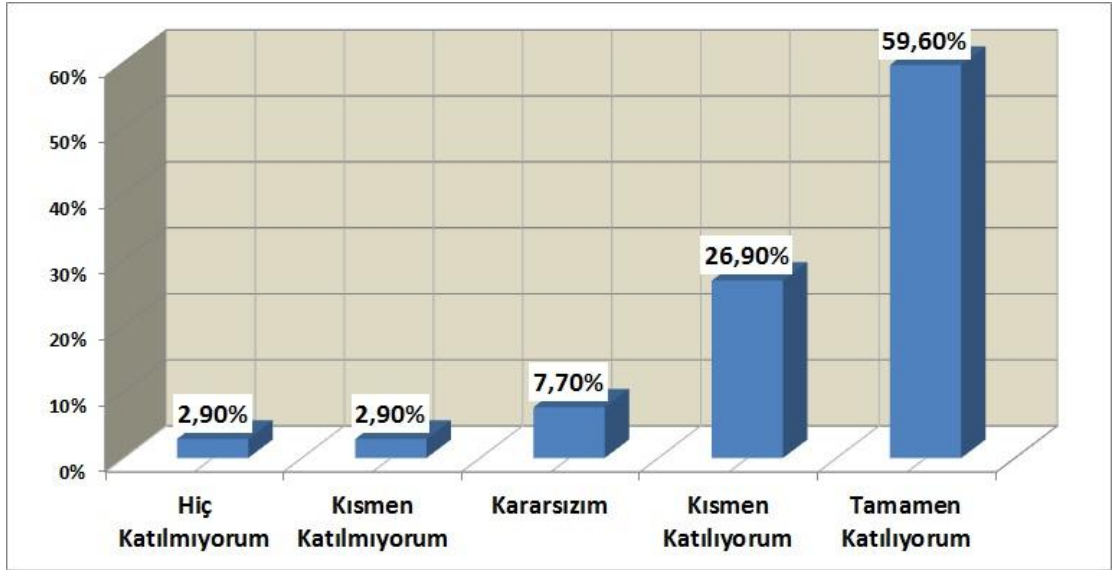
Şekil 7.9 :Soru 23 değerlendirmesi

Soru 24: “Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur” maddesine bireylerin %7,7’si (8 kişi) Hiç Katılmıyorum, %6,7’si (7 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %14,4’ü (15 kişi) Kararsızım, %17,3’ü (18 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %53,8’i (56 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



Şekil 7.10 :Soru 24 değerlendirmesi

Soru 25:“Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” maddesine bireylerin %2,9’u (3 kişi) Hiç Katılmıyorum, %2,9’u (3 kişi) Kısmen Katılmıyorum, %7,7’si (8 kişi) Kararsızım, %26,9’u (28 kişi) Kısmen Katılıyorum ve %59,6’sı (62 kişi) Tamamen Katılıyorum şeklinde cevap vermiştir.



Şekil 7.11 :Soru 25 değerlendirmesi

Tez kapsamında hazırlanan anket çalışmasının asıl amacı Sekapark Kentsel Dönüşüm Projesi ile birlikte çevrede gerçekleşen kentsel yaşam kalitesi ve değer artışını ortaya koymaktır. Bu amaçla hazırlanan anket soruları ile öncelikle değer artışı ve sonrasında ise kentsel yaşam kalitesinin artması ile ilgili hipotezler sınanmıştır. Sekapark Kentsel Dönüşüm Projesiyle alanda ve çevresinde gerçekleşen

değer artışını ifade edebilmek için Kullanıcıların Gelir Düzeyi ile alana yakın bir eve verebilecekleri kira değerinin karşılaştırması yapılarak, anket yapılan bireylerin gelirlerine göre Sekapark çevresindeki evlere verilecek kira arasında farklılık yoktur hipotezi ve Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerini arttırmıştır ifadesine verilen cevaplar ile alana yakın bir eve verebilecekleri kira değerinin ilişkisi kurularak alanda gayrimenkul değerlerinin arttığını düşünenlerle verdikleri kira değeri arasında farklılık vardır hipotezi sınanmıştır.

Çizelge 7.16 :Gelir düzeyi ile Sekaparka yakın bir eve verilebileceki kira değeri arasındaki ilişki-1

Gelir	Kira											
	250TL	350TL	400TL	450TL	500TL	600TL	650TL	700TL	750TL	800TL	1000TL	Toplam
0-1000TL	1 (%6,3)	1 (%6,3)	4 (%25,0)	0 (%0,0)	3 (%18,8)	4 (%25,0)	0 (%0,0)	0 (%0,0)	1 (%6,3)	2 (%12,5)	0 (%0,0)	16 (%100,0)
1001-1500TL	0 (%0,0)	1 (%4,2)	6 (%25,0)	0 (%0,0)	6 (%25,0)	5 (%20,8)	1 (%4,2)	1 (%4,2)	2 (%8,3)	0 (%0,0)	2 (%8,3)	24 (%100,0)
1501-2000TL	1 (%5,3)	0 (%0,0)	1 (%5,3)	1 (%5,3)	7 (%36,8)	3 (%15,8)	0 (%0,0)	3 (%15,8)	2 (%10,5)	1 (%5,3)	0 (%0,0)	19 (%100,0)
2001-2500TL	0 (%0,0)	0 (%0,0)	1 (%7,1)	0 (%0,0)	5 (%35,7)	2 (%14,3)	0 (%0,0)	1 (%7,1)	2 (%14,3)	3 (%21,4)	0 (%0,0)	14 (%100,0)
2501 ve üstü	0 (%0,0)	0 (%0,0)	0 (%0,0)	0 (%0,0)	0 (%0,0)	1 (%33,3)	0 (%0,0)	0 (%0,0)	1 (%33,3)	0 (%0,0)	1 (%33,3)	3 (%100,0)
Toplam	2 (%2,6)	2 (%2,6)	12 (%15,8)	1 (%1,3)	21 (%27,6)	15 (%19,7)	1 (%1,3)	5 (%6,6)	8 (%10,5)	6 (%7,9)	3 (%3,9)	76 (%100,0)

Çizelge 7.17 : Bireylerin gelir düzeyleri ile Sekaparka yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişkinin dağılımı -2

Gelir	N	Ort.	Varyansın Kaynağı	Kareler Toplamı	s.d.	Kareler Ortalaması	F	Sig.
0-1000 TL	16	528,13	Gruplar Arası	197505,9	4	49376,469	1,948	0,112
1001-1500 TL	24	566,67	Grup içi	1799468	71	25344,617		
1501-2000TL	19	568,42	Genel	1996974	75			
2001-2500TL	14	621,43						
2501 ve üstü	3	783,33						

Araştırma kapsamındaki bireylerin gelir dağılımları ile Sekaparka yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişki Çizelge 7.17’de yansıtılmıştır. Buna göre geliri 0-1000 TL arasında olan bireylerin %6,3’ü 250 TL (1 kişi) kira vereceğini belirtirken %6,3’ü 350 TL (1 kişi), %25’i 400 TL (4 kişi), %18,3’ü 500 TL (3 kişi), %25’i 600 TL (4 kişi), %6,3’ü 750 TL (1 kişi) ve %12,5’i 800 TL (2 kişi) kira vereceğini belirtmiştir. Diğer gelir düzeylerini de benzer şekilde yorumladığımızda bireylerin gelirlerinin, kira üzerinde bir farklılaşmaya sebep olup olmadığının incelenmesi için “ANOVA Testi” uygulanmış, elde edilen sonuçlar yukarıdaki çizelgeye yansıtılmıştır. Kurulan hipotezler şu şekildedir;

H_0 : Bireylerin Gelirlerine Göre Sekapark çevresindeki evlere verilecek kira arasında farklılık yoktur.

H_1 : Bireylerin Gelirlerine Göre Sekapark çevresindeki evlere verilecek kira arasında farklılık vardır.

Yapılan ANOVA Testi sonucunda $\text{sig} > 0,05$ olduğundan çalışma kapsamındaki bireylerin gelirlerinin, Sekapark çevresindeki evlere verilecek kira üzerinde 0,05 anlamlılık düzeyinde bir farklılaşmaya yol açmadığı belirlenmiştir. ($F=1,948$ $\text{sig}=0,112$)

Bu durumda gelir durumu düşük olan kullanıcıların bile verecekleri kira değerinin gelir durumlarına göre çok yüksek olduğu görülmektedir. Bu sonuç, bireylerin gelir durumundan bağımsız olarak bölgede yaratılan değeri algıladıklarını göstermektedir.

Çizelge 7.18 : Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artışı ile sekaparka yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişki-1

Cevap	Kira											
	250TL	350TL	400TL	450TL	500TL	600TL	650TL	700TL	750TL	800TL	1000 TL	Toplam
Hiç Katılmıyorum	0 %0,0	1 %50	0 %0,0	0 %0,0	1 %50,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	1 %100,0
Kısmen Katılmıyorum	1 %50	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	1 %50,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0)	0 %0,0	24 %100,0
Kararsızım	0 %0	0 %0,0	1 %10,0	0 %0,0	2 %20,0	1 %10,0	0 %0,0	3 %30,0	2 %20,0	1 %10,0	0 %0,0	10 %100,0
Kısmen Katılıyorum	1 %3,4	1 %3,4	7 %24,1	1 %3,4	10 %34,5	5 %17,2	0 %0,0	1 %3,4	0 %0,0	2 %6,9	1 %3,4	29 %100,0
Tamamen Katılıyorum	0 %0,0	0 %0,0	4 %12,1	0 %0,0	7 %21,2	9 %27,3	1 %3,0	1 %3,0	6 %18,2	3 %9,1	2 %6,1	33 %100,0
Toplam	2 %2,6	2 %2,6	12 %15,8	1 %1,3	21 %27,6	15 %19,7	1 %1,3	5 %6,6	8 %10,5	6 %7,9	3 %3,9	76 %100,0

Çizelge 7.19 : Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artışı ile Sekaparka yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişki-2

Cevap	N	Ort.	Varyansın Kaynağı	Kareler Toplamı	s.d.	Kareler Ortalaması	F	Sig.
Hiç Katılmıyorum	2	425,00	Gruplar Arası	342391,1	4	85597,784	3,673	0,009
Kısmen Katılmıyorum	2	375,00	Grupiçi	1654583	71	23303,980		
Kararsızım	10	640,00	Genel	1996974	75			
Kısmen Katılıyorum	29	522,41						
Tamamen Katılıyorum	33	628,79						

Anket yapılan bireylerin Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artma durumuna vermiş oldukları cevap ile Sekaparka yakın bir eve verecekleri kira arasındaki ilişki Çizelge 7.19’da yansıtılmıştır. Çizelge incelendiğinde bireylerin büyük bir çoğunluğu Sekapark çevresindeki gayrimenkul fiyatlarının arttığını ifade etmişlerdir. Gayrimenkul fiyatlarının arttığını düşünen bireylerin Sekapark çevresindeki evlere ortalama 500 ile 600 TL kira ödeyeceklerini belirtmişlerdir. Örneğin, Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artma durumuna Kısmen Katılıyorum cevabını veren 29 bireyin 10 tanesi (%34,5) Sekaparka yakın bir eve 500 TL kira vereceğini belirtmiştir. Bireylerin Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artma durumuna vermiş oldukları cevapların, kira üzerinde bir farklılaşmaya sebep olup olmadığının incelenmesi için “ANOVA Testi” uygulanmış, elde edilen sonuçlar yukarıdaki çizelgeye yansıtılmıştır. Kurulan hipotezler şu şekildedir;

H_0 : Bireylerin Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artma durumuna vermiş oldukları cevaba göre Sekapark çevresindeki evlere verilecek kira arasında farklılık yoktur.

H_1 : Bireylerin Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artma durumuna vermiş oldukları cevaba göre Sekapark çevresindeki evlere verilecek kira arasında farklılık vardır.

Yapılan ANOVA Testi sonucunda $\text{sig} > 0,05$ olduğundan ankete katılanların bireylerin Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerlerinin artma durumuna vermiş

oldukları cevabın, Sekapark çevresindeki evlere verilecek kira üzerinde 0,05 anlamlılık düzeyinde bir farklılaşmaya yol açtığı belirlenmiştir. $F=3,673$ sig=0,009)

Yukarıdaki değerlendirmeler eski bir endüstriyel alana yeniden işlev kazandırılmasıyla meydana gelen değer artışını ortaya koyarken aşağıda yer alan hipotezler ise alanda gerçekleşen dönüşüm projesiyle kentsel yaşam kalitesinin arttığını sınamaya yöneliktir. Önceki bölümlerde kentsel yaşam kalitesinin göstergeleri olarak bahsedilen alana ilişkin ulaşım kolaylığı, çevre kirliliğinin azalması, yeşil alan ihtiyacını karşılaması ve sosyal buluşma mekanı olması gibi unsurlardan yararlanılarak alandaki kentsel yaşam kalitesinin artışı alt hipotezler doğrultusunda sınanmıştır. Kurulan alt hipotezlerin yanısıra doğrudan kentsel yaşam kalitesinin artışı ile alanda uygulanan dönüşüm projesinin başarılı olup olmadığı ile ilişki de kurulmuştur.

Çizelge 7.20 : “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’in rekreasyon ihtiyacını karşılamada önemli bir yere sahiptir” cevabının ilişkisi

Cevap	Cevap					Toplam
	Hiç Katılmıyorum	Kısmen Katılmıyorum	Kararsızım	Kısmen Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	
Hiç Katılmıyorum	0	1	0	0	2	3
Kısmen Katılmıyorum	0	1	0	1	1	3
Kararsızım	0	0	1	2	5	8
Kısmen Katılıyorum	0	0	1	15	12	28
Tamamen Katılıyorum	0	0	2	7	53	62
Toplam	0	2	4	25	73	104
$\chi^2=55,405$, $p=0,000$						

Ankete katılan bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’in rekreasyon ihtiyacını karşılamada önemli bir yere sahiptir” sorusuna vermiş oldukları cevap arasındaki ilişki yukarıdaki çapraz tablo yardımıyla gösterilmiştir. Bu dağılımın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığının incelenmesi için Ki-Kare Testi yapılmıştır. Kurulan hipotezler;

H_0 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’in rekreasyon ihtiyacını karşılamada önemli bir yere sahiptir” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki yoktur.

H_1 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’in rekreasyon ihtiyacını karşılamada önemli bir yere sahiptir” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki vardır.

Yapılan test sonunda elde edilen sonuçlara göre bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’in rekreasyon ihtiyacını karşılamada önemli bir yere sahiptir” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmuştur. ($\chi^2=55,405$, $p=0,000$)

Çizelge 7.21 : “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’te yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır” cevabının ilişkisi

Cevap	Cevap					Toplam
	Hiç Katılmıyorum	Kısmen Katılmıyorum	Kararsızım	Kısmen Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	
Hiç Katılmıyorum	0	1	0	0	2	3
Kısmen Katılmıyorum	0	1	0	1	1	3
Kararsızım	0	0	3	2	3	8
Kısmen Katılıyorum	0	1	7	13	7	28
Tamamen Katılıyorum	0	0	2	10	50	62
Toplam	0	3	12	26	63	104
$\chi^2=53,814$, $p=0,000$						

Anket yapılan bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’te yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasındaki ilişki yukarıdaki çapraz tablo yardımıyla gösterilmiştir. Bu dağılımın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığının incelenmesi için Ki-Kare Testi yapılmıştır. Kurulan hipotezler;

H_0 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’te yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki yoktur.

H_1 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’te yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki vardır.

Yapılan test sonunda elde edilen sonuçlara göre bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark İzmit’te yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmuştur.($\chi^2=53,814$, $p=0,000$)

Çizelge 7.22 :“Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark gerek taşıt gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır” cevabının ilişkisi

Cevap	Cevap					Toplam
	Hiç Katılmıyorum	Kısmen Katılmıyorum	Kararsızım	Kısmen Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	
Hiç Katılmıyorum	2	0	1	0	0	3
Kısmen Katılmıyorum	0	2	0	1	0	3
Kararsızım	2	2	2	1	1	8
Kısmen Katılıyorum	0	3	1	16	8	28
Tamamen Katılıyorum	2	3	3	17	37	62
Toplam	6	10	7	35	46	104
$\chi^2=65,635$, $p=0,000$						

Anket yapılan bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark gerek taşıt gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasındaki ilişki yukarıdaki çapraz tablo yardımıyla gösterilmiştir. Bu dağılımın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığının incelenmesi için Ki-Kare Testi yapılmıştır. Kurulan hipotezler;

H_0 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark gerek taşıt gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki yoktur.

H_1 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark gerek taşıt gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki vardır.

Yapılan test sonunda elde edilen sonuçlara göre bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekapark gerek taşıt

gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmuştur.($\chi^2 = 65,635$, $p=0,000$)

Çizelge 7.23 : “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna verilen cevap ile “Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur” cevabının ilişkisi

Cevap	Cevap					Toplam
	Hiç Katılmıyorum	Kısmen Katılmıyorum	Kararsızım	Kısmen Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	
Hiç Katılmıyorum	3	0	0	0	0	3
Kısmen Katılmıyorum	0	2	0	0	1	3
Kararsızım	2	0	3	2	1	8
Kısmen Katılıyorum	1	3	7	7	10	28
Tamamen Katılıyorum	2	2	5	9	44	62
Toplam	8	7	15	18	56	104
$\chi^2 = 77,099$, $p=0,000$						

Anket yapılan bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur” sorusuna vermiş oldukları cevap arasındaki ilişki yukarıdaki çapraz tablo yardımıyla gösterilmiştir. Bu dağılımın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığının incelenmesi için Ki-Kare Testi yapılmıştır. Kurulan hipotezler;

H_0 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki yoktur.

H_1 : Bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur” sorusuna vermiş oldukları cevap arasında bir ilişki vardır.

Yapılan test sonunda elde edilen sonuçlara göre bireylerin “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur” sorusuna

vermiş oldukları cevap arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmuştur.

($\chi^2 = 77,099$, $p=0,000$)

Çizelge 7.24 : Sekaparkın Başarılı Bir Dönüşüm Olduğunu Düşünen Bireyler İle Kentin Yaşam Kalitesinin Arttığını Düşünen Bireyler Arasındaki İlişkinin Dağılımı

Cevap	Hiç Katılmıyorum	Kısmen Katılmıyorum	Kararsızım	Kısmen Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Hiç Katılmıyorum	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	1 %100,0	1 %100,0
Kısmen Katılmıyorum	0 %0,0	1 %50,0	0 %0,0	0 %0,0	1 %50,0	2 %100,0
Kararsızım	2 %28,6	0 %0,0	2 %28,6	1 %14,3	2 %28,6	7 %100,0
Kısmen Katılıyorum	6 %30,0	5 %25,0	7 %35,0	0 %0,0	2 %10,0	20 %100,0
Tamamen Katılıyorum	39 %52,7	9 %12,2	11 %14,9	6 %8,1	9 %12,2	74 %100,0
Toplam	47 %45,2	15 %14,4	20 %19,2	7 %6,7	15 %14,4	104 %100,0
$\chi^2 = 100,733$ $p=0,000$						

Anket yapılan bireylerin “ Sekapark başarılı bir dönüşüm olmuştur” sorusuna vermiş oldukları cevaplar ile “Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır” sorusuna vermiş oldukları cevaplar arasındaki ilişki yukarıdaki çapraz çizelge yardımıyla gösterilmiştir. Sekaparkın başarılı bir dönüşüm olduğuna tamamen katılan 74 bireyin 39 tanesi %52,7 kentin yaşam kalitesini arttırmadığı cevabını vermiştir. Genel olarak yukarıdaki çizelge incelendiğinde Sekaparkın başarılı bir dönüşüm olduğunu ifade eden 94 birey olduğu gözlenmiştir. Bu dağılımın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığının incelenmesi için Ki-Kare Testi yapılmıştır. Kurulan hipotezler;

H_0 : Sekaparkın Başarı Bir Dönüşüm Olması ile Kentin Yaşam Kalitesindeki Artış Olması Arasında Bir İlişki Yoktur.

H_1 : Sekaparkın Başarı Bir Dönüşüm Olması ile Kentin Yaşam Kalitesindeki Artış Olması Arasında Bir İlişki Vardır.

Yapılan test sonunda elde edilen sonuçlara göre Sekaparkın başarılı bir dönüşüm olması ile kentin yaşam kalitesinde bir artış olması arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmuştur. ($\chi^2 = 100,733$, $p=0,000$) yukarıdaki yorum ile çelişkili oluyor

Çizelge 7.25 :Sekapark Bölge Genelinde Başarılı Bir Dönüşümdür Sorusuna Verilen Cevap İle Sekaparkın Rekreasyon Fonksiyonu Dışında Hangi Fonksiyonu Önerirdiniz Sorusuna Verilen Cevabın İlişkisi

Cevap	Turizm	Ticaret (AVM)	Konut	Yine Rekreasyon	Toplam
Hiç Katılmıyorum	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	1 %100	1 %100
Kısmen Katılmıyorum	2 %100,0	0 %0,0	0 %0,0	0 %0,0	2 %100
Kararsızım	2 %28,6	1 %14,3	1 %14,3	3 %42,9	7 %100
Kısmen Katılıyorum	3 %15,0	3 %15,0	0 %0,0	14 %70,0	20 %100
Tamamen Katılıyorum	10 %13,5	3 %4,1	0 %0,0	61 %82,4	74 %100
Toplam	17 %16,3	7 %6,7	1 %1,0	79 %76,0	104 %100
$\chi^2=30,330$ $p=0,002$					

Ankete katılan bireylerin “Sekapark bölge genelinde başarılı bir dönüşümdür” sorusuna vermiş oldukları cevap ile “Sekaparkın rekreasyon fonksiyonu dışında hangi fonksiyonu önerirdiniz” sorusuna vermiş oldukları cevap arasındaki ilişki yukarıdaki çapraz çizelge yardımıyla gösterilmiştir. Bireylerin Sekapark bölge genelinde başarılı bir dönüşümdür sorusuna vermiş oldukları cevaba göre önerdikleri fonksiyonlar incelendiğinde bireylerin %76’lık kısmı yine rekreasyon fonksiyonu önerdikleri gözlenmiştir. Bu dağılımın istatistiksel olarak anlamlı olup olmadığının incelenmesi için Ki-Kare Testi yapılmıştır. Kurulan hipotezler;

H_0 :Bireylerin Sekapark Bölge Genelinde Başarılı Bir Dönüşüm Olması ile Sekaparkın Rekreasyon Fonksiyonu Dışında Önerilen Fonksiyonlar Arasında Bir İlişki Yoktur.

H_1 : Bireylerin Sekapark Bölge Genelinde Başarılı Bir Dönüşüm Olması ile Sekaparkın Rekreasyon Fonksiyonu Dışında Önerilen Fonksiyonlar Arasında Bir İlişki Vardır.

Yapılan test sonunda elde edilen sonuçlara göre bireylerin Sekapark bölge genelinde başarılı bir dönüşümdür sorusuna vermiş oldukları cevap ile Sekaparkın rekreasyon fonksiyonu dışında hangi fonksiyonu önerirdiniz sorusuna vermiş oldukları cevaplar arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmuştur. $\chi^2=30,330$, $p=0,002$)

Kentsel yaşam kalitesinin göstergeleri olarak bahsedilen alana ilişkin ulaşım kolaylığı, çevre kirliliğinin azalması, yeşil alan ihtiyacını karşılaması ve sosyal buluşma mekanı olması gibi unsurlarla ilgili oluşturulan alt hipotezler sınanmış ve kentsel yaşam kalitesinin artışı ile alanda uygulanan dönüşüm projesinin başarılı olup olmadığı ile ilişkisi de kurularak beklenen sonuçların yapılan değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkması gerçekleşmiştir.

7.4 Bölüm Sonucu

Dönüşüm projesi olarak gerçekleşen Sekapark'ın yapılan anket değerlendirmesi sonucunda bölge genelinde gerçekleşmiş başarılı bir dönüşüm örneği olarak algılandığı görülmüştür. Anket yapılan bireylerin vermiş olduğu cevaplar doğrultusunda Seka Fabrikasının yerine Sekaparkın kurulmasının İzmit'in rekreasyon ihtiyacını karşılamada, bireylerin sosyal buluşma ihtiyacını karşılamada ve çevre kirliliğinin azalmasında büyük bir etkiye sahip olduğu gözlenmiştir. Bu faktörlerle ilişkili olarak Sekapark'ın kentteki yaşam kalitesini arttırdığı yönünde bir algı vardır.. Sekapark'ın bu denli önem kazanması Sekaparka yakın çevrelerde bulunan gayrimenkullerin değerlerinde artışa da neden olmuştur ve bireylerin bu çevrelerdeki evlere yönelmelerine ortam hazırlamıştır. Farklı eğitim durumuna sahip ve aylık geliri düşük yada yüksek bireylerin vermiş olduğu cevaplar doğrultusunda Sekapark projesinin kentsel değer artışını ve kentsel yaşam kalitesini etkilediği sonucu doğrultusunda başarılı bir dönüşüm olduğu ortaya çıkmaktadır.

104 anket uygulamasının sonuçları kentsel dönüşüm projesi olarak gerçekleşen Sekapark'ın gayrimenkullerin gelişmesinde, insanların sosyal mekana ve yeşil alana kavuşmasında, çevre kirliliğinin azalmasında başarılı bir dönüşüm örneği olduğu yönünde algının oluştuğunu ortaya koymaktadır.

8. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kentlerin günümüzde hızla gelişmesi sonucu problemleri gün geçtikçe artmakta ve kentsel yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar zamanla karşılanamamaktadır. İhtiyaçların karşılanamadığı durumlarda problemleri çözme amacıyla planlamada bazı yöntemlere başvurulur. Bu yöntemlerin başında kentsel dönüşüm projeleri yer almaktadır. Kentsel Dönüşüm projeleri sadece köhneleşmiş konut alanları ve gecekondü alanlarında değil, kent içerisinde kalmış işlevini yitirmiş endüstri alanlarında veya kıyıda yer alan eskimiş, kullanışsız alanlarda da merkezle bağlantısını yeniden sağlayabilmek adına uygulanır.

Sekapark örneği de tüm bu özellikleri taşıyan bir örnek olarak bir kentsel dönüşüm örneği, işlevini yitirmiş eski bir endüstriyel alana yeniden işlev kazandırıldığı için endüstriyel dönüşüm projesi, karadan kopartılmış kıyı alanının yeniden canlılığının sağlanması sebebiyle bir kıyı dönüşüm projesidir. Aynı zamanda Seka Fabrikasının Cumhuriyet dönemimizden bugüne tarihi bir nitelik taşıyor olması, alan içerisinde arkeolojik bulgularında yer alması nedeniyle endüstriyel miras niteliği taşımakta ve arkeolojik sit alanı sınırları dahilinde koruma amaçlı imar planı ile de proje gerçekleştirilmektedir.

Sekapark kapsamında gerçekleştirilen ilk iki etapta İzmit ve çevresindeki yakın ilçelerin ihtiyacını karşılayabilecek şekilde rekreasyon alanı, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, uçurtma tepesi, yürüyüş yolları, piknik alanları ve restaurant ve cafeler hizmete sunulmuş olup eski fabrikaların bulunduğu ve koruma amaçlı imar planı kapsamında düzenlenen alanda kültürel ve sosyal anlamda faaliyete geçirilecek kültür merkezi, bilim müzesi, kağıtçılık müzesi, sergi salonları ve kongre salonları gibi fonksiyonlarla İzmit ve çevresine hitap edecek sosyal donatı alanı gerçekleşmiş olacaktır.

Tez kapsamında hazırlanan anketlerin değerlendirilmesi sonucu Sekaparkın mevcut rekreasyon alanı ile gerek ulaşımında sağladığı kolaylıklar, gerek rekreasyon ve yeşil alan ihtiyacının büyük bir kısmının buradan karşılanması, kentin sembolü

olabilecek nitelikte kentli tarafından benimsenmesi, hafta içi ve hafta sonu yemek, eğlence, spor, gezinti amaçlarını karşılamak amacıyla kullanılması, buluşma mekanı olması, insanların buraya yakın bir alanda oturmak istemeleri ve gelirlerinin önemli bir bölümünü burada oturabilecekleri bir eve verebilecekleri, alanda çevre kirliliğinin azalması Sekaparkın etkisinin olduğunun düşünülmesi Sekaparkın başarılı bir dönüşüm örneği olarak algılandığını göstermektedir. Sekapark alanında yıl içerisinde düzenlenen yarışma, konser, festival gibi etkinliklerle yaz kış alan canlı tutulmaya çalışılmakta ve kentin dışına çıkarak ulusal anlamda bir kullanım amacına ulaşmaya çalışılmaktadır. Tüm bu etkinlikler sosyal ve kültürel anlamda kullanıcıları beslemekte ve gerçekleştirilecek yeni faaliyetler ve işlevler için altyapı oluşturarak kentsel yaşam kalitesinin artırılmasında önemli bir rol oynamaktadır.

Alanda Sekaparkın dönüşümüyle gerçekleşen bir değer artışının olduğu yadsınamaz. Anket sorularına alınan cevaplarla kullanıcılar tarafından alanda gerçekleşen değer artışı ile ilgili farkındalık ortaya konulmuştur. Sekapark alanına yakın oturulmak istenmekle birlikte insanlar gelir durumlarının önemli bir kısmını buraya verebilecek kadar değerinin arttığını düşünmektedirler.

Kullanıcı algılarına göre, kentsel dönüşüm projelerinin sonuçlarıyla meydana gelen değer artışı ve kentsel kalite artışına örnek verilebilecek bir alan olan Sekapark Dönüşümünün, gelecekte diğer etapların tamamlanması ile yeniden ele alınarak etkilerinin değerlendirilmesi literatüre katkı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

- Ataöv, A., ve Osmay, S.,** 2007. Türkiyede Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Yaklaşım, Metu-JFA-Dergisi, 2007/2, 24;2, s.57-82
- Alkay, E., ve Ocakçı, M.,** 2003. Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesinde Kullanılabilecek Yöntemlerin İrdelenmesi, İTU Dergisi/a- mimarlık, planlama, tasarım Mart-cilt:2, sayı:1 s:60-68,
- Bilsel, C.,** 2005. Gecekondu Alanlarının Dönüşümü-Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Üzerine, TMMOB Ankara Şubesi Bülteni-temmuz/agustos sayı:33
- Craig-Smith, J.S., ve Fagence, M.,** 1995. Recreation and Tourism as a Catalyst for Urban Waterfront Redevelopment-An İnternational Survey, Praeger Publishing, Londra
- Collaten, E. ve Bartsch, C.,** 1996. Industrial Site Reuse and Urban Redevelopment An Overview, Cityscape: A Journal of Policy Development and Research, Vol:2, Number:3
- Efere, P.,** 2004. Urban Regeneration, Trans Atlantic College, London
- Eke, F. ve Ataç, E.,** 2008. Toplumsal ve Politik Değişimler Işığında Kıyı Mevzuatının Gelişimi, Türkiye Kıyıları'08, Türkiye'nin Kıyı ve Deniz Alanları, VII. Ulusal Kongresi, Bildiriler Kitabı Cilt:1, KAY, Ankara.
- Ekşi, K.,** 2010. Şehrin Dönüşümü ve Rant Üretimi, Dünya Gazetesi
- Emür, H., ve Onsekiz, D.,** 2007. Kentsel Yaşam Kalitesi Bileşenleri Arasında Açık ve Yeşil Alanların Önemi –Kayseri/Kocasinan ilçesi park alanları analizi, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Sayı : 22 Yıl : 2007/1 s:367-396 format??*
- Fan, L.,** 2008. Cautious urban redevelopment in Berlin Case study in Spandauer Vorstadt, 44th ISOCARP Congress http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1182.pdf (30.04.2011)
- Fisher, B., ve diğerleri,** 2004. Remaking the Urban Waterfront, Urban Land Institute, Washington.
- Gezici, F.,** 2009. Kentsel Kıyı Alanları ve Turizm Kullanımı, Kıyı Sempozyumu, 23-24 Ekim 2009, İstanbul. Mimarlar Odası, Trakya Büyükkent Bölge Temsilciliği, 2010.
- Hudson, J.B.,** 1996. Cities on the Shore: The Urban Littoral Frontier, Thomson Learning, London.
- Işıkkaya, D.,** 2008. Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı-Doktora Tezi- Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- İncedayı, D.,** 2006. Kültür Politikası ve Kıyıları, Mimarist Dergisi, sayı 19
- İnceoğlu, M., ve Aytuğ, A.,** 2009. Kentsel Mekanda Kalite Kavramı, Megaron Dergisi-cilt 4-sayı 3-2009

- Kaya, G.**, 2002. Pazarı Olmayan Ürünler Çerçevesinde Orman Kaynaklarının Değerlerinin Belirlenmesi, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Keleş, R.**, 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, Mimarist Dergisi, yıl:4 sayı:12-yaz
- Klein, J.**, 2003. Urban Regeneration-Planning Quarterly, June-2003
- Kocabaş, A.**, 2006. Kentsel Dönüşüm-Yenileştirme: İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayıncılık, İstanbul
- Kocabaşoğlu, U., ve diğerleri**, 1996. Seka Tarihi-Türkiye Selülöz ve Kağıt Fabrikalarının Tarihsel Gelişimi, Ajans-Türk Matbaacılık Sanayii AŞ., Ankara
- Kocaeli Dergisi**-Mart-Nisan 2007
- Köksal, G.**, 2001. Dünyada Tersanelerin Gelecekleri: Koruma ve Değerlendirme Kararları, Mimarist Dergisi-sayı 2-Bahar Dönemi
- Köksal, G.**, (a) 2008. Gül Köksal ile Osmanlıdan Bugüne Endüstriyel Mirasın İzleri, 03.04.2008. Alındığı tarih: 28.03.2011
<http://www.mimarizm.com/KentinTozu/Makale.aspx?id=412&sid=40>
- Köksal, G.**, (b) 2008. Bir Kıyı Kenti Olan İzmit'in Kıyı Kullanımı ve Sürdürülebilirliği, Türkiye Kıyıları'08, Türkiyenin Kıyı ve Deniz Alanları, VII. Ulusal Kongresi, Bildiriler Kitabı Cilt:1, KAY, Ankara.
- Köksal, G., ve Ahunbay, Z.**, 2006. İstanbul'daki Endüstri Mirası İçin Koruma ve Yeniden Kullanım Önerileri, İTÜ Dergisi/a- Mimarlık, Planlama, Tasarım Eylül-cilt:5, sayı:2 Kısım:2 s:125-136,
- Köksal, G.**, 2006. Dünya Miras Günü Teması-Endüstri Mirası, Yeni Mimar Dergisi-Sayı 37-Mayıs 2006
- Marans, R.**, 2007. Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi, Mimarlık Dergisi 2007-sayı: 335
- Oder, B. ve Atıyas, İ.**, 2008. Türkiye'de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi, TEPAV - Türkiye Ekonomi Politikaları Araştırma Vakfı.
- Ökmen, M., ve Yurtsever, H.**, 2010. Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, *Maliye Dergisi*, Sayı: 158, Ocak- Haziran, ss. 58-74.
- Parfect, M. ve Power G.**, 1997. Planning for urban quality,
- Polat, S. ve Dostoğlu, N.**, 2007. Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi. Mühendislik-Mimarlık Fak. Dergisi-cilt 12-sayı 1
- Sekapark-Kağıt Fabrikası-Bir Dönüşümün Öyküsü-Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Yayınları-2010
- Smith, G.**, 2010. Brownfield Planning: A tool for economically and socially effective sustainable urban development, 46th ISOCARP Congress Nairobi, Kenya
http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1688.pdf (27.03.2011)
- Şahin, N.**, 2008. Kentsel Dönüşüm, Bursa Defteri, Sayı:31, Mayıs 2008
- Yavuzçehre, S. P., ve Torlak S. E.**, 2006. Kentsel Yaşam Kalitesi Ve Belediyeler: Denizli Karsiyaka Mahallesi Örneği Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Yıl/Volume:2 Sayı/Issue 4, s. Güz 2006-

- Thorns, C, D.,** 2004.Kentlerin Dönüşümü-Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam,Soyak Yayınları,İstanbul.
- Turgut Yıldız, H.,** 2007.Kentsel Yaşam Kalitesi: Kuram, Politika ve Uygulamalar-haziran,mayıs-Mimarlık Dergisi-2.sayı)
- Türk, Ş,Ş.,** 2009. Neoliberal Yaklaşımlar Çerçevesinde Kıyı Alanlarının Kullanımı ve Yasal Yapıdaki Değişiklikler, Kıyı Sempozyumu, 23-24 Ekim 2009,İstanbul. Mimarlar Odası, Trakya Büyükşehir Bölge Temsilciliği,2010.
- Url-1** <<http://tdkterim.gov.tr/bts/>>, 02.03.2011
- Url-2**<<http://www.sciencedictionary.com/definition/urban-redevelopment.html>>, 05.04.2011
- Url-3**<(http://www.alomaliye.com/2010/5998_sayili_kanun) > ,20.02.2011
- Url-4**<(<http://www.gov.bc.ca/env/>).>,30.04.2011
- Url-5**<(<http://www.international.icomos.org/18thapril/2006/nizhny-tagil-charter-e.pdf>)>,07.02.2011
- Url-6**<(http://www.spoist.org/dokuman/raporlarimiz/haydarpasa_gar_liman_geri_sahasi_kaip_hk_odamiz_gorusu_.pdf) >, 02.01.2011
- Url-7**<(<http://www.merinosakkm.com.tr/>)>, 01.05.2011
- Url-8**<(<http://www.arkitera.com/p129-bursa-merinos-kultur-merkezi-ve-parki-projesi.html>)>, 01.05.2011
- Url-9**<(<http://www.arkitera.com/news.php?action=displayNewsItem&ID=11752>)>, 01.05.2011
- Url-10**<(<http://www.rmkmuseum.org.tr/turkce/index.htm>) >, 01.05.2011
- Url-11**<(<http://www.arkitera.com/g70-peyzaj-mimarligi.html?year=&aID=889&o=886>)>, 30.04.2011
- Url-12**<(http://tr.wikipedia.org/wiki/Yasam_kalitesi) >, 03.03.2011
- Url-13**<(www.oib.gov.tr) >, 02.01.2011
- Ünal, B,C.,** 2007. Kentsel Kalite ve Hayat,Mimarist Dergisi-sayı-25
- Utta Planlama,** 2010. İzmit- Seka ve Çevresi 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanı *kaip (koruma amaçlı imar planı) revizyonu* araştırma raporu
- Yankaya, U., ve Çelik, M.,** 2005. İzmir Metrosunun Konut Fiyatları Üzerindeki Etkilerinin Hedonik Fiyat Yöntemi ile Modellenmesi, D.E.Ü.İİ.B.F. Dergisi Cilt: 20, Sayı:2, Yıl: 2005, ss:61-79
- Yerliyurt, B., ve Aysu, E.,** 2008. Kentsel Kıyı Alanlarında Yer alan sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Potansiyelinin Değerlendirilmesi Hali, Megaron YTÜ Mim Fak.E-dergi-cilt:3sayı:2

EKLER



**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
SEKAPARK ZİYARETÇİ ANKETİ**

Tarih:

1.Cinsiyeti

☐ Kadın

☐ Erkek

2.Yaş Durumu?

☐ 18-25

☐ 26-35

☐ 36-45

☐ 46-55

☐ 56 yaş üstü

3.Eğitim durumu?

İlkokul altı ☐ İlkokul ☐ Ortaokul ☐ Lise ☐ Üniversite ☐ Yüksek Lisans ve üstü

4.Mesleğiniz?

Öğrenci ☐ Memur ☐ Serbest Meslek ☐ Emekli ☐ İşçi ☐ Diğer.....

5.Aylık gelir durumunuz?

☐ 0-1000TL

☐ 1001-1500TL

☐ 1501-2000TL

☐ 2001-2500TL

☐ 2501TL ve

üstü

6.Nerede Yaşıyorsunuz?

☐ Kocaeli (.....)

☐ Diğer (.....)

7.Sekaparka ulaşımınızı hangi ulaşım aracı ile sağlıyorsunuz?

☐ Belediye Otobüsü

☐ Özel halk otobüsü

☐ Özel Araç

☐ Ticari Taksi

☐ Yaya

8.Sekaparkı hangi sıklıkta ziyaret ediyorsunuz?

Haftada 1den fazla ☐

2 haftada 1den fazla ☐

Ayda 1-2 kez ☐

Yılda birkaç kez ☐

9.Hangi amaçla Sekaparkı ziyaret ediyorsunuz?

Yemek ☐

Spor ☐

Eğlence ☐

Gezinti ☐

Festival ☐

☐ Diğer (.....)

10. Sekaparkda düzenlenen Çizelgedeki herhangi bir festival ya da etkinliğe katıldınız mı?

<i>Etkinlik Adı</i>	<i>Evet</i>	<i>Hayır</i>
Güreş Festivali		
Lale Festivali		
Yemek Yarışması		
23 Nisan Şenliği		
Gençlik Festivali		
Konser v.b.		

11. Sekaparkın III. Etap (Fabrika Alanının bulunduğu alan) dönüşüm sürecinden haberdar mısınız ?

☐ Evet ☐ Hayır

12. Evetse hangi yolla bilgi edindiniz?

☐ Yerel Basın ☐ Belediyenin duyuruları ☐ İnternet ☐ Sivil Toplum

Kuruluşlarıyla Toplantılar ☐ Ulusal Basın

13. Seka Fabrikası kapatılmadan önce herhangi bir sosyal etkinliğinden faydalandınız mı? Evetse Hangi etkinlik? (Sinema salonu, Spor imkanları, kültürel aktiviteler...)

☐ Evet ☐ Hayır Açıklama: (.....)

14. Sekapark ve çevresine yakın bir evde oturmak istermiydiniz?

☐ Evet ☐ Hayır

15. Evetse buraya yakın yeni yapılmış bir eve ne kadar kira verirdiniz?
Açıklama: (.....)

16. Sekaparkın rekreasyon fonksiyonu dışında hangi fonksiyonu önerirdiniz? Neden?

☐ Sanayi ☐ Turizm ☐ Ticaret (AVM) ☐ Konut ☐ Yine rekreasyon
Açıklama: (.....)

17.Sorudan itibaren verilen ifade ile ilgili olarak (Hiç katılmıyorum(1 puan) , kısmen katılmıyorum(2puan) , kararsızım(3 puan) , kısmen katılıyorum(4puan) , tamamen katılıyorum(5puan) ifadeleri kullanılmak üzere) bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.

SORU NO	5	4	3	2	1
17-Sekapark bölge genelinde gerçekleşmiş başarılı bir dönüşüm örneğidir.					
18-Seka Fabrikasının kapatılması İzmit için büyük bir kayıptır.					
19-Sekapark Kocaelinin sembolüdür.					
20-Sekapark çevresindeki gayrimenkul değerleri arttı.					
21-Sekapark İzmit'in rekreasyon (Yeşil alan, Eğlence , Oyun alanı vb.) ihtiyacını karşılamada önemli bir yere sahiptir.					
22-Sekapark İzmit'de yaşayanlar için önemli bir sosyal buluşma mekanıdır.					
23-Sekapark gerek taşıt gerekse yaya olarak ulaşımı kolay bir konumdadır.					
24-Sekaparkın yapılmasıyla birlikte çevre kirliliğinin azalmasında önemli bir değişim söz konusudur.					
25-Sekapark kentin yaşam kalitesini arttırmıştır.					

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Bahar GEMİCİ

Doğum Yeri ve Tarihi: Diyarbakır, 1983

Lisans Üniversitesi: Şehir ve Bölge Planlama, İTÜ